

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

US Treuhand – lukrative Chancen in der Krise erschließen

Einsteigen oder abwarten, *sehr verehrte Leserin, sehr geehrter Leser?* Die Frage stellen sich derzeit viele Vermittler und Anleger auch in Bezug auf die Immobilieninvestments aufgrund eines teilweise deutlichen Preisverfalls und nachfolgend zahlreicher schlechter Nachrichten insbesondere bei Immobilienprojektentwicklern. *„Die Immobilienmärkte waren weltweit viele Jahre geprägt durch eine ungeheure Liquiditätsschwemme, die zu einem enormen Preisanstieg führte. Doch seit die Notenbanken die Zinsen in Folge der Inflation mit rasanter Geschwindigkeit erhöht haben, reagierten die Immobilien mit teils deutlichen Preiskorrekturen“*, erläutert **Volker Arndt**, Geschäftsführer **US Treuhand**, und ergänzt: *„Die Märkte befinden sich nun in einer neuen Realität, die eigentlich die alte ist. Die Vervielfältiger sind bspw. bei US-Büroimmobilien vom 20- bis 25fachen auf ein sehr viel gesünderes Maß mit 12- bis 15fachen Nettojahresmieten gesunken. Das bietet gerade jetzt Chancen für interessante Investments mit lukrativen Renditen.“*



Seit **Lothar Estein**, Gründer der US-Treuhand-Gruppe, 1978 das erste Mal in US-Immobilien investiert hat, hat er sicher schon mehrere Krisen auf dem größten Immobilienmarkt der Welt gemeistert. Der erste Publikumsfonds folgte 1992 und seitdem bietet der US-Immobilien spezialist privaten Anlegern immer wieder attraktive Beteiligungsangebote an. Dabei ist Beteiligung wörtlich zu verstehen, denn eine Besonderheit beim Investitionskonzept ist, dass Anleger von US Treuhand-Fonds immer gleichrangige Investmentpartner des Lead-Investors, der Estein-Gruppe, werden. Diese ist gleichzeitig der Asset-Manager und bleibt dauerhaft mit hoher Eigenkapitaleinlage an den Immobilien beteiligt. Dieses gleichgerichtete Interesse von Anleger und Fondsanbieter ist einzigartig und bindet den Anbieter nochmals ganz anders ein, da es auch um sein Geld geht.

Mit rund 4,8 Mrd. US-\$ Investitionsvolumen in 47 Immobilien an 23 Standorten gehört US Treuhand zu den größten und erfahrensten Anbietern von US-Immobilien in Deutschland. Gepaart mit der jahrzehntelangen Erfahrung verfügt der Anbieter über das unabdingbar notwendige Know-how in diesem Segment. 21 US-Immobilienfonds wurden bislang für Anleger initiiert, sechs Projektentwicklungs- und 15 Bestandsimmobilienfonds. Vier der Projektentwicklungsfonds wurden bereits aufgelöst, drei davon mit positivem Ergebnis. Bei den Bestandsimmobilienfonds wurden bereits 13 Fonds allesamt mit Überschüssen abgewickelt. Bei einer durchschnittlichen Haltedauer der Immobilien von rund 6,6 Jahren erzielten die Anleger ein gewichtetes Ergebnis von rund 10,6 % p. a. vor Steuern, so dass ein überzeugender track-record vorliegt. Die Tatsache, dass die US Treuhand sich in den vergangenen zehn Jahren sehr zurückhaltend als Käufer im Markt betätigt und statt dessen Verkäufe bevorzugt hat, spricht ebenfalls für die Weitsicht des Unternehmens.

*„Als reiner US-Immobilienanbieter, der seit über 40 Jahren dort investiert, wissen wir: Besonders gute Kaufgelegenheiten ergeben sich in schwierigen Marktlagen. Die konnten wir mit der ersten Investition bei unserem aktuellen Angebot **UST XXVI** schon ergreifen und dank unserer guten Vernetzung durch die Vor-Ort-Präsenz unseres Lead-Investors Estein eine sehr lukrative Büroimmobiliell anlässlich der Bereinigung eines Wohnimmobilienportfolios erwerben“*, so Arndt. Dabei waren gerade Büroimmobilien in den zurückliegenden Jahren durchaus schwierig und mussten teils deutliche Preisabschläge hinnehmen. Die Corona-Pandemie und die dadurch explosionsartige Zunahme von Home-Office drückte massiv auf die Flächenauslastung und damit auch auf die Kaufpreise. Der abrupte Zinsanstieg tat sein Übriges. In Folge ging das Transaktionsvolumen in den USA in 2023 im gesamten Immobilienmarkt um 50 %, im Segment Büroimmobilien sogar um 55 % zurück. *„Deshalb ist aktuell auch aufgrund der hohen Preisabschläge die spannendste Nutzungsart in den USA Büro. Die Märkte bieten häufig dort die größten Chancen, wo die größten Preisabschläge sind. Aber blind zu kaufen, ist hier sicherlich der falsche Weg. Man muss schon*

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

sehr, sehr tief in der Materie sein, um Objekte mit Potenzial zu erkennen und über eine entsprechende Vernetzung verfügen, um an lukrative Angebote heranzukommen", erläutert Arndt.

Während in Folge der Corona-Pandemie notwendigerweise Home-Office hoch im Kurs stand, implementieren immer mehr Unternehmen in den USA sog. 'Back to Office'-Strategien. Laut dem **KPMG** CEO-Outlook gehen 64 % der Vorstände davon aus, dass die Büroanwesenheit bis 2026 wieder auf das Vor-Corona-Niveau steigt. Das verspricht wieder anwachsende Flächenauslastungen und deutlich steigende Mietpreise. Aber jedoch nicht für alle Objekte. Hier stehen qualitativ hochwertige Immobilien an wichtigen Standorten im Fokus und bieten interessante Wertschöpfungsmöglichkeiten. Blicken wir also hier auf die Positionierung des aktuell im Vertrieb befindlichen UST XXVI Bestandsimmobilienfonds:

Der Publikums-AIF ist als Blind-Pool gestartet, hat aber bereits das erste Objekt angebonden. Dabei handelt es sich um die Class-A Büroimmobilie **'Three Ravinia'** in der Metropolregion Atlanta. Die Region Atlanta gehört u. a. aufgrund vergleichsweise günstiger Besteuerung sowie erschwinglicher Lebenshaltungskosten zu den besonders prosperierenden Zentren bezüglich des ökonomischen Wachstumspotenzials und als Standort für Firmensitze. Das 1991 errichtete repräsentative Gebäude liegt verkehrsgünstig an der Interstate 285 sowie in der Nähe von Bahn- und Bushaltestellen und weist eine erst im Mai 2024 wieder erteilte 'LEED GOLD'-Zertifizierung aus. Es verfügt auf 31 Etagen über eine Bürofläche von insgesamt 789.993 sqft (=73.393 m²). Aktuell sind 92,7 % der Bürofläche an elf Mieter vermietet. Größter Mieter mit 58,8 % der Fläche und einer Restmietlaufzeit bis 30.04.2031 ist die **InterContinental Hotels Group (IHG)**, deren US-Headquarter dort sitzt. Dem folgt **Hapag-Lloyd** mit einem Flächenanteil von 16,1 % und einer sehr langfristigen Restmietlaufzeit bis 30.04.2038. Das deutsche Unternehmen hat erst 2022 sein US-Headquarter in das Objekt nach Atlanta verlegt.

Die Büroimmobilie wurde Ende August 2023 zum Kaufpreis von 175 Mio. US-\$ durch ein Unternehmen von US-Treuhand Lead-Investor Estein von einer Tochtergesellschaft der **Blackstone-Gruppe** erworben. Dabei konnte die 2016 abgeschlossene, bis Januar 2042 laufende und mit 4,46 % p. a. noch zinsgünstige Fremdfinanzierung über aktuell noch 112,49 Mio. US-\$ übernommen werden. Inkl. Kaufnebenkosten und Liquiditätsreserven beläuft sich das Investitionsvolumen auf 180,49 Mio. US-\$.

Ein von der KVG beauftragtes Wertgutachten für die Immobilien von **CBRE** bestätigt mit 175,5 Mio. US-\$ den Kaufpreis und sieht, da die Immobilie unterhalb der aktuellen Marktmieten vermietet ist, sogar erhebliches Aufholpotenzial auf einen Wert von 224,1 Mio. US-\$ auf Basis der aktuellen Marktmieten. Das für das Geschäftsjahr 2024 prognostizierte Nettobetriebsergebnis (NOI) soll 17,7 Mio. US-\$ betragen, so dass sich bezogen auf den Kaufpreis von 175 Mio. US-\$ ein sehr günstiger Einkaufsfaktor knapp unter dem 10fachen ergeben würde. Die **UST Ravinia Equity Ltd.** hat sich am Eigenkapital von 68 Mio. US-\$ der Portfoliogesellschaft der Immobilie mit 79 % bzw. einem Eigenkapitalanteil von 53,72 Mio. US-\$ beteiligt. Diese Beteiligung kann der Fonds anteilig oder in voller Höhe übernehmen, während die Estein-Gruppe als Lead-Investor im Sinne des 'gemeinsamen Investierens' weiter mit mindestens 21 % beteiligt bleibt.

Der mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2034 geplante Fonds will gemäß Prognose für 2024 zeitanteilig 3 % und ab 2025 bis 2032 je 5,25 % p. a. laufend ausschütten. Der AIF plant ggf. noch den Erwerb weiterer Objekte, aber auf Basis dieser konkreten Immobilien-Beteiligung weist die Prognoserechnung kumulierte Ausschüttungen bis Ende 2032 von 43,5 % aus. Diese erhöhen sich im Basisszenario bei der beabsichtigten Veräußerung der Immobilie zum 11,1fachen des für 2034 prognostizierten Nettobetriebsergebnisses zu einem Nettoverkaufspreis von rund 241 Mio. US-\$ um weitere 178,81 % auf insgesamt ca. 222 %. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse sinkt die Gesamtausschüttung im pessimistischen Szenario mit einem Verkauf zum 10fachen NOI auf rd. 198 %, während sie im optimistischen Szenario mit einem Veräußerungsmultiplikator zum 12,5fachen auf rd. 252 % steigt.

'k-mi'-Fazit: Der Publikums-AIF bietet die Chance gemeinsam mit einem erfahrenen und erfolgreichen Lead-Investor in den US-Immobilienmarkt zu investieren. Die bereits erworbene Büroimmobilie zeichnet sich u. a. durch einen sehr guten Einkaufsfaktor, eine (übernommene) günstige Finanzierung, eine gute Lage sowie eine vernünftige Ausmietung mit überwiegend längerfristigen Mietverhältnissen und somit wirtschaftlich attraktiven Eckdaten aus. Diese bilden das Fundament für lukrative Prognose-Überschüsse, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen und diese zur Beimischung gut geeignet ist.

US Treuhand - UST XXVI

| | |
|---------------------------|--|
| Fondsgesellschaft: | UST XXVI GmbH & Co. geschl. Investment KG (Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt) |
| Vertrieb: | US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH (gleiche Anschrift) |
| KVG: | HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH (Kapstadtring 8, 22297 Hamburg) |
| Eigenkapital: | 25 Mio. bis 125 Mio. US-\$ zzgl. 5 % Agio |
| Mindestzeichnung: | 20.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio |
| Ausschüttung: | anteilig 3 % für 2024, 5,25 % ab 2025 geplant |
| Laufzeit geplant: | bis zum 31.12.2034 |