

Das zweite Dubai

Immobilienträume in Kasachstan

Unter der Federzeichnung namhafter Architekten entstehen nach fantastischen Ideen futuristische Gebäude. Doch mangelt es noch an Büroimmobilien und Hotels.

Gigantismus.

Die bereits bestehenden Prachtbauten locken Planer aus der ganzen Welt nach Kasachstan.



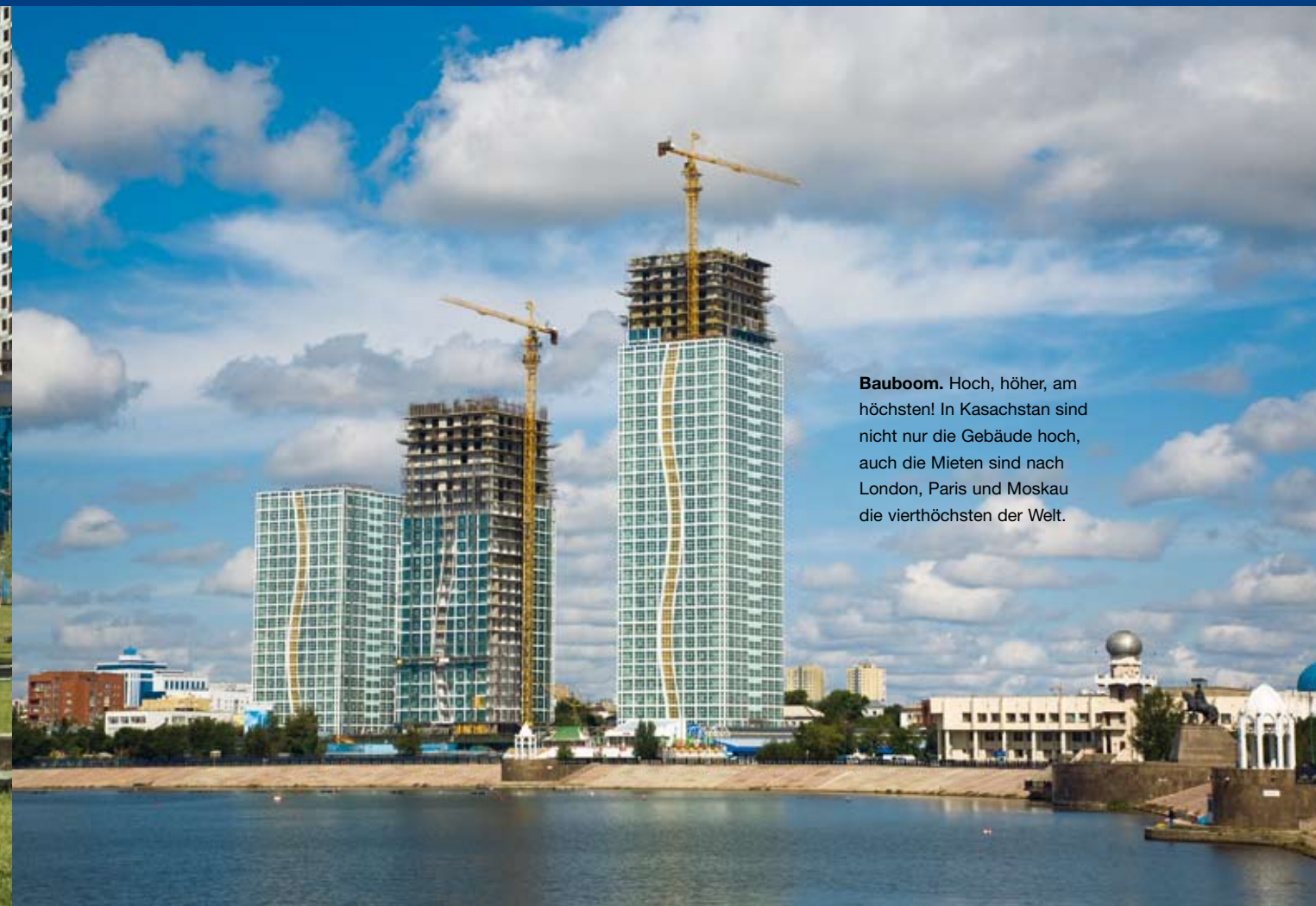
Endlose Steppe.

Der größte Teil des Landes besteht aus Ebenen, im Nordwesten befindet sich das Mugodschargebirge.



Prestigebauten.

Man zeigt, was man hat. Damit soll der Welt klar gemacht werden, dass Kasachstan eine Wirtschaftsmacht auf Erfolgskurs ist.



Bauboom. Hoch, höher, am höchsten! In Kasachstan sind nicht nur die Gebäude hoch, auch die Mieten sind nach London, Paris und Moskau die vierthöchsten der Welt.

KASACHSTAN IST EIN RIESIGES LAND. Im Allgemeinen denkt man dabei an Pferde und weite Steppen. Manch einer mag vielleicht auch wissen, dass sich hier das Weltraumzentrum Baikonur befindet, von dem aus der Satellit *Sputnik 1* und der erste Kosmonaut Juri Gagarin in das Weltall gestartet sind. Tatsächlich ist es ein riesiges, jedoch rar besiedeltes Land (es ist in etwa 32-mal größer als Österreich und somit das neuntgrößte Land der Welt – bei aber nur 15,3 Millionen Einwohnern). Wäre Österreich so dünn bevölkert, würden hier im Vergleich nur knapp 470.000 Menschen statt 8,3 Millionen Einwohner leben. Kasachstan beherbergt mehr als 50 Nationalitäten, darunter auch viele Deutsche. Es ist das nördlichste Land der nach dem Zusammenfall der Sowjetunion im Jahr 1991 entstandenen Staaten in Zentralasien, dem früheren Turkestan (die Namen der anderen Republiken: Usbekistan, Turkmenistan, Kirgistan und Tadschikistan. Kasachisch ist die Amtssprache, Russisch die Verkehrssprache. Die erste Fremdsprache ist Englisch, gefolgt von Deutsch. Im Norden und Westen grenzt es an Russland, im Südosten an die Volksrepublik China, im Süden an Kirgistan,

Usbekistan und Turkmenistan und im Südwesten an das Kaspische Meer. Das Klima ist kontinental geprägt, auf sehr kalte Winter folgen direkt sehr heiße Sommer.

KASACHSTAN IST NACH RUSSLAND der zweitgrößte Ölproduzent der früheren Sowjetunion – und das Produktionsvolumen steigt weiter. 20 Prozent unseres heimischen Erdöls stammen von dort. Das Land weist jährliche Wachstumsraten um die 10 Prozent auf. Die großen internationalen Ölkonzerne haben sich beeilt, Förderrechte zu sichern, und geben von der Fördermenge 40 bis 50 Prozent an den kasachischen Staat ab. Weiters ist Kasachstan weltführend in der Aluminiumproduktion. Der vom Öl- und Gasgeschäft sowie anderen Erdschätzen (u. a. Kupfer, Erz, Zink und Uran) getragene Aufschwung lockt immer mehr ausländische Investoren an. Die Bodenschätze sind weiterhin international die wettbewerbsfähigsten.

WIRTSCHAFTLICHER AUFSCHWUNG. Die Arbeitsmarktsituation bei sinkenden Arbeitslosenraten kann durchaus als gut

angegeben werden. Ratingagenturen korrigierten ihre Bewertungen nach oben. Kasachstan konnte ausländisches Kapital in der Höhe von 114 Milliarden Euro anziehen. Die ausländischen Direktinvestitionen belaufen sich auf ungefähr 40 Prozent des BIP. Das Ranking der ausländischen Investoren wird bis dato von Großbritannien und Russland angeführt. Umgekehrt gehen aber auch immer mehr kasachische Unternehmen an die Börse.

REALISIERUNG VON FANTASTISCHEN IMMOBILIENPROJEKTEN. Die kasachische Regierung möchte ihr Land in den Mittelpunkt des Weltinteresses lenken. Immobilienfantasien scheinen keine Grenzen gesetzt. So entstehen hier unter der Federzeichnung der internationalen Stararchitekten wie z. B. Norman Foster, Kisho Kurokawa oder Frank Gehry futuristische Gebäude, wo fantastische Ideen ihre Verwirklichung finden. Bei Astana handelt es sich um eine äußerst moderne Retortenstadt in der Steppe – und sie kann durchaus mit Dubai verglichen werden.

In Kasachstan herrschen Temperaturschwankungen von 80 Grad, und es werden mitunter – wenn im Winter bei minus

Feudal. Präsident Nursultan Nasarbajew ließ sich die Verwirklichung der Immobilienprojekte über zehn Milliarden Euro kosten.



30 Grad gebaut wird – die Eisenstränge im Stahlbeton unter Strom gesetzt, damit der Beton trocknet. Einen einheitlichen architektonischen Baustil gibt es nicht: So thront über dem Präsidentenpalast eine Glaspypiramide und schmiegen sich an Minaretten gläserne Bürotürme. Auch der Bau des Kommunikationsministeriums ist einzigartig, hat dieses doch die Form eines überdimensionierten Feuerzeuges. In Almaty befindet sich in einer Höhe von 1.690 Metern das höchste Eisstadion der Welt.

Die kasachische Regierung hat sich bis dato die Verwirklichung ihrer Immobilienprojekte über zehn Milliarden Euro kosten lassen. Gewichtiges Indiz für die stark anwachsende wirtschaftliche Attraktivität ist, dass dieses Land verstärkt als Destination in den internationalen Verkehrsflugplänen aufscheint.

FAST DIE GESAMTE ENTWICKLUNG auf dem kasachischen Immobilienmarkt spielt sich in den Hauptstädten Astana, der aktuellen Hauptstadt (570.000 Einwohner), und Almaty ab. Almaty hat 1,2 Millionen Einwohner, war bis zur Unabhängigkeitserklärung von der Sowjetunion die offizielle Hauptstadt und hat bis heute nicht an Bedeutung verloren. Die westkasachische ölfreiche Region Mangistau zieht besonders viele Investoren an und gehört zu

den investitionsreichsten Landesteilen der GUS. Im Jahr 2007 sind in die lokale Wirtschaft dieser Region mehr als 1,7 Milliarden US-Dollar an ausländischen Direktinvestitionen geflossen, und es wurden hier 17,6 Millionen Tonnen Erdöl sowie 1,6 Milliarden Kubikmeter Erdgas gefördert. Das BIP-Einkommen pro Einwohner im Mangistau übersteigt den landesweiten Durchschnitt heute schon um das Dreifache.

Ausländischen Investoren, die ihre Geschäfts- und Kooperationschancen in dieser Region sondieren wollen, stehen heute drei Ansprechpartner zur Verfügung: das Departement für Unternehmertum und Industrie der Gebietsverwaltung, die Direktion der FWZ Seehafen Aktau und die Investitionsgesellschaft Mangistau AG, wobei Letztere sich ausschließlich bei der Vorbereitung und Umsetzung bedeutender lokaler Projekte im Nichtrohstoffsektor engagiert.

HOHE MIETPREISE. Die Mieten in Almaty sind nach den Weltstädten London, Paris, Moskau die höchsten der Welt. Zwischen Österreich und Kasachstan gibt es ein Doppelbesteuerungsabkommen. Auch im Bereich der Alternativenenergien, Umweltschutz und Umwelttechnologien gibt es ein Abkommen. Bis dato haben Immobilieninvestoren vorwiegend in Luxuspro-

jekte investiert. Es mangelt jedoch – vor allem in Almaty, dem Finanz- und Dienstleistungszentrum – an Büroimmobilien und Hotels. So entspricht die Anzahl der Hotelzimmer in diesem Land gerade einmal einem Zehntel des europäischen Durchschnitts. Auch ist die derzeit vorhandene Infrastruktur nicht in der Lage, der geografischen Bedeutung Kasachstans als Land zwischen Europa und Asien wirklich gerecht zu werden, und sehr viel ist hier erst am Entstehen.

STEUERBEGÜNSTIGUNGEN FÜR IMMOBILIENPROJEKTE. In Kasachstan besteht für die Beglaubigung von Grundstücksgeschäften unter Privatpersonen Notariatszwang, außer es handelt sich um eine gesetzliche oder vertragliche Ausnahmeregelung. Anwaltszwang besteht hier nur für Minderjährige in Strafsachen. Es kann sich daher jedermann vor Gericht selbst vertreten, auch mit einem beliebigen (bevollmächtigten) Beistand oder einem beauftragten Anwalt auftreten.

Bei Investitionsprojekten sind die geografischen und klimatischen Besonderheiten nicht außer Acht zu lassen. Für Immobilieninvestitionen werden in Kasachstan interessante Steuerbefreiungen gewährt. Sowohl aus diesem Grund und der Rechtskomplexität und den ihr immanenten Rechtsunsicherheiten bei Immobilienprojekten ist daher die Hinzuziehung eines in solchen Angelegenheiten erfahrenen Rechts- und Steuerexperten unerlässlich und absolut dringend anzuraten.

Umfragen zufolge, welche Bankinstitute in Auftrag gegeben haben, soll gerade unter der kasachischen Jugend eine positive Zukunftsstimmung herrschen. Das Potenzial dieses Landes verspricht jedenfalls Immobilieninvestoren durchaus gute, überlegenswerte Aussichten und ist zu chancenreich nutzen. ■



DIE AUTOREN

Dr. Gerald Ganzger
Mag. Ainur Kuandykova
Mag. Katharina Grossbauer
Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29/9
Tel. +43 1 533 33 30
www.lansky.at