

Wachstumsregion Sun-Belt

Der sonnige Süden der USA wird zum Boom-Belt –
Analyse sozioökonomischer Treiber einer Wachstumsregion



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Wachstumsregion Sun-Belt

Der sonnige Süden der USA wird zum Boom-Belt – Analyse sozioökonomischer Treiber einer Wachstumsregion

Steigende Zinsen, höhere Inflationsraten und volatilere Aktienmärkte verstärken die Nachfrage nach inflationssicheren und relativ stabilen und risikoarmen Assetklassen. Gerade das Anlageziel einer Inflationsabsicherung können Immobilienanlagen grundsätzlich erfüllen: Mit der Inflation steigende Nominaleinkommen führen dazu, dass langfristig auch nominal höhere Mieten für die jeweiligen Nutzer von Wohn- oder Gewerberaum tragbar sind. In der realen, inflationsbereinigten Betrachtung bleiben die Höhe der Mieterträge und damit die Werte der Immobilien selbst rein rechnerisch zumindest erhalten. Seit jeher erwarten Investoren jedoch mehr als „nur“ einen inflationsbereinigten Werterhalt; auch real sollen nach Möglichkeit positive Renditen erwirtschaftet werden. In einem Umfeld hoher Inflationsraten sind deshalb schon jetzt deutlich höhere nominale Renditeniveaus erforderlich.

An einigen Immobilienmärkten lassen sich auch heute noch inflationsbereinigt positive Renditen erzielen, gleichzeitig kann in langfristig vielversprechende Wachstumsmärkte investiert und dabei ein begrenztes Risiko-Exposure eingegangen werden. So sind in den Vereinigten Staaten strukturell höhere Ankaufrenditen möglich als an den meisten großen europäischen Immobilienmärkten. Allerdings kann von dem einen US-Immobilienmarkt kaum die Rede sein. Der größte Immobilienmarkt der Welt zerfällt bei genauerer Betrachtung in eine Vielzahl sehr heterogener und teilweise kaum miteinander verbundener Teilmärkte. Wie aber lassen sich – möglichst frühzeitig – die aussichtsreichsten dieser Teilmärkte finden?

Interessante und aussichtsreiche Immobilienmärkte lassen sich nicht nur auf Basis bisheriger Entwicklungen und aktueller Kennzahlen des Marktes selbst identifizieren. Vorgelagert zum Immobilienmarkt wirken zahlreiche Faktoren, besonders aus den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft und Sozioökonomie. Dynamisch wachsende Regionen bieten besondere Chancen – nicht nur für Unternehmen und Bevölkerung, sondern eben auch für damit einhergehende Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen.

Dem vorausgehen muss allerdings eine sinnvolle regionale Clusterung und anschließend eine eingehendere Untersuchung der jeweiligen Teilmärkte.

Eine gerade vor diesem Hintergrund spannende regionale Definition bietet der sogenannte Sun-Belt. Dabei handelt es sich im groben Verlauf um die US-Region südlich des 37. Breitengrades. Damit umfasst diese Region die 15 Bundesstaaten (von West nach Ost) Kalifornien, Nevada, Arizona, New Mexico, Texas, Oklahoma, Louisiana, Arkansas, Mississippi, Tennessee, Alabama, Georgia, Florida, South Carolina sowie North Carolina. Diese Region bietet – bei allen Unterschieden zwischen den einzelnen Bundesstaaten – gewisse klimatische, historische, kulturelle und sozioökonomische Gemeinsamkeiten. Interessant ist vor allem auch die außerordentlich hohe Dynamik in der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung. Die Bundesstaaten Kalifornien und Nevada fallen aufgrund ihrer Nord-Süd-Ausdehnungen nur mit einem kleinen Teil ihrer Fläche in diese geografisch definierte Region und weisen jeweils besondere Strukturen auf, die sie vom Rest des Sun-Belts unterscheidet. Deshalb werden sie – nicht nur in dieser Studie – häufig nicht dazugezählt und auch hier nicht berücksichtigt.

Diese Studie stellt die wesentlichen sozioökonomischen und immobilienmarktbezogenen Kennzahlen der 13 Bundesstaaten im Sun-Belt vor. Zusätzlich werden die größeren Standorte und Hauptstädte in den jeweiligen Bundesstaaten gegenübergestellt. Gezeigt wird damit die große Bandbreite an interessanten Investitionsmöglichkeiten im Sun-Belt. Dabei zeigt sich einerseits, dass die Region für Immobilieninvestoren größeres Potenzial verspricht als die von Europäern häufig bevorzugten Megametropolen an Ost- und Westküste. Andererseits sind aber auch die einzelnen Standorte im Sun-Belt – eine Region mit in Summe mehr als 110 Millionen Einwohnern – durchaus unterschiedlich in ihrer Entwicklung, weshalb Chancen und Risiken differenziert zu betrachten sind.

Prof. Dr. Steffen Metzner, Head of Research, Empira Group

Inhalt

01 	Dynamisches Bevölkerungswachstum im Sun-Belt	4
	Unterschiedliches Wachstum in den einzelnen Bundesstaaten	4
	Wachstum aufgrund von regionaler und internationaler Zuwanderung	5
	Entwicklung einzelner Städte und Ballungsräume	7
02 	Ökonomische Rahmenbedingungen als Wachstumsimpuls	8
	Wirtschaftskraft	8
	Arbeitsmarkt	10
	Innovationskraft	11
	Ausbildungsniveau	12
	Haushaltseinkommen	14
	Lebenshaltungskosten	15
	Steuern	16
03 	Resultierende Kennzahlen des Immobilienmarktes	18
	Mietpreisniveau und -entwicklung (Bundesstaat)	18
	Mietpreisniveau und -entwicklung (Standorte)	20
	Kaufpreisniveau und -entwicklung (Standorte)	21
	Leerstand (Standorte)	22
	Wohnungsbedarf und Wohnungsbau (Standorte)	23
	Festgestellte Zusammenhänge	25
04 	Vielfalt potenzieller Investitionsstandorte	26
05 	Fazit	29

1. Dynamisches Bevölkerungswachstum im Sun-Belt

Die Bevölkerungsentwicklung ist einer der wesentlichen Treiber des Immobilienmarktes. Eine wachsende Bevölkerung führt nicht nur unmittelbar zu mehr Nachfrage nach Wohnraum, sondern induziert mittelbar auch einen Mehrbedarf an Einzelhandels-, Büro-, Gewerbe- und Logistikflächen.

Grundsätzlich ist nahezu in der gesamten US-Region Sun-Belt ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum zu beobachten, was dementsprechend fast überall auch die Immobiliennachfrage ansteigen lässt. Nichtsdestotrotz gibt es Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesstaaten. Diese sind u. a. durch anhaltende Wanderungsbewegungen innerhalb der USA und auch aus dem Ausland zu erklären. Darüber hinaus zeigen in den Bundesstaaten einzelne Ballungsräume und Großstädte eine besondere Dynamik.

Unterschiedliches Wachstum in den einzelnen Bundesstaaten

Die einzelnen Bundesstaaten im Sun-Belt sind nicht nur unterschiedlich groß, sondern zeigen auch eine hohe Bandbreite bei der bisherigen und bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Ein besonderes Bild bietet dabei Texas. Dort ist nicht nur mit fast 30 Mio. Einwohnern die aktuell

höchste Bevölkerungszahl zu sehen, sondern es gibt dort auch die größten Wachstumsraten. Sowohl zurückblickend (+17,7 % über 10 Jahre) als auch in der Prognose (+17,3 % bis 2030) ist das Wachstum von Texas enorm. Texas ist damit nach der Hauptstadt Washington, D.C., (+21,3 % bis 2030) nach den Prognosen die am stärksten wachsende föderale Einheit der USA. Auch Florida konnte in der vergangenen Dekade Wachstumsraten von mehr als 15 Prozent verzeichnen und wird diese Dynamik voraussichtlich auch bis 2030 beibehalten (Platz fünf der Prognose der Bundesstaaten). Ebenso wachsen die Bundesstaaten Arizona, South und North Carolina, Georgia sowie Tennessee im Landesvergleich überdurchschnittlich.

Andererseits liegen in der betrachteten Region auch sechs Bundesstaaten mit unterdurchschnittlichen Wachstumsraten. New Mexico und Mississippi erwarten bis 2030 nur einen geringen Bevölkerungszuwachs und belegen damit im Ranking aller Bundesstaaten nur die Plätze 43 und 49.

Die Bevölkerungsdynamik ist in den betrachteten Bundesstaaten somit recht heterogen, jedoch wird die generell starke Entwicklung des Sun-Belts durch die großen Bundesstaaten Texas, Florida und Arizona, daneben auch North Carolina und South Carolina, maßgeblich getragen.

BUNDESSTAAT	BEVÖLKERUNG 2020 IN MIO. (WACHSTUM 2010-2020)		BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2030 IN MIO. (WACHSTUM 2020-2030)	
Texas	29,6	+17,7 %	34,7	+17,3 %
Florida	21,9	+16,4 %	25,4	+16,0 %
Arizona	7,3	+13,7 %	8,2	+13,3 %
South Carolina	5,2	+12,1 %	5,8	+11,7 %
North Carolina	10,6	+10,8 %	11,7	+10,5 %
Georgia	10,7	+10,7 %	11,8	+10,3 %
Tennessee	6,9	+8,1 %	7,4	+7,8 %
Oklahoma	4,0	+6,7 %	4,3	+6,3 %
Louisiana	4,7	+4,6 %	4,9	+4,3 %
Arkansas	3,0	+4,2 %	3,2	+3,9 %
Alabama	4,9	+2,8 %	5,0	+2,4 %
New Mexico	2,1	+1,9 %	2,1	+1,6 %
Mississippi	3,0	+0,8 %	3,0	+0,8 %
Zum Vergleich United States	332,5	+7,7 %	358,0	+7,7 %

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose der Bundesstaaten im Sun-Belt; Quelle: University of Virginia; eigene Berechnung und Darstellung.

Wachstum aufgrund von regionaler und internationaler Zuwanderung

Bevölkerungswachstum resultiert, gerade bei kurz- bis mittelfristig hohen Werten, in westlichen Gesellschaften zumeist aus Migrationsbewegungen. Die Migration selbst wiederum wird typischerweise durch ökonomische Vorteile hervorgerufen und ist somit auch ein Indikator für die wirtschaftliche Prosperität einer Region. In den USA sind dabei Umzüge auch über längere Distanzen recht häufig zu beobachten, vor allem in attraktive Arbeitsmärkte. Wirtschaftlich

starke Regionen verzeichnen somit regelmäßig einen deutlich positiven Binnenmigrationsaldo, während aus wirtschaftlich schwachen Bundesstaaten viele Einwohner wegziehen.

Die Karte der Bundesstaaten (Abbildung 2) zeigt die akkumulierte Binnenmigration aus den Jahren 2010 bis 2019 im Verhältnis zur Bevölkerung (Stand: 2020), also den Anteil der aktuellen Bevölkerung, den ein Bundesstaat durch Binnenmigration in der letzten Dekade gewonnen oder verloren hat.

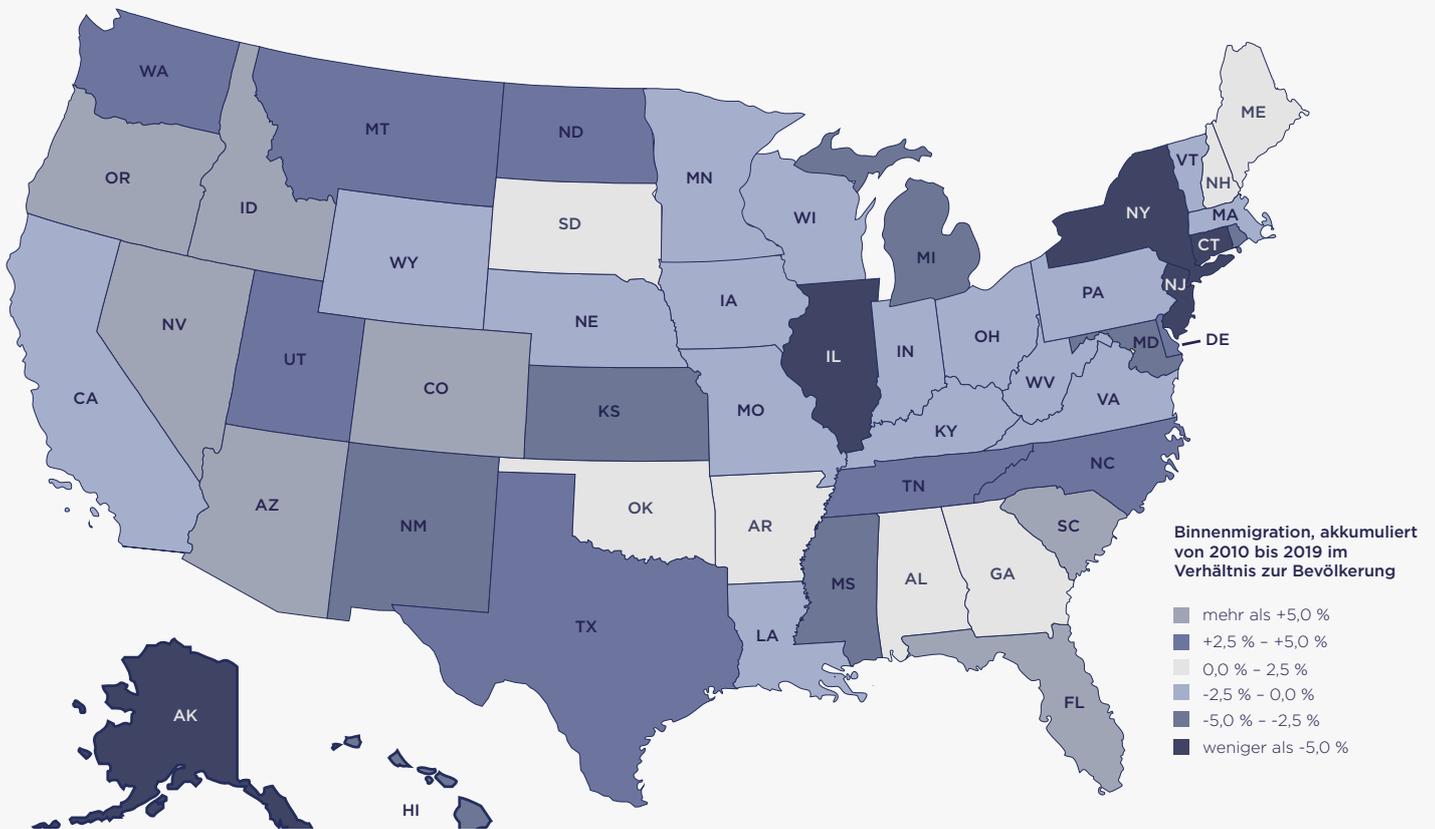


Abbildung 2: Binnenmigration von 2010 bis 2019; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung, Darstellung erstellt mithilfe von mapchart.net.

Viele Bundesstaaten im Sun-Belt konnten durch Binnenmigration im letzten Jahrzehnt starke Bevölkerungsgewinne aufweisen. So sind etwa South Carolina (+7,1 %), Arizona (+6,2 %) und Florida (+5,9 %) mit mehr als fünf Prozent stark durch Binnenmigration gewachsen, während lediglich New Mexiko (-3,0 %), Mississippi (-2,7 %) und Louisiana (-2,2 %) durch

Binnenmigration Einwohner verloren haben.

Bei Betrachtung der gesamten Vereinigten Staaten fällt auf, dass der durch die Tech-Industrie geprägte Bundesstaat Kalifornien mehr Einwohner durch Binnenwanderung verliert als gewinnt (-2,3 %). Angrenzende Bundesstaaten wie Nevada (+7,5 %), Oregon

(+5,5 %) und das bereits erwähnte Arizona profitieren davon stark. Dies lässt auf eine Auswanderungswelle aus Kalifornien schließen, gesprochen wird von einem „California Exodus“. Auch die Bundesstaaten New York (-6,9 %) und Illinois (-6,8 %) weisen einen deutlich negativen Binnenmigrationssaldo auf, Metropolen wie New York und Chicago scheinen aktuell weniger gefragt zu sein.

Offenbar hat gerade auch die Corona-Pandemie die Wohnungsmärkte nachhaltig verändert, was sich in Abbildung 2 freilich noch nicht widerspiegelt. In der Wirkung haben Ballungsräume wie San Francisco oder Chicago nachhaltig Arbeitsplätze an aufstrebende Städte wie Phoenix, Austin oder Miami verloren. Gründe wären eine andere Covid-Politik, attraktivere Jobs und eine bessere Lebensqualität bei zum Teil deutlich niedrigeren Lebenshaltungskosten und in Verbindung mit unter anderem mehr Sicherheit. Der Sun-Belt präsentiert sich als eine nachhaltige Erfolgsgeschichte, welche durch die Pandemie einen zusätzlichen Push erhielt.

Die unterschiedliche Dynamik der Bevölkerungsentwicklung im Sun-Belt resultiert also im Wesentlichen aus bestimmten Migrationsbewegungen. Interessant sind die Herkunftsregionen, hier also die Zuwanderung aus bestimmten US-Bundesstaaten (Binnenmigration) bzw. aus dem Ausland (in summa). Dabei

werden hier stellvertretend die sieben dynamischsten Sun-Belt-Bundesstaaten untersucht, die im Zehnjahreszeitraum ein Wachstum oberhalb des US-Durchschnitts aufwiesen.

Dabei gibt es nicht den einen typischen Auswanderungsstaat, der das Bevölkerungswachstum des Sun-Belts speist (Abbildung 3 mit den Zahlen für 2010 bis 2019). So zieht Texas nicht nur Arbeitskräfte aus dem wirtschaftlich schwächeren Nachbarstaat Louisiana an, sondern zu großen Teilen auch aus den entfernteren Staaten Kalifornien, Illinois und New York. Der Auslandseffekt dominiert jedoch insgesamt, wobei die lange Grenze zu Mexiko eine entscheidende Rolle spielt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Texas nach Kalifornien der zweitstärkste Bundesstaat der USA. Über viele Jahrzehnte wurde die Wirtschaftskraft stark von der Erdölförderung getragen, auch heute noch ist die Ölindustrie ein großer und wichtiger Wirtschaftszweig. Darüber hinaus führten der Reichtum an natürlichen Ressourcen, die umfangreiche Flächenverfügbarkeit, die Bevölkerungszahl und die zunehmende Urbanisierung zu einer immer vielseitigeren Wirtschaftsstruktur. Heute bilden auch die IT-Wirtschaft sowie die Luft- und Raumfahrt starke Branchen-Cluster in Texas. Durch vermehrte Umzüge einiger Unternehmen dieser Branchen von Kalifornien nach Texas wurde dieser Cluster in Texas weiter gestärkt.

Zielbundesstaat:	Herkunftsbundestaaten (Saldo der jeweiligen Wanderungsbewegungen)			Ausland (Saldo)
	Rang 1	Rang 2	Rang 3	gesamt
Texas	Kalifornien +302.978	Illinois +96.790	New York +91.109	+818.757
Florida	New York +333.255	New Jersey +169.337	Pennsylvania +114.362	+1.107.039
Arizona	Kalifornien +217.006	Illinois +57.605	Washington +42.247	+142.125
South Carolina	New York +49.853	New Jersey +39.505	Pennsylvania +37.759	+50.964
North Carolina	New York +122.683	New Jersey +72.812	Kalifornien +52.034	+163.662
Georgia	New York +73.884	Florida +59.656	New Jersey +31.686	+252.948
Tennessee	Florida +36.951	Illinois +34.102	New York +24.711	+259.342

Abbildung 3: Quellregionen der Migration von 2010 bis 2019 der überdurchschnittlich wachsenden Bundesstaaten im Sun-Belt; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

Der trotz der Nettoabwanderung nach Texas stark wachsende Bundesstaat Florida zieht Einwohner aus den weiter nördlich liegenden Ostküstenstaaten der USA an, wobei der Nachbarstaat Georgia sicher naheliegt, New York und Pennsylvania jedoch etwas überraschen. Eine mögliche Erklärung sind Zuzüge von Pensionären aufgrund der beliebten klimatischen Bedingungen in Florida. Das am drittstärksten wachsende Arizona zieht sein Wachstum zum einen aus der Region, zum anderen aus dem weit entfernt liegenden Washington. Der Auslandseffekt ist hier absolut und auch relativ gesehen deutlich kleiner als in Texas und Florida.

Wirtschaftliche Unterschiede, aber auch branchenbezogene Ähnlichkeiten spielen bei den unterschiedlichen Wanderungsbewegungen also sicher eine Rolle. Selbstverständlich ist auch die absolute Größe des jeweiligen Herkunftsstaats relevant, da diese das Potenzial möglicher Migration bestimmt.

Entwicklung einzelner Städte und Ballungsräume

Die Entwicklung in einzelnen Städten und Ballungsräumen verläuft teils sehr spezifisch und unterscheidet sich teils auch von den jeweiligen Bundesstaaten. Eine differenzierte Betrachtung ist somit notwendig. Zusätzlich zu den 13 Bundesstaaten des Sun-Belts werden daher auch 27 Einzelstandorte im Sun-Belt untersucht. Dabei handelt es sich entweder um Städte mit mindestens 500.000 Einwohnern oder um Hauptstädte der entsprechenden Bundesstaaten.

Sozioökonomische und immobilienwirtschaftliche Kennzahlen werden im Folgenden verglichen für Montgomery in Alabama, Phoenix, Tucson und Mesa in Arizona, Little Rock in Arkansas, Jacksonville, Miami, Tampa und Tallahassee in Florida, Atlanta in Georgia, Baton Rouge in Louisiana, Jackson in Mississippi, Albuquerque und Santa Fe in New Mexico, Charlotte und Raleigh in North Carolina, Oklahoma City und Tulsa in Oklahoma, Columbia in South Carolina, Memphis in Tennessee sowie die sieben texanischen Städ-

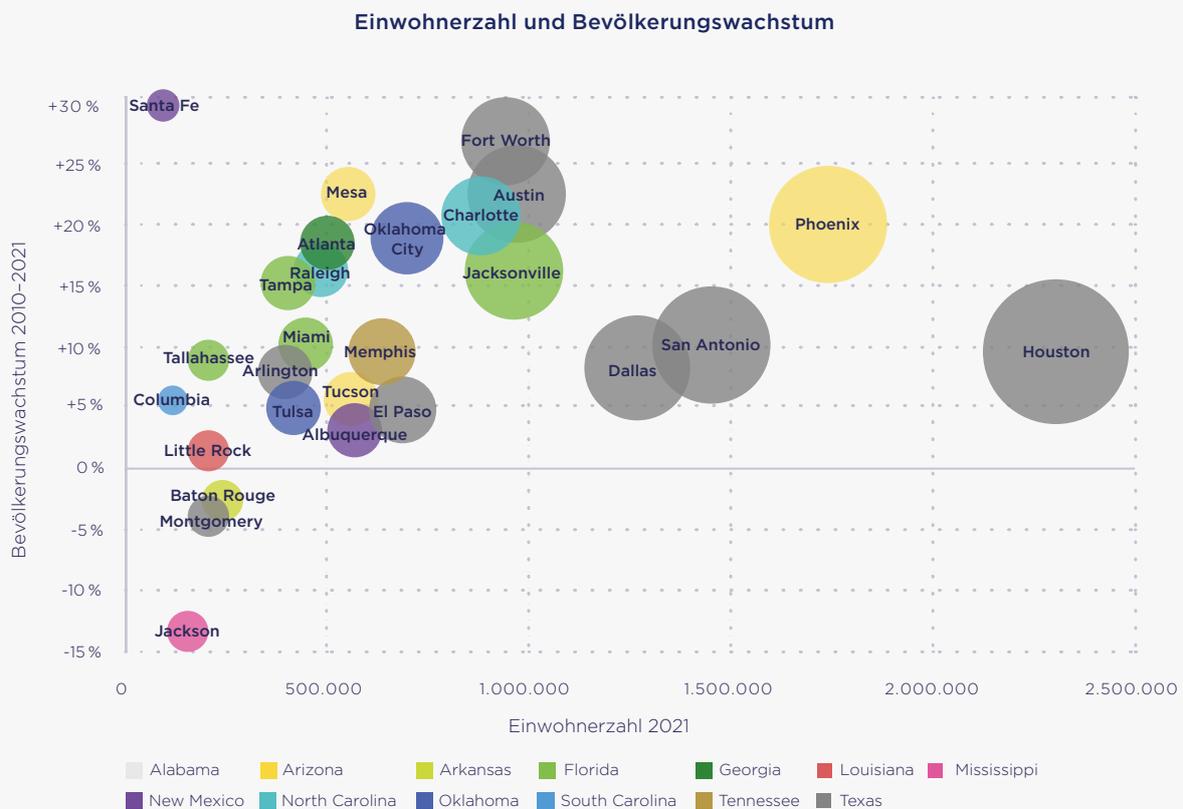


Abbildung 4: Einwohnerzahl und Einwohnerwachstum der betrachteten Standorte; eingefärbt nach Bundesstaat; Radius nach Einwohnerzahl; Quelle: US Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung



te Houston, San Antonio, Dallas, Austin, Fort Worth, El Paso und Arlington.

Die Einwohnerzahl und das Bevölkerungswachstum der Standorte streuen noch stärker als bei der vorherigen Auswertung der Bundesstaaten insgesamt (Abbildung 4 mit Daten im Zeitraum von 2010 bis 2021). Sehr stark wachsen konnten die Städte in Texas, Florida, Georgia und North Carolina. Gerade die Standorte Fort Worth (+26,2 %), Austin (+22,0 %), Charlotte (+20,3 %), Atlanta (+18,2 %), Raleigh (+16,2 %) und Jacksonville (+16,0 %) haben sich mit einem jeweiligen Bevölkerungszuwachs von mehr als 15 Prozent äußerst dynamisch entwickelt.

Aber auch die Hauptstädte der insgesamt eher schwachen Bundesstaaten Oklahoma und New Mexico entwickelten sich sehr gut. Gerade Santa Fe ist mit einem Zuwachs um ca. 29,8 % die dynamischste Stadt in diesem Sample, was aber auch an der geringen Einwohnerzahl von ca. 87.500 Einwohnern liegt.

Einwohner verloren haben die Standorte in Mississippi, Louisiana und Alabama. Besonders dramatisch fiel der Einwohnerrückgang in Jackson (-13,7 %) aus. Die Standorte in Arkansas und South Carolina waren mit einstelligen Zuwächsen bei der Bevölkerungsentwicklung relativ stabil.

2. Ökonomische Rahmenbedingungen als Wachstumsimpuls

Zuwanderungsinduziertes Bevölkerungswachstum tritt typischerweise in Städten bzw. Regionen mit attraktiven Arbeitsmärkten auf. Daneben können gegebenenfalls auch niedrige Lebenshaltungskosten, ein gutes Wohnumfeld oder auch bestimmte staatliche Maßnahmen wie Steuern und Subventionen eine Rolle spielen. Gleichzeitig verhindern attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten die Abwanderung von Bevölkerungsgruppen, die bereits am Standort leben und durch eine natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) eventuell auch zum Wachstum beitragen.

Historische Muster bieten beispielsweise die weltweite Entwicklung von Städten im Rahmen der Industrialisierung oder auch besondere regionale Situationen, wie etwa der Goldrausch in den USA. Mit dem Arbeitsmarkt ist auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung verbunden. Dementsprechend werden Einkommen, Steuern und Kaufkraft erzeugt, die Region und deren Märkte werden in der Breite gestärkt. Im Hintergrund der Entwicklung spielen auch Faktoren wie Ausbildung, Innovationskraft und Steuerquote eine Rolle. Einige wichtige Faktoren aus diesem Bereich werden im Folgenden für die Sun-Belt-Staaten untersucht.

Wirtschaftskraft

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes und die damit generierten Einkommen sind ein Ergebnis des all-

gemeinen wirtschaftlichen Wachstums. Die Wirtschaftsleistung einer Volkswirtschaft oder eines Teils davon – hier also der Bundesstaaten – wird üblicherweise über das Bruttoinlandsprodukt (BIP) abgebildet.

Texas ist mit einem BIP pro Kopf von 58.994 USD im Jahr 2020 der wirtschaftsstärkste Bundesstaat im Sun-Belt. Abbildung 5 zeigt dies in Relation zu einigen Vergleichsdaten. So betrug das BIP pro Kopf in den Vereinigten Staaten insgesamt 63.038 USD. Somit lässt sich feststellen, dass alle Bundesstaaten der Region unterhalb des US-Durchschnitts liegen. Texas belegt im nationalen Ranking lediglich Platz 24 und ist damit auch der einzige Bundesstaat des Sun-Belts in der oberen Hälfte aller US-Bundesstaaten. Später im Ranking folgen Georgia (Platz 29) und North Carolina (Platz 32). Der Bundesstaat Mississippi hat mit 38.441 USD die niedrigste Wirtschaftsleistung je Einwohner innerhalb der USA (Platz 51). Auch Arkansas (Platz 50), South Carolina (Platz 47), Alabama (Platz 46) und New Mexico (Platz 45) liegen in der nationalen Schlussgruppe.

Was den Sun-Belt als Wirtschafts- und Investitionsstandort spannend macht, ist also nicht dessen absolutes Niveau in der durchschnittlichen Wirtschaftsleistung. Vielmehr ist die äußerst dynamische Entwicklung, vor allem in der letzten Dekade, extrem spannend. Eine außerordentlich starke Dynamik zeigten insbesondere Georgia (+48,9 %) und Arizona (+48,8 %). Diese beiden Bundesstaaten belegen im

Landesvergleich des Wirtschaftswachstums Rang sechs und sieben. Auch South Carolina (+47,6 %; Platz 11), Tennessee (+43,4 %; Platz 14) und Texas (+42,5 %; Platz 15) konnten ansehnliche Wachstumsraten verzeichnen.

Allerdings gibt es auch im Sun-Belt weniger dynamische Bundesstaaten. Beispiele hierfür sind Louisiana

(+4,5 %; Platz 49), New Mexico (+16,4 %; Platz 47), Mississippi (+21,2 %; Platz 45) und Oklahoma (+21,9 %; Platz 44). Diese Staaten haben eine vergleichsweise niedrige Produktivität bei gleichzeitig geringem Wirtschaftswachstum, was eine eingeschränkte Attraktivität für Unternehmen und Arbeitskräfte nahelegt.

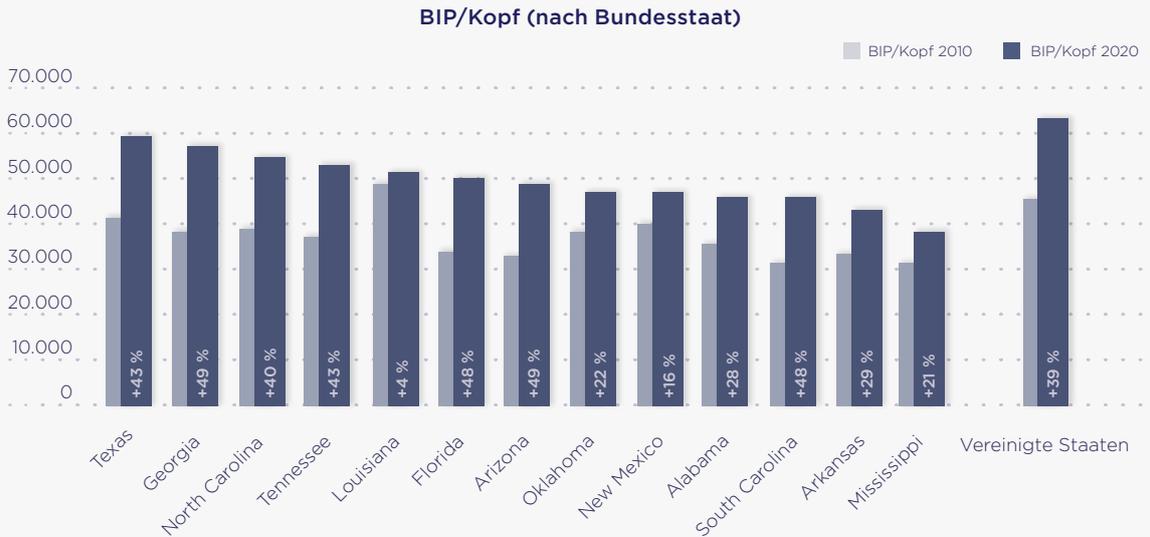


Abbildung 5: BIP pro Kopf im Jahr 2020 und Wachstum seit 2010; Quelle: U.S. Bureau of Economic Analysis; eigene Berechnung und Darstellung.

Die folgende Abbildung 6 zeigt das BIP je Einwohner in den jeweiligen Metropolregionen. Zu beachten ist, dass dabei Fort Worth und Arlington zur Metropolregion Dallas und Mesa zur Metropolregion Phoenix gehören, weshalb diese drei Städte nicht separat gelistet werden. Diese Abbildung zeigt ein ähnliches Bild wie die Betrachtung auf Bundesstaatenebene. Einige Standorte - Austin, Dallas, Atlanta, Charlotte, Houston und Raleigh - liegen oberhalb des US-Durchschnitts und haben bereits ein hohes wirtschaftliches Niveau erreicht. Spannend ist insbesondere die Stadt Atlanta, die mit einem BIP pro Kopf von 69.732 USD im Jahr 2020 bereits ein überdurchschnittliches Niveau erreicht und im sehr stark wachsenden Bundesstaat Georgia liegt. Die Metro-

polregionen im ebenfalls sehr dynamischen Arizona - Phoenix (mit Mesa) und Tucson - sind hingegen noch unterdurchschnittlich und weisen somit auch in Zukunft noch ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Dennoch unterstreicht diese Betrachtung nochmal, dass diese Standorte noch nicht den Anschluss an die etablierten Zentren der USA geschafft haben und die Wachstumspotenziale noch nicht erschöpft sind, was etwa die Betrachtung San Franciscos (124.131 USD/Einwohner), Seattles (106.079 USD/Einwohner) und New Yorks (90.032 USD/Einwohner) verdeutlicht.

Standort	BIP/Kopf in USD 2020	Standort	BIP/Kopf in USD 2020	Standort	BIP/Kopf in USD 2020
Austin	73.261	Memphis	57.784	San Antonio	51.474
Dallas	69.797	Phoenix	57.726	Albuquerque	49.124
Atlanta	69.732	Jacksonville	56.488	Montgomery	48.032
Charlotte	69.229	Columbia	53.395	Tallahassee	47.676
Houston	68.392	Tampa	53.173	Jackson	47.564
Raleigh	67.119	Tulsa	52.817	Santa Fe	44.354
Baton Rouge	60.663	Oklahoma City	52.074	Tucson	43.200
Miami	59.586	Little Rock	51.549	El Paso	39.244

Abbildung 6: BIP pro Kopf im Jahr 2020 in den Metropolregionen; Quelle: U.S. Bureau of Economic Analysis; eigene Berechnung und Darstellung.

Arbeitsmarkt

Ein attraktives Arbeitsangebot ist die Grundlage für Einkommen und Wohlstand. Dabei sind Quantität und Qualität der Beschäftigung zu betrachten. Die Arbeitslosenquote ist dabei eine wichtige quantitative Messgröße. Deren Ausprägung wird daher für die Bundesstaaten und Standorte zuerst verglichen. Anschließend sind natürlich Merkmale zur jeweiligen Qualität des Arbeitsangebots zu beleuchten. Diese teils sehr differenzierte Analyse erfolgt in dieser Studie noch nicht, muss aber spätestens bei der konkreten Bestimmung von Zielmärkten erfolgen.

Die aktuellen Arbeitslosenquoten in den 13 Bundesstaaten des Sun-Belts vergleicht Abbildung 7. Darüber hinaus ist die 10-Jahres-Entwicklung dargestellt. Sehr deutlich wird dabei die durchgängig überaus positive Entwicklung im Vergleich zum Ausgangsniveau. Der Arbeitsmarkt hat in allen Bundesstaaten des Sun-Belts prosperiert. Nur ein Bundesstaat weist noch eine Arbeitslosenquote oberhalb von 5,0 Prozent aus, in vielen Bundesstaaten herrscht faktisch Vollbeschäftigung.

Besonders starke Rückgänge der Arbeitslosenquote erlebten North Carolina mit einem Rückgang von 6,2 Prozentpunkten und Florida mit einer Verbesserung von 6,0 Prozentpunkten. Dagegen erscheint der Rückgang in New Mexico mit 1,5 Prozentpunkten und in Texas mit 2,5 Prozentpunkten eher moderat. Gerade in Texas ist aber die gleichzeitig hohe Bevölkerungszunahme zu beachten, welche vom

Arbeitsmarkt absorbiert werden konnte: Trotz starker Zuwanderung sank die Arbeitslosigkeit, was im Gesamtkontext eine enorme Zunahme von Beschäftigungsverhältnissen bedeutet.

Einen sehr robusten Arbeitsmarkt zeigt der Bundesstaat Oklahoma. Sowohl 2012 als auch im Jahr 2022 war dort die Arbeitslosenquote am geringsten. Außer in New Mexico, Texas, Mississippi und Louisiana liegen die Arbeitslosenquoten in der betrachteten Region unter dem US-Durchschnitt von 3,8 Prozent. Im nationalen Ranking aller Bundesstaaten liegt Oklahoma als Spitzenreiter im Sun-Belt auf Platz neun. Angeführt wird dieses Ranking von Nebraska (2,0 %), Utah (2,0 %) und Indiana (2,2 %). Der Abstand zu diesen Spitzenreitern ist somit sehr gering. Das Schlusslicht New Mexico kann hingegen im Landesvergleich nur Platz 49 belegen. Lediglich die Hauptstadt Washington, D.C., hat mit einer Arbeitslosenquote von 6,0 Prozent noch einen höheren Anteil an Personen ohne Beschäftigung. Insofern ist zwar eine gewisse Bandbreite der Staaten im Sun-Belt gegeben, insgesamt ist der Arbeitsmarkt jedoch sehr positiv zu sehen.

Die Analyse einzelner Standorte im Sun-Belt liefert ein ähnliches Bild. Die niedrigste Arbeitslosenquote haben die beiden Städte im Bundesstaat Oklahoma, also Oklahoma City mit 3,4 Prozent und Tulsa mit 3,7 Prozent. Die höchsten Quoten werden in Memphis mit 7,6 Prozent und Santa Fe mit 6,8 Prozent erreicht. Generell sind die Arbeitslosenquoten in den Metropolen höher als im Durchschnitt des Sun-Belts

bzw. der jeweiligen Bundesstaaten. Zwischen den Städten eines Bundesstaates gibt es Unterschiede. Zum Beispiel hat Austin mit 4,0 Prozent die niedrigste Arbeitslosigkeit in Texas, während El Paso mit 6,1 Prozent deutlich höher liegt (+2,1 Prozentpunkte).

Ebenso differenziert sich Florida, wo Jacksonville mit 4,6 Prozent die untere Grenze und Miami mit 6,1 Prozent die obere Grenze bildet, was einer Spannweite von 1,5 Prozentpunkten entspricht.

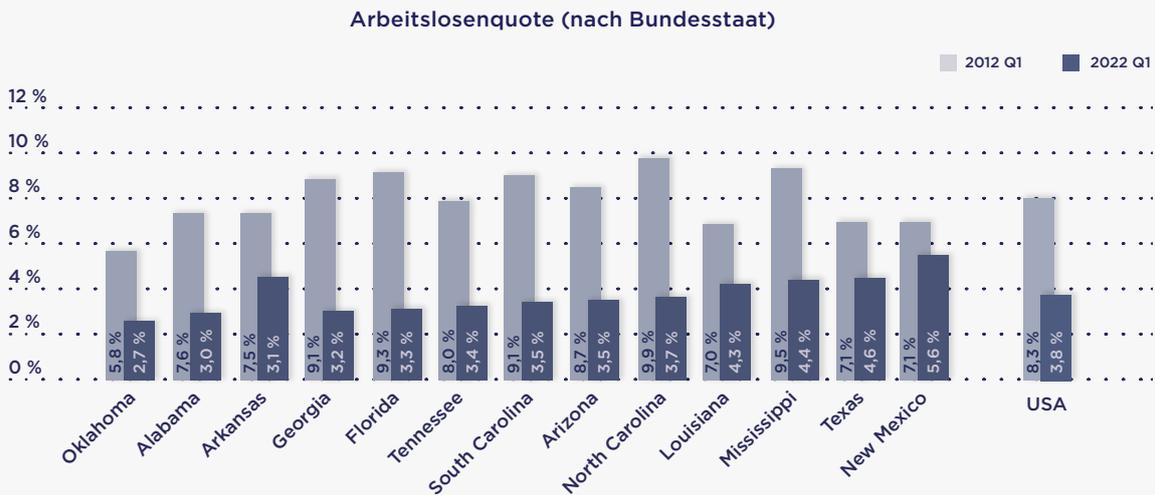


Abbildung 7: Arbeitslosenquote nach Bundesstaaten im 1. Quartal 2012 und im 1. Quartal 2022; Quelle: U.S. Bureau of Labor Statistics; eigene Berechnung und Darstellung.

Innovationskraft

Wirtschaftswachstum wird häufig - neben reinen Mengeneffekten - von der regionalen Innovationskraft getrieben. Geeignete Indikatoren hierfür sind Patentanmeldungen und Unternehmensgründungen. Die Tabelle in Abbildung 8 zeigt die durchschnittliche Anzahl der Patentanmeldungen in den Jahren 2016 bis 2021 je 1.000 Einwohner sowie die durchschnittliche Anzahl an Unternehmensgründungen der Jahre 2016 bis 2020 je 1.000 Einwohner. Die Tabelle zeigt jeweils das Ranking der Bundesstaaten im Sun-Belt sowie die Top-3-Bundesstaaten.

Auffällig ist das relativ schlechte Abschneiden des Sun-Belts bei den Patentanmeldungen. Eine mögliche Erklärung bietet eine Unterrepräsentation erstklassiger, forschungsstarker Universitäten im Vergleich zu anderen Regionen der USA, vor allem zu New England, New York und Kalifornien. Lediglich die Duke University in Durham im Bundesstaat North Carolina ist als Vertreterin des Sun-Belts in den Top-10-US-Universitäten vertreten. Des Weiteren haben viele große IT-Konzerne ihren Hauptstandort nicht im Sun-Belt, sondern etwa im Silicon Valley in Kalifornien,

wo die entsprechenden Patentanmeldungen dann überwiegend erfolgen. Auch andere starke industrielle Zentren wie die Luftfahrt- und die Rüstungsindustrie liegen etwa in Virginia oder in der Hauptstadt Washington, D.C. Immerhin können sich Texas, Arizona und North Carolina in der vorderen Hälfte der US-Bundesstaaten platzieren.

Wesentlich besser schneidet der Sun-Belt in Bezug auf Unternehmensgründungen ab. Drei Bundesstaaten dieser Region liegen in den Top-10: Florida, Georgia und Louisiana. Aber auch hierbei zeigt sich eine große Varianz der Bundesstaaten. Gerade Staaten wie New Mexico, Tennessee und Arkansas sind am unteren Ende des Rankings zu finden. Dieser Indikator ermöglicht nur einen ersten Eindruck, da er Unternehmensgründungen unabhängig ihrer Größe oder Branche im selben Maße berücksichtigt. So werden beispielsweise ein Solounternehmer und eine Unternehmung mit mehreren Tausend Mitarbeitern jeweils als eine gleichwertige Gründung gezählt. Somit kann etwa das sehr gute Abschneiden des ländlich geprägten Wyomings erklärt werden. Das gute Abschneiden Delawares hat vor allem steuerliche Gründe.

Patentanmeldungen je 1.000 Einwohner (nationaler Rang)		Unternehmensgründungen je 1.000 Einwohner (nationaler Rang)	
Texas	0,65 (20)	Florida	17,85 (3)
Arizona	0,64 (21)	Georgia	16,05 (5)
North Carolina	0,60 (25)	Louisiana	12,70 (9)
Georgia	0,47 (30)	Mississippi	11,13 (14)
Florida	0,40 (33)	Texas	10,10 (18)
New Mexico	0,40 (34)	Oklahoma	9,69 (21)
South Carolina	0,36 (36)	South Carolina	9,65 (22)
Tennessee	0,33 (37)	Arizona	9,64 (23)
Oklahoma	0,27 (43)	North Carolina	9,41 (26)
Arkansas	0,27 (44)	Alabama	8,59 (33)
Alabama	0,20 (46)	Arkansas	8,33 (35)
Louisiana	0,18 (48)	Tennessee	8,22 (36)
Mississippi	0,11 (50)	New Mexico	7,83 (43)
Zum Vergleich:			
Massachusetts	2,07 (1)	Wyoming	32,27 (1)
Washington	1,72 (2)	Delaware	25,13 (2)
Kalifornien	1,54 (3)		

Abbildung 8: Patentanmeldungen und Unternehmensgründungen je 1.000 Einwohner; Quelle: U.S. Patent and Trademark Office, U.S. Census Bureau, eigene Berechnung und Darstellung.

Ausbildungsniveau

Ein gutes Bildungssystem, das im Ergebnis für ein hohes Ausbildungsniveau der Bevölkerung sorgt, ist Grundlage jeder erfolgreichen Volkswirtschaft. Gerade in Zeiten der Digitalisierung wird der Faktor Bildung – anteilig auch auf Spitzenniveau und mit formalen Abschlüssen unterlegt – immer bedeutender für die Wirtschaftsentwicklung. Eine gut ausgebildete Bevölkerung sorgt für eine höhere Wertschöpfung und somit einen höheren Wohlstand. Des Weiteren ist ein Standort mit einem großen Angebot an gut ausgebildeten Fachkräften attraktiv für Unternehmensansiedlungen und hat ein deutlich höheres Potenzial für neue Unternehmensgründungen. Ein weltweit bekanntes Beispiel hierfür wäre das Silicon Valley in Kalifornien mit seinem weltweit bekannten starken IT-Cluster.

Andererseits bekommen Standorte mit schlechtem Ausbildungsniveau zukünftig Schwierigkeiten, den Anschluss an technologische und wirtschaftliche Entwicklungen zu halten und weiter wettbewerbsfähig zu bleiben. Dies führt mittelfristig zu einem Verlust an Wohlstand sowie zu einem weiteren Attraktivitätsverlust als Unternehmensstandort. Weiterhin ist das Fehlen erstklassiger Universitäten ein Problem, da Studenten häufig nach ihrem Universitätsabschluss an ihrem Ausbildungsort bleiben und dort eine Familie gründen. Daher werden hier die 13 Bundesstaaten des Sun-Belts bzw. die 27 betrachteten Standorte hinsichtlich ihres Ausbildungsniveaus untersucht.

Eine formal höhere Ausbildung zieht häufig eine verstärkte Tätigkeit in bestimmten Branchen und Arbeitsbereichen nach sich. Abbildung 9 zeigt einen solchen Zusammenhang von Ausbildung und wis-

sensintensiven Beschäftigungsverhältnissen. Ausgangspunkt ist derjenige Anteil der Bevölkerung, der mindestens über einen Bachelorabschluss verfügt. Über eine sehr gute Ausbildung durch eine Akademikerquote von über 40 Prozent verfügt die Bevölkerung an den Standorten Atlanta in Georgia (51,8 %), Austin in Texas (51,7 %), in den Zentren in North Carolina Raleigh (50,9 %) und Charlotte (44,3 %), in Tallahassee in Florida (43,8 %), in Columbia im Bundesstaat South Carolina, in Little Rock in Arkansas (41,8 %) sowie in Santa Fe, der Hauptstadt New Mexicos (41,7 %). Davon gehören Austin, Atlanta, Raleigh, Charlotte und Santa Fe mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von mehr als 55.000 USD zu

den einkommensstärkeren Standorten des Samples, während Little Rock, Columbia und Tallahassee trotz ihres hohen Anteils an Akademikern zu den weniger einkommensstarken Städten zählen.

Mit Akademikerquoten von unter 30 Prozent gehören die Einwohner der Standorte Fort Worth (29,7 %), San Antonio (26,0 %) und El Paso (25,1 %) in Texas, Miami (29,6 %) und Jacksonville (28,6 %) in Florida, Phoenix (28,6 %), Mesa (27,4 %) und Tucson (27,4 %) in Arizona, Jackson (27,2 %) in Mississippi sowie Memphis (26,2 %) in Tennessee zu den (nach dem formalen Abschluss gerechnet) am wenigsten ausgebildeten Bevölkerungen.

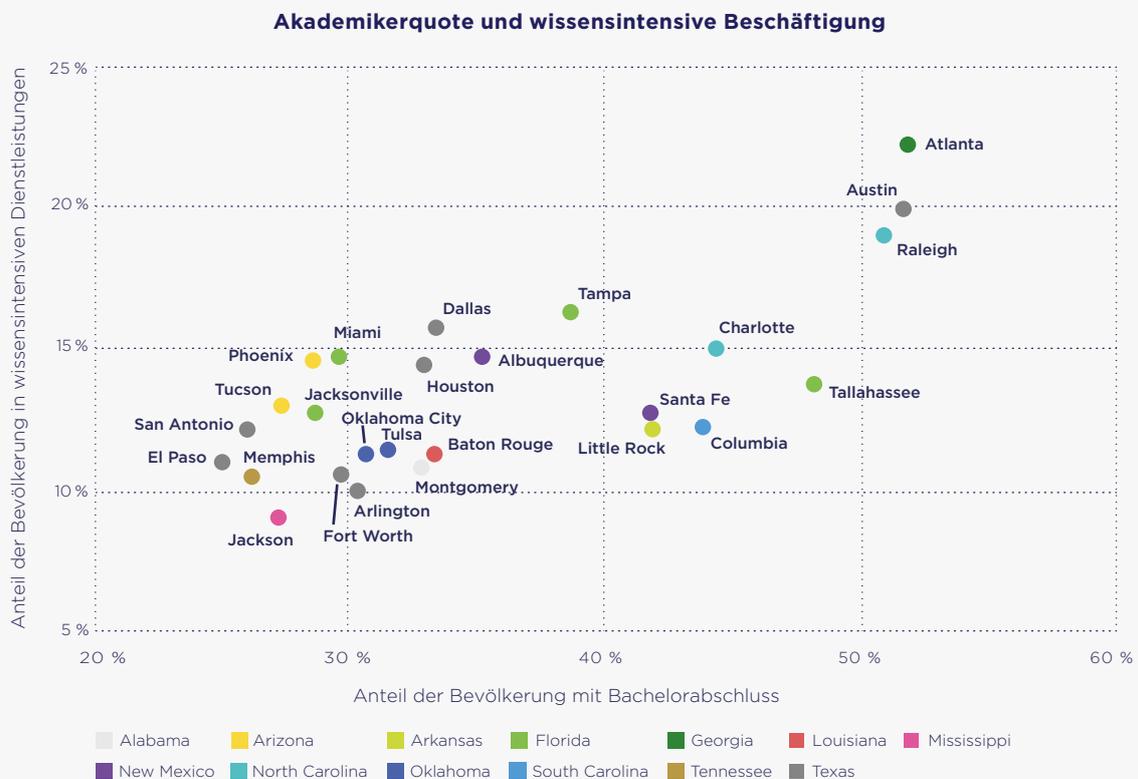


Abbildung 9: Akademikerquote und Anteil der Bevölkerung im wissenschaftlichen Sektor 2021; Quelle: U.S. Census Bureau, eigene Berechnung und Darstellung.

Abbildung 9 zeigt den Zusammenhang von Akademikerquote und Beschäftigung in wissenschaftlichen Dienstleistungen. Als wissenschaftliche Beschäftigung zählen in diesem Report alle Beschäftigungen, die gemäß dem U.S. Census Bureau dem Bereich „Professional, Scientific, Management, Administrative ...“ zugeordnet werden. Einige Phänomene werden dabei deutlich.

Für Standorte mit einer Akademikerquote bis zu 40 Prozent scheint es keinen erkennbaren Zusammen-

hang mit der Beschäftigung im wissenschaftlichen Sektor zu geben. Diese Städte haben recht breit streuende Ausprägungen zwischen 9,0 Prozent (Jackson in Mississippi) und 16,3 Prozent (Tampa in Florida). Ein sichtbarer Zusammenhang ergibt sich aber in der Gruppe der Standorte mit einem Akademikeranteil von mindestens 40 Prozent. Dort scheint es eine positive Korrelation zwischen Akademikerquote und wissenschaftlicher Beschäftigung zu geben.

Während also die Gruppe der 18 Standorte mit einer

Akademikerquote von unter 40 Prozent nur zwei Standorte mit einer Beschäftigung im wissensintensiven Bereich von über 15 Prozent aufweist (Dallas mit 15,8 % und Tampa mit 16,3 %), sind es in der Gruppe der Standorte mit hoher Bildung, die nur aus acht Vertretern besteht, deutlich mehr. Vier Standorte zeigen Strukturen mit einer hohen Beschäftigung im wissensintensiven Bereich. Namentlich sind das Charlotte (15,0 %), Raleigh (19,0 %), Austin (19,9 %) und Atlanta (22,2 %).

Haushaltseinkommen

Neben generell verfügbaren Arbeitsplätzen sind vor allem höhere Verdienstmöglichkeiten ein weiterer Pull-Faktor für Zuwanderung und damit oft Auslöser für Bevölkerungswachstum. Gerade in den USA existieren größere Unterschiede nicht nur zwischen den Staaten, sondern auch innerhalb der Regionen.

Messgrößen für die Gleichverteilung bzw. Ungleichheit gibt es mehrere. Relativ bekannt und häufig genutzt ist der Gini-Koeffizient. Dieser kann Werte zwischen 0 und 1 annehmen. Je höher der Wert, desto stärker ausgeprägt ist die gemessene Ungleichheit einer Messgröße wie dem Einkommen einer Bevölkerungsgruppe. Ein Gini-Koeffizient von 0 würde bedeuten, dass alle Personen das gleiche Einkommen haben. Der Gini-Koeffizient des Einkommens beträgt beispielsweise für die Schweiz 0,32, für Deutschland 0,31, in den USA jedoch davon stark abweichend 0,42. Beim Vermögensvergleich rückt der deutsche Wert etwas näher an die USA heran (CH: 0,70; D: 0,82; USA: 0,85).

Abzuleiten sind von diesen Kennzahlen – sowie auch von weitergehenden Standort- und Arbeitsmarktvergleichen – relativ heterogene Einkommensstrukturen in den USA. Da die Einkommenssituation an einem anderen Standort wesentlich besser sein kann, werden starke Anreize zur Binnenmigration gesetzt.

Ein weiterer Faktor ist die Armut- und die damit oft einhergehende Kriminalitätsthematik vieler US-Städte. Gerade eine höhere Kriminalitätsrate führt meist zu einer verringerten Attraktivität des Standorts für leistungsfähige und flexible Arbeitskräfte und deren Familien. Sie wandern auch aus diesem Grunde tendenziell ab. Dies führt schließlich zu einer sich selbst beschleunigenden Abwärtsspirale.

Für die aktuelle Ausprägung von Armutsquote und Medianeinkommen zeigt Abbildung 10 die Band-

breite in den 27 betrachteten Sun-Belt-Städten. Der beschriebene Zusammenhang zwischen den beiden Größen wird deutlich. Ausreißer ist Atlanta mit einem recht hohen Medianhaushaltseinkommen von knapp 65.000 USD und einer gleichzeitig sehr hohen Armutsquote von ca. 21 Prozent.

Die ärmsten Städte dieser Betrachtung mit einem Medianhaushaltseinkommen von unter 45.000 USD und einer Armutsquote von über 20 Prozent sind Jackson in Mississippi, das Stadtgebiet von Miami in Florida, Memphis in Tennessee und Baton Rouge in Louisiana. Jackson verzeichnet mit einem Medianhaushaltseinkommen von 40.064 USD den geringsten Wert in dieser Untersuchung und hat zusätzlich mit 25,4 Prozent die zweithöchste Armutsquote, was eine mögliche Begründung für den starken Bevölkerungsrückgang der vergangenen zehn Jahre darstellt. Die höchste Armutsquote hat Tallahassee in Florida mit 26,4 Prozent.

Das in den gemessenen Zahlen relativ schwache Abschneiden der Stadt Miami ist statistisch bedingt. Ein Erklärungsansatz für das niedrige Medianeinkommen ist die im spezifischen Erhebungsgebiet, das neben der Kernstadt auch große Siedlungen ärmerer Bevölkerungsschichten umfasst, zu verzeichnende recht hohe Armutsquote. Mehr als jeder fünfte Einwohner der Stadt Miami lebt in Armut, was den Einkommensmedian deutlich nach unten verschiebt. Untermauert wird diese Vermutung beim Vergleich von Median und Mittelwert. Während das Medianhaushaltseinkommen in Miami nur 44.268 USD beträgt, liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen bei 74.731 USD. Dies deutet auf eine linksschiefe bzw. rechtssteile Verteilung des Haushaltseinkommens hin. Wohlhabendere Gegenden des Großraums Miami gehören teils zu anderen Gemeinden, wie die eigenständige Stadt Miami Beach, welche mit einem Medianhaushaltseinkommen von 57.211 USD und einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von 109.466 USD deutlich bessere Werte aufweist. Das die typischen Vorortsiedlungen einbeziehende County Miami-Dade (Einkommen ca. 54.000 USD, Armutsquote unterdurchschnittlich bei 15 %) zeigt insgesamt ein realistischeres Bild des regionalen Immobilienmarkts als die Daten der Stadt Miami. In der Grafik werden daher informativ zusätzlich die Daten von Miami-Dade und Miami Beach gezeigt. Generell ist das Spektrum innerhalb der Region sehr groß.

Zu den wohlhabendsten Städten mit einem Haushaltsmedianeinkommen von mindestens 60.000 USD und einer Armutsquote von unter 15 Prozent ge-

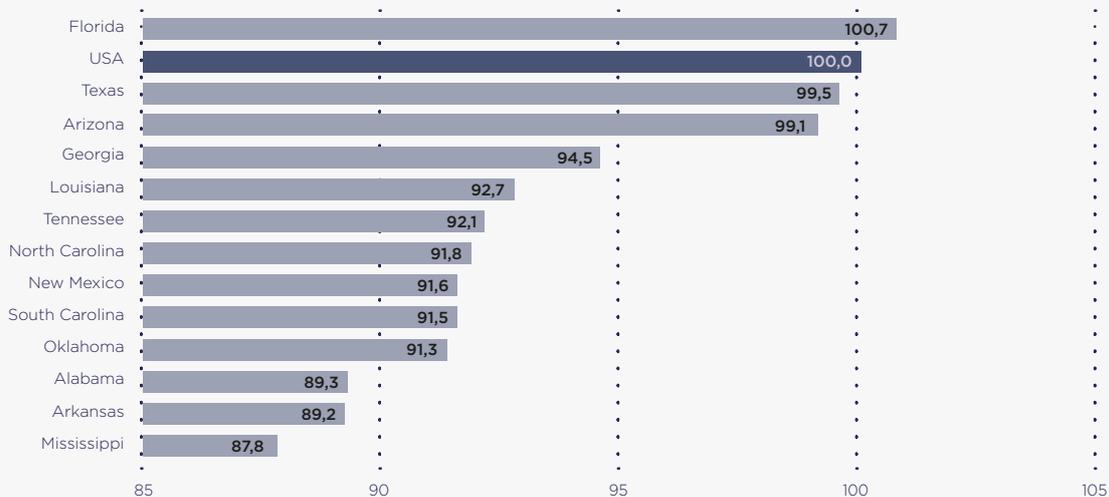
Lebenshaltungskosten-Niveau (nach Bundesstaaten)

Abbildung 11: Lebenshaltungskosten-Niveau nach US-Bundesstaaten 2021; Quelle: FRED St. Louis; eigene Berechnung und Darstellung.

Steuern

Neben dem Einkommen und den Lebenshaltungskosten wird der Wohlstand eines Haushalts natürlich auch von der Steuer- und Abgabenlast determiniert. Je stärker Einkommen, Vermögen und Konsum besteuert werden, desto geringer sind die resultierenden Spielräume des Haushalts für sein Konsumverhalten, seine Investitionen und seine Spar- und Notfallrücklagen.

In den Vereinigten Staaten ist das Steuer- und Abgabensystem weniger durch den zentralen Staatshaushalt geprägt als in den meisten europäischen Ländern. Nach dem stark föderal geprägten Ansatz fallen neben den klassischen Bundessteuern auch viele Steuerarten zusätzlich auf bundesstaatlicher oder auch kommunaler Ebene an. Einen Schwerpunkt bilden die Einkommens-, die Vermögens- und die Umsatzsteuer auf Bundesstaatsebene, namentlich die „State Income Tax“, die „State Property Tax“ und die „State Sales Tax“.

Es kann also durchaus vorkommen, dass ein Haushalt trotz niedrigerem Einkommen in einem Bundesstaat mit niedriger Abgabenlast effektiv mehr Konsummöglichkeiten hat als ein Haushalt mit höherem Einkommen in einem anderen Bundesstaat, der stärker besteuert.

Die Steuererhebung unterscheidet sich teils stark zwischen den Bundesstaaten. Einige Bundesstaaten

verzichten gänzlich auf die Erhebung bestimmter Steuern. Alle US-Bundesstaaten unterliegen somit einem Steuerwettbewerb. Sowohl Unternehmen als auch Personen berücksichtigen die lokale Steuer- und Abgabenlast bei ihrer Standort- bzw. Wohnsitzwahl. Auch dies induziert Binnenmigration.

Im Folgenden werden exemplarisch die Steuern auf Ebene der Bundesstaaten – „State Income Tax“, „State Property Tax“ und „State Sales Tax“ – betrachtet. Abbildung 12 zeigt für Basisfälle (ohne Besprechung von auch hier möglichen Ausnahmeregelungen) den maximalen Grenzsteuersatz der „State Income Tax“ auf Arbeitseinkommen, die „State Property Tax“ und die „State Sales Tax“. Ergänzt wird dies in der letzten Spalte mit dem statistisch ermittelten durchschnittlichen Steuer- und Abgabenbetrag, den eine Person im Jahr 2021 an den Bundesstaat zu entrichten hatte. In der jeweiligen Klammer ist das Ranking im Landesvergleich zu sehen. Zum Vergleich sind zusätzlich die wichtigen Bundesstaaten Kalifornien und New York gelistet, aus denen signifikante Migration in Richtung Sun-Belt festzustellen war.

Die Betrachtung des maximalen Grenzsteuersatzes der „State Income Tax“ zeigt, dass im Sun-Belt die bundesstaatlichen Steuern auf Arbeitseinkommen niedrig sind. Lediglich in South Carolina, New Mexico und Arkansas beträgt dieser Steuersatz mehr als fünf Prozent. In den drei Bundesstaaten Florida, Tennessee und Texas wird auf eine Erhebung der „State Income Tax“ komplett verzichtet. Diese liegen somit,

bezogen auf die Steuerbelastung (also die „kostengünstigste“ Besteuerung), alle auf dem nationalen Rang eins, wie alle Bundesstaaten mit diesem Verzicht (auch Alaska, Nevada, New Hampshire, South Dakota, Washington und Wyoming). Die übrigen Sun-Belt-Staaten befinden sich zumindest alle in der oberen Hälfte, sodass die Region sich stark von „Hochsteuerstaaten“ wie Kalifornien (13,3 %), Hawaii (11,0 %) und New York (10,9 %) differenziert.

Die „State Property Tax“ im Sun-Belt weist eine große Streuung auf. Während Texas mit einem Steuersatz von 1,6 Prozent den sechsthöchsten Satz im nationalen Vergleich verlangt, belegen die Bundesstaaten Alabama (0,37 %) und Louisiana (0,51 %) die nationalen Rangplätze zwei und drei. Lediglich Hawaii hat mit 0,31 Prozent eine noch niedrigere „State Property Tax“. Die übrigen Staaten des Sun-Belts haben den Steuersatz unter 0,9 Prozent festgesetzt und liegen im nationalen Ranking alle in der vorderen Hälfte.

Die „State Sales Tax“ liegt konträr dazu in allen Staaten des Sun-Belts im oberen Bereich. Louisiana, Tennessee, Arkansas, Alabama und Oklahoma liegen dabei in der nationalen Spitzengruppe, wobei Louisiana und Tennessee den nationalen Spitzensatz von 9,55 Prozent erheben. Moderate Ausprägungen haben hingegen Florida, North Carolina und Mississippi mit einem Steuersatz von etwa sieben Prozent und liegen damit im nationalen Mittelfeld.

Die letzte vierte Spalte der Tabelle gibt den durchschnittlichen Betrag an, den eine Person im Jahr 2021 an bundesstaatlichen Steuern entrichtet hat. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass der Steuerbetrag sowohl von der Bemessungsgrundlage als auch vom Steuersatz determiniert wird. Das bedeutet, dass ein hoher Steuerbetrag sowohl durch ein hohes Einkommen der Einwohner als auch durch hohe Steuersätze verursacht werden kann.

Bundesstaat	Maximale „State Income Tax“ (nationaler Rang)	„State Property Tax“ (nationaler Rang)	„State Sales Tax“ (nationaler Rang)	Durchschnittliche Steuerabgaben auf Bundesstaatenebene pro Person in USD (nationaler Rang)	Anteil der Steuerabgaben auf Bundesstaatenebene am Medianhaushaltseinkommen (nationaler Rang)
Alabama	5,00 % (16)	0,37 % (2)	9,24 % (47)	2.397 (9)	4,61 % (18)
Arizona	4,50 % (8)	0,60 % (12)	8,40 % (41)	2.487 (12)	4,04 % (10)
Arkansas	5,50 % (18)	0,61 % (13)	9,47 % (49)	3.405 (35)	6,88 % (48)
Florida	0,00 % (1)	0,86 % (25)	7,01 % (29)	2.002 (2)	3,47 % (4)
Georgia	5,75 % (22)	0,87 % (26)	7,35 % (33)	2.218 (6)	3,62 % (8)
Louisiana	4,25 % (7)	0,51 % (3)	9,55 % (51)	2.443 (11)	4,81 % (23)
Mississippi	5,00 % (16)	0,63 % (14)	7,07 % (30)	2.735 (18)	5,88 % (39)
New Mexico	5,90 % (23)	0,59 % (11)	7,84 % (37)	3.377 (33)	6,59 % (46)
North Carolina	4,99 % (12)	0,78 % (19)	6,98 % (26)	2.711 (17)	4,79 % (21)
Oklahoma	4,75 % (10)	0,83 % (22)	8,97 % (46)	2.590 (13)	4,81 % (24)
South Carolina	7,00 % (31)	0,53 % (7)	7,44 % (34)	2.304 (8)	4,20 % (11)
Tennessee	0,00 % (1)	0,63 % (15)	9,55 % (51)	2.427 (10)	4,43 % (13)
Texas	0,00 % (1)	1,60 % (45)	8,20 % (38)	2.093 (5)	3,28 % (3)
Zum Vergleich:					
Kalifornien	13,30 % (42)	0,70 % (17)	8,82 % (45)	4.349 (42)	5,53 % (36)
New York	10,90 % (40)	1,30 % (37)	8,52 % (42)	4.590 (44)	6,45 % (45)

Abbildung 12: Steuerbelastung mit „State Income Tax“, „State Property Tax“, „State Sales Tax“, durchschnittliche Steuerlast pro Person an „State Taxes“ und Medianhaushaltseinkommen 2020; Quelle: Tax Foundation und U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

Die Tabelle zeigt, dass die absolute Steuerbelastung durch „State Taxes“ im Sun-Belt zu den niedrigsten in den USA gehört. Gerade die Bundesstaaten Florida und Texas verlangen absolut gesehen nur sehr geringe Steuerabgaben von unter 2.100 USD. Außerhalb des Sun-Belts sind solche niedrigen Abgaben nur in Alaska (1.797 USD), Missouri (2.016 USD) und New Hampshire (2.075 USD) anzutreffen. Auch die an-

deren Bundesstaaten des Sun-Belts sind sehr kompetitiv bezüglich ihrer Abgabenlast. Nur in Arkansas (3.405 USD) und New Mexico (3.377 USD) beträgt die durchschnittliche Abgabenlast an „State Taxes“ mehr als 3.000 USD, was aber immer noch deutlich unterhalb der von Bundesstaaten wie Kalifornien oder New York liegt.

3. Resultierende Kennzahlen des Immobilienmarkts

Wie gezeigt, wirken vorgelagert zum Immobilienmarkt zahlreiche Faktoren, insbesondere aus den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft und Sozioökonomie. Dynamisch wachsende Länder und Regionen bieten dementsprechend besondere Chancen nicht nur für Unternehmen und Bevölkerung, sondern insbesondere auch für damit einhergehende Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen. Innerhalb der USA und auch zwischen den Bundesstaaten und Städten des Sun-Belts gibt es eine hohe Bandbreite der jeweiligen Kennzahlen.

Inwieweit sich Niveau und Dynamik der jeweiligen Rahmenbedingungen auf die entsprechenden Immobilienmärkte auswirken, untersucht dieses Kapitel. Dabei werden primär Mieten und Kaufpreise betrachtet, daneben auch einige weitere Parameter, beispielsweise Leerstand und Wohnungsbau.

ten im Sun-Belt im Zeitraum von 2015 bis 2020. Überaus dynamische Bundesstaaten sind dabei Texas (+22,7 %), Florida (+21,6 %) und Arizona (+20,2 %). Das Bild im Sun-Belt ist aber durchaus recht heterogen: Während sich die eben genannten Bundesstaaten deutlich nach oben entwickeln, ist die Dynamik am Immobilienmarkt, wie etwa in Mississippi (+10,0 %), New Mexico (+10,3 %) und Louisiana (+11,2 %), unterdurchschnittlich. Das Mittelfeld wird von den Bundesstaaten Georgia (+18,5 %), Tennessee (+17,4 %), North Carolina (+16,9 %) und South Carolina (+16,2 %) gebildet.

Nur durchschnittliches oder auch geringes Mietwachstum muss nicht zwingend aus einer geringen Attraktivität eines Standorts und damit aus einer reduzierten Nachfrage nach Wohnraum resultieren. Denkbar ist auch ein bereits hohes Niveau der Mieten, was weiteres Wachstum ökonomisch begrenzt. Insofern sind die unterschiedlichen Ausgangsniveaus und die entsprechenden Basiseffekte durchaus interessant. Untersucht werden die Medianmieten mit Aussagen zu Niveau, Dynamik und Rangfolge jedes

Mietpreisniveau und -entwicklung (Bundesstaat)

Abbildung 13 zeigt die Dynamik der Wohnungsmie-

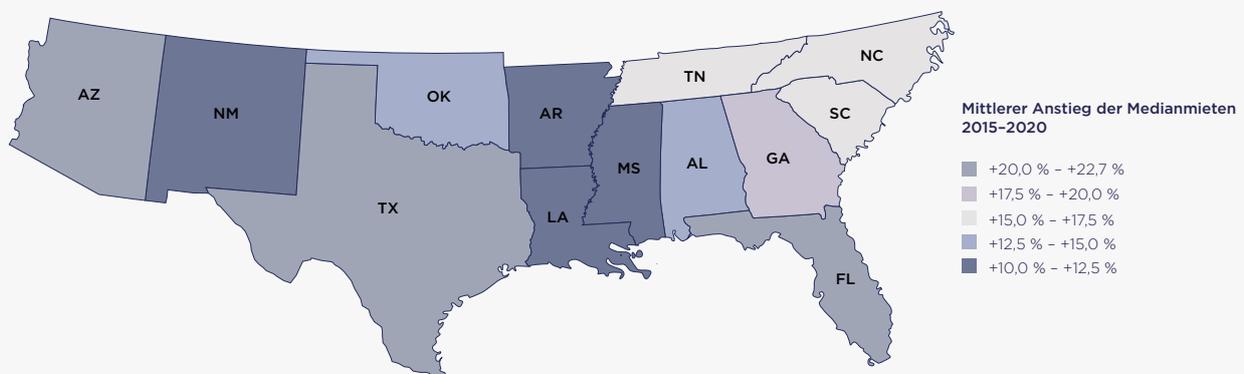


Abbildung 13: Entwicklung der Medianmieten nach US-Bundesstaaten im Zeitraum von 2015 bis 2020; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung, erstellt mit mapchart.net.

Bundesstaats im Sun-Belt in Abbildung 14. Da für das Jahr 2021 noch keine stabilen Werte verfügbar sind, wird hier die Periode von 2015 bis 2020 betrachtet.

Die Übersicht verdeutlicht, dass der Sun-Belt grund-

sätzlich eine Region mit vergleichsweise günstigen Mieten ist. In lediglich vier Bundesstaaten – Florida, Arizona, Texas und Georgia – liegt die Medianmiete bei mehr als 1.000 USD. Selbst der teuerste Bundesstaat im Sun-Belt, Florida, belegt mit einer Median-

Bundesstaat	Medianmiete 2020	Nationaler Rang Medianmiete	Dynamik 2015–2020	Nationaler Rang Dynamik
Alabama	811 USD	45	+13,1 %	35
Arizona	1.097 USD	18	+20,2 %	10
Arkansas	760 USD	50	+12,3 %	43
Florida	1.218 USD	12	+21,6 %	7
Georgia	1.042 USD	21	+18,5 %	14
Louisiana	876 USD	32	+11,2 %	47
Mississippi	789 USD	47	+10,0 %	49
New Mexico	857 USD	36	+10,3 %	48
North Carolina	932 USD	27	+16,9 %	18
Oklahoma	818 USD	44	+12,5 %	40
South Carolina	918 USD	28	+16,2 %	20
Tennessee	897 USD	29	+17,4 %	16
Texas	1.082 USD	20	+22,7 %	6
Zum Vergleich				
Kalifornien	1.586 USD	3	+26,4 %	4
New York	1.315 USD	9	+16,2 %	22

Abbildung 14: Medianmiete und Mietdynamik nach Bundesstaat; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

miete von 1.218 USD gerade einmal den nationalen Platz zwölf und ist von den nationalen Spitzenplätzen Hawaii (1.651 USD), Washington, D.C., (1.607 USD) und Kalifornien (1.586 USD) weit entfernt.

Weiterhin sind vier Staaten im Sun-Belt in der Schlussgruppe der US-Bundesstaaten und gehören der Gruppe der zehn Bundesstaaten mit dem niedrigsten Mietniveau an. Das sind Arkansas, Mississippi, Alabama und Oklahoma. Arkansas weist das zweitniedrigste Medianniveau der gesamten Vereinigten Staaten auf, lediglich in West Virginia (732 USD) liegt das Niveau noch darunter.

Die Dynamik des Mietniveaus im Sun-Belt ist hingegen heterogen und im Vergleich zur Durchschnittsentwicklung der USA differenziert zu bewerten. Texas, Florida und Arizona sind äußerst dynamisch wachsende Staaten und liegen in den Top-10 der

Bundesstaaten mit dem höchsten Anstieg des Mietniveaus. Erweitert man die Betrachtung der Spitzengruppe auf die Top-20, so können auch Georgia, Tennessee, North Carolina und South Carolina als besonders dynamisch wachsend eingestuft werden. Immerhin betrug deren Steigerung der Medianmiete im Zeitraum von 2015 bis 2020 mehr als 15 Prozent.

Auf der anderen Seite gibt es auch eine Gruppe von Staaten im Sun-Belt, die äußerst unterdurchschnittlich wachsen. So liegen fünf Staaten dieser Region auf dem nationalen Rangplatz 40 oder dahinter. Dies sind Mississippi, New Mexico, Louisiana, Arkansas und Oklahoma.

Insgesamt kann die Sun-Belt-Region hinsichtlich des Mietpreisniveaus zwar als preisgünstig, jedoch in großen Teilen als äußerst dynamisch eingestuft wer-

den. Die stärkeren Bundesstaaten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in der kommenden Dekade zur nationalen Spitzengruppe gehören: Dazu gehören vor allem Florida, Texas und Arizona. Außerdem haben auch Georgia und North Carolina weiterhin Wachstumspotenzial. Sie sind auch bei vermögenden Zuzüglern gefragt, die dort ihren Lebensabend verbringen möchten. Dagegen sind bei Investitionen in Mississippi, Louisiana, Arkansas und Oklahoma, die über den Gesamtstaat hinweg wenig Dynamik zeigen, sehr differenzierte Analysen auf Ebene von Ballungsraum, Stadt und Mikrostandort notwendig.

Mietpreisniveau und -entwicklung (Standorte)

Wie anfangs festgestellt, können innerhalb der Bundesstaaten die einzelnen Standorte sehr heterogen hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft, ihrer Demogra-

fie und weiterer Parameter sein. Beispiele für stark unterschiedliche Standorte sind etwa Tampa und Miami in Florida, Mesa und Tucson in Arizona sowie Austin und El Paso in Texas. Dies wirkt sich auch auf die Wohnungsmärkte aus. Ausgehend von den eben analysierten Daten der Bundesstaaten soll daher auch eine Untersuchung der einzelnen Standorte erfolgen. Auch hierbei spielen das jeweilige Niveau sowie die Dynamik eine Rolle.

In Abbildung 15 wird für die betrachteten Standorte die relative Medianmiete (als prozentuale Größe, bezogen auf den Durchschnitt der Liste) der Mietpreisentwicklung über fünf Jahre gegenübergestellt. Die auch hier sichtbare Bandbreite von Niveau und Dynamik bestätigt die schon bei anderen Kennzahlen festgestellte Heterogenität der Standorte und Wohnungsmärkte innerhalb des Sun-Belts und auch Unterschiede im Vergleich zu anderen Bundesstaa-

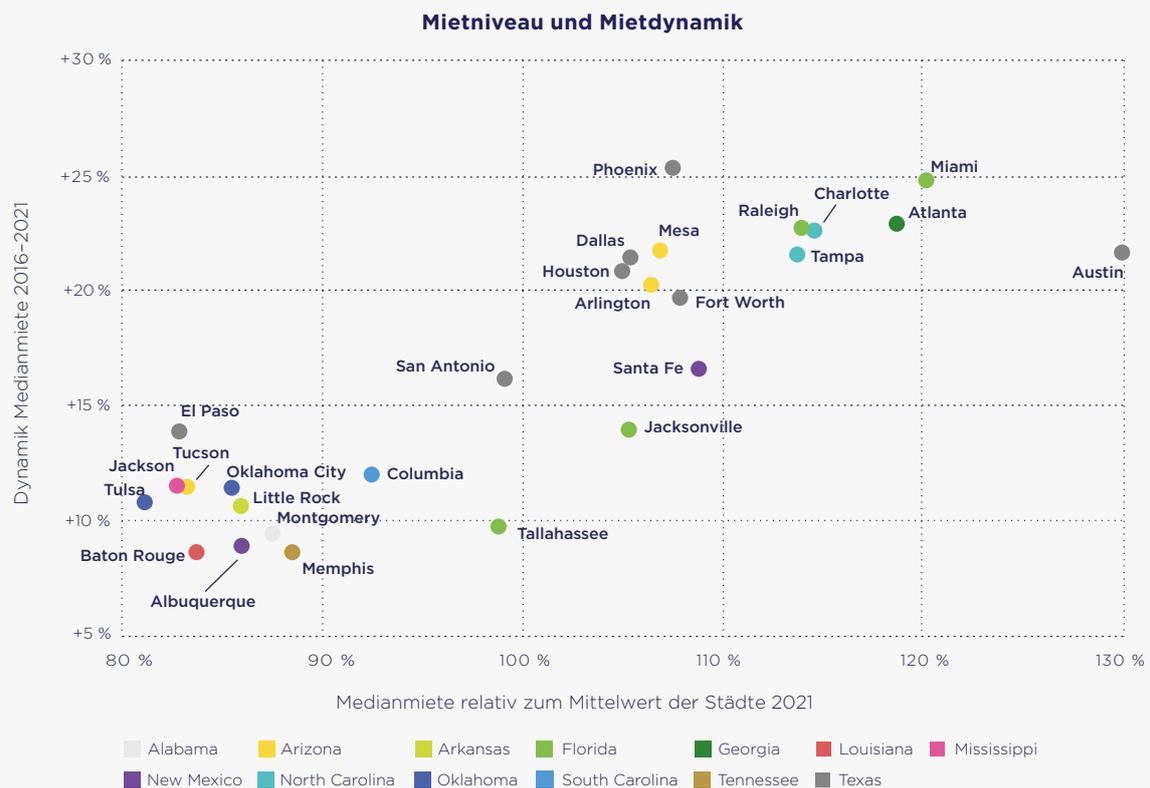


Abbildung 15: Medianmiete 2021 sowie Mietdynamik 2016 bis 2021; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

ten bzw. zu Durchschnittswerten der USA insgesamt.

Zunächst fällt auf, dass es einen positiven Zusammenhang zwischen Medianmiete und Mietdynamik gibt. Dies bedeutet, dass die Mieten an Standorten, die tendenziell günstiger sind, weniger wachsen als an vergleichsweise teureren Standorten. Wenn sich

ein solcher Trend über einen längeren Zeitraum hält, führt dies zu einer immer größer werdenden Kluft zwischen teuren (und dynamischen) sowie günstigen (und wenig dynamischen) Standorten. Gewisse Rückstände entstehen damit in den zur wenig dynamischen Gruppe gehörenden Standorten in Alabama, Arkansas, Mississippi, Oklahoma und Tennessee.

Auf der anderen Seite profitieren viele Immobilienmärkte des Sun-Belts, unter anderem in Charlotte und Raleigh in North Carolina, in Miami und Tampa in Florida, Mesa und Phoenix in Arizona, Santa Fe in New Mexico sowie in Austin, Dallas und Fort Worth in Texas und Atlanta in Georgia. Diese Standorte haben ein überdurchschnittliches Medianmietniveau erreicht und sind in den fünf Jahren von 2016 bis 2021 um mehr als 15 Prozent gewachsen. Als ebenso dynamisch und auf einem erhöhten Niveau liegend gelten zudem Houston und Arlington in Texas.

Andererseits zeigt dieses Diagramm deutlich die Heterogenität der einzelnen Standorte. So liegt die Medianmiete in der texanischen Hauptstadt Austin bei ca. 130 Prozent, was das Maximum in diesem Sample ist. Des Weiteren gehört Austin mit einem Mietwachstum von 21,7 Prozent zu den dynamischsten Städten in dieser Betrachtung. Diese Werte stehen konträr zur ebenfalls in Texas liegenden Grenzstadt El Paso, die mit einem Medianmietniveau von nur 83 den niedrigsten Wert in diesem Sample hat. Das dortige Wachstum von 11,3 Prozent ist ebenfalls unterdurchschnittlich.

Auffällig hoch sind die Werte für Miami. Bei den Wohnungsmarktdaten ist Miami mit einem Mietniveau von 120 Prozent, bezogen auf den Mittelwert der Liste, der zweit teuerste Standort der Liste. Mit Wachstumswerten von 24,8 Prozent seit 2015 ist die Stadt bei den Mieten auch sehr dynamisch und wesentlich stärker als andere Standorte in Florida, wie etwa Tallahassee (Niveau: 99 %; Wachstum: +9,8 %).

Auseinandergehende Trends sind auch in anderen Bundesstaaten feststellbar. In Arizona ist Phoenix (Niveau: 106 %; Wachstum: +21,8 %) beispielsweise stärker als Tucson (83 %; +11,5 %). Auch woanders haben die Hauptstädte von Bundesstaaten oft stärkere und dynamischere Immobilienmärkte als die weiteren Städte. Neben Austin und Phoenix gilt dies auch für Santa Fe in New Mexico. Dessen Werte (109 %; +16,7 %) heben sich beispielsweise deutlich von der weiteren Metropole Albuquerque (86 %; +8,9 %) ab.

Kaufpreisniveau und -entwicklung (Standorte)

Eine noch stärkere Spreizung als bei den Mieten gibt es im Markt für Eigentumswohnungen und Eigenheime, wie Abbildung 16 für das Preisniveau und die Preisdynamik der 27 Standorte im Sun-Belt zeigt. Im Vergleich zu den Medianmieten im vorangegangenen Abschnitt liegt eine deutlich höhere Spreizung vor.

Der Medianwert von Eigenheimen beginnt bei 91.400 USD in Jackson in Mississippi und endet bei 358.600 USD in Austin in Texas. Eine große Bandbreite ist auch in der Dynamik, hier dem Wertzuwachs im Zeitraum 2015 bis 2020, festzustellen. Der Wachstumswert reicht von plus 2,1 Prozent in Jackson in Mississippi bis plus 58,8 Prozent in Tampa in Florida.

Die Matrix lässt sich grob in vier Bereiche einteilen. Unten links befinden sich Standorte, die weder über ein hohes Preisniveau verfügen noch eine Dynamik aufweisen können. Vertreter sind unter anderem Jackson in Mississippi mit seinen minimalen Preisen, aber auch Memphis in Tennessee (107.100 USD; +14,3 %), Montgomery in Alabama (121.100 USD; +3,9 %), El Paso in Texas (132.800 USD; +11,3 %), Tulsa (143.400 USD; +13,6 %) und Oklahoma City (161.800 USD; +13,4 %) in Oklahoma, Little Rock in Arkansas (167.600 USD; +9,2 %), Baton Rouge (185.000 USD; +16,8 %) in Louisiana und Columbia in South Carolina (186.000 USD; +13,3 %). Diese Städte sind aktuell zwar sehr preisgünstig, zeigen aber bisher auch keine interessante Preisentwicklung.

Oben links befinden sich hingegen Standorte, die ebenfalls noch preisgünstig sind, sich aber in den vergangenen Jahren positiv entwickelt haben. Vertreter sind einige Städte in Texas, wie San Antonio (156.700 USD; +29,4 %), Houston (186.800 USD; +33,1 %), Arlington (188.100 USD; +36,4 %) und Fort Worth (190.400 USD; +45,2 %), sowie Jacksonville (187.700 USD; +34,1 %) in Florida. Diese Standorte haben vermutlich auch Potenzial für weitere Preisanstiege und können für Immobilieninvestoren interessante Anlagemöglichkeiten bieten.

Eine weitere kleinere Gruppe von Städten liegt unten rechts in dieser Abbildung. Dies sind Standorte, die sich bereits früher etabliert haben und damals schon ein höheres Niveau der Immobilienwerte erreichten. In diesem Sinne kann von einer gewissen Plateaubildung mit geringerer Preisdynamik ausgegangen werden. In diesem Sample umfasst dies Raleigh in North Carolina (266.900 USD; +22,3 %) und Santa Fe in New Mexico (290.800 USD; +12,0 %). Bei beiden Städten handelt es sich um die Hauptstadt des jeweiligen Bundesstaats. Somit liegt es nahe, dass es sich um etablierte Verwaltungszentren handelt.

Die letzte Gruppe von Standorten liegt oben rechts in der Matrix. Dies sind Standorte, die zum einen schon vergleichsweise teuer sind, aber dennoch weiter dynamisch wachsen. Vertreter sind Phoenix in Arizona (250.800 USD; +40,7 %), Tampa (254.600 USD;

+58,8 %) und Miami (344.300 USD; +42,7 %) in Florida, Atlanta in Georgia (314.400 USD; +41,4 %) sowie Austin in Texas (358.600 USD; +39,1 %). Diese Städte bleiben aufgrund ihrer Qualität und gleichzeitigen Dynamik für Immobilieninvestments grundsätzlich interessant. Anzeichen einer Überhitzung des Immobilienmarkts sind aber zu beobachten. Muster für spätere Phasen mit weniger Wachstum, teils ver-

bunden mit der Gefahr zunehmender Armut und Kriminalität, bieten einige Standorte in beispielsweise Kalifornien und Oregon. Da die Städte im Sun-Belt aber aktuell wirtschaftlich und hinsichtlich der Bevölkerung stark wachsen, scheint der Wertzuwachs der Immobilien durchaus gerechtfertigt (keine Preisblase erkennbar).

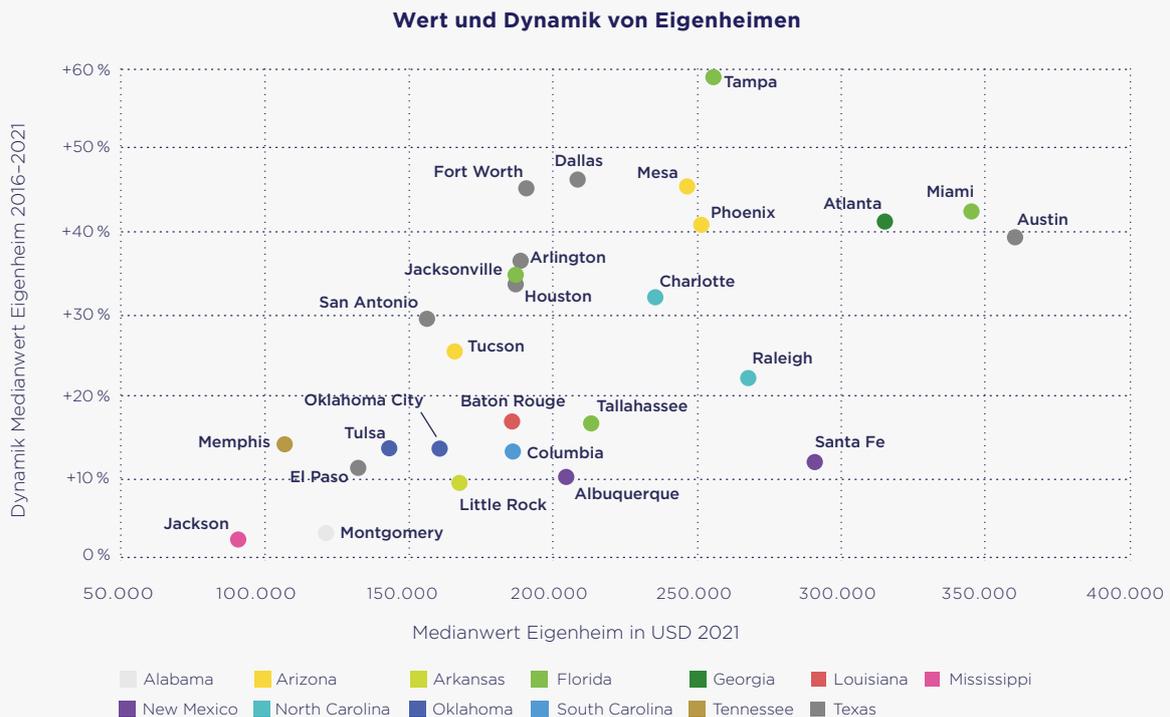


Abbildung 16: Kaufpreise 2021 und Dynamik 2016 bis 2021 für Eigenheime; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

Leerstand (Standorte)

Neben Miet- und Kaufpreisen muss auch das verfügbare Angebot eingeschätzt werden. Insbesondere deutlicher Leerstand würde für ein begrenztes Preispotenzial und auch eine generell schwierigere Vermarktung von neuen und wieder zu vermietenden bzw. zu verkaufenden Objekten stehen. Auch die bisher aufgezeigte positive Entwicklung kann Projektentwicklungen initiieren und für ein Überangebot sorgen. Daher ist die Leerstandsentwicklung ein wichtiger Indikator des Immobilienmarkts.

Leider wird der Leerstand von Wohnungen statistisch weniger gut abgebildet als etwa Preise und Bautätigkeit. Die für die Städte berichteten Daten sind durch Sprünge zwischen den Jahren für einzel-

ne Perioden nicht immer plausibel. Die Darstellung der Standorte in Abbildung 17 nutzt daher zum Vergleich von Leerstandsdaten einen Glättungsansatz. Gezeigt werden für die Standorte jeweils die Mittelwerte der Jahre 2013 bis 2017 sowie die Mittelwerte der Jahre 2018 bis 2022. Die Daten sind nur für Metropolregionen verfügbar, weshalb Mesa zu Phoenix und Fort Worth sowie Arlington zu Dallas gezählt werden. Für El Paso, Jackson, Montgomery, Santa Fe und Tallahassee sind keine Daten verfügbar. Trotz der schwierigen Datenlage ist zumindest ein grundsätzlicher Trend erkennbar.

Erkennbar ist zunächst der Rückgang des Leerstands in den meisten untersuchten Metropolregionen. Dies spricht für eine zunehmende Nachfrage und einen stabilen Immobilienmarkt. Den stärksten Rückgang

verzeichneten Atlanta in Georgia (-4,2 Prozentpunkte), Tucson in Arizona (-3,6 Prozentpunkte), Dallas in Texas (-3,5 Prozentpunkte) und Memphis in Tennessee (-3,0 Prozentpunkte).

Generell am niedrigsten ist der Leerstand in den Metropolregionen Arizonas und North Carolinas, was die Stärke dieser Regionen nochmals unterstreicht. Höhere Leerstände mit über neun Prozent gibt es in Little Rock, Houston, Tampa, Oklahoma City und Austin. Aufgrund der schon besprochenen Rahmenbedingungen überrascht der hohe Leerstand in Litt-

le Rock und Oklahoma City kaum. Dagegen sind die texanischen Metropolregionen Houston und Austin aber ökonomisch recht gut aufgestellt, sodass der starke Zuwachs von 3,3 Prozentpunkten in Austin eigentlich nicht zu erwarten war. Eine mögliche Erklärung liefert die im nächsten Abschnitt betrachtete Bautätigkeit. Infolge einer stärkeren Aufmerksamkeit für die Region kann ein entsprechender Bauboom in der Stadt und den umliegenden Suburbs zahlreiche neue Wohnungen geschaffen haben, die noch nicht vollständig vermietet oder verkauft werden konnten.

Leerstand Periodenvergleich

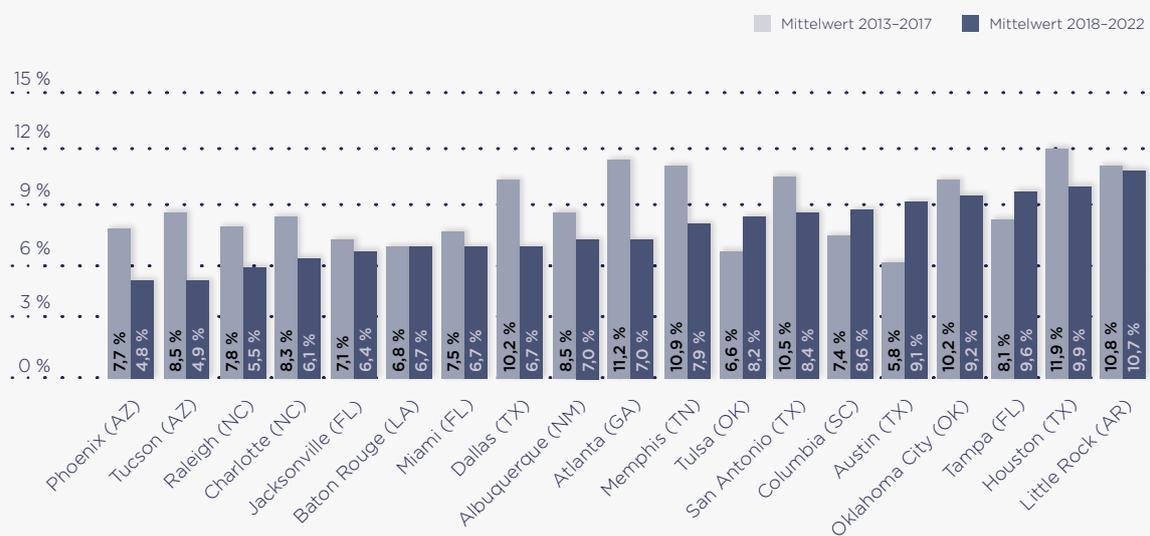


Abbildung 17: Vergleich des Leerstands der Standorte in den Perioden 2013 bis 2017 und 2018 bis 2022; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

Wohnungsbedarf und Wohnungsbau (Standorte)

Die Bevölkerungszuwächse in vielen Bundesstaaten und Ballungsräumen des Sun-Belts führen zu einer entsprechenden Wohnungsnachfrage. Immobilienwirtschaftliche Chancen für positive Marktentwicklungen sind vor allem dort zu erwarten, wo die Angebote an Wohnungen nicht gleichzeitig stark anwachsen und sich somit eine relative Knappheit am Wohnungsmarkt ergibt.

Insofern ist ein Vergleich neu errichteter Wohnungen und der neu hinzukommenden Bevölkerung interessant. Im Detail spielen auch weitere Bestandsveränderungen wie Umnutzungen und Rückbau eine Rolle, was aber aufgrund anteilig geringerer Relevanz und mangels einheitlicher Datengrundlage hier vorerst ausgeblendet wird.

Die Marktsituation würde sich in Richtung eines wachsenden Nachfrageüberhangs entwickeln, wenn das prozentuale Bevölkerungswachstum (Netto-zuzüge bezogen auf den Bevölkerungsstand) höher als der prozentuale Neubau (bezogen auf den Wohnungsbestand) ist. Für letztere Größe weist der United States Census zusammenfassende Werte für die Baujahre 2014 bis 2020 aus. Bevölkerungszahlen lassen sich für den gleichen Zeitraum pro Stadt ebenfalls erheben.

Die Auswertung auf Ebene der Sun-Belt-Städte zeigt nur an wenigen Standorten eine angemessene Neubautätigkeit, beispielsweise Albuquerque, Little Rock, El Paso und Dallas. In den meisten anderen Städten hält der Neubau dagegen nicht mit den Zuzügen Schritt. Besonders auffällig ist die deutlich stärker wachsende Nachfrage in Städten wie Fort Worth, Atlanta, Phoenix oder Tallahassee.

Letztendlich sind Potenziale für weiteren Wohnungsbau in allen Städten zu vermuten, die in der Grafik rechts der Gleichgewichtslinie liegen (Abbildung 18). Durch baubedingt oft kürzere Nutzungszyklen und entsprechende Rückbauzahlen erhöht sich das Potenzial standortspezifisch noch weiter. Genauere Analysen sind im Einzelfall notwendig, sie müssen dann weitere Faktoren wie ortstypische Bauqualität,

Baulter sowie qualitative Merkmale der Gebäude und Nutzeranforderungen einbeziehen.

Als weitere, eher zukunftsgerichtete Indikatoren der Bautätigkeit können die erteilten Baugenehmigungen herangezogen werden. Statistisch berichtet werden beispielsweise die Baugenehmigungen für Eigenheime bzw. Einfamilienhäuser. Diese Katego-

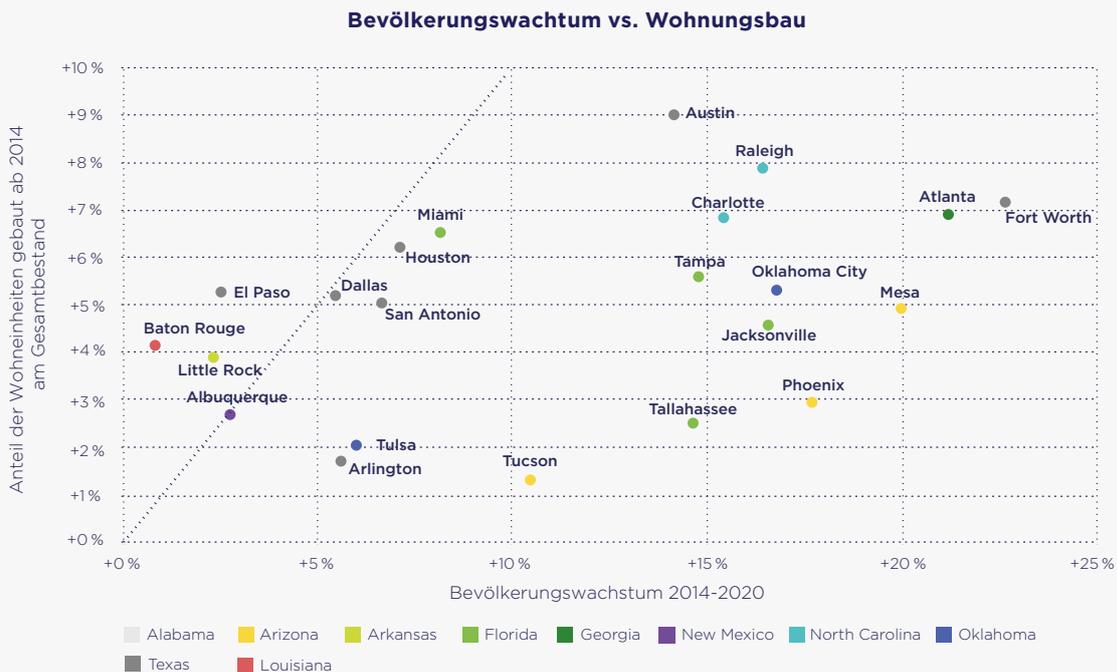


Abbildung 18: Prozentuales Bevölkerungswachstum 2014 bis 2020 und prozentualer Anteil der Wohneinheiten mit Baujahr 2014 bis 2020 am Gesamtwohnungsbestand (mangels Daten ohne Jackson, Memphis, Columbia, Santa Fe); Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

rie bildet zumindest einen großen Teil des US-Wohnungsmarkts ab und ist als Proxy-Variable für die Bautätigkeit allgemein geeignet. Um eine relative Aussage in Abhängigkeit zur Standortgröße treffen zu können, werden die Baugenehmigungen auf die Einwohnerzahlen bezogen. Auch wenn dies weitergehende Bezüge zur Nachfrage, etwa über die Haushaltsgröße, ausblendet, lässt dies zumindest eine grundsätzliche Unterscheidung der Bauintensität zwischen den einzelnen Standorten zu.

Wie bei den Miet- und Kaufpreisen sowie teils auch bei den Leerständen ist auch hier wieder eine deutliche Heterogenität der Standorte feststellbar. Die mit Abstand intensivste Bautätigkeit findet in der texanischen Hauptstadt Austin statt, wo im Mittel der vergangenen Jahre 15,5 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner erteilt wurden. Dies unterstreicht nochmals die hohe Bedeutung speziell dieses Standorts im Sun-Belt. Ebenfalls viele Baugenehmigungen wurden an den Standorten North Carolinas, in Jacksonville in Florida sowie in weiteren Zentren von Texas wie Dallas und Houston erteilt (jeweils mindestens acht Genehmigungen je 1.000 Einwohner pro Jahr).

Die in Abbildung 19 verglichenen Baugenehmigungen für Eigenheime je 1.000 Einwohner sind als Mittelwerte der Jahre 2017 bis 2021 berechnet. Die Rohdaten sind nur für Metropolregionen verfügbar. Aus diesem Grund zählen hier – ähnlich wie bei den Leerständen – in dieser regionalen Abgrenzung Mesa zu Phoenix sowie Arlington und Fort Worth zu Dallas.

Am unteren Ende der Vergabe von Baugenehmigungen befinden sich die Städte, die bereits in den vorangegangenen Abschnitten sowohl seitens immobilienwirtschaftlicher als auch soziodemografischer Indikatoren schlecht abschnitten. Dies sind die

Standorte in Alabama, Mississippi, New Mexico, Tennessee sowie die texanische Grenzstadt El Paso, wo jeweils weniger als vier Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner gezählt wurden.

Etwas überraschend ist das schlechte Abschneiden Miamis (3,5), das über einen etablierten und zugleich dynamischen Immobilienmarkt verfügt. Eine mögliche Erklärung ist, dass es aufgrund des bisherigen Immobilienbooms und auch aufgrund der erreichten Größe der Stadt nun nur noch relativ wenige verfügbare und erschwingliche Bauflächen für Einfamilienhäuser gibt. Faktisch impliziert dies zugleich eine weitere Abnahme von Leerständen und stabile bis ansteigende Preise.

Festgestellte Zusammenhänge

Setzt man die verschiedenen Rangfolgen aus den Bereichen Bevölkerung, Wirtschaft und Immobilienmarkt miteinander in Verbindung, so erhält man einen Eindruck von den wesentlichen Zusammenhängen. Dazu wurden an dieser Stelle die jeweiligen Rangkorrelationen berechnet und diese, je nach Korrelationskoeffizient, in vier Wirkungsstärken eingestuft.

Auch wenn dieses Verfahren relativ einfach gehalten wurde und mit weiteren Zeitreihen auch genauere Aussagen erzielbar sein werden, so ergibt sich doch ein erstes Bild zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren. An erster Stelle steht sicher die Bevölkerungsentwicklung, die einen maßgeblichen Einfluss auf Immobilienmarktdaten ausübt. Dies gilt zumin-

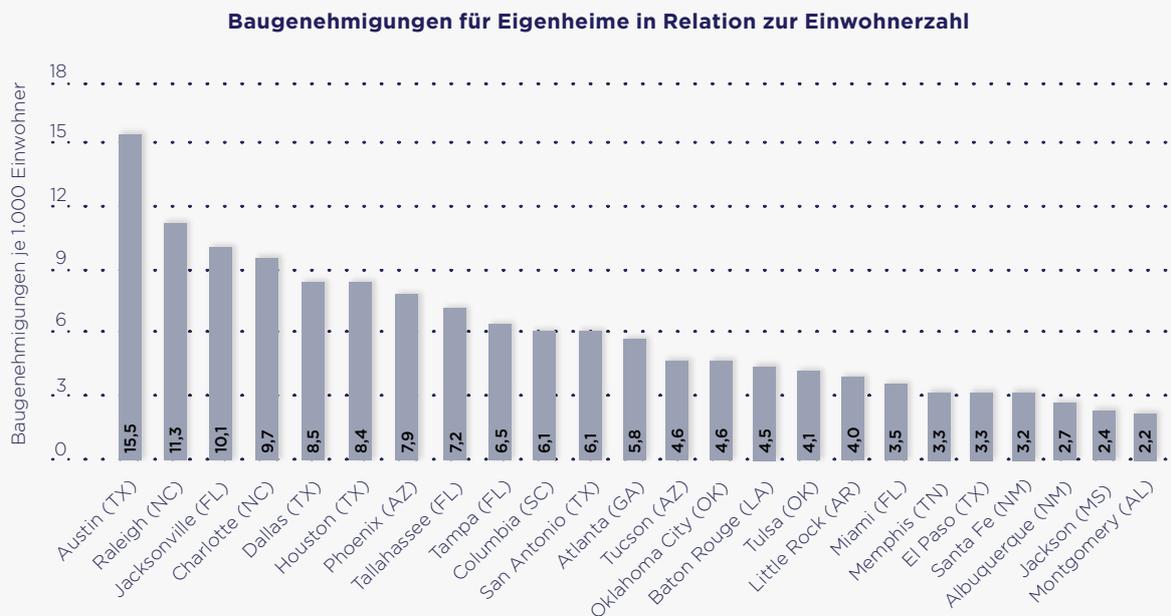


Abbildung 19: Baugenehmigungen für Eigenheime je 1.000 Einwohner; Mittelwert 2017 bis 2021; Quelle: U.S. Census Bureau; eigene Berechnung und Darstellung.

dest für die verglichenen Rangfolgen bei Wohnungsmieten, Eigenheimpreisen und Wohnungsbau. Nur der Leerstand zeigt keinen deutlichen Zusammenhang, was an der Kompensation des Nachfrageanstiegs durch die anziehende Bautätigkeit liegen kann. Weitere wichtige Einflüsse auf den Immobilienmarkt resultieren aus dem Haushaltseinkommen, der Binnenmigration, der Akademikerquote, dem BIP und dem allgemeinen Preisniveau. Dagegen ist die jeweilige Rangfolge bei der Arbeitslosenquote im Erhebungszeitraum offenbar weniger relevant gewesen. Ein Grund hierfür kann sein, dass das Beschäfti-

gungsniveau auch an den schwächeren Standorten noch relativ hoch ist und sich damit allein aus der Quote keine signifikante Standortbewertung hinsichtlich des Immobilienmarkts ableiten lässt.

	Medianmiete	Medianwert Eigenheim	Baugenehmigungen	Leerstand
Bevölkerungswachstum	+++	++	++	.
Binnenmigration	+	+	++	+
Haushaltseinkommen	++	++	++	.
Arbeitslosenquote
Armutsquote	+	+	+	.
Akademikerquote	+	++	+	.
BIP/Kopf, Niveau	+	.	++	.
BIP/Kopf, Dynamik	+	.	+	.
Steuerbelastung	+	.	+	.
Preisniveau	+	+	++	.
Patentanmeldungen	+	.	++	.
Unternehmensgründungen	.	.	+	.

Abbildung 20: Zusammenhänge zwischen sozioökonomischen Rahmenbedingungen und immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen der 27 Standorte; vereinfachte Ermittlung über Korrelation der Rangfolgen; eigene Berechnung und Darstellung

4. Vielfalt potenzieller Investitionsstandorte

Abschließend werden die Rahmenbedingungen und Immobilienmarktdaten der untersuchten Standorte im Sun-Belt in aggregierter Weise präsentiert. Zum einen erfolgt dies in der Gegenüberstellung von Immobilienmarkt- und Rahmendaten und zum anderen als Vergleich von Kennzahlenniveau und Kennzahlendynamik. Im Mittelpunkt steht hierbei die Einordnung der Standorte im Sinne einer ordinalen Skala bzw. Rangfolge. Auch ein niedriges Ergebnis steht somit nicht zwangsläufig für einen absolut schlechten Wert des Standorts, sondern lediglich für eine hintere Platzierung in der Gruppe der verglichenen Sun-Belt-Standorte. Grundsätzlich gilt: Je höher der Wert auf der x-Achse oder der y-Achse, umso besser positioniert sich der Standort bei allen Kennzahlen in der Vergleichsmenge.

Die erste Matrix (Abbildung 21) zeigt eine grundsätzlich positive Korrelation zwischen den Ausprägungen der Rahmendaten einerseits und des Immobilienmarkts andererseits. Austin in Texas nimmt in beiden Kategorien den Spitzenplatz ein und verfügt somit über den besten Immobilienmarkt und die besten

Rahmendaten im Sample. Ebenfalls sehr gut bezüglich beider Kategorien schneiden Tampa, Atlanta und Raleigh ab.

Daneben gibt es Städte, die nur in einer Dimension sehr gut performen. So gibt es Städte, deren Rahmendaten sehr gut sind, die aber noch Entwicklungspotenzial hinsichtlich des Immobilienmarkts haben, für Immobilieninvestoren also von Interesse sein könnten. Dies sind vor allem Jacksonville und Fort Worth. Andererseits gibt es Städte mit einem gut entwickelten Immobilienmarkt, aber Rückstand bei den sozioökonomischen und wirtschaftlichen Rahmendaten. In diesem Sample gilt das für Miami, Charlotte und Phoenix. Weitere gute Städte, die in beiden Kategorien solide Werte annehmen, sind Mesa und Dallas.

Gerade Miami ist in dieser Betrachtung recht interessant, da es zusammen mit Austin den stärksten Immobilienmarkt in diesem Sample hat, aber im Vergleich zu Austin wesentlich schlechtere Rahmendaten aufweist. Offenbar spielen dort typische

Großstadtphänomene eine Rolle, etwa ausgeprägte Viertel sozial schwacher Bevölkerungsschichten. Sehr solide Rahmendaten und ein hohes Immobilienmarktranking zeigt beispielsweise das eher kleine Charlotte. Dies liegt auch daran, dass Charlotte ein bedeutender Finanzplatz in den USA ist, da beispielsweise die Bank of America dort ihren Firmensitz hat.

Am anderen Ende des Rankings befinden sich Städte, die bezüglich beider Kategorien schlechte Platzierungen einnehmen. Diese sind Jackson, Albuquerque, Memphis, Montgomery und Little Rock. Sie nehmen in beiden Rankings schlechte Platzierungen ein und erscheinen, basierend auf ihren schlechten Basisdaten und ihrem unterentwickelten Immobilienmarkt, derzeit etwas weniger interessant. Gerade Jackson, das den letzten Rang bezüglich der Basisdaten be-

legt, und Montgomery, das bezüglich des Immobilienmarkts am schlechtesten abschneidet, wären bei etwaigen Investitionsüberlegungen sehr spezifisch zu untersuchen.

Einfacher zu bestätigen sind oft Investitionen an Standorten, die zumindest in einer der beiden Dimensionen ordentliche Werte erzielen. El Paso kann sich beispielsweise bei den sozioökonomischen Rahmendaten im Mittelfeld platzieren, hat aber den zweit schlechtesten Immobilienmarkt dieser Untersuchung. Dies könnte auch auf ein gewisses Aufholpotenzial hindeuten. Ein entgegengesetztes Beispiel ist Santa Fe, die Hauptstadt New Mexicos. Sie kann eine ordentliche Platzierung für ihren Immobilienmarkt erreichen, weist aber unterdurchschnittliche Rahmen-

Sozioökonomischer Rahmen vs. Immobilienmarkt



Abbildung 21: Gegenüberstellung von sozioökonomischen Rahmendaten und Immobilienmärkten, basierend auf verschiedenen Kennzahlen-Rankings; eigene Berechnung und Darstellung

der Stadt zurückzuführen sein könnte.

Mit einer anderen Perspektive sollen im Folgenden die Standorte mit den Dimensionen „Niveau“ und „Dynamik“ unterschieden werden. Der schon am Standort erreichte Status (= Niveau) wäre in diesem

Sinne beispielsweise das BIP pro Kopf oder die Miete pro Monat. Die Weiterentwicklung (= Dynamik) kann aus den jeweiligen Veränderungsraten abgeleitet werden, also beispielsweise aus dem BIP-Wachstum oder den Mietpreis-Änderungen.

Somit können in dieser Perspektive Standorte identifiziert werden, die sich auf einem hohen und stabilen Niveau befinden, aber vielleicht nur noch unterdurchschnittlich wachsen (eventuell im Rahmen einer Core-Strategie). Andererseits können auch Standorte gefragt sein, die von einem niedrigen Ausgangsniveau kommen, sich dafür aber zuletzt stark entwickelt haben. Auch hier werden die Rangfolgen aus der Untersuchung genutzt, die einen relativen Vergleich der Standorte ermöglichen (Abbildung 22).

In der Dimension „Niveau“ erscheint in diesem Sample Atlanta am stärksten. Die stärkste Ausprägung in der Dimension „Dynamik“ ist dagegen in Miami zu beobachten. Beide Standorte unterscheiden sich aber in dieser Analyse nur unwesentlich, sie schneiden jeweils in beiden Kategorien gut ab. Ebenfalls sehr gut bezüglich beider Indikatoren schneiden Austin, Tampa, Charlotte und Fort Worth ab.

Hintere Plätze in beiden Rankings belegen Jackson,

Albuquerque, Little Rock, Tulsa und Montgomery. Jackson hat aggregiert über die betrachteten Kennzahlen die schlechtesten Niveauewerte und Albuquerque die niedrigsten Dynamikwerte.

Selektiv zu betrachten sind Standorte, die nur bezüglich einer Dimension schlechte Werte annehmen, bei der anderen aber deutlich besser abschneiden. Ein Beispiel hierfür ist Santa Fe, das ein solides Niveau aufweist, aber kaum Dynamik zeigt. In Arizona kann Tucson auf eine gute Dynamik verweisen, liegt aber bei den Kennzahlen auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, bezogen auf die Vergleichsgruppe im Sun-Belt. Auch hier könnte man ein gewisses Aufholpotenzial vermuten.

Generell wirken die Zentren Arizonas äußerst dynamisch: Mesa und Phoenix belegen bezüglich der Dynamik die Plätze zwei und drei in dieser Untersuchung, dies bei zumindest mittleren Ergebnissen in der Dimension Niveau.

Niveau vs. Dynamik

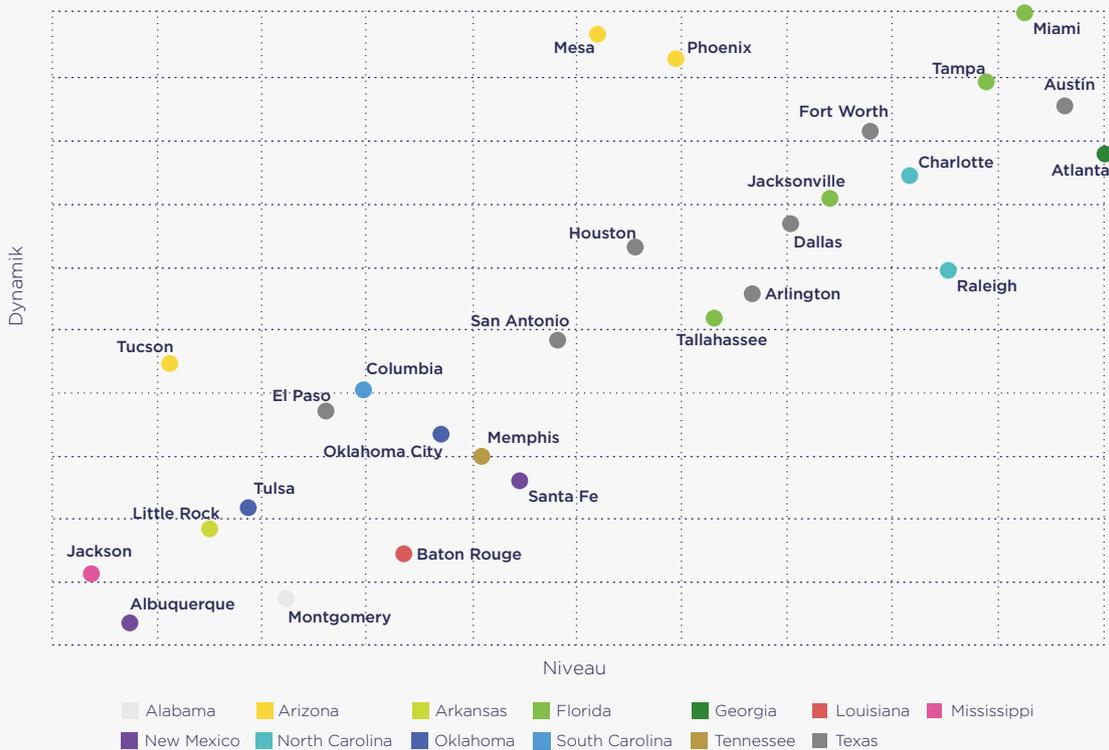


Abbildung 22: Gegenüberstellung von Niveau und Dynamik, basierend auf verschiedenen Kennzahlen-Rankings; eigene Berechnung und Darstellung

5. Fazit

Die in dieser Studie analysierten Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Immobilienmarktdaten präsentieren den Sun-Belt als sehr dynamische Region im Süden der Vereinigten Staaten. Gerade in den letzten Jahren hat die Region stark an Bevölkerung und Wirtschaftskraft gewonnen. Diese Dynamik hat auch die meisten Immobilienmärkte dieser Region nach oben getrieben.

Gleichzeitig bieten sich auch heute noch weitere Chancen für Immobilieninvestitionen. Nimmt man die klassischen Wachstumszentren der Vereinigten Staaten wie Kalifornien, New York oder – weiter zurückblickend – auch die Industriezentren im Norden („Manufacturing Belt“ bzw. „Rust Belt“) als Muster, so kann man davon ausgehen, dass eine Wachstumsphase nicht nur einige Jahre umfasst. Ein einmal initiiertes Trend bleibt oft über Jahrzehnte bestehen. Erst wenn das Wachstumspotenzial der Wirtschaft irgendwann erschöpft ist, kommt es zu einer Stagnation und vielleicht auch zu Fortzügen von Arbeitskräften in andere Standorte. In Richtung Sun-Belt erfolgt dies bereits sichtbar, beispielsweise aus Kalifornien.

Der Sun-Belt bietet aktuell zahlreiche Standorte mit hohem Wachstumspotenzial, attraktiven Arbeitsmöglichkeiten und günstigen Lebenshaltungskosten. Beispiele hierfür sind die Standorte in den Bundesstaaten Arizona, Georgia, Florida, North Carolina und Texas. Interessant ist dabei, dass diese Bundesstaaten in ihrer Wirtschaftskraft noch unter dem US-Durchschnitt liegen, aber überdurchschnittlich stark wachsen. Zudem ist ihnen eine vergleichsweise niedrige Steuerbelastung gemein. Andererseits lassen sich selbst in eher schwächeren Bundesstaaten im Sun-Belt wie Mississippi oder New Mexico attraktive Standorte finden.

Der Erfolg von Immobilieninvestitionen ist eng mit der allgemeinen Entwicklung der jeweiligen Standorte, insbesondere deren sozioökonomischer Rahmenbedingungen verbunden. In diesem Sinne bietet der Sun-Belt auch internationalen Immobilieninvestoren eine breite Vielfalt potenziell erfolgreicher Investitionsstandorte.



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Autor



PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS

Head of Research Empira Group
steffen.metzner@empira-invest.com

Unter Mitarbeit von Philipp Neubert B.Sc.

Kontakt

Empira Group
Baarerstrasse 135
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 72875-75
Fax. +41 41 72875-79

Empira Asset Management GmbH
Martin-Luther-Ring 12
04109 Leipzig
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83-0
Fax. +49 341 98 97 83-99

info@empira-invest.com // www.empira-invest.com

Stand: Juli 2022
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Researchberichte stehen auf der Website der Empira Group unter empira-invest.com zur Verfügung.

