

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

Fonds-Check

Schnapper-Deal in Atlanta

US Treuhand kauft Büroimmobilie aus Sondersituation zum zehnfachen

Was ist los in Amerika? Bei Anbietern und Anlegern stehen die Vereinigten Staaten hoch im Kurs – im vergangenen Jahr stellten US-Immobilienfonds den größten Teil der Sachwertbeteiligungen für private Kapitalanleger. Gleichzeitig hören wir beunruhigende Nachrichten zu wirtschaftlichen und politischen Themen.

US Treuhand glaubt fest an die Chancen auf dem US-Immobilienmarkt. Was US-Treuhand-Chef **Lothar Estein** und Geschäftsführer über das Objekt im Fonds „UST XXVI“ berichten, lässt attraktive Renditen realistisch erscheinen.

Objekt: Für 175 Millionen Dollar hat Estein gemeinsam mit seinem US-Partner **Vanderbilt** das Bürogebäude in Atlanta gekauft. Bei einer Jahresmiete von 17,5 Millionen Dollar eine einfache Rechnung: Der Einkaufsfaktor liegt beim zehnfachen, was den Begriff „Schnäppchen“ rechtfertigt.

In einem Hintergrund-Gespräch mit der Presse hat Estein die Besonderheiten des Deals aufgezählt: So hat er mitbekommen, dass die US-Investmentgesellschaft **Blackstone** den vorherigen Eigentümer des Gebäudes „Three Ravinia“ inklusive aller weiteren Immobilien übernommen, aber nur Interesse an den Wohnungen hatte. Daher wollte Blackstone die Büroimmobilie in Atlanta ohne Aufsehen und zügig verkaufen. Wie Estein berichtet, ging der Deal in 14 Tagen über die Bühne – sehr ungewöhnlich für eine Transaktion in diesem Volumen.

Fachmedien in den USA haben über den Deal so berichtet: Der Blackstone-REIT erwarb „Three Ravinia“ im Juni 2022 im Zusammenhang des Kaufs von **Preferred Apartment Communities**

für 5,8 Milliarden Dollar. Eine Unternehmens-Sprecherin sagte, dass es immer der Plan gewesen sei, das Bürogebäude zu verkaufen, weil es nicht in das Portfolio passte.

„Three Ravinia“ befindet sich im Teilmarkt Dunwoody und streckt sich 31 Stockwerke 135 Meter in die Höhe. Erbaut im Jahr 1991 wurde das Objekt seitdem kontinuierlich saniert und inzwischen mit den Labels LEED Gold und Energy-Star 85 ausgezeichnet. Alleine seit 2015 investierte der Vorbesitzer mehr als 21 Millionen Dollar in ein neues Parkhaus, die Lobby, Fahrstühle, eine Cafeteria und ein Fitness-Studio. Rund 820.000 Squarefeet oder umgerechnet gut 76.000 Quadratmeter Fläche verteilen sich auf elf Mieter.

Mieter: Zu den größten Nutzern zählen die Hauptverwaltung von **IHG Hotel & Resorts** und die Reederei **Hapag Lloyd**. Die Einnahmen liegen rund 20 Prozent unter dem Marktniveau, was Reserven für eventuelle Weiter- und Anschlussvermietungen bedeutet. Klar ist, dass Mieter mit den aktuellsten Verträgen, zum Beispiel Hapag Lloyd, bereits deutlich mehr zahlen.

Kalkulation: Anleger beteiligen sich gemäß der Prognose zu Tickets ab 20.000 Dollar mit 78,75 Millionen Dollar inklusive fünf Prozent Agio an dem Fonds. Im Zuge der Transaktion hat Estein auch die Fremdfinanzierung in Höhe von 115 Millionen Dollar übernommen. Die Hypothek hat eine Laufzeit bis 2042 und verzinst sich zu 4,5 Prozent. Das sind gute Konditionen, denn der aktuelle Zinssatz für Immobilienkredite mit vergleichbarer Laufzeit liegt bei rund 6,6 Prozent.

Gewinn-Szenario: Obwohl der Fonds bis zum geplanten Verkauf der Immobilie im Jahr 2033



rund 58 Millionen Dollar in weitere Sanierungen und Mietanreize stecken will, würden Anleger bei einem Verkauf des Objekts zum elffachen der dann erwarteten Jahresmiete auf ein Gesamtergebnis von 223 Prozent kommen, was einer Rendite von 12,3 Prozent entspricht. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus kalkulierten jährlichen Ausschüttungen in Höhe von 5,25 Prozent und dem erwarteten Verkaufserlös von 173 Prozent.

Kosten: Die Initialkosten für Vertrieb und Konzeption summieren sich auf 15,5 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Die laufenden Kosten für die Verwaltung betragen 1,6 Prozent.

Anbieter: US Treuhand hat sich innerhalb von drei Jahrzehnten zu einem Experten in Sachen US-Immobilien entwickelt. In dieser Zeit hat das Unternehmen 21 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4,8 Milliarden Dollar realisiert. Nicht alle Fonds liefen wie geplant. Aber eines lässt sich ohne Zweifel sagen: Lothar Estein setzt sich intensiv für seine Anleger ein. Beim Fonds „Victory Park“ in Dallas zum Bei-

spiel konnte er Verluste für die Anleger entgegen aller Erwartungen mit hohem persönlichem Einsatz vermeiden. Ein gutes, seriöses Unternehmen.

Meiner Meinung nach... US-Immobilienfonds mit einem Bürogebäude im Großraum Atlanta. So abgedroschen es klingt – aber im Einkauf liegt der Gewinn. US Treuhand hat das Fondsobjekt zum zehnfachen der Jahresmiete aus einer Sondersituation geschossen. Eine gute Basis für stattliche Renditen, selbst in der kalkulierten Höhe. Der Anbieter hat bewiesen, dass ihm das Wohl seiner Anleger wichtig ist. Mit elf Prozent bleibt Lothar Estein selbst beteiligt. Weitere Investments im Fonds sind geplant. Die Vorzeichen für ein erfolgreiches Investment stehen gut.