

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
VIENNA
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

Technische Universität Wien

**Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

Immobilieninvestition in Rumänien *„Entscheidungsfaktoren für Investitionen in landwirtschaftliche Immobilien in Rumänien“*

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei Mag. Gertrude Martina RIGLER, MBA

Mag. Peter FALB

Wien, 30. September 2005

9350250

Inhaltsverzeichnis

<u>1. EINLEITUNG.....</u>	<u>4</u>
1.1. HISTORISCHER ÜBERBLICK	4
1.2. RUMÄNIEN AUF DEM WEG ZUR EU	5
1.3. INVESTORENFLUT AUS DEM WESTEN	9
1.4. ATTRAKTIVITÄT DES LANDWIRTSCHAFTSSEKTORS.....	11
<u>2. PROBLEMSTELLUNG UND ANALYSE</u>	<u>11</u>
<u>3. FAKTOREN FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN IN RUMÄNIEN.....</u>	<u>12</u>
3.1. MARKTGRÖÖE UND POTENZIAL.....	13
3.2. WIRTSCHAFTSKLIMA	15
3.3. POLITISCHES KLIMA.....	18
3.4. GEOGRAFISCHE LAGE UND NÄHE	19
3.5. HISTORISCHE VERBINDUNG	21
3.6. INDUSTRIESPEZIALISIERUNG.....	21
3.7. AUSBILDUNGSNIVEAU UND ARBEITSKOSTEN	23
3.7.1. HUMANKAPITALVERMÖGEN IN TIMIS COUNTY.....	23
3.7.2. ARBEITSKOSTEN.....	25
3.8. FINANZ- UND STEUERSYSTEM.....	26
3.8.1. FINANZSYSTEM	26
3.8.1.1. Bankensystem.....	26
3.8.1.2. Finanzierung	28
3.8.1.2.1. Internationale Finanzierungsmöglichkeiten.....	30
3.8.1.2.2. Österreichische Finanzierungsmöglichkeiten.....	31
3.8.2. STEUERSYSTEM	32
3.8.2.1. Körperschaftssteuer.....	32
3.8.2.2. Dividendensteuer	33
3.8.2.3. Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich.....	33
3.9. FÖRDERUNGSSYSTEM.....	34
3.9.1. PHARE.....	34
3.9.2. ISPA.....	34
3.9.3. SAPARD.....	35
3.10. BÜROKRATIE.....	38

3.11. GESETZGEBUNG	40
3.11.1. GRUNDEIGENTUM	40
3.11.2. GRUNDERWERB	42
3.11.3. GRUNDBUCH	44
3.11.3.1. Aufbau	44
3.11.3.2. Wirkung	44
3.11.3.3. Grundbuchsauszug	45
3.11.4. GESELLSCHAFTSRECHT	47
3.11.4.1. Gesellschaftsformen	48
3.11.4.1.1. <i>Gesellschaft mit beschränkter Haftung</i>	48
3.11.4.1.2. <i>Aktiengesellschaft</i>	50
3.11.4.2. Gesellschaftsgründung	50
3.11.4.3. Gesellschaftszweck (Immobilien-gesellschaft)	52
3.11.5. RECHNUNGSLEGUNG (BUCHHALTUNG UND BILANZIERUNG)	54
3.12. WIRTSCHAFTSINFRASTRUKTUR.....	56
3.12.1. VERARBEITUNG UND LAGERUNG	56
3.12.2. VERKEHRSWEGE	58
3.13. KULTUR	59
<u>4. BEWERTUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG.....</u>	<u>62</u>
4.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE.....	62
4.2. SPEZIALIMMOBILIE LANDWIRTSCHAFTSGRUND.....	65
4.3. PRAXISBEISPIEL BEWERTUNG.....	67
4.3.1. ERTRAGSWERTVERFAHREN	68
4.3.2. DISCOUNTED CASH FLOW (DCF).....	72
4.3.3. STATISCHE VERFAHREN	73
<u>5. SERVICEANBIETER IM LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE</u>	<u>73</u>
<u>6. SCHLUSSBEMERKUNG.....</u>	<u>76</u>
<u>7. LITERATURVERZEICHNIS.....</u>	<u>77</u>

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 WIRTSCHAFTSDATEN RUMÄNIEN.....	7
ABBILDUNG 2 FOREIGN DIRECT INVESTMENTS.....	10
ABBILDUNG 3 LANDKARTE RUMÄNIEN.....	20
ABBILDUNG 4 AUSBILDUNGSSTATISTIK.....	24
ABBILDUNG 5 GRUNDERWERBSSTEUER.....	43
ABBILDUNG 6 GRUNDBUCHSAUSZUG.....	47
ABBILDUNG 7 BETRIEBE IN DER LEBENSMITTELVERARBEITUNG.....	57
ABBILDUNG 8 LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE.....	74

1. Einleitung

1.1. Historischer Überblick

Rumänien blickt auf eine sehr wechselhafte geschichtliche Entwicklung zurück. Den Ursprung der rumänischen Geschichte bildeten die Völker der Geter und Daker, welche sich bis zum Jahr 106 nach Christus dem romanischen Reich widersetzen konnten. Erst dann gelang Kaiser Trajan die Eingliederung in das römische Reich. Ab dem 3. Jh. setzte eine Wanderbewegung von Völkern ein, die sich auf dem Gebiet des heutigen Rumänien niederließen. Beginnend mit den Westgoten, über die Hunnen, Ostgoten, Slawen, Ungarn, Turkvölker und deutsche Siedler (Siebenbürger Sachsen), führte die Verschmelzung mit den einheimischen Dakoromanen, im 13. Jh. erstmals zur urkundlichen Erwähnung der Rumänen als eigenständiges Volk.

Es entstanden die Donaufürstentümer Walachei und Moldau, die ständig im Kampf gegen die vorrückenden Osmanen standen. Teilweise unterstützt von Österreich und Russland konnte der Widerstand bis zum Beginn des 18. Jh. aufrechterhalten werden. Schließlich kam es doch vorübergehend zur Entmachtung der rumänischen Oberschicht durch die Osmanen. Österreich übernahm in der Zwischenzeit die Oberhoheit über Siebenbürgen. Die vollständige Unabhängigkeit vom osmanischen Reich gelang den Rumänen als Verbündeter des russischen Zarenreiches im 8. russisch-türkischen Krieg 1877/78.¹

Der Einfluss von Österreich-Ungarn machte sich auch in der Grenzziehung bemerkbar. So reichte Österreich-Ungarn bis zu den Karpaten wo es an die Walachei und Moldau angrenzte. Von 1866 bis 1914 regierte Karl von Hohenzollern-Sigmaringen zuerst als Fürst und später als König von Rumänien. Ihm folgte Ferdinand I, in dessen Zeit Rumänien 1916 den Mittelmächten den Krieg erklärte um sich das zu Österreich-Ungarn gehörende Siebenbürgen einzuverleiben. So kam es nach dem Zusammenbruch der Mittelmächte 1918 zur Vereinigung aller von

¹ (nach Diercke Länderlexikon, 1999, S 659 f)

Rumänen bewohnten Gebiete.²

Im 2. Weltkrieg kämpfte Rumänien zunächst an der Seite Deutschlands. Angesichts der heranrückenden roten Armee wechselte es 1944 die Fronten und wurde zur kommunistischen Volksrepublik. Durch den Friedensvertrag von 1947 in Paris erhielt das Land, nach Abtretung einiger Teile wie Moldau, Bessarabien und die Bukowina, seine heutigen Grenzen.³

Das kommunistische Regime vor allem unter der Führung von Ceausescu (1965 – 1989) errichtete eine der schlimmsten Diktaturen des Ostblocks. Erst eine Revolution die zum Sturz von Ceausescu und dessen Hinrichtung führte, brachte 1989 die Wende zur Demokratie.⁴

Die oben erwähnte historische Verbindung zu Österreich ist ein wesentlicher Punkt für die Attraktivität Rumäniens als Investitionsland für österreichische Unternehmen. Auch das funktionierende Grundbuchswesen geht auf die österreichisch-ungarische Monarchie zurück, die den Westen des Landes und Siebenbürgen lange Zeit dominiert hat. (siehe Kapitel 3.11.)

1.2. Rumänien auf dem Weg zur EU

Seit der politischen Wende ist Rumänien, so wie alle anderen CEE- und SEE-Länder⁵ auch, mit großen Schritten Richtung Europäischer Union unterwegs. Alle Reformanstrengungen Rumäniens sind auf den EU-Beitritt im Jahre 2007 ausgerichtet. Die Bemühungen der letzten Jahre galten und gelten noch immer dem Aufbau der Institutionen eines demokratischen Rechtsstaates, der Eindämmung der Korruption und dem Schaffen einer funktionierenden Marktwirtschaft.

² (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 4)

³ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 4 und nach Diercke Länderlexikon, 1999, S 660)

⁴ (nach Diercke Länderlexikon, 1999, S 660)

⁵ CEE = Central Eastern Europe

SEE = South Eastern Europe (Albanien, Bosnien Herzegovina, Bulgarien, Kroatien, Mazedonien, Rumänien und Serbien Montenegro) (nach Papazoglou, 2005, S 2)

Dies ist auch unabwendbar um die politische und wirtschaftliche Integration in das westliche Europa zu schaffen. Die Wende von der kommunistischen Diktatur zur Demokratisierung war nur der Anfang dieses schweren Weges.

Die Staats- und Regierungschefs der EU-12 Mitgliedsländer hatten im Jahre 1993 in Kopenhagen einen Beschluss gefasst, der als Basis für die Osterweiterung galt und weit reichende Konsequenzen für die EU selbst und für potenzielle neue Mitgliedsländer brachte. Dieser Beschluss war in erster Linie von sicherheits- und stabilitätspolitischen Überlegungen geprägt und gewährte den Kandidatenländern ein Beitrittsrecht wenn diese den mit einer Mitgliedschaft verbundenen Verpflichtungen nachkommen und die nötigen wirtschaftlichen und politischen Bedingungen erfüllen können. Der Europäische Rat formulierte folgende Kriterien, die für eine Aufnahme zu erfüllen sind:

- „Institutionelle Stabilität als Garantie für demokratische und rechtsstaatliche Ordnung, für die Wahrung der Menschenrechte sowie die Achtung und den Schutz von Minderheiten,
- eine funktionsfähige Marktwirtschaft sowie die Fähigkeit, dem Wettbewerbsdruck und den Marktkräften innerhalb der Union standzuhalten,
- die Fähigkeit, die aus einer Mitgliedschaft erwachsenden Verpflichtungen zu übernehmen und sich auch die Ziele der politischen Union sowie der Wirtschafts- und Währungsunion zu Eigen zu machen.“⁶

Rumänien hat seinen formalen Beitrittsantrag am 22.6.1995 gestellt. Für das Erreichen der Aufnahme in die EU zum geplanten Termin am 1.1.2007 muss Rumänien den bei den Beitrittsverhandlungen auferlegten Pflichtenkatalog mit 31 Kapiteln erfüllen. Mit Stand Dezember 2004 hat das Land den Status „funktionierende Marktwirtschaft“ und die Erledigung von 27 dieser 31 Kapitel erreicht. Damit hat Rumänien schon fast zu Bulgarien aufgeschlossen. Offen waren zum Stand Dezember 2004 noch die Kapitel Umwelt, Wettbewerb, Justiz und Inneres.⁷

⁶ (von Obersteiner/Putz, 2004, S 37)

⁷ (nach Raiffeisen, 2004, S 4)

Die enormen Anstrengungen der letzten Jahre machen sich schon bezahlt. So gehörte Rumänien in den Jahren 2001 bis 2004 zu den Ländern mit dem größten Wirtschaftswachstum Südosteuropas. Auch die neue Regierung um Ministerpräsident Calin Popescu Tariceanu bemüht sich sichtlich, der EU-Kommission keinen Grund für eine Verzögerung des Beitritts zu geben. Tariceanu setzt den Weg seines Vorgängers noch entschiedener fort. Vor allem die Bekämpfung der Korruption hat großen Eindruck bei internationalen Beobachtern hinterlassen und die Wirtschaft bedankt sich mit hohen Wachstumsraten und steigenden Investitionen, auch wenn sich die tief verwurzelte Korruption nicht über Nacht beseitigen lässt.⁸

In der folgenden Tabelle sieht man die aktuellen volkswirtschaftlichen Daten aufgelistet:

Rumänien: Beeindruckende Bruttoanlageninvestitionen						
Veränderung zum Vorjahr in %						
	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*
BIP (real)	5,7	5,0	4,9	8,3	5,2	6,1
Industrieproduktion (real)	8,4	6,0	3,1	4,5	5,0	6,0
Bruttoanlageninvestitionen (real)	10,1	8,2	9,2	13,9	14,5	15,2
Verbraucherpreise (Jahresdurchschnitt)	34,5	22,5	15,3	11,9	8,8	6,5
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt)	9,0	10,2	7,6	6,8	7,3	7,5
in Mio EUR						
Güterexporte	12.722	14.675	15.610	19.000	21.000	24.000
Güterimporte	16.045	17.427	19.570	23.500	26.500	30.500
Leistungsbilanzsaldo	-2.488	-1.623	-2.880	-3.400	-4.500	-5.500
Ausl. Direktinvestitionen (Nettozufluss)	1.312	1.194	1.590	3.500	3.000	3.000
Bruttoauslandsverschuldung (Periodenende)	13.768	15.104	16.710	20.500	25.500	30.500
Bruttoauslandsverschuldung (in% des BIP)	30,7	31,2	33,2	36,1	36,5	37,9
* Prognose						

Abbildung 1 Wirtschaftsdaten Rumänien⁹

Trotz der relativ guten Wirtschaftsdaten in den letzten Jahren, mit einem rekordverdächtigen BIP-Wachstum von 8,3% und einer erstmaligen Inflationsrate

⁸ (nach Breuer, 2005, S 1)

⁹ (von Kager, 2005, S 12)

von unter 10%, bleibt das große Wohlstandsgefälle weiterhin eines der größten sozialen Probleme. Der durchschnittliche monatliche Nettolohn beträgt 177,- EUR und in den Wintermonaten gehen davon mehr als die Hälfte für die Heizkosten auf. Das große Problem ist, dass in manchen Teilen des Landes mehr als 60% der Bevölkerung von der Landwirtschaft leben und hier in Kleinstbetrieben gerade ausreichend für die Selbstversorgung produzieren können. 80% der Bevölkerung sind für einen EU-Beitritt obwohl noch niemand genau über die Beitrittskosten Bescheid weiß. Man erhofft sich einfach eine Verbesserung der persönlichen Situation.¹⁰

Nicht so euphorisch steht, bzw. stand die Bevölkerung der EU einem Beitritt von Rumänien gegenüber. In einer Studie im Jahre 2001 haben sich bei einer Auswahl von 13 Beitrittskandidaten (die 10, die mit 1.5.2004 beigetreten sind plus Rumänien, Bulgarien und die Türkei) nur ca. 20% für einen big bang, d.h. für einen gleichzeitigen Beitritt aller 13 Länder ausgesprochen. 44% waren für eine begrenzte Aufnahme neuer Staaten und der Rest war sich noch unsicher, bzw. hat eine Erweiterung generell abgelehnt.

Nach den bevorzugten Ländern für eine baldige Aufnahme befragt, kristallisierten sich 3 Gruppen heraus. Die erste Gruppe umfasste Malta, Ungarn, Polen, Zypern und Tschechien. Diese Länder genossen einen hohen Bekanntheitsgrad und galten als am weitesten fortgeschritten. In der 2. Gruppe befanden sich die Slowakei, die baltischen Staaten Estland, Lettland und Litauen, Bulgarien und Slowenien. Hier hat sich Befürwortung und Ablehnung in etwa ausgeglichen. Die 3. Gruppe beinhaltete Rumänien und die Türkei. Diesen beiden Ländern stand die Mehrheit ablehnend gegenüber. Bei Rumänien war das Verhältnis 43% contra und 36% pro. Bei der Türkei war das Verhältnis noch deutlicher: 46% contra und 34% pro. Die wichtigsten Gründe der Bevölkerung für eine Zustimmung, bzw. Ablehnung des Beitrittskandidaten waren:

- Achtung der Menschenrechte und der Demokratie (79%)
- Kampf gegen Mafia und Drogenhandel (76%)
- Umweltschutz (70%)

¹⁰ (nach Vochazer, 2005, S 4)

- Übernahme der EU-Regeln (69%)

Erst ab der 5. Stelle folgten wirtschaftliche und finanzielle Bedingungen.¹¹

Da Rumänien in den letzten Jahren nicht nur am wirtschaftlichen Aufschwung sondern auch an der Korrektur seines schlechten Images gearbeitet hat, ist davon auszugehen, dass das Ergebnis einer solchen Studie heute wesentlich besser ausfallen würde. Dies beweist auch die Tatsache, dass in den letzten Jahren ausländische Investoren große Summen in Rumänien investiert haben. Will das Land am 1.1.2007 der EU beitreten, muss es auch noch die 4 ausständigen Kapitel des Beitrittsvertrags erfüllen und diese decken sich größtenteils auch mit den von der EU-Bevölkerung auferlegten Bedingungen.

1.3. Investorenflut aus dem Westen

Die Öffnung und Liberalisierung des Marktes, verbunden mit der Privatisierung von ehemals staatlichen Betrieben in den CEE- und SEE-Ländern (siehe Kapitel 1.2.) ist ein weiterer wesentlicher Punkt Richtung Europaintegration. Auslandsinvestitionen basieren grundsätzlich auf 2 Prinzipien:

- Portfolio Investments sind primär auf kurzfristige Gewinnerzielung gerichtet
- FDI (Foreign Direct Investments) sind auf langfristige Wertsteigerung gerichtet.

Die 2. Gruppe der Auslandsinvestitionen ist es auch, die den Ländern, wie z.B. Rumänien, auf ihrem Reformweg helfen. FDI's erhöhen nicht nur unmittelbar die Anlageninvestitionen und damit die Produktion, sondern sie fördern auch den Technologie- und Wissenstransfer aus den besser entwickelten Industrienationen nach Rumänien. Rumänische Arbeitnehmer können effiziente Organisationsformen, neue Technologien und Arbeitsweisen erlernen. Die Kombination aus westlichem Know How, der westlichen Technologie und dem ansässigen Humankapital bringt effizientes, ökonomisches Wachstum. Ein weiterer wichtiger Aspekt der FDI's ist der, dass Devisen in das Land fließen, die für die Tilgung der hohen Auslandsschulden verwendet werden können und so zur makroökonomischen

¹¹ (nach Franzen/Haarland/Niessen, 2002, S 16 ff)

Stabilität beitragen.¹²

D.h. nur langfristige Direktinvestitionen aus dem Ausland sind für die positive Weiterentwicklung der rumänischen Wirtschaft förderlich.

Die FDI's in die SEE-Länder sind im Zeitraum von 1997 bis 2003 von 3,057 Mrd. US\$ auf 6,849 Mrd. US\$ gestiegen. Rumänien hat immer einen der höchsten Anteile erreichen können.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003*
FDI inflows (in Mio US\$)								
Albania	90	48	45	41	143	174	207	178
BH	n.a.	n.a.	67	177	146	119	265	381
Bulgaria	109	505	537	819	1.002	813	905	1.419
Croatia	516	533	932	1.467	1.089	1.561	1.124	1.956
FYROM	11	16	118	32	176	442	77	95
Romania	263	1.215	2.031	1.041	1.037	1.157	1.144	1.560
SM	n.a.	740	113	112	50	165	475	1.260
SEE	989	3.057	3.843	3.689	3.643	4.431	4.197	6.849

n.a. = not available

* preliminary data

Abbildung 2 Foreign Direct Investments¹³

Österreich konnte 2004 die Niederlande als führende Investorenation, gemessen an den Gesamtinvestitionen seit 1990, mit insgesamt über 3 Mrd. EUR überholen. Ausschlaggebend dafür war die Übernahme von 51% des Ölkonzerns Petrom durch die OMV im Dezember 2004. Dieser Deal war die größte Auslandsinvestition eines österreichischen Unternehmens und gleichzeitig auch die größte in Rumänien vom Ausland getätigte Investition. Weitere österreichische Firmen, die zu den bedeutendsten Investoren in Rumänien zählen, sind: Brau Union, Agrana, Swietelsky, Plasser & Theurer, VAE, VA-Tech, Siemens, Strabag, Alpine, Wienerberger, Baumit, Tondach, Bramac, Lasselsberger, Wiener Städtische Versicherung, Grazer Wechelseitige, RZB, BA-CA, Volksbank, Porsche Bank und vielleicht auch bald ERSTE-Bank.¹⁴

¹² (nach Papazoglou, 2005, S 168 f)

¹³ (nach Papazoglou, 2005, S 170)

¹⁴ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 3 ff)

1.4. Attraktivität des Landwirtschaftssektors

Für den weiteren Verlauf meiner Arbeit möchte ich mich auf Investitionen im Immobilienbereich konzentrieren und da speziell auf landwirtschaftliche Immobilien. Auch hier spielt Österreich, gemeinsam mit Italien, eine große Rolle. Der Bereich der Landwirtschaft wurde bisher in Rumänien sehr vernachlässigt und hat erst in den letzten 1-2 Jahren einen Aufschwung erlebt. Die Attraktivität dieses Sektors für ausländische Investoren hat auch aufgrund des EU-Förderprogramms SAPARD (siehe nachfolgendes Kapitel 3.9.) zugenommen, ist aber alleine schon aufgrund der bisherigen Strukturen dieses Sektors sehr hoch. Fast zwei Drittel der landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften weniger als 2 Hektar.¹⁵

Diese Betriebsform ermöglicht kaum eine effiziente Produktion und Vermarktung und dient vorwiegend der Selbsterhaltung. Die wenigen heimischen Großbetriebe gingen aus ehemaligen staatlichen Betrieben hervor und arbeiten mit sehr veralteten Maschinen. Rumänien ist deshalb bei vielen Produkten von landwirtschaftlichen Importen abhängig. Der hohe Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaft ist eine Folge der mangelnden Alternativen.

Alle diese Punkte sind ein Grund warum Großinvestoren wie Graf Andreas Bardeau, Erhard Schaschl, Rudolf Fries und noch viele andere auch, in landwirtschaftliche Betriebe in Rumänien investiert haben.¹⁶

2. Problemstellung und Analyse

Auf Basis der in der Einleitung beschriebenen raschen Annäherung Rumäniens an die westlich orientierte Marktwirtschaft, möchte ich in meiner Arbeit die Attraktivität des Standorts und die Entscheidungsfaktoren für ein Investment am Beispiel von landwirtschaftlichen Immobilien analysieren.

Eine umfassende Literaturrecherche und Erfahrungssammlung zu den Themenbereichen Immobilienmarkt, Grundverkehr, Gesellschaftsrecht, Steuerrecht, EU-

¹⁵ (nach AWO-Brancheninfo, 2003, S 2)

¹⁶ (nach Ecker, 2005, S 72 ff)

Förderungen, Finanzierung und Immobiliendienstleistungen bilden die Grundlage für die Arbeit. Diese Themenbereiche werden anhand von spezifischen Faktoren analysiert und so die Attraktivität für Investitionen in den landwirtschaftlichen Immobilienmarkt Rumäniens beurteilt.

Die Fragestellung der vorliegenden Arbeit lautet somit:

„Was sind die Entscheidungsfaktoren für Investitionen in landwirtschaftliche Immobilien in Rumänien?“

3. Faktoren für Immobilieninvestitionen in Rumänien

Die nähere Beschreibung der entscheidenden Investitionsfaktoren, der sog. „Investment Determinants“ umfasst generell folgende Bereiche, welche positiv und negativ auf die Investitionsentscheidung wirken können:

- Marktgröße und Potenzial
- Wirtschaftsklima
- Politisches Klima
- Geografische Lage und Nähe
- Historische Verbindung
- Industriespezialisierung
- Ausbildungsniveau und Arbeitskosten
- Finanz- und Steuersystem
- Förderungssystem
- Bürokratie
- Gesetzgebung
- Geschäftsinfrastruktur
- Landeskultur¹⁷

Sowohl alle wesentlichen makro- und mikroökonomischen, genau so wie auch sonstigen spezifischen Eigenschaften eines Landes lassen sich in diese Bereiche

¹⁷ (nach Djarova, 2004, S 112 ff)

subsumieren und erlauben eine fundierte Entscheidungsfindung. In der Praxis spielen natürlich die einzelnen Bereiche je nach Art und Umfang der potenziellen Investition unterschiedlich große Rollen. Auch für meinen Focus auf Investitionen in landwirtschaftliche Immobilien sind die Kriterien auf bestimmte Bereiche mehr konzentriert, als auf andere und werden daher auch unterschiedlich intensiv behandelt. Die Reihenfolge der Kriterien wurde aus der Quelle übernommen.

3.1. Marktgröße und Potenzial

Wie auch schon oben in Kapitel 1.4. erwähnt, spielt die Landwirtschaft eine große Rolle. Die landwirtschaftliche Produktion hat 2003 einen Anteil am BIP von 11,7% gehabt. Dies ist höher als der gesamte Wholesale- und Retail-Trade (inkl. Fremdenverkehr) mit einem Anteil von 10,8%. Der Industrieanteil betrug 28,4% am absoluten nominellen BIP von 50,346 Mrd. EUR. Nach der Wende im Jahre 1990 betrug der Anteil der Landwirtschaft noch 21,8% bei einem nominellen BIP von 27,585 Mrd. EUR.¹⁸

Nominell gesehen ist also der Anteil der Landwirtschaft von 1990 mit 6,013 Mrd. EUR auf 5,890 Mrd. EUR in 2003 gesunken. In derselben Zeit ist die verfügbare landwirtschaftliche Fläche von 14,769 Mio. Hektar 1990 zu 14,717 Mio. Hektar in 2003 annähernd gleich geblieben. Die tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche ist in dieser Zeit leicht gesunken, von 10,041 Mio. auf 9,875 Mio. Hektar. D.h. es werden nur ca. zwei Drittel der verfügbaren Fläche genutzt.¹⁹

Das bedeutet vom Standpunkt der möglichen Flächeexpansion, dass es noch 4,842 Mio. Hektar verfügbare landwirtschaftliche Nutzfläche gibt, die der bestehende Agrarsektor aufgrund von Kapitalmangel aber nicht kaufen bzw. bewirtschaften kann.²⁰ (Zum Finanzierungsproblem der rumänischen Landwirtschaft komme ich noch später im Kapitel 3.8. über das Finanz- und Steuersystem.)

¹⁸ (nach wiiw, 2004, S 33 und S 70)

¹⁹ (nach wiiw, 2004, S 194)

²⁰ (nach Heidhues/Schrieder, 2000, S 77)

Importe landwirtschaftlicher Produkte sind von 1995 bis 2003 von nominal 0,667 Mrd. EUR auf 1,463 Mrd. EUR gestiegen.²¹

Geht man nun davon aus, dass das verfügbare Einkommen der Bevölkerung und das BIP und damit auch die Nachfrage langfristig weiter steigen werden, so ist die landwirtschaftliche Eigenversorgung langfristig gefährdet und die Importe werden weiter wachsen.

Die Probleme mit veralteten Maschinenparks, schlechten Produktionsmethoden und mangelnder Vermarktung haben auch die Regierung und die EU auf den Plan gebracht, den Zugang zu landwirtschaftlichen Betrieben und zu Fördergeldern zu erleichtern, um den Zufluss von ausländischem Know How und Kapital in den Aufbau einer funktionierenden und konkurrenzfähigen Landwirtschaftsstruktur zu ermöglichen. Auch für die zukünftig steigende Nachfrage nach qualitativ höherwertigen und auch biologischen Produkten müssen geeignete Produktionsbedingungen und Vertriebssysteme geschaffen werden.²²

Aus allen diesen Punkten lässt sich der Erfolgsfaktor ‚Marktgröße und Potenzial‘ als positiv für eine Investition beurteilen.

Aufgrund von vielen Gesprächen mit Investoren und Vermittlern weiß ich aber, dass es ein zunehmendes Problem ist, größere Flächen zu kaufen. Dieser Kauf ist fast nur mehr über einen Zwischenhändler, bzw. über einen Zweitbesitzer möglich. D.h. wenn man heute größere Grundstücksflächen kaufen möchte, dann ist es sehr mühsam, diese von den ursprünglichen Besitzern stückweise zu erstehen. Finanzkräftige Investoren aus Italien, Deutschland oder auch Österreich machen häufig vom Vorkaufsrecht der Nachbarn (siehe Kapitel 3.11.1.) Gebrauch, was den Neueinstieg erschwert. In diesem Sinne haben Investoren, die schon seit längerer Zeit vor Ort sind, einen Vorteil gegenüber neuen Investoren. Größere Grundstücks-

²¹ (nach wiiw, 2004, S 426) Summe der 3 Positionen RMWRZEN, RMWR1EN und RMWR4EN im Verhältnis zu RMWRLDEN

²² (nach AWO-Brancheninfo, 2003, S 2 f)

flächen sind daher, wenn überhaupt, nur sehr mühsam direkt von den ursprünglichen einheimischen Besitzern zu erwerben, oder man kauft von einem Investor zu weit höheren Preisen, da dieser einen Spekulationsgewinn machen möchte.

3.2. Wirtschaftsklima

Das wirtschaftliche Klima ist in manchen Belangen sehr eng verknüpft mit dem Faktor Marktgröße und Potenzial. Es reicht aber weiter und beschränkt sich nicht nur auf die spezielle Branche, sondern umfasst alle Aspekte der Wirtschaft. Das Wirtschaftsklima kann sehr positive Einflüsse auf die Investitionsentscheidung haben, wenn es ein stabiles wirtschaftliches Wachstum, eine moderate Inflation und stabile Wechselkurse gibt. Wichtig ist auch, dass es so wenige Beschränkungen für den Privatwirtschaftssektor wie möglich gibt und dass die nötigen rechtlichen Grundlagen für wirtschaftliche Aktivitäten überhaupt ausreichend geschaffen und stabil sind. In den meisten Fällen ist auch ausschlaggebend, ob es spezielle Incentives gibt, um wirtschaftliche Aktivitäten und ausländische Investitionen anzukurbeln. Generell sind also das gesamte Ausmaß und die Geschwindigkeit des Übergangs von der sozialistischen Plan- zur offenen Marktwirtschaft von großer Bedeutung um als Investitionsstandort in Frage zu kommen.²³

Wenn wir nun all diese Aspekte an unserem potenziellen Investitionsstandort Rumänien untersuchen, sehen wir, dass auch das ‚Wirtschaftsklima‘ positiv zu beurteilen ist. Abbildung 1 aus dem Kapitel 1.2. zeigt ein konstantes reales BIP-Wachstum seit 2001 mit 5,7% und sogar 8,3% in 2004. Auch 2005 und 2006 soll dieses Wachstum mit 5% bis 6% weiter konstant anhalten. Die Inflation, die 2001 noch bei 34,5% lag wird bis zum Prognosezeitpunkt 2006 auf 6,5% sinken. Auch die Arbeitslosenrate war 2003 weitaus geringer als in allen anderen SEE- und den meisten CEE-Ländern.²⁴

Der Wechselkurs hat sich im Zeitraum Jänner 2003 von 35.594,- ROL für 1,- EUR auf 38.179,- ROL für 1,- EUR im September 2004 entwickelt und liegt in seiner

²³ (nach Djarova, 2004, S 113 und S 115)

²⁴ (nach wiiw, 2004, S 32 f)

Entwicklung zum EUR auch im Durchschnitt der SEE-Länder.²⁵

Per Gesetz 348/2004 wurde eine Währungsumwertung mit 1. Juli 2005 beschlossen. Durch diese Umstellung wurden 10.000,- alte Leu zu 1,- neuen Leu.²⁶

Heute ist der Kurs aufgrund dieser Währungsumstellung auf ca. 3,51 ROL für 1,- EUR zurückgegangen.

Die makroökonomischen Faktoren wirken also durchaus positiv auf die Investitionsentscheidung in den rumänischen Immobilienmarkt.

Als weiteren Punkt sehe ich auch die Gründung von, bzw. die Beteiligung an Unternehmen durch ausländische Investoren rechtlich abgesichert. Die Regierungsverordnung Nr. 92/1997 definiert die Formen ausländischer Kapitalbeteiligungen in Rumänien und definiert ausländische Investoren als natürliche oder juristische Personen, die im Ausland leben, bzw. ihren Wohnsitz im Ausland haben und sich in Rumänien unter Einhaltung der rumänischen Gesetze wirtschaftlich betätigen. Gleichzeitig sind in dieser Verordnung auch die Garantien, Anreize und Restriktionen für ausländische Investoren enthalten. Auslandsinvestitionen können direkt, oder als Portfolioinvestitionen in den folgenden Formen getätigt werden:

- Kommerzielle Unternehmen, Tochtergesellschaften, Zweigniederlassungen, oder Joint Ventures mit rumänischen privaten oder juristischen Personen
- Kapitalerhöhung in einem bestehenden Unternehmen, Kapitalbeteiligungen oder Kauf von Unternehmensanteilen in Form von Aktien, Anleihen und sonstigen Wertpapieren
- Geschäftstätigkeiten, öffentliche Dienstleistungen und Produktion im Lizenz-, Miet-, oder Pachtverhältnis mit Staats- oder Privatunternehmen
- Eigentumserwerb von beweglichen und unbeweglichen Gütern, ausgenommen direkter Immobilienerwerb (dazu muss eine rumänische Gesellschaft gegründet werden, siehe Kapitel 3.11.)

²⁵ (nach wiiw, 2004, S 490 und nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 8)

²⁶ (nach Bank Austria, 2005, S 34)

- Erwerb von industriellen und geistigen Eigentumsrechten
- Erkundung, Förderung und Verarbeitung von Bodenschätzen.²⁷

Nach dieser Verordnung darf ausländisches Investment in alle wirtschaftlichen Sektoren fließen. Es dürfen aber weder Umweltschutzbestimmungen und rumänische Interessen verletzt, noch die nationale Verteidigung, öffentliche Einrichtungen, Gesundheit und Moral bedroht werden.

Die gewährten Garantien für ausländische Investitionen decken zwei wesentliche Bereiche ab:

- Die erste Garantie versichert, dass ausländische Investitionen nicht verstaatlicht, enteignet, oder beschlagnahmt werden, außer im öffentlichen Interesse und auch dann nur, wenn es gesetzlich gedeckt ist. In so einem Fall muss auch eine prompte und angemessene Entschädigung geleistet werden.
- Die zweite Garantie gewährleistet ab dem Tag der Einrichtung, für die Dauer der Existenz, dass die Investition den gesetzlichen Regeln und Vorkehrungen unterliegt und gedeckt ist.²⁸

Die positiven Voraussetzungen für eine Privatisierung des Landes und Beteiligung von ausländischen Investoren sind also gegeben. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass der Transformationsprozess und die Privatisierung der verstaatlichten Unternehmen nicht immer so funktioniert haben, wie gewünscht. So wurde schon 1991 mit dem Privatisierungsgesetz (Gesetz Nr. 169/1991) ein Fonds gegründet, der völlig unabhängig von jeglichem staatlichen Einfluss als selbständige Organisation die Privatisierung von 70% des staatlichen Vermögens abwickeln sollte. Die Unabhängigkeit dieses Fonds erwies sich doch als falsch, da auf die Privatisierungsstrategie von öffentlicher Seite mehr Einfluss kam als vorgesehen. Auch ein weiteres Privatisierungsgesetz 1995 (Gesetz Nr. 55/1995) konnte den Erfolg nicht herbeiführen und so waren 1998 erst 40% privatisiert. Davon waren nur 3% an ausländische Investoren verkauft, 2% gingen an heimische Investoren, 25% wurden

²⁷ (nach Bedea, 2004, S 37)

²⁸ (nach Bedea, 2004, S 37)

über Gutscheinausgabe an die Bevölkerung privatisiert und 10% wurden über Insiderwissen und Freundschaftsgefälligkeiten, die eigentlich durch diese Gesetze vermieden werden sollten, in das Privatvermögen transferiert.²⁹

Seit der Verordnung 1997 und der sehr kritischen Bemerkungen, die die EU-Kommission im Juli 1997 über die Mängel und Verspätungen im Transformationsprozess erhoben hat, hat die Regierung begonnen, die wirtschaftlichen und institutionellen Bemühungen anzukurbeln.³⁰

3.3. Politisches Klima

Nach der politischen Wende durch die Revolution im Jahre 1989 hat sich Rumänien, durch die Verfassung von 1991, zu einer Republik etabliert. Die Prinzipien dieser Verfassung zu der sich alle Staatsinstitutionen verpflichtet haben und auf deren Grundlage der gesellschaftliche Aufbau und seine Entwicklung basieren, sind: Souveränität, Unabhängigkeit, Demokratie und Einheit, Respekt der universalen Menschenrechte und die Sicherheit der Bürger.³¹

Die Gesetzgebung erfolgt seither nach dem Zweikammerparlament, der Abgeordnetenkammer mit 345 Mitgliedern und dem Senat mit aktuell 140 Mitgliedern. Beide Kammern sind durch freie, universelle, gleichgestellte und direkte Stimmen gewählt.

Durch die Wahlen im Jahre 2000 ergab sich eine wesentliche Änderung in der politischen Ausrichtung zur Transformation. Es bildete sich eine Regierungskoalition aus Sozialdemokratischer Partei und Humanistischer Partei, die in der Abgeordnetenkammer auf 36,6% und im Senat auf 37,1% der Stimmen kam. Die Effizienz der Legislative hat sich unter dieser Regierung wesentlich verbessert. So wurde das Gesetzgebungsverfahren beschleunigt und die Zusammenarbeit zwischen Legislative und Exekutive wurde auch verbessert. Die Zahl der verabschiedeten Gesetze ist

²⁹ (nach Baga, 2004, S 24 f)

³⁰ (nach Busek, 2003, S 66)

³¹ (von Busek, 2003, S 50)

gestiegen und es konnten 700 Gesetzesentwürfe abgearbeitet und beschlossen werden. Es wurde weiters die Zahl der Ministerien erhöht und in den Ministerien wurden Staatssekretäre ernannt um die Herausforderungen einer modernen Demokratie bewältigen zu können.³²

Im November 2004 hat es die letzten Parlaments- und Präsidentschaftswahlen gegeben durch die es eine politische Neuausrichtung des Landes gab. Nach dieser Wahl wurde der interimistische Präsident der Liberalen Partei, Calin Popescu Tariceanu vom Staatspräsidenten zum Premierminister ernannt. Es kam zu einer politischen Ablöse der sozialistischen Regierung. Der neue Regierungschef bildete aus PD (Demokratische Partei), PNL (Nationalliberale Partei), PUR (Humanistische Partei) und UDMR (Ungarische Minderheitenverband) eine Mehrparteienkoalition, die den Reformprozess noch weiter fortsetzen wird und sich auf nationaler Ebene große Schwerpunkte gesetzt hat. Diese beinhalten die weitere Bekämpfung der Korruption und der Armut, eine gezielte Steuerpolitik für ein besseres Wirtschafts- und Investitionsklima, Anziehung ausländischer Investoren, Förderung der Landwirtschaft und den Ausbau der Infrastruktur. Die Umsetzung all dieser Maßnahmen wurde bereits im ersten Halbjahr der aktuellen Amtszeit massiv in Angriff genommen.³³

Da der Wandel von der kommunistischen Zentralwirtschaft hin zu einer demokratisch geführten Republik nun endgültig vollzogen scheint, ist für unsere Investitionsentscheidung der Faktor ‚Politisches Klima‘ ebenfalls positiv zu bewerten.

3.4. Geografische Lage und Nähe

Rumänien liegt am südöstlichen Rand Mitteleuropas und ist mit seinen 237.500 km² das zwölftgrößte Land Europas mit rund 2,45% Anteil an der Gesamtfläche des Kontinents. Die Gesamtlänge der Staatsgrenze beträgt 3.190 km wovon der längste Abschnitt im Osten zur Republik Moldau liegt. Die Nord-Süd-Länge beträgt 480 km und die Ost-West-Länge 640 km. Ganz im Osten hat Rumänien die Schwarz-

³² (nach Busek, 2003, S 51 ff)

³³ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 4)

meerküste mit einer Länge von 193,5 km.³⁴

Vor allem der Westen des Landes, der auch für landwirtschaftliche Investitionsvorhaben aufgrund der hervorragenden Bodenqualität und klimatischen Bedingungen am besten geeignet ist, ist von Österreich aus sehr rasch erreichbar. Die Stadt Timisoara im Bundesland Timis, das an der ungarischen und serbischen Grenze liegt, ist nur ca. 550 km von Wien entfernt und in ca. 4,5 Std. über die fast durchgängige Autobahn zu erreichen. Die Hauptstadt Bukarest im Süd-Osten liegt von Timisoara auch ca. soweit entfernt wie Wien.

In der folgenden Landkarte sieht man die Landesgrenzen und die größeren Städte von Rumänien:



Abbildung 3 Landkarte Rumänien³⁵

³⁴ (nach Busek, 2003, S 12)

³⁵ (von Busek, 2003, S 1)

3.5. Historische Verbindung

Die historische Verbindung wurde teilweise schon in Kapitel 1.1. angeschnitten. Der westliche Teil Rumäniens, die Region Banat, war vom 11. Jh. an Teil des ungarischen Königshauses und wurde 1716 von den Habsburgern erobert. Es wurde von Wien aus verwaltet bis es 1791 wieder Teil von Ungarn wurde. Dieser Einfluss ist noch bis heute über die ungarischen und deutschen Minderheiten in Transsilvanien und dem Banat spürbar. Ungarisch war nicht nur in der ungarischen Bevölkerung verbreitet, sondern wurde auch von vielen anderen Völkern Transsilvaniens gesprochen. So wie der Schriftsteller Ioan Slavici in seinem ‚Erinnerungsbuch‘ schrieb, beherrschten die Menschen in Transsilvanien 3 Sprachen: Rumänisch, Ungarisch und Deutsch.³⁶

Auch wenn man heute durch manche Dörfer und Städte im Westen und in Zentralrumänien fährt, trifft man auf deutsch- und ungarischsprachige Leute, die auch von ihrer Mentalität teilweise eher mitteleuropäisch geprägt sind.

3.6. Industriespezialisierung

Die Industriespezialisierung spielt auch eine entscheidende Rolle in der Investitionsentscheidung. Westliche Unternehmen sind häufig an Industriebereichen interessiert, die vor der Wende zu den Kernindustrien der jeweiligen Länder gehört haben. In Bulgarien war das z.B. die Textilindustrie, auf die das Land spezialisiert war und die jetzt italienische Investoren nutzen wollen. In Tschechien und Ungarn war das die Maschinenbauindustrie oder die Elektrotechnik- und Lichtindustrie, in die deutsche, österreichische und holländische Unternehmen investiert haben.³⁷

Die Industrie hat sich in Rumänien im Laufe der Geschichte je nach Art und geografischer Verfügbarkeit der vorkommenden Rohstoffe entwickelt. Bergbauaktivitäten hat es schon im alten römischen Reich gegeben. Im Mittelalter kamen im kleinen Stil auch Eisengießereien, die Textilproduktion und Tischlereien dazu. Mit dem Beginn der Ölförderung und der Nutzung von Wassermühlen am Anfang des

³⁶ (nach Baga, 2004, S 46 und nach Busek, 2003, S 34)

³⁷ (nach Djarova, 2004, S 114)

18. Jahrhunderts wurde der Weg zu fabrikmäßigen Produktionsmethoden geöffnet. Die ‚moderne‘ Art der industriellen Produkten entwickelte sich gegen Ende des 18. Jahrhunderts. Schon damals hatte, neben der Gewinnung von Öl, Kohle und Eisenerz, die Produktion von Textilien, Lebensmittel, Papier und Baumaterialien große Bedeutung. Später kamen dann auch noch die chemische und die Holzverarbeitungsindustrie dazu. Während der sozialistischen Herrschaft hat sich die Industrie in den bestimmten Landesteilen auf bestimmte Zweige konzentriert und zu den bereits oben erwähnten Spezialisierungen spielte die Metallverarbeitung und der Maschinenbau eine wichtige Rolle.³⁸

Die Industrieproduktion hat nach der Revolution von 1989 große Einbußen hinnehmen müssen. So fiel diese von 1989 bis 1993 auf weniger als die Hälfte des Wertes von 1989. Alleine vom Jahr 1990 auf 1991 fiel sie um 35%. Diese Entwicklung war auf den plötzlichen Verfall der bisherigen Wirtschaftsordnung des Ostens zurückzuführen und brachte in allen ehemaligen Ostblockländern massive BIP-Rückgänge ab 1989 bis ca. 1993 mit sich. So fiel das reale BIP in Russland bis 1993 auf 72% des Niveaus von 1989 und in Rumänien stürzte es auf ca. 77% ab. Die Länder fielen in ein Loch mit rückläufigen Investitionen, hoher Arbeitslosigkeit, hoher Inflation und zunehmender Staatsverschuldung. Erst dann, mit dem Aufbau einer neuen politischen Ordnung begann sich auch die Wirtschaft zu erholen.³⁹

Der Anteil der Industrie am BIP betrug im Jahre 1990 40,5%. Diese gesamte Industrieproduktion teilte sich auf folgende Bereiche auf: Lebensmittelindustrie mit 17,4%, Metall und Metallverarbeitung mit 14,7%, Textilindustrie 12,1%, Maschinenbau 10,9%. Die restlichen Industriezweige spielten nur eine untergeordnete Rolle mit einem Anteil von 1,8% bis 8,5%. Im Jahre 2003 war der Anteil und die Verteilung der Industrieproduktion in Rumänien ein wenig anders. Der Anteil am BIP sank auf 28,4% vor allem zu Gunsten des Finanzsektors. Auch die Verteilung verschob sich ein wenig: Lebensmittelindustrie 19%, Metall und Metallverarbeitung 18,5%, Kohle und Öltraffinerie 13,4% und die Textilindustrie mit 7,5%. Alle weiteren Industrie-

³⁸ (nach Nadejde/Pantea/Dumitrache/Braulete, 2005, S 179 ff)

³⁹ (nach Engerer, 2001, S 149)

zweige spielen wieder eine untergeordnete Rolle.⁴⁰

Die große Bedeutung der Lebensmittelindustrie ist wahrscheinlich auf den großen Anteil der Landwirtschaft in der gesamtwirtschaftlichen Produktion zurückzuführen, der schon in Kapitel 3.1. beschrieben wurde. Folgt man nun der Strategie westlicher Unternehmen in diese Industriezweige zu investieren, die schon vor der politischen Wende zu den Leitsektoren gehört haben, dann sind Investitionen in die Landwirtschaft und die Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte (abgesehen von der Metall- und Maschinenbauindustrie) von diesem Standpunkt her durchaus empfehlenswert.

3.7. Ausbildungsniveau und Arbeitskosten

Das Ausbildungsniveau und auch das Arbeitseinkommen in der rumänischen Bevölkerung sind grundsätzlich sehr ungleich verteilt. Die Diskrepanzen sind vor allem zwischen der ländlichen und der städtischen Bevölkerung sehr hoch. Auch speziell beim Ausbildungsniveau gibt es ein großes West-Ost Gefälle.

3.7.1. Humankapitalvermögen in Timis County

Am Beispiel des ‚Bundesland‘ Timis lässt sich dieses West-Ost Gefälle sehr eindeutig nachweisen. Timis, das westlichste Bundesland mit direkter Grenze zu Ungarn und Serbien-Montenegro ist Teil der Region Banat und hat schon aufgrund der historischen Verbindung (siehe Kapitel 1.1. und Kapitel 3.5.), sowie der geografischen Nähe zum Westen weitaus bessere Bedingungen, als das restliche Land. Die soziale und wirtschaftliche Struktur, sowie die regionale Geschichte und Tradition trugen auch zur besseren Entwicklung gegenüber dem Osten bei. Die Bevölkerung von Timis war es auch, die entscheidenden Einfluss in der Revolution 1989 gehabt hat. Diese weltoffene, liberal demokratische Einstellung half auch bei der Etablierung der politischen Eliten und Institutionen in der Region. Timis hatte somit immer schon eine Vorreiterrolle im rumänischen Transformationsprozess.⁴¹

⁴⁰ (nach wiiw, 2004, S 70 und S 143)

⁴¹ (nach Baga, 2004, S 31)

Dies macht sich auch im Ausbildungsniveau der Bevölkerung bemerkbar. Im Schuljahr 1994-1995 waren 80,6% der schulpflichtigen Bevölkerungsgruppe in Ausbildungseinrichtungen eingeschrieben. Beinahe alle Ortschaften in Timis hatten Kindergärten, Volks- und Hauptschulen. Der Großteil aller höheren Schulen und bis auf eine Ausnahme auch alle Universitäten von Timis waren zum Stand von 1999 in der Hauptstadt Timisoara angesiedelt. Timisoara kann durchaus als Universitätsstadt bezeichnet werden. 1999 gab es 4 öffentliche und 3 private Universitäten mit insgesamt 44 akademischen Instituten. 9% der gesamten Studenten Rumäniens besuchte 1999 eine dieser Universitäten in Timisoara und das obwohl Timisoara mit seinen ca. 320.000 Einwohnern nur etwa 1,5% der Gesamtbevölkerung Rumäniens beheimatet.⁴²

Die nachfolgende Tabelle aus einer Studie vom Jahre 2000 zeigt das Ausbildungsniveau von Timis und Timisoara im Vergleich zu Gesamt Rumänien:

	Analphabetismus	Hauptschul- abschluss	Mittlere Reife (Matura)	Universitäts- abschluss
Timisoara	1,7	55	32,1	11,2
Timis	3,6	67	22,6	6,7
Rumänien (Durchschnitt)	4,7	28,8	21,7	5,1

in % der Bevölkerung

Abbildung 4 Ausbildungsstatistik⁴³

Die Tatsache des hohen Bildungsniveaus des westlichen Landesteils und da im Besonderen von Timis ist jedenfalls auch ein wesentlicher Faktor für die hohe Anzahl von Betriebsansiedlungen aus dem Westen. Dies drückt sich auch in einer Statistik der FDI's von über 1 Mio. USD, verteilt auf die Regionen Rumäniens, aus. So hat der Westen gemeinsam mit dem Nord-Westen mit insgesamt 420,9 Mio. USD nach der Region um Bukarest, mit 1.710,8 Mio. USD die zweithöchsten Auslandsinvestitionen von 1990 bis 2000 gewinnen können. In die Stadt Timisoara sind davon gleich 251 Mio. USD geflossen und sie steht damit mit großem Vorsprung auf die drittbeste Stadt an 2. Stelle hinter Bukarest.⁴⁴

⁴² (nach Baga, 2004, S 41 f)

⁴³ (von Baga, 2004, S 42)

⁴⁴ (nach Cretan/Guran-Nica/Platon/Turnock, 2005, S 311)

Auf unsere Investitionsvorhaben in landwirtschaftliche Immobilien hat dieses hohe Ausbildungsniveau im Westen keinen besonderen Einfluss. Es ist nur ein weiterer positiver Aspekt in der Attraktivität des Standorts für ausländische Investitionen im Allgemeinen.

3.7.2. Arbeitskosten

Ein weiterer positiver Aspekt für eine Investitionsentscheidung in Rumänien stellen die niedrigen Arbeitskosten dar. Eine Studie des Instituts ‚Economist Intelligence Unit‘ (EIU), welches zum Verlag von ‚The Economist‘ gehört, ergab Ende 2004 aufgrund einer Untersuchung bei 98 internationalen Unternehmen, die in Osteuropa tätig sind, dass Rumänien mit einem Durchschnittskostensatz von 0,95 USD pro Arbeitsstunde und Beschäftigten zu einem der attraktivsten Standorte unter den CEE- und SEE-Ländern gehört. In anderen Ländern liegen die Arbeitskosten viel höher. In Slowenien bei 7,71 USD und in Ungarn bei 4,37 USD. So wie auch in den letzten Jahren die Lohnkosten unterschiedlich stark in diesen Ländern gewachsen sind, so werden sie auch 2005 unterschiedlich wachsen. Die Experten von EIU gehen in Rumänien von einem Wachstum um ca. 0,13 auf 1,08 USD aus, während in Slowenien diese Kosten um 0,84 auf 8,53 USD steigen werden.⁴⁵

Rumänien hat somit einen erheblichen Vorteil gegenüber allen anderen Ländern der EU, gegenüber den anderen Ländern des SEE-Bereichs und auch gegenüber dem asiatischen Bereich. Noch günstigere Arbeitskosten z.B. in der Ukraine sind aufgrund der politischen Instabilität nicht so interessant und auch die möglichen Kosteneinsparungen in China werden aufgrund der hohen Transportkosten großteils wieder ausgeglichen. Viele der Unternehmen aus den alten und auch den neuen EU-Staaten überlegen, ihre Produktion wegen der niedrigen Kosten nach Rumänien zu verlagern.⁴⁶

In den Lohnkosten sind natürlich die Dienstgeberabgaben enthalten. Diese beinhalten in Rumänien folgende Positionen:

⁴⁵ (nach Kessler, 2005, S 3)

⁴⁶ (nach Kessler, 2005, S 3)

- Sozialversicherung 22% vom Bruttogehalt
- Arbeitslosenversicherung 3% vom Bruttogehalt
- Beitrag zur Errichtung eines Gesundheitssozialversicherungsfonds 7% vom Bruttogehalt (Gesundheit 5%, Unfall 1% und Kommission 1%)
- Unfallversicherung 0,5% bis 4% von der Summe aller Gehälter⁴⁷

Auch für unsere Investitionsentscheidung spielt das Lohnniveau und die Höhe der Dienstgeberabgaben eine nicht unwesentliche Rolle. Da der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten ca. 36% der gesamten erwerbstätigen Bevölkerung beträgt und in manchen Regionen dieser Anteil sogar bei 60% liegt, sieht man, dass die Lohnkosten auch in der Landwirtschaft eine große Bedeutung haben. Auch wenn hiervon der größte Anteil im eigenen Kleinbetrieb arbeitet. Ein Betrieb muss je nach Größe und unabhängig davon ob er in rumänischem oder ausländischem Besitz steht, mit Personalkosten rechnen.

3.8. Finanz- und Steuersystem

Das Finanzwesen und das Steuersystem eines Landes haben großen Einfluss auf die Investitionsentscheidung. Es gibt deshalb enormen Druck für die Länder ihre Systeme konkurrenzfähig und vertrauenswürdig zu machen. Rumänien hat diesen Weg bereits erfolgreich in die Tat umgesetzt und damit große Standortvorteile gegenüber vielen anderen europäischen Ländern herausgeholt.

3.8.1. Finanzsystem

Ich möchte hier das Finanzsystem aus der Sicht der Bankenlandschaft und aus der Sicht der Finanzierungsmöglichkeiten erläutern, weil diese beiden Faktoren für Immobilieninvestitionen und Unternehmensgründungen eine große Bedeutung haben.

3.8.1.1. Bankensystem

Für das Wachstum eines Landes sind weit reichende Reformen im Bankensystem und im gesamten Finanzsektor wichtig. Ein schlecht funktionierender Bankensektor kann das Investitionsklima und das Wachstum erheblich verschlechtern, während ein

⁴⁷ (nach AWO-Fachreport, 2005, S 13)

gut funktionierender Bankensektor wesentlich zum Erfolg beitragen kann.⁴⁸

Eine Studie des IMF (International Monetary Fund) und der EBRD (European Bank for Reconstruction and Development) aus dem Jahre 2002 vergleicht die CEE-Länder mit den SEE-Ländern und den Euro-Ländern. Daraus ist deutlich ersichtlich, dass der Bankensektor in Rumänien nur eine sehr geringe Rolle gemessen an der Gesamtwirtschaft spielt. So lag im Jahr 2001 die Höhe des gesamten Bankvermögens in Rumänien bei nur 26,1% des BIP, während es im Durchschnitt der CEE-Länder bei 77,8% und in der Eurozone sogar bei 243,2% lag. Kredite an den Privatwirtschaftssektor lagen bei 8% des BIP. In den CEE-Ländern lag dieser Wert bei 28,3% und in den Euro-Ländern sogar bei 108,4%. Die Spareinlagen betragen 21% des BIP, in den CEE-Ländern 53,2% und in der Eurozone 81,1%. Ein weiterer untersuchter Indikator war die Aktienmarktkapitalisierung. Diese lag in Rumänien 2001 bei 6% des BIP, in den CEE-Ländern bei 12,9% und in der Eurozone bei 72%.⁴⁹

Die Gründe für diese rückständige Entwicklung des Bankensektors sind sehr vielfältig. Die wichtigsten sind sicher, dass das Bankensystem in Rumänien während der Zeit der zentralen Planwirtschaft keine der 3 typischen Basisbankfunktionen ausübte. Dazu gehören:

- Die Verwaltung und Veranlagung von Spareinlagen zur Erzielung der höchstmöglichen Renditen.
- Das Monitoring von finanzierten Projekten und das Achten darauf, ob diese finanzierten Projekte auch gemäß den Vereinbarungen geführt werden und den entsprechenden Erfolg liefern.
- Das Einrichten und Managen von Zahlungs- und Clearingsystemen.

Während des kommunistischen Regimes waren die staatlichen Banken mehr oder weniger nur die verlängerte Hand der Regierung, die die Einhaltung und den Zahlungsfluss der Planwirtschaft organisierten. Seit dem Fall der kommunistischen

⁴⁸ (nach Hare, 2005, S 7)

⁴⁹ (nach Kraft, 2005, S 63)

Planwirtschaft und dem Beginn der Privatwirtschaft, hat sich auch der Bankensektor eines umfassenden Reformprozesses unterworfen. Die erste Aufgabe war es, eine Zentralbank zu gründen, die unabhängig die Geldpolitik des Landes definiert und führt.⁵⁰

Weiters wurde der Markt geöffnet, um ausländische Banken in das Land zu lassen, die ein flächendeckendes Filialnetz aufbauen. Ausländische Banken werden als sicherer für die Kunden und für das Finanzsystem gesehen. Sie arbeiten aufgrund der langjährigen Erfahrung in ihren Herkunftsländern auch effektiver und können durch ihr Wissen schneller und spezifischer beim Aufbau des Bankensektors mithelfen.⁵¹

Speziell österreichische Banken sind in Rumänien sehr stark vertreten und haben einen großen Marktanteil. So gehören die Raiffeisen Bank, die Volksbank und auch die Bank Austria über ihre Mutter, die HVB, zu den größten Banken des Landes.

3.8.1.2. Finanzierung

Die Finanzierung des Landwirtschaftssektors stellte in der Zeit der Transformation von der Zentral- zur Marktwirtschaft, wegen unterschiedlichen Gründen, ein erhebliches Problem in Rumänien dar. Die damaligen Banken sahen die Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen zu Recht als wenig profitabel an. Dies hatte natürlich mit der sehr langsam anlaufenden Reformierung des Agrarsektors und des Grundeigentumsrechts zu tun. Es spielte auch eine große Rolle, dass der Sektor als ganzes und der Getreideanbau speziell, aufgrund von Zöllen, Quotenregelungen, Preiskontrollen, Handelsbeschränkungen und Staatseinflussnahme, als sehr riskant und wenig profitabel galt. Auch diese Einstellung hat sich aufgrund der Änderungen erheblich verändert und jetzt erfreut sich auch die Finanzierung der Landwirtschaft großen Interesses. Als Folge der zwei beschriebenen Phänomene war der generelle Konsens, dass die Finanzierung durch den Staat über spezielle geförderte Krediteinrichtungen erfolgen muss. Ein weiteres Problem war, dass die rumänischen Staatsbanken es gewöhnt waren, mit den großen Staatsbetrieben der Industrie und der Agrarwirtschaft zusammenzuarbeiten. Es

⁵⁰ (nach Davis/Hare, 2000, S 122 ff)

⁵¹ (nach Bogza, 2005, S 103 f)

wurden erst im Laufe der Zeit die Strukturen so angepasst um auch die kleinen und mittleren Betriebe mit Finanzierungen zu versorgen. Die Betreiber kleiner Farmen hatten auch nicht das nötige Know How um mit Bankangestellten zu verhandeln.⁵²

Dieser Mangel an Finanzmittel zum Aufbau eines konkurrenz- und leistungsfähigen Landwirtschaftssektors war auch ein Grund dafür, dass der Staat den Verkauf von Grundstücken und Landwirtschaftsbetrieben an finanzkräftige ausländische Investoren per Gesetz gestattete.

Zur Fremdfinanzierung von Grundstücken gibt es auch in Rumänien die Möglichkeit einer hypothekarischen Besicherung. Das Gesetz 199/1999 definiert den Hypothekenkreditvertrag und die dazu bestellte Hypothek als Vollstreckungstitel. Gemäß der rumänischen Zivilprozessordnung wird die Zwangsvollstreckung durch einen Gerichtsvollzieher durchgeführt. Die belastete Immobilie und die Höhe der Schuld müssen genau bestimmt werden. Die Bestellung einer Hypothek durch Rechtsgeschäft bedarf immer eines schriftlichen Vertrages in notarieller Form und wird auch erst mit der Eintragung in das Grundbuch Dritten gegenüber wirksam.⁵³

Eine weitere Variante, die derzeit noch nicht so verbreitet ist, aber ein großes Marktpotenzial hat, ist die Variante des Immobilienleasings. Während in Ungarn, Tschechien und Polen das Immobilienleasing schon 25% des gesamten Leasingmarktes ausmacht, liegt der Anteil in Rumänien bei weniger als 3% und Analysten schätzen, dass in zwei bis drei Jahren das Finanzierungsleasing auch in Rumänien das Hauptfinanzierungsinstrument auf dem rumänischen Immobilienmarkt sein wird. Diese Leasingverträge können als Full-Pay-Out-Leasing (kein Restwert nach Ende der Laufzeit und Eigentum geht an den Leasingnehmer über) oder als Non-Full-Pay-Out-Leasing (Teilamortisationsmodell) abgeschlossen werden. Der wichtigste Punkt aus steuerlicher Sicht für den Leasingnehmer ist bei der Variante des Finanzierungsleasings, dass er nur die Zinsen auf den Leasingbetrag absetzen darf und beim

⁵² (nach Davis/Hare, 2000, S 162)

⁵³ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H121, 2005, S 7)

Operating Leasing darf er die gesamte Rate absetzen.⁵⁴

Zur Finanzierung von Investitionsprojekten stehen aber auch diverse internationale und nationale Möglichkeiten bereit. Diese können eine Absicherung spezieller Risiken durch Haftungsübernahmen, Sicherungszessionen, Pfandrechte oder Garantien, etc. sein, oder einfach Kredite von internationalen und nationalen Institutionen. Diese Finanzierungsmöglichkeiten oder –garantien haben zwar nicht unmittelbaren Einfluss auf die Investition in landwirtschaftliche Grundstücke, seien aber hier trotzdem angeführt, weil sie z.B. für eine Beteiligung an einem bestehenden rumänischen Landwirtschaftsbetrieb von Bedeutung sein könnten. Direkte Zuschüsse aus EU-Fördertöpfen werden in Kapitel 3.9. behandelt.

3.8.1.2.1. Internationale Finanzierungsmöglichkeiten

Zu den wichtigsten internationalen Finanzierungsmöglichkeiten, bzw. Finanzierungsinstitutionen gehören:

- International Finance Corporation (IFC): Die IFC vergibt Kredite direkt an private Unternehmen oder stellt Eigenkapitalbeteiligungen und Know How zur Verfügung. Der gewährte Kredit umfasst aber nicht die volle Höhe der Projektkosten und wird über den Kapitalmarkt aufgrund des AAA-Ratings zu günstigen Konditionen refinanziert.
- Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA): Die MIGA stellt für Projektinvestoren Garantien für politische Risiken bereit. Die Projekte müssen wirtschaftlich lebensfähig sein, den Entwicklungsprojekten des Gastlandes entsprechen und die Umwelterfordernisse erfüllen.
- Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD): Die EBRD-Finanzierung des privaten Sektors umfasst Darlehen, Kapitalanlagen und Garantien für die Förderung der offenen Marktwirtschaft und des privaten unternehmerischen Handelns.
- Europäische Investitionsbank (EIB): Die EIB finanziert über Einzelkredite, mit max. 50% an den anteiligen Kosten, Projekte die den europäischen Zielen (wie z.B. Förderung KMU, Umweltschutz, Transport- und Telekommunikationsinfrastruktur) entsprechen. Die Refinanzierung erfolgt auch hier wegen des guten

⁵⁴ (nach Parascan, 2005, S 109 ff)

AAA-Ratings über den Kapitalmarkt.

- EU SME Finance Facility Phase II (SME FF): Durch diese Maßnahme der EU-Kommission gemeinsam mit der EBRD, der EIB, der CEB (Council of Europe Development Bank) und der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) wird es lokalen Finanzinstituten in den Kandidatenländern erleichtert, langfristige Finanzierungen für kleine und mittlere Unternehmen bereitzustellen.⁵⁵

3.8.1.2.2. Österreichische Finanzierungsmöglichkeiten

Auch die österreichischen Finanzierungsmöglichkeiten seien hier kurz angeführt:

- Bundeshaftung der Republik Österreich (OeKB-Beteiligungsgarantie): Haftungsübernahme des politischen Risikos für österreichische Unternehmen zur Förderung von Investitionsvorhaben, die direkt oder indirekt der Verbesserung der österreichischen Leistungsbilanz dienen.
- OeKB-Beteiligungsfinanzierung: Kredite für direkte Beteiligungen an ausländischen Unternehmen und Gesellschafterdarlehen für Produktionsstätten oder Vertriebsniederlassungen. Diese Kredite werden auf max. 25 Jahre gewährt, wobei max. die ersten 10 Jahre tilgungsfrei sind.
- Garantien im Rahmen des Ost-West-Fonds der Austria Wirtschaftsservice GmbH (AWS): Direktgarantie für wirtschaftlichen Misserfolg bei Beteiligungsprojekten oder Finanzierungsgarantie mit Risk-sharing-Kombination der Direktgarantie mit Garantie für finanzierende Bank. Gefördert werden Unternehmen mit Sitz in Österreich, die eine Eigenkapital- oder Fremdkapitalbeteiligung an Unternehmen in Beitrittskandidatenländern oder KMU's in EWR-Ländern planen.
- Internationalisierungsförderung von KMU (Klein- und Mittelunternehmen): Gefördert wird die Internationalisierung von österreichischen KMU's durch Projektgarantien, Finanzierungsgarantien und Garantien zur Deckung des politischen Risikos. Das Kostenvolumen darf max. 1 Mio. EUR betragen.⁵⁶

Auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Exportfinanzierungen möchte ich hier nicht eingehen, weil diese mit direkten Beteiligungsprojekten und speziell den

⁵⁵ (nach Bank Austria, 2005, S 19 ff)

⁵⁶ (nach Bank Austria, 2005, S 23 ff)

Immobilieninvestitionen nichts zu tun haben.

3.8.2. Steuersystem

Bei der Behandlung des Steuersystems möchte ich mich auf die Anwendung für den Zweck der Immobilieninvestition über eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und dem anschließenden Transfer von Dividenden nach Österreich beschränken.

Rumänien ist seit der Einführung der Flat Tax von 16% auf alle Einkommen und Gewinne von privaten und juristischen Personen ein Steuerparadies (Ausnahmen davon sind die Dividendensteuer mit 10%, die Steuer für Einkommen aus Glücksspielen mit 20% und die Steuer für Veräußerung von Grund und Boden innerhalb von 3 Jahren bis zum 31.12.2005 mit 10%) und hat deshalb auch erhebliche Standortvorteile gegenüber anderen europäischen Ländern. D.h. die Einkommenssteuer für Privatpersonen und die Körperschaftssteuer für juristische Personen beträgt seit 1.1.2005 nur mehr 16%.⁵⁷

3.8.2.1. Körperschaftssteuer

Die Körperschaftssteuer ist im Steuergesetzbuch 571/2003 festgelegt. Dieser Steuer unterliegen folgende Rechtssubjekte:

- Juristische Personen
- Betriebsstätten ausländischer juristischer Personen in Rumänien
- Zusammenschlüsse ausländischer juristischer und natürlicher Personen ohne Rechtsfähigkeit in Rumänien
- Ausländische und rumänische juristische Personen, die Spekulationsgewinne aus den sich in Rumänien befindlichen Immobilien- und Unternehmensbeteiligungen an rumänischen Handelsgesellschaften erzielen
- Zusammenschlüsse ohne Rechtsfähigkeit von natürlichen und juristischen rumänischen Personen für die in Rumänien und/oder im Ausland erzielten Einkünfte

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Steuer ergibt sich aus den Erträgen abzüglich der abzugsfähigen Ausgaben, wenn sie für die Ertragserzielung

⁵⁷ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H 13, 2005, S 15 und nach Bank Austria, 2005, S 43 f)

aufgewendet wurden. Nichtabzugsfähig sind: Körperschaftssteuer, Strafen oder Verzugszinsen an rumänische Behörden, Repräsentationsausgaben wie Geschäftsessen oder Weihnachtsfeiern und Geschenke über 2% des Nettogewinns, Rücklagen über der gesetzlich festgelegten Höhe, Ausgaben die nicht in den Büchern schriftlich nachgewiesen werden können und Sponsoringausgaben, die über 20% des ermittelten KÖST-Betrages oder über 0,3% des Umsatzes ausmachen. Dividenden von einer rumänischen Handelsgesellschaft sind ebenfalls nicht Teil der Bemessungsgrundlage.⁵⁸

Der KÖST-Satz beträgt, wie schon oben erwähnt, 16% dieser Bemessungsgrundlage.

3.8.2.2. *Dividendensteuer*

Die Einkünfte aus Dividenden einer rumänischen Handelsgesellschaft, sowie die Auszahlungen aus geschlossenen Investmentfonds und Zinsen unterliegen einer 10%igen Steuer. Ab 1.1.2006 beträgt diese Steuer auch 16%.⁵⁹

3.8.2.3. *Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich*

Zwischen Rumänien und Österreich wurde am 30. März 2005 ein neues Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet. Laut diesem Doppelbesteuerungsabkommen Art.10 Abs.2 darf die Ausschüttung grundsätzlich im Vertragsstaat, d.h. in Rumänien versteuert werden. Wenn diese Dividende an eine begünstigte Person, die in Österreich ansässig ist, ausbezahlt wird, dann darf die Höhe der Steuer 5% der Bruttodividende nicht übersteigen. Die Dividende muss anschließend auch in Österreich von der Privatperson, die in Rumänien diese Gesellschaft betreibt und die Dividende erhält, bei der Einkommenssteuererklärung gemäß Art.24 Abs.2 lit.b veranlagt werden und wird hier, unter Anrechnung der in Rumänien bezahlten 5% Dividendensteuer, mit einem Sondersteuersatz von 25% versteuert.⁶⁰

Für unsere Investitionsentscheidung ist das Steuersystem mit der Flat Tax von 16% als positiv zu beurteilen.

⁵⁸ (nach Bank Austria, 2005, S 44 f)

⁵⁹ (nach Bank Austria, 2005, S 44)

⁶⁰ (nach Republik Österreich, 2005, S 8 und S 16)

Eine weitere Steuer, die bei unserer Investition in Grundstücke eine Rolle spielt, ist die Grunderwerbssteuer, die in Kapitel 3.11.2. erläutert wird.

3.9. Förderungssystem

Als EU-Kandidat erhält Rumänien jährlich erhebliche Mittel zur Finanzierung seiner Vorbereitungen auf den Beitritt. Die EU-Hilfe ist so wie bei allen anderen Beitrittskandidaten, die mit 1. Mai 2004 beigetreten sind, in 3 Programme geteilt: PHARE, ISPA und SAPARD. Daneben gibt es auch eine große Zahl von speziellen Gemeinschafts- und Regionalprogrammen für den rumänischen Beitritt.⁶¹

3.9.1. PHARE

PHARE steht für **P**oland **H**ungary **A**id for **R**econstruction of the **E**conomy und dieses Programm hat 3 Ziele:

- Stärkung der öffentlichen Verwaltung und der öffentlichen Organisationen damit diese in der Union effektiv funktionieren,
- Hilfe zum Aufbau und zur Modernisierung der Industrie und Infrastruktur auf EU-Standard,
- Förderung der wirtschaftlichen und sozialen Kohäsion innerhalb des Landes.⁶²

PHARE ist ausschließlich beitriffsorientiert und fördert Projekte die eine Relevanz für die Beitrittsvorbereitung haben. Dafür stehen jährlich von 2000 – 2006 1,6 Mrd. EUR für alle Beitrittsländer gemeinsam zur Verfügung.⁶³

3.9.2. ISPA

ISPA steht für **I**nstrument for **S**tructural **P**olicies for **P**re-**A**ccession und umfasst Infrastrukturprojekte im Bereich Transport und Umwelt. Die Ziele sind:

- Hilfe für die Beitrittsländer für die Erfüllung der EU-Umweltstandards,
- Erweiterung und Anbindung der Transportsysteme an die transeuropäischen Netze,

⁶¹ (nach EU-Kommission, 2004, S 1)

⁶² (nach EU-Kommission, 2004, S 1)

⁶³ (nach Raiffeisen, 2004, S 7)

- Heranführen der Beitrittswerber an die Politik und Abläufe des EU-Struktur- und Kohäsionsfonds.

Der umweltorientierte Teil von ISPA konzentriert sich auf die investitionsintensiven Umweltvorschriften in den Bereichen Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entsorgung von Festmüll und Gefahrenmüll sowie Vermeidung von Luftverschmutzung.

Im Bereich des Verkehrs und des Transports konzentrieren sich die Förderungsmaßnahmen auf die Integration des rumänischen Verkehrsnetzes in das der EU und in das Transeuropäische Netz (TEN). ISPA finanziert den Ausbau der Schienen-, Straßen- und Wasserwege innerhalb des Landes und die Verbesserung der Anknüpfungen an die anderen Staaten.⁶⁴

Der finanzielle Betrag der EU zu ISPA-Projekten kann bis zu 75% und in Ausnahmefällen sogar bis zu 85% der Projektkosten ausmachen. Die Gesamtausgaben von zusammenhängenden Maßnahmen, Vorhaben oder Programmen dürfen aber nicht geringer als 5 Mio. EUR sein.⁶⁵

3.9.3. SAPARD

SAPARD steht für **S**pecial **P**re-**A**ccession **P**rogramme for **A**griculture and **R**ural **D**evelopment und hilft den Kandidatenländern bei Strukturreformen im Agrarsektor und in den ländlichen Gebieten. Weiters beinhaltet dieses Programm die Implementierung der EU-Gesetzgebung für die gemeinsame Agrarpolitik.⁶⁶

Da dieses Programm das wichtigste Förderprogramm für die Landwirtschaft ist und deshalb für die dieser Arbeit zugrunde liegende Fragestellung, nach den Einflußfaktoren für Investitionsentscheidungen im landwirtschaftlichen Bereich, besondere Bedeutung hat, möchte ich auf den Inhalt dieses Programms näher eingehen.

⁶⁴ (nach EU-Kommission, 2004, S 2)

⁶⁵ (nach Raiffeisen, 2004, S 7)

⁶⁶ (nach EU-Kommission, 2004, S 2)

SAPARD ist das erste EU-Förderprogramm, das von den Empfängerländern selbst verwaltet wird und wie in allen neuen Beitrittskandidaten der EU auch in Rumänien im Jahre 2000 eingeführt wurde. Das rumänische Landwirtschaftsministerium hat im Jahr 2000 den nationalen Plan für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung im Zeitraum 2000 – 2006, inklusive der Fördermaßnahmen des SAPARD-Programmes, erstellt und dieser wurde anschließend von der EU-Kommission genehmigt. Seit August 2002 können Förderanträge bei den rumänischen SAPARD-Agenturen und Zahlstellen eingereicht werden.⁶⁷

Das SAPARD-Programm beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die in Rumänien gefördert werden:

- Maßnahme 1.1: Investitionen in die Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten und Fischereiprodukten
- Maßnahme 1.2: Maßnahmen zur Verbesserung der Qualitätskontrolle für Lebensmittel, Veterinär-, Boden- und Pflanzenkontrollen, Konsumentenschutz
- Maßnahme 2.1: Entwicklung des ländlichen Raumes und der ländlichen Infrastruktur
- Maßnahme 2.2: Wasserwirtschaft
- Maßnahme 3.1: Investitionen in landwirtschaftliche Betriebe
- Maßnahme 3.2: Gründung von Erzeugergemeinschaften
- Maßnahme 3.3: Landwirtschaftliche Produktionsmethoden zum Schutz der Umwelt und zur Erhaltung des ländlichen Gebietes
- Maßnahme 3.4: Entwicklung und Ausweitung der wirtschaftlichen (gewerblichen) Aktivitäten und Unterstützung alternativer Einkommensquellen von Landwirten
- Maßnahme 4.1: Verbesserung der beruflichen Ausbildung
- Maßnahme 4.2: Technische Hilfe⁶⁸

Für unsere Investitionsentscheidung sind nach meiner Ansicht die Maßnahmen 2.1, 2.2 und 3.1 die wichtigsten. Die Maßnahmen 2.1 und 2.2 sind darum von großer

⁶⁷ (nach Wieser Consult & Partner, 2002, S 235)

⁶⁸ (von Wieser Consult & Partner, 2002, S 235 f)

Bedeutung, da das Wegenetz und die landwirtschaftliche Infrastruktur in einem sehr schlechten Zustand sind. Vor allem jetzt nach den heurigen schweren Überschwemmungen muss sehr viel neu aufgebaut und der Hochwasserschutz verbessert werden.

Die Maßnahme 3.1 betrifft direkt die Investitionen in landwirtschaftliche Betriebe, d.h. Investitionen in Traktoren, Anbau- und Erntemaschinen, andere landwirtschaftliche Geräte, Installationen, Anlagen für das Kalibrieren, Sortieren, Klimatisieren, Lagern und Bewässern, Stalleinrichtungen und Stalltechnik, aber auch genetisch hochwertige Zuchttiere. Generell sollen durch diese Fördermaßnahmen das Einkommen und die Lebensbedingungen der Bauern gesteigert werden.

Die Förderung von Maßnahmen nach Punkt 3.1 ist aber an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen gebunden. So muss die wirtschaftliche und finanzielle Lebensfähigkeit dargestellt werden. D.h. es müssen die Verbindlichkeiten und Pflichten zeitgerecht gedeckt werden und es muss ein Gewinn von mind. 5% des Umsatzes erwirtschaftet werden. Nationale und EU-Standards müssen eingehalten werden. Der Begünstigte muss Grundeigentümer oder zumindest für 10 Jahre Pächter der landwirtschaftlichen Flächen sein. Das Projekt muss eine Mindestmenge für den Handel produzieren. Ab bestimmten Größen muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgewiesen werden (z.B. bei Bewässerungsflächen größer als 20 ha, oder Zuchtfarmen größer als 500 Mastschweine oder 6.000 Stück Geflügel). Die Finanzierbarkeit muss nachgewiesen werden. Der Begünstigte muss auch professionelle Kenntnisse nachweisen können und darf weiters in Vorperioden keine Verluste erwirtschaftet und keine Schulden gegenüber Steuerbehörden und Sozialschulden gemacht haben.

Wenn alle diese Bedingungen erfüllt sind, dann werden maximal 50% der förderfähigen Kosten zwischen 10.000,- und 500.000,- EUR durch einmalige Zahlung nach Fertigstellung, oder in höchstens 3 Raten gefördert. Jeder Antragsteller kann während des SAPARD-Programmes zweimal einen Antrag stellen, wobei die Höchstförderung pro Projekt 250.000,- EUR, in Summe also 500.000,- EUR pro

Antragsteller, ausmacht.⁶⁹

Nach dem EU-Beitritt werden die beiden Programme ISPA und SAPARD durch den Kohäsionsfonds und den EAGFL (European Agriculture Guidance and Guarantee Fund) ersetzt. PHARE hat kein spezielles Nachfolgeprogramm, es gehen aber Teile in die Strukturfonds über.⁷⁰

Die EU-Kommission hat im März 2004 ein Finanzpaket von 15,4 Mrd. EUR an EU-Mitteln für die ersten drei Jahre der Mitgliedschaft von 2007 bis 2009 für Bulgarien und Rumänien in Summe vorgesehen. Die Grundsätze dafür sind die gleichen wie für die Länder, die am 1. Mai 2004 beigetreten sind. Das bedeutet speziell für den für uns wichtigen Landwirtschaftssektor, dass Direktzahlungen mit 25% des EU-Niveaus 2007 beginnen und über zehn Jahre stufenweise auf das EU-Niveau angehoben werden sollen. Für den Landwirtschaftssektor sind für die Periode 2007 bis 2009 in Summe 5,473 Mrd. EUR von den 15,4 Mrd. EUR vorgesehen.⁷¹

Für unsere Investitionsentscheidung sind diese EU-Förderungen, speziell SAPARD, ein großer Vorteil. Auch wenn man nur für Investitionszwecke in landwirtschaftlichen Grund investiert, so kann ein möglicher Pächter SAPARD-Förderungen in Anspruch nehmen und das erhöht die Wahrscheinlichkeit einer langfristigen Verpachtung. Auch die Direktzahlungen nach dem Beitritt sind natürlich sehr bedeutend und haben auf den Wert der Grundstücke erheblichen Einfluss.

3.10. Bürokratie

Die Bürokratie ist in vielen CEE- und SEE-Ländern ein großes Hindernis auf dem Weg zur funktionierenden Marktwirtschaft. Speziell was die Unternehmensgründung betrifft kann zuviel Bürokratie der wirtschaftlichen Entwicklung und der Förderung von Auslandsinvestitionen hinderlich sein. Rumänien nimmt hier aber im SEE-Vergleich sogar eine Vorreiterrolle ein. Eine Erhebung der Weltbank hat ergeben,

⁶⁹ (nach Wieser Consult & Partner, 2002, S 244 ff)

⁷⁰ (nach Raiffeisen, 2004, S 8)

⁷¹ (nach WKO Wirtschaftskammer Österreich, 2005, S 5 f)

dass für eine Firmengründung in Rumänien „nur“ 6 Verfahren nötig sind. Diese dauern im Schnitt 27 Tage. Auch die Kosten sind mit 12% vom Pro-Kopf-Einkommen, hinter den Kosten in Bulgarien mit 8% vom Pro-Kopf-Einkommen, an zweitniedrigster Stelle. Das Mindestkapital für die Unternehmensgründung liegt in Rumänien sogar mit nur 3% des Pro-Kopf-Einkommens weit vor dem zweitplatzierten Land Kroatien, welches 51% des Pro-Kopf-Einkommens als Mindestkapital verlangt.⁷²

In der Entbürokratisierung spielt das westlichste Bundesland „Timis“ eine Vorreiterrolle. Ausgangspunkt für das Deregulierungsprogramm war eine Studie der amerikanischen Botschaft im Jahre 2000 zum Problem der Bürokratie für die Unternehmen. Als Resultat aus den gemeinsamen Bemühungen der amerikanischen Botschaft, der Stadtverwaltung von Timisoara und der Kammer für Handel, Industrie und Landwirtschaft wurde ein Programm der „Five Steps for simplified business“ entwickelt. Es wurde ein „one-stop-Büro“ eingerichtet, indem alle nötigen Schritte der Unternehmensgründung einschließlich der Ausstellung einer Steuernummer integriert wurden. Zusätzlich wurden in einem weiteren Schritt alle baubehördlichen Angelegenheiten auch noch integriert. Somit konnte die Durchlaufzeit für eine Unternehmensgründung auf 5 Tage und eine Baubewilligung auf 20 Tage reduziert werden. Diese erfolgreiche Umsetzung dieses Deregulierungsprogramms veranlasste den amerikanischen Botschafter Timisoara den Titel „Five-Star-City“ zu verleihen. Auch die italienische Industriellenvereinigung honorierte die Bemühungen von Timisoara in der italienischen Presse mit entsprechendem Lob.⁷³

Diesem Vorbild folgten natürlich auch die anderen Außenstellen der Handelskammern und richteten aufgrund der Dringlichkeitsverordnung Nr. 76/2000 ein sog. Einheitsbüro „Birou unic“ für die erforderlichen Genehmigungen betreffend Feuerpolizei, Gesundheitswesen, Sanitär- und Veterinärwesen, Umweltschutz und Arbeitssicherheit ein.⁷⁴

⁷² (nach Sherif, 2005, S 49)

⁷³ (nach Baga, 2004, S 58 und S 89)

⁷⁴ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 8)

Der Faktor „Bürokratie“ ist für eine Unternehmensgründung, gerade im westlichen Bundesland, für den Zweck der Immobilieninvestition somit kein Stolperstein mehr.

3.11. Gesetzgebung

Die Gesetzgebung in Rumänien hat erheblichen Einfluss auf Direktinvestitionen von Ausländern im Allgemeinen und für unser Thema, die Investition in landwirtschaftliche Immobilien, im Besonderen. Ohne Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen sind Grundstückskäufe durch Ausländer nicht möglich. In diesem Kapitel möchte ich die gesetzlichen Bestimmungen über das Grundstückseigentum, das Grundbuch und die Unternehmensgründung, bzw. das Gesellschaftsrecht erläutern. Die Steuergesetzgebung wurde bereits in Kapitel 3.8. erläutert.

3.11.1. Grundeigentum

Das rumänische Gesetz unterscheidet bei Grundeigentum in:

- Öffentliches Eigentum und
- Privates Eigentum

Das öffentliche Eigentumsrecht gilt nur für öffentliche Rechtssubjekte wie den Staat und territoriale Verwaltungsapparate. Das Vermögen ist unveräußerlich, verjährt nicht, unpfändbar und auch im allgemeinen Zivilsystem nicht enthalten. Das öffentliche Vermögen kann z.B. über einen Konzessionsvertrag, der auf max. 49 Jahre abgeschlossen wird, von natürlichen oder juristischen rumänischen, oder ausländischen Personen des Privatrechts, gegen Vereinbarung eines Zinses, genutzt werden.

Bei privatem Grundeigentum wird unterschieden in natürliche und juristische Personen. Ausländische natürliche Personen dürfen bis zum EU-Beitritt kein Eigentum an Grund und Boden erwerben. Dieses Verbot gilt nicht für Gebäude, sodass Ausländer sehr wohl Eigentum an Gebäuden erwerben können und damit auch ein Benutzungsrecht, bzw. Nießbrauchsrecht an dem Grundstück haben, auf dem das Gebäude steht. Und das solange das Bauwerk existiert. Ausländische juristische Personen (Gesellschaften, Verbände und Stiftungen) dürfen ebenfalls kein Grundeigentum erwerben. Dies ist nur rumänischen juristischen Personen gestattet,

auch wenn sie ausschließlich mit ausländischem Kapital gegründet wurden. Gebäude sind auch hier wieder ausgenommen.⁷⁵

In Rumänien werden Grundstücke weiters unterschieden nach ihrer Lage:

- Innerörtlich
- Außerörtlich

Der innerörtliche Bereich umfasst alle Gebiete innerhalb der Ortsgrenzen, unabhängig davon, ob sie bebaut oder unbebaut sind, welchen Zweck sie haben und ob es Beschränkungen gibt. Das sind alle Grundstücke, wo gebaut werden kann. Die Definition dieses Bereiches erfolgt über die allgemeine Stadtbauplanung (Flächennutzungsplan). Außerörtlich liegt alles außerhalb der Gemeindegrenzen. Dort ist das Baurecht beschränkt und die Nutzung darf überwiegend nur landwirtschaftlich sein. Eine Umwidmung in innerörtliches Gebiet kann nur über die Regionalstadtplanung (Bebauungsplan) erfolgen, die der allgemeinen Stadtbauplanung nicht widerspricht.

Diese Unterscheidung ist für die Investition in landwirtschaftliche Grundstücke besonders wichtig, weil eine Veräußerung außerörtlicher Grundstücke nur unter Berücksichtigung eines Vorkaufsrechts für Miteigentümer, Nachbarn oder Pächter erfolgen kann. Dieses Vorkaufsrecht gilt nur für außerörtliche landwirtschaftliche Gebiete und nur bei Verkaufstransaktionen, die sich auf das Grundstückseigentumsrecht beziehen. In diesem Fall haben die oben genannten begünstigten Personen das Recht, zum gleichen Preis bevorzugt zu kaufen. Der Verkäufer muss nachweisen, dass er durch 45-tägigen Aushang im Rathaus, bzw. Gemeindeamt seine Verkaufsabsichten öffentlich bekannt gemacht hat. Dazu muss er dem Notar eine Bestätigung der Gemeindeverwaltung übergeben. Erst dann ist die Verkaufstransaktion rechtskräftig.⁷⁶

⁷⁵ (nach Gilesco & Partners, 2005, S 28 ff und nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H121, 2005, S 5)

⁷⁶ (nach Gilesco & Partners, 2005, S 34 f)

3.11.2. Grunderwerb

Der Grundstückserwerb im landwirtschaftlichen Sektor ist, gemäß dem Landgesetz Nr. 18/1991, privatwirtschaftlich in Rumänien in 3 Varianten möglich. Es gibt:

- Privatwirtschaftlich geführte Unternehmen mit eigenständiger Rechtspersönlichkeit (z.B. S.R.L.)
- Familienverbände ohne eigene Rechtspersönlichkeit und
- Privatbesitz.

Das Gesetz Nr. 169/1997 reguliert die Restitution von landwirtschaftlichen Grundstücken an die ursprünglichen Besitzer. Nach diesem Gesetz durften pro Familie max. 50 ha Land zurückgegeben werden. Eine Erweiterung durch das Gesetz 54/1998 erlaubte den Familien den Erwerb von insgesamt 200 ha pro Familie. Damit wurde die Möglichkeit zur Produktion landwirtschaftlicher Produkte für den Markt geschaffen. Für Unternehmen gibt es diese Beschränkungen natürlich nicht.⁷⁷

Der Erwerb eines Grundstückes durch eine rumänische juristische Person kann dann durchgeführt werden, wenn dies dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Gesellschaftszweck entspricht. Die Kaufverträge dazu können grundsätzlich vom Geschäftsführer unterschrieben werden, außer der Grundstückswert ist am Tage des Vertragsabschlusses höher als die Hälfte des Buchwertes des Gesellschaftsvermögens. Dann muss die Gesellschafterversammlung zustimmen.⁷⁸

Der Ablauf erfolgt üblicherweise über einen Vorvertrag in dem sich die Parteien verpflichten, einen Hauptvertrag abzuschließen. Wird später dieser Hauptvertrag nicht unterschrieben, dann besteht aufgrund des Vorvertrags eine Schadenersatzpflicht. In diesem Vorvertrag, der auch notariell beurkundet werden sollte, werden übliche Klauseln wie z.B. die Lastenfreiheit gegenüber Staat, Gemeinden und anderen, die Eintragung in das Grundbuch, eventuell die Löschung aus dem System der landwirtschaftlichen Nutzung für Bauzwecke und die Bewilligungserfordernis für Städtebauprojekte vereinbart. Anschließend erfolgt die Ausarbeitung und

⁷⁷ (nach Gaburici, 2000, S 81 ff)

⁷⁸ (nach Gilesco & Partners, 2005, S 32)

Genehmigung der Grundbuchpläne, bzw. die Eintragung der neuen Besitzverhältnisse beim Grundbuchsamt durch einen Grundbuchsingenieur. Falls der Zweck es erfordert, noch zusätzlich die Löschung der Gebiete aus dem Agrarsystem und die Ausstellung eines Stadtplanungszertifikates für die Bebauung. Weiters ist die Zahlung der Grunderwerbssteuer und die darüber erhaltene Bestätigung mittels eines Steuerzertifikates für die rechtmäßige Transaktion nötig. Dann erhält der Erwerber vom Notar, bei dem der Kaufvertrag unterschrieben wird, einen Grundbuchsauszug. Der Kaufvertrag wird im Original vor dem Notar abgeschlossen. Ein Verkauf von Grundstücken, über deren Eigentumstitel Rechtsstreitigkeiten bestehen, darf erst nach deren Aufklärung erfolgen. Auch das muss der Notar beachten.⁷⁹

Beim Kauf von Grundstücken fällt, so wie auch in Österreich, eine Grunderwerbssteuer an. Die Höhe dieser Steuer ist degressiv gestaffelt und abhängig von der Höhe des Kaufpreises lt. Kaufvertrag. In der folgenden Tabelle sind die Steuersätze je nach Höhe des Kaufpreises ersichtlich.

Kaufpreis in neuen ROL	Steuersatz	kumulierter Steuerbetrag
0 - 2.500	3,00%	75
2.500 - 5.000	2,00%	125
5.000 - 10.000	1,50%	200
10.000 - 50.000	1,00%	600
50.000 - 100.000	0,75%	975
über 100.000	0,50%	

Abbildung 5 Grunderwerbssteuer⁸⁰

Der Steuerbetrag ist kumuliert zu sehen, d.h. für die ersten 2.500,- ROL bezahlt man 3%, für die nächsten 2.500,- ROL nur mehr 2%, für die nächsten 5.000,- ROL nur 1,5% usw. Für den Betrag, der 100.000,- ROL übersteigt bezahlt man nur 0,5%.

Weiters ist beim Kauf noch eine Eintragungsgebühr für das Grundbuch zu bezahlen. Diese beträgt bis zu 100,- EUR. Zusätzlich sind Kosten für Kaufvertragserrichtung an einen Rechtsanwalt in der Höhe von 50,- bis 250,- EUR zu bezahlen, da in Rumänien die Kaufverträge grundsätzlich von einem Anwalt und nicht vom Notar

⁷⁹ (nach Gilesco & Partners, 2005, S 33 ff)

⁸⁰ (nach Badea, 2004, S 103)

erstellt werden. Der Notar beglaubigt diesen Kaufvertrag dann nur und kümmert sich um die richtige Eintragung im Grundbuch. Dafür verlangt der Notar ein Honorar von ca. 300,- EUR.⁸¹

3.11.3. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentlich (gerichtlich) geführtes Register, in welches fast alle Sachverhalte eingetragen werden, die für die Liegenschaften rechtlich relevant sind. Es ist für jedermann zugänglich und jedermann kann gemäß dem Publizitätsprinzip auf die Richtigkeit der Eintragungen vertrauen.⁸²

Hier liegt aber ein wesentliches Problem der rumänischen Rechtssicherheit. Sehr oft ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht der aktuell rechtmäßige Eigentümer. Zur allgemeinen Verbesserung der vorhanden Missstände und Unzulänglichkeiten im rumänischen Grundbuch wurde 1996 mit dem Gesetz Nr. 7/1996 ein neues Katastergesetz verabschiedet, welches ein landesweites einheitliches Liegenschaftskataster einführt und die bis dahin geltenden unterschiedlichen Publizitätssysteme der verschiedenen Landesteile ersetzen soll.⁸³

3.11.3.1. Aufbau

In Rumänien wie auch in Österreich besteht das Hauptbuch des Grundbuchs aus den Grundbuchseinlagen einer Katastralgemeinde, die die Grundbuchskörper, bestehend aus einem oder mehreren Grundstücken, beinhalten. Die Grundbuchseinlagen bestehen aus drei Blättern:

- Gutsbestandsblatt
- Eigentumsblatt
- Lastenblatt

3.11.3.2. Wirkung

Ein großer Unterschied zu Österreich liegt in der Wirkung der Grundbucheintragung. In Österreich und den meisten anderen europäischen Ländern hat die Eintragung

⁸¹ (nach Deutsch-Rumänische AHK, 2005, S 2)

⁸² (nach Eder, 2004, S 2)

⁸³ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, H121, 2005, S 5)

konstitutive Wirkung, d.h. ein Rechtsakt ist erst mit der Eintragung in das Grundbuch gültig. Rumänien ist aber noch eines der wenigen Länder in denen die Eintragung nur deklaratorische Wirkung hat. D.h. der Eigentumsübergang vollzieht sich bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages und die Grundbucheintragungen sind Dritten gegenüber ab dem Zeitpunkt der Antragstellung wirksam. Eintragungen erfolgen auch nur aufgrund von notariell beurkundeten Verträgen.⁸⁴

Wie schon oben in Kapitel 3.11.1. angedeutet, gilt auch in Rumänien so wie in anderen CEE- und SEE-Staaten, der in Österreich geltende Grundsatz „superficies solo credit“, nicht. Dieser Grundsatz besagt, dass das Eigentum am Gebäude dem Eigentum an Grund und Boden folgt. Dieser Grundsatz hat zur Folge, dass das Gebäude und das Grundstück in der gleichen Einlagezahl im Grundbuch geführt werden und auch nur gemeinsam übertragen werden können.⁸⁵

Dies erfordert daher beim Kauf von bebauten Liegenschaften eine große Sorgfalt bei der Prüfung der Besitzverhältnisse

3.11.3.3. Grundbuchsauszug

Zur Veranschaulichung füge ich hier einen originalen Grundbuchsauszug ein, den ich dankenswerterweise von einem Freund zur Verfügung gestellt bekommen habe.

Hier sieht man auch deutlich die Unterscheidung in die drei unterschiedlichen Einteilungen:

- Gutsbestandsblatt = Partea I – Imobilul: Dieses listet alle zu dieser Einlagezahl gehörenden Grundstücke mit den dazugehörigen Nummern aus der Katastralmappe, mit der Widmung, dem Ausmaß und auch den Koordinaten auf.
- Eigentumsblatt = Partea a II-a Proprietatea: Hier wird zusätzlich zum Eigentümer auch scheinbar der dazugehörige Kaufvertrag mit Nummer und Datum eingetragen.
- Lastenblatt = Partea a –III-a Sarcini: Darunter wären die Belastungen zu finden.

⁸⁴ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H121, 2005, S 5)

⁸⁵ (nach Eder, 2004, S 2)

ROMANIA
BIROUL DE CARTE FUNCIARA
Judecătoria Arad Judetul ARAD

7,15

Extras de carte funciara

Cartea funciara cu nr. **2149** nedefinitiva Localitatea : **HOREA**

Partea I - Imobilul

Descrierea imobilelor din fiecare corp de proprietate al partidei cadastrale.

Nr. crt.	Nr. topografic (cadastral) al imobilului (parcele)	Categoria de folosinta, amplasament, constructii	Suprafata imobilului (parcele)	Vecinatati	Observatii
1	2	3	4	5	6
1	T 33 A 108/10	arabil in extravilan	2500 _{m2}	N-HCN 42 E-A 108/9 S-Ps 104 V-A 108/11	
2	T 38 A 128/2	arabil in extravilan	14200 _{m2}	N-A 128/1 E-DE 132 S-A 128/3 V-De 127	
4	T 40 A 133/24	arabil in extravilan	11700,00 _{m2}	N-A 133/25 E-DE 134 S-A 133/23 V-DE 127	
5	T 33 A 108/9	arabil in extravilan	2500,00 _{m2}	N-HCN 42 E-A 108/8 S-Ps 104 V-A 108/10	
6	T 7 A 19/80	arabil in extravilan	5300,00 _{m2}	N-A 19/81 E-DE 21 S-A 19/79 V-DE 18	
7	T 40 A 133/13	arabil in extravilan	12200,00 _{m2}	N-A 133/14 E-DE 134 S-A 133/12 V-DE 127	
9	T 7 A 19/88	arabil in extravilan	11700,00 _{m2}	N-A 19/89 E-De 21 S-A 19/87 V-De 18	
10	T 12 A 31/11	arabil in extravilan	11200,00 _{m2}	N-DE 30 E-A 31/10 S-DE 33 V-A 31/12	

Partea a II-a Proprietatea

Inscriere dreptului de proprietate

Nr. crt.	Nr. si data incheierii din registrul de intrare si inscrieri pe care se intemeieaza constitutia, transmiterea sau radierarea dreptului	Numele si prenumele proprietarului	Observatii
1	2	3	4
5	20092 30.11.2004 titlul de cumparare in favoarea lui	SC TERRACULT SRL SIBIU	

Partea a -III-a Sarcini

Inscrierea dezmembramentelor dreptului de proprietate si sarcini

Nr. crt.	Dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosinta, abitatie, servitutile in sarcina imobilului aservit, ipoteci, privilegiu, locatiunea si cesiunea de venituri mai mari de 3 ani.	Denumirea creditorilor	Observatii
1	2	3	4

Anul:2004 Luna:12 Ziua:10Nr. 54248

Certific ca prezenta copie-extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din coala de carte funciara originala pastrata de aceasta judecatorie. VALABIL 24 ORE
Taxa judiciara: 17.000 lei cu chitanta nr.

Redactat: **Codruta Iancu**
Conducator CF: **Codruta Iancu**



Abbildung 6 Grundbuchsauszug

3.11.4. **Gesellschaftsrecht**

Seinen Ursprung hat das rumänische Gesellschaftsrecht im sog. Handelskodex von 1887. Dieser Kodex mit seinen Nivellierungen geriet im kommunistischen Regime zunehmend in die Bedeutungslosigkeit ohne aber jemals ausdrücklich aufgehoben worden zu sein. Durch die politische und wirtschaftliche Wende stieg selbstverständlich auch das Bedürfnis nach moderneren Handelsgesetzen. Neben der neuen Verfassung, in der klar definiert ist, dass Rumänien eine Marktwirtschaft ist und die Handelsfreiheit und den lautereren Wettbewerb zu schützen hat, war die Verabschiedung des neuen Handelsgesellschaftengesetz Nr. 31/1990 ein wichtiger Schritt zur rechtlichen Regelung und Absicherung des privaten Unternehmertums.⁸⁶

Dieses Gesetz regelt die Gründung, das Funktionieren, die Auflösung, Teilung, Fusion und auch die Liquidation von rumänischen juristischen Personen.⁸⁷

⁸⁶ (nach Saramet-Comsa, 1998, S 17)

⁸⁷ (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H13, 2005, S 5)

Grundsätzlich gilt in Rumänien Gewerbefreiheit und jede Person oder Handelsgesellschaft die berufsmäßig bzw. unternehmenszweckmäßig auf eigene Rechnung eine Handelstätigkeit ausübt, ist Kaufmann. Von dieser Kaufmannseigenschaft sind jedoch Handwerker und auch Landwirte, die ihre eigenen Produkte direkt auf Märkten verkaufen, ausgenommen. Zur Ausübung der kommerziellen Tätigkeit können natürliche und juristische Personen, gemäß Art.1 des Gesetzes Nr. 31/1990, Handelsgesellschaften gründen. Jede dieser Handelsgesellschaften mit Sitz in Rumänien ist weiters gemäß diesem Gesetz eine rumänische juristische Person.⁸⁸

3.11.4.1. Gesellschaftsformen

Rumänische Gesellschaften können dem Gesetz Nr. 31/1990 nach, wie in Österreich auch, in 2 Hauptgruppen eingeteilt werden:

- Personengesellschaften
 - Offene Handelsgesellschaft
 - Kommanditgesellschaft
 - Kommanditgesellschaft auf Aktien (Mischform bei der die aktiven Gesellschafter unbeschränkt haften und die Aktionäre nur in Höhe ihrer Aktienbeteiligung)
- Kapitalgesellschaften
 - Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 - Aktiengesellschaft

Im Folgenden möchte ich mich auf eine nähere Beschreibung für die beiden Kapitalgesellschaftsformen beschränken, weil diese aufgrund der begrenzten Haftung für ausländische Investoren am besten geeignet sind.

3.11.4.1.1. Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*Societate cu raspundere limitata*, S.R.L.) ist die wichtigste und gebräuchlichste Rechtsform. Sie ist selbst Träger eigener Rechte und handelt selbständig (durch ihre Verwalter) im Rechtsverkehr. Gesellschafter können sowohl in- als auch ausländische physische und juristische Personen sein. Eine S.R.L. hat mindestens einen und höchstens 50 Gesellschafter. Da

⁸⁸ (nach Saramet-Comsa, 1998, S 18)

diese Rechtsform auch als Ein-Personen-Gesellschaft gegründet werden kann, hat sich diese Form besonders durchgesetzt. Es darf aber diese einzelne physische oder juristische Person nicht gleichzeitig bei mehreren Firmen alleiniger Gesellschafter sein. Das Grundkapital beträgt lt. Gesetz mindestens 2 Mio. Leu. Seit der Währungsreform per 1.7.2005 sind das 200,- Leu (ca. 57,- EUR). Der Mindestbetrag eines Anteils ist 1,- Leu (seit 1.7.2005). Die Haftung des Gesellschafters ist auch mit der Höhe seiner Einlage beschränkt.⁸⁹

Die Organe sind so wie in Österreich die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung. Die Geschäftsführer können alle zur Realisierung des Geschäftsgegenstandes notwendigen Handlungen, mit Ausnahme von Einschränkungen die in der Gründungsurkunde festgelegt sind, vornehmen. Sie sind verpflichtet an den Gesellschaftsversammlungen und an den Sitzungen des Verwaltungsrates bzw. ähnlicher Leitungsgremien teilzunehmen. Die Geschäftsführer sind zuständig für die Geschäftsführung und Vertretung nach außen und sie können diese Rechte nur mit ausdrücklicher Genehmigung übertragen.⁹⁰

Die Geschäftsführer sind gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch haftbar für:

- die Richtigkeit der von den Gesellschaftern getätigten Einzahlungen
- das reale Vorhandensein der gezahlten Dividenden
- das Anlegen und korrekte Führen der gesetzlich geforderten Bücher
- die genaue Umsetzung der von der Vollversammlung gefassten Beschlüsse
- die gewissenhafte Erfüllung der durch das Gesetz und die Gründungsurkunde auferlegten Pflichten.⁹¹

Im Konkursfall können die Gläubiger der Gesellschaft gegen die Geschäftsführer eine Haftungsklage einreichen.

⁸⁹ (nach Badea, 2004, S 26 f und nach www.pfalz.ihk24.de)

⁹⁰ (nach www.pfalz.ihk24.de)

⁹¹ (von AWO Aussenwirtschaft Österreich H13, 2005, S 6)

3.11.4.1.2. Aktiengesellschaft

Die rechtliche Situation der Aktiengesellschaft (*Societate pe actiuni, S.A.*) ist in Rumänien auch ähnlich wie in Österreich. Die Anzahl der Aktionäre darf nicht geringer sein als 5. Sie haften in Höhe des gezeichneten Kapitals. Das Grundkapital muss mindestens 25 Mio. Leu (ca. 710,- EUR) betragen. Nach der Währungsreform sind das 2500,- Leu. Die Aktien können als Namens- und/oder als Inhaberaktien ausgegeben werden und müssen einen Mindestwert von 1.000,- Leu haben (jetzt 0,10 Leu). Es können, wie in Österreich, auch Vorzugsaktien mit Vorzugsdividende ohne Stimmrecht emittiert werden.

Wie in Österreich gibt es auch in Rumänien ordentliche und außerordentliche Hauptversammlungen. Die ordentliche Hauptversammlung tagt mindestens einmal jährlich und spätestens drei Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres. Die ordentliche Hauptversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die anwesenden Aktionäre mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten.

Die Führung der Aktiengesellschaft obliegt einem oder mehreren, auf Zeit bestimmten Geschäftsführern. Wenn es sich um mehrere Geschäftsführer handelt, bilden sie den Vorstand. Die Bestellung und die Abberufung des Vorstandes erfolgt ausschließlich durch die Hauptversammlung der Aktionäre. Die Bestellung des Vorstandes erfolgt für höchstens 4 Jahre. Die Aktiengesellschaft hat weiters drei Prüfer und drei Stellvertreter, deren Mandatsdauer drei Jahre beträgt.⁹²

3.11.4.2. Gesellschaftsgründung

Hier werde ich mich auf die Gesellschaftsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, S.R.L., beschränken, da diese die häufigste und für die Immobilieninvestition im Landwirtschaftsbereich am besten geeignet ist.

Die Gründung einer S.R.L. kostet inklusive aller Gebühren, Anwalts- und Notarkosten und inklusive dem Mindeststammkapital ca. 1.500,- bis 2.000,- EUR und dauert derzeit im Durchschnitt rund 6 bis 8 Wochen.

⁹² (nach AWO Aussenwirtschaft Österreich H13, 2005, S 6 f)

Der Antrag auf Eintragung einer Gesellschaft ist mittels eines Standard-Formulars bei der zuständigen Handelskammer einzubringen. Diesem sind, bei Gründung durch eine juristische Person als Gesellschafter, umfassende Unterlagen beizulegen:

- Kopie eines gültigen Firmenbuchauszugs aus dem Heimatland,
- letzte Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Bilanz der Mutterfirma,
- Gesellschaftsvertrag und Statuten,
- Mietvertrag,
- Bonitätsauskunft der Hausbank sowie auch Bankbestätigung über eingezahltes Gesellschaftskapital,
- Beweismaterial über eventuelle Sacheinlagen,
- beglaubigter Gesellschaftsbeschluss der ausländischen juristischen Person über die Gründung einer S.R.L. in Rumänien und gleichzeitig auch eine
- Vollmacht und ein Identitätsnachweis für die Person, die die S.R.L. in Rumänien vertreten darf.

Bei natürlichen Personen ist dem Antrag

- ein Leumundszeugnis,
- eine Kopie des Reisepasses,
- ein Gesellschaftsvertrag und
- die Bestätigung über die Einzahlung des Gesellschaftskapitals beizulegen.

Die Unterlagen sind notariell beglaubigt und in rumänischer Sprache übersetzt, beizulegen.⁹³

Das Einheitsbüro stellt daraufhin ein Eintragungszertifikat aus. Die darin enthaltene Registrierungsnummer aus dem Handelsregister stellt gleichzeitig die Steuernummer der betreffenden Gesellschaft dar. In den oben erwähnten Gesamtkosten sind Kosten für die Eintragung ins Handelsregister und für sämtliche Genehmigungen in der Höhe von ca. 600,- EUR enthalten.

Die Vertreter der Gesellschaft sind verpflichtet bei der Registrierung der Firma ihre

⁹³ (nach www.pfalz.ihk24.de und nach AWO Aussenwirtschaft Österreich, 2005, S 8)

Unterschriften beim Handelsregisteramt zu hinterlegen, sofern sie in der Satzung als Geschäftsführer oder Gesellschaftsvertreter ernannt sind.

Auch dieser Punkt ist positiv für eine Investitionsentscheidung zu beurteilen. Als besondere Gründe dafür sehe ich vor allem die drei Punkte: Gewerbefreiheit, Ein-Personen-Gesellschaft und einfache und rasche Unternehmensgründung.

3.11.4.3. Gesellschaftszweck (*Immobilien*gesellschaft)

In Bezug auf den Gesellschaftsvertrag und die Satzung besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Auch die Gewerbeausübung ist in den meisten Fällen an keine Beschränkungen gebunden. Es muss aber im Antrag für die Erteilung der Genehmigung und der Gesellschaftsgründung der Unternehmenszweck definiert werden. Dazu wird in Haupttätigkeitsbereiche und in andere Tätigkeitsbereiche unterschieden.

Laut einem mir vorliegenden Muster-Gesellschaftsvertrag der Firma ASI Europe GmbH für die Gründung einer Gesellschaft zur Investition in und Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken könnte der Geschäftszweck lt. Gewerbe-richtlinien, mit den jeweiligen Tätigkeitsnummern, wie folgt definiert werden:

...

„Der Haupttätigkeitsbereich ist:

702 - Vermietung und Untervermietung von eigenen und gemieteten Immobilien

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist:

7020 - Vermietung und Untervermietung von eigenen und gemieteten Immobilien

Andere Tätigkeiten der Gesellschaft sind folgende:

011 - Anbau von Pflanzen, Anbau für Märkte, Gartenbau

0111 - Anbau von Getreide, Mais und anderen Pflanzen

0112 - Anbau von Gemüse, Gartenspezialitäten und Treibhausprodukten

0113 - Anbau von Früchten, Nüssen, Pflanzen für Getränke und Gewürze

012 - Zucht von Tieren

- 0121 - Tierzucht, Milchgewinnung
- 0122 - Zucht von Schafen, Ziegen, Pferden, Esel, Maulesel
- 0123 - Zucht von Schweinen
- 0124 - Zucht von Geflügel
- 0125 - Zucht anderer Tiere
- 013 - Tätigkeiten gemischter Farmen (Anbau von Gemüse und Tierzucht)
 - 0130 - Tätigkeiten gemischter Farmen (Anbau von Gemüse und Tierzucht)
- 014 - Leistungen welche der Landwirtschaft zugehörig sind, ausgenommen tierärztliche Tätigkeiten, landschaftlicher Gartenbau
 - 0141 - Leistungen welche der Landwirtschaft zugehörig sind, landschaftlicher Gartenbau
 - 0142 - Leistungen für Tierzucht, ausgenommen tierärztliche Tätigkeiten
- 020 - Forstwirtschaft, Holzförderung und zusätzliche Leistungen
 - 0201 - Forstwirtschaft und Holzförderung
 - 0202 - Zusätzliche Leistungen der Forstwirtschaft und Holzförderung
- 701 - Immobilientätigkeiten mit eigenen Gütern
 - 7011 - Immobilienentwicklung (Förderung)
 - 7012 - Kauf und Verkauf von Immobilien
- 703 - Immobilientätigkeiten für Dritte aufgrund von Tarifen oder Verträgen
 - 7032 - Verwaltung von Immobilien aufgrund von Tarifen oder Verträgen
- 713 - Vermietung von Maschinen und Ausrüstungen
 - 7131 - Vermietung von landwirtschaftlichen Maschinen und Ausrüstungen
- 741 - Juristische Tätigkeiten, Buchführung, Beratung in fiskalischem Gebiet, Marktstudien und Meinungsforschung, Beratung für Geschäfte und Management
 - 7414 - Beratung für Geschäfte und Management
- 747 - Instandhaltung und Reinigung von Gebäuden
 - 7470 - Instandhaltung und Reinigung von Gebäuden

Weiters: Ein- und Ausfuhr von Waren und Leistungen für einen der obigen Tätigkeitsbereiche.

Die Gesellschaft ist berechtigt, gemäß der anwendbaren Gesetzgebung, jedwede Geschäfte oder finanzielle Operationen, Handelsoperationen, Operationen mit

Immobilien oder Gütern, welche nötig oder nützlich für die Entwicklung oder Erweiterung des Tätigkeitsobjektes sind, durchzuführen. Nach der allgemeinen Gesellschafterversammlung ist die Gesellschaft berechtigt in anderen Gesellschaften mit demselben Tätigkeitsbereich oder mit einem anderen Tätigkeitsbereich mitzuwirken. Aufgrund des Beschlusses der allgemeinen Gesellschafterversammlung kann das Tätigkeitsobjekt erweitert oder eingeschränkt werden.⁹⁴

So könnte ein Gesellschaftszweck, aus der rumänischen Sprache übersetzt, definiert sein, wobei für eine Immobiliengesellschaft die Bereiche 701, 702 und 703 die wichtigsten sind.

3.11.5. Rechnungslegung (Buchhaltung und Bilanzierung)

Die Rechnungslegung, also die Anforderungen an die Buchhaltung und Bilanzierung, sind in den letzten Jahren auch einem Veränderungsprozess unterzogen worden. Seit der Einführung der Verpflichtung zur Erstellung von Jahresabschlüssen im Jahre 1990 haben sich die Anforderungen an diese erheblich verändert. Es sollten früher vielmehr die staatlichen Behörden als Investoren, Gesellschafter, Management, oder Kreditinstitute und andere übliche Adressaten mittels dieser Jahresabschlüsse über das Betriebsjahr informiert werden. Erst ab 1999 wurde mit ausländischer Unterstützung das Berichtswesen an internationale Standards heran geführt. So kam es zur Verordnung VO 94/2001 mit Inhalten nach IAS und der vierten EU-Richtlinie und zur VO 306/2002 für Unternehmen, die die erste VO nicht anwenden.⁹⁵

So wie im restlichen Europa gibt es auch in Rumänien bestimmte Grenzen, ab deren Erreichen, ein Jahresabschluss nach IAS, also nach der VO 94/2001 erforderlich ist. VO 94/2001 ist dann anzuwenden, wenn im Jahre 2004 zwei der folgenden drei Kriterien erfüllt sind:

- Umsatz über 7,3 Mio. EUR
- Summe der Aktiva (Bilanzsumme) über 3,65 Mio. EUR
- Anzahl der Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt über 50

⁹⁴ (nach ASI Europe GmbH, 2005, S 2 f)

⁹⁵ (nach Bank Austria, 2005, S 33 f)

Alle anderen Unternehmen müssen die VO 203/2002, können aber freiwillig auch VO 94/2001 für den Jahresabschluss anwenden.⁹⁶

Die allgemeine Buchführungspflicht für juristische Personen und Einzelkaufleute ist im Buchführungsgesetz 82/1991, der Verordnung VO 70/2004 und diversen Erlässen geregelt. Dieses Gesetz verlangt von den betroffenen Unternehmen und Einzelkaufleuten, dass sämtliche Geschäftsfälle schriftlich nachzuweisen und auf Bestandskonten im Hauptbuch, in einem Inventarverzeichnis und in einem laufenden Journal aufzuzeichnen sind. Die Aufzeichnungen sind schriftlich oder elektronisch in rumänischer Sprache und in der rumänischen Währung zu führen. Sie obliegen der Kontrolle durch die Finanzbehörden und Gerichte und müssen zehn Jahre aufbewahrt werden. Lohnkonten sogar 50 Jahre. Es muss weiters mindestens einmal jährlich für das Geschäftsjahr, das dem Kalenderjahr entspricht, eine Saldenliste erstellt werden.

Die Verpflichtung zu einer Jahresabschlussprüfung durch ein Mitglied der Kammer der Wirtschaftsprüfer ist auch in Rumänien an bestimmte Kriterien gebunden. Eine Abschlussprüfung mit Prüfbericht ist erforderlich für:

- Unternehmen die den Jahresabschluss gemäß VO 94/2001 nach IAS erstellen
- S.A.'s (Aktiengesellschaften) die den Abschluss auch ohne Anwendung von VO 94/2001 erstellen
- S.R.L.'s (Gesellschaften mit beschränkter Haftung) ohne Anwendung von VO 94/2001 die im Vorjahr einen Umsatz von 10 Mrd. Leu (ca. 285.000,- EUR) überschritten haben
- Alle börsennotierten Unternehmen.⁹⁷

Da für die Gesellschaft unseres Zweckes diese Kriterien nicht zutreffen werden, fallen wir somit nicht in diese Abschlussprüfungspflicht. Sehr wohl müssen wir aber eine laufende Buchhaltung führen und gemäß VO 203/2002 einen einfachen Abschluss machen. Für diesen Zweck werden wir uns wahrscheinlich eines Serviceanbieters bedienen, um einen eigenen Angestellten zu sparen. Dazu werde ich

⁹⁶ (von Bank Austria, 2005, S 35)

⁹⁷ (nach Bank Austria, 2005, S 34 f)

in Kapitel 5. noch ausführlicher eingehen.

3.12. Wirtschaftsinfrastruktur

Infrastrukturfaktoren welche die wirtschaftliche Tätigkeit in einem Land generell behindern können, sind unzuverlässige oder mangelnde Telekommunikationssysteme, fehlende oder mangelhaft ausgebaute Distributions- und Logistiksysteme, unzureichend entwickelte Finanzsysteme, mangelhaft ausgebaute Verkehrswege wie Straßen- oder Zugverbindungen.⁹⁸

All diese Faktoren haben auch einen entscheidenden Einfluss auf die Investitionsentscheidung. Bezüglich des Finanzsystems wurde bereits in Kapitel 3.8. ausführlich berichtet. Die Telekommunikationsinfrastruktur, zumindest was die Mobiltelefonie angeht, ist für unser Investitionsvorhaben ausreichend gegeben. Mobiltelefone funktionieren auch im ländlichen Bereich sehr gut. Was für die Investition in die Landwirtschaft besonders wichtig ist, das sind die Faktoren wie Distributions- und Logistiksysteme und die Verkehrsinfrastruktur.

3.12.1. *Verarbeitung und Lagerung*

Im Bereich des Vertriebs und der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten gibt es großen Aufholbedarf. Generell ist feststellbar, dass der Vertrieb der Produkte je nach Größe des landwirtschaftlichen Betriebs unterschiedlich funktioniert, falls die Produktion nicht ausschließlich der Selbstversorgung dient. So verkaufen kleinere Betriebe ihre Produkte auf den lokalen Märkten oder an private Handelsfirmen. Mittelgroße Betriebe haben teilweise fixe Abnahmeverträge mit Händlern oder Verarbeitungsbetrieben. Großbetriebe haben teilweise angeschlossene oder benachbarte Verarbeitungsbetriebe, die sie regelmäßig beliefern, oder sie arbeiten überregional mit Händlern zusammen.⁹⁹

Eine Studie aus dem Jahre 2002 von der Firma Wieser Consult & Partner bestätigte auch in der Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte den großen Nach-

⁹⁸ (nach Djarova, 2004, S 115)

⁹⁹ (nach AWO-Brancheninfo, 2003, S 3)

holbedarf Rumäniens. Der Mangel an finanziellen Mitteln war auch hier ein Grund warum Rumänien trotz der großen Bodenressourcen und dem Potential an Verbrauchern keinen herausragenden Industriezweig mit großem Exportanteil entwickeln konnte. Stattdessen ist der Import von Nahrungsmitteln und landwirtschaftlichen Produkten in der Vergangenheit auf zwei Drittel des gesamten Binnenkonsums gestiegen.¹⁰⁰

Die Struktur der Lebensmittel verarbeitenden Betriebe ergab folgendes Bild:

Bereich	Anzahl der Unternehmen	davon Privatsektor in %
Mühlen und Bäckereien	4.782	95
Milchverarbeitung	973	97
Fleischverarbeitung	2.084	96
Obst- und Gemüseverarbeitung und dazugehörige Getränkeindustrie	442	94
Öl- und Pflanzenfettindustrie	239	98
Zucker- und Zuckerprodukteindustrie	37	60
Getränkeindustrie (Bier, Wein)	1.288	97
Gesamt	9.845	91

Abbildung 7 Betriebe in der Lebensmittelverarbeitung¹⁰¹

Im Mühlenbereich gibt es ca. 4.700 Betriebe die eine gesamte Tageskapazität von 31.500 Tonnen haben. Davon gibt es aber nur 60 größere Betriebe und die 20 größten erreichen einen Marktanteil von ca. 15%. Von diesen 20 größten Mühlen befindet sich aber nur eine im Westen des Landes. Dies ist die Firma Bega Pam s.a. in Timisoara und diese ist zu 100% in österreichischem Besitz. Die restlichen 19 Großbetriebe sind auf Zentral-, Süd- und Ostrumänien verteilt.

Das rumänische Landwirtschaftsministerium sieht für den Ausbau der Nahrungsmittelproduktion im SAPARD-Förderungsplan ca. 170 Projekte für den Zeitraum 2000 – 2006 vor. 100 Projekte im Bereich der Verarbeitung und 70 Projekte im Bereich der Lagerung/Logistik. Dafür stehen ca. 18 Mio. EUR zur Verfügung. Die Schwerpunkte für die Verarbeitung liegen dabei in der

¹⁰⁰ (nach Wieser Consult & Partner, 2002, S 136)

¹⁰¹ (nach Wieser Consult & Partner, 2002, S 136)

- Modernisierung der Verarbeitungsbetriebe um EU-Standard zu erreichen (Lagerung, Reinigung und das Mahlen)
- Modernisierung der bestehenden Bäckereien
- Erweiterung der Produktionslinien für Nudeln, Kekse, Waffeln, Snacks, etc.¹⁰²

Vom Standpunkt der Distributionswege und Absatzmöglichkeiten muss selbstverständlich schon festgehalten werden, dass es in Rumänien auf jeden Fall längere Wege gibt, um sein Getreide verkaufen zu können. Hier sind die österreichischen Landwirte, aufgrund des gut ausgebauten Netzes von Lagerhäusern und sonstigen Getreidehändlern, sehr stark im Vorteil.

Viele landwirtschaftliche Betriebe in Rumänien errichten deshalb eigene Silo- und Trocknungsanlagen in ihren Hofstellen um das Getreide zwischenlagern zu können. Über SAPARD werden auch solche Investitionen gefördert (siehe Kapitel 3.9.3.).

3.12.2. Verkehrswege

Der Bereich der Verkehrsinfrastruktur ist ebenfalls noch sehr mangelhaft und rückständig. Das gesamte Straßennetz des Landes umfasst ca. 78.500 km. Davon betragen die Nationalstraßen ca. 14.820 km die auch schon zu 90% mit Hilfe der EU-Fördermittel modernisiert wurden. Es müssen in Summe noch ca. 60.000 km modernisiert werden. Auch der Ausbau der Autobahnen, wo es derzeit nur zwei Abschnitte mit insgesamt 120 km gibt, muss noch deutlich beschleunigt werden.¹⁰³

Aus eigener Erfahrung kann ich sagen, dass viele kleine Bezirks- oder Gemeindestraßen mit dem Auto nur schwer passierbar sind. Die landwirtschaftlichen Grundstücke können teilweise auch mit Traktoren nur sehr mühevoll und nur unter Überwindung von Hindernissen, wie großen Schlaglöchern und tiefen Furchen, erreicht werden. Hier fehlen den Gemeinden die finanziellen Mittel und auch sicher der Wille um ein ausgebautes Wegenetz, wie wir es in Österreich kennen, zu schaffen.

¹⁰² (nach Wieser Consult & Partner, 2002, S 204 ff)

¹⁰³ (nach www.ahkrumaenien.ro, 2005)

Das Schienennetz ist grundsätzlich gut ausgebaut. Mit einer gesamten Länge von 11.430 km hat es eine Dichte von ca. 48 km pro 1.000 km². (Österreich hat im Vergleich dazu ca. 69 km pro 1.000 km².) Es sichert eine Verbindung zu allen Gleisanlagen der Nachbarstaaten. Vom gesamten Netz sind ca. 36% elektrifiziert und ca. 27% sind zweigleisig geführt. Es gibt 1.051 Stationen und Haltestellen.¹⁰⁴

Für die Verbesserungen dieser Infrastruktur stehen noch bis zum voraussichtlichen EU-Beitritt am 1.1.2007 Fördergelder aus dem ISPA-Programm zur Verfügung. (siehe Kapitel 3.9.2.) Gerade jetzt nach den schweren Unwettern und Überschwemmungen im Westen und Osten sind diese Fördergelder sehr wichtig. Große Teile des Landes einschließlich der Verkehrsinfrastruktur wurden zerstört und ohne Unterstützung der EU wird ein neuer Aufbau kaum möglich sein.

3.13. Kultur

Unterschiede in der Kultur zwischen Österreich und Rumänien können zu Problemen in Geschäftsbeziehungen und Verhandlungen mit Behörden, Arbeitern und anderen Vertragspartnern führen. Vor allem aber auch bei Grundstückstransaktionen. Die bedeutendsten kulturellen Unterschiede liegen im kaufmännischen Bewusstsein, in der Arbeitsmoral und in der geringen freien Unternehmerkultur. Oftmals werden ausländische Investoren auch sehr ablehnend behandelt. Weitere Punkte sind die unterschiedliche Sprache und kulturelle Traditionen.¹⁰⁵

Jahrzehntelange Unterdrückung jeglicher anti-sozialistischen Gedanken und Meinungen, verbunden mit den furchtbaren Konsequenzen dieser, sind nicht leicht aus den Menschen zu bringen. Die Gewissheit, alles im Staat sei zentral geregelt und vorbestimmt, ohne selbst darauf Einfluss nehmen zu können, bringt jetzt in der marktwirtschaftlichen Orientierung teilweise Verunsicherung und Ohnmacht in die Bevölkerung. Jeder muss erst lernen damit umzugehen und die Gesetze des Marktes anzuerkennen. Auch der Wandel zur Dienstleistungs- und Servicegesellschaft wird gerade auch im öffentlichen Bereich schwer zu vollziehen sein. Dort hat in der

¹⁰⁴ (nach Busek, 2003, S 20 und nach www.ahkrumaenien.ro, 2005)

¹⁰⁵ (nach Djarova, 2004, S 116)

Vergangenheit strenge Bürokratie und Korruption geherrscht. Auch die Arbeitsmoral von in der Privatwirtschaft tätigen Arbeitern wird sich ändern müssen, will man die Investitionseuphorie des Westens auch langfristig erhalten.

Um EU-reif zu sein und zur Erreichung des ‚Megaziels‘ der EU, die ökonomische Wohlfahrt aller Bürger, etwas beitragen zu können, ist es wichtig, dass die Bürger bestimmte Handlungsorientierungen zeigen. Diese Handlungsorientierungen der Bevölkerung sind die Basis für eine ideale Wirtschaftsordnung, die zum Ziel der allgemeinen Wohlfahrt führen soll. Die zwei Handlungs- bzw. Wertorientierungen, die die Bevölkerung auszeichnen soll, sind:

- Leistungsorientierung und
- Generelles Vertrauen¹⁰⁶

Um die Bevölkerung auf diese Orientierungen hin zu überprüfen hat es bereits 1981 von der ‚European Values Study Group‘ eine ‚Europäische Wertestudie‘ gegeben, die dann 1999/2000 wiederholt wurde. Bei dieser Untersuchung waren auch die 10 Beitrittsländer von 2004, sowie Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Russland, Ukraine und die Türkei dabei. Für das Abtasten der Leistungsorientierung hat man sich unter anderem auf die Befragung über die Präferenz von leistungsorientierten Erziehungszielen konzentriert. Die befragten Personen bekamen eine Liste mit 11 Auswahlmöglichkeiten zum Thema was man den Kindern für das spätere Leben auf den Weg geben soll, was sie also vom Elternhaus lernen sollen. Aus dieser Liste konnten 5 Punkte ausgewählt werden. Unter diesen 11 Möglichkeiten befanden sich auch 2 dezidiert leistungsbezogene Punkte: ‚Hart arbeiten‘ und ‚Energie und Ausdauer‘. Aus den Ergebnissen wurde ein Index gebildet der von 0 (Auswahl keines dieser beiden Kriterien) bis 2 (alle beide) reichen kann.¹⁰⁷

Betrachtet man das Ergebnis so ist dies eigentlich sehr verblüffend und entgegen den Erwartungen ausgefallen. Die ‚alten‘ EU-Mitgliedsländer schneiden schlechter ab, als die neuen und auch Rumänien, Bulgarien und die Türkei liegen weit vor den EU-

¹⁰⁶ (nach Gerhards, 2005, S 132 ff)

¹⁰⁷ (nach Gerhards, 2005, S 139 f)

Ländern. Hier die Ergebnisse in der Übersicht: (Indexzahl von 0 bis 2)

EU-15	0,67
Beitrittsländer 2004	1,05
Beitrittsländer 2007	1,22
Türkei	0,95
Bulgarien	1,44
Rumänien	1,01
Österreich	0,45
Luxemburg	0,96
Portugal	0,94
Westdeutschland	0,70

Diese Studie ist wahrscheinlich nicht repräsentativ für das gesamte Land, da nur ca. 1000 Personen aus jedem Land befragt wurden. Aber was den Punkt der Leistungsorientierung betrifft, ist lt. dieser Studie Rumänien besser als der EU-Durchschnitt.

Die zweite Orientierung (das generelle Vertrauen) wurde durch die Frage untersucht, ob man den meisten Menschen vertrauen kann, oder ob man da nicht vorsichtig genug sein kann. Bei dieser Untersuchung kam ein völlig anderes Bild heraus und das zeigt auch die doch noch sehr großen Unterschiede zu den bereits bestehenden EU-Mitgliedern. Hier im Überblick das Ergebnis: (Zustimmung in %) ¹⁰⁸

EU-15	37,9%
Beitrittsländer 2004	21,1%
Beitrittsländer 2007	18,5%
Türkei	6,8%
Bulgarien	26,8%
Rumänien	10,1%
Österreich	33,4%
Luxemburg	24,8%
Portugal	12,3%
Westdeutschland	31,9%

¹⁰⁸ (nach Gerhards, 2005, S 143 f)

In dieser Wertung liegt Rumänien, mit Ausnahme der Türkei, an letzter Stelle. Diese Werte bestätigen somit auch die Warnhinweise bei Immobilientransaktionen. Einige Erfahrungen aus dem Bekanntenkreis zeigen auch, dass man hier besonders hinsichtlich der Grundbuchssicherheit sehr vorsichtig sein muss.

Aber auch hinsichtlich der Kultur ist so wie bei der Ausbildung ein West-Ost-Gefälle vorhanden. Der österreichisch-ungarische Einfluss im Westen macht sich auch daran bemerkbar, dass es hier ein viel größeres regionales, historisches und traditionelles Bewusstsein gibt. Die Bevölkerung zeigt sich aber auch multi-ethnologisch, multi-kulturell und toleranter, als in den anderen Regionen und ist mit der westlichen Mentalität schon besser kompatibel als die des Ostens.¹⁰⁹

4. Bewertung und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für die Investition in Immobilien spielt der Preis zwar nicht die alleinige Rolle (wie ich schon anhand der Entscheidungsfaktoren in Kapitel 3. ausführlich erläutert habe), er ist aber für die Investition und deren Wirtschaftlichkeit einer der wichtigsten Punkte. Wie komme ich aber nun aus Investorensicht zu dem Preis, den ich bereit bin, dafür zu bezahlen? Was ist also der Wert, den die Immobilie hat?

4.1. Bewertungsgrundsätze

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) im Bundesgesetzblatt 1992/150, das die gesetzliche Grundlage für die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften in Österreich bildet, ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.¹¹⁰

Den endgültigen Preis für die Liegenschaft bestimmt letztendlich das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage am Markt. Eine vorherige Bewertung nach den

¹⁰⁹ (nach Baga, 2004, S 50 f)

¹¹⁰ (nach Kranewitter, 2002, S 311)

Grundsätzen der national und international anerkannten Bewertungsmethoden sollte aber eine entsprechend genaue Grundlage für diesen Marktpreis liefern. D.h. mich als Investor interessiert, wie viel ich für dieses Grundstück bezahlen kann. Dies ist natürlich umso schwerer zu ermitteln, wenn es sich wie in unserem Beispiel um landwirtschaftliche Immobilien in Rumänien handelt.

Zur Wertermittlung sind laut Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150, und auch laut der Wertermittlungsverordnung, BGBl. I 1988/2209, drei Verfahren zulässig:

- Vergleichswertverfahren: Hier ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Abweichende Umstände und Eigenschaften sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren: Bei diesem Verfahren wird der Wert durch Kapitalisierung der zukünftigen, tatsächlich erzielbaren Reinerträge über die zu erwartende Nutzungsdauer ermittelt. Der anzuwendende Zinssatz richtet sich dabei nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.
- Sachwertverfahren: In diesem Verfahren ist der Wert durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der sonstigen Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Der Bodenwert ist aus Vergleichswerten zu ermitteln. Der Bauwert ergibt sich aus den Herstellungswerten abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung. Sonstige Wert beeinflussende Umstände sind gesondert zu ermitteln.

Zusätzlich zu dem Wert der sich aus einem der obigen Verfahren, bzw. auch aus der Kombination mehrerer Verfahren ergibt, müssen weiters noch die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte und Lasten und eventuelle Marktanpassungen berücksichtigt werden. Das Ergebnis sollte dann der Verkehrswert, also der im redlichen, gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis sein.¹¹¹

¹¹¹ (nach Kranewitter, 2002, S 311 ff und nach Kleiber/Simon/Weyers, 2002, S 78 ff)

Diese Bewertungsmethoden und –standards sind in gleicher oder abgewandelter Form auch international anerkannt und sollen deshalb auch für eine erforderliche Bewertung von Immobilien in Rumänien zur Anwendung kommen.

Eine weitere Möglichkeit der Bewertung von Investitionen ist die Discounted Cash Flow Methode (DCF). Diese ist sehr allgemein auf alle Möglichkeiten von Investitionen anzuwenden und kann auch für Immobilien verwendet werden. Der Unterschied zur Ertragswertmethode, die auch zukünftige Erträge und Kosten berücksichtigt, ist der, dass bei der DCF-Methode die zukünftigen Perioden einzeln mit den tatsächlichen cash-wirksamen Zahlungsströmen betrachtet werden. D.h. es besteht die Möglichkeit, eine Vielzahl von Faktoren, wie z.B. prognostizierte Wertzuwächse und Inflationsraten, Abschreibungen, Instandhaltungsaufwendungen, Finanzierungskosten usw. in jeder Periode explizit zu berücksichtigen. Anfangsausgaben für die Anschaffung werden voll zum Zeitpunkt 0 berücksichtigt. Falls genau dieser Anschaffungswert, also der Verkehrswert, ermittelt werden soll, dann wird der Kapitalwert des Anfangszeitpunkt (C_0) = 0 gesetzt und über die Formel nach der Anfangsinvestition (a_0) aufgelöst. Weiters wird auch bei der DCF-Methode ein Verkaufserlös am Ende des Betrachtungszeitraums in die Berechnung aufgenommen und gemeinsam mit den Überschüssen der einzelnen Perioden auf den heutigen Kapitalwert abgezinst. Die Formel für die Berechnung dieses Anschaffungswertes lautet daher:¹¹²

$$a_0 = \sum_{t=1}^n \ddot{u}_t \times (1+i)^{-t} + R_n \times (1+i)^{-n}$$

Diese Formel zeigt mir den Anschaffungswert, den ich bei gegebenen Kosten und Erlösen während der Laufzeit, sowie dem gegebenen Restverkaufswert am Ende der Laufzeit und dem angenommenen Kapitalisierungszinssatz, maximal ausgeben darf, damit die Investition nicht negativ ist.

¹¹² (nach Gondring, 2004, S 621 ff)

4.2. Spezialimmobilie Landwirtschaftsgrund

Landwirtschaftsgrundstücke stellen per Definition eine eigene Art von Liegenschaften dar und sind auch in der Bewertung teilweise nach eigenen Gesichtspunkten zu betrachten. § 4 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung unterscheidet:

- „Reine“ land- und forstwirtschaftliche Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften, den sonstigen Beschaffenheiten, ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten, oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.
- „Besondere“ land- und forstwirtschaftliche Flächen, die auch für eine außerland- und –forstwirtschaftliche Nutzung geeignet sind und für die es auch Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gibt.¹¹³

Bei der Bewertung von reinen landwirtschaftlichen Flächen spielen sehr viele Faktoren eine große Rolle. Zu den bedeutendsten Einflußfaktoren gehören neben der Größe und Form, die allgemeine Lage des Grundstücks, insbesondere auch zum Ort, die Nutzungsart (z.B. Ackerland, oder Grünland), Nutzungseinschränkungen in Bezug auf Wasserschutz- und Naturschutzgebiete, die Erschließung über Wege, die Oberflächengestaltung, das Klima und weiters auch noch eventuell ein langfristiger Pachtvertrag. Für die landwirtschaftliche Nutzung des Ackerlandes ist weiters auch die Bonität des Bodens von großer Bedeutung. Diese wird über eine Klasseneinteilung mit zusätzlichen Wertzahlen zum Ausdruck gebracht. Die Klassen, bzw. der Ackerschätzungsrahmen, unterscheidet die unterschiedlichen Bodenarten, wobei der Gesamtcharakter einschließlich des Steingehalts und der Grobkörnigkeit ausschlaggebend ist (z.B. Sand, lehmiger Sand, Lehm, schwerer Lehm, Ton, Moor). Innerhalb dieser Klassen wird dann weiters die Zustandsstufe anhand der Bodenzahl und der Ackerzahl unterschieden. Die Bodenzahl bringt die Bodenbeschaffenheit mit den durch die Grundwasserverhältnisse bedingten Ertragsunterschieden in Beziehung und die Ackerzahl berücksichtigt auch noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Bedingungen zurückführbar sind. Diese Wertzahlen sind grundsätzlich im Liegenschaftskataster ersichtlich und

¹¹³ (nach Kleiber/Simon/Weyers, 2002, S 609 f)

sind ein Maßzahl für die Vergleichbarkeit von Grundstücken.¹¹⁴

Um die Grundstücke tatsächlich über die Bonität vergleichbar zu machen, muss die Ackerzahl noch in Beziehung zur Größe des Grundstücks gesetzt werden. Dazu wird die Ertragsmeßzahl über die Multiplikation der Größe in Ar mit der Ackerzahl ermittelt und relativ zur höchsten Qualität mit der Ackerzahl von 100 angegeben:¹¹⁵

$$\text{EMZ [m}^2\text{]} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Ackerzahl}}{100}$$

Diese EMZ definiert sich damit als die in Quadratmetern angegebene Größe einer Bodenfläche höchster Ertragsfähigkeit, die in Bezug auf den Reinertrag mit der jeweiligen Fläche gleichwertig ist. Beispiel:

$$\text{EMZ} = 1400 \text{ m}^2 \times \frac{65}{100} = 910 \text{ m}^2$$

D.h.: die 1400 m² große Bodenfläche mit der Wertzahl 65 entspricht einer 910 m² großen Bodenfläche mit der Wertzahl 100.

Daraus folgt auch, dass Ackerflächen wie alle anderen unbebauten Grundstücke am besten durch das Vergleichswertverfahren bewertet werden können. Dazu kann über die EMZ, bzw. den Preis pro m² EMZ, von Vergleichstransaktionen der Wert des betroffenen Grundstücks ermittelt werden. Wie bei allen anderen Anwendungen des Vergleichswertverfahrens ist es aber auch hier nötig, über ausreichende Vergleichswerte von zeitnahen Transaktionen für vergleichbare Grundstücke, auch mit den gleichen anderen Wert beeinflussenden Faktoren, zu haben.¹¹⁶

Die Schwierigkeit vor allem für mein Investitionsvorhaben ist allerdings, dass mir nicht genügend Vergleichswerte aus bereits abgeschlossenen Transaktionen bekannt sind. Eine Wertermittlung über das Vergleichswertverfahren ist daher nicht

¹¹⁴ (nach Kleiber/Simon/Weyers, 2002, S 615 ff)

¹¹⁵ (nach Kleiber/Simon/Weyers, 2002, S 624)

¹¹⁶ (nach Kleiber/Simon/Weyers, 2002, S 624 f und Gondring, 2004, S 966 ff)

nachhaltig und seriös zu machen.

Eine zusätzliche Spezialität des landwirtschaftlichen Immobilienmarktes ist die Tatsache, dass es sich um einen relativ jungen, aber dafür umso dynamischeren Markt handelt, der in den letzten 5 bis 7 Jahren Preissteigerungen von 100% bis 1000% zugelassen hat. Da die Preise immer noch steigen ist ein Vergleich mit anderen Grundstücken immer nur ein Anhaltspunkt, weil letztendlich nur Angebot und Nachfrage den tatsächlichen Preis definieren.¹¹⁷

4.3. Praxisbeispiel Bewertung

Da für mein Investitionsvorhaben, wie schon oben beschrieben, konkrete Vergleichswerte nicht vorhanden sind, die anderen Bedingungen, wie z.B. Pachtertrag, Verwaltungsgebühren und sonstigen Nebenkosten aber bekannt sind, bietet es sich an, den Wert über das Ertragswertverfahren und über die DCF-Methode zu ermitteln. Diese beiden Methoden wurden schon in Kapitel 4.1. theoretisch beschrieben.

Für das Bewertungsbeispiel gehe ich von folgenden Grundannahmen aus, die ich aus persönlichen Gesprächen und konkreten Angeboten annehme. Für die Berechnung gehe ich weiters von einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 200 Hektar aus.

Grundannahmen:

¹¹⁷ (nach Ecker, 2005, S 75)

Grundstücksgröße	200 ha
laufende Einnahmen	
Pacht ohne Förderungsanteil bis 2010	70,- € pro ha
Pacht mit Förderungsanteil ab 2011	110,- € pro ha
laufende Ausgaben	
Grundsteuer	0,1%
Servicevertrag für die laufende Betreuung	200,- € pro Monat
Anzahl der Reisen	3 Reisen pro Jahr
Reisekosten	400,- € pro Reise
Bankspesen	300,- € pro Jahr
einmalige Ausgaben	
Grunderwerbssteuer lt. Tabelle in Kapitel 3.11.2.	
fix bis Kaufpreis von ca. 28.570,- €	279,- €
0,50% für ca. 230.000,- € bei geschätztem Kaufpreis von ca. 1.300,-/ha	1.150,- €
Rechtsanwaltskosten für Vertragserrichtung lt. Kapitel 3.11.2.	250,- €
Eintragungsgebühr für das Grundbuch lt. Kapitel 3.11.2.	100,- €
Notarkosten lt. Kapitel 3.11.2.	300,- €
Wechselkurs per 14.9.2005	3,5 RON / 1,- €

4.3.1. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren gibt es für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes Richtwerte, die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlicht werden. Gemäß diesen Richtwerten ist für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken eine Bandbreite von 2,5% bis 3,5% anzuwenden.¹¹⁸

Aufgrund des generell höheren Risikos bei Immobilieninvestitionen im Ausland nehme ich für meine Berechnung den höchsten Wert dieser Bandbreite an.

Wie schon in Kapitel 4.1. kurz erläutert und in der ÖNORM B 1802 festgelegt, wird beim Ertragswertverfahren zunächst der jährlich nachhaltig zu erzielende Rohertrag berechnet. Von diesem Rohertrag werden die laufenden Bewirtschaftungskosten wie z.B. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben abgezogen. Weiters muss auch ein Ausfallswagnis vom Rohertrag abgezogen werden, das aber auch im

¹¹⁸ (nach Seiser, 2003, S 47 f)

Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt sein kann. Nach Abzug dieser Positionen erhält man den Reinertrag. Dieser Reinertrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor, der sich aus der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz ergibt, multipliziert und das Ergebnis ergibt den Ertragswert. Da es in meinem Beispiel kein Gebäude gibt, kann eine Trennung in den Gebäudeanteil und den Bodenwert und die damit verbundene Trennung in der Berechnung des Ertragswertes, außer Acht bleiben.¹¹⁹

Die Formel für den Kapitalisierungsfaktor lautet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + (\text{Zinssatz}/100)$$

Die vereinfachte Formel für den Ertragswert bei langer Restnutzungsdauer ohne Trennung der Bodenwertverzinsung vom Ertrag des Gebäudes ist daher:

$$EW = RE \times V$$

Nach dieser Formel berechne auch ich hier den Ertragswert.

Für die Berechnung gehe ich nach zwei Varianten vor. Bei der ersten Variante berücksichtige ich die Flächenförderung der EU mit. Bei der zweiten Variante lasse ich diese weg.

Variante 1:

Da ich in dieser Variante von unterschiedlichen Erträgen während der Laufzeit ausgehe, werde ich die Berechnung nach der sog. „Term-Reversion-Methode“ in zwei Teile splitten. Der erste Teil umfasst die Berechnung der ersten fünf Jahre mit dem niedrigeren Pachtertrag und der zweite Teil umfasst die Berechnung für die restlichen 95 Jahre mit dem höheren Ertrag und dieser Teil wird dann noch auf den

¹¹⁹ (nach Seiser, 2003, S 9 ff)

heutigen Zeitpunkt abgezinst und zum ersten Ergebnis dazu gezählt.¹²⁰

Rohrertrag	Periode 1	14.000	
	Periode 2	22.000	
Ausgaben	Grundsteuer von ca. 260.000,- €	260	
	Servicevertrag	2.400	
	Reisekosten	1.200	
	Bankspesen	<u>300</u>	
		4.160	
Reinertrag	Periode 1	9.840	
	Periode 2	17.840	
Kapitalisierung Periode 1			
	Kapitalisierungszinssatz	3,5%	
	Restnutzungsdauer	5 Jahre	
	Kapitalisierungsfaktor	4,52	
Ertragswert Periode 1			44.428,12
Kapitalisierung Periode 2			
	Kapitalisierungszinssatz	3,5%	
	Restnutzungsdauer	95 Jahre	
	Kapitalisierungsfaktor	27,48	
Zwischensumme Periode 2			490.305,71
Abzinsung EW Periode 2 auf t₀			412.824,25
Ertragswert Gesamt Variante 1			€ 457.252,37

Variante 2:

In dieser Variante gehe ich über die gesamte Laufzeit von den gleichen Roherträgen aus. D.h. ich berücksichtige keinen Förderungsanteil.

¹²⁰ (nach Seiser, 2003, S 28 ff)

Rohertrag	gesamte Periode	14.000
Ausgaben		
	Grundsteuer von ca. 260.000,- €	260
	Servicevertrag	2.400
	Reisekosten	1.200
	Bankspesen	300
		<u>4.160</u>
Reinertrag	gesamte Periode	9.840
Kapitalisierung		
	Kapitalisierungszinssatz	3,5%
	Restnutzungsdauer	100 Jahre
	Kapitalisierungsfaktor	27,66

Ertragswert Variante 2**€272.129,39**

Bei beiden Varianten ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass von diesem Ertragswert auch die Kaufnebenkosten, die in den Annahmen als einmalige Kosten definiert sind, abgezogen werden müssen.

Der Preis der sich aus den beiden Varianten ergeben würde, beträgt für Variante 1 ca. 2.280,- EUR und bei Variante 2 ca. 1.350,- EUR pro Hektar.

Aus heutiger Sicht würde ich den EW der Variante 2 als den Wert ansehen, der am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielen ist. Im Liegenschaftsbewertungsgesetz und in der Wertverordnung ist außerdem auch geregelt, dass nur tatsächlich erzielbare nachhaltige Erträge in der Berechnung anzusetzen sind. (siehe Kapitel 4.1.) Da Rumänien noch nicht Mitglied der EU ist und auch das EU-Budget für die Landwirtschaft einer ständigen Diskussion unterzogen ist, kann nicht sicher mit den Einnahmen aus diesen Flächenprämien gerechnet werden und aus Gründen der Vorsicht ist deshalb die zweite Variante anzuwenden. Aus Berichten von verschiedenen Bekannten und aus diversen Inseraten im Internet ist auch der Preis der Variante 2 ein realistischer Marktwert, obwohl für sehr gute Lagen und bereits kultivierte Grundstücke durchaus auch Beträge über 2.000,- EUR bezahlt werden.

4.3.2. Discounted Cash Flow (DCF)

Für das DCF-Beispiel gehe ich von dem oben ermittelten Verkehrswert der Variante 2 aus. Weiters habe ich auch noch einen Anteil an Förderungen für die Zeit von 2010 bis 2019 kalkuliert. Die gesamte Laufzeit beträgt auch hier 100 Jahre wobei ich die Periode ab 2019 bis zum Ende konstant angenommen und auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst habe. Für die Kapitalwertberechnung habe ich hier einen Zinssatz von 4% verwendet. Das Ergebnis ist positiv, d.h. unter den gegebenen Annahmen ist die Investition zu empfehlen.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 bis 2105
Einnahmen															
Verpachtung															
Grundgröße in ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha	200 ha
Pacht pro ha in kg	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Preis pro kg	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Einnahmen Pacht	14.000,00														
Förderung pro ha	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00
Anteil an Förderung	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
Einnahmen Förderung	0,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	0,00									
Indexanpassung pa lfd. Einnahmen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Summe Einnahmen	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	20.600,00	14.000,00									
Verkauf															
Grundgröße in ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
Preis pro ha															
Erlös Grundstücksverkauf	0,00														
Summe Einnahmen	14.000,00	14.000,00	14.000,00	14.000,00	20.600,00	14.000,00									
Ausgaben															
Kaufpreis															
Preis pro ha	1.350	0													
Summe Kaufpreis	270.000														
Kaufnebenkosten	2.500														
Grundsteuer															
Prozent der Grundkosten	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Kosten ca. 265.000,- €	265,00														
Servicevertrag															
ASI Servicevertragskosten	200 pro Monat 2.400,00														
Reisekosten															
Anzahl der Reisen pro Jahr	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Kosten pro Reise	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Reisekosten	1.600,00	1.600,00	1.200,00												
Bankspesen	300,00														
Summe Ausgaben	277.065,00	4.565,00	4.165,00												
Cash Flow	-263.065,00	9.435,00	9.835,00	9.835,00	16.435,00	246.591,70									
Verzinsung	4,0%														
Kapitalwert	€24.749,47														

4.3.3. Statische Verfahren

Als zusätzliches Bewertungskriterium kann neben den beiden dynamischen Verfahren auf jeden Fall auch die Rendite des Endinvestors über die statische Anfangsrendite im Jahr der Anschaffung ermittelt werden. Dazu werden die Einnahmen und Ausgaben im Jahr der Immobilienanschaffung in das Verhältnis zueinander gesetzt. Dabei können auch vier Varianten unterschieden werden, je nachdem welchen Ertrag und welche Kosten man berücksichtigt. Es dürfen aber ausschließlich objektbezogene Werte einfließen. D.h. subjektbezogene Faktoren des Investors, wie z.B. Ertragssteuern, bleiben unberücksichtigt. Die vier Arten der statischen Anfangsrendite sind:

- Statische Anfangsrendite I: Verhältnis Rohertrag zu Kaufpreis
- Statische Anfangsrendite II: Verhältnis Rohertrag zu Anschaffungskosten
- Statische Anfangsrendite III: Verhältnis Reinertrag zu Kaufpreis
- Statische Anfangsrendite IV: Verhältnis Reinertrag zu Anschaffungskosten.¹²¹

Bei dem im Ertragswertverfahren der Variante 2 ermittelten realistischen Kaufpreis von 1.350,- EUR pro Hektar würde das für die vier Renditevarianten die folgenden Werte ergeben:

$$\text{Anfangsrendite I: } 14.000 / 270.000 * 100 = 5,19\%$$

$$\text{Anfangsrendite II: } 14.000 / 273.000 * 100 = 5,13\%$$

$$\text{Anfangsrendite III: } 9.840 / 270.000 * 100 = 3,64\%$$

$$\text{Anfangsrendite IV: } 9.840 / 273.000 * 100 = 3,60\%$$

5. Serviceanbieter im Lebenszyklus der Immobilie

Wie jedes mobile Gut einen bestimmten Lebenszyklus hat, so haben auch Immobilien einen Lebenszyklus den sie durchlaufen und der von gewissen Rahmenbedingungen rechtlicher und steuerlicher Natur begleitet und definiert wird.

¹²¹ (nach Brauer, 2003, S 378 ff)

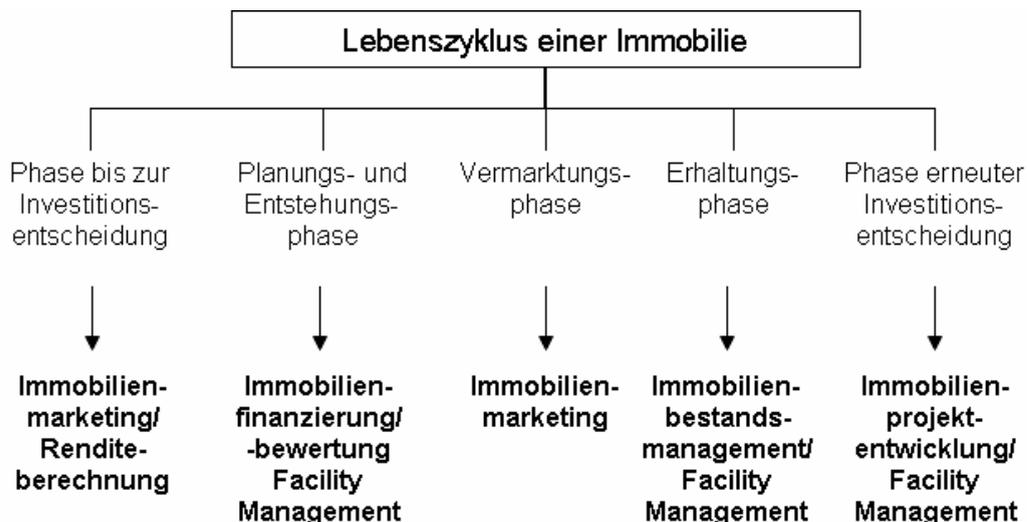


Abbildung 8 Lebenszyklus der Immobilie¹²²

Es ist sehr wichtig für Investitionen in Immobilien, dass man in jeder dieser Phasen die nötigen Informationen und das Know How hat um die jeweils richtigen Entscheidungen treffen zu können. Meist ist professionelle Hilfe, gerade in einem fremden Markt sehr hilfreich und nötig. Da landwirtschaftliche Immobilien ein ganz spezielles Marktsegment darstellen und wenn diese Investition noch dazu im Ausland wie in unserem Fall in Rumänien, getätigt werden soll, dann ist die Zuhilfenahme von professionellen Dienstleistungen auf jeden Fall anzuraten.

Neben reinen Immobilienmaklern, die nur für die Abwicklung der Verkaufstransaktion zur Verfügung stehen, gibt es bestimmte Dienstleistungsbetriebe im europäischen Raum, die sich auf die professionelle Unterstützung von Investoren in sämtlichen Phasen spezialisiert haben.

Einer dieser umfassenden Serviceanbieter ist die Firma ASI Europe GmbH die über Tochterfirmen vor Ort den Markt genau kennt und für einen potentiellen Investor die Suche nach geeigneten Grundstücken übernimmt. Zu dieser Serviceleistung gehört vor allem in diesem Markt die Arrondierung von Einzelflächen zu größeren

¹²² (nach Brauer, 2003, S VII)

Einheiten. Das ist eine sehr mühsame Tätigkeit, die z.B. von Österreich aus nicht durchführbar wäre. Die in diesem Zusammenhang auch sehr wichtige zusätzliche Leistung besteht darin, die Grundbuchssicherheit zu gewährleisten.

Sobald mit dem Investor gemeinsam interessante Grundstücke gefunden wurden, für die auch die absolute Rechtssicherheit gewährleistet ist, dann können diese Dienstleistungsbetriebe über ihre, in guter Beziehung stehenden, Rechtsanwälte und Notare die vollständige Abwicklung der Kauftransaktion abwickeln. Auch hier ist nicht zu vergessen, dass aufgrund der meist sehr kleinen Einheiten, für größere Flächen sehr viele einzelne Kaufverträge mit unzähligen Besitzern abgeschlossen werden müssen. Eine Kontaktaufnahme und Geschäftsanbahnung mit all diesen Besitzern von Österreich aus, wäre sicher nicht möglich. Weiters ist die Firma ASI und alle anderen gleichrangigen Dienstleister auch bei der Gründung einer Gesellschaft in Rumänien behilflich und übernimmt die nötigen Behörden- und falls gewünscht auch Bankwege. Der meist intensiv gepflegte Kontakt zu den Behörden ist dann auch nach dem Kauf für die rasche und fehlerfreie Abwicklung im Grundbuch von Vorteil.

Nach einem abgeschlossenen Grundstückskauf besteht die weitere sehr wichtige Leistung dieser Unternehmen darin, dass sie auch die Verwertung, d.h. in unserem Fall, die Verpachtung der Grundstücke übernehmen. Entweder die Flächen werden von einem ihrer eigenen landwirtschaftlichen Betriebe selbst bewirtschaftet, oder sie organisieren einen Betrieb der die Flächen dazu pachtet. Auch für diese Abwicklung verfügt die Firma ASI über das nötige Wissen und die nötigen Kontakte. Für die laufende Betreuung während der gesamten Investitionsdauer bietet die Firma ASI auch die Möglichkeit der Übernahme des Firmensitzes und der laufenden Verwaltungstätigkeiten, wie z.B. die Buchhaltung, Steuererklärung, etc. an.

Falls später einmal die Grundstücke wieder verkauft werden sollen, dann kann auch dies über diese Servicebetriebe abgewickelt werden.¹²³

¹²³ (nach www.asieurope.de, 2005)

Diese Serviceleistungen haben natürlich ihren Preis, der sich negativ auf die Rendite auswirkt. Aber auch wenn man nach anderen Lösungen sucht, wird man um diese Kosten nicht herum kommen. Wichtig ist die richtige Auswahl der Vertrauenspartner, damit man bei den Investitionsvorhaben keine negativen Erfahrungen machen muss und die Freude am Investment sowie die Renditeerwartungen voll aufgehen können.

6. Schlussbemerkung

In der vorliegenden Arbeit habe ich, ausgehend von der Fragestellung nach den Entscheidungsfaktoren für Investitionen in landwirtschaftliche Grundstücke in Rumänien, alle relevanten mikro- und makroökonomischen Faktoren erläutert. Zusammenfassend kann ich nochmals festhalten, dass vor allem folgende Faktoren, positiv auf eine Investitionsentscheidung wirken:

- Hohes Wirtschaftswachstum und positive Aufbruchstimmung Richtung EU
- Vereinfachte Unternehmensgründung
- Investitionsfreundliches Steuer- und Finanzsystem
- EU-Förderungen zur Ankurbelung der allgemeinen Wirtschaft und speziell auch des landwirtschaftlichen Bereiches
- Großes Marktpotenzial im landwirtschaftlichen Sektor
- Verfügbarkeit von großen, noch ungenützten landwirtschaftlichen Grundflächen
- Im Vergleich zu Westeuropa derzeit noch niedriges Preisniveau für landwirtschaftlichen Grund mit großem Steigerungspotenzial

Unter Berücksichtigung dieser Punkte kann ich abschließend festhalten, dass derzeit ein Investment in landwirtschaftliche Grundstücke, unter der Voraussetzung der langfristigen Verpachtung, zu empfehlen ist. Der Preis, der aus Investorensicht gemäß den Annahmen des Kapitels 4.3. derzeit ohne Berücksichtigung von in der Zukunft eventuell möglichen Flächenförderungen gerechtfertigt erscheint, beträgt ca. 1.300,- bis 1.400,- EUR pro Hektar. Die Entscheidung muss trotzdem sehr gut überlegt werden und wichtig ist es auch die richtigen Vertrauenspersonen vor Ort zu finden.

7. Literaturverzeichnis

ASI EUROPE GmbH: Act constitutiv – blank, deutsche Fassung, Sibiu, 2005

AWO Aussenwirtschaft Österreich: AWO-Brancheninfo, Rumänien Landwirtschaft, Bukarest, 2003

AWO Aussenwirtschaft Österreich: AWO-Fachreport, Eigentum und Forderungen in Rumänien, H121, Bukarest, 2005

AWO Aussenwirtschaft Österreich: AWO-Fachreport, Firmengründung und Steuern in Rumänien, H62, Bukarest, 2005

AWO Aussenwirtschaft Österreich: AWO-Länderreport Rumänien, L25, Bukarest, 2005

AWO Aussenwirtschaft Österreich: AWO-Wirtschaftsprofil Rumänien, 2. Halbjahr 2004, Wien, 2005

BADEA Romulus: Romania, Taxation & Investment in Central and East European Countries, Guides to European Taxation, Volume V, Herausgegeben von International Bureau of Fiscal Documentation, Suppl. No. 36, Amsterdam, 2004

BADEA Romulus: Taxation & Investment in Central and East European Countries, in: Guides to European Taxation, Vol. V, Herausgegeben von International Bureau of Fiscal Documentation, Amsterdam, 2004

BAGA Enikö: Romania's Western Connection: Timisoara and Timis County, in: The Making of Regions in Post-Socialist Europe – the Impact of Culture, Economic Structure and Institutions, Case Studies from Poland, Hungary, Romania and Ukraine, Volume II, Herausgegeben von Melanie Tatur, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2004, S 17

BANK AUSTRIA: Investitionsleitfaden Rumänien, Wien, 2005

BOGZA Mihai: The Role of Foreign Banks in SEE, in: EU-Accession – Financial Sector Opportunities and Challenges for Southeast Europe, Herausgegeben von Ingrid Matthäus-Maier, J.D. von Pischke, Springer Verlag, Berlin, 2005, S 103

BRAUER Kerry-U.: Renditeberechnung bei Immobilieninvestitionen, in: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung, 4. Auflage, Herausgegeben von Kerry-U. Brauer, Gabler, Wiesbaden, 2003, S 369

BRUER Siegfried: Reformen werden beschleunigt, ostwirtschaftsreport, 24/2005, Dow Jones News GmbH, 2005, S 1

BUSEK Erhard: Zentraleuropa Almanach Rumänien, Daten, Fakten & Informationen, Wissenswertes über Rumänien, Herausgegeben von Erhard Busek, Moldan Verlag, Wien, 2003

CRETAN Remus/GURAN-NICA Liliana/PLATON Dan/TURNOCK David: Foreign Direct Investment and Social Risk in Romania: Progress in Less-Favoured Areas, in: Foreign Direct Investment and Regional Development in East Central Europe and the Former Soviet Union, Herausgegeben von David Turnock, Ashgate, Hants, 2005

DAVIS Junior R./HARE Paul G.: The Role of the Rural Financial Market at the Meso and the Macro Levels of an Economy, in: Romania – Rural Finance in Transition Economies, Development Economics and Policy, Band 14, Herausgegeben von Franz Heidhues und Joachim von Braun, Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main, 2000, S 122

DAVIS Junior R./HARE Paul G.: Reforming the Systems of Rural Finance Provision in Romania: Some Options for Privatisation and Change, in: Romania – Rural Finance in Transition Economies, Development Economics and Policy, Band 14,

Herausgegeben von Franz Heidhues und Joachim von Braun, Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main, 2000, S 122

DEUTSCH-RUMÄNISCHE AHK: Grundstückskauf in Rumänien, Bukarest, 2005

DJAROVA Julie: Cross-Border Investing, The Case of Central and Eastern Europe, Kluwer Academic Publishers, Norwell/Massachusetts, 2004

ECKER Bernhard: Bauern in Nadelstreif, in: Trend, 5/2005, Verlagsgruppe News, 2005, S 72

EDER Stefan: Grund- und Bodenrecht für Investoren in Osteuropa, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement TU Wien, Wien, 2004

ENGERER Hella: Privatization and its Limits in Central and Eastern Europe, Property Rights in Transition, Palgrave, New York, 2001

EU-KOMMISSION: How to get European Union Financing, Brüssel, 2004

FRANZEN Wolfgang/HAARLAND Hans Peter/NIESEN Hans-Joachim: Osteuropa auf dem Weg in die Europäische Union, Schriftenreihe der Forschungsstelle für empirische Sozialökonomik e.V., Band 7, Herausgegeben von Hans Peter Haarland und Hans-Joachim Niessen, Campus, Frankfurt/Main, 2002, S 16 ff

GABURICI Angela: Private Agricultural Sector: Resources – Activities – Constraints, in: Romania – Rural Finance in Transition Economies, Development Economics and Policy, Band 14, Herausgegeben von Franz Heidhues und Joachim von Braun, Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main, 2000, S 81

GERHARDS Jürgen: Kulturelle Unterschiede in der Europäischen Union, Ein Vergleich zwischen Mitgliedsländern, Beitrittskandidaten und der Türkei, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2005

GILESCU & PARTNERS: Rechtliche Aspekte bei Investitionen in Rumänien, Bukarest, 2005

GONDRING Hanspeter: Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis, Verlag Vahlen, München, 2004

HARE Paul: Setting the Stage for Stability and Progress in Southeast Europe, in: EU-Accession – Financial Sector Opportunities and Challenges for Southeast Europe, Herausgegeben von Ingrid Matthäus-Maier, J.D. von Pischke, Springer Verlag, Berlin, 2005, S 7

HEIDHUES Franz/SCHRIEDER Gertrud: Rural Financial Market Development for the Small Private Farm Sector in Romania, in: Romania – Rural Finance in Transition Economies, Development Economics and Policy, Band 14, Herausgegeben von Franz Heidhues und Joachim von Braun, Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, Frankfurt am Main, 2000, S 75

KAGER Marianne: Die EU-Erweiterung geht weiter, ostwirtschaftsreport, 9/2005, Dow Jones News GmbH, 2005, S 5

KESSLER Malte: Studie bescheinigt Rumänien Standort-Vorteile, ostwirtschaftsreport, 2/2005, Dow Jones News GmbH, 2005, S 3

KLEIBER Wolfgang/SIMON Jürgen/WEYERS Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2002

KRANEWITTER Heimo: Liegenschaftsbewertung, AV plus Druck, Wien, 2002

KRAFT Evan: Financial Sector Development in Southeast Europe – The Role of EU Accession and Basel II, in: EU-Accession – Financial Sector Opportunities and Challenges for Southeast Europe, Herausgegeben von Ingrid Matthäus-Maier, J.D.

von Pischke, Springer Verlag, Berlin, 2005, S 61

NADEJDE Serban/PANTEA Dorottya/DUMITRACHE Adrian/BRAULETE Ionica: Romania, Consequences of Small Steps Policy, in: Rise and Decline of Industry in Central and Eastern Europe, A Comparative Study of Cities and Regions in Eleven Countries, Herausgegeben von Bernhard Müller, Maros Finka, Gerd Lintz, Springer Verlag, Berlin, 2005

OBERSTEINER Erich/PUTZ Paul G.: Megatrends Osteuropa, Perspektiven im erweiterten Europa, So nützen Sie die EU-Erweiterung für Ihr Unternehmen, Linde, Wien, 2004

PAPAZOGLU Christos: The Economies of South Eastern Europe, Performance and Challenges, Palgrave, New York, 2005

PARASCAN Anca Alexandra: Immobilienleasing in Rumänien, eastlex, 03/2005, Manz, 2005, S 109

RAIFFEISEN: Finanzplatz Rumänien, Wien, 2004

REPUBLIK ÖSTERREICH: Abkommen zwischen der Republik Österreich und Rumänien zur Vermeidung der Doppelbesteuerung und zur Verhinderung der Steuerumgehung auf dem Gebiete der Steuern vom Einkommen und vom Vermögen, Bukarest, 2005

SARAMET-COMSA Felicia: Einführung in das rumänische Rechtssystem, in: Arbeitspapiere, Nr. 58, Herausgegeben von Peter Doralt/Martin Schauer, FOWI – Forschungsinstitut für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht, Wien, 1998

SEISER Franz Josef: Finanzmathematik und Ertragswertverfahren, Ertragswertverfahren, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement TU Wien, Wien, 2003

SHERIF Khaled F.: Making It Easier to Do Business in Southeast Europe, in: EU-

Accession – Financial Sector Opportunities and Challenges for Southeast Europe, Herausgegeben von Ingrid Matthäus-Maier, J.D. von Pischke, Springer Verlag, Berlin, 2005, S 47

VOCHAZER Eva-Maria: Großes Wohlstandsgefälle in Rumänien bleibt ein Problem, ostwirtschaftsreport, 16/2005, Dow Jones News GmbH, 2005, S 4

WIESER CONSULT & PARTNER: Agrarmarkt Rumänien: Absatzchancen für Hersteller von Agrar- und Lebensmitteltechnologien unter besonderer Berücksichtigung des EU-Förderprogrammes SAPARD, in: Exportstudienprogramm, Herausgegeben von Österreichische Kontrollbank AG, Wien, 2002

wiiw Wiener Institut für Internationale Wirtschaftsvergleiche: wiiw Handbook of Statistics, Countries in Transition, wiiw, Wien, 2004

WKO Wirtschaftskammer Österreich: EU-Aktuell, 06/2005, Wien, 2005

www.ahkrumaenien.ro/Rumanien_Index.htm, 2005

www.asieurope.de, 2005

www.pfalz.ihk24.de, 2005