MONTHLY
Ausgabe 8/2024
Werbemitteilung
ustreuhand
Gemeinsam Investieren

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

herzlich willkommen zurück! Zurück? Ja, aus dem wohlverdienten Sommerurlaub. Ich denke, dass die meisten von Ihnen die Ferienzeit sicher genutzt haben, um alleine, mit der Familie oder mit Freunden mal abzuschalten. Oder stehen die „freien Tage“ noch bevor?

Sofern Sie noch Urlaubspläne schmieden: Denken Sie doch mal über eine Reise in die USA nach – es lohnt sich immer. Vielfältiger kann ein Land nicht sein. Und dazu empfehle ich – wie schon im vorigen Newsletter – einen passenden Ohrwurm. Auch wenn er eine kritische Message hinsichtlich „moderner“ Kommunikationswege hat, so ist dieser Song doch eine klare „Empfehlung“: „Calling America!“

Wir von der US Treuhand „callen“ schon seit Jahrzehnten „America“ – und das aus vielen guten Gründen. Denn die USA – und das wissen Sie alle – sind die größte und sicher auch resistenteste Volkswirtschaft der Welt; die Bevölkerung wächst kontinuierlich und die Währung ist und – so unsere Überzeugung – bleibt die Weltleitwährung. Von daher verwundert es nicht, dass auf der anderen Seite des Atlantiks noch Trauerstimmung an den Immobilienmärkten herrscht, während in den USA bereits wieder echte Opportunitäten entdeckt werden können. Zumindest die MSCI RCA CPPI US Commercial Property Price Indexes lassen erahnen, dass sich insbesondere im US-Büroimmobilienmarkt eine Bodenbildung abzeichnet. Und dass somit JETZT wieder in selbigen investiert werden kann. Nur: gewusst wo! Und da haben wir einen klaren Vorteil: Über 40 Jahre Erfahrung im US-Markt und ein Expertenteam vor Ort in Orlando sind die besten Voraussetzungen dafür.

So lässt sich kurz zusammengefasst erklären, wie es uns bereits im vergangenen Jahr möglich war, offenbar auf dem Tiefpunkt der Preise ein herausragendes Bürogebäude namens „Three Ravinia“ in Atlanta zu erwerben. Und Ihre Kunden können weiterhin von diesem vielleicht einzigartigen Preis-Deal profitieren. Also: „Calling America!“

Doch die USA sind auch in vielen anderen Bereichen Vorreiter. Nicht nur die Wirtschaft schafft den „Turnaround“ meist schneller als alle anderen Volkswirtschaften. Auch technologisch oder in Fragen der Nachhaltigkeit setzen die USA weltweit Maßstäbe. Kein Wunder also, dass beispielsweise Leadership in Energy and Environmental Design (kurz: LEED) bereits 1998 vom U.S. Green Building Council als Klassifizierungssystem für nachhaltiges Bauen entwickelt wurde. Rund 280 Gebäude in Atlanta haben eine LEED-Gold-Auszeichnung – genau wie unser Class-A-Büroobjekt „Three Ravinia“, das sich somit in bester Gesellschaft befindet. Doch dazu mehr im „Monthly“.

Unter der Überschrift „Technologische Innovationen revolutionieren den Immobilienmarkt in Atlanta“ beleuchten wir darüber hinaus weitere technologische Fortschritte, die der Immobilienbranche einen tiefgreifenden Wandel bescheren.

Und natürlich dürfen auch diesmal die Themen Kunst und Kultur unter dem Gesichtspunkt „touristisch wertvoll“ nicht fehlen: In unmittelbarer Nähe des boomenden Atlanta befindet sich nämlich ein beeindruckendes Naturdenkmal, das – so leiten wir den Artikel ein – sowohl Geschichte als auch Mythen in sich trägt: Stone Mountain.

Also: „Calling America!“ Werfen Sie nach der Sommerpause mehr als nur einen Blick über den großen Teich (oder, wie ELO es sangen: The Water) und überzeugen Sie sich zusammen mit Ihren Kundinnen und Kunden, wie interessant und vor allem wirtschaftlich erfolgreich ein Investment in unseren Immobilienfonds „UST XXVI“ sein kann!

Und: „Calling America“ findet bald auch bei Ihnen statt. Denn wir sind Mitte September auf dem VKS-Kongress in Frankfurt anzutreffen und ab Ende September im Zuge unserer eigenen US-Roadshow auch in Ihrer Nähe. Mehr dazu im „Monthly“.

Damit wünsche ich Ihnen einen schönen Ausklang des Sommers, Gesundheit, Erfolg im Geschäft – und viel Spaß beim Lesen des „Monthly“.

Ich verbleibe wie immer: „Stay curious, stay tuned –
and bye for now!“

Ihr Thilo Borggreve

Märkte und Menschen I

Das „Three Ravinia“ in Atlanta: Synergie von umweltfreundlichem Design und finanzieller Sicherheit

Das „Three Ravinia“ in Atlanta, das Herzstück des „UST XXVI“, überzeugt nicht nur als architektonisch herausragendes Landmark Building, sondern auch durch seine Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Das 1991 von Hines errichtete und vom Pritzker-Preisträger Kevin Roche entworfene 32-stöckige Class-A-Bürogebäude wurde mit dem LEED-Gold-Zertifikat ausgezeichnet, das seine nachweislich gute Energieeffizienz und umweltfreundliche Bauweise unterstreicht.

Mit LEED Gold und ENERGY STAR 85 geadelt

Die LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) wurde vom U.S. Green Building Council (USGBC) entwickelt, um umweltfreundliches und nachhaltiges Bauen zu fördern. Seit seiner Einführung in den 1990er-Jahren hat sich LEED als weltweit führender Standard für grüne Gebäude etabliert. Die Zertifizierung, die in den Kategorien „Certified“, „Silver“, „Gold“ und „Platinum“ vergeben wird, bewertet Gebäude in fünf Hauptkategorien: nachhaltiger Standort, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen sowie Innenraumqualität. Das „Three Ravinia“ wurde mit LEED Gold ausgezeichnet, da es in allen bewerteten Bereichen herausragende Leistungen erbringt. Dazu gehören energieeffiziente HVAC-Systeme, die Nutzung erneuerbarer Energien, wassersparende Armaturen und ein effektives Regenwassermanagement. Darüber hinaus wurde durch optimale Belüftung und umweltfreundliche Materialien ein gesundes Raumklima geschaffen. Flankiert wird die LEED-Zertifizierung von einem ENERGY-STAR-Rating von 85, das zusätzlich die überzeugende Leistung in puncto Energieverbrauch und Umweltfreundlichkeit unterstreicht.

Trägt die Handschrift des Könners Kevin Roche

Darüber hinaus besticht das „Three Ravinia“ durch seine Architektur – ein Geniestreich von Kevin Roche, einem Pritzker-Preisträger und einer der bedeutendsten Architekten des 20. Jahrhunderts. Roche verband Ästhetik mit Funktionalität und schuf ein Gebäude, das nicht nur optisch beeindruckt, sondern auch äußerst benutzerfreundlich ist. Die moderne Ästhetik und der innovative Umgang mit Materialien machen „Three Ravinia“ zu einem architektonischen Juwel im Perimeter Center von Atlanta. Seit seiner Errichtung im Jahr 1991 wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Investitionen in ein neues Parkhaus, eine neu gestaltete Lobby, moderne Aufzüge und ein hochmodernes Fitnessstudio sichern die Attraktivität und Funktionalität des Gebäudes. Diese Maßnahmen bewahren die zeitlose Eleganz der Immobilie und schaffen eine angenehme Arbeitsumgebung, die das Wohlbefinden und die Produktivität der Mieter fördert.

Premium-Standort im geschäftigen Perimeter Center

Last but not least profitiert das „Three Ravinia“ von seiner erstklassigen Lage im Perimeter Center, einem der wichtigsten Geschäfts- und Einkaufsviertel Atlantas. Das Gebiet ist Dreh- und Angelpunkt für zahlreiche Fortune-500-Unternehmen und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie erstklassige Verkehrsanbindungen. In unmittelbarer Nähe zur Ringautobahn Interstate 285 gelegen, ist es für Pendler und Besucher schnell zu erreichen. Darüber hinaus verfügt das Perimeter Center über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Stationen der Metropolitan Atlanta Rapid Transit Authority (MARTA), was die Attraktivität des Standortes weiter erhöht.

Dreifach anziehend für anspruchsvolle Mieter

Aller guten Dinge sind drei: Mit Top-Architektur, nachhaltigem Design und einer erstklassigen Lage empfiehlt sich das „Three Ravinia“ Mietern, die in puncto Büroqualität keine Kompromisse eingehen wollen. Auch die finanzstarken Hauptmieter IHG Hotels & Resorts – eine der größten Hotelgruppen der Welt – und Hapag-Lloyd – eine der weltweit führenden Reedereien – schätzen die erst kürzlich erfolgten Modernisierungen und die konsequente Instandhaltung auf hohem Niveau. Ihre langfristigen Mietverträge und die nahezu vollständige Vermietung der Büroflächen sorgen für stabile Einnahmen und eine hohe Auslastung. Womit wir bei den Vorteilen für die Anleger wären.

Anleger profitieren von attraktiven finanziellen Rahmenbedingungen

Beginnen wir mit dem Ankaufspreis des „Three Ravinia“, der sage und schreibe 20 % unter dem Marktwert lag. Allein dieser Umstand macht das Objekt zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für Investoren. Mit einer Cap-Rate von 10 % verspricht die Immobilie zudem ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Darüber hinaus gewährleistet die langfristige Finanzierung zu einem festen Zinssatz von 4,46 % bis 2042 finanzielle Stabilität. Ebenfalls hervorzuheben sind die hohen Rücklagen und die konservative Exit-Strategie, die das „Three Ravinia“ zu einer sicheren und profitablen Investition machen. Bis 2028 sollen über 68 Millionen USD aus den laufenden Erträgen in die Rücklagen fließen, wobei mehr als 58 Millionen USD für Investitionen in die Mieter und die Immobilie vorgesehen sind. Ein aktuelles Wertgutachten schätzt jedoch, dass für diese Investitionen weniger als 40 Millionen USD benötigt werden. Sollten die Experten von CBRE recht behalten, würden somit weitere knapp 20 Millionen USD zur Auszahlung an die Gesellschafter zur Verfügung stehen, was die Attraktivität dieser Investition zusätzlich unterstreicht.

Weitsicht und Vertrauen: Warum das „Three Ravinia“ die richtige Wahl ist

Investitionen sind oft eine Frage des Vertrauens und der Weitsicht. Das „Three Ravinia“ bietet beides – ein solides Fundament und das Potenzial für eine vielversprechende Zukunft. Es ist nicht nur ein Investment, sondern eine kluge Entscheidung für langfristigen Erfolg. In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Stabilität zunehmend an Bedeutung gewinnen, verkörpert das „Three Ravinia“ die ideale Balance zwischen beiden. Diese Art von Investition spricht Menschen an, die nicht nur auf Rendite, sondern auch auf Werte setzen.

Hätten Sie's gewusst?

Geschichte in Stein gemeißelt: Stone Mountain, das symbolträchtige Monument

In unmittelbarer Nähe des boomenden Atlanta befindet sich ein beeindruckendes Naturwunder, das sowohl Geschichte als auch Mythen in sich trägt: Stone Mountain. Die majestätische Felsformation ist mit über 250 Meter Höhe und mehr als acht Kilometer Länge nicht nur der größte freistehende Monolith der Welt, sondern auch ein kulturelles Wahrzeichen. Legendenstatus hatte der Berg bereits für die einheimischen Cherokee-Indianer, lange bevor europäische Siedler kamen. Die Idee, ihm eine Skulptur aufzuprägen, kam erst viel später auf: 49 Jahre nach Ende des Amerikanischen Bürgerkriegs (1861 bis 1865).

Die Künstler und die Entstehung der Skulptur
Obwohl sich die Konföderation, ein Zusammenschluss von elf Südstaaten, der Union geschlagen geben musste, hatten die „United Daughters of the Confederacy" (UDC) 1914 die Idee, eine monumentale Skulptur in den Felsen des Stone Mountain zu meißeln, um den Anführern der Konföderation ein Denkmal zu setzen.

Gutzon Borglum, der später durch seine Arbeit am Mount Rushmore berühmt wurde, war der erste Bildhauer, der an dem Projekt arbeitete. Borglum begann 1916 mit der Arbeit, aber sein Engagement endete bald aufgrund finanzieller und politischer Streitigkeiten. Bevor er das Projekt verließ, schuf er noch ein Porträt von Robert E. Lee, das jedoch nie vollendet wurde.

Nach Borglums Weggang übernahm **Henry Augustus Lukeman** 1925 die Arbeit. Lukeman entfernte Borglums unfertige Arbeiten und begann von vorn. Er brachte die Skulptur zu einem fortgeschrittenen Stadium, aber das Projekt kam erneut ins Stocken, als die Mittel ausgingen und Lukeman 1935 starb. Über die nächsten Jahrzehnte hinweg blieb die Arbeit am Denkmal unterbrochen.

Erst in den 1960er-Jahren, im Zuge der Bürgerrechtsbewegung, wurde das Projekt unter dem Druck politischer Interessen wieder aufgenommen. Der Staat Georgia, der Eigentümer von Stone Mountain geworden war, setzte sich zum Ziel, die Skulptur zu vollenden. Der Bildhauer **Walker Hancock** wurde beauftragt, die Arbeit zu beaufsichtigen. 1972 wurde die endgültige Version schließlich fertiggestellt – mit einer Fläche von etwa drei Hektar, einer Länge von etwa 189 Metern sowie einer Höhe von bis zu 90 Metern die größte Flachreliefskulptur der Welt. Sie stellt die Konföderiertenführer Jefferson Davis, Robert E. Lee und Thomas „Stonewall" Jackson dar.

Wie ringt man einem gigantischen Granit eine monumentale Skulptur ab?
Das Herausschlagen einer so gigantischen Skulptur wie der auf Stone Mountain ist ein komplexer Prozess, der weit über traditionelle Bildhauerei hinausgeht.

1. Planung und Modellierung

Zunächst fertigten die Künstler und Ingenieure detaillierte Modelle der geplanten Skulptur in kleinerem Maßstab an. Diese Modelle dienten als Grundlage für die genauen Maße und Proportionen der Figuren.

2. Übertragung des Designs auf den Fels

Um das Design auf den massiven Granitfelsen zu übertragen, wurde ein Pantograph verwendet – ein mechanisches Gerät, das Bewegungen von einem Punkt auf einen anderen überträgt und dabei die Dimensionen entsprechend vergrößert oder verkleinert. Mithilfe des Pantographen wurden die Proportionen des Kunstwerks auf den Felsen projiziert.

3. Sprengung und Grobformen

Ein Großteil des Felsens wurde durch Sprengungen abgetragen. Dazu wurden Sprengladungen präzise platziert und kontrolliert gezündet, um die groben Konturen der Skulptur herauszuarbeiten. Dieser Schritt erfordert ein hohes Maß an Planung und Vorsicht, um nicht zu viel Material zu entfernen.

4. Feinbearbeitung

Nach der Sprengung wurden die groben Formen mit Pressluftmeißeln und anderen schweren Werkzeugen weiter verfeinert. Als Druckluftwerkzeuge sind pneumatische Meißel in der Lage, harte Materialien wie Granit präzise und effizient zu bearbeiten – in diesem Fall, um die Details wie Gesichtszüge, Kleidung und Pferde herauszuarbeiten.

5. Fein- und Detailarbeit

In dieser Phase arbeiteten die Bildhauer daran, die Oberflächen der Skulptur zu glätten und feine Details herauszuarbeiten. Kleinere pneumatische Werkzeuge und Handwerkzeuge wurden verwendet, um die endgültigen Oberflächen zu gestalten und sicherzustellen, dass die Figuren realistisch und präzise aussehen.

6. Sicherheitsvorkehrungen und technische Herausforderungen

Die Arbeit an einer solchen Skulptur erfordert neben künstlerischem Können technische Expertise und logistische Planung. Die Arbeiter mussten an steilen und gefährlichen Stellen arbeiten, oft mithilfe von Gerüsten, Plattformen und Sicherheitsseilen.

7. Wartung und Erhaltung

Nach der Fertigstellung ist die Erhaltung der Skulptur eine fortwährende Aufgabe. Witterungseinflüsse und natürliche Erosion können die Details beeinträchtigen, daher sind regelmäßige Wartungsarbeiten notwendig, um die Skulptur in gutem Zustand zu erhalten.

Atlanta und Stone Mountain – eine touristische Symbiose:

Über Atlanta und seine zahlreichen Attraktionen haben wir in den zurückliegenden „Monthly"-Ausgaben bereits ausführlich berichtet. Das nur rund 25 Kilometer von Atlanta entfernte Stone Mountain kann guten Gewissens als eine weitere Attraktion in der näheren Umgebung bezeichnet werden. Denn auch Georgias Hauptstadt weiß wirtschaftlich von dem Besuchermagneten zu profitieren. Das Denkmal zieht jährlich zahlreiche Touristen an, die in der Region Geld für Unterkunft, Verpflegung und lokale Dienstleistungen ausgeben, was die dortige Wirtschaft belebt und Arbeitsplätze schafft.

US Treuhand inside

US Treuhand nimmt am VKS Sachwert Kongress 2024 teil

Auch in diesem Jahr freuen wir uns, die Teilnahme am VKS Sachwert Kongress 2024 anzukündigen, der am 17. und 18. September in Frankfurt am Main stattfindet. Der vom Verband der Kapitalverwaltungsgesellschaften und Sachwertanbieter (VKS) organisierte Kongress ist ein Must-be-Event für alle, die sich für Sachwerte wie Immobilien, Logistik, Private Equity und erneuerbare Energien interessieren. Mit Expertenvorträgen, lebhaften Diskussionen und der Möglichkeit, direkt mit Branchenführern und Experten in Kontakt zu treten, bietet die Veranstaltung eine hervorragende Plattform für den Austausch und das Netzwerken.
US Treuhand nutzt die Gelegenheit, um bestehende Beziehungen zu vertiefen und neue Kontakte zu knüpfen. Wir laden alle Teilnehmer herzlich ein, uns auf dem Kongress zu kontaktieren und das Gespräch zu suchen. Freuen Sie sich außerdem gemeinsam mit uns auf informative Vorträge von renommierten Experten wie Wolfgang Grupp (TRIGEMA), Jil Langwost (Online-Neukundengewinnung), Carsten Mumm (Chefvolkswirt Donner&Reuschel) und Rechtsanwalt Alexander Pfisterer-Junkert. Wir melden uns im nächsten „Monthly“ mit einem Rückblick.

Roadshow-Herbst: US Treuhand informiert vor Ort

Wir sind im September und Oktober in Ihrer Nähe: Die US Treuhand geht auf die eigene US-Roadshow und präsentiert interessante Fakten, Daten und Aspekte zu den unterschiedlichen Investmentmärkten und natürlich auch zum aktuellen Immobilien-AIF „UST XXVI“. Informieren Sie sich gerne unter https://usroadshow.de/ und melden sich an. Wir freuen uns, Sie zu sehen!

Stand: 15. August 2024

Impressum/Disclaimer

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 veröffenlichten 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 wesentliche Anlegerinformationen stehen 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 kennzeichnet. 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?