DER FONDS Brief
NR. 513 I 36. KW I 04.09.2026 I ISSN 1860-6399

Gewinner der Binnenwanderung

US Treuhand-Chef Lothar Estein kauft Fondsobjekte aus Sondersituationen

„Wir haben einen Präsidenten, der einige Fehler macht. Der Handelskonflikt mit Kanada ist überflüssig. Auch die anderen Zollkriege sind sinnlos, und der Iran-Krieg kostet viel Geld. Trotzdem ist die amerikanische Wirtschaft robust. Sie kann die Fehler des Präsidenten wegstecken."

Der das sagt, ist **Lothar Estein**, Gründer und Chef des US-Fonds-Anbieters **US Treuhand**. Er besitzt sowohl die deutsche als auch die amerikanische Staatsbürgerschaft, lebt in Florida und zählt seit Jahrzehnten zu den erfolgreichen Investoren auf den amerikanischen Immobilienmärkten. Estein dürfte also wissen, worüber er redet. Aktuell platziert US Treuhand gemeinsam mit dem deutschen Geschäftsführer **Volker Arndt** den Publikums-AIF „UST XXVII". Der aktuelle Fonds setzt eine Produktreihe fort, die inzwischen bei der Nummer 27 angekommen ist. „Bis auf einen Hotelfonds haben alle unsere Fonds ein zweistelliges Ergebnis für ihre Anleger erzielt", sagt Estein. Regelmäßig investiert er auch eigenes Geld in die Fondsimmobilien.

Lothar Estein platziert aktuell den US-Immobilienfonds mit der Nr. 27.

So banal es klingt: Der Schlüssel zum Erfolg liegt im Einkauf. „Ich bin als etablierter Investor bekannt. Wenn ich an einer Immobilie interessiert bin, wissen die Verkäufer, dass ich meine Zusagen einhalte", sagt Estein. Bei den Deals geht es häufig um Liquidität. Unternehmen und vermögende Familien müssen zügig verkaufen und nehmen daher teils kräftige Preisabschläge in Kauf. So auch beim aktuellen Fonds, der zunächst ein Bürogebäude in Dallas günstig erworben hat. Eine zweite Immobilie, ebenfalls in der texanischen Metropole, soll Anfang 2027 in den Fonds überführt werden.

Warum ausgerechnet Dallas? Ältere TV-Zuschauer kennen die Stadt aus der gleichnamigen Fernsehserie der 80er-Jahre: J. R. Ewing, die Southfork Ranch und eine Familie, die mit der Ölexploration reich geworden ist. Seitdem hat sich viel verändert. Texas zählt gemeinsam mit Florida, Georgia und South Carolina zu den Gewinnern der Wanderungsbewegung innerhalb der USA. Zwischen 2018 und 2024 verlegten 100 Unternehmen ihre Zentrale in die Region Dallas, viele davon aus Kalifornien. Die Gründe dafür sind vielfältig. Estein verweist unter anderem auf das steuerliche Umfeld: Texas erhebt keine persönliche Einkommensteuer und keine klassische Körperschaftsteuer, Unternehmen können allerdings der Franchise Tax unterliegen. Zudem lasse sich in republikanisch geführten Bundesstaaten vergleichsweise unkompliziert ein Unternehmen gründen.

Nach Einschätzung von Volker Arndt profitiert davon vor allem der Büromarkt der Region: „Er bietet Gelegenheiten wie kaum jemals zuvor." Nach Berechnungen von US Treuhand haben sich die Preise typischer Bürogebäude innerhalb der vergangenen 20 Jahre kaum verändert. Gleichzeitig seien die Baukosten allein seit 2015 um 57 Prozent gestiegen, die durchschnittlichen Mieten jedoch nur um rund 27 Prozent. Das schreckt Projektentwickler ab, sodass in den kommenden Jahren kaum neue Flächen auf den Markt kommen. „Leerstand gibt es daher vor allem in Gebäuden, die 40 Jahre und älter sind", berichtet Arndt. „In Class-A-Gebäuden und Trophy-Immobilien steigen die Mieten schon jetzt spürbar. Auch in unserem Fondsobjekt."

US Treuhand stellt den Anlegern auf Grundlage der eigenen Kalkulation nach rund viereinhalb Jahren einen Gesamtrückfluss von 169 Prozent in Aussicht. Einschließlich des Agios beträgt der Kapitaleinsatz 105 Prozent. Daraus ergäbe sich ein Überschuss von 64 Prozentpunkten des Nominalkapitals beziehungsweise rund 61 Prozent bezogen auf den tatsächlichen Einsatz – jeweils vor Steuern. Das klingt sehr optimistisch, erscheint aber nicht unrealistisch. Die Rechnung setzt allerdings voraus, dass Vermietung und späterer Verkauf gelingen wie geplant.

Bleibt die Frage nach **Donald Trump**, seinen oft erratischen Entscheidungen und den Vorbehalten deutscher Anleger. „Es ist Trump total egal, ob deutsche Investoren sich an US-Immobilien beteiligen. Außerdem wird er sowieso nicht mehr lange im Amt sein", sagt Estein und lässt durchblicken, dass er bei den Zwischenwahlen im November mit dem Verlust der republikanischen Mehrheiten in beiden Kammern des Kongresses rechnet.

Natürlich kennen die Vertriebsverantwortlichen bei US Treuhand die Vorbehalte potenzieller Investoren. Das Thema betrifft sie ebenso wie andere Anbieter von US-Immobilienfonds. „Die Diskussionen führen wir", räumt Arndt ein. „Aber seltsamerweise spielen sie nur bei Investitionen in Sachwerte eine Rolle." Ein Anleger, der amerikanische Aktien kaufe, frage dagegen ja auch nicht danach, wer gerade im Weißen Haus sitze. ■