



Florida lockt nicht nur Touristen, sondern verzeichnet auch ein hohes Bevölkerungswachstum – zur Freude von Immobilien-Developern und Investoren. (LAP/Andy Newman)

## US-Bauland: Investoren gesucht

**PROJEKTENTWICKLUNGSFONDS.** Vielversprechend, aber nur für Anleger mit viel Geduld.

VON ANTON RUDOLF GÖTZENBERGER

Es müssen nicht immer Wolkentrater sein: Mit Immobilien lassen sich auch in der ersten Stufe der Wertschöpfung – der Baulandentwicklung – lukrative Investments tätigen. Besonders in den USA.

Projektentwicklungs- oder „Opportunityfonds“ rücken als Alternative zu klassischen Bestandsimmobilienfonds immer stärker in den Fokus der Investoren. Als Investitionsland stehen dabei die USA klar im Vordergrund, denn dort steigt, anders als in Europa, die Nachfrage nach neuem Wohn- und Arbeitsraum erheblich.

### Konjunkturunabhängiger Markt

Laut dem US-amerikanischen statistischen Bundesamt wird sich die Anzahl der Haushalte in den USA in den nächsten 20 Jahren um 24 Millionen auf 129 Millionen erhöhen. Prognosen gehen von einem Anwachsen der US-Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf 400 Millionen aus; das wären um 110 Millionen Einwohner mehr als heute. Der Bedarf an Bauland ist

zudem – im Gegensatz zu Investitionen in den Häusermarkt und zu Gewerbeimmobilien – weitgehend konjunkturunabhängig. „Die Baulandnachfrage hängt vielmehr einerseits vom langfristigen Bevölkerungswachstum ab und ist andererseits regional bedingt unterschiedlich“, weiß Wolfgang Düren, Geschäftsführer des seit über 20 Jahren im US-Baulandgeschäft tätigen Münchner Investitionshauses Jusa Invest. Die inneramerikanische Umzugsbewegung geht dabei in Richtung der klimatisch wärmeren Gebiete wie Texas, Nevada und Florida. In bestimmten Regionen, zum Beispiel im Großraum von Orlando (Florida), liegt das Bevölkerungswachstum in einer Größenordnung von etwa 8,8 Prozent, das entspricht über 300.000 Zuwanderern pro Jahr.

### Auch für Privatinvestoren

Mit dem vor kurzem neu emittierten Baulandentwicklungsfonds „US-Sunbelt“ setzt der Münchner genau auf diesen Trend. Der Fonds mit einem Volumen von 34 Millionen US-Dollar beteiligt sich an sogenannten Projektgesell-

schaften in Savannah (Georgia), Orlando (Florida) und Bridgeton (North Carolina).

Aufgabe einer solchen Projektgesellschaft ist es, unbebautes Land günstig zu erwerben, um es anschließend als Bauland an bereits eingebundene Abnehmer – wie Hausbauunternehmer oder Gewerbe-Developer – weiterzuveräußern. Jusa Invest gründet für jedes Baulandprojekt eine eigene Projektgesellschaft, deren Anteilhaber neben dem US-Sunbelt-Fonds auch individuelle Privatinvestoren sind.

Baulandinvestments erfordern viel Know-how, örtliche Präsenz und vor allem Fingerspitzengefühl. „Areal, für die ein erheblicher Wertzuwachs zu erwarten ist, werden im ersten Schritt per Option gesichert“, sagt Düren. Erscheint die Bebauung durchsetzbar und verspricht die Verwertung einen hohen Gewinn, kauft der Initiator einige Monate später – vorausgesetzt, die Behörde bestätigt die grundsätzliche Bebaubarkeit und potenzielle Abnehmer zeigen konkretes Kaufinteresse. „Die Grundstücke werden dabei für

gunsttreuhand tun, etwa eine amerikanische Rechtsanwaltskanzlei. Das hat für den Anleger den Vorteil, dass sein Beteiligungskapital durch eine nachrangige Hypothek abgesichert wird, die der Treuhänder nach dem Grundstückserwerb in das Grundbuch eintragen lässt. „Das sichert die Einlage des Anlegers zusätzlich ab“, sagt Anlageberater Robert Brolli von der Sparkasse in Kufstein, wo man durch die Deutschland-Nähe einige Erfahrung mit dem in Österreich sonst wenig bekannten Produkt hat. Der Banker rät Anlegern außerdem, zu prüfen, ob ein kompetentes Team vor Ort die Projektentwicklung begleitet.

### Wichtig: Exit-Strategie

„Aus dem Prospekt sollte von Beginn an eine klare Verkaufs- und Exit-Strategie erkennbar sein“, erklärt Brolli. Der österreichische Anleger sollte außerdem sichergehen können, dass der Initiator ein Grundstück erst nach intensiver Vorbereitung erwirbt, also erst, wenn die entscheidenden Vorfragen bei der Gemeinde und anderen behördlichen Entscheidungsträgern geklärt wurden. „Sehr gute Baulandprojekte werfen eine unternehmerische Rendite von rund 20 Prozent pro Jahr und darüber ab“, sagt Brolli. Nur wenn die Planungs- und Genehmigungsphase erheblich länger dauert als geplant, sinkt die jährliche Rendite.

Stichwort Zeitfaktor: Anleger, die sich in Baulandprojekte einkaufen, sollten eine überlange Investitionsdauer einkalkulieren. Der Zeitpunkt der endgültigen behördlichen Genehmigung für die beabsichtigte Nutzung lässt sich nämlich – selbst bei gutem planerischem Wissen und positiven Vorbescheiden – nicht sicher vorhersagen. Darüber hinaus tragen österreichische Investoren das Risiko eines sinkenden Dollars, wobei sich aber Währungsrisiken entsprechend absichern lassen.

Für Kleinanleger kommen Projektentwicklungsfonds allerdings nicht in Betracht, die Einstiegsbarrieren sind hoch. Am Sunbelt Fonds können sich Österreich-Anleger ab 50.000 Dollar zuzüglich Agio beteiligen. Die Beteiligung erfolgt über ein US-Treuhand-Anwaltsbüro; die Einlagen sind daher im Grundbuch gesichert. Die Laufzeit des Fonds beträgt drei bis vier Jahre. Anleger dürfen laut Prospekt einen Vorabgewinn von acht Prozent jährlich sowie einen kalkulierten jährlichen Bonus von ebenfalls acht Prozent erwarten.

## inkürze

### USA: Immo-Boom hält an

Der Handel mit Eigenheimen in den USA boomt wieder. Nach einem Einbruch im Juli legte die Zahl verkaufter Einfamilienhäuser im August wieder kräftig zu. Die Sorge, der US-Immobilienmarkt – dort seit Jahren der wichtigste Konjunkturmotor – könnte unter den hohen Hauspreisen zusammenbrechen, scheint sich also vorerst nicht zu bestätigen. Nach Bekanntwerden der August-Zahlen stiegen auch Aktienkurse und Dollarkurs.

### Weniger Auslands-Aktien

Laut OeNB-Statistik investierten österreichische Anleger im ersten Halbjahr 2006 rund 28 Mrd. Euro in ausländische Wertpapiere, um 2,5 Mrd. weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Gekauft wurden vor allem langfristige Rentenwerte und Geldmarktpapiere, nur drei Mrd. Euro entfielen auf ausländische Aktien und Investmentzertifikate. Ausländer investierten dagegen 30 Mrd. Euro am österreichischen Wertpapiermarkt, um 4,5 Mrd. mehr als im ersten Halbjahr 2005. Knapp 20 Prozent davon entfielen auf Aktien und Investmentzertifikate.

## CHANCEN & Risiken

► **Das Bevölkerungswachstum** in den USA – besonders in bestimmten Regionen – lässt auf Dauer mit einer starken und weitgehend konjunkturunabhängigen Nachfrage nach Bauland rechnen.

► **Absicherung** durch eine nachrangige Hypothek ist möglich.

► **Risikant** ist das Investment trotzdem – der Erfolg hängt nämlich von der Tüchtigkeit der Entwicklungsfirma ab. Man trägt faktisch unternehmerisches Risiko, hat aber selbst keinen Einfluss auf das Geschehen.

► **Verzögerungen**, vor allem durch lang dauernde Bewilligungsverfahren, können die Rendite schmälern.

einen Quadratmeterpreis von durchschnittlich sieben bis zwölf US-Dollar gekauft. Unser Ziel ist es, sie nach entsprechenden Erschließungsmaßnahmen und erlangter Baureife für 25 bis 30 Dollar pro Quadratmeter wieder verkaufen zu können“, erklärt Düren.

### Besser mit US-Treuhänder

Österreichische Anleger, die sich an einem US-Projektentwicklungsfonds beteiligen wollen, sollten dies stets über eine Beteilig-

Börse Aktuell

Jahr zu, das dritte Jahr im Präsidentschaftszyklus kommt aber auf das Doppelte, nämlich 18 %. Im Moment werden sowohl der Präsident als auch die Mehrheit im Kongress von den Republikanern gestellt, aber das könnte sich nach der Wahl ändern. Den Demokraten werden gute Chancen eingeräumt, zumindest eine der beiden Kammern im Kongress zu erobern, was aber an sich nicht schlecht für die Börse sein muss. Den größten Börsenboom des 20. Jahrhunderts erlebten wir in den 90er Jahren, als dem Demokraten Clinton ein republikanischer Kongress gegenüberstand. Bei den Sektoren haben Pharma und Öl nach allgemeiner Einschätzung von einem Machtwechsel in Richtung Demokraten am meisten zu befürchten. Dennoch: Politische Börsen haben kurze Beine und bieten oft eine langfristige Einstiegchance.

Management