ustreuhand
Gemeinsam Investieren

MONTHLY

Ausgabe 07/2026
Werbemitteilung

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

am 4. Juli feierten die Vereinigten Staaten ihren 250. Geburtstag. Historisch betrachtet ist das für einen Staat kein Alter. Trotzdem hat kaum ein anderes Land die Weltwirtschaft in vergleichbar kurzer Zeit so nachhaltig geprägt. Heute stehen die USA für die größte Volkswirtschaft der Erde, den weltweit wichtigsten Kapitalmarkt und viele der innovationsstärksten Unternehmen unserer Zeit. Genau diese Entwicklung lässt sich bis heute an der Architektur amerikanischer Städte ablesen. Denn jede Epoche hinterließ ihre Spuren.

Die Industrialisierung brachte monumentale Bahnhöfe wie das Grand Central Terminal in New York hervor – als Sinnbild einer Nation, die Mobilität und Wachstum neu definierte. Der wirtschaftliche Aufschwung großer Metropolen manifestierte sich in Wolkenkratzern wie dem Chrysler oder dem Empire State Building. Sie waren erste Ikonen der modernen Skyline und Ausdruck eines grenzenlosen wirtschaftlichen Optimismus. Als der Wohlstand in den 1950er Jahren neue Lebensformen hervorbrachte, entstanden Einkaufszentren wie die Southdale Center Mall – das erste vollständig überdachte Shoppingcenter der USA und Vorbild für Generationen weiterer Handelsimmobilien. Heute stehen der Apple Park in Cupertino, der Life-Science-Hotspot Kendall Square in Cambridge oder die riesigen Rechenzentren in Nord-Virginia für die nächste Phase der amerikanischen Wirtschaftsgeschichte.

Immobilien sind dabei nie bloß Gebäude. Sie sind gebaute Zeitzeugen. Deshalb betrachten wir Immobilien immer auch als Spiegel ihrer Region. Sie erzählen, welche Geschichte ein Standort gerade schreibt. Dallas-Fort Worth erzählt definitiv eine Erfolgsgeschichte. Und der Pinnacle Tower schreibt das aktuelle Kapitel auf eigene Weise weiter. Mit seiner markanten, keilförmigen Silhouette aus bronzefarbenem Glas und schwedischem Mahagoni-Granit erhebt er sich am Knotenpunkt von Dallas North Tollway und Lyndon B. Johnson Freeway – dort, wo sich täglich die wichtigsten Verkehrs- und Wirtschaftsströme der Metropolregion kreuzen.

Grund genug, den Lower Tollway Corridor – die Mikrolage rund um den Pinnacle Tower – und den Mietermix der Immobilien in dieser Monthly-Ausgabe genauer zu betrachten.

Let's look beyond the skyline.

Ihr
Fabian Frenz
Leiter Vertrieb und Marketing

Lower Tollway Corridor: Warum der letzte Kilometer zählt

Bildquelle: US Treuhand

Wer zum ersten Mal nach Dallas reist, nimmt vor allem die Größe wahr. Highways mit bis zu acht Fahrspuren, gläserne Bürotürme und eine Metropolregion, die sich scheinbar endlos ausdehnt. Für viele Europäer ist Dallas deshalb zunächst einmal einfach Dallas.
Immobilieninvestoren sehen etwas anderes. Sie sehen keine Stadt, sondern Teilmärkte. Und sie wissen, dass zwischen zwei Bürogebäuden manchmal nur wenige Kilometer und dennoch Welten liegen. Wer in eine amerikanische Büroimmobilie investiert, kauft deshalb nie einfach eine Adresse. Er entscheidet sich für ein Umfeld: für Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft, für kurze Wege und für die Menschen, die dort arbeiten möchten. Kurz: für eine Mikrolage. Deshalb beginnt eine professionelle Standortanalyse mit der Frage, warum erfolgreiche Unternehmen genau dort ihre Büros eröffnen, wo sie es tun. Der Lower Tollway Corridor liefert darauf eine ebenso einfache wie überzeugende Antwort.

Die Logik der Nähe

Erfolg hat die Angewohnheit, Erfolg anzuziehen. Das gilt auch für Unternehmensstandorte. Wer einen neuen Hauptsitz plant, sucht keine leere Landkarte, sondern ein Umfeld, das sich bereits bewährt hat. Genau dieses Muster lässt sich entlang des Dallas North Tollway beobachten. Aus einer Verkehrsachse wurde im Laufe der Zeit einer der gefragtesten Bürokorridore Nordtexas. Toyota North America, Liberty Mutual, JPMorgan Chase, FedEx Office und Frito-Lay stehen exemplarisch für eine Entwicklung, die sich über viele Jahre selbst verstärkt hat. Jede neue Ansiedlung erhöhte die Attraktivität des Corridors – für Fachkräfte, Geschäftspartner und weitere Investoren. So wuchs aus einzelnen Headquarters ein Wirtschaftscluster, dessen Anziehungskraft bis heute anhält.

Eine Mikrolage wächst

Diese Magnetwirkung macht den entscheidenden Unterschied zwischen einer guten Lage und einer erstklassigen Mikrolage. Eine gute Lage lässt sich planen. Eine Mikrolage entwickelt sich. Sie entsteht dort, wo Unternehmen investieren, sich Arbeitsplätze konzentrieren und ein Umfeld wächst, das den täglichen Bedarf tausender Beschäftigter abdeckt. Hotels, Gastronomie, Fitnessstudios, Dienstleister oder Wohnquartiere sind deshalb nicht die Ursache eines erfolgreichen Bürostandorts. Sie sind sein Ergebnis. Dieser Prozess dauert Jahre, oft Jahrzehnte. Gerade deshalb lässt er sich kaum kopieren.
Für institutionelle Investoren gehört die Analyse solcher Entwicklungen zu den wichtigsten Aufgaben überhaupt. Denn zur Klasse eines Gebäudes gehört immer auch die Qualität seines Umfelds.

Der Blick auf den letzten Kilometer

Der Pinnacle Tower stellt das überzeugend unter Beweis. Wie ein Solitär markiert der er den Kreuzungspunkt von Dallas North Tollway und Lyndon B. Johnson Freeway – zwei der wichtigsten Verkehrsachsen Nordtexas. Noch beeindruckender als seine Fernwirkung ist die Entwicklung, für die dieser Standort heute steht. Zahlreiche Unternehmenszentralen befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Beschäftigte profitieren von kurzen Wegen – zum Arbeitsplatz ebenso wie zu Kunden, Geschäftspartnern oder dem Flughafen. Damit befindet sich der Pinnacle Tower mitten in einem Wirtschaftsraum, dessen Attraktivität über Jahrzehnte gewachsen ist. Am Lower Tollway Corridor wird nachvollziehbar, warum institutionelle Investoren ihren Blick immer weiter schärfen. Nicht bis zur Stadtgrenze. Sondern bis auf den letzten Kilometer.

Der Mietermix: ein Gebäude voller Visitenkarten

Rund 30 Unternehmen teilen sich dieselbe Adresse. Auf den ersten Blick verbindet sie wenig. Eine kirchliche Vorsorgeeinrichtung, einer der größten Lebensversicherer der USA, eine internationale Wirtschaftskanzlei, ein Cybersecurity-Spezialist, ein Franchise-Unternehmen für Kuchen oder eine Fitnesskette – unterschiedlicher könnten ihre Geschäftsmodelle kaum sein. Und doch haben sie alle dieselbe Entscheidung getroffen: den Pinnacle Tower als Unternehmensstandort zu wählen. Das zeigt: Der Pinnacle Tower ist kein Haus für eine Branche. Er ist ein kleines Abbild der amerikanischen Wirtschaft. Und damit Diversifikation in Reinkultur. Finanzdienstleister arbeiten Tür an Tür mit Technologieunternehmen. Gesundheitsdienstleister begegnen Beratern, Anwaltskanzleien und Franchise-Unternehmen.

Quelle: Unsplash; Fotograf: Joao Viegas

Ein Gebäude, viele Geschichten
Ein Blick auf die größten Mieter zeigt, wie unterschiedlich dieses wirtschaftliche Ökosystem der Immobilie ist:

- **Mehr als 100 Jahre alt und dennoch mitten in der Gegenwart.** GuideStone Financial Resources verwaltet Altersvorsorge- und Investmentlösungen für kirchliche und gemeinnützige Organisationen in den USA. Mit seinem Hauptsitz im Pinnacle Tower belegt das Unternehmen die obersten fünf Etagen und zählt zu den prägenden Mietern der Immobilie.
- **1845 gegründet – lange bevor Dallas überhaupt zur Millionenmetropole wurde.** New York Life zählt heute zu den größten Lebensversicherern der Vereinigten Staaten. Das Unternehmen verwaltet Vermögenswerte in dreistelliger Milliardenhöhe und hat seine Mietverträge im Pinnacle Tower langfristig bis 2035 verlängert.
- **Rund 60.000 Mitarbeitende weltweit.** Aon hilft Unternehmen, Risiken zu bewerten und Chancen besser einzuordnen. Mit seiner Präsenz im Pinnacle Tower unterstreicht die Company die internationale Strahlkraft des Lower Tollway Corridors.
- **Und dann gibt es da noch Nothing Bundt Cakes.** Zwschen Versicherern, Vermögensverwaltern und Wirtschaftskanzleien setzt die Franchise-Marke einen überraschenden Akzent. Tatsächlich erzählt sie eine typisch amerikanische Erfolgsgeschichte: Aus einer kleinen Bäckerei entstand ein Unternehmen mit Hunderten Standorten in Nordamerika – gesteuert von Dallas aus.

Vielfalt schafft Stabilität
Ein Bürogebäude, das überwiegend von einer einzigen Branche genutzt wird, entwickelt sich häufig parallel zu deren Konjunktur. Läuft das Geschäft, profitiert die Immobilie. Gerät die Branche unter Druck, steigt auch das Risiko für den Standort. Ein ausgewogener Mietermix wirkt anders. Finanzdienstleister, Beratungsunternehmen, Versicherungen und konsumnahe Dienstleister folgen unterschiedlichen Marktzyklen und reagieren auf wirtschaftliche Entwicklungen nicht gleichzeitig. Das macht die Ertragsbasis einer Immobilie robuster und reduziert Abhängigkeiten von einzelnen Mietern oder Branchen.

Raum für das nächste Kapitel
Der Pinnacle Tower ist heute zu rund 87 Prozent vermietet. Das bedeutet: Die Immobilie verfügt bereits über eine stabile Ertragsbasis mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen. Gleichzeitig eröffnet der verbleibende Flächenbestand weiteres Potenzial. Neuvermietungen können zusätzliche Mieterträge erschließen, zum aktuellen Marktniveau abgeschlossen werden und den bereits breit diversifizierten Mietermix gezielt ergänzen. Jede weitere Ansiedlung stärkt damit nicht nur die Ertragskraft der Immobilie, sondern erhöht auch ihre Widerstandsfähigkeit gegenüber konjunkturellen Entwicklungen.

After Work aufs Eis? In Dallas ganz normal.

Quelle: Unsplash; Fotograf: Joao Viegas

Wer Texas hört, denkt an Hitze, Cowboyhüte und endlose Highways. Auf Kufen über Eis zu gleiten gehört nicht unbedingt zu den ersten Assoziationen. Aber auch hier gilt: Klischeedenken ad acta legen und einen Abstecher in die Galleria Dallas direkt gegenüber des Pinnacle Towers machen. Unter einem gewaltigen Glasdach drehen Besucher hier das ganze Jahr über ihre Runden auf dem Eis – selbst dann, wenn draußen hochsommerliche Temperaturen herrschen. Die Eisfläche ist eine coole Freizeitattraktion und ein beliebter Treffpunkt für Familien und Berufstätige.

Auftakt mit olympischer Note

Eröffnet wurde die Galleria Dallas 1982. Zur Einweihung der Eislaufbahn reiste sogar Dorothy Hamill, die Olympiasiegerin von 1976, nach Dallas und eröffnete die Eisfläche mit einer Schaulauf-Performance. Aus der Eisbahn ist längst eine Institution geworden: Tagsüber trainieren Eiskunstläufer mit professionellen Coaches, später folgen öffentliche Laufzeiten, Firmenevents oder Abschlussfeiern.

Mailänder Eleganz in Texas

Architektonisch orientiert sich die Galleria Dallas an der berühmten Galleria Vittorio Emanuele II in Mailand. Das lichtdurchflutete Atrium mit seinem markanten Glasdach greift die Architektur des italienischen Vorbilds auf und verleiht dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter. Inzwischen beherbergt die Galleria mehr als 200 Geschäfte, Restaurants und Unterhaltungseinrichtungen und zählt zu den bekanntesten Einkaufs- und Freizeitzielen im Norden von Dallas. Für die Beschäftigten des Pinnacle Towers bedeutet das: Nach Feierabend liegen Shopping, Gastronomie und sogar eine olympiataugliche Eislaufbahn nur wenige Schritte vom Büro entfernt.

Impressum/Disclaimer

Stand: Juli 2026

Herausgeberin:
Kontaktdaten:

US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH | Schaumainkai 85 | 60596 Frankfurt am Main
newsletter@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?