

## Walton: US-Landentwickler optimieren ihr Anlagekonzept!

"Nach den erfolgreichen Fondsplazierungen der letzten drei Jahre und zahlreicher Feedbacks unserer Vertriebspartner hat es sich Walton Europe in diesem Frühjahr zur Aufgabe gemacht, alle Impulse aus dem deutschen Markt in ein neues Produkt umzusetzen. Dieses 'Ideenpaket' konnte nach intensiver Arbeit mit unseren weltweiten Partnern umgesetzt werden. Das neue Produkt Walton Premium Land Management I gibt den deutschen Investoren als weltweit Ersten die Möglichkeit, auf alle Grundstücke des Walton Portfolios zuzugreifen. Die dadurch entstehende Vielfalt, über unterschiedliche Anlageregionen, unterschiedliche Laufzeiten und unterschiedliche Formen der Investition, allein oder auch als Co-Investment mit kanadischen und asiatischen Anlegern, geben den deutschen Anlegern ein besseres Chancen-Risiko-verhältnis", hebt Karl Benno Nagy, Geschäftsführer der **Walton Europe GmbH**, die breitere Diversifizierung beim neuen Walton-Fonds hervor. Doch was ändert sich nun im Detail durch die neue Anlagestrategie?

Zweck der Fondsgesellschaft ist zunächst weiterhin, Miteigentumsanteile von 5 % bis zu 95 % an Grundbesitz in den USA zu erwerben, um es dann zu beplanen und durch Veräußerung wertgesteigert zu verwerten. Die Investition erfolgt jedoch nicht mehr wie zuvor in ein zum Zeitpunkt der Prospektierung bereits feststehendes Grundstück, sondern die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft kann aus dem gesamten bereitgestellten oder zukünftig entstehenden Portfolio der **Walton International Group (USA), Inc.**, mit einem verwalteten Land von rd. 23.000 ha einer der größten Landentwickler Nordamerikas, frei auswählen. Dies ist bei diesem Angebot erstmals auch in Form von Co-Ownerships mit Dritten möglich, also beispielsweise über einen Anteilserwerb an einem in Kanada, Asien oder den USA angebotenen Walton Land Management-Fonds. Hier darf der Miteigentumsanteil jedoch höchstens 50 % des den Investoren dort angebotenen Paketes und maximal 20 % vom angestrebten Kommanditkapital dieses Angebotes, das bei 40 Mio. US-\$ (max. 50 Mio. US-\$) liegt, betragen. Die Konzeption sieht vor, daß die Veräußerung des erworbenen Baulandes innerhalb von voraussichtlich 4 bis 7 Jahren erfolgt, bei einer Verdoppelung des eingesetzten Kapitals (exklusive Agio) vor Steuern bei Beendigung der Anlage, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.



**Walton**  
International Group

Weshalb konzentriert sich jedoch Walton bei einem immer noch fallenden Immobilienzyklus auf den US-Markt, in den Walton-Investoren weltweit in den zurückliegenden Jahren schon über 800 Mio. US-\$ investiert haben? Nagy erklärt uns hierzu: "Walton arbeitet bei der Marktanalyse auf Basis wissenschaftlicher Zahlen, die mit führenden Forschungsinstituten diskutiert werden. Als Lehre aus der Wirtschaftskrise läßt sich der Schluß ziehen, daß sich die USA in 363 regional sehr unterschiedliche Teilmärkte aufteilen, die es genauestens zu analysieren gilt." Die Fondsgesellschaft ist beim Erwerb und der Veräußerung insofern an im Gesellschaftsvertrag verankerten Richtlinien gebunden. Voraussetzung für die Grundstückswahl ist demnach u. a. ++ langfristiges Bevölkerungswachstum mit einer positiven inländischen Migrationsquote ++ nachhaltiges Arbeitsplatzwachstum und eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur ++ entwicklungsfreundliche politische Rahmenbedingungen, die die industrielle, kommerzielle und wohnungsbauliche Entwicklung unterstützen. Beim vorliegenden Fonds können die Investments in den vier vom Anbieter ausgemachten Wachstumszentren ++ Arizona (Sun Corridor) ++ Atlanta (Piedmont Atlantic Megaregion) sowie ++ Texas (Dallas /Fort Worth) und ++ Texas (Austin-San Antonio) oder weiteren Zielregionen der Zukunft erfolgen. Für Walton-Geschäftsführer Nagy ergeben sich in diesen Gebieten ideale Investitionsbedingungen, denn "das Bevölkerungswachstum lag dort in den letzten beiden Jahren jeweils deutlich über dem US-Durchschnitt. In

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](mailto:kmi@markt-intern.de)

... für den vertraulichen Kontakt

**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](http://www.markt-intern.de). Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar 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

diesen Zielregionen läßt sich ein deutlicher Wachstumstrend festhalten. Der große Zuzug arbeitswilliger Bürger bringt eine steigende Nachfrage nach Lebensraum mit sich. Für eine Investition in Bodenflächen als künftiges Bauland ist die Marktsituation damit ideal."

Um diese Einschätzung besser verstehen zu können, ist hierzu einerseits ein Blick auf das sich unvermindert fortsetzende US-Bevölkerungswachstum von rd. 3 Mio. Einwohnern p. a., was einen Zuwachs von rd. 1 bis 1,4 Mio. Haushalten p. a. bedeutet, hilfreich. Andererseits gab es in den USA zwischen 2000-2006 eine teils deutlich über diese Wachstumswahlen hinausgehende Wohneinheiten-Neubautätigkeit, womit ein ständig anwachsendes Wohnungsüberangebot entstand, was schließlich in 2008 zum Platzen der Blase führte. Seitdem durchläuft der US-Markt jedoch die gegenteilige Entwicklung. Die Bautätigkeit ist inzwischen dramatisch eingebrochen und seit drei Jahren werden deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt als durch den Zuzug eigentlich benötigt würden. Womit sich durch den zunehmenden Abbau des alten Wohnüberangebotes der Markt zwangsläufig auf eine baldige Wohnknappheit hinbewegt, wovon Grundstückseigentümer als Erste wieder profitieren sollten. Voraussetzung ist natürlich, man verfügt über Areal, das für eine Bebauung grds. in Frage kommt, was planungstechnische Vorarbeiten voraussetzt. Und für einen solchen Vorauswahlprozeß mit dem entsprechenden Erschließungsmanagement sind die Landentwickler von Walton mit inzwischen über 30jähriger Markterfahrung, davon 20 Jahre im Bereich Land Management, entsprechend prädestiniert. Die Zusammenarbeit zwischen privaten Landentwicklern und örtlicher Kommune geht in Nordamerika so weit, daß Entwicklungsanstöße bis hin zu ausgearbeiteten Konzeptionen für die künftige Landbebauung vielfach von kommerziellen Spezialisten vorangetrieben werden. Und Walton bringt inzwischen sein erworbenes Know-how hier soweit mit ein, daß deren Manager oftmals ganze Stadtteile neu planen, was zu Konstellationen führt, die uns in Deutschland völlig fremd sind, wie Nagy verdeutlicht: "Der Tatsache, daß Walton in seinen Zielregionen der größte Landkäufer ist, ist es u. a. zu verdanken, daß unser Unternehmen auch auf politischer Ebene in den für unser Business relevanten Ausschüssen vertreten sind. Die Expertise der Städteplaner der Walton Group wird vor Ort sehr geschätzt und regelmäßig von den städtischen Gremien in Beratungen genutzt. Zusätzlich zu dem eigenen Portfolio ist die Walton Gruppe für die Planung von rd. 20.00 ha weiterer Flächen beauftragt."

Bislang liegen für die Projekte mit US-amerikanischen Grundstücken noch keine Leistungsergebnisse vor, da die Verwertungsstufe noch nicht erreicht ist. Walton spricht auch von einem aktuellen "Käufer-Markt" in den USA. Bei bisher 32 vollständig veräußerten Immobilienprojekten in Kanada erzielte Walton rd. 491,6 Mio. CAD an Verkaufserlösen (bei rd. 210,2 Mio. CAD an Kaufpreisen auf Investorensseite), bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,81 Jahren. Insgesamt weist Walton somit bei den weltweit abgeschlossenen Fonds sehr gute Ergebnisse vor, was deren Leistungsfähigkeit unterstreicht. Bei den seit 2006 in Deutschland aufgelegten 8 Walton-Fonds stehen die Verwertungsstufen plangemäß noch bevor. Abschließend weist Walton Europe-Chef auf einen vertriebsfreundlichen Zusatz des neuen Angebotes hin: "Verschiedene Auszahlungszeitpunkte zeigen dem Anleger, daß das Konzept funktioniert, und für den Vermittler ergibt sich dann die Chance für eine erfolgreiche Wiederanlage mit dem Kunden. Die Einkünfte aus der Veräußerung unterliegen in den USA der dortigen Einkommensteuer. Hier wird jährlich ein persönlicher Steuerfreibetrag von 3.650,- Dollar gewährt. Erfolgen Rückflüsse an die Anleger also in mehreren Jahren, so kann dieser Freibetrag in jedem dieser Jahre voll ausgeschöpft werden. Vorausgesetzt der Investor hat den Freibetrag nicht bereits für andere US-Einkünfte in Anspruch genommen."

**'k-mi'-Fazit:** Das neue Walton-Angebot halten wir insbesondere für chancenorientierte Investoren mit diversifizierendem Portfolio für ein interessantes Investment, um von dem anhaltenden Bevölkerungswachstum in den USA und dem damit zeitversetzt korrelierendem Landentwicklungsbedarf entsprechend zu profitieren.

Auszug aus 'k-mi' 33/10 vom 20.08.2010

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

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

Augenoptik  
Auto  
Tasche  
Uhren  
Schmuck  
Unterhaltungselektronik  
Apotheken  
Installation  
Sanitär  
Heizung  
DOE  
Fachhandel  
Büro  
Fachhandel  
Sport  
Fachhandel  
Elektronik  
Fachhandel  
Möbel  
Fachhandel  
Parfümerie  
Kosmetik  
Eisenwaren  
Werkzeuge  
Garten  
Young Fashion  
Damen/Herren  
Schuh  
Fachhandel  
Foto  
Fachhandel  
Telekommunikation  
Spielwaren  
Maschinen  
Basteln  
Elektronik  
Installation  
MARKT  
Fachhandel  
Wäsche  
Stoffe  
Handarbeiten  
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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