

Marktbericht Australien

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	2,8	2,8	4,0	2,3	0,8	2,4
Inflation	2,7	3,5	2,3	4,4	1,7	2,2
Konsum	3,0	3,2	4,3	2,2	1,5	1,4

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

In Australien gab es einen sehr moderaten Konjunkturrückgang. Während sich andere Industrienationen mit einem rückläufigen BIP konfrontiert sehen, wächst die australische Wirtschaft noch. Allerdings ist dieses Wachstum nicht mehr mit dem der vorangegangenen Jahre zu vergleichen. Dank der chinesischen Wirtschaft, die die Gunst der Stunde nutzte und in Australien Rohstoffe zu günstigen Preisen einkaufte, war der Einbruch dort weniger stark als ursprünglich erwartet. Wurde im April noch ein leichtes Minus für 2009 prognostiziert, gehen wir heute von einem leichten Plus aus. Trotz des deutlichen Rückgangs der Binnennachfrage bleibt auch der private Konsum mittelfristig auf Wachstumskurs.

Die wirtschaftliche Schwächeperiode geht an den australischen Büromärkten nicht spurlos vorüber. Insbesondere Perth und Brisbane sind von deutlichen Marktkorrekturen betroffen. Vor allem zahlreiche Neubaufertigstellungen bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage sorgen für einen erheblichen Anstieg der Leerstände. Damit wird sich der Druck auf die Mietpreise in Perth und Brisbane weiter erhöhen, so dass wir mittelfristig mit einem deutlichen Mietrückgang rechnen. Melbourne dagegen zeigte sich resistent gegenüber der wirtschaftlichen Schwäche. Dort sind die Leerstände weiterhin niedrig (5%) und wir erwarten nur geringe Veränderungen des Mietpreisniveaus. In Sydney sorgt neben dem normalen Leerstand auch das zunehmende Angebot an Untermietflächen für einen Anstieg der Leerstandsquote. Dies bleibt nicht ohne Folgen für das Mietpreisniveau: Neben der sinkenden Vertragsmiete hat der Wert der Incentives eine Höhe erreicht wie seit 15 Jahren nicht mehr.

Nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres ein deutlicher Rückgang der Investitionstätigkeit registriert wurde, belebte sich der Markt über das zweite Quartal deutlich. Sicherlich hat auch die Abwertung des Australischen Dollars über das vergangene Jahr zu dem gesteigerten Interesse beigetragen. Zusammen mit der nachlassenden Unsicherheit auf dem Markt sorgt dieses Interesse für eine Stabilisierung der Einkaufspreise.

Ausblick: Bisher blieb die Anzahl der Notverkäufe auf dem australischen Investmentmarkt deutlich hinter den Erwartungen zurück. Nachdem bis in das erste Quartal 2009 die Preise für Immobilien noch nachgaben, ist über das zweite Quartal eine merkliche Stabilisierung zu beobachten. Noch sind Immobilien in Australien relativ günstig, es ist aber abzusehen, dass die Schnäppchenjägerzeit zu Ende geht. Durch den weiterhin relativ günstigen Australischen Dollar, die Professionalität und Transparenz des Marktes sowie die hohe Produktverfügbarkeit wird das Interesse ausländischer Investoren anhalten.