

Immobilienbrief

Ein weißer Fleck

Von Karl-Werner Schulte

Mit Afrika werden meist Hunger, Armut und Elend in Verbindung gebracht. Wegen dieser negativen Wahrnehmung ist der Kontinent über Jahre hinweg von internationalen Investoren weitestgehend ignoriert worden. Das hat sich erst vor etwa zwei Jahren gebessert, als die ersten Aktien-Publikumsfonds für Privatanleger aufgelegt wurden, die in afrikanische Unternehmen investieren. Im Immobiliengeschäft dagegen ist Afrika noch immer ein weißer Fleck auf der Investment-Landkarte und wird kaum beachtet – völlig zu Unrecht.

Zwar bergen Investitionen in Afrika relativ hohe Risiken, aber auch ebenso große Chancen. Der Kontinent darf zudem nicht nur auf Südafrika reduziert werden. In vielen afrikanischen Staaten beschleunigen sich das Wirtschaftswachstum und der Schuldenabbau bei rückläufigen Inflationsraten. Investoren ist zumeist auch nicht bewusst, dass die politische Stabilität in zahlreichen afrikanischen Staaten höher ist als zum Beispiel in China. Nach einer Aufstellung der Weltbank belegen Moçambique, Sambia, Ghana und Südafrika die ersten vier Plätze in Afrika und werden damit als politisch sicherer eingeschätzt als das Reich der Mitte.

Ein Großteil der Zurückhaltung von internationalen Investoren hängt mit der äußerst niedrigen Transparenz der afrikanischen Immobilienmärkte zusammen. Im weltweiten Transparenzindex von Jones Lang LaSalle ist lediglich Südafrika mit Rang 21 weiter vorne zu finden. Marokko und Ägypten belegen die Plätze 58 und 59 und sind damit hinter Ländern wie China, Argentinien, Indien und Indonesien. Algerien findet sich sogar gemeinsam mit Syrien nur auf Rang 81, dem letzten Platz.

Immerhin ist die Investment Property Databank (IPD) seit 1996 in Südafrika aktiv. Sie analysiert die Immobilienrenditen und erstellt Marktindizes. Das Unternehmen hat schon signalisiert, auch in Ländern wie Kenia, Tansania, Uganda und Nigeria aktiv zu werden. Dies würde die Markttransparenz einen entscheidenden Schritt nach vorne bringen.

Es gibt dennoch erste Anzeichen, dass die Beteiligung ausländischer Investoren am afrikanischen Markt künftig steigen wird. Die Private-Equity-Gesellschaft Rutley Capital Partners ist gerade dabei, gemeinsam mit der Versicherungsgesellschaft Insurance Company of East Africa (ICEA) den Rutley Capital East African Property Fund mit einem Volumen von 350 Millionen Dollar aufzulegen. Die Firma Capitalworks Investment Partners legt einen Fonds auf, der in Moçambique, Sambia, Ghana, Nigeria und Mauritius investieren soll. Der Fonds ist auf einen Eigenkapitalanteil von 500 Millionen Dollar und eine Fremdfinanzierung in gleicher Höhe ausgelegt.

Auf den afrikanischen Immobilienmärkten profitieren Investoren in erster Linie vom signifikanten Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Einer Studie von Cushman & Wakefield zufolge ist das Angebot an erstklassigen Flächen in keinem der sieben untersuchten Märkte Nigeria, Tansania, Uganda, Sambia, Ghana, Angola und Kenia ausreichend. Die Folge sind Mietsteigerungen angesichts der stark zunehmenden Nachfrage internationaler Unternehmen.

In Angolas Hauptstadt Luanda zahlen Mieter für Büroflächen laut Knight Frank in der Spitze monatlich 140 Dollar pro Quadratmeter. Im Einzelhandel sind es 100 Dollar. Damit liegen die Spitzenmieten höher als auf den meisten europäischen Immobilienmärkten. Auch wenn das Beispiel von Angola ein Extremfall ist, ist das Mietniveau in den übrigen Ländern südlich der Sahara ebenfalls sehr hoch und liegt zwischen 18 und 75 Dollar. Die hohen Mieten sind ein Ausdruck fehlender Markttransparenz. Doch wenn Investoren ihre Vorurteile beiseitelegen und sich frühzeitig mit dem unentdeckten Kontinent befassen, können dort aussichtsreiche opportunistische Immobilieninvestments getätigt werden.