



Zukunftsregion Sun Belt: Wachstumsmotor der USA

von Britta Roden, MRICS, Head of Real Estate Research



Kennen Sie den Sun Belt? Dieser ist eine gedachte Linie, die sich um den 37. Breitengrad schlängelt. Die US-amerikanischen Bundesstaaten, die südlich der Linie liegen, gelten als Wirtschaftsmotor der USA. Denn dort haben sich viele Unternehmen aus Zukunftsbranchen angesiedelt, wie Elektronik, Luft- und Raumfahrt, Pharmazie sowie Forschung und Bildung. Hinzu kommen große Unternehmen aus der Petrochemie, der Rüstungsindustrie, dem Agrobusiness, der Immobilien- und Finanzbranche sowie der Unterhaltung.

Kein Wunder, dass eine so wirtschaftsstarke Region die Menschen anzieht. Fast jeder zweite US-Amerikaner lebt heute im Sun Belt. 2030 sollen es laut Prognosen schon 55 Prozent der US-Bevölkerung sein. Die Menschen zieht es vor allem in die großen Metropolen, weil sich dort besonders viele Unternehmen aus Wachstumsbranchen ansiedeln und die Jobchancen sehr gut sind. Diese Städte sind sozusagen die Sun Spots im Sun Belt.

Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung so gut wie nicht beeinflusst. Viele der Metropolen des Sun Belt haben heute sogar mehr Beschäftigte als vor dem Ausbruch der Pandemie. Die Corona-Rezession ist dort also schon längst Vergangenheit.

Für Immobilieninvestoren ist der Sun Belt ein attraktiver Markt. Der Grund: Das starke Bevölkerungswachstum erhöht die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Das Angebot an Häusern und Wohnungen kommt inzwischen oft nicht mehr hinterher. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind dadurch so teuer geworden, dass sich viele Haushalte es nicht leisten können, ein eigenes Zuhause zu kaufen. Somit steigt im Sun Belt die Nachfrage nach Mietwohnungen.

Die Eigentumsquote liegt in den Sun-Belt-Metropolen zwischen 50 und 60 Prozent und somit unter dem nationalen Durchschnitt von 65 Prozent. Das macht es interessant, in Mietwohnungen zu investieren. Der NCREIF-Index zeigt, dass Immobilienanlagen im Sun Belt bei einer Haltedauer von fünf Jahren 11 Prozent Gesamtrendite erwirtschaften, während außerhalb des Sun Belt nur 8 Prozent erwirtschaftet wird. Überdies wachsen die Mietpreise überdurchschnittlich. So wird für 2022 in den Sun Belt Metropolen zwischen 5 und 7 Prozent Mietpreiswachstum im Wohnsegment erwartet.

Die MünchenerHyp hat bereits einige Wohnanlagen im Sun Belt finanziert, unter anderem in Los Angeles und Houston. Was auffällt, ist die hohe Ausstattungsqualität, sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Gemeinschaftsräumen. Die Wohnanlagen sind entweder Neubauten oder hochwertig saniert und haben in der Regel einen Pool, meistens auch ein Fitnessstudio, manchmal sogar ein Sonnendeck und einen Barbecue Bereich. Die Bewohner solcher Wohnanlagen verdienen gut, möchten aber trotzdem kein Eigentum erwerben, um räumlich flexibel zu bleiben.

Sun Belt – Wachstumsmotor im Süden der USA

