
BACHELORARBEIT

Frau
Kateryna Osypenko

**Die Attraktion von Russischen
Immobilienmarkt für deutsche
Investitionen auf der Basis
von Projektarbeit “Verkaufs-
prospekt für Deutschland” von
FDI-Praktik**

2014

BACHELORARBEIT

Die Attraktion von Russischen Immobilienmarkt für deutsche Investitionen auf der Basis von Projektarbeit “Verkaufsprospekt für Deutschland” von FDI- Praktik

Autor/in:

Frau Kateryna Osypenko

Studiengang:

Betriebswirtschaftslehre

Seminargruppe:

BW09w4-B

Erstprüfer:

Prof. Dr. rer. oec. Serge Velesco

Zweitprüfer:

Prof. Dr. rer. oec. Volker Tolkmitt

Einreichung:

Hamburg, 09.05.2014

BACHELOR THESIS

Foreign investment attractions into Russian real estate market based FDI-Praktik's Project "Verkaufsprospekt für Deutschland"

author:

Ms. Kateryna Osypenko

course of studies:

Business Management

seminar group:

BW09w4-B

first examiner:

Prof. Dr. rer. oec. Serge Velesco

second examiner:

Prof. Dr. rer. oec. Volker Tolkmitt

submission:

Hamburg, 09.05.2014

Bibliografische Angaben

Nachname, Vorname: Osypenko, Kateryna

Thema der Bachelorarbeit: Die Attraktion von Russischen Immobilienmarkt für deutsche Investitionen auf der Basis von Projektarbeit "Verkaufsprospekt für Deutschland" von FDI-Praktik

Topic of thesis: Foreign investment attractions into Russian real estate market based FDI-Praktik's Project "Verkaufsprospekt für Deutschland"

50 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences,
Fakultät Wirtschaftswissenschaften, Bachelorarbeit, 2014

Abstract

Diese Arbeit ist zur Thematik der Immobilien in Russland und Investitionen darauf geschrieben. Aufgrund der bedeutenden Erhöhung der Investitionsvolumen im Immobilienbereich ist diese Thematik sehr aktuell. Russland in diesem Sinn ist noch das Land mit großen Möglichkeiten und unbearbeiteten Flächen. Da das Land stark im Kontakt mit Asien und Südamerika ist, eröffnet das viele Wege für ausländische Investoren. Im Kontext dieser Arbeit werden die Thematik der Immobilieninvestitionen, sowie auch die aktuelle Situation am Markt dargestellt. Als Beispiel der Kooperation zwischen russischen und ausländischen Investoren wird das Unternehmen FDI-Praktik vorgestellt. Das Hauptziel der Arbeit ist diese Zusammenarbeit zu verfolgen und die unterschiedlichen Aspekte des Marktes und dieses Bereiches zu erkennen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	VIII
Tabellenverzeichnis	IX
Vorwort	X
1. Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit	4
1.2 Aufbau der Arbeit	5
2. Das Unternehmen und sein Betrieb im Zusammenhang mit unterschiedlichen Faktoren.....	7
2.1 Interne Faktoren.....	9
2.2 Externe Faktoren.....	11
3. Grundlagen der Investierung	15
3.1 Definition und Arten der Investierung	15
3.2 Investitionsplanung	17
3.3 Entscheidungskriterien.....	20
4. Investierung im Immobilienbereich	23
5. Immobilienmarkt	25
5.1 Immobilien. Begriff und Arten	25
5.2 Immobilien in Russland. Gesetzliche Grundlagen	27
5.3 Immobilien in Russland. Steuerliche Grundlagen	29
6. Aktueller Stand und Prognosen der russischen Immobilienmarkt.....	32
6.1 Ständige Wachstum bis 2014.....	34
6.2 Änderungen und Prognosen für Jahr 2014.....	38
7. FDI-Praktik.....	41
7.1 Geschichte und Leistungen des Unternehmens	41
7.2 Arbeitsprinzipien	45
7.3 Investment-Broker-Dienste.....	46
7.4 Due-Diligence-Verfahren.....	47

Inhaltsverzeichnis	VI
<hr/>	
7.5 Zielgruppen.....	49
8. Fazit und Ausblick	50
Literatur- und Quellenverzeichnis.....	XI
Eigenständigkeitserklärung	XIII

Abkürzungsverzeichnis

bzw. - beziehungsweise

ca. - circa

d.h. - das heißt

etc. - et cetera

evtl. - eventuell

f. - folgende

ff. - fortfolgende

ggf. - gegebenenfalls

Kap. - Kapitel

max. - maximal

Nr. - Nummer

o.Ä. - oder Ähnliches

o.J. - ohne Jahrangabe

o.O. - ohne Ortsangabe

o.V. - ohne Verfasser

S. - Seite

s. - siehe

u.a. - unter anderem

USSR - Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken

Vgl. - Vergleiche

vs. - versus

z.B. - zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ausländische Investitionsvolumen in russischen Wirtschaft, Mln. USD, 01.01.2014	1
Abbildung 2 Interne Faktoren und ihre Einflüsse auf das Unternehmen	9
Abbildung 3 Externe Faktoren und ihre Einflüsse auf das Unternehmen	11
Abbildung 4 Die Investitionsarten	16
Abbildung 5 Phasen einer Investitionsentscheidung.....	19
Abbildung 6 Option der Immobilien-Investitionen.....	23
Abbildung 7 Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd. USD), 2013).....	34
Abbildung 8 Branchen der Immobilieninvestierung.....	35
Abbildung 9 Ease of Doing Business (Russland).....	36
Abbildung 10 Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd.USD), 2014	38
Abbildung 11 Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1Quartal 2013).....	39
Abbildung 12 Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1 Quartal 2014).....	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Investitionsvolumen in russischen Wirtschaft, 01.01.2014	2
Tabelle 2 Ease of Doing Business (Ranking).....	37

Vorwort

Im Rahmen des Projektes „Verkaufsprospekt für Deutschland“ habe ich mit dem Unternehmen FDI-Praktik gearbeitet. Meine Aufgabe war einen Verkaufsprospekt für den deutschen Markt zusammen mit Herrn Michael Gräbner zu kreieren. Wir sollten den ganzen Prospekt für ein russisches Unternehmen kreieren, inklusive Marktforschung und Design. Die größte Probleme, die aufgetreten sind, war der Unterschied zwischen russischen und deutschen Weltanschauungen und Knappheit der Information.

Unser Ziel war nicht nur diesen Verkaufsprospekt zu entwickeln, sondern auch den an deutschen Konsumenten anzupassen.

Infolgedessen habe ich mich sehr an für die Thematik interessiert und hatte ein Wunsch, von diesem Bereich mehr zu erfahren und noch mehr Information zu finden.

1. Einleitung

In den letzten Jahren kann man eine bedeutsame Steigerung der ausländischen Investitionsvolumen in den russischen Immobilienmarkt merken. Ein Grund dafür kann eine breite Reihe von unbearbeiteten Möglichkeiten in dem Land oder ihre starke Verbindungen mit interessanten Regionen wie Südamerika, Afrika oder Asien, sowie auch langfristige Geschlossenheit des Landes in den Zeiten von USSR sein. Den genauen Hintergrund dafür kann man nur vermuten, aber was bestimmt ist, dass in letzten zehn Jahren die ausländische Investitionsvolumen stark und ständig gewachsen sind.

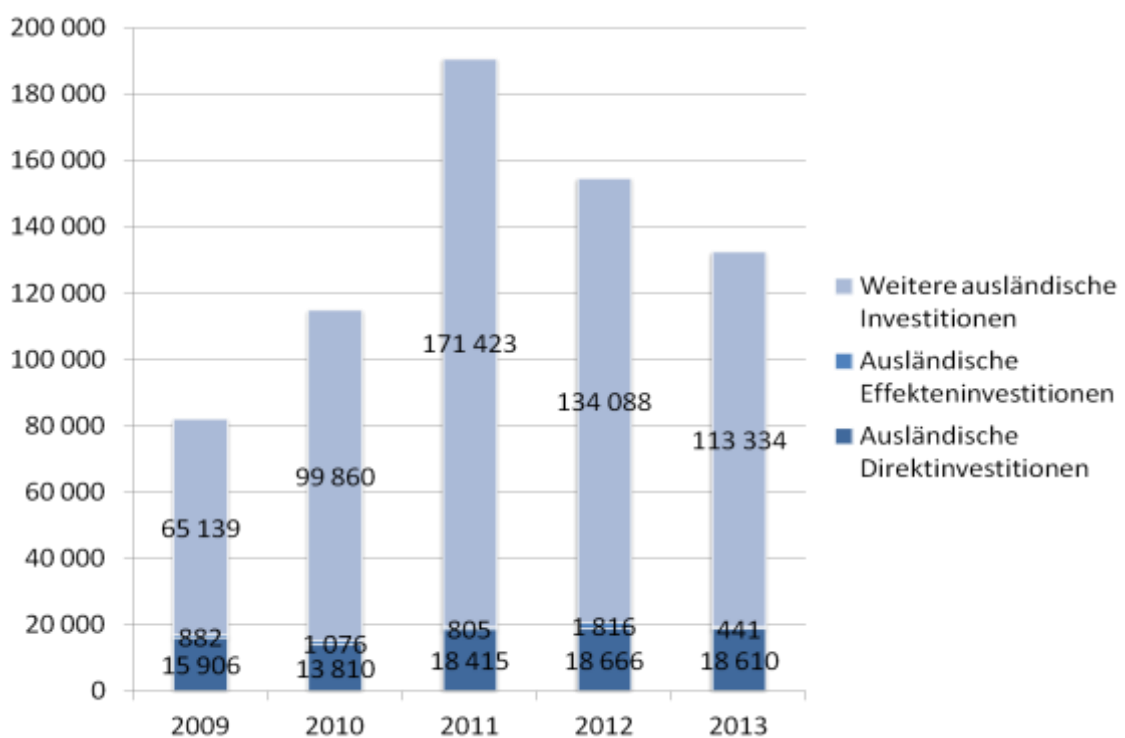


Abbildung 1 Ausländische Investitionsvolumen in russischen Wirtschaft, Mln. USD, 01.01.2014¹

Obenerwähnte Graphik ist von den Daten des Finanzministeriums der Russischen Föderation genommen und zeigt das ausländische Investitionsvolumen in russische Wirtschaft insgesamt in der Periode ab Jahr 2009 bis zum Jahr 2013 im Millionen US Dollars.

¹ Vgl. http://info.minfin.ru/investment_in.php

Die weitere Tabelle führt mehr detailliert die Änderungen in Investitionsvolumen von Ausland nach Russland vor.

Datum	Ausländische Investitionen in den Wirtschaft der Russischen Föderation		Ausländische Direktinvestitionen		Ausländische Effekteninvestitionen		Weitere ausländische Investitionen	
	Min.USD	Im % zur entsprechende Periode	Min.USD	Im % zur entsprechende Periode	Min.USD	Im % zur entsprechende Periode	Min.USD	Im % zur entsprechende Periode
2013								
I Quartal	60 519,00	165,7	6 384,00	165,3	119	11,8	54 016,00	170,6
II Quartal	98 795,00	132,1	12 139,00	159,8	326	27,3	86 330,00	130,8
III Quartal	132 385,00	115,7	18 610,00	151,6	441	28,1	113 334,00	112,6
2012								
I Quartal	36 534,00	82,4	3 863,00	99,3	1 007,00	820	31 664,00	78,5
II Quartal	74 789,00	85,3	7 598,00	108	1 193,00	490	65 998,00	82,1
III Quartal	114 463,00	85,6	12 277,00	104,6	1 571,00	290	100 615,00	82,8
IV Quartal	154 570,00	81,1	18 666,00	101,4	1 816,00	230	134 088,00	78,2
2011								
I Quartal	44 349,00	340	3 890,00	148,3	122	41,8	40 337,00	390
II Quartal	87 698,00	290	7 039,00	129,8	241	34,5	80 418,00	330
III Quartal	133 784,00	280	11 736,00	143,2	535	61,8	121 513,00	320
IV Quartal	190 643,00	166,1	18 415,00	133,3	805	74,9	171 423,00	171,7
2010								
I Quartal	13 146,00	109,3	2 623,00	82,4	293	250	10 230,00	117,1
II Quartal	30 384,00	94,5	5 423,00	89	700	81,1	24 261,00	96,2
III Quartal	47 488,00	86,8	8 196,00	82,2	866	85	38 426,00	87,8
IV Quartal	114 746,00	140,1	13 810,00	86,8	1 076,00	121,9	99 860,00	153,3
2009								
I Quartal	12 031,00	69,7	3 182,00	57	115	93,5	8 734,00	75,6
II Quartal	32 163,00	69,1	6 090,00	55	862	74,9	25 211,00	73,5
III Quartal	54 738,00	72,2	9 975,00	51,9	1 019,00	78,6	43 744,00	79,1
IV Quartal	81 927,00	79	15 906,00	58,9	882	62,3	65 139,00	86,5

Tabelle 1 Investitionsvolumen in russischen Wirtschaft, 01.01.2014²

Dieses Wachstum merkt man u.a. im Bereich Immobilien. Die Immobilien ist immer ein interessanter Zweck für Investitionen gewesen. Dieses Investitionsart ist sicherer, als die Mehrheit der Anderen und kann ein gutes Einkommen bringen. Verständlicherweise hängt das auch von internen und externen Faktoren ab, wie auch jeder anderer Art vom Business. Aber im Großen und Ganzen, auch in Krisenzeiten und Inflationsperioden braucht man Immobilien. Ein wesentlicher Vorteil davon u.a. ist auch seine Mehrfunktionalität.

² Vgl. http://info.minfin.ru/investment_in.php

Es gibt viele Arten der Immobilien (s. Punkt 3.1 „Immobilien. Begriff und Arten“), sowie auch viele Möglichkeiten darin zu investieren (s. Punkt 4 „Investierung im Immobilien“).

Nur nach der gründlichen Untersuchung, Marktforschung und dem ganzen Prozess der Investitionsplanung trifft der Investor eine Investitionsentscheidung (s. Punkt 2.1 „Investitionsplanung“). Das ist aber noch nicht der Schluss. Man muss immer alle interne und externe Faktoren (s. Punkt 2 „Unternehmen und sein Betrieb im Zusammenhang mit unterschiedlichen Faktoren“) beachten und neue Forschungen machen, um nichts aus den Augen zu verlieren.

Wenn man den fremden Markt hereintritt, muss man noch mehr aufmerksam sein und möglichst detailliert den Markt untersuchen. Und hier muss man nicht vergessen, dass das Unternehmen auf diesem Markt noch fremd und unbekannt ist. Dies bedeutet, dass das Unternehmen die Markteintrittsbarrieren treffen wird.

Also, die erste Probleme, die man lösen muss ist Kundenvertrauen zu erreichen und weitere Kundenbindung zu tätigen. Die Kundenbindung wird nur in dem Fall erreicht, wenn der Kunde wieder kommen will und dauerhaft im Kontakt mit dem Unternehmen bleiben möchte.

Auch wenn das Unternehmen schon seit lange am Markt existiert und der Investor möchte nur das Geld anlegen, muss man auch eine detaillierte Forschung tätigen.

Als ein gutes Beispiel von der Investorenanwerbung kann man das Unternehmen FDI-Praktik auszeichnen (s. Punkt 7 „FDI-Praktik“). Dieses Unternehmen ist genau mit diesem Bereich beschäftigt und hilft den potentiellen Investoren mit der Informationssuche, Projektsuche, sowie auch mit der Investitionsplanung. Dies überlasst seinen Kunden den Auswahl von Projekten, die die Investitionen brauchen und findet den passenden Projekt gemäß den Wünsche, Ansprüche und Möglichkeiten von Kunden. Außerdem bietet FDI-Praktik die professionelle Begleitung im Laufe des Projektes, sowie die Beratung mit den Mitarbeitern, die sich auf bestimmten Bereichen und Ebenen des Geschäftsprozesses spezialisieren.

1.1 Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit

Auf dem ganzen Weltmarkt der Investierung haben sich in den letzten Jahren die bedeutsamen strukturellen Veränderungen vollgezogen. Ein Teil der Russischen Föderation im Welt-Ranking ist merklich gewachsen, es sind aber noch mehrere Investoren ganz unsicher, wenn die Rede von Russland geht. Abgesehen davon ist aber Russland ein der attraktivsten Märkten der Welt.

Wenn russische Investoren teilweise Immobilien im Ausland kaufen, da es für sie ein Symbol der Stabilität und Sicherheit ist, warum dann der russischer Markt für die Ausländer so attraktiv ist?

Wenn ein Investor den russischen Markt eintreten will, soll er eine gründliche Untersuchung des Marktes tätigen, um zu wissen, welche Vor- und Nachteile er bekommt, welche Probleme es auf dem Markt gibt, welche Bedingungen für den ausländischen Investoren auf dem ausgewählten Markt existieren und ob es sich wirklich lohnt, genau diesen Markt einzutreten.

Das Ziel dieser Arbeit besteht in der Sammlung der Information zur Thematik der ausländischen Investierung in russische Immobilien und die Erklärung von den Kleinigkeiten, die für den ausländischen (bzw. deutschen) Investoren oder Geschäftsleute interessant sein könnten, wenn sie den russischen Markt eintreten wollen.

1.2 Aufbau der Arbeit

Mit dem zweiten Kapitel möchte ich meine Thematik öffnen. Wie es schon im Kap. 1 geschrieben ist, um zu einer Investitionsentscheidung zu kommen, muss man unterschiedliche Kriterien des Unternehmensprozess, sowie auch die interne und externe Faktoren bewerten, die an Unternehmen einfließen können. Da jedes Unternehmen sich in gesamter Umwelt befindet, kann man nicht das Unternehmen als etwas Getrenntes von Außenumfeld zu beachten.

Also, im Kap. 2 die Rede geht um unterschiedlichen Faktoren von internen und externen Umfeld, sowie auch um einen Zusammenhang zwischen Unternehmensbetrieb und diesen Faktoren. Erstes Teil des Kapitels ist internen Umfeld des Unternehmens gewidmet und zweites – externen.

Im Kapitel 3 ist über den Grundlagen der Investierung kurz geschrieben, um zu verstehen, worüber die Rede weiter geht und um die theoretische Kenntnisse der Thematik zu erleuchten. Der Kapitel ist in 3 Punkte verteilt.

In ersten Teil die Rede geht um Theorie der Investierung gesamt und die Investitionsarten sind auch genannt.

Danach spricht man über die Investitionsplanung und Ebene davon, sowie auch über unterschiedlichen Aspekten der Planung, die der Unternehmer im Laufe des Planungsprozesses trifft. Im dritten Teil die Rede geht um die Investitionsentscheidung und um die Entscheidungskriterien.

Im Kap. 4 kann man über die Investierung genau im Immobilie kurz lesen, sowie auch die vorgeschlagene Möglichkeiten dafür. Da es auch mehrere Möglichkeiten für die Investierung im Immobilienmarkt gibt, habe ich diese hergezählt.

Kapitel 5 beginnt mit der Zusammenfassung von theoretischen Kenntnissen der Thematik „Immobilie“ im Allgemeinen. Im ersten Punkt des Kapitels kann man auch Immobilienklassifikation finden.

Im nächsten Teil des Kapitels die Rede geht um die gesetzlichen Merkmale der Immobilieneigentums in Russischen Föderation. Im Mittelpunkt stehen die gesetzlichen Merkmale genau für die ausländischen Bürger, ausländischen juristischen Personen, Staatenlosen, sowie auch die russischen juristischen Personen, deren Stammkapital den Teil von ausländischen Bürger, ausländischen juristischen Personen oder Staatenlosen mehr als 50% übernimmt.

Drittes Teil erklärt die steuerlichen Grundlagen für die Kapitalanleger in russische Immobilie, die auch ausländische Bürger oder ausländische juristische Personen sind.

In dem Kap. 6 sind die aktuelle Situation auf dem russischen Markt, sowie auch die Prognosen dafür beschrieben. Die schwierige politische und ökonomische Situation in der Ukraine und infolgedessen schwierige politische Verhältnisse zwischen Russland und weiteren Ländern sind stark an ökonomischen Stand der Russischen Föderation beeinflusst. Aus diesem Grund merkt man bedeutende Abnahme der Investitionsvolumen in russischen Markt in Ganzen und in Immobilienmarkt auch.

Darüber hinaus habe ich dieses Kapitel in zwei Teile verteilt. In ersten Teil beschreibe ich die Situation am Immobilienmarkt mit der Hilfe der Daten, die im Jahr 2013 spätestens veröffentlicht sind. In den zweiten Teil ist schon den aktuellen Stand und die Prognosen für den Markt mit Rücksicht auf die Daten beschrieben, die im Jahr 2014 veröffentlicht sind.

Der Betrieb des Unternehmens FDI-Praktik ist im Kap. 7 beschrieben. In dem ersten Teil kann man über die Geschichte und den Leistungen des Unternehmens lesen.

In den weiteren zwei Teilen die Rede geht um den Hauptaufgaben des Unternehmens, bzw. Hauptleistungen.

In letzten Teil des Kapitels die Rede geht um die Zielgruppen, bzw. Kunden, an die das Betrieb des Unternehmens FDI-Praktik, sowie such die Leistungen und Unternehmensstrategie am meistens gezielt ist.

Anschließend werden im letzten Teil der Arbeit die Schlussfolgerungen der Arbeit dargestellt, wobei Ergebnisse des Projektes zusammengetragen und Erfolgsaussichten der durchgeführten Maßnahmen bewertet.

2. Das Unternehmen und sein Betrieb im Zusammenhang mit unterschiedlichen Faktoren

Jede Organisation befindet sich, und betreibt wie ein Teil der Umwelt. Jede Aktion allen ausnahmslos Organisationen ist nur möglich, wenn die Umwelt deren Umsetzung ermöglicht.

Also Unternehmen existieren nicht nur als einzelne Teile des Weltgeschäftes. Sie sind auch mit anderen Bereichen verbunden und funktionieren in einem Zusammenhang mit verschiedenen Faktoren. Wichtig und interessant ist, dass alle diese Faktoren und Teilen eigene Ziele haben, die nicht mit einander verbunden sein können oder auch einen Gegensatz bilden können.

Darüber hinaus können wir versehen, dass man auf allen Ebenen des Geschäftes diese Verbindungen merken und einkalkulieren soll.

Es ist angesagt, die interne und externe Faktoren der Einfluss an Unternehmensbetrieb zu bezeichnen.

Zu internen Faktoren gehören „die interne Einflüsse, die prinzipiell von der Organisation gesteuert werden können. Diese Einflüsse beziehen sich auf die Organisation selbst und ihre verschiedenen Funktionen, wie z.B. Organisationsstruktur und -kultur, Personalpolitik, Finanzpolitik, Marketingpolitik, Produktionspolitik, Logistikpolitik, Beschaffungspolitik, Forschungs- und Entwicklungspolitik und den strategischen Planungsprozeß.“³ Normalerweise nennt man die folgende Faktoren, die die Auswirkungen von obengenannten Einflüssen sind: Erwerbszweig des Unternehmens, Zusammensetzung und Struktur der Produkte, Höhe des Grundkapitals, Kostenhöhe und -struktur, sowie auch ihre Dynamik im Vergleich mit dem Betriebsgewinn und Zustand der Immobilien- und Finanzanlagen. Da an diesen Faktoren der Unternehmer einen direkten Einfluss hat, soll er diese überwachen, forschen und die Wege finden, diese Faktoren des Geschäftsprozesses im Rahmen eigenes Unternehmens zu verbessern.

³ Vgl. <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/interne-umfeld/interne-umfeld.htm>

Externes Umfeld des Unternehmens umfasst, grob zu sagen, unterschiedliche externe Faktoren, an die das Unternehmen meistens kein Einfluss hat, die aber stark an den beeinflussen können. Aus diesem Grund der Unternehmer soll die verfolgen und zur Kenntnis nehmen, um den Geschäftsprozess eigenen Unternehmens gemäß diesen Einflüssen zu korrigieren. Dazu gehören Kunden, Lieferanten, Konkurrenten, Mitarbeitern, Arbeitssuchenden, Technologien und Synergien. Diese und einige weitere Faktoren bilden die allgemeine „Umwelten“, die an das Unternehmen einwirken können, wie z.B.: ökonomische Umwelt, sozio-demografische Umwelt, politisch-rechtliche Umwelt, physikalisch-ökologische Umwelt und technologische Umwelt.

Die Merkmale und Arten von diesen zwei Kategorien und den obengenannten Einflüssen werden folgend dargestellt.

2.1 Interne Faktoren

Das interne Umfeld der Organisation ist die Quelle seiner Vitalität. Es enthält das Potenzial, das dem Unternehmen ermöglicht zu arbeiten, und deshalb zu existieren und in einem bestimmten Zeitraum zu überleben. Aber die innere Umwelt kann auch eine Quelle von Problemen sein.

Auf den Geschäftsprozess fließen unterschiedliche Faktoren ein. Normalerweise unterscheidet man die interne und externe Faktoren. Zu internen Faktoren gehören:

- Der Erwerbszweig des Unternehmens;
- Die Zusammensetzung und Struktur der Produkte (Dienstleistungen), ihren Anteil an der Nachfrage;
- Die Höhe des Grundkapitals;
- Die Kostenhöhe und -struktur, ihre Dynamik im Vergleich mit dem Betriebsgewinn;
- Der Zustand der Immobilien- und Finanzanlagen, einschließlich Bestände und Reserven , ihre Struktur und Zusammensetzung.⁴

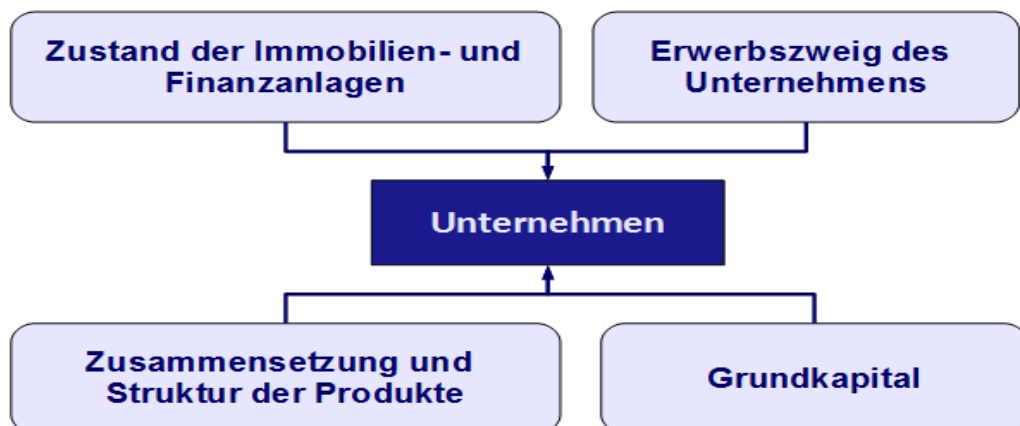


Abbildung 2 Interne Faktoren und ihre Einflüsse auf das Unternehmen

Der Erfolg oder Misserfolg des Unternehmens hängt stark von der Wahl der Struktur und Zusammensetzung der Produkte, Aufgaben und Dienstleistungen ab. Damit ist stark die Kostenhöhe verbunden. Um die Nachhaltigkeit des Unternehmens sicherzustellen, ist es wichtig, nicht nur den Gesamtwert der Kosten, sondern auch das Verhältnis zwischen fixen und variablen Kosten zu beachten.

⁴ Vgl. Kowan S.E. S. 52-59

Als ein weiterer wichtiger Faktor für die Stabilität des Finanzsystems des Unternehmens, die eng mit der Art der Produktion (Leistungen) und Produktionstechnologie verbunden ist, kann man die optimale Zusammensetzung und Struktur des Unternehmens, sowie das korrekte Strategie-Management bezeichnen.

Nachhaltigkeit der Organisation und der möglichen Auswirkungen der Wirtschaft ist weitgehend abhängig von der Qualität des Managements des Umlaufvermögens des Unternehmens. Weiterhin ist wichtig zu betrachten, welchen Zweck wird verfolgt und wie viel Betriebskapital beteiligt ist, oder auch wie die Größe der Reserven und Vermögenswerte in Bargeld sind, usw.

Der nächste wichtige Faktor für die Finanzstabilität des Unternehmens ist die Zusammensetzung und Struktur der finanziellen Mittel, die richtige Wahl der Strategie und Taktik der Verwaltung. Je mehr eigene finanzielle Ressourcen der Organisation gibt, vor allem Gewinn, desto wohler kann sie sich auf dem Markt fühlen. In diesem Fall spielt nicht nur die Gesamtmenge des Gewinns eine große Rolle, sondern auch die Struktur der Verteilung von Finanzen und der tatsächliche Anteil, der an der Entwicklung der Produktion aufgewendet ist. Daher kommt die Evaluierungspolitik der Verteilung und Verwendung des Einkommens in der Analyse der finanziellen Stabilität des Unternehmens in den Vordergrund. Insbesondere ist es wichtig, die Verwendung des Unternehmensgewinns in zwei Richtungen zu analysieren:

- Erstens, um den laufenden Betrieb zu finanzieren;
- Zweitens, um in Investitionen, Wertpapiere, usw. einzulegen.

Als eine signifikante Auswirkung auf die finanzielle Stabilität der Organisation kann man die Finanzmittel benennen, die zusätzlich als zusätzliches Darlehenskapital auf dem Markt mobilisiert sind. Je mehr finanzielle Ressourcen kann das Unternehmen gewinnen, desto höher seine finanzielle Leistungsfähigkeit ist, erhöht jedoch das Finanzrisiko. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob das Unternehmen fähig ist, seine Kredite zu zahlen. In diesem Fall spielen eine große Rolle die Rückstellungen des Unternehmens als eine Möglichkeit die Zahlungsfähigkeit zu garantieren.⁵

⁵ Vgl. http://science.ru/stat.php?i=issledovanie_vnutrennih_i_vneshnih_faktorov_vliyayuschih_na_finansovuyu_ustoychivost_predpriyatiy_i_korporatsiy

2.2 Externe Faktoren

Das außenwirtschaftliche Umfeld ist die Quelle der Ressourcen der „Fütterung“ der Organisation, was dem Unternehmen hilft, seine internen Kapazitäten auf dem richtigen Niveau zu halten.

Das Unternehmen ist in einem ständigen Zustand der Austausch mit der äußeren Umgebung, wodurch es möglich ist, zu überleben. Aber die Ressourcen der Umwelt sind nicht grenzenlos. Und es gibt auch andere Organisationen, die um das gleiche Umfeld zu qualifizieren. Deshalb besteht immer die Möglichkeit, dass das Unternehmen aus diesem Grund die Probleme oder den Verlust antrifft.

Extern sind alle Faktoren, die außerhalb des Unternehmens existieren und darauf den Einfluss haben. Das externe Umfeld, in dem das Unternehmen existiert, ist in ständiger Bewegung und verändert sich kontinuierlich. Eine Fähigkeit rechtzeitig zu reagieren und zu diesen Veränderungen bereit zu sein ist eine der wichtigsten Komponenten des Erfolgs.

Das Unternehmen ist im globalen Sinne mit allen Umweltarten verbunden, die alle auch mit einander in einer starken Verbindung stehen. Zu solchen Umweltarten gehören die ökonomische Umwelt, sozio-demografische Umwelt, politisch-rechtliche Umwelt, physikalisch-ökologische Umwelt und technologische Umwelt.

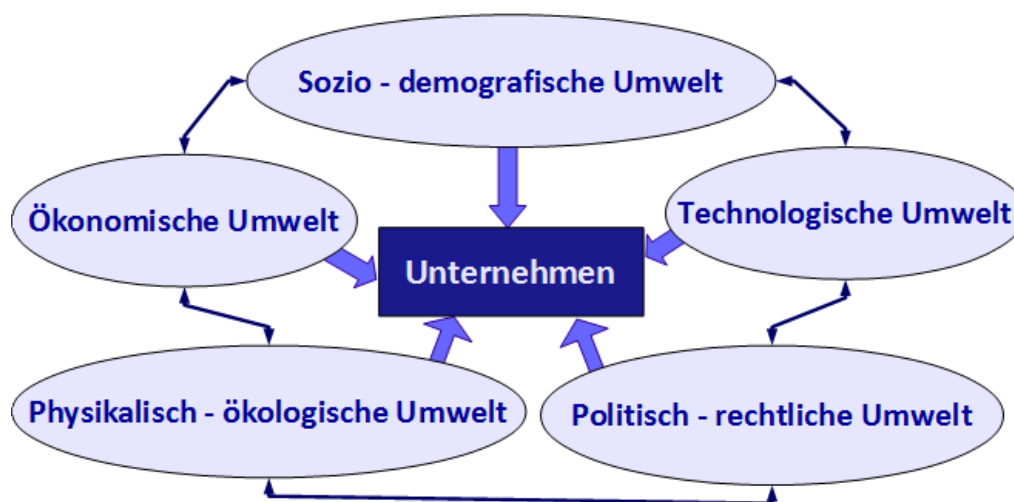


Abbildung 3 Externe Faktoren und ihre Einflüsse auf das Unternehmen

Zur ökonomischen Umwelt gehören folgende Kriterien: Geschäftsklima; Inflationsentwicklung; Stabilitätsrisiken im Ausland; Steuerentwicklung sowie die Entwicklung von Konjunktur usw.

Zur sozio-demografischen Umwelt: Bildung; Wertsystem; Bevölkerungswachstum usw.

Zur politisch-rechtlichen Umwelt: politische Stabilität; Produkthaftungsrecht; Gesetzesinitiativen usw.

Zur physikalisch-ökologischen Umwelt: Entwicklung des Energieverbrauchs; Entwicklung von CO₂ und die Abbau von Rohstoffen; Altersstruktur der Produktionsmittel in einem Land usw.

Zur technologischen Umwelt: Veränderungen von Forschung & Entwicklungszeiten /-Kosten; Erschöpfung von technologischen Basis; neue Technologien usw.⁶

Die obengenannten Umweltarten funktionieren eigenständig, haben aber immer großen Einfluss auf einander.

Die unterschiedlichen Umweltveränderungen zwingen auch zur permanenten Veränderung der Unternehmung.

Finanzieller Stabilität des Unternehmens hängt direkt von dem Nachfrageniveau ab. Im Gegenzug ist das Nachfrageniveau stark mit dem Wirtschaftsstand in dem Land, sowie auch mit dem Einkommensniveau der Konsumenten verbunden.

Die Wettbewerbspolitik ist ein Schlüsselfaktor für die Definition der Wettbewerbsfähigkeit und der Effizienz der Unternehmen auf der einen Seite, sowie auch der Lebensstandard der Konsumenten auf der anderen.

Wettbewerbspolitik ist eine Reihe von Maßnahmen, die konsequent durch den Staat vorgenommen sind, um die Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen zu gewährleisten. Es zielt sich auf die Verbesserung der Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft und Modernisierung der Unternehmen, um damit die Bedürfnisse der Konsumenten mit den Waren und Dienstleistungen auf kostengünstiger Weise zu befriedigen.

Wichtige Faktoren der Finanzstabilität sind außerdem: Entwicklungsniveau des Finanzmarktes, der Steuer- und Kreditpolitik, des Versicherungsschutzes und internationalen Beziehungen.

⁶ Vgl. Zub A.T.. S. 415

Wirtschaftliche und finanzielle Stabilität eines Unternehmens hängt auch von der allgemeinen politischen Stabilität ab.

Da die Haltung des Staates zum Unternehmertum, die staatliche Regulierung der Wirtschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Grundsätze der Landreform, sowie auch die Maßnahmen der Konsumenten- und Unternehmungsschutz sehr wichtig sind, soll man bei der Bewertung der finanziellen Stabilität des Unternehmen unter anderen auch die politische Situation in dem Land, und auch in dem Welt beachten.⁷

Die obenerwähnte Graphik zeigt die Einflüsse unterschiedlicher Faktoren, bzw. Umweltarten auf ein Unternehmen, sowie auch die starke Verbindung zwischen allen Umweltarten mit einander.

Die kleinste Veränderungen in einem von den Zellen dieser Kette führt zu weiteren Veränderungen in den anderen und umgekehrt.

Diese Veränderungen können nicht nur positiv, sondern auch negativ weitere Umweltarten beeinflussen. Z.B. wenn man die neue Umweltschutzmaßnahmen einführt, kann das zu bestimmten Verlusten im Bereich der Technologieentwicklung herbeiführen, usw.

Bei der Unternehmensgründung sind alle Faktoren wichtig und man kann nicht einige von denen wegstrichen.

Eine der größten Rolle spielt der Unternehmensstandort. Damit muss man besonders aufmerksam sein. Von diesem Faktor hängen die Auswirkungen von Umweltänderungen, sowie teilweise das Image des Unternehmens ab. Vor der Standortwahl soll man die Marktuntersuchung machen, um die Vorteile und Nachteile des Marktes in dem gewählten Land genau zu betrachten.

Diese Marktanalyse zeigt dem Investor, ob die Umwelt im gewählten Land „unternehmensfreundlich“ ist, ob die gebieten Dienste wirklich hier benötigt sind und die erwartete Nachfrage gibt, ob die Marketing-Strategie dem Land anpasst. Die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen sind auch wichtig und sollen gründlich untersucht werden.

⁷ Vgl. http://sci-article.ru/stat.php?i=issledovanie_vnutrennih_i_vneshnih_faktorov_vliyayuschih_na_finansovuyu_ustoychivost_predpriyatij_i_korporacij

Auf der Grundlage der vorstehenden Erwägungen ist festzustellen, dass eine wichtige Bedingung für die Existenz des Unternehmens nicht nur die Analyse der finanziellen Stabilität ist, sondern auch eine Marktforschung, die die externe Faktoren zeigt, die auf die Finanzstabilität dieses Unternehmens beeinflussen.

3. Grundlagen der Investierung

3.1 Definition und Arten der Investierung

Um die Ganze Thematik zu erschließen, sollen wir bestimmen, was genau die Investition bedeutet und was dieser Begriff umfasst.

Investition ist eine langfristige Bindung finanzieller Mittel in materiellen oder in immateriellen Vermögensgegenständen. Bei Investitionsentscheidungen steht die zielgerichtete Verwendung der durch die Finanzierung beschafften Finanzmittel im Mittelpunkt. In der Bilanz wird die Mittelverwendung auf der Aktivseite abgebildet, wobei Investitionsentscheidungen in der Regel direkte Auswirkungen auf die Höhe des Anlagevermögens haben und zusätzlich indirekte Auswirkungen auf die Höhe des Umlaufvermögens.⁸

Darüber hinaus sieht man, dass das Investition eine langfristige Kapitalanlage bedeutet und einen wirtschaftlichen Grund dafür braucht. Investierung ist auch eine Basis für Geschäftsentwicklung in allen Bereichen.

Man unterscheidet objektbezogene Investitionen (materielle und immaterielle Investitionen) und wirkungsbezogene Investitionen (zeitpunktbezogene Investitionen, Reinvestitionen, Rationalisierungsinvestitionen). Wir können die folgenden Arten der Investierung definieren:

- Sachinvestitionen
- Finanzinvestitionen
- Immaterielle Investitionen

Die Sachinvestitionen sind die Kapitalanlagen in Sachgüter (z.B. Gebäude, Kunst). Dazu gehören die Einrichtungsinvestitionen, Ersatzinvestitionen und Erweiterungsinvestitionen.

Die Finanzinvestitionen sind die Kapitalanlagen in den Finanzmarkt, die den langfristigen Gewinn versprechen (z.B. Kauf von Anleihen, Aktien, Investmentfonds, Geldmarktfonds oder Einzahlung auf ein verzinsliches Bankkonto).

⁸ Vgl. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/investition.html>

Und die immateriellen Investitionen sind Investitionen in immateriellen Vermögensgegenständen (z. B. Lizenzen, Patente).

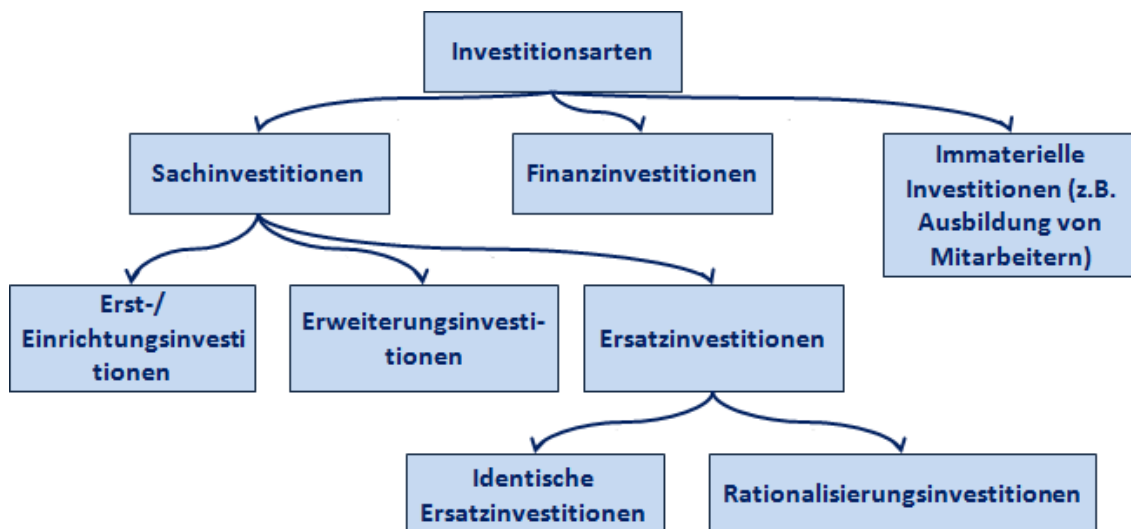


Abbildung 4 Die Investitionsarten⁹

Für uns interessant sind u.a. die Direktinvestitionen, weil diesen Begriff man in dem Text der Arbeit merken kann und weil dies stark mit unserer Thematik verbunden ist. Aber was ist genau das?

Direktinvestitionen sind ausländische Kapitalanlagen in materielle Produktion mit dem Ziel der Teilnahme in der Geschäftsführungsprozess und Empfang des Gewinns davon. Gemäß der internationalen Klassifikation von ausländischen Investitionen nennt man als Direktinvestitionen die Investitionen, in der Auswirkung von deren bekommt der Investor ein Teil in dem Satzungskapital des Unternehmens in der Höhe von mindestens 10%.¹⁰

Weitere interessante Kategorie für uns sind die Effekteninvestitionen. Das sind die Kapitalanlagen in den Wertpapieren, die als ein Wertpapierbestand investiert wurden. Diese Kapitalanlagen sind als passive Besitz von Wertpapieren, wie z.B. Aktien des Unternehmens, Obligationen etc. Es ist nicht vorgesehen, dass in diesem Fall der Investor sich an den Geschäftsprozess beteiligen wird.

⁹ Vgl. <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/investitionsarten/investitionsarten.htm>

¹⁰ Vgl.

http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D1%8F%D0%BC%D1%8B%D0%B5_%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%B8

3.2 Investitionsplanung

Da Investitionsplanung ein wichtiger Teil des gesamten Geschäftsplanung ist, sollen wir auch diesen Schicht betrachten.

Die Aufgaben der Investitionsplanung bestehen in erster Linie im Be- und Verarbeiten von Informationen zur Steuerung und Überwachung. In der Regel ist der Investitionsentscheidungsprozess in folgende Teilaufgaben zerlegt:

- Investitionsvorschlag
- Alternativensuche
- Vorauswahl anhand technischer und anderer Mindestanforderungen
- Datengenerierung und Durchführung der Investitionsrechnung
- Abstimmung der Investitionsvorhaben mit der Gesamtplanung, insbesondere mit der langfristigen Finanzplanung
- Investitionsentscheidung
- Realisation und Realisationskontrolle
- Ergebniskontrolle¹¹

Eine andere bekannte und mehr zusammengefasste Variation der Teilung von Investitionsentscheidungsprozess sieht so aus:

- Anregungsphase
- Suchphase
- Entscheidungsphase
- Realisierungsphase
- Controllingphase

Die einzelnen Phasen können jedoch nicht völlig isoliert betrachtet werden. Sie sind fließend und gehen über einander.

¹¹ Vgl. Blohm Hans, Lüder Klaus, Schaefer Christina S.1

In der Anregungsphase erkennt der Entscheider durch eine Idee eine Investitionsmöglichkeit oder durch Verschleiß eine Investitionsnotwendigkeit. Das damit einhergehende Entscheidungsproblem bedarf einer Lösung. Die Anregung einer Investition kann auf unterschiedliche Quellen zurückgeführt werden. Man unterscheidet:

- unternehmensinterne Anregungen (z.B. durch Verbesserungsvorschläge der Mitarbeiter) und
- unternehmensexterne Anregungen (z.B. durch beauftragte Marktforschungsinstitute).

Die Suchphase ist dadurch gekennzeichnet, dass die für die Lösung der notwendigen Investitionsentscheidung relevanten Bewertungskriterien und Begrenzungsfaktoren zusammengestellt und präzisiert werden. Daran schließt sich die Ermittlung der möglichen Investitionsalternativen und die Beschreibung ihrer Konsequenzen an. Eine Entscheidung wird aber noch nicht gefällt.

Zunächst muss eine Festlegung der unterschiedlichen Kriterien erfolgen, nach der die Investitionsalternativen bewertet werden sollen. Dazu lassen sich je nach Art der Investition

- quantitative Bewertungskriterien (z.B. Kosten, Gewinn, Rentabilität, Amortisationszeit, Kapitalwert, interner Zinsfuß usw.)

und/oder auch

- qualitative Bewertungskriterien (z.B. wirtschaftliche, technische, rechtliche oder soziale Bewertungskriterien)

Heranziehen.

Nach der Festlegung der Bewertungskriterien ist auf der Grundlage der ausgewählten Bewertungskriterien die Bestimmung der Begrenzungsfaktoren vorzunehmen.

Im letzten Schritt der Suchphase erfolgt die Ermittlung geeigneter Investitionsobjekte. Geeignet sind Investitionsprojekte dann, wenn sie die vorgegebenen Begrenzungsfaktoren der quantitativen und qualitativen Bewertungskriterien erfüllen. Dazu sind entweder vorhandene Investitionsalternativen zu sammeln oder neue Investitionsmöglichkeiten zu schaffen.

In der Suchphase ermittelten Investitionsprojekte werden in der Entscheidungsphase anhand der quantitativen Bewertungskriterien bewertet und mit den qualitativen

Bewertungskriterien in eine Rangordnung gebracht. Abschließend erfolgt die Bestimmung des optimalen Investitionsobjektes.

In der Realisationsphase wird die Durchführung der Investition angeordnet und vorgenommen. Diese Phase nimmt zwar in den Darstellungen des Investitionsentscheidungsprozesses den geringsten Raum ein, kann aber in den Unternehmen der aufwendigste und langwierigste Abschnitt des Investitionsentscheidungsprozesses sein.

Die Durchführungsergebnisse (Ist-Werte) des realisierten Investitionsobjektes werden in der Controllingphase mit den Entscheidungswerten der Planungsphase (Soll-Werte) verglichen. Die bei diesem Soll-Ist-Vergleich eventuell auftretenden Abweichungen werden analysiert und daraufhin Korrekturen vorgenommen.¹²



Abbildung 5 Phasen einer Investitionsentscheidung¹³

¹² Vgl. Andreas, Oelrich Marcus S. 11-12

¹³ Putnoki Hans, Schwadorfeike, Bergh Friedrich Then S. 20

3.3 Entscheidungskriterien

Im Laufe dieser Planung sollen einige Kriterien berücksichtigt werden, um die optimale Entscheidung für sein Geschäft zu finden. Man definiert die rechenbaren und nicht rechenbaren Kriterien. Die rechenbaren Kriterien zeigen die objektiven Merkmale der Geschäftsentwicklung (Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Liquidität und Risiko).

Die Rentabilität ist durch die folgenden Kriterien gezeigt: Leistungen, Erträge, Ausgaben, zukünftige Einnahmen, sowie die Kosten bezogen auf einzelne Aggregate, einzelne Projekte oder Produktgruppen, auf Betriebe oder Betriebsteile.

Die Wirtschaftlichkeit ist durch die folgenden Kriterien gezeigt: Prognose-Leistungen und –Kosten, Mess-Leistungen und –Kosten, Ist-Leistungen und –Kosten.

Die Liquidität ist durch die folgenden Kriterien gezeigt: Einnahmen und Ausgaben in einzelnen Rechnungsperioden bezogen auf das Unternehmen als Ganzes oder auf einzelne Teile, wobei auch diese Betrachtung in die Zukunft gerichtet ist.

Das Risiko ist durch die folgenden Kriterien gezeigt: Amortisationszeiten, Wahrscheinlichkeitsverteilung.

Natürlich vor der Investierung in einen bestimmten Bereich oder Maßnahme muss man alle Schwäche des Projektes erkennen. Dafür führt man unterschiedliche Markt- und Unternehmensanalyse durch. Auf Grund von Analyseergebnisse erkennt man die Schwäche. Diese muss man beschreiben, auswerten und die Wege finden, um diese Schwierigkeiten zu lösen.

Um den gesamten Investitionsprozess eindeutig zu planen, soll man erstens die Motive dafür darlegen und das Risiko erkennen.

In dem Fall mit Immobilien kann man folgende Motive benennen:

- 1) Vereinigung der Immobilienmanagement-Aktivitäten in einer Hand
 - 2) Mangel an fondsgeeigneten Objekten
 - 3) Einschluss auf die Vermietung
 - 4) Höhere Objektqualität
-

-
- 5) Niedrigere Gesamtkosten
 - 6) Angemessene Verwendung nicht adäquat genutzter Grundstücke
 - 7) Verbesserung der staatlichen/regionalen Umweltbedingungen und Erhöhung der Lebensqualität
 - 8) Gesamtwirtschaftliche Umwelt- und Wirtschaftsförderung
 - 9) Erhöhung der Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft

Normalerweise verteilt man die Investitionsrisiken in zwei Kategorien – interne und externe Risiken. Die beiden Kategorien beeinflussen den Geschäftsprozess stark und man muss noch im Prozess der Investitionsplanung beachten.

Zu den externen Risiken gehören folgende:

- Entwicklungsrisiko
- Standortrisiko
- Genehmigungsrisiko
- Finanzierungsrisiko

Und als interne Risiken kann man folgende benennen:

- Baugrundrisiko
- Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiko
- Organisationsrisiko

Entwicklungsrisiko ist ein Risiko, der mit der Projektentwicklung noch auf ersten Schritten verbunden ist. Dieses Risiko erscheint sich bei Projektkonzeptionsdurchführung und Ideenfindung. Ein Grund dafür kann ungültige Marktforschung sein oder die heftige Änderungen in den externen Umfeld.

Standortrisiko ist mit der Lage des Grundstückes des Projektes verbunden. Von der Lage hängt Vieles ab. „Das wichtigste Kriterium, das über den Erfolg oder Misserfolg einer Immobilie entscheide, ist bekanntlich die Lage des Standortes.“¹⁴

Genehmigungsrisiko ist mit dem gesetzlichen Aspekt, sowie auch teilweise von dem Standort verbunden. Jedes Projekt ist von dem Gesetz und der Regierung seines

¹⁴ Bernd Heuer, Stephan Bone-Winkel, S. 44

Standortes verbunden. Man muss den Baugesetz beachten, sowie auch von der Regierung den Akzeptanz des Projektes kriegen.

Finanzierungsrisiko ist durch die Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens gekennzeichnet. Fast jedes Projekt beginnt mit der Anwerbung des fremden Kapitals. Und wenn die Renditeerwartungen nicht der Realität stimmen, erscheint sich das Finanzierungsrisiko.

Die weiteren Risiken sind intern und hängen von der internen Unternehmenspolitik ab. Bei der Einführung eines Projektes, soll man den Baugrundrisiko, Qualitätsrisiko, Kostenrisiko, Terminrisiko und Organisationsrisiko auch in Betracht ziehen.

4. Investierung im Immobilienbereich

Die Investierung in eine qualitative Immobilie kann wirklich hohe Einkünfte erbringen, kann damit auch einige Verluste ausgleichen. In der Regel interessieren sich die Leute in Wohnimmobilien. Sie kaufen Wohnungen, Häuser usw. nur für eigene Nutzung. Das ist aber schon kein Geheimnis, dass die Immobilien auch das Geld einbringen kann. Es gibt einige Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren, hat aber jedes von diesen Möglichkeiten bestimmtes Risiko, sowie auch Vor- und Nachteile.

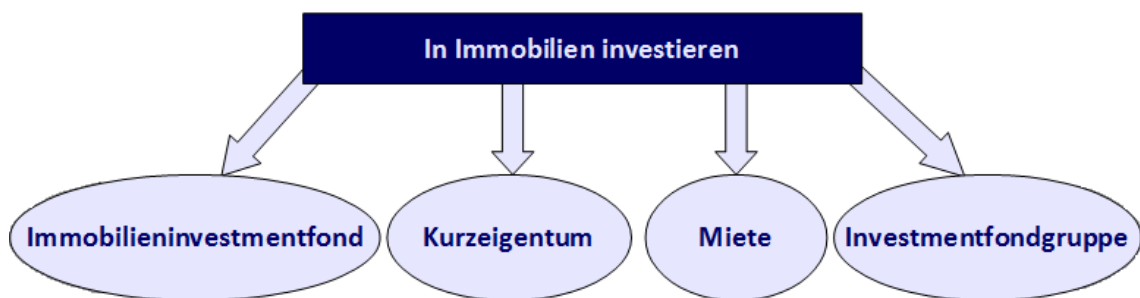


Abbildung 6 Option der Immobilien-Investitionen

Eine von den Möglichkeiten ist in einen Immobilieninvestmentfond zu investieren. Diese Fonds sammeln das Geld von mehreren Investoren und kaufen, verkaufen und bewerten die Immobilien mit Hilfe dieses Kapitals. Es gibt offene und geschlossene Immobilieninvestmentfonds.

Als "offene" nennt man die Immobilieninvestmentfonds, die es Investoren ermöglichen, sich auch mit vergleichend niedrigen Beträgen an Immobilien teilzunehmen.

Wenn man in dem Fond nur unter bestimmten Bedingungen an bestimmten Bereich und in bestimmten Zeitrahmen das Geld anlegen darf, nennt man solchen Immobilieninvestmentfond als "geschlossener".

Die Kapitalanlegern können von der großen Brandbreite seines Portfolios profitieren, breite Erfahrung sammeln, sowie auch im Kontakt mit Experten stehen. Die Immobilieninvestmentfonds sind in der Regel sehr liquid.

Eine weitere Möglichkeit ist eine eigene Investmentfondgruppe einzutreten und die Investitionsstrategien für Immobilien eigenständig zu lernen. Eine Investmentfondgruppe bündelt normalerweise zwei oder mehrere Mitgliedern, die versuchen die Immobilien zu bewerten, zu kaufen, zu verwalten und zu verkaufen. Ein Vorteil für die

Mitglieder dabei ist die Möglichkeit eigenständig mit der Immobilien zu arbeiten, eigene Erfahrungen zu machen und das später selbst für eigenes Business anzuwenden.

Noch eine Möglichkeit ist eine Immobilie zu kaufen, um diese aufzuwerten und danach zu verkaufen. Dieser Art der Investierung nennt man "Kurzeigentum" und das verspricht den Kapitalanleger die höchste Rendite. Das kann auch zu höheren Kosten führen.¹⁵

Eine weitere Option der Kapitalanlage in Immobilien ist ein Immobilienkauf mit dem Ziel das weiter in Pacht zu geben. Dieser Art bringt nicht so einen höheren Sofortgewinn, sondern einen kontinuierlichen Einkommen. Bei dieser Art muss man alle Kosten beachten, die im Laufe der Miete erscheinen können.

¹⁵ <http://de.wikihow.com/In-Immobilien-investieren>

5. Immobilienmarkt

5.1 Immobilien. Begriff und Arten

Unter Immobilien versteht man bebaute und unbebaute Grundstücke jeglicher Art.

Es wird wie folgt unterschieden:

- 1) Grund und Boden: Rohbauland, Bauerwartungsland, baureifes Land
- 2) Wohnimmobilien: selbstgenutzter oder fremdgenutzter Wohnraum
- 3) Gewerbeimmobilien: Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke, Handelsimmobilien, Beherbergungsimmobilien, ...
- 4) Sonstige Immobilien: Burgen, Schlösser, besondere Baudenkmäler, Freizeitimmobilien.

„Gewerbeimmobilie ist ein umfassender Begriff für Immobilien, die nicht der wohnungswirtschaftlichen Nutzung dienen.“¹⁶

Unter Gewerbeimmobilien versteht man Gebäude für nichtproduzierendes Gewerbe, unter anderem:

- Gewerbeparks
- Verwaltungsgebäude (auch Die des produzierenden Gewerbes)
- Beherbergungsimmobilien (Pensionen, Hotels)
- Freizeitimmobilien (z.B. Kart-Bahnen, Fitness-Studios)
- Handelsimmobilien (z.B. Einkaufszentren, Supermärkte)
- Einrichtungen für Senioren (z.B. Altenheime, Heime für betreutes Wohnen)
- Bürogebäude¹⁷

¹⁶ Erwin Sailer und Henning J. Grabener, unter Buchstabe „G“

¹⁷ <http://www.immobilien-begriffe.de/>

Immobilien ist ein der attraktivsten, sichersten und langfristigen Ziele der Investierung. Immobilienmarkt wechselt sich jede Minute und hängt von unterschiedlichen Faktoren ab.

Laut dem Gesetz der Russischen Föderation, als Immobilien bezeichnet man die Landstücke und alle weitere Objekte, die mit dem Begriff "Land" verbunden sind, d.h. alle Objekte, die einen ständigen Platz haben und dessen Ortsänderung ohne zahlreiche Nachteile, sowie Verlust der strategischer Bedeutung nicht möglich ist (Gebäude, nicht beendete Gebäude, Bauwerke).

Hauptmerkmal des russischen Immobilien ist deren Verbindung mit dem Land. Aber außerdem als Immobilien nennt man auch weitere Objekte, die trotzdem keine Verbindung mit dem Land haben, aber eine Staatsregistrierung brauchen (Flugzeuge, Schiffe, kosmische Objekte, sowie auch Wohnflächen, Gewerberäume u.a.).

Daraus kann man als Immobilien alle Objekte, die staatliche Registrierung brauchen. Alle Mißverstehen oder Probleme sollen nur mit der Hilfe der Regierung gelöst werden.

Ein Landstück ist ein Stück der Erde, deren Grenze laut föderalistischen Gesetze gekennzeichnet sind. Unter Immobilien versteht man bebaute und unbebaute Grundstücke jeglicher Art. Unter einem Grundstück versteht man ein räumlich exakt abgetrenntes Gebiet, dass im Grundbuch unter einer Nummer eingetragen ist.

5.2 Immobilien in Russland. Gesetzliche Grundlagen

Die Landnutzung in der Russischen Föderation in Übereinstimmung mit entsprechenden Gesetze vorgesehen. Der Verwendungszweck des Landes in der Russischen Föderation werden in 7 Kategorien unterteilt:

- 1) Landwirtschaftliche Flächen
- 2) Land-Siedlungen
- 3) Flächen für Industrie, Energie, Verkehr, Kommunikation, Rundfunk, Fernsehen, Computer-Wissenschaft, Erde für Weltraumaktivitäten, Verteidigungs-, Sicherheits- und anderen Spezial
- 4) Landschaftsgebiete und Objekte
- 5) Waldflächen
- 6) Wasserfonds Land
- 7) Reserveländer

Die Landkategorien müssen in den Akten der Behörden und der lokalen Selbstverwaltung über die Gewährung von Landrechte, Verträge, die Gegenstand Land angegeben werden; Dokumente der Verbücherung, Dokumente über die staatliche Registrierung von Rechten an Immobilien und Transaktionen mit ihm, usw. angegeben werden.

Bei den Geschäften, die mit den Grundstücken verbunden sind, ist es nicht erlaubt, wenn die Parteien unbefugt die Grundstückskategorie (Zweck) verändern. Verfahren bei der Übertragung von Grundstücken von einer Kategorie zur anderen ist durch das Bundesgesetz "Über die Übertragung von Grundstücken von einer Kategorie zur anderen" festgelegt.

Laut geltenden Bundesgesetz der Russischen Föderation, die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen, Staatenlose, sowie auch die russische juristische Personen, deren Stammkapital den Teil von ausländischen Bürger, ausländischen juristischen Personen oder Staatenlosen mehr als 50% übernimmt, dürfen die landwirtschaftliche Grundstücke nur auf dem Pachtbasis besitzen.

Außerdem die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlosen dürfen nicht die grenznahe Grundstücken besitzen. Die Liste von solchen Gebieten erstellt der Präsident der Russischen Föderation gemäß der Bundesgesetz.

Die Gebäude und Bauwerke figurieren oft wie die attraktive Investitionsobjekte. Im Laufe der Investitionsplanung muss man unterschiedliche Merkmale der russischen Gesetz beachten. Diese Merkmale stellen die Verbindungen zwischen den Rechten der Grundstücke, Bauwerke und Gebäude auf.

Laut gemeinsamen Regeln, die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlosen, sowie auch russische Bürger dürfen, die Rechte an den Immobilien kaufen, außer den Fällen, die speziell laut dem Gesetz erstellt sind (Teil 3 des Punktes 62 der russischen Bundesverfassung). Man kann die folgende Abgrenzungen im Bereich des Landgesetz als Beispiel benennen:

- Die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlose dürfen nicht die Länder besitzen, die sich in der Nähe von der Bundesgrenze befinden. Die Liste von diesen Länder bestimmt der Präsident der Russischen Föderation.
- Der Bundeslandgesetz bestimmt, dass die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlose die Landstücke nur auf Pachtbasis besitzen dürfen. Die russische Bürger, sowie auch russische juristische Personen, dürfen in bestimmten Fällen die Grundstücke kostenlos besitzen.
- Der Landwirtschaftsgesetz bestimmt, dass die ausländische Bürger, ausländische juristische Personen oder Staatenlose die Landstücke nur auf Pachtbasis besitzen dürfen.

5.3 Immobilien in Russland. Steuerliche Grundlagen

In den vergangenen Jahren schuf die Moskauer Stadtverwaltung eine Reihe von stetig verbesserten Gesetzen, um die Grundlagen von ausländischen Unternehmen zu optimieren. Darunter befand sich auch eine Vielzahl an Steuergesetzen. Diese Entwicklung resultiert aus der Tatsache, sowohl russische Unternehmen mit ausländischer Beteiligung als auch ausländische Unternehmungen in der russischen Föderation stark vertreten sind. Die Tendenz ist stark zunehmend.

Dabei ist zu erwähnen, dass ausländische Unternehmen, die planen über einen längeren Zeitraum als dreißig Kalendertagen in Russland tätig zu sein, sich zunächst bei der nationalen Steuerbehörde melden müssen. Des Weiteren ist zu beachten, dass ausländische Arbeitnehmer, welche in Russland tätig werden möchten, über einen Identitätsausweis sowie eine Migrationskarte mit Nennung des Aufenthaltsortes zu Beginn ihrer Tätigkeit verfügen müssen.

Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass ausländische Arbeitnehmer nur dort tätig werden dürfen, wo ihre vorläufige Aufenthaltserlaubnis gültig ist. Seitens des Arbeitgebers besteht die Pflicht, der Steuerbehörde innerhalb einer zehntägigen Frist die Beschäftigung eines ausländischen Arbeitnehmers und im Nachgang alle weiteren Veränderungen des betreffenden Arbeitsverhältnisses anzuzeigen.

Bei der Einkommensbesteuerung hängt es im Wesentlichen davon ab, ob der ausländische Beschäftigte uneingeschränkt oder beschränkt steuerpflichtig ist.

Gemäß dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Russischen Föderation gibt es keine Doppelbesteuerung von Vermögen und Gewinn. Das erwähnte Doppelbesteuerungsabkommen wurde am 29. Mai 1995 unterzeichnet und gilt seit 30. Dezember 1996. Letztmalig geändert wurde das Doppelbesteuerungsabkommen am 15. Oktober 2007, diese Änderung trat zum 15. Mai 2009 in Kraft.

Grundsätzlich wird die Besteuerung in der Russischen Föderation in drei Ebenen erhoben:

- föderale Ebene
- regionale Ebene
- örtliche Ebene

Die Festlegung der Steuerpflicht obliegt hierbei der föderalen Ebene. Es ist allerdings zu beachten, dass sowohl regionale als auch örtliche Ebene zur Korrektur der Prozentsätze berechtigt sind. Gleichfalls sind die vorgenannten Ebenen dazu berechtigt, regionale/örtliche Steuerpflichten einzuführen. Weiterhin ist wichtig, dass nachgeordnete Behörden keine Konzessionen für die durch übergeordnete Behörden festgelegten Steuerpflichten einräumen können.

Nachfolgend die wichtigsten Steuerpflichten, welche für juristische und natürliche Personen anfallen:

- Mehrwertsteuer
- Lohnsteuer
- Gewinnsteuer
- Verbrauchsteuer

Steuerpflichten auf föderaler Ebene:

- Wassersteuer
- Bodenschatzsteuer
- einheitliche Sozialsteuer
- Abgaben, welche für die Nutzung natürlicher Rohstoffe anfallen

Steuerpflichten auf regionaler Ebene:

- Kraftfahrzeugsteuer
- Vermögenssteuer
- Spielbankabgabe

Steuerpflichten auf örtlicher Ebene:

- Vermögenssteuer natürlicher Personen
- Grundsteuer

Des Weiteren sind juristische Personen verpflichtet, Sozialversicherungs- und Pensionsbeiträge sowie Umweltabgaben zu entrichten. Nähere Bestimmungen zu Zollgebühren regelt das russische Zollrecht, zu finden im Zollgesetzbuch.

6. Aktueller Stand und Prognosen der russischen Immobilienmarkt

Wenn wir die letzte politische Verursachen in Betracht ziehen, können wir den Stand des russischen Immobilienmarkt in „bis 2014“ und „ab 2014“ aufteilen. Es gibt wirklich ein bedeutendes Unterschied zwischen diesen Perioden, weil die letzte Weltveränderungen wirklich einen großen Einfluss an ökonomischen Stand des Russischen Föderation gehabt haben. Aus diesem Grund muss ich diesen Punkt meiner Arbeit in zwei Teilen beschreiben.

Aber zuerst würde es benötigt über die Attraktivität der Russischen Föderation als einen Markt zu erinnern.

- „Russland ist die sechste Wirtschaft in der Welt in Bezug auf das BIP, berechnet nach Parität der Kaufkraft (2,8 Milliarden USD).
- Russland ist an dritter Stelle in der Welt in Bezug auf Gold- und Devisenreserven (532 Milliarden USD).
- Russland hat ein niedriges Niveau der Fiskalschuld (die Fiskalschuld im Verhältnis zu BIP beträgt 9 Prozent).
- Russland ist der achtgrößte Binnenmarkt der Welt unter 139 Ländern, die von Weltwirtschaftsforum bewertet werden.
- Russland zeigt anhaltendes wirtschaftliches Wachstum (nach Prognose von IWF wird die Nennweite der BIP im Jahr 2016 3,2 Milliarden USD betragen, d.h. das Doppelte im Vergleich zu 2010).
- Russland hat das höchste Pro-Kopf-BIP unter BRICS-Staaten (etwa 15000 USD) und das am schnellsten wachsende Pro-Kopf-Konsum unter BRICS-Staaten (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate des Pro-Kopf-Konsums in den Jahren 2000 bis 2010 betrug 21 Prozent).
- In Russland ist ein schnelles Wachstum der Einkommen zu vermerken (innerhalb von fünf Jahren 2005 bis 2010 stieg der Anteil der Haushalte mit jährlichem verfügbarem Einkommen ab 10000 USD fast um 3-fache, von 11,5 Prozent auf 30,5 Prozent). 2.8 Russland hat fast hundert-prozentige Alphabetisierungsrate. Gut ausgebildete Arbeitskräfte tragen zur Entwicklung von Forschungen, Technologien und Dienstleistungen bei.

- Die Arbeitslosenquote beträgt in Russland 7 Prozent und sinkt weiter. MsKinsey & Company prognostiziert einen Rückgang der Arbeitslosigkeit bis 2015 auf 5 Prozent.
- Russland ist der weltweit größte Produzent von Rohstoffen: Es hat einen Anteil von 18 Prozent an der weltweiten Produktion von Kohlenwasserstoff, 44 Prozent an den weltweiten Beständen von Palladium, 10 Prozent von Nickel, 23 Prozent von Holz. Ferner ist Russland ein Netto-Exporteur von landwirtschaftlichen Produkten.“¹⁸

Es gibt aber auch die Nachteile auf diesem Markt. Und die Hauptnachteil ist heutzutage aggressive Politik der russischen Regierung, infolgedessen sinkt die Anzahl von ausländischen Investoren, sowie auch von ausländischen Investitionsvolumen. Weiter ist diese Thematik mehr detailliert betrachtet.

¹⁸ <http://www.fdipraktik.com/index.php/ru/>

6.1 Ständige Wachstum bis 2014

Bis zu Jahre 2014 merkt man einen kontinuierlichen Wachstum von ausländischen Investitionsvolumen in russischen Markt gesamt, sowie in russischen Immobilienmarkt im Einzelnen.

Die Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd. USD)

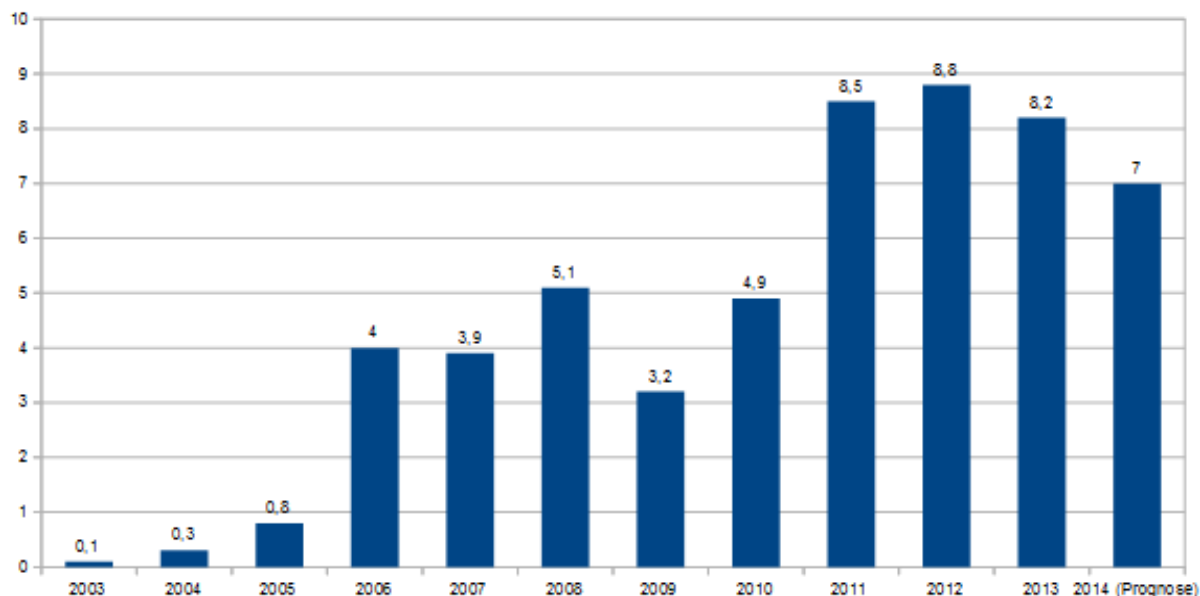


Abbildung 7 Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd. USD), 2013)

19

Wie man aus dem Graphik sieht, sind die ausländische Investitionsvolumen nur in letzten zehn Jahre deutlich expandiert. Es gab nur ein kleines Rückschlag im Jahr 2009 wegen der Weltwirtschaftskrise 2008 - 2010. Seitdem merkt man aber die ständige Abwicklung der Investitionsvolumen bereits unabhängig von externen Faktoren.

Im Jahr 2013 hat die Verzögerung des Wirtschaftswachstums wenig den Investitionsaktivität beeinflusst. Die ausländische Investitionsvolumen haben den Punkt von 8,2 Mrd. USD erreicht, was deutlich mehr ist, als vor der Weltwirtschaftskrise. Das

¹⁹ Vgl. <http://realty.rbc.ru/articles/03/04/2014/562949991039641.shtml>

Unternehmen Jones Lang LaSalle prognostizierte den Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt im Höhe von 7 Mrd. USD. Die Prognosen nennen nur diese Ziffern, weil es keine Milliardenengeschäftsvorfälle erwartet werden. Insgesamt wurde es von dem Jahr 2014 ein hohes Volumen und eine gute Unterstützung der Investition erwartet.

Im Jahr 2013 hat man besonders viel in Gewerbeimmobilien und in Büroimmobilien eingelegt – je Bereich ca. 37% von den gesamten Investitionsvolumen. Auch viel hat man in Lagerimmobilien investiert - ca. 14% (zum Vergleich, im Jahr 2012 waren es nur 7% der gesamten Investitionsvolumen).

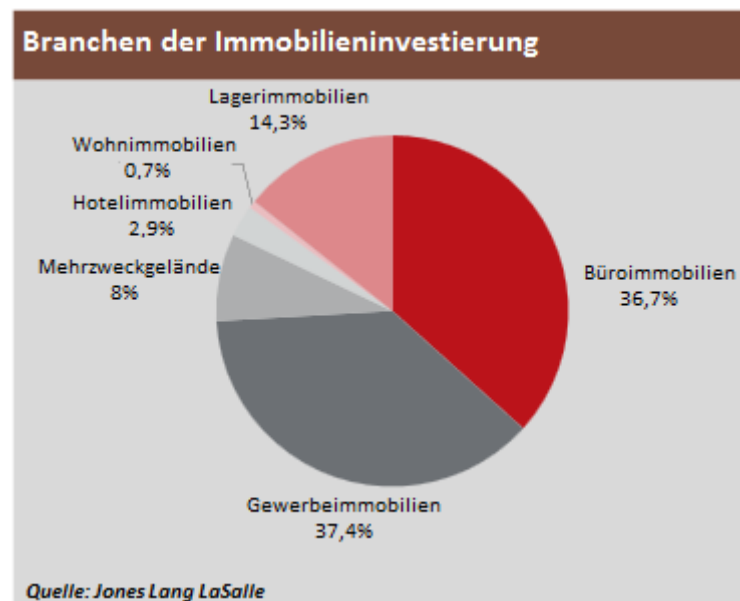


Abbildung 8 Branchen der Immobilieninvestierung²⁰

Es ist vorgesagt, dass die Mehrheit von Investitionsvolumen im Jahre 2014 im Büroimmobilien investiert wird.

Die Investitionsumgebung in der Russischen Föderation wird auch mehr freundlich sein. Gemäß den Doing Business-Index der Weltbank sieht man, dass sich Russland im Jahr 2014 manchen Kriterien um 19 Ränge stark verbessert hat. Das bedeutet, dass die Gründung eines Geschäfts in Russland noch leichter geworden ist.

²⁰ Vgl. http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russian_Investment_Market_Report_JLL_Q42013_RUS_.pdf?c23aa4fc-c8cb-48e0-9924-14ee6d24a9cd



Abbildung 9 Ease of Doing Business (Russland)²¹

Was ist genau ein Doing Business-Index? „In Zusammenarbeit mit der International Finance Corporation [IFC] erarbeitet die Weltbank jedes Jahr diesen Index und vergleicht anhand mehrerer Punkte die Qualität der Standorte in über 180 Ländern. Der Doing-Business-Index besteht dabei aus 10 Kriterien sowie weiteren Unterpunkten. Der herangezogene Wert veranschaulicht u.a., ob staatliche Institutionen die Gründung eines Unternehmens erschweren oder begünstigen.“²²

Also, jedes Land verfolgt das Ziel so näher mit jedem weiteren Jahr zu dem Top der Ranking zu sein, wie es nur möglich ist. Um dieses Ziel zu erreichen, die Regierungen von den Ländern führen immer neue ökonomische Reformen durch. Das kann aber nicht immer nur positiv, sondern auch negativ oder neutral sein. Und das bewertet man auch in jeder neuer Auflage der Doing Business-Index. Man beschreibt aller die durchgeführten Reformen und bewertet seine Nützlichkeit.

Die Ergebnisse dieser Bewertung sind auch in Doing Business-Index veröffentlicht. Dies hilft den Regierungen der Ländern den genauen und aktuellen Stand des Landes in der Welt zu sehen, sowie auch hilft das den Investoren und anderen Geschäftsleu-

²¹ Vgl. http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russian_Investment_Market_Report_JLL_Q42013_RUS_.pdf?c23aa4fc-c8cb-48e0-9924-14ee6d24a9cd

²² <http://blog.eidam-und-partner.de/2014/04/der-doing-business-index-interkulturelles-trainings-know-how/>

ten mehr den aktuellen Stand des Marktes zu klären, um zur Investitionsentscheidung zu kommen.

Die folgende Tabelle zeigt uns den Anzahl von Reformen, die die Geschäftsklima in dem Land verbessern sollen, von ersten 10 Länder, sowie auch von Deutschland und Russland gemäß den Doing Business-Index 2013.

Land	Ease of Doing Business Rank	Anzahl von Reformen
Singapur	1	2
Hongkong, China	2	1
Neuseeland	3	1
USA	4	0
Dänemark	5	0
Malaysia	6	3
Korea	7	1
Georgien	8	1
Norwegen	9	0
Großbritannien	10	2
Deutschland	21	0
Russische Föderation	92	5

Tabelle 2 Ease of Doing Business (Ranking)²³

²³ Vgl. <http://www.doingbusiness.org/~//media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-reports/English/DB14-Full-Report.pdf> , S. 3

6.2 Änderungen und Prognosen für Jahr 2014

Seit November 2013 beginnen die Unruhen in der Ukraine. Die Ukraine und das Russland sind stark mit einander historisch, ökonomisch und politisch verbunden. Darüber hinaus ist es verständlich, dass die Situation in der Ukraine auch Russland beeinflusst hat.

Aus dem Grund des unruhigen Situation, einer aggressiven Politik vom Präsident der Russischen Föderation, Vladimir Putin, sowie auch internen und externen Faktoren, sieht man eine starke Baisse auf russischen Immobilienmarkt, insbesondere von der Seite des ausländischen Investoren.

Die Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd. USD)

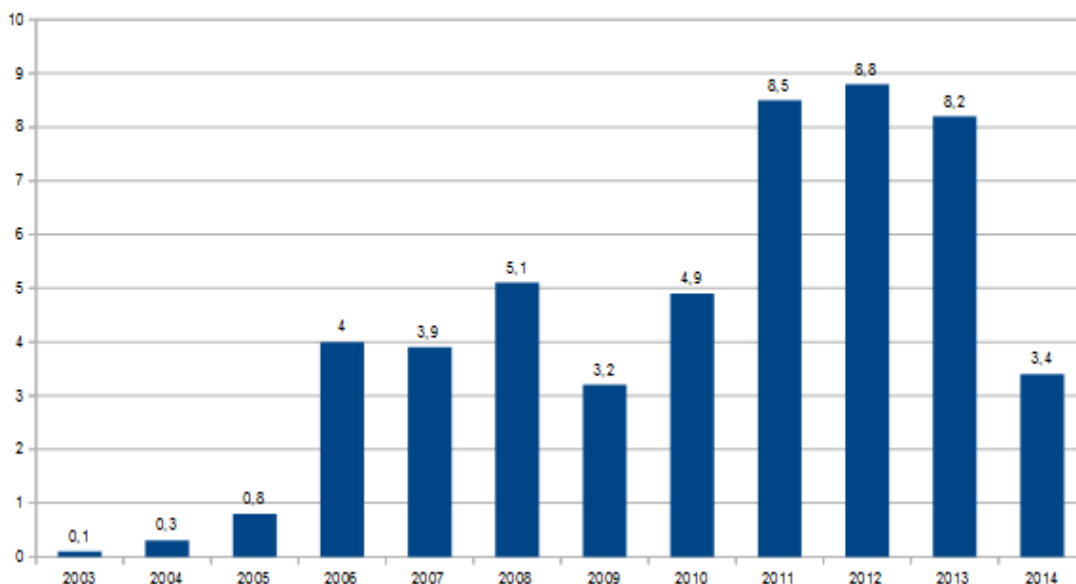


Abbildung 10 Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt (Mrd.USD), 2014

24

Wie man aus dem Graphik sieht, gab es in den letzten Paar Jahre ein ständiger Wachstum der Umfang von ausländischen Investitionen in russischen Immobilienmarkt, aber die Prognosen für den Jahr 2014 sind von 7 Mrd. USD bis zu 3,4 Mrd. USD.

²⁴ Vgl. <http://realty.rbc.ru/articles/03/04/2014/562949991039641.shtml>

Die nächste Graphik zeigt die Investitionsvolumen in russischen Immobilienmarkt gemäß seiner Herkunft. Man kann merken, dass die ausländische Investitionsvolumen im Jahr 2014 im Vergleich zu dem Jahr 2013 sich sehr vermindert haben.

Wenn im ersten Quartal des Jahres 2013 die ausländische Investitionen 86% von gesamten Investitionsvolumen in russischen Immobilienmarkt betragen und russische Investitionen – nur 14%, im ersten Quartal des Jahres 2014 besitzen die ausländische Investitionen schon nur ein Halb der gesamten Investitionsbetrag am Markt.

Dies bedeutet aber nicht, dass die russischen Investoren begonnen haben mehr anzulegen. Das ist eine direkte Auswirkung davon, dass die Anzahl von ausländischen Investitionen streng abgenommen hat.

Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1 Quartal 2013)

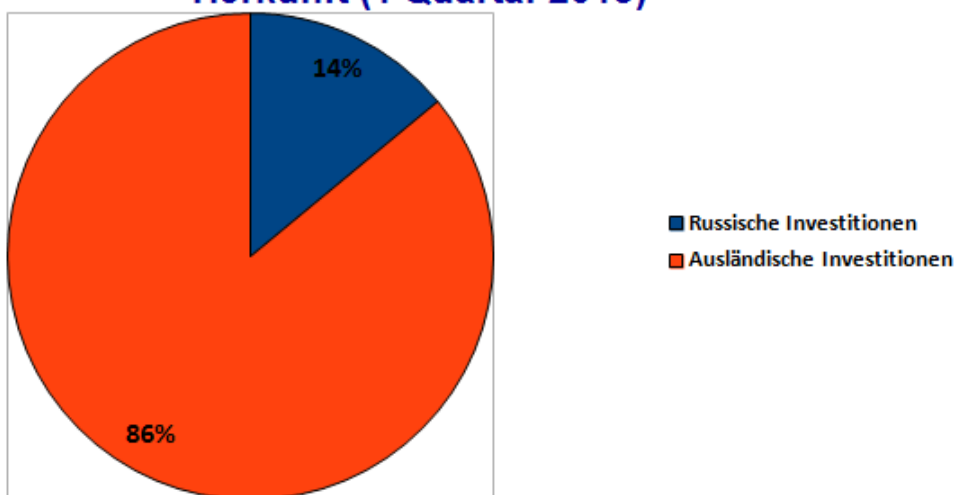


Abbildung 11 Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1Quartal 2013)²⁵

²⁵ <http://realty.rbc.ru/articles/03/04/2014/562949991039641.shtml> / <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/>

Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1 Quartal 2014)

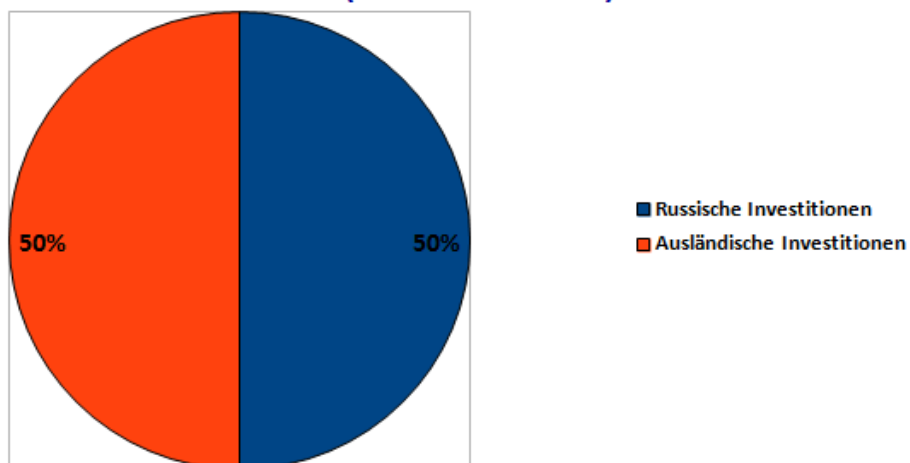


Abbildung 12 Die Investitionen in russische Immobilien gemäß den Herkunft (1 Quartal 2014)²⁶

²⁶ <http://realty.rbc.ru/articles/03/04/2014/562949991039641.shtml> / <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/>

7. FDI-Praktik

7.1 Geschichte und Leistungen des Unternehmens

Ein von den zahlreichen Beispielen der Heranziehung von ausländischen Investitionen nach Russland ist das Unternehmen FDI-Praktik Group.

Das Unternehmen FDI-Praktik ist eine russische Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Zu dem breitgefächerten Dienstleistungsspektrum gehören unter anderem:

- Arbitrage
- Wirtschaftsprüfung
- Begleitung von Investitionsprojekten
- Durchführung von Due-Diligence-Verfahren
- Durchführung von erweiterten Due-Diligence-Verfahren
- Recherche von Investitionsprojekten auf dem Gebiet der Russischen Föderation
- Bearbeitung von Risk-Cards der betreffenden Investitionsprojekte
- Kenntnisse in internationalem Recht und Buchhaltungswesen
- Benachrichtigung über Investitionsprojekte auf dem Gebiet der Russischen Föderation²⁷

FDI-Praktik unterhält derzeit Filialen in Moskau (Russische Föderation, Hauptsitz), Hannover (Bundesrepublik Deutschland) und Prag (Tschechische Republik).

Im Großen und Ganzen ist die FDI-Praktik Group eine Gruppe von den Gesellschaften, die die Teilnahme der ausländischen Investoren in der Realisation von Investitionsprojekten auf das Territorium der Russischen Föderation begleiten.

FDI-Praktik Group umfasst folgende Gesellschaften:

²⁷ Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 4

-
- НФП Практик (FDI Praktik) – seit 2004 auf den russischen Markt;
 - Westintrade - seit 2009 auf den tschechischen Markt;
 - BRG - seit 2011 auf den deutschen Markt.²⁸

Die Mitarbeiter sind Fachleute auf den Gebieten des Zivil- und internationalen Rechts. Außerdem verfügt das Unternehmen über große Erfahrungen im Bereich der Rechtsstreitigkeiten vor unterschiedlichen Gerichtsständen.

Die sachkundigen Mitarbeiter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft des Unternehmens führen auch vor Ort Rechnungsprüfungen durch und überwachen den Status der Investitionsprojekte auf dem Gebiet der Russischen Föderation.

Dabei bewertet das Team des Unternehmens zunächst die Investitionsprojekte, auch durch grundlegende und erweiterte Due-Diligence-Verfahren, danach werden in direkten Gesprächen mit den teilhabenden Unternehmen die Aspekte der Realisation besprochen. Daraufhin werden sie dem Register von FDI-Praktik bzgl. internationaler Projekte hinzugefügt. Diese bietet das Unternehmen danach den potenziellen ausländischen Investoren an.

Seinen ausländischen Partnern sichert FDI-Praktik die ganzzeitige juristische, informelle und organisatorische Unterstützung während des Investitionsprojektes zu. Dabei schafft das Team komfortable Voraussetzungen für eine sichere Investition in die Projekte auf dem Gebiet der Russischen Föderation, welche rentabel genug sind, um die erhöhte Ertragsfähigkeit der Investition zu gewährleisten.

Das Expertenteam von dem Unternehmen setzt sich dabei aus Gleichgesinnten mit unterschiedlichen Fachkenntnissen und analytischen Möglichkeiten zusammen. Dies erhöht wesentlich sowohl die Qualität als auch Effektivität der Dienstleistungen. Für FDI-Praktik ist jeder Kunde bedeutsam, unabhängig davon, ob er ein Newcomer oder bereits ein international stark gefestigtes Unternehmen ist.

²⁸ Information von dem Bericht von FDI-Praktik

Im Großen und Ganzen bietet FDI-Praktik seinen Kunden folgende Dienstleistungen an:

- 1) Suche nach Investitionsprojekten in der Russischen Föderation mit vorgegebenen Indikatoren wie Erträglichkeit und Risiko
- 2) Zusammenstellung, Verwaltung und regelmäßige Aktualisierung des Verzeichnisses der Investitionsprojekte in der Russischen Föderation
- 3) Ausarbeitung rechtlicher Schemata zur Umsetzung von Investitionsprojekten in der Russischen Föderation
- 4) Prüfung und Risikoanalyse der Umsetzung von Investitionsprojekten in der Russischen Föderation
- 5) Ausarbeitung der Risikokarten von Investitionsprojekten
- 6) Durchführung einer Due Diligence
- 7) Durchführung einer erweiterten Due Diligence
- 8) Informationen über Investitionsprojekte in der Russischen Föderation:
 - 8.1) Unterrichtungsinformation über Investitionsprojekte in der Russischen Föderation
 - 8.2) Informationen über Investitionsprojekte in der Russischen Föderation nach Ergebnissen einer Due Diligence
 - 8.3) Informationen über Investitionsprojekte in der Russischen Föderation nach Ergebnissen einer erweiterten Due Diligence
- 9) Unterstützung der Investitionsprojekte während deren Umsetzung und Vertretung der Investoreninteressen:
 - 9.1) Rückverfolgung der Durchführung der Investitionsprojekte und zeitnahe Unterrichtung der Investoren über die Fortschritte von deren Umsetzung
 - 9.2) Rückverfolgung der Durchführung der Investitionsprojekte und Unterrichtung der Investoren über Einflussfaktoren während des Verlaufs der Umsetzung, auf Erträglichkeit und Risiken
 - 9.3) Vollständiges Spektrum von repräsentativen Funktionen:

Rückverfolgung der Umsetzung von Investitionsprojekten, Unterrichtung der Investoren über die Faktoren, die die Umsetzung, Erträglichkeit und Risiken beeinflussen; Tätigkeit im Interesse des Investors, um die Umsetzung der Investitionsprojekte, deren Risiken und Erträglichkeit zu beeinflussen.²⁹³⁰

Dieses Unternehmen arbeitet mit den Investoren von der ganzen Welt und bietet seine Dienstleistungen jedem, der es wünscht und braucht. Die Arbeitsprinzipien sind kundenfreundlich.

Als ein weiterer Vorteil kann man genau das Team bezeichnen. Zum Team gehören nur die Professionellen, die eine große Erfahrung schon haben und hilfsbereit sind. Dank dem Team hat das Unternehmen auch immer nur aktuelle Informationen über den Marktstand, sowie auch über den Wettbewerb, was hilft, viele Probleme und Schwierigkeiten im Laufe des Geschäftsprozesses zu vermeiden.

FDI-Praktik bietet seine Dienste den Kunden von unterschiedlichen Märkten und, um mehr die Wahrnehmung der Kunden zu verstehen und um mehr die Bedürfnisse auf dem Markt zu klären, tritt es kontinuierlich in neuen Märkten auch physikalisch ein.

²⁹ Vgl. <http://www.nfp-praktik.ru/>

³⁰ Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 49

7.2 Arbeitsprinzipien

„Professionalismus, der durch die Erfahrung bestätigt wird“

Die Fachleute des Unternehmens publizieren ihre analytischen Erkenntnisse in führenden Fachzeitschriften. Die arbeiten als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aktiv mit den betreffenden Staatsorganen in Form von gemeinsamen Beratungen, Anfragen und ähnlichem zusammen. Bei Interessenskonflikten der staatlichen Organe schützen die Mitarbeiter von FDI-Praktik die Interessen ihren Kunden vor den betreffenden Gerichtsorganen.

„Organisation, Schnelligkeit und Sachkenntnis“

Ein erhöhter Organisationsgrad der ausgeführten Arbeit sowie der Inhalt und die Vollständigkeit des angefertigten Berichtes (korrekt erstellter analytischer Teil, Zusammenfassungen und ergänzende Anmerkungen) geben den Kunden die Möglichkeit, die Erkenntnisse unserer Arbeit einer breiten Verwendung zuzuführen. Kunden kommen oftmals durch die Weiterempfehlung von Geschäftspartnern und Experten auf diesem Gebiet zu FDI-Praktik.

Moderate Preise

Durch die Komplexität der Dienstleistungen kann das Unternehmen deren Kunden bestmögliche Kostenoptionen bieten.

Vorteile einer Zusammenarbeit mit FDI-Praktik sind unter anderem:

- Einsatz ihren Rechtsexperten als Vertreter Ihrer Interessen
- Fehlervermeidung sowie eine objektive und unvoreingenommene Bewertung durch unabhängige Expertenmeinungen
- durch die Nutzung der Dienstleistungen unseres Unternehmens Investitionsprozesse bezüglich bestehender geplanter Investitionsprojekte auf dem Gebiet der Russischen Föderation sichern
- Durchführung von Due-Diligence-Verfahren³¹³²

³¹ Vgl. <http://www.nfp-praktik.ru/>

7.3 Investment-Broker-Dienste

FDI-Praktik bietet im Rahmen deren Investment-Dienste stetig durch deren sachkundigen Mitarbeiter aktualisierte Investitionsprojekt-Register von bereits realisierten und noch zu planenden Projekten deren russischen Partner an. Dabei führen die Fachleute des Unternehmens immer ein Monitoring bereits erwähnten Investitionsprojekte durch. Ein Ziel dieses Monitorings ist die Auswahl von Investitionsprojekten anhand verschiedener Parameter.

Dazu gehört zum einen die Rentabilität, die einen hohen Investitionsgrad für potenzielle Auslandsinvestoren gewährleistet. Zum anderen die Stabilität, welche ein geringeres Investitionsrisiko für die potenziellen Auslandsinvestoren mit sich bringt.

Die Mitarbeiter bewerten die ausgewählten Projekte und führen die Verhandlungen mit den Unternehmen, welche die betreffenden Projekte realisieren oder planen. Sobald das FDI-Praktik mit ihren Partnern über eine gemeinsame Realisierung des Projektes übereingekommen sind, fügt das Unternehmen das Projekt zu ihrem Register hinzu und bietet es ihren Auslandsinvestoren an.

Sie können auch mit einem niedrigen Investitionskapital arbeiten und bieten ihren Kunden die Teilnahme an Investitionsprojekten mit einem Investitionskapital ab 500.000 Euro an.

Dies öffnet breite Möglichkeiten für die einträgliche Investition vom verfügbaren Kapital bei einem niedrigen Risikograd für Privatpersonen (für Besitzer oder Aktionäre von größeren, mittleren und kleineren Gesellschaften, für Privatunternehmer, Top-Manager von größeren und mittleren Gesellschaften).³³³⁴

³² Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 5

³³ Vgl. <http://www.nfp-praktik.ru/>

³⁴ Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 6

7.4 Due-Diligence-Verfahren

Wenn man die Durchführung vom Due-Diligence-Verfahren bei FDI-Praktik in Anspruch nimmt, kann man frühzeitig eine objektive Meinung über die voraussichtlichen Investitionsobjekte bekommen.

Dafür reicht man die Investitionsrisiken, die unabhängige Bewertung der Investitionsobjekte, die ganzseitige Untersuchung der Unternehmensbeschäftigung, die diese Investitionsobjekte bearbeiten sowie die komplexe Prüfung von deren Finanzsituation und der Marktposition ein.

Unter der Durchführung vom Due-Diligence-Verfahren versteht man eine Überprüfung der amtlichen Gewissenhaftigkeit im Rahmen des geplanten Geschäftes.

Es beschreibt nicht nur die Betrachtung von rechtlichen, sondern auch von ökonomischen und Marketing- sowie auch politischen Risiken, die mit dem Objektstandort und auch mit den Plänen über dessen zukünftige Modernisierung und Rekonstruktion verbunden sind. Das Due-Diligence-Verfahren bezeichnet die Bestimmung des Fair Market Values des Objektes, ordnet die Berechnung der perspektiven Rentabilität fundierten Investitionen zu und erlaubt die Einbindung des Einflusses von qualitativ bewerteten Faktoren (Geschäftsprozesse, Personal, Grad der Automatisierung usw.) gemessen an der ökonomischen Zweckmäßigkeit des Geschäftes.

Genau aus diesem Grund rechnet FDI-Praktik das Due-Diligence-Verfahren zu den effektivsten Instrumenten der Risikobeherrschung. Das Due-Diligence-Verfahren, das das Unternehmen ausübt, kann nicht nur als ein Instrument der inneren Kontrolle ausgewandt werden sondern auch als Vorbeugungsmaßnahmen bei einer Vorbereitung der Ausgabe von Wertpapieren, bei einer Bedrohung der ökonomischen Sicherheit und bei einer Einleitung einer Prozedur der krisenabwendenden Führung.

Die Richtigkeit der Entscheidung bei der Investitionsdurchführung hängt von der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Ausgangsinformation, sowie auch von deren richtigen Interpretation ab.

Aufgrund der Daten über die Beschaffenheit des geplanten Geschäftes und abhängig von den Aufgaben, die ein Investor gestellt hat, bereitet das FDI-Praktik die Empfehlungen über die Vollständigkeit, die Tiefe, die Reihenfolge und die Zweckmäßigkeit mit der Untersuchung der einzelnen Fragen vor.

Das Ergebnis der Due-Diligence-Verfahren soll in Form eines analytischen Berichtes, der von den Fachleuten des Unternehmens professionell erstellt wird, mit der Formulierung eines gutachtlichen Abschlusses gemacht werden.

Das Gutachten enthält die Hauptmerkmale über den Grad des Unternehmerwagnisses und die Folgen des Geschäftsabschlusses.

Als Effekte des Due-Diligence-Verfahren kann man die Nichtzulassung von wesentlichen ökonomischen Verlusten und die Senkung der Unternehmerwagnisse bezeichnen.³⁵³⁶

³⁵ Vgl. <http://www.nfp-praktik.ru/>

³⁶ Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 6

7.5 Zielgruppen

Das Unternehmen bietet ausländischen Investoren organisatorische und rechtliche Unterstützung sowie Informationsunterstützung von Investitionsprojekten: komfortable Bedingungen für ein sicheres Investment in bestehende und geplante rentable Investitionsobjekte, um eine hohe Anlagenrendite (ROI) zu gewährleisten.

Das Team von FDI-Praktik ist immer bereit, mit geringem Investitionskapital zu arbeiten und bietet den Kunden die Beteiligung an Investitionsprojekten mit einem Investitionsumfang ab 500.000 EUR an.

Große Möglichkeiten für ertragsstarke Kapitalanlagen bei einem geringen Risiko bekommen somit Privatpersonen (Eigentümer und Hauptaktionäre von großen, mittelständischen und kleinen Unternehmen, private Unternehmer und Top-Manager von großen und mittelständischen Unternehmen, hoch bezahlte Fachleute verschiedenster Gebiete - Wissenschaftler, Ärzte, Juristen, Musiker, Sportler).

Die FDI-Praktik Investmentgesellschaft bietet juristischen und natürlichen Personen eine umfangreiche Betreuung des Investments in bestehende und geplante Investitionsobjekte in der Russischen Föderation an.

Weiterhin fungiert die FDI-Praktik Investmentgesellschaft als Investment-Broker in der Russischen Föderation und bietet Dienstleistungen bei der Suche nach hochprofitablen Investitionsprojekten an.³⁷³⁸

³⁷ Vgl. <http://www.nfp-praktik.ru/>

³⁸ Zitat, Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, S. 9

8. Fazit und Ausblick

Die geschriebene Arbeit ist eine systematisierte und zugeordnete Erklärung der Theorie von der Thematik der Immobilieninvestitionen von Ausland in russischen Markt auf dem Beispiel des Betriebs von russischen Wirtschaftsgesellschaft FDI-Praktik Group.

FDI-Praktik ist ein neugieriges und genug junges Unternehmen, deren Hauptziel eine Anwerbung von ausländischen Investoren in russischen Markt ist. Dies bietet seinen Kunden eine professionelle Begleitung bei unterschiedlichen Investitionsprojekten auf den russischen Markt und verfolgt das Ziel den russischen und ausländischen Investoren in eine Kooperation zusammen zu setzen.

Im Laufe des Projektes muss man immer unterschiedliche Marktuntersuchungen machen und neue Strategien zu kreieren. Damit kann auch FDI-Praktik helfen. Alle Leistungen und Arbeitsprinzipen, die das Unternehmen seinen Kunden bietet, ist im letzten Kap. Der Arbeit beschrieben.

Wir haben auch die Marktsituation in Betracht gezogen. Gemäß den Daten bis zum Jahr 2014 konnten wir sehr optimistische Prognosen für den russischen Immobilienmarkt machen. In der Zeit aber ist es schon schwierig etwas Bestimmtes zu sagen.

Ein Grund dafür ist unklare politische und ökonomische Situation in der Ukraine, was sehr auf politische und auch ökonomische Situation in Russischen Föderation beeinflusst hat.

Man kann aber die offiziellen Prognosen von berühmten russischen Gesellschaften in der Arbeit finden. Außerdem das kann man auch die Graphiken der Entwicklung von ausländischen Investitionsvolumen durchsehen, um zu verstehen, wie hoch das Potential der Wirtschaft von Russischen Föderation bis zum aktuellen Stand war.

Es ist auch Theorie der Investierung kurz beschrieben, nur um zu verstehen, worüber es weiter geht und um die Investitionsarten zu definieren. Außerdem das, kann man über der Thematik Immobilien lesen und die Immobilienarten durchsehen.

Man hat u.a. die Möglichkeiten der Investierung im Immobilienmarkt hergezählt und erklärt, wie man das schaffen kann.

Es ist auch der Prozess der Investitionsplanung und –Entscheidung vorgestellt und erklärt, wie und mit welchen Problemen und Risiken man den Geschäftsprozess bilden kann.

Man hat auch die Konditionen für die ausländischen Investoren in Russland beschrieben und die wichtigsten Merkmale, die die potentiellen Investoren kennen sollen genannt. Man kann die gesetzliche und rechtliche Bedingungen für die ausländischen Investoren in Russischen Föderation gemäß russischem Gesetz durchgucken.

Das Ziel der Arbeit war die Information zu finden, die für die Investoren, sowie auch für Leute, die eine Übersicht von der Thema haben wollen, interessant und nützlich sein wird. Die Information ist gesammelt und strukturiert, um leichter für die Wahrnehmung der Interessenten die zu machen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Ausländische Investitionen in russischen Wirtschaft / Stand: 01.01.2014. Offizielle Internetseite des Finanzministeriums der Russischen Föderation. URL: http://info.minfin.ru/investment_in.php

Bernd Heuer, Stephan Bone-Winkel, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, Immobilien-Wissen, 1996

Dahmen Andreas, Oelrich Marcus: Investition, 3. Auflage, aktualisiert, 2012

Depositphotos/gunnar3000, RosBusinessConsulting: Die westlichen Investoren verlassen den russischen Immobilienmarkt, April, 2014, URL: <http://realty.rbc.ru/articles/03/04/2014/562949991039641.shtml>

Eidam & Partner, Andreas Riedel, DER DOING-BUSINESS-INDEX, 2014, O.O., URL: <http://blog.eidam-und-partner.de/2014/04/der-doing-business-index-interkulturelles-trainings-know-how/>

Erwin Sailer, Henning J. Grabener: Immobilien Fachwissen von A-Z, 7 Auflage, 2004, URL: http://www.grabener-verlag.de/Verlag/seiten_az/lexikon.html

FDI-Praktik, offizielle internationale Webseite, Stand Februar 2014, URL: <http://www.fdipraktik.com/index.php/ru/>

FDI-Praktik, offizielle russische Webseite, Stand Mai 2014, URL: <http://www.nfp-praktik.ru/>

Jones Lang LaSalle, Tom Mundy, Olesya Dzuba, Evgeny Tomilov, Investitionsimmobilienmarkt der Russischen Föderation 4 Quartal 2013, 2014, Moskwa, URL: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Russian_Investment_Market_Report_JLL_Q42013_RUS_.pdf?c23aa4fc-c8cb-48e0-9924-14ee6d24a9cd

International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, Doing Business 2014. Understanding Regulations for Small and Medium-Size Enterprises. Comparing Business Regulations for Domestic Firms in 189 Economies, 11-th Edition, URL: <http://www.doingbusiness.org/~media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-reports/English/DB14-Full-Report.pdf>

Kirillova Tatiana: Forschung der internen und externen Faktoren, die an die finanzielle Stabilität der Unternehmen und der Gesellschaften beeinflusst, 2013, URL: <http://sci->

article.ru/stat.php?i=issledovanie_vnutrennih_i_vneshnih_faktorov_vliyayuschih_na_finansovuyu_ustoychivost_predpriyatij_i_korporacij

Kowan S.E.: Die finanzielle Stabilität des Unternehmens und seine Bewertung mit dem Ziel der Insolvenzvermeidung / Kowan S.E., Kochetkov E.P. / Wirtschaftsanalyse: Theorie und Praxis, 2009, Nr. 15

Osypenko Kateryna, Gräbner Michael, Verkaufsprospekt FDI Praktik (Foreign Direct Investment), Dezember 2013

O.V., Webquelle, Immobilien-Begriffe, Information zu den unterschiedlichen Begriffen zur Thema „Immobilien“, O.J., URL: <http://www.immobilien-begriffe.de/>

O.V., Webquelle, Wirtschaftslexikon24.com, Information zur Thema „Internes Umfeld“, O.J., URL: <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/internes-umfeld/internes-umfeld.htm>

Prof. Dr.-Ing. Hans Blohm, Prof. Dr. Dr. h.c. Klaus Lüder, Prof. Dr. Christina Schaefer: Investition. Schwachstellenanalyse des Investitionsbereichs und Investitionsrechnung, Auflage: 10., bearbeitete und aktualisierte Auflage, 2012

Prof. Dr. Hans Putnoki, Prof. Dr. Heike Schwadorf, Prof. Dr. Friedrich Then Bergh: Investition und Finanzierung, 1. Auflage, 2011

Webquelle, wikiHow, Chris Hadley, Information zur Thema „Im Immobilien investieren“, O.J., URL: <http://de.wikihow.com/In-Immobilien-investieren>

Webquelle, Wikipedia, O.V., O.O., April 2014 – letzte Korrektur (Stand), URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Investition>

Zub A.T.: Strategisches Management: Theorie und Praxis: Lernmittel für den Hochschulen, 2010, Moskwa

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ort, Datum

Vorname Nachname