

Durana Tech Park und TEDA Tirana - Albaniens aufstrebende Innovations- und Industrieparks

Albanien will zur regionalen Drehscheibe für Technologie, Innovation und nachhaltige Industrie werden. Wir stellen zwei Technologieparks vor.

Mit zwei Vorzeigeprojekten will die albanische Regierung das Land als regionale Drehscheibe für Technologie, Innovation und nachhaltige Industrie positionieren: Durana Tech Park und TEDA Tirana. Mit ihrer unterschiedlichen Ausrichtung sollen die Technologieparks ausländische und inländische Investitionen durch günstige Steuerregelungen, strategische Standorte und moderne Infrastruktur anziehen.

1 Durana Tech Park

Überblick

Der [Durana Tech Park](#) (DTP) ist Albanien erster Wissenschafts- und Technologiepark, der von der Albanischen Investitionsgesellschaft (AIC) gegründet und durch den Beschluss Nr. 185 des Ministerrats vom 27. März 2024 genehmigt wurde. Der DTP soll Albanien als regionales Zentrum für digitale Dienstleistungen, Innovation sowie Forschung und Entwicklung positionieren. Das Projekt wird in Xhafzotaj in der Gemeinde Durrës umgesetzt, einem strategisch günstigen Standort zwischen Tirana und dem Hafen von Durrës ([Karte](#)).

- Gesamtfläche: 82,5 ha (Phase I: 14 ha genehmigt, 26 ha aktiviert)
- Verwaltung: Von der AIC verwaltet, mit einem Aufsichtsrat und einem beratenden Gremium
- Zeitplan für die Entwicklung:
 - Phase I (2025): Start des virtuellen Parks und frühzeitige Registrierung von Unternehmen
 - Phase II (2025-2027): Bau des physischen Campus, Büros, Labors, gemischt genutzte Flächen

Strategischer Standort

- 10 km vom Hafen von Durrës entfernt
- 16,4 km vom internationalen Flughafen Tirana entfernt
- Direkte Anbindung an die Autobahn Tirana-Durrës
- Direktflüge aus München, Nürnberg und Memmingen nach Tirana (rund 2 Stunden)

Schwerpunktbranchen

Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), im Speziellen:

- Künstliche Intelligenz und Robotik
- Cybersicherheit, Cloud-Dienste, Big Data
- Digitale Beratung und Forschung
- Universitätslabore, Start-ups und digitale Nomaden

Anreize

Kategorie	Vorteil
Körperschaftsteuer	0 Prozent für 15 Jahre
Lohnsteuer	0 Prozent für 15 Jahre
Mehrwertsteuer	Steuerbefreiung für Waren und Dienstleistungen, die für die Tätigkeit verwendet werden
Grundsteuer und Infrastruktursteuer	Steuerbefreiung für 10 Jahre
Zollabgaben	Erleichterungen für Ein- und Ausfuhren
Sozialabgaben	Reduzierte Obergrenze
Wohnsitz und Visum	5 Jahre Aufenthaltsgenehmigung für digitale Nomaden und Investoren

Zusätzlich: Servicegebühren umfassen virtuelle Mitgliedsbeiträge, Büromiete (etwa 12 €/m²), umsatzabhängige Beiträge (etwa 1 Prozent) und Zugangskartengebühren

Verfahren zur Registrierung eines Unternehmens

1. Online-Bewerbung über die [Website](#)
2. Einreichung des Unternehmensprofils, rechtlicher Dokumente und Angaben zu F+E-Aktivitäten
3. Bewertung durch den Durana-Aufsichtsrat
4. Genehmigung und Aufnahme in den virtuellen Park
5. Möglichkeit zur physischen Anmietung nach Baubeginn in Phase II verfügbar

2 TEDA Tirana

Überblick

TEDA Tirana ist die erste Wirtschaftsfreizone, die von der Stadtverwaltung von Tirana mit dem Status einer strategischen Investition auf nationaler Ebene ins Leben gerufen wurde. In dem technologieorientierten Industriepark im Westen der albanischen Hauptstadt sollen Unternehmen aus dem Automobil-, Pharma- und Elektroniksektor sowie der agrarverarbeitenden Industrie, digitalen Dienstleistungen und Logistik angesiedelt werden. ([Karte](#))

- Gesamtfläche: 34-35 ha in Kashar, Yzberisht und Gropaj
- Verwaltung: Hauptentwickler ist die Stadtverwaltung von Tirana im Rahmen eines 35-jährigen Mietvertrags (verlängerbar auf 99 Jahre)
- Stand der Entwicklung (2025): Phase II der Infrastrukturarbeiten läuft; bislang wurden noch keine Mieter angekündigt.
- 85 Prozent des Energieverbrauchs soll aus umweltfreundlichen Quellen gedeckt werden.

Strategische Lage

- 9 km vom Stadtzentrum Tiranas entfernt
- 35 km vom Hafen von Durrës entfernt
- Direkte Anbindung an die Autobahn Tirana-Durrës
- Bahnanschluss geplant
- Direktflüge aus München, Nürnberg und Memmingen nach Tirana (rund 2 Stunden)

Schwerpunktbranchen

- Elektronik, Automotive, Pharma
- Agrarverarbeitende Industrie
- Software, Design und digitale Dienstleistungen
- Logistik und Lagerhaltung

Anreize

Kategorie	Vorteil
Körperschaftsteuer	Ermäßigung um 50 Prozent (auf 7,5 Prozent) für 5 Jahre
Mehrwertsteuer	Steuerbefreiung für in die TEDA eingeführte Investitionsgüter
Grundsteuer und Infrastruktursteuer	Steuerbefreiung für 5 Jahre

Zollabgaben	Befreit für produktionsbezogene Einfuhren
Steuerliche Absetzbarkeit der Lohnsumme	150 Prozent Abzugsfähigkeit des Lohnsummenwachstums
F&E und Ausbildung	Doppelte Absetzbarkeit der Kosten
Beschleunigte Abschreibung	120 Prozent der Investitionssumme innerhalb von 3 Jahren

Verfahren zur Eintragung eines Unternehmens

1. Einreichung einer Interessenbekundung bei der Stadtverwaltung Tirana
2. Übermittlung des Investitionsplans, technischer Spezifikationen und rechtlicher Dokumente
3. Zuteilung des Grundstücks und Bestätigung der Fördermittel erhalten
4. Unterzeichnung eines langfristigen Pachtvertrags
5. Nutzung des One-Stop-Shops für Genehmigungen, Zoll- und Baudienstleistungen

3 Vergleichende Analyse

Kategorie	Durana Tech Park	TEDA Tirana
Typ	Innovationszentrum für Wissenschaft und Technologie	Multisektorale industrielle Fertigung
Entwickler	Albanische Investitionsgesellschaft (staatlich)	Stadtverwaltung Tirana
Standort	Xhafzotaj (Durrës)	Kashar–Yzberisht (Tirana)
Größe	26 ha (erweiterbar auf 82,5 ha)	34-35 ha
Stand (2025)	Virtueller Park	Infrastruktur im Bau
Fokus	IKT, KI, FuE, Start-ups, digitale Nomaden	Fertigung, Logistik, Agrartechnik/Lebensmittelverarbeitung, Software
Reduzierte Körperschaftssteuer	0 Prozent für 15 Jahre	7,5 Prozent für 5 Jahre

Lohnsteuererleichterung	0 Prozent für 10 Jahre	Keine Befreiung; nur Anreize zur Absetzbarkeit
Aufnahmeverfahren	Online-Bewerbung, beschleunigtes Onboarding	Erfordert Landzuweisung, physische Standortvorbereitung
Visumsprogramm	Fünfstufige Aufenthaltsgenehmigung für digitale Nomaden	Nicht vorhanden
Zoll-/Mehrwertsteuerbefreiung	Umfassend und langfristig (siehe oben)	Konzentriert auf Investitionsgüter und Rohmaterialien
Zugang zu Arbeitskräften	Arbeits- und Universitätsumfeld in Tirana und Durrës	Einzugsgebiet der Stadt Tirana

4 Fazit

Der **Durana Tech Park** stellt eine zukunftsweisende Initiative Albaniens im Bereich der digitalen Wirtschaft dar. Er eignet sich als Standort für:

- IKT-Firmen und Softwareentwickler
- KI- und F+E-Unternehmen
- Digitale Nomaden, Start-ups und Technologiebeschleuniger
- Ausländische Investoren, die langfristige Steuererleichterungen sowie virtuelle und physische Flexibilität suchen

TEDA Tirana ist ein geeigneter Standort für:

- Fertigung und industrielle Produktion
- Agrartechnologie, Lebensmittelverarbeitung und Logistik
- Unternehmen, die die Nähe zu den Arbeitskräften und der Infrastruktur Tiranas schätzen
- Investoren, die ein klassisches Freizonenmodell mit bebaubaren Grundstücken bevorzugen



Ansprechpartner

Donatela Sadriaj

vbw Verbindungsbüro Tirana

Telefon +355 (0)4 562 7003
donatela.sadriaj@vbw-albania.com
www.vbw-bayern.de

Eva Apfel

Volks- und Außenwirtschaft

Telefon +49 (0)89-551 78-482
eva.apfel@vbw-bayern.de
www.vbw-bayern.de

Hinweis:

Alle Angaben dieser Publikation beziehen sich ohne jede Diskriminierungsabsicht grundsätzlich auf alle Geschlechter.