

## MIPIM-Special

## Brasiliens Immobilienmarkt – Samba für Investoren

**Brasilien zählt seit Jahren zu den dynamischsten Volkswirtschaften. Die vom Rohstoffreichtum getragene Prosperität und die demografische Entwicklung lassen den Bedarf an Wohnungen, Büros, Einzelhandelsimmobilien, aber auch Hotels stark steigen. Doch für den Neubau mangelt es oft an freien Grundstücken, weiß der Autor. Umso attraktiver sei die Revitalisierung von Beständen und das Bauen „in der zweiten Reihe“. Allerdings hatte das Interesse ausländischer Kapitalanleger infolge sozialer Unruhen im Land und der weniger expansiven Geldpolitik der USA spürbar nachgelassen. Doch dürften die diesjährige Fußball-Weltmeisterschaft und die Olympischen Spiele 2016 den Blick der Investoren wieder auf Südamerikas größte Ökonomie und ihre Potenziale lenken. (Red.)**

„Schwellenländer in der Krise“, „Die Krise in Brasilien eskaliert“, „Anleger ziehen Milliarden aus Brasilien ab“, solche Schlagzeilen musste man in den letzten Wochen häufiger über Brasilien lesen. Dass dies jedoch vor allem Privatanleger betrifft und institutionelle Investoren bereits wieder gute Chancen sehen und erste Investitionsmöglichkeiten ausmachen, wird in den Medien häufig verschwiegen. Brasilien ist weiterhin ein Land mit enormem ökonomischem Potenzial, das durch Großereignisse wie der Fußball-WM in diesem Jahr und den Olympischen Spielen im Jahr 2016 schon bald wieder im Blickfeld der Anleger sein wird. Speziell die ungebrochen hohe Immobiliennachfrage und der dringende Bedarf an ausländischem Geld werden bald wieder Investoren ins Land locken.

### Weiterhin enormes ökonomisches Potenzial

Die Einstufung Brasiliens als sogenanntes „Investment Grade“ vor einigen Jahren läutete einen Boom von Auslandsinvestitionen ein und sorgte für ein beträchtliches Wirtschaftswachstum. Die weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrisen hat

das Land daher bislang relativ unbeschadet überstanden.

Um das Umfeld für Unternehmen zu erleichtern und durch neue Investitionen den Konjunkturmotor wieder anzuwerfen hat die Regierung weitere Anreize und Erleichterungen für Unternehmen eingeführt. Seit einiger Zeit auf Eis gelegte Investitionsvorhaben von Unternehmen und wichtige Investitionen des Staates werden dadurch in die Tat umgesetzt und locken auch wieder ausländische Unternehmen ins Land. Die 2009 gewählte Regierung hat außerdem eine neue Richtung eingeschlagen und es durch Inkaufnahme einer höheren Inflation geschafft, die Arbeitslosigkeit von knapp zehn Prozent auf etwa 4,5 Prozent zu senken. Durch einen zusätzlichen Anstieg des Mindestlohns seit 2002 um 75 Prozent hat sich inzwischen eine neue leistungsfähige Mittelschicht gebildet.

Noch im Oktober dieses Jahres finden erneut Präsidentschaftswahlen in Brasilien statt. Ob und inwiefern sich dadurch politische Veränderungen auf die Immobilienbranche ergeben ist aktuell noch nicht absehbar. Im besten Fall könnten Neuwahlen zum Wegfall einiger bürokratischer Hürden führen, die es ausländischen Investoren im Moment noch schwer machen, ohne einen fachkundigen lokalen Partner auf dem brasilianischen Markt Fuß zu fassen. Das Land hat in diesem Bereich schon große Fortschritte gemacht, dennoch benötigen viele notwendige Anträge und Genehmigungen in der Regel zu viel Zeit. In Brasilien existieren zudem mehr als 80 verschiedene Steuer- und Abgabarten, wodurch das Steuerrecht vor Ort sehr komplex wird.

Bankgeschäfte mit Immobilienfinanzierungen (Hypothesen und Baudarlehen)

haben in den zurückliegenden fünf Jahren stark zugenommen. Noch vor zehn Jahren wurden Hypothesen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 20 Prozent vergeben. Heute liegt die Laufzeit bei 30 Jahren mit einem Zinssatz von etwa zehn Prozent. Diese Entwicklung hat Wohnraum für viele Menschen erschwinglich gemacht und in den vergangenen Jahren für einen starken Nachfraganstieg gesorgt.

Trotz dieser Entwicklung auf dem Hypothekenmarkt ist das Volumen im Vergleich zu anderen Ländern weiterhin sehr niedrig. In Brasilien macht der Hypothekenmarkt lediglich neun Prozent des BIP aus (in Deutschland sind es 45 Prozent und in den USA sogar 76 Prozent). Eine Erhöhung dieser Quote ist in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich.

### Immobilienachfrage ungebrochen hoch

Neben dem Hypothekenmarkt hat sich ebenfalls die Vergabe von Baudarlehenfinanzierung verbessert. Die Zinsen für ein Bankdarlehen liegen aktuell bei etwa zwölf Prozent. Die von den Banken geforderten Garantien machen es für ausländische Investoren jedoch fast unmöglich alleine zu agieren. Häufig sind lokale Partner notwendig, die die geforderten Garantien übernehmen können.

Schätzungen zufolge fehlen etwa acht Millionen Wohneinheiten. Der Großteil dieser Nachfrage stammt aus der Mittelklasse und den einkommensschwächeren Schichten. Die Regierung hat daher im Jahr 2009 das Wohnungsbauprogramm „Minha Casa, Minha Vida“ (Mein Haus, Mein Leben) ins Leben gerufen. Mit diesem Programm werden Häuser für die untere Mittelschicht und die arme Bevölkerung subventioniert. Bis Ende 2014 sollen dadurch zwei Millionen neue Eigenheime entstehen.

Da die Arbeitslosenzahlen auf einem historischen Tiefstwert liegen, die Reallohne in den letzten drei Jahren um mehr als sechs Prozent gestiegen und Bankkredite verfügbar sind, ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum stark gestiegen. Diese Nachfrage hatte auch

#### Der Autor

**Oliver Schinck**

Geschäftsführer, Lloyd Morgan GmbH, Nürnberg



Auswirkungen auf die Häuserpreise, die dadurch während der vergangenen fünf Jahre durchschnittlich um 1,5 Prozent pro Monat gestiegen sind.

Hinzu kommt, dass die Bevölkerung vergleichsweise jung ist. Der Altersdurchschnitt Brasiliens liegt bei 29,3 Jahren, in Deutschland bei 44,9 Jahren (beides Stand 2011). Dies sorgt für eine weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum, Krankenhäusern, Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten und so weiter. Lediglich die Preise werden sich aufgrund der steigenden Zinsen in nächster Zeit wohl erst einmal stabilisieren.

Der Großteil aller neuen Immobilien (rund 35 Prozent) wird weiterhin im Großraum Sao Paulo errichtet. Im ersten Halbjahr 2013 stieg der Verkauf neuer Wohnungen gegenüber dem schwächeren ersten Halbjahr 2012 um 46 Prozent und die Anzahl an neuen Projekten legte um 51 Prozent zu. Neben Sao Paulo wuchsen im Großraum besonders die beliebten Regionen Guarulhos, Santo Andre, Barueri und Sao Bernardo do Campo. Die Quadratmeterpreise legten im Zwölfmonatszeitraum bis September 2013 im Landesdurchschnitt um knapp zwölf Prozent zu (siehe Tabelle).

Auf Platz zwei im Investmentranking folgt Rio de Janeiro. Hier steigt aktuell vor allem die Nachfrage nach Bürogebäuden in guter Adresse (Edelprojekte). Besonders die Hafenregion, die im Rahmen des Projektes Porto Maravilha reurbanisiert wird, liegt hier im Fokus. Hoch im Kurs stehen ebenfalls Shoppingcenter. Deren Bauwachstum liegt derzeit im zweistelligen Bereich und scheint sich so schnell auch nicht zu verringern. Als Vertriebsweg hat in Brasilien mittlerweile der Selbstbedienungs- oder auch Cash-and-Carry-Großhandel (in Brasilien bekannt als „atacarejo“) stark an Bedeutung gewonnen und verzeichnet doppelt so hohe Umsatzsteigerungen wie der Supermarkthandel insgesamt. In diesem Bereich steht aktuell die Erschließung der nordöstlichen Bundesstaaten im Vordergrund, die in den vergangenen Jahren stark an Kaufkraft gewonnen haben.

### Reaktionen auf die Grundstücksknappheit

Auch wenn die Nachfrage nach Neubauten weiterhin groß ist und viele Baukonzerne sich noch immer darauf konzentrieren, die attraktiven Flächen werden

langsam knapp. Damit die Wege zwischen Arbeitsplatz und Wohnung in Zukunft nicht zu groß werden lautet das Zauberwort Revitalisierungen. Es ist zu vermuten, dass dieses Segment schon bald eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung neuer Immobilienprojekte spielen wird.

Konzentrierte sich die immense Investitions- und Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren vor allem auf die Städte mit den höchsten Bevölkerungszahlen wie Sao Paulo und Rio de Janeiro so gehen viele Projektentwickler und Großinvestoren nun jedoch dazu über in Städten und Landesteilen der zweiten Reihe zu investieren. Die Nachfrage nach Wohnraum, Einkaufszentren und Bürogebäuden ist dort sogar noch höher als in den Metropolen des Landes und wird weiter zunehmen. Die Renditen in diesem Bereich liegen aktuelle

immer mehr Geschäftsleute und internationale Unternehmen in das Land gekommen sind. Gerade in den Metropolen Brasiliens kann die Nachfrage nach Business Hotels nicht gedeckt werden. Die letzte Bauphase im Hotelbau liegt bereits 20 Jahre zurück und die Anzahl der Hotels ist heutzutage nicht mehr ausreichend, um die Nachfrage von Urlaubern und Geschäftsleuten zu decken. Diese Verknappung hat für steigende Hotelpreise und gute Investitionschancen gesorgt.

### Chancen für Immobilieninvestoren

Im Bereich der Immobilienentwicklung ist Brasilien aktuell ein Land mit sehr vielen Möglichkeiten, denn es besteht fast überall ein großer Bedarf an Bau-

Entwicklung der Wohnungspreise in Brasiliens wichtigsten Städten (Angaben in Prozent)		
Region	Monatliche Preisveränderung (Brasilianische Lira pro Quadratmeter) Januar bis September 2013	12-monatige Preisveränderung (Brasilianische Lira pro Quadratmeter) September 2012 bis September 2013)
Belo Horizonte	2,9	6,2
Brasília	2,8	3,0
Fortaleza	9,5	7,9
Recife	9,8	12,0
Rio de Janeiro	11,5	14,9
Salvador	9,7	13,8
Sao Paulo	9,9	13,3
<b>Nationaler Durchschnitt</b>	<b>9,0</b>	<b>11,9</b>

Quelle: FipeZap. Der FipeZap Index überwacht den Quadratmeterpreis in sieben Städten in Brasilien

bei etwa sechs bis acht Prozent. Die demographische Entwicklung wird künftig in diesen Regionen den Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung bis 2022 und die damit einhergehende Immobiliennachfrage stark ansteigen lassen.

Auch im Bereich der Büroentwicklungen beschränkten sich die Investitionen in den vergangenen Jahren hauptsächlich auf Sao Paulo und Rio de Janeiro (mehr als 90 Prozent). In vielen Städten Brasiliens besteht jedoch eine große Nachfrage nach kleinen Bürosuiten. Die Renditen dort liegen bei acht bis zehn Prozent.

Immer mehr Brasilianer können es sich aufgrund der positiven Einkommensentwicklung leisten, für den Urlaub zu verreisen. Dementsprechend stark gestiegen ist die Nachfrage nach Ferienhotels. Hinzu kommt, dass durch den wirtschaftlichen Aufschwung des Landes

maßnahmen – von Wohnimmobilien über Bürogebäude hin zu Hotels und Einkaufszentren. Die brasilianische Bevölkerungsentwicklung, die geringe Arbeitslosigkeit, die Einkommensentwicklung und die für viele erschwinglichen Hypotheken bringen Chancen für Investoren in jedem Segment der Immobilienbranche. Brasilien ist heute und auch zukünftig ein lohnendes Ziel.

Aufgrund dieser positiven Gesamtentwicklung wird die Lloyd Morgan GmbH das heute bereits sehr gute eigene Netzwerk zu Projektpartnern in Brasilien weiter ausbauen, Kontakte zu Großinvestoren pflegen und Immobilienkonzepte für institutionelle und private Anleger entwickeln und realisieren. Eine Investition im brasilianischen Immobilienmarkt ist aber nur dort sinnvoll, wo eine hohe Nachfrage besteht. Die Projekte folgen dem Grundbedürfnis der Menschen in Brasilien nach bezahlbarem Wohnraum und einer eigenen Immobilie.