

ForestInvest Balkan

Wald in Kroatien als Investitionsobjekt



Wald in Kroatien als Investitionsobjekt

Seite 4

Die Geschichte dieses Waldes

Seite 5

Länderdaten Kroatien

Seite 6

Umgebungskarte

Seite 7

Daten und Fakten

Seite 8

Die Königsklasse der Rohstoffe

Seite 9

Studie prognostiziert Aufschwung für den Waldverkauf

Seite 10

Wertbestimmung der Holzvorkommen im Wald von Krndija Našička

Seite 11

Informationen über das angebotene Waldgebiet

Seite 12

Investitionen in Kroatien

Seite 13

Risiken und Risikohinweise!

Seite 14



Wald in Kroatien als Investitionsobjekt

Die Nachfrage nach Holz und Papier ist im Laufe der Jahre deutlich gestiegen. Neben Öl und Erdgas ist Holz der wichtigste Rohstoff weltweit. Sein Vorteil: Er wächst nach!

Wälder sind komplexe Ökosysteme und mit optimaler Ressourcenausnutzung das produktivste Landökosystem. Nach den Ozeanen sind sie die wichtigste Einflussgröße auf das globale Klima. Sie stellen gegenüber anderen Nutzungsformen global die einzig wirksame Kohlendioxidsenke dar und sind die wichtigsten Sauerstoffproduzenten. Ihr Artenreichtum bildet einen unschätzbaren Genpool, dessen Bedeutung zunehmend auch von der Industrie erkannt wird.

Jetzt wird Wald, wie Natur insgesamt, ein knappes (Wirtschafts-) Gut. Wald wird das, was landwirtschaftlich nutzbare Flächen schon lange sind - ein Wirtschaftsraum. Ungenutzter Wald wird weltweit immer knapper.

Das Anliegen der ConnX Consulting Group ist es, eine ideale Symbiose aus ertragreichen Investitionen einerseits und sozial-ökologisch sinnvollen Aktivitäten andererseits zu schaffen.

Kroatien wurde und wird in der Fachpresse als „die neue Cote d’Azur“ und als „heißeste Destination 2003“ gehandelt und erfreut sich außerdem einer großen Beliebtheit bei bekannten Persönlichkeiten aus aller Welt.

Bezugnehmend auf die Vorhersagen einiger weltweiter Finanzinstitute wird in Kroatien, innerhalb weniger Jahre, bei Grundstücken eine Wertsteigerung von 150% erwartet.

Es existiert eine gute Infrastruktur, eine stabile politische Lage, die sich durch nichts von der in anderen europäischen Ländern unterscheidet. Umfassende politische und wirtschaftliche Reformen haben die Öffnung aller Märkte ermöglicht und durch die erreichte wirtschaftliche Stabilität kurzfristig das Wachstum der kroatischen Wirtschaft stimuliert.



Die Geschichte dieses Waldes

Der Wald, den wir Ihnen als Investitionsobjekt anbieten möchten, befindet sich im Eigentum der Frau Julijana Petrovic.

Nach der Unabhängigkeitserklärung der Republik Kroatien hat die kroatische Regierung das Gesetz verabschiedet, nach dem alle während des Kommunismus nationalisierten Grundbesitze den alten Besitzern bzw. deren Erben wieder zurückzugeben sind.

Oft war es unmöglich, die Besitztümer im selben Zustand wie Sie entwendet wurden, zurückzugeben, da z.B. Straßen auf diesen Grundstücken gebaut wurden oder diese Grundstücke von anderen Personen rechtlich erworben wurden.

Aus diesem Grund musste seitens der Regierung jeder Einzelfall genauestens geprüft werden, ob die besagten Grundstücke in das Eigentum der alten Besitzer ohne Weiteres zurückzuführen waren.

In unserem Fall hatte die Erbin Julijana Petrovic aus Altersgründen ihrem Sohn, Predrag Petrovic die Vollmacht erteilt, alle notwendigen Handlungen in ihrem Namen zu führen.



Die Familie Petrovic hatte Erfolg mit der Rücküberführung ihres Eigentums aus dem Staatseigentum, als auch mit dem Verkauf dieser Grundstücke.

Nach erfolgreichen Verhandlungen wurde der Grundbesitz der Familie Petrovic zugesprochen und Frau Julijana Petrovic als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Frau Petrovic verkauft den Wald aus Altersgründen und um eine schnelle Nachfolgeregelung zu schaffen.

Länderdaten Kroatien

Die Forst- und Holzwirtschaft in Kroatien

Die Forst- und Holzwirtschaft hat in Kroatien eine lange Tradition. Vor dem Krieg zählten die Betriebe dieser Branche zu den wichtigsten Wirtschaftsmotoren des Landes. Aufgrund des Krieges sind aber wesentliche Investitionen in den Unternehmen ausgeblieben.

Die größte Herausforderung ist daher zurzeit, die Technologie in den Betrieben wieder an den westlichen Standard anzupassen. Die kroatische Regierung hat diese Chance erkannt und ein umfangreiches Förderprogramm für die Betriebe der Forst- und Holzwirtschaft ins Leben gerufen. Bis 2010 stehen den holzverarbeitenden Firmen 28 Mio. Euro an Fördergeld zur Verfügung, weitere 245 Mio. Euro sollen der Branche als Kredite angeboten werden.

Diese Initiativen machen sich im wahrsten Sinnen des Wortes bezahlt: Nach langen Zeiten der Stagnation hat die kroatische holzverarbeitende Industrie im Jahr 2006 zum ersten Mal seit vielen Jahren den Umschwung geschafft und mehr Produkte exportiert (720 Mio. US-Dollar) als importiert (688 Mio. US-Dollar).

Forstwirtschaft in Kroatien

Verantwortlich für den Bereich „Forstwirtschaft“ ist das kroatische Ministerium für Land- und Forstwirtschaft in Zagreb. 81 % der Wälder sind in Staatsbesitz (Hrvatske sume) somit ist der Staat mit 94 % Anteil der größte Rundholzlieferant. Über 10.400 Mitarbeiter sind zurzeit in der kroatischen Forstwirtschaft beschäftigt.

Holzbe- und -verarbeitende Industrie

Die „slavonische Eiche“ zählt zu den begehrtesten Holzarten weltweit. Dank dieser Holzart zählen die kroatische Parkett- und Möbelindustrie zu den erfolgreichsten Wirtschaftszweigen Kroatiens. Im Jahr 2006 wurden 4 Mio. m² Parkett um 40,5 Mio. US-Dollar exportiert.

Hauptabnehmer von Massivparkett ist Italien (ca. 50 %), weitere Exportländer sind Deutschland, Schweiz, Griechenland und Spanien.

Die Betriebe der kroatischen Holzindustrie beschäftigen über 11.000 Mitarbeiter - weitere 11.000 Arbeiter und Angestellte sind in der Möbelindustrie tätig.



Weitere Industriezweige:

Plattenindustrie:

Die Spanplattenproduktion ist in Kroatien von jährlich 51.000 m³ im Jahr 2002 auf 104.667 m³ im Jahr 2005 angestiegen! Tendenz weiter steigend.

Pelletsproduktion:

Der erste Pelletsproduzent hat in Kroatien Ende Februar 2007 sein Werk eröffnet. Weitere 19 Firmen zeigen großes Interesse, in die Produktion von Pellets einzusteigen.

Länderprofil Kroatien:

- Fläche: 56.594 km²
- Bevölkerung: 4,4 Mio Einwohner
- Hauptstadt: Zagreb
- Waldanteil: 43,5 %
(ca. 2,5 Mio Hektar)
- Laubwald: 85 %
- Nadelwald: 15 %

Waldstruktur:

- Staatseigentum: 81 %
(Hrvatske sume)
- Privateigentum: 19 %
- Durchschn. priv. Waldbesitz:
0,5 ha
- Anzahl der Waldbesitzer:
599.056



Daten und Fakten

Besitzstand	Privat
Größe der Waldfläche	2.000 ha (20.000.000 m ²)
Sortiment des Fällholzes	Rote Eiche, Traubeneiche: 45% Buche: 18% Kirschbaum, Linde, Esche, Türk. Eiche, Akazie: 13%
staatl. erlaubter jährlicher Schnitt	6 - 13%
Gesamtvorrat an Holz	ca. 686.000 m ³
Preis	30.000.000 Euro



Quelle: Google-Earth



Die Königsklasse der Rohstoffe

Die Profis der Anlagewelt sind ständig auf der Suche nach Anlageformen, die nicht miteinander korrelieren bzw. am besten in der Lage sind, kontinuierlich positive Erträge zu generieren und keine Abhängigkeiten zu den Auf- und insbesondere den Abbewegungen der Kapitalmärkte produzieren.

Diese Vorgaben werden durch ein direktes Holzinvestment bestmöglich erfüllt. In dem Moment, indem Sie einen Teil Ihres Vermögens in die Anlageklasse Edelholz investieren, tauschen Sie Ihren Euro in die „Währung Biomasse Edelholz“. Sie partizipieren am naturgegebenen Zinseszins.

Die Tatsache, dass die Biomasse Edelholz jedes Jahr ganz kontinuierlich zunimmt und zwar völlig unabhängig davon, was an den Aktien-, Renten- oder Währungsmärkten passiert, ist die herausragende Basis für eine Vermögensoptimierung.

Selbstverständlich unterliegt die Ware Holz Preisschwankungen. Diese werden jedoch durch den gleichzeitigen Zuwachs der Biomasse sehr gut ausgeglichen.

Dazu kommt die Tatsache, dass der Preis mit der Stammdicke steigt – also nicht nur der pure Biomassenzuwachs, sondern auch die automatisch dicker werdende Stämme einen Puffer gegen mögliche Rückschläge im Holzpreis darstellen.

Somit verfügen wir über eine bestmöglich nicht korrelierende Anlageklasse.



Studie prognostiziert Aufschwung für den Wald- verkauf

Als Konsequenz für die Forstwirtschaft wird prognostiziert: „Bei abnehmenden Waldflächen ist aus heutiger Sicht mit einem durchgreifenden Nachfrageanstieg zu rechnen.“ Nach Ansicht der Experten des HWWI (Hamburgisches WeltWirtschafts Institut) und der Berenberg Bank wird unter anderem der Waldverkauf von den klimatischen Veränderungen besonders profitieren.

Berenberg Bank:

Holz profitiert langfristig von der Ölverknappung. Ein Investment in Wald oder Holz bietet stabile und kontinuierliche Wertsteigerungen.

Es erfordert jedoch einen langfristigen Anlagehorizont. Immer mehr Anleger erkennen in Holz ein stabiles Investment. Allein in den USA stieg das in diesen Rohstoff investierte Kapital seit Ende 2003 um knapp 30% auf 18 Mrd. USD.

Wald ist auf natürliche Weise gegen einen Preisverfall geschützt - wenn die sonstigen Preise steigen, klettern auch die Holzpreise. Die Preise sollten in Zukunft von mehreren Faktoren positiv beeinflusst werden, u.a. durch eine weltweit zunehmende Nachfrage.

Der Verbrauch hat in jüngster Vergangenheit in Asien und Osteuropa deutlich zugelegt. Zum anderem profitiert Holz als regenerativer Energieträger von steigenden Ölpreisen. Da ein Baum im Laufe seines Wachstums schädliches CO² bindet, sollte Holz in Zukunft eine wichtige Rolle als Energieträger bei der Verringerung der Treibhausgase spielen.

Den Prognosen der Analysten der Berenberg Bank zufolge sei Holz langfristig eine gute Anlagemöglichkeit. Zudem weist es nur eine geringe Korrelation zu anderen Asset-Klassen auf.



Wertbestimmung der Holzvorkommen im Wald von Krndija Našićka

- Die Gesamtfläche des Waldes beträgt, so wie sie sich in den Basisdaten des Forstbuches darstellt, 5.251ha. Die käufliche Fläche beträgt etwa 2.000ha.
- Der gesamte Holzbestand in Krndija Našićka umfasst 1.800.162m³.
- Daraus ergibt sich der folgende zum Verkauf vorgesehene Bestand:
1.800.162m³ x 0.381* = 685.861m³.

(* Verhältnis der Gesamtwaldfläche zur möglichen kaufbaren Waldfläche.)

	Menge und Wert 2.000ha			ETAT 2,63%			Jahresholzschlag 60%	
	V (m ³)	Auf dem Klotz (€)	Frei Grenze (€)	V (m ³)	Auf dem Klotz (€)	Frei Grenze (€)	Auf dem Klotz (€)	Frei Grenze (€)
Sägestämme/-blöcke	510.022	29.693.674	50.692.416	13.414	780.943,63	1.333.210,54	468.566	799.926
Brennholz	175.840	2.321.109	5.179.003	4.625	61.045	136.208	36.627	81.725
Biomasse	181.475	1.811.471	5.179.339	4.773	47.642	136.217	28.585	81.730
Gesamt	867.337	33.826.254	61.050.758	22.811	889.630	1.605.635	533.778	963.381

Fazit: Durchschnittlicher Wert von Slawonischer Eiche: € 79,10/m³.

Basierend auf dem obigen Kalkulationsmodell ergibt sich für den gesamten Holzbestand ein Mindestwert von € 55,00 pro m³. Schließlich beträgt der Minimalwert des angebotenen Holzbestandes gemäß der folgenden Rechnung:

$$685.861\text{m}^3 \times 55,00 \text{ €} = 37.722.355,00 \text{ € (zuzügl. Biomasse)}$$

Der Kaufspreis des Waldes von 30.000.000,00 Euro liegt damit weit unter dem derzeit erzielbaren wirtschaftlichen Wert des Waldes.

Unberücksichtigt bleiben hier die gewöhnlichen Wertsteigerungen eines Waldes und der reine Grundstückswert von 2.000ha Waldgrundstück.

Informationen über das angebotene Waldgebiet

Dieses Gebiet ist in der Verwaltung des Forstamtes. Das Forstamt Nasice verwaltet derzeit die höchstqualitativen Wälder und durch die gute Verwaltung gewinnt das Holz an Qualität und Quantität- die laufenden Verwaltungskosten des Waldes werden der Forstverwaltung Nasice mit Jagd-rechten ausgeglichen- es entstehen daher zurzeit keine weiteren vom Käufer des Waldes zu entrichtenden Verwaltungsaufwendungen.

Die Nutzfläche und das Holz sind durch die Waldwege und die Wald-lager, die sich in einem sehr guten Zustand befinden, leicht erreichbar.

Das Jagdrevier, das sich in dem Wald befindet, ist von Vorteil für das ganze Gebiet (Hirsche, Rehe, Wildschweine, Hasen, Füchse).

Die Holzmenge geht von 200 - 600m³, die vom Alter der Bäume abhängt, oder durchschnittlich 340 m³/ha aus.

Der Jahreszuwachs geht von 2,5 - 5,3% für die Traubeneiche und 1,7 - 3,8% für die Buche im Jahr aus.

Das Gebiet ist folgendermaßen bewachsen:

- 45% Eiche
- 24% Weißbuche
- 18% Buche
- 2% Akazie
- 1% Zerreiche
- 1% Linde
- 0,5% Obstbäume
- 0,5% Nadelbaum

In unserer differenzierten Berechnung gingen wir somit lediglich von 60% des minimalen Jahreszuwachses aus.

Mögliche Holz mengen die pro Jahr verarbeitet werden dürfen:

- 6 - 12% Eiche
- 6 - 13% Buche

In der differenzierten Ausarbeitung wurde mit Werten gearbeitet, die 2 - 4 mal kleiner sind, als es die Abbauregelungen des Staates erlauben würden.

Eine gute Infrastruktur in Form von Hauptstraßen, Verkehrsanbindung zum Flughafen Zagreb und holzverarbeitenden Betrieben wie Sägewerken ist ausreichend vorhanden.

Der unverarbeitete, gefällte Baum wird regelmäßig über Versteigerungen zu Höchstpreisen veräußert, der weiterverarbeitete Baum kann ohne weitere Einschränkungen exportiert werden.



Investitionen in Kroatien

In Kroatien ist der gesetzliche Rahmen für Investitionen aus dem Ausland so verfasst, dass diese und Investitionen aus dem Land selbst, nicht voneinander getrennt werden. Alles, was in den Verhältnissen zwischen einheimischen Investoren als möglich gilt, ist auch für ausländische Kapitalanleger möglich.

Ausländische Investoren haben das Recht auf zusätzliche Haftung, welches dem einheimischen Anleger nicht gewährleistet wird.

Die kroatische Verfassung schreibt vor, dass das durch Anlage erworbene Kapital nicht durch Gesetze oder sonstige Vorschriften in Anspruch genommen wird, wodurch gewährleistet wird, dass der Anleger seinen Gewinn und das angelegte Kapital nach Ablauf der Anlagefrist und nach Erfüllung aller gesetzlichen Pflichten frei ins Ausland bringen kann.

Wenn ein Anleger aus dem Ausland in Kroatien eine Handelsgesellschaft gründet oder mitbegründet, hat er dieselben Rechte und Pflichten und tut dies unter denselben Bedingungen wie ein kroatischer Investor.

In Kroatien können Ausländer auf folgende Weise Kapital investieren:

- auf Vertragsbasis
- in einer Handelsgesellschaft
- in einer Bank oder Versicherungsgesellschaft
- als Begründer eines Gewerbes oder als selbstständiger Händler
- indem er eine Konzession erwirbt für das Verfügen über Naturrohstoffe und andere Güter, die von Interesse für Kroatien sind
- als Beteiligter an B.O.T. (Build-Operate-Transfer) und B.O.O.T. (Build-Own-Operate-Transfer) Geschäften

Wenn sich ein Ausländer dazu entschließt, ein Gewerbe zu begründen oder als selbstständiger Händler tätig zu sein, unterliegt er genau so wie ein einheimischer Investor dem Handelsgesellschaftengesetz.

Laut kroatischem Immobiliensteuergesetz, unter dem auch ein Waldbesitz abgehandelt wird, unterliegt die Registrierung einer Immobilie in einer Handelsgesellschaft, nicht der Grunderwerbssteuer von 5%.

Risiken und Risikohinweise!

Ja, die gibt es, wie bei jeder Investition und sie können bis zum Totalverlust führen. Dem Wesen nach ist die Investition in Holz jedoch ein konservatives Investment, da dieses Investment mit Grund und Boden verbunden ist.

Hier handelt es sich um mehr als unwahrscheinliche Risiken, die z.B. im politischen Bereich oder in Naturereignissen liegen könnten.

Die in diesem Exposé benannten Informationen enthalten aus Sicht der Vermögensverwaltung Connx Consulting Group und Tschöke alle diejenigen Informationen, die notwendig sind, um eine Entscheidung für oder gegen eine Investition in Waldbesitz zu treffen.

Aus unserer Sicht sind die Chancen größer als die Risiken. Dennoch gibt es, wie bei jeder Investition, Risiken. Insbesondere weisen wir auf die natürlichen Risiken hin.

Darüberhinaus basierendie Aussagen im Internet und in Info-Broschüren auf Erwartungen und Prognosen. Deswegen kann der Anleger nicht von der Obliegenheit entbunden werden, eine auf seine persönlichen Bereiche abgestellte Entscheidung bezüglich Chancen und Risiken zu treffen und dabei auch Informationen unabhängiger Stellen einzuholen.

Eine Gewähr für die Berechnungsbeispiele - wegen möglicher Berechnungsfehler sowie den tatsächlichen Eintritt des erwarteten Ergebnisses - kann nicht übernommen werden.



Dieses Exposé wurde inhaltlich mit freundlicher Unterstützung des Experten **Dalibor Salopek** aus Kroatien erarbeitet.

Name: Salopek
Vorname: Dalibor
Geburtsdatum: 26. März 1940
Heimatort: Bjelovar, Kroatien

1946 – 1954

Primarschule in Petrinja

1954 – 1958

Gymnasium in Sisak

1960 – 1965

studierte Herr Dalibor Salopek Holztechnologie an der Forstfakultät der Universität Zagreb mit dem Hochschulabschluss Dipl.-Wirtschaftsingenieur.

Als Zwilling in der Familie einer Lehrerin und eines akademischen Malers hat Dalibor Salopek nach einigen in der Holzindustrie „Brezovica-Sisak“ verbrachten Jahren im Jahr 1969 die Anstellung als Dipl.-Wirtschaftsingenieur im Institut für Holz Zagreb in der Abteilung „Energetik und hydrothermische Holzverarbeitung“ erhalten.

Auf dem Gebiet Ex-Jugoslawiens, in Österreich, Norwegen und der Ukraine hat Herr Salopek an zahlreichen Projekten hinsichtlich der Energetik und Hydrothermik wie auch Primär- und Finalholzverarbeitung gearbeitet.

Die letzten 15 Jahre ist er nun auf dem Gebiet der Biomasseverarbeitung (Forst und Agraresten) in die verschiedenen Energieträger (Biokohle, Biodiesel, Ethanol, Holz) und der Herstellung elektrischer Energie im Verfahren der Kogeneration und Biomasse tätig.

Auf diesem Gebiet arbeitet Herr Salopek mit Erfolg zusammen mit dem FRAUNHOFER-Institut in Berlin hinsichtlich der Kogeneration 2. Stufe Holz-Biokohle-Gas-Gasmotor-Elektr. Energie mit.

Aktuell ist Dalibor Salopek außerdem Leiter des Clusters KOPEL-OE (erneuerbare Energie) der Agronomischen Fakultät in Zagreb.

ConnX Consulting Group

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Immobilienwirt Frank Tschöke

E-Mail: info@connx-consulting.de
Internet: www.connx-consulting.de

Verwaltungsbüro:
Josef-Haumann-Str. 7a
44866 Bochum

Telefon.: +49 (0) 2327 3038-10
Fax: +49 (0) 2327 3038-18

