

SYNDYK
ZAWADA

ZU VERKAUFEN – MODULARER INDUSTRIEKOMPLEX FÜR MEHRERE MIETER | DIREKT AM
FLUGHAFEN KROSNO, POLEN

Modularer *Industriekomplex* Direkt am Flughafen Krosno, Polen

2,99 ha Industrieland direkt am Flughafen Krosno (EPKR) – die Stadt plant im Rahmen eines Programms von mehr als 10,3 Mio. EUR eine Verlängerung der Start- und Landebahn von 1,1 km auf 2 km. Neun Gebäude, ~14.000 m² Nutzfläche und eine eigene 15-kV-Transformatorstation. Verkauf unter gerichtlicher Aufsicht, lastenfreies Eigentum, keine Belastungen.

ANGEBOTE AB 2,45 MIO. EUR (10,7 MIO. PLN) – ANGEBOT ÜBER DEN
INSOLVENZVERWALTER EINREICHEN

13,931

M² NUTZFLÄCHE

2.99

HEKTAR GRUNDSTÜCK

9

GEBÄUDE ENTHALTEN

1.1 → 2 km

GEPLANTE VERLÄNGERUNG
DER START- UND
LANDEBAHN

Angebote ab $\approx 2,45$ Mio. EUR (10,7 Mio. PLN)	≈ 176 EUR / m² Nutzfläche	≈ 229.000 EUR p. a. Mieteinnahmen – 9,3 % Bruttorendite
≈ 49 % unter Gutachterwert (4,77 Mio. EUR)	13.931 m² Bebauung auf 2,99 ha	Hochdruckgas · eigene Brunnen · 15-kV-Station
Umweltgenehmigungen vorhanden (Luft · Wasser)	Flughafen Krosno – Verlängerung der Start- und Landebahn auf 2 km geplant	Geplante Umgehung (Straße G) zur DK28
Umsatzsteuerfreie ZCP-Transaktion	Lastenfreies Eigentum	Bestehender Mietvertrag – 3 Monate Kündigungsfrist

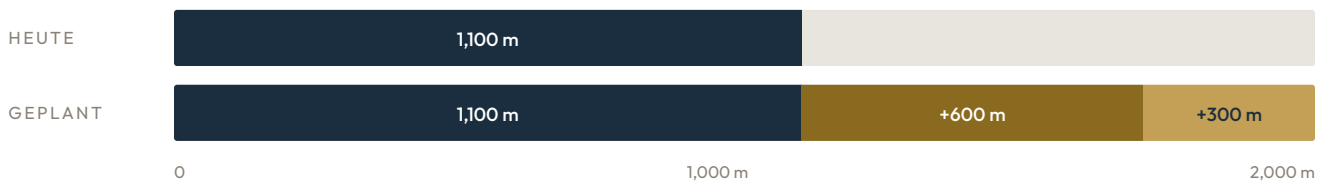
— FLUGHAFENERWEITERUNG – DIREKT NEBENAN

Flughafen Krosno *Erweiterung*

Die Stadt Krosno bereitet ein Programm von mehr als 10,3 Mio. EUR zur Verlängerung der Start- und Landebahn des Flughafens Krosno (EPKR) – des unmittelbar angrenzenden Flugplatzes – von 1,1 km auf 2 km sowie zur Schaffung einer zivil-militärischen Dual-Use-Infrastruktur vor. Der Stadtrat hat den Plan genehmigt; eine EU-Kofinanzierung wurde beantragt. Die Umweltentscheidung wurde am 1. Oktober 2026 erlassen – eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

1,1 → 2 km LÄNGE DER START- UND LANDEBAHN (GEPLANT)	10,3 Mio. EUR+ PROGRAMMBUDGET, 2026–2028
20.000+ FÜR 2026 ERWARTETE FLUGPLATZBEWEGUNGEN	$\sim 5,0$ Mio. EUR BEANTRAGTE EU-KOFINANZIERUNG

Verlängerung der Start- und Landebahn – in Phasen



Die Verlängerung verläuft in Richtung ul. Zręcińska: zunächst +600 m, anschließend weitere +300 m.

Flughafenausbau hat grünes Licht der Umweltbehörde

Am 1. Oktober 2026 hat der Stadtpräsident von Krosno die Umweltentscheidung für das Vorhaben „Ausbau der Infrastruktur des Flughafens Krosno“ erlassen – mit der Feststellung, dass **keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist**, und mit sofortiger Vollziehbarkeit. Die Stadt kann damit direkt zur Baugenehmigung und zur EU-Förderung übergehen.

Keine UVP

Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich

2B → 3C

Referenzcode des Flugplatzes – Flugzeuge bis 36 m Spannweite (heute 24 m)

+900 m

Bahnverlängerung auf 2.000 m × 30 m

2,5×

befestigte Flugplatzfläche: 55.350 → 136.400 m²

- ◆ **Für Unternehmen nebenan gedacht** – erklärtes Ziel des Projekts ist es, günstige Bedingungen für Firmen zu schaffen, die auf vorbereiteten Investitionsflächen in unmittelbarer Flughafennähe investieren, und die Standortattraktivität der Region zu erhöhen.
- ◆ **Leistungsumfang** – Start- und Landebahn auf 2.000 m mit SMA-Belag und Wendeflächen, drei neue Rollwege (~168 × 18 m), Rollweg DKA auf ~1.725 m, ca. 2,8 km Regenwasserkanal mit Rückhaltebecken, neue Navigationsbefeuerung und satellitengestützte (GNSS) Anflugverfahren. Neue Gebäude sind nicht vorgesehen.
- ◆ **Bei den Kernrisiken unbedenklich** – positive Stellungnahmen von Wody Polskie und der Regionaldirektion für Umweltschutz in Rzeszów; Lärm bleibt an der nächsten schutzbedürftigen Bebauung im Rahmen der Grenzwerte; keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen; nächstes Natura-2000-Gebiet ~1,6 km entfernt; keine Baumfällungen nötig.
- ◆ **Verkehr, den die Entscheidung zugrunde legt** – das Lärmmodell geht heute von rund 52 Starts und Landungen pro Tag aus, ~70 in der Ausbaustufe 1.710 m und ~85 bei vollen 2.000 m. Der Flugplatz ist rund um die Uhr geöffnet und im Register der zivilen Flugplätze eingetragen (Nr. 22).

Dies ist ausschließlich eine Umweltentscheidung – Baugenehmigung und Finanzierung stehen noch aus, und die Beteiligten können binnen 14 Tagen nach Zugang Widerspruch einlegen. Es ist ein Projekt der Stadt und nicht Teil dieses Verkaufs. Quelle: [Nowiny24](#) · [Entscheidung – BIP der Stadt Krosno](#)

Bestandteile des Programms

- ✓ **Start- und Landebahn auf 2 km** – in zwei Stufen gegenüber den heutigen 1,1 km verlängert
- ✓ **Rollweg, Beleuchtung, Entwässerung** – breiterer Rollweg, neue Beleuchtung und Entwässerung mit einem Netz von Rückhaltebecken
- ✓ **Unterstützung für Löschflugzeuge** – Installation von Hydranten zum Befüllen von Löschwasserbehältern
- ✓ **Radarüberwachung** – des Flugplatzes und des umliegenden Luftraums
- ✓ **Dual-Use-Konzept** – zivil und militärisch; vom Marschallamt gemeinsam mit der Europäischen Kommission und den Diensten des Woiwoden beraten

Zielgruppen für den Flugbetrieb

PASSAGIERFLUGZEUGE	Boeing 737 · Airbus A320
REGIONALFLUGZEUGE	ATR 42/72 · De Havilland Q400 · Embraer E175/E195
BUSINESSJETS	Cessna Citation · Pilatus PC-24 · Gulfstream G650 · Bombardier Global
MILITÄRTRANSPORT	CASA C-295 · C-130 Hercules (NATO users)
FRACHTFLUGZEUGE	Boeing 737-SF · ATR-72 Cargo

Nach den Plänen der Stadt. Der Flugplatz dient heute hauptsächlich Schulungs-, privaten Freizeit- und Geschäftsflügen; größere Militärflugzeuge nutzen ihn nur bei Übungen und nicht mit voller Zuladung.

Dual-Use- und Ausweichfunktion

Ziel ist es, das wirtschaftliche, Bildungs- und Verteidigungspotenzial der Region zu stärken, die Krisenreaktion zu unterstützen und das regionale Netz zu entlasten – die Stadt weist darauf hin, dass Krosno als Ausweichflugplatz für Rzeszów-Jasionka dienen könnte.

Flugverkehr nimmt zu

Nach Angaben des Flughafenbetreibers stieg die Zahl der Bewegungen von knapp 15.000 im Jahr 2024 auf fast 19.000 im Jahr 2025 und soll 2026 mehr als 20.000 erreichen.

Flughafen-Investitionszone

Die Stadt plant neben dem Flugplatz eine Investitionszone, um Unternehmen der Luftfahrtindustrie und des Flugzeugservice anzuziehen, die heute Standorte mit größeren Flugzeugkapazitäten bevorzugen. Passagierflüge und regulärer Frachtverkehr werden als mögliche Zukunftsperspektiven genannt.

STATUS & WICHTIGE VORBEHALTE

Dies sind Pläne der Stadt Krosno – sie sind nicht Bestandteil dieses Verkaufs und werden nicht garantiert. Der Stadtrat hat die erforderlichen Haushaltsänderungen genehmigt (19 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung). Die Stadt beabsichtigt, rund 5,3 Mio. EUR beizusteuern und rund 5,0 Mio. EUR aus den Europäischen Fonds für Podkarpackie 2021–2027 zu beantragen; der Antrag wurde innerhalb von etwa acht Wochen ab dem 2. Oktober 2026 erwartet, ein Fördervertrag wäre bei positiver Projektbewertung im Dezember 2026 möglich. Käufer sollten den Stand des Programms sowie etwaige planungs- oder lufttraumbezogene Einschränkungen für das Grundstück selbst prüfen. Quelle: [Stadt Krosno \(BIP\)](#), [amtliche Mitteilung](#).

Investitions-*Highlights*

Sieben Gründe, warum sich der Erwerb dieses Industriekomplexes für mehrere Mieter von typischen notleidenden Industrieobjekten unterscheidet.



01

Flughafenerweiterung direkt nebenan – Programm über 10,3 Mio. EUR

Für den unmittelbar angrenzenden Flughafen Krosno (EPKR) ist eine Verlängerung der Start- und Landebahn von 1,1 km auf 2 km geplant – damit könnten größere Passagier-, Geschäfts-, Fracht- und Militärtransportflugzeuge abgefertigt werden. Finanzierung: rund 5,3 Mio. EUR aus der Stadt sowie rund 5,0 Mio. EUR beantragte EU-Kofinanzierung (2026–2028). Umweltentscheidung am 1. Okt. 2026 erteilt – keine UVP erforderlich.



02

Unabhängige Energieinfrastruktur

Das Areal verfügt über eine eigene 15-kV-Transformatorstation – ein seltenes Merkmal, das eine unabhängige Stromversorgung für energieintensive Industrie-, Logistik- oder Datennutzungen ermöglicht. Geringeres Betriebsrisiko und niedrigere Kosten. Hinzu kommen ein Hochdruck-Gasanschluss sowie eine eigene Wasserquelle (Brunnen) und ein eigener Abwasserauslass, gekoppelt mit dem Anschluss an das städtische Wasser- und Kanalnetz, der sich schnell aktivieren lässt.



03

Durch gerichtliche Entscheidung lastenfreies Eigentum

Nach gerichtlicher Genehmigung erlöschen sämtliche Hypotheken, Pfandrechte und beschränkten Rechte (Abteilungen III und IV) kraft Gesetzes. Eine der rechtlich klarsten Erwerbsstrukturen nach polnischem Recht.



04

Gateway-Standort – EU & Ukraine

Krosno liegt rund 90 km von der Ukraine entfernt. Geeignet für eine Produktion innerhalb der EU mit Absatz in osteuropäischen Märkten.

**05**

Bestehender Mietvertrag – 3 Monate Kündigungsfrist

Das Objekt ist vermietet (derzeit 229.000 EUR p.a.); der Mietvertrag sieht eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vor – Mieteinnahmen ab dem ersten Tag bei kurzem Horizont für Neupositionierung oder Neuvermietung. Die Vertragsbedingungen sind im Datenraum zu bestätigen.

**06**

Umsatzsteuerfrei – erhebliche Liquiditätsersparnis

Der Verkauf ist als Übertragung einer ZCP strukturiert und umsatzsteuerfrei. Auf diesem Preisniveau ist die daraus resultierende Ersparnis erheblich. (Der alleinige Erwerb der Lagerhallen Nr. 8–9 wäre umsatzsteuerpflichtig.)

**07**

Für eine luftfahrtbezogene Neupositionierung geeignet

Neben einem Flugplatz, der größere Flugzeuge aufnehmen soll, können die Hallen für Flugzeug-MRO und -Dienstleistungen, Luftfracht, UAV-Montage oder Präzisionsfertigung angepasst werden – entsprechend dem von der Stadt selbst angestrebten Investitionszonenmodell. Das Multi-Tenant-Modell ermöglicht dem neuen Eigentümer die unabhängige Entwicklung einzelner Module.

2,99 Hektar Industrieland in Krosno

Direkte Straßenanbindung, Nachbarschaft zum Flughafen Krosno (Verlängerung der Start- und Landebahn auf 2 km geplant). Vor Ort: 15-kV-Station, Hochdruckgas, eigene Brunnen und Abwasserauslass, städtisches Wasser kurzfristig zuschaltbar sowie Umweltgenehmigungen (Emissionen in die Luft, Einleitung in die Kanalisation).

AREAL & INFRASTRUKTUR

Das Areal *aus der Luft*

Drohnenaufnahmen aus der Luft zeigen das 2,99 Hektar große Milomax-Areal mit dem gesamten Produktionskomplex, Lagerflächen und der umliegenden Industriezone.

Die beiden Produktionshallen verfügen zusammen über 9.118 m² Nutzfläche; hinzu kommen die eigene 15-kV-Transformatorstation und der vorhandene Hochdruckgasanschluss.

15 kV

Eigene Transformatorstation

Eigenständige Stromversorgung des gesamten Areals – eine wichtige Voraussetzung für energieintensive Industrie-, Logistik- oder Datennutzungen.

Hochdruckgas

Hochdruckgas

Hochdruckgas am Standort ermöglicht Prozesswärme oder KWK-Kraft-Wärme-Kopplung zur Notstromversorgung.

2 Brunnen

Eigene Wasserquelle & Abwasserauslass

Eigene Brunnen (S-1, S-2) und ein Auslass für Industrieabwasser, gekoppelt mit dem Anschluss an das städtische Wasser- und Kanalnetz – schnell aktivierbar.

13.931 m²

Nutzfläche

Neun Gebäude: zwei Produktionshallen (9.118 m²), Bürogebäude, Rohstofflager, weitere Lagerhallen, Werkstatt, Pförtnerhaus und Transformatorstation.

2,99 ha

Industriegelände

Industriegelände von ca. 2,99 ha (davon ca. 2,34 ha bebaut) in der Industriezone von Krosno mit Straßenanbindung.

76.532 m³

Gebäudevolumen

Großes umbautes Volumen über neun Gebäude, anpassbar für Montage, Logistik oder Lagerung.

Umweltgenehmigungen

3 Genehmigungen

Der Betrieb verfügt über folgende Umweltgenehmigungen:

- | | |
|---|--|
| ✓ Luftemissionen | – Entscheidung über die Einleitung von Gasen und Stäuben in die Luft aus den Anlagen in der ul. Lotników 4A, 38-400 Krosno – erteilt am 2.10.2024, gültig bis 1.10.2034. |
| ✓ Industrieabwasser | – Wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Industrieabwasser mit für die Gewässer besonders gefährlichen Stoffen aus der Glashütte in die Kanalisation des MPGK – Krośnieński Holding Komunalny Sp. z o.o. (Az. RZ.ZUZ.1.4210.155.2023.MK) – erteilt am 6.9.2023, gültig bis 6.9.2027; erteilt von Wody Polskie, Einzugsgebietsverwaltung Krosno. |
| ✓ Grund- und Niederschlagswasser | – Wasserrechtliche Genehmigung zur Entnahme von Grundwasser aus zwei Brunnen (S-1 und S-2) und zur Einleitung gereinigten Regen- und Schmelzwassers in den Bach Marzec (Az. RZ.ZUZ.1.421.460.2018.JT, mit Änderungsbescheid vom 12.3.2020) – gültig bis 8.4.2039; erteilt von Wody Polskie, Einzugsgebietsverwaltung Krosno. |

Krosno – Flughafennahe Industrielage

Krosno liegt in der Woiwodschaft Karpatenvorland am südöstlichen Rand der EU. Die Stadt investiert in ihren Flugplatz – eine **Verlängerung der Start- und Landebahn auf 2 km** ist geplant – und verfügt über eine etablierte Industriezone mit qualifizierten Arbeitskräften und spezialisierten Zulieferern.

Das Areal liegt in der **etablierten Industriezone von Krosno**, mit direkter Straßenanbindung und unmittelbarer Nachbarschaft zum **Flughafen Krosno (EPKR)**. Der **Flughafen Rzeszów-Jasionka** (~60 km) bietet die wichtigsten kommerziellen Flugverbindungen der Region. Laut Gutachten liegt das Gelände ca. 5 km vom Stadtzentrum Krosno und ca. 2,5 km von der Nationalstraße DK28 entfernt.

Besonders relevant: **Krosno liegt etwa 90 km von der ukrainischen Grenze entfernt** – damit gehört der Standort zu den EU-Produktionsstandorten mit besonders kurzer Entfernung zur Ukraine.

Die Arbeitskosten im Karpatenvorland sind **deutlich niedriger als in Westeuropa**, während der Standort vollen Zugang zum EU-Binnenmarkt und etablierte Exportbeziehungen bietet.

ul. Lotników 4a, Krosno – Industriezone, Woiwodschaft Karpatenvorland

Krosno, Karpatenvorland, Polen

EU-Binnenmarkt

~90 km bis zur Ukraine

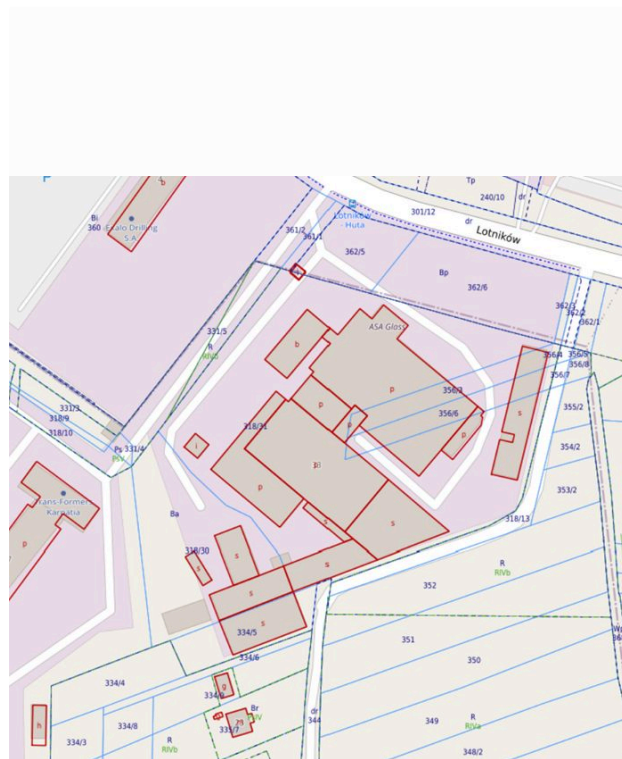
Industriezone

~60 km bis Rzeszów-Jasionka

Verlängerung der Start- und Landebahn geplant

01. STRATEGISCHES UMFELD

02. GRUNDSTÜCKSGRENZEN



Das Gelände liegt im Industriegürtel zwischen Krosno und Szczepańcowa, neben dem Flughafen Krosno – umgeben von etablierter Industrie und Logistik sowie einem Straßennetz, das die Stadt aktiv ausbaut.

- ✓ **Internationales Geschäftsumfeld** – zu den Nachbarn zählt das regionale Distributionszentrum von Eurocash in Szczepańcowa (18.000 m² auf 5,5 ha, eines von 12 Schlüssellagern in Polen). In Krosno sind 58 Unternehmen mit ausländischem Kapital ansässig, darunter Goodrich Aerospace (USA) und BeijingWest Industries / BWI (China).
- ✓ **Ausbau der ul. Lotników** – die Stadt hat die Erweiterung der Kreuzung Lotników / Zręcińska um neue Abbiegespuren Richtung ul. Przemysłowa und Szczepańcowa abgeschlossen (198.000 EUR, Auftragnehmer Strabag) – für Unternehmen in der wachsenden Investitionszone am Flughafen. Weitere ca. 20 ha werden für diese Zone vorbereitet. krosno24.pl ↗
- ✓ **„Droga G“ – geplante Südverbindung** – die Stadt Krosno hat ein Konzept für eine zweibahnige Straße mit Brücke über die Lubatówka konsultiert, ein Abschnitt der südlichen Umgehung vom Kreisverkehr Lotników (ul. Witosa / ul. Lotników) Richtung ul. Bieszczadzka. Nur Konzeptphase; weder Zeitplan noch Finanzierung angekündigt. krosno.pl ↗

NUMMERN DER GRUND- UND HYPOTHEKENBÜCHER (KW):

Lage. ul. Lotników 4a, 38–400 Krosno. Das Gelände erstreckt sich über das Industriegebiet von Krosno (Gemarkung Przemysłowa) und das angrenzende Dorf Szczepańcowa (Gemeinde Chorkówka), wo die meisten Gebäude stehen. Gesamtfläche: ca. 2,99 ha (2,9865 ha).

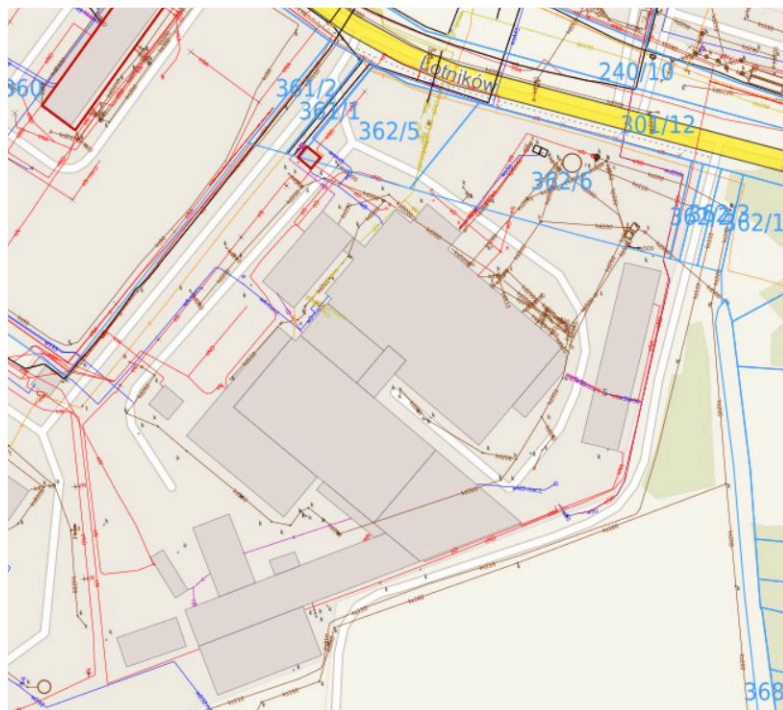
I. Eigentum (Szczepańcowa) – 2,5267 ha

KW KS1K/00017599/0: Flurstücke 318/30 (0,3996 ha) und 318/31 (1,5222 ha), durch Entscheidung des Wójt von Chorkówka vom 4. Juli 2022 aus Flurstück 318/12 (1,9218 ha) abgeteilt; Flurstücke 318/13 (0,0970 ha), 354/2 (0,0320 ha), 355/2 (0,0295 ha) – laut Gutachten stimmt dieser Grundbucheintrag nicht mit dem Liegenschaftskataster-Auszug überein
KW KS1K/00068007/6: Flurstücke 356/3, 356/4, 356/5, 356/6, 356/7, 356/8 (insgesamt 0,2144 ha)
KW KS1K/00070811/2: Flurstück 334/4 (0,1100 ha)
KW KS1K/00069473/0: Flurstück 334/5 (0,1220 ha)

II. Erbbaurecht/ewige Nutzung (Krosno) – 0,4598 ha

Das Land gehört der Stadt Krosno; Milomax S.A. ist Inhaberin eines 99-jährigen Nutzungsrechts (Stand 2023: noch ca. 73 Jahre) und Eigentümerin der Bauwerke als eigenständiger Immobilie.
KW KS1K/00076204/6: Flurstück 361/1 (0,0168 ha), Flurstücke 362/1, 362/2, 362/3, 362/5, 362/6 (insgesamt 0,4430 ha), Gemarkung Przemysłowa.

03. LEITUNGS- UND NETZKARTE



Karte der Ver- und Entsorgungsnetze

Ausschnitt der Online-Karte des Landkreises mit den Versorgungsnetzen auf und um die Grundstücke – hilfreich zur Prüfung von Anschlusspunkten und Leitungsverläufen. Aktivieren Sie im Portal die unten genannte Ebene.

EBENENPFAD (PORTAL AUF POLNISCH):

Powiat Krosno » **Uzbrojenie terenu**

Umfang des *Verkaufs*

Der Verkauf ist als Organisierter Teil eines Unternehmens (ZCP) strukturiert. Hier ist genau aufgeführt, was auf den Käufer übergeht.

Im Verkauf enthalten

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ● Immobilie: | 2,99 ha Grundstück (davon 2,34 ha bebaut), 9 Gebäude, 13.931 m² Nutzfläche |
| ● Produktionsausrüstung: | Installierte Industrieanlagen – Schmelzöfen, Kuhlöfenanlagen, Schneid-, Schleif- und Sandstrahlmaschinen, Formen |
| ● Energieinfrastruktur: | Eigene Transformatorstation – unabhängige Stromversorgung des gesamten Areals |
| ● Bestehendes Mietverhältnis: | Mietvertrag besteht (derzeit 229.000 EUR p.a.) mit 3 Monaten Kündigungsfrist |
| ● Fertigwaren: | Fertigwarenbestand im Wert von ca. 103.000 EUR |
| ● Lagerhallen Nr. 8 und 9: | 3.276 m² Lagerfläche auf einem separaten Katastergrundstück – Teil des Pakets; auch separat erwerbbar (zuzüglich Umsatzsteuer) |

NICHT BESTANDTEIL DES VERKAUFS

Die Mitarbeiter sind derzeit beim Mieter beschäftigt, nicht bei der Insolvenzmasse. Ein neuer Eigentümer verhandelt direkt mit den Mitarbeitern. Der Käufer übernimmt keine Altverbindlichkeiten.

Transaktionsstruktur

VERKAUFSART	Organisierter Teil eines Unternehmens (ZCP) – fortgeführter Geschäftsbetrieb
DURCHGEFÜHRT DURCH	Insolvenzverwalter, unter gerichtlicher Aufsicht
PREISINDIKATION	Angebote ab 2,45 Mio. EUR (10,7 Mio. PLN) – aktuelle Konditionen beim Insolvenzverwalter erfragen
UMSATZSTEUER	Befreit – die ZCP-Übertragung ist nach polnischem Recht umsatzsteuerfrei (der alleinige Erwerb der Lagerhallen Nr. 8–9 unterliegt der Umsatzsteuer)
ÜBERNOMMENE VERBINDLICHKEITEN	Keine – Asset Deal; der Käufer übernimmt keine Verbindlichkeiten der Insolvenzmasse
EIGENTUMSTITEL	Die gerichtliche Entscheidung lässt sämtliche früheren Ansprüche, Hypotheken und Pfandrechte erlöschen
LAGERHALLEN NR. 8 UND 9	Im Paket enthalten – auch separat erwerbbar (dann zuzüglich Umsatzsteuer); die Hauptimmobilie ist nicht ohne sie erhältlich
BESTEHENDES MIETVERHÄLTNIS	Mietvertrag besteht – 3 Monate Kündigungsfrist
PLANUNGSSTATUS	Grundstücke in Krosno: Bebauungsplan Zone 12PU (Produktion & Dienstleistungen). Grundstücke in Szczepańcowa: Studie, Zone UC (Entwicklungsflächen inkl. bestehender Industriebetriebe); derzeit kein gültiger Bebauungsplan

Luftbild-Lageplan mit Gebäudenummern



Lageplan des gesamten Areals mit allen neun Gebäuden (Nummerierung wie in der technischen Tabelle unten), Grundstücksgrenzen, Straßenanbindung und der Lage zum Flughafen Krosno (EPKR).

04. TECHNISCHE DATEN

Anlagen-Daten

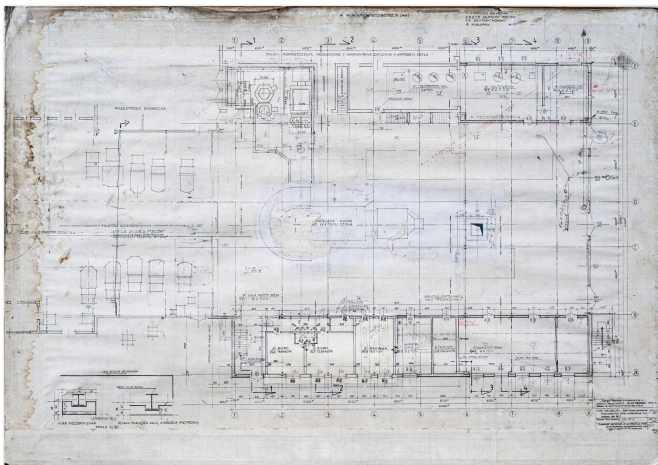
#	GEBÄUDE	GRUNDFLÄCHE M²	NUTZFLÄCHE M²	VOLUMEN M³
1	Produktionshalle Nr. 1	4,026	5,102	30,963
2	Produktionshalle Nr. 2	3,219	4,016	23,620
3	Bürogebäude	400	690	3,200
4	Rohstofflager	711	711	2,806
5	Pförtnerhaus	25	12	80
GESAMT		11,988	13,931	76,532

#	GEBÄUDE	GRUNDFLÄCHE M ²	NUTZFLÄCHE M ²	VOLUMEN M ³
6	Transformatorstation	65	60	–
7	Mechanische Werkstatt	74	64	360
8	Fertigwarenlager ★	1,847	1,800	8,230
9	Zusätzliches Lager ★	1,621	1,476	7,273
GESAMT		11,988	13,931	76,532

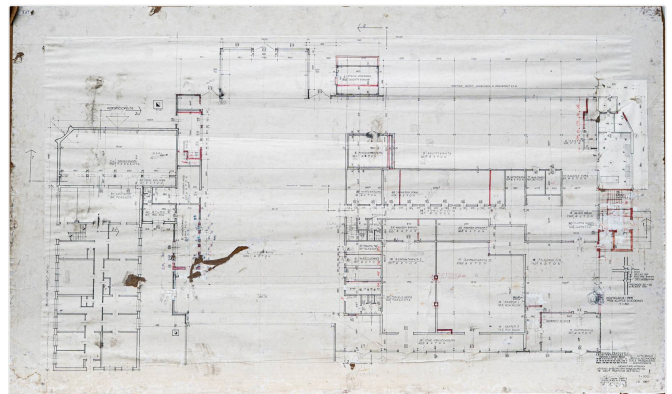
★ Die Gebäude Nr. 8 und 9 befinden sich auf separaten Katastergrundstücken. Sie gehören zum Verkaufspaket und können auch separat, ohne die übrigen Gebäude, erworben werden (dieser Verkauf unterliegt der Umsatzsteuer) – die Hauptimmobilie ist jedoch nicht ohne sie erhältlich. Technische Angaben des Gutachters: in Etappen 1993–2007 errichtet (Stahlskeletthallen mit gedämmten Paneelen); technischer Verschleiß der Hauptgebäude 25–35 %. Die neueste Lagerhalle (Nr. 9) hat noch keine Nutzungsgenehmigung – die Fertigstellung wurde mit 61.800 EUR netto veranschlagt (Juli 2022).

① **Hinweis für Investoren – Gutachterwert:** Das unabhängige Immobiliengutachten (25.01.2023) bezieht den Verkehrswert von Grundstücken und Gebäuden auf **4,77 Mio. EUR: 3,27 Mio. EUR** für die Hauptimmobilie der Produktion (Hallen und Gebäude samt Nutzungsrecht), **1,47 Mio. EUR** für die Lagerhallen-Grundstücke (Nr. 8–9, Teil des Pakets) und 34.000 EUR für die übrigen Grundstücke. Maschinen und Anlagen wurden gesondert bewertet. Der Richtpreis von **2,45 Mio. EUR** liegt rund **49 % unter** dem gesamten Gutachterwert von Grundstücken und Gebäuden (rund 176 EUR pro m² Nutzfläche) – hinzu kommen fertige Energieinfrastruktur und bestehende Mieteinnahmen. Die Gutachterwerte verstehen sich ohne MwSt.

05. GRUNDRISSSE



Erdgeschossgrundriss – Produktionshalle Nr. 1 (Umbau- und Erweiterungsprojekt), Maßstab 1:100



Erdgeschossgrundriss – Produktionshalle, Lager, Büros und Musterraum (1997), Maßstab 1:100

Originale architektonische Erdgeschosszeichnungen des Hauptproduktionskomplexes mit Stützenraster, Raumaufteilung und Konstruktionsdetails. Zum Vergrößern anklicken. Die Zeichnungen sind historische Archivkopien mit handschriftlichen Eintragungen und sollten mit dem aktuellen Ist-Zustand abgeglichen werden.

Stromanschluss

Aus den Bedingungen für Stromlieferung und Netznutzung für das Werk in der ul. Lotników 4A (Anlage zum PGE-Vertrag):

ANSCHLUSSLEISTUNG	1.000 kW (Anschlussgruppe III)
VERTRAGSLEISTUNG	300 kW im aktuellen Vertrag – rund 700 kW Anschlussleistung darüber
ÜBERGABEPUNKT	15-kV-Schaltanlage der eigenen Transformatorstation („Huta Szkła DECO-GLASS“, Felder 3–6); Station und Einrichtungen werden vom Abnehmer betrieben
SPANNUNG / SICHERUNGEN	0,4 kV Nennspannung; Vorzählersicherungen 500 A
TARIF	B23 (Netznutzung und Energieverkauf), monatliche Abrechnung
LIEFERANT	PGE Obrót S.A.

Quelle: Anlage zum aktuellen Stromliefervertrag (Scan). Die Bedingungen für einen neuen Eigentümer sind mit dem Lieferanten und dem Netzbetreiber zu vereinbaren.

Industrielle Infrastruktur geht mit dem Verkauf über

Installierte Anlagen und Ausrüstung, die 15-kV-Transformatorstation, der Hochdruckgasanschluss und die Gebäude sind im Verkauf enthalten. Die Lagerhallen Nr. 8–9 können separat, ohne die übrigen Gebäude, erworben werden – dieser Verkauf unterliegt der Umsatzsteuer; die Hauptimmobilie kann nicht ohne sie erworben werden.

— INVESTITIONSSZENARIEN – POTENZIAL ZUR NEUPOSITIONIERUNG

Entwicklungs-*Szenarien*

Das primäre Szenario ist ein modularer Industriekomplex für mehrere Mieter mit bereits vorhandenen Mieteinnahmen. Weitere Neupositionierungsszenarien bauen auf der Infrastruktur des Standorts und vor allem auf der geplanten Erweiterung des angrenzenden Flughafens auf.

01

PRIMÄRES SZENARIO

Modularer Industriekomplex für mehrere Mieter

Den neunteiligen Gebäudekomplex in eigenständige Produktions- und Lagermodule für mehrere Mieter aufteilen. Ein bestehender Mietvertrag mit 3 Monaten Kündigungsfrist sorgt während der Vorbereitung der Module für Zwischeneinnahmen. Die Verteilung der Einnahmen auf mehrere Mieter entspricht einem Modell, das Banken als stabiles Gewerbeimmobilienportfolio leicht finanzieren – mit geringerem Leerstandsrisiko und höherem Nettoertrag (NOI). Die Nähe zum wachsenden Flugplatz macht den Komplex für logistik- und luftfahrtbezogene Mieter attraktiv.

02

Luftfahrtdienstleistungen, MRO & Schulung

Die Stadt möchte Unternehmen der Luftfahrtindustrie und des Flugzeugservice anziehen, die sich heute an Flughäfen mit Kapazität für größere Flugzeuge ansiedeln, und nennt eine Ausbildungs- und Forschungsbasis für den Luftfahrtsektor als eines der Programmziele. Die Hallen am Flugplatz könnten für Wartung, Komponentenfertigung oder Schulungszwecke angepasst werden.

03

Luftfracht & Last-Mile-Logistik

Bei einer geplanten Start- und Landebahnlänge von 2 km soll der Flugplatz Frachtflugzeugtypen wie Boeing 737-SF und ATR-72 Cargo aufnehmen können; regulärer Frachtverkehr gehört zu den von der Stadt genannten Zukunftsmöglichkeiten. Die Hallen könnten zu einem Frachtterminal umgebaut werden, das Luft- und Straßenverkehr verbindet und E-Commerce- sowie Kurierströme im Südosten Polens bedient.

04

UAV-/Drohnenproduktions- und Servicezentrum

Die Nähe zum Flughafen Krosno und die großen Hallenvolumen eignen sich für den unbemannten Luftfahrzeugsektor: Montagelinien, Kontrollräume und Testhangars mit direktem Zugang zum Luftraum. Das Flughafenprogramm ist selbst als zivile und militärische Dual-Use-Infrastruktur konzipiert; der UAV-Sektor verfügt über erhebliches Potenzial für EU-Förderungen und verteidigungsbezogene Kofinanzierung.

05

High-Tech-Energiezentrum – Rechenzentrum / KI

Angesichts knapper Netzanschlusskapazitäten in Europa bietet der Standort ein fertiges Grundgerüst für ein Datenverarbeitungszentrum, eine KI-Rendering-Farm oder eine Rechenanlage mit hoher Leistungsdichte. Die eigene 15-kV-Transformatorstation stellt einen seltenen Anschluss mit hoher Kapazität bereit. Hochdruckgas ermöglicht eine KWK-Erzeugung vor Ort zur Notstromversorgung und zur Optimierung des Energieeinsatzes.

06

Strategischer Energiespeicher – PV + Netzspeicher

Rund 14.000 m² nach Süden ausgerichtete Dachfläche in Verbindung mit einem leistungsfähigen Netzanschluss bilden eine geeignete Grundlage für einen kommerziellen Energiespeicher kombiniert mit großflächiger Photovoltaik. Die starke Netzanbindung ermöglicht Energiearbitrage oder lokale Netzstabilisierung und kann für erhebliche CEF- und EU-Klimaförderungen in Frage kommen.

— AKTUELLER MIETER & MIETVERTRAG

Laufende *Mieteinnahmen*

229.000 EUR p. a. Jahresmiete

Der aktuelle Mieter ist seit 9 Jahren vor Ort und zahlt 229.000 EUR pro Jahr. Ein Käufer tritt mit diesem Cashflow ab dem ersten Tag als Vermieter ein.

Nr. 1–7 Vermietete Fläche ~10.655 m²

Der Mieter nutzt die Gebäude Nr. 1–7. Die Lagerhallen Nr. 8 und 9 (~3.276 m²) sind nicht vermietet und für neue Mieter verfügbar.

3 Monate Kündigungsfrist

Der Mietvertrag kann auf Wunsch des Käufers mit 3 Monaten Frist beendet werden. Der Mieter hat kein Vorkaufsrecht.

MIETVERTRAG – IHRE ZWEI OPTIONEN

Kündigung: Der Käufer kann die Beendigung des Mietvertrags mit einer Frist von 3 Monaten verlangen und die Gebäude neu positionieren oder neu vermieten. **Fortführung:** Alternativ tritt der Käufer als Vermieter in die Rechtsstellung des Insolvenzverwalters ein und behält Mieter und Miete. Der vollständige Mietvertrag, der Rent Roll und die Zahlungshistorie sind nach Unterzeichnung einer NDA verfügbar.

FÜR WEN IST DER ERWERB GEEIGNET?

Geeignete *Käuferprofile*

Betreiber aus Luftfahrt & Aerospace

Ein MRO-, Flugzeugservice-, UAV- oder Aerospace-Zulieferunternehmen, das Flächen neben einem Flugplatz sucht, der größere Flugzeuge aufnehmen soll – mit Strom und Gas bereits vor Ort.

Ukrainischer / mittelosteuropäischer Industrieminvestor

Ein Investor aus der Ukraine oder Mittelosteuropa, der EU-Produktionsinfrastruktur sucht, 90 km von der ukrainischen Grenze entfernt und mit Zugang zum EU-Markt.

Private Equity / Special Situations

Ein Fonds mit Fokus auf notleidende Industrieobjekte – Erwerb unter dem Gutachterwert, Nutzung des bestehenden Mietvertrags für Zwischeneinnahmen und anschließende Neupositionierung rund um die Flughafenerweiterung für einen strategischen Exit.

Industrieimmobilienentwickler / REIT

Ein gewerblicher Immobilieninvestor oder REIT, der einen Industriekomplex für mehrere Mieter mit bestehenden Einnahmen, eigener 15-kV-Transformatorstation, Flughafennähe und durch gerichtliche Entscheidung lastenfreiem Eigentum sucht – ein seltenes Objekt institutioneller Qualität unter dem Gutachterwert.

So funktioniert der *Verkauf*

Zeitplan des Insolvenzverfahrens



Ein detaillierter Zeitplan mit Daten und Gerichtsunterlagen ist im Due-Diligence-Paket des Insolvenzverwalters verfügbar.

○ HÖCHSTES MASS AN KÄUFERSCHUTZ

Transaktionssicherheit – Verkauf durch den Insolvenzverwalter

Der organisierte Teil des Unternehmens (ZCP) wird vom Insolvenzverwalter im Rahmen eines Insolvenzverfahrens nach dem **Insolvenzrecht** angeboten, unter Aufsicht des Insolvenzrichters und mit Zustimmung des Gläubigerausschusses. Der Verkauf folgt klar definierten gesetzlichen Regeln und gewährleistet ein hohes Maß an Transparenz und Planbarkeit.

Beim Verkauf von Vermögenswerten einschließlich Immobilien werden diese grundsätzlich **lastenfrie** erworben; die Belastungen gehen nach Maßgabe des geltenden Rechts auf den Verkaufserlös über.

Beim Erwerb eines organisierten Teils eines Unternehmens (ZCP) können bestimmte funktional mit dem Geschäft verbundene Elemente auf den Käufer übergehen, darunter bestimmte Rechte und Pflichten aus Vertrags- oder Arbeitsverhältnissen – nach Maßgabe des Gesetzes.

Diese Transaktionsstruktur ist im professionellen Geschäftsverkehr weit verbreitet und gehört zu den geordnetsten und planbarsten Formen des Asset-Erwerbs auf dem polnischen Restrukturierungs- und Insolvenzmarkt.

Wesentliche Merkmale der Transaktion

- ✓ **Umsatzsteuerfrei** – Die ZCP-Ausnahme gilt; auf die Übertragung des Unternehmens fällt keine Umsatzsteuer an
- ✓ **Alle Belastungen erlöschen** – Hypotheken, Pfandrechte und Beschränkungen erlöschen beim Vollzug kraft Gesetzes
- ✓ **Verbindliche gerichtliche Entscheidung** – Rechtssicherheit; Anfechtung durch frühere Gläubiger ausgeschlossen
- ✓ **Asset Deal (ZCP)** – Der Käufer übernimmt keine Verbindlichkeiten der Insolvenzmasse – keine Altschulden

- ✓ **Durch gerichtliche Entscheidung lastenfreies Eigentum**
 - Die gerichtliche Entscheidung ist abschließender Nachweis des lastenfreien Eigentums
- ✓ **Mitarbeiter nicht Bestandteil des Verkaufs**
 - Die Mitarbeiter sind beim Mieter beschäftigt; der neue Eigentümer verhandelt direkt mit ihnen
- ✓ **Lagerhallen: separater Erwerb möglich**
 - Die Lagerhallen Nr. 8 und 9 können ohne die übrigen Gebäude separat erworben werden (dann nicht als ZCP – zuzüglich Umsatzsteuer); die Hauptimmobilie ist nicht ohne sie erhältlich
- ✓ **Vollständiges Due-Diligence-Paket**
 - Bewertungsberichte, Inventar und Gutachten auf Anfrage unverzüglich verfügbar
- ✓ **Kündigungsfrist des Mietvertrags**
 - Der bestehende Mietvertrag sieht eine Kündigungsfrist von 3 Monaten vor

— DUE-DILIGENCE-UNTERLAGEN

Offizielle Dokumente herunterladen

Alle nachstehenden Dokumente wurden vom Insolvenzverwalter ausgestellt oder in Auftrag gegeben. Sie bilden den primären Datenraum für die erste Due Diligence.



Ausschreibungsbedingungen (2025)

Aktuelle Ausschreibungsbedingungen des Insolvenzverwalters – Preis, Bedingungen und Verfahren zur Angebotsabgabe.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Investitionsbroschüre (EN)

Vollständige englischsprachige Investitionspräsentation von Glass Sphere, dem früheren Betreiber und größten Gläubiger.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Immobilienbewertung

Offizielles Sachverständigengutachten zur Bewertung des Grundstücks und aller Gebäude.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Unternehmensbewertung (ZCP)

Unabhängige Bewertung des vollständigen organisierten Unternehmensteils einschließlich beweglicher Vermögenswerte und Firmenwert.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Sachverständigengutachten

Gutachten des Sachverständigen (Januar 2023) zum Zustand und Wert sämtlicher Vermögenswerte.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Vermögensinventar (Sep. 2022)

Vollständiges Inventar aller beweglichen Vermögenswerte zum 30. September 2022.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)



Stromlieferbedingungen

Anlage zum PGE-Strom- und Netznutzungsvertrag: Anschlussleistung, Tarif und Übergabepunkt.

[PDF HERUNTERLADEN →](#)

Bereit, diese *Akquisition* zu prüfen?

Registrieren Sie Ihr Interesse beim Insolvenzverwalter, laden Sie das Informationspaket herunter und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

— KONTAKT & NÄCHSTE SCHRITTE

Kontakt aufnehmen

Insolvenzverwalter (Syndyk)

EINHEIT Milomax S.A. w upadłości

ADRESSE ul. Lotników 4a, 38-400 Krosno, Poland

E-MAIL syndyk@milomax.pl

TELEFON +48 xxx xxx xxx

WEBSITE milomaxwupadlosci.pl

SPRACHE Polnisch primär; englische Dokumentation verfügbar

Due-Diligence-Unterlagen sind auf Anfrage unverzüglich verfügbar.

Nächste Schritte für interessierte Käufer

- 1 **Investitionsbroschüre herunterladen** und die Ausschreibungsbedingungen 2025 (Links oben)
- 2 **Bewertungsberichte prüfen** – Immobilienbewertung, Unternehmensbewertung der ZCP und Inventar
- 3 **Interessenbekundung (EOI) einreichen – oder einfach anrufen** – per E-Mail an syndyk@milomax.pl mit Ihrem Interesse und Hintergrund oder telefonisch unter +48 xxx xxx xxx, um eine Besichtigung des Werks und des angrenzenden Flugplatzes zu vereinbaren
- 4 **Verbindliches Angebot abgeben** gemäß dem Verkaufsverfahren des Insolvenzverwalters – fristgebundener Prozess

Die auf dieser Seite dargestellten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen weder ein kommerzielles Angebot im Sinne von Art. 66 §1 des polnischen Zivilgesetzbuches noch eine Anlageempfehlung dar. Der Insolvenzverwalter und die Autoren dieser Seite übernehmen keine Verantwortung für auf Grundlage der hierin enthaltenen Materialien getroffene Anlageentscheidungen. Sämtliche Anlageentscheidungen erfolgen ausschließlich auf eigenes Risiko und nach eigenem Ermessen des Lesers. Ursprünglich in PLN angegebene Beträge sind der Übersicht halber in Euro dargestellt, umgerechnet zum NBP-Durchschnittskurs vom 2. Oktober 2026 (1 EUR = 4,3745 PLN) und gerundet; sie sind unverbindlich – für die Transaktion gelten die PLN-Beträge.

Milomax S.A. w upadłości – Krosno Industrial © 2026 · milomaxwupadlosci.pl · Angebot für die internationale Ansprache von Investoren
Site erstellt