

ANLAGE

Rendite am Highway

Ein deutscher Fonds investiert in den Hang der US-Bürger, ihren Ruhestand in der Sonne des Südens zu verbringen. Er kauft bevorzugt die Grundstücke an der Straße dorthin.

Von Karl-Heinz Möller

Während für Europa und insbesondere für Deutschland Ökonomen teilweise düstere Zukunftsprognosen abgeben, klingen die allgemeinen Vorhersagen für die USA wesentlich positiver. Hauptgrund dafür sind die Auswirkungen jeweils verschiedener demografischer Entwicklungen. Wegen der Überalterung beurteilen einige Forschungsinstitute die Perspektiven für Wirtschaftswachstum in Deutschland als langfristig schlecht. In den USA dagegen steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich an, die Bedingungen für ein dynamisch wachsendes Bruttosozialprodukt scheinen gesichert.

Fondsinitiatoren wie die Münchner JUSA Invest sehen für Anleger reelle Chancen, von dieser Entwicklung zu profitieren. Hinter der Idee, Land in den USA zu kaufen und als Projekte in einen Fonds zu stecken, steht der Gedanke, dass die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen in Nordamerika ständig ansteigt. Da dies innerhalb des Landes verschieden ist, nutzen die Münchner die ausgeprägten Umzugsbewegungen der Bevölkerung von Nord nach Süd. Millionen Bürger verlegen im Laufe des Lebens ihre Wohnsitze immer weiter weg von Norden, bis sie an den Küsten des Atlantiks oder des Golfs von Mexiko angekommen sind.

Baulandentwickler erwerben möglichst günstig Land, etwa von Farmern. Dann werden Planungen und Baugenehmigungen eingeholt und eine Infrastruktur für die Bebauungsfläche erstellt. Gute Vernetzungen mit den Behörden sind dabei ein wichtiger Teil des Know-hows. Am Ende verkaufen sie die parzellierten Flächen an Hausbauunternehmen oder gewerbliche Initiatoren, die Einkaufszentren, Logistikseinheiten oder Häfen planen.

JUSA investiert hauptsächlich in den Südstaaten und entlang dem großen Highway Interstate 95. Tilo Neu-Keuschke, Geschäftsführer der JUSA Finanz, sagt: "An dieser Hauptschlagader von den Nordstaaten längs durch die USA liegen mehr als 90 Prozent der Objekte. Im Umfeld der Umzugsströme sehen wir die besten Chancen, unser Fondsmodell zu realisieren."

Im aktuellen Fonds US Sunbelt stecken Grundstücke direkt am expandierenden Flughafen Orlando, auf denen Einkaufszentren, Hotels und Büros entstehen sollen. Dazu eine Marina in North Carolina und Gelände in Savannah, Georgia, dem zweitgrößten Hafen am Atlantik.

Der Fonds ist vor allem für Anleger interessant, die kurzfristig investieren. Analyst Philip Nerb sagt: "Ich halte JUSA Invest für interessant. Die langjährige Erfahrung des Initiators und die konservative Konzeption sprechen für eine interessante kurzfristige Kapitalbindung. Für Projektentwicklungen in den USA stellt JUSA zurzeit erste Wahl dar."

Sicherheiten für den Anleger sind die eingetragenen Grundschulden. Die Interessen der Investoren schützt ein Treuhänder, in diesem Fall die amerikanische Sozietät Robert Hendry, Richard Stoner & Calandrino, der das Kapital erst nach Erhalt einer Sicherungshypothek freigeben darf.

Als Laufzeit plant die Fondsgesellschaft zwei bis drei Jahre. Neben der Möglichkeit eines "private placement", also der Direktinvestition von mindestens 250 000 Dollar in eines der Zielobjekte, kommen Anleger zum Zuge, die 50 000 Dollar in den Fonds einzahlen. Für das Risiko, Land am Interstate 95 zu erwerben, lockt JUSA Finanz mit zweistelligen Renditen.

Steuerlich werden die Fondszeichner in der Höhe der positiven Erträge, die über die deutsche Fondsgesellschaft das vor Ort aktive Grundstücksunternehmen erwirtschaftet, erfasst. Die Sätze liegen zurzeit in den USA zwischen 15 und 35 Prozent. Deutsche Investoren unterliegen dem Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland. Bis auf den Progressionsvorbehalt, der dem Fiskus den eventuell höheren individuellen Steuertarif bei der Hinzuzählung der US-Einkünfte sichert, sind für die meisten Anleger die Einnahmen aus dem Fonds frei.

Artikel erschienen am 24.12.2006