

Alles anders am anderen Ende der Welt

Tobias Kotz, Real I. S.

Die Suche nach Zinsen und Anlagealternativen kann überraschenderweise nach Australien führen. Realis-Experte Tobias Kotz erläutert in einem Gastbeitrag, warum seine Gesellschaft weiterhin auf Investments in Down Under setzt.

Unter Privatinvestoren erfreuen sich Immobilieninvestments unverändert großer Beliebtheit – so großer Beliebtheit, dass es manchen Immobilienfonds-Managern inzwischen schwerfällt, geeignete Objekte mit einem vertretbaren Rendite-Risiko-Profil zu finden. Im Euroraum setzen die Preissteigerungen für Core-Immobilien in Kombination mit den niedrigen Zinsen den Ankaufsrenditen und damit auch dem Potenzial für die Höhe der Ausschüttungen von Publikumsfonds Grenzen. Privatanleger, die mit ihrem Immobilien-Investment höhere Ausschüttungen anstreben, ohne zu stark ins Risiko zu gehen, sollten einen Blick über den europäischen Tellerrand wagen.

Ein interessanter, vielen Privatanlegern – auch mangels passenden Angebots – jedoch noch weitgehend unbekannter Immobilienmarkt ist Australien. Der fünfte Kontinent am anderen Ende der Welt ist sowohl hinsichtlich der Immobilienmarktzyklen als auch als Fremdwährungsmarkt gut zur Diversifikation für Investoren aus dem Euroraum geeignet.

Wie eine Analyse zeigt, die wir auf Grundlage der Portfolio-Theorie nach Markowitz durchgeführt haben, kann bei europäischen Immobilien-Portfolios mit hohem Deutschlandanteil bereits durch die Beimischung eines relativ geringen Anteils von zehn bis 20 Prozent australischer Immobilien eine deutliche Erhöhung der Renditeerwartung bei überschaubarer Risikozunahme erreicht werden.

Sidney ist den meisten Anlegern bekannt, doch die Städte im Südosten Australiens boomen insgesamt und verzeichnen einen starken Bevölkerungsanstieg.

(© dpa)

Für Australien sprechen auch Fundamentaldaten: Wirtschaftlich steht „Down Under“ insgesamt hervorragend da. 27 aufeinanderfolgende Jahre mit positivem Wachstum – im Durchschnitt 3,3 Prozent – sprechen eine klare Sprache. Consensus Economics prognostiziert für das Jahr 2019 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 Prozent, für 2020 wird ein Wachstum von 2,6 Prozent, also eine

Wachstumsbeschleunigung, erwartet. Die Staatsverschuldung in Australien lag Ende 2017 bei lediglich 42 Prozent des Bruttoinlandprodukts. Zum Vergleich: In Deutschland lag sie bei 61,1 Prozent, in der Europäischen Union sogar bei 81,4 Prozent.

Dienstleistungssektor ist im Aufschwung

Australien ist eines der rohstoffreichsten Länder der Welt. Der wirtschaftliche Aufschwung des vergangenen Vierteljahrhunderts ist eng mit dem Export von Edelmetallen, Diamanten oder fossilen Energieträgern verbunden. In jüngster Zeit wird jedoch besonders der Dienstleistungssektor in den australischen Großstädten immer stärker. Dieser Bereich beschäftigt mittlerweile vier Fünftel aller australischen Arbeitnehmer und vereint etwa 70 Prozent des nationalen Bruttoinlandproduktes auf sich. Finanzdienstleister, Beratungsunternehmen oder IT-Start-ups gewinnen an Bedeutung. Weil Australiens Wirtschaft dadurch ihre Abhängigkeit von Rohstoffexporten verringert hat, ist sie weniger anfällig für Konjunkturschwankungen an den internationalen Märkten, beispielsweise in China.

Die starke Konjunktur und der boomende Arbeitsmarkt im tertiären Sektor bringen eine starke Nachfrage nach Büroraum mit sich. Die Leerstände in Melbourne und Sydney sind infolgedessen auf ein Rekordtief gesunken, während die Mieten weiter ansteigen. In Sydney begrenzt die geografische Lage den Büroflächenzuwachs stark. Daher entstehen zusätzliche Bürozentren außerhalb des klassischen Central Business Districts, unter anderem in Noth-Sidney und Parramatta. Auch in kleineren Städten herrscht eine robuste Nachfrage im Vermietungsmarkt. So beispielsweise in der australischen Hauptstadt Canberra. Der Zuwachs betrug in den vergangenen zwölf Monaten rund 13 Prozent, Tendenz steigend. Canberra ist mit einem Bestand von 2,3 Millionen Quadratmetern nach Sydney und Melbourne der drittgrößte Immobilienstandort des Landes.

Canberra gehört zu Australiens A-Städten

In Canberra befindet sich auch die Büroimmobilie, die Real I.S. für ihren aktuellen Publikumsfonds zu einem Kaufpreis von 29 Millionen Australischen Dollar erworben hat. Das Maddocks House liegt im Teilmarkt Barton und ist langfristig komplett vermietet. Die Mieter arbeiten unmittelbar oder mittelbar mit Regierungsbehörden zusammen. Selbst wenn es zu einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums kommen sollte, wird sich dieses daher weniger stark auf die Mieterträge des Objekts auswirken.

Die Ankaufsrendite liegt deutlich über dem Niveau von Core-Objekten im Euroraum – und das in einem Zinsumfeld, in dem die Zentralbank ebenfalls an einem relativ niedrigen, im Vergleich zur EZB aber zumindest wahrnehmbaren Leitzins von 1,5 Prozent festhält. Wie das Beispiel zeigt, lassen sich in Australien Objekte finden, die Fonds regelmäßige jährliche Ausschüttungen zwischen 4,5 und 5,5 Prozent auf Eurobasis ermöglichen, auch ohne größere Risiken einzugehen.

Der australische Bevölkerungszuwachs findet vor allem in den südöstlichen Küstenstädten statt. Diese zeichnen sich nicht nur durch eine prosperierende Wirtschaft, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität aus, was die renommierte Mercer-Studie regelmäßig mit Top-20-Platzierungen im Ranking der lebenswertesten Städte bescheinigt. Auch der Blick in die Zukunft stimmt optimistisch. Neue Infrastrukturprojekte, wie zum Beispiel der Ausbau des Eisenbahnnetzes, wirken sich weiterhin positiv auf die Immobilienwirtschaft aus.

In den kommenden zehn Jahren will die Regierung mehr als 75 Milliarden Australische Dollar in neue Infrastrukturprojekte stecken. In Kombination mit zusätzlich entstehenden Branchen im digitalen sowie im kreativen Sektor, dem prognostizierten Wirtschaftswachstum und einem auch in den kommenden Jahrzehnten anhaltenden Bevölkerungswachstum spricht alles für steigende Mieten, geringen Leerstand und zahlungskräftige Mieter. Spezialisierte Asset Manager mit Kenntnis des Marktes und landesweiten Netzwerken helfen dabei, attraktive Opportunitäten mit dem passenden Verhältnis aus Chancen, Risiken und Liquidität zu identifizieren.

Tobias Kotz, Real I. S.: Alles anders am anderen Ende der Welt, in SparkassenZeitung (24. Mai 2019). URL: <https://www.sparkassenzeitung.de/vertrieb/alles-anders-am-anderen-ende-der-welt.html>. Abgerufen am: 28. Mai 2019



Scannen Sie diesen Code mit Ihrem Smartphone und lesen Sie diesen und weitere Beiträge online