

# Gutes Zeitfenster für Immobilienankäufe in Australien

**Positiver Wachstumsausblick und hohe Risikoprämie treiben die Nachfrage im Investmentmarkt**



Oktober 2020

Die Corona-Pandemie, der Brexit und die amerikanischen Präsidentschaftswahlen sind aktuell die Dauerbrenner auf den Nachrichten-Tickern. Da lohnt ein Blick nach Australien. Nicht das hier Corona keine Rolle spielen würde, die politische und wirtschaftliche Situation stellt sich in Down Under aber deutlich stabiler dar. Premierminister Scott Morrison führt bislang sein Land mit ruhiger Hand durch die Herausforderungen der Pandemie und nutzt den Spielraum der erfolgreichen Finanzpolitik der vergangenen Jahre um die Wirtschaft über Ausgabenprogramme wieder anzukurbeln. Nach einem im Vergleich zum Euroraum erwarteten moderaten Rückgang des BIP-Wachstums von -3,8% in 2020 wird von den Marktteilnehmern für 2021 ein Wachstum von 2,8% erwartet (zum Vergleich: Für den Euroraum werden -7,5% für 2020 und 5,3% für 2021 erwartet). Dabei setzt Premier Morrison beim Konjunkturprogramm, neben Steuersenkungen und Lohnsubventionen, erneut auf Infrastrukturinvestitionen in Flug- und Seehäfen, sowie Zug- und Straßenverbindungen, die langfristig das Wachstumspotential der australischen Wirtschaft heben sollen. Zudem profitiert Australien von der vergleichsweise stabileren Rohstoffnachfrage aus den asiatischen Industrieländern, und hier insbesondere aus China. Der Eisenerz- und Goldabbau boomt in Australien. Die sich verbessernden Konjunkturaussichten lassen sich mittlerweile auch im Arbeitsmarkt ablesen: Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote lag zum Ende des dritten Quartals bei 6,9%, nach einem Hoch von 7,5% im Juli. Und nicht zuletzt kann Australiens Regierungschef Erfolge bei der Bekämpfung der Corona-Pandemie vorweisen: Aktuell schwanken die Neuinfektionszahlen für ganz Australien pro Tag zwischen 20 und 30 Fällen.

## Hohes Renditeplus für australische Gewerbeimmobilien

Für den Immobilienmarkt sind das gute Nachrichten nach den schwierigeren Frühjahrs- und Sommermonaten. In den Großstädten Australiens wurde im Jahresverlauf 2020 eine rückläufige Flächennachfrage für Büroimmobilien und moderat steigende Leerstandsdaten verzeichnet. Dementsprechend sind, infolge sinkender Kaufpreise, auch die Ankaufsrenditen im Investmentmarkt für einige Märkte angestiegen. Beispielsweise lagen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Sydney zum Ende des 3. Quartals bei 4,6% und damit 10 Basispunkte über dem Vorquartal und, zum Vergleich, rund 180 Basispunkte über den Spitzenrenditen in den westeuropäischen Büromärkten Paris, Berlin oder München. Auf der anderen Seite sind

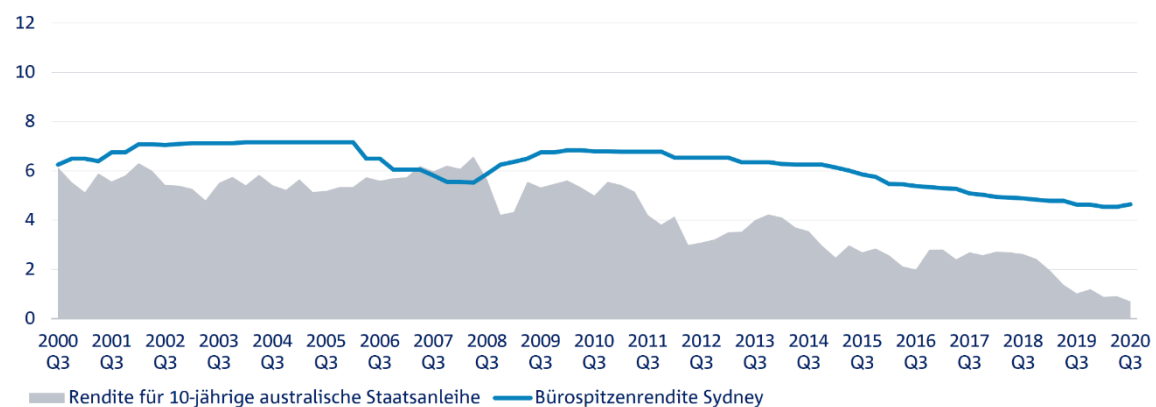
die langfristigen Zinsen weiter gefallen. Die australische Notenbank (Reserve Bank of Australia) reagierte im März auf das unsichere Konjunkturmilieu und senkte den Leitzins in zwei Schritten von 0,75% auf 0,25% und damit auf ein neues Rekordtief. Zudem wurde ein Kaufprogramm für australische Staatsanleihen initiiert, mit dem Ziel die Kapitalmarktzinsen zu senken bzw. auf niedrigem Niveau zu halten. Die Zinsen für australische Staatsanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren liegen derzeit bei 0,7%, zum Jahresbeginn lagen diese noch bei 1,4%, vor zwei Jahren bei knapp 3%.

Im Ergebnis lassen sich drei wichtige Einflussfaktoren für Australiens Immobilienmärkte ableiten:

- 1) Die Konjunkturaussichten hellen sich auf, infolge der Infrastrukturinvestitionen wird insbesondere auch der langfristige Wachstumsausblick positiver.
- 2) Die Ankaufsrenditen für Immobilien in Australien liegen immer noch weit über denen in den westeuropäischen Märkten und sind jüngst moderat angestiegen.
- 3) Die langfristigen Zinsen sind deutlich gefallen und befinden sich auf Rekordtiefständen.

Diese drei Einflussfaktoren bilden zusammengenommen ein sehr attraktives Umfeld für Investitionen in australische Gewerbeimmobilien. Anders ausgedrückt bieten Immobilien in Australien aktuell einen hohen Renditeaufschlag gegenüber dem risikolosen Zins einer australischen Staatsanleihe und damit eine hohe Risikoprämie. Beispielhaft ist dieser Renditeabstand in der Abbildung 1 unten für den Büromarkt Sydney und für 10-jährige australische Staatsanleihen dargestellt. Danach liegt der Renditeabstand aktuell bei 390 Basispunkten und damit historisch betrachtet auf einem Rekordhoch.

Abbildung 1: Renditevergleich Büroimmobilien zu Staatsanleihen (Risikoprämie), in %

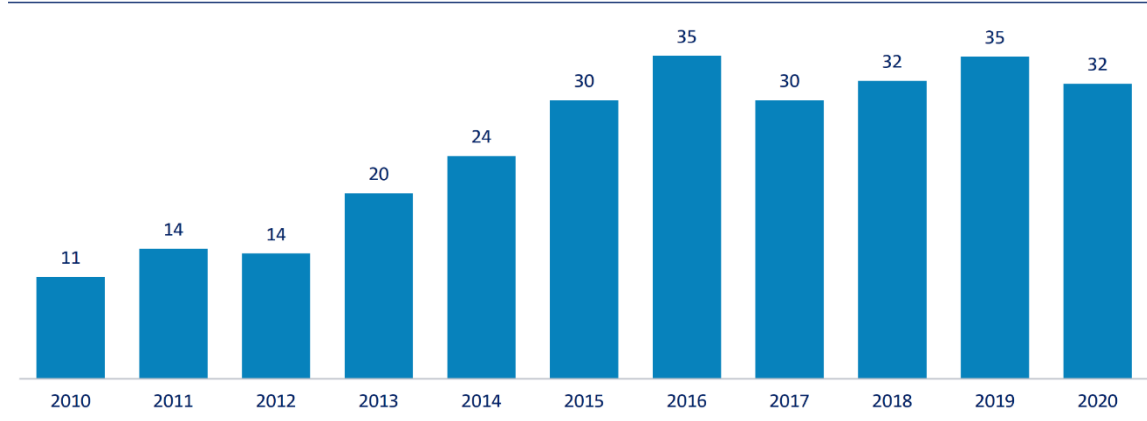


Quelle: Colliers Edge, Colliers, OECD, Real I.S. AG

Auch für Logistikimmobilien, die aktuell durch den E-Commerce-Boom einen zusätzlichen Nachfrageschub erhalten, ist eine mindestens vergleichbar hohe Risikoprämie zu erzielen. Die Spitzenrenditen reichen hier von 4,5% (Sydney) bis 6% (Adelaide), die meisten Transaktionen für Core-Objekte finden in einer Rendite-Spanne von 5% bis 6% statt.

Folglich ist es auch nicht überraschend, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Australiens Investmentmarkt in den vergangenen Quartalen hoch geblieben ist. In den zwölf Monaten bis Ende Juni 2020 wurden Gewerbeimmobilien im Wert von 31,8 Mrd. AUD (entspricht rund 20 Mrd. EUR) umgesetzt. Dieses Ergebnis lag nur knapp unter den Rekordergebnissen aus den Jahren 2016 und 2019 (siehe Abbildung 2). Down Unders Investmentmarkt bleibt damit auch in schwierigen Zeiten auf Kurs.

Abbildung 2: Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien, in Mrd. AUD, 12-Monatszeiträume Juli bis Juni



Quelle: Savills, Real I.S. AG

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

## Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer  
Real I.S. AG  
Research und Investitionsstrategie  
[marco.kramer@realisq.de](mailto:marco.kramer@realisq.de)

## Disclaimer

*Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.*