

# RALF MÖBIUS

LL.M. Rechtsinformatik  
RECHTSANWALT

Vertretungsberechtigt an allen Amts- Land- und Oberlandesgerichten  
in der Bundesrepublik Deutschland

RA MÖBIUS LL.M. Cl.Curupay, Cs.Lukilane 20100 Punta del Este

Cl. Curupay, Cs. Lukilane  
20100 Punta del Este  
Uruguay  
Tel.: 00598 (42) 483021  
e-mail: business@punta.com

## PUNTA DEL ESTE - URUGUAY – Bericht 2005



Flagge von Uruguay



República Oriental del Uruguay

Republik Östlich des Uruguay

### Geografie

Uruguay ist eines der kleineren Länder in Südamerika. Mit rund 177.000 Quadratkilometern Fläche ist es aber immerhin halb so groß wie die Bundesrepublik Deutschland.

Der Süden des Landes ist nahezu flach, fällt allerdings an den Küsten zum Teil steil ab. Im Zentrum und im Norden ist das Land mit Hügelketten bedeckt, die aber die Höhe von 600 Metern nicht überschreiten. Der Boden ist generell fruchtbar und wird deshalb fast überall für die Landwirtschaft genutzt.



Das Land ist sehr wasserreich. Der größte Fluss ist der Río Uruguay, der gemeinsam mit dem Río de la Plata, seinem Mündungstrichter, in den Atlantischen Ozean mündet und die Westgrenze des Landes bildet. Sein größter Nebenfluss ist der Río Negro, der Uruguay von Nordost nach Südwest durchquert.

Das Klima ist im Norden subtropisch, im Süden gemäßigt. Im ganzen Land fällt Niederschlag

das ganze Jahr über. Dennoch ist das Winterhalbjahr generell trockener als das Sommerhalbjahr. Von November bis März ist dort Sommersaison mit angenehmen Temperaturen zwischen 20 und 35 Grad. Auch in den restlichen Monaten des Jahres herrscht gemäßigttes Klima mit gelegentlichen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die Temperaturen sinken in den kältesten Monaten (Juni, Juli und August) nur selten unter 7 Grad, dementsprechend schneit es in Uruguay auch nie. Die Nächte sind im Winter relativ kalt, durch die starke Sonneneinstrahlung wird der Tag meist jedoch wieder sehr angenehm und erreicht nicht selten 20 Grad.

Durchschnittstemperaturen (°C)	
Frühling (23. 9. - 22.12.)	17
Sommer (22. 12. - 21.03.)	23
Herbst (21. 03. - 22.06.)	18
Winter (22.06. - 23.09.)	12
Punta del Este	



Durchschnittstemperaturen (°C) für Montevideo												
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Tag	28	28	26	22	18	15	14	15	17	20	23	26
Nacht	17	16	15	12	9	6	6	6	8	9	12	15

Die feinsandigen Strände Uruguays am Rio de La Plata und Atlantischen Ozean sind von Europäern noch weitgehend unentdeckt und gelten in den Nachbarländern als Geheimtipp. Im Landesinneren herrscht dagegen flachwelliges, von Flüssen durchzogenes Hügelland vor, das größtenteils als Weideland für Rinder und Schafe genutzt wird. Auf den Estancias - den Großfarmen - lassen sich die legendären Gauchos (Viehzüchter) bei ihrer Arbeit beobachten.

### Bevölkerung

Der größte Teil der Bevölkerung lebt in Städten, davon über 40 % in der Hauptstadt Montevideo (fast 1,5 Millionen). In Montevideo und der Südhälfte des Landes leben sogar rund 75% der Gesamtbevölkerung.

Ethnisch setzt sich die Bevölkerung aus Nachkommen europäischer Einwanderer (88 %), Mestizen (8 %) und Nachkommen afrikanischer Sklaven (4 %) zusammen. Die europäischen Einwanderer kamen aus Spanien und zu einem großen Teil auch aus Italien. Die indianischen Ureinwohner (Charrúas, Guanaes, Yaros, Chanaes) sind im 19. Jahrhundert vollständig ausgerottet worden. Montevideo, die Hauptstadt, ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die einzige Großstadt des Landes. Sie konzentriert nicht nur die Bevölkerung, sondern auch die Industrie und den Handel des Landes, so dass Uruguay scherzhaft oft als

"eine Stadt mit ein paar Bauernhöfen im Hinterland" bezeichnet wird. Um den Titel der zweitwichtigsten Stadt wetteifern die an der Grenze zu Argentinien am Río Uruguay gelegenen Städte Salto (98.000 Einwohner) und Paysandú (77.000 Einwohner). Beide Städte sind durch die Agrar-Industrie geprägt, Salto hat ausserdem einen grossen Anteil an dem bedeutenden Wasserkraftwerk Salto Grande.

Sozial-ökonomisch ist Uruguay eines der lateinamerikanischen Länder mit dem größten Anteil der Mittelklasse an der Bevölkerung. Ein weitgehend europäisch beeinflusster Wohlfahrtsstaat sorgte bis Anfang der 80er-Jahre für einen relativ ausgeglichenen Lebensstandard. Danach begann die Schere zwischen Arm und Reich weiter auseinanderzuklaffen. Die Hauptstadt Uruguays ist der Konzentrationspunkt in Südamerika für ausländische Kreditunternehmen aus Europa und Amerika. Ein sicher nicht unwesentlicher Grund ist das sehr strenge Bankgeheimnis.

In der Nordhälfte des Landes bzw. im Grenzgebiet zu Brasilien ist der Einfluss des Nachbarlandes deutlich spürbar. Hier ist die Mischsprache *Portuñol* entstanden und verbreitet. Auch generell ist ein starker Einfluss des Portugiesischen auf das uruguayische Spanisch festzustellen. Dies macht sich in der Aussprache, in einer leicht veränderten Grammatik und im Vokabular bemerkbar.

Uruguay verfügt über ein weitgehendes Sozialsystem, die Gesundheitsfürsorge - und Vorsorge ist besser als in den meisten lateinamerikanischen Ländern. Die öffentlichen Krankenhäuser in Uruguay sind kostenlos und ermöglichen so allen Bevölkerungsschichten eine medizinische Versorgung. Das Personal ist sehr gut ausgebildet, allerdings sind die Wartezeiten sehr lang. Private Krankenhäuser werden von den monatlichen Beiträgen der Versicherten finanziert. Die monatlichen Beiträge sind um ein vielfaches niedriger, da wegen der direkten Versicherung bei der jeweiligen Klinik keine Krankenkasse zwischen Versichertem und dem Leistungsträger vermittelt. Monatliche Beitrag für eine Krankenversicherung liegen je nach Leistungspaket zwischen USD 30,- und USD 60,-.

Es gibt ein gut organisiertes Schulsystem. Der Besuch der öffentlichen Schulen einschließlich der öffentlichen Universitäten ist kostenlos, daneben bestehen aber auch zahlreiche mehrsprachige Privatschulen. Die Deutsche Schule in Montevideo wird auch von uruguayischen Familien geschätzt. Uruguay ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Hafensprivatisierung von 1992 zeigt positive Ergebnisse. Die ehemals staatliche Fluggesellschaft PLUNA ist 1995 teilweise privatisiert worden (49% des Kapitals wird von der brasilianischen Fluggesellschaft VARIG gehalten). Der internationale Flughafen Carrasco soll von einem privaten Betreiberkonsortium erneuert und betrieben werden. Ein wichtiges Verkehrsprojekt ist die Autobahn ("eje vial del cono sur") von Sao Paulo/Brasilien über Uruguay nach Argentinien und Chile mit dem Bau einer 41 km langen Brücke über den Río de la Plata zwischen Colonia und Buenos Aires. Der 3.400 km lange Wasserweg des Paraná/Paraguay von Puerto Cáceres an der bolivianisch-brasilianischen Grenze nach Nueva Palmira in Uruguay (Hydrovía) wird ausgebaut. Das Straßennetz wird über Konzessionäre erneuert, die im Gegenzug eine Mautgebühr erheben dürfen.

## Fußball

Die Fußballnationalmannschaft Uruguays zählte einst zu den Fußballgroßmächten und dominierenden Teams in der Zwischenkriegszeit. So gewann sie die olympischen Fußballturniere in Paris 1924 und Amsterdam 1928. 1930 veranstaltete man im eigenen Land die erste Fußballweltmeisterschaft. Bei dieser WM krönte man sich am 30. Juli 1930 mit

einem 4:2 gegen Argentinien im Centenerio-Stadion, dem mit 93.000 Plätzen damals größten Stadion der Welt, zum ersten Weltmeister der Geschichte. Bei der WM 1950 triumphierte Uruguay ein zweites Mal: Im Finale fügte man dem Gastgeber und haushohen Favoriten Brasilien im ausverkauften Maracanã-Stadion eine 2:1-Niederlage zu. Uruguay zählt auch zu den mehrmaligen Siegern der Copa América. Diesen Pokal der südamerikanischen Nationalteams gewann man 1916, 1917, 1920, 1923, 1924, 1926, 1935, 1942, 1956, 1959, 1967, 1983, 1987 und 1995. Mit insgesamt 14 Trophäen ist Uruguay damit gemeinsam mit Argentinien der Rekordsieger der Copa América.

### Währung und Wirtschaft

Nach eindeutigen „Antidollartrends“ in den vergangenen Jahren hat sich 2005 die Stimmung im Devisenmarkt gedreht. Nicht nur der Dollar konnte sich seit Jahresbeginn 2005 von seinen Tiefs gegen den Euro und auch den Yen erholen, sondern auch eine Reihe anderer Währungen.

Allen voran die Währungen aus Südamerika. Der brasilianische Real, der Uruguay-Peso, der mexikanische Peso und sogar der argentinische Peso konnten gegen die europäische Einheitswährung an Boden gut machen und bis Mitte 2005 zu knapp 27 Prozent zulegen.

Entscheidend bei einem Immobilienkauf in Uruguay ist, daß Immobilien in USD abgerechnet werden. Damit ist für Europäer das Verhältnis Dollar - Euro entscheidend, dass sich in den vergangenen 3 Jahren wie folgt darstellt.

Ende 2002 mußte noch ein Euro aufgewandt werden, um einen Dollar zu kaufen, zum Jahreswechsel 2004/2005 mußten nur noch 75 cent für einen US-Dollar bezahlt werden:



Uruguay gelang nach der schweren Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2002, durch eine umfangreiche Schuldenumwandlung im Mai 2003, mit einer 93%igen Akzeptanz für die fünfjährige Streckung der Staatsanleihen (5,4 Mrd. USD, davon 3,4 Mrd. international), die

drohende Zahlungsunfähigkeit zu vermeiden. Die erfolgreiche Schuldenrestrukturierung hat der wirtschaftlichen Erholung zusätzlichen Auftrieb verliehen. Das Länderrisiko ging von 3.099 Punkten im Juli 2002 auf unter 400 Punkte im Februar 2005 zurück. Die Bankeinlagen haben wieder leicht angezogen, die internationalen Reserven sind auf rd. 2,2 Mrd. USD gestiegen. Nach vierjähriger Rezession konnte Uruguay 2003 mit +2,5% wieder ein positives Wachstum erzielen, 2004 betrug das Wachstum sogar 11,8%. Die Inflation lag 2004 bei 8,6%. Der Primärüberschuss war 2004 mit 3,6% etwas über der mit dem IWF vereinbarten Zielgröße von 3,4%. Das Haushaltsdefizit lag mit 2,4% ebenfalls auf der vereinbarten Linie. Die Landwirtschaft, die zwar nur einen begrenzten Anteil am BIP (ca. 12,5 %) erwirtschaftet, jedoch etwa 60% der Exporte beisteuert, prägt das Land. Auf den Finanz- und Versicherungssektor entfallen rd. 24%, auf die verarbeitende Industrie rd. 18,3%, auf Sozial- und öffentliche Dienstleistungen ca. 15%, auf Transport u. Kommunikation rd. 12%, auf Handel, Gastronomie u. Hotels etwa 11%, auf Energie ca. 6% und auf den Bausektor knapp 3%. Neben den landwirtschaftlichen Produkten hat sich Uruguay in den vergangenen Jahren in der Region sehr gut auf dem Software-Markt positioniert, auch in die USA wurde 2003 Software im Wert von ca. 100 Mio. US\$ exportiert. Das stärkste Wachstum verzeichnete im vergangenen Jahr der Agrarsektor mit einer Zunahme von 11,6%.

### Freihandelszonen

Mit dem Gesetz Nr. 15.921 von 1987 wurde die Förderung und Entwicklung von Freihandelszonen zum nationalen Interesse Uruguays erklärt. Ziel ist es, vermehrt Investitionen ins Land holen, Exporte und Beschäftigung steigern und die internationale Integration zu fördern. Die Freihandelszonen können von der öffentlichen Hand oder von privaten Investoren betrieben werden. Derzeit gibt es in Uruguay zwei öffentliche Freihandelszonen, Colonia und Palmira, wobei erstere von einem privaten Unternehmen verwaltet wird. Darüber hinaus wurden sechs private Lizenzen für Freihandelszonen in Montevideo, Río Negro, Florida, Nueva Helvecia, San José und Rivera vergeben.

In den Freihandelszonen können alle Handels-, Industrie- und Dienstleistungsaktivitäten getätigt werden, mit Ausnahme der Einfuhr von Waffen, Munition und anderen Rüstungsgütern sowie von Waren, die den Interessen des Landes entgegenstehen. Die Aufsicht und Kontrolle wird vom Wirtschafts- und Finanzministerium ausgeübt, die Zuständigkeiten der nationalen Zollbehörde beschränken sich auf die Kontrolle des Zu- und Abgangs der Waren. Das Gesetz über Freihandelszonen stuft die Wirtschaftssoonderzonen als quasi extraterritoriale Gebiete ein, die weitgehend von Steuern und Zollabgaben befreit sind.

Die in den Freihandelszonen ansässigen Unternehmen genießen im Einzelnen folgende Vorteile:

- . Befreiung der in den Freihandelszonen ansässigen Unternehmen von allen derzeitigen oder zukünftigen nationalen Steuern, mit Ausnahmen von Abgaben für die Sozialversicherung;
- . Befreiung von Sozialabgaben für ausländisches Personal, das allerdings auf max. 25% der gesamten Mitarbeiterzahl beschränkt ist;
- . Befreiung aller Einfuhren in die Freihandelszonen von jeglichen Einfuhrabgaben oder -steuern (uruguayische Waren, werden als Ausfuhren aus Uruguay betrachtet);

- . Befreiung aller Ausfuhren aus den Freihandelszonen von jeglichen Exportabgaben oder -steuern (Waren oder Dienstleistungen, die ins Land gehen werden als Einfuhren nach Uruguay betrachtet);
- . Höchstens Berechnung der kostendeckenden Ausgaben für Dienstleistungen der Hafenbehörde bei der Ein- und Ausfuhr von Waren und Dienstleistungen. Da es sich um internationalen Transit handelt, dürfen die Hafengebühren nur einmal berechnet werden;
- . Die Staatsmonopole finden keine Anwendung auf die Freihandelszonen, so dass z.B. Telefondienste und Mineralölprodukte frei eingekauft werden können;
- . Öffentliche Leistungen werden zu Sondertarifen angeboten;
- . Keine Begrenzungen im Kapital- und Devisenverkehr;
- . Externe Finanzinstitutionen (Offshore-Finanzinstitutionen) dürfen Geschäfte ausschließlich mit Kunden aus Drittländern machen. Hierzu zählen auch Geschäftsreisende und Mitarbeiter nicht ansässiger Firmen bei einem Aufenthalt in Uruguay von unter einem Jahr, Diplomatische Vertretungen und ihre ausländische Mitarbeiter; im Ausland befindliche Firmenvertretungen von im Land ansässigen Unternehmen, Personen mit Wohnsitz im Ausland ohne besondere wirtschaftliche Interessen im Land, Finanzinvestmentunternehmen sowie die in den Freihandelszonen ansässigen Unternehmen. Die Offshore-Finanzinstitutionen unterliegen der Aufsicht durch die Zentralbank;
- . Anwendung des Bankgeheimnisses, d.h. Vertraulichkeit aller Kontoinformationen;
- . Der uruguayische Staat übernimmt die Haftung für mögliche Schäden, die sich für Unternehmen im Falle einer Änderung des Gesetzes über Freihandelszonen ergeben.

Die erste und auch bedeutendste Wirtschaftszone wurde in Uruguay im Jahr 1990 gegründet, die "Zona Franca de Montevideo", die mittlerweile als "Zonamérica Business & Technology Park" firmiert. Zonamérica S.A ist zu 60% im Besitz der uruguayischen Dovat-Gruppe, 40% werden von der belgischen Katoen-Natie gehalten, die auch Mehrheitsaktionär des Konsortiums ist, das seit Ende 2001 die Nutzungsrechte für den Containerhafen Montevideo hat, und an dem wiederum die Zonamérica S.A. mit 10% beteiligt ist. Zonamérica hat Ende 2003 ein Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. USD von der Interamerican Investment Corporation (IIC), welche der Interamerikanischen Entwicklungsbank (IDB) zugehört, erhalten. Zweck des Darlehens ist die Förderung der Ansiedlung von nationalen und ausländischen Unternehmen in dem Büro- und Technologiepark. Neben den zuvor erwähnten Steuer- und Zollvorteilen bietet die Zonamérica ansonsten in Uruguay kaum vorhandene hochmoderne Infrastruktur- und Serviceleistungen.

In der Zonamérica sind insgesamt rund 500 Unternehmen mit etwa 2.500 Beschäftigten angesiedelt.

Hierzu gehören u.a.:

- . Finanzdienstleistungen: Merrill Lynch, Royal Bank of Canada, Banco Santander, Raymond James, Prudential Financial, The Winterbotham Trust Company, Wachovia;
- . Beratung u. Wirtschaftsprüfung: Caasu, HLB International, Price Waterhouse Coopers, HLB

Dovat Carriquiry & Asociados, Deloitte Touche Tohmatsu;

. Software & IT: Artech, iPcom, Tata, GeneXus, Trintech, Bantotal, de Larroba;

. Biotechnologie: Quiniman, Serono, Thercell, Unidetec;

. Call Center: Merrill Lynch, Synapsis, Sabre;

. Logistik: Perugia, Costa Oriental, Transcarga, Estabilidad, Supralux, Almisur, Ilesir; Sony, Lexmark, Ricoh;

. Service Center: Serono, Iosc, Markem, Philip Morris.

Zuletzt hat das US-Touristikunternehmen Sabre (2 Mrd. USD Jahresumsatz) entschieden, in der Zonamérica eine Investition in Höhe von 4 Mio. USD für sein neues Call Center vorzunehmen, durch die über insgesamt 500 neue Arbeitsplätze entstehen sollen; zur Zeit sind dort etwa 220 Personen beschäftigt (fast ausschließlich Uruguayer). Bemerkenswert dabei ist, dass die Entscheidung für Uruguay nach vorausgegangenen Marktstudien auch in Indien erfolgte. Zwei anstehende Großinvestitionen europäischer Firmen sollen als jeweils eigene Freihandelszonen operieren. Dabei handelt es sich um Investitionen der spanischen Ence (Holzchips) mit einem Volumen von rd. 500 Mio. USD und der finnischen Botnia (Zellulose) in Höhe von über 1 Mrd. USD.

### Umwelt

Nach dem "Environmental Performance Measurement Project", dem Umweltindex Nachhaltigkeit 2005, ist Uruguay Nummer 3 von insgesamt 146 Ländern in der Welt in der zur Tagung des World Economic Forum's in Davos am 28. Januar 2005 von den Universitäten Yale und Columbia veröffentlichten Umweltrangliste des 2005 Environmental Sustainability Index (ESI).

Deutschland rangiert nur auf Platz 31. Finnland, Norwegen, Uruguay, Schweden und Island belegen die ersten 5 Rangplätze. Die hohen ESI Werte dieser Länder können auf ihren Reichtum an Natur und Bodenschätzen, relativ niedriger Bevölkerungsdichte, als auch erfolgreichen Maßnahmen zur harmonischen Gestaltung von Umweltschutz und wirtschaftlicher Entwicklung zurückgeführt werden.

Der ESI, entwickelt von einem Team von Umweltexperten an den Universitäten Yale und Columbia, bewertet Länder anhand ihrer Leistungen für 21 Umweltindikatoren. Die Indikatoren repräsentieren eine breite Palette umweltrelevanter Aspekte, zum Beispiel das Vorkommen von Natur- und Bodenschätzen, historische und aktuelle Trends in Umweltverschmutzung, nationale und internationale Umweltschutzmaßnahmen, als auch existierende gesellschaftliche Kapazitäten zur Verbesserung der Umweltsituation.

### Wasser

Südamerika hat eine der größten Süßwasserreserven auf der Welt. Sie erstreckt sich auf den halben Untergrund Brasiliens, fast ganz Uruguay und ein Drittel von Argentinien und Paraguay (50.000 km<sup>3</sup>). Die hohe Qualität und reichhaltige natürliche Auffüllung des sogenannten Guarani Aquifer System (SAG) hat es zur wirtschaftlichsten und dauerhaftesten Süßwasserversorgung in Amerika gemacht.

Während der Bedarf an Süßwasser in arithmetischer Progression zunimmt, die Verfügbarkeit über jenes, dank der Verschmutzung der Gewässer im Industriezeitalter, in geometrischer Progression aber schwindet, standen 1960 noch 3430 Kubikmeter pro Jahr und pro Person zur Verfügung, bleiben heute knapp 2000 Kubikmeter und, wenn es so weitergeht, im Jahre 2025 weniger als 670 Kubikmeter übrig. Die Wasserförderung ist in den letzten vier Jahrzehnten weltweit von 2300 Kubikmetern pro Jahr auf 4000 Kubikmeter gestiegen und wird in den nächsten 20 Jahren um über 50 Prozent weiter steigen, während die Quellen zusehends versiegen. Einmal wegen der fortschreitenden Wüstenbildung in weiten Regionen der Erde, zum anderen weil die Industrien die Flüsse über ihr Selbstreinigungspotential hinaus vergiften.

In naher Zukunft wird Süßwasser begehrter als Erdöl sein. Uruguay ist von einem dichten Flussnetz durchzogen. Doch sein Wasserreichtum ist nicht nur überirdisch. Das Sandsteinlager Botucatu, das sich unter dem Boden Uruguays, Nordargentiniens, Paraguays und Südbrasilien erstreckt, enthält eine der größten Trinkwasserreserven der Welt. Im vergangenen Oktober 2004 hat eine Volksabstimmung in Uruguay gesiegt und damit das Recht auf Wasser in der Verfassung verankert. Diese muss geändert werden und fortan eine Garantie enthalten, dass der Zugang zu Trinkwasser und sanitären Einrichtungen ein grundlegendes Menschenrecht ist und vom Staat als öffentliche Dienstleistung gewährleistet werden muss. Uruguay ist damit das erste Land der Welt, in dem das Recht auf Wasser durch Plebeszit Verfassungsrang erhielt.

### Immobilien

Immobilien jeder Art sind in Uruguay auch von Ausländern ohne Beschränkung günstig zu erwerben. Ein notarieller Kaufvertrag mit anschließendem Eintrag in das Grundbuch sind obligatorisch. Ferienhäuser, Gebäude, Apartments, Fincas und Farmen, Grundstücke zur persönlichen Nutzung, Vermietung / Verpachtung und / oder einfach als Kapitalanlage stehen in reichhaltiger Auswahl zur Verfügung.

Die wesentlichen Vorteile des Immobilienerwerbs in Uruguay sind:

- Keine persönlichen Vermögenssteuern
- Mieteinnahmen sind steuerfrei
- Optimale Grundbuchabsicherung
- Bei Immobilienerwerb 2% Grundsteuer vom Katasterwert
- Völlig problemlose Erteilung der Aufenthaltsgenehmigung
- Ausländer dürfen alles kaufen oder verkaufen, was sie wollen
- Kapital und Devisen können unbegrenzt ins Ausland transferiert werden
- Das Bankgeheimnis wird absolut respektiert und ist gesetzlich garantiert
- Bei Investitionen brauchen Sie keinen nationalen Partner (wie beispielsweise in Brasilien und vielen andern Ländern)

Wie viele andere Länder Südamerikas unterliegt auch Uruguay starken Preisschwankungen. Die Konjunkturzyklen verlaufen hier erfahrungsgemäß sehr steil, aber immer wieder kehrend. Das heißt auf jedes sehr hohe Hoch folgt auch wieder ein sehr tiefer Sturz. Was für die meisten deutschsprachigen Investoren also häufig als "heißes Pflaster" bezeichnet wird, bedeutet eigentlich nur, dass man sich nur etwas gedulden muss wenn seine Wunschimmobilie im Augenblick überbewertet ist. Wer verkaufen will sollte Günstigerweise warten können, bis das nächste hoch wieder da ist.



Die Zyklusgeschwindigkeit beträgt langfristig etwa 3-5 Jahre (6-10 Jahre von Tal zu Tal). Wer in Uruguay also investieren möchte, sollte etwas Zeit und Geld zum aussitzen haben. Wer über beides verfügt hat hier aber die Möglichkeit erhebliche Gewinne zu verbuchen.

Gerade Immobilien in z.B. Punta del Este (Fotos unten) sind hohen Preisschwankungen unterlegen, da sich üblicherweise in einer schwachen Zeit die meisten Eigner zuerst von seinen Ferienimmobilien trennen. So lagen die Immobilienpreise 2002 und 2003 etwa 30-40 % unter den Marktwerten von 2004. Sie liegen aber immer noch etwa 50 % unter den Werten, die Sie vor der Bankenkrise in Argentinien und Uruguay 1999 hatten.

Punta del Este:



Noch extremer sah es 2004 im Agrarsektor wegen dem Sojabooms aus. Der traditionelle Wert für gutes Land liegt größenabhängig etwa bei 1000 US\$ / Hektar. Während die Preise 2003 mit etwa 500-700 US\$ noch deutlich darunter lagen sie 2004 schon bei etwa 1700-2500 US\$ / Hektar. Diese Preise gelten jedoch nur für "sojataugliches Land". Alle anderen Ländereien sind immer noch relativ günstig zu haben.

Ein weiterer Grund für die hohen Schwankungen ist die Möglichkeit, Uruguay als Land mit uneingeschränktem Geldtransfer zu benutzen. Völlig uneingeschränkt und legal Geld in Uruguay zu investieren und damit dem Fiskus zu entziehen lockt natürlich Investoren aus aller Welt.

Wenn z.B. in Argentinien eine finanzstarke Zeit kommt, nutzen viele Uruguay als Depositland aus und investieren einen Teil ihres Vermögens in Uruguay. Durch die erheblichen Steuereinsparungen im eigenen Land werden so sogar Investitionsmöglichkeiten ohne hohe Rendite oder hochpreisige Käufe zu lohnenswerten Geschäften. Uruguay in seiner geringen Größe kann aber einen Boom seiner übermächtigen Nachbarn (Argentinien, Brasilien) nicht kompensieren, und die hochpreiseigen Geschäfte auf seinem eigenen Markt ausgleichen. Die Preise steigen so oftmals überproportional, das heisst sogar höher als im Ursprungsland des Aufschwunges.

Eine weit weniger spekulative aber lohnenswerte Weise der Gewinnerwirtschaftung im Grund und Immobilienbereich ist die Erschließung und Veredelung neuer Küstenregionen. Wer über das nötige Investitionsvolumen verfügt, um ein großes Stück Land an der Küste zu kaufen, zu unterteilen und mit Infrastruktur auszustatten, findet in Uruguay günstige Voraussetzungen. Wer hier vernünftig plant und kalkuliert, hat in Uruguay die Möglichkeit solch ein Projekt offiziell und legal durchzuführen. Bestechungen sind hier nicht nötig, trotzdem werden

Genehmigungen schnell und sinnvoll verteilt.

Ein Stück Land mit etwa 2000 Meter Strand und ca. 80 Hektar Grundfläche nahe der Stadt Colonia del Sacramento sind noch etwa für 1 Mio. Dollar zu bekommen. Fertig ausgestattet aber unbebaut sind solche Toplagen zu Stücken von beispielsweise 5 Hektar a 200.000 US\$ zu verkaufen. Abzüglich der Kosten für Erschließung, Partitionierung und Genehmigungen sind so immer noch etwa 150 bis 200 Prozent Gewinn in etwa 5 Jahren zu erwirtschaften. Das nötige Investitionsvolumen liegt aber bei etwa 1,5 Mio. US Dollar. Ob man sich "nur" sein Traumdomizil bauen will und nicht vorhat es je wieder zu verkaufen, oder nur investieren will hängt natürlich stark von der Nachbarschaft, Bebauung und weiteren Standortfaktoren ab.

Beobachtet man die Küste von Uruguay, von der Grenze Brasiliens bis zur Grenze nach Argentinien, fällt auf, dass es kein klares Preisgefälle gibt. Vielmehr sind die Preise überall sehr ähnlich, nur durch die drei Zentren Punta del Este, Montevideo oder Colonia del Sacramento unterbrochen. Im Rest von Uruguay kostet ein Hektar direkt am Wasser etwa USD 40.000,-. 5 Hektar sind etwa für USD 100 - 200.000,- zu bekommen.

In den drei Hochpreisregionen lässt sich allerdings so gut wie keine Aussage über Hektarpreise machen. Dort hängt zuviel von der Lage, und damit der Umgebungsbebauung, Wassernähe und zahlreichen weiteren Faktoren ab. Wer neu bauen möchte kann einen qm-Neubau nach deutschem Standard bei etwa USD 300 - 400 schlüsselfertig bekommen. Ein 300 qm Haus ist neu also etwa ab USD 100.000,- zu bekommen.

### Agrarland, Landgüter - Estancias

Agrarbetriebe, ausreichend groß um einen Betriebsgewinn zu erzielen ohne daß der Eigentümer mitarbeiten muß, sind wie alle Immobilien derzeit noch äußerst günstig in Uruguay. Zur Bewertung: Der Coneat-Index gibt die Bodenqualität an. In den 40er Jahren wurden die Böden von ganz Uruguay genauestens untersucht und katalogisiert. Der Coneat-Index geht von 0 bis 200. Schlechte Böden haben Werte von 0 bis 60, gute Böden für Landwirtschaft haben werte von 140 aufwärts. Für Viehzucht sind Werte zwischen 90 und 140 zu empfehlen.

Kleine Estancias mit ca. 10 ha Land (1 ha = 100 m x 100 m = 10.000 m<sup>2</sup>) und kleinem Wohnhaus sind ohne weiters für USD 50.000,- erhältlich. Auch größere Objekte wie z.B. eine Pferdefarm im Departamento Canelones ca. 15 km von Pando; 45 km von Montevideo, ist bei einer Größe von 140 ha - davon 20 ha Baumbestand - und einem Coneat-Index / Produktivitäts-Index von 133 schon für USD 300.000,- käuflich. Bei guter Verkehrsanbindung, eigenem Park mit riedgedecktem Außengrill, Boxen, Ställe, Scheunen, Maschinen etc.; Zisterne für 10.000 Liter Wasser; 2 Wassertanks für je 10.000 Liter; Wasserreservoir für 100.000 Kubikmeter, komfortablen Wohnhaus mit 4 Schlafzimmern und Wohnhaus für Angestellte liegt der Preis ca. USD 2.200,- pro ha.

Die Vorteile von Landgütern in Uruguay im Gegensatz zu solchen in der EU liegen auf der Hand. Würden in der EU keine Agrarsubventionen fließen, wäre die landwirtschaftliche Fläche in der EU nur ein Bruchteil des heutigen Wertes wert. Die Subventionen werden sich jedoch drastisch weiter verringern, genauso wie Schutzzölle und Quotenregelungen. In 10-15 Jahren dürften landwirtschaftliche Flächen in der EU höchstens noch die Hälfte wert sein, die hohen EU Löhne aber weiter steigen. Dagegen werden Länder wie Argentinien, Brasilien und Uruguay, die bereits unter den jetzigen Bedingungen zu den konkurrenzfähigsten Standorten weltweit gehören, von einem sich weiter liberalisierenden Weltmarkt am meisten profitieren.

Sucht man ein Land, wo Menschen, Stadtbild, Kultur, Klima europäisch-mediterran sind, findet man das in Zentral-Chile, Argentinien (klimatisch gemäßigte Breiten) und Uruguay. Chile ist insofern ein Sonderfall, als Agrarland knapp und relativ teuer ist. Zentral-Chile ist deshalb (und aus klimatischen Gründen) eher ein Standort für intensive und kleinflächigere Landwirtschaft wie Wein, Obst, Gemüse. Agrarland ist in Argentinien, und mehr noch in Uruguay, äußerst günstig.

**Lesen Sie weiter dazu auch in der BELLEVUE-Heftausgabe 01/2005:**

- **Überseereport: Thailand: Land des Lächelns.** Thailand, eines der exotischsten Länder der Erde, zog bisher vor allem Amerikaner und Japaner als Hauskäufer an. Doch auch immer mehr Europäer entdecken jetzt diesen Markt
- **Überseereport: Uruguay: Am Río de la Plata.** Uruguay hat wie Argentinien eine schwere Wirtschaftskrise hinter sich. Doch der Aufschwung kündigt sich an. Der ideale Zeitpunkt, um im Nobelresort Punta del Este zu investieren
- **Überseereport: Südafrika: Woza!** Südafrika hofft: Die Wirtschaft stabilisiert sich, und Kapstadt entwickelt sich zur internationalen Topdestination. Ausnahmeimmobilien sind dort keine Ausnahme mehr
- **Überseereport: USA/Rocky Mountains: Wo der Wolf tanzt.** Aspen und Jackson Hole sind die exklusivsten Skiresorts der amerikanischen Rockies. In den luxuriösesten Hotels kann man dort jetzt Teilzeiteigentümer einer Suite oder Villa werden.



Mein persönliches Fazit ist:

Angesichts der mit dem Klima der südafrikanischen Kapregion vergleichbaren Verhältnisse, der fast ausschliesslich europäischen Bevölkerung ohne ethnische Probleme, der beginnenden wirtschaftlichen Erholung Uruguays, der stets sicheren Süswasserversorgung, der äußerst moderaten Immobilienpreise, verbunden mit der Tatsache, daß das wirtschaftliche Niveau in Deutschland mittelfristig weiter absinken wird und Uruguay derzeit noch nicht im Fokus weltweit operierender Immobilienfirmen auf der Suche nach Zukunftsmärkten ist, dürfte eine Immobilieninvestition in Uruguay als Kapitalanlage und zur Eigennutzung derzeit eine lohnende Geldanlage sein.

Schließlich bleibt festzuhalten, daß das Land auch derzeit touristisch weder in Europa noch in Nordamerika zur favorisierten Destination gehört, obwohl angesichts der langen einsamen Strände bei hervorragender Infrastruktur und der südeuropäischen Kultur eine touristische Entdeckung bevorstehen dürfte, die sich auch im Immobiliensektor mit anziehender Nachfrage bemerkbar machen dürfte.

Derzeit bieten sich daher angesichts der weltweit - insbesondere im europäischen und angloamerikanischen Raum - bereits stark angestiegenen Immobilienpreise in bevorzugten wassernahen Lagen in Uruguay noch attraktive Einstiegsmöglichkeiten in jeder Preisklasse.

RALF MOEBIUS, LL.M.  
Rechtsinformatik  
Rechtsanwalt