

MIPIM-Special

Wann kommen internationale Investoren nach Afrika?

Karl-Werner Schulte und Steen Rothenberger

Afrika ist bei westlichen Immobilieninvestoren ein weitgehend vergessener Kontinent. Zu Unrecht, meint der Autor. Denn einige Standorte seien stabiler als so manches fernöstliche Schwellenland. Zudem treffe die hohe Nachfrage nach modernen Büro- und Einzelhandelsflächen oft nur auf ein unzureichendes Angebot. So würden die Mietpreise mitunter über dem Niveau europäischer Städte liegen. Dass sich aber erst wenige Immobilieninvestoren nach Afrika wagen, liegt häufig an der Intransparenz der Märkte. Erste strukturierte Datenerhebungen lassen jedoch für die Zukunft auf Besserung hoffen. (Red.)

Beim Gedanken an Afrika fallen vielen Menschen nur Negativschlagzeilen wie Bürgerkriege, Hunger, Aids und Diktaturen ein. Bei Investoren ist ein gewisser Afro-Pessimismus vorhanden. Wie in anderen Anlageklassen ist Afrika auch im Immobiliensektor ein weißer Fleck auf der Investmentkarte von internationalen Investoren. Jedoch zu Unrecht. Zwar bergen Investitionen in Afrika relativ hohe Risiken, aber auch ebenso große Chancen.

Politisch sicherer als China

Afrika ist kein homogener Markt. Investoren dürfen nicht den Fehler machen, den gesamten Kontinent über einen Kamm zu scheren. Die Schere geht bei den einzelnen afrikanischen Staaten stark auseinander. Das Gefälle reicht von dem wirtschaftlich sehr weit entwickelten Südafrika bis zu den ärmsten Ländern wie Sierra Leone oder Somalia.

Auch die politische Stabilität der einzelnen Staaten ist höchst unterschiedlich. Nach einem Ranking der Weltbank belegen Mozambique, Sambia, Ghana und Südafrika die ersten vier Plätze und sind damit beispielsweise politisch sicherer als China. Auf den unteren vier Plätzen rangieren Nigeria, die Elfenbeinküste, die Demokratische Republik Kongo und der Sudan.

Die Zurückhaltung der Investoren hängt zu einem großen Teil sicherlich 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 ist sogar gemeinsam mit Syrien auf dem letzten Platz 81. Es mangelt meist an konstant verfügbaren und objektiv ermittelten Immobilienmarktdaten.

Die Investment Property Databank (IPD) ist immerhin seit 1996 in Südafrika aktiv. Das Unternehmen analysiert die Immobilienrenditen, erstellt Marktindizes und betreibt 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 vorne bringen.

Den mit Abstand am weitesten entwickelten afrikanischen Immobilienmarkt finden Investoren in Südafrika vor. Die Nachfrage an den Büromärkten konzentriert sich auf eher dezentral gelegene Standorte, die von den überfüllten Stadtzentren entfernt sind. So liegen die Mieten im südafrikanischen Finanzmarktzentrum Sandton nördlich von Johannesburg deutlich höher als im traditionellen Geschäftsviertel. Die Spitzenmieten liegen laut Marktbericht von Knight Frank in Johannesburg bei 20 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat, in Kapstadt betragen sie 17,50 US-Dollar.

Die Autoren

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte ist Professor, und **Steen Rothenberger** ist Doktorand an der IRE|BS International Real Estate Business School der Universität Regensburg.

ter und Monat, in Kapstadt betragen sie 17,50 US-Dollar.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien reicht von kleineren Einzelhandelsformaten bis zu riesigen modernen Shoppingcentern. Die Einzelhandelsumsätze haben sich im vergangenen Jahr eher schwach entwickelt. Fallende Mieten und steigende Leerstände werden erwartet. Während die Spitzenmieten im Einzelhandelssegment in Johannesburg laut Knight Frank bei 35 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat sind, liegen sie in Kapstadt bei 45 US-Dollar.

Industrieimmobilien mit höchsten Renditen

Der südafrikanische Markt für Industrieimmobilien hatte in den vergangenen Jahren einen starken Aufschwung. Die Mieten sind stark gestiegen, weil die Nachfrage wuchs und es nur ein begrenztes Angebot an passenden, verfügbaren Flächen gab. IPD-Daten zufolge haben Industrieimmobilien über die vergangenen Jahre die höchsten Renditen erwirtschaftet. Im Jahr 2008 wurde beispielsweise eine Gesamtrendite unbereinigt von der Inflation von 18,1 Prozent (11,3 Prozent im Jahr 2008) erreicht. In Johannesburg liegen die Mieten laut Knight Frank bei 5,50 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat, in Kapstadt bei fünf US-Dollar.

Neben Südafrika sind die Immobilienmärkte in Nordafrika wie Ägypten, Marokko und Algerien ziemlich weit in ihrer Entwicklung. In Sachen Transparenz sind sie weiter als die meisten Staaten südlich der Sahara. So tauchen sie zumindest im Transparenzindex von Jones Lang Lasalle auf.

Potenzial im Süden

Der afrikanische Immobilienmarkt darf aber nicht auf Südafrika und Länder wie Ägypten, Marokko und Algerien im Norden Afrikas reduziert werden. Die Märkte in den Ländern südlich der Sahara mit Ausnahme von Südafrika sind noch sehr viel unbekannter als die bereits genannten. Dennoch bergen sie ein immenses Potenzial für die Zukunft. Das weiterhin steigende Wirtschaftswachstum der Region schafft eine anziehende Nachfrage nationaler und internationaler Unternehmen nach erstklassigen Flächen. Dieser Trend wird in den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Industrie, Wohnen und Freizeit aktuell beobachtet. Folglich

sind in den vergangenen Jahren Geschäftsviertel außerhalb der traditionellen Central Business Districts entstanden.

Der Anstieg bei der Kaufkraft hat den Markt für Shoppingcenter belebt. Dadurch wird immer mehr Nachfrage von den traditionellen Einzelhändlern und Straßenverkäufern abgezogen. Die schnell wachsende afrikanische Mittelschicht und ausländische Geschäftsleute tragen dazu bei, dass die Wohnungspreise und Mieten nach oben gehen.

Auch Freizeitimmobilien sind weiterhin ein lohnendes Investment. Dies wird vor allem durch den aufstrebenden Tourismussektor getrieben, der insbesondere von der erhöhten politischen Stabilität in Afrika südlich der Sahara profitiert. Beliebte touristische Ziele sind die Nationalparks, Küstenregionen, Städte wie Mombasa oder Afrikas höchstes Bergmassiv, der Kilimandscharo.

Trotz der teilweise hohen Mietniveaus sind internationale Investoren vor allem bei Engagements in den afrikanischen Staaten südlich der Sahara noch extrem zurückhaltend. Während die Immobilienmärkte von Entwicklungsländern in Asien, Lateinamerika und Osteuropa verstärkt von der Globalisierung der Kapitalmärkte profitiert haben, ist Afrika fast leer ausgegangen.

Steigendes Investoreninteresse in Aussicht

Es gibt allerdings 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 Millionen US-Dollar aufzulegen. Der Fonds wird an der London Stock Exchange gelistet.

Zusätzlich soll er auch an einigen wenigen Börsen in Afrika notiert werden. 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 Millionen US-Dollar und eine Fremdfinanzierung in selber Höhe ausgelegt. In Freizeitimmobilien investieren

insbesondere Investoren aus dem Nahen Osten.

Investoren profitieren in Afrika von dem häufig sehr deutlichen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf den Immobilienmärkten. Meist trifft bei den Investment- und Vermietungsmärkten 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. Tansania, Ghana und Angola haben sogar nur zweitklassige Flächen im Angebot. Erhöhte Nachfrage internationaler Un-

Dollar je Quadratmeter. Im nigerianischen Lagos sind sie immerhin bei 65 US-Dollar je Quadratmeter. Das Schlusslicht bildet Lusaka in Sambia mit 18 US-Dollar je Quadratmeter und Monat.

Geringe Marktreife, kaum Transparenz

Die hohen Mieten sind Ausdruck der fehlenden Marktreife der afrikanischen Immobilienmärkte südlich der Sahara. Die nicht vorhandene Transparenz ist speziell in diesen Ländern Afrikas noch ein großes Problem, das gelöst werden muss, um mehr internationale Institutionelle in die Märkte zu locken. Auch aus

Topstandorte in Afrika südlich der Sahara (ohne Südafrika) 2008

Land	Spitzenmieten in US-Dollar pro Quadratmeter und Monat		Spitzenrenditen In Prozent	
	Büro	Einzelhandel	Büro	Einzelhandel
Angola	140	100	8	10
Kongo (DR)	75	30	11	15
Nigeria	65	40	9	8
Äquatorialguinea	35	18	10	9
Tschad	25	25	12	10
Togo	25	8	12	10
Ghana	22	40	10	8
Tansania	20	16	10	12
Senegal	20	30	12	10
Sambia	18	25	12	10

Quelle: Knight Frank

ternehmen führt schnell zu enormen Mietanstiegen.

Hohe Mieten in Angola

Ein gutes Beispiel hierfür ist Angolas Hauptstadt Luanda. Für Büroflächen zahlen Mieter in der Spitze laut Knight Frank 140 US-Dollar pro Quadratmeter und Monat. Im Einzelhandel sind es monatlich 100 US-Dollar je Quadratmeter. Damit liegen die Spitzenmieten höher als in den meisten europäischen Immobilienmärkten. Getrieben werden die Mieten in Luanda durch internationale Unternehmen, die dort aufgrund der boomenden Erdölindustrie ansässig sind.

Auch wenn das Beispiel von Angola ein Extremfall ist, sind die Mietlevel in den übrigen Ländern südlich der Sahara ebenfalls sehr hoch. So liegen die monatlichen Spitzenmieten für Büros in der Stadt Kinshasa in der Demokratischen Republik Kongo bei 75 US-

diesem Grund sind die IRE|BS Foundation for African Real Estate Research sowie das African Real Estate Center an der IRE|BS gegründet worden, um durch gezielte Forschung einen kleinen Beitrag in Sachen Transparenz zu leisten.

Zudem muss es gelingen, dass Afrika als Investitionsstandort von Anlegern positiver wahrgenommen wird und das Bild vom schwarzen Kontinent nicht nur durch Negativthemen wie Bürgerkriege und Hungersnöte bestimmt wird, sondern auch die positiven Seiten von Afrika zum Vorschein kommen. Wenn diese Vorurteile überwunden werden, könnte Afrika berechtigterweise als ein beachtenswerter Standort für opportunistische Immobilieninvestitionen wahrgenommen werden. Parallel dazu wird jedoch eine der Hauptaufgaben der Entscheidungsträger vor Ort sein, funktionierende Kapitalmärkte aufzubauen, damit auch indirekte Immobilieninvestments platziert und Exit-Perspektiven entwickelt werden können.