

**Die Immobilienmärkte Südafrikas - Aufbruch in der Zeit nach der WM****Dr. Thomas Beyerle**

Liebe Leserinnen und Leser,

Fast so spannend wie die Frage wer denn nunmehr am 11. Juli 2010 die Trophäe in der Hand hält ist für Immobilieninvestoren die dann beginnende Zeit nach 4 Wochen freudigen Ausnahmestands. Was diese WM aus europäischer Immobiliensicht vielleicht so interessant macht ist die – noch immer – sehr hohe Intransparenz der gewerblichen Immobilienmärkte. Als Touristendestination etlichen bekannt, Weinliebhabern naturgemäß vertraut, aber als Region nachhaltiger Immobilieninvestments? Doch die erste oberflächige, vielleicht auch manchmal eingeeengte europäische Sicht täuscht gewaltig. Seit dem Ende der Apartheid hat sich Gewaltiges getan am Kap der guten Hoffnung. Traten Mitte der 90er Jahre vor allem Ferienimmobilien und Alterswohnsitze in den Blickpunkt der europäischen Öffentlichkeit sind es heute natürlich die einsetzenden städtischen Entwicklungen, die Herausbildungen eigenständiger funktionaler Büroteilmärkte und vor allem eine hohe Erwartungshaltung von Einzelhandelskonzernen an die rasant wachsenden Mittelschicht. Gerade das Segment der Shopping Center hat in den letzten 5 Jahren einen großen Boom erlebt. Hinzu kommen natürlich die gewaltigen infrastrukturellen Maßnahmen in die nationale Verkehrsinfrastruktur, der Telekommunikation und der Sportstättenbau als Verpflichtung zum Zuschlag zur WM. Dass damit sehr hohe Erwartungshaltungen der Regierenden und noch mehr der Bevölkerung einhergehen, darf unterstellt werden. Während die Vergabe der WM an Emerging Markets Länder zumeist mit einem grundlegenden Neubaubedarf an Infrastruktur einhergeht, verschwimmen diese Dimensionen im Falle Südafrikas als bereits industrialisiertes Land: kurzfristige Bauaktivitäten in multifunktionale Stadionbauten inklusive Erneuerungsmaßnahmen der Verkehrs- und Tourismusinfrastruktur. Die Austragungsorte der Spiele (Durban, Kapstadt, Mangaung/Bloemfontein, Nelson Mandela Bay/Port Elizabeth, Nelspruit, Johannesburg, Polokwane, Rustenberg und Tshwane/Pretoria) werden eine globale Aufmerksamkeit auf sich ziehen und damit die Chance, sich nicht nur als zuverlässiger Ausrichter von Sportgroßveranstaltungen und guter Gastgeber sondern vielmehr als attraktiver Wirtschaftsstandort zu empfehlen. Doch die Auswirkungen für eine nachhaltige Immobilienentwicklung in Südafrika und speziell um die einzelnen Spielstädten sind schwer zu quantifizieren. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Fußball-WM in Südafrika nur geringe ökonomische Effekte verursacht und keine statistisch signifikanten Wirkungen in den folgenden Jahren ergeben wird. Die intangiblen Auswirkungen können aber insbesondere für den Immobilienmarkt der auszurichtenden Städte eine große und nachhaltige Bedeutung haben. Wünschenswert wäre darüber hinaus, wenn Südafrika als Signal der Aufmerksamkeit des ansonsten kaum immobilienwirtschaftlich wahrgenommenen afrikanischen Kontinents dienen könnte und sei es nur mit der Bereitschaft der ersten grundsätzlichen Marktanalyse des Landes und Kontinents. Wer sich dann noch von den 11 Amtssprachen der Republik Südafrika - Englisch, Afrikaans, isiZulu, Siswati, Süd-Ndebele, Sesotho, Nördliches Sotho, Xitsonga, Setswana, Tshivenda und isiXhosa nicht abschrecken lässt, wird ein Rendite Risiko Profil bei Immobilienprojekten vorfinden, das aus europäischer Sicht allemal den Charme hat sich die Sache näher anzuschauen. Doch erst nach den Spielen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihr

Tabelle 1: Republik Südafrika 2010 im Überblick

Bevölkerung	49,1 Mio. EW
Bevölkerungswachstum	1% p.a.
Johannesburg	3,9 Mio. EW
Kapstadt	3,5 Mio. EW
Durban	3,5 Mio. EW
Tshwane (Pretoria)	2,4 Mio. EW
Nelson Mandela Bay (Port Elizabeth)	1,0 Mio. EW
Fläche	1.22 Mio. km ²
Bedeutendste Wirtschaftsbereiche	Bergbau, Automobilindustrie, Metallverarbeitendes Gewerbe, Maschinenbau, Textilindustrie, Eisen- und Stahlindustrie, Chemiebranche
Wachstumsbranchen und -märkte	Bau, Energie, Transport, Telekommunikation, Medizinsektor, Wasser
Wirtschaftsabkommen	Southern African Development Community Southern African Customs Union
Währung	1 ZAR = 0,11 EUR

Quelle: Aberdeen Research, Germany Trade & Invest, 2010

Tabelle 2: Wirtschaftliche Entwicklung und Prognose Südafrika

	2009	2010	2011
Reales Wachstum des BIP p.a. (%)	-1,8	2,8	3,7
Inflation p.a. (%)	7,1	5,8	5,5
Wachstum Verbraucher-ausgaben p.a. (%)	-3,1	4,9	5,3
Arbeitslosenquote (%)	24,0	23,3	22,2

Quelle: Aberdeen Research, IMF, Germany Trade & Invest, 2010

Aberdeen Research – ImmobilienFOKUS

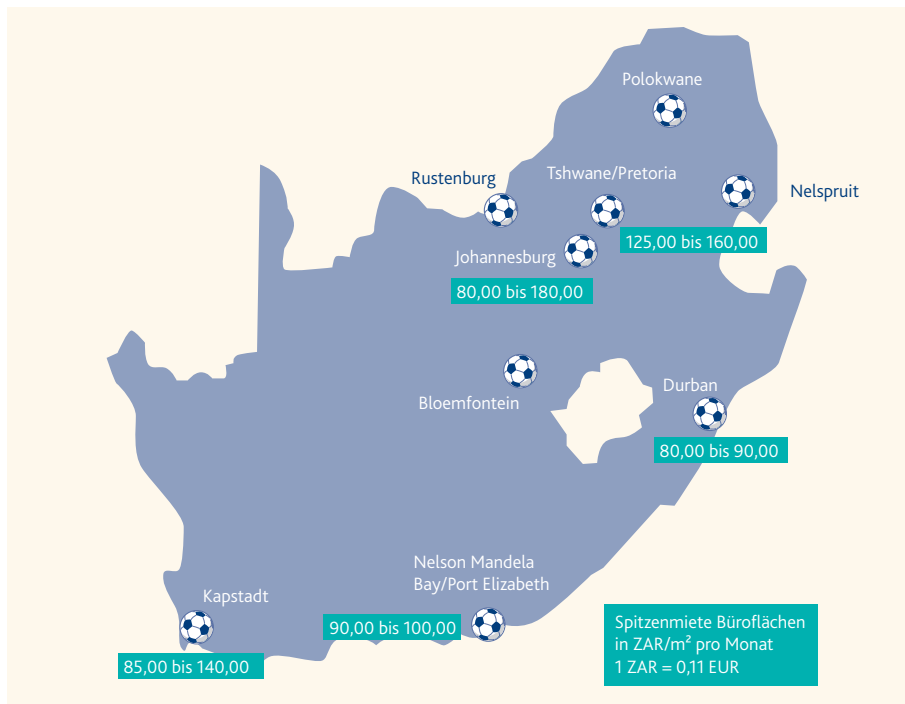
Wirtschaft

Die vergangenen 2 Jahre waren auch für die südafrikanischen Branchen eine strukturelle Herausforderung. Fast alle traditionellen Wirtschaftsbereiche in Südafrika waren von der weltweiten wirtschaftlichen Abkühlung betroffen. Lediglich der Bausektor, wegen der laufenden WM-Infrastrukturprojekte, sowie das Finanzwesen und der Immobilienhandel konnten für das Gesamtjahr ein leicht positives Wachstum erzeugen. 2009 war für den südafrikanischen Immobilienmarkt ein relativ schwieriges Jahr. Doch offensichtlich hat Südafrika im Vergleich zu manch anderen Wirtschaftsnationen die Rezession gut überstanden. Gebührend dazu beigetragen haben im speziellen die Einführung des „National Credit Acts“ und die relativ konservative Beleihungspolitik der Banken in Hinblick auf Immobilieninvestments. Der Blick auf 2010 fällt nunmehr positiver aus, nachdem sich die allgemeine Wirtschaftsstimmung hebt und eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt sich abzeichnet (siehe Tabelle 2). Die Inflationsrate wird perspektivisch nach einer leichten Entspannungsphase durch die geplanten Preisanpassungen des staatlichen Stromversorgers Eskom, wieder ansteigen. Trotz der Rückschläge, welche sich 2009 in einem um 1,8% rückläufiges BIP widerspiegelten, wird aktuell hoffnungsvoll auf eine Erholung der wirtschaftlichen Situation (siehe Abbildung 1) und auf die Eröffnung der ersten Fußballweltmeisterschaft auf afrikanischem Kontinent geblickt (siehe Abbildung 2). Durch die Fokussierung der internationalen Wahrnehmung kann durch diese Veranstaltung sicherlich zur wirtschaftlichen Vertrauensbildung bei internationalen Investoren beigetragen werden, Südafrika bietet ein hohes Potenzial gerade für opportunistische Investoren (siehe Abbildung 5 + Tabelle 4).

Büroimmobilienmarkt

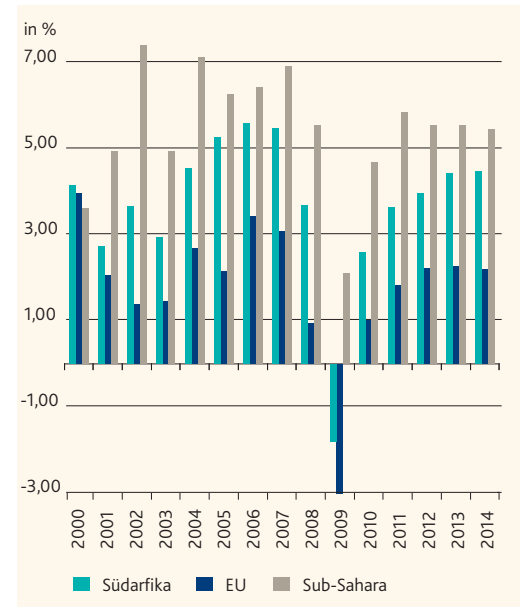
In den großen Wirtschaftszentren Südafrikas (siehe Abbildung 2) finden sich gut entwickelte Büromärkte mit einem Angebot an erstklassigen Flächen, welche durch die geringe Zahl an spekulativen Entwicklungen in den vergangenen sechs Jahren größtenteils absorbiert wurden. Die Nachfrage der Nutzer nach hochwertigen Flächen ist auch im Zuge der globalen Wirtschaftskrise weiterhin hoch

Abbildung 2: Südafrika - Spitzenmieten Büroimmobilien 2010



Quelle: Aberdeen Research, Knight Frank LLP, 2010

Abbildung 1: Jährliches reales Wachstum des BIP Südafrika, EU und Sub-Sahara Afrika 2000 - 2014



Quelle: Aberdeen Research nach IMF, 2010

Tabelle 3: Spitzenmieten in den südafrikanischen Wirtschaftszentren in ZAR/m² pro Monat

Johannesburg	
Büro/CBD	80,00
Büro/Sandton	180,00
Einzelhandel/Highstreet	270,00
Einzelhandel/Shopping Center	580,00
Industrie	42,00
Kapstadt	
Büro/CBD	85,00
Büro/Century	140,00
Einzelhandel/Highstreet	340,00
Einzelhandel/Shopping Center	690,00
Industrie	40,00
Tshwane/Pretoria	
Büro/CBD	160,00
Büro/Centurion/Menlyn	125,00
Einzelhandel/Highstreet	290,00
Einzelhandel/Shopping Center	580,00
Industrie	-
Durban	
Büro/CBD	90,00
Einzelhandel/Highstreet	405,00
Einzelhandel/Shopping Center	490,00
Industrie	40,00
Nelson Mandela Bay/Port Elizabeth	
Büro CBD/Greenacres	100,00
Einzelhandel	250,00
Industrie	35,00

Quelle: Aberdeen Research, Knight Frank LLP, Pace Property, 2010

Aberdeen Research – ImmobilienFOKUS

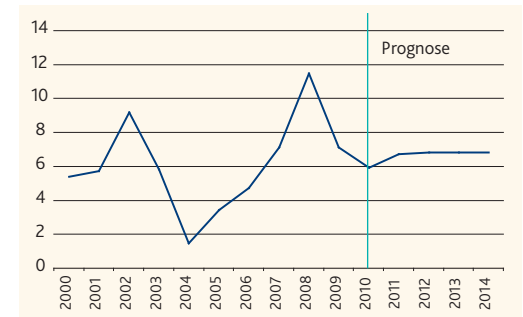
und primär auf dezentrale Standorte ausgerichtet. Der südafrikanische Büroimmobilienmarkt ist zur Zeit auf Grund der ansteigenden Leerstandsrate und der vermehrt angebotenen Flächen zur Untermiete sehr mieterfreundlich eingestellt. Die Realisierung neuer Projekte ist durch steigende Baukosten, dem Mangel an verfügbarem Bauland, dem Anstieg des Zinsatzes und die eingeschränkte Verfügbarkeit von Energie nur bedingt machbar.

- Die gestiegene Leerstandsrate im **Johannesburger** Büroimmobilienmarkt von ca. 4% bzw. 440.000 m² Fläche liegt weiterhin auf einem moderaten Niveau und resultiert größtenteils aus B-Flächen, welche für Abbruch oder Revitalisierungen vorgemerkt sind. Der CBD wird sowohl durch steigende Miet- und Immobilienpreise, als auch verstärkter Nachfrage durch behördliche Einrichtungen schrittweise wiederbelebt. Die Mietpreise liegen zwischen R45/m² und R80/m². Das im Norden von Johannesburg gelegene Sandton transformierte sich durch ein enormes Wachstum des Büroimmobilienmarktes in der letzten Dekade zum Hauptfinanzviertel der Stadt. Dort werden um 100% höhere Mieten erzielt als in dem traditionellen CBD. Die Mieten liegen bei R180/m² für neue Büroimmobilienentwicklungen bis zu R110/m² für qualitativ hochwertige Bestandsgebäude. Steigende Bau- und Bodenpreise und Energiedefizite werden zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise führen. Die Wirkung der steigenden Preise lässt zudem das kommende Fertigstellungsvolumen relativ gering ausfallen, außer für Eigenbestandsentwicklungen der Unternehmen. Ein weiterer Teilmarkt des Johannesburger Büroflächenmarktes ist der von dem Banken- und Finanzsektor bevorzugte Melrose. Der geringe Leerstand von nur 550 m² in A-/B-Flächen ist nicht zu letzt der herausragenden Lage und repräsentativen Naturszenerie zu verdanken.
- Der Bau der Hochgeschwindigkeitsbahn „Gautrain“ und die dadurch verbesserten Beförderungsbedingungen für Arbeiter aus dem Umkreis, führt zu einem erhöhten Flächenbedarf in **Tshwane/ Pretoria** CBD. Jedoch sind besonders großflächige Büroflächenangebote rar. In den dezentralen Büromärkten haben sich, durch die gute Anbindung über den Highway N1, Centurion und Menlyn zu gefragten Standorten entwickelt. Die Nachfrage nach den jüngst fertig gestellten 80.000 m² Neubaufäche zu Mietpreisen zwischen R140/m² bis R160/m² wird als gut bewertet, da eine weitere Ausweisung von Bauland für Büroflächen zumindest kurzfristig nicht erfolgen wird.
- In **Kapstadt** hat die Initiierung eines Aufwertungsprogramms des CBD zu einer erfolgreichen Transformation geführt. Die spannendste Entwicklung ist momentan der Bau des Portside Towers, welcher die Skyline von Kapstadt die nächsten Jahre dominieren wird. Die Fertigstellung ist für April 2011 geplant.
- In **Durban** ist die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin gut. Dazu tragen vor allem ein effizientes öffentliches Verkehrsnetz, preisgünstige Mieten und der Zugang zum Hafen bei. Auch hier mangelt es an A-Flächen und freies Bauland ist nahezu nicht existent.
- In **Nelson Mandela Bay/Port Elizabeth** gibt es seit der Entwicklung eines neuen CBDs in Greenacres und Newton Park eine aktive Nachfrage nach qualitativ guten Büroflächen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist so gering, dass eine rege Nachfrage nach Umnutzung von Wohnen zu Büro herrscht. Die Mietpreise liegen um die R100/m².

Einzelhandelsimmobilienmarkt

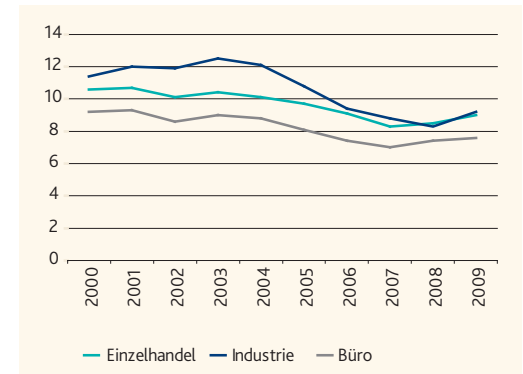
Die Struktur der südafrikanischen Einzelhandelsnachfrage ist sehr stark segmentiert. Im Mittelpunkt der zukünftigen Konsumerwartungen steht die schwarze Mittelschicht. Diese wird, als Ergänzung der bisher dominierenden weißen Oberschicht in den kommenden Jahren die 2. Säule der Einzelhandelsnachfrage bilden. Der Umfang der schwarzen Mittelschicht und der weißen kaufkräftigen Bewohner liegt inzwischen bei annähernd 7 Mio. Die verbleibenden fast 42 Mio. Südafrikaner verfügen indes über eine eher geringe Kaufkraft.

Abbildung 3: Inflationsrate Südafrika im Jahresvergleich (%)



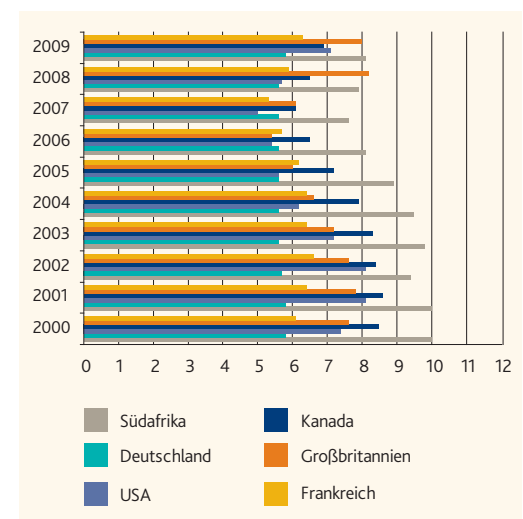
Quelle: Aberdeen Research nach IMF, 2010

Abbildung 4: Südafrika - Nettorendite von 2000 - 2009 im Jahresvergleich (%)



Quelle: Aberdeen Research nach IPD, 2010

Abbildung 5: Internationaler Vergleich - Nettorendite Gewerbeimmobilienmarkt gesamt von 2000 - 2009 (%)



Quelle: Aberdeen Research nach IPD, 2010

Aberdeen Research – ImmobilienFOKUS

Während die Trendsetter in den erstklassigen Shoppinglagen wie dem „V and A“ in Cavendish und dem „Canal Walk“ in Kapstadt, dem Gateway und La Lucia Mall in Durban, Sandton City, Eastgate, Clear Water Mall und Melrose Arch in Johannesburg einkaufen, wird der reale Umsatz in weniger glamourösen aber nicht umso weniger wichtigen Standorten erzielt. Die Spitzenmieten (siehe Tabelle 3) zeigen, dass Shopping Center, meist in dezentraler Lage, für den Konsumenten am attraktivsten sind. Dennoch führt ein einhergehender Wandel des Lebensstils auch zum Wandel der Konsumkultur und der daraufhin nachgefragten Einzelhandelsstandorte. In Kapstadt CBD und Durban Point Waterfront sind Entwickler ermuntert worden, auch Immobilien für Einzelhandel, Restaurants und Entertainment mit ebenerdigen Zugang und unter Einbezug des Gehweges und der Kanäle zu revitalisieren. Gleichwohl verläuft die positive Entwicklung in diesem Teilmarkt nicht linear: Auf der einen Seite ist der Lebensmitteleinzelhandel - „Convenience is the name of the game“ - ein stark wachsender Markt. Der erste freistehende Woolworths Supermarkt mit einer Fläche von 1.500 m² setzt eine neue Benchmark für diesen Bereich.

Auf der anderen Seite sind auf Grund der wirtschaftlichen Abkühlung und der dadurch gesunkenen Nachfrage der Verbraucher verschiedene Einzelhandelsprojekte vorzeitig begraben worden. Dennoch betrifft dies keinesfalls Einzelhandelsimmobilienmärkte mit einem prognostizierten nachhaltigen wirtschaftlichen Wachstum. Die aktuelle Marktsituation trifft vor allem sogenannte Stand Alone Retail Units (kleinere Einzelhandelseinrichtungen) und Restaurants/Schnellimbisse. Dieser Effekt ist in kürzlich fertig gestellten Shopping Centern zu beobachten, indem nationale Nahrungsmittelmarken hart um Franchisenehmer kämpfen und ein Anstieg der Leerstandsrate sichtbar wird. Die Spannbreite der Renditen (Cap Rate) in diesem Teilmarkt reichen denn auch von rund 7% bis 9,5%, also rund 200 Basispunkte über dem europäischen Niveau (siehe Tabelle 4).

Industrieimmobilienmarkt

Der südafrikanische Markt für Logistik - und Produktionsimmobilien hat in den vergangenen Jahren eine stetig positive Entwicklung vollzogen. Steigende Mietpreise gingen einher mit einer wachsenden Nachfrage und begrenzten Entwicklungsaktivitäten, welche sich aus dem Mangel an verfügbarem Bauland, einer rapide ansteigenden Baukosteninflation und einer Knappheit an Elektrizität besonders für neue Bauvorhaben ergeben haben. Verlangsamte Aktivitäten im Einzelhandel und produzierenden Gewerbe haben 2009 auch zu einer sinkenden Nachfrage geführt. Jedoch besteht weiterhin ein enormer Mangel an Produktions- und Logistikimmobilien internationaler Prägung in Kapstadt, Durban und Nelson Mandela Bay.

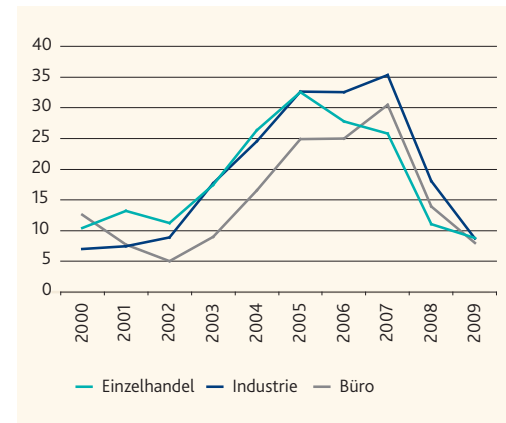
Die unklare Situation über den zukünftigen Ausbau und Sicherstellung der Stromversorgung bewegen viele Eigentümer dazu, ihre Standorte eher zu erweitern als nach Neuen zu suchen. Während es momentan ein Überangebot an Flächen bis zu 3.000 m² gibt, werden Flächen mit einer Größe über 5.000 m² weiterhin stark nachgefragt. Die Mietpreise liegen z.B. in Gauteng, dem „powerhouse of industrial property investments“ zwischen R35/m² bis zu R55/m² für kürzlich fertig gestellte Industrie-einheiten.

Tabelle 4: Investitionskennzahlen Shopping Center

Einzelhandelsimmobilientyp	Ø Cap Rate	Ø Mietwachstumsrate p.a.	Ø Wachstum der Bewirtschaftungskosten	Ø Exit Cap Rate	Transaktionen
Super Regional Shopping Centre	7.10%	5.50%	7.70%	7.67%	1
Regional Shopping Centre	8.16%	5.81%	7.94%	8.78%	23
Community Shopping Centre	8.66%	6.06%	8.00%	9.56%	25
Neighborhood Shopping Centre	9.07%	6.21%	8.07%	10.07%	22
Power Centre/Specialty/Warehouse	9.03%	5.94%	8.14%	9.75%	6
Stand Alone Retail Unit	9.50%	5.70%	8.10%	10.13%	3

Quelle: Aberdeen Research, Pace Property, 2010

Abbildung 6: Südafrika - Total Return von 2000 - 2009



Quelle: Aberdeen Research nach IPD, 2010

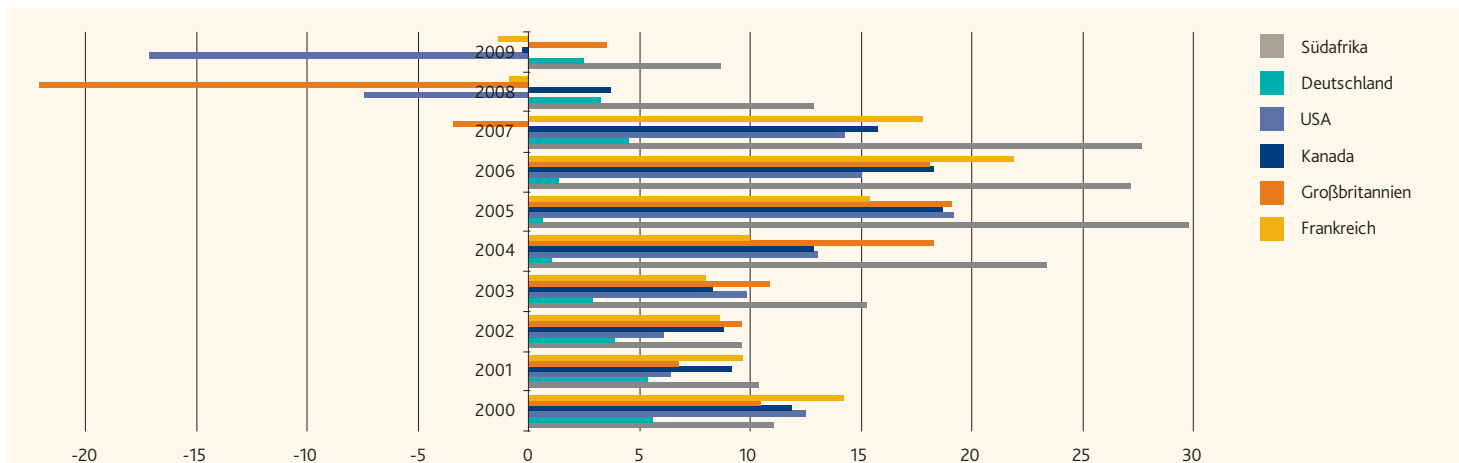
Aberdeen Research – ImmobilienFOKUS

Tabelle 5: Auswirkungen der Fußball-WM 2010 auf die Immobilienmärkte Südafrikas

Segment	Fußball-WM	Chance	Risiko
Wohnimmobilien	- keine messbaren Effekte	- Keine städtebaulichen Neubau - oder Umbaumaßnahmen für die einheimische Bevölkerung	
Büroimmobilien	- keine messbaren Effekte	- Keine städtebaulichen Neubau - oder Umbaumaßnahmen für die einheimische Bevölkerung	
Einzelhandelsimmobilien	- Geringfügige und zeitlich befristete (während der WM) Umsatzsteigerung (Berücksichtigung der "Crowding-Out-Effekte")		- Keine „Steigerung des Gemeinwohls“
Sportimmobilien	- Entstehung von Multifunktionsarenen bzw. Umbauten bestehender Stadien, die nach dem Event durch Ligasport und kulturelle Veranstaltungen weitestgehend abgedeckt werden können. - „Neuigkeitseffekt“	- Erneuerung der sportspezifischen Infrastruktur - Schaffung zusätzlichen Einkommens - Impuls für die Stadtentwicklung - Bildung neuer städtischer Wahrzeichen in zentralen Lagen	- Hohe Investitionskosten - Zusätzliche Kapitalkosten in der Post-Event-Phase - Ökonomische Nachnutzung und Überdimensionierung
Hotellimmobilien	- Erhöhte Touristenzahlen zur Eventphase mit evtl. nachhaltiger Wirkung und Anstieg des Tourismus insgesamt (Voraussetzung: Erfolg der Sportveranstaltung bzw. gutes Image), wodurch neue Hotels entstehen.	- Wachstumsimpuls	
Infrastruktur	- Ausbau des öffentlichen Nahverkehrssystems und Flughafens, wodurch der betroffene Immobilienmarkt in allen Segmenten langfristig profitieren kann (z.B. in der Umgebung um neu geschaffener ÖPNV-Haltestellen). In weniger entwickelten Ländern Impuls zum Ausbau der Basisinfrastruktur (u.a. Stromversorgung).	- verbesserte Verkehrsinfrastruktur	- Entstehung keiner bedarfsgerechten Infrastruktur für die einheimische Bevölkerung (z.B. keine Anbindung des Gautrans an die Townships) - Überdimensionierte Infrastruktur
Sonstige Effekte durch die Fußball-WM	Chancen: - Aufbau neuer wirtschaftlicher Beziehungen und Ansiedlung neuer Unternehmen/Institutionen - Verstärktes Standortvertrauen seitens der Investoren, Imagegewinn & spektakuläre Architektur Risiken: - Ökologische Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen - Überwachung des öffentlichen Raums bzw. verstärkte Sicherheitsmaßnahmen - "Ausschreitungen" und anwachsende soziale Segregation		

Quelle: Aberdeen Research, 2010

Abbildung 7: Total Return Südafrika im internationalen Vergleich 2000 – 2009 (%)



Quelle: Aberdeen Research nach IPD, 2010

Aberdeen Research – ImmobilienFOKUS

Fazit im Zeichen der Fußball-WM

Die Fußball-Weltmeisterschaft hat sich bislang als ein Bonus für Südafrika erwiesen, als dass der Bau der Stadien und die Expansion der Infrastruktur im Sinne einer antizyklischen Maßnahme die negativen Auswirkungen der weltweiten wirtschaftlichen Stagnation in gewissen Sektoren der südafrikanischen Wirtschaft abschwächen konnte. Die neuen Sportstätten, wie in Durban können aufgrund ihrer außergewöhnlichen Architektur und zentralen Lage, zugleich zu einem neuen städtischen Wahrzeichen werden und einen Impuls für die Stadtentwicklung geben.

Der jedoch wichtigste Faktor für weiterreichende Effekte der WM ist die erfolgreiche Durchführung dieser Großsportveranstaltung, so dass diese zur Bildung eines verstärkten Standortvertrauens seitens der Investoren beitragen und den Aufbau neuer wirtschaftlicher Beziehungen und die Ansiedlung neuer Unternehmen/Institutionen begünstigen kann. Der Erfolg hängt jedoch von einer Vielzahl von Faktoren ab, die isoliert betrachtet jeweils nur zu einem geringen Teil zur „Steigerung des Gemeinwohls“ beitragen, wie z.B. der Bau der Gautrainstrecke (siehe Tabelle 5). In Bezug auf die Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte in Südafrika ist in der Zukunft besonders das Problem der Energieknappheit zu lösen, um die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Flächen befriedigen zu können. In den Renditen, verglichen mit Europa und der USA, sind die Risiken der Märkte weiterhin abgebildet.

Tabelle 6: SWOT-Analyse Südafrika

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absatzmarkt mit rund 49 Mio. Einwohnern • Verbesserte Infrastruktur (Straßen, Flug, Telekommunikation) • Gute Verbindung (Straßen, Flug) von Johannesburg in die anderen Länder Subsahara-Afrikas • Dadurch Erreichbarkeit eines noch größeren Marktes mit mehr als 200 Mio. Einwohnern • Relativ stabile politische Lage 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mangel an Facharbeitern • Fehlendes Know-how in der Verwaltung • Schlechte Sicherheitslage • Intransparenz der Märkte
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoher Investitionsbedarfs in die Infrastruktur (Energie, Wasser, Telekommunikation, Verkehr) • Expandierender Bausektor • Konsumfreudige wachsende Mittelschicht • Durchführung der Fussball-WM: Fokussierung der internationalen Wahrnehmung und Vertrauensbildung bei internationalen Investoren • Hohes Potenzial für opportunistische Investoren 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieknappheit bis mindestens 2013: Gefahr von Stromausfällen, Problem bei Genehmigungen von energieintensiven Investitionen • Wirtschaftspolitische Bevorzugung lokaler Unternehmen bei Ausschreibungen • Korruption (Korruptionsindex von 4,7 - 55. Rang von 180 Ländern)

Quelle: Aberdeen Research, Germany Trade & Invest, IREBS Immobilienakademie, 2010

Wichtige Information

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Anlagestrategien zu verstehen, insbesondere handelt es sich nicht um ein Angebot zum Kauf von Investmentanteilen. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, einschließlich abgegebener Stellungnahmen oder Prognosen, wurden aus uns verlässlich erscheinenden Quellen entnommen, jedoch wird keine Garantie oder sonstige Haftungserklärung für ihre Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit abgegeben. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen können Projektionen oder andere zukunftsbezogene Aussagen über zukünftige Ereignisse oder zukünftige Finanzergebnisse von Ländern, Märkten oder Unternehmen enthalten und tatsächliche Ereignisse oder Ergebnisse können davon erheblich abweichen. Daher wird keinerlei Garantie oder sonstige Art der Haftung für Verluste oder Schäden übernommen, die - direkt oder indirekt - aus der Verwendung von in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.

Kein Teil dieses Dokuments darf ohne schriftliche Zustimmung von Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH in irgendeiner Form oder auf irgendeinem Wege kopiert oder vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Herausgegeben und genehmigt von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Bettinastraße 53-55, 60325 Frankfurt am Main.

© 2010 Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH. Alle Rechte vorbehalten.

Weitere Informationen

Autorin dieser Ausgabe:

Sandra Jack

www.aberdeen-immobilien.de

Aberdeen Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft mbH
Bettinastraße 53-55
60325 Frankfurt am Main
Deutschland

Research

Telefon +49-(0)69-768072-227

Telefax +49-(0)69-768072-251

research@aberdeenpropertyinvestors.com