Jamestown

US-Invest

Informationen zu US-Sachwerten

Nr. 33
September 2021

Inhalt

Volkswirtschaft
USA in Aufbruchstimmung 3

Immobilienbewirtschaftung
Wenn Großprojekte in die zweite Phase gehen 6

Service
So einfach ist das Übertragen von Jamestown Beteiligungen 10

Meldungen
Aktuelles rund um Jamestown 12

Zu guter Letzt
Neue Technologien bringen Realität und Projektion zusammen 14

Titelfoto: Visualierung der geplanten Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen der zweiten Bauphase von Ponce City Market, Atlanta

Mit Volldampf aus der Krise

Wie Phoenix aus der Asche: Schon ein halbes Jahr nach dem Regierungswechsel stehen alle Zeichen der US-Wirtschaft auf volle Kraft voraus. Eine Zwischenbilanz.

Die Vereinigten Staaten von Amerika sind wieder zurück als treibende Kraft der Weltwirtschaft: Nach den bleiernen Trump-Jahren erleben die USA unter ihrem neuen Präsidenten Joe Biden eine Aufbruchsstimmung und ein Wirtschaftswachstum wie seit 1984 nicht mehr.

Die zunächst sehr schleppende Bekämpfung der Corona-Krise durch die Trump-Administration hatte die US-Wirtschaft schwer gebeutelt. Doch dank rechtzeitiger Versorgung mit ausreichend Impfstoff und einem schlagkräftigen Impfprogramm sowie staatlichen Finanzhilfen bewirkte die US-Regierung eine signifikante Trendwende. Auch wenn die Impfungen aktuell ins Stocken geraten sind und die vierte Welle auch vor den USA nicht haltmacht, ist der Weg wieder frei für Innovationen, für zukunftsträchtige Wirtschaftszweige und für steigenden Konsum.

Der Plan der neuen US-Regierung: Investitionen in erneuerbare Energien und Elektromobilität sollen neue Arbeitsplätze schaffen. Ein gigantisches Infrastrukturprogramm in Höhe von einer Billion US-Dollar für beispielsweise den Ausbau des 5G-Netzes, der E-Mobilität und des Breitbandnetzes einerseits oder der Überholung der teils maroden Stromleitungen, Straßen und Brücken andererseits soll der Wirtschaft die Basis für eine bessere, modernere Zukunft verleihen. Eine Besserstellung der unteren und mittleren Einkommensschichten insbesondere durch deutlich höhere Mindestlöhne soll die Binnennachfrage und die heimischen Hersteller stärken.

Das Wirtschaftsnachrichten-Portal Bloomberg attestiert der neuen US-Wirtschaftspolitik ein wirksames Zusammenspiel eines wettbewerbsfähigen, global orientierten Konzernsektors und einer breiten Binnenökonomie mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

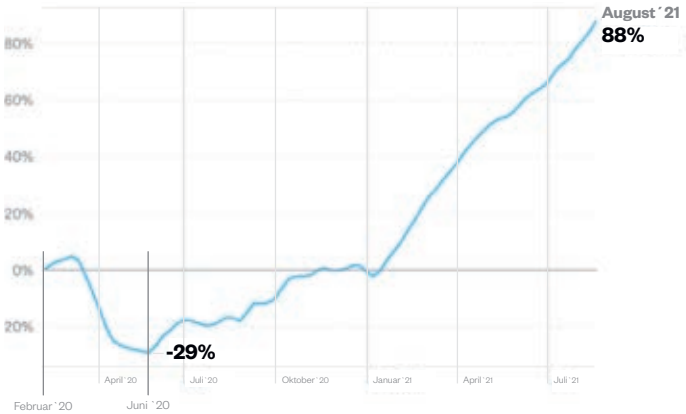
Alle Schalter sind auf Ausgaben gestellt – und das nicht nur bei der Staatskasse. In der Corona-Krise war es mit einer Sparquote von durchschnittlich 17 Prozent des verfügbaren Einkommens in vielen privaten Haushalten zu einem regelrechten Konsumstau gekommen. Jetzt wird wieder Geld in die Hand genommen. Die Aufschwungsstimmung lässt Menschen wie vorher auswärts essen, Veranstaltungen besuchen und auf Reisen gehen – und vor allem Waren nachfragen.

Aber dort, wo Lieferketten lange unterbrochen waren, wie im Automobil- und Bausektor, stößt der sprunghaft angestiegene Konsum auf ein knappes Angebot. Dies lässt die Preise steigen. Die US-Notenbank Federal Reserve mit Jerome Powell an ihrer Spitze und auch US-Finanzministerin Janet Yellen sehen darin keine akute Gefahr. Denn die gigantischen Fördermittel stärken die Unternehmen bei ihren Investitionsvorhaben, so dass die arbeitslos gewordenen Arbeiter und Arbeiterinnen wieder an ihre Produktionsstätten zurückkehren und die Unternehmen ihre Produktion zur Nachfragebefriedigung steigern können. Finanzmarktanalysten rechnen daher kurzfristig nicht mit spürbaren Erhöhungen der Leitzinsen als Inflationsbremse.

US-Wirtschaft mit Kurs auf Vollbeschäftigung

Not macht erfinderisch und schafft neue Arbeitsplätze und das in verschiedensten Bereichen. Bereits seit Juni 2020 steigen die im sozialen Netzwerk LinkedIn veröffentlichten Stellenangebote an.

Prozentuale Entwicklung der auf LinkedIn gelisteten Stellenangebote während der Pandemie



Die Arbeitslosigkeit fällt von einem Hoch in der Coronakrise im April 2020 von 14,8 Prozent auf 5,4 Prozent im Juli 2021. Für die kommenden Jahre prognostizieren die Arbeitsmarktforscher eine Arbeitslosenquote von rund 3,5 Prozent, was einer Vollbeschäftigung gleichkommt. Und so hofft die US-Regierung, dass sich ihre Ausgabenpolitik durch höhere Einnahmen bei Einkommen- und Kapitalertragsteuern ein gutes Stück weit refinanziert. Die USA kämpfen sich mit Volldampf aus der Krise. US-Volkswirtschaftler erwarten für 2021 ein Wirtschaftswachstum zwischen sechs und sieben Prozent, der Internationale Währungsfonds eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von sieben Prozent. Allein in den vergangenen Sommermonaten lag es jeweils bei über einem Prozent.

Mehr Krisengewinner als -verlierer

Wie in Europa hat die Corona-Krise völlig neue Wirtschaftsperspektiven eröffnet. Zu den offensichtlichen Krisengewinnern zählen die Hersteller medizinischer Ausstattung, die medizinische Forschung und die Unterhaltungselektronik. In Haus und Garten wurde vieles von dem investiert, was nicht für Einkäufe, Urlaube und Restaurantbesuche ausgegeben werden konnte. Durch den Transfer von analogen Dienstleistungen ins Digitale profitierten Plattform- und App-Anbieter genauso wie die Nutzer der neuen Services wie z.B. virtuelle Sprechstunden, Online-Seminare und digitale Bestellmöglichkeiten. Auch die Anbieter von Waren und Dienstleistungen in Verbindung mit neuen Hobbys, Homeofficeausstattung und Frischluft sind auf der Gewinnerseite. Digitale Sport-, Mal- und Musikkurse erfreuen sich großer Beliebtheit. Fahrrad- und Musikinstrumentehersteller erleben so einen unerwarteten Boom.

John Haltiwanger, einer der bekanntesten US-Ökonomen, fand heraus, dass seit Mitte 2020 in den USA so viele Neugründungen von Unternehmen in einem vergleichbaren Zeitraum zu verzeichnen waren wie seit 2004 nicht mehr, vor allem aber mehr als im Rekordjahr 2019. Die Krise bedeutete also keinesfalls Stillstand.

Passende Rahmenbedingungen für stabilen Immobilienmarkt

Was heißt das nun alles für private Investoren in US-Immobilien? Die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhaus- und Gewerbebau lagen nach Angaben der US-amerikanischen Statistikbehörde Census im ersten Quartal 2021 rund zehn beziehungsweise 30 Prozent unter dem Niveau von Ende 2019. Da die Preise für wichtige Rohstoffe wie Stahl und Holz aufgrund der Lieferengpässe in die Höhe geschnellt waren, stiegen die Baukosten in der ersten Jahreshälfte um rund sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr, so stark wie seit zwölf Jahren nicht mehr. Dies zusammen hält das Flächenangebot weiter in Grenzen. Chancen gibt es für Büros und Veranstaltungsorte, die Grünflächen und Austrittsmöglichkeiten bieten, sich also eher horizontal als vertikal erstrecken, den sogenannten „Campuscharakter“ aufweisen.

Viele positive Signale also. Kehrt nun wieder Normalität ein? Und was ist das neue Normal? Noch ist die Krise nicht überstanden, aber es zeigt sich wieder einmal die Fähigkeit der USA, neue Trends und Unternehmen hervorzubringen, nie dagewesene Investitionsprogramme zu starten und so insgesamt aus Krisen gestärkt hervorzugehen.

Unverhoffte Krisengewinner: Hersteller z.B. von Musikinstrumenten profitieren von sogenannten Corona-Hobbys

Immobilie der Zukunft - Levi's Plaza, San Francisco: Der Campus bietet viel Frischluft durch Balkone und Grünflächen

Hotspots 2.0

Große Immobilienprojekte können die Entwicklung einer Stadt nachhaltig prägen. Damit dies gelingt, braucht es jedoch eine langfristige Vision, die über die Fertigstellung hinausgeht.

Im Jahr 2010 steigt Jamestown Gründer Christoph Kahl in Atlanta aus dem Flieger, um zusammen mit seinen Geschäftspartnern und Miteigentümern Michael Phillips und Matt Bronfman eine Immobilie zu besichtigen, über die sich nicht nur die Stadt, sondern auch zahlreiche Entwickler den Kopf zerbrechen. Dabei liest sich die Historie des Gebäudes mehr als beeindruckend. Erbaut im Jahr 1926, diente das Objekt jahrzehntelang als zentrales Verkaufs- und Verteilzentrum für das größte Einzelhandelsunternehmen der USA, Sears & Roebuck. Michael Phillips, der in Atlanta aufgewachsen ist, erinnert sich bis heute an die Vorweihnachtszeit, in der die ganze Stadt gespannt auf den neuesten Verkaufskatalog wartete, um dann die Waren zu bestellen und vor Ort abzuholen. Nicht umsonst bezeichnen viele das Unternehmen als das Amazon vor Amazon.

Doch von dem einstigen Ruhm war nicht viel geblieben, als die Jamestown Eigentümer das über 200.000 Quadratmeter große Backsteingebäude besichtigten. Seit dem Erwerb durch die Stadt Atlanta im Jahr 1979 und der darauffolgenden Umfunktionierung zum Zentrum der Stadtverwaltung war der Glanz verloren gegangen. Das Gebäude ähnelte einer Ruine, war stark renovierungsbedürftig, die Nachbarschaft galt als eine der Problemzonen der Stadt.

Wo viele Entwickler nur die Schwierigkeiten sahen, erkannte Jamestown jedoch auch Chancen: einzigartige Gebäudestruktur aus Backstein, hohe Decken, zentrale Lage, viele Flächen für Parkmöglichkeiten und Events, die für ein Großprojekt erforderlich sind. Und so erwarb Jamestown Co-Invest 5 die Immobilie im Jahr 2011 für 27 Millionen US-Dollar von der Stadt Atlanta. Wird Matt Bronfman gefragt, was die Stadt dazu bewogen hat, Jamestown das Vertrauen für das Projekt entgegenzubringen, ist seine Antwort eindeutig:

„Jamestown hat nicht nur die Vision für die Umsetzung eines modernen Konzeptes mit verschiedenen Nutzungen, sondern auch die Bereitschaft, das Objekt langfristig zu bewirtschaften und damit Verantwortung in der Stadtentwicklung zu übernehmen.“

Das Vertrauen zahlte sich aus. Nach Investitionen von über 300 Millionen US-Dollar eröffnete Ponce City Market im Jahr 2014 seine Pforten für die ersten Mieter und Besucher. Die Ballung von Wohnen, Arbeiten, Leben und Freizeit unter einem Dach, gepaart mit dem alt-industriellen Flair zog Mieter und Besucher aus dem ganzen Land an.

Erste Entwicklungsphase von Ponce City Market: Von der Ruine zu pulsierendem Quartier und Touristenattraktion

Moderne Innenraumkonzepte für die geplanten Neubauten um Ponce City Market: Fokus auf großzügige Flächen und nachhaltige Materialien

Zweite Entwicklungsphase von Ponce City Market: Der bestehende Gebäudekomplex (orange umrandet) mit den geplanten Bauvorhaben - Wohnturm im Osten (dunkelblau), Wohnturm mit Geschäften im Erdgeschoss im Nordwesten (hellblau) und Neubau aus Holz für Büros und Geschäfte (gelb); die berühmte Beltline verläuft östlich des Objektes (grün)

Heute gilt Ponce mit mehr als drei Millionen Besuchern pro Jahr als eine der größten Attraktionen in Atlanta. Nach dem Flughafen ist es das zweithäufigste Fahrtenziel beim Beförderungsdienst Uber. Zu den prominentesten Mietern zählen Unternehmen wie Airbus und Techstars wie Twitter. Jamestown hat hier seine Firmenzentrale. Und auch die Umgebung profitiert davon: So hat sich die Anzahl der umliegenden Büroflächen in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. In der Nachbarschaft sind außerdem über 3.000 neue Wohneinheiten gebaut worden. Entstanden ist ein Gebäudekomplex, der lebt und eine enorme Strahlkraft auf sein Umfeld hat. Das wird am besten gewährleistet, indem der Investor nicht nur große Summen für Bau beziehungsweise Renovierung investiert, sondern als Eigentümer am langfristigen Funktionieren seiner Investition interessiert bleibt.

Werden die Jamestown Eigentümer gefragt, was sie sehen, wenn sie heute vor Ponce City Market stehen, überrascht die Antwort:

“Natürlich erfüllt mich das pulsierende Areal mit Stolz. Unglaublich viel Arbeit und Energie stecken ja in jedem Teil des Gebäudes. Ich sehe jedoch vor allem noch mehr Potenzial und mir kommen ständig neue Ideen”,

so Michael Phillips. Sechs Jahre nach Fertigstellung plant Jamestown deshalb nicht den Verkauf, sondern die Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Objektes.

Mit der Schaffung eines Hotspots soll die Geschichte somit nicht enden: Bis voraussichtlich 2024 sollen gemäß der Planung von Jamestown in einer zweiten Bauphase etwa 46.800 Quadratmeter an neuen Wohn-, Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen. Ausgerichtet auf eine Zukunft, die modernes Arbeiten, Wohnen und Einkaufen ermöglicht, ohne dabei die Umwelt zu belasten. Das Projekt ist so konzipiert, dass es CO_2-neutral betrieben werden kann. In Ponce City Market spielt neben Energieeffizienz auch Mobilität eine große Rolle. Fahrradständer, Elektrofahrräder,

Car-Sharing-Programme, E-Ladestationen: Mobilität soll einfach und bequem sein und Spaß machen, um die Abhängigkeit vom Auto zu verringern. Einen Teil der Wohneinheiten stellen sogenannte „Micro Units“ dar, die auf einer Fläche von unter 39 Quadratmeter alle Möglichkeiten zum modernen Wohnen bieten. Mieter können sich sowohl für einen Tag als auch für längere Zeit hier einbuchen.

Um den Erfolg dieser Konzepte zu gewährleisten, ist ein aktives Management heute wichtiger denn je. Nur wer nah am Markt ist und die Nachfrage versteht, ist in der Lage, Trends zu antizipieren und diese als Teil der Vision 2.0 umzusetzen. Für diese Form des aktiven Asset-Managements muss man während der Umsetzung flexibel sein, insbesondere bei großen Renovierungs- und Revitalisierungsprojekten. Bauliche Gegebenheiten und neue Trends können kurzfristig dazu führen, dass völliges Umplanen erforderlich ist. Neben finanziellem Spielraum ist daher Offenheit für ständige Veränderungen der Schlüssel zum Erfolg.

Jamestown hat in den vergangenen 20 Jahren nahezu ein Dutzend historischer Bauten in verschiedenen Städten der USA zu neuem Leben erweckt und langfristig betrieben. Neben Ponce City Market geht derzeit noch ein weiteres Großprojekt in die zweite Entwicklungsphase: Das Innovation & Design Building in Boston, während des Zweiten Weltkrieges ein Lagerhaus für die Armee, heute unter anderem die Firmenzentrale für den Sportartikelhersteller Reebok. Beim Ankauf durch Jamestown im Jahr 2013 lag die Vermietungsquote bei unter 50 Prozent. Heute arbeiten über 200 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen in dem nahezu voll vermieteten Gebäude und formen auf über 125.000 Quadratmetern das Zentrum der Innovationswirtschaft in Boston.

Auch hier hat Jamestown sich nach der erfolgreichen Revitalisierung gegen einen Verkauf entschieden und eine neue Entwicklungsphase eingeläutet: Über 25.000 Quadratmeter Bürofläche werden aufgrund der steigenden Nachfrage durch Life-Science-Unternehmen in der Umgebung in hochwertige Laborflächen umgewandelt. Rund 95 Millionen US-Dollar werden in den kommenden Jahren investiert, um die Flächen dann zu höheren Preisen vermieten zu können. Ein Plan für die Immobilie und für die Stadt Boston, von dem am Ende alle profitieren sollen.

Erfolgsgeschichten von Immobilienstandorten lassen sich also fortschreiben, wenn eine Vision auf langfristiges Engagement von Eigentümern, aktives Asset-Management und engagierte Stadtentwicklungsverantwortliche trifft.

Modernisierung im Innovation & Design Building, Boston: Großzügige, offene Flächen nach neuesten Standards

Nachlassplanung: Vererben von Fondsanteilen

Die Fondsanteile lassen sich ohne größeren Aufwand oder steuerliche Nachteile vererben. Bei Jamestown begleitet ein eigenes Serviceteam die Nachlassabwicklung.

Vorsorge ist ein zentrales Motiv bei Kapitalanlagen. Dabei stehen bei vielen Anlegern auch die Angehörigen im Mittelpunkt. Sie sollen gut abgesichert sein, aber keinen großen Aufwand mit den Investitionen haben. Im Vorfeld einer Anlage in Jamestown Fonds beschäftigt daher viele Anleger, ob das Vererben von Beteiligungen an US-Immobilienfonds nicht aufwendig oder finanziell nachteilig sein könnte. Die beruhigende Antwort ist: Bei Jamestown Beteiligungen sind in den meisten Fällen keine besonderen Vorkehrungen notwendig, um Nachteile bei der Abwicklung oder der Erbschaftsteuer zu vermeiden.

Die Beteiligung an einem Jamestown Fonds endet nicht mit dem Ableben des Anlegers, sondern geht auf dessen Erben über. Das deutsche Erbrecht findet auch für das US-Vermögen Anwendung, sodass auch in dieser Hinsicht grundsätzlich keine besonderen Verfügungen getroffen werden müssen. Sobald Jamestown über das Ableben des

Für die Angehörigen geordnete Verhältnisse hinterlassen: Das Vererben von Jamestown Beteiligungen ist problemlos möglich

Anlegers informiert wird, kümmern sich die Jamestown Mitarbeiter um alle notwendigen Formalitäten für die Übertragung, fordern benötigte Unterlagen an und informieren die Erben individuell über den weiteren Ablauf und die Höhe der Kosten an Jamestown für die Übertragung.

In vielen Fällen keine Besteuerung

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Übergang der Fondsbeteiligung aus steuerlicher Perspektive: Sowohl die USA als auch Deutschland haben ein Besteuerungsrecht an dem über einen Jamestown Fonds gehaltenen US-Immobilienvermögen. Durch das Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen der beiden Länder wird jedoch eine Doppelbesteuerung des Nachlasses in den USA beziehungsweise des Erbes in Deutschland verhindert. Dies geschieht durch die anteilige Anrechnung einer gegebenenfalls in den USA anfallenden Nachlasssteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer. Ein US-Nachlass bis 60.000 US-Dollar ist dort immer steuerfrei, ohne dass es einer US-Nachlasssteuererklärung bedarf. Erst darüber wird diese erforderlich und es kann Nachlasssteuer anfallen.

In beiden Ländern setzt der Fiskus für die Bemessung des steuerlichen Wertes den aktuellen Verkehrswert der Fondsbeteiligung an. In den USA gelten jedoch andere Freibeträge und Steuersätze als in Deutschland. Wird das US-Vermögen beispielsweise an den Ehegatten vererbt, gibt es weitere Begünstigungen in Form von höheren Freibeträgen. So kann bereits in vielen Fällen eine Besteuerung vermieden werden, ohne, dass über Angaben zu den US-Fonds hinausgehende Erklärungen erforderlich sind. Weiterhin gewährt das US-Steuerrecht einen erhöhten Freibetrag, der den gesamten US-Nachlass in den USA steuerfrei stellt, wenn der weltweite Gesamtnachlass des Verstorbenen kleiner ist als 11,7 Millionen US-Dollar (Stand 2021).

Um diesen erhöhten Freibetrag in Anspruch nehmen zu können, ist die Abgabe einer US-Nachlasssteuererklärung erforderlich, die den weltweiten Gesamtnachlass umfasst und die Jamestown ebenfalls für seine Kunden gegen eine aufwandsbezogene Gebühr erstellt. Es bleibt dann im Resultat bei der Einbeziehung der US-Fondsbeteiligungen in die deutsche Erbschaftsteuer zum Verkehrswert, entsprechend der deutschen Gesetzgebung.

Manuela Smith, Leiterin US-Steuerservice bei Jamestown:
Sie und ihr Team helfen im Fall der Fälle

Im Allgemeinen ergibt sich daher aus der Einbeziehung des Erbfalles in die Anlageplanung kein Grund von einer Jamestown Beteiligung abzusehen. Unser Team Nachlassabwicklung bietet persönliche, zuverlässige und professionelle Unterstützung bei der Abwicklung im Fall der Fälle.

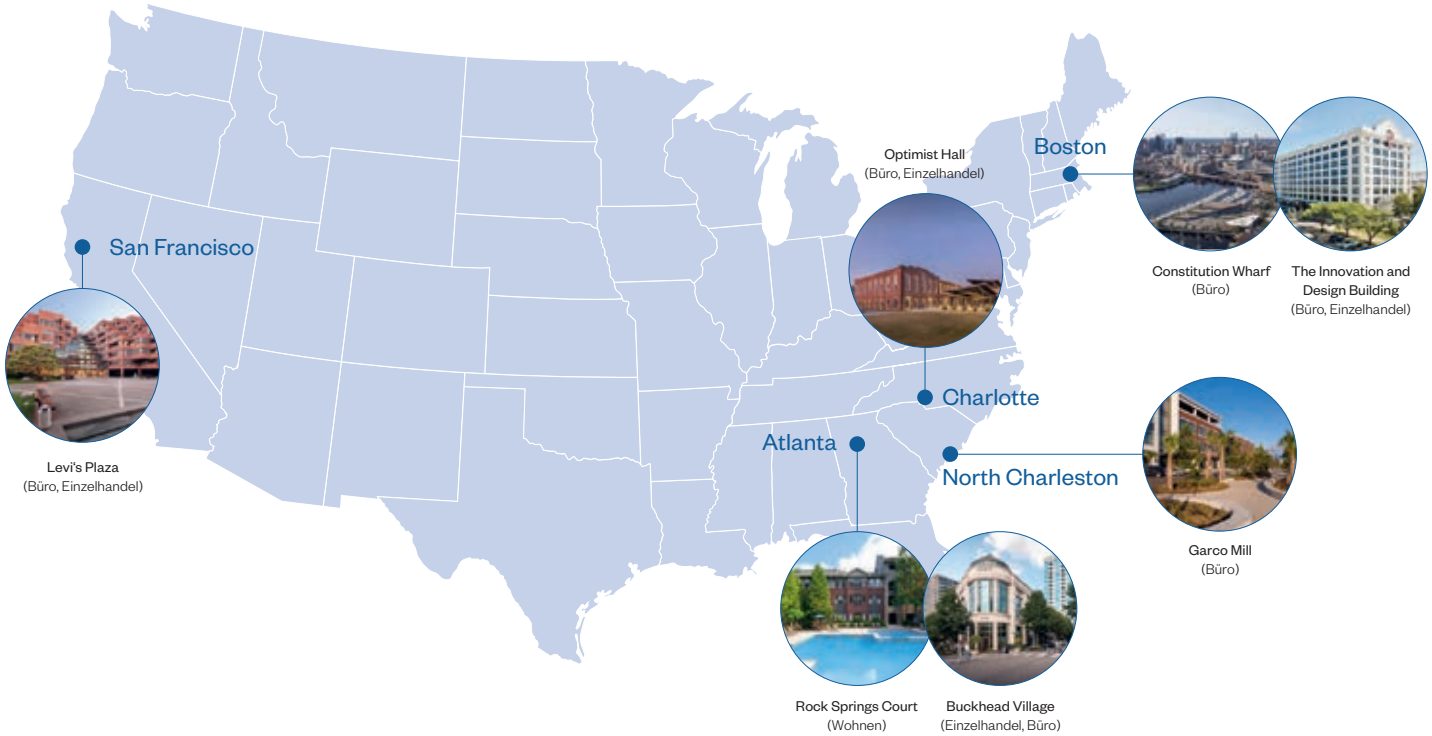
Weitere Informationen finden Sie auf den Informationsblättern auf unserer Website: www.jamestown.de/service.

Fragen? Wir helfen gerne:
Team Nachlassabwicklung
Tel. 0221 3098-214
uebertragung@jamestown.de

Jamestown 31 geht in die Verlängerung

Die Vertriebsphase des Fonds Jamestown 31 wurde einmalig verlängert. Zeichnungen können somit noch bis Ende 2021 erfolgen. Mittlerweile ist der breit diversifizierte Fonds in sieben Immobilien im Wert von 1,1 Milliarden US-Dollar an fünf Standorten sowie in vier Nutzungsarten investiert. Das hierfür benötigte Eigenkapital von rund 500 Millionen US-Dollar ist bereits eingeworben. Insgesamt können Anleger Anteile im Wert von maximal 750 Millionen US-Dollar zeichnen. Jamestown prüft derzeit weitere geeignete Investitionsmöglichkeiten.

Mehr Informationen zum Fonds: www.jamestown.de



Jamestown Hilfe für Hochwassergeschädigte

Mit einem Firmensitz in unmittelbarer Nähe zu den vom Hochwasser betroffenen Gebieten ist bei Jamestown die Solidarität mit den Betroffenen der Katastrophe – darunter auch einige Mitarbeiter – besonders groß. Soforthilfe wurde in Form von helfenden Händen und direkten Sachspenden geleistet: Jamestown erwarb und lieferte Generatoren, Bautrockner und nützliche Kleingeräte in den Heimatort eines Mitarbeiters; neue Spielsachen wurden für die überflutete Kita einer Kollegin gespendet. Alle Standorte des Unternehmens beteiligten sich an einer großen Aktion mit Geldspenden. Für diesen tollen Zusammenhalt sind wir sehr dankbar.

Eine von mehreren Hilfsaktionen: Hochwasserbetroffene erhalten nützliche Geräte und Zubehör durch Jamestown Mitarbeiter

Jamestown Serviceangebot: Einlösung von US-Steuererstattungsschecks

Wohin mit US-Steuererstattungsschecks? Der Treuhandservice

Die US-Steuerbehörden erstatten Steuervorauszahlungen weiterhin nur als US-Schecks. Immer weniger Banken bieten die Einlösung dieser Schecks an. Hier hilft der mit Jamestown kooperierende Treuhandservice: Sofern Anleger unseren US-Steuerservice nutzen, haben sie die Möglichkeit, diese Zusatzleistung zu beauftragen und die Erstattungen direkt per Euro- oder US-Dollarüberweisung auf ihr Konto bei einer Bank in Deutschland zu erhalten. Im Kundenportal kann dieser Service ganz einfach online beauftragt werden.

Juneteenth – neuer Feiertag, viele Informationen

Seit diesem Jahr ist der 19. Juni ein offizieller, bundesweiter Feiertag in den USA, der an die Befreiung der afroamerikanischen Bevölkerung aus der Sklaverei erinnert. Aus diesem Anlass fanden im gesamten Monat Juni verschiedene Informationsveranstaltungen und Aktionen für Jamestown Mitarbeiter statt. Bücher afroamerikanischer Autorinnen und Autoren konnten in der hauseigenen Bibliothek ausgeliehen und Vorträge per Videokonferenz besucht werden. Ziel war es, Aufmerksamkeit auf bewusste und unbewusste Diskriminierung zu lenken und Wertschätzung für Vielfalt im Unternehmen und in der Gesellschaft aktiv zu fördern.

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. 5-8, 11-13, Rückseite: Jamestown, S.3 Grafik: Jamestown basierend auf LinkedIn Workforce Insights, S.4, 10, 14: Alamy Stock, S.13: 123RF, S.15: Adobe Stock

Die visuelle Revolution

Eine neue visuelle Technologie macht Gebäude schon vor Fertigstellung erlebbar. Sie verschafft der Immobilienbranche riesige Potenziale in Architektur, Bau und Vermarktung. Und das ist erst der Anfang.

Von einem Tag auf den anderen waren sie da. Ob im Park oder im Büro, auf dem Spielplatz oder im Shoppingcenter, ob in New York, Tokio oder Berlin: Im Juli 2016 tauchten plötzlich überall kleine, bunte Monster auf – und Millionen von Menschen wurden über Nacht zu Monsterjägern. Ausgestattet waren sie lediglich mit ihrem Smartphone, auf dem sie die App Pokémon Go installiert hatten. Mit dem Spiel, das bereits in den ersten Wochen mehrere Millionen Downloads verzeichnete, wurde die sogenannte Augmented Reality erstmalig einer breiten Öffentlichkeit bekannt.

Augmented Reality, kurz AR, bedeutet übersetzt „erweiterte Realität". Das Funktionsprinzip der Technologie ist simpel: Auf einem Bildschirm – meist von Smartphone oder Tablet – wird die normale Umgebung abgebildet und darin werden zusätzliche Informationen wie Bilder, Videos, Grafiken oder Texte eingebettet. Virtuelle Inhalte erweitern somit die Wirklichkeit. Anders als bei der Virtual Reality (VR), bei der eine komplett künstliche Realität erschaffen wird, entsteht ein Mix aus echter und computererzeugter Welt.

AR kann aber nicht nur bei Spiele-Apps wie Pokémon Go angewendet werden. Schon heute kommt die Technologie in den verschiedensten Bereichen zum Einsatz. So beispielsweise in der Medizin, im Profisport, in Kunst und Kultur, bei der Luftfahrt oder in der Automobilindustrie. Immer mehr Automobilhersteller bieten beispielsweise AR-Funktionen an, die direkt auf der Windschutzscheibe eingeblendet werden können. Etwa Fahrbahnassistenten, die den Fahrbahnrand mit virtuellen roten Linien markieren, sobald man ihm zu nahe kommt, oder Navigationssysteme, die blaue Abbiegepfeile so spiegeln, als würden sie tatsächlich über der entsprechenden Kreuzung schweben.

Sehen, was gar nicht da ist: Virtuelle Projektionen erleichtern Abläufe auf der Baustelle

Neue Einkaufserlebnisse erleichtern die Entscheidung: So könnte das Möbelstück in den eigenen vier Wänden aussehen

Auch in der Immobilienwirtschaft findet AR bereits auf vielfältige Weise Anwendung, zum Beispiel bei Planung und Bau: Mithilfe von AR kann noch vor Spatenstich mitten auf der grünen Wiese das fertige Gebäude von allen Seiten betrachtet werden. Und wenn während des Baus alle Schritte genau festgehalten werden, macht AR später die einzelnen – zum Teil verdeckten – Elemente wie Kabelinfrastruktur, Leitungen oder Dämmung wieder sichtbar und hilft dadurch, Schäden beim weiteren Bau oder bei Umbauten zu vermeiden.

Virtuelle Projektion macht Immobilien erlebbar

Mehr noch: Bei der Immobilienvermarktung werden die Gebäude erlebbar, indem sie auf dem Smartphone-Display als maßstabgetreue 3D-Modelle erscheinen, die 360-Grad-Rundgänge ermöglichen. Eine Sonnenstandsfunktion zeigt, wie das Tageslicht je nach Uhrzeit und Wetterlage verläuft und wo man die beste Abendsonne genießen kann. Und sobald der Rohbau steht, können Betrachter verschiedene Wandfarben, Einbauschränke oder Badezimmer virtuell testen, miteinander vergleichen und die Räume mit einzelnen Möbelstücken dreidimensional und maßstabgetreu einrichten.

Auch im Katastrophenschutz ist AR überaus nützlich. Beispielweise durch Simulationsmodelle von Laufwegen durch ein Gebäude. Sie zeigen auf, wo Engpässe entstehen und wie schnell Personenströme eine Evakuierung zulassen.

Interaktives Shoppingerlebnis mit AR

AR spielt aber nicht nur in den genannten Bereichen eine wachsende Rolle. Auch gewerbliche Mieter, vor allem der stationäre Handel, dürften von der neuen Technologie profitieren. Denn indem AR in das physische Shopping-Erlebnis eingebunden ist, können Kunden die Recherche- und Vergleichsmöglichkeiten der digitalen Welt mit dem sensorischen Erleben des stationären Handels verbinden. Der Bildschirm des Smartphones oder Tablets zeigt ihnen direkt im Geschäft oder auf Messen etwa auch Kundenbewertungen oder weiterführende Informationen zu Verarbeitung und Herstellungsort an. Und über einen intelligenten Spiegel – also einen Spiegel mit integriertem Bildschirm – können Kunden Produkte testen und beispielsweise Kleidungsstücke anprobieren, ohne im Geschäft nach ihnen suchen zu müssen oder auf die lokale Verkaufsfläche limitiert zu sein. Mit Hilfe von AR lassen sich so interaktive Einkaufserlebnisse schaffen, die noch persönlicher und zufriedenstellender sind, als es beim Onlinehandel oder dem bisherigen stationären Handel der Fall ist.

Die vielfältigen Möglichkeiten der AR-Anwendung in der Immobilienwirtschaft sind sicher noch lange nicht ausgeschöpft und versprechen viele Neuerungen schon in den nächsten Jahren.

Freizeitangebote auf dem Dach von Ponce City Market, Atlanta: Gelungene Umsetzung einer Jamestown Vision zur Nutzung von zuvor ungenutzten Flächen