



US-Invest

Informationen zu US-Sachwerten

Nr. 37

September 2023

Volkswirtschaft	
Zeit zum Einstieg?	3
Trends	
Zirkuläres Bauen	6
Service	
Steuerabwicklung leicht gemacht	9
Meldungen	
Aktuelles rund um Jamestown	12
Zu guter Letzt	
250 Jahre Boston Tea Party	14

Zeit zum Einstieg?

Multiple Krisen haben Weltwirtschaft und Anlagemärkte lange unter Druck gehalten. Nun häufen sich in der US-Immobilienbranche die Anzeichen für eine Trendumkehr. Ein Blick hinter die Kulissen.

Es tut sich was in den USA, genauer: auf den Immobilienmärkten. Dort machen sich neuerdings Investoren mit opportunistischem Kapital bemerkbar. So jedenfalls beobachtet es das Oxford Economics Limited, eines der größten Marktforschungs- und Analyseinstitute weltweit. Das in den Startlöchern stehende freie Kapital sei in den USA seit Mai 2023 wieder angewachsen und habe den größten Teil des im letzten Jahr verlorenen Bodens zurückgewonnen.

Denn diese Investoren, immer auf der Suche nach besonderen Einstiegschancen, registrieren genau, wie sich wichtige Kennzahlen verändern auf einem Markt, der festgefahren schien, auf dem seit dem vergangenen Sommer kaum noch nennenswerte Transaktionen

stattfanden. Verglichen mit dem Vorjahresquartal lag das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2023 um 65 Prozent niedriger, wie der weltweit größte integrierte Dienstleister für Gewerbeimmobilien CBRE unlängst beobachtete.

Der Grund für den Rückgang der Transaktionen seit 2022 ist hauptsächlich auf die im Zuge der Leitzinserhöhung gestiegenen Zinssätze durch US-amerikanischen Notenbank Fed zurückzuführen. Zusätzlich wollen die Banken nun laut der jüngsten Fed-Umfrage unter führenden Bankentscheidern ihre Darlehenskonditionen noch weiter verschärfen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Nachfrage nach gewerblichen Immobilienkrediten nach einem Rückgang von elf Prozent

Luftaufnahme von New York City: Opportunistisches Kapital steht in den Startlöchern



im Jahr 2022 nun um weitere 8,2 Prozent abnahm. Das gilt sowohl für klassische Investments als auch für Neubaul-Projekte. Die Konsequenz: Teuer eingekaufte Immobilien, bei denen beispielsweise Anschlussfinanzierungen zu hohen Zinsen anstehen oder die Banken erhebliche Teilrückzahlungen der Darlehen verlangen, werden notgedrungen abgestoßen und der Markt kommt jetzt wieder in Bewegung.

Immer mehr Immobilien in Notlage: Dreht der Markt hin zu einem Käufermarkt?

Die vielleicht wichtigste Kennzahl für ein Aufweichen dieser verhärteten Marktverhältnisse liefert zunächst ein Blick auf die Situation bei notleidenden Immobilienkrediten.



Fakten-Überblick: Büromarkt

Auslastungsquote nach Einführung von Hybridarbeit stabil bei rund 50 Prozent (Oxford Economics) • Anwesenheit der Belegschaft rund 30 Prozent niedriger als vor der Pandemie (Unternehmensberatung McKinsey) • durchschnittliche Büro-Leerstandsquote in den USA zum Ende des letzten Quartals beträgt rund 13,1 Prozent (National Association of Realtors, NAR) • Starke Unterschiede bei den Leerständen zwischen Top-Lagen und B-Lagen, zwischen älteren und jüngeren Gebäuden, zwischen Metropolregionen mit großer Abhängigkeit einzelner Branchen und stärker diversifizierten Metropolen • Verkehrswerte von Büroimmobilien von Juni 2022 bis Juni 2023 um 27 Prozent gesunken (Research-Dienstleister Greenstreet) • Erholung der Büromärkte in den nächsten fünf bis sieben Jahren erwartet (Oxford Economics)

Hintergrund: Seit Corona sind vielerorts die Leerstandsquoten gestiegen und manche Eigentümer können deshalb nicht mehr den Kapitaldienst (Zins + Tilgung) der Fremdfinanzierungen aufbringen. Betroffen sind aufgrund der Hybridarbeit insbesondere Bürogebäude, zuweilen aber auch solche mit nur einer Nutzungsart und jene, die kaum Wertsteigerungen oder Einnahmeverbesserungen durch ein aktives Miet- und Objektmanagement oder Umnutzung zulassen.

Die Notlagen bei Krediten für US-Gewerbeimmobilien stiegen laut dem jüngsten MSCI US Distress Tracker (Distress = Notlage) zur Jahresmitte auf 71 Milliarden US-Dollar, wobei Büroimmobilien mehr als 80 Prozent aller Notlagen ausmachten. Tendenz steigend. Alles Kredite

für Immobilien, die früher oder später zu erheblichen Preisnachteilen auf den Markt kommen dürften – und auf die diejenigen Investoren warten, die in den letzten Monaten für diesen Augenblick ausreichend Eigenkapital gebildet haben. Dreht sich jetzt also der Markt hin zu einem Käufermarkt?

Die wirtschaftlichen Zwänge aus den notleidenden Krediten sowie auch andere Faktoren wie die Verstärkung der hybriden Büroarbeit führen immer häufiger bereits dazu, dass Eigentümer erhebliche Preisnachteile akzeptieren müssen.

Auskunft über die allgemeine Stimmung an den Märkten geben am besten die einschlägigen Preisindizes wieder.

Fakten-Überblick: Einzelhandel

Geringe durchschnittliche Leerstandsquote von unter fünf Prozent bleibt stabil (Oxford Economics) • teure Anschlussfinanzierungen führten zu notleidenden Krediten in Höhe von 22,6 Milliarden US-Dollar (MSCI Distress Tracker) • dadurch Preisrückgänge bei alten Einzelhandelsimmobilien und solchen in B- oder C-Lagen bis Jahresende von 14 Prozent erwartet (Oxford Economics) • kaum Konkurse im Einzelhandel durch Umsatzwachstum bei den Mietern, begünstigt Einnahmensicherheit • Einzelhandelsobjekte in demografisch stark wachsenden Regionen (beispielsweise Sun Belt im Süden der USA) profitieren überdurchschnittlich



Tempo der Preis-Nachlässe sinkt: Naht eine Preis-Talsole?

Insgesamt sank der Greenstreet Commercial Property Price Index um 11,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch der National All-Property Index von MSCI, der die Zukunftserwartung der Marktplayer bei den Preisen widerspiegelt, ist im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 Prozent gesunken. Die stärksten Preisrückgänge waren im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 zu verzeichnen. Nun aber scheint sich das Tempo der Preisrückgänge langsam zu verlangsamen. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass sich eine Preis-Talsole ankündigt und sich die Immobilienpreise wieder erholen.

Auch aus dem Mietmarkt kommt ein positives Indiz für einen Wandel der Parameter: Die Nettomieteinnahmen über die Laufzeit abzüglich der vom Vermieter übernommenen Ausbauskosten und der mietfreien Zeiten, sind leicht gestiegen, so Oxford Economics. Einem Bericht des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge stiegen sogar die Angebotsmieten wieder leicht. Und: In einigen Märkten, darunter Charlotte, Nashville und Orange County in Kalifornien, wurden sogar wieder rekordverdächtige Verkaufstransaktionen gemeldet, so JLL. Die Vorhut der opportunistischen Investoren scheint ihre abwartende Haltung aufzugeben – weitere werden folgen. Nach dem Motto: The trend is your friend.

Fakten-Überblick: Mietwohnungen

Starker Anstieg des Wohnraumangebotes innerhalb eines Jahres • Dadurch Leerstandsquote im zweiten Quartal auf 6,9 Prozent gegenüber 5,3 Prozent vor einem Jahr gestiegen (National Association of Realtors, NAR) • Trotz der sich in letzter Zeit abschwächenden Fundamentaldaten des Sektors befinden sich Wohnungen in einer soliden Position (Oxford Economics) • Potenzielle Kredit-Notlagen bei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit 38,1 Milliarden US-Dollar auf vergleichsweise niedrigem Niveau (MSCI Distress Tracker) • Zinsbedingte, aber nur kurzzeitige Preisrückgänge vom Höchst- auf den Tiefststand von zwölf Prozent erwartet (Oxford Economics) • Hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Städten an der Westküste und im Sun Belt (NAR) • Nachfrage nach Mietwohnraum in 2030 höher als in 2019 (McKinsey) • Steigerung der Renditen bei Mietwohnungen auf durchschnittlich 6,3 Prozent p.a. in den Jahren 2024 bis 2027 (Oxford Economics)



Zirkuläres Bauen: Wiederverwenden statt verschwenden

Bauen muss nachhaltiger werden. Der wohl vielversprechendste Ansatz: Das Modell des zirkulären Bauens. Im Fokus stehen dabei Wiederverwendung und Recycling von Materialien sowie die Umnutzung von Gebäuden.

Herstellen, verbrauchen, entsorgen – das ist das Prinzip, auf dem die meisten unserer globalen Wirtschaftssysteme ursprünglich aufbauen. Es ist ein lineares Modell, das lange Zeit kaum infrage gestellt wurde. Doch spätestens seitdem wir unsere Augen nicht mehr vor den immensen Folgen unserer „Wegwerfgesellschaft“ für Klima und Umwelt verschließen können, findet ein Umdenken statt.

Auch der Bausektor – immerhin einer der weltweit größten Ressourcenverbraucher und Hauptverursacher der globalen Erderwärmung – rückt allmählich ab vom linearen Ansatz. Ins Zentrum rückt stattdessen die Kreislaufwirtschaft, genauer: das zirkuläre Bauen (vergl. Grafik)



Vergleichende Darstellung zwischen rein verbrauchenden Ressourcen (li.) und der Kreislaufwirtschaft.

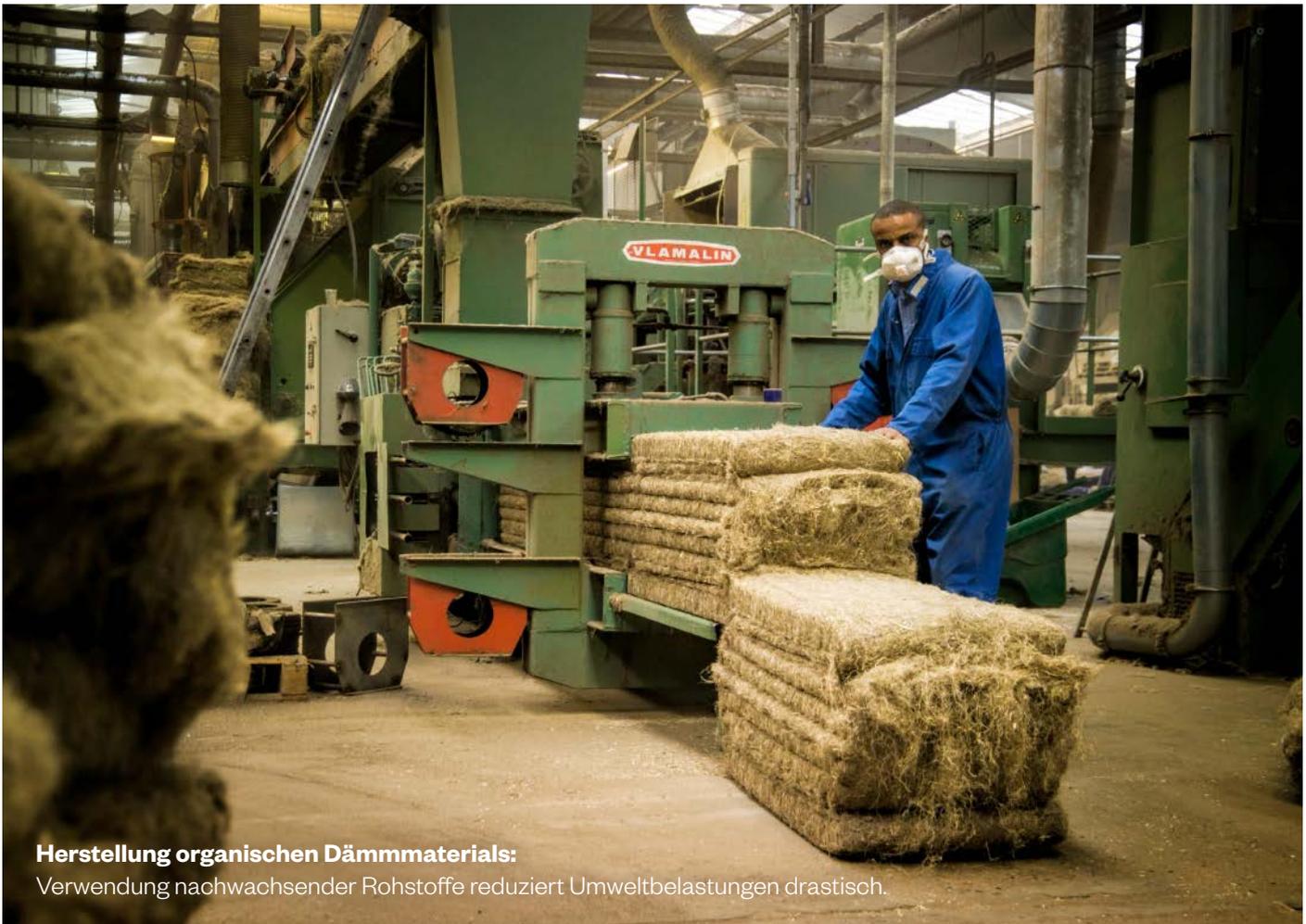
Ziel dabei ist es, Ressourcen zu schonen, Abfälle zu reduzieren und die Umweltbelastung zu minimieren. Dies geschieht, indem die Ressourcen nicht einfach nach deren Nutzung entsorgt, sondern in den Produktionsprozess zurückgeführt oder anderweitig wiederverwendet werden. Die Kreislaufwirtschaft versucht, den linearen Prozess des Verbrauchens und Entsorgens zu durchbrechen, indem sie den Fokus auf Wiederverwendung und Recycling legt, aber auch auf eine grundsätzlich längere Nutzungsdauer der Produkte.

Zirkulär statt linear

Setzt die Bauindustrie diese Prinzipien ein, kann auch sie das Bauen erheblich nachhaltiger gestalten. Damit das gelingt, legen zukunftsorientierte Baufirmen und Projektentwickler schon bei der Planung neuer Gebäude den Fokus darauf, Ressourcen zu schonen, Transportwege zu verkürzen und langlebige Objekte zu schaffen, die eine möglichst flexible Nutzung erlauben. Zu all dem gehört von Anfang an die Überlegung, wie sich die Gebäude am Ende ihrer Lebensdauer rückbauen und hochwertig recyceln lassen. Bauwerke können demnach als eine Art temporäres Materiallager und eine wertvolle Materialquelle für zukünftige Bauvorhaben verstanden werden.

Um möglichst nachhaltig zu bauen, kommt der Materialwahl naturgemäß eine ganz entscheidende Bedeutung zu. Neben der konsequenten Vermeidung von Schad- und Risikostoffen spielen dabei insbesondere nachwachsende Rohstoffe eine immer wichtigere Rolle. So wird beim Bau auch von höheren Gebäuden beispielsweise zunehmend auf Holz gesetzt (der US-Invest berichtete). Der Vorteil gegenüber klassischen Baumaterialien wie Beton oder Stahl besteht nicht nur darin, dass sehr viel weniger Energie zu seiner Herstellung benötigt wird, sondern dass Holz außerdem in der Wachstumsphase CO₂ bindet.

Auch bei Dämmstoffen rücken nachwachsende Materialien seit einigen Jahren verstärkt in den Fokus, so etwa Hanf, Flachs, Stroh, Wolle oder Kork. Genau wie Holz haben sie den Vorteil, dass sie CO₂ binden. Zudem können sie – anders als konventionelle Dämmstoffe wie Mineralwolle oder erdölbasierte Kunststoffe – meist problemlos wiederverwendet, thermisch verwertet oder sogar kompostiert werden, ohne negative Langzeitfolgen für Umwelt und Gesundheit.



Herstellung organischen Dämmmaterials:

Verwendung nachwachsender Rohstoffe reduziert Umweltbelastungen drastisch.

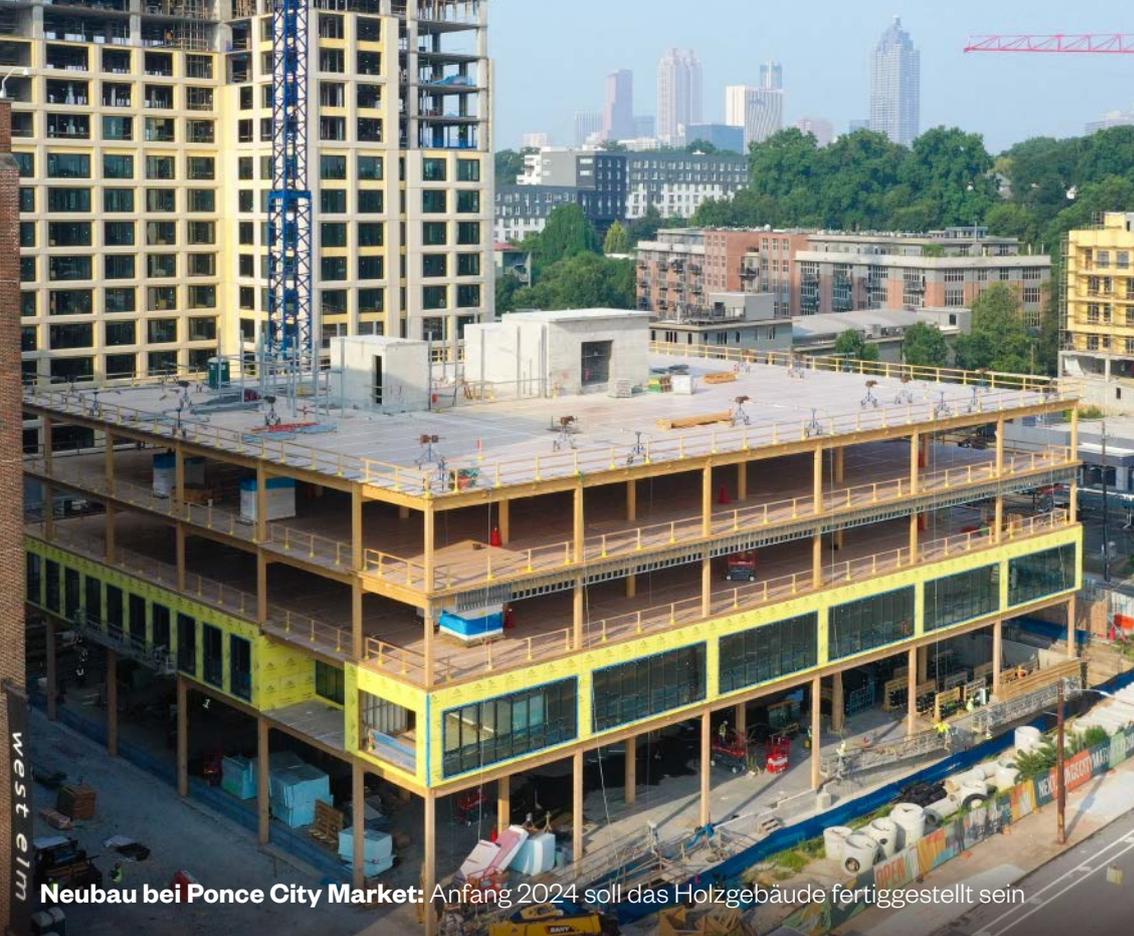
„Graue Energie“ als entscheidender Hebel

Es sind aber nicht nur die Baumaterialien, die die Konstrukteure beim zirkulären Bauen in den Blick nehmen. Es geht ihnen auch darum, die Umweltbelastung durch den Bauprozess zu reduzieren, genauso wie die Abfälle, die während der Arbeiten anfallen, und die Emissionen der Baumaschinen. Denn in jedem Bauwerk steckt sogenannte „graue Energie“. Damit ist die Energie gemeint, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde – etwa zum Gewinnen von Materialien, zur Herstellung von Bauteilen oder zum Transport von Maschinen und Entsorgen von Abfall. Immer mehr Städte versuchen deshalb, ihre Baustellen klimafreundlicher zu gestalten. In Oslo beispielsweise sollen die Baustellen bis 2025 nahezu emissionsfrei sein. Aber auch Metropolen wie San Francisco, London, Los Angeles und Mexico City haben sich im Rahmen einer Selbstverpflichtung von 40 großen Städten der Welt („C40“) dazu verpflichtet, den CO₂-Ausstoß beim Bau in den kommenden Jahren drastisch zu reduzieren.

Neben dem nachhaltigen Neubau ist einer der wichtigsten Hebel für mehr Ressourcenschonung am Bau die

Verlängerung der Lebensdauer bestehender Gebäude. Zwar verbrauchen auch die Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden Energie, jedoch erheblich weniger. Denn wenn der Rohbau mitsamt seiner bereits verbrauchten grauen Energie weitergenutzt wird, entfällt der Energieverbrauch für Abriss, Entsorgung und Neubau. Für die Ressourcenschonung durch Bestandsentwicklung spricht zudem ein weiterer zentraler Faktor: die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe. Denn viele Ressourcen, die wir in unseren Gebäuden verbauen beziehungsweise bereits verbaut haben, sind schlicht zu wertvoll und rar, um sie achtlos auf irgendwelchen Deponien zu entsorgen.

Das zirkuläre Bauen bietet vielversprechende Lösungen für die Herausforderungen, denen die Bauindustrie in Sachen Klimaschutz und Ressourceneinsparung gegenübersteht. Denn durch den Fokus auf Wiederverwendung und Recycling, auf eine effiziente Materialnutzung und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe sowie die Reduktion von Emissionen im Bauprozess selbst kann der Bausektor viele Umweltbelastungen erheblich reduzieren. Bis zu einem vollständigen Kreislaufmodell ist es heute zwar noch ein weiter Weg – in die richtige Richtung geht die Industrie aber bereits.



Neubau bei Ponce City Market: Anfang 2024 soll das Holzgebäude fertiggestellt sein



Zirkuläres Bauen spielt auch bei den Jamestown Objekten eine immer wichtigere Rolle. Bei der Revitalisierung von Ponce City Market (PCM) in Atlanta blieben beispielsweise 99,5 Prozent des ursprünglichen Fußbodens erhalten. Die in den Holzfußböden gespeicherte graue Energie beläuft sich auf rund 455 Tonnen CO₂. Bei Neubauprojekten setzt Jamestown ebenfalls auf Nachhaltigkeit und Wiederverwertbarkeit: Auf dem PCM-Areal entsteht aktuell ein vierstöckiges Holzgebäude, vorwiegend bestehend aus Kiefernholz von Jamestown Forsten in der Region. Und: Aus Folien der Bauzäune sollen nach deren Verwendung Einkaufstaschen hergestellt werden.

Holzgebäude auf dem Areal von Ponce City Market: Holz aus der Region spart lange Transportwege



Steuerabwicklung leicht gemacht

Auf ihrem Weg von der US-Immobilie zu den Anlegern sind bei Ausschüttungen und Gewinnbeteiligungen mancherlei Steuervorschriften zu beachten. Der Aufwand für Jamestown-Anleger ist dabei gering.

Papierkram, Bescheide, Formulare, Unterschriften: Steuerangelegenheiten sind wohl für alle unangenehm, für manche ein Graus. Deshalb beschäftigen die meisten Menschen Steuerberater, ob privat oder über die Firma. Geht es um Kapitalanlagen, stoßen auch Steuerexperten zuweilen an ihre Grenzen – zumal, wenn es sich dabei um Erträge aus dem Ausland handelt. Wie solche aus Beteiligungen an geschlossenen US-Immobilienfonds. Diese sind von Natur aus komplexe Anlageprodukte. Begriffe wie „Doppelbesteuerungsabkommen“ oder „US-Bundes-einkommenssteuervorauszahlung“ können da schnell abschreckend wirken, insbesondere wenn Anleger einen möglichst geringen eigenen Aufwand bei der Investition erwarten.

Somit kommt einem möglichst umfassenden Steuerservice seitens des Fondsanbieters eine überaus wichtige Bedeutung zu. Um diesen zu beanspruchen, brauchen Anleger nur die nötigsten Angaben zu übermitteln. Es soll sich lohnen.



Steuerunterlagen können Anleger erdrücken:
Jedoch nicht mit dem Jamestown-Steuerservice

Eigenes Jamestown-US-Steuer-team übernimmt für Anleger kostengünstig die Steuerabwicklung

Vorteilhaft ist, wenn eine eigene Steuer-Dienstleistungsgesellschaft unter dem Dach des Fondsanbieters diesen Service erbringt. Das spart Zeit und Geld, und nur so können die Steuerfachleute die individuellen Steuerbelange der Anleger gegenüber den US-Steuerbehörden optimieren und Synergien erzeugen. Die Bandbreite der steuerrelevanten Themen beginnt bereits beim Ausnutzen von Abschreibungsmöglichkeiten bei den Fondsobjekten, um das steuerliche Ergebnis und damit die individuelle Steuerlast des Anlegers so gering wie möglich zu halten. Das Jamestown-Steuer-team reicht auf Wunsch kostengünstig die individuelle US-Einkommensteuererklärung ein. Darüber hinaus werden Sammelsteuererklärungen und, falls erforderlich, individuelle Steuererklärungen für einzelne Bundesstaaten erstellt.

Vereinfachter Umgang mit US-Steuererstattungen durch Treuhandservice

Ganz zentral innerhalb eines solchen Steuer-Sorglos-Paketes ist der Jamestown-Treuhandservice. Der Grund liegt in seinem deutlich vereinfachten Umgang mit den US-Steuererstattungen. Nach US-Vorschriften hat der Fonds für die einzelnen Gesellschafter von dem steuerlichen Ertrag aus laufender Geschäftstätigkeit und Verkaufsgewinn eine Bundeseinkommensteuervorauszahlung (Quellensteuer) zum Höchststeuersatz abzuführen. Zuweilen kommen derlei Einkommensteuervorauszahlungen auch auf US-Bundesstaatenebene noch hinzu. Damit verhindern die US-Finanzbehörden, dass ausländische Steuerpflichtige säumig werden.

Die vom Fonds geleisteten individuellen Vorauszahlungen werden von der nächsten Ausschüttung abgezogen. Nach der späteren Abgabe der persönlichen US-Einkommensteuererklärungen erstatten die US-Finanzbehörden diejenigen Beträge, die die tatsächliche Steuerlast übersteigen – allerdings ausschließlich per US-Dollar Scheck.

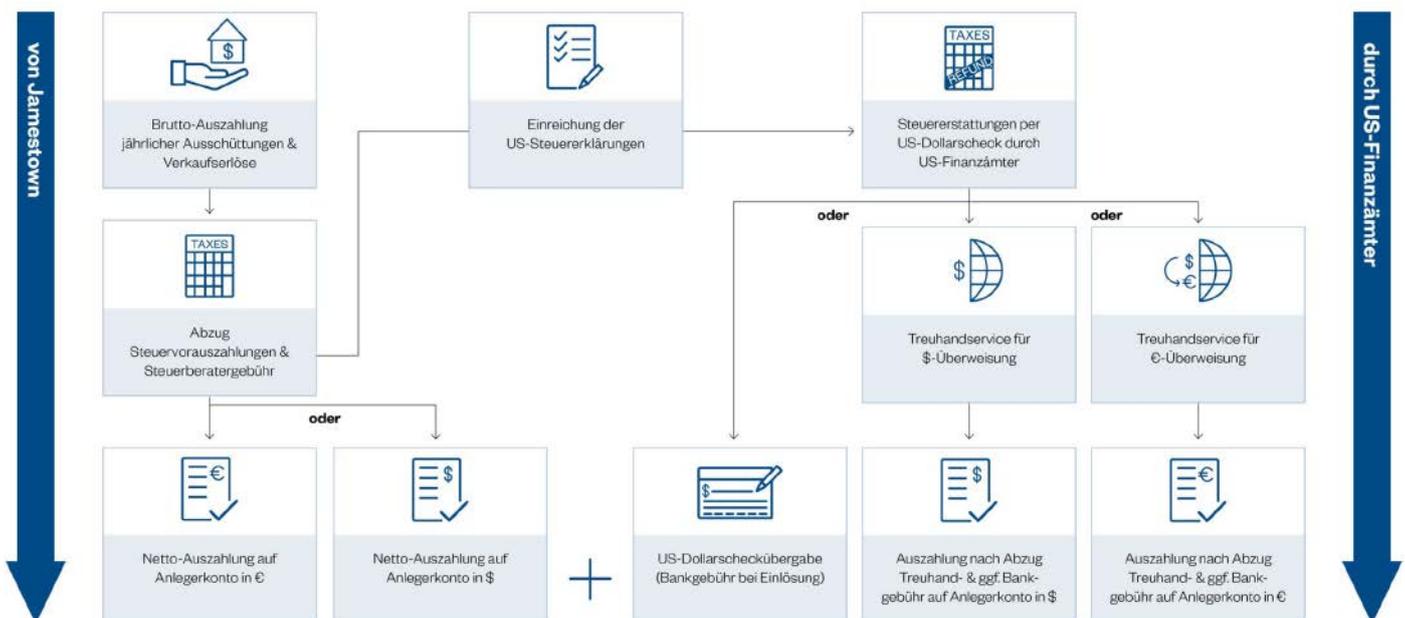
Die Crux für deutsche Anleger: Deutsche Banken akzeptieren zunehmend keine Auslandsschecks oder die Einlösung der Schecks ist teuer. Damit diese Steuergutschriften wieder an die Anleger zurückfließen können, ist eine bevollmächtigte Instanz notwendig. Der Fondsanbieter selbst darf dies nicht tun, wohl aber ein autorisierter Treuhänder, der die Erstattungsschecks einlösen darf und auf das Konto des Anlegers überweist. Ein großer Kundenstamm, der für diesen Service seine Beauftragung erteilt hat, ermöglicht zudem günstige Konditionen für jeden Einzelnen.

Hinweis: Anleger setzen irrtümlicherweise immer wieder das steuerliche Ergebnis und das Ausschüttungsergebnis gleich, weil sie der Meinung sind, dass sie die Ausschüttung aus der Beteiligung auch in Deutschland versteuern müssen. Dem

ist aber nicht so. Ausschüttungen, anteilige Verkaufsgewinne und Steuergutschriften gelangen komplett, also nach Abzug der US-Steuern, auf die Konten der Anleger. Losgelöst davon erstellt die Steuer-Dienstleistungsgesellschaft für jeden Anleger pro Fonds jährlich ein US-steuerliches Ergebnis. Für die deutsche Steuer erfolgt eine Überleitung nach deutschem Recht.

Anleger profitieren so von attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen in den USA. Das deutsch-steuerliche Ergebnis erhalten Anleger von Jamestown und auf dem Amtsweg auch deren Wohnsitzfinanzämter von Jamestowns Betriebsstätten-Finanzamt automatisch. Nur sollten die Anleger ihre Steuerberater diese Mitteilung darauf prüfen lassen, ob das Wohnsitzfinanzamt die Werte korrekt ausgewertet hat.

Die steuerlichen Einkünfte brauchen Anleger dank des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und den USA nicht noch ein zweites Mal versteuern. In den USA profitieren die Anleger von attraktiven Steuersätzen und in Deutschland gilt lediglich die Berücksichtigung unter Progressionsvorbehalt.



Darstellung der steuerlichen Dienstleistungen von Jamestown für Anleger:

Alles zu äußerst günstigen Konditionen

Jamestown Steuerservice: Mit dem umfassenden Angebot können Anleger der Steuererklärung entspannt entgegenblicken



32

Jetzt in Jamestown 32 investieren

Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in vermietete Immobilien in den USA zu investieren. Wie bei den Vorgängerfonds ist auch für Jamestown 32 beabsichtigt, qualitativ hochwertige, vermietete Einzelhandels-, Büro- und Mietwohnobjekte in den wichtigsten Metropolen der USA, dem Sun Belt und bedeutenden Großräumen der US-Küstenstaaten zu erwerben und professionell zu bewirtschaften.

Weitere Informationen zum Beteiligungsangebot finden Sie auf unserer Internetseite www.jamestown.de.

Hier erfahren Sie mehr:



jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marienburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.



Leistungsbilanz 2023 veröffentlicht

Im Juni hat Jamestown die aktuelle, von einem Wirtschaftsprüfer testierte Leistungsbilanz zum 01.01.2023 veröffentlicht. Sie gibt Anlegern und Interessenten wertvolle Einblicke in die bisherige Performance und Managementleistung der Fondsgesellschaft. Wie immer gehen die darin enthaltenen Angaben und Darstellungen der einzelnen Fonds weit über den Branchenstandard hinaus. Die Leistungsbilanz steht auf unserer Homepage unter www.jamestown.de/leistungsbilanz für Sie zum kostenlosen Download bereit.

Mit unserem Newsletter auf dem neuesten Stand

Sie wollen immer auf dem Laufenden sein, was Immobilienanlagen, Investmenttrends und die US-Wirtschaft betrifft? Mit unserem monatlichen Jamestown Newsletter erhalten Sie regelmäßig einen kurzen Rundumblick – kostenlos und bequem direkt in Ihr Postfach. Die Themen, die wir behandeln, reichen von News zu Jamestown, unserem Team und unseren Fonds über Insights in den US-Immobilienmarkt bis hin zu Informationen zu aktuellen Immobilien- und Investmenttrends. Den Newsletter können Sie direkt über den QR-Code abonnieren oder auf unserer Homepage unter www.jamestown.de/newsletter/

Jetzt Abonnieren



Timber Verkäufe geplant

Der Markt für US-Waldinvestments hat sich erheblich beschleunigt: Wurden 2021 noch rund eine Million Hektar verkauft, waren es 2022 bereits 1,8 Millionen. Dieser Anstieg konzentrierte sich insbesondere auf den Süden des Landes, wo sich auch die Forste der Jamestown Fonds Timber 1 und Timber 2 befinden. Da die Flächennachfrage weiterhin sehr hoch ist, besteht derzeit ein Verkäufermarkt, den wir nutzen möchten: Jamestown plant, alle Forstflächen bis Ende 2023 zu verkaufen und die Fonds aufzulösen. Die prognostizierten Verkaufsrückflüsse würden somit rund ein Jahr früher an die Anleger fließen. Der Verkaufsprozess ist derzeit in Vorbereitung. Für Timber 1 erwartet Jamestown Gesamtrückflüsse für die Anleger in der bisher prognostizierten Bandbreite von 130 bis 170 Prozent, bezogen auf das investierte Eigenkapital. Für Timber 2 geht Jamestown von Gesamtrückflüssen zwischen 140 und 180 Prozent aus, ebenfalls bezogen auf das investierte Eigenkapital.

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. 4,5,8,12,13: Jamestown, S. 3,9,Rückseite: Shutterstock, S. 11: iStock, S. 7,14: Alamy, S. 15: Boston Tea Party Ships & Museum

250 Jahre Boston Tea Party: Von der Rebellion zur Unabhängigkeit

Am 16. Dezember 1773 eskalierte in Boston der Konflikt zwischen den amerikanischen Kolonien und der britischen Regierung um die Besteuerung von Tee. Die Ereignisse waren ein Meilenstein auf dem Weg zur amerikanischen Unabhängigkeit.

Es war ein kalter Dezembertag im Jahr 1773, doch im Old South Meeting House in Boston wurde seit Stunden hitzig debattiert. Kern der Debatte war der britische Tee, mit dem die drei großen Handelsschiffe, die gerade im Hafen vor Anker lagen, beladen waren. Ein großer Teil der Kolonisten war dagegen, den Tee zu entladen, denn sie wollten auf dessen Import nicht länger Abgaben an das Mutterland Großbritannien zahlen.

Als sich die Versammlung auflöste, eilte eine Gruppe von Männern in Richtung Hafen, viele von ihnen als amerikanische Ureinwohner verkleidet. Unter den Blicken

tausender Schaulustiger, die sich an der Kaimauer einfanden, enterten sie die drei Handelsschiffe, hievten die Teekisten aus den Laderäumen an Deck, zertrümmerten sie und warfen den Tee schließlich mit der Kraft ihrer seit Jahren aufgestauten Wut über Bord.

Nach nicht einmal drei Stunden hatten die Männer ihr Werk vollbracht: Die gesamte Schiffsfracht schwamm im Wasser, 342 Kisten, die mit über 45 Tonnen Tee befüllt waren. Der Wert der Ware betrug 9.659 britische Pfund, was heute einem Wert von über 1,7 Millionen US-Dollar entsprechen würde.



342 Kisten mit 45 Tonnen Tee gehen über Bord: Als Ureinwohner verkleidete Kolonisten kapern die Handelsschiffe der berüchtigten East India Company



Das „Tea Party Ship and Museum“ in Boston

Nur einige Hundert Meter von dem historischen Ort der Teeversenkung entfernt befindet sich heute ein Museum: das „Tea Party Ship and Museum“. Es bietet eine interaktive Ausstellung, eine originalgetreue Nachbildung eines Segelschiffes aus dem 18. Jahrhundert und kostümierte Schauspieler, anhand derer die Besucher sich in die Zeit der Boston Tea Party zurückversetzen und das Ereignis nacherleben können. Wer möchte, kann sogar Tee in den Bostoner Hafen kippen – so wie es auch die Kolonisten vor 250 Jahren getan haben.

Zuspitzung eines jahrelangen Konfliktes

Es war ein Akt der Rebellion, dessen Hintergrund ein bereits seit Jahren schwelender Konflikt zwischen den 13 Kolonien und der britischen Krone war. Zurückzuführen war er auf einen Krieg, in dem Großbritannien und Frankreich um die Vorherrschaft in Nordamerika gekämpft hatten. Der Krieg hatte die britische Staatskasse stark belastet, zudem waren die Kosten, die die Kolonien direkt verursachten, erheblich gestiegen.

Um die Kolonisten in Nordamerika an den hohen Kosten zu beteiligen, hatte die britische Krone mehrere Zoll- und Steuergesetze beschlossen. Die Maßnahmen stießen bei vielen Kolonisten auf Widerstand. Ihr Hauptargument: Als britische Bürger waren sie zwar wahlberechtigt, aufgrund der großen Distanz konnten sie ihr Wahlrecht aber nicht ausüben. Ohne Vertretung im Londoner Parlament sei ihre direkte Besteuerung jedoch unzulässig. Ihre Auffassung: „No taxation without representation“ („keine Besteuerung ohne Repräsentation“).

Durch die Gesetze sahen sich die Kolonisten der englischen Macht und Willkür ausgeliefert. Immer wieder zogen aufgebrachte Bürger durch die Straßen von Boston und verwüsteten die Häuser ranghoher Beamter. Die Lage geriet zunehmend außer Kontrolle. Am 5. März 1770 kam es erneut zu heftigen Protesten und fünf Bürger starben, als britische Truppen in eine Demonstration schossen. Die Ereignisse gingen später als „Massaker von Boston“ in die Geschichtsbücher ein.

Um den Konflikt mit den nordamerikanischen Kolonien zu entschärfen, nahm die britische Regierung nach und nach

einen Großteil der Abgaben zurück. Der Teezoll jedoch blieb bestehen. Und nicht nur das: Im Mai 1773 beschloss das britische Parlament den Tea Act. Er gewährte der East India Company nicht nur Privilegien, die es ihr ermöglichten, britischen Tee in Nordamerika deutlich günstiger anzubieten als ihre Wettbewerber. Der Tea Act bestätigte auch die Teesteuer von 1767. Damit verdeutlichte die britische Krone noch einmal, dass sie es war, die das Sagen in den Kolonien hatte.

Der Weg in die Unabhängigkeit

Die Ereignisse in der Nacht vom 16. Dezember 1773 waren eine direkte Folge des Tea Acts. Denn der Gouverneur von Massachusetts, Thomas Hutchinson, verbot das Auslaufen der drei Schiffe, die im Hafen ankerten, und drohte damit, den Tee zwangsweise entladen und verkaufen zu lassen.

So sahen sich die Kolonisten, die den Verkauf des verbilligten Tees der East India Company um jeden Preis verhindern wollten, gezwungen, die „Dartmouth“, die „Eleanor“ und die „Beaver“ zu entern und den Tee zu vernichten. Die Kostümierung der Beteiligten erfüllte dabei gleich zwei Aufgaben: Zum einen blieben die Täter unerkannt, zum anderen hatte sie eine symbolische Bedeutung, denn so zeigten die Kolonisten, dass sie sich inzwischen stärker mit den von der britischen Krone unterdrückten Ureinwohnern Nordamerikas identifizierten als mit ihrem Mutterland.

Die Boston Tea Party verschärfte den Konflikt zwischen Großbritannien und seinen Kolonien: Im Juni 1774 schloss die britische Regierung den Bostoner Hafen und die Freiheiten der Kolonien wurden eingeschränkt. Diese wollten die Repressionen nicht länger hinnehmen und erklärten am 4. Juli 1776 ihre Unabhängigkeit.

Nachbau der Eleanor: Das Schiff war eines der drei Handelsschiffe, die bei der Boston Tea Party gekapert wurden.

