

Immobilienmärkte

Australien – neue Perspektiven auf Down Under

Jochen Reith

Bei indirekten Immobilienanlagen deutscher Kapitalanleger nimmt der Auslandsanteil jährlich zu. Investiert wird allerdings fast ausschließlich in Objekte innerhalb Europas. Dabei bieten auch einige außereuropäische Märkte Investitionsbedingungen, die den Ansprüchen der eher sicherheitsorientierten Anleger entsprechen. Dazu zählt der Autor insbesondere Australien, das mit einem beachtlichen Bevölkerungswachstum, hoher Markttransparenz, politischer Stabilität, Rechtssicherheit und – trotz Finanzmarktkrise – mit einem relativ stabilen Wirtschaftswachstum punkten kann. (Red.)

Der Auslandsanteil bei indirekten Investments ist in den vergangenen Jahren ständig gestiegen. Der Kandlebinder-Studie zufolge lagen vor nicht einmal zehn Jahren erst zehn Prozent der von Spezialfonds verwalteten Flächen im Ausland, 2002 waren es bereits 35 Prozent. Mittlerweile liegt der Anteil der ausländischen Liegenschaften bereits bei 47,4 Prozent – wiederum eine Steigerung um fünf Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Stabile Rahmenbedingungen

Schaut man sich allerdings die Verteilung der Liegenschaften näher an, stellt man fest, dass es sich bei den Auslandsinvestitionen fast ausschließlich um Immobilien in den Staaten der Europäischen Union (EU) handelt: Sie machen 42,3 Prozentpunkte der 47,4 Prozent Auslandsanteil aus. Dabei zeigt sich, dass die Investments innerhalb Europas regional schon recht breit gestreut investieren. Die wenigen Investitionen außerhalb Europas – die verbliebenen 5,1 Prozentpunkte – umfassen allerdings bislang lediglich Immobilien in der Schweiz, den USA, Asien und Norwegen. Gerade für institutionelle Investoren, die ihre Anlagen diversifizieren wollen, sind jedoch neben Immobilieninvestitionen im EU-Ausland auch und insbesondere Immobilien im außereuropäischen Raum von Interesse.

Bei institutionellen Anlegern handelt es sich nicht um spekulativ, sondern in erster Linie um sicherheitsorientiert eingestellte Investoren wie Pensionsfonds, Unterstützungskassen, Versorgungswerke und Versicherungen. Daher ist es nicht sinnvoll, bei der geografischen Ausweitung des Portfolios auf „Emerging Mar-

kets“ zu setzen – selbst wenn es hier verschiedene Länder gibt, die hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Entwicklung attraktive Investitionsbedingungen bieten.

Vielmehr sind Investoren gut beraten, insbesondere auf solche Länder zu setzen, in denen stabile rechtliche, politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen vorliegen. Dies trifft zum einen natürlich auf die Märkte in Europa zu, die bisher den Löwenanteil innerhalb der Modelle ausmachen. Jedoch finden sich in anderen Teilen der Welt ebenfalls etablierte Märkte – auch außerhalb der USA.

Zu den für institutionelle Investoren besonders interessanten, von Investoren allerdings bislang sträflich vernachlässigten Märkten zählt insbesondere Australien. Während andere Länder in der Region Asien-Pazifik hohe Investitionsrisiken bieten, kann Australien mit politischer und wirtschaftlicher Stabilität punkten. Im Immobilienbereich bietet Australien sogar die höchste Transparenz weltweit – neben den USA.

Mietvertragsgestaltungen und Finanzstatus

Ausschüttungsorientierte Anleger profitieren von der in Australien üblichen Gestaltung der Mietverträge. Üblich sind

hier fest fixierte jährliche Mieterhöhungen – sogenannte „rent reviews“ – nach denen die Miete nur erhöht, aber nicht gesenkt werden kann. Die Mieten für Gewerbeimmobilien erhöhen sich dadurch in der Regel um zwischen drei und vier Prozent per annum – und zwar unabhängig von externen Einflüssen wie Inflationsrate oder Wirtschaftswachstum. Bei einer jährlichen Mietsteigerung von 3,5 Prozent würde das beispielsweise bedeuten, dass sich der Mietertrag bei einer Laufzeit von zehn Jahren um garantierte 40 Prozent erhöht. Kombiniert mit einer derzeit möglichen Anfangsrendite von 6,5 bis 7,0 Prozent ist das eine weltweit einmalige Kombination.

Zweithöchstes Bevölkerungswachstum

Auch der Finanzstatus von Australien kann mittlerweile als ausgezeichnet bezeichnet werden. Ausschlaggebend dafür sind die seit einigen Jahren äußerst soliden Staatsfinanzen. Seit 1998 stehen – nicht zuletzt aufgrund der guten konjunkturellen Performance – im Staatshaushalt durchweg Überschüsse zur Verfügung. Dies hat sich positiv auf die Staatsverschuldung ausgewirkt. Seit Mitte der neunziger Jahre verringerte sich die Staatsverschuldung von über 40 Prozent des Bruttoinlandsprodukts auf 15,5 Prozent im Jahr 2007. Gemessen am BIP hat mittlerweile nur noch Luxemburg unter den Ländern der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) eine geringere Staatsverschuldung. Für institutionelle Anleger ist darüber hinaus maßgeblich, dass Australien rechtlich mit Investitionsbedingungen aufwarten kann, die denen in anglo-amerikanischen Ländern gleichen.

Mit einer Fläche von rund 7,7 Millionen Quadratkilometern ist Australien nach Russland, Kanada, China, den USA und Brasilien das sechstgrößte Land der Erde, gleichzeitig jedoch mit seinen nur gut 21 Millionen Einwohnern sehr dünn besiedelt. Die Einwohnerzahl soll allerdings bis zum Jahr 2020 auf rund 23,7 Millionen wachsen. Damit ist Australien innerhalb der OECD das Land mit dem zweithöchsten Bevölkerungswachstum. Die meisten Australier leben in Städten, davon etwas weniger als die Hälfte allein in Sydney und Melbourne, die damit auch überdurchschnittlich vom Bevölkerungswachstum profitieren dürften.

Der weltweiten Finanzkrise konnte sich auch Australien nicht komplett entzie-

Der Autor

Jochen Reith ist Leiter Institutionelle Kunden bei Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München.

hen. Das Land kämpft derzeit – wie viele andere Länder – mit einer steigenden Inflation, gewachsenen Fremdfinanzierungskosten und damit geringeren Umsätzen von Unternehmen. In der Folge ist das wirtschaftliche Wachstum zurückgegangen, auch die Erwartungen an das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts mussten von der OECD nach unten korrigiert werden – auf 2,9 Prozent für 2008 sowie 2,7 Prozent für 2009. Gerade daran aber zeigt sich, wie gut Australien verglichen mit den meisten anderen Ländern dasteht. In Deutschland beispielsweise rechnet die OECD nur noch mit 1,9 Prozent Wachstum für 2008 und 1,1 Prozent für 2009. Die wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute rechnen in ihrem Herbstgutachten für Deutschland sogar nur noch mit 1,8 Prozent (2008) beziehungsweise 0,2 Prozent (2009).

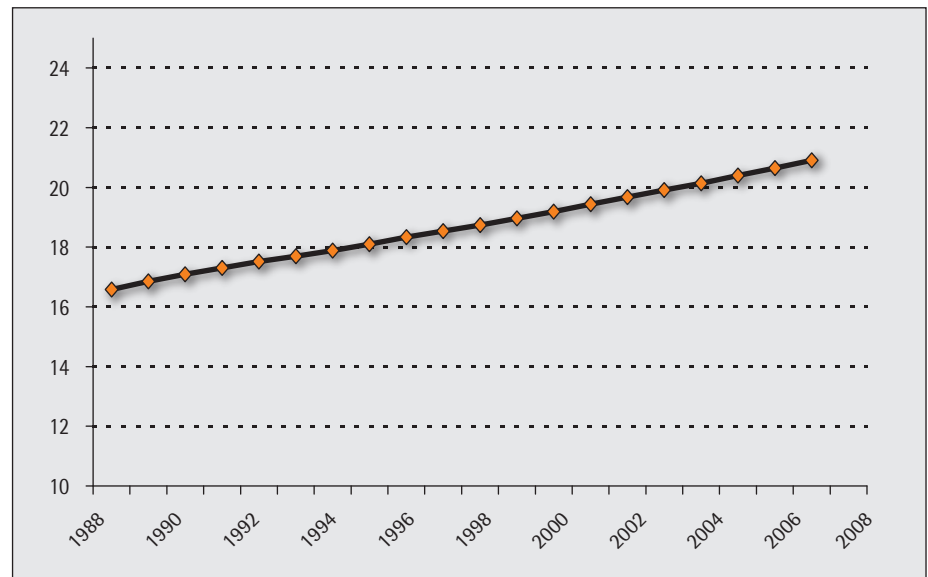
Die seit Jahren positive und weiterhin vergleichsweise gute Wirtschaftsentwicklung – Australien verzeichnete 2007 das 16. Wachstumjahr in Folge – wirkt sich direkt auf den Arbeitsmarkt aus. War 1992 noch einer von neun Australiern arbeitslos – die Arbeitslosenquote lag bei knapp elf Prozent – so wurde im Sommer 2008 mit einer Arbeitslosenquote von nur noch 4,1 Prozent der tiefste Stand seit elf Jahren erreicht. 1994 hatte die Arbeitslosenquote noch bei 9,4 Prozent gelegen.

Neue Arbeitsplätze im High-Tech- und Dienstleistungsbereich

Insbesondere im Dienstleistungs- und High-Tech-Bereich sind zahlreiche neue Arbeitsplätze entstanden. Längst führt Australien nicht mehr nur seine traditionellen Exportgüter aus, zu denen Gold, Kohle, Eisenerz und landwirtschaftliche Produkte zählen. Zunehmend gewinnt Down Under auch als Exporteur von Technologieerzeugnissen wie Kfz-Bauteilen, Computer-Software und -Hardware sowie medizinischen und wissenschaftlichen Geräten an Bedeutung.

Während die Arbeitslosigkeit sinkt, steigen tendenziell die Löhne und Gehälter – und zwar der Bundesagentur für Außenwirtschaft (bfai) zufolge stärker als die Preissteigerungsrate, die von der OECD für 2008 mit 3,2 Prozent prognostiziert wird. Sinkende Arbeitslosigkeit, steigende Löhne, der hohe Konsum sowie auch das sehr gute australische Ausbildungsniveau wirken sich auf den bereits seit Jahren steigenden Lebensstandard aus. Mittlerweile liegt er über dem der

Abbildung 1: Einwohnerzahl Australiens von 1988 bis 2007 (in Millionen Einwohner)



Quellen: International Monetary Fund (IMF), 2007 / Australian Bureau of Statistics, 2008

führenden Industrienationen in der Gruppe der G8-Länder – die USA ausgenommen.

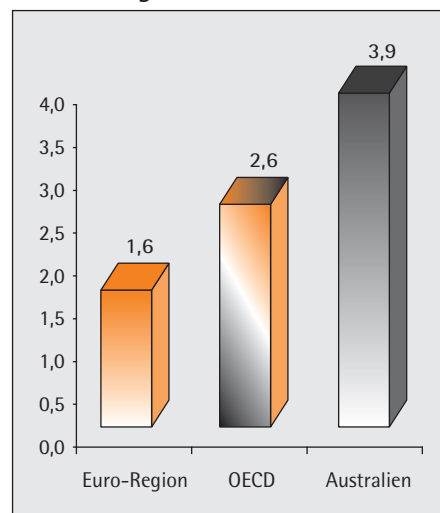
Einem Ranking des britischen Magazins „Economist“ zufolge bieten die Großstädte Australiens im Schnitt sogar die weltweit höchste Lebensqualität: Fünf der elf Top-Städte des Rankings liegen in Australien. Dazu trägt die Kombination aus hoher Wettbewerbsfähigkeit und ausgezeichneten Arbeitskräften mit niedrigen Gesamtlebenshaltungskosten maßgeblich bei.

Bei den Transaktionen auf dem Immobilienmarkt spielen ausländische Investoren eine immer wichtigere Rolle,

wenngleich den einheimischen Unternehmen noch immer der Löwenanteil zukommt. So machten, den Angaben des internationalen Immobilienberatungunternehmens Jones Lang Lasalle zufolge, im Jahr 2006 internationale Unternehmen mit etwa 1,8 Milliarden US-Dollar rund 16 Prozent der gesamten Immobilieninvestitionen aus. 2007 lag ihre Quote mit etwa 4,1 Milliarden US-Dollar bereits bei rund 23 Prozent.

Insgesamt erreichte das Investitionsvolumen am australischen Immobilienmarkt rund 17,9 Milliarden US-Dollar. Das sind über 50 Prozent mehr als im Vorjahr. Allerdings sind die Werte 2008 wieder deutlich zurückgegangen. Im ersten Halbjahr lagen die Transaktionen nur noch bei der Hälfte des in den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 erreichten Volumens, was insbesondere mit den durch die Finanzkrise bedingten Schwierigkeiten vieler Investoren, Fremdkapital zu erhalten, zusammenhängen dürfte.

Abbildung 2: Wachstum der privaten Konsumausgaben 2007 (in Prozent)



Quelle: OECD, 2007

Die Profiteure dieser Situation sind die gut mit Eigenkapital ausgestatteten Investoren, zu denen unter anderem Geschlossene sowie Offene Immobilienfonds und Spezialfonds gehören. Diese haben auf dem Markt mittlerweile mit deutlich weniger Konkurrenz zu kämpfen. Denn auf hohe Fremdkapitalquoten angewiesene Investoren, die bislang eine wichtige Rolle spielten, sind immer weniger am Markt präsent. Für die eigenkapitalstarken Investoren liegt damit in der Krise auch eine Chance, nämlich der Einstieg in einen vielversprechenden Markt zu günstigen Bedingungen.