

REALE SCHÄTZE

BRASILIEN



„Leopoldine wird auf einen der größten Throne der Welt kommen; da kann sie recht botanisieren und Mineralien sammeln“, schrieb Erzherzog Ludwig an Marie Louise ...

Erzherzogin Leopoldine von Österreich (1797–1826), die Schwester von Marie Louise, war Kaiserin von Brasilien.

BRASILIEN – EIN MARKT DER ZUKUNFT. Brasilien, ein Land mit der Fläche eines Kontinents und mit 7.364 Kilometern Küstenlinie erreicht die von so vielen gewünschte Zukunft: Durch die eingeschlagene makroökonomische Politik sowie das Preishoch der Rohstoffe und die Diversifikation der Handelsverträge konnte Brasilien seine „externen Schwachstellen“ verringern und der internationalen Gemeinschaft den erforderlichen Willen zu Sparmaßnahmen zeigen. Seit 2006 legt Brasilien das Schwergewicht auf die Entwicklungspolitik und zeigt eine beschleunigte Wachstumsdynamik. Das Ergebnis ist ein starker Anstieg der ordentlichen Beschäftigung bei steigender Nachfrage. In beeindruckender Weise widerstand das Land 2008 der größten Finanzkrise seit 1929. Es verfügt heute über 300 Milliarden Dollar an Reserven und ist nunmehr Geldgeber und nicht mehr Schuldner des Internationalen Währungsfonds mit einem großen Binnenmarkt und hoher Handelsdiversifizierung. Brasiliens große Unternehmen zeigen starke Präsenz auf dem Weltmarkt: Unternehmen wie Petrobras, Vale do Rio Doce, Telebras, Eletrobras, Brasilfoods, JBS Friboi und andere haben sich bereits international einen Namen gemacht. Sozialprogramme werden besser verwaltet und politisch unterstützt. Trotz aller Schwierigkeiten wurde zwischen den verschiedenen Lagern eine Kultur des gegen-

seitigen Respekts geschaffen. Dennoch: Beeindruckende Potenziale werden zum Teil noch nicht genützt. Brasilien verfügt über enorme Reserven an landwirtschaftlich nutzbarem Boden, über reichliche Sonnenenergie, über eine der größten Süßwasserreserven, über Klima, Arbeitskräfte und Raum für neue Unternehmen sowie über großes touristisches Potenzial. Investitionen in Innovation und technologische Entwicklung sowie die bevorstehenden Ereignisse (Rio-Gipfel 2012, die Fußballweltmeisterschaft 2014 und die Olympiade 2016) eröffnen neue Perspektiven. Es wird in eine kohlenstoffarme Wirtschaft investiert. Kürzlich hat die Bank BNDES, eine der größten Entwicklungsbanken der Welt, für die Landwirtschaft ein Programm in der Höhe von zwei Milliarden Real zur Wiederherstellung verwilderter Anbauflächen gestartet. Die Verringerung der Rodung im Amazonasgebiet war ebenfalls ein Anliegen der letzten Regierungen. Unabhängig von Kopenhagen hat Brasilien seine Klimapolitik in Richtung einer kohlenstoffarmen Wirtschaft eingeschlagen. Kulturell gesehen bietet Brasilien das größte Fest der Welt (Carnaval), beherbergt eine Vielzahl an Völkern und Staatsbürgern, wobei man auf seine „japanischen Mulatten“, „blonden Mestizen“ und „britischen Baianer“, eben auf alle seine verschiedenen Rassen, Kulturen und Gebräuche, stolz ist. Von Indianern über

Quilombolas, die Nachfahren von Sklavenflüchtlern, bis hin zu den deutschen „Südstaatlern“ (die Homepage der Regierung von Rio Grande do Sul ist zweisprachig: Deutsch und Portugiesisch) ist das brasilianische Volk für seine integrative, aufnahmefreundliche und gutbrüderliche Art bekannt.

INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN. Entsprechend den Plänen der Regierung werden zur Beschleunigung des Zugangs zu Transport, Kommunikation, Energie, Wasser und Kanalisation sowie zur Schaffung externer Wirtschaftspotenziale und zur systematischen Erhöhung der Produktivität des Landes in den nächsten Jahren 430 Milliarden Real investiert. Die brasilianischen Städte, die auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und der unzureichenden Planung auf neue Lösungen angewiesen sind, nehmen gute Vorschläge und Beteiligung internationaler Unternehmen über Partnerschaften oder direkte Investitionen mit offenen Armen auf. Es gibt unzählige Möglichkeiten für österreichische Unternehmen, und dies gilt gleichermaßen für Dienstleistungen, Grundindustrie, Erziehung wie auch den Tourismus – und vor allem für den Immobiliensektor. Die Städteplanungs- und Wohnprojekte, der Wiederaufbau des Eisenbahnnetzes, die Wiederherstellung der Werftkapazitäten für die See- und Küstenschifffahrt, die hochqualitative

Öl- und Gasraffinerie, die Priorisierung des öffentlichen Verkehrs in den Städten, die Verbilligung des Zugangs zu Telekommunikation und Breitbandinternet, die Suche nach Produktivität in der Verteilung und Nutzung von Wasser und insbesondere die Abwasserentsorgung sowie die Stärkung der erneuerbaren Energieträger eröffnen eine Vielzahl an Möglichkeiten für Investitionen.

SICHERHEIT FÜR INVESTOREN. Brasilien verfügt über ein Rechtssystem, das sich vom Römischen Recht ableitet. Der große österreichische Jurist Hans Kelsen ist Teil des Studienplans an den besten Rechtsfakultäten des Landes. Gemäß eines Uncitrad-Berichts belegte Brasilien 2009 den zehnten Platz im Ranking der direkten internationalen Investitionen. 2010 erhielt Brasilien 30,2 Milliarden Dollar an ausländischen Investitionen, gegenüber 25,9 Milliarden im Jahre davor, was einer Steigerung von 16,3 Prozentpunkten entspricht.

DER IMMOBILIENSEKTOR. Verschiedene Regierungsmaßnahmen zielen derzeit darauf ab, einen geeigneten Rechtsrahmen für Kreditgeschäfte und angemessene Mittel für die Wohnraumfinanzierung sicherzustellen. Diese Entwicklungen werden von einem früher völlig undenkbar Faktum begleitet: nämlich der Kapitalaufnahme von Bauführungs- und Bauausführungsunternehmen durch Kapitalöffnung und Ausgabe von Aktien am neuen Markt der Bovespa (der brasilianischen Börse). Nach einer umfassenden am brasilianischen Immobilienmarkt durchgeführten Untersuchung hat das Institut Ibope Inteligência eine 22-prozentige Preiserhöhung der Immobilien im Land ermittelt. Zur gleichen Schlussfolgerung kam das englische Beratungsunternehmen Global Property: Der brasilianische Immobilienmarkt erfährt aktuell eine der höchsten Wertsteigerungen der Welt. Nur Hongkong und Singapur erfuhr höhere Wertsteigerungen. Das Beratungsunternehmen nennt Brasilien sogar ein „Pflichtbestimmungsland für Investoren“. Die Beobachtung des Marktes und die Feststellung der durch verschiedene

Immobilienfonds und „International Player“ erzielten Gewinne, wie beispielsweise der Abu Dhabi Investment Authority, der größte staatlichen Fonds der Welt, sowie der britischen Fondsverwalterin Autonomy haben die Entscheidung der

Die Grundbücher sind fast identisch mit den österreichischen und bieten Sicherheit.

ausländischen Investoren gelenkt – und zwar in Richtung Süden. Der Optimismus beruht in hohem Maße auf der Verfügbarkeit von Finanzmitteln. Mehr als irgendeine andere Branche entwickelt sich der Immobilienbereich nur, wenn Kredit vorhanden ist. Für Jahrzehnte funktionierte dieser Markt so, als ob Brasilien ein Land der Millionäre und der Unternehmen mit prallen Kassen wäre. Es wurden Wohnungen und Büros mit fast der Hälfte des Kaufpreises in bar gekauft, was natürlich nur den Betuchtesten möglich war. Diese Anomalie begann sich erst umzukehren, als die Regierung Förderungen, neue Bestimmungen zum Gläubigerschutz und neue Investitionsformen schuf, in deren Folge allgemein die Zinsen sanken. Brasilien verfügt über ausgereifte Kapitalmarktinstrumente für Investitionen im Immobilienbereich. Eines davon ist das „Certificado de Recebíveis Imobiliários“ (Immobilien-Forderungszertifikat), das die Verbriefung von Hypotheken ermöglicht. Ein weiteres Instrument sind die Immobilienfonds, die spezifisch für Investitionen in Immobilien oder Immobilienkredite bestimmte Investitionsfonds darstellen. Damit kann der ausländische Investor auch über den Kapitalmarkt in Immobilien in Brasilien investieren, was seine Investitionen bedeutend erleichtert und ihm die Bildung eines diversifizierten Immobilienportfolios mit brasilianischen Aktiva ermöglicht. Ausgenommen einige Einschränkungen im landwirtschaftlichen Bereich, genießen Ausländer gemäß der Verfassung die gleichen Rechte wie brasilianische Staatsbürger. Die Grundbücher sind fast identisch mit den österreichischen und bieten dem Eigentümer die rechtliche Sicherheit der Öffentlich-

keit aller Handlungen im Zusammenhang mit der Immobilie. Der Inhalt der aufgeführten Handlungen, die im Grundbuch der Immobilie eingetragen sein müssen, gibt nicht nur Kenntnis von diesen, sondern verleiht auch Sicherheit für die

juristischen Handlungen, da einmal erfasste Transaktionen im Zusammenhang mit der Situation der Immobilie diese gegenüber Dritten vollstreckbar machen.

EMPFEHLUNG. Die ADIT BRASIL, die Vereinigung für Immobilien- und Tourismusentwicklung in Brasilien, deren Mitglieder Firmen sind, welche mit Bau, Hotellerie, Investmentfonds, Beratung, Rechtsanwaltskanzleien und Architekturbüros im Zusammenhang stehen, wie beispielsweise GrupO Pestana, Iberostar, Odebrecht, Pricewaterhouse Coopers, Accor Hospitality, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield und andere, versichert, dass sich Brasilien unter den Schwellenländern als sicherste Plattform für ausländische Investitionen erweist und zweifelsohne ein sehr guter Schwellenmarkt für Investitionen im Jahr 2011 ist. In Brasilien sind in den kommenden Jahrzehnten sicher noch viele Schätze zu heben, aber wirklich anzuraten wäre der Bereich der Immobilien. ■



Die Autorin

Dr. Margareth Puttini
Rechtsanwältin bei
Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29
Tel. 01/533 33 30-0
www.lansky.at