

„Immobilien-Investitionen in Texas – dem Bayern der USA“

Zusammenfassung des Vortrages von Herrn Bremer, International Capital, am 15.11.2007 in Essen

1. Kurzbeschreibung von International Capital, Dallas/Texas

International Capital verwaltet mit 20 Mitarbeitern Immobilien im Wert von 200 Mio. US\$. Die Gesellschaft verfügt über 30 Jahre Markterfahrung und verfolgt eine **risikoaverse Investmentphilosophie**, Kapitalerhalt ist oberste Maxime der Anlagepolitik. Drei Viertel der Investoren von *International Capital* sind Europäer, die geschäftsführenden Gesellschafter investieren stets selbst in die Projekte. Jährlich werden ausgesuchte Transaktionen im Wert von 10 bis 20 Mio. US\$ realisiert.

2. US-Hypothekenkrise – Lage und Ausblick

Die Symptome der Liquiditätskrise waren erkennbar. Der Markt für synthetische, hypothekenbesicherte Wertpapiere war genauso überhitzt, wie der für große Firmenübernahmen. Die hohen Ausfälle bei *Mortgaged Backed Securities* (MBS) führten zu reduzierter Risikobereitschaft der Investoren, zu Illiquidität und zu einem Zusammenbruch des Subprime-Marktes. Diese **Korrektur war dringend nötig**, heute werden schlechte Risiken höher bezahlt und die Transaktionsvolumina bei Junk Bonds sind reduziert. Die Märkte werden sich beruhigen. Ob es zu einer Rezession in den USA kommt, wird von der Dynamik des Arbeitsmarktes, dem Konsumentenverhalten und weiteren Stützungsmaßnahmen der FED abhängen.

Es sind aber auch diverse positive Faktoren vorhanden. Das US-Wirtschaftswachstum betrug im 3. Quartal 2007 gegenüber dem Vorjahr noch stolze 3,9 %, der Internationale Währungsfonds prognostiziert für 2008 einen Zuwachs von 2,2 %. Jeden Monat entstehen derzeit rd. 135.000 neue Arbeitsplätze, auch im nächsten Jahr werden 1,2 Mio. neue Arbeitnehmer zu einer Stabilisierung beitragen. Die Arbeitslosenquote wird in 2008 bei 5 % liegen, für europäische Verhältnisse also fast Vollbeschäftigung. **Seit mehr als 20 Jahren liegt das reale BIP-Wachstum meist zwischen 2 und 4 % p.a.**, die Wirtschaft ist extrem robust. In einigen Landesteilen, u.a. in Texas, ist der Arbeitsmarkt leergefegt.

Die amerikanischen Unternehmen sind sehr profitabel, Gewinne und Eigenkapital hoch: Der Verschuldungsgrad wurde in den boomenden Jahren stark zurückgeführt. Gleichzeitig verbessert der noch schwache Dollar bereits merklich die Handelsbilanz, die abkühlende Binnenkonjunktur reduziert die Importe. Auch das Haushaltsdefizit baut sich in 2007 und 2008 ab, die Belastungsfaktoren für den US-Dollar werden geringer.

Die **Korrektur am US-Wohnimmobilienmarkt** ist in vollem Gange. Seit 2006 hat sich der Verkauf von Einfamilienhäusern um 25 % reduziert. Der Tiefpunkt der Entwicklung wird in rd. 12 Monaten sein, spätestens 2009 wird die Erholung einsetzen. **Es gibt aber starke regionale Unterschiede.**

3. Der Wachstumsmarkt Texas

Das US-Bevölkerungswachstum von jährlich 3 Mio. neuen Einwohnern konzentriert sich auf Florida und Georgia im Südosten, auf die Bundesstaaten im Südwesten entlang der Rocky Mountains und auf Texas im Süden. Nach konservativen Schätzungen des US-Statistikamtes wird die **texanische Bevölkerung von heute rd. 23,5 Mio. Menschen bis 2030 auf rd. 33 Mio. steigen.**

Ein Drittel aller neuen US-Arbeitsplätze entsteht in Texas, die Arbeitslosenquote liegt bei nur 4,3 %. Besonders die Metropolen Dallas/Ft. Worth, Houston, San Antonio und Austin profitieren von diesem Megatrend. Texas ist weit weniger als andere Landesteile von der Subprime-Krise betroffen, hier hat es **nicht die spekulativen Übertreibungen gegeben wie in Kalifornien oder in Florida**. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus kostet in Texas US\$ 190.000 und ist damit verhältnismäßig preiswert. Dieser Vorteil lockt immer wieder Amerikaner aus anderen Landesteilen an. So nahm z.B. die Bevölkerung in Houston und Dallas allein als Folge des Hurricanes Kathrina um jeweils 200.000 Einwohner zu.

Texas hat in den USA einen vergleichbaren Status wie das erfolgreiche Bundesland Bayern bei uns. Das **Arbeitsplatzwachstum ist landesweit am höchsten**. Da **keine Einkommensteuer** erhoben wird, wirkt Texas wie ein Magnet für profitable Unternehmen und hochqualifizierte Arbeiter. Durch die vorsichtige und umsichtige Genehmigungspolitik der Behörden und **durch den permanenten Zuzug neuer Einwohner werden etwaige Überbauungen schnell absorbiert.**

Fazit: Texas bietet ideale Voraussetzungen für profitable Immobilieninvestments und Landentwicklungen. *International Capital* erkennt und nutzt frühzeitig diese attraktiven Investitionschancen. ARO wird künftig ausgewählte Engagements von *International Capital* als Co-Investor begleiten.

Essen, 20. November 2007