

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



geht es Ihnen auch so? Nicht zuletzt der Blick auf den Adventskalender – auf Ihren eigenen oder auf den Ihrer Kinder oder Enkelkinder – macht es unübersehbar deutlich: Wir können die letzten Tage des Jahres 2022, zumindest die bis Weihnachten, blitzschnell überschauen. Und mit dem Blick über den Jahreswechsel hinaus

erkennen wir: Es ist auch nicht mehr so lange hin, bis wir unseren Fonds „UST XXV“ per Ende März 2023 vollständig platziert haben werden. Deshalb an dieser Stelle schon mal: Vielen herzlichen Dank an Sie für den bisherigen tollen Vertriebs Erfolg!

Aber nicht so vorschnell: Wir haben noch gute vier Monate Zeit, das restliche Eigenkapital einzuwerben. Und damit sollten dann auch alsbald die Werbeunterlagen für die zweite Class-A-Büroimmobilie fertiggestellt sein. Wir warten schon sehnsüchtig auf die Freigabe durch unsere KVG – ähnlich sehnsüchtig wie die Kinder auf die Geschenke unterm Weihnachtsbaum. Und seien Sie gewiss: Das zweite Objekt wirkt aufgrund seiner Parameter wie Einkaufsfaktor und Rendite wie ein passendes „Geschenk“ für den Fonds. Denn obwohl die aktuelle angespannte wirtschaftliche Lage auch auf die USA ausstrahlt und aktuell den Kauf von „Immobilien mit guten Renditepotenzialen“ erschwert, gibt es noch immer echte Opportunitäten – quasi „cherrys“, die „gepickt“ werden wollen.

Und zum „Cherrypicking“ gehört Marktkenntnis, Weitsicht – und ein wenig Glück, zur rechten Zeit am richtigen Ort zu sein. Apropos Ort: In Amerika gibt es unzählige Orte, die den

US-Immobilienmarkt zum größten der Welt machen. Und manchmal sind es die Regionen, die Städte, die wir hier in Deutschland gar nicht „auf dem Schirm“ haben, die aber für Amerikaner echte „places to be“ sind: Im vorigen „Monthly“ haben wir den Bundesstaat Missouri vorgestellt, welcher offenbar mit vielen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Highlights aufwarten kann. So ist es folgerichtig, sich im aktuellen Newsletter einmal eine der beiden größten Städte dieses Bundesstaats „herauszupicken“: St. Louis.

Mit einem großen Augenzwinkern beleuchten wir diese Stadt in ihren vielen Facetten und stellen wirtschaftliche, architektonische sowie sportliche Highlights heraus.

Lassen Sie sich also einladen auf einen kleinen Streifzug durch eine Stadt, die vielleicht vielen von Ihnen nicht so präsent war, die vielleicht aber schon bald in Ihren Fokus rücken kann.

Und so will ich heute an dieser Stelle auch nicht mehr allzu viele Worte schreiben, denn unser vorletzter „Monthly“ des Jahres hat es „in sich“. Denn auch die Stärke der US-Wirtschaft, die US-Investments einmal mehr in den Blick der Anleger rücken lässt, kommt nicht zu kurz.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen. Ich selbst werde mich dann schon einmal mit der Vorbereitung auf unsere letzte Ausgabe für 2022 beschäftigen – diese wird etwas „besinnlicher“, beinhaltet aber auch einen spannenden Rückblick auf viele bisherige „Monthlys“.

Also: stay curious, stay tuned – und „bye for now“

Ihr Thilo Borggreve



Märkte und Menschen I

USA kommen schneller und erfolgreicher aus der Inflation

Immer wieder bekommen wir in unseren Gesprächen und bei Veranstaltungen von Anlegerinnen und Anlegern die Frage gestellt: Sollte man im derzeitigen Umfeld noch in Immobilien in den USA investieren – oder überhaupt noch in den USA?

Unsere Antwort darauf ist ein ganz klares „Ja“. Und zwar aus verschiedenen Gründen. Die USA sind und bleiben der Wachstumsmotor unter den westlichen Industrienationen. Wie fast immer werden sie auch die gegenwärtige Inflationskrise schneller bewältigen als Europa und andere Märkte. Im dritten Quartal überraschte die größte Volkswirtschaft der Welt die skeptischen Prognostiker mit einem annualisierten Wirtschaftswachstum von 2,6 Prozent, getragen von starken Exportzahlen.

Das wird, da sind sich die Wirtschaftsforscher einig, nicht auf diesem Niveau bleiben. Vor allem die harte Zinsbremsung der Notenbank Fed wird das Wachstum drücken, der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet für das Jahr 2023 ein Wachstum von 1,0 Prozent. Das ist aber immer noch deutlich mehr als im Euroraum mit 0,5 Prozent und erst recht in Deutschland mit minus 0,3 Prozent.

Die Fed hat ihre Leitzinsen in Riesenschritten von viermal 75 Basispunkten innerhalb von nur fünf Monaten – zuletzt Anfang November – auf 4,0 Prozent erhöht. Das kann sie sich erlauben, denn anders als die EZB bezieht sie zwar auch die Entwicklung am Arbeitsmarkt in ihre Entscheidungen ein. Doch der ist nach wie vor erstaunlich robust, die Arbeitslosigkeit liegt mit etwa 3,5 Prozent in den USA so niedrig wie seit 50 Jahren nicht mehr. Nicht fehlende Stellen sind die Sorge der Wirtschaft, sondern ein Mangel an (ausgebildeten) Arbeitskräften.

Erfolgreich(er) im Kampf gegen die Inflation

Im Kampf gegen die Inflation ist die Fed mit ihrer Zinspolitik bisher erfolgreicher als die lange zögerliche EZB: Die Jahreststeuerung der Verbraucherpreise ging von 9,1 Prozent im Juni auf 7,7 Prozent im Oktober zurück. In der Eurozone ist sie zweistellig.

Es wird nicht die letzte Zinserhöhung der Fed geblieben sein; viele Beobachter erwarten im ersten Quartal Leitzinsen in Richtung fünf Prozent oder knapp darunter. Damit bleibt der Zinsabstand gegenüber dem Euro bis auf Weiteres groß – was gute Nachrichten für den US-Dollar sind, der stark bleiben dürfte. Da Inflation und Konjunktur auf diese Zinspolitik bereits zu reagieren beginnen, dürfte die Fed ihre Zinspolitik dann im Frühjahr abflachen. Ob dann die EZB weiterhin starke Zinserhöhungen vornimmt, bleibt abzuwarten. Ich habe da meine Zweifel.

Die Inflation in den USA ist in erster Linie der hohen Nachfrage geschuldet, nicht dem mangelnden Angebot wie in Europa durch unterbrochene Lieferketten oder Embargos gegen den Energielieferanten Russland. Von einer Energiekrise kann in den USA keine Rede sein, das Land besitzt das Potenzial zur Energieautarkie. Somit kann die – wesentlich entschlossenerere – Zinspolitik der Fed auch wesentlich wirkungsvoller gegen die Inflation sein als die der EZB.

Immobilienmärkte sind in Wartestellung

An den US-amerikanischen Immobilienmärkten herrscht derzeit allerdings eine überwiegend abwartende Haltung. Die Marktteilnehmer – das gilt übrigens auch für uns beziehungsweise unsere Immobilienexperten vor Ort (Esten USA) – beobachten aufmerksam die Entwicklung von Zinsen und Inflation und wie die Cap-Rates darauf reagieren. Höhere Cap-Rates beziehungsweise niedrigere Einkaufsfaktoren dürften sich in vielen Teilmärkten ergeben, je nachdem, auf welchem Niveau sich am Ende das Zinsniveau einpendelt. Sobald hierüber mehr Klarheit herrscht, wird auch das Transaktionsgeschehen wieder zunehmen.

Aber warum jetzt kaufen, wenn doch die Multiples womöglich sinken? Diese Frage ist natürlich berechtigt – aber in dieser Form zu pauschal gestellt. Erstens sind die Immobilienteilmärkte in den USA sehr heterogen. Vor allem in den Wachstumsmärkten – dazu zählen zum Beispiel viele Staaten im Süden und Südosten – ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, auch in Zusammenhang mit der Inflation. Somit lassen sich steigende Renditen abbilden, ohne dass dafür die Preise sinken müssten.

Zweitens kommt es auch immer auf das jeweilige konkrete Objekt und den Kaufpreis an, den man bereit ist, dafür zu zahlen. Wer nicht jede Marktübertreibung der vergangenen Jahre mitgegangen ist und wie wir zum Beispiel eine praktisch voll vermietete Class-A-Büroimmobilie vor den Toren von Washington, D.C., zum 14,5-Fachen des Nettobetriebsergebnisses 2022 erworben hat, kann solche Marktentwicklungen gelassen verfolgen und bei sich bietenden günstigen Kaufgelegenheiten zuschlagen, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

Märkte und Menschen II

In jeder Hinsicht aussichtsreich: St. Louis und der „Riverport Tower“

Die beste Aussicht auf St. Louis genießt man von der Aussichtsplattform des mächtigen Torbogens „Gateway Arch“ – dem Wahrzeichen der Stadt. Wer in eine der zylindrischen Kapseln des „Tram System“ steigt und sich mit einer Geschwindigkeit von knapp vier Stundenkilometern auf den Scheitelpunkt des Arch befördern lässt, sieht auf den ersten Blick: Missouris zweitgrößte Metropole hat viel zu bieten. Das beginnt bei dem Torbogen selbst, der mit 192 Meter Höhe als größter der Welt gilt und mit seiner Lage am Westufer des Mississippi symbolisch für den Aufbruch vieler Siedler nach Westen in eine bessere Zukunft steht. Das gilt aber auch im Hinblick auf St. Louis als Wirtschaftsstandort.



Spannt man den Bogen weiter, über die Grenzen der Stadt hinaus, dann sprechen wir von einer Region mit mehr als 1.026.200 Beschäftigten. Das entspricht 35 Prozent der Beschäftigung des ganzen Bundesstaats. Da 47 Prozent über einen Associate-, Bachelor- oder anderweitigen akademischen Abschluss verfügen, liegt ihr Bildungsgrad deutlich über dem von Missouri (38 Prozent) wie auch über dem der Vereinigten Staaten (42 Prozent). Das wissen Unternehmen wie SSM Health, Mercy Health, BJC HealthCare, Edward Jones, The Boeing Company, Wells Fargo, Centene Corporation, Panera Bread, die private Eliteuniversität Washington University und Charter Communications – die größten Arbeitgeber vor Ort – natürlich zu schätzen.

Perfekt, um Größe zu demonstrieren: der „Riverport Tower“

Charter Communications, zweitgrößter Breitbandanbieter und Kabelnetzbetreiber der USA, hat seinen Standort mit Bedacht gewählt: jenseits der teuren Ost- und Westküstenmärkte, mitten in der Metropolregion St. Louis, die mit den siebtniedrigsten Lebenshaltungskosten in den USA auftrumpfen kann. Als Hauptmieter der eindrucksvollen Büroimmobilie „Riverport Tower“ war es für das Fortune-500-Unternehmen ein Leichtes, seinen Mitarbeitern nach überstandener Pandemie die Rückkehr ins Büro schmackhaft zu machen.

Die dank ihrer Lage weithin sichtbare Class-A-Büroimmobilie gilt als prestigeträchtigstes Bürogebäude im North County – dem nördlichen Teil der Region St. Louis mit den flächenmäßig größten Büromietern der Metropolregion. Mieter im „Riverport Tower“ ist Charter Communications bereits seit 2014. Seither hat das Unternehmen die von ihm gemietete Fläche von 21.700 Quadratmetern auf heute fast 80.000 Quadratmeter peu à peu erweitert. Das Unternehmen, das mittlerweile Hauptmieter ist, weiß die Qualitäten des elfstöckigen Büroturms mit der imposanten Fassade zu schätzen. Nicht von ungefähr wurden mittels Zusatzvereinbarung jüngst die Erweiterung der Mietfläche um 5.700 Quadratmeter und die Verlängerung des Mietvertrags bis Oktober 2029 fixiert.

Gediegene Lage, geschmeidige Verkehrsanbindung

Das Faible für den „Riverport Tower“ teilt Charter Communications mit der Essence Group Holding, einem Anbieter von Krankenversicherungen und Softwarelösungen für den Gesundheitssektor. Das Unternehmen, dessen Krankenversicherung „Essence Healthcare“ von U.S. News & World Report 2020 als beste Medicare-Krankenversicherung in Missouri und Illinois anerkannt wurde, rundet mit der Nutzung von circa 8,7 Prozent der verfügbaren Fläche die Mieterschaft des Gebäudes „Riverport Tower“ ab.

Die Mitarbeiter beider Mietparteien profitieren in dem 1991 eröffneten, konsequent instand gehaltenen Bürogebäude von zahlreichen Annehmlichkeiten. Im Haus selbst befinden sich eine Cafeteria und ein Fitnesscenter, die beide vor knapp zwei Jahren renoviert wurden. Durch die Lage im Herzen des 525 Hektar großen „Riverport Business Park“ sind zudem fünf Hotels, 35 Restaurants und verschiedene Unterhaltungsangebote in unmittelbarer Reichweite. Auch die Verkehrsanbindung mit der Nähe zu den Interstate Highways I-70 und I-270, zum internationalen Flughafen Lambert St. Louis und zur Innenstadt lässt nichts zu wünschen übrig. Eine entspannte Anreise ist zudem durch die 1.800 Außenparkplätze des „Riverport Tower“ gewährleistet.

Stadt mit sportiven Highlights, grüner Lunge und bestem Barbecue

Mit seiner Dichte an Fortune-500-Unternehmen ist St. Louis eine Stadt, in der Menschen mit guten Gehältern eine hohe Lebensqualität genießen. Wer nach getaner Arbeit bei Charter Communications oder Essence Healthcare nach Zerstreuung sucht, kann sich den drei Millionen Fans der St. Louis Cardinals anschließen und im „Busch Stadium“ die legendären Baseball-Stars anfeuern. Nach dem Abpfiff empfiehlt sich ein Besuch des „Ballpark Village“ vis-à-vis, wo Kenner die Barbecue-Spezialitäten der Stadt gern mit einem Bier der vor Ort brauenden, weltweit bekannten Marke Anheuser-Busch genießen. Gelegenheit, die Seele baumeln zu lassen oder eine der kulturellen Veranstaltungen zu besuchen, bietet wiederum der Missouri Botanical Garden, einer der ältesten botanischen Gärten der USA.

St. Louis – da ist mehr als Musik drin!

Woran in St. Louis garantiert kein Weg vorbei führt, ist die Musik. Rock-‘n’-Roll-Pionier Chuck Berry erblickte dort das Licht der Welt. Jazz-Trompeter-Legende Miles Davis war dort zu Hause. Ein neues Kapitel Musikgeschichte mit Fokus auf Hip-Hop schrieb schließlich Rapper Nelly, dem mit seinem Debütalbum „Country Grammar“ im Jahr 2000 der Sprung in die US-Albumcharts gelang. Doch vor allen anderen Musikstilen ist St. Louis für den Blues berühmt, der mit dem Song „St. Louis Blues“ von W. C. Handy begründet wurde und nicht zuletzt dank Louis Armstrong seinen Siegeszug um die Welt antrat. Ob aus kultureller oder wirtschaftlicher Sicht, ob aus Touristen-, Unternehmer- oder Investorenperspektive – eines steht fest: In St. Louis ist mehr als Musik drin.



Hätten Sie's gewusst?

St. Louis – eine Stadt des Sports

Die Stadt mit dem Spitznamen „The Gateway City“ ist nicht nur für das Bauwerk „Gateway Arch“ bekannt, sondern gilt dank ihrer zentralen Lage am Zusammenfluss von Missouri und Mississippi auch als „Tor zum Westen“. Was viele jedoch nicht wissen: St. Louis ist auch eine Sportmetropole. Mehrere Teams spielen in den höchsten nationalen Ligen. Und nicht nur das: St. Louis darf sich auch Olympiastadt nennen.



- 1904 war St. Louis der Austragungsort für die dritten Olympischen Sommerspiele und lud die Welt zu sich ein. Damit ist die Stadt eine von lediglich drei Städten auf US-amerikanischem Boden, die die Spiele je ausrichten durften.
- Drei Mannschaften in drei der großen amerikanischen Sportarten spielen auf nationaler Profi-Ebene. Die St. Louis Cardinals spielen in der Major League Baseball (MLB), ihre Spielstätte, das „Busch Stadium“, zählt rund 47.000 Plätze. St. Louis Blues ist das lokale Eishockey-Team und in der National Hockey League (NHL) vertreten, ihre Heimspiele tragen die Blues im „Enterprise Center“ vor 19.000 Zuschauern aus. Und die St. Louis BattleHawks vertreten die Stadt im American Football in der XFL und spielen in „The Dome at America’s Center“ mit 66.000 Plätzen. Ungewöhnlich: Alle drei Sportstätten liegen in Downtown oder unmittelbarer Nähe.
- Auch Fußballfreunde kommen dort auf ihre Kosten. St. Louis hat ein vergleichsweise großes Angebot an Amateur- und Profimannschaften. Eine Mannschaft für die Major League Soccer wird gerade aufgebaut. Ab 2023 soll der St. Louis City SC im Citypark vor bis zu 22.500 Zuschauern spielen.
- St. Louis ist die neunte Stadt, die alle vier Titel in den größten nationalen Ligen gewonnen hat. Dazu zählen neben MLB und NHL auch die NBA und die NFL.
- Neben Fußball werden auch andere kleinere Sportarten bedient. Die in St. Louis erfundene Baseball-Variante „Corkball“ etwa. Sie wird auf sehr kleinen Plätzen ohne Base und mit kleinerem Ball und Schläger hauptsächlich in der Freizeit gespielt. Auch Mountainbike-Rennen und das nationale Schachturnier werden vor Ort ausgetragen.

US Treuhand Inside

Wir wachsen und wachsen

Die US Treuhand ist auf Wachstumskurs. Das zeigt auch unsere Personalentwicklung: Als ich vor etwas mehr als zweieinhalb Jahren dazugestoßen bin – damals noch in unserem ehemaligen Büro in München –, bestand das Team aus fünf Personen. Mit dem jüngsten Personalzuwachs im November und an unserem neuen Standort am Frankfurter Museumsufer sind wir jetzt zu elft! Und wir planen, auch im kommenden Jahr weiter zu wachsen.

Die Personalentwicklung spiegelt zwei Dinge wider: Zum einen freuen wir uns, dass der Vertrieb unseres Fonds „UST XXV“ in diesem Jahr richtig erfolgreich gelaufen ist. Inzwischen haben wir weit mehr als 35 Millionen US-Dollar eingesammelt. Aber wir wollen natürlich weiterhin Anleger von dem Fonds überzeugen, die Zeichnungsphase geht noch bis Ende März. Zum anderen werden wir auch nach Vertriebsende des „UST XXV“ nicht die Hände in den Schoß legen – sondern uns auf den Folgefonds vorbereiten. Schön, wenn Sie uns jetzt und in der Zukunft weiterhin wohlwollend und platzierungsstark begleiten.

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

Impressum/Disclaimer

Stand: 2. Dezember 2022

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) 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?

