



THE SIMPSON ORGANIZATION



Factbook

IMMOBILIENMÄRKTE

in den USA und Deutschland



THE SIMPSON ORGANIZATION

Factbook
IMMOBILIENMÄRKTE
in den USA und Deutschland

Handelsblatt
RESEARCH INSTITUTE



Inhalt

#1

BLICK AUF DIE US-WIRTSCHAFT

Wichtige Kennzahlen	12
Kaufkraft	18
Arbeitsmarkt	19
Zuwanderung	20
Bevölkerungswachstum	22
Die Staaten im Vergleich	24

#2

IMMOBILIENMÄRKTE IM VERGLEICH

Gewerbeimmobilien	34
Renditen	38
Märkte und Krisen	40
Büroimmobilien	42
Bürowelten im Wandel	48
Einzelhandel	50
Self-Storage	56

#3

INVESTIEREN IN IMMOBILIEN

Immobilien und Kapital	64
Der Marktzyklus	67
Immobilien als Anlage	68

Glossar
Impressum

71
74

Immobilieninvestments: Werte, auf die wir bauen

Eine erfolgreiche Investition in Immobilien hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Neben einem stimmigen Investitionskonzept sind für eine langfristig positive Entwicklung vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Zielmarkt von hoher Relevanz. Idealerweise hat man – gerade bei Investitionen im Ausland – dabei einen erfahrenen und zuverlässigen Partner an seiner Seite.

In diesem Sinne enthält das Factbook, das Sie gerade in den Händen halten, zahlreiche Antworten auf viele wichtige Fragen. Und zwar unabhängig davon, ob Sie eine Immobilienbeteiligung in Betracht ziehen oder bereits mit TSO in Gewerbeimmobilien im Südosten der USA investiert haben.

Sie finden im Factbook Zahlen, Fakten und aktuelle Entwicklungen, speziell für den Südosten der USA – also der Region, in der TSO sich schwerpunktmäßig engagiert. Diese Informationen gehen über die Beobachtung allgemeiner wirtschaftlicher und demografischer Entwicklungen weit hinaus. Sie bieten Antworten auf Fragen, die vor jeder fundierten Anlageentscheidung stehen: Welche Faktoren machen einen Standort besonders interessant? Welche Arten von Immobilien bleiben auch nach Corona attraktiv? Welche Entwicklungen sind temporäre Erscheinungen, welche belegen einen langfristigen Trend?

Genau das ist der Rohstoff, den TSO seit über 30 Jahren zu erfolgreichen Investitionen verarbeitet: Spezialisten, die langjährig für TSO tätig sind, analysieren große Mengen von Daten und Zahlen – beispielsweise zu Bevölkerungswachstum, Arbeitsplätzen und Lebenshaltungskosten. Sie stellen Zusammenhänge und Abhängigkeiten her und setzen sich vor Ort mit Geschäftspartnern über – manchmal entscheidende – Details auseinander. Auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse erweist sich TSO immer wieder aufs Neue als verlässlicher Partner, wenn es um Investitionen im Südosten der USA geht.

Immobilienkompetenz liegt seit jeher in der DNA des Unternehmens. Seit der Gründung im Jahr 1988 hat TSO nicht nur in wirtschaftlichen Boomphasen erfolgreich agiert, sondern auch schwierige Zeiten gemeistert. Aus einem reinen Beratungsunternehmen ist schrittweise ein umfassender Anbieter geworden, der Kompetenzen in allen Projekt- und Bewirtschaftungsphasen von Gewerbeimmobilien unter einem Dach bündelt.

Mit dieser Expertise stieß TSO im Jahr 2006 auf den deutschen Markt vor. Hier gelten Immobilien für viele Menschen als Garant für Sicherheit und Stabilität. TSO ist es mit seinen Investments gelungen, dieses Vertrauen auch für US-Immobilien zu gewinnen. So wurden mit Beteiligun-

gen für Anleger aus Deutschland bis zum heutigen Zeitpunkt über 70 Immobilien erworben oder errichtet. Mehr als 30 davon wurden bereits wieder veräußert – und das stets mit Gewinn.

Das sind reichlich Fakten für einen Ausblick in eigener Sache: TSO wird weiterhin im Sinne der Anleger Chancen am US-Immobilienmarkt nutzen und Zugang zu erstklassigen Objekten bieten. Welche Immobilienklassen hier auch in Zukunft von Bedeutung sein werden und warum TSO Chancen vor allem im Südosten der USA sieht – Antworten auf diese Fragen finden Sie in diesem Factbook.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.

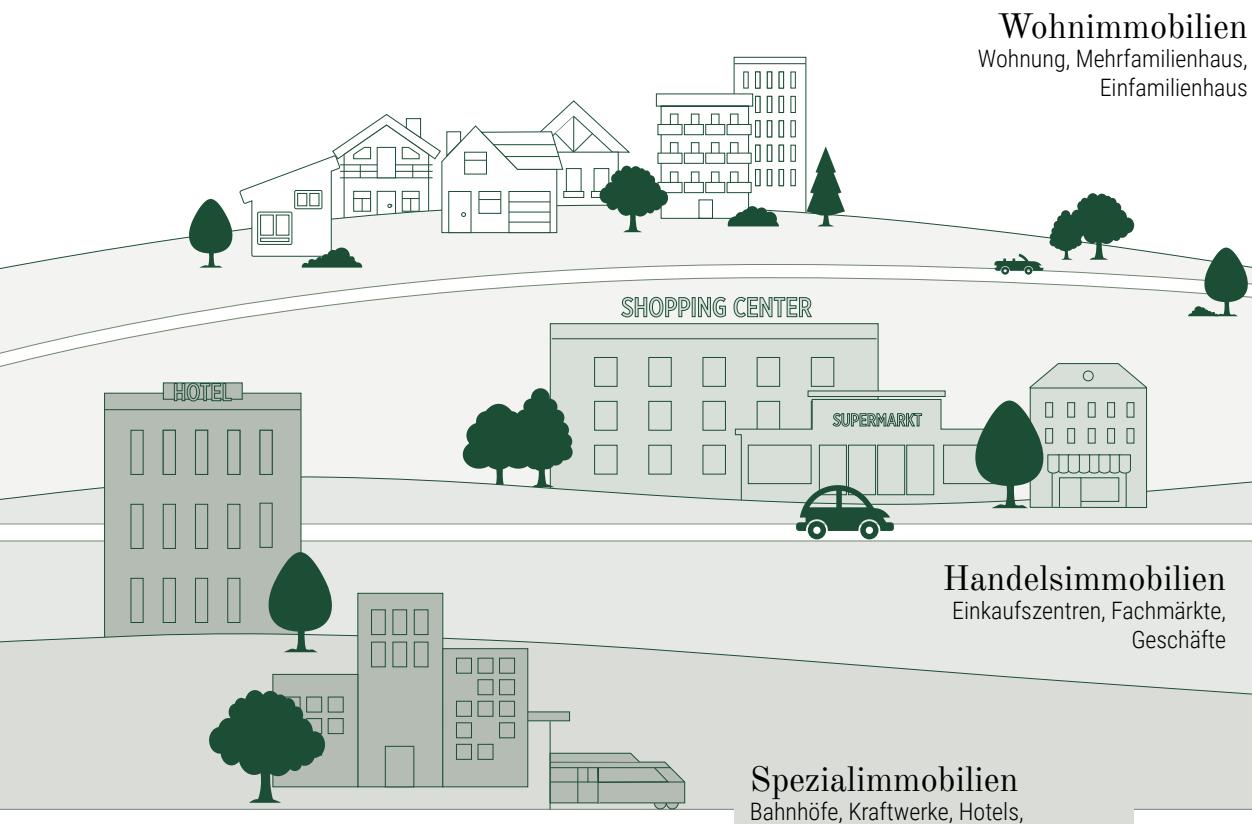


A. Boyd Simpson
Gründer und Präsident
TSO – The Simpson Organization

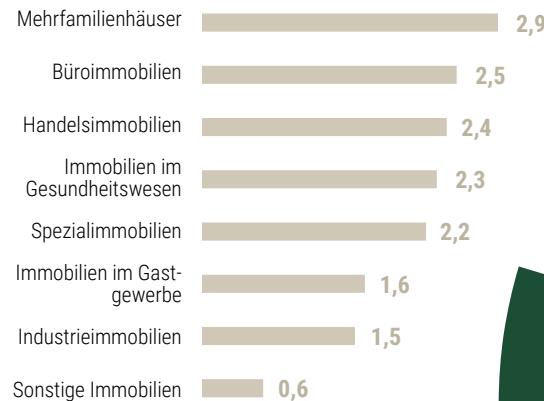
© Kai Funck



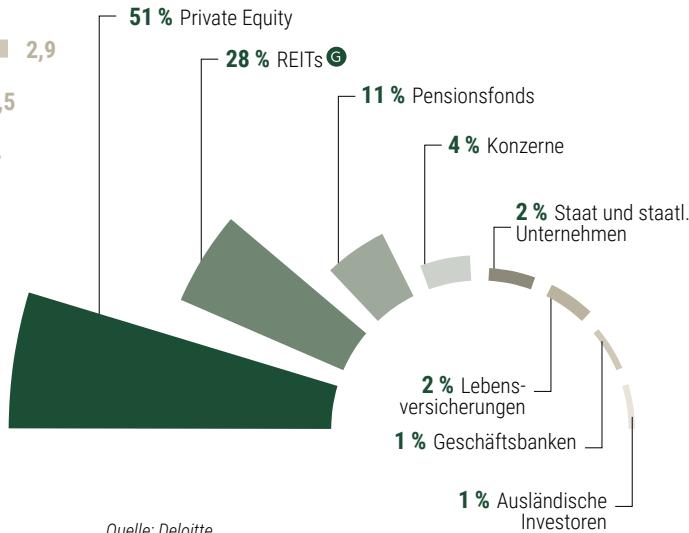
Welt der Immobilien



Gewerbeimmobilien in den USA
Wert in Bill. USD, 2018

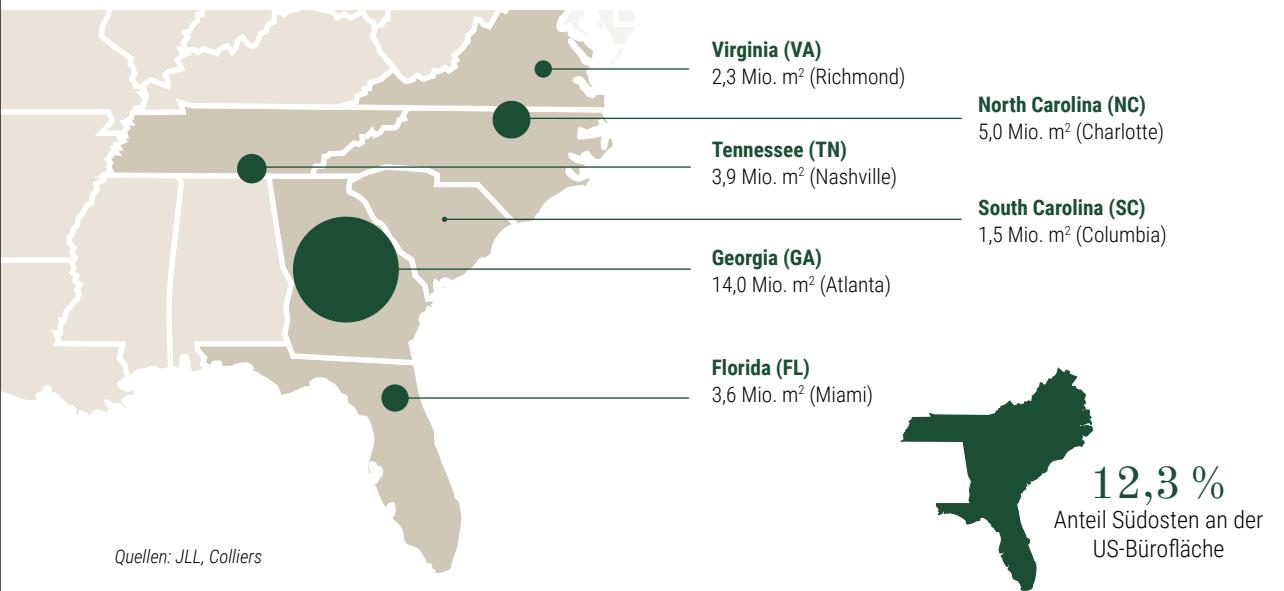


Wichtigste Investoren
Anteil der jeweiligen Gruppen, 2019



G siehe Glossar auf Seite 60
Quelle: FTSE Nareit, 2019

Bürofläche im Südosten der USA
Bestand 2019



Blick auf die US-Wirtschaft

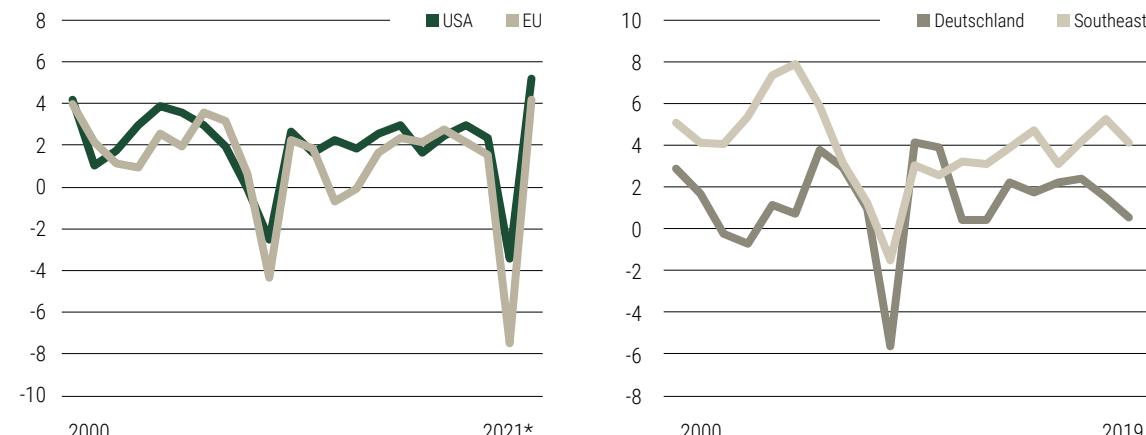
Die USA sind nach wie vor die **größte Wirtschaftsnation** der Welt und ein wichtiger Player im internationalen Handel. Mit ihren über 330 Millionen Einwohnern verfügen sie über einen **riesigen Binnenmarkt**, der attraktiv für ausländische Investoren ist. Das stärkste Bevölkerungswachstum weist die Region im Südosten aus, die gleichzeitig auch den größten Beitrag zum Wirtschaftswachstum der gesamten USA leistet.



Wichtige Kennzahlen

Wirtschaft im Aufschwung

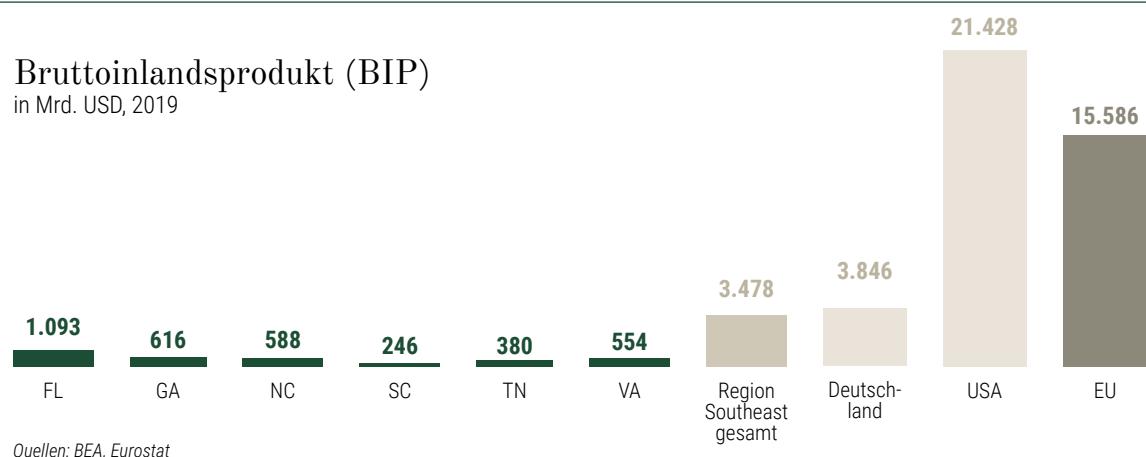
BIP-Veränderung zum Vorjahr, in %



* Prognose; Quellen: IWF (Internationaler Währungsfonds), EU-Kommission, Federal Reserve Bank of St. Louis (FRED), U.S. Bureau of Economic Analysis (BEA)

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

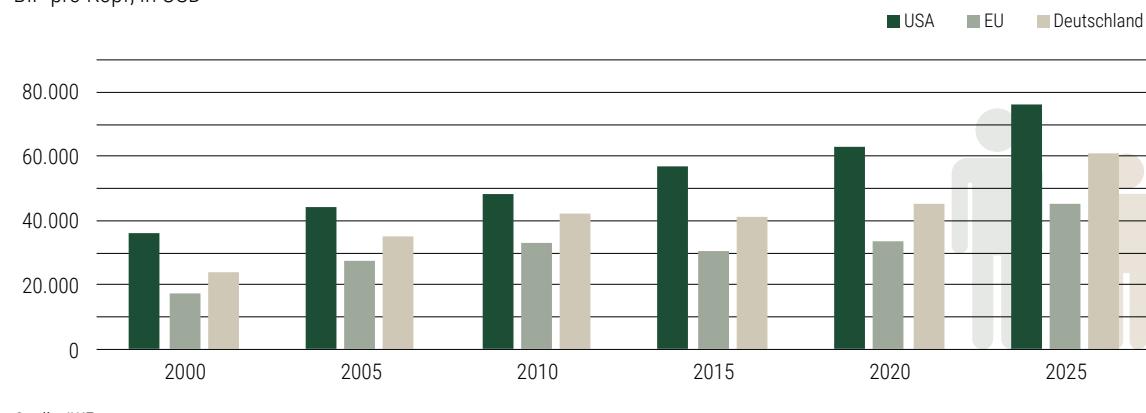
in Mrd. USD, 2019



Quellen: BEA, Eurostat

Amerikanische Topleistung

BIP pro Kopf, in USD

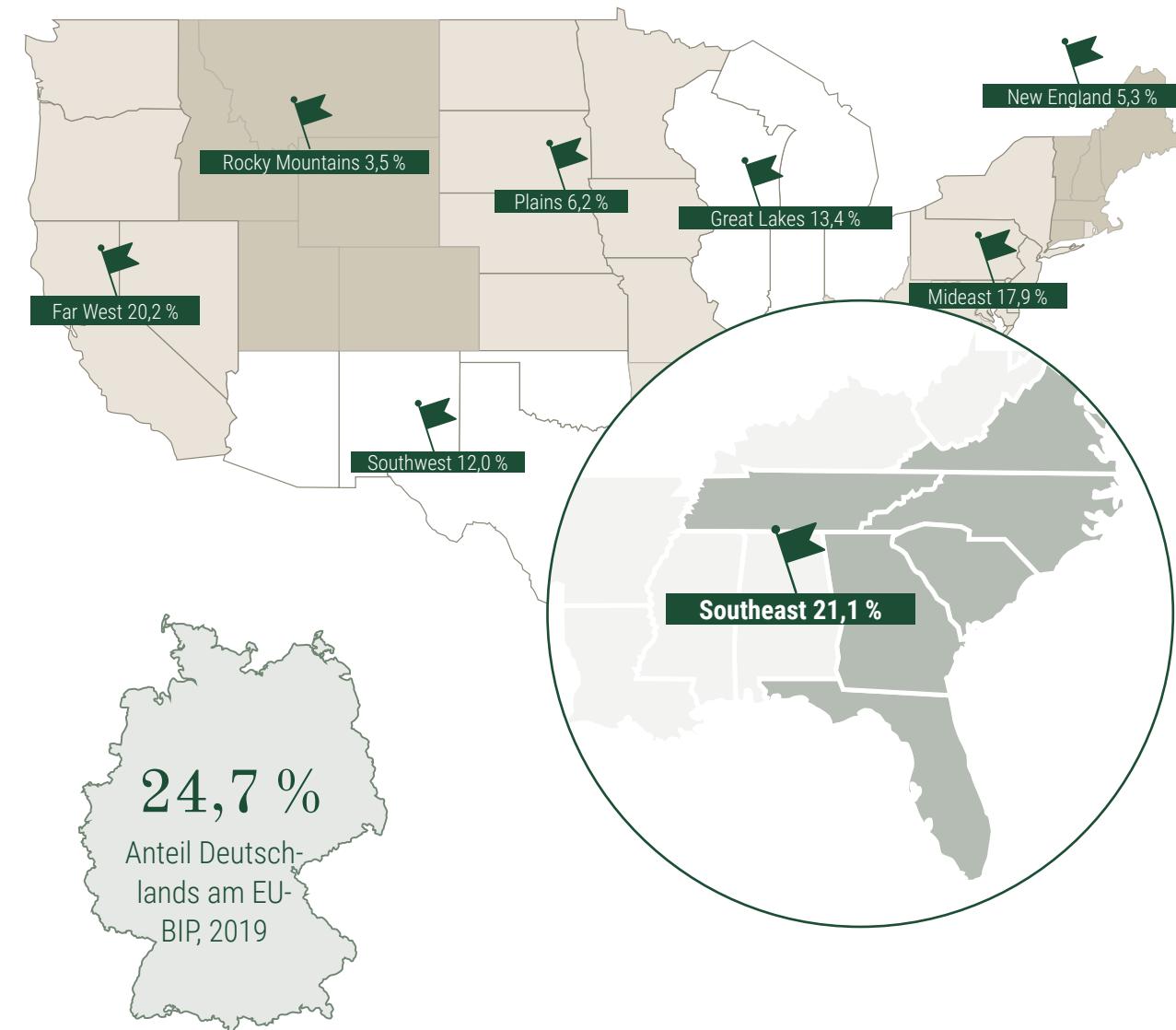


Quelle: IWF

Das drittgrößte Land der Erde verkörpert das Modell einer **freien Marktwirtschaft**, in der Konsumenten und Unternehmen über Produktion und Preisgestaltung entscheiden. Ihre **Position im weltweiten Wettbewerb** konnten die USA in den letzten 40 Jahren stark ausbauen. Gemessen am Anteil am globalen Bruttoinlandsprodukt haben sie die EU deutlich überholt.

Der Südosten ist stärker als der Westen

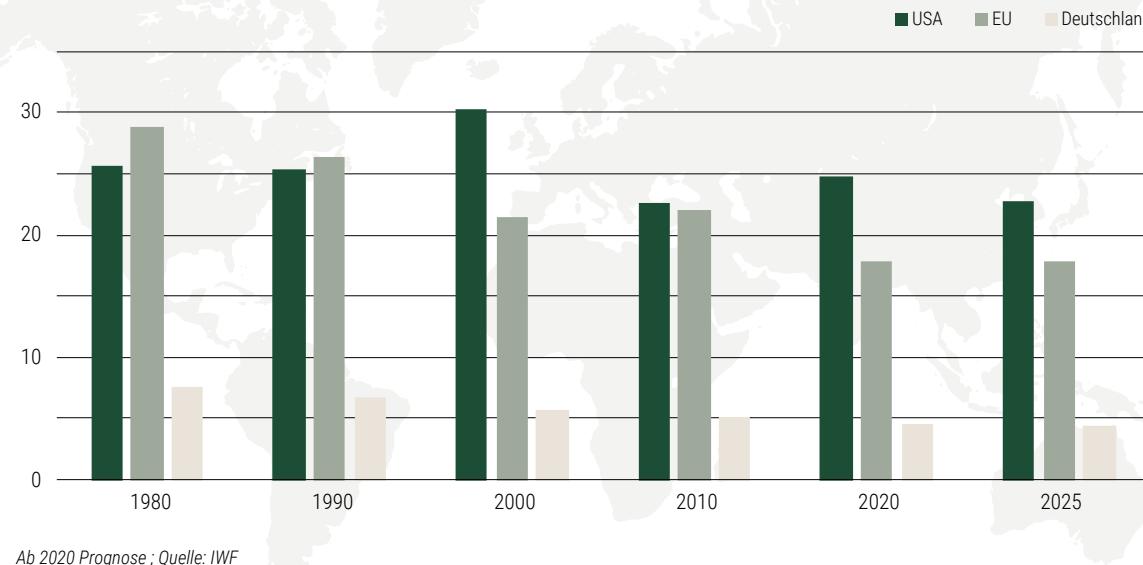
Anteil der Regionen am US-BIP, 2019



Rundungsdifferenzen; Quellen: BEA, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Weltmacht USA

Anteile der jeweiligen Regionen am Welt-BIP, in %



Ab 2020 Prognose; Quelle: IWF

Rolle der USA im Welthandel

Außenhandel mit Waren und Dienstleistungen

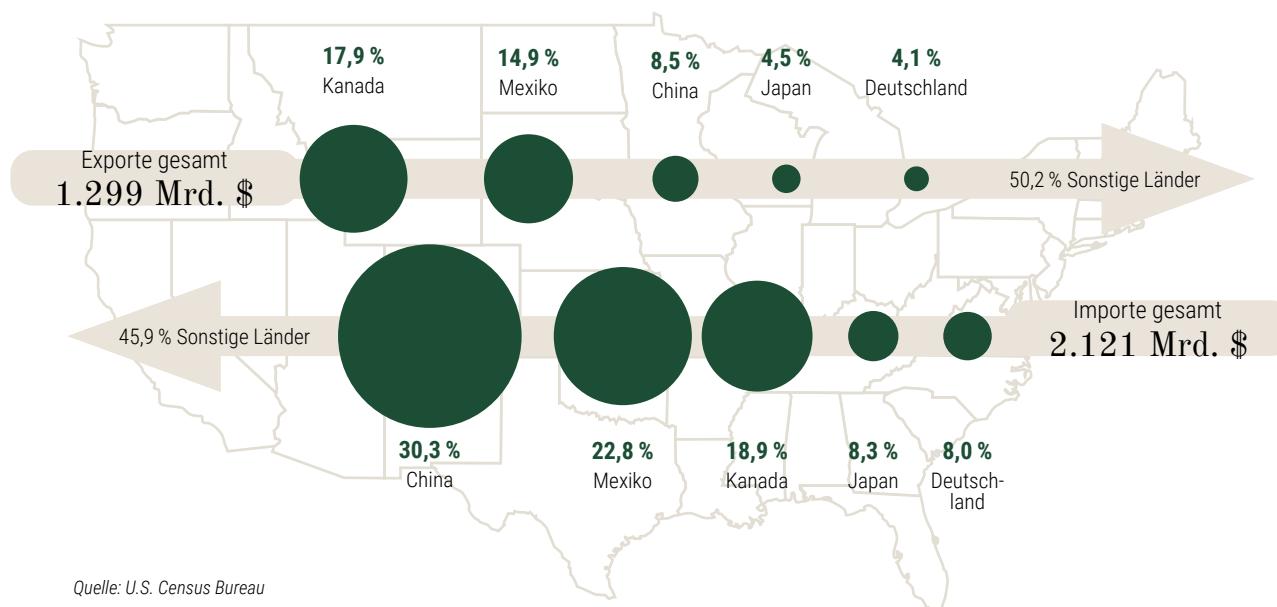
Quelle: Weltbank

Welthandel 2019:
24,8 Mrd. \$

12,9 % Anteil USA — 10,1 % Anteil USA

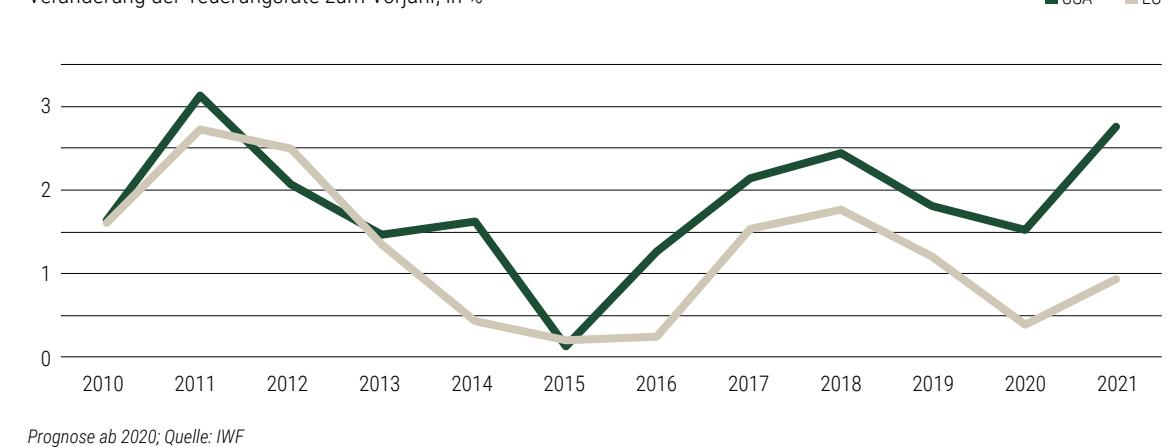
Top-Handelspartner der USA

Anteile der Länder am Warenverkehr, Januar bis August 2020



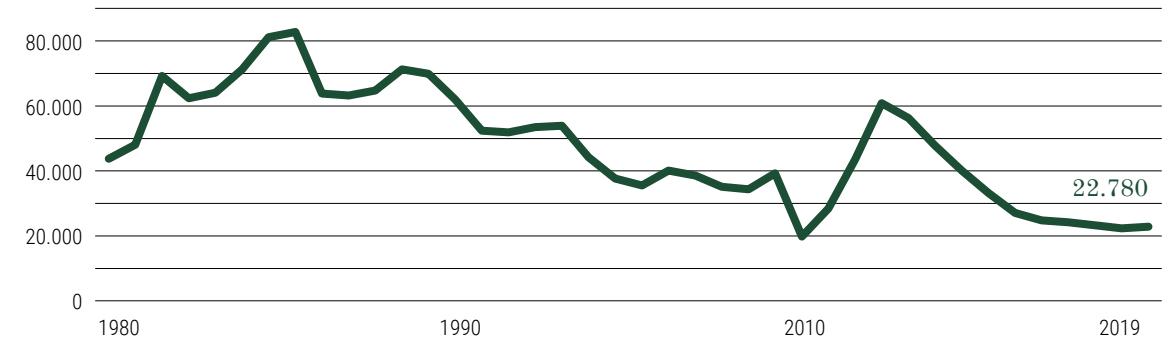
Inflation gemäßigt

Veränderung der Teuerungsrate zum Vorjahr, in %



Zahl der Insolvenzen

in den USA*



* nach Chapter 7; Quelle: ABI (American Bankruptcy Institute)

USA dynamischer als Deutschland

Geschäftsklimaindikatoren im Vergleich, Jahr 2005 = 100



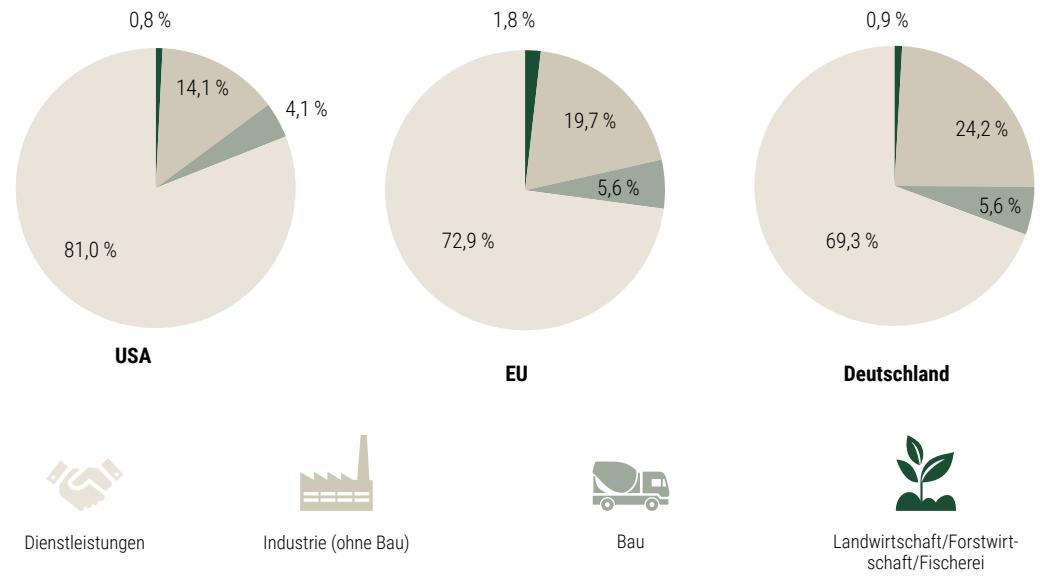
Quelle: Thomson Reuters Datastream

1,4 Bill. \$

Neubau und Betrieb von Büro-, Industrie-, Lager- und Einzelhandelsimmobilien trugen 2019 mit 1,4 Billionen USD zum US-BIP bei, rund **ein Drittel** davon entfällt auf den Betrieb bestehender Gewerbeimmobilien.

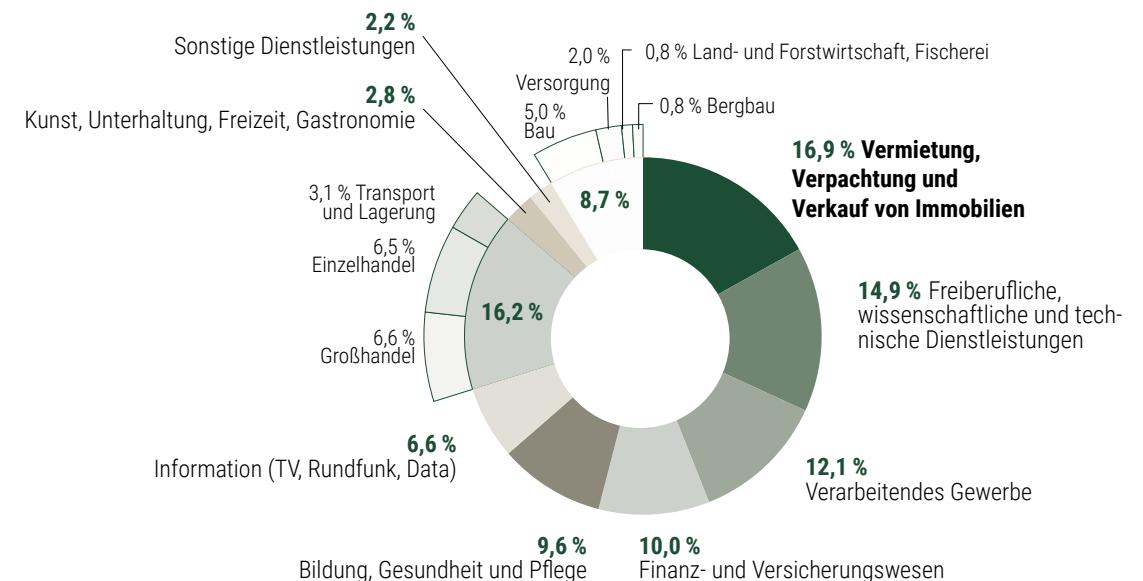
Dienstleistungen vorn

Anteil der Sektoren an der Bruttowertschöpfung, 2019



Immobiliensektor spielt wichtige Rolle

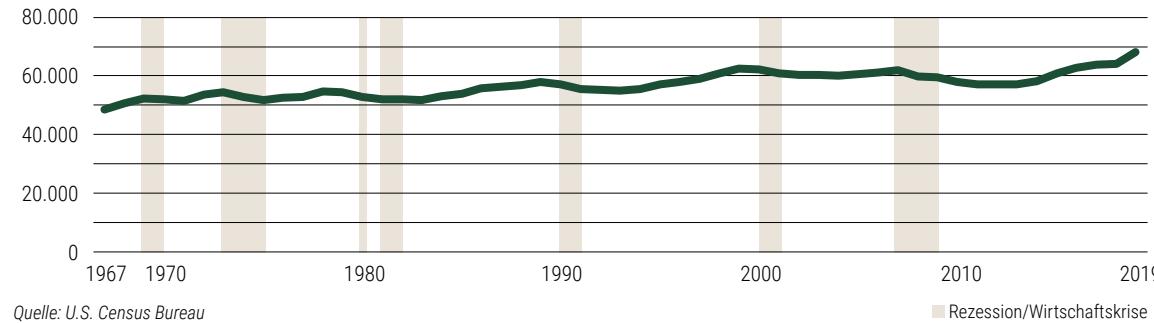
Anteil der Branchen am US-BIP, 2019



Kaufkraft

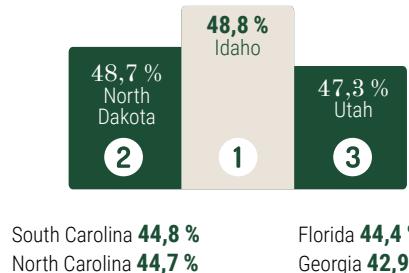
Haushaltseinkommen steigt

Mittleres US-Haushaltseinkommen (Median) in USD



Mittelschicht in den USA*

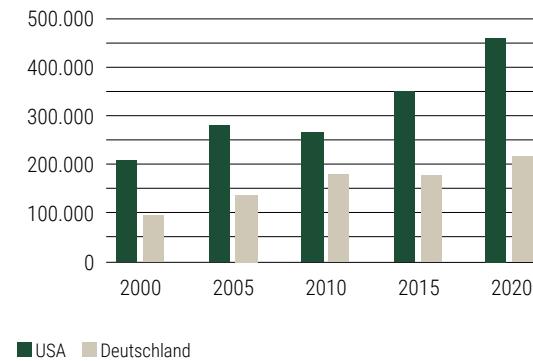
Anteil an den Haushalten



* jährliches Einkommen zwischen 35.000 und 100.000 USD;
Quelle: SmartAsset

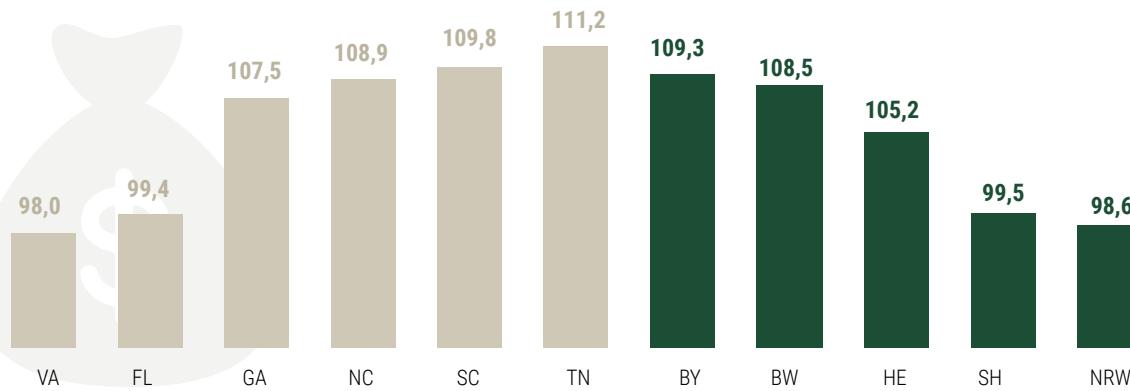
Privatvermögen nimmt zu

Entwicklung des durchschnittlichen Privatvermögens pro Erwachsenem, in USD



Kaufkraftindex®

der US-Staaten, 2018

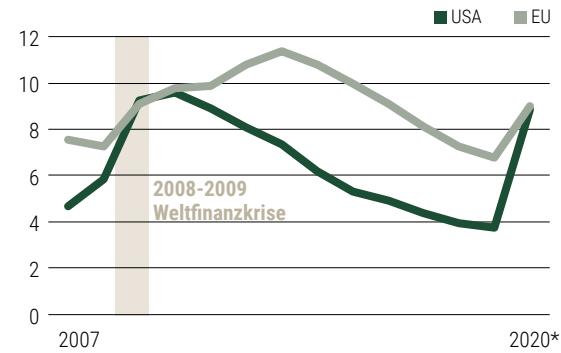


* Index je Einwohner; 100 = Landesdurchschnitt; Quellen: BEA, GfK

Arbeitsmarkt

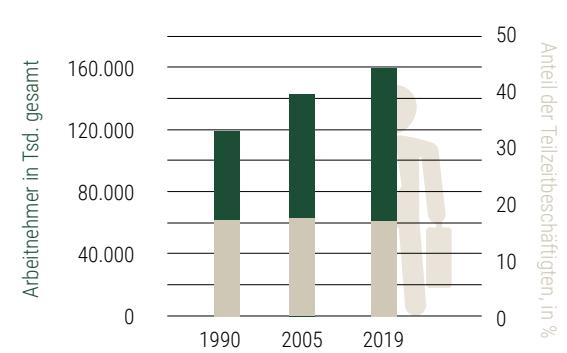
Arbeitslosigkeit im Vergleich

Jährliche Arbeitslosenrate, in %



* Januar bis August 2020; Quellen: Europäische Kommission, U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), IWF

Teilzeit ist attraktiv



Starkes Plus im Süden der USA

Zuwachs an Beschäftigten 2010 bis 2019, in %

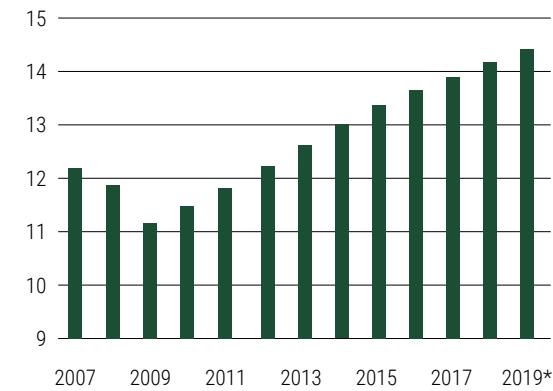
Texas / Austin-Round Rock
Tennessee / Nashville-Davidson-Murfreesboro-Franklin
Florida / Orlando-Kissimmee-Sanford
North Carolina / Raleigh
Arizona / Phoenix-Mesa-Scottsdale



Quelle: BLS

Zahl der Bürojobs steigt

Zuwachs an Büroarbeitsplätzen in den USA, in %



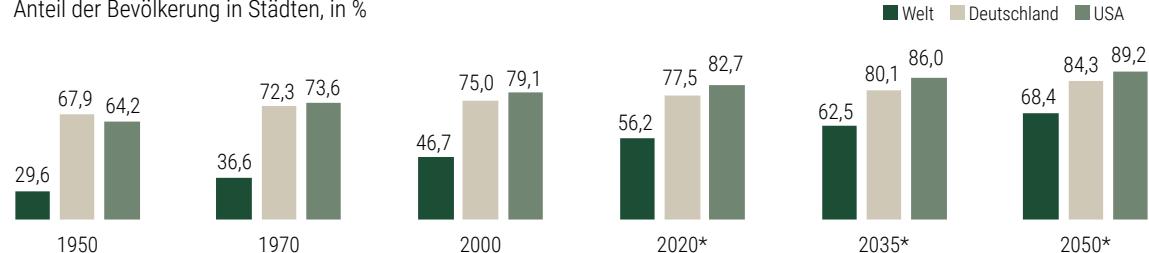
* Prognose
Quelle: CBRE


Büroarbeit ist ein maßgeblicher **Wirtschaftsfaktor** auch in **Deutschland**. 71 % aller Beschäftigten arbeiten inzwischen zumindest zeitweise an einem Büroarbeitsplatz. 2015 galt das nur für 52 % aller Beschäftigten. Insgesamt gehört Büroarbeit nun mehr für fast 32 Mio. Deutsche zum Alltag.

Zuwanderung

Magnet Stadt

Anteil der Bevölkerung in Städten, in %



* Prognose; Quelle: UN Desa



Umzüge werden weniger

Seit Mitte der 1980er-Jahre nimmt die Migration innerhalb der USA ab. Damals hat fast ein Fünftel der Amerikaner **innerhalb eines Jahres** den Wohnsitz gewechselt, heute sind es weniger als 10 %. Großer Vorliebe erfreuen sich dabei allerdings die Vorstadtbezirke, die stärker wachsen als die Stadtzentren.

Quelle: U.S. Census Bureau

US-Vorstädte wachsen

Anteil der Bevölkerung in den jeweiligen Bezirken



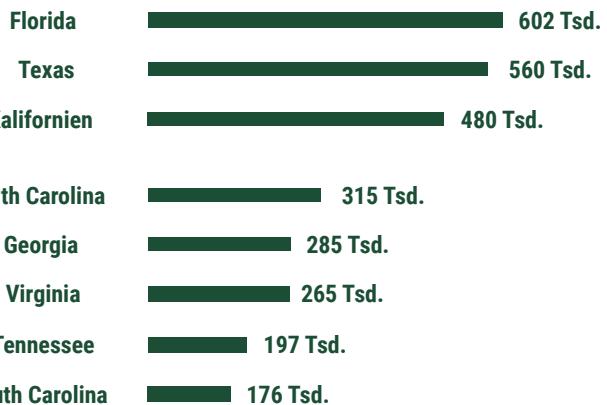
Wen zieht es wohin?

Zuzug 2018, Top 3-Herkunftsstaaten



Quelle: U.S. Census Bureau

Die höchste Zuzugsrate weist mit 602.000 Menschen Florida auf, die meisten kommen aus den Staaten Pennsylvania, Georgia und New York.



66 – 91 %

Der Anteil der **städtischen Bevölkerung** im Südosten der USA variiert sehr stark. Während in North und South Carolina rund ein Drittel der Menschen noch auf dem Land wohnt, zieht es die Bewohner Floridas eher in die Städte. Außerdem leben im Sunshine State nicht einmal 10 Prozent der Einwohner.

Bevölkerungswachstum



Alle **20 Sekunden** wächst die Bevölkerung in den USA um eine Person. Somit ist das Land in den letzten 40 Jahren einmal um die Größe von Deutschland angewachsen. Aktuell leben in den USA über 330 Millionen Menschen.



Die bevölkerungsreichsten US-Bundesstaaten:

- Kalifornien (fast 40 Millionen Einwohner)
- Texas (29 Millionen Einwohner)
- Florida (knapp 22 Millionen Einwohner)

Kalifornien

39,5
+6,0

Arizona
7,3
+1,9

Colorado
5,7
+1,8

Utah
3,2
+1,1

Texas
29,0
+10,4



Die am stärksten wachsenden Städte in Texas (im letzten Jahrzehnt):

- Houston
- San Antonio
- Austin (Silicon Hills)

Legende:

Staat

Einwohner in Mio.

+ Veränderung 2020 bis 2040 in Mio.



Seit der Jahrzehntwende hat **Illinois** mehr Einwohner verloren als jeder andere Bundesstaat und verzeichnet im sechsten Jahr in Folge einen Rückgang.



Virginia
8,5
+1,2

North
Carolina
10,5
+2,1

South
Carolina
5,2
+1,2

22,8

Florida
14,1
10,7

Bevölkerungs-
wachstum in %
■ 2010 – 2019
■ 2020 – 2040
Gesamt USA
Südost-
Staaten

Die Staaten im Vergleich



Florida

Spitzname **Sunshine State**
Bundesstaat seit **3. März 1845**
Hauptstadt **Tallahassee**

Arbeitslosenquote
12/2020 **6,1 %**

Wirtschaftskraft*
Platz 4

Größte Sektoren Anteil am BIP in %, 2019

16,6
Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien

8,6
Gesundheit und Pflege

7,4
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen

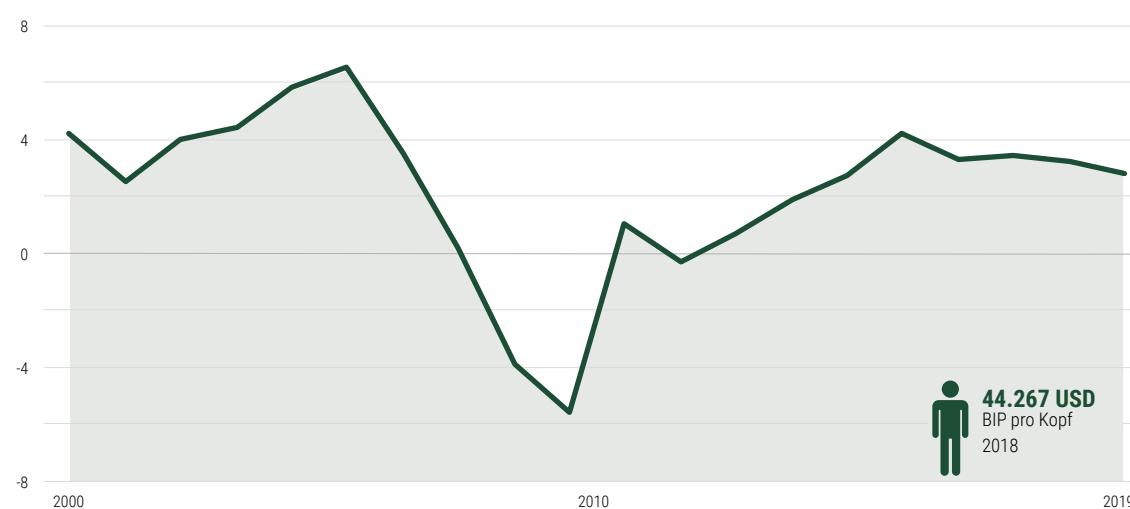
Bekannte Unternehmen

Tupperware®

BURGER KING

Office DEPOT
Taking Care of Business

BIP Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche

Platz 20

Betrachtet man US-Bundesstaaten als Länder, wäre Florida mit einem **BIP von 1,11 Billionen USD** im Jahr 2019 auf Platz 20 der Weltrangliste, noch vor den Niederlanden, Saudi-Arabien, der Türkei und der Schweiz.



Georgia

Spitzname **The Peach State**
 Bundesstaat seit **2. Januar 1788**
 Hauptstadt **Atlanta**

Arbeitslosenquote
12/2020 **5,6 %**
 Wirtschaftskraft*
Platz 9

Größte Sektoren

Anteil am BIP, in %, 2019

12,6
 Vermietung, Verpachtung und Ver-
 kauf von Immobilien

10,5
 Verarbeitendes
 Gewerbe

7,9
 Banken und
 Versicherungen

Bekannte Unternehmen



Der **Flughafen** Hartsfield-Jackson in Atlanta war mit **110,5 Mio. Passagieren** 2019 der frequentierste Hub der Welt.

BIP

Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
 Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche



North Carolina

Spitzname **Tar Heel State**
 Bundesstaat seit **21. November 1789**
 Hauptstadt **Raleigh**

Arbeitslosenquote
12/2020 **6,2 %**
 Wirtschaftskraft*
Platz 12

Größte Sektoren

Anteil am BIP, in %, 2019

11,4
 Vermietung, Verpachtung und Ver-
 kauf von Immobilien

17,0
 Verarbeitendes
 Gewerbe

8,9
 Banken und
 Versicherungen

Bekannte Unternehmen



Ein **Apotheker** in New Bern entwickelte 1893 das Getränk **Pepsi-Cola** (ursprünglich genannt Brad's Drink).

BIP

Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
 Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche



South Carolina

Spitzname **Palmetto State**
 Bundesstaat seit **23. Mai 1788**
 Hauptstadt **Columbia**

Arbeitslosenquote
12/2020 **4,6 %**
 Wirtschaftskraft*
Platz 26

Größte Sektoren

Anteil am BIP, in %, 2019

12,5
 Vermietung, Verpachtung und Ver-
 kauf von Immobilien

16,4
 Verarbeitendes
 Gewerbe

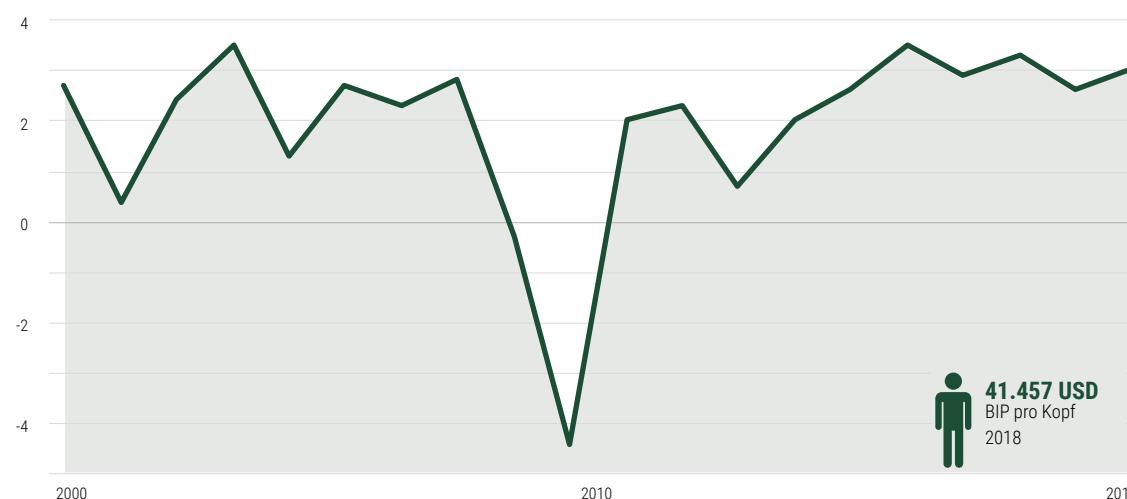
6,6
 Einzelhandel

Bekannte Unternehmen



BIP

Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
 Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche



Tennessee

Spitzname **Volunteer State**
 Bundesstaat seit **1. Juni 1796**
 Hauptstadt **Nashville**

Arbeitslosenquote
08/2020 **9,5 %**
 Wirtschaftskraft*
Platz 18

Größte Sektoren

Anteil am BIP, in %, 2019

11,1
 Vermietung, Verpachtung und Ver-
 kauf von Immobilien

14,7
 Verarbeitendes
 Gewerbe

10,0
 Gesundheit und
 Pflege

Bekannte Unternehmen



BIP

Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
 Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche



1,7 Mio. m²

Die „Data Center Alley“ von Ashburn in Loudoun County / Virginia hat weltweit die höchste Konzentration an Rechenzentren. Mehr als **3.500 Technologieunternehmen** sind hier ansässig, darunter Amazon und Google. Derzeit sind Rechenzentren auf mehr als 1,7 Millionen m² in Betrieb und weitere werden geplant.



Virginia

Spitzname **The Old Dominion**
Bundesstaat seit **25. Juni 1788**
Hauptstadt **Richmond**

Arbeitslosenquote
12/2020 **4,9 %** Wirtschaftskraft*
Platz 13

Größte Sektoren Anteil am BIP, in %, 2019

 **14,2**
Vermietung, Verpachtung und Ver-
kauf von Immobilien

 **8,2**
Verarbeitendes
Gewerbe

 **13,3**
Freiberufliche, wissenschaftliche
und technische Dienstleistungen

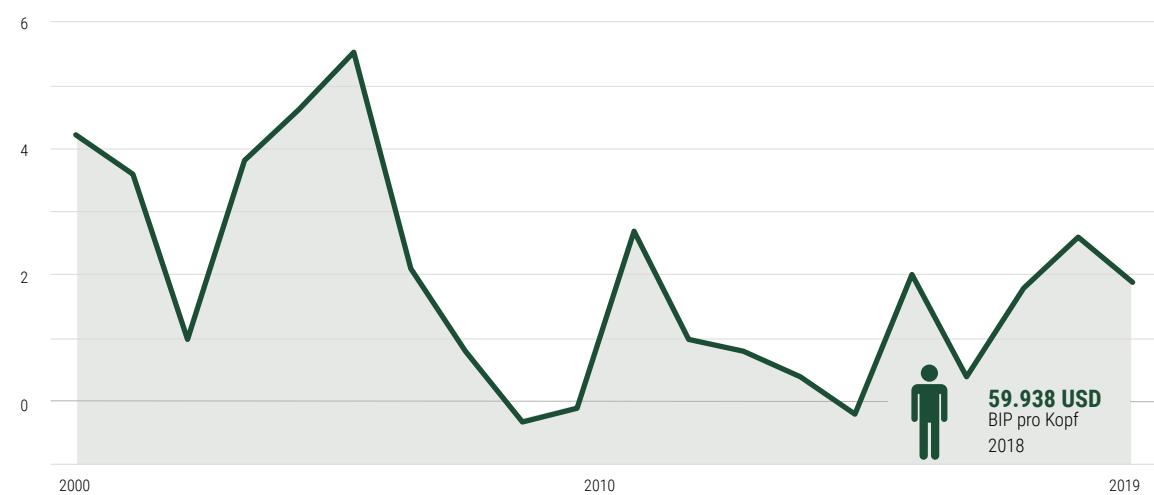
Bekannte Unternehmen

 Freddie Mac  Hilton Booz | Allen | Hamilton



Aus keinem anderen US-Staat stammen mehr **Präsidenten – insgesamt kommen acht Präsidenten aus Virginia** (u. a. George Washington und Woodrow Wilson).

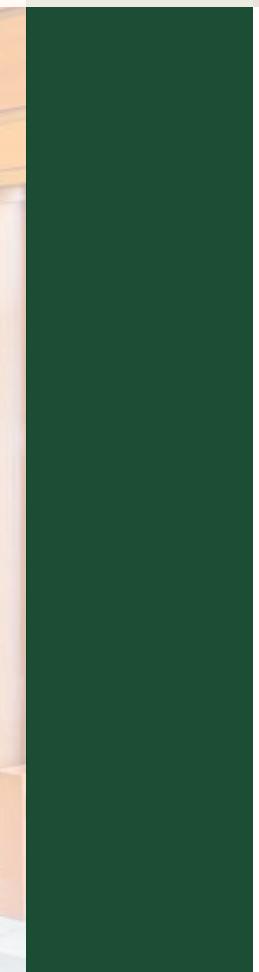
BIP Jährliches Wachstum, in %



* gemessen am BIP der US-Bundesstaaten
Quellen: BEA, BLS, eigene Recherche

Immobilienmärkte im Vergleich

Wie auch andere Bereiche der Wirtschaft ist der Immobiliensektor von der Coronakrise betroffen. Doch sie bietet diesem Sektor auch Chancen und zeigt an vielen Stellen die **Vorteile von Sachwertinvestments** auf. Wie robust der Immobilienmarkt sein kann, zeigen auch Erfahrungen aus vergangenen Krisen.

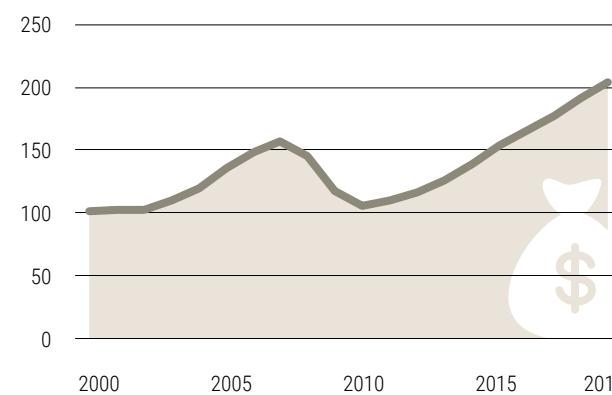


Gewerbeimmobilien

Der Markt für **Gewerbeimmobilien** ist in den USA in den letzten Jahren **stark gewachsen**. Alleine 2019 wurden dort 298 Milliarden € investiert, fast achtmal mehr als noch im Jahr 2009. Zum Vergleich: In Europa waren es 2019 rund 281 Milliarden €, rund 3,5 mal mehr als noch vor zehn Jahren.

Hoher Preiszuwachs

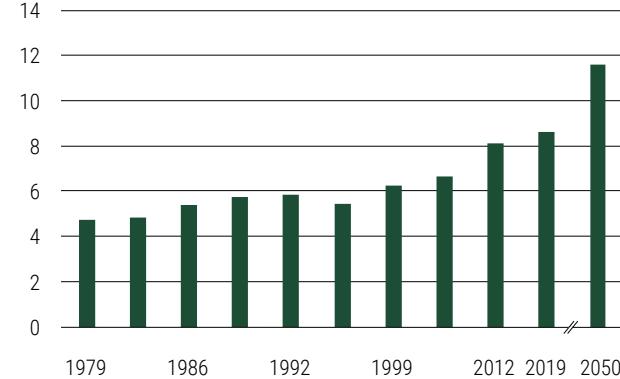
Preisindex Gewerbeimmobilien in den USA, 2000 = 100



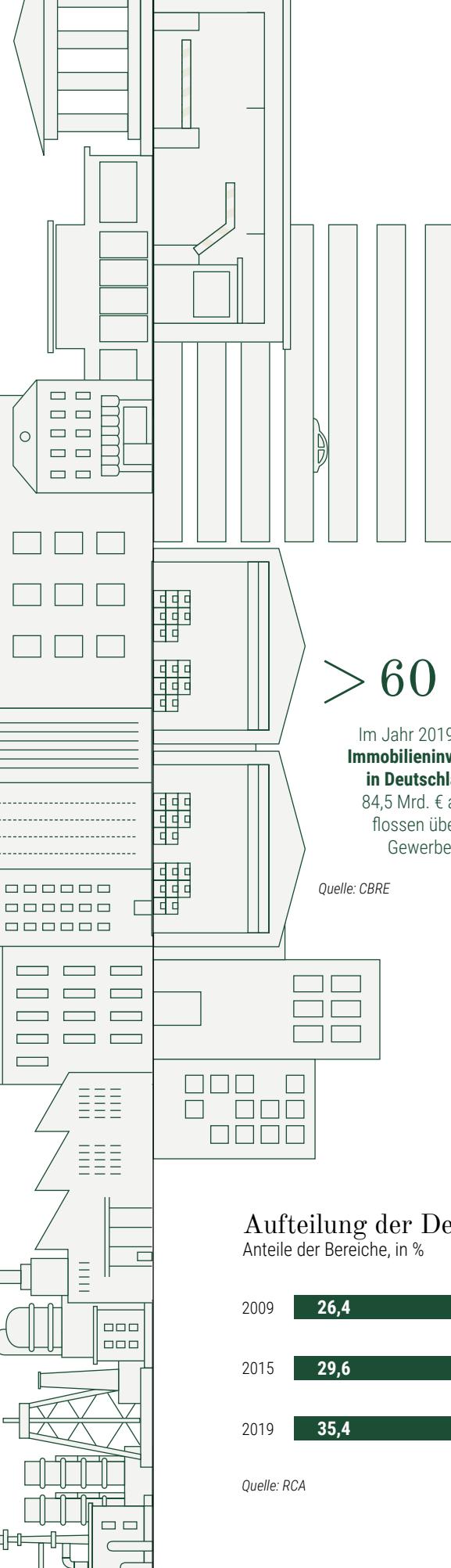
Quelle: Real Capital Analytics (RCA)

Fläche wächst

Gewerbeimmobilienfläche in den USA, in Mrd. m²

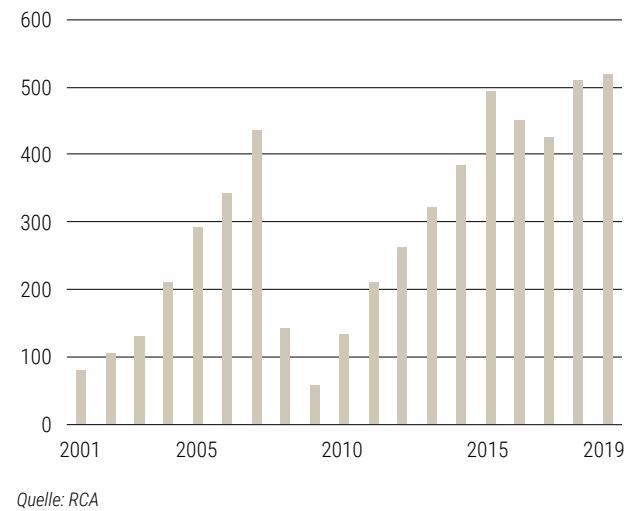


* Prognose; Quelle: EIA



Deals florieren

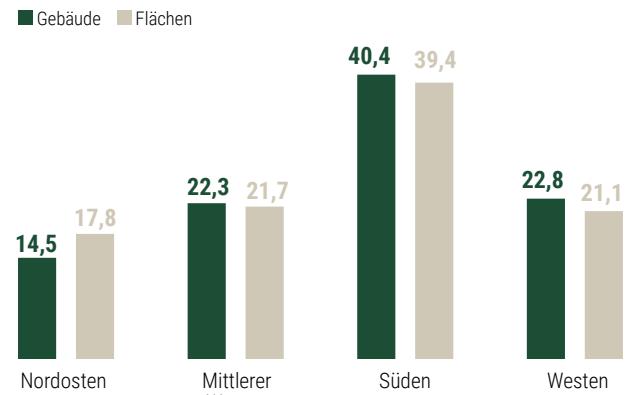
Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den USA, in Mrd. USD



Quelle: RCA

Der Süden hat die Nase vorn

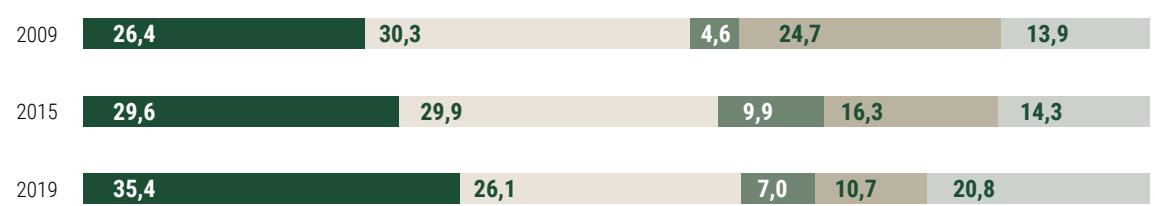
Anteil an US-Gewerbeimmobilien nach Regionen, in %



Quelle: EIA

Aufteilung der Deals im Detail

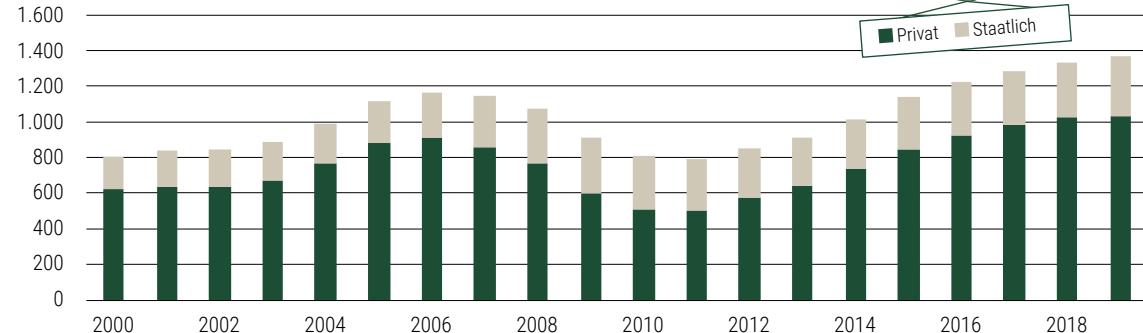
Anteile der Bereiche, in %



Quelle: RCA

Bauvolumen in den USA steigt

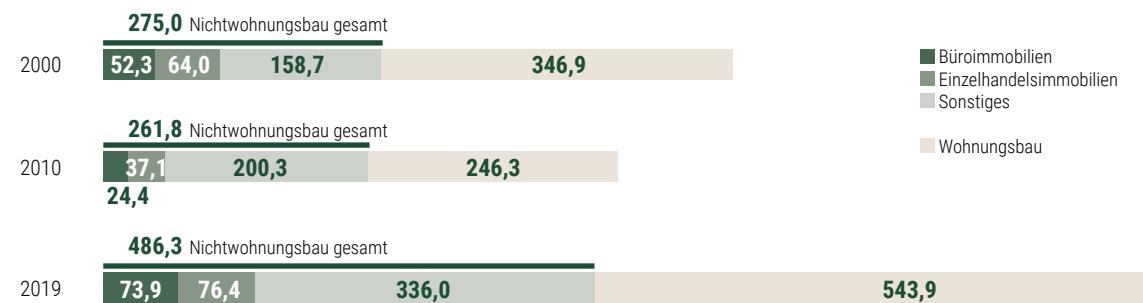
in Mrd. USD



Quelle: U.S. Census Bureau

Ausgewogene Interessen

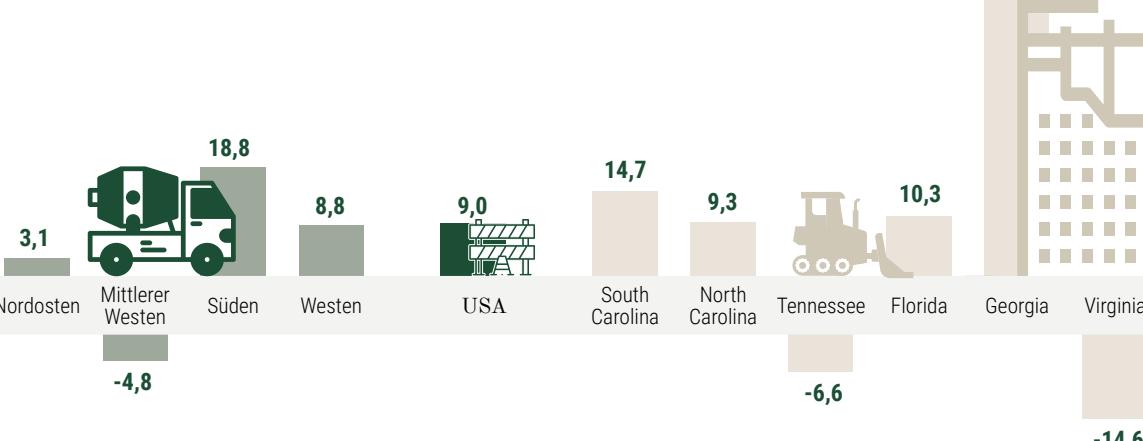
Private Bauinvestitionen in den USA nach Segmenten, in Mrd. USD



Quelle: U.S. Census Bureau

Baubeginn-Volumen

Veränderung 2018/19, in %

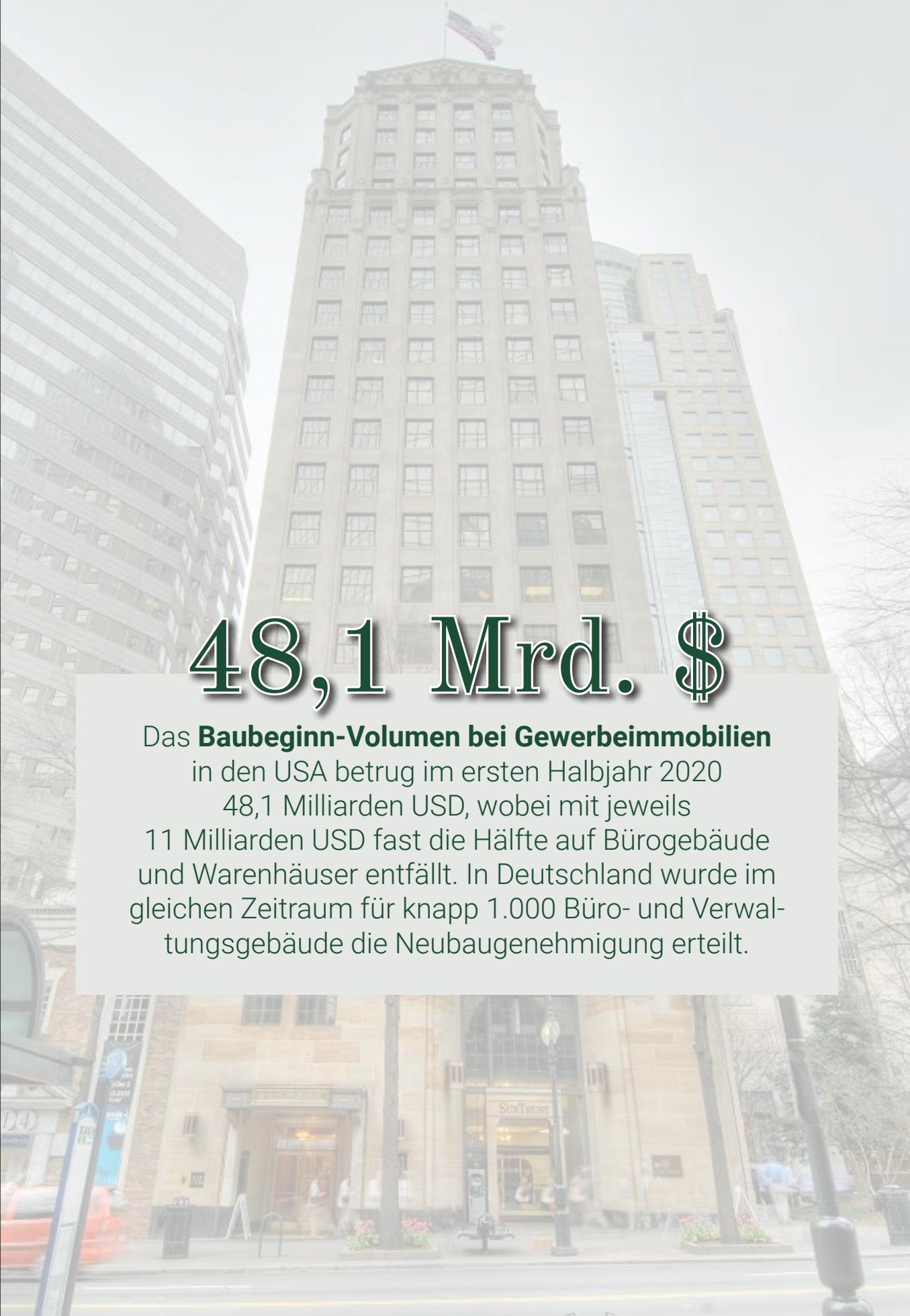


Quelle: ConstructConnect

Das Baubeginn-Volumen bei Gewerbeimmobilien

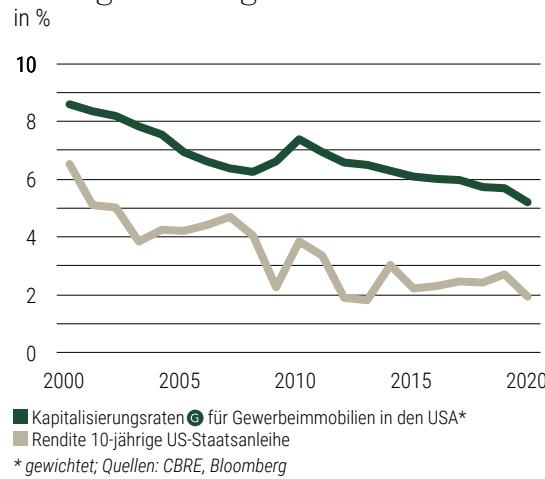
in den USA betrug im ersten Halbjahr 2020

48,1 Milliarden USD, wobei mit jeweils 11 Milliarden USD fast die Hälfte auf Bürogebäude und Warenhäuser entfällt. In Deutschland wurde im gleichen Zeitraum für knapp 1.000 Büro- und Verwaltungsgebäude die Neubaugenehmigung erteilt.



Renditen

Erträge im Vergleich



Vergleich lohnt sich

Wer ein Immobilieninvestment erwägt, für den ist der Vergleich mit anderen Anlageklassen wie Aktien oder Anleihen ein **wichtiges Indiz**. Gleichzeitig spielen Faktoren wie Lage, Entwicklung der Nachfrage, Branche und Konjunktur eine entscheidende Rolle für die **Rendite**.



Quellen: Deloitte, National Association of Realtors, Federal Reserve, Situs Holdings

Gute Performance im Südosten

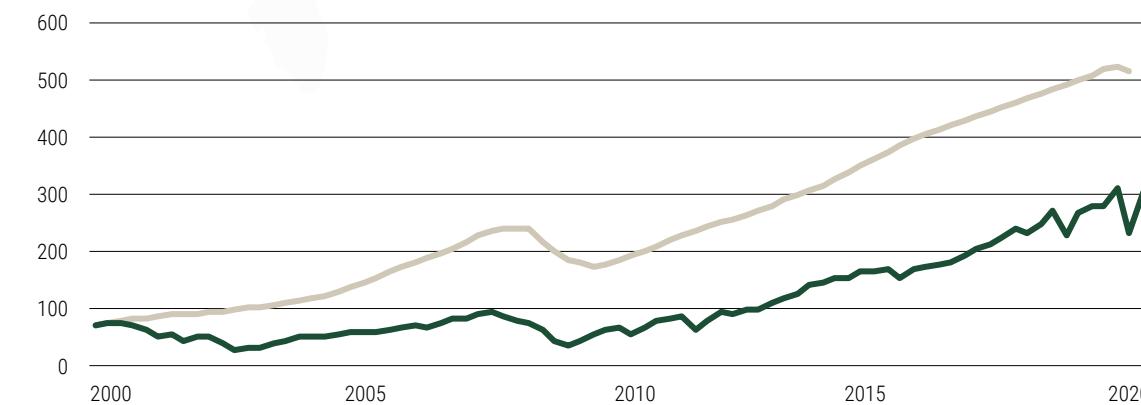
Kapitalisierungsraten (G) für Gewerbeimmobilien 2020, in %*



* gewichtet; Quellen: CBRE, Bloomberg

Renditen von Immobilien und Aktien in den USA

Gesamtrenditenindizes, Q1/2000 = 100



Direktanlage in Immobilien: Gesamtrendite privater Immobilienmärkte (NCREIF Property Index, NPI (G))
US-Aktien: S&P 500 Aktienindex

Auswirkungen vergangener Epidemien, Pandemien und Wirtschaftskrisen auf Gewerbeimmobilien

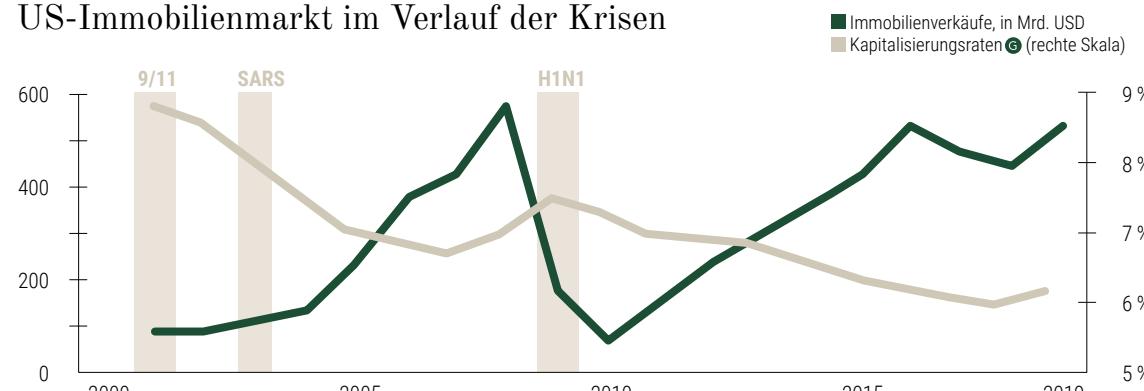
	Rezession 9/11 Q1/2001 – Q4/2001	SARS Q4/2002 – Q2/2003	Finanzkrise, Schweinegrippe Q1/2008 – Q1/2010
vorher			
BIP	↑	↑	↑
Gewerbeimmobilienpreisindex	↑	↑	↓
S&P	↓	↓	↓
FTSE Nareit (G)	↑	↓	↓
NCREIF (G)	↑	↑	↓
während			
BIP	↓	↑	↓
Gewerbeimmobilienpreisindex	↓	↑	↓
S&P	↓	↗	↓
FTSE Nareit	↓	↗	↓
NCREIF	↓	↑	↓
danach			
BIP	↑	↑	↑
Gewerbeimmobilienpreisindex	↓	↓	↑
S&P	↓	↑	↑
FTSE Nareit	↓	↑	↑
NCREIF	↓	↑	↑

↑ steigt an → stagnierend bis leichter Anstieg ↘ rückläufiges Wachstum ↓ negativ

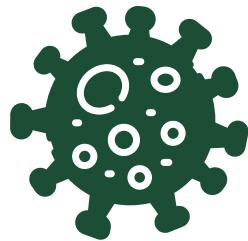
Quellen: Deloitte, Bloomberg, Thomson Reuters Datensream

Märkte und Krisen

US-Immobilienmarkt im Verlauf der Krisen



Quelle: Stewart



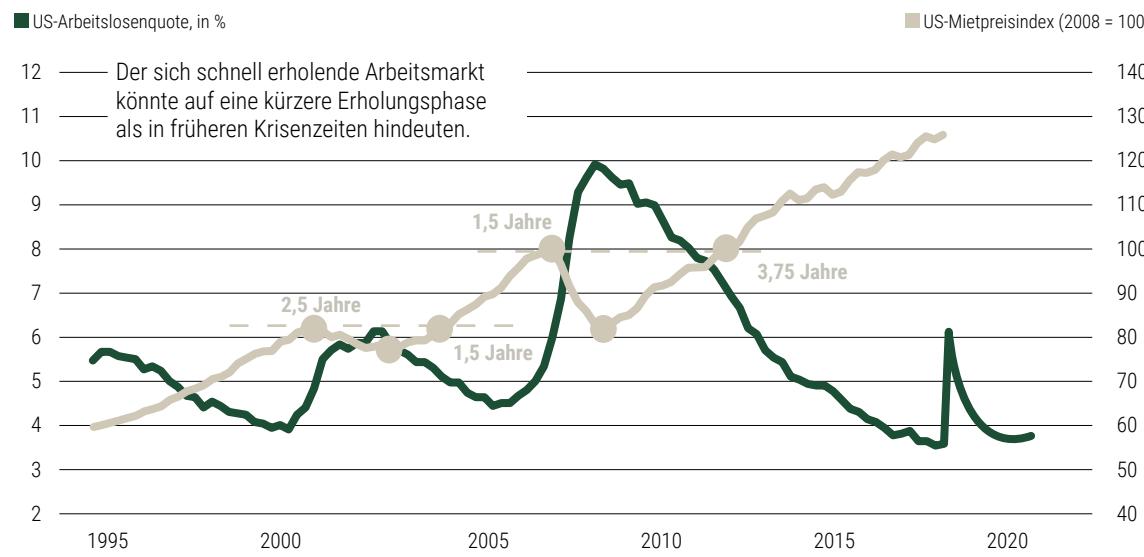
Solide Grundlage

Im Vergleich zu den anderen Epidemien, Pandemien und wirtschaftlichen Abschwüngen im letzten Jahrhundert ist **Covid-19** in seiner globalen Reaktion und Reichweite einzigartig. Doch im Gegensatz zum wirtschaftlichen Abschwung in der Finanzkrise befand sich die Immobilienbranche vor dem Ausbruch von Corona in einer **starken Position**. Bilanzen, Kapitalverfügbarkeit und Liquidität waren gesund.

Quelle: Deloitte

Erholung in Aussicht?

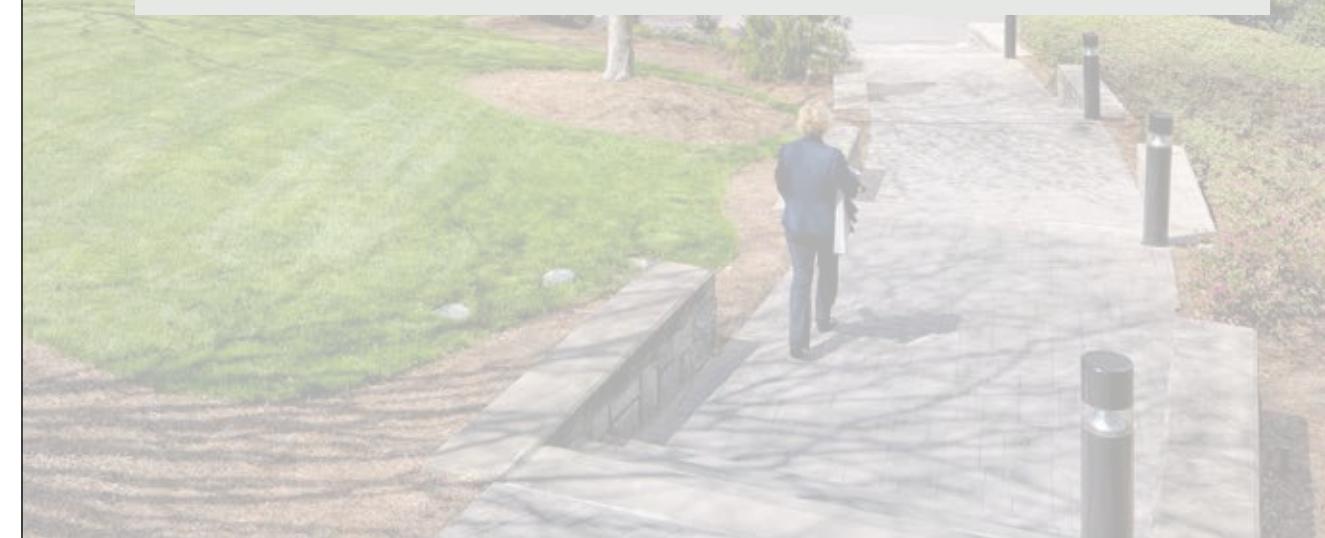
Der Blick auf vergangene Krisen zeigt, wie sich der Markt jeweils erholt hat



Quelle: CBRE

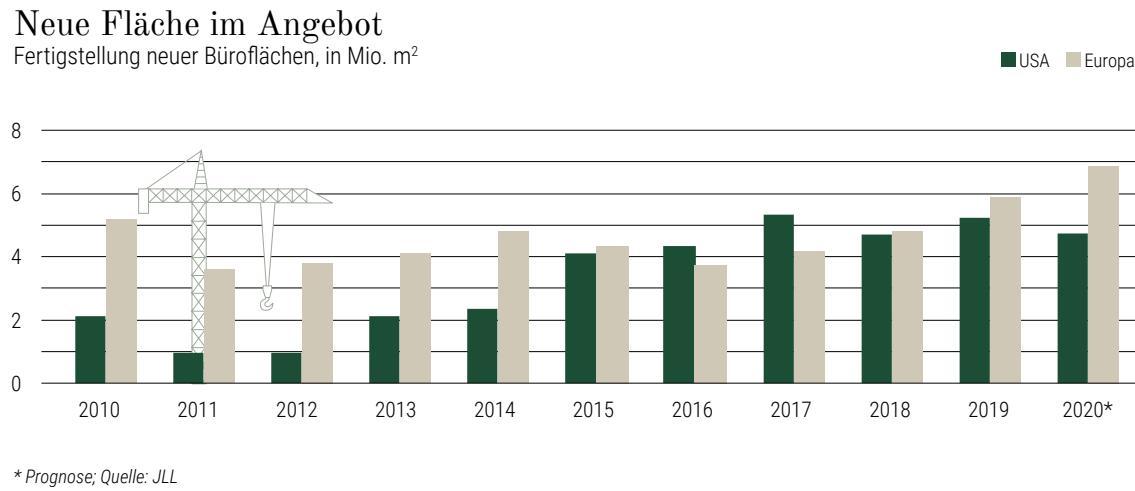
885 Mio. m²

Auch der öffentliche Sektor hat einen großen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die US-Regierung beispielsweise ist sowohl ein **großer Immobilienbesitzer** als auch ein bedeutender Mieter. Sie besitzt rund 885 Millionen m² Gebäudefläche und mietet weitere 254 Millionen m².



Büroimmobilien

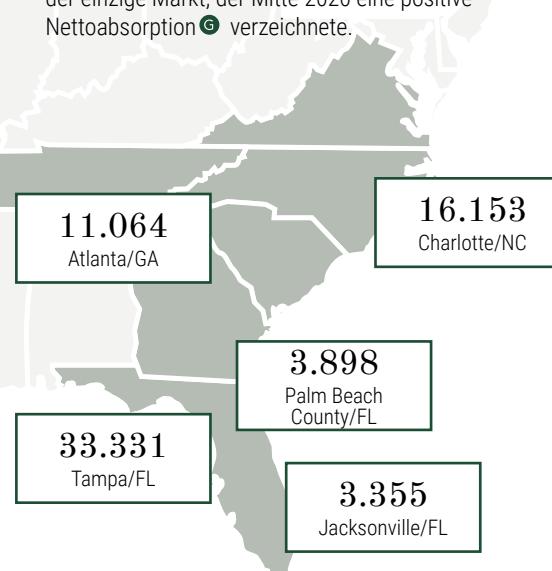
Büroimmobilien gehören zu den prägendsten Elementen einer Stadt und sind zugleich Arbeitsraum vieler Millionen Menschen. Entsprechend bedeutend ist diese Assetklasse als Investmentobjekt. In den letzten zehn Jahren (vor Corona) ging das verfügbare Büroflächenangebot zurück und die Preise stiegen.



Auch in schweren Zeiten positiv

Absorption (G) in m², Q2/2020

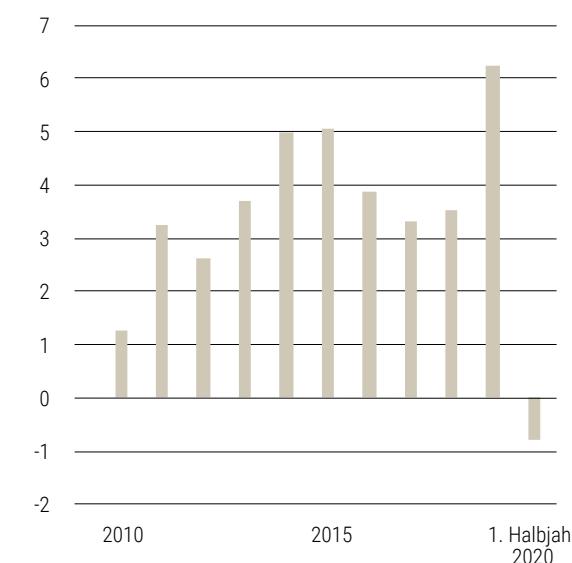
Neben dem Mittleren Westen war der Südosten der einzige Markt, der Mitte 2020 eine positive Nettoabsorption (G) verzeichnete.



Quelle: CBRE

Starker Zuzug

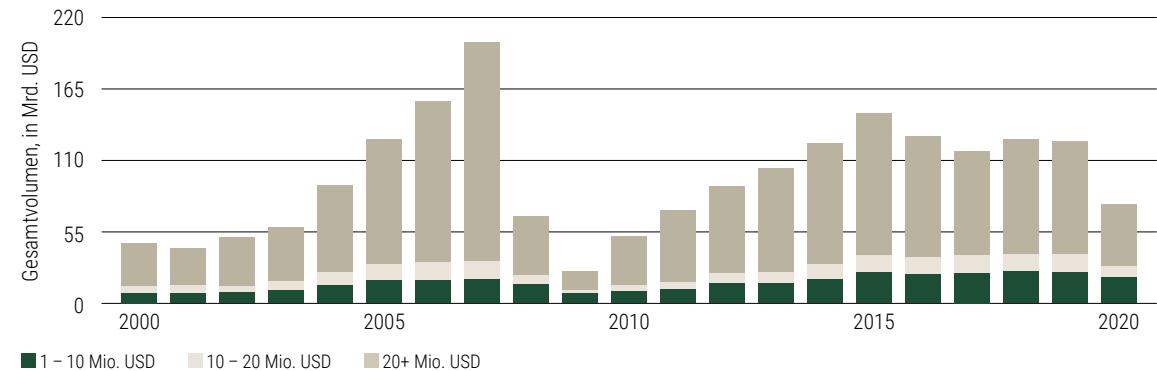
Absorption (G) in den USA, Veränderung zum Vorjahr, in Mio. m²



Quelle: JLL

Entwicklung der Transaktionen im Büromarkt

Entwicklung der einzelnen Transaktionsklassen



Deutschland legt nach

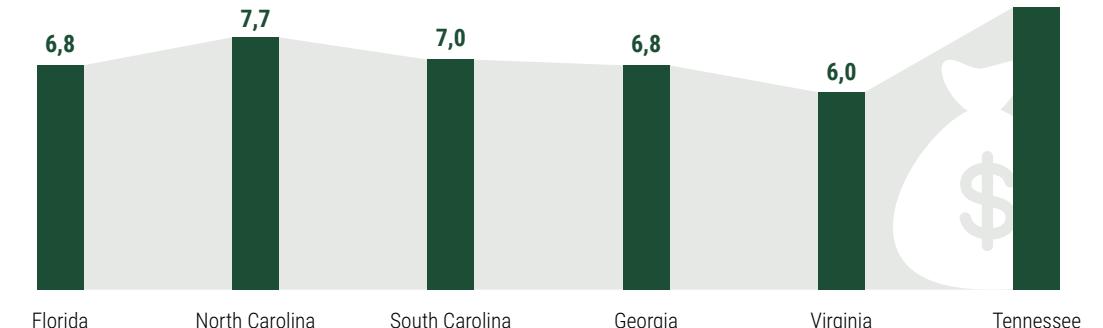
Büroinvestmentvolumen nach Städteklassen (G), in Mrd. €



Quellen: ZIA, RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG

Kapitalisierungsraten (G)

von Büroimmobilien, 2019, in %



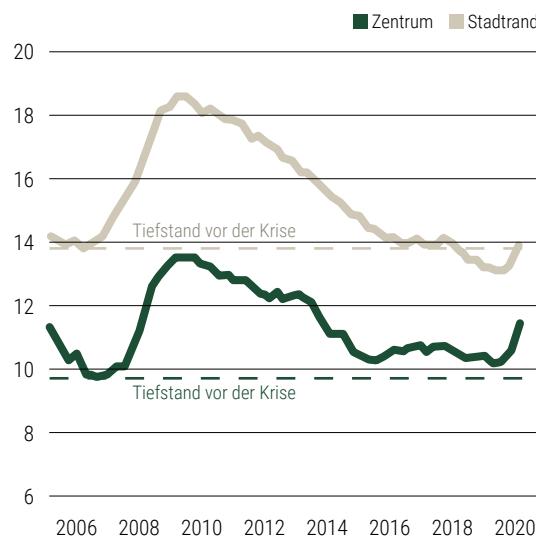
Quelle: Bloomberg

Bessere Auswahl durch mehr Leerstand

Ein steigender Leerstand muss nicht immer von Nachteil sein. In vielen Großstädten war vor dem Ausbruch der Pandemie das Angebot sehr knapp. In Deutschland sind deshalb laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zum Beispiel geplante Projekte bereits auf die nächsten zwei, drei Jahre vorvermietet worden. Ein höherer Leerstand gibt den Unternehmen daher Spielraum, um zu expandieren oder umzuziehen.

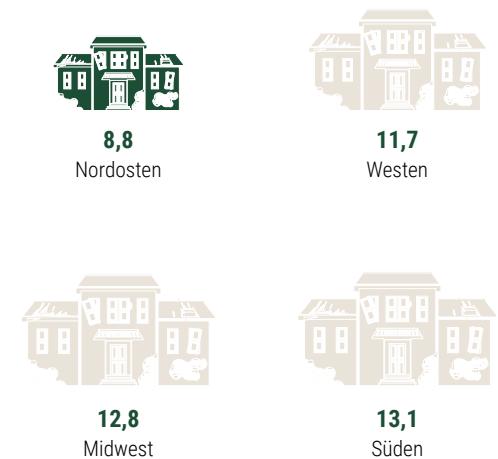
Leerstandsquote© lange im Fall

Büroimmobilien in den USA, Entwicklung in %, Angaben jeweils für Q2



Leerstandsquote© nach US-Regionen

Büroimmobilien, Q2 2020, in %



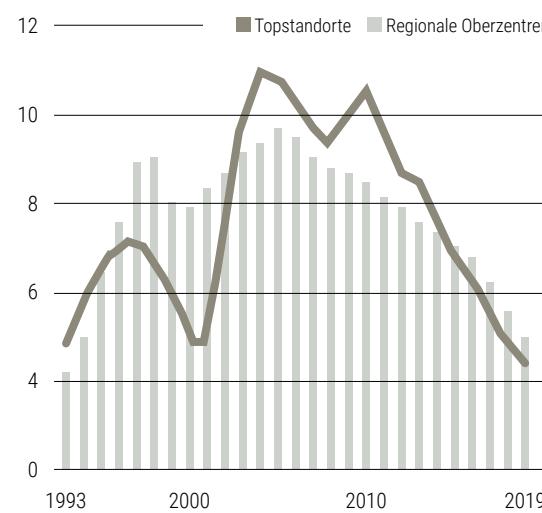
Abbau hielt lange an

Leerstandsquote© europ. Büroimmobilien*, in %



Auf niedrigem Niveau

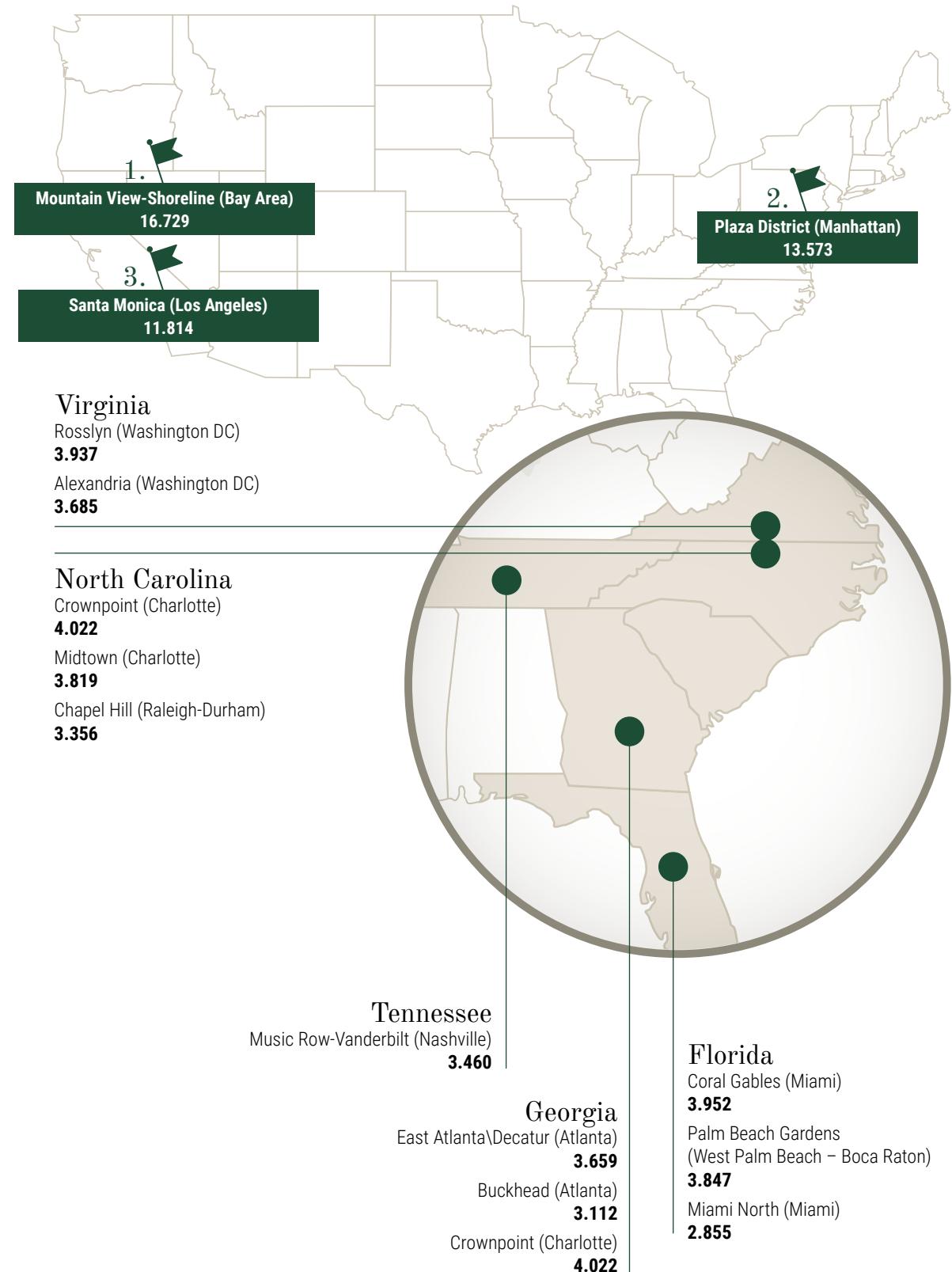
Leerstandsquote© dt. Büroimmobilien, in %



* die größten 42 Metropolen; Quelle: BNP Paribas

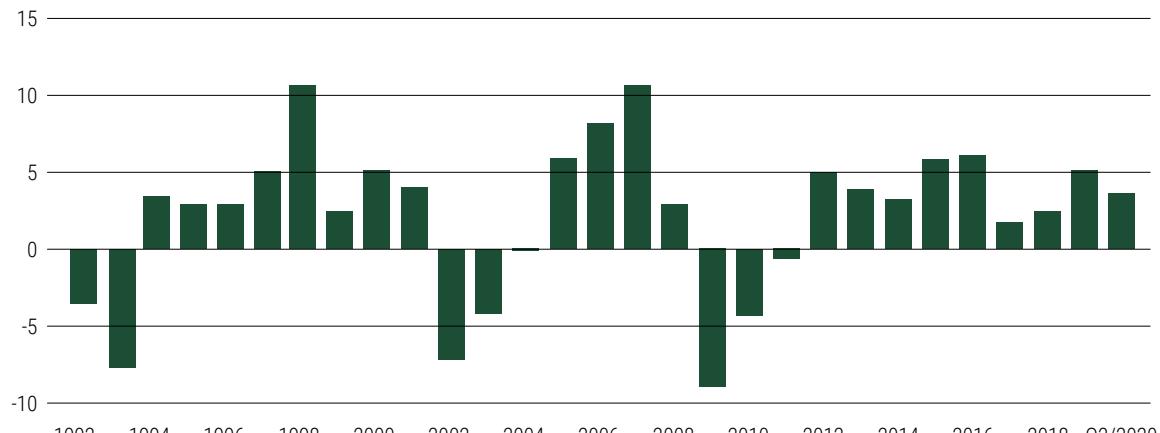
Teure Teilmärkte

Büroimmobilienpreise, in USD je m²



Mieten zogen kräftig an

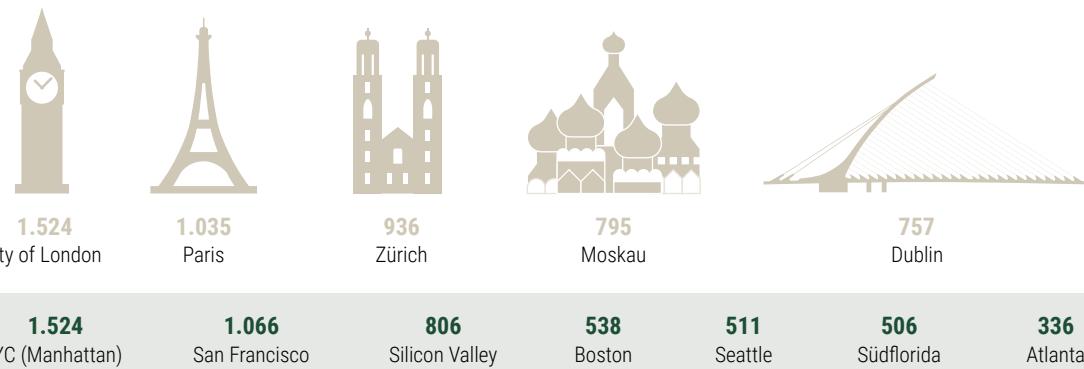
Durchschnittliches jährliches Wachstum der Mietpreise von US-Büroimmobilien, in %



Quelle: CBRE

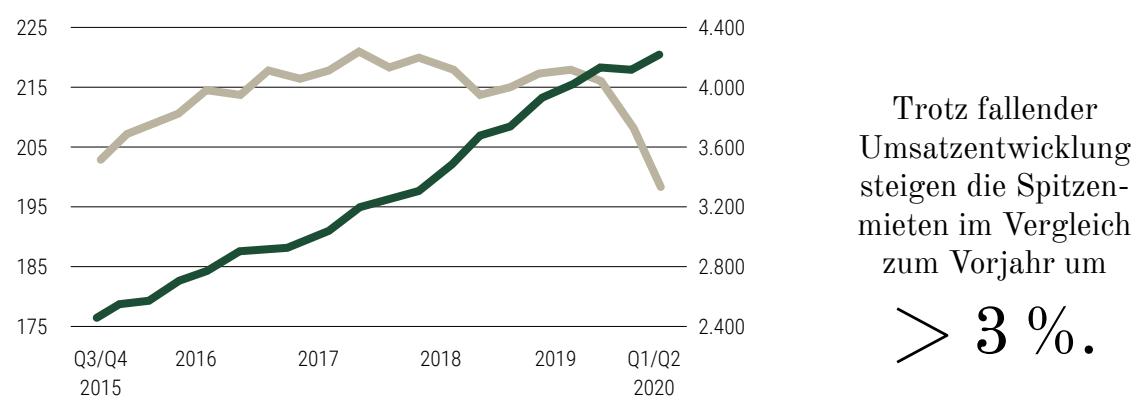
Teures Pflaster Europa

Durchschnittliche Spitzenmieten je m², in USD, Q2/2020



Quelle: Knight Frank Research

Deutsche Spitzenmieten sind weitgehend unberührt



Trotz fallender
Umsatzentwicklung
steigen die Spitzen-
mieten im Vergleich
zum Vorjahr um

> 3 %.

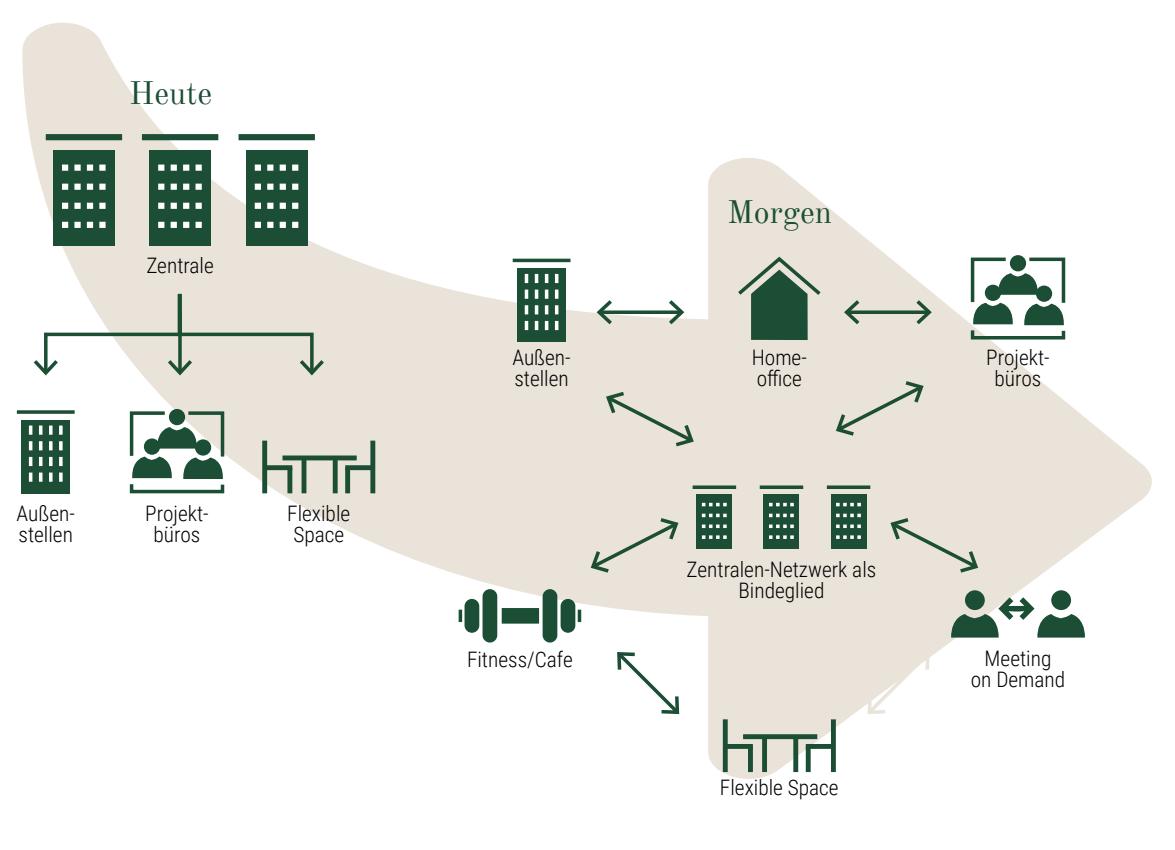
■ Spitzenmiete (Index 1987 = 100) ■ Umsatz in Tsd. m² rollierend, jeweils letzte 12 Monate (rechte Skala)

Quelle: JLL

600.000 m²

Das größte Bürogebäude der Welt mit über 600.000 m² Bürofläche ist das **Pentagon**, Hauptsitz des US-amerikanischen Verteidigungsministeriums. Mit einer Gesamtmiethfläche von 140.000 m² gilt **The Squaire** am Frankfurter Flughafen als größtes Bürogebäude Deutschlands.

Bürowelten im Wandel



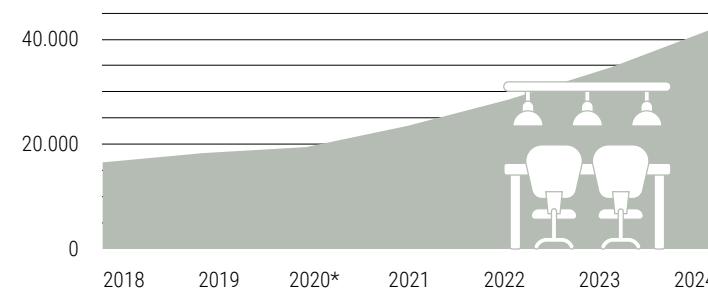
Flexibilität als „The New Normal“

Immobilie und Flexibilität – scheinbar ein Gegensatz, aber dennoch ein tragfähiges **Zukunftsmodell** und das besonders im Bereich der Gewerbeimmobilien. Desk Sharing, Coworking und Mobile Office: Arbeitsweisen sind immer stärker vom festen Einzelarbeitsplatz losgelöst. Die Coronakrise gibt diesem Aufbruch zu neuen Arbeitswelten einen **extremen Schub**. Neben dem herkömmlichen Büro bestimmen Coworking Spaces, anmietbare Konferenzräume und innovative Konzepte die Zukunft.

Quelle: CBRE

Coworking in den USA

Fläche der größten Zentren, 2019, in Tsd. m²



* Prognose ab 2020; Quelle: Coworking Ressources

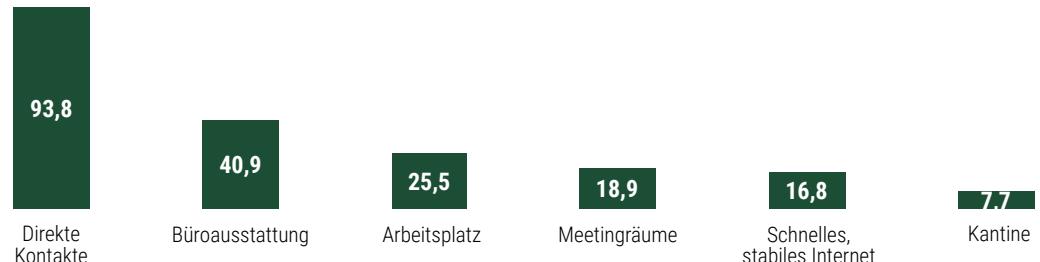
5 Mio.

Menschen könnten 2024 in solchen Coworking-Spaces arbeiten, im Vergleich zu 2020 ein Plus von 158 %.

Büros wie wir sie heute kennen, existieren schon seit 1800. Vor hundert Jahren waren nur drei Prozent aller Beschäftigten in einem Büro, während heute fast jeder Zweite als Büroangestellter tätig ist. Doch der **Arbeitsraum verändert sich** und die Covid-19-Pandemie wirkt als Beschleuniger für neue, agile und flexible Arbeitsmodelle.

Was haben Sie im Homeoffice vermisst?

Umfrage in Deutschland, Angaben in %

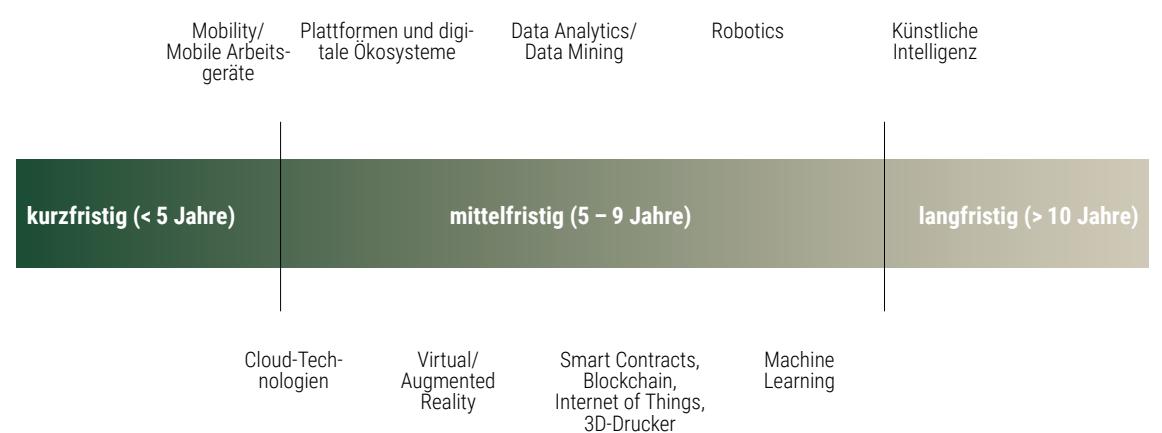


Quelle: Catella Research 2020

Digitalisierung

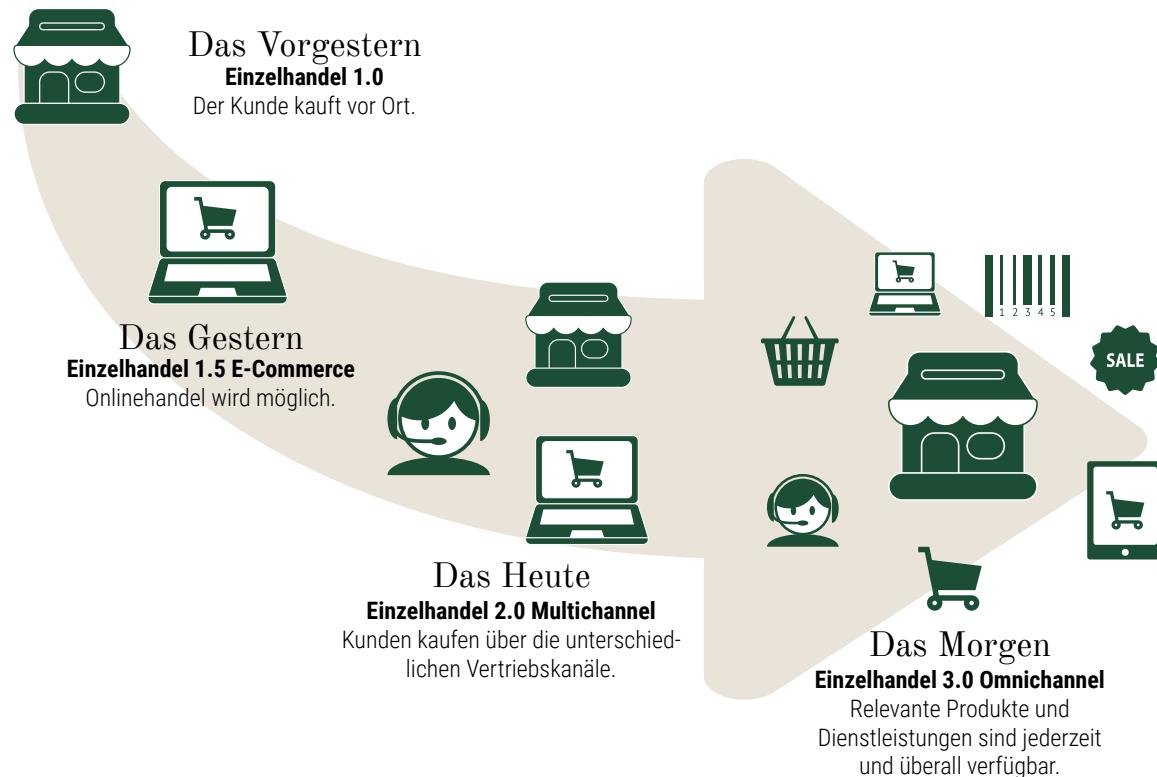
Immer wieder hört man: Die Immobilienbranche hinkt bei der Digitalisierung hinterher. Dabei ist der Sektor besonders jetzt stark in Bewegung und entwickelt **neue Tools und Modelle**. PropTechs, Künstliche Intelligenz (KI), digitale Anlageformen – im Gewerbeimmobiliensektor ist die sogenannte Digital Reality (Augmented Reality und Virtual Reality) bereits angekommen. So müssen zum Beispiel Besichtigungen nicht mehr vor Ort durchgeführt werden, sondern können jederzeit und von jedem Ort aus stattfinden.

Trendpotenzial digitaler Technologien und Anwendungen in der Immobilienwirtschaft



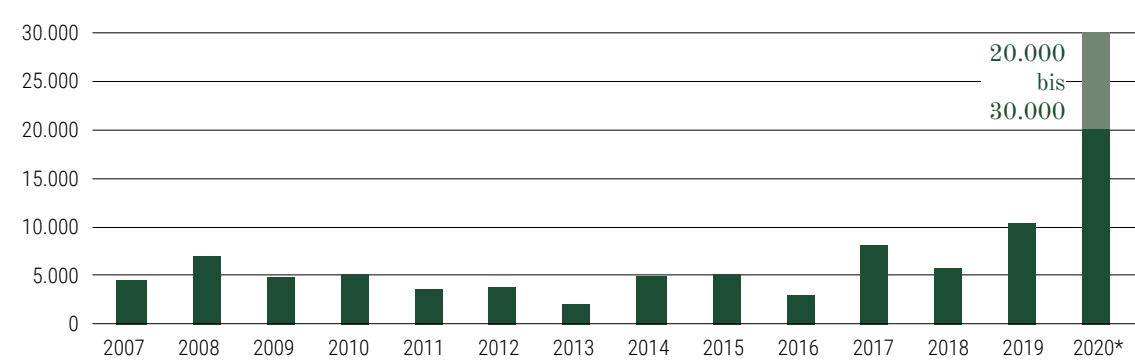
Einzelhandel

Es gibt wohl keinen Sektor des Immobilienmarkts, auf den die Corona-pandemie **kurzfristig größere Auswirkungen** hat als den Einzelhandel. Doch der Sektor ist bereits seit Jahren im Wandel. Nicht nur die Digital Champions lernen „Einzelhandel“, auch der Handel lernt „digital“ und muss sich an die sich (nicht nur wegen Covid) verändernden Konsumgewohnheiten anpassen.



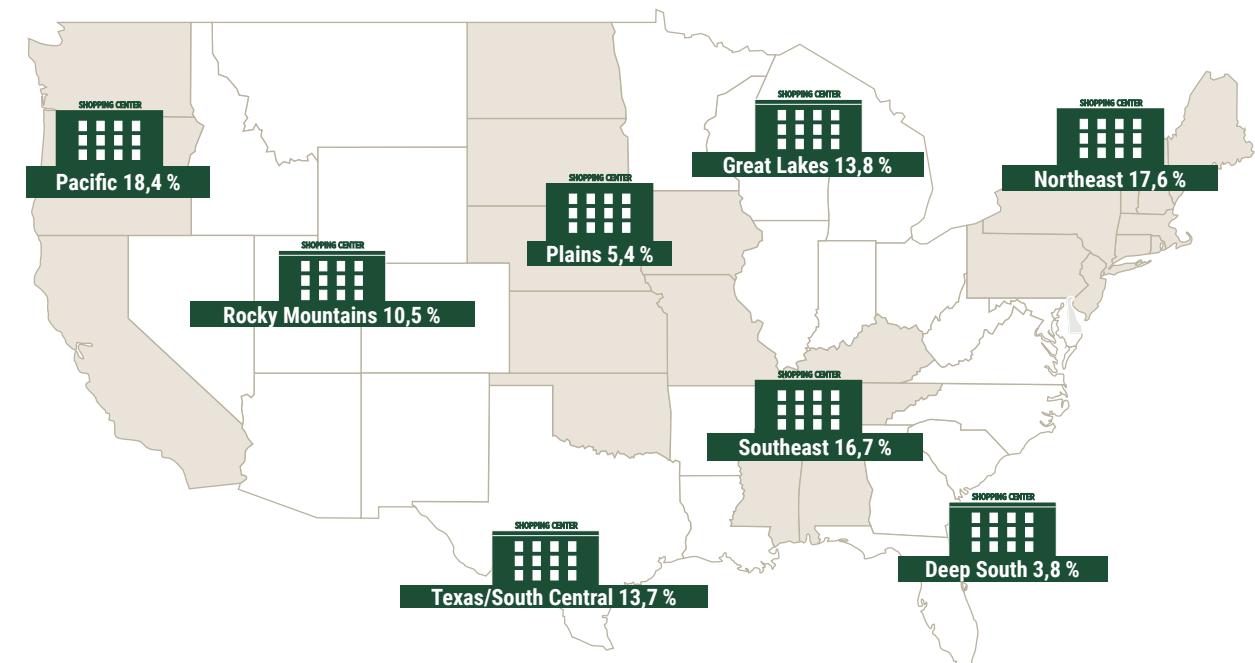
Rückgang lokaler Geschäfte

Anzahl der Schließungen in den USA



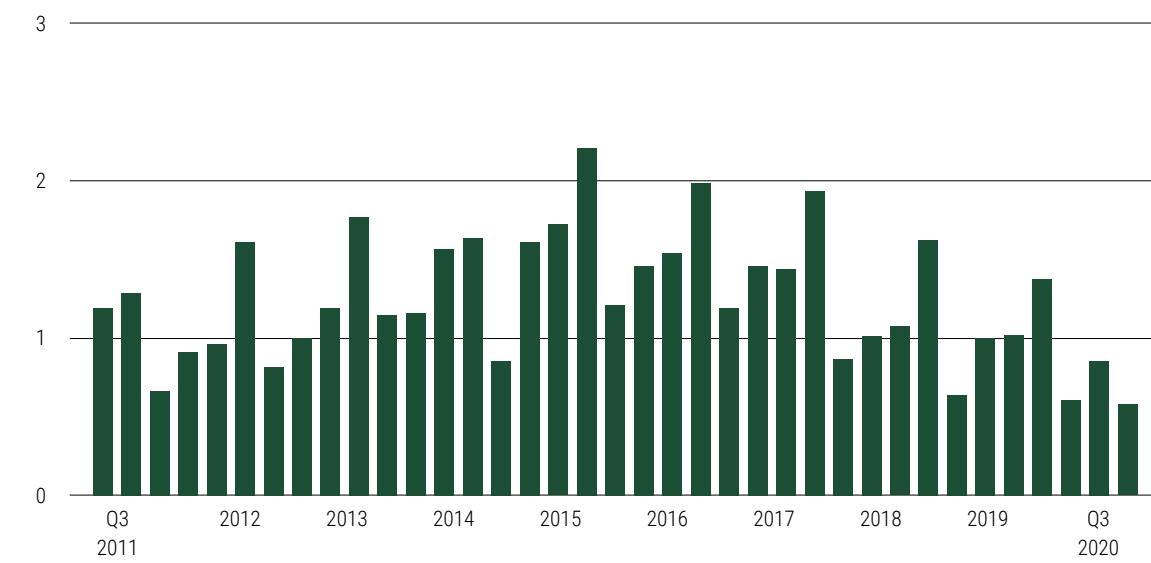
Shoppingcenter in den USA

Anteil der Regionen an der Gesamtfläche, 06/2020



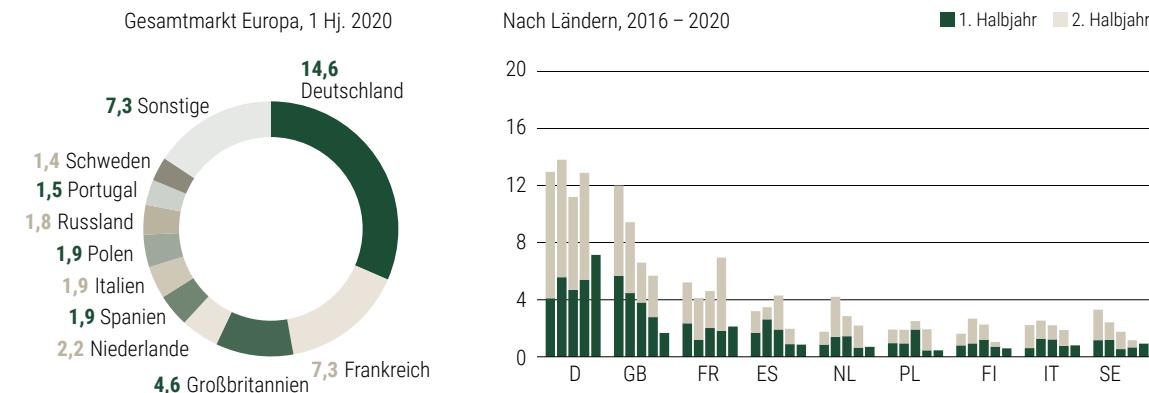
Bauaktivität wird weniger

Neuerstellte Handelsfläche in den USA, in Mio. m²



Einzelhandel-Investments in Europa

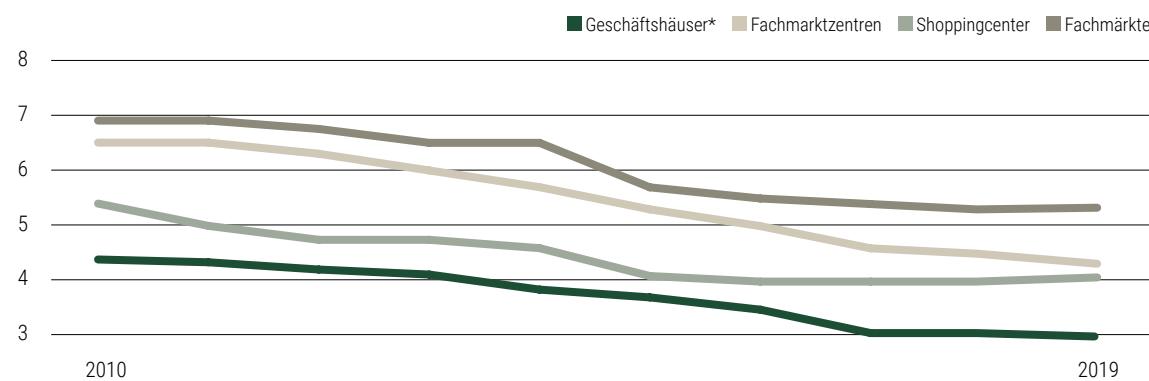
Volumen, in Mrd. €



Quelle: BNP Paribas

Spitzenrenditen in Deutschland

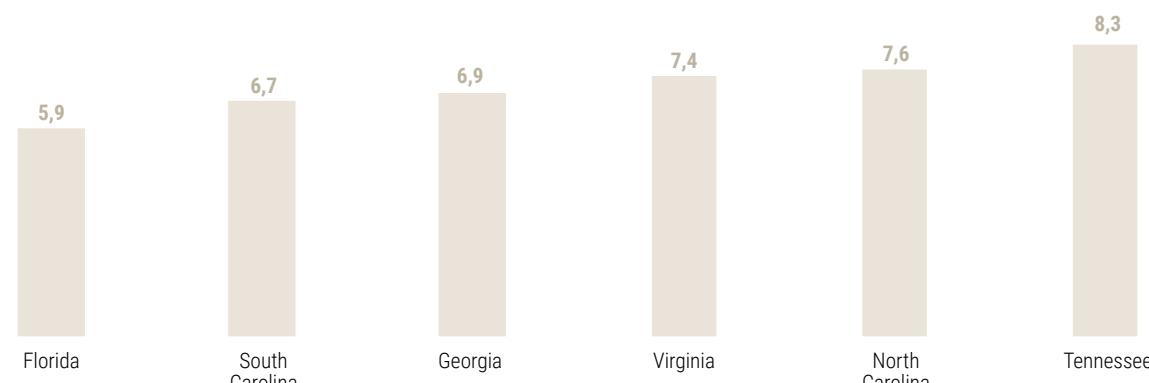
Netto-Spitzenrenditen, in %



* Durchschnitt A-Standorte; Quelle: BNP Paribas

Kapitalisierungsrate im Südosten

im Einzelhandel, in %, gewichtet, 2019



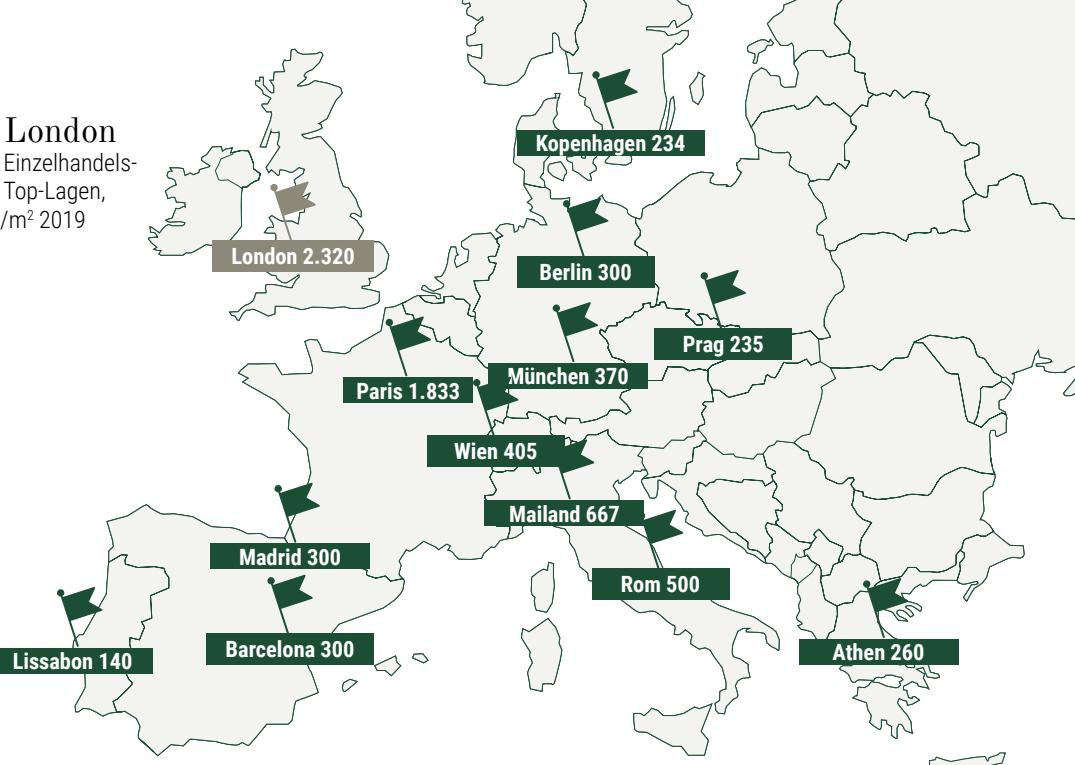
Quelle: Bloomberg

293 Tsd. m²

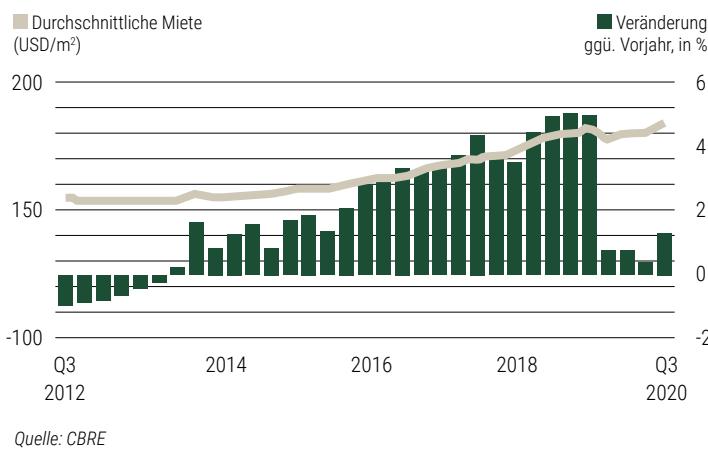
Seit 2009 gilt das Shinsegae Centum City Department Store in Busan (Südkorea) mit 293.000 m² als das **größte Kaufhaus der Welt**. Es löste damit Macy's am Herald Square in New York City an der Spitze ab.

Exklusives London

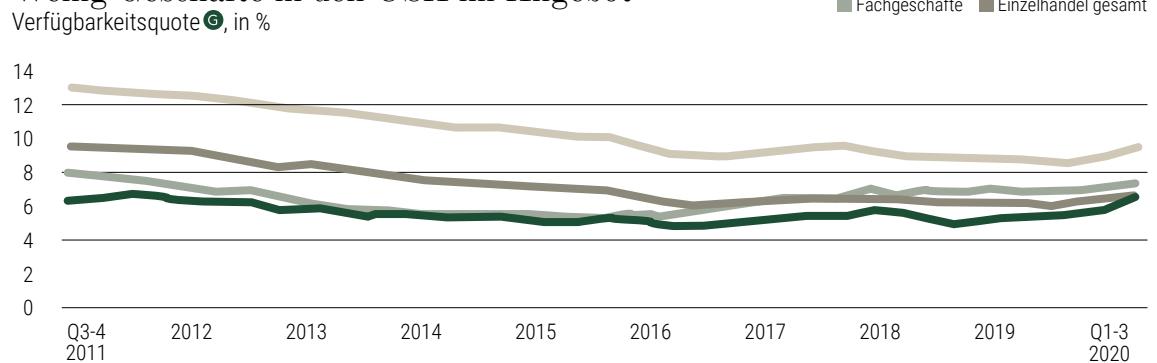
Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen, Monatsmiete, in €/m² 2019



Einzelhandelsmieten in den USA steigen



Wenig Geschäfte in den USA im Angebot



Markt der Einzelhandelsimmobilien im Südosten



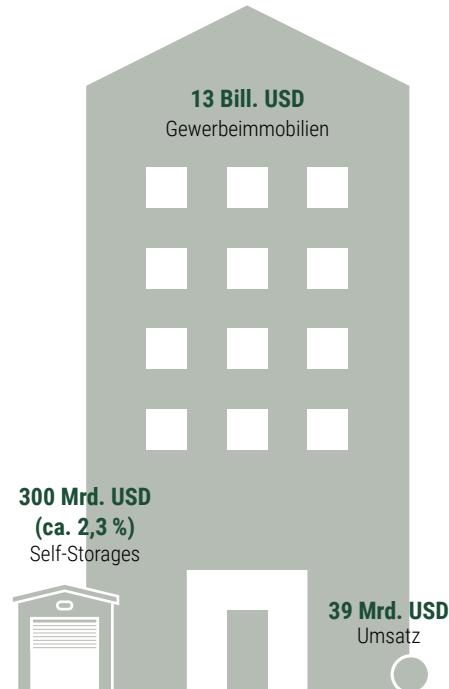
Self-Storage

US-Markt in Zahlen

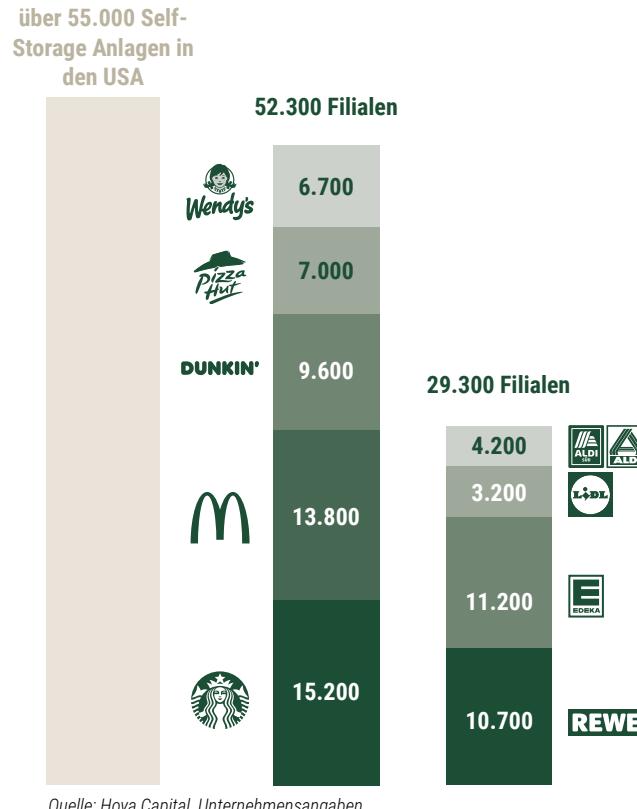


Quellen: Marcus & Millichap, Cushman & Wakefield, U.S. Census Bureau

Wert der Immobilien



Fläche im Vergleich

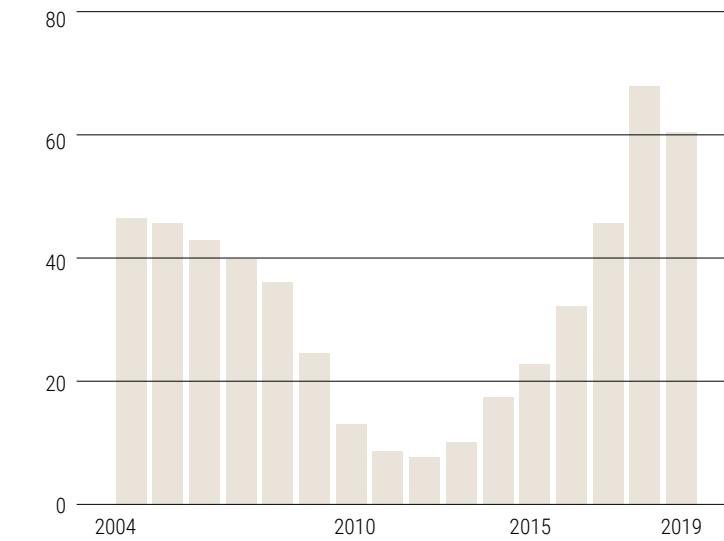


Quelle: Hoya Capital, Unternehmensangaben

Teure Mieten im Stadtzentrum, wenig Stauraum oder ein hoher Bedarf an Mobilität. Die Gründe für das Einlagern von Gegenständen sind zwar vielfältig, gelten dennoch genauso gut für gewerbliche Kunden wie für Privatleute. Der **Bedarf an Lagerfläche** steigt, weshalb der Markt auch immer mehr Investoren lockt.

Angebot an Lagerfläche

Fertiggestellte Fläche in den USA, in Mio. m²



Quelle: Marcus & Millichap

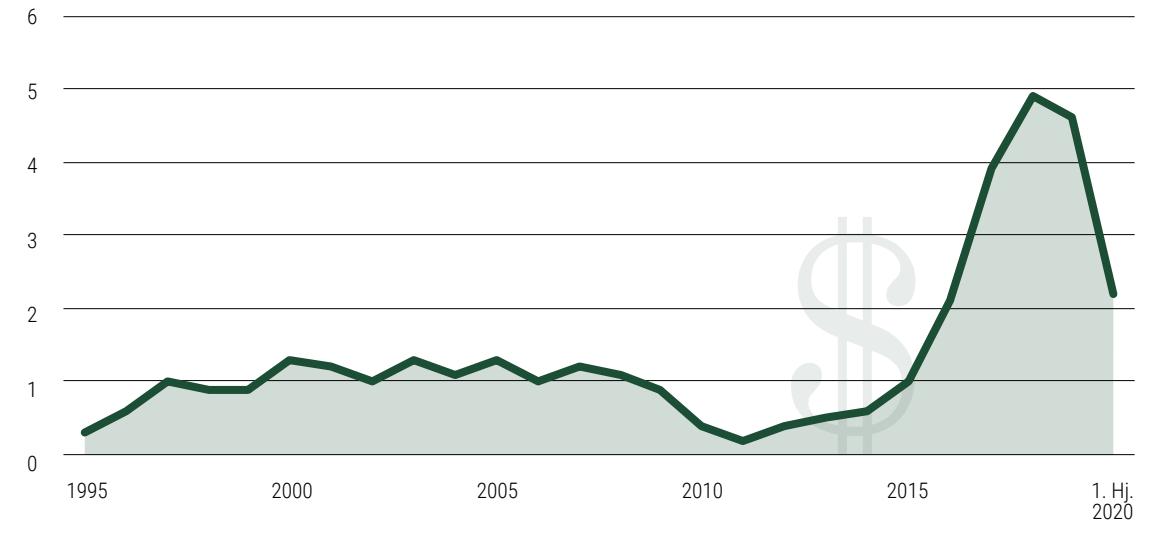


Die neuerstellte Self-Storage
Fläche in Atlanta belief sich 2019
auf 165.000 m². Zum Vergleich:
Das Stadion der Atlanta Falcons
ist 120.800 m² groß.

Quelle: Yardi Matrix

Self-Storages ziehen Kapital an

Bauinvestitionen in Self-Storages, USA, in Mrd. USD



Quelle: U.S. Census Bureau

Gefragte Alternative in den USA

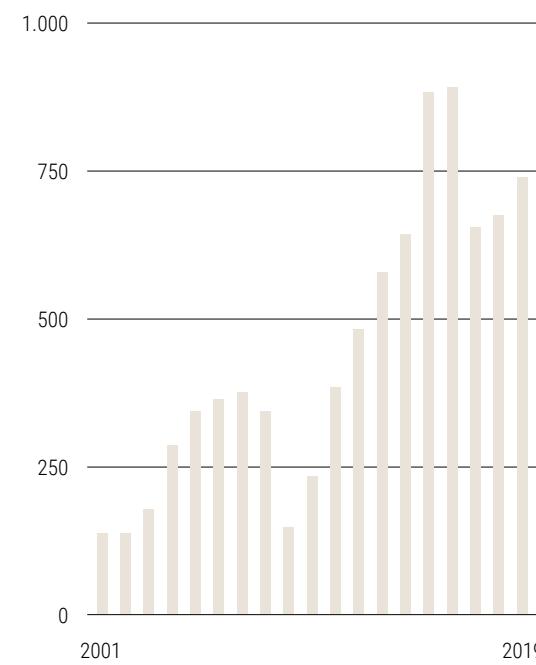
Anlagekapital in alternative Investments, 2019, in Mrd. USD



Quelle: CBRE, RCA

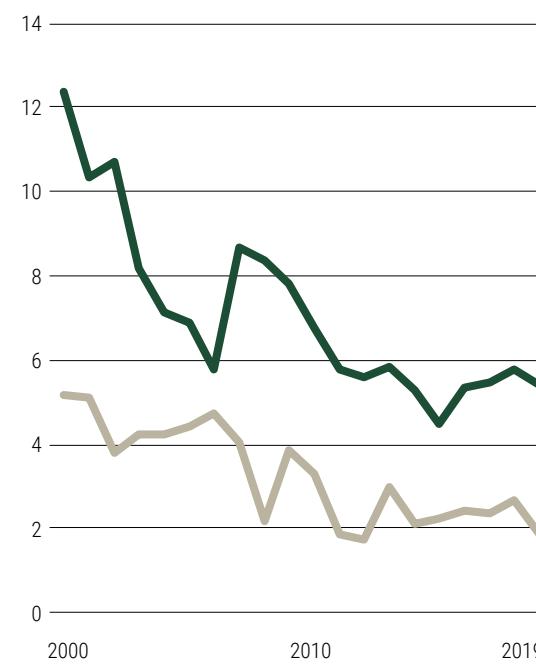
Steigendes Investment

Anzahl der Transaktionen auf dem US-Self-Storage Markt



Lukrative Rendite auf dem Self-Storage Markt

Kapitalisierungsrate in den USA, in %
Rendite der 10-jährigen US-Staatsanleihe, in %

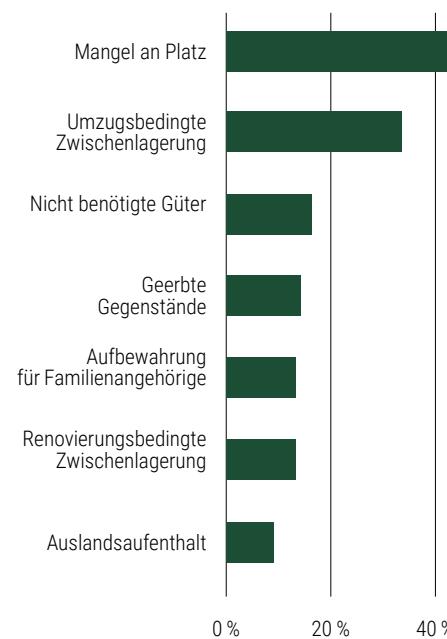


* Prognose; Quelle: Marcus & Millichap

Quelle: Marcus & Millichap



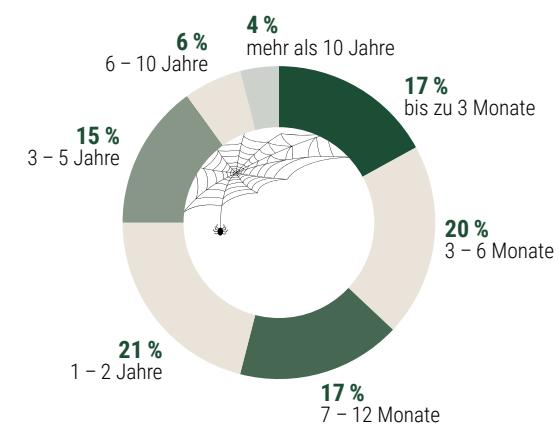
Gründe der Anmietung



Quelle: Marcus & Millichap, Umfrage 2020

Dauer der Anmietung

Anteil der Mieter nach Mietdauer

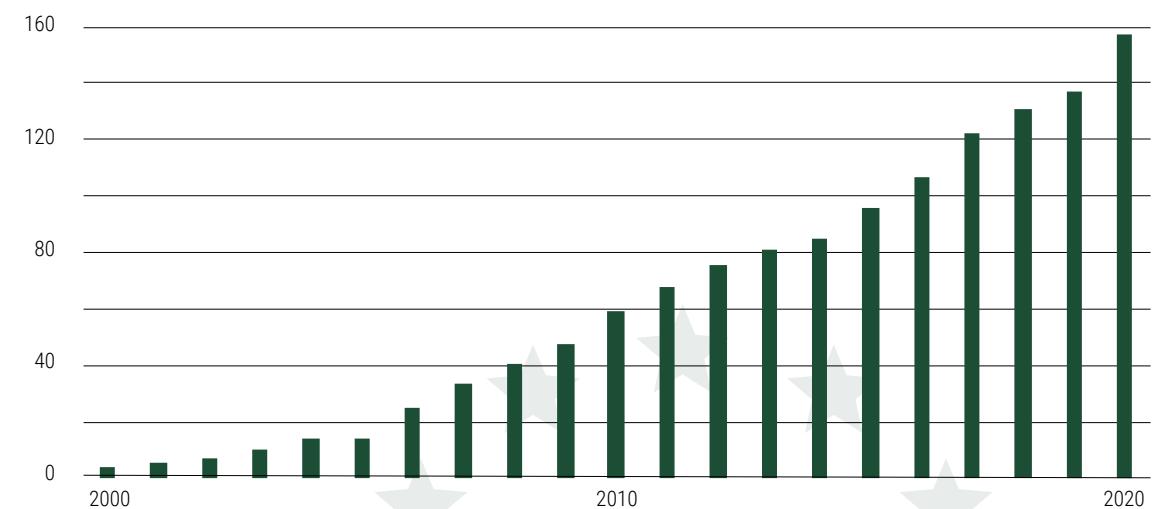


Selbst wenn viele Mieter den Stauraum längerfristig in Anspruch nehmen, erfolgt die Vermietung im Normalfall auf Monatsbasis.

Quelle: neighbor.com

Auch Deutschland sucht Lagerplatz

Premium-Self-Storage in Deutschland, Anzahl der Anlagen



Quelle: Verband deutscher Self Storage Unternehmen

Europas Markt in Zahlen



Im Jahr 2009 wurde für Self-Storages in Deutschland eine DIN-Zertifizierung eingeführt. Seitdem hat sich die Anzahl der Anlagen mehr als **verdreifacht**.

259 €
beträgt die durchschnittliche Jahresmiete in Europa je m².

80 %
der Fläche befinden sich in 6 Ländern (UK, F, D, NL, ES, NOR).

9,9 Mio. m²
Fläche standen 2019 in Europa zur Verfügung.

273
Deutschland verfügt über 273 Self-Storage Anlagen (davon 156 Premiumanlagen) mit einer Nutzfläche von 630.000 m².

68
Anlagen befinden sich im Bau und 52 in der Planungsphase.

4.290
Self-Storage Anlagen zählte der europäische Branchenverband Fedessa in 2019.

Quellen: Verband deutscher Self Storage Unternehmen, Fedessa, JLL



Im Juli ist in den USA die Nachfrage nach zusätzlichem Lagerplatz traditionell am größten.



Wenig Leerstand

Der Self-Storage Markt profitierte von der langjährig steigenden Beschäftigungsquote, höheren Löhnen und somit auch von **steigenden Konsumausgaben der Verbraucher**. Mit Ausnahme der Krisenjahre 2009/2010 bewegte sich die Leerstandsquote in den USA in den letzten 30 Jahren stabil nur zwischen ca. 10 – 15 %.

Quelle: Cushman & Wakefield

Investieren in Immobilien

Für viele Anleger stellen gewerbliche Immobilien nicht nur in wirtschaftlich unruhigen Zeiten eine **interessante Anlageklasse** zur Diversifikation ihres Portfolios dar. Wir beobachten, von wo und wohin weltweit das Kapital fließt und zeigen, über welche Wege man zum Ziel kommen kann.

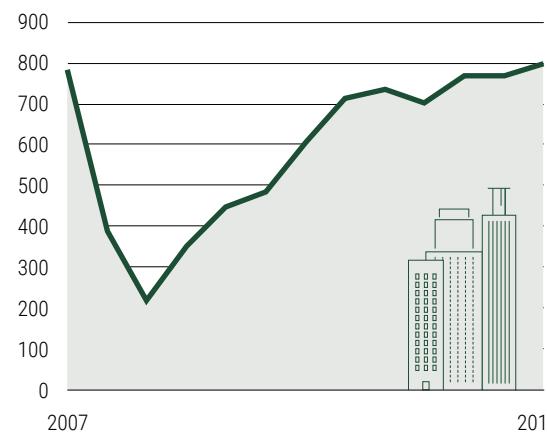


Immobilien und Kapital

Längst ist auch bei Immobilien die **Globalisierung** angekommen, Investoren gehen immer mehr ins Ausland. Deutschland ist zum Beispiel der zweitstärkste Investor bei Gewerbeimmobilien in den USA.

Starker Magnet Gewerbeimmobilien*

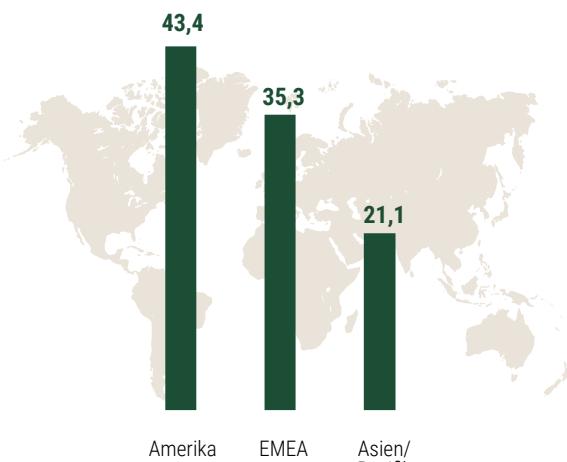
Weltweite direkte Investments, in Mrd. USD



* ohne Mehrfamilienhaus; Quelle: JLL

Amerikas Markt bleibt interessant

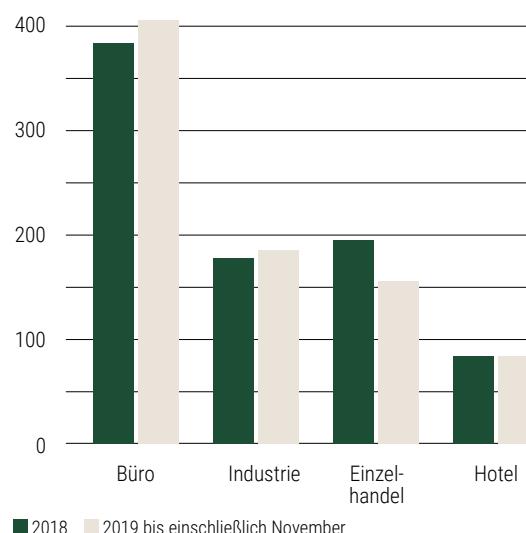
Anteil der Regionen, in 2019, in %



Quelle: CBRE

Büroinvestments überwiegen

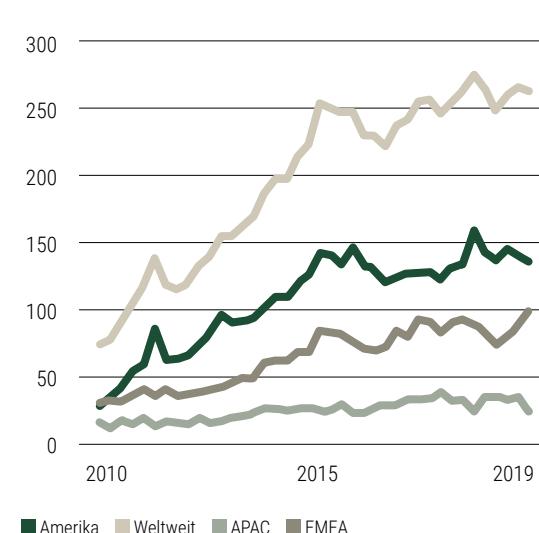
Weltweites Investment nach Segmenten, 2019, in Mrd. USD



Quellen: Savills, RCA

Wo fließt das Geld hin?

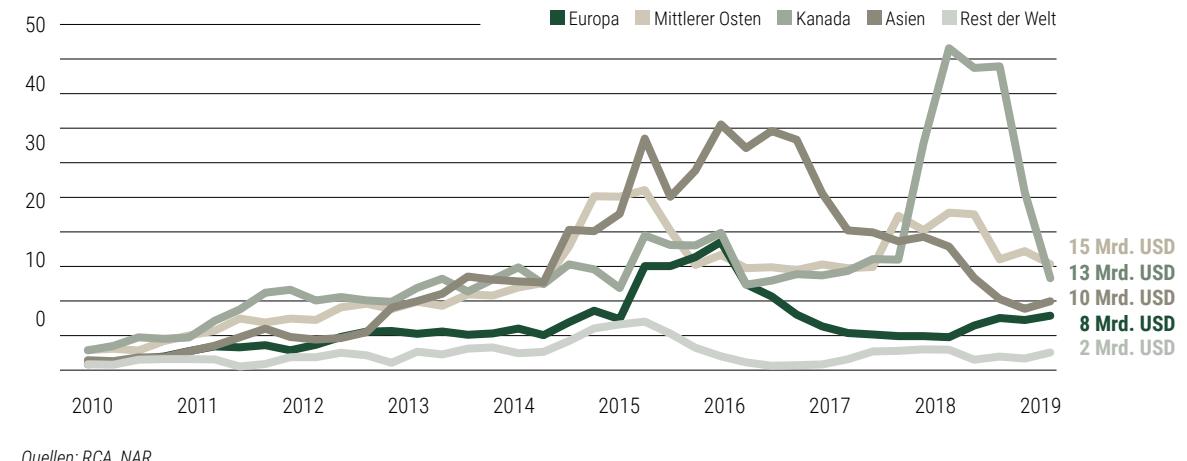
Quartalsweise Entwicklung des Investmentvolumens, in Mrd. USD



Quelle: CBRE

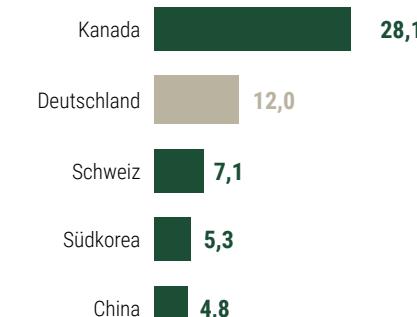
Europas Interesse an den USA bleibt stabil

Ausländische Investitionen in US-Gewerbeimmobilien, auf 12-Monats-Basis



Deutschland ist ein starker Partner

Top 5 der ausländischen Investoren in US-Gewerbeimmobilien, Anteil 2019, in %



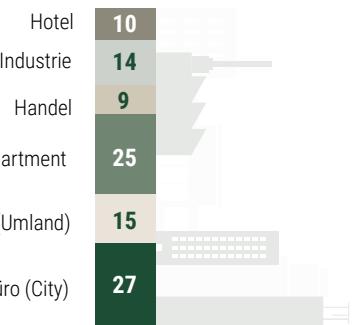
Quellen: RCA, NAR



49,1 Mrd. \$

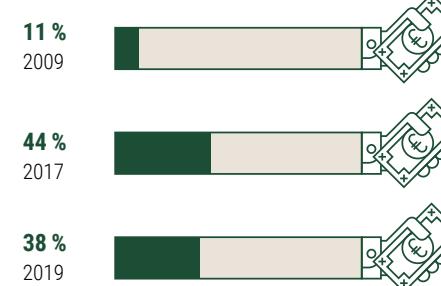
sind im Jahr 2019 aus dem Ausland in US-amerikanische Gewerbeimmobilien geflossen.

Aufteilung der Investments nach Segmenten, 2019, in %

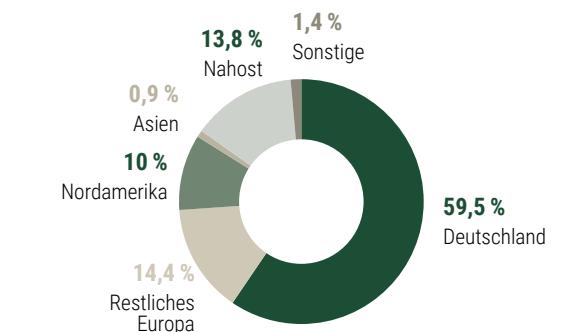


Investments in Deutschland

Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen



Investments nach Herkunfts ländern, 1. Hj. 2020



Quelle: BNP Paribas

Quelle: Union Investment



21 %

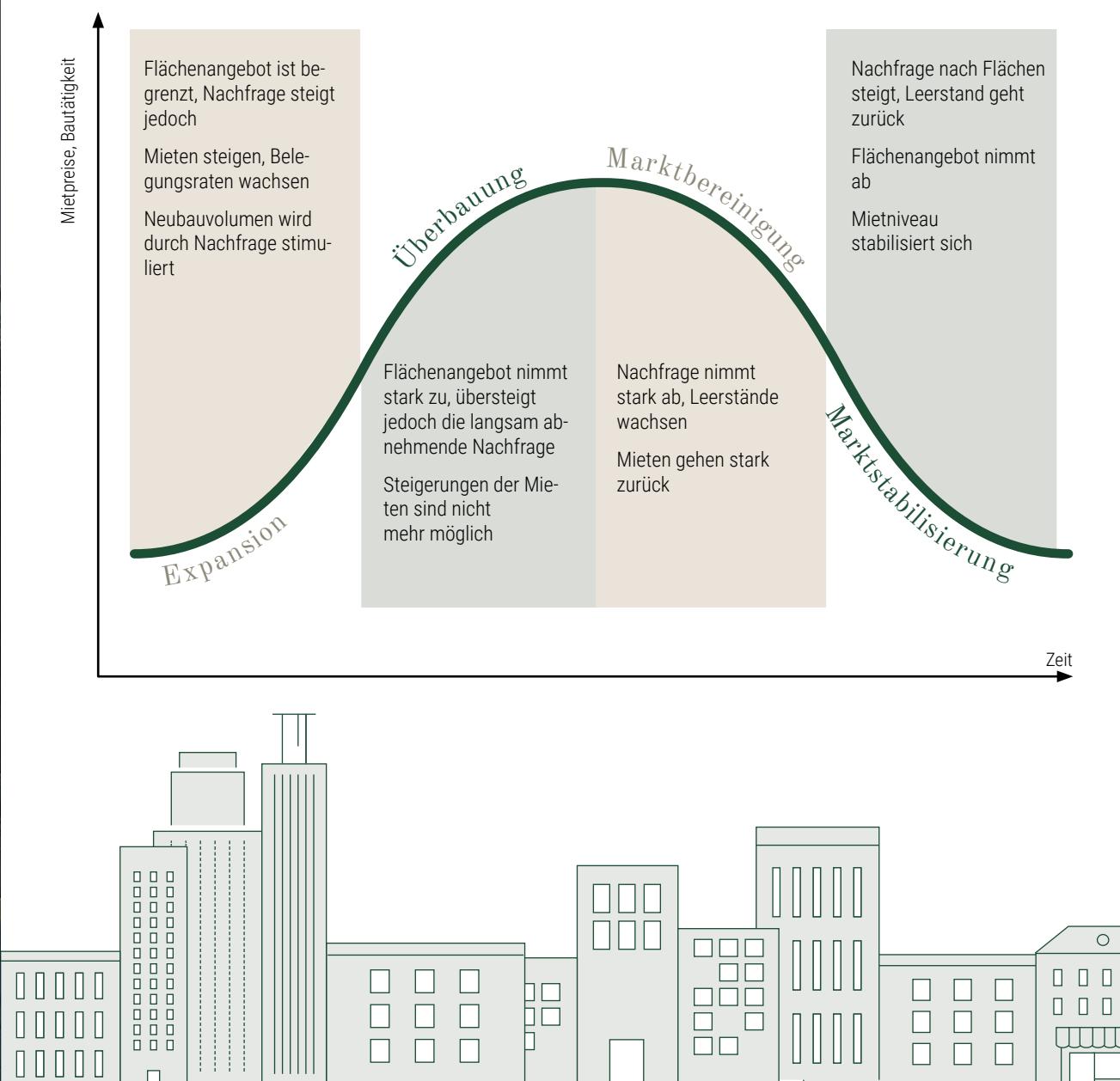
Weltweit investieren sehr vermögende Anleger 21 Prozent ihres Portfolios in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und beabsichtigen – laut einer aktuellen Umfrage von Knight Frank – diese Zahl im Laufe des Jahres 2021 zu erhöhen.

Sehr vermögende Personen werden auch als sogenannte UHNWI bezeichnet – Ultra-High Net-Worth Individuals. Ihr Vermögen beläuft sich auf mindestens 30 Millionen USD.

Quelle: Venture Scanner, Knight Frank

Der Marktzyklus

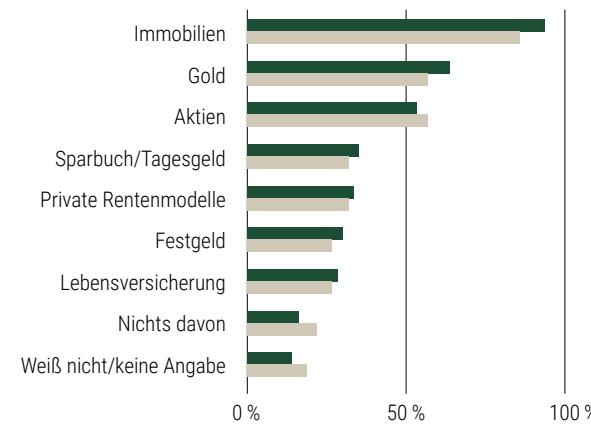
Ähnlich wie bei Finanzmärkten zeichnet sich auch der Immobilienmarkt durch einen natürlichen Zyklus aus. Dieser besteht aus **vier Phasen**, jede ist durch bestimmte Merkmale gekennzeichnet. Ein wichtiger Treiber ist unter anderem die Entwicklung der Konjunktur, aber auch der Boom oder Fall einzelner Branchen sowie zum Beispiel eine mögliche Pleitewelle der Unternehmen nehmen Einfluss.



Immobilien als Anlage

Immobilien sind jetzt als Wertanlage in Deutschland noch beliebter als vor der Krise

Umfrage „Was ist eine sinnvolle Kapitalanlage zur privaten Vermögensbildung?“*



41 % der Befragten sehen indirekte Immobilienanlagen – wie offene oder geschlossene Immobilienfonds, Aktien von Immobilienunternehmen, Real Estate Investment Trusts oder auch Crowdinvesting – als eine „**attraktive Alternative**“. Denn für den Direktkauf einer eigenen Immobilie stellt das nötige hohe Eigenkapital eine Hürde dar und viele haben Angst vor Verschuldung.

■ Juni 2020 ■ Februar 2020

* Mehrfachnennung möglich; Quellen: Commerz Real, YouGov

65 % der Deutschen schätzen laut einer Umfrage Immobilien als Geldanlage aufgrund der konstanten Nachfrage und der **stetigen Wertentwicklung** nach wie vor als stabile Investments und möchten weiterhin dort Kapital anlegen.

Quelle: Exporo



32 % Ob direkt oder indirekt, auf private Investoren entfielen im Jahr 2020 32 % der weltweiten Investments für gewerbliche Immobilien.

Quelle: Knight Frank

Gründe für Immobilieninvestments



Meistens niedriges Risiko



Vermögensaufbau



Erzielen von Erträgen



Schutz vor Inflation



Diversifikation des Portfolios

48 %

Für knapp die Hälfte aller Deutschen hat die Immobilie 2020 als Geldanlageinstrument an Attraktivität gewonnen und liegt damit vor Gold (47 Prozent) und deutlich vor Aktien (34 Prozent).

Glossar

Absorption / Nettoabsorption

Die Nettoabsorption ist die Veränderung der durch Vermietung oder Eigennutzung in Anspruch genommenen Flächen während eines bestimmten Zeitraums in einem Marktgebiet. Bei einer positiven Nettoabsorption wurde im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde. Ist die Nettoabsorption negativ, so wurde im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche freigezogen als in Anspruch genommen.

FTSE Nareit

Der FTSE Nareit ist ein Immobilienaktienindex, der von der National Association of Real Estate Investment Trusts erstellt ist.

Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien sind Gebäude, Gebäudeteile und Gewerbegrundstücke, die nicht der wohnungswirtschaftlichen Nutzung dienen. Sie lassen sich in Büro- und Verwaltungs-, Einzelhandels-, Hotel- sowie Logistik- und Industrieimmobilien einteilen.

Kapitalisierungsrate

Die Kapitalisierungsrate (auch als Cap-Rate bezeichnet) wird bei gewerblichen Immobilien verwendet, um die Rendite anzugeben, die voraussichtlich für eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie erzielt wird. Darunter versteht man das Verhältnis der aktuellen jährlichen Nettoeinnahmen aus einem Objekt zu dessen aktuellem Marktpreis.

Kaufkraftindex

Der Kaufkraftindex setzt die Kaufkraft der Bevölkerung in Relation zum Bundesdurchschnitt (= 100). Liegt die Kennzahl zum Beispiel bei 119, so ist das für Ausgaben zur Verfügung stehende Einkommen um 19 Prozent über dem Durchschnitt. Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis von nicht vermieteten Wohnungen oder Flächen zur Gesamtzahl von Wohnungen oder Flächen in einem Gebäude oder einer Stadt. Unterschieden wird auch zwischen vorübergehendem Leerstand etwa bei einem Umbau und dauerhaftem Leerstand durch fehlende Marktnachfrage.

NCREIF Property Index (NPI)

Der NCREIF Property Index (NPI) ist ein Total Return Index des National Council of Real Estate Investment Fiduciaries, der vierteljährlich die Performance von US-Immobilieninvestments misst und die Marktrendite bewertet.

Pipeline

Die Pipeline bezeichnet in der Immobilienbranche die Summe aller Projekte, für die bereits heute ein Nutzvertrag unterzeichnet werden kann, ohne dass bereits mit dem Bau begonnen wurde.

REIT

Real Estate Investment Trust (kurz: REIT) ist eine Anlageform, die die Investition in Immobilien auf Basis von börsengehandelten Aktien ermöglicht.

Städteklassen

Die Entwicklung von Immobilienmärkten wird oft differenziert nach Stadtgrößen betrachtet. Dafür werden Städte nach Einwohnerzahl in sogenannte Städteklassen gruppiert. Deutsche B-Städte sind zum Beispiel Bonn, Nürnberg, Hannover, Leipzig, Münster, Wiesbaden, Essen und Mannheim. Bei C-Standorten handelt es sich meistens um Universitätsstädte beziehungsweise Städte in Metropolregionen wie Freiburg, Heidelberg, Mainz oder Potsdam.

Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise aller getätigten Immobilientransaktionen innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“).

Verfügbarkeitsquote

Die Kennzahl misst den offenen und latenten Leerstand.

Impressum

Herausgeber

TSO Capital Advisors GmbH
Taunusanlage 11
60329 Frankfurt am Main
www.tso-europe.de

Konzept

Handelsblatt Research Institute
Toulouser Allee 27
40211 Düsseldorf
www.handelsblatt-research.com

Gestaltung

Isabel Rösler und Christina Wiesen (HRI)
Coverdesign: raumkontakt GmbH, Karlsruhe

Redaktion & Recherche

Barbara Burk, Gudrun Matthee-Will, Cornelia Zoglauer

Redaktionsschluss: 26.2.2021



Bildnachweise

Seite 4 – TSO Preston Ridge (Alpharetta, Georgia)
Seite 10 – TSO 3110 Edwards Mill Road (Raleigh, North Carolina)
Seite 16 – TSO 6465 East Johns Crossing (Johns Creek, Georgia)
Seite 21 – TSO Parkway Center (Marietta, Georgia)
Seite 25 – TSO 12000 Findley (Johns Creek, Georgia)
Seite 30 – TSO Royal Center One (Alpharetta, Georgia)
Seite 32 – TSO 6455 East Johns Crossing (Johns Creek, Georgia)
Seite 37 – TSO Tryon Plaza – (Charlotte, North Carolina)
Seite 41 – TSO Sterling Pointe (Atlanta, Georgia)
Seite 53 – TSO Sterling Pointe (Atlanta, Georgia)
Seite 59 – TSO TSO Whitehall Self-Storage (Atlanta, Georgia)
Seite 62 – TSO Adams Drive Self-Storage (Atlanta, Georgia)
Seite 66 – TSO Parkway Center (Marietta, Georgia)
Seite 69 – TSO Carolina Corporate Center (Raleigh, North Carolina)
Seite 70 – TSO Warehouse Row (Chattanooga, Tennessee)



THE SIMPSON ORGANIZATION

TSO

The Simpson Organization, Inc. („TSO“) ist ein US-amerikanischer Anbieter von Finanzanlageprodukten. TSO investiert strategisch in gewerbliche Immobilien und setzt den Investitionsschwerpunkt auf Immobilien und Märkte, in denen Visionen, Werte und nachhaltige Entwicklung zusammenwachsen. TSO investiert im Südosten der USA, insbesondere in Atlanta (Georgia), Charlotte (North Carolina) und Chattanooga (Tennessee) sowie in Florida, Virginia und South Carolina.

A. Boyd Simpson gründete TSO 1988 als Beratungsunternehmen für institutionelle Immobilienanleger. Seit dieser Zeit hat sich TSO zu einem Full Service-Anbieter für Immobilienmanagement und -investment entwickelt, der gemeinsam mit weiteren Investoren Immobilien plant, entwickelt, erwirbt und vermarktet. Die Firmenzentrale von TSO ist in Atlanta beheimatet. Weitere Niederlassungen befinden sich an ausgewählten Standorten im Südosten der USA. In Deutschland ist TSO mit der Vertriebsgesellschaft TSO Capital Advisors GmbH in Frankfurt am Main und Düsseldorf vertreten.

Disclaimer

Die in diesem Factbook dargestellten Informationen stellen keine Anlageberatung und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Sie dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie Vollständigkeit von extern benutzten Quellen kann nicht übernommen werden. Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der TSO. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form.

