

USA WIEDER AUF DER EINKAUFSLISTE USA BACK ON THE SHOPPING LIST

Institutionelle Anleger verstärken US-Engagement.

AUTHOR: BETTINA STEMIG
UND FRANK KOSCHING

Die USA sind zurück! Nachdem mit der Finanzkrise im Jahr 2008 der nordamerikanische Immobilienmarkt zusammenbrach und sich die ausländischen Investoren zurückzogen, erleben die USA jetzt ein fulminantes Revival. Vor allem Bürohäuser und Einkaufszentren in den US-Großstädten sind wieder in den Blickpunkt von Investoren gerückt. Mit einem Volumen von rd. 280 Mrd. Euro (313 Mrd. USD) stiegen die Transaktionen auf dem US-Markt gewerblich genutzter Immobilien gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent. Damit ist auch das historisch beste Vorkrisenjahr 2007, in dem sich die Deals auf rd. 272 Mio. Euro (304 Mio. USD) summiert hatten, klar übertroffen. Die USA sind offenkundig wieder bereit für neue Rekorde.

Angesichts der wirtschaftlichen Wiederbelebung revitalisieren seit Ende 2014 auch zahlreiche deutsche Institutionelle ihr US-Engagement. Auf dem Spielfeld nimmt Union Investment Real Estate eine Stürmerposition ein. In den letzten beiden Jahren ist das Amerika-Portfolio ihrer beiden international investierenden Fonds Unilmmo: Europa und Unilmmo: Global um 1,6 Milliarden Euro auf aktuell 3,3 Milliarden Euro gewachsen. Zu den Neuzugängen gehörte etwa das Bürohochhaus „1000 Main Street“ in Houston, das für Unilmmo: Europa erworben wurde, sowie der Ankauf des Hotels der Marke The Godfrey in Boston, mit dem Union Investment erstmals seine Fühler in den US-Hotelmarkt ausstreckte. Mittelfristig plant die Immobilienfondsgesellschaft weitere namhafte Ankäufe auf dem amerikanischen Kontinent. 2 Mrd. USD sollen ihre Offenen Immobilienfonds in den nächsten drei Jahren in Nord- und Lateinamerika anlegen. Da-

Institutional investors reinforce their US involvement.

The US is back! After the North American real estate market collapsed due to the financial crisis of 2008 and foreign investors withdrew, the US is now experiencing a brilliant revival. Especially office buildings and shopping malls in major US cities have recaptured the attention of investors. With a volume of approx. 280 billion Euros (313 billion USD), transactions in the US commercial real estate market increased by 4 percent over the previous year. This has clearly exceeded the historically best pre-crisis year, 2007, when transactions mounted up to around 272 billion Euros (304 billion USD). The US is obviously ready to reach new records again.

Given the economic revitalization, numerous German institutional investors have also been strengthening their US involvement since the end of 2014. Union Investment Real Estate occupies the forward position on the playing field. In the last two years, the US portfolio of its two international investment funds, Unilmmo: Europe and Unilmmo: Global, grew by 1.6 billion Euros to currently 3.3 billion Euros. Among the new acquisitions was the office tower „1000 Main Street“ in Houston, which was purchased for Unilmmo: Europe, as well as the purchase of the hotel brand The Godfrey in Boston, which Union Investment first tested the waters with in the US hotel market. In the medium term, the real estate investment company is planning other notable acquisitions in the Americas. Their open-ended funds will invest 3 billion USD in

für verstärken die Hamburger in ihrer New Yorker Niederlassung das Team: Als Leiter Investment Management Americas haben sie den in Atlanta geborenen Matthew Scholl (37) an Bord geholt, der den strategischen Ausbau der Immobilienportfolios in den amerikanischen Märkten verantworten soll. Der Schwerpunkt der Neuinvestitionen soll in den Gateway Cities an der US-West- und Ostküste sowie im verstärkten Maße in den Sekundärstädten der USA liegen. Hierzu gehören u.a. Austin, Boston, Houston, Minneapolis und Seattle.

Die Deka Immobilien als zweiter großer deutscher Player auf dem US Markt war im letzten Jahr eher in New York als etabliertem Immobilienmarkt aktiv und kaufte hier für den offenen Immobilienfonds Deka-ImmobilienGlobal zusammen mit der Ashkenazy Acquisitions Corporation (AAC) das Marriott Hotel East Side für 270 Mio. US Dollar. „Das geplante Investitionsvolumen für 2016 liegt in derselben Größenordnung“, erklärt Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer Deka Immobilien, die Pläne für das neue Jahr. Das Portfolio in den USA stellt für Deka Immobilien einen wichtigen Baustein in der regionalen Allokation seines Gesamtbestandes dar und wird künftig weiter ausgebaut. Dabei liegt der Fokus auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in sehr guten Innenstadtlagen in den sogenannten „Gateway Cities“ wie New York und Boston, aber auch auf Washington D.C. oder San Francisco. „Dabei werden wir es vermeiden, Immobilien zu erwerben, deren Wertsteigerung im Wesentlichen von einer Renditekompression am Markt abhängt“, erläutert Torsten Knapmeyer weiter. „In den kommenden Jahren erwarten wir z.B. in den Städten New York, Boston und Los Angeles ein deutlich über dem Durchschnitt liegendes Mietwachstum.“ Auch Deka Immobilien hat sich im vergangenen Jahr mit der Gründung einer Tochtergesellschaft mit Sitz in New York im US-Markt niedergelassen. „Wir sind froh, dieses Büro bereits mit einem international erfahrenen Akquisiteur besetzt zu haben, der das U.S. Geschäft von New York aus leiten und vorantreiben wird“, erklärt Knapmeyer.

Neben den beiden Dickschiffen bauen aber auch andere deutsche Investmenthäuser ihr Engagement in den USA wieder deutlich aus: Der Münchner Fondsiniciator Wealthcap verfügt über langjährige Erfahrung auf dem US-Markt und ist seit 2014 wieder verstärkt im Einkauf aktiv. Dafür ist die Fondsgesellschaft eine strategische Partnerschaft mit CBRE Global Investors eingegangen, die als Investitionsberater und Asset Manager vor Ort agieren. Seither investierte Wealthcap zweimal im Silicon Valley. Laut des Unternehmens der Auftakt für ein wachsendes US-Geschäft, denn das Investment soll signifikant ausgeweitet werden. Seit Juni 2015 bietet der Fondsiniciator seinen 16. US-Immobilienfonds, den Ein-Objekt-Fonds „Immobilien Nordamerika 16“, an. Investiert wird in eine Immobilie im kalifornischen Mountain View im Zentrum des Silicon Valley. „Mit unserem Partner CBRE Global Investors planen wir derzeit weitere Ankäufe in Innovation Districts und wollen so unser US-Immobiliengeschäft konsequent ausweiten. Gemeinsam mit einem der größten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Welt wollen wir so weiter wachsen und ge-

North and Latin America in the next three years. The Hamburg fund will take care of providing reinforcement in their New York office: they took Atlanta-born Matthew Scholl (37) on board as Head of Investment Management Americas, who will be responsible for the strategic expansion of their real estate portfolio in American markets. The focus of new investments will be in gateway cities on the US east and west coasts and to a greater extent in secondary cities. These include Austin, Boston, Houston, Minneapolis and Seattle, among others.

Deka Immobilien, as the second major German player on the US market, was rather active last year in New York, which is an established real estate market, and acquired the Marriott Hotel East Side for 270 million US dollars for Deka Immobilien Global together with the Ashkenazy Acquisitions Corporation (AAC). „The amount of investment planned for 2016 is in the same order,“ explains Torsten Knapmeyer, General Manager of Deka Immobilien. The portfolio in the United States is an important component for Deka Immobilien in the regional allocation of their total stock, and it will be further expanded in the future. The focus is on office and retail properties in very good downtown locations in so-called „gateway cities“ such as New York and Boston, but also in Washington, D.C. or San Francisco. „We will avoid acquiring real estate where appreciation depends substantially on a yield compression in the market,“ explained Torsten Knapmeyer. „In the coming years we expect a well above average rental growth in cities like New York, Boston and Los Angeles.“ Deka Immobilien also set up business in the US market last year with the establishment of a subsidiary with headquarters in New York. „We are pleased to have already occupied this office with an internationally experienced buyer that will lead and promote the U.S. business from New York,“ said Knapmeyer.

Besides the two flagships, however, other German investment houses are also expanding their involvement in the US: the Munich-based fund initiator Wealthcap has many years of experience in the US market and since 2014 is strongly active in acquisitions again. To that effect, the fund has entered into a strategic partnership with CBRE Global Investors, who act as investment advisors and asset managers on site. Since then, Wealthcap invested twice in Silicon Valley. According to the company, this is a prelude to a growing US business since the investment is to be expanded significantly. Since June 2015, the fund initiator is offering its 16 US real estate funds the single property fund „Real Estate North America 16.“ They are investing in real estate in Mountain View, California, in the heart of Silicon Valley. „With our partner CBRE Global Investors, we are currently planning further acquisitions in innovation districts and thus want to consistently expand our US real estate business. Together with one of the largest real estate services company in the world, we want to continue to grow and invest according to our strategic priorities to develop products for private customers, but also for professional investors,“ says Managing Director Gabriele Volz. Wealthcap wants to put its focus on office buildings and



zielt nach unseren strategischen Schwerpunkten investieren, um Produkte für Privatkunden, aber auch für professionelle Investoren zu entwickeln“, sagt Geschäftsführerin Gabriele Volz. Schwerpunkte will Wealthcap bei Büroimmobilien und Shopping Centern setzen.

Eher auf den Retail-Sektor und kleinere Investments setzt seit 2014 die Commerz Real. Sie ist mit einer teuren Beteiligung in einem Shopping-Center Investment in Miami wieder in den US-Immobilienmarkt eingestiegen. „Die Investition in Miami bedeutet für HausInvest den Wiedereinstieg in den US-Immobilienmarkt, aus dem wir uns 2007 – und damit rechtzeitig vor der dortigen Immobilienkrise – mit sehr guten Ergebnissen zurückgezogen hatten“, kommentierte Dr. Andreas Muschter, Vorstandssprecher der Commerz Real AG gegenüber Fachmedien seinerzeit das Engagement. „Der Markt erholt sich sukzessive, und im Sinne einer Portfoliobeimischung bleiben einzelne US-Standorte mit robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Fonds grundsätzlich interessant.“

Aber es bauen angesichts der Fundamentaldaten bei weitem nicht nur deutsche institutionelle Anleger ihr US-Engagement aus. In sehr viel größerem Ausmaß steigt zum Beispiel China ein. Chinesische Investoren erwarben im letzten Jahr amerikanische Gewerbeimmobilien im Wert von rd. 8,6 Mrd. USD. In diesem Volumen sind Projektentwicklungen, bei denen chinesische Unternehmen gleichermaßen engagiert sind, noch nicht enthalten. China rangiert zwar noch an zweiter Stelle hinter Kanada, hat aber sein US-Investment in nur einem Jahr vervierfacht.

shopping centers.

Since 2014, Commerz Real is rather focusing on the retail sector and smaller investments. They have entered the US real estate market with an expensive investment in a shopping center in Miami. „For HausInvest, the investment in Miami means re-entry into the US real estate market, from which we had successfully withdrawn in 2007, just in time before the local housing crisis,“ said Dr. Andreas Muschter, CEO of Commerz Real AG to the trade press about the involvement at the time. „The market is recovering gradually, and in terms of portfolio blending, individual US sites with robust economic conditions for the fund remain principally interesting.“

But given the fundamental data, by no means are only German institutional investors expanding on their US involvement. China is entering on a much larger scale, for example. Chinese investors last year acquired American commercial properties worth approx. 8.6 billion USD. Project developments in which Chinese companies have the same share of involvement are not even included in this capacity. Although China still ranks second only to Canada, it has quadrupled its US investment in just one year.