

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Freunde der US Treuhand,



„Nach dem Spiel ist vor dem Spiel“ – Sepp Herberger, unvergessener Fußballbundes-trainer in den Jahren 1936 bis 1942 und zwischen 1950 und 1964, hat diese Weisheit geprägt, die weit über den Fußballplatz hinaus zum geflügelten Wort wurde. Gemeint ist, dass mit jedem Abpfiff eines Spiels bereits die Vorbereitung auf das kommende Spiel beginnt.

Lassen Sie mich das zum Anlass nehmen, um zunächst unsere zweite Roadshow-Reihe im Rahmen der „AIF-Sachwertetage“ kurz Revue passieren zu lassen. Der Erfolg hat uns und unseren „Mitsreitern“ der anderen Emissionshäuser Recht gegeben, die bereits im Juni dieses Jahres durchgeführte Sachwerte-Roadshow nun in insgesamt sechs weiteren Städten durchzuführen. Im September und Oktober konnten wir gut 100 Berater und Vermittler begrüßen und für unseren Fonds interessieren. Die Resonanz kann sich sehen lassen, die meisten Gäste waren von dem Roadshow-Konzept durchweg begeistert. Um zu Sepp Herberger zurückzukehren: Wir möchten dieses Format gerne wiederholen und denken schon an das nächste Spiel. Deshalb stecken wir gerade unsere Trainerköpfe zusammen, wie wir Ihnen im Frühjahr 2022 einen Rahmen für einen äußerst interessanten und informativen Vormittag bieten können. Also: Stay tuned and stay curious!

Für uns war die Roadshow eine besondere Freude. Die Gespräche mit den Teilnehmern zeigten einmal mehr, wie wichtig vielen eine Positionierung der Anleger in der Weltleitwährung, dem

US-Dollar, ist. Besonders gefreut hat uns die Resonanz auf unseren AIF „UST XXV“ und auf unsere Class-A-Büroimmobilie im Großraum Washington, D.C. Der konkurrenzlos günstige Kaufpreis sowie die Kompetenz und die Präsenz der US Treuhand vor Ort in den USA durch unsere Schwestergesellschaft Estein USA fanden großen Anklang. So sagte uns ein Partner im Nachgang: „Eine ehrliche, solide kalkulierte Immobilie, die es zu einem solchen Preis wohl nicht mehr geben wird.“ Auch die Tatsache, dass unser Management selbst in der Immobilie investiert ist, wurde immer wieder lobend hervorgehoben.

Für diejenigen unter Ihnen, die nicht an der Roadshow teilnehmen konnten: Was können wir alternativ für Sie im Jahresendspurt tun? Haben Sie Interesse an unserem Impulsvortrag aus der Roadshow? Können wir zusammen mit Ihnen und eventuell mit Kunden von Ihnen ein kurzes, aber prägnantes Impuls-Webinar organisieren? Benötigen Sie Unterlagen zum Fonds oder zur Immobilie in Washington? Melden Sie sich gerne bei Fragen und Anregungen jederzeit bei uns per E-Mail oder per Telefon. Antworten Sie mir zum Beispiel einfach auf die Mail zu diesem Newsletter.

Das Team der US Treuhand und ich freuen uns auf Sie! In diesem Sinne wünsche ich Ihnen zunächst viel Spaß beim Lesen unseres „Monthly“!

Ihr Thilo Borggreve

**Sie haben Lust, das ein oder andere Thema näher zu beleuchten? Oder auch zu diskutieren? Folgen Sie uns auf unseren Social-Media-Kanälen oder kontaktieren Sie mich persönlich.**



## US-Märkte und Menschen I

### Auszüge aus aktueller Berichterstattung – an US-Immobilien führt kein Weg vorbei

In den vergangenen Tagen sind mir einige sehr interessante Artikel in der Fach- und Wirtschaftspresse aufgefallen, die in Summe unsere Meinung bestätigen: Das Büro ist nicht tot, und die Renditen am deutschen (v. a. Wohn-)Immobilienmarkt sind oftmals nicht mehr risiko-adäquat. Deshalb lohnt ein Blick über den großen Teich. Hier eine kleine Zusammenfassung:

Die **Börsen-Zeitung** und die **Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.)** berichteten am 12. Oktober über eine Umfrage des IAB (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung) unter der Überschrift „Der Trend zu mehr Homeoffice hält sich in Grenzen“, der zufolge die meisten Betriebe das Arbeiten im Homeoffice wieder auf das Vor-Corona-Niveau begrenzen wollen. Das zeigt einmal mehr: Nichts wird so heiß gegessen, wie es gekocht wurde. Das Büro hat Zukunft.

Die **Welt** hat am 14. Oktober einen Artikel veröffentlicht, dem zufolge „Niemand was mit deutschen Immobilien zu tun haben“ will. Was steckt dahinter? Der Artikel beginnt mit dem Verweis auf die Kapriolen rund um die „Adler Group“, welche weitere Wohnungsunternehmen in Bedrängnis bringen könnten. Demnach sehen Experten einen Vertrauensverlust in deutsche Immobilien – und einige sogar Anzeichen einer Blase. So steht angeblich der Preisboom bei Eigentumswohnungen zunehmend infrage.

In der **Neue Züricher Zeitung (NZZ)** schrieb am 16. Oktober der Ökonom Beat Kappeler in einem Gastkommentar über „Erinnerungen an eine Zeit, in der es noch Zinsen gab“. Der Kommentator wirft darin die Frage auf, wie wir wohl leben würden, wenn es wieder Zinsen gäbe: „Schon gibt es eine halbe junge Generation, die (...) noch nie wirklichen Zins antraf (...).“ So verweist Kappeler darauf, welche teils risikoreiche, teils schwankungsanfällige oder teils auch sehr teure Alternativen sich heutzutage Anleger suchen müssen, um überhaupt noch Renditen zu erzielen. Anmerkung meinerseits: Aktuell liegen die Einkaufsrenditen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland bei gerade einmal drei Prozent, in den USA für Class-A-Objekte bei vier bis fünf Prozent. Unser Objekt im Großraum Washington liegt bei stolzen 6,85 Prozent – für ein nahezu voll vermietetes und renoviertes sowie modernisiertes Class-A-Gebäude.

Und gerne verweise ich an dieser Stelle auf einen Bericht über unsere Strategie, welcher in der F.A.Z. am 3. September veröffentlicht wurde. Darin können Sie lesen, warum wir aktuell nur auf Gewerbeimmobilien in den USA setzen, und dies vornehmlich im Süden und Südosten Amerikas. Gerne stelle ich Ihnen den Artikel in Auszügen zur Verfügung. Melden Sie sich dazu gerne bei mir!

## US-Märkte und Menschen II

---

### An US-Immobilien führt kein Weg vorbei, Part Two

In den beiden jüngsten Ausgaben unseres „Monthly“ bin ich detaillierter auf Einkaufspreise von Immobilien diesseits und jenseits des Atlantiks eingegangen. Grundtenor ist: Auch Gewerbeimmobilien sind deutlich teurer geworden, liegen aber noch unter dem Niveau von Wohnimmobilien. Allerdings: während in Europa und in Deutschland die Bruttoanfangsrenditen zwischen 2,8 Prozent und 3,6 Prozent für Büroobjekte liegen, befindet sich das Niveau in den USA bei immerhin noch deutlich über vier Prozent. Deswegen sieht „Deka Immobilien“ für Investitionen in Gewerbeimmobilien in den USA ein im Vergleich unterdurchschnittliches Risikopotenzial. An US-Immobilien führt eben kein Weg vorbei.

Interessant ist ein Blick auf die Details in den USA. Aktuell liegen uns von unserer Schwestergesellschaft Estein USA Berichte über durchgeführte Gewerbeimmobilientransaktionen im Großraum Washington, D.C., vor. Dort haben namhafte institutionelle Käufer wie „Starwood Real Estate“ und „Deka Immobilien“ in den vergangenen zwölf Monaten Class-A- und Class-B-Büroobjekte erworben. Die CapRates (Bruttoanfangsrenditen) liegen im Schnitt bei 5,3 Prozent, was einem Kaufpreisvervielfältiger von dem gut 19-fachen der Nettojahresmiete entspricht. Also im Vergleich zu Europa ein durchaus bemerkenswertes Renditeniveau.

Schauen wir jetzt noch einmal kurz auf unser Class-A-Büroobjekt bei Washington, D.C – dem ersten Fondsobjekt unseres AIF „UST XXV“. Wir haben Ende vergangenen Jahres zum 14,6-Fachen kaufen können, was einer CapRate von 6,85 Prozent entspricht. Ein noch lohnenderes Investment, oder was denken Sie?

## US-Märkte und Menschen III

---

### Von der Stärke des Dollars

Waren Sie in jüngster Zeit mal an der Tankstelle? Nirgends zeigt sich die gestiegene Inflation in Deutschland so deutlich wie dort. Im September hatten wir mehr als vier Prozent Inflation, das gab es seit Jahrzehnten nicht mehr – und das gilt nicht nur für Deutschland. In den USA lag die Teuerungsrate in den vergangenen Monaten sogar stabil bei über fünf Prozent, jeweils im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat. Zum Vergleich: Bis Februar waren es immer zwischen ein und zwei Prozent.

Es gibt aber einen wesentlichen Unterschied zwischen Europa und den USA: Während die EZB derzeit keine Anstalten macht, die Anleihekäufe einzustellen oder gar die Leitzinsen zu erhöhen, um die Inflation einzudämmen, hat die US-Notenbank Fed schon den Fuß auf der Bremse. Erwartet wird ein Ende der Anleihekäufe 2022 und – sollte die Inflation anhalten – dann auch eine Zinserhöhung. Steigende Zinsen dürften Kapital in den Dollarraum locken und den Dollarkurs treiben. Deshalb ist jetzt ein guter Zeitpunkt zu investieren.

# Hätten Sie's gewusst?

## Wissenswertes über Virginia



Im US-Bundesstaat Virginia steht unsere Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“, also im Großraum Washington, D.C. Grund genug für uns, einmal einen näheren Blick auf diesen geschichtsträchtigen Bundesstaat zu werfen. Woher kommt eigentlich der Name Virginia, wofür ist Virginia bekannt – und warum gibt es zwei Virginias: Virginia und West Virginia?

- Den Namen erhielt Virginia zu Ehren der englischen Königin Elisabeth I. Die unverheiratete Königin trug den Beinamen „Jungfräuliche Königin“. Aus Sicht der Kolonialisten handelte es sich bei der Region des heutigen Virginia um die Besiedlung und Urbarmachung eines ebensolchen „jungfräulichen“ Landes.
- Virginia war Schauplatz der ersten Koloniegründung der Engländer auf amerikanischen Boden und wird deshalb als Keimzelle des späteren britischen Weltreichs betrachtet. Dies geschah bereits zu Beginn des 17. Jahrhunderts.
- Heutzutage ist der US-Bundesstaat Virginia für seine ausgezeichnete wirtschaftliche Stärke bekannt. Nicht zuletzt deshalb haben wir dort unser Objekt „70 & 80 at Fairview“ erworben; Amazon zieht es mit einem zweiten „Headquarter“ ebenfalls dorthin. Bekannt ist der Staat auch für seine ländliche Südstaatenküche, den berühmten Tabak, für Erdnüsse und Äpfel, aber auch für die Austern und die „blauen Krabben“ aus der Chesapeake Bay.
- Virginia hat eine Fläche von 110.786 km<sup>2</sup> – das entspricht rund einem Drittel der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland. Mit einer Bevölkerung von 8,6 Millionen Einwohnern (entspricht etwas mehr als der von Niedersachsen) ist es aber deutlich dünner besiedelt als Deutschland.
- West Virginia wurde durch eine territoriale Abtrennung von Virginia am 27. April 1861 gegründet. Auslöser war der Ausbruch des US-amerikanischen Bürgerkriegs. Mit der Loslösung Virginias von der Union der Nordstaaten trennten sich die westlichen Countys von ihrem früheren Mutterstaat.
- Die Hauptstadt Virginias heißt Richmond und liegt am James River. Sie wurde 1737 gegründet und zählt etwas mehr als 220.000 Einwohner, in der Metropolregion leben etwa 1,3 Millionen Einwohner.
- In Norfolk befindet sich einer der größten Häfen an der Atlantikküste der USA sowie der größte Marinestützpunkt der Welt.

# US Treuhand Inside

## Das Team der US Treuhand

An dieser Stelle möchte ich Ihnen das Team der US Treuhand vorstellen. Mittlerweile arbeiten am Schaumainkai in Frankfurt am Main acht fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ein freiberuflicher Kollege. Sicher kennen viele von Ihnen den einen oder die andere bereits – aber kennen Sie jeden einzelnen der engagierten Menschen, die sich hinter der US Treuhand verbergen?



Beginnen möchte ich mit unserem Geschäftsführer und US-Treuhand-„Urgestein“ **Volker Arndt**. Er ist gebürtiger Rheinland-Pfälzer und verheirateter Familienvater und lebt im schönen Oberbayern nahe der Stadt Erding. Er war praktisch von Beginn an dabei und ist seit mehr als 20 Jahren für die US Treuhand tätig. Seine Begeisterung für die Vereinigten Staaten und ihre Menschen, die er auch persönlich oft erleben durfte, kann sehr ansteckend sein – und seine Kenntnisse über Land und Leute und nicht zuletzt über die Anlagechancen dort sind immer Quell der Inspiration. Volker Arndt war vor seiner Zeit bei der US Treuhand als Broker bei Merrill Lynch in München tätig. Der diplomierte Kaufmann ist gerne Ihr Ansprechpartner vor Ort bei Ihnen oder auch im Rahmen von Roadshows und Vertriebsveranstaltungen wie Messen oder Symposien. Wenn er nicht unterwegs in Deutschland oder in den USA ist, treffen sie ihn in der Regel von Montag bis Donnerstag in unserem Büro in Frankfurt. Sein Motto lautet getreu William Wrigley: „Mache ein anständiges Produkt zu einem anständigen Preis und erzähle es dann der Welt.“

In diesem Sinne: Bleiben Sie gesund, uns gewogen und vor allem gespannt auf den nächsten „Monthly“! **Stay tuned!**

## Impressum/Disclaimer

Stand: 15. Oktober 2021

Herausgeberin: US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH | Schaumainkai 85 | 60596 Frankfurt am Main

Kontakt Daten: thilo.borggreve@ustreuhand.de

Haftungsausschluss: Die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH ist die Herausgeberin des Newsletters „Monthly“. Die im Newsletter veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen sind mit größter Sorgfalt recherchiert. Eine Garantie oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Inhalte und Informationen wird nicht übernommen. Die Bereitstellung der Inhalte stellt kein Vertragsangebot dar, insbesondere kommt durch die Nutzung kein Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH zustande. Vertragliche und vertragsähnliche Ansprüche jeglicher Art sind ausgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass die veröffentlichten Artikel, Daten und Prognosen (und damit sämtliche Inhalte des Newsletters) keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Kapitalanlagen darstellen; der Newsletter stellt keine Produktberatung oder Anlageempfehlung dar. Investitionen in US-Immobilienfonds sind unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken einhergehen, die zu niedrigeren Einnahmen oder höheren Ausgaben als erwartet oder zu negativen Wertentwicklungen führen können, was sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken kann. Frühere Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für das künftige Anlageergebnis. Ein Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen stehen in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand ([www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de)) zum Download zur Verfügung. Eine Haftung, gleich aus welchem Rechtsgrunde, übernimmt die US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH nicht. Soweit es rechtlich möglich ist, sind Schadensersatzansprüche ausgeschlossen.

Urheber- und Leistungsschutzrechte: Alle in diesem Newsletter veröffentlichten Informationen, Beiträge und Abbildungen sowie deren Anordnung sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrechtsgesetz nicht zugelassene Verwertung bedarf vorheriger schriftlicher Zustimmung der US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH oder des jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien und Downloads für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

US Treuhand Vertriebsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 85  
60596 Frankfurt am Main  
Handelsregister Frankfurt am Main: HRB 120586  
Geschäftsführer: Volker Arndt

 Newsletter abbestellen?

