

## Walton Pinal County 5: Günstiger Zeitpunkt für Landentwicklung?

++ Der US-Dollar befindet sich gegenüber dem Euro auf einem Sechs-Monats-Hoch ++ Die US-Neubautenverkäufe im Dezember haben mit einem Rückgang auf 342.000 enttäuscht ++ Der Internationale Währungsfonds (IWF) hebt seine Wachstumsprognose für die USA für 2010 von zuletzt 1,2 % auf 2,7 % an, während das Wachstum in Deutschland vom IWF mit 1,5 % deutlich geringer eingeschätzt wird ++ Im Dezember ist die US-Industrieproduktion um 0,6 % gestiegen – der sechste Anstieg in Folge ++ US-Firmen hängen die Konkurrenz, insbesondere auch die deutsche, bei der Produktivität ab. Ein kleiner Auszug der sich förmlich überschlagenden Meldungen aus den vergangenen Tagen zur Wirtschaftslage in den USA, die einen weitestgehend immer positiveren Trend aufweist. Doch ist die Zeit deshalb heute schon für deutsche Anleger gekommen, um jetzt wieder in diesen Markt zu investieren?

*„Grundsätzlich ist die Situation bei Wohnimmobilien in den USA von Region zu Region unterschiedlich zu sehen. Sicherlich gab es 2008 noch ein Überangebot, das aus dem Bauboom der Vorjahre resultierte, weshalb Bauunternehmen die Zahl ihrer neuen Projekte inzwischen heruntergefahren haben. Hierdurch erholt sich der Markt*



*und die USA benötigen jedes Jahr rd. 1,3 Mio. neue Wohnhäuser, bei einer jährlich wachsenden Bevölkerung von drei Mio. Menschen“,* hebt Walton-Geschäftsführer **Karl Benno Nagy** die perspektivisch günstigen Rahmenbedingungen hervor, die er insbesondere im US-Bundesstaat Arizona bereits heute als eingetreten sieht: *„Die durchschnittliche Vermarktungszeit für Bestandsimmobilien ist dort von 14 Monaten vor rd. einem Jahr auf jetzt nur noch vier Monate gesunken. Es herrscht im Immobilienmarkt von Arizona eine sehr positive Stimmung“,* so Nagy. Folgerichtig aus Sicht von Walton bringt der nordamerikanische Landentwicklungsspezialist die Beteiligung Pinal County 5 jetzt in den deutschen Vertrieb. Doch wie chancenreich ist das Angebot für die sich hieran beteiligenden Investoren? Zum Angebot:

Mit knapp über 10 Mio US-\$ Eigenkapital zzgl. Agio können sich deutsche Anleger (20.000 US-\$ Mindesteigenkapital) an der **Walton Europe Land Banking Pinal County 5 GmbH & Co. KG** beteiligen, die über die amerikanische Objektgesellschaft **Walton AZ Pinal County No. 5, L.P.** bis maximal 95 % Miteigentum an einem 43 ha großen, unbebauten Grundstück im Landkreis Pinal County erwirbt. Verkäufer des Areals ist die **WIGI Walton International Group (USA), Inc.**, die für die Grundstücksanteile rd. 2,46 Mio. US-\$ von der Fondsgesellschaft erhält. Weitere 5,2 Mio. US-\$ stehen WIGI für die Konzeption des Land Management-Projektes zu. Vergütet wird hiermit der Aufwand des Walton-Teams für ++ die Lokalisierung und den Kauf des Grundstücks ++ die Erstellung eines Erschließungskonzeptes mit Bbauungsplan und Bestimmung der Grundstücknutzung sowie ++ der Exit, also der Weiterverkauf des zur Baureife gebrachten Areals. Die Laufzeit der Vermögensanlage ist auf vier bis sieben Jahre prognostiziert. Während dieser Zeit sind keine laufenden Ausschüttungen geplant. Basierend auf Erfahrungen früherer Beteiligungen mit amerikanischen bzw. asiatischen Anlegern strebt der Anbieter zum Zeitpunkt der Ver-

### WALTON Europe Landentwicklung Pinal County 5

<b>Beteiligungsgesellschaft</b>	WALTON Europe Landbanking Pinal County 5 GmbH & Co. KG, Neuer Wall 80, 20354 Hamburg
<b>Initiator/Prospektherausgeber</b>	WALTON International Group (USA) Inc., 4800 N. Scottsdale Rd., Suite 4000, Scottsdale, Arizona 85251, USA
<b>Komplementär</b>	WALTON Europe Verwaltungs GmbH/Hamburg, GF Karl Benno Nagy u. William K. Doherty
<b>Eigenkapital</b>	10,026 Mio. US-\$ zzgl. 5 % Agio
<b>Mindestbeteiligung</b>	20.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio
<b>Laufzeit der Vermögensanlage</b>	Prognostiziert ca. 4 bis 7 Jahre
<b>Wertsteigerung</b>	Angestrebt wird eine Wertsteigerung von 20 % p. a. pro Beteiligungsjahr

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

äußerung des Grundstücks eine Wertsteigerung der Anlage von 20 % p. a. an, womit hohe Investitionsanreize geschaffen werden.

Lage des Grundstücks: Das 90 km südöstlich von Phoenix (ca. 4 Mio. Einwohner) und 111 km nordwestlich von Tucson (ca. 1 Mio. Einwohner) mittig zwischen den beiden Metropolen gelegene Grundstück befindet sich innerhalb des von der Walton-Gruppe geplanten Stadtteils Vista del Monte, der zum Stadtgebiet von Coolidge, einer Gemeinde in Pinal County, Arizona gehört. Trotz des wirtschaftlichen Abschwungs in den Jahren 2008 und 2009 gehört der Immobilienmarkt in Arizona, dessen Bevölkerung dreimal so schnell wächst wie der Durchschnitt der übrigen US-Bundesstaaten, zu den aktivsten in Nordamerika. Bedingt durch Migration, Bevölkerungswachstum, günstige Steuerbedingungen, Ansiedelung wichtiger Unternehmen, warmes Klima, niedrige Grundstückspreise und guter Verkehrsanbindung prognostiziert die Regierung von Arizona, daß die beiden Großstädte Phoenix und Tucson bis 2040 zu einer 10-Mio. Megametropole zusammenwachsen. Die heutigen Bebauungspläne der beiden Städte reichen bereits in den Landkreis von Pinal County hinein, dessen Einwohnerzahl sich in den kommenden Jahren auf rd. eine Million verdreifachen soll und zwischen 2000–2008 bereits um rd. 8,7 % p. a. zulegte. Daß diese Entwicklung nicht am Fondsgrundstück vorbeigeht, hierüber ist sich der deutsche Walton-Geschäftsführer Nagy sicher: *"Für das Areal liegt bereits die Genehmigung der Stadt Coolidge zur Entwicklung von Wohnraum mit hoher Baudichte vor und das Grundstück verfügt über eine gutachterlich nachgewiesene und gesicherte Wasserversorgung."* Für das Grundstück spricht auch dessen Einbindung in die vorhandene Infrastruktur, da ++ es 6,4 km von der Interstate 10, der Hauptverkehrsader Arizonas, entfernt liegt ++ mit dem Casa Grande Shopping Center (90.000 qm) im Pinal County ein Einkaufszentrum ansässig ist, dessen Größe kein Center in Deutschland erreicht ++ 40 Fahrminuten entfernt der Mikroprozessoren-Hersteller **Intel** zwei Werke mit über 10.000 Mitarbeitern betreibt.

Die örtlichen Rahmenbedingungen sprechen somit für das hinter dem Angebot stehende Konzept, mit dem Walton den Wert des Fondsgrundstücks innerhalb der geplanten Laufzeit nachhaltig erhöhen möchte. Die Realisierung dieses Vorhabens hängt maßgeblich auch von der Managementleistung des Anbieters und den Fachleuten der Walton-Gruppe, die über eine 30jährige Markterfahrung im Immobiliensegment verfügen, ab. In Deutschland steht der Anbieter mit seinen bislang seit 2006 aufgelegten Fonds noch vor seiner Bewährungsprobe, da sich alle Gesellschaften wie prospektiert derzeit in der Vor-Exit-Phase befinden. Die Performance der weltweit bereits abgeschlossenen Beteiligungen des Landentwicklers ist sehr gut, bei einem kumulierten Kapitalrückfluß von über 488 Mio. CAD und einer hierbei durchschnittlich erzielten Jahresrendite von fast 25,5 % p. a., bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,88 Jahren, was insgesamt für eine große Leistungsfähigkeit der Walton-Gruppe spricht.

**'k-mi'-Fazit:** Mit Pinal County 5 setzt Walton sein bisheriges Land Management-Konzept fort. Die Wahrscheinlichkeit, wonach das Fondsgrundstück als Bauland ausgewiesen wird, stufen wir aufgrund der planungsrechtlichen Situation mit Zulassung als Landentwicklungsgebiet und der sehr positiven Bevölkerungsentwicklung im Pinal County als hoch ein, womit die Voraussetzungen für eine erfolgreiche spätere Verwertung des Areals gegeben sind. Das Angebot halten wir aufgrund der hohen prognostizierten Wertsteigerung deshalb für chancenorientierte Investoren, die sich über die Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung ausreichend bewußt sind, zwecks Portfoliobeimischung für interessant.



Auszug aus 'k-mi' 04/10 vom 29.01.2010