ustreuhand
Gemeinsam Investieren

MONTHLY

Ausgabe 01/2025
Werbemitteilung

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

im Januar beginnen die meisten Gespräche oft mit einem standardisierten „Frohes Neues“. Ein wenig floskelhaft, wie ich persönlich finde. Wenn auch das Murmeltier „täglich grüßt“, mag ich es eher etwas ausführlicher und individueller. So sende ich und so sendet das Team der US Treuhand Ihnen allen herzliche Grüße zum neuen Jahr. Lassen Sie uns einem rundum zufriedenes Jahr entgegenblicken – mit aller Gesundheit, allem Glück und auch allem Erfolg. Das wünsche ich und das wünschen wir Ihnen!

Mit Blick auf den nahenden Frühling kann man sich die Frage stellen, ob „Grün“ das neue „Gold“ ist. So zumindest umschreiben viele, die sich mit nachhaltiger Zukunftsgestaltung beschäftigen, den Trend der kommenden Jahre. Und ja: Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Thema, wenngleich man abgrenzen sollte zwischen sinnvoller und „echter“ Zukunftsfähigkeit und dem „Greenwashing“ oder gar dem „Greenwishing“.

Im vorliegenden „Monthly“ beschäftigen wir uns mit diesem Thema; angelehnt an unsere Spitzenimmobilie „Three Ravinia“, dem Herzstück unseres aktuellen US Treuhand-Fonds „UST XXVI“. Denn diese Immobilie ist im wahrsten Sinne des Wortes „ausgezeichnet“ hinsichtlich ihrer nachhaltigen Beschaffenheit und Ausstattung. Mit den dazu „ausgezeichneten“ wirtschaftlichen Eckdaten wurde damit das Investment „Three Ravinia“ sowie unser Fonds „UST XXVI“ zweifach ausgezeichnet:

mit dem „Scope Award 2025“ in der Kategorie „Bester Asset Manager // Real Estate Specialist“. Die Begründung der Jury fasst unser Haus und unseren aktuellen Fonds gut zusammen: „Die langjährige Erfahrung und das umfangreiche Netzwerk führen beständig zu sehr guten Ergebnissen für die Anleger. Der aktuelle Fonds (…) ist mit einer Büroimmobilie (...) gestartet, die zu einem attraktiven Ankaufspreis aus einer Sondersituation erworben wurde.“

und mit dem „Deutschen Beteiligungspreis 2024“ in der Kategorie „BEST TRUSTED ASSET“. In der Begründung heißt es: „Das Bürogebäude Three Ravinia beeindruckt nicht nur durch seine Mieterstruktur (…), sondern auch durch seine energetische Effizienz. (…) Ein besonderes Highlight der US Treuhand-Philosophie ist die enge Verbindung der Interessen durch signifikante Eigenkapitalbeteiligung.“

Und es gibt weitere gute Nachrichten. In seinem Gutachten vom 13. Januar 2025 benennt Jones Lang Lasalle (JLL), einer der weltweit führenden Investmentmanager, den gutachtlichen Wert unserer Immobilie „Three Ravinia“ mit 204 Mio. US-Dollar. Der Kauf erfolgte im Herbst 2023 zu 175 Mio. US-Dollar. Gegenüber dem Kaufpreis ergibt sich so eine stille Reserve von 29 Mio. US-Dollar. Berücksichtigt man die zwischenzeitliche Tilgung des Fremdkapitals von rund 3 Mio. US-Dollar, sind das rund 32 Mio. US-Dollar. Gegenüber dem ursprünglich eingesetzten Eigenkapital ist das ein Zuwachs von rund 47 %. Bisher beigetretene Anleger und zukünftig beitretende Anleger profitieren von dieser massiven Aufwertung.

Das „Three Ravinia“ ist zudem dreifach ausgezeichnet worden. Mit der „LEED Gold“-Zertifizierung, dem „Energy Star Rating von 85“ und der „Verified Healthy Building“-Zertifizierung finden unsere Mieter im Objekt einen hohen Standard vor.

Übrigens: Aufgrund der hohen Neubaukosten in den USA sind 2024 gerade einmal rund 850.000 Quadratmeter geplanter Büroflächen in Bau gegangen – und zwar in allen 50 Bundesstaaten. Das entspricht rund zwei Drittel der Büroflächen des New Yorker „World Trade Centers“, das im Jahr 2001 zerstört wurde. Nachhaltige Büroflächen könnten so in den kommenden Jahren in den USA Mangelware werden, wie verschiedene Experten bereits warnen.

In diesem Sinne: Viel Spaß beim Lesen! Und viel Freude mit so vielen guten Nachrichten zum Jahresstart!

„Stay curious, stay tuned – und „bye for now“!

Ihr Thilo Borggreve

Märkte und Menschen I

Der Büromarkt in Atlanta: Stabilität, Spitzenpreise und spannende Trends

Die Skyline von Atlanta erzählt Geschichten von Wachstum, Stabilität und einer cleveren Anpassung an neue Herausforderungen. Dies zeigt unsere Bilanz, beginnend mit dem dritten Quartal 2024, in dem der Büromarkt der Stadt beeindruckend stabil blieb, wobei die Class-A-Immobilien die unangefochtenen Stars waren. Mit einer positiven Nettoabsorption von 52.851 Quadratmetern zeigen diese erstklassigen Büroflächen, dass Unternehmen weiterhin Wert auf moderne Immobilien in guten Lagen legen. Gleichzeitig federten die starken Zahlen der A-Klasse die schwierigen Zeiten für die B-Klasse ab, die eine negative Nettoabsorption verzeichneten.

Bildquelle: Adobe Stock

Weniger Bauprojekte, mehr Stabilität: Der Markt reguliert sich selbst

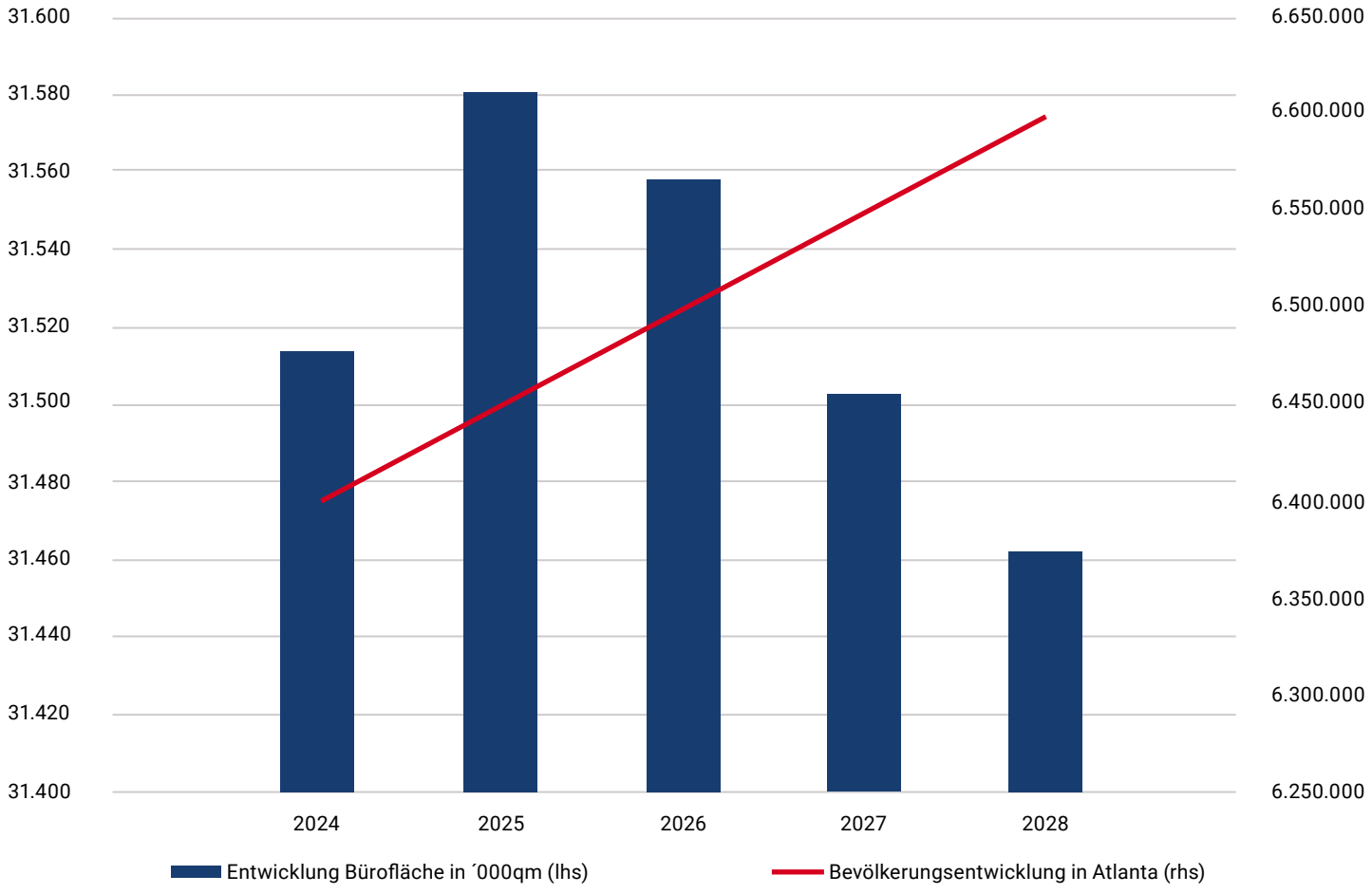
Ein auffälliger Trend stützt den Markt: Das Angebot an neuen Bürogebäuden nimmt rapide ab. Im vergangenen Jahr ist die Baupipeline um 40 % geschrumpft und es werden weniger Projekte fertiggestellt. Dieser Angebotsrückgang stabilisiert die Leerstandsraten – ein willkommener Effekt in turbulenten Zeiten. Gleichzeitig sind die Mieten weiter gestiegen: Mit durchschnittlich 334,14 USD pro Quadratmeter legten sie um 3,2 % gegenüber dem Vorquartal zu. Class-A-Immobilien erreichten mit Spitzenmieten von 352,01 USD pro Quadratmeter neue Rekordwerte und untermauerten Atlantas Status als Hotspot für hochwertige Büroflächen.

Märkte und Menschen I

Die Stadt als Magnet: Warum Atlanta floriert

Attraktives Geschäftsklima, niedrige Kosten und ein Pool qualifizierter Arbeitskräfte – Atlanta bleibt ein Anziehungspunkt für Unternehmen. Die Wirtschaft der Metropolregion profitiert dabei von einer wachsenden Bevölkerung, höheren Einkommens- und Bildungsniveaus sowie einer soliden wirtschaftlichen Dynamik. Im Vergleich zu Georgia insgesamt konnte Atlanta in den letzten fünf Jahren eine höhere Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und ein höheres Pro-Kopf-BIP verzeichnen. Der Trend zum Umzug in erstklassige Büroflächen in Verbindung mit einer schrumpfenden Baupipeline lässt eine vielversprechende Zukunft erwarten. Zudem zeichnet sich die Region durch eine historisch niedrigere Arbeitslosenquote und ein stetiges Beschäftigungswachstum aus, was die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien weiter stärkt. Die niedrigen Leerstandsquoten bei Class-A-Objekten werden weiter sinken, was Vermietungen zusätzliche Dynamik verleiht. Kein Wunder, dass Atlanta als einer der attraktivsten Büromärkte im Südosten gilt.

Wirtschaftsboom in Atlanta - Büroflächen werden Mangelware



Quelle: Jones Lang La Salle

Märkte und Menschen I

Zahlen, die zählen: Arbeitsmarkt und Miettrends

Der Großraum Atlanta zeigt sich weiterhin wirtschaftlich stark. Trotz eines leichten Anstiegs der Arbeitslosenquote auf 4,0 % im August 2024 liegt sie weiterhin unter dem nationalen Durchschnitt. Mit 3,3 Millionen Erwerbstätigen erreicht die Region einen historischen Höchststand und das jährliche Beschäftigungswachstum betrug im Vorjahr 51.200 Arbeitsplätze. Insbesondere Sektoren wie Gesundheitswesen, Finanzwesen und Gastgewerbe sorgen für beeindruckende Zugewinne. Auch der Vermietungsmarkt blieb stabil: Im dritten Quartal 2024 wurden knapp 185.806 Quadratmeter vermietet – nahezu identisch zum Vorjahr. Besonders hervorzuheben ist die Zunahme an Großabschlüssen. Siebzehn Neuabschlüsse und acht Verlängerungen über jeweils mehr als 4.645 Quadratmeter unterstreichen die Relevanz Atlantas.

Starke Schlussakkorde: Auch Q4 setzte positive Zeichen

Mit 213.677 Quadratmetern vermieteter Bürofläche – weit über dem 5-Jahres-Quartalsdurchschnitt von 176.515 Quadratmetern – konnte Q4 nahtlos an Q3/2024 anknüpfen. Insgesamt sprechen wir für das Gesamtjahr 2024 von 882.578 Quadratmeter Bürofläche – ein Plus von 42 % gegenüber den 622.450 Quadratmetern im Jahr 2023. Dies markiert den höchsten Gesamtjahreswert seit der Pandemie und spiegelt eine starke Markterholung wider.

Ein Blick in die Zukunft

Der Investmentmarkt bleibt aktiv: 115 Immobilien wurden im vergangenen Jahr verkauft, mit einem durchschnittlichen Preis von 1.410 USD pro Quadratmeter und einer Kapitalisierungsrate von 8,2 %. Die Rückgänge bei Neubauten und Fertigstellungen dürften dem Markt weiterhin Stabilität verleihen. Midtown dominiert mit mehr als 70 % aller aktuell im Bau befindlichen Projekte. Mit seiner robusten Marktgrundlage, beeindruckenden Vermietungszahlen und einem unerschütterlichen Fokus auf Premium-Büroflächen bleibt Atlanta auf Erfolgskurs. Die Frage ist nicht, ob die Stadt weiter wachsen wird, sondern wie schnell.

Bildquelle: Adobe Stock

Märkte und Menschen II

Bildquelle: Adobe Stock

Gesundheit als Gewinn: Warum smarte Büros Investoren begeistern

Ein gesundes Arbeitsumfeld wird nicht nur für moderne Unternehmen immer wichtiger, sondern erweist sich zunehmend auch als lukratives Investment. Nicht zuletzt deshalb ist das „Three Ravinia“, Herzstück unseres Fonds „UST XXVI“, gefragter denn je. Denn es punktet mit seiner innovativen Ausrichtung auf Wellness und Wohlbefinden. Im Folgenden haben wir die wesentlichen Aspekte dieses Trends zusammengefasst.

Die Zahlen sprechen für sich: Gesundheit ist Gold wert

Bis zu 90 % unserer Zeit verbringen wir in Innenräumen. Eine alarmierende Zahl, wenn man bedenkt, dass die Qualität unserer Umgebung direkten Einfluss auf unsere Produktivität, Kreativität und Gesundheit hat. Eine Studie des Texas Real Estate Research Centers zeigt: Büroangestellte in „gesunden Gebäuden“ sind nicht nur zufriedener, sondern leisten auch mehr – und das schlägt sich direkt in positiven Geschäftsergebnissen nieder. Für Investoren bedeutet dies: Gesunde Gebäude sind keine bloße Zukunftsvision, sondern eine handfeste Chance, einen Mehrwert zu schaffen. Die Forschung untermauert, dass gesunde Innenräume kognitive Fähigkeiten um bis zu 101 % steigern können. Gleichzeitig kann eine Optimierung der Luftqualität, Beleuchtung und Temperatur die Produktivität um bis zu 10 % erhöhen. Das macht deutlich: Ein gesunder Arbeitsplatz ist mehr als nur Komfort – er ist eine wirtschaftliche Entscheidung.

Die 9 Säulen eines Wohlfühl-Gebäudes

Investitionen in gesunde Gebäude zahlen sich aus. Die von der Harvard TH Chan School of Public Health definierten neun Säulen eines gesunden Arbeitsplatzes bieten eine klare Roadmap, wie Immobilien strategisch zukunftsfähig gemacht werden können:

1. **Belüftung:** optimale Frischluftzufuhr
2. **Luftqualität:** schadstofffreie Innenräume
3. **Beleuchtung und Aussicht:** natürliches Licht für Wohlbefinden und Konzentration
4. **Temperatur:** angenehmes Raumklima
5. **Akustik:** weniger Lärm, mehr Fokus
6. **Feuchtigkeitskontrolle:** keine Chance für Schimmel
7. **Wasserqualität:** sauberes Wasser für Mitarbeiter
8. **Sauberkeit:** Schutz vor Krankheitserregern
9. **Sicherheit:** die Basis für Wohlbefinden

Märkte und Menschen II

Biophilie – die Natur ins Büro holen

Pflanzen, Holz, Tageslicht und Wasserelemente – das sogenannte biophile Design revolutioniert moderne Arbeitsräume. Untersuchungen haben gezeigt, dass Mitarbeiter in naturnah gestalteten Büros signifikant weniger Stress und Angst empfinden. Bereits kleine Anpassungen, wie das Hinzufügen von Grünflächen oder die Maximierung des Tageslichteinfalls, wirken sich unmittelbar auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit aus.

Investitionen mit Mehrwert: Chancen für Büroinvestoren

Es ist kein Zufall, dass die Nachfrage nach modernen und gesunden Arbeitsumgebungen deutlich gestiegen ist. Dies sollte auch Investoren motivieren, in solche Objekte zu investieren. Gemäß einer Studie des MIT erzielen Büros, die gesunde Standards wie WELL oder biophiles Design integrieren, einen Mietpreisaufschlag von bis zu 7,7 %. Büros mit viel Tageslicht oder natürlicher Ästhetik erzielen weitere 5 bis 6 % höhere Mieten. Die Realität ist eindeutig: Ältere Bürogebäude oder solche, die nicht konsequent unter Wohlfühlaspekten modernisiert werden, verlieren stark an Attraktivität. Der Fokus auf innovative, gesunde Büros bietet Investoren die Möglichkeit, bestehende Leerstände in Chancen umzuwandeln.

Was die Zukunft bringt

Bis 2030 könnten mehr als 300 Millionen Quadratmeter Bürofläche in den USA veraltet oder ungenutzt sein. Gleichzeitig zeigt die zunehmende Rückkehr der Mitarbeiter ins Büro, dass der Bedarf an gesundheitsfördernden Arbeitsplätzen steigt. Unternehmen und Investoren, die frühzeitig in solche Gebäude investieren, sichern sich nicht nur Wettbewerbsvorteile, sondern gestalten die Arbeitswelt von morgen aktiv mit. Das Fazit: Wer in Immobilien mit gesundem Arbeitsumfeld investiert, investiert in Menschen – und damit in langfristigen Erfolg.

Bildquelle: Adobe Stock

Hätten Sie´s gewusst?

Atlanta: die „Stadt im Wald“ – eine Großstadt mit grünen Ambitionen

Beim Gedanken an amerikanische Metropolen erscheinen oft Bilder von glitzernden Skylines, Betonwüsten und dichtem Stadtverkehr. Auch Atlanta, die „Hauptstadt des Südens“, passt in dieses Bild – zumindest auf den ersten Blick. Doch die Stadt trägt auch einen überraschenden Beinamen: „Stadt im Wald“. Was hat es damit auf sich? Tatsächlich ist Atlanta für seinen ungewöhnlich hohen Baumbestand bekannt. Laut einer Studie aus dem Jahr 2008, der letzten umfassenden Erhebung, sind 48 Prozent der Stadtfläche von Bäumen bedeckt. Wenn man bedenkt, dass der nationale Durchschnitt in den USA bei 27 Prozent liegt, kann sich Atlantas Grünanteil durchaus sehen lassen. Da sich wiederum ein beachtlicher Anteil der Bäume und Grünflächen auf privaten Grundstücken befindet, ist ihr Erhalt keineswegs eine rein kommunale Aufgabe. Dass er wichtig ist, steht wiederum außer Frage.

Die Bäume Atlantas spielen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität der Bewohner. Einerseits verbessern sie die Luftqualität, indem sie Schadstoffe filtern, andererseits helfen sie, städtische Hitzeinseln abzukühlen. Gemeint sind Areale, die durch einen hohen Anteil von Beton und Asphalt Wärme speichern und langsam abgeben. Diesem urbanen Phänomen der Überhitzung wirken auch die Baumkronen entgegen, indem sie Schatten spenden und durch Verdunstung kühlen. Doch die Bäume leisten noch mehr: Sie wirken als natürlicher Schallschutz, senken Lärmpegel und sorgen für eine beruhigende Atmosphäre.

Bildquelle: Adobe Stock

Initiativen zum Baumschutz

Bereits seit 1985 engagiert sich die gemeinnützige Organisation „Trees Atlanta“ für den Erhalt dieses grünen Erbes. Sie führt Pflanzaktionen durch, bietet für Anwohner, Nachbarschaftsgruppen und Schulen Bildungsprogramme an und setzt sich für den Schutz des Baumbestands ein. Private Baumbesitzer erhalten wiederum durch die „Arborist Division“ der Stadt umfassende Unterstützung. Sie überwacht Baumfällungen, führt Inspektionen durch und stellt Genehmigungen für die Entfernung von kranken oder gefährlichen Bäumen – alles, um das gesunde Baumkronendach Atlantas zu erhalten. Wie dies geschehen soll, ist in der „Baumschutzverordnung“ geregelt, die im Jahr 2022 aktualisiert wurde – zum einen, um Schutz des städtischen Baumbestands zu stärken, zum anderen, um zukünftige Überarbeitungen der Verordnung vorzubereiten. Flankiert wird die Arbeit „Arborist Division“ von einem Bürgergremium, der Tree Conservation Commission (TCC), die vom Bürgermeister und den Mitgliedern des Stadtrats von Atlanta ernannt wird. Auch diese Gremium fungiert als Korrektiv, um die Waldressourcen von Atlanta im Kontext einer dynamischen Metropole zu schützen.

Ein grünes Modell mit Herausforderungen

Obwohl Atlanta mit seinem überdurchschnittlichen Baumbestand ein grünes Image pflegt, ist dies keine Selbstverständlichkeit. Viele Grünflächen stehen unter Druck, da die Stadt wächst und sich neue Bauprojekte ausdehnen. Vor allem die Tatsache, dass sich ein Großteil der bewaldeten Flächen auf Privatbesitz befindet, macht sie anfällig für Verluste. Dennoch bemühen sich viele Akteure in Atlanta, Urbanität und Natur in Einklang zu bringen. Die „Stadt im Wald“ ist also alles andere als ein perfektes Modell. Aber sie zeigt, dass Natur auch in einer Großstadt ihren Platz haben kann - wenn sie aktiv geschützt wird. Der Beiname „Stadt im Wald“ ist daher nicht nur eine Hommage an die Bäume Atlantas, sondern auch ein Appell, dieses Erbe zu bewahren.

Stand: 28. Januar 2025

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 das Basisinformationsblatt 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 Rechte inhabers. 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?