



Aline Hense

VERMÖGENSBERATUNG

Allmannshausenerstr. 36a, 81379 München,
Tel. 089-782354, Email: mail@alinehense.de

Asiens wachsende Mittelschicht eröffnet neue Anlage-Chancen

Schwacher Dollar

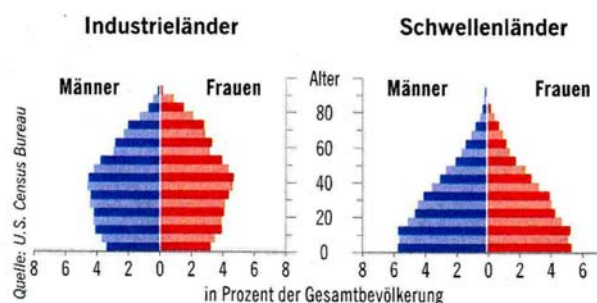
Bedenklich schwach ist er 2007 geworden, der US-Dollar. Nicht nur aus Euro-Sicht. Auch Südasiens Währungen haben gegenüber der US-Devise zugelegt. Allein die Hypothekenkrise in den USA kann nicht die Ursache sein.

Wir sollten eher davon ausgehen, dass globales Anlagegeld inzwischen vermehrt einen anderen Weg nimmt: Nicht mehr so sehr in die USA, sondern in Richtung Südostasien. Es fließt in die Aktienmärkte, aber ebenso als direktes Investment ausländischen Kapitals (FDI - Foreign Direct Investment) in die Region. Dort investieren auch vermehrt die einheimischen Staatsfonds, jene mit Devisen prall gefüllten Staatssäckel der Regierungen in Südostasien. Besonders China will bekanntlich zukünftig nicht mehr jeden eingenommenen Dollar in US-Anleihen investieren. Deshalb werden die Devisenreserven Chinas neben einigen Auslandsinvestitionen zukünftig wohl stärker in der einheimischen Wirtschaft landen. Aus chinesischer Sicht eine Lösung gleich mehrerer Probleme! Denn in China bietet sich dieses Bild: Boomende Wirtschaftsregionen mit exportorientierten Industrien direkt an der Küste und die zurückbleibende Wirtschaft im Landesinneren: Eine stark zerklüftete regionale Wirtschaftsentwicklung mit sehr unterschiedlichem regionalen Einkommen, was mittelfristig den sozialen Frieden gefährdet, unter der einheitlichen Fassade eines nationalen Wirtschaftswachstums von mehr als 10% pro Jahr.

Protektionismustendenzen

Ganz anders stellt sich das Ausland aus chinesischer Sicht dar: Ständiger politischer Unmut über die chinesischen Importe, die zwar alles preiswert machen für den privaten Konsumenten und so die Inflation zugunsten niedriger Zinsen drückt. Doch dadurch gehen vermeintlich Arbeitsplätze verloren - so, als wollten Nordamerikaner wie Westeuropäer die zuvor nach Südostasien ausgelagerte Zulieferproduktion wieder selbst übernehmen. Was also tun? Da ist die sozial brisante Wirtschaftsstruktur vor Ort und ständiger politischer Druck aus dem Westen. Wirtschaftlicher Druck von außen gesellt sich noch dazu, denn im Westen finden sich ja auch die Auftraggeber für die Importe, und die sollen nach ihrem Willen noch preiswerter werden, wie das ja alternativ jetzt in Vietnam der Fall ist. Warum sollte sich deshalb vor allem China nicht wieder auf seine Stärken vor Ort besinnen, wie es dies schon einmal vor einigen Jahrhunderten praktiziert hat? Denn vor Ort wächst zurzeit eine riesige konsumfreudige Mittelschicht heran. In den USA trägt der private Konsument 70% zum Bruttoinlandsprodukt bei – und in China sind es erst 40%!

Demographie



Die Altersstruktur in den Industrieländern spricht für schwächeres Wachstum. Die Schwellenländer haben dagegen einen Wachstumsbonus. Dieser sollte tendenziell in den nächsten 20 Jahren erhalten bleiben.

Chart: Börse Online

Demographische Trends

China und Indien: Das ist die Heimat von mehr als 2,4 Milliarden Menschen, einem Drittel der Weltbevölkerung. Die Bevölkerung beider Länder wächst robust - mit entsprechend junger Altersstruktur.

Bevölkerungsentwicklung bis 2050

Staat	Bevölkerung in 2050	Bevölkerung in 2000	erwarteter Zuwachs	%
Indien	1.601.004.572	1.002.708.291	598.296.281	59,70
China	1.417.630.630	1.262.474.301	155.156.329	12,30
USA	420.080.587	282.338.631	137.741.956	48,80
Indonesien	336.247.428	224.138.438	112.108.990	50,00
Nigeria	307.420.055	123.749.589	183.670.466	148,40
Bangladesh	279.955.405	130.406.594	149.548.811	114,70
Pakistan	267.813.495	141.553.775	126.259.720	89,20
Brasilien	228.426.737	175.552.771	52.873.966	30,10
Kongo	181.260.098	51.810.000	129.450.098	249,90
Mexiko	147.907.650	99.927.000	47.980.650	48,00
Gesamt	5.187.746.657	3.494.659.390	1.693.087.267	48,40
EU-Osterweiterung	237.720.000	293.862.000	-56.142.000	-19,10
Deutschland	73.607.000	82.188.000	-8.581.000	-10,44
Frankreich	61.017.000	59.382.000	1.635.000	2,75
Großbritannien	63.977.000	59.522.000	4.455.000	7,48
Türkei	101.208.000	68.234.000	32.974.000	48,32
Gesamt	537.529.000	563.188.000	-25.659.000	-4,56
Japan	112.198.000	127.034.000	-14.836.000	-11,68

Quelle: US Census

Sozialer Frieden

Der soziale Frieden, aber auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung besonders dieser beider Länder wird zukünftig zweifellos dadurch bestimmt, inwieweit es den Regierungen gelingt, breitere Bevölkerungsschichten am wachsenden Wohlstand teilhaben zu lassen. Doch kann das nicht kurzerhand durch eine Intensivierung der Exportwirtschaft erreicht werden. Nachhaltig erfolgversprechender ist jetzt die Entwicklung des Binnenmarkts vor Ort, was tendenziell zulasten einer exportdominierten Wirtschaft gehen könnte. Das erfordert zweifellos eine andere, auch bessere Infrastruktur als zurzeit vorhanden und stellt insgesamt große wirtschaftliche Anforderungen an beide Länder. Das Kapital dazu steht über die Staatsfonds zur Verfügung, in welche ein Gutteil der Devisenüberschüsse fließt. Allein Indien wird also in den nächsten 5 Jahren unglaubliche 500 Milliarden Dollar in den Ausbau seiner Infrastruktur stecken. China wird dem nicht nachstehen: Binnen eines Jahres, bis zur Olympiade, sind es allein 200 Milliarden US-Dollar, die in ganz China investiert werden: Für Straßen, Wohnungen, Krankenhäuser, Restaurants. Doch soll Chinas Wirtschaft nach dem Willen der Regierung zukünftig auch einen qualitativen Schub erleben und ebenso wenig wie der Westen quantitativ-orientiert mit Billigprodukten die Welt beglücken.

Forschung und Entwicklung

Forschung und Entwicklung („Research&Development“: „R&D“): Da sehen China wie Indien ihre Stärke für zukünftiges Wirtschaftswachstum. Mehr als 2 Milliarden Dollar kippen internationale Pharmaunternehmen schon 2006 in den R&D-Bereich Chinas, weil binnen 2 Jahren Patente im Wert von über 30 Milliarden Dollar auslaufen und die Forschung in China preiswerter, aber ebenso qualifiziert erfolgt wie im Westen.

China forscht



Von wegen "Immer nur Kopieren und Exportieren":
China ist längst auf dem Weg zu einer autozentrierten Entwicklung
(Blaue Balken: Beschäftigte in Mannjahren, rote Linie: Ausgaben für Forschung und Entwicklung in Milliarden Yuan;
Chart: Economist, Nov. 8th 2007; 10 Yuan= 1 Euro)

Qualifiziertere Wirtschaftssegmente, das bedingt ein entsprechendes Ausbildungsangebot. Schon heute verlassen in China mehr als zehnmals soviel Studenten wie in Deutschland die Uni mit einem Ingenieurstitel. Rising Star, ein erfahrener Schweizer Initiator für alternative Investmentprodukte, bringt die Logik dahinter auf den Punkt: Es ist die "Kausalkette mehr Bildung, mehr Innovationen, mehr Fortschritt, ..., mehr Wohlstand", welche Chinas, aber auch Indiens aktuelle Wirtschaftsprobleme allesamt auf einen Schlag lösen kann - und auch muss! Rising Star sieht deshalb insbesondere China und Indien nicht etwa am Ende sondern erst in der ersten Hälfte ihres Aufschwungs!

Urbanisierung

Schon jetzt explodiert auch deshalb der Urbanisierungsgrad in beiden Ländern. Leben aktuell erst 26% der Inder in Städten, so werden es schon in vier Jahren über 40% sein, eine Differenz von gut 200 Millionen. Das ist ungefähr so, als wenn sich alle Europäer auf Wanderschaft begäben. In China sind es gar über 300 Millionen, soviel Menschen wie in den USA leben, die in dem Zeitraum vom Land in die Stadt ziehen. Innerhalb der Städte wird dies zu Verdrängungsprozessen führen: Die Städter wandern in bessere Wohnanlagen ab, die Zuwanderer fangen unten mit schlichten Wohnverhältnissen an.

Wachsende Mittelschicht

"Mehr Ausbildung", das heißt "Besser bezahlte Jobs" und entsprechend "mehr freies Geld für den Konsum". Doch selbst am Anfang dieser Entwicklung besteht schon jetzt ein konsumfreudiger Mittelstand in China und Indien. In China zählen bereits 140 Millionen Menschen dazu, in Indien 60 Millionen. Und er wächst rapide: In knapp 2 Jahrzehnten werden über 1 Milliarde Menschen Chinas und Indiens zur Mittelschicht zählen und in Asien den Konsum kräftig anheizen, hat McKinsey in einer aktuellen Studie errechnet. Allein in den nächsten 15 Jahren werden es 500 Millionen mehr sein - das entspricht der kombinierten Einwohnerzahl der USA und Europa. Stellen Sie sich bitte vor: jeder einzelne Mensch in den USA und Europa benötigte neuen Wohnraum, neue Supermärkte, erstmals einen PKW! Und hätte sogar das Geld dazu! Das macht den Umfang jener Anpassungsprozesse vor Ort deutlich, die jetzt anlaufen müssen. Und auch das Potenzial für jenes Geld, was sich daran in der Frühphase beteiligt.

So ist es nicht verwunderlich, wenn der Nachfragestau nach besseren Lebensbedingungen - und das heißt zuoberst: Bessere Wohnverhältnisse - schon jetzt enorm ist. Denn trotz hoher Sparquoten der Mittelschicht stand ihr bislang kein entsprechendes Wohnangebot gegenüber. Die Hypothekenvergabe in China ist sehr restriktiv, in Indien dürfen erst seit kurzem Hypothekenkredite an Private vergeben werden. Über 20 Millionen Wohnungen mehr als verfügbar fragt allein Indiens Mittelschicht nach, hat die Deutsche Bank Research ermittelt, mit Einbeziehung der Urbanisierungsrate müssen deshalb langfristig 7 bis 10 Millionen ansprechende Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Aber anders als die ewige Diskussion in Deutschland über den Bau des Transrapid - eine Investition öffentlicher Gelder in Höhe von ca. 3 Milliarden Euro - bleibt Indien keine Zeit, lange zu diskutieren: Umgehend werden Allianzen zwischen öffentlichen und privaten Unternehmen geschmiedet - und los geht's: Zusammen mit einem Landentwickler, Tochter des Staatsfonds Dubai World, wird zum Beispiel zurzeit eine Wohn-Satellitenstadt bei Bangalore aus dem Boden gestampft - eine Investition von 12 Milliarden Dollar.

Angebote

Aktuell gibt es mindestens 5 geschlossene Fonds für den deutschen Privatanleger, welche eine Beteiligung an den demographischen Trends in Südostasien ermöglichen. Das sind vorrangig Wohnungen, aber auch Immobilien für andere Nutzung. Renditequelle ist vorrangig die Erschließung, Erwerb oder Errichtung von Immobilien mit anschließendem Verkauf, nicht etwa langfristige Mieteinnahmen aus diesen Objekten, ein sogenannter opportunistischer Ansatz. Er hat wesentlich höheres Renditepotenzial als Immobilienfonds, die sich auf die Betriebsphase von Immobilien konzentrieren, aber umso weniger keine im Vorhinein feststehenden Erträge, sondern Rückflüsse, die in Höhe und Datum nur grob bestimmt werden können. Doch durch die geringe Haltezeit an den Objekten ist das Anlage-Risiko im Vergleich zur Langfristanlage reduziert. Entsprechend kurz ist auch die Laufzeit dieser Fonds. Sehr unterschiedlich fällt dagegen der Zeitpunkt ab Beitritt aus, ab dem das Zeichnergeld auch eine Rendite erwirtschaften kann und dafür gilt: Je länger es dauert, umso riskanter ist auch die Anlage. Denn soviel sollte klar sein: Dieses Potenzial wird von vielen Kapitalsammlern erkannt, was die Preise für gute Objekte und an besonders augenfälligen Standorten anheizen könnte.

Checkliste

Darauf sollten Sie bei Fonds für südostasiatische Immobilien besonders achten:

1. Handelt es sich um einen Initiator, der einen guten Marktzugriff hat? Worin besteht dieser? Auch das bereits platzierte Anlagevolumen ist dafür ein guter Indikator!
2. Wie ist die Leistungsbilanz? Kann der Initiator bereits Erfolge nachweisen mit ähnlich strukturierten Fonds?
3. Transparenz: Wie konkret ist der Fonds bereits strukturiert in Bezug auf Anlagestruktur/ Vertragspartner/ Anlageregion/ Nutzungsart/ Laufzeit? Oder „Blindpool“ (wenn wesentliche Parameter noch offen sind)?
4. Gibt es Risiko mindernde Maßnahmen im Fonds? Wieviele Objekte sollen für den Fonds erworben werden? Noch besser: Es ist ein Dachfonds mit mehreren Zielfonds. Die Haltezeit der Immobilien: Kürzer ist zweifellos sicherer als länger. Die Standorte der Immobilien: An einigen Standorten Südostasiens haben die Immobilienpreise mittlerweile kräftig angezogen (Delhi, Shanghai, Beijing!); Standorte in der zweiten wie dritten Reihe bieten demgegenüber preiswertere Einstiegniveaus
5. Worin besteht die nachweislich praktische Erfahrung der Fondsmanager/Zielfondsmanager? Welche Resultate können sie vorweisen?
6. Wann fängt das Anlagegeld an zu arbeiten? Wieviel Prozent der konkreten Anlageobjekte stehen bereits fest oder sind sogar schon angekauft? In welcher Zeit soll das gesamte Anlagegeld investiert sein?

Fonds für asiatische Immobilien:

Für detaillierte Info zu den Fonds schauen Sie einfach jeweils auf www.alinehense.de/Sachwertanlagen/Immobilien_Ausland bei den einzelnen Anbieter unter "Downloads" das angebotene Material an, insbesondere die Prospekte der Anbieter. (Doch bitte aufgepasst: Die dort auffindbaren Sachwertanlagen entsprechen keineswegs durchgängig einer Empfehlungsliste, sondern sind zum Selektieren und Vergleichen gedacht!).

1. [Five Star: China Invest Beteiligungsfonds I](#): Laufzeit 8 Jahre, Volumen 36 Millionen Euro, fokussiert auf eine Messeanlage in einer chinesischen Stadt (Tianjin); Mietverträge noch nicht abgeschlossen
2. [CFB](#): Laufzeit 8-10 Jahre; Volumen 250 Millionen USD, Beteiligung am LaSalle Asia Opportunity Fund III, Blindpool; Investition bis auf 4 Jahre gestreckt, geplant: ein Drittel Japan sowie ein Drittel Hongkong/China; mehrjähriger Einzahlungszeitraum
3. [REAL I.S.](#): Laufzeit mindestens 18 Jahre, 105 Millionen USD, „hochgradiger“ Blindpool als Dachfonds, weil ohne feststehendes Volumen, Struktur, Ausrichtung oder Partner;
4. [MPC](#): Laufzeit 4 Jahre, Volumen 57 Millionen Euro; direkte Beteiligung über ein Joint Venture an 3.500 Wohnungen an 3 Standorten in Indien, Baugenehmigung liegt vor, Baubeginn Anfang 2008, Bauzeit 24 Monate
5. [Hannover Leasing: Wachstumswerte Asien I](#): Laufzeit 8 Jahre, Volumen 75 Millionen USD, Dachfonds mit 4 Zielfonds, davon 2 in China (51%), 2 in Indien (27%) sowie im pazifischen Raum mit Immobilien für unterschiedliche Nutzungsarten (Wohnen 45%, Büroraum 33%, Einzelhandel 13%, Sonstiges 9%). Erste Investitionen bereits erfolgt.

Fazit

Da stehen wir nun, meint auch Jim O'Neill, der Research-Chef von Goldman Sachs. Der Dollar verhält sich, als ob der Markt seine Leitwährungsrolle hinterfragte. Und längst sieht die Internationale Währungsfonds nicht mehr die USA, sondern China als Motor der Weltwirtschaft. Wenn kann es da wundern, dass nicht nur Südostasiens Aktienmärkte laufen, sondern die Region mittelfristig ebenso den Löwenanteil des internationalen direkten Anlagegeld auf sich ziehen könnte? Ihres sollte eventuell auch dabei sein!