

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freundinnen und Freunde der US Treuhand,



ich begrüße Sie zu unserem ersten Newsletter 2024 und hoffe, Sie sind in ein gesundes und vor allem auch erfolgreiches Jahr gestartet. Auch wenn erst ein paar Wochen vergangen sind, habe ich das Gefühl, dass an der einen oder anderen Stelle die Nachrichtenlage schon wieder für ein ganzes Jahr ausreicht. Was denken Sie? Die Herausforderungen un-

serer Branche bleiben groß, und ich wünsche mir, dass wir diese erfolgreich meistern werden.

In diesem „Monthly“ werfen wir einen Blick auf die Büroimmobilien in den Sun-Belt-Märkten der USA und stellen auch einen Vergleich mit anderen Regionen an. Grundsätzlich gilt für den Sun Belt: Gut ausgebildete Arbeitskräfte, erschwinglichere Lebenshaltungskosten und vorteilhafte Besteuerungen sind starke Argumente für Unternehmen, diese Region ins Kalkül zu ziehen. Entsprechend hat sich in den vergangenen Jahren eine

große Branchenvielfalt eingestellt und durch zurückhaltende Bautätigkeiten ein attraktiver Büroimmobilienmarkt entwickelt. Warum Georgias Hauptstadt Atlanta besonders hervorsteht, lesen Sie in unserer Rubrik „Menschen & Märkte“.

In der Rubrik „Hätten Sie’s gewusst?“ beleuchten wir dieses Mal das Mercedes-Benz Stadium in Atlanta, das einer der Austragungsorte der FIFA Fußball-Weltmeisterschaft im Jahr 2026 sein wird.

Abschließend möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir mit jedem Tag die Vertriebsfreigabe unseres US-Immobilienfonds erwarten. Sobald es so weit ist, werden wir Sie unaufgefordert informieren.

In diesem Sinne: „Stay curious, stay tuned – and bye for now!“

Wir freuen uns auf die kommenden Aufgaben und wünschen zunächst viel Spaß beim Lesen!

Ihr
Thilo Borggreve

Märkte und Menschen

Sonnige Aussichten für Bürogebäude im Sun Belt



Beginnen wir mit der heiteren Ausgangslage. Nach den neuesten Erkenntnissen von CBRE sind Bürogebäude in den Sun-Belt-Märkten – jener klimaverwöhnten Region, die sich über den Südosten und Südwesten USA erstreckt – besser ausgelastet als in teureren Märkten wie Manhattan und San Francisco. Trotz der allgemein hohen Leerstandsdaten in den USA waren im zweiten Quartal 2023 rund zwei Drittel der Bürogebäude zu mehr als 90 Prozent vermietet – ein Wert, der fast an die Quote vor der Pandemie im ersten Quartal 2020 heranreicht. Im Gegensatz dazu weisen größere und teurere Märkte wie Manhattan und San Francisco, die während der Pandemie einen stärkeren Rückgang der Nachfrage seitens neuer Mieter verzeichneten, tendenziell einen geringeren Anteil an Gebäuden auf, die zu mehr als 90 Prozent vermietet sind – typischerweise sind es zwischen 45 und 55 Prozent.

Positiver Pandemieeffekt plus Branchenvielfalt

Bereits seit einigen Jahren profitieren die Städte der Sun-Belt-Region durch eine Migration aus den großen Metropolen an der Küste und im Mittleren Westen. Getrieben wird diese Bewegung von Menschen, die nach besseren wirtschaftlichen Möglichkeiten und einer erschwinglicheren Lebensqualität suchen. Dieser Trend war auch während der Pandemie zu beobachten. Gleichzeitig nutzten viele Büromieter in den großen, dicht besiedelten Märkten des Nordostens die pandemiebedingte Schließung ihrer Büros, um weiter in den Süden zu ziehen. So konnten einige Städte im Sun Belt trotz der Herausforderungen durch COVID-19 weiter wachsen und ihre Arbeitsmärkte stärken. Für Stabilität sorgt zudem, dass sich die Büromärkte im Sun Belt durch eine hohe Branchenvielfalt auszeichnen – ein weiterer Faktor, der die Nachfrage nach Büroflächen antreibt. Neben den Kernbranchen wie Finanzen, Dienstleistungen, Bildung und Gesundheit haben auch Technologie, Logistik und Transport spürbar zur Mieternachfrage im Sun Belt beigetragen.

Maßvolle Entwickler, überzeugende Verkehrsanbindung

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Zurückhaltung, mit der Büroentwickler in den Sun-Belt-Märkten agiert haben. Seit der Pandemie haben die meisten dieser Märkte ihren Bürobestand um weniger als den nationalen Durchschnitt von 2,4 Prozent erhöht. Entsprechend

gering ist das Risiko eines Überangebots. Gemäß Daten von JLL sind etwa 2,6 Millionen Quadratmeter Bürofläche im Sun Belt derzeit im Bau, und der Anteil der Büroflächen am derzeitigen Bürobestand ist seit über einem Jahrzehnt unter 2,0 Prozent geblieben. Auch die Verkehrsanbindung ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg und die Attraktivität einer Immobilie. Hier punkten Standorte im Sun Belt wie die texanischen Metropolen Dallas, Houston und Austin, Tampa in Florida, Charlotte in North Carolina, Phoenix in Arizona und Atlanta in Georgia. Letztere Stadt verfügt über einen der verkehrsreichsten Flughäfen der Welt, den Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport, ein ausgedehntes Autobahnnetz und ein öffentliches Verkehrssystem (MARTA), das sowohl Zug- als auch Busverbindungen umfasst.

Atlanta – in vieler Hinsicht im Vorteil

Tatsächlich weist der Büromarkt in Atlanta noch weitere markante Merkmale auf, die ihn von anderen Städten unterscheiden. Zu seinen Vorzügen zählen gleich mehrere dynamische Geschäftszentren, darunter Downtown Atlanta, Midtown und Buckhead. Darüber hinaus hat sich die Hauptstadt Georgias zu einem wichtigen Zentrum für Technologie und Innovation entwickelt. Das hat zu einem Anstieg von Start-ups und Technologieunternehmen geführt, die in der Stadt Büroräume suchen. Auch die Liste namhafter Konzerne, die dort ihren Hauptsitz haben, liest sich mit Coca-Cola, Home Depot, UPS und Delta Air Lines wie ein Who's Who und sorgt letztlich für eine robuste Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Dank renommierter Bildungseinrichtungen wie dem Georgia Institute of Technology und der Emory University verfügt Atlanta zudem über ein hoch qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial, das für Unternehmen äußerst attraktiv ist.

Höhere Mieten, weniger Leerstand dank Nachhaltigkeit

Büroimmobilien im Sun Belt zeichnen sich zunehmend durch ihre Nachhaltigkeit aus. Denn auch die Entwickler vor Ort wissen: Ökologisch nachhaltige Immobilien, insbesondere solche mit Green-Building-Zertifizierung, können höhere Mieten erzielen und haben ein geringeres Leerstandsrisiko. Konkret sprechen wir von durchschnittlich rund sechs Prozent höheren Mieten und einer durchschnittlichen Leerstandsquote von circa sechs Prozent gegenüber rund acht Prozent bei nicht zertifizierten Gebäuden. Ihren wirtschaftlichen Vorteil, aber auch Pluspunkte bei der Mitarbeiterzufriedenheit, generieren nachhaltige Immobilien beispielsweise durch eine energetisch vorteilhafte Bauweise, einen verantwortungsbewussten Umgang mit der Ressource Wasser, hochwertige Dämmung oder eine Architektur, die einen geringen Wärmeaustausch mit der Umgebung ermöglicht.

Bereit für eine Schönwetter-Investition?

Die Kombination aus Bevölkerungswachstum, wirtschaftlicher Vielfalt, unternehmensfreundlichen Rahmenbedingungen und kontrollierter Entwicklung hat im Sun Belt zu einem starken und widerstandsfähigen Büromarkt geführt. Das warme Klima und die niedrigen Lebenshaltungskosten sind weitere überzeugende Argumente für Arbeitnehmer und Unternehmen, sich hier niederzulassen. Nicht umsonst ist der Sun Belt der Favorit der Immobilieninvestoren.



Hätten Sie's gewusst?

Beeindruckt nachhaltig: das Mercedes-Benz Stadium in Atlanta



Von den vielen Superlativen, für die Amerika bekannt ist, steht einer in Atlanta, der Hauptstadt des US-Bundesstaats Georgia: das Mercedes-Benz Stadium. Spätestens 2026 wird es als einer der ausgewählten Austragungsorte der FIFA-Fußball-Weltmeisterschaft auf der Weltbühne glänzen – nicht zuletzt, weil die Veranstaltung selbst ein Superlativ ist. Mit 48 Mannschaften, die in den drei Ländern USA, Mexiko und Kanada ihre Spiele austragen, wird es die bisher größte Auflage des weltweit populärsten Sportereignisses geben.

Bühne für hochkarätige Events

Das Stadion ist die Heimat der Atlanta Falcons, einem Team der National Football League (NFL), sowie von Atlanta United FC, einem Team der Major League Soccer (MLS). Aufgrund seiner Größe und Vielseitigkeit – es kann von 42.500 auf 71.000 Zuschauer erweitert werden – bietet es aber auch anderen herausragenden Veranstaltungen eine Bühne. Neben sportlichen Highlights wie der College Football Playoff National Championship 2018 und dem Super Bowl LIII 2019 fanden und finden dort auch Konzerte und Shows statt. Im August 2018 war das Stadion bei der „Reputation Stadium Tour“ von Taylor Swift zwei Nächte lang ausverkauft – ein Erfolg, an den Beyoncé und Jay-Z im selben Jahr und Monat mit ihrer „On the Run II Tour“ anknüpften. Bei einem Ed-Sheeran-Konzert war das Stadion im November 2018 erneut ausverkauft, ein Jahr später gab sich George Strait dort die Ehre. Kanye West veranstaltete im Juli 2021 ein Listening-Event für sein Album „Donda“ und blieb anschließend einfach im Stadion, um an dem Album zu arbeiten. Und Coldplay rockte die beliebte Bühne im Juni 2022 im Rahmen ihrer „Music of the Spheres World Tour“.

Ein Dach im Falcons-Flügel-Design

Eines der auffälligsten Merkmale der Arena ist ihr Dach. Es besteht aus acht dreieckigen Paneelen, die sich wie die Blende einer Kamera öffnen und schließen lassen. Diese Konstruktion ermöglicht es, das Stadion schnell von einem geschlossenen in einen offenen Raum zu verwandeln und so den Wetterbedingungen anzupassen. Das Dachdesign ist vom Logo der Atlanta Falcons inspiriert und ähnelt einem Falkenflügel. Was für ein Statement für lokale Identität und den typisch US-amerikanischen Patriotismus!

Architektonisch herausragend

Ein weiteres Markenzeichen des Stadions ist sein futuristisches und kühnes Design. Mit seiner transparenten Fassade aus großen Glasflächen sorgt es nicht nur für eine offene, luftige Atmosphäre, sondern gibt auch gleichzeitig den Blick auf die Skyline von Atlanta frei. Neben dem faszinierenden Spiel mit Licht und Transparenz setzen geometrische Formen und Muster in den unterschiedlichsten Elementen des Stadions markante Akzente. Das harmonische Gesamtergebnis trägt die Handschrift gleich mehrerer Architekturbüros, darunter 360 Architecture, TVS Design, Goode Van Slyke und Stanley Beaman & Sears.

Überzeugende innere Werte

Neben den bereits erwähnten vielfältigen Sitzmöglichkeiten gibt es luxuriöse Suiten und Club-Plätze. Um die Erfahrung der Besucher zu maximieren, sorgen breite Gänge für angenehm viel Bewegungsfreiheit und vielfältige Essens- und Getränkeangebote für eine bedarfsgerechte Verpflegung. Optisch begeistert der Innenraum durch eine der größten Videoanzeigtäfel der Welt. Sie erstreckt sich kreisförmig entlang des Dachrandes und gewährt Zuschauern aus jedem Blickwinkel eine optimale Sicht.

Inbegriff von Nachhaltigkeit

Kaum eine Sportstätte der Welt ist umweltfreundlicher! Der Energiebedarf der gigantischen Anlage wird durch Solarpaneele gedeckt, die auf dem Gelände und in der Nähe des Stadions installiert sind. Für ein effizientes Wassermanagement wird unter anderem Regenwasser gesammelt und für die Bewässerung des Spielfelds wiederverwendet. Um den CO₂-Fußabdruck bereits beim Bau zu minimieren, wurden recycelte und regionale Materialien verwendet. Im Betrieb lädt das Stadion mit Fahrradständern und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zur Nutzung von Auto-Alternativen ein. Verschiedene Initiativen zur Abfallvermeidung runden das nachhaltige Gesamtkonzept ab, das mit der LEED-Zertifizierung in Platin höchste Anerkennung fand.

Prominente Homebase für die Marke mit dem Stern

Dass das Stadion mit seinem Namen auch für Deutschland und seine Automobilkompetenz wirbt, ist Mercedes-Benz zu verdanken, das von Anfang an die Namensrechte erworben hat. Die Marke hat allen Grund, sich in einem großen und prominenten Stadion einem breiten und vielfältigen Publikum zu präsentieren: Noch vor der Eröffnung der Arena im Jahr 2017 hatte Mercedes-Benz seine US-Zentrale nach Atlanta verlegt. Eine besonders eindrucksvolle Art, die Präsenz und das Engagement der eigenen Marke in den USA zu stärken.

Win-win für Atlanta

Von der Attraktivität des Stadions dürfte Atlanta vor allem 2026 profitieren. Gemäß einer Analyse der Boston Consulting Group aus dem Jahr 2018 wird die FIFA-Fußball-Weltmeisterschaft neue wirtschaftliche Aktivitäten im Wert von fünf Milliarden US-Dollar generieren. Davon soll allein Atlanta einen wirtschaftlichen Nettogewinn von 415 Millionen US-Dollar erzielen. Es wird erwartet, dass die Austragung der WM-Spiele mit einem Zustrom von Touristen einhergeht, was sich positiv auf lokale Unternehmen wie Hotels, Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte auswirken wird. Die erhöhte Sichtbarkeit der Stadt auf der Weltbühne kann auch langfristige Vorteile mit sich bringen, zum Beispiel ein erhöhtes Interesse von Investoren auch nach der Weltmeisterschaft.



Lothar Estein in Frankfurt am Main

Sehr früh im neuen Jahr 2024 und noch vor dem Vertriebsstart hat unser Firmengründer Lothar Estein uns in Frankfurt am Main besucht. In den fünf Tagen, in denen er zu Besuch war, haben wir gemeinsam mit ihm am 17. Januar eine Immobilienpräsentation gehalten und erste Details zum neuen Fonds vorgestellt. In gut zwei Stunden hat Herr Estein den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zusammen mit unserem Geschäftsführer Volker Arndt den sicher nicht alltäglichen Ankaufsprozess und – ja, merklich mit viel Stolz und einer gesunden Prise Gelassenheit – die Immobilie samt Standort vorgestellt. Warum schreibe ich hier „mit Stolz und (...) Gelassenheit“? Weil unser Management Estein USA sowie unser Partner Vanderbilt zusammen mit 21 Prozent an der Immobilie beteiligt sind – so hoch wie noch nie zuvor. Kann man der Überzeugung, mit dem Ankauf dieser Class-A-Büroimmobilie „Three Ravinia“ das Richtige getan zu haben, besser Ausdruck verleihen? Ich denke: „nein“!

Der einzige Wermutstropfen: Aufgrund des kurzzeitig heftigen Wintereinbruchs hatten uns wenige Stunden vor Veranstaltungsbeginn einige Absagen wegen extremer Glätte ereilt. Und dennoch: Fast zwei Drittel der gemeldeten Teilnehmerinnen und Teilnehmer erschienen und konnten sich hervorragende erste Einblicke gewinnen. Spannend war auch das spontane Kurzreferat eines Geschäftspartners, der im zurückliegenden Jahr beruflich in Atlanta vor Ort war und unsere Büroimmobilie besucht hat. Der kurzweilige Vortrag ließ keinen Zweifel daran, wie angetan er von dem Objekt ist. Wir danken herzlich!

Impressum/Disclaimer


Stand: 6. Februar 2024

Herausgeberin: US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH | Schaumainkai 85 | 60596 Frankfurt am Main
Kontaktdaten: thilo.borggreve@ustreuhand.de

Haftungsausschluss: Die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH ist die Herausgeberin des Newsletters „Monthly“. Die im Newsletter veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen sind mit größter Sorgfalt recherchiert. Eine Garantie oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Inhalte und Informationen wird nicht übernommen. Die Bereitstellung der Inhalte stellt kein Vertragsangebot dar, insbesondere kommt durch die Nutzung kein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH zustande. Vertragliche und vertragsähnliche Ansprüche jeglicher Art sind ausgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass die veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen (und damit sämtliche Inhalte des Newsletters) keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Kapitalanlagen darstellen; der Newsletter stellt keine Produktberatung oder Anlageempfehlung dar. Investitionen in US-Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken einhergehen, die zu niedrigeren Einnahmen oder höheren Ausgaben als erwartet oder zu negativen Wertentwicklungen führen können, was sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken kann. Frühere Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für das künftige Anlageergebnis. Ein Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt stehen nach der Vertriebsfreigabe in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand (www.ustreuhand.de) zum Download zur Verfügung. Eine Haftung, gleich aus welchem Rechtsgrunde, übernimmt die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH nicht. Soweit es rechtlich möglich ist, sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

Urheber- und Leistungsschutzrechte: Alle in diesem Newsletter veröffentlichten Informationen, Beiträge und Abbildungen sowie deren Anordnung sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrechtsgesetz nicht zugelassene Verwertung bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH oder des jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH
Schaumainkai 85
60596 Frankfurt am Main
Handelsregister Frankfurt am Main: HRB 120586
Geschäftsführer: Volker Arndt

 Newsletter abbestellen?

