

# Interview mit dem Erfolg.

## Nicht alle Immobilienfonds leiden – Landentwickler Walton zeigt wie es geht!



Als mittelständisches Familienunternehmen ist Walton seit 1979 tätig, davon mehr als 20 Jahre im Bereich Land Management. Dabei hat sich das Unternehmen zu einem der Marktführer im Bereich Land Management in Nordamerika entwickelt. Weltweit betreuen Service- und Vertriebsbüros in drei Erdteilen über 68.000 Privatinvestoren.

In unserem letzten Expertentipp haben wir Ihnen die Walton International Group vorgestellt, eines der führenden Landentwicklungsunternehmen in Nordamerika. Seit 2006 bietet Walton auch deutschen Anlegern Beteiligungen an Geschlossenen Immobilienfonds an. Wir erhielten viele positive Rückmeldungen auf unseren Beitrag. Aufgrund des großen Interesses haben wir Herrn Karl-Benno Nagy, den Geschäftsführer der Walton Europe GmbH, zu einem Interview eingeladen.



**High Society:** Durch die Presse gehen Meldungen, dass offene Immobilienfonds schließen mussten. Sind auch Walton-Anleger von dieser Entwicklung betroffen?

**Karl-Benno Nagy:** Ganz und gar nicht! Wie Sie bereits sagten, handelt es sich dabei um offene Immobilienfonds. Aufgrund mangelnder Liquidität können diese Fonds keine Anteile der Anleger mehr zurücknehmen. Die Konse-

quenz daraus ist, dass die Fonds geschlossen oder abgewickelt werden müssen.

Diese Gefahr existiert für Walton-Fonds nicht. Bei der Konzeption unserer Fonds haben wir uns bewusst für ein geschlossenes Modell entschieden, so dass institutionelle Großanleger ihre Investitionen nicht beliebig wieder aus dem Fonds abziehen können. So entsteht bei den Walton-Fonds Planungssicherheit, weshalb wir unser bewährtes Geschäftsmodell flexibel umsetzen können. Darüber hinaus haben unsere Fonds mit vier bis sieben Jahren eine überschaubare Laufzeit. Das Kapital der Anleger ist folglich nur für relativ kurze Zeit gebunden.

**High Society:** Also bieten Walton-Fonds eine attraktive Anlagealternative?

**Karl-Benno Nagy:** Gerade für die Betroffenen, die über freigewordene Anlegergelder nun über US-Dollar verfügen, lohnt es sich, beim derzeitigen Wechselkurs über die Wiederanlage dieser Gelder in einen soliden Fonds nachzudenken. Die Walton-Unternehmensgruppe kann über die letzten 11 Jahre eine durchschnittliche Wertsteigerung von 14,82 Prozent über alle abgeschlossenen Projekte nachweisen, die Ergebnisse sind von einer namhaften Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Wir

stehen Interessierten jederzeit gerne Rede und Antwort zu unserem Modell.

**High Society:** Herr Nagy, Ihr neues Fondskonzept ist ja gerade vor wenigen Monaten gestartet. Können Sie unseren Lesern die Vorteile erläutern?

**Karl-Benno Nagy:** Gerne. Der besondere Vorteil liegt darin, dass zeitnah nach der Kapitalisierung des Fonds ein ganzes Grundstücksportfolio in Wachstumsregionen der USA erworben wird. Zum Einen kann dabei zeit- und kosteneffizient von bereits erzielten Verhandlungserfolgen der Walton Unternehmensgruppe profitiert werden. Zum Anderen können wir die aktuellen Marktentwicklungen ausnutzen, indem flexibel die jeweils besten Grundstücke aus dem umfangreichen Portfolio des Milliardenkonzerns Walton ausgesucht werden. Dabei sind die grundsätzlichen Rahmenbedingungen unseres Fonds im Hinblick auf Laufzeit und Renditeerwartung übrigens gleich geblieben.

**High Society:** Bisher gab es ja immer nur einen Auszahlungszeitpunkt beim Verkauf des Fondsgrundstückes. Hat sich daran etwas geändert?

**Karl-Benno Nagy:** Das ist einer der entscheidenden Vorteile aus Sicht des Anlegers. Dadurch, dass

mindestens drei Grundstücke für diesen Fonds aufgenommen werden, können Anleger auch von unterschiedlichen Auszahlungszeitpunkten profitieren, die natürlich von den jeweiligen Verkäufen der einzelnen Grundstücke abhängen.

**High Society:** Weichen Sie also von Ihrer bisherigen Strategie ab?

**Karl-Benno Nagy:** Keinen Zentimeter. Wir verstehen etwas von Landentwicklung in Nordamerika. Dem ist alles untergeordnet. Wir investieren in unbebautes Land in den Top-Wachstumsregionen der USA. Nach dem Einkauf erfolgt von den Experten der Walton Unternehmensgruppe vor Ort in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Kommunen die Beplanung der Flächen, meist von ganzen Stadtteilen. Verkauft wird dann das fertige Bauland. Das ist die Story seit über zwanzig Jahren. Keiner der Walton-Anleger hat dabei bisher Geld verloren. Viele aber eine sehr gute Rendite erzielt.

**High Society:** Sie investieren vornehmlich in Grundbesitz in den USA – macht Ihnen die dortige wirtschaftliche Situation nicht gerade zu schaffen?

**Karl-Benno Nagy:** Diese Frage bekomme ich sehr oft gestellt. Ich würde sie gerne mit einem Vergleich beantworten. Im Winter



Beispiele für erfolgreiche Landentwicklungsprojekte in der Nähe von Phoenix, Arizona und in Calgary, Canada.



gibt es auf der beliebten Ferieninsel Sylt Tage, da verliert sich kein einziger Tourist dorthin. Würden Sie deshalb auf immer und ewig beispielsweise die legendäre Sansibar schließen? Mit Sicherheit nicht, denn an anderen Tagen kommen Tausende und bevölkern Insel und Gastronomie – einschließlich der Sansibar natürlich. Was will ich damit sagen? Neben den normalen Zyklen im Immobilienmarkt hat die Finanzkrise sicherlich zu scharfen Korrekturen im Markt geführt.

Das birgt aber nicht nur Risiken sondern auch hervorragende Chancen und aktuell haben wir die idealen Bedingungen für ein antizyklisches Investment. Ein Unternehmer muss seinen Marktabschnitt kennen und darauf eingestellt sein. Und man braucht ein Gefühl sowie das nötige Know-how für das Time to Market. Kurz, man muss seine Hausaufgaben gemacht haben. All das haben wir bei Walton. Damit gehören wir zu den Gewinnern, auch und gerade im derzeitigen Immobilienmarkt in den USA.

**High Society:** Was bedeutet das im übertragenen Sinne für Ihr Geschäft?

**Karl-Benno Nagy:** Wir entwickeln Bauland an Standorten die zuvor jahrelang von den Walton-Experten analysiert wurden. Es

müssen eine Reihe von Investitionsrichtlinien erfüllt sein, bevor die Grundstücke in die nähere Auswahl zum Ankauf kommen. Der Anleger steigt erst dann in den Prozess ein, wenn diese aufwendige und teure Vorrecherche abgeschlossen ist. Ein besonders entscheidender Faktor ist ein hohes Bevölkerungswachstum. In den USA gibt es neben der Einwanderung vor allem auch inländische Migration zu bestimmten Regionen. Gerade junge Leute ziehen in Gegenden, die gute klimatische Bedingungen, niedrige Lebenshaltungskosten und attraktive Ausbildungs- und Arbeitsplätze bieten. Die Walton-Spezialisten recherchieren diese Trends bis ins Detail und über lange Zeiträume hinweg und bestimmen damit frühzeitig die richtigen Zielgebiete in der Peripherie solcher Wachstumsmetropolen. Durch diese Analysen verfügen wir über fundiertes Wissen, dass in den Zielregionen bereits innerhalb weniger Jahre ein hoher Bedarf nach neuem Bauland entstehen wird.

**High Society:** Herr Nagy, wir danken Ihnen für dieses Gespräch. ■

### Walton Premium I - Die Highlights

- Erwerb von unbebautem Land und Umwandlung in begehrtes schaufelfertiges Bauland
- Kurzläufer-Fonds mit einer Laufzeit von voraussichtlich vier bis sieben Jahren
- Attraktive Wertsteigerung: 200 Prozent prognostizierter Kapitalrückfluss bei Beendigung der Vermögensanlage (vor Steuern) bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Agio
- Nachweisbarer Erfolg: Die Wertsteigerung für alle in den Jahren 1998 bis 2009 realisierten Projekte betrug 28,24 Prozent p.a. (IRR 14,82 Prozent) – dies hat die Prüfung einer namhaften Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt
- Vergleichsweise günstige Besteuerung durch vorteilhaftes Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland

### Die Premium-Auslese:

- Die Beteiligungsgesellschaft kann sich aus dem gesamten Grundbesitz-Portfolio der Walton-Unternehmensgruppe bedienen
- Dadurch wird zeit- und kosteneffizient von bereits erzielten Verhandlungserfolgen profitiert.
- Kurzfristig eintretende Marktentwicklungen können bereits beim Einkauf berücksichtigt werden.
- Risikostreuung durch die mögliche Mischung von Grundstücken aus mehreren Zielregionen
- Sonderkonditionen für Frühzahler bis zum 31. Januar 2011

Weitere Informationen zu Walton Premium I und zu den Zielgebieten finden Sie auf unserer Website unter [www.waltoninternational.eu](http://www.waltoninternational.eu)

**Walton**  
Investing on Solid Ground®

Ihr Ansprechpartner  
für Walton Europe:  
Private Financial Planning®  
Joachim Krüger e.K.  
Wirtschaftsberater (WBA)®  
Rosenbergstrasse 134  
70193 Stuttgart  
Tel.: +49 711 99339489  
Fax: +49 711 99339483

