

Rendite mit Amerikas Wahrzeichen

Zahlreiche deutsche Unternehmen bieten Beteiligungen an US-Immobilien für private Investoren an – mit zuweilen beachtlichen Erfolgen.

Von
Markus Gotzi, Köln

Mietausfälle über ein Jahr, 25 Gastronomiebetriebe und reihenweise Einzelhandelsgeschäfte in der Pandemie geschlossen – und trotzdem ist die Immobilien-Entwicklung Ponce City Market in Atlanta weiterhin eine Erfolgsgeschichte für Jamestown. Denn der Marktführer für US-Immobilienfonds schüttet nun unter anderem aus dem Verkauf von nur 50 Prozent der Anteile an dem Objekt knapp 430 Millionen Dollar an die Anleger des Fonds „Co Invest 5“ aus. Geht die Prognose auf, werden sie bis zur geplanten Liquidation des Fonds im Jahr 2026 ihren Einsatz verdreifachen.

„Danach sah es zu Beginn der Laufzeit nicht aus, denn unmittelbar nach der Schließung des Fonds liefen wir mit 400 Millionen Dollar Eigenkapital in die Finanzkrise“, berichtet Jamestown-Gründer Christoph Kahl. Im September 2008 ging die Bank Lehman Brothers pleite und riss die globale Wirtschaft mit sich. Wie sollte der Fondsinvestor in diesen Zeiten sinnvoll gemäß der Strategie in entwicklungsstadiumfähige Grundstücke und Bauprojekte auf den amerikanischen Immobilienmärkten investieren?

Erst gut drei Jahre später hatte Jamestown passende Objekte gefunden, unter anderem die Projektentwicklung Ponce City Market in Atlanta. Ein ehemaliges Logistik- und Einzelhandelsgebäude aus dem Jahr 1926, das knapp 90 Jahre nach seinem Bau viel Fantasie verlangte. Nach Umbau und Revitalisierung der 100 000 Quadratmeter Mietfläche zählt die Immobilie mit Restaurants, Geschäften, Büros und Wohnungen und jährlich knapp einer Million Besuchern zu den neuen Wahrzeichen Atlantas.

Langen Atem brauchten auch die Anleger eines US-Immobilienfonds der US Treuhand. Hier machte die Finanzkrise den Projektentwicklern des Stadtteils Victory Park in Dallas einen Strich durch die Rechnung. Hartnäckige Verhandlungen mit den Banken und Zwischenfinanzierungen waren nötig, um eine Insolvenz und damit den Totalverlust der Anleger zu verhindern. Am Ende gelang es US-Treuhand-Chef Lothar Estein nicht nur, die Pleite zu



Fantasie gefordert: Ponce City Market in Atlanta zählt heute wieder eine Million Besucher im Jahr

Foto Jamestown

vermeiden, sondern außerdem eine Rendite von 2,5 Prozent im Jahr über rund 13 Jahre zu erzielen. Immerhin.

Weniger Glück hatten die Anleger des Fonds „UST 19“, ebenfalls von US Treuhand. Die Corona-Pandemie legte das Hotel in Chicago lahm, die Banken wollten nicht mehr mitspielen, für die Anleger bedeutet das letztlich einen Verlust von 68 Prozent ihres Einsatzes – Grund für US Treuhand, bei aktuellen Angeboten die Risiken zu diversifizieren. Mit dem Fonds „UST 25“ beteiligen sich Anleger an einem Portfolio aus verschiedenen Büroimmobilien.

„Unsere Vertriebspartner sind sehr wohl in der Lage zu erkennen, dass die Probleme im Fonds Nummer 19 nichts mit dem aktuellen Angebot zu tun haben“, sagt Geschäftsführer Volker Arndt und betont, dass US Treuhand ein Investitionsvolumen von 4,7 Milliarden Dollar realisiert und 4 Milliarden Dollar davon wieder verkauft hat – mit einer durchschnittlichen Rendite von knapp 8 Prozent im Jahr.

Das Münchner Emissionshaus BVT setzt seit 2004 auf Projektentwicklungen von Wohnanlagen und damit auf einen anhaltenden Trend. Nach Informationen des Joint Center for Housing Studies of Harvard University stieg die Zahl der Mieterhaushalte von 33,4 Millionen im Jahr 2005 auf 43,1 Millionen im Jahr 2017.

Seit wenigen Tagen ist der AIF „Residential 17“ im Vertrieb. Wie seine Vorgänger wird er Wohnungsprojekte an der Ostküste der USA finanzieren, zum Bei-

spiel in den Metropolregionen Atlanta, Washington D.C., Orlando und Boston in Massachusetts. „Class-A-Apartments werden geplant, errichtet, vermietet und bloc verkauft. Mit dieser Philosophie hat die Fondsserie ihren Anlegern häufig zweistellige Jahresrenditen beschert“, sagt Geschäftsführer Tibor von Wiedebach-Nostitz.

Die New-England-Metropole Boston hat auch Deutsche Finance als Standort für deutsche Privatanleger entdeckt. Im benachbarten Somerville entwickelt das Unternehmen über einen Club Deal mit professionellen und privaten Anlegern eine Lab-Office-Immobilie, eine Kombination aus Labor- und Büroflächen für Nutzer aus dem Bereich Life Science und Biotechnologie. Kürzlich informierte das Unternehmen seine Kunden über das Interesse eines Käufers aus den USA. „Das Angebot verbindet einen attraktiven Verkaufspreis und eine hohe Transaktionssicherheit mit einem weltweit führenden institutionellen Investor“, berichtet Sven Neubauer, Executive Partner der Deutsche Finance Group. Für die Anleger würde der Verkauf eine zweistellige Rendite bei zweieinhalbjähriger Kapitalbindung bedeuten.

US-Fonds-Anbieter DNL Vertriebsgesellschaft lässt für sein aktuelles Angebot durch den US-Partner Glenfield derzeit den Kauf potentieller Fondsobjekte im Südosten der USA prüfen. „Hier registrieren wir einen starken Zuzug der Einwohner. Sie folgen den Jobs nach“, sagt Wolfgang Kunz, Prokurist bei DNL. Infrage kommen derzeit drei Immobilien

mit einer Einkaufsrendite von mehr als 8 Prozent und Wertsteigerungspotential.

Ein ähnliches Konzept verfolgt auch Anbieter TSO und hat in den vergangenen Wochen auf vergleichbarem Preisniveau investiert. So kostete das Objekt „Suwanee Gateway One“ in Birmingham beispielsweise das Elfache der Jahresmiete, was eine Objektrendite von 9 Prozent bedeutet, und die Immobilie „The Castle“ in Atlanta konnte TSO aus einem Konkursverfahren unmittelbar nach einer vom Voreigentümer abgeschlossenen Renovierung erwerben.

Und Jamestown? Bietet noch bis zum Ende des Jahres den Alternativen Investmentfonds „Jamestown 31“ an. Private Kapitalanlagen haben bereits mehr als 550 Millionen Dollar eingezahlt und beteiligen sich an sieben Immobilien unter anderem in Kalifornien, Georgia und South Carolina.

RECHTECK



Risiken der Bebaubarkeit und Erschließung

Die Risiken der Bebaubarkeit und Erschließung treffen grundsätzlich den Käufer, sofern nicht ausnahmsweise eine Risikoverlagerung auf den Verkäufer gesondert vereinbart wird. Die Käuferin kaufte von einer kommunalen Gesellschaft mehrere Grundstücke auf einer Halbinsel. Ziel der Käuferin war die touristische Entwicklung der Halbinsel. Dabei wurden Verkehrsflächen, die an das Grundstück der Käuferin angrenzen, von der Käuferin nicht für die Öffentlichkeit gewidmet. Mangels vertraglicher Vereinbarung bestand eine derartige Pflicht nicht. Das Gericht lehnte daher eine Ausnahme ab, sodass sich die Risiken der Bebaubarkeit und Erschließung bei der Käuferin verwirklichten. Landgericht Dessau-Roßlau, Urteil vom 19. März 2021, Az.: 2 O 704/19

Stoßzeiten von etwa einer Stunde und außerhalb der Nachtstunden, Wochenenden und Feiertage stattfindende. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 3. November 2021, Az.: 1 ME 42/21

Philipp Wegner, Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge, Hannover

Klage nur gegen die Eigentümergemeinschaft

Die Beschlussanfechtungsklage ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Ein Wohnungseigentümer klagte gegen Beschlüsse, die auf einer Eigentümerversammlung gefasst wurden. Seine Klage richtete er gegen die übrigen Eigentümer der Gemeinschaft und damit gegen die falschen Beklagten. Die Klage gegen Beschlüsse einer Versammlung ist seit der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr gegen die einzelnen Eigentümer zu richten. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 16. April 2021, Az.: 73 C 8/21

Ansprüche gegen den gekündigten Mieter

Kündigt ein Vermieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs des Mieters, kann dies zu weiteren Ersatzansprüchen des Vermieters führen. Die Vermieterin kündigte ihrem Mieter zum 31. Mai 2019, da dieser mit Zahlung der Gewerberaummiete in Verzug war. Das Mietverhältnis war bis Juni 2023 vereinbart. Die Vermieterin forderte rückständige Miete sowie Schadenersatz wegen Mietausfalls – zu Recht. Es ist anerkannt, dass bei einer berechtigten außerordentlichen Kündigung auch die Kündigungsfolgeschäden zu ersetzen sind. Der Mieter hat dabei unter anderem den Ausfall der Miete auszugleichen, wenn die Mietsache nicht oder nur zu geringerer Miete weitervermietet werden kann. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 17. August 2021, Az.: 3 U 105/20

Veronika Thormann, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Mieten im Einzelhandel sinken stark

Viele Läden stehen leer / Umbau zu Wohnungen / Neue Initiative mit Kaufhäusern

ps. FRANKFURT. Das Phänomen ist jedem bekannt, der sich in den Citylagen der Metropolen und anderer deutscher Großstädte umschaut: Zahlreiche Geschäfte stehen leer. Hoffnungen auf eine Wiederbelebung der Innenstädte haben sich bisher nicht erfüllt, die aktuell hochlaufende Infektionswelle gibt eher Anlass zu der Befürchtung, dass sich die Lage des Einzelhandels noch verschlimmert.

Dass sich diese Entwicklung auch auf das Geschäft mit Einzelhandelsimmobilien drastisch auswirkt, zeigt der jüngste Gewerkepreisspiegel des Maklerverbandes IVD. Er umfasst grundsätzlich Marktpreise aus dem ersten Halbjahr 2021, zieht daraus aber auch Schlüsse auf die aktuelle Entwicklung. An erster Stelle nennt der Verband die außergewöhnlich hohen Leerstände der Geschäfte: Im deutschen Durchschnitt betrug die Leerstandsquote zur Jahresmitte 20 Prozent. 77 Prozent der vom IVD befragten Immobilienunternehmen hätten angegeben, dass sich die Leerstände in den vergange-

nen acht Monaten erhöht hätten, und eine deutliche Mehrheit von 62 Prozent der IVD-Marktexperten sieht diesen Prozess als unumkehrbar an.

Wichtigster Grund dafür, dass die Betreiber der Läden aufgegeben haben, ist die Pandemie und die damit verbundene Beschränkung des freien Zugangs zu den Läden. Allerdings weist der IVD darauf hin, dass der Einzelhandel bereits vor Corona geschwächt habe, dass die Pandemie die Schwierigkeiten also verstärkt hätte – wenn auch entscheidend. Die längerfristigen Probleme des Einzelhandels hängen eng mit dem Vormarsch des Onlinehandels zusammen, der aus der Sicht so mancher Verbraucher den Gang in die Geschäfte überflüssig macht. Dies zeigt sich nicht nur in den Leerständen, sondern auch in den Mieten. Vor allem dort, wo diese zuvor besonders hoch waren – also in den besten Geschäftslagen der sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart –, sind sie stark gefallen. So beziffert der IVD die durchschnitt-

lichen Mietrückgänge in München auf 26,5 Prozent, gefolgt von Stuttgart mit einem Minus von 20,3 Prozent gegenüber dem Niveau im ersten Halbjahr 2020. Günstiger für die Eigentümer entwickelten sich die Mieten in den Mittel- und Kleinstädten. So seien die Ladenmieten in den Zentren der Mittelstädte um 5,6 Prozent und in den Kleinstädten sogar nur um 1,3 Prozent gesunken.

Gleichwohl beobachtet der Maklerverband, dass auch in den kleineren Städten der Strukturwandel längst eingesetzt hat. Dazu zählt er in erster Linie eine Umnutzung leerer Geschäfte in Wohnraum, und zwar vor allem außerhalb der Metropolen und Großstädte. Dazu passe der weit verbreitete Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Aus der Sicht des IVD-Präsidenten Jürgen Michael Schick ist der Leerstand von Geschäften vor allem in B- und Nebenkernlagen und in Klein- und Mittelstädten „kein vorübergehendes Phänomen“. Das mache die Umnutzung von Geschäften in Wohnraum attraktiver. Allerdings müssten die Läden im Hinblick auf Zuschnitt und Belichtung oftmals umgebaut werden. Dem stehe oftmals das Baurecht entgegen, weil Bauanträge zu stellen seien. Hier fordert Schick Ausnahmeregelungen im Bauordnungsrecht der Länder, um den Umbau zu erleichtern.

Andere Konsequenzen aus den aktuellen Schwierigkeiten des Einzelhandels zieht der Warenhauskonzern Galeria Karstadt Kaufhof. Das Unternehmen, das dem österreichischen Unternehmer René Benko gehört, will rund 600 Millionen Euro in den Umbau seiner 131 Kaufhäuser investieren. So soll es künftig „Weltstadthäuser“ wie zum Beispiel in Frankfurt mit besonders attraktivem Warenangebot geben, lokale Magneten wie in Kassel, wo Teile des Rathauses integriert werden, sowie lokale Foren für die Zentren kleinerer Städte wie Kleve. Im Grundsatz gehe es um die Entwicklung ganzheitlicher Konzepte gemeinsam mit den Kommunen, um die Städte wieder lebenswerter zu machen, sagte Benko gerade im F.A.Z.-Gespräch.



Belebung möglich? Einkaufszone Mönckebergstraße in Hamburg

Foto dpa

JETZT IM HANDEL

30 JAHRESENDRALLY
SCHNELL NOCH VERDIENEN!

DER TRAUM VOM EWIGEN LEBEN
UND DIE HOFFNUNG AUF GIGANTISCHE GEWINNE

So profitieren Sie von dem Megatrend

AUCH ALS E-PAPER

Durchblicken.

Klar sehen.

Wissen ist Geld.

FOCUS MONEY