

Kapital-markt-intern

Der Insider-Report des freien Kapitalmarktes für Anlageberater, Banken, Initiatoren und Anleger

DÜSSELDORF - BERLIN - ZÜRICH - NEW YORK - VADUZ

Landentwickler Walton: Profis investieren antizyklisch!

"Die meisten Spieler laufen dahin, wo der Puck ist. Ich laufe dahin, wo der Puck hinkommt", beschrieb die kanadische Eishockey-Legende **Wayne Gretzky** sein dauerhaftes sportliches Erfolgsgeheimnis über zwei Rekord-Jahrzehnte, bis er schließlich vor knapp 10 Jahren seine Karriere beendete. Übertragen auf den Entscheidungsprozeß in Hinblick auf den richtigen Anlagezeitpunkt bedeutet dies, man sollte bereits dann die Investmentrichtung ändern, wenn sich die meisten anderen 'mitspielenden Anleger' noch entgegengesetzt orientieren. Doch was sich so trivial in der Theorie anhört, läßt sich in der Praxis oftmals deshalb so schwer umsetzen, weil man den richtigen Zeitpunkt zum Umschalten verpaßt. Denn wäre alles so einfach, wie es sich anhört, hätte sich ein Wayne Gretzky niemals von der Masse seiner Mitspieler besonders abgehoben, und im Anlagemarkt gäbe es nicht die erfolgreichen Strategen, die im günstigen Einkauf ihren späteren Gewinn einleiten. Doch wo sind derzeit im Beteiligungsmarkt die Angebote, bei denen die heute Investierenden – trotz oder gerade wegen der weltweiten Finanzkrise – die Gewinner von morgen sein können?



Blicken wir auf den nordamerikanischen Kontinent, genauer nach Kanada, dem flächenmäßig zweitgrößten Land der Welt. Hier bietet der kanadische Landbanking-Spezialist **Walton**, der im vergangenen Jahr dieses für Privatanleger neuartige Investment auch in Deutschland salonfähig machte (vgl. 'k-mi' 12/07), mit seinem neuesten Fonds **Walton Europe Landentwicklung Niagara 1 GmbH & Co. KG** Anlegern die Möglichkeit, sich an drei Grundstücken in der Region Niagara, die zur Provinz Ontario gehört, zu beteiligen. In der Provinz, in der sich Gretzky vor fast 40 Jahren in der Ontario-Schülerliga mit Toren für seine spätere Weltkarriere in der NHL warmschoß. Doch weshalb soll diese Gegend gerade jetzt für Investoren so interessant sein, um sich dort in Land und Boden einzukaufen? Das Walton-Akquisitionsteam sucht sich erfahrungsgemäß Grundstücke in solchen Regionen aus, in denen eine nachhaltige positive Wachstumsprognose und eine gute Infrastruktur zu erwarten ist.

Die drei Fonds-Grundstücke liegen sowohl vom Zentrum der Stadt Niagara Falls als auch mit Highway-Anbindung zur Rainbow Bridge, dem Grenzübergang zur USA, jeweils 20 km entfernt, wodurch bereits eine sehr gute Verkehrsanbindung vorhanden ist. Zwischen 2005–2010 plant die Regierung Ontarios ca. 30 Mrd. CAD in die örtliche Infrastruktur zu investieren. So soll u. a. ein Niagara-Tunnel die Stadt Niagara Falls mit sauberer Energie, gewonnen aus den Niagara-Wasserfällen, versorgen, womit die Stromkapazität der Stadt verdoppelt wird. Denn bis 2031 prognostiziert man für die Stadt ein Bevölkerungswachstum von 38 %, was einen Bedarf von 54.000 neuen Wohnungen auslöst. Die prosperierende Wirtschaftskraft der Region wird in erster Linie

Land-Banking-Angebot WALTON Europe Landentwicklung Niagara 1	
Beteiligungsgesellschaft	Walton Europe Landentwicklung Niagara 1 GmbH & Co. KG, Neuer Wall 71, 20354 Hamburg
Initiator/Prospektherausgeber	WALTON International Group Inc., 2300, 605 – 5 th Avenue SW, Calgary, Alberta T2P 3HP, Kanada
Komplementär	WALTON Europe Verwaltungs GmbH/Hamburg, GF Neil McCullagh u. Bill Doherty
Eigenkapitalvermittler	WALTON Europe GmbH/Hamburg
Treuhänder	ZUS Treuhand- und Verwaltungsges. mbH, Neuer Wall 71, 20354 Hamburg
Eigenkapital	10,149 Mio. CAD (6,719 Mio. €) zzgl. 5 % Agio
Mindestbeteiligung	20.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio
Laufzeit der Vermögensanlage	Prognostiziert 4 bis 7 Jahre
Wertsteigerung	Angestrebt wird die Verdoppelung des Anlagekapitals innerhalb der Fondslaufzeit
Sonstige Daten zum Initiator	++ 470 Mio. CAD Gesamtumsatz in 2007 (237 Mio. CAD in 2006) ++ Derzeit verwaltetes Land: ca. 22.800 ha ++ Über 45.000 Kunden ++ Rd. 700 Mitarbeiter weltweit

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

durch den Tourismus angetrieben, denn pro Jahr besuchen derzeit rund 12 Mio. Menschen die Niagara-Fälle. Aber auch die verarbeitende Industrie, der Weinbau und, dank der strategisch sehr guten Lage, auch der Logistik-Bereich sorgen für kontinuierliches Wachstum in dieser Region, zumal Kanada insgesamt als Einwanderungsland weiterhin besonders von seinen Rohstoffen (u. a. weltweit zweitgrößte Erdölreserven) und dem hohen Bildungsstand seiner Bevölkerung profitiert.

Und statt noch abzuwarten, was spricht dafür, obwohl weltweit die Finanzmärkte noch Achterbahn fahren, in dieses Landbanking-Projekt jetzt zu investieren? Walton erwarb bis Ende Oktober die als "landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesenen drei Grundstücke mit insgesamt ca. 87 ha, an denen die Beteiligungsgesellschaft für 2,253 Mio. CAD über die Objektgesellschaft **Walton Niagara Ltd. Partnership No. 7** Miteigentumsanteile von bis zu 95 % erwirbt. Die restlichen Anteile hält der Verkäufer und General Partner **WIGI**, eine zur Walton-Gruppe gehörende Gesellschaft: "Die Anbieterin wird als Miteigentümerin des zu erwerbenden Grund und Bodens dessen Verwaltung übernehmen und die Erschließung des Grundbesitzes bis zur Grundbuchreife vorbereiten." Für diese Leistung erhält der Anbieter von der Fondsgesellschaft eine Vergütung i. H. v. 5,318 Mio. CAD. Hierin abgegolten sind die für das Aufgehen des Konzeptes notwendigen Leistungen der einzelnen Walton-Teams von ++ Grundstückserwerb (Auswahlprozeß) ++ der Planung ++ dem Vertrieb bis hin zum ++ Weiterverkauf (Fonds-Exit). Wie bei jedem Walton-Fonds ist auch hier entscheidend, daß es den Landbanking-Experten gelingt, das erworbene Farmland mittels eines schlüssigen Entwicklungskonzeptes einer sinnvollen Grundstücksnutzung als Bauland zuzuführen. Diese Aufgabe übernimmt in Nordamerika anders als in Deutschland nicht ausschließlich die Kommune, sondern auch Grundstückseigentümer können Nutzungspläne aufstellen. Und je nach Bedarf und Schlüssigkeit werden diese dann genehmigt und schließlich umgesetzt. Und gerade in der Grundstücksauswahl wie auch der anschließenden Planung zeigt sich die eigentliche Stärke des Walton-Konzerns, der aktuell ca. 22.800 ha Land verwaltet. Denn bislang sind 26 von insgesamt 32 zwischen 1987 bis 2002 realisierten Projekte mit einer durchschnittlichen Rendite von 16,9 % p. a. für die Investoren aufgelöst worden (vgl. 'k-mi' 11/08). Auch diese Beteiligung sieht eine kurze Fondslaufzeit von 4 bis 7 Jahren vor, nach der den Investoren eine Verdoppelung ihres eingesetzten Kapitals in Aussicht gestellt wird. Der überwiegende Rückfluß wird mit dem Exit erfolgen, da die Grundstücke zuvor keine nennenswerten Erträge abwerfen.

Da das Beteiligungskonzept eine Fremdmittelaufnahme nicht vorsieht, besteht dementsprechend kein Finanzierungsrisiko. Auch ist es angesichts der aktuellen Markt-Turbulenzen von Vorteil, daß der Exit erst in einigen Jahren geplant ist, so daß hier der passende Zeitpunkt abgewartet werden kann, bis die Grundstücksnachfrage in dieser bevölkerungsmäßig wachsenden Region um die Stadt Niagara Falls entsprechend groß ist, um einen möglichst hohen Wiederverkaufspreis einzustreichen. Daß die erworbene Fläche auch tatsächlich kurzfristig zu Bauland erklärt wird, hängt jedoch maßgeblich vom Geschick und den Fähigkeiten der Landbanking-Experten ab.

'k-mi'-Fazit: Mit den bisherigen Leistungsnachweisen konnte Walton sein großes Spezial-Know-how im Anlagesegment des Landbankings schon nachhaltig unter Beweis stellen. Auch bei diesem Beteiligungsangebot spricht vieles dafür, daß die Nordamerikaner die künftige Marktentwicklung richtig antizipieren, womit wir dieses Angebot insbesondere für Anleger zwecks Portfolio-Beimischung für geeignet halten.

Auszug aus 'kapital-markt intern' 46/08 v. 14.11.2008

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXKLUSIV (Schweiz)

Angewandte Auto, Tankstelle, Möbel, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Installation, Heizung, DOB, Fachhandel, Binnofachhandel, Sportfachhandel, Elektrofachhandel, Möbel, Fachhandel, Parfümerie, Eisenwaren, Garten, Baum, Fashion, Spielwaren, Modellbau, Basteln, Elektro, Installation, Bademode, Wäsche, Mägen, Woll, Stoffe, Handarbeiten, Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen (USA)
inside track (USA)