

## GASTBEITRAG

# Afrika bietet Stabilität und großes Potenzial

Börsen-Zeitung, 16.12.2010  
Aktieninvestoren haben Afrika längst für sich entdeckt, und das mit Erfolg. Der Index S&P Africa 40 mit den größten afrikanischen Titeln erzielte bis Mitte Oktober eine Gesamttrendite von 25,5%. Zum Vergleich: Der



**Karl-Werner Schulte**

Professor an der IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg

S&P 500 lag bei etwa 7,2%. Immobilieninvestoren hingegen haben das Potenzial des schwarzen Kontinents noch nicht für sich entdeckt. Sie verbinden Afrika immer noch mit Armut und Bürgerkriegen.

Daher ist Afrika im Immobiliensektor noch immer ein weißer Fleck auf der Investment-Landkarte von internationalen Anlegern und wird kaum beachtet – völlig zu Unrecht. Zwar bergen Investitionen in Afrika relativ hohe Risiken, aber auch ebenso große Chancen. Der Kontinent darf nicht allein auf Südafrika reduziert werden. In vielen afrikanischen Staaten beschleunigen sich das Wirtschaftswachstum und der Schuldenabbau bei zurückgehenden Inflationsraten.

Dass die politische Stabilität in zahlreichen afrikanischen Staaten höher ist als beispielsweise in China, ist vielen Investoren nicht bewusst. Nach einem Ranking der Weltbank belegen Mozambique, Sambia, Ghana und Südafrika die ersten vier Plätze in Afrika und werden damit als politisch sicherer eingeschätzt als das Reich der Mitte.

### Zurückhaltende Investoren

Die meisten internationalen Investoren sind aufgrund der äußerst niedrigen Transparenz der afrikanischen Immobilienmärkte sehr zurückhaltend. Im weltweiten Transparenzindex von Jones Lang LaSalle ist nur Südafrika mit Rang 21 weiter vorn zu finden. Marokko und Ägypten belegen die Plätze 58 und 59 und sind damit hinter Ländern wie China, Argentinien, Indien und Indonesien. Algerien ist sogar gemeinsam mit Syrien auf dem letzten Platz 81. Es mangelt meist an konstant verfügbaren und objektiv ermittelten Immobilienmarktdaten.

Die Investment Property Datenbank (IPD) ist immerhin seit 1996 in Südafrika aktiv. Das Unternehmen analysiert die Immobilienrenditen, erstellt Marktindizes und be-

treibt allgemein Immobilienmarktresearch. IPD hat bereits signalisiert, auch in Regionen wie Kenia, Tansania, Uganda und Nigeria aktiv werden zu wollen. Dies würde die Markttransparenz in diesen Staaten einen entscheidenden Schritt nach vorn bringen.

Es gibt dennoch erste Anzeichen, dass die Beteiligung ausländischer Investoren am afrikanischen Markt künftig steigen wird. Die Knight Frank 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 Mill. Dollar aufzulegen. Die Firma Capitalworks Investment Partners legt ebenfalls einen Fonds auf, der in Mozambique, Sambia, Ghana, Nigeria und Mauritius investieren soll. Der Fonds ist auf einen Eigenkapitalanteil von 500 Mill. Dollar und eine Fremdfinanzierung in gleicher Höhe ausgelegt.

### Große Ungleichgewichte

Investoren profitieren auf den afrikanischen Immobilienmärkten vor allem von dem signifikanten Ungleichgewicht bei Angebot und Nachfrage. In der Regel trifft eine sehr hohe Nachfrage auf viel zu wenig Angebot an Flächen. 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 hoch. Die Folge sind Mietsteigerungen aufgrund der stark zunehmenden Nachfrage von internationalen Unternehmen.

Laut Knight Frank zahlen Mieter in Angolas Hauptstadt Luanda für Büroflächen in der Spitze monatlich 140 Dollar pro Quadratmeter. Im Einzelhandel sind es 100 Dollar je Quadratmeter. Damit liegen die Spitzenmieten höher als in den meisten europäischen Immobilienmärkten. Getrieben werden die Mieten in Luanda durch die boomende Erdölindustrie. Auch wenn das Beispiel von Angola ein Extremfall ist, sind die Mietlevel in den übrigen Ländern südlich der Sahara ebenfalls sehr hoch und liegen zwischen 18 und 75 Dollar je Quadratmeter. Der Grund für die hohen Mieten ist die fehlende Marktreife der afrikanischen Immobilienmärkte südlich der Sahara.

Immobilieninvestoren sollten sich die Erfolge vieler Aktieninvestoren in Afrika zum Vorbild nehmen und nicht länger der Zeit hinterherhinken. Viele afrikanische Immobilienmärkte haben Potenzial. Wer sich frühzeitig mit dem unentdeckten Kontinent befasst, kann hier aussichtsreiche, opportunistische Immobilieninvestments tätigen.