

Walton: Wieso Landbanking jetzt und in den USA?

"Unsere disziplinierten Einkaufsstrategien und die Tatsache, daß Walton alle Investitionen grundsätzlich ausschließlich mit Eigenkapital finanziert, versetzt unsere Anleger in eine gute Ausgangsposition für das Widererstarken des Immobilienmarktes im Phoenix-Tucson-Korridor", unterstreicht Neil McCullagh, Geschäftsführer der **Walton Europe GmbH**, die Ambitionen, die der nordamerikanische Landentwicklungs-Spezialist mit seinem neuesten Fonds **Walton Europe Land Banking Pinal County 4 GmbH & Co. KG** in den USA verfolgt. Voraussetzung einer erfolgreichen Umsetzung eines solchen Projektes ist jedoch, daß zum richtigen Zeitpunkt kostengünstig eine noch ungenutzte Landfläche erworben wird, deren spätere bauliche Nutzung sich realisieren läßt, was vergleichbar mit dem von 'k-mi' bereits vorgestellten sportlichen Erfolgsgeheimnis der kanadischen Eishockey-Legende **Wayne Gretzky** (vgl. 'k-mi' 46/08) ablaufen muß: "Die meisten Spieler laufen dahin, wo der Puck ist. Ich laufe dahin, wo der Puck hinkommt." Auf den Kapitalanlagemarkt bezogen heißt dies, wer heute vorausschauend günstig in aufstrebende Märkte von morgen investiert, dem eröffnen sich später die größeren Gewinnchancen. Untersuchen wir also entsprechend das aktuelle Walton-Angebot anhand dieser Kriterien:



Lukrativer Markt? Beim vorliegenden Angebot beteiligt sich die Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft **Walton AZ Pinal County No. 4, L.P.**, die von der **Walton International Group (USA), Inc.** ('WIGI (USA)') für rd. 9,6 Mio. US-\$ eine Grundstücksparzelle in der Größe von ca. 52,71 ha erwirbt. Das Land gehört zum Walton-Landentwicklungsvorhaben 'Silver Reef' und liegt auf dem Gebiet der Stadt Eloy im Landkreis Pinal County zwischen den zusammenwachsenden Metropolen Phoenix und Tucson im Bundesstaat Arizona. Pinal County gehört lt. einer Bevölkerungsstudie zu dem in jüngster Zeit am drittschnellsten wachsenden Landkreis der USA. Bis zum Jahr 2025 soll sich dort die Bevölkerung nahezu auf 1 Mio. verdreifachen. Für den gesamten Bundesstaat Arizona, mit seiner westlichen Grenze zu Kalifornien und südlichen zu Mexiko, gehen die Prognosen von einer Verdoppelung des Bevölkerungswachstums innerhalb von 30 Jahren aus. Für die Investitionsregion spricht zusätzlich, daß die Stadt Eloy strategisch günstig an einem Highway sowie an der Nord/Süd-Autobahnverbindung liegt, die als die wichtigste Handelsverbindung zwischen Mexiko, USA und Kanada gilt und deren Ausbau von vier auf 10 Spuren geplant ist. Für das Walton-Landentwicklungsgebiet 'Silver-Reef' besteht mit der Stadt Eloy ein 15 Jahre lang gültiges "development agreement", wonach innerhalb dieses Entwicklungsplanes max. 5.100 Einfamilien- und 1.320 Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen, was die Sicherheit einer prinzipiellen Bebaubarkeit dieser Landfläche deutlich erhöht.

Land-Banking-Angebot WALTON Europe Landentwicklung Pinal County 4	
Beteiligungsgesellschaft	WALTON Europe Landentwicklung Pinal County 4 GmbH & Co. KG, Neuer Wall 71, 20354 Hamburg
Initiator/Prospektherausgeber	WALTON International Group (USA) Inc., 4800 N. Scottsdale Rd., Suite 4000, Scottsdale, Arizona 85251, USA
Komplementär	WALTON Europe Verwaltungen 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	11,83 Mio. US-\$ zzgl. 5 % Agio
Mindestbeteiligung	20.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio
Laufzeit der Vermögensanlage	Prognostiziert ca. 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) ++ Über 45.000 Kunden ++ ca. 22.800 ha verwaltetes Land ++ 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; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, 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 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf 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

Doch würde auch der Kanadier Gretzky mit seiner Antizipations-Strategie Arizona, sprich die Metropolgegend um Phoenix als Investitionsstandort auswählen, wie es dessen Landsleute von Walton nun vormachen? Wer hier wem etwas vor- oder nachmacht, ist gar nicht so leicht zu beantworten, denn wie es der Zufall oder das Gespür so will, Gretzky ist schon seit 2001 Mitbesitzer und inzwischen auch Head Coach des Phoenix Coyotes Eishockey-Teams.

Richtiger Investitionszeitpunkt? So verheißungsvoll die Perspektive für den Großraum Phoenix als Investitionsstandort auch sein mag, so bleibt zu klären, ob gleiches auch für den jetzigen Zeitpunkt gilt. Schließlich löste die Subprime-Krise die aktuelle Weltwirtschaftskrise erst aus. Handelt es sich bei Pinal County also noch um einen unsicheren Immobilien-Brandherd mit fallenden Grundstückspreisen? Walton Europe-Chef McCullagh: "Bereits vor fünf Jahren gab es deutliche Anzeichen einer Überhitzung des Immobilienmarktes in den USA, die Auswirkungen spüren wir heute in der internationalen Bankenkrise. Auch Arizona und das Pinal County blieben von dieser übermäßigen Preisentwicklung nicht verschont. Aufgrund des Preissprunges bei Einfamilienhäusern innerhalb von 15 Monaten zwischen 2004 und 2006 entschloß Walton sich im Jahre 2005, den Ankauf von Grundstücken im Pinal County einzustellen. Die überhitzten Preise für Eigenheime führten Mitte 2006 zu einer Abschwächung der Nachfrage, mit einer gefährlichen Eigendynamik. Eigenheimbesitzer, die ihre Häuser mittels der sogenannten 'subprime-Darlehen' zu 100% finanziert hatten, waren bei nachgebenden Preisen plötzlich überfinanziert, so daß innerhalb kurzer Zeit Wohnimmobilien aus Zwangsversteigerungen in großer Anzahl auf den Markt kamen und zu einem Überangebot, mit immer weiter nachgebenden Preisen, führten. Der Immobilienmarkt brach schlagartig im Pinal County zusammen und Grundstücke kamen zu 'Schleuderpreisen' auf den Markt. Für Walton war gegen Mitte des Jahres 2007 der Zeitpunkt gekommen, wieder bereits identifiziertes Land zu erwerben – zu besonders günstigen Preisen. Dies haben wir dazu genutzt, um in den zurückliegenden 12 Monaten für mehr als eine halbe Mrd. US-\$ in großer Anzahl weitere Grundstücke in Georgia, Texas und natürlich Arizona aufzukaufen, um diese in den kommenden 1–2 Jahren unseren Kunden in Deutschland, Nordamerika und Asien anzubieten." Für die Grundstücksparzelle dieses Angebotes zahlte 'WIGI (USA)' rd. 2,8 Mio. US-\$. Die darüber hinaus von der Fondsgesellschaft an die Walton-Gruppe zu zahlenden Kosten für das Erschließungskonzept beinhalten schließlich die Verwirklichung der Erschließungsreife bis hin zum Exit mit dem Weiterverkauf des Areals möglichst innerhalb von vier bis sieben Jahren.

Chancen und Risiken: Ob sich wie prospektiert tatsächlich innerhalb dieses kurzen Zeitraumes eine Verdopplung des eingezahlten Kapitals verwirklichen läßt, hängt neben dem weiteren Geschick der Walton-Manager stark von der wirtschaftlichen Entwicklung und der damit verbundenen Grundstücksnachfrage im Pinal County ab. Da die gesamte Investition ausschließlich über das Eigenkapital der Anleger und ohne weitere Fremdfinanzierung erfolgt, droht jedenfalls keinerlei Druck von Banken, falls nach ca. fünf Jahren oder im Anschluß die Zeit für einen Grundstücksverkauf noch nicht passend sein sollte. Anleger sollten deshalb nicht innerhalb eines bereits bestimmten Zeitraumes mit einem Rückfluß aus ihrem Einsatz fest rechnen, sondern möglichst nur Geld investieren, das in den kommenden Jahren auch keinesfalls gebraucht wird. Dem gegenüber sind die sich aus dieser Beteiligung ergebenden Chancen im Marktvergleich sehr hoch.

'k-mi'-Fazit: Die Pinal County 4-Beteiligung von Walton ist insbesondere für Investoren zwecks Portfoliobeimischung interessant, die mit einem baldigen Ende der Immobilienkrise in den USA rechnen, da dann die in Aussicht gestellte Verdopplung des Anlagekapitals realistisch erscheint, was entsprechend zum eingegangenen unternehmerischen Risiko einen adäquat hohen Rückfluß darstellt.

Auszug aus 'k-mi' 03/09 vom 16.01.2009

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

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

Augenoptik
Auto
Taubstühle
Uhren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installation
Sanitär
Heizung
DOE
Fachhandel
Büro
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektro
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Eisenwaren
Garten
Young Fashion
Damen/Herren
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation
Spielwaren
Modellbau
Basteln
Elektro
Installation
FAK
Fachhandel
Wolle
Stoffe
Handarbeiten
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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