

IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



Power für Tower
DIE GRÖSSTEN SCHWEIZER HOCHHAUS-PROJEKTE

MOBIMO Der Erfolg – die Strategie BRASILIEN Ein Luxusresort am Meer
BAUHERREN Alle Fäden in der Hand GIGON/GUYER Sperrige Bauten



Seite 20: Brisa de Atalaia in Brasilien – Ein Luxusresort mit Wohnungen, Villen und Hotels am Meer.



Brisa de Atalaia am Meer: Ein Resort gehobenen Standards mit Wohnungen, Villen und Hotels für wohlhabende Einheimische und Ausländer. Abnehmer finden sich allweil in Brasilien.

Satte Renditen am Amazonas

Brasilien – Zu den grössten Herausforderungen der Regierung Lula da Silva zählt der Mangel an Wohnraum und die marode Infrastruktur des Landes. Abhilfe sollen Förderprogramme und ausländische Investoren schaffen.

Von Birgitte Wüst

«Don't catch a falling knife», sagte Sam Zell beim Immobilienkongress der Europe Finance Week in Frankfurt im Herbst 2007 und riet von Investments an den damals überhitzten Märkten in Europa ab. Doch wohin dann mit den Millionen? Der US-Immobilienkönig weiss es anscheinend: Zell setzt auf Brasilien, genauer gesagt, auf den Eigenheimmarkt des aufstrebenden südamerikanischen Landes.

Ende März wurde bekannt, dass Equity International (EI), die Investmentgesellschaft, in der der Magnat seine Auslandsbeteiligungen bündelt, sich mit 4,9 Prozent an der Construtora Tenda S.A. beteiligt hat. Tenda fokussiert sich als bisher einziges brasilianisches Wohnungsbaunternehmen ausschließlich auf das Niedrigpreissegment des Eigenheimmarktes und ist in insgesamt 64 Städten und 13 Staaten aktiv. Dabei setzt das Unternehmen vor allem auf die Ballungsräume mit den höchsten Wachstumsraten. Einzelheiten der Transaktion wurden nicht bekannt, doch US-Medien zufolge sollen die 19,5 Millionen Tenda-Aktien, die Zell über seinen Equity International Fund IV erworben hat, 30,4 Millionen Real oder umgerechnet rund 13,4 Millionen US-Dollar gekostet haben. Dieser Preis ergibt sich, wenn man vom Schlusskurs des Tenda-Papiers an São Paulos Börse Bovespa Ende März, das heisst von 1,56 Brasilianischer Real als Berechnungsbasis ausgeht.

«Ausserordentliche Wachstumschancen» Unbekannt war Zell die seit 1997 börsennotierte Tenda S.A. allerdings schon vor dem jüngsten Deal nicht: Brasilianischen Zeitungen zufolge hält Equity International 19 Prozent und damit eine wertenswerte Minderheitsbeteiligung an Gafisa, einem weiteren brasilianischen Eigenheimbauer, der seinerseits zu 60 Prozent an Tenda beteiligt ist. Insgesamt ist Equity International inzwischen an fünf Firmen in Brasilien be-

teiligt. Garry Garrabant, der Equity International zusammen mit Zell gegründet hat und als CEO der privaten Gesellschaft fungiert, zeigte sich gegenüber der US-Presse vom Konzept des «qualitative hochstehenden, aber kostengünstigen Eigenheims» für Erstkäufer begeistert: «Das verspricht ausserordentliche Wachstumschancen!» Mit Blick auf die junge, schnell wachsende Bevölkerungsstruktur des Landes und die dadurch anhaltend hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum dürfte der EI-Manager mit seiner Einschätzung nicht ganz falsch liegen. Aktuelle Schätzungen zufolge fehlen derzeit rund 7,2 Millionen – und vor allem bezahlbare – Wohnungen.

Auf den Plan gebracht hat die Amerikaner, denen zumindest im Immobilienbereich ein cleveres Händchen für gewinnbringende Investments nachgesagt wird, nicht zuletzt die jüngst gestartete Eigenheim-Offensive des Landes. Um der grossen Wohnungsnot Herr zu werden, will die Regierung von Präsident Luiz Inácio Lula da Silva den Bau von einer Million neuer Häuser für einkommensschwache Familien mit einem 15 Milliarden US-Dollar schweren Hilfsprogramm fördern. Wie brasilianische Medien berichten, enthält der Plan unter anderem auch Finanzierungshilfen, um dem bislang winzigen Hypothekenmarkt des Landes mehr Gewicht zu geben. Dies wiederum soll die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, wie er beispielsweise von Tenda geschaffen wird, stimulieren. Zudem will die Regierung auch den Baugesellschaften Kredite über mehr als eine Milliarde US-Dollar zu sehr günstigen Zinsen zur Verfügung stellen.

Was Zell an dem Land schätzt, sind vor allem seine Grösse, seine relative Stabilität und die Rentabilität der Investments. Mit einem verwalteten Vermögen von geschätzten 15 Milliarden Dollar engagiert sich Equity Investment weltweit – die Investments reichen von Lager- und Warenhäusern in China bis hin zu Wohnblöcken in Neuseeland. Der Löwenanteil – in der US-Presse ist von 70 Prozent die Rede – ist derzeit am brasilianischen Markt investiert. Dies erstaunt

nicht wirklich: Ein erster Fonds, der 1999 aufgelegt wurde, soll Zell während neun Jahren eine durchschnittliche Jahresrendite von 24 Prozent beschert haben. Und auch mit der Aktienrendite seiner Beteiligungen dürfte der Magnat zufrieden sein: Seit März ist er der Kurs von Gafisa, des grössten an der New York Stock Exchange gelisteten brasilianischen Immobilienunternehmens, um knapp 20 Prozent (15.04.09) gestiegen.

«Für Investments der bessere Ort» Kein Wunder, dass Brasilien mehr und mehr in den Fokus internationaler Investoren gerät. Zumal das Land, das in den kommenden Jahren enorme Aufbauleistungen bewältigen muss, auf Unterstützung aus dem Ausland angewiesen ist und dort mit der Aussicht auf lukrative Investments wirbt. So etwa im Dezember vergangenen Jahres auf der ersten Edition der MIPIM Horizons in Cannes, einer internationalen Immobilienmesse für Schwellenländer. Dort empfahl Laércio Roberto Lemos de Souza, Koordinator General de Promoção de Investimentos im brasilianischen Tourismusministerium, für Investitionen vor allem den Norden des Landes und insbesondere die Bereiche Tourismus, Agrarwirtschaft und Wohnungsmarkt. Nachholbedarf sieht der Experte insbesondere in den Sektoren Wohnungsbau und Stadtanierung sowie bei der Infrastruktur: Eisenbahntrassen, U- und S-Bahnstrecken, Bahnhöfe und das Strassennetz sind sanierungs- und ausbaubedürftig. Ähnliches gilt für die Flug-, Fluss- und Seehäfen, Airparks und Logistikzentren, denn gemessen am Zustand seiner Verkehrswege ist Brasilien nach wie vor eher ein Entwicklungsland. Es gibt kein effizientes Eisenbahnnetz, die Flughäfen sind überlastet und die Strassen – auch die in Millionenmetropolen – in bedauerlichem Zustand. Daher wundern es kaum, wenn de Souza in Cannes mit Blick auf den Infrastrukturausbau des Landes von einer «once in a lifetime opportunity» spricht. >>>

Wie der Regierungsvorstand versichert, ist Brasilien ein «sehr investorenfreundliches Land». «Unser Finanzsystem zählt zu den entwickeltesten und reguliertesten der Welt», sagt de Souza. «Von der globalen Finanzkrise ist zwar keine vollkommene Abkoppelung möglich, doch sehen wir unsere Stärke in unserer Wirtschaft, die zum Heranwachsen eines starken Mittelstands geführt hat.»

«Südamerika, insbesondere Brasilien, ist eine der wenigen Regionen, die nicht vollkommen davon abhängen, was am Weltmarkt geschieht», bestätigt Guy Perry, CEO der Investment Vision + Environments (IN-VI) mit Schweizer Sitz in Zug, und verweist auf den Ressourcenreichtum des Landes. In der Tat zählt Brasilien zu den wenigen Staaten, die im Hinblick auf Erdöl inzwischen unabhängig sind. Noch bis vor vier Jahren war Perrys Unternehmen von Rio de Janeiro, Sergipe, Alagoas und Bahia entwickelt. Die Angst um die persönliche Sicherheit – für viele ein Grund, sich nicht in Brasilien geschäftlich zu engagieren – ist für den Manager übrigens kein Thema. Die Kriminalitätsrate sei geringer, als gemeinhin erwartet würde, sagt Perry, und darüber hinaus auch nicht an jedem Ort gleich hoch: «In São Paulo gebe ich

ist dort fürs erste vorbei – sicher eine weitsichtige Entscheidung. «Für Investments ist Brasilien der bessere Ort.»

Cosmopolitans by birth

In Brasilien fand Perrys Unternehmen, das sich auf die Entwicklung grösserer Projekte nach umweltverträglichen und nachhaltigen Kriterien fokussiert hat, ein breites Aufgabengebiet vor. Einer der Schwerpunkte dabei: Die Aufwertung von Quartieren oder bestimmten Regionen. «Wir arbeiten viel mit Einrichtungen und Behörden zusammen», berichtet Perry. Offenbar erfolgreich. Beim Markteintritt wurde ein erstes Büro in São Paulo gegründet, von wo aus IN-VI einige Projekte im Umfeld von Rio de Janeiro, Sergipe, Alagoas und Bahia entwickelte. Die Angst um die persönliche Sicherheit – für viele ein Grund, sich nicht in Brasilien geschäftlich zu engagieren – ist für den Manager übrigens kein Thema. Die Kriminalitätsrate sei geringer, als gemeinhin erwartet würde, sagt Perry, und darüber hinaus auch nicht an jedem Ort gleich hoch: «In São Paulo gebe ich

von zuhause aus immer zu Fuss zur Arbeit ins Büro und hatte bisher noch nicht das geringste Sicherheitsproblem dabei.» 2007 konnte IN-VI bereits ein weiteres Büro in Aracaju, im Nordosten des Landes, eröffnen. Hier, an einem etwa 13 Kilometer langen Küstenabschnitt, unter Kokospalmen und in direkter Nähe von Meer und Lagune, realisiert IN-VI derzeit das Projekt «Brisa de Atalaia»: Wohnungen und Häuser gehobenen Standards und Luxusvillen, Sportanlagen und Hotels. Für wohlhabende Einheimische sowie Ausländer. Sorge darum, Käufer für die geplanten Einheiten zu finden, braucht sich Perry wohl nicht zu machen, denn auch teurer Wohnraum ist in Brasilien sehr gefragt – und nicht nur seitens des aufstrebenden brasilianischen Mittelstands. Viele Europäer haben das Land inzwischen als Destination für Ferien entdeckt – nicht zuletzt, weil die Anreise relativ einfach ist. So ist es Perry zufolge wegen des «Timelags» von Zürich aus angenehmer, nach Brasilien zu fliegen, als in die USA. Dass das Interesse an einem Domizil in Brasilien auch bei Schweizern hoch ist, bestätigt Volker Mielch, Geschäftsführer der International Real Estate Agency. Dies

zeigt sich auch auf der Immobilienmesse in St. Gallen. «Allein wegen Ferienhäusern in Brasilien gab es mehr als 20 Anfragen», sagt Mielch, der auf der eher regional aus-

gerichteten Brauerrennmesse unter anderem Immobilienobjekte in Südamerika anbietet. Der gute Ruf des Landes liegt nicht zuletzt an der Freundlichkeit, mit der die Brasili-

aner den «Newcomern» begegnen, sagt Mielch. Ähnliches berichtet Perry, insbesondere über die Einwohner von São Paulo: Sie seien «Cosmopolitans by birth». ■

Experten für Brasilien «sehr zuversichtlich»

Ausländer und ihr Kapital sind in Brasilien sehr willkommen, und so wirbt die Regierung mit dem starken Wirtschaftswachstum, das sich im Weltmarktvergleich auf einem einzigartig hohen Niveau bewegt, sowie mit klaren rechtlichen Verhältnissen. Der früher oft gebaute Vorwurf, dass die brasilianische Wirtschaft zu stark geschlossen war, gerät dem Land nun zum Vorteil. Da nur 13 Prozent des Bruttoinlandsprodukts auf Exporte entfallen, ist das Land von der weltweiten Wirtschaftsschwäche

relativ ungeschädigt geblieben, sagt Tony Volpen, Chefökonom von CM Capital Markets in São Paulo. Gabriel Ferreira, Analyst bei Mercato Investments in Rio de Janeiro, verweist auf makroökonomische Daten: «Brasilien steht besser da als viele andere Länder.» Jüngsten Prognosen zufolge sei die Wirtschaft des Landes im laufenden Jahr um 0,5 Prozent zulegen, für 2010 rechnet man mit drei Prozent. Aufgrund der raschen Erholung zeigten sich Investoren mit langfristigen Horizont «bullish» für Brasilien – auch wenn die weltweite Wirtschaftskrise anhalten sollte. Andre Kötter, Fondsmanager der deutschen Union Investment, schätzt das stabile Wachstum und den gewaltigen Binnenmarkt: «Brasilien

ist für mich von den so genannten BRIC-Staaten» deswegen so aussichtsreich, weil das Land nicht so einseitig aufgestellt ist wie das auf Öl und Gas konzentrierte Russland oder das exportabhängige China.» Damit erreichen die Südamerikaner zwar nicht die explosiven Wachstumsraten der Asiaten, liefern aber auch nicht so stark unter den Verwertungen der globalen Märkte. Gerade die Ausgewogenheit von inländischer Nachfrage, Rohstoffreichtum und der in vielen Bereichen erst am Anfang stehenden Entwicklung stimmt den Manager für Brasilien «sehr zuversichtlich». ■

¹⁾ BRIC-Staaten = Brasilien, Russland, Indien, China