

BRIC: Bekannte Unbekannte für Immobilien



Von Dr. Christoph Zaborowski
Partner bei Wüest & Partner
Leiter «International Services»

Direktinvestitionen im Ausland sind keine Erscheinungen der Neuzeit. Was sich aber über die Jahre verändert hat, ist der Länderkreis, für den ein vielversprechendes wirtschaftliches Potenzial erwartet wird. Während in den 1980er Jahren die sogenannten Tigerstaaten mit Südkorea, Taiwan, Singapur und Hongkong für Furore sorgten, sind es nun die BRIC-Staaten. Einzelne internationale Unternehmen waren in diesen Ländern zwar schon in den 1950er Jahren tätig, wie beispielsweise Volkswagen in Brasilien, aber gerade durch die erstaunliche wirtschaftliche Entwicklung in den letzten 10 bis 20 Jahren stieg das Investitionsvolumen beträchtlich.

4 Länder vereinen 40% der Weltbevölkerung

Hinter dem Begriff «BRIC-Länder» stehen die Volkswirtschaften Brasiliens, Russlands, Indiens und Chinas. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts wurden die BRIC-Länder als Schwergewichte gehandelt, und man ging davon aus, dass sie über das ökonomische Po-

tenzial verfügen, um bis 2050 zu den grössten Volkswirtschaften der Welt zu gehören. Vor 2000 sorgten Planwirtschaft, Hyperinflation, Kolonialherrschaft oder die protektionistische Handelspolitik viele Jahre für ihr Fehlen auf der grossen Wirtschaftsbühne. Erst verschiedene Reformen ermöglichten eine Veränderung.

Für die vergangene Dekade kann sich die Entwicklung der 4 BRIC-Staaten sehen lassen: Lag ihr Anteil an der globalen Wertschöpfung im Jahr 2000 noch bei 16%, waren es im Jahr 2010 bereits 25%. Neben den wirtschaftlichen Kennzahlen beeindrucken auch die demographischen Werte: Die 4 Länder gehören heute zu den 10 bevölkerungsreichsten Ländern der Erde. Dadurch bilden sie enorme Arbeits- und Nachfragemärkte.

Langfristige Neukonfigurierung der Weltwirtschaft

Sowohl ihre Grösse als auch die erwarteten überdurchschnittlichen Wachstumsraten verleihen den BRIC-Ländern Attraktivität. Infolge der wirtschaftlichen Sättigungstendenzen in den USA, der EU und Japan, aber auch wegen deren struktureller Probleme wird viel Hoffnung in die BRIC-Länder gesteckt. Während nämlich die etablierten Volkswirtschaften ein reales Wachstum von maximal 2% erwarten, wird für die BRIC-Länder 6,5% prognostiziert.

Die Grösse der 4 Länder in Kombination mit ihrer wirtschaftlichen Dynamik wirkt vor allem auf die Konsumgüterindustrie verlockend. Bereits während der vergangenen 10 Jahre hat sich in den BRIC-Staaten die Kaufkraft pro Kopf verdoppelt. Insbesondere die überproportional wachsende Bevölkerung in urbanen Gebieten konnte von dieser Wohlstandsverbesserung profitieren, wodurch sich eine wirtschaftlich potente Mittelschicht bildete. Es wird eine weitere Bevölkerungszunahme und steigender Wohlstand erwartet, wobei Russland mit einer sinkenden Bevölkerung die Ausnahme bildet.

BRIC-Länder:

Reif für Immobilieninvestoren?

Vor diesem Hintergrund kommt zu Recht die Frage auf, ob sich diese Länder auch für Immobilieninvestitionen ausländischer Anleger eignen. Der Bedarf scheint grundsätzlich gegeben: Im Licht der rosigen Wachstumsprognosen werden in den nächsten Jahren zusätzliche Wohnungen, Büro- und Verkaufsflächen sowie Infrastrukturen – u.a. beim Verkehrs- und Gesundheitswesen – benötigt. Dafür sind, neben Know-how, v.a. auch in- und ausländische Kapitalgeber notwendig.

Allerdings ist auch in den BRIC-Staaten nicht alles Gold was glänzt: Russland weist weiterhin grosse Mängel bei der Rechtssicherheit auf, die Bevölkerung schrumpft und das Wachstum beruht einseitig auf Rohstoffen. In Indien lassen der ungelöste Konflikt mit Pakistan, das Ausmass der Korruption und fehlende Struktur-reformen das Wachstum abkühlen. China wiederum kämpft mit den Folgen der Ein-Kind-Politik und der dementsprechend schnellen Alterung der Gesellschaft. Zudem hat sich das Wachstum merklich abgekühlt. Dies ist auch in Brasilien der Fall. Hier hat sich das Wirtschaftswachstum von über 7% im Jahr 2010 auf unter 3% im letzten Jahr verringert. Auch hier herrscht eine starke Abhängigkeit von Rohstoffen. Brasiliens Hoffnungen für den endgültigen Aufstieg basieren vor allem auf Erdöl.

Ohne Zweifel weisen diese Staaten faszinierende Chancen auf. Am grössten dürften diese in den beiden demokratisch regierten und demographisch wachsenden Ländern Indien und Brasilien sein. Der ganz grosse Zustrom ausländischer Immobilieninvestoren lässt aber aufgrund der weiterhin vorhandenen Unsicherheiten noch auf sich warten. Detaillierte Informationen zu den 4 BRIC-Staaten finden sich in der aktuellen Ausgabe des Immo-Monitorings (Ausgabe 2012/2).

zaborowski@wuestundpartner.com

www.wuestundpartner.com