

Jamestown



US-Invest

Informationen zu US-Sachwerten

Nr. 39

November 2024

Markt

Ein genauer Blick zahlt sich aus 3

Trends

Gesunde Gebäude sorgen für Wohlbefinden 7

Service

Kundenportal erstrahlt in neuem Glanz 10

Meldungen

Aktuelles rund um Jamestown 12

Zu guter Letzt

Neue Parks auf alten Trassen 14

Ein genauer Blick zahlt sich aus

Die Krisen der vergangenen Jahre haben den US-Immobilienmarkt ordentlich durcheinandergeschüttelt. In welchen Teilmärkten stimmen die Fundamentaldaten? Und wo liegen die größten Potenziale?

Der US-Immobilienmarkt entwickelt sich aktuell äußerst dynamisch. Einerseits ist er trotz der jüngsten Leitzinssenkungen der amerikanischen Zentralbank immer noch durch relativ hohe Zinsen und eine restriktive Kreditvergabe geprägt. Andererseits bieten sich aufgrund der zum Teil stark gefallen Preise attraktive Kaufgelegenheiten. Nicht jedes vermeintlich günstige Investment zahlt sich am Ende jedoch aus. Nach den multiplen Krisen hat sich der Markt noch stärker polarisiert und eine genaue Analyse der einzelnen Standorte und ihrer regionalen Besonderheiten ist wichtiger denn je, um von den Entwicklungen zu profitieren.

Beispiel San Francisco: Seit der Corona-Pandemie haben zahlreiche Unternehmen die Stadt verlassen oder ihre

Büroflächen reduziert. Der Leerstand im Bürosegment ist hoch. Im zweiten Quartal 2024 lag er nach Angaben der internationalen Immobilienberatung Jones Lang LaSalle (JLL) bei 33,7 Prozent. Dennoch blicken viele Marktteilnehmer positiv in die Zukunft. Es herrscht regelrechte Aufbruchstimmung.

San Franciscos neuer Goldrausch

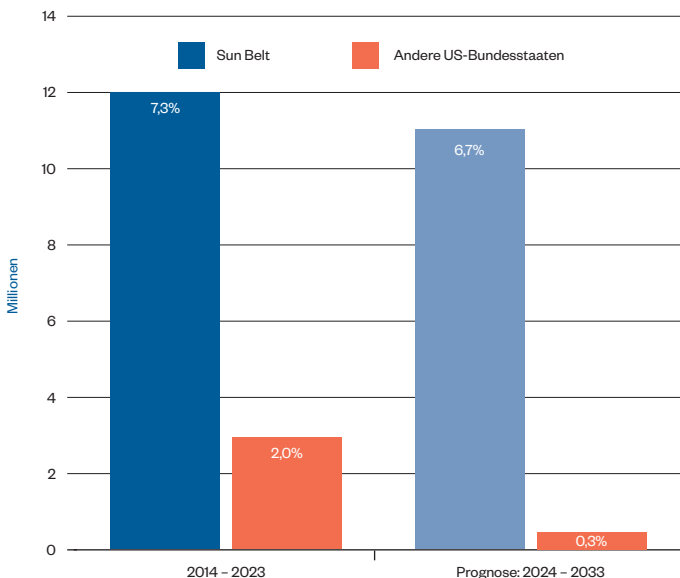
Hintergrund ist der Boom der Künstlichen Intelligenz (KI). Schon im Frühjahr 2023 hatte San Franciscos Bürgermeisterin London Breed die Stadt zur „KI-Hauptstadt der Welt“ erklärt. Viele Branchenakteure sprechen von einem neuen Goldrausch.



Das Geschäftshaus Rialto im Zentrum San Franciscos: Top-Immobilien in hervorragender Lage bleiben gefragt

Der „echte“ Goldrausch hatte Mitte des 19. Jahrhunderts Tausende Siedler nach Kalifornien gezogen und dazu geführt, dass die Einwohnerzahl von San Francisco zwischen Januar 1848 und Dezember 1849 von 1.000 auf 25.000 wuchs. Jetzt sind es vor allem KI-Unternehmen, die ihr Glück im Großraum San Francisco suchen. Die Bay Area gilt als unbestrittenes Epizentrum der Künstlichen Intelligenz. Das schlägt sich auch in den Vermietungszahlen nieder: Der Flächenbedarf von KI-Unternehmen stieg allein zwischen dem vierten Quartal 2023 und dem ersten Quartal 2024 um 60 Prozent.

Allerdings profitieren nicht alle Büroobjekte gleichermaßen von der steigenden Nachfrage. So sind ältere Gebäude in B- und C-Lagen mit schlechter Energieeffizienz immer schwieriger zu vermieten. Neuere, energieeffiziente Bürogebäude mit hochwertiger Ausstattung in Toplage hingegen ziehen weiterhin ein überdurchschnittlich hohes Interesse auf sich. Bei ihnen dürfte sich in den kommenden Jahren nicht nur die Leerstandsquote erheblich reduzieren, sondern auch wieder eine höhere Miete erzielen lassen. Zudem bieten sich immer mehr lohnende Kaufgelegenheiten: Immobilien, die noch vor wenigen Jahren nicht auf den Markt gekommen wären, werden nun zu teils sehr attraktiven Preisen angeboten. Entsprechend können Investoren mit guten Marktkenntnissen von hohen Wertsteigerungspotenzialen profitieren.



Sun Belt: Außerordentlich hohes Bevölkerungswachstum

Quelle: Moodys Analytics

Sonnige Aussichten im Sun Belt

Positive Aussichten bieten auch viele Teilmärkte im Sun Belt, dem sonnigen, wirtschaftsstarke Süden der USA. Er ist die demografisch am stärksten wachsende Region des

Landes. In den vergangenen zehn Jahren entfielen rund 80 Prozent des gesamten US-Bevölkerungswachstums auf diese Region. In den kommenden zehn Jahren wird für den Sun Belt ein Zuwachs um weitere elf Millionen Einwohner (+7,3 Prozent) erwartet. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum liegt das Wachstum im restlichen Land laut Prognosen bei nur rund 475.000 Einwohnern (+0,3 Prozent). Schon heute lebt rund die Hälfte der Amerikaner im Sun Belt, bis 2040 sollen es 55 Prozent sein.

New York kommt gestärkt aus der Krise

Für Immobilieninvestoren ist der Sun Belt ein attraktives Umfeld. Obwohl beispielsweise in Atlanta die Leerstandsquote im gesamten Büromarkt mit über 30 Prozent sehr hoch ist, nehmen die Vermietungsaktivitäten für qualitativ hochwertige Büroimmobilien zu. Bei diesen Büroimmobilien liegt die Leerstandsquote auch nur bei rund 12 Prozent. Auch die Fundamentaldaten stimmen: Die Hauptstadt Georgias zeichnet sich durch ihr geschäftsfreundliches Klima und ihre florierende Wirtschaft aus. Mit dem Hartsfield-Jackson Atlanta International Airport (ATL) verfügt die Stadt über den weltweit größten Passagierflughafen. Zahlreiche Fortune-500-Unternehmen haben sich hier angesiedelt, deutsche Unternehmen wie Mercedes-Benz und Porsche haben in Atlanta ihre US-Hauptsitze. Viele Unternehmen expandieren.

Zudem holen immer mehr Firmen ihre Mitarbeiter zurück ins Büro. Wie in der Bay Area werden von dieser Entwicklung vor allem die Top-Immobilien in Premiulagen profitieren. Und wie dort ergeben sich auch in Atlanta attraktive Einkaufsmöglichkeiten, die es so lange nicht gegeben hat.

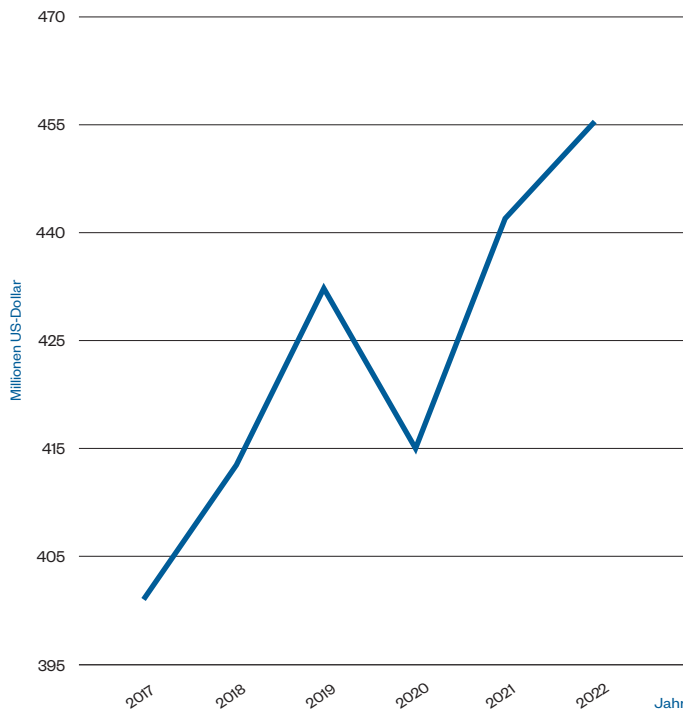
Eine weitere Nutzungsart, der das demografische und wirtschaftliche Wachstum des Sun Belts besonders zugutekommt, sind Nahversorgungszentren, also kleinere Shoppingcenter mit einer Vielzahl an Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Mit steigender Einwohnerzahl und Kaufkraft nimmt das Umsatzpotenzial für die Mieter zu. Hinzu kommt: Weil die Neubautätigkeit in diesem Segment zuletzt stark gesunken ist, ist das Angebot an neuen Einzelhandelsflächen äußerst begrenzt. Das wiederum dürfte die Nachfrage nach bestehenden Flächen in den kommenden Jahren weiter erhöhen, insbesondere in den Metropolregionen von Städten wie Austin, Phoenix, Atlanta oder Miami.

Es sind aber nicht nur die Großstädte im Süden der USA, die sich vielversprechend entwickeln. Auch der Blick auf einige Standorte im Norden des Landes lohnt sich. Das gilt insbesondere für die größte Stadt der USA, New York. Die

Corona-Pandemie hatte die Metropole besonders schwer getroffen. Knapp eine halbe Million New Yorker flüchteten zwischen April 2020 und Juli 2022 aus der Stadt, Büros und Geschäfte blieben geschlossen, die Leerstandsquoten stiegen bei allen Nutzungsarten erheblich. Viele Marktteilnehmer glaubten, dass sich die Stadt von dieser Krise nicht wieder erholen würde. Zu Unrecht. Vor allem für jüngere Amerikaner bleibt die Stadt ein attraktiver Standort, der sie mit Elite-Universitäten, unzähligen kulturellen Institutionen und berühmten Clubs und Restaurants sowie als Hauptsitz zahlreicher multinationaler Unternehmen lockt.

So erstaunt es auch nicht, dass New York im Ranking der resilientesten Städte der Welt in diesem Jahr erneut auf Platz eins landete. Und auch in den Entwicklungen des Mietwohnungsmarkts spiegelt sich die anhaltende Attraktivität der Metropole wider: Viele Mieter konkurrieren um eine stark begrenzte Anzahl an Wohnungen. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhäusern ist mit 2,6 Prozent so niedrig wie in keiner anderen amerikanischen Großstadt. Neue Wohnungen kommen währenddessen nur schleppend auf den Markt. Entsprechend gehen Experten davon aus, dass die Mieten weiter steigen werden, obwohl sie schon jetzt zu den höchsten in den USA zählen. Gleichwohl gilt auch in New York, dass sowohl die Mietpreisentwicklungen als auch das Wertsteigerungspotenzial der Immobilien von Bezirk zu Bezirk und von Viertel zu Viertel erheblich variieren können und eine hervorragende Marktkenntnis entscheidend bleibt.

Wie die Stadt New York ist auch der amerikanische Immobilienmarkt äußerst resilient. Als größter, liquidester und transparentester Markt der Welt bietet er immer wieder einzigartige Möglichkeiten – und bleibt unverzichtbar für Investoren. Wer das Potenzial einzelner Teilmärkte und Nutzungsarten erkennt, kann langfristig von seinen Stärken profitieren.



Wirtschaftlich starke Metropolregion Atlanta: Das Bruttoinlandsprodukt
Quelle: Bureau of economics (bea)



Attraktives Investitionsumfeld: Im Sun Belt ist das Angebot an neuen Einzelhandelsflächen stark begrenzt



Blick von der Dachterrasse des Jamestown Mehrfamilienhauses 88 Leonard Street im Szeneviertel Tribeca

„Gesunde“ Gebäude: Wohlbefinden schafft wirtschaftlichen Mehrwert

Gesundheit hatte noch nie einen so hohen Stellenwert wie heute. Auch die Immobilienbranche befasst sich zunehmend mit dem Thema und setzt auf „gesunde“ Gebäude. Davon profitieren nicht nur die Nutzer.

In den westlichen Industrienationen verbringen die Menschen rund 90 Prozent ihrer Lebenszeit in geschlossenen Räumen. Entsprechend groß ist der Einfluss, den diese Räume auf das physische und psychische Wohlbefinden haben. Das berücksichtigen auch Projektentwickler, Bauherren und Architekten zunehmend bei der Planung und Konzeption von Gebäuden. Ihr Ziel: Gebäude zu entwerfen, die sich positiv auf die Menschen auswirken, die in ihnen leben, arbeiten, sich in ihnen aufhalten oder auch nur an ihnen vorbeigehen. Doch über welche Eigenschaften muss ein Gebäude verfügen, um „gesund“ zu sein?

Das „Healthy Buildings Barometer 2024“ des Buildings Performance Institute Europe nennt fünf verschiedene Dimensionen, die im Kontext gesunder Gebäude entscheidend seien. Die erste Dimension bezieht sich auf gesundheitsförderliche Aspekte der Ausstattung und Raumgestaltung. So müssten die Innenräume beispielsweise über ein angenehmes Raumklima und ergonomisch eingerichtete Arbeitsplätze verfügen sowie

eine gute Luftqualität, Akustik und Beleuchtung aufweisen. Die zweite Dimension beinhaltet, dass das Design gezielt auf die menschlichen Bedürfnisse ausgerichtet ist.

Naturmaterialien, Tageslicht und smarte Technologien

Bei der dritten und vierten Dimension geht es darum, dass die Gebäude nachhaltig und umweltschonend gebaut und betrieben werden und sie widerstands- und anpassungsfähig sind, insbesondere mit Blick auf umweltbedingte Herausforderungen wie Naturkatastrophen und den Klimawandel. Und die fünfte Dimension bezieht sich darauf, dass die Gebäude die Menschen dazu befähigen und ermutigen sollten, selbst etwas für ihre Gesundheit zu tun.

Die Möglichkeiten, diese fünf Dimensionen in der Praxis umzusetzen, sind vielfältig. Ein zentraler Baustein ist die Wahl



Fitness an der frischen Luft: Bewegungspause im Arbeitsalltag

der Materialien. Diese sollten nicht nur aus ästhetischer Perspektive, sondern auch hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeits- und Gesundheitsaspekte gewählt werden. Naturmaterialien wie Holz oder Lehm bieten sich hier besonders an, denn sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzer bei, wirken sich positiv auf das Raumklima aus und können zudem recycelt und wiederverwendet werden. Um eine gute Luft- und Tageslichtversorgung zu gewährleisten, sind großflächige Fenster sowie Dachfenster sinnvoll. Auch smarte Lösungen können hilfreich sein: Über spezielle Sensoren lassen sich beispielsweise Daten zur Raumbelastung messen, sodass Klimaanlage und Beleuchtung der Nutzung entsprechend angepasst werden können.

Schön gestaltete Grünflächen oder Dachterrassen animieren die Immobiliennutzer dazu, sich mehr an der frischen Luft aufzuhalten. Fitnessräume und Fahrradstellplätze schaffen Anreize zur Bewegung. Ruhezone bieten die Möglichkeit, sich für eine gewisse Zeit zurückziehen und entspannen zu können, und attraktive Gemeinschaftsflächen laden zu Austausch und Interaktion ein. Sogar schnell umsetzbare Maßnahmen wie die Installation von Wasserspendern oder der berühmte Obstkorb in der Büroküche haben einen positiven Effekt auf Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer.

Während es zur Zertifizierung umweltfreundlicher Gebäude schon seit vielen Jahrzehnten Zertifizierungssysteme wie LEED („Leadership in Energy and Environmental Design“) oder BREEAM („Building Research Establishment Environmental Assessment Method“) gibt, etablieren sich Bewertungssysteme für gesunde Gebäude erst allmählich. Die international bekanntesten sind der WELL Building

Standard (kurz: WELL) und Fitwel. WELL wurde 2014 vom International WELL Building Institute (IWBI) entwickelt. Fitwel folgte 2017 und basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen der US-Gesundheitsbehörde Centers for Disease Control and Prevention (CDC). Beide Systeme bewerten Gebäude anhand verschiedener Kriterien, die Aspekte wie Luft- und Wasserqualität, Beleuchtung, Zugang zu gesunder Nahrung und Fitnessmöglichkeiten, geistiges und körperliches Wohlbefinden sowie Förderung von Gemeinschaft und Inklusion umfassen. Ihr Ziel ist zum einen, Gebäude so zu gestalten und zu betreiben, dass sie der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Nutzer dienen. Zum anderen machen die Zertifizierungen die Gebäude hinsichtlich ihrer Gesundheitsstandards vergleichbar, sodass Eigentümer, Mieter und Investoren leichter erkennen können, welche Gebäude besonders gesundheitsfördernd sind.

Bessere Vergleichbarkeit durch Bewertungssysteme

Diese Vergleichbarkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Von gesunden Gebäuden profitieren nämlich nicht nur die Nutzer, sondern auch Eigentümer und Investoren. Denn für die Gesundheit sind viele Mieter bereit, mehr Geld zu bezahlen. Das gilt nicht nur bei Wohnimmobilien, sondern gerade auch bei Büroflächen. Zufriedene, gesunde Mitarbeiter führen schließlich zu höherer Produktivität und mehr Umsatz. Für Investoren wiederum bedeutet das eine niedrigere Mieterfluktuation sowie die Chance auf höhere Nettomietträge, attraktive Wertsteigerungen und höhere Ergebnisse. Gesundheit zahlt sich aus – für alle.



Attraktive Gemeinschaftsflächen: Austausch und Entspannung nach Feierabend



Einfach, intuitiv, sicher: Das neue Jamestown Kundenportal

Seit Oktober erstrahlt das Jamestown Kundenportal in neuem Glanz. Neben einer frischeren Optik bietet es zahlreiche neue Services und ist dabei noch nutzerfreundlicher und intuitiver als zuvor.

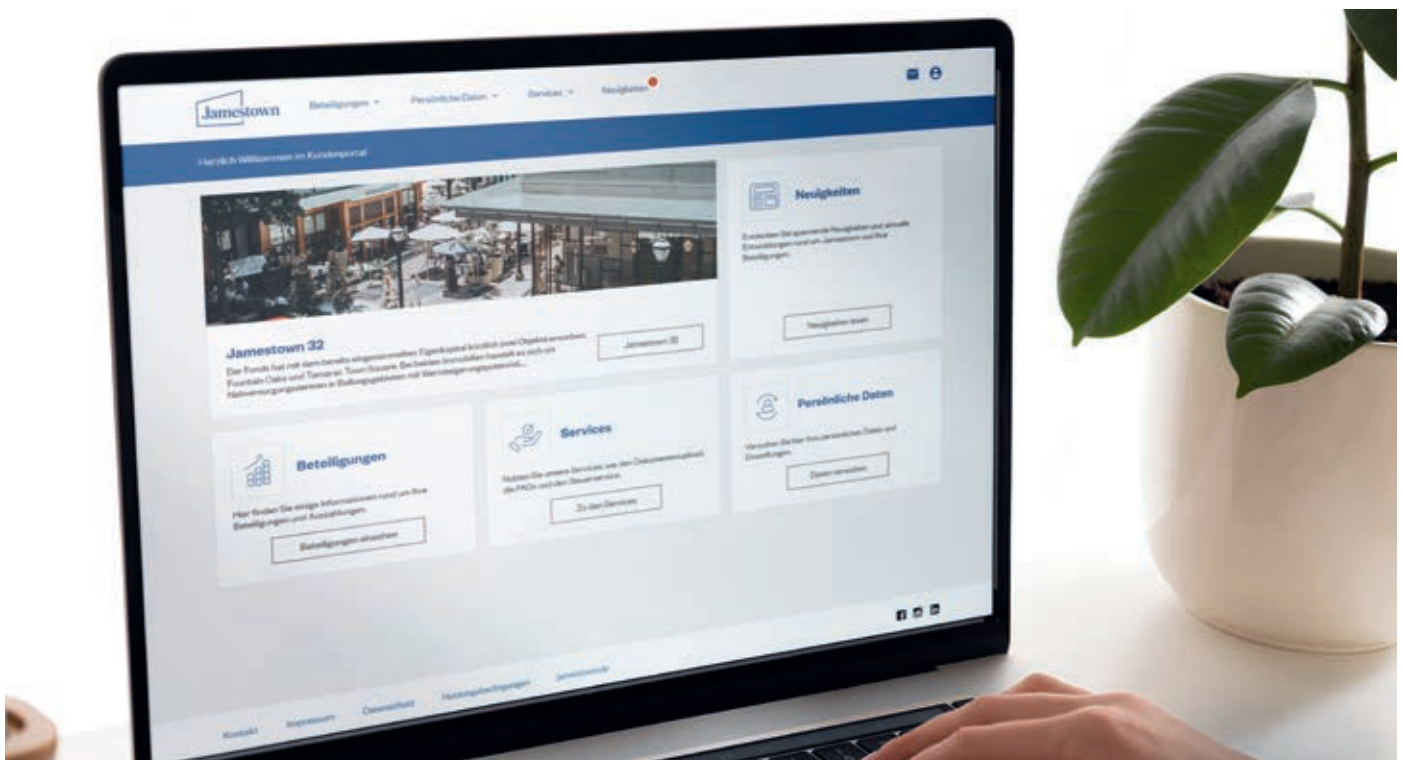
Seit sieben Jahren bietet Jamestown für die Anleger ein Online-Kundenportal an. Jetzt haben wir es grundlegend überarbeitet. Hauptziel der Neugestaltung war es, die Prozesse für unsere Kunden zu vereinfachen und ein angenehmeres Nutzungserlebnis zu bieten. Denn ein gelungenes Kundenportal macht zuallererst das Leben der Kunden leichter, indem es eine effizientere Verwaltung der Jamestown Beteiligungen ermöglicht.

Während das ursprüngliche Portal hauptsächlich als Informationsquelle diente, über die unsere Kunden den aktuellen Stand ihrer Investitionen einsehen und ihre Post abrufen konnten, verfügt das neue Portal über deutlich mehr Funktionen und ist erheblich interaktiver. Kunden können nun beispielsweise relevante Dokumente im Portal hochladen und an uns übermitteln oder ihre Stammdaten

bequem und sicher aktualisieren. Zudem gibt es noch mehr Möglichkeiten, um sich über aktuelle Fonds, neue Produkte und allgemeine Marktentwicklungen zu informieren. Darüber hinaus können Kunden Fonds direkt im Portal zeichnen.

Um das neue Kundenportal nutzen zu können, ist eine einmalige Neuregistrierung erforderlich. Der Hintergrund: Die Sicherheit der Kundendaten hat für uns höchste Priorität. Deshalb müssen sich Kunden vor der ersten Anmeldung mittels Postident-Verfahren legitimieren. Ergänzend dazu bietet die Zwei-Faktor-Authentifizierung einen optimalen Schutz der Nutzerkonten.

Damit sich die Kunden problemlos in dem neuen Portal zurechtfinden und alle Angebote nutzen können, stellen wir ein vielfältiges Informationsangebot bereit. Jeder



Das neue Jamestown Kundenportal: Mehr Möglichkeiten und leichtere Nutzung



Die wichtigsten Funktionen des neuen Kundenportals im Überblick

❑ Dokumente online bearbeiten

Relevante Dokumente wie die Steuerfragebögen lassen sich jetzt schnell und einfach online ausfüllen und an uns übermitteln.

❑ Dokumente hochladen

Kunden können Dokumente für die US-Einkommensteuererklärung und Steuerrückerstattung direkt in das Portal hochladen.

❑ Neue Fonds zeichnen

Alle Informationen zu neuen Fonds sind gebündelt im Portal zugänglich. Auch die Beteiligung an Fonds ist jetzt direkt über das Portal möglich.

❑ Stammdaten aktualisieren

Änderungen der persönlichen Daten oder Bankverbindungen können bequem und sicher im Portal vorgenommen werden.

❑ FAQ-Bereich

Der neue FAQ-Bereich liefert zuverlässige Antworten auf häufige Fragen – rund um die Uhr und an jedem Tag der Woche.

❑ Nachrichtenbereich

Im neuen Nachrichtenbereich können sich Anleger über aktuelle Entwicklungen der Jamestown Fonds und Markttrends informieren.

Service wird ausführlich vorgestellt, wobei wir sowohl die genaue Anwendung als auch die Vorteile und Möglichkeiten erläutern. Dabei setzen wir auf eine verständliche Sprache, um den Einstieg in das Portal für alle so leicht wie möglich zu gestalten.

Auch wenn Jamestown mit dem neuen Kundenportal im Digitalisierungsprozess einen großen Schritt nach vorne macht, ist uns wichtig zu betonen, dass es auch künftig immer analoge Kommunikationswege geben wird.

Wir wissen, dass viele unserer langjährigen Kunden den direkten Kontakt zu uns sehr schätzen. Und uns ist sehr daran gelegen, unseren persönlichen Servicegedanken beizubehalten und weiterhin zu pflegen. Unsere digitalen Angebote verstehen wir deshalb grundsätzlich als eine Ergänzung zu unseren bestehenden Serviceangeboten, nicht als Ersatz. Im Vordergrund steht dabei immer, dass wir die Kundenzufriedenheit nachhaltig erhöhen. Welche unserer Angebote wahrgenommen und genutzt werden, bleibt dabei stets jedem einzelnen Anleger selbst überlassen.



Schnell und bequem: Registrierung in wenigen Schritten

Impressum

Herausgeber

Jamestown US-Immobilien GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Marienburger Str. 17 • 50968 Köln

Redaktion – Verantwortlich für den Inhalt

Fabian Spindler • Geschäftsführung
Telefon 0221 3098-0 • Fax 0221 3098-100
info@jamestown.de

Jamestown im Internet

www.jamestown.de

Copyright

Jamestown US-Immobilien GmbH

US-Invest erscheint halbjährlich und wird unentgeltlich abgegeben. Alle Rechte vorbehalten. Wir haften nicht für unverlangt eingesandte Manuskripte. Nachdruck ist unter der Quellenangabe Jamestown US-Immobilien GmbH gestattet. Angaben ohne Gewähr.

Bildnachweis

Titelfoto, S. 3, S. 8-13, Rückseite: Jamestown, Grafik S. 4-5: Jamestown basierend auf Moodys Analytics, Bea, S. 14: The Sintoses, S. 15: Erin Sintos, S. 16: Alamy

Aktuelle Leistungsbilanz veröffentlicht

Jamestown hat die aktuelle Leistungsbilanz zum 01.01.2024 veröffentlicht, die von einem Wirtschaftsprüfer getestet wurde. Sie informiert – wie in den Vorjahren – ausführlich über die Entwicklung aller Fonds, die Jamestown in der über 40-jährigen Firmengeschichte aufgelegt hat. Unverändert gehen die darin enthaltenen Angaben und Darstellungen der Fonds weit über den Branchenstandard hinaus. Auf unserer Homepage www.jamestown.de steht die Leistungsbilanz zum Download bereit.



Leistungsbilanz: Umfassende Einblicke in die langfristige Wertentwicklung



Attraktive Investitionsmöglichkeit: Nahversorgungszentren mit einem Supermarkt als Hauptmieter

Der feine Unterschied im Begriffschaos

Wussten Sie schon, dass im Sprachgebrauch die Begriffe Nahversorgungszentrum und Fachmarktzentrum oft verwechselt werden? Während Fachmarktzentren aus großflächigem Einzelhandel wie Baumärkten bestehen und meist an Autobahnen oder am Stadtrand liegen, sind Nahversorgungszentren für die tägliche Grundversorgung gedacht und befinden sich in Wohngebieten – ideal für spontane Einkäufe oder den wöchentlichen Großeinkauf. Typisch ist ein größerer Supermarkt als Hauptmieter umgeben von beispielsweise Ärzten, Apotheken, Drogerien, Tierhandlungen und anderen Dienstleistern. Von der zunehmenden Digitalisierung bleiben Supermärkte weitgehend unberührt, da Verbraucher Frischwaren wie zum Beispiel Obst und Gemüse gerne selbst vor Ort auswählen möchten. Daher sind solche Nahversorgungszentren auch in Zeiten des Wandels sehr wertbeständig.

Alle wollen in Amerika aktiv sein

Im Interview mit dem Redakteur der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Jan Hauser, spricht Jamestown Geschäftsführer Fabian Spindler über den größten Immobilienmarkt der Welt und den zu erwartenden Einfluss von Donald Trump. Durch die guten Fundamentaldaten wie das Bevölkerungswachstum und eine eigentümerfreundliche Gesetzgebung ist der US-Markt unverändert attraktiv.

Außerdem bringt er aktuelle Entwicklungen und Trends am Markt zur Sprache und erklärt, welche Immobilien in der derzeitigen Marktphase noch funktionieren und wann eine Umnutzung sinnvoll und machbar ist.

Das komplette Interview finden Sie auf unserer Webseite unter www.jamestown.de/news

Neue Objekte für Jamestown 32

Jamestown, L.P. mit Sitz in Atlanta, USA, hat Ende Oktober 2024 North American Properties Atlanta übernommen. Die ebenfalls in Atlanta ansässige Tochtergesellschaft des familiengeführten Immobilienunternehmens North American Properties (NAP) fokussiert sich auf gemischt genutzte Immobilien in wachstumsstarken Vorstädten im Osten der USA und verfügt über ein verwaltetes Immobilienvermögen von rund zwei Milliarden US-Dollar, das sich auf insgesamt neun Objekte verteilt. Mehrheitseigentümer sind institutionelle Investoren. Mit der Übernahme geht das Asset Management des gesamten Portfolios auf die Jamestown, L.P. über.

An sechs der neun Objekten hält die Muttergesellschaft NAP noch eine strategische Minderheitsbeteiligung. Diese Minderheitsbeteiligung bringt NAP in ein neues Joint-Venture ein, an dem sich Jamestown 32 mit insgesamt 24,7 Millionen US-Dollar Fondseigenkapital beteiligt.

Jamestown 32 erhält eine Vorzugsstellung gegenüber dem Joint-Venture-Partner und damit ein höheres Maß an Sicherheit hinsichtlich der Barüberschüsse aus der Bewirtschaftung und dem späteren Verkauf der Immobilien. Zu diesem Portfolio zählen Colony Square (Atlanta, Georgia), The Forum Peachtree Corners (Peachtree Corners, Georgia), Avenue East Cobb (Marietta, Georgia), Birkdale Village (Huntersville, North Carolina), Ridge Hill (Yonkers, New York) und Newport on the Levee (Newport, Kentucky). Insgesamt verfügen die sechs Objekte über eine Fläche von 380.700 Quadratmetern, wovon 56 Prozent auf die Nutzungsart Einzelhandel und 33 Prozent auf Büros entfallen. Zudem gibt es bei Birkdale Village 320 Multifamily-Wohneinheiten. Zusammen mit den bereits bestehenden Fondsobjekten Tamarac Town Square und Fountain Oaks verfügt Jamestown 32 damit über ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio. Der Fonds steht noch bis zum Jahresende zur Zeichnung offen.



Breit diversifiziertes Immobilienportfolio: Jamestown 32 beteiligt sich an sechs gemischt genutzten Gebäudekomplexen

High Line und BeltLine: Neue Parks auf alten Gleisen

In New York und Atlanta wurden zwei verwaiste Bahntrassen zu modernen Parks und Grünflächen umgestaltet. Heute zählen die Anlagen zu den beliebtesten Destinationen der beiden Großstädte.



Besonderes Flair: Die Einbeziehung der Bürger stand bei der Umgestaltung der BeltLine im Vordergrund

Blumenbeete, Bäume, Gräser und Farne – und dazwischen immer wieder der Blick auf die gläsernen Wolkenkratzer und Straßenschluchten New Yorks. Die umgebaute Hochbahntrasse High Line zählt heute zu den größten Touristenattraktionen der Metropole. Das Besondere an der 2,3 Kilometer langen Promenade: Sie befindet sich rund neun Meter über der Straßenebene und bietet Besuchern nicht nur eine grüne Oase inmitten der Stadt, sondern auch einmalige Ausblicke auf Midtown Manhattan.

Der erste Teil der High Line wurde im Jahr 2009 eröffnet. Vor zehn Jahren, im Jahr 2014, wurde der letzte Abschnitt fertiggestellt. Seither kommen alljährlich rund acht Millionen Besucher in den Park. Wer heute hier entlangschlendert, kann kaum glauben, dass der Ort nicht immer eine solche Anziehungskraft besaß. Der Südwesten Manhattans war in den 1930er Jahren ausschließlich industriell geprägt. Neben Produktionsbetrieben und Lagerhallen befand sich hier der „Meatpacking District“ mit rund 250 Schlachtereien. Für den effizienten Gütertransport wurde

die High Line 1934 erbaut. Doch in den darauffolgenden Jahrzehnten verschwanden immer mehr Betriebe und der Gütertransport ließ nach. Im Jahr 1980 fuhr der letzte Zug und die Gleisanlage verfiel.

Ganze Viertel blühten auf

Jahre später sollte die High Line schließlich abgerissen werden. Doch eine Bürgerinitiative warb für ihren Erhalt und die Umwandlung in ein urbanes Naherholungsgebiet. Mit Erfolg: Nicht nur die Grünanlage ist heute ein Publikumsmagnet, auch die umliegenden Viertel sind aufgeblüht. Das einstige Industriegebiet Meatpacking District am südlichen Ende der High Line ist zum beliebten Szeneviertel avanciert, in dessen Zentrum sich der weltberühmte Chelsea Market befindet. Am nördlichen Ende der High Line ist mit „Hudson Yards“ ein vollkommen neues Viertel entstanden, das Einheimische wie Touristen gleichermaßen anzieht.

International weit weniger bekannt, aber stadtplanerisch mindestens ebenso anspruchsvoll wie die High Line in New York ist die BeltLine in Atlanta. Auch sie ist eine stillgelegte Schienentrasse, die über Jahre hinweg brachlag. Den Anstoß für die Revitalisierung des 35 Kilometer langen Eisenbahnringes, der einen Gürtel um das Zentrum Atlantas bildet, gab die Abschlussarbeit des Studenten Ryan Gravel im Jahr 1999. Die Idee: Eine grüne Lunge für Atlanta, bestehend aus einem riesigen Netz aus Parks, Fuß- und Radwegen.

Im Jahr 2004 wurde das Konzept für das Naherholungsgebiet konkretisiert und ein Jahr später offiziell von dem Stadtrat beschlossen. Seither wird die BeltLine Abschnitt für Abschnitt entwickelt. Bis 2030 sollen so 45 Viertel durch Wege und Grünanlagen miteinander verbunden werden. Damit ist die BeltLine eine der größten und aufwendigsten Stadtentwicklungsprojekte der USA.

Bei der Revitalisierung geht es aber nicht allein darum, Atlanta grüner zu machen. Die BeltLine ist auch für ihre umfangreichen Kunst- und Kulturprojekte bekannt: Zahlreiche Skulpturen, Installationen und Wandmalereien (sogenannte Murals) sind entlang der Wege und in den Parks zu bewundern, zudem finden immer wieder Kulturveranstaltungen und Performances statt. Neben der Unterhaltung steht dabei vor allem die Einbeziehung der Bürger im Zentrum. Kernidee ist es, einen öffentlichen Raum der Begegnung zu schaffen, der die Menschen verbindet und das Gemeinschaftsgefühl stärkt.

Wie bei der High Line hat auch die Umwandlung der BeltLine eine Strahlkraft, die weit in die umliegenden Quartiere hineinreicht. Besonders deutlich wird das am Beispiel Old Fourth Ward. Das Viertel war lange als Problembezirk mit hoher Kriminalitätsrate bekannt. Mit der Neugestaltung der BeltLine und des zugehörigen Historic Fourth Ward Parks gewann der Stadtteil jedoch zunehmend an Attraktivität. Heute gilt er als Wohnlage mit hoher Lebensqualität und ganz besonderem Flair. Herzstück des Viertels ist Ponce City Market. Direkt an der BeltLine gelegen, beherbergt der aufwendig revitalisierte Gebäudekomplex neben modernen Büros, Wohnungen und Geschäften auch eine Food Hall im Erdgeschoss und einen Freizeitpark auf dem Dach – und gehört damit zu den beliebtesten Destinationen in Atlanta.

Strahlkraft über die Stadtgrenzen hinaus

High Line und BeltLine zeigen eindrucksvoll, wie verwaiste industrielle Strukturen in lebendige urbane Räume verwandelt werden können. Beide Projekte sind leuchtende Beispiele dafür, dass Städte durch visionäre Ideen und gemeinschaftliches Engagement die Lebensqualität in ihren Zentren erhöhen und so weitreichende Impulse für Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft setzen können. Und nicht nur das: Auch andere Großstädte in den USA planen ähnliche Projekte oder haben diese bereits umgesetzt – vom Rail Park in Philadelphia über den Brickline Greenway in St. Louis bis hin zum Bloomingdale Trail in Chicago.



Old Fourth Ward: Raum der Begegnung für Groß und Klein



Touristenattraktion: Die High Line in New York