

Immobilienmarkt Brasilien

Wachstumsmotor

Brasilien rückt ins Blickfeld internationaler Investoren

(Handelsblatt.com) 10/2008

Der brasilianische Immobilienmarkt gilt als einer der dynamischsten Wachstumsmotoren im südamerikanischen Schwellenland. Ende April verliehen die Rating-Agenturen Standard & Poors und Fitch dem Land das Gütesiegel "Investment Grade". Warum das südamerikanische Land für Anleger besonders attraktiv ist.

Beide Agenturen werteten das Länderrisiko von "BB+" auf "BBB-" herauf. "Die Verleihung des Investmentgrades gibt dem Immobilienmarkt die Möglichkeit, stärker zu wachsen, als bisher", ist Jörn Pelka, Geschäftsführer von PC Arena, einem Beratungsunternehmen für ausländische Investoren in Brasilien, überzeugt. Laut einer Studie des Internationalen Währungsfonds (IWF) soll ein Großteil der rund 137 Mrd. Euro, die ausländische Investoren im Jahr 2007 nach Brasilien trugen, in die Immobilienmärkte fließen. Insbesondere bei Shoppingcentern und dem privaten Wohnungsbau besteht enormer Nachholbedarf.

"Der brasilianische Immobilienmarkt bietet gegenüber Europa und den USA entscheidende Wettbewerbsvorteile", sagt Pelka. Hinsichtlich der Renditemöglichkeiten gilt in Brasilien eine vereinfachte Formel, die im Übrigen auch für den Büromarkt sowie Gewerbehallen anwendbar ist: Je nach Standort und Bauqualität rechnet man momentan 0,8 bis 1,0 Prozent Mietrendite pro Monat bezogen auf den Kaufpreis. "Da in der Regel fast sämtliche nicht umlagefähige Nebenkosten und Instandhaltung zu Lasten des Mieters gehen, entspricht dies also nahezu einer jährlichen Nettorendite vor Steuern von 9,6 bis zwölf Prozent bei Bestandsimmobilien", rechnet Pelka vor. Bei Projektentwicklungen erwarteten Immobilienexperten sogar Gewinne von bis zu 18 Prozent pro Jahr.

Das hat bislang vor allem US-amerikanische Investoren angezogen. "Deutsche sind auf dem brasilianischen Immobilienmarkt noch zurückhaltend", sagt Pelka. Dennoch habe die ein oder andere Fondsgesellschaft Brasilien bereits im Visier. So ist zum Beispiel das Hamburger Emissionshaus HCI Capital mit seinem geschlossenen Fonds HCI Real Estate BRIC plus über zwei Zielfonds, Brascan Brazil Real Estate Partners und Prosperitas Real Estate Partners II, in den brasilianischen Immobilienmarkt investiert. "

In Brasilien befinden sich sowohl Wirtschaft als auch Bevölkerung auf Wachstumskurs, was wiederum überdurchschnittlich gute Chancen für Immobilieninvestitionen bietet", erläutert Manfred Kupka, Produktverantwortlicher bei HCI Immobilien Consult. Das hat auch der Zielfonds Brascan, der durch die Brascan Brasil Limited (BBL) verwaltet wird, gezeigt. BBL, mit Hauptsitz auf den Cayman Islands, ist eine hundertprozentige Tochter der börsennotierten kanadischen Kapitalanlagegesellschaft Brookfield Asset Management. In nur zwölf Monaten waren alle Shopping-Center-Projekte des Brascan-Fonds angebunden, der jetzt voll investiert ist.

"In Brasilien zählt der Einzelhandel zu den am schnellsten wachsenden Segmenten der brasilianischen Immobilienwirtschaft", erklärt Pelka die Anlagestrategie. Ein Grund hierfür ist die steigende Kaufkraft, die aus einer wachsenden Mittelschicht aus jungen, gut ausgebildeten Leuten mit steigenden Einkommen resultiert. Vor allem bei Shoppingcentern in den großen Städten besteht Nachholbedarf. In 70 Prozent aller Städte über 500 000 Einwohner gebe es noch keine entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten.

Doch Fonds interessieren sich auch für Gewerbe- und Wohnimmobilien: Neben HCI setzt auch der Schweizer Fondsgesellschaft Valartis mit seinem Dachfonds Global Real Estate Select Latin America auf das südamerikanische Land. "Brasiliens Markt für moderne Büroimmobilien verzeichnet ein gesundes Wachstum", erklärt Valartis Fondsmanager Symon Godl. Die Nachfrage konzentrierte sich insbesondere auf die Metropolen Rio de Janeiro und das wirtschaftliche Herz Brasiliens, den Großraum Sao Paulo. Wie in allen Märkten übersteigt aber auch in den beiden Städten die Nachfrage immer noch das Angebot. Entsprechend stehen nur wenige Büroflächen leer, die Mieten steigen. "In Sao Paulo reduzierte sich etwa die Leerstandsquote im Büromarkt seit 2004 von 22 auf 12,5 Prozent", präzisiert Pelka. "Gleichzeitig stiegen die Quadratmetermieten von 17 auf 27,50 Dollar."

Was macht den Immobilienmarkt attraktiv?

Brasilien weist in vielen Bereichen die höchsten Mietrenditen im Verhältnis zum eingesetzten Kaufpreis auf. Die Immobilienpreise steigen stark und ermöglichen große Verkaufsgewinne.

Vor welchen Herausforderungen steht der Markt?

Dazu zählt zum einen die vielerorts mangelnde Infrastruktur, die dem Wachstum auf dem Immobilienmarkt nicht gerecht wird. Das bereits erwähnte Programm zur Ankurbelung des Wirtschaftswachstums soll auch Investitionen in die Infrastruktur, den Siedlungswasserbau und den Wohnungsbau fördern. Der Staat wird bis 2010 insgesamt rund 295 Mrd. Euro in die Infrastruktur investieren. Eine weitere Herausforderung stellt die Fußball-Weltmeisterschaft 2014 dar. Auch hierfür muss jedoch die Infrastruktur weit über den reinen Stadionbau hinaus ausgebaut werden. Es ist Aufgabe der lokalen Regierungen, Privatkapital anzuziehen, um Projekte in Gang zu bringen. Dafür wird ausländisches Kapital und ausländisches Know-how benötigt.

Mit welchen Mitteln lockt die Regierung Kapital ins Land?

Brasiliens Wirtschaft hat sich stabilisiert, die Inflation ist unter Kontrolle und die Zinsen sind gesunken. Zusätzlich locken Steuererleichterungen für Investitionen - im Rahmen des Regierungsprogramms zur Ankurbelung des Wirtschaftswachstum -, aber auch höhere Kreditvolumina und Börsengänge von Immobilien- und

Bauunternehmen ausländisches Kapital ins Land. Zudem erwägt die Regierung, die Industrieproduktsteuer IPI für Immobilien- und Bauunternehmen auszusetzen.