



PRESSEMITTEILUNG

12. APRIL 2022

US-Gewerbeimmobilienspezialist TSO setzt mit Zukauf auf das Wachstumsthema „Self-Storage“ in den USA

- Selbstlagerzentren (Self-Storages) bringen zusätzliches Potenzial und Diversifikation ins Portfolio
- Wachstumstreiber Bevölkerungsentwicklung und Ansprüche an Qualität
- Zukauf eines Self-Storage in Florida in den erfolgreich platzierten TSO Active Property III

The Simpson Organization (TSO), Spezialist für Gewerbeimmobilien im Südosten der USA, baut für deutsche Anleger ein Wachstumsthema aus, das mittlerweile auch hierzulande immer mehr Anhänger findet: Self-Storages.

In Selbstlagerzentren können Privatpersonen und Unternehmen Lagerraum anmieten. In den vergangenen 40 Jahren war die Self-Storage Branche einer der am schnellsten wachsenden Wirtschaftsbereiche in den USA. Inzwischen gibt es über 54.000 Self-Storages in den USA, die seit 2015 stetig zu etwa 90 Prozent ausgelastet sind.

Patrick S. Frühwirth, Geschäftsführer der TSO Capital Advisors GmbH, unterstreicht die Bedeutung des Themas Self-Storage für die Investmentstrategie von TSO: „Selbstlagerzentren gehören für TSO zu den wichtigsten Segmenten in unserem Anlagespektrum.“

Bevölkerungszuwachs und Qualität treiben das Wachstum

Besonders im Südosten der USA, wo TSO investiert, erlebt die Branche einen überdurchschnittlichen Aufschwung – insbesondere in Florida. Christian Kunz, Sales & Marketing Manager von TSO, ergänzt: „In den letzten zehn Jahren sind zum Beispiel sehr viele Menschen in den Sunshine State gezogen. Zwischen 2010 und 2020 wuchs die Bevölkerung dort um jährlich 15 Prozent und damit doppelt so schnell wie in den USA insgesamt. An manchen Standorten werden über die Hälfte der neu nachgefragten Lagereinheiten von Mietern benutzt, die gerade umziehen und – wie in den USA üblich – keinen Keller haben.“



Zusätzliches Potenzial ergibt sich aus dem steigenden Anspruch der Mietkunden an die Lage und Qualität der Self-Storages. Neu gebaute, voll klimatisierte, leicht zugängliche und mit moderner Sicherheitstechnik ausgestattete Self-Storages genießen einen Wettbewerbsvorteil und können höhere Einnahmen erzielen.

Die Nachfrage nach zusätzlicher Lagerfläche ist in den USA auch während der Pandemie rasant gestiegen. Dieser Nachfrage kommen die Angebote von TSO nach, was sich auch in den jüngsten Verkaufsergebnissen ausdrückt: Mit den letzten drei Veräußerungen von Self-Storages konnte TSO Renditen von über 20 Prozent p.a. erzielen – ein Ergebnis, das mit kaum einer anderen Immobilienklasse derzeit möglich ist.

Fort Myers Self-Storage – Selbstlagerzentrum in Fort Myers, Florida

Das jüngste TSO-Investment erschließt dieses Potenzial in einer der am schnellsten wachsenden Kleinstädte* der USA: Fort Myers, Florida. Das dort zusammen mit Cube Smart geplante Selbstlagerzentrum liegt an einer Hauptverkehrsader der Region unweit von Einkaufszentren und dem Southwest International Airport und bietet knapp 10.800 Quadratmeter vermietbare Fläche. Typisch für das Bevölkerungswachstum des Bundesstaates: Im Umfeld des Standorts wurden kürzlich über 2.000 Wohnungen gebaut oder befinden sich im Bau. Weitere Wohneinheiten dürften folgen, da die Bevölkerung im Umkreis von drei Meilen in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich um über 30 Prozent wachsen wird. Dieser Bevölkerungsanstieg wird die Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen in der Region steigern und die Entwicklung hochwertiger Selbstlagerzentren fördern.

Neben Bevölkerungs- und Einkommenswachstum spielt Sicherheit in diesem Markt eine große Rolle. Unternehmen wie CubeSmart – ein Unternehmen, das zu den drei größten Self-Storage Anbietern in den USA gehört und mit dem TSO eng zusammenarbeitet – bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Lagermöglichkeiten an. Sie verfügen über spezialisierte Einrichtungen zum Schutz des Lagerguts der Kunden und setzen modernste Technologien zur Temperatur- und Feuchtigkeitsregelung ein, um die teilweise sehr anspruchsvollen Anforderungen der Kunden zu erfüllen.

Anzahl der Objekte im AP III steigt auf zehn

Mit der Neuerwerbung in Fort Myers streut die Beteiligung TSO Active Property III (kurz „AP III“) ihre Anlagen nunmehr über insgesamt zehn Immobilien im Südosten der USA. Neben drei Selbstlagerzentren, die sich allesamt in Florida befinden, befinden sich darunter sechs Büroimmobilien in den Staaten Georgia, Alabama, South Carolina und Florida sowie eine vollvermietete Gastronomieimmobilie im Herzen



Atlantas. Vor dem jetzigen Ankauf waren zuletzt zwei Bürogebäude in Florida sowie eine weitere Büroimmobilie in South Carolina in den AP III aufgenommen worden.

Erst im November 2021 war der AP III planmäßig für neue Anlagegelder geschlossen worden. Weitere Ankäufe, die TSO mit dem eingeworbenen Platzierungsvolumen von über 160 Millionen US-Dollar vornehmen wird, stehen kurz vor dem Abschluss.

(*Quelle: wallethub.com/edu/fastest-growing-cities/7010)

The Simpson Organization, Inc. („TSO“) ist ein US-amerikanischer Spezialanbieter für Investments in Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf kleinen bis mittelgroßen Objekten mit herausragendem Wertschöpfungspotenzial in Regionen mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und unternehmensfreundlichem Klima. Neben Class A-Büroimmobilien, die mit flexiblen Mietflächen für agiles Arbeiten ausgelegt sind und Unternehmen damit ansprechende Arbeitsplätze für Mitarbeiter bieten, konzentriert TSO sich auch auf ausgewählte Einzelhandelsimmobilien und stark nachgefragte Selbstlagerzentren (Self-Storages) der Premiumklasse.

A. Boyd Simpson hat das Familienunternehmen 1988 gegründet. Seit mehr als drei Jahrzehnten ist TSO ein erfahrener Full Service-Anbieter für Immobilienmanagement und -investment mit erstklassigem Marktzugang. Regional fokussiert TSO sich auf den wachstumsstarken Südosten des Landes, insbesondere den Großraum Atlanta (Georgia) sowie die Bundesstaaten Florida, Virginia, Tennessee, North Carolina, South Carolina und Alabama. In Deutschland ist TSO seit 2006 aktiv und hat Büros in Frankfurt am Main und Düsseldorf.

Kontakt

TSO Capital Advisors GmbH
Taunusanlage 11 | 60329 Frankfurt am Main | Tel: +49 69 87000656-0
info@tso-europe.de

Elke Strothmann, Agentur Strothmann GmbH
Am Stadion 18-24 | 51465 Bergisch Gladbach | Tel: +49 2202 2807-0
TSO@Agentur-Strothmann.de

The Simpson Organization, Inc.
1170 Peachtree Street, Suite 2000 | Atlanta, Georgia 30309, USA | Tel: +1 404 872-3990