

# Rendite aus Down Under

Die Fondsbranche hat die Australien-Investments entdeckt - für risikobewusste Anleger eine Chance auf gute Erträge.



## Aktuelle Investments auf dem Fünften Kontinent

Geschlossene Immobilienfonds investieren vor allem in Büro- und Gewerbeobjekte in den Großstädten.

Initiator	Fonds	Objekt	Mindestbeteiligung <sup>1</sup>	Laufzeit	Anlagevolumen <sup>1</sup>	Ausschüttung <sup>2</sup>	Besonderheiten
Ideenkapital	IK Australia Core Plus	diverse Gebäude	25 000	10 Jahre	61 Mio.	6,75	Dachfondskonzept
Sachsenfonds	Australien-Fonds 1	Bürohaus Melbourne	25 000	12 Jahre	95 Mio.	6,50	Vorzugsausschüttung
Real I.S.	Bayernfonds Australien 3	diverse Gebäude	25 000	10 Jahre	278 Mio.	7,00	Blind-Pool

<sup>1</sup>In Australischen Dollar; <sup>2</sup>in Prozent pro Jahr. Quelle: eigene Recherchen. ©impulse 8/2007

**E**in Land voller Einzigartigkeiten: Koalas, Kängurus und Kookaburras – in freier Wildbahn leben diese Exoten ausschließlich in Australiens Weiten.

Der australische Immobilienmarkt ist nicht minder spannend. Stabiles Wirtschaftswachstum von mehr als drei Prozent, eine mit 4,6 Prozent niedrige Arbeitslosenquote und in mehreren Studien attestierte hohe Lebensqualität sorgen für kräftig steigende Immobilienpreise. Zudem begrüßt man ausländische In-

vestoren mit großen Steuervorteilen. Kein Wunder also, dass auch deutsche Anbieter geschlossener Immobilienfonds den fernen Markt entdeckt haben. Derzeit bieten drei bekannte Initiatoren Fonds aus Down Under an. Die Konzepte sind so vielfältig wie das Land. Und die Rendite kann sich sehen lassen. Sie liegt mit bis zu sieben Prozent deutlich über dem Niveau vergleichbarer europäischer Investments – und ist zudem steuerfrei.

Auf dem Fünften Kontinent versteuert nämlich der Fonds die Ein-

nahmen, Anleger bekommen ihre Ausschüttungen brutto für netto. In Deutschland erhöht sich über die Auslandseinnahmen – wie allgemein üblich – durch den Progressionsvorbehalt der persönliche Steuersatz.

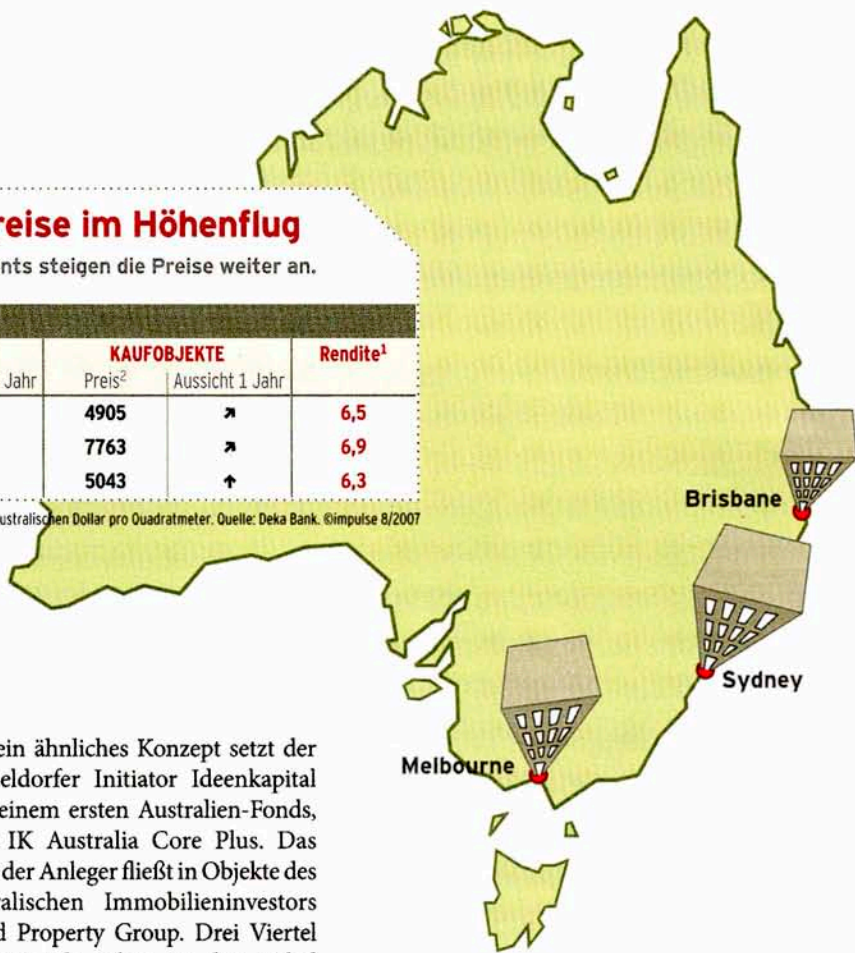
Bei solchen Vorteilen verwundert es, dass die Fondsspezialisten diesen Markt erst vor gut eineinhalb Jahren entdeckt haben. Real I.S. aus München betrat als erster Initiator das Immobilien-Neuland. Das Unternehmen der Bayerischen Landesbank bot in kurzer Folge zwei Beteiligungen ▶

## Australische Immobilienpreise im Höhenflug

In den größten Städten des Fünften Kontinents steigen die Preise weiter an.

Stadt	MIETOBJEKTE			KAUFBJEKTE		Rendite <sup>1</sup>
	Leerstand <sup>1</sup>	Preis p.a. <sup>2</sup>	Aussicht 1 Jahr	Preis <sup>2</sup>	Aussicht 1 Jahr	
Melbourne	7,2	281	↗	4905	↗	6,5
Sydney	9,1	454	↗	7763	↗	6,9
Brisbane	0,8	376	↑	5043	↑	6,3

<sup>1</sup>In Prozent; <sup>2</sup>Durchschnittswerte in Australischen Dollar pro Quadratmeter. Quelle: Deka Bank. ©impulse 8/2007



an Bürogebäuden in Melbourne und Canberra an. Weil die Region neu war und die Rendite mit sechs bis sieben Prozent stimmte, waren die Fondsan-teile ruck, zuck vergriffen.

»Geringer dürfen die Ausschüt-tungen auch nicht sein«, fordert Real-I.S.-Geschäftsführer Andreas Hei-brock. »Sonst stimmt das Verhältnis zwischen Chance und Risiko nicht mehr. In Australien erhält man bereits mit Staatsanleihen Zinserträge von fast 5,5 Prozent«, so Heibrock. Für Immobilieninvestments sollte es deutlich mehr sein. Zwar sind Wäh-rungs- und Konjunkturrisiko relativ gering. Gleichwohl bleiben es unter-nehmerische Beteiligungen.

### Mischungen bevorzugt

Um dauerhaft Renditen oberhalb der Bonds anzubieten, geht Real I.S. beim aktuellen Fonds neue Wege. Zeichner des Bayernfonds Australien 3 – Pacific Growth finanzieren kein Einzelobjekt, sondern beteiligen sich an mehreren australischen Immobili-efonds. Diese kaufen Objekte in Syd-ney, Melbourne, Brisbane, aber auch in Neuseeland. Der Schwerpunkt liegt auf Gebäuden mit Wertsteigerungspo-tenzial und Projektentwicklungen. »Ein Geschäft mit Risiken, aber auch großen Chancen. Wir wollen binnen zehn Jahren den Kapitaleinsatz verdoppeln«, verspricht Heibrock.

Auf ein ähnliches Konzept setzt der Düsseldorf Initiator Ideenkapital bei seinem ersten Australien-Fonds, dem IK Australia Core Plus. Das Geld der Anleger fließt in Objekte des australischen Immobilieninvestors Valad Property Group. Drei Viertel des Kapitals gehen in den Valad Investment Trust, der Büro- und Ge-werbeimmobilien kauft, die langfris-tig im Wert steigen und stetige Miet-einnahmen garantieren sollen. Die übrigen 25 Prozent stecken im ris-kanteren Valad Active Trust, der Im-mobilien erwirbt, um sie nach kurzer Zeit gewinnbringend zu verkaufen. »Die Renditen vergleichbarer Vor-gängerfonds liegen bei durchschnitt-lich 23 Prozent«, berichtet Ideenka-pital-Vorstandsmitglied Marco Am-brosius. Der Verkaufsprospekt von Ideenkapital kalkuliert vorsichtiger. In zehn Jahren rechnet er mit einem realistischen Plus von 55 bis 70 Pro-zent – nach Steuern.

Der Fondsiniciator Sachsenfonds geht einen anderen Weg. Die Betei-ligung der Landesbank Sachsen Giro-zentrale finanziert mit ihrem ersten Australien-Fonds Anteile an einem Bürogebäude in Melbourne. Lang-fristiger Hauptmieter ist KPMG, eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Besonderheit des Fonds: Er ist nicht Eigentümer der Immobilie, sondern hält die Nutzungsrechte. Zudem sind

die deutschen Zeichner gegenüber dem australischen Co-Investor be-vorrechtigt. Zuerst bekommen sie ihre Ausschüttungen von anfänglich sechs Prozent, und erst anschließend kommt der Partner an die Reihe. Der lässt sich natürlich nicht ohne Grund auf eine solche Regelung ein. Er ver-dient im Gegenzug überproportional an den Mehreinnahmen und Wert-zuwächsen.

Ähnlich strukturiert fällt auch der schon geplante Nachfolger aus. »Wir halten am System der bevorrechtigten Ausschüttungen fest«, verspricht Ge-schäftsführer Hans Heinrichs. Anle-ger des Fonds 2 investieren in zwei Neubauten – ebenfalls in Melbourne. Auch hier sollen die Ausschüttungen mit sechs Prozent beginnen. Dann aber kräftig ansteigen. Der Markt gibt das seiner Meinung nach langfristige her. Heinrichs: »Ein einzigartiges Land sollte auch eine attraktive Ren-dite erwirtschaften.«

Markus Gotzi ressort.finanzen@impulse.de