

# Aufbruchstimmung

## Investitionsmöglichkeiten im Immobiliensektor Aserbaidshans

*Aserbaidshans erlebt momentan einen Bauboom und die Transformation der Wirtschaft hin zu Liberalismus und Transparenz. Ausländische Investoren werden mit offenen Armen empfangen.*



**Baku ist die Hauptstadt von Aserbaidshans.** Sie liegt am westlichen Ufer des Kaspischen Meeres und hat sich zwischenzeitlich in eine riesige Baustelle verwandelt.

**SCHUTZ DER INVESTITIONEN.** Aserbaidshans liegt an einer der strategischen Ost-West-Verbindungen Eurasiens. Trotz der geringen Größe ist der kleine Kaukasusstaat reich an landschaftlicher und regionaler Vielfalt mit Ebenen, die den Großteil des Landes prägen, und dem großen Kaukasusgebirge im Norden. Die ideale Lage an der „Großen Seidenstraße“ zwischen Europa und Asien, die Kultur und der Rohstoffreichtum machen das Land zu einer attraktiven Wirtschaftsdestination für Investoren aus der ganzen Welt. Auch abseits des bereits gut entwickelten Ölsektors wirbt Aserbaidshans um Investitionen

– nach Einführung entsprechender Reformen gilt das Land mittlerweile als „Musterschüler“ bei Verwaltungsreformen zur Förderung wirtschaftlicher Aktivitäten. Allein sieben von zehn im Rahmen der Weltbankstudie „Doing Business“ zwischen Juni 2007 und Juni 2008 untersuchten Verwaltungsbereichen wurden reformiert. Auch in den Fitch-Ratings vom Mai 2010 hat sich Aserbaidshans zuletzt gesteigert: Die Beurteilung der Kreditwürdigkeit wurde angehoben (von BBB– auf BB+ bzw. von B auf F3). Das Gesetz der aserbaidshanschen Republik über den Schutz ausländischer Investitionen von 1992 sowie das

Gesetz über Investitionstätigkeit von 1995 bilden den rechtlichen Rahmen für den Schutz ausländischer Investitionen in Aserbaidshans. Das Privatisierungsgesetz aus dem Jahr 1993 (Gesetz über die Privatisierung des Wohnfonds in der Republik Aserbaidshans) sieht darüber hinaus für ausländische Investoren die Möglichkeit vor, an Privatisierungen teilzunehmen. Aserbaidshans hat durch die Reforminitiative der Regierung in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht: Durch die Einführung effektiver gesetzlicher Regulierung wird die Wirtschaft belebt, die Schattenwirtschaft zurückgedrängt und die

Voraussetzung für eine tragende Rolle des privaten Sektors abseits der Ölindustrie beim Wirtschaftswachstum geschaffen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf dem Immobilienmarkt wider.

**INVESTMENT-BOOM.** Der Investment-Boom auf dem aserbaidshanschen Immobilienmarkt hat vor etwa acht Jahren eingesetzt, als zahlreiche internationale Unternehmen ins Land kamen, um dort Projekte zu entwickeln. Im Laufe der Zeit haben neue Entwicklungen im Immobiliensektor den Weg für weitere Projekte im Bereich der Infrastruktur geebnet, wie etwa der Bau neuer Brücken, Autobahnen und Schnellstraßen sowie der Ausbau bestehender Straßen, der helfen soll, das erhöhte Verkehrsaufkommen in den Griff zu bekommen. Die Hauptstadt Aserbaidshans ist Baku, eine Stadt, die auf dem westlichen Ufer des Kaspischen Meeres liegt. In der Zwischenzeit hat sich Baku in eine riesige Baustelle verwandelt. Fährt oder spaziert man durch die Stadt, begegnet man auf Schritt und Tritt enormen Bau- und Umbauprojekten, darunter auch Projekten von türkischen, koreanischen, russischen und britischen Unternehmen. Auch österreichische Firmen haben begonnen, im Immobilienmarkt Aserbaidshans Fuß zu fassen, wie etwa die Strabag, die als Hauptauftraggeber bei der Errichtung des „Marriott JV Absheron“-Hotels im Stadtzentrum Bakus tätig ist.

**ERSCHLIESSUNG DER REGIONEN.** Während Investoren den Bauboom als positives Zeichen deuten, scheint nicht jeder diese Meinung zu teilen, insbesondere die Einheimischen, die ihr ganzes Leben in der Hauptstadt verbracht haben. So weisen viele darauf hin, dass das Baufieber der letzten Jahre das Aussehen ihrer Stadt stark verändert hat. Einer der negativen Gründe dafür ist, dass der letzte Bebauungsplan der Stadt bereits 2005 abgelaufen ist und die Arbeiten am neuen Plan noch nicht abgeschlossen sind. Die Regierung behauptet, dass der neue Bebauungsplan vom Großraum Baku und der Halbinsel Absheron, der mit Unterstützung von weltbekannten Unternehmen ausgearbeitet wird, bereits 2011 vorliegen soll. Da aber Aserbaidshans nicht nur aus Baku besteht, gibt es auch ernst zu nehmende Bemühungen, den restlichen Teil des Landes zu entwickeln. Einer der wichtigsten



Schritte der Regierung im Zusammenhang mit der Erschließung des Immobilienmarktes in anderen Regionen Aserbaidshans ist das Programm zur sozioökonomischen Entwicklung der Regionen, das 2004 beschlossen wurde. Im Rahmen dieses Programms gibt es einen Aufgabenplan, der die Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Immobilienmarktes in den Provinzen des Landes beschleunigen soll. Ein gutes Beispiel ist der „Wintersportort Skakhdag“, der derzeit das größte Projekt Aserbaidshans ist, das nicht mit der Erdölindustrie zusammenhängt. Ein interessanter Aspekt dieses Projekts ist die Tatsache, dass alle Infrastrukturprojekte von der Regierung getragen werden, während die Errichtung von Hotels, Geschäfts- und Sportzentren von privater Hand erfolgen soll. Anlässlich eines Besuchs der ATAZ (österreichisch-aserbaidshansische Handelskammer) in Baku im März 2010 gab es ein Treffen zwischen dem Präsidenten der ATAZ Alon Shlarek und dem aserbaidshanschen Minister für Kultur und Tourismus Dr. Abulfas Garayev. Es wurde dabei festgehalten, dass Aserbaidshans sehr daran interessiert ist, dass österreichische Firmen an diesem Projekt teilnehmen und als Investoren beteiligt sind.

**STAATSEIGENTUM WIRD PRIVATISIERT.** Auch in der Privatisierung von Staatseigentum zeigt Aserbaidshans Fortschritte, seitdem der Staatsrat für Besitzfragen mit der Privatisierung von Staatseigentum betraut wurde. Die ATAZ, die als Brücke in der Entwicklung von kulturellen und geschäftlichen Beziehungen dient, hat Kontakte mit dem Staatsrat für Besitzfragen aufgenom-

men und einige Treffen mit dem Vorsitzenden dieses Rates abgehalten. Dies bedeutet eine Erleichterung für österreichische Firmen, die dieser Kammer auch angehören und damit größere Möglichkeiten haben, sich über die Formalitäten und Arbeitsschritte zu informieren und an Ausschreibungen im Zusammenhang mit der Privatisierung von Staatseigentum in Aserbaidshans teilzunehmen.

**„WIRTSCHAFTSWUNDER“.** Abschließend sei festgehalten, dass Aserbaidshans dank seiner cleveren Politik die Investoren anzieht und Schutz von ausländischen Investitionen – einschließlich im Immobiliensektor – bietet. ■



### Der Autor

Galandar Baghirov  
Legal Counsel bei  
Lansky, Ganzger & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Rotenturmstraße 29  
Tel. 01/533 33 30-0  
[www.lansky.at](http://www.lansky.at)