

Geschlossene Fonds

Großer Grund für Besitzer

Eine kleine Nische spricht für sicherere Renditen: Anleger können sich an der Entwicklung von Farm- zu Bauland beteiligen.



Nicht erst seitdem die Elite-Universitäten Harvard und Yale öffentlich erklärt haben, dass sie einen Großteil ihres Gewinns der letzten Jahre mit Unternehmensbeteiligungen – in Deutschland vergleichbar den geschlossenen Fonds – gemacht haben, setzen sich qualifizierte Anlageberater bei der Zusammenstellung sinnvoller Kundenportfolios mit Beteiligungen dieser Art auseinander. Unterstützung erhalten sie dabei von Prof. Dr. Franz Busse von der Universität München. Dieser hat er-

mittelt, dass geschlossene Fonds in den Kundenportfolios dafür sorgen, dass das gesamte Risiko gesenkt und die Renditechance gesteigert wird. „Ein wesentlicher Aspekt ist dabei, die geschlossenen Fonds so auszuwählen, dass keine Klumpenrisiken entstehen, denn ein Portfolio ist immer dann am erfolversprechendsten, wenn sich die einzelnen Anlagen durch möglichst geringe Wechselwirkungen untereinander auszeichnen“, erklärt Karl-Benno Nagy, Geschäftsführer der Walton Eu-

rope GmbH. Ein weiterer Aspekt ist, ob die unternehmerischen Beteiligungen eine hohe Abhängigkeit von bestimmten Märkten oder Branchen haben. Die Besitzer von ansonsten durchaus sinnvollen Schiffsbeteiligungen wissen derzeit, was gemeint ist. Auch Prof. Dr. Karl-Georg Loritz von der Universität Bayreuth rät daher, bei geschlossenen Fonds nach denen Ausschau zu halten, die einen weitestgehend unbegrenzten Markt haben und bei denen die Anbieter Spezialisten in ihrem Segment sind.

Antizyklisch und weitgehend marktunabhängig

Eine dieser hochspezialisierten Nischensparten ist die Entwicklung von Land, wie sie die Walton Unternehmensgruppe seit rund 30 Jahren in Nordamerika betreibt. Mittels umfangreicher Analysen werden die richtigen Standorte und Areale identifiziert, die sich als für die Entwicklung von Farm- zu Bauland lohnend darstellen. Die USA und Kanada sind – anders als Deutschland – besonders für derartige Formen der Landentwicklung interessant, da beide Staaten einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können. Walton erwirbt die Areale generell antizyklisch – beispielsweise in den letzten beiden Jahren, in denen die Preise niedriger waren als in den Immobilienboomjahren zuvor. In der „Aufschwungphase“ werden die in der Zwischenzeit entwickelten Grundstücke als Bauland wieder veräußert. Dabei findet von der Identifikation der Grundstücke bis zum letztendlichen Verkauf ein seit Jahren immer weiterentwickelter, hochprofessioneller Prozess statt, der die Grundlage bildet, um die Grundstücke auch wieder mit hohem Gewinn zu verkaufen. So hat bislang noch nie ein Anleger sein bei Walton investiertes Kapital verloren. Im Gegenteil: Im Rahmen einer Prüfung des Track Records durch eine renommierte internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die in den Jahren 1998 bis 2008 realisierten Projekte wird bestätigt, dass Walton eine Durchschnittsrendite von 15,43 Prozent (IRR) pro Jahr bei einer durchschnittlichen Haltedauer von



Karl-Benno Nagy,
Geschäftsführer
Walton Europe

Mehr Informationen



Die Walton Unternehmensgruppe kann auf 30 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt verweisen, davon 20 Jahre im Geschäftsfeld Land Banking, das über die Jahre immer weiter zum Walton Land Management verbessert und optimiert wurde. Anleger haben so die Möglichkeit, über geschlossene Fonds in einen soliden Sachwert zu investieren.

sieben Jahren erzielen konnte. Dabei wird für die Beteiligungsangebote auf eine Bankfinanzierung verzichtet. Im Zeitraum zwischen 1998 und 2008 konnten so über 567 Millionen Dollar aus Baulandverkäufen für die Investoren erzielt werden. Die ursprüngliche

Investitionssumme dieser Projekte lag bei rund 230 Millionen Dollar. „Die disziplinierte Umsetzung des Geschäftsmodells und die positive Performance zeigen, dass Landentwicklung, wie Walton sie betreibt, nicht wie allgemein üblich auf negative Wirtschaftszyklen reagiert und darüber hinaus in keiner Abhängigkeit zu anderen Assetklassen steht. Auch nicht zu klassischen US-Immobilienfonds, wie man annehmen könnte. Denn verkauft wird immer dann, wenn die Nachfrage einen angemessenen Preis zulässt“, erklärt Nagy. Dies kann im Zweifelsfall auch ein oder zwei Jahre länger dauern, lag jedoch im Schnitt bisher immer in einer Range von vier bis sieben Jahren.

Investition in den führenden Standort

Aktuell bietet Walton deutschen Anlegern die Walton Europe Land Banking

Pinal County 4 GmbH & Co. KG an. Für den Fonds wurde ein 53 Hektar großes Areal im südwestlichen Teil des Landkreises Pinal County erworben. In vier bis sieben Jahren will das Emissionshaus das Kapital der Anleger verdoppeln, dies entspricht einer Wertsteigerung pro Beteiligungsjahr von 20 Prozent. Die Mindestbeteiligung beträgt dabei 20.000 US-Dollar.

Der Bezirk Pinal County liegt in der Wachstumsregion Arizona Sun Corridor, genau zwischen den Großstädten Phoenix und Tuscon, Arizona. Die Region zählt zu den wachstumsstärksten Gebieten der USA. Prognosen sagen aus, dass hier bis 2040 eine Megametropole entsteht, die die Zehn-Millionen-Einwohner-Grenze überschritten haben wird. Von 2007 bis 2008 weist Pinal County das zweithöchste prozentuale Wachstum aller US-Counties aus. Dies verstärkt natürlich die Nachfrage nach Bauland. Und

Landentwicklung steht in keiner Abhängigkeit zu anderen Assetklassen. Auch nicht zu klassischen US-Immobilienfonds, wie man annehmen könnte.

so zeigen aktuelle Veröffentlichungen, dass schon jetzt die Hauspreise im Pinal County anziehen. Wohl dem, der rechtzeitig ausreichend Flächen erworben und Optionen auf weitere Grundstücke hat. Das aktive Land Management der Walton-Spezialisten vor Ort verstärkt diesen Trend noch und macht diese Beteiligung so interessant für deutsche Anleger.

Kontakt

■ Walton Europe GmbH
Neuer Wall 80
20354 Hamburg
Deutschland
Tel.: (0 40) 28 00 87-0
Fax: (0 40) 28 00 87-199
E-Mail: info@waltoninternational.eu
Website: www.waltoninternational.eu