



IHK

Regensburg
für Oberpfalz / Kelheim

03 2020



A 12275 | 75. Jahrgang

Wirtschaft

KONKRET

Smarte Energie 10
IHK-Konjunkturbericht 16
Türöffner für die USA 26



Im Fokus

**Kommunal-
wahl 2020**



www.ihk-regensburg.de

Bei knapp

4.200 €

liegt der Quadratmeterpreis in der tschechischen Hauptstadt Prag.

» Seite 23



2

Pilotprojekte zum autonomen Fahren im öffentlichen Raum starten dieses Jahr im Landkreis Kelheim und im Regensburger Gewerbepark. » Seite 15

Knapp

1/3

der vom Deutschen Alpenverein betriebenen Hütten sind mit einem Blockheizkraftwerk von KW Energie GmbH & Co. KG ausgestattet.

» Seite 12



Mit einer Fläche von

10.800 km²

gehört der IHK-Bezirk Oberpfalz-Kelheim zu den flächenmäßig größten Industrie- und Handelskammern in Deutschland.

Quelle: IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim, 2019





Futuristisch puristisch lebt es sich in der Papirnicka. (Foto: Franck)

Schöner wohnen

Die Stadt Pilsen boomt – **Wohnraum wird knapp und teuer**. Das befeuert **Neubau, Investitionen und Innovationen**.

BEATE FRANCK

Möchten Sie inmitten einer pulsierenden Stadt wohnen, die Natur aber dennoch vor der Haustür haben? Möchten Sie in einer neuen Eigentumswohnung leben mit intelligenter technischer Ausstattung, barrierefrei und sicher? Dann auf nach Pilsen. Wie Pilze sind sie dort im vergangenen Jahr aus dem Boden geschossen: Neubauten von Mehrfamilienhäusern, Wohnblöcken und Bürogebäuden. Nicht nur am Stadtrand entstehen sie, auch im Zentrum wird jede Brachfläche bebaut. Der Grund: In Tschechien ist der Druck auf den Wohnungsmarkt enorm

gewachsen. Das betrifft vor allem die Millionenmetropole Prag. Dort fehlen Wohnungen für rund eine Viertelmillion Menschen. Doch auch größere Städte wie Pilsen, das mit seinen rund 172.500 Einwohnern und dank boomender Wirtschaft zu den Überfliegern im Land gehören, spüren den Wohnungsmangel.

Bestseller-Platte

Kuschelige kleine Einfamilienhäuschen sind da keine Lösung. Tschechen aber mögen Plattenbauten. Viele der neuen Wohnblöcke kommen im modernen Gewand daher. Sie punkten mit Extras: Balkone,

grozügiger gemeinschaftlicher Innenhof mit Kinderspielplatz oder Café, Aufzüge, Tiefgarage, Kamera-Überwachungssysteme, Rezeption für Besucher und Service. Und sie locken mit außergewöhnlicher Architektur. Am Fluss Radbuza ist so im Pilsener Stadtteil Slovany ein ellipsenförmiger Bau entstanden, der auf sieben Etagen 138 Wohnungen und einen Innenhof samt Parkhaus umschließt. Entworfen hat das Gebäude des Immobilienentwicklers BC Real der Architekt des Hauses, Patrik Novák.

BC Real hat den Gebäudekomplex namens Papirnicka auf einem „Sahnestückchen“

Info

Die Stadt Pilsen reagiert mit einem eigenen einzigartigen Neubauprojekt auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt. Im Quartier Zátíší am Stadtrand erstellt Pilsen 18 moderne Wohnblöcke mit 192 Wohneinheiten, der Großteil Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Stadt investiert dafür rund 16 Millionen Euro. Angeboten wird qualitativ hochwertiger Wohnraum für Senioren, Menschen mit Behinderung und junge Familien. Auf dem Areal vorgesehen sind außerdem Geschäfte, Sozialdienste sowie Einrichtungen für gemeinschaftliche Aktivitäten. Das Projekt entspringt dem Konzept für soziales und erschwingliches Wohnen. So sind 21 Wohnungen barrierefrei, 56 sind speziell für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen gedacht, elf weitere dienen dem Betreuten Wohnen, ebenfalls 56 sollen junge Leute oder Singles beziehen. Mit dem Neubauprojekt wurde zugleich ein sozialer Brennpunkt entschärft.

trum. Die Revitalisierung solcher Plätze ziehe Nutzen aus ihrem eigenen meist industriellen Genius Loci, hebt Trigema hervor. Wohnen verbinde sich mit dem öffentlichen Raum – ein Übergang von der bloßen „neuen Wohnung“ zum vollwertigen „neuen urbanen Wohnen“.

Ein Trend, den man auch in Pilsen ausmachen kann. Das zeigt sich nicht nur am Beispiel Papirnicka. BC Real hat bereits vor zwei Jahren auf dem ehemaligen Brauereigelände Světovar ein Wohnbau-Projekt abgeschlossen. Dessen Architekt Jiří Zábran wurde für seine Konzeption mehrfach mit dem renommierten Hanuš-Zápal-Preis ausgezeichnet. Trigema ist mit ihrer ersten Wohnanlage in Pilsen im Wettbewerb „Baustelle des Jahres 2019“ nominiert worden. Die Jury würdigte vor allem das „kluge Wohnen“ mit dem Schwerpunkt Energie-Rückgewinnung.

Ob traditionell oder außergewöhnlich – in Pilsen werden jedenfalls 2020 weitere Wohnpilze in die Höhe schießen. Auf den Verkaufsportalen im Internet haben die Investoren einen Countdown eingerichtet. Noch etwas frei? Im Viertelstunden-Takt rast er nach unten. Möchten Sie also nach Pilsen ziehen? Dann sollten Sie sich schnell entscheiden. //

umgesetzt. Die künftigen ca. 280 Bewohner dieses Städtchens innerhalb der Stadt finden Supermarkt, alternatives Musik- und Kulturzentrum, Freizeitmöglichkeiten am Fluss ebenso direkt vor der Haustür wie Straßenbahn und Schulen. Bereits drei Monate vor Ende der Bauarbeiten meldete BC Real: Ausverkauft! „Am schnellsten war der Typ 2+kk (Zwei Zimmer plus Küchenzeile) weg“, berichtet Jaroslav Kohout, verantwortlich für die Realisierung der Bauarbeiten. „Das ist unser Bestseller.“

Dieser Bestseller für zwei bis drei Bewohner umfasst in der Regel 50 bis 60 Quadratmeter Wohnfläche. In der Papirnicka kostet eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 57 Quadratmeter ca. 122.000 Euro, das entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 2.140 Euro. „Auf den Preis haben die Form des Gebäudes und die Lokalität bedeutenden Einfluss“ erläutert die Assistentin der Geschäftsleitung, Zuzana Vodičková. BC Real liegt damit jedoch in Pilsen im üblichen Rahmen. Trigema, ein weiterer Immobilienentwickler, vermarktet gerade ein neues Objekt im Zentrum in der Nähe der Shopping-Mall Plzen-Plaza. Der Typ 2+kk gleicher Größe bewegt sich hier auf ähnlichem Preisniveau. Preisvariationen ergeben sich jeweils aufgrund der Lage der einzelnen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes.

Preisspirale am Wohnungsmarkt

Im Vergleich zu Prag sind das freilich Peanuts. Dort hat Trigema im Außenviertel Nusle ein Spiegel-Projekt im Angebot. Doch während man in Pilsen auf dem Areal „In den Gärten“ Wohnungen von rund 35 bis 120 Quadratmetern zwischen zwei und 7,1 Millionen Kronen (80.000 bis 284.000 Euro) erwerben kann, muss man für ähnliche Wohnungen in der „Nuselska“ 3,7 bis 12,8 Millionen Kronen (148.000 bis 512.000 Euro) bezahlen, ein Plus von ca. 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Und das, obwohl die Lokalität in Prag weniger zu bieten hat als das Areal in Pilsen.

In der Landeshauptstadt herrscht seit langem der Wohnungswahnsinn. Seit 2015 haben sich die Preise für Neubauwohnungen nahezu verdoppelt. Nach Analysen der großen Entwicklungsunternehmen am tschechischen Markt erhöhte sich auch 2019 der Verkaufspreis – und zwar bis Ende des drit-

ten Quartals um über elf Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Quadratmeterpreis liegt nun im Schnitt bei knapp 4.200 Euro. In Tschechien, wo das durchschnittliche Monatsgehalt inzwischen auf 1.320 Euro gestiegen ist, müsste Otto Normalverbraucher also über 15 Jahresgehälter für eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Prag auf den Tisch legen, in Pilsen immerhin nur knapp acht. In Prag mischen daher ausländische Abnehmer mit, die ein rentables Investment suchen. Ein Viertel aller Neubau-Wohnungen kaufen sie. Die Moldau-Metropole gilt bei zahlungskräftigen Klienten als eine der attraktivsten Lokalitäten auf dem europäischen Immobilienmarkt.

Im Inland schlagen dagegen die Kosten fürs Wohnen längst auf die Mieter durch. Sie stellten im vergangenen Jahr die größte Belastung für tschechische Haushalte dar. Rund ein Viertel ihres Einkommens muss eine Durchschnittsfamilie nach Analysen des Statistikamts inzwischen für Miete und Strom ausgeben. In Pilsen, wo die Stadt selbst Eigentümer von 2.900 Wohnungen ist, hat man deshalb als erste Kommune in Tschechien ein Konzept für soziales und erschwingliches Wohnen erarbeitet. Strategisch umgesetzt wird es seit 2019. Es richtet sich vor allem an Mitbürger mit gesundheitlichen Einschränkungen oder schwierigen sozialen Lebenslagen. Adressaten sind außerdem junge Leute unter 35 Jahre, die ihren ersten eigenen Hausstand gründen. Als Zielvorgabe hat sich Pilsen die Schaffung von 1.400 neuen Sozialwohnungen gesetzt. Bis 2022 sollen 830 bereits fertig sein. Die Stadt setzt dabei sowohl auf Komplettrenovierung als auch auf Abriss und Neubau. Allein 2018 gab Pilsen dafür insgesamt rund 5,7 Millionen Euro aus. Weitere Investitionen in Höhe von rund 21,8 Millionen Euro laufen bereits oder sind in Planung.

Revitalisierung für Wohnungsbau

Und wie sind die Zukunftsaussichten auf dem freien Markt? An einen dramatischen Preisverfall in Prag glaubt Immobilienentwickler Trigema laut einer hauseigenen Analyse nicht. Wohl aber beobachtet man einen neuen positiven Trend: Die Abkehr vom Bauen auf dem freien Feld vor den Toren der Moldau-Metropole hin zur baulichen Nutzung von Mikro-Flächen im Zen-