

USA Publikumsfonds für Baulandentwicklung

Erfahrungen zahlen sich aus

PETER HENNIG

Amerika hat nichts von seiner Anziehungskraft verloren. Hochgerechnet wächst die amerikanische Bevölkerung um 2,8 Millionen pro Jahr. Die Einwanderung – ob legal oder illegal – trägt hierbei zu 40 Prozent bei. Und während gerade Deutschland mit einer niedrigen Geburtenrate zu kämpfen hat, erhöhte sich die Bevölkerung der USA in nur 39 Jahren von 200 auf 300 Millionen Einwohner.

Eine derartige Entwicklung löst natürlich auch die entsprechende Nachfrage in der Immobilienwirtschaft aus. Denn die typisch amerikanische Familie setzt auf ein freistehendes Haus in den Vorstädten der großen Städte – da, wo es Arbeit gibt. Amerikaner sind dabei wesentlich flexibler als Deutsche, wenn es um die Wahl des Lebensmittelpunktes geht. Besonderes Wachstum zeigen derzeit die Südstaaten in den USA. Hierhin zieht es Ruheständler aus dem wesentlich teureren Norden, aber auch viele US-Bürger lateinamerikanischer Abstammung.

In Anbetracht der erkennbaren Bevölkerungsströme setzen viele amerikanische Kommunen auf professionelle Baulandentwicklung. Hierbei werden oft neue Stadtquartiere für mehrere tausend Menschen ausgewiesen. Die Ressorts, über die bei solchen Projekten gesprochen wird, übersteigen dabei das „typisch deutsche“ Vorstellungsvermögen. Als eine der wenigen deutsch-ame-

rikanischen Gesellschaften ist dabei der Münchner Anbieter JUSA Invest mit seinen Geschäftsführern Dr. Wolfgang Düren und Carl Christian Thier erfolgreich in der Projektentwicklung in den USA tätig. Das Managementteam verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrungen in diesem Spezialgebiet. Finanziert hat das Unternehmen seine Projekte immer durch eigenes Geld und das Kapital von Anlegern. Erstmals bietet die JUSA Invest, die bislang nur Private Placements ab 250 000 Dollar offeriert hat, hierzu jetzt einen Publikumsfonds an.

Bei der US Sunbelt, Ltd. handelt es sich um eine Limited Partnership nach US-amerikanischem Recht – die von deutschen Investoren erzielten gewerblichen Einkünfte fallen unter das Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA und sind dabei im Rahmen bestimmter Grenzen weitestgehend steuerfrei. Bei dem reinen Eigenkapitalfonds mit einem Volumen von 34 Millionen Dollar und einer Beteiligungsmöglichkeit ab 50 000 Dollar zuzüglich fünf Prozent Agio ist ein jährlicher Vorabgewinn von acht und ein Bonus von mindestens acht Prozent pro Jahr vorgesehen. Im Ergebnis eine hohe zweistellige Rendite, die laut dem Leistungsbilanznachweis auch in den vergangenen Jahren erzielt werden konnte. Die endgültige Gesamtausschüttung erfolgt mit dem erfolgreichen Verkauf der Areale beziehungsweise der Auflösung des Fonds – dies soll spätestens in drei bis vier Jahren der Fall sein. □