

Immobilienwerb im „Venedig des Nordens“

„NÖRDLICHE HAUPTSTADT“

St. Petersburg ist die zweitgrößte und nach Moskau bedeutendste Stadt Russlands – sie hat eine wesentliche strategische, wirtschaftliche, politische und kulturelle Bedeutung. In der Stadt sind Betriebe fast aller Industriezweige angesiedelt. Sie verfügt über eine gut ausgebaute und vielfältige Verkehrsinfrastruktur, beispielsweise einen eigenen Flughafen (Pulkovo), fünf Bahnhöfe und einen der größten Häfen Russlands, über den ca. 65 % des gesamten russischen Imports umgeschlagen werden.

INVESTITIONEN. Das Investitionspotenzial der Stadt haben schon ca. 2.000 ausländische Gesellschaften erkannt. Die ausländischen Investitionen betragen im Jahr 2010 ca. 3,7 Mrd. Euro, wobei die meisten direkten Investitionen 2010 aus Frankreich, Weißrussland, der Republik Korea und Belgien geflossen sind¹.

STADTENTWICKLUNG. Die Gesamtfläche der Stadt St. Petersburg beträgt ca. 1.500 m², davon sind ca. 650 m² sehr dicht bebaut². Ein aktuelles Stadtentwicklungsprojekt sieht die Verlängerung des westlichen Teils der Vasilievskij-Insel durch Hydroanschwemmungstechnologien und die Errichtung eines Hafens vor³. Das Projekt wurde 2006 gestartet und befindet sich bereits in der Endphase. Es ist geplant, hier insgesamt mehr als 1,5 Mio. m² Büroflächen und 3 Mio. m² Wohn-, Handels-, Unterhaltungs- und Sozialobjekte zu errichten.

BUSINESSZENTREN. Die weltweite Wirtschaftskrise hat auch den Immobilienmarkt von St. Petersburg betroffen. Allerdings werden die Arbeiten an vielen Projekten, die „eingefroren“ waren, wieder aufgenommen, und die großen Immobilienprojekte werden zwecks Risikominimierung überdacht. Im ersten Quartal des Jahres 2011 betrug der Zuwachs von neuen Flächen ca. 2 %, für 2011 wird sogar ein Zuwachs von 10 % erwartet.

NACHFRAGE. Der Büroimmobilienmarkt entwickelt sich in St. Petersburg schon seit über 15 Jahren dynamisch. Seit der zweiten Hälfte des letzten Jahres macht sich verstärkt die Nachfrage in einem neuen Marktsegment bemerkbar, nämlich in jenem der Geschäftsimmobilien. Dabei geht die Tendenz zu kleineren (15 bis 50 m²) bis hin zu mittelgrößeren Büros (100 bis 200 m²)⁴. Die Auslastung der Businesszentren der Klasse C⁵ beträgt derzeit fast 100 %. Büroobjekte der Klasse B sind je nach deren Lage zu 60 bis 90 % ausgelastet, Objekte der Klasse A zu 75 bis 95 %.

PACHT. Durchschnittlich betrug in St. Petersburg im ersten Quartal 2011 der Miet- bzw. Pachtzins für bereits im Betrieb befindliche Businesszentren (inklusive Steuern und Betriebskosten) für die Klasse A ca. 900 bis 2.000 Rubel pro Monat/m², für die Klasse B lag der durchschnittliche Miet- bzw. Pachtzins bei 600 bis 1.300 Rubel, für die Klasse C bei 500 bis 950 Rubel.

VERKAUF. Die Verkaufspreise von Büros in Businesszentren sind im ersten Quartal 2011 auf dem Niveau des Jahres 2010 geblieben. Die Preise von Businesszentren, die noch gebaut werden oder vor Kurzem in Betrieb genommen wurden, liegen in einem Bereich zwischen 50.000 Rubel (beim Verkauf des gesamten Gebäudes) und 140.000 Rubel pro m². Sie ergeben sich je nach Lage, Objektklasse, Größe und Ausstattung des zu erwerbenden Büros.

INVESTITIONSPROJEKTE IN ST. PETERSBURG. Für den Immobilienerwerb und Investitionen in St. Petersburg bieten sich mehrere Möglichkeiten. Eine davon sind speziell geregelte strategische Investitionsprojekte. Die Stadtverwaltung ist sehr an Investitionen zur Entwicklung von St. Petersburg interessiert. Daher wurden auch diverse Organisationen zur Unterstützung von Investoren, auch ausländischen, geschaffen. So besteht seit 2003 ein Komitee für Investitionen und strategische Projekte.

Um die für die Stadt wichtigen Investitionsprojekte zu fördern, wurden das Gesetz „Über die strategischen Investitionsprojekte, Strategieinvestoren und Strategiepартner von St. Petersburg vom 3. Dezember 2008 Nr. 742 136“ verabschiedet sowie 2005 die Grundsätze „Über strategische Investitionsprojekte St. Petersburgs und strategische Investoren St. Petersburgs“ und „Über das Verfahren des Zusammenwirkens der Exekutivorgane der Stadt St. Petersburg zum Zwecke der Realisierung strategischer Investitionsvorhaben der Stadt St. Petersburg“ festgelegt. Die Anerkennung eines Projekts als strategisches bringt den Investoren Vorteile: Unter anderem kann man Immobilienobjekte zweckgebunden erwerben und Unterstützung durch die Stadt bei der Realisierung des Projekts (inklusive der Projektbegleitung durch Fachleute der Exekutivorgane von St. Petersburg) erhalten. Weiters ergibt sich die Möglichkeit, sich bei der Ausarbeitung des jeweiligen normativen Rechtsakts einzubringen.

Damit Investitionsprojekte als strategische behandelt werden können, müssen sie mehrere Voraussetzungen erfüllen. Diese sind unter anderem: Der Gesamtinvestitionsumfang in die Entwicklung der Industrie oder des Transport-Logistikkomplexes muss mindestens 3 Mrd. Rubel betragen, bei den anderen Investitionsobjekten mindestens 15 Mrd. Rubel. Weiters muss das Projekt im Hinblick auf seinen wirtschaftlichen Rückfluss

(ROI) effizient sein, die Zweckmäßigkeit des Projekts muss durch das jeweilige Exekutivorgan bestätigt werden⁶. Als strategische Investoren können natürliche und juristische Personen auftreten⁷.

RECHTSGARANTIE FÜR GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IM BAUBEREICH.

Bei der Stadtplanung und Public-Private-Partnership-Projekten sieht die lokale Gesetzgebung von St. Petersburg eine flexiblere Realisierung von Projekten als auf der föderalen Ebene vor. Dies zeigt sich insbesondere bei Fristen. So reduzierte sich nach Angaben des Investitionskomitees die Frist für den Erhalt der Katasterpläne bis auf zehn Tage ab dem Eingang des Ansuchens beim zuständigen Organ.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne von Grundstücken an juristische und natürliche Personen innerhalb einer Frist von 30 Kalendertagen auszustellen. Für die Bau- und Inbetriebnahmegenehmigungsverfahren wurden präzise Regeln aufgestellt, wonach die Bearbeitungsfrist zehn Tage nicht übersteigen soll.

www.lansky.at



Die Autorin

Mag. Yaroslava Bulanenkova
Lansky, Ganzger & Partner Rechtsanwälte GmbH

Rotenturmstraße 16–18/7, 1010 Wien
Tel. 01/533 33 30-0

1 <http://www.kvs.spb.ru/userfiles/file/Press-kiti2010rus/Investments2010rus.pdf>

2 http://www.csr-nw.ru/content/data/article/file/st57_1077.pdf

3 http://issuu.com/enterpriseuropenetwork-spbu/docs/wie_investiert_man_in_sankt_petersburg_2008

4 http://www.officespb.info/analitika/analitika_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti/rynok_biznes-centrov_sankt-peterburga_v_i_kvartale_2011_g/

5 Die Büroobjekte der Businesszentren werden grundsätzlich in mehrere Klassen unterteilt. Büros der Klasse A sind hochqualitative Objekte mit entsprechender Infrastruktur und Ausstattung. Büroobjekte der Klasse B entsprechen im übertragenen Sinne der „Economy-Klasse“. Objekte der Klasse C sind in erster Linie Bauten aus der Sowjetzeit.

6 <http://www.spb-venchur.ru/regions/4/projectsspb.htm>

7 http://www.hk24.de/linkableblob/360908/data/St._Petersburg.pdf_Beiten_Burkh-data.pdf