

Walton: Bis 30. Juni können Privatanleger noch investieren!

In der vergangenen Woche hatten wir bereits vermeldet (vgl. 'k-mi' 15/11), daß der kanadische Konzern **Walton** im Sommer einen Strategiewechsel in Deutschland vornimmt: Vorerst werden keine Publikumsfonds mehr aufgelegt, und der Fokus richtet sich nun mehr auf institutionelle Investoren, wobei der Service für die Bestandskunden intensiviert werden soll: *"Wir schätzen die Geschäftsbeziehungen zu unseren deutschen Kunden und freuen uns auf eine erfolgreiche Zukunft mit ihnen. Walton wird selbstverständlich weiterhin die Immobilienprojekte betreuen, in die unsere Privatanleger und wir im Rahmen bisheriger Fonds investiert haben und alles dafür tun, um diese zu einem erfolgreichen Abschluß zu bringen. Als Mitinhaber der Grundstücke, in die deutsche Kunden von Walton investiert haben, ist ein Erfolg dieser Projekte unser gemeinsames Anliegen. Aufgrund der strategischen Lage und der Qualität der Flächen sind wir vom mittel- bis langfristigen Wert dieser Projekte überzeugt"*, hebt **Karl Benno Nagy**, Geschäftsführer der **WALTON Europe GmbH**, hervor, weshalb kein Anleger Sorge haben muß, daß der inzwischen größte Landaufkäufer der USA seine seit 2006 in Deutschland aufgelegten Fonds nur noch mit gezügeltem Eifer betreuen könnte. Das Gegenteil sollte eigentlich schon deshalb zu erwarten sein, denn gerade institutionelle Investoren werden sehr genau auf die Performance der bisherigen Produkte blicken, bevor sie sich für ein Investment entscheiden.



Walton
International Group

Der in Calgary beheimatete Walton-Konzern hat sein Know-how im Bereich Landmanagement bei seinen seit 1991 global vertriebenen Anlagen eindrucksvoll unter Beweis stellen können, so Nagy: *"Die Prüfungsgesellschaft **PriceWaterhouseCoopers** attestiert unseren inzwischen abgewickelten kanadischen Projekten einen durchschnittlichen Ertrag von 14,82 % p. a., bei einer Laufzeit von rund 6,8 Jahren und kumulierten Rückflüssen von mehr als einer halben Mrd. CAD."* Seit einigen Jahren hat sich Walton jedoch auf die Landentwicklung in den USA konzentriert, weil man dort perspektivisch in Einzelmärkten ein deutlich höheres Entwicklungspotential prognostiziert. Doch wie ist der aktuelle Stand beim letzten noch offenen US-Landmanagement-Angebot für deutsche Privatanleger, dem **Walton Premium Land Management I** (vgl. 'k-mi' 33/10)?

Abweichend zu den bisherigen Fondsbeteiligungen, die allesamt im Umland schnell wachsender Metropolen in noch nicht erschlossenes Bauland investierten, das innerhalb eines mehrjährigen Zeitzyklus erst durch das Walton-Management zur Baureife gebracht werden soll, hat sich die Fondsgesellschaft schon in zwei Areale eingekauft, die in ihrer Entwicklungsstufe schon sehr weit fortgeschritten sind. Das eine Grundstück liegt im Nordosten der Metropolregion Atlanta, in der Gemeinde Braselton, welche

● aktuell ● kritisch ● engagiert ● unabhängig ● anzeigefrei ● aktuell ● kri

em kapital-markt intern kapital-ma

zu den Top-Neun-Wachstumsgemeinden der USA zählt. Die Fläche ist Teil der umfriedeten Wohnanlage 'Liberty Park', die einen Steinwurf vom größten Weingut des Staates Georgia, Chateau Elan, entfernt liegt, zu dem jährlich rund eine halbe Million Besucher kommen und das neben einem 63 Loch-Golfplatz und Hotelanlage auch über private Luxushäuser verfügt. Walton hat die Gelegenheiten der Finanzkrise hier nutzen können, um aus einer Insolvenz heraus dieses Grundstück laut Angabe des Initiators zu einem Bruchteil des Buchwertes für den deutschen Fonds zu erwerben. Das Areal verfügt über Zugang zu Wasser und Kanalsystem, so daß hier die Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung gegeben sind.

Beim zweiten erworbenen Grundstück 'Hampe Nellie' handelt es sich um ein Areal von 32,2 Hektar, das in Texas im Corridor Austin-San Antonio liegt. Das Potential sieht Walton hier insbesondere in der guten Verkehrsanbindung mit Anschluß an die Interstate 35 und dem geplanten Tollway 130 sowie der Nähe zum Highway 142 und 21. Weitere Standortvorteile nennt uns der Walton Europe-Chef: *"Die Region um Hampe Nellie gilt als wirtschaftlich äußerst prosperierend, sie war in den Krisen Jahren 2007-2009 im nationalen Vergleich stärkster Magnet für inländische Zuwanderungen und blieb von der Immobilienkrise weitgehend unberührt. Auch liegt die Arbeitslosenquote in Austin mit 6,8 % drei Prozentpunkte unter dem amerikanischen Durchschnitt."* Aktuell sondiert die Fondsgeschäftsführung Grundstücke in den Regionen Dallas-Fortworth, Arizona-Sun Corridor und Washington DC um das Grundstücksportfolio zu vervollständigen.

'k-mi'-Fazit: Walton hat deutschen Privatkunden das in der Regel institutionell betriebene Landmanagement vor fünf Jahren als Investment neu erschlossen. Doch in knapp drei Monaten endet dieses Zeitfenster vorerst wieder. Da sämtliche Fonds plangemäß noch in der Realisierungsphase sind, konnte Walton bisher nicht unter Beweis stellen, daß sich mit Landentwicklung zweistellige Renditen auch für deutsche Anleger erzielen lassen. Seinen Abschieds-Publikumsfonds, einem ursprünglich reinrassigen Blind-Pool-Angebot, hat der Anbieter mit seinen ersten Investments zu einem chancenreichen Angebot ausgebaut, so daß der prognostizierte Anlagerfolg erreichbar zu sein scheint.