ustreuhand
Gemeinsam Investieren

MONTHLY

Ausgabe 10/2025
Werbemitteilung

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

es ist vollbracht, fast vollbracht. Was denn? Nun ja, es ist nicht zu übersehen, dass das Jahr 2025 fast vollbracht ist. Die Tage werden zunehmend kürzer, die Temperaturen fallen, es wird unbeständiger – und schon seit Wochen kann man Weihnachtsgebäck kaufen. Ich weiß ja nicht, wie es Ihnen dabei geht. Ich persönlich verspüre noch keinen Appetit danach.

Und noch etwas ist vollbracht. Nach rund eineinhalb Jahren Vertrieb unseres US-Immobilien-Fonds „UST XXVI“ ist dieser platziert. Ihnen allen, die Sie sich am Vertrieb mitbeteiligt haben, ein großes Dankeschön für Ihr Vertrauen in den Fonds und unser Haus.

Wie bereits seit Platzierungsbeginn beschrieben, umfasst der Fonds zwei Class-A-Büroimmobilien mit dem Ankerinvestment „Three Ravinia“. Rund 66 % der Kapitaleinlagen der Anleger arbeiten in dieser Immobilie, die restlichen 34 % werden in dem zweiten Fondsobjekt „Ballantyne Tower“ in Charlotte investiert.

Für alle, die die umfassende Objektinformation noch nicht gesehen haben, ist auf unserer Internetseite www.ustreuhand.de die Broschüre zum Download hinterlegt.

Selbstverständlich planen wir auch einen Nachfolgefonds, der unser bewährtes Investmentkonzept „Gemeinsam Investieren“ umsetzen wird. Nach dem heftigen Preisrutsch im Büroimmobilienmarkt sehen wir deutliche Zeichen der Besserung, sprich steigende Kaufpreise und steigende Mieten. Im vorliegenden Monthly wollen wir einige Fakten nennen. Die insgesamt sehr guten Investitionsperspektiven beleuchten. Die Gründe lesen Sie auf den kommenden Seiten.

Aber passend zum Herbst haben wir natürlich auch rund um unsere zweite Top-Immobilie „Ballantyne Tower“ spannende Ausblicke auf den US-Herbst. Vielleicht nehmen Sie ja mal Charlotte für einen USA-Trip zum Ende dieses Jahres ins Visier. Was meinen Sie?

Doch bevor Sie nun zum Flughafen fahren: Lesen Sie entspannt unseren Monthly und freuen Sie sich auf tolle Einblicke.

Und natürlich sind wir darüber hinaus immer für Sie da: für Anregungen, Kritik oder Fragen auch rund um unseren „UST XXVI“.

In diesem Sinne:
„Stay curious, stay tuned – bye for now“ und: Let’s go!

Ihr Thilo Borggreve

Märkte und Menschen I

Zwischen Anpassung und Aufbruch: US-Büroimmobilien 2025

Bildquelle: Adobe Stock

Der US-amerikanische Büroimmobilienmarkt befindet sich seit der Pandemie in einem tiefgreifenden Wandel. Hohe Leerstände, steigende Zinsen und die zunehmende Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle haben das Interesse an Bürotransaktionen merklich gedämpft. Vor der Krise gehörte das Bürosegment zu den liquidesten Bereichen des US-Commercial-Immobilienmarkts, in dem das jährliche Transaktionsvolumen typischerweise im hohen zweistelligen bis über 100-Milliarden-USD-Bereich lag. Die Pandemie führte zu einem abrupten Einbruch, der die Marktstruktur nachhaltig veränderte.

Qualität schlägt Quantität

2024 zeigte das Transaktionsvolumen erste Erholungszeichen: Mit etwa 58,2 Milliarden USD lag es rund 26 % über dem Vorjahr, blieb aber laut dem S&P Global 2025 deutlich unter dem Niveau von 2019 mit knapp 139 Milliarden USD. Diese Zahlen verdeutlichen, dass sich der Markt zwar stabilisiert, die Normalität vor der Pandemie jedoch noch in weiter Ferne liegt. Im ersten Halbjahr 2025 setzte sich der Aufwärtstrend fort: Das Deal-Volumen wuchs um rund 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, wobei insbesondere größere Qualitätstransaktionen wieder stärker in den Fokus rücken. Investoren konzentrieren sich zunehmend auf erstklassige Büroobjekte mit soliden Mietverträgen, während kleinere oder weniger attraktive Bestände an Bedeutung verlieren. Auch die Renditesituation reflektiert die veränderten Rahmenbedingungen: Durchschnittliche Cap Rates liegen derzeit bei rund 7 %, Top-Lagen mit modernen Gebäuden und langfristigen Mietern weisen jedoch deutlich niedrigere Werte auf.

Mehr Abbruch als Neubau: Der Markt passt sich an

Ein besonders prägnanter Trend 2025 ist die Verschiebung von Neubau hin zu funktionaler Umnutzung und Rückbau. Laut CBRE werden in den 58 größten US-Märkten rund 2,17 Mio. m² Bürofläche entweder konvertiert oder abgerissen, während lediglich 1,18 Mio. m² neu gebaut werden. Erstmals seit vielen Jahren übersteigt damit die Fläche, die dem Markt entzogen wird, das Neubauvolumen. Zahlreiche Projekte wandeln Büroflächen in Wohn- oder Mixed-Use-Objekte um. Wie die NY Post berichtet, wurden allein in Manhattan 2024 und 2025 über 650.000 m² Bürofläche umgenutzt. Diese Entwicklung zeigt, dass der Markt sich strukturell anpasst: Statt massiver Expansion steht nun der effiziente Umgang mit dem Bestand im Vordergrund.

Technologischer Wandel und digitale Transformation

Parallel zur physischen Marktanpassung gewinnen digitale Technologien und Künstliche Intelligenz an Bedeutung. Viele Investoren setzen verstärkt auf datengetriebene Tools für Deal-Sourcing, Due Diligence und Bewertung von Objekten. Laut einer Deloitte-Umfrage planen 81 % der Führungskräfte, ihre Investitionen in digitale Lösungen zu priorisieren, um Prozesse zu optimieren und fundiertere Entscheidungen zu treffen. Diese Entwicklung unterstützt sowohl Effizienz als auch Anpassungsfähigkeit an neue Arbeitswelten und flexible Nutzungskonzepte.

Fokus auf Qualität und Zukunftsfähigkeit

Der US-Büroimmobilienmarkt ist von Anpassung und strategischer Neuausrichtung geprägt. Trotz steigender Transaktionsvolumina bleiben die Werte unter dem Niveau vor der Pandemie. Neubau tritt in den Hintergrund, Rückbau und Umnutzung gewinnen an Bedeutung, und erstklassige Objekte stehen im Zentrum der Investorenstrategien. Wer sich auf Qualität, Zukunftsfähigkeit und digitale Innovation fokussiert, kann im veränderten Marktumfeld erfolgreich agieren.

Märkte & Menschen II

Der Ballantyne Tower komplettiert den UST XXVI

Dürfen wir vorstellen: die zweite Immobilie unseres erfolgreichen AIF UST XXVI – den Ballantyne Tower in Charlotte, North Carolina. Ein Bürogebäude, das exemplarisch zeigt, welche Eigenschaften in einem sich verändernden US-Büromarkt entscheidend sind: Qualität, Standort, langfristige Vermietung und stabile Cashflows.

Class-A-Qualität – modern, repräsentativ, zukunftssicher

Der Ballantyne Tower wurde 2011 fertiggestellt und bietet rund 24.245 Quadratmeter Mietfläche auf neun Geschossen. Das Gebäude erfüllt alle Anforderungen an moderne, institutionelle Büroimmobilien: repräsentative Empfangsbereiche, bodentiefe Fensterfronten, kreative Meetingzonen, Executive Offices und hochwertige Mieterflächen. Zusätzlich verfügen die Mieter über ein Auditorium mit 288 Plätzen, großzügige Konferenzräume, ein modernes Fitnessstudio sowie ein Bistro, das kürzlich modernisiert wurde.
Auch die technische Ausstattung entspricht höchsten Standards: Ein umfassendes Klimatisierungssystem mit Wärmepumpen, moderne Brandschutzanlagen, eine gesicherte Stromversorgung inklusive Notstromgeneratoren und UPS-Systemen sowie ein Parkhaus mit 609 Stellplätzen, Ladestationen für E-Fahrzeuge und barrierefreien Zugängen schaffen die Basis für einen reibungslosen Betrieb und minimale Investitionsbedarfe.

Erfolgsfaktor Mietermix

Die renommierten Mieter der Class-A-Immobilie verdeutlichen den institutionellen Charakter des Assets. **Dentsply Sirona**, global führend in der Dentaltechnologie, nutzt die Immobilie sowohl als Verwaltungssitz als auch für die firmeneigene Ausbildungsakademie. **Columbus McKinnon**, Hersteller von Materialflusslösungen und Industrieautomation, bringt industrielle Substanz und Innovationskraft in das Portfolio. Ergänzt wird die Mietermischung durch die **SERC Reliability Corporation**, eine Organisation, die für die Stabilität des Stromnetzes im Südosten der USA zuständig ist. Diese Mieter sorgen für langfristige, stabile Cashflows. Alle Verträge laufen über durchschnittlich mehr als 8,4 Jahre, was die Planbarkeit der Erträge sichert. Durch die Mischung internationaler Konzerne und regional relevanter Institutionen entsteht eine Diversifikation, die das Risiko im aktuellen Marktumfeld deutlich reduziert.

Märkte & Menschen II

Live-Work-Play in unmittelbarer Nähe

Mitten im Ballantyne Corporate Park profitiert die Immobilie von einer optimalen Lage: schnelle Anbindung an die Interstate 485, Nähe zu Uptown Charlotte, Flughafen und wichtigen Wohngebieten machen sie für Unternehmen und Mitarbeiter gleichermaßen attraktiv. In der Umgebung entsteht mit „The Bowl at Ballantyne" ein städtebauliches Projekt von über eine Milliarde US-Dollar, das Wohnen, Einzelhandel und Freizeitflächen kombiniert. Innerhalb eines Radius von 1,6 Kilometern befinden sich rund 1.200 Hotelzimmer und 2.500 Wohneinheiten, was den Teilmarkt zunehmend urbanisiert und zu einem Live-Work-Play-Quartier weiterentwickelt. Diese Umfelddynamik unterstützt die langfristige Attraktivität der Immobilie und sorgt für zusätzliche Standortresilienz.

Ein Standort, viele Chancen

Der Submarkt Ballantyne hat sich in den letzten Jahren als bevorzugte Adresse für Unternehmen etabliert, die eine hohe Standortqualität mit Zugang zu qualifizierten Fachkräften verbinden möchten. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen bleibt stabil, was sich auch in steigenden Mietpreisen für Class-A-Objekte widerspiegelt. Gleichzeitig sind die Leerstände in diesem Teilmarkt deutlich niedriger als in weniger zentralen Lagen Charlottes. Die regionale Wirtschaft ist diversifiziert: Neben Finanzdienstleistungen und Banken wachsen insbesondere der Sektoren Technologie, Gesundheitswesen und Produktion. Große Unternehmensansiedlungen – darunter Honeywell, Truist und Lowe's – unterstreichen die wirtschaftliche Dynamik und stärken den Ballantyne-Submarkt als langfristig attraktiven Standort für Büroimmobilien.

Märkte & Menschen III

Von Lake Norman bis Uptown: Herbstliche Highlights in Charlotte

Bildquelle: Adobe Stock

Charlotte im Herbst: Die Stadt atmet auf. Die Tage sind mild, die Nächte frisch und überall ist ein Hauch von Veränderung zu spüren: in den bunten Blättern, auf den Straßen, die von Festivals gesäumt sind, und in den Parks, die zum Verweilen einladen. Es ist die Jahreszeit, in der Charlotte lebendig wird, ohne laut zu sein, und in der sich neue Lieblingsplätze entdecken lassen.

Lassen wir´s ruhig angehen

Unsere herbstliche Reise beginnt tatsächlich etwas außerhalb von Charlotte, am Lake Norman. Das größte Reservoir North Carolinas glänzt im Herbst mit klaren Uferwegen, bunten Wäldern und einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Ob Spaziergänge, Bootsfahrten oder einfach nur die frische Luft genießen – die Region rund um den See bietet den perfekten entspannten Start in den Tag.

Auf ins Getümmel des 16. Jahrhunderts

Nur eine kurze Fahrt vom Lake Norman entfernt, entführt das Carolina Renaissance Festival in Huntersville in eine längst vergangene Epoche. An den Wochenenden vom 4. Oktober bis zum 23. November 2025 verwandelt sich das Festivalgelände in ein lebendiges 16. Jahrhundert. Ritter messen sich im Turnier, Handwerksstände laden zum Stöbern ein, und Straßenmusik füllt die Wege mit Energie.
Hier gibt´s die Tickets

Kunst trifft Blumenpracht

Mitten in Uptown Charlotte liegt ein grünes Duo, das Stadtbesuchern sowohl Ruhe als auch Inspiration bietet. Der Romare Bearden Park verbindet großzügige Grünflächen mit Kunstinstallationen, einem Wasserfall und regelmäßig stattfindenden Jazzkonzerten. Gleich daneben lädt der McGill Rose Garden mit historischen Beeten und über 1.000 Rosenstöcken in allen Farben zum Schlendern, Staunen und Entdecken ein.

Märkte & Menschen III

Genuss auf Schritt und Tritt

Uptown Charlotte lockt allerdings auch mit kulinarischen Schätzen. Bei den Taste Carolina Gourmet Food Tours schlendert man von Restaurant zu Restaurant, probiert Gerichte lokaler Köche und erfährt spannende Details zur Gastro-Geschichte der Stadt. Wer es rustikaler mag, dem sei die City Brew Tours – Sippin' & Steppin' Walking Tour empfohlen. Bis zu zwölf Craft-Biere werden in verschiedenen Brauereien verkostet. Dazu gibt es kleine Snacks und viel Atmosphäre. Alle, die Spaß, Bewegung und Drinks kombinieren wollen, finden beim Pedal Pub Charlotte ein amüsantes Angebot: Auf einem pedalbetriebenen Party-Bike geht es durch Uptown, mit Stopps an Bars und Brauereien.

NASCAR neu gedacht

Es ist kein gewöhnliches NASCAR-Rennen, dass PS-Fans am 5. Oktober auf dem Charlotte Motor Speedway in Concord erwartet. Das Bank of America ROVAL™ 400 punktet mit einem Hybridkurs, der die Geschwindigkeiten eines Ovals mit engen Straßenabschnitten kombiniert. Strategisches Fahren und perfektes Handling sind Grundvoraussetzungen. Enge Kurven, Überholmöglichkeiten und wechselnde Radien sorgen für Spannung bis zur Ziellinie. Wer das Spektakel in diesem Jahr verpasst, kann sich den 11. Oktober 2026 schon jetzt vormerken.

Genuss in Flammen: Whiskey, Wein und BBQ

Wir nähern uns dem Finale unserer herbstlichen Gedankenreise, verlassen Charlottes Innenstadt und heißen Sie im gehobenen Wohn- und Geschäftsviertel Ballantyne südlich von Charlotte willkommen. Hier trifft man beim Whiskey, Wine & Fire Festival am 25. Oktober auf eine stimmungsvoll inszenierte Veranstaltung mit Feuerspuckern, erlesenen Whiskeys und gegrilltem BBQ. Alles, damit anspruchsvolle Genießer auf ihre Kosten kommen.

Attraktive Lage trifft starke Perspektiven: Ballantyne Tower

Auf ihre Kosten sollen natürlich auch unsere Anleger kommen. Und da wir nun vor Ort sind, unternehmen wir direkt einen Abstecher in den Ballantyne Tower – das zweite für den AIF UST XXVI erworbene Objekt. Das Gebäude besticht durch seine markante Architektur, die flexiblen und hochwertig ausgestatteten Büroflächen sowie die moderne Infrastruktur. Helle Räume, effiziente Grundrisse und nachhaltige Technik sorgen für langfristige Wertstabilität und attraktive Renditechancen.

Reiseleicht mit idealem Flughafenanschluss

Dank der strategisch günstigen Lage erreichen Reisende den Charlotte Douglas International Airport in nur 25 bis 30 Autominuten, sodass sich ein Direktflug nach Atlanta anbietet. American Airlines und Delta Air Lines starten mehrmals täglich mit einer Flugzeit von etwa einer Stunde und zwanzig Minuten, während Spirit und Frontier preisgünstige Optionen ab rund 19 bis 81 US-Dollar anbieten. Insgesamt verbinden bis zu 13 tägliche Nonstop-Flüge Charlotte mit dem Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport. Das macht die Reise zwischen dem Ballantyne Tower und unserer ersten Immobilie, dem **Three Ravinia**, besonders unkompliziert.

Bildquelle: Adobe Stock

Hätten Sie's gewusst?

Bildquelle: Adobe Stock

Charlotte ist seit jeher eine Goldgrube

Die erste Assoziation mit Charlotte ist von Hochhäusern, Banken und Finanzzentren geprägt. Tatsächlich ist die Stadt nach New York das zweitgrößte Finanzzentrum der USA – ein Ort, an dem täglich Milliarden bewegt werden. Doch schon lange bevor hier moderne Geldhäuser das Sagen hatten, machte Charlotte mit harter Währung von sich reden, und das buchstäblich.

Es war das Jahr 1799, als der zwölfjährige Conrad Reed auf dem Familiengrundstück in Cabarrus County, unweit des heutigen Charlotte, einen massiven Goldnugget entdeckte. Der Brocken wog stolze 17 Pfund und legte den Grundstein für den ersten dokumentierten Goldrausch in den Vereinigten Staaten. Aus einem einfachen Hof wurde plötzlich ein Magnet für Abenteurer, Träumer und spekulative Goldsucher.

In den folgenden Jahrzehnten verwandelten sich die Flussbetten und kleinen Hügel rund um Charlotte in wahre Schatzlandschaften. Plötzliche Goldfunde lockten Investoren und Arbeiter aus dem ganzen Land an. An den Stellen, an denen heute Straßen, Parks und Wohnhäuser liegen, gruben die Menschen nach Gold – manche mit bloßen Händen, andere mit den ersten Bergbauwerkzeugen.

Die Stadt wusste den Boom zu nutzen. So wurde bereits 1835 die Charlotte Mint gegründet, die schon zwei Jahre später Goldmünzen prägte – darunter den 5-Dollar-„Half Eagle" mit dem C-Münzzeichen. Damit hatte Charlotte nicht nur Rohstoffe zu bieten, sondern auch die Infrastruktur, um das Gold in offiziell gültige Währung zu verwandeln.

Von Abenteurern und Glücksrittern zur Goldstadt, von Nuggets zum Finanzzentrum – Charlotte hat den Sprung vom wilden Goldrausch zum modernen Wirtschaftsmotor geschafft.

Stand: Oktober 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?