JUSA Invest 2005

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Gegründet in
2003, Senior Partner tätig seit 1980
Geschäftsfeld
Grundstücksentwicklungen in den USA
Laufzeit der Fonds
rund 3,5 Jahre
Bisher aufgelegte Fonds
insgesamt 20 (7 davon durch JUSA Invest); bisher nur Privatplazierungen, erstes öffentliches Angebot in 2006.
Gesamtvolumen
US$ 384,5 Mio. (seit 1980 bis 31.12.2005)
Eigenkapitalvolumen
US$ 77,8 Mio.
Durchschnittliche Rendite der Fonds
Rund 19,7% p.a.
Kommanditisten incl. Mehrfachzeichner
160
Wiederanlagequote
68%
Alleinstellungsmerkmale
Keine Beiräte. Individueller und qualifizierter Vertrieb. Bisher kein einziges Negativergebnis bei einem strukturierten Fondsangebot. Hauptaugenmerk in der Baureifemachung und dem Verkauf von Grundstücken. Etablierte und enge Bindung an Partner vor Ort. Geringe Vertriebsprovisionen, niedrige Nebenkosten.

Der Firmensitz von JUSA Invest in den USA befindet sich in Orlando.

Der Initiator

Die Entscheidungsträger der JUSA Invest GmbH (gegründet 2003), München, sind seit rund 26 Jahren im Bereich Projektentwicklungen von Grundstücken in den USA tätig. Dabei handelte es sich bisher ausschließlich um private Plazierungen bei vermögenden Kunden. Der erste Publikumsfonds dieses Initiators wird aktuell in 2006 angeboten. Die geprüfte Leistungsbilanz der bisherigen Plazierungen ist beeindruckend. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 3,5 Jahren (über alle Projekte) wurden bis dato als schlechtestes Ergebnis 5% p.a. erwirtschaftet. Die Renditen lagen in der Vergangenheit in der Regel im zweistelligen Bereich. Der Außenauftritt ist professionell, mit leichten Schwächen.

Stärken – Erfahrener Nischenanbieter mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.
Note für Außenauftritt – B

Die Angebotsstruktur

Der Initiator belegt eindrucksvoll den Wachstumsmarkt „Grundstücksaufbereitung" in den USA. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung weisen die USA ein stabiles Wachstum bei den Beschäftigtenzahlen auf. Dies wiederum gibt langfristig positive Impulse für den Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt. Während die Erträge von klassischen Immobilien hauptsächlich als Mieteinnahmen über eine längere Haltedauer erwirtschaftet werden, werden die Erträge beim vorliegenden Konzept aus einer signifikanten Wertsteigerung über eine kurze Haltedauer erzielt. Die Vorgehensweise ist wie folgt: der Initiator beplant Grundstücke und führt die Baugenehmigung herbei. Zugleich wird parallel dazu aktiv der passende Abnehmer gesucht. Wichtig hierfür ist ein etabliertes Netzwerk. Die Entscheidungsträger im Hause, namentlich Dr. Düren, sind seit 1980 in den USA als Investoren tätig. Die Projekte bis 1990 wurden als rein private Anlagen getätigt, stets mit hoher Eigenbeteiligung von Dr. Düren. Die private Struktur läßt sich nachvollziehen bei einem Blick auf das investierte Eigenkapital und die Beteiligtenzahl. Diese wird in der Leistungsbilanz nicht veröffentlicht, lag bei den Angeboten vor 1990 dreimal unter 5 Anlegern. Teilweise waren Investoren vor Ort involviert, was eine komplexe rechtliche Struktur zur Folge hatte. Dr. Düren unterliegt als Jurist Standesrecht. Auf Grund der langjährigen unbescholtenen Tätigkeit als Anwalt ergibt sich hier klar die dahinterstehende persönliche Seriosität. Die Zusammenarbeit mit den aktuellen Partnern vor Ort ist seit ca. 1990 etabliert. Der Initiator investiert in Grundstücke mit deutlichem Wertsteigerungspotential. Die Anlageparameter sind klar definiert: Überschaubarer Gesamtanlagezeithorizont (2 bis 4 Jahre); Investition nur in ausgesprochene Wachstumsgebiete; Einkaufspreis zu erwartetem Marktwert 1: 2,5; hochwertige existierende Infrastruk-

Smyrna 95, ein abgewickeltes Projekt von JUSA Invest

tur; Verkaufspreis soll vor Einkauf kalkulierbar sein; die Grundstücke werden nach Planung und Genehmigungen weiterveräußert; die Entwicklungsrisiken müssen überschaubar sein.

Leistungsbilanz

Der Initiator hat bisher noch keine formgerechte Leistungsbilanz erstellt. Da bis dato nur ein öffentlicher Fonds angeboten wird, war eine Leistungsbilanz noch nicht notwendig. Dennoch sind die Ist-Zahlen der Vergangenheit nachvollziehbar dokumentiert. Für die Vergangenheit liegt ein steuerlicher Ergebnisbericht einer international renommierten WP-Kanzlei vor. In der Leistungsbilanz fehlt eine genaue Aufstellung der Prognosezahlen. Damit kann der Leser nicht exakt erkennen, ob ein Ergebnis vom Soll abweicht. In Folge sollte der Anleger die Leistungsbilanz als allgemeinen Leitfaden nehmen.

Bei den bisherigen Angeboten war der Initiator stets nachrangig am Gewinn beteiligt – nach einem Vorabgewinn für den Anleger von zwischen 10 bis 12% p.a. zzgl. eines Bonus. In Folge strebt der Initiator grundsätzlich sowohl maximale Gewinne als auch eine möglichst kurze Laufzeit der Fonds an. Die Wiederanlagequote liegt laut JUSA Invest bei rund 68%.

Grundsätzlich ist die Leistungsbilanz in zwei zeitliche Abschnitte zu unterteilen. Die ersten sieben aufgeführten Projekte können als „unstrukturierte Angebote“ gelten, die rein privaten Charakter hatten. Ab 1990 wurden die aufgeführten 12 Konzepte professionalisiert. Dazu gehören die Absicherung durch Hypothekenabtretung und ein Treuhänder.

Harborside, ein aktuelles Projekt von JUSA Invest.

Die durchschnittliche Laufzeit aller 19 Projekte liegt bei rund 3,5 Jahren. Betrachtet man die letzten 12 Projekte, die einer üblichen Struktur unterworfen sind, so lag die Laufzeit bei knapp unter 3 Jahren. Die Resultate der Fonds weisen interessanterweise eine vergleichsweise geringe Schwankungsbreite auf. Die lineare Rendite der 19 Fonds bewegt sich zwischen 5% p.a. und 32% p.a. Die erreichte Mindestrendite der strukturierten 12 Fonds lag bei 12% p.a., was beachtlich ist. Die erzielte Rendite aller Anlagen belief sich auf durchschnittlich 19,7% p.a. (lineare Rendite). Die strukturierten zwölf Angebote erzielten eine Durchschnittsrendite von rund 20% p.a.

Bei den Angeboten der JUSA Invest handelt es sich stets und ausschließlich um Landentwicklungen. Bei dieser Art Anlagen sind Planzahlen in der Regel schlechter planbar als bei typische Bestandsanlagefonds. JUSA Invest zeichnet sich aus durch sehr flexible Konzeptionen und ein exzellentes gewachsenes Beziehungsgeflecht vor Ort. In Folge kann der Initiator aktiv reagieren, sollte ein Vertrag nicht zustande kommen oder sollten sich Marktchancen bieten. Die Anlageparameter sind derart abgefaßt, daß in einem solchen Fall gleichwertige Grundstücke erworben werden können bzw. Verkäufe machbar sind. Ziel der Anlage ist stets eine Gewinnoptimierung.

Die Fonds werden grundsätzlich so gestaltet, daß JUSA Invest während der Laufzeit keinerlei Vergütung seitens der Fondsgesellschaften erhält. Damit strebt der Initiator sowohl maximale Projektgewinne als auch möglichst kurze Laufzeiten der Fonds an.

Aktuelle Projektstandorte

Die bisherigen Angebote haben für die Anleger in jedem Fall einen positiven Ertrag erwirtschaftet. Dies zeugt von einer sehr sorgfältigen Objektauswahl durch die Entscheidungsträger.

Summa summarum

halte ich den Initiator JUSA Invest, München, für sehr interessant. Meines Erachtens sprechen die langjährige Expertise, die kurzfristige Kapitalbindung und die erzielbare Rendite für eine engere Beschäftigung mit diesem Initiator. Ganz offensichtlich verfügt JUSA Invest über eine Expertise bei der Grundstücksentwicklung, gepaart mit einer konservativen Konzeption. Im Bereich Projektentwicklungen USA stellt JUSA Invest nach meinem Dafürhalten derzeit erste Wahl dar. ■