

Immobilienmarkt

Polen



GERMANY
TRADE & INVEST

Warschau (gtai) - Polens Immobiliensektor erholt sich leicht. Mit der anziehenden Nachfrage nach Baugrund steigen die Preise für Investitionsgrund wieder. Bereits 2011 wird neuer Büroraum gefragt sein, erwarten Branchenkenner. Handelsflächen sind vor allem entlang innerstädtischer Haupteinkaufsstraßen begehrt. Neue Industrie- und Lagerflächen entstehen nur noch nach Maß oder bei Abschluss von Vormietverträgen für einen Großteil der Fläche.

Nachdem die Nachfrage nach Büroflächen zum Jahreswechsel 2008/09 gewaltig eingebrochen war, erholte sie sich seither zwar wieder leicht, ohne aber auch nur in die Nähe der Ergebnisse aus der Vorkrisenzeit zurückzukehren. Büroraum wird weiterhin vornehmlich in Warschau nachgefragt, einige regionale Hauptstädte holen aber auf. Der Gesamtbestand Warschaus ist mit 3,4 Mio. qm knapp doppelt so hoch wie in den Großräumen Krakow, Wroclaw, Gdansk/Sopot/Gdynia, Poznan, Lodz und Katowice zusammengenommen.

Der Bestand an modernen Handelsflächen wuchs bis Juni 2010 auf gut 9,6 Mio. qm an, da die Bau-träger einige noch zu Hochkonjunkturzeiten begonnene Bauten - darunter die erste Phase von IKEA Port in Lodz, Tesco in Warschau, Galeria Mazovia in Plock und Plaza in Suwalki - fertiggestellt haben. Die Nachfrage konzentriert sich größtenteils auf Einkaufszentren in den Innenstädten. Der in den Vorkrisenjahren beobachtbare Trend in Richtung Mittelstädte mit 50.000 bis 80.000 Einwohnern nahm aufgrund der dort seither relativ schwachen Kaufkraftentwicklung zumindest vorerst ein Ende.

In Polen existierten zur Jahresmitte 2010 knapp 6,2 Mio. qm moderne Industrie- und Lagerflächen, weitere 0,3 Mio. qm waren im Bau. Der Anteil der Landeshauptstadt ist leicht zurückgegangen, da sich andere Städte - vor allem Poznan, Wroclaw, der oberschlesische Raum um Katowice, Zentralpolen sowie Gdansk/Sopot/Gdynia - zumindest bis zum Ausbruch der Krise relativ stark entwickelt haben. Mieter dort sind vorwiegend Logistikfirmen. Die größten Leerstände meldeten Mitte letzten Jahres Warschau und der Raum Oberschlesien mit jeweils knapp 20%. Seit Jahresbeginn 2010 erholte sich der Lagerflächenmarkt leicht.

Einschränkungen beim Immobilienerwerb durch EU-Bürger gibt es nur bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, sogenannten Zweithäusern und beim Kauf von Anteilen an Gesellschaften, die Immobilien besitzen.

Markt für Büroflächen

Trotz leichter Erholungstendenzen im letzten Jahr konnte der Büromarkt sein Vorkrisenniveau von 2008 nicht mehr erreichen. In den meisten Städten kennzeichnen Angebotsüberhänge weiterhin das Bild. Neuer Büroraum wird nach Meinung führender Immobilienberatungsunternehmen erst wieder im Lauf dieses Jahres (Gdansk/Sopot/Gdynia, Krakow, Poznan, Wroclaw) beziehungsweise 2012 (Katowice, Lodz, Warschau) gefragt sein. Daher bietet nicht einmal der Abschluss von Vormietverträgen - üblicherweise fordern Banken bei Bürobauten solche für mindestens 20 bis 30% der zu schaffenden Flächen - bei Vorliegen aller übrigen Voraussetzungen Gewähr für die Erteilung der erforderlichen Finanzierungszusagen, berichten Insider.

Im 1. Halbjahr 2010 wurden in Warschau acht neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 135.000 qm zur Nutzung übergeben. Allerdings entstehen neue Flächen fast nur außerhalb des Stadtzentrums, die meisten in der Gegend Sluzew Przemyslowy sowie im Stadtteil Okęcie (Flughafen-nähe). Nach ihrem Rekordtief von 2,8% Ende 2008 ist die Leerstandsquote in Warschau bis zur Jahresmitte 2010 auf 8% gestiegen. Der zweitgrößte Büromarkt hinter Warschau ist Krakow, gefolgt von Wrocław, Gdansk/Sopot/Gdynia, Katowice, Poznan und Lodz. Auch die Regionalstädte verspürten 2010 weiter die Auswirkungen die Krise - trotz sinkender Mietpreise stieg die Nachfrage kaum.

Tier-2-Märkte (etwa Gdansk, Krakow und Wrocław), die in der Zeit vor Ausbruch der Wirtschaftskrise in der Nachfragergunst deutlich zugelegt hatten, stehen bei Investoren zwar weiterhin im Fokus, gelten im Vergleich zu Warschau aber zum Teil als riskant. Das Interesse konzentriert sich dort auf zentrale Lagen und namhafte Kunden, mit denen vornehmlich Langfristverträge abgeschlossen werden. Nachfrager sind überwiegend ausländische Unternehmen, vornehmlich aus dem Banken- und Finanzsektor, sowie IT-Firmen und Investoren, die Serviceleistungen outsourcen. Bevorzugter Regionalstandort ist Wrocław, die einzige polnische Stadt, in der die Leerstandsquote in der 1. Jahreshälfte 2010 auf unter 7% sank.

Da Developer ihre Offerten in erster Linie an Großmieter richten, in den Stadtzentren aber oft nicht genug Flächen zur Verfügung stehen, sind in den Regionalstädten immer mehr Businessparks entstanden, vor allem an den Stadträndern und in Vororten in der Nähe lokaler Flughäfen (zum Beispiel Strzegomska- und Wrocławski-Businesspark in Wrocław oder Krakow Businesspark).

Angebot an Büroflächen (Stand: Jahresmitte 2010)

Stadt	Bestehendes Angebot (1.000 qm)	Prognostiziertes Angebot Ende 2012 (1.000 qm)	Größte zurzeit (Redaktionsschluss März 2010) realisierte Objekte (in Klammern Developer/Bauträger)
Warschau	3.382	3.600	Mokotow Nova (Ghelamco), Equator II (Karimpol), Libra Business Center B (Mermaid Properties), Platinum Business Park (GTC), JM Tower (JM Invest), Hortus (Nieruchomosci Powisle)
Wrocław	389	400	Weiteres Gebäude im Wojdyla Business Park (Wojdyla Inwestycje), Grabiszynska Office Center (IK Development)
Katowice	263	270	Brynów Center (Holdimex)
Gdansk/Sopot/Gdynia	297	340	Weitere Gebäude im Arkonska Business Park (Torus), Office Island (Centrum Zana), Allcon Park 3 (Allcon)
Krakow	469	530	Quattro Business Park (Buma)
Poznan	222	260	Malta Office Park (Echo Investment), Skalar Office Center (Hydrobudowa-9), Murawa Office Park (Aiga Investments)
Lodz	215	252	Sterlinga Business Center (Hines), Gebäude B des University Business Park (GTC), Business Park Teofilow (BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych), Jaracza Prestige (Orange Property Group)

Quellen: auf der Grundlage von Angaben der Immobilienberatungsunternehmen Cushman & Wakefield und DTZ Research

Die Mieten für Büroflächen sind im Jahresverlauf 2010 nochmals leicht gesunken. Eine Reihe von Büromietern hat sich daher dazu entschlossen, die Mietbedingungen mit der Vermietungsgesellschaft neu zu verhandeln. In Zentrallagen Warschaus lagen die Mieten Mitte 2010 bei 23,50 Euro/qm. Außerhalb des Stadtzentrums schwankten die Mieten zwischen 12,00 und 15,50 Euro/qm.

Die durchschnittliche Mietdauer beträgt drei bis fünf, bei Flächen ab 1.000 qm eher fünf bis zehn Jahre. Besonders ausländische Mieter präferieren Verträge mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren. Die Miethöhe wird in Euro fixiert und in Zloty gezahlt, häufig mit Indexierung an den US-amerikanischen oder den Konsumentenpreisindex der Eurozone. Mietaufschlag sind sechs bis zwölf Monate (im Zentrum Warschaus) beziehungsweise acht bis fünfzehn Monate (in anderen Gegenden), jeweils in Abhängigkeit von der Mietdauer. Als Kaution sind bis zu drei Monatsmieten oder eine Bankgarantie üblich.

Durchschnittliche Mietpreise für Büroräume nach ausgewählten Städten (4. Quartal 2010)

Stadt	Euro/qm
Kategorie A	
Warschau	14 - 26
Krakow	12 - 14
Poznan	14 - 16
Kategorie B	
Warschau	10 - 14
Krakow	8 - 11
Poznan	9 - 12

Quelle: Oberhaus

Durchschnittliche Kaufpreise für Büroräume nach ausgewählten Regionen (Jahr 2007 *)

Woiwodschaft (regionale Hauptstadt)	Euro/qm
Dolnoslaskie (Wroclaw)	312,39
Malopolskie (Krakow)	398,55
Mazowieckie (Warschau)	361,82
Pomorskie Gdansk)	112,32
Slaskie (Katowice)	298,65
Warminsko-mazurskie (Olsztyn)	103,34
Wielkopolskie (Poznan)	1.004,04
Zachodniopomorskie (Szczecin)	214,34

*1) letztverfügbare Angaben; Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 3,7837 Zl
Quelle: Hauptamt für Statistik (GUS)

Durchschnittliche Transaktionspreise für Büroflächen (Jahr 2009, Euro/qm)	
Polen (Gesamt)	1.105
In Städten	1.126
In Städten nach Bezirksrecht	1.334
Auf dem Land	387

*) Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 4,3276 Zł
Quelle: GUS

Markt für Industrie- und Lagerhallen

Der Lagerflächenmarkt steckt nach wie vor in der Krise. 2010 kamen in ganz Polen nur rund 272.000 qm Lagerfläche neu auf den Markt, weniger als halb so viel wie im Vorjahr. Über ein Drittel der Neuverträge fiel im 1. Halbjahr auf Logistikbetreiber (38%), da immer mehr Firmen Lager-, Logistik- und Transportdienstleistungen outsourcen.

Projektentwickler haben vom spekulativen Aufbau von Lagerfläche abgesehen, doch 2010 immerhin wieder verstärkt Grundstücke für Neuinvestitionen erworben. Die meisten Objekte entstehen in und um Warschau sowie in Zentralpolen. Rund 265.000 qm befanden sich im Bau. Von den landesweit knapp 6,2 Mio. qm Lagerfläche stehen 17 bis 18% leer. Angesichts der eingebrochenen Nachfrage realisiert niemand mehr Investitionen, ohne dass von vornherein die Mieter feststehen.

Neubauten werden nur maßgeschneidert (built-to-suit) oder bei Abschluss von Vormietverträgen für einen Großteil der Fläche gebaut. Das im letzten Jahr in etwa 10 km Entfernung zum Danziger Flughafen an der Umgehungsstraße der Dreistadt (Gdansk/Sopot/Gdynia) errichtete Logistikzentrum Gdansk Kowale (14.000 qm) war sogar vor Fertigstellung bereits komplett vermietet - ein Zeichen für den offenbar hohen Bedarf entsprechender Immobilien im Großraum Gdansk. Kleinere Projekte gehen Bauentwickler auch in Krakow und Torun an. Vorhersagen für 2011 gehen weit auseinander, doch will mancher Beobachter einen Investitionsschub ähnlich wie in den Vor-Krisen-Jahren 2007 bis 2009 zumindest nicht ausschließen.

In Warschau fragen Kunden kleine Flächen nach, denn die Mieten sind dort verhältnismäßig hoch. Lagerflächen außerhalb Warschaus suchen sie vorwiegend in Piotrkow Trybunalski und Lodz, Ober- und Niederschlesien sowie in Poznan. Marktkenner schätzen, dass sich das Lagerangebot in Zukunft stärker auf diese Gebiete konzentrieren wird. Nachfrager sind dort vor allem FMCG-Unternehmen (Fast moving consumer goods) und Händler, die große regionale Distributionszentren benötigen.

Gründe für das Interesse an diesen Regionen sind vor allem deren günstige Lage und Infrastruktur. Piotrkow zum Beispiel liegt nahe der Autobahn A1 und nur 50 km von Strykow entfernt, wo sich die A1 und A2 kreuzen werden. Ein zweiter Logistikschwerpunkt entsteht im Süden des Landes, in Schlesien. Ausschlaggebend dort sind die Anbindung an die A1 und A4 (Kattowitzer Trasse) sowie die Nähe zu Deutschland und Tschechien.

Wachsender Beliebtheit erfreuen sich Businessparks, die auch 500-qm-Grundstücke anbieten. Üblich waren früher 2.700 qm, sodass mittelständische Firmen, die kleinere Areale suchten, oft Lagerflächen in älteren Gebäuden anmieten mussten.

Am teuersten sind Lagerflächen nahe des Warschauer Zentrums (bis zu 6 Euro/qm; Stand: Mitte 2010). In Logistikparks liegen die Mieten meist zwischen 3 und 4 Euro/qm. Sie sind zwar ebenfalls gesunken, aber nicht so stark wie in anderen Immobilienmarkt-Segmenten. Die Mietpreise werden in Euro fixiert und in Zloty gezahlt, eine Indexierung an den Euroraum-Konsumentenpreisindex ist üblich. Mieten und gegebenenfalls Benutzungsgebühren unterliegen einer 23-prozentigen Mehrwertsteuer.

Mietpreise für Lager- und Produktionshallen nach ausgewählten Regionen (in Euro/qm, Durchschnitt) im 1. Halbjahr 2010

Region	Lagerhalle
Warschau	2,20 - 5,20
Poznan	2,60 - 2,90
Wroclaw	2,60 - 3,10
Oberschlesien	2,40 - 2,95
Krakow	3,50 - 4,50
Zentralpolen	2,40 - 3,00

Quelle: auf der Grundlage von Angaben der Immobilienberatungs-Gesellschaft Colliers International

Kaufpreise für Produktionshallen nach ausgewählten Regionen 2007 (Euro/qm, Durchschnitt) *)

Woiwodschaft (regionale Hauptstadt)	Durchschnittspreis
Dolnoslaskie (Wroclaw)	39,64
Malopolskie (Krakow)	105,98
Mazowieckie (Warschau)	95,14
Pomorskie (Gdansk)	86,16
Slaskie (Katowice)	111,27
Warminsko-mazurskie (Olsztyn)	111,27
Wielkopolskie (Poznan)	217,78
Zachodniopomorskie (Szczecin)	140,07

*) letztverfügbare Angaben: Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 3,7837 Zl
Quelle: GUS

Durchschnittliche Transaktionspreise für Produktionshallen (Jahr 2009, Euro/qm) *)	
Polen (Gesamt)	188
In Städten	188
In Städten nach Bezirksrecht	188
Auf dem Land	k.A.

*) Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 4,3276 Zł
Quelle: GUS

Markt für Handelsflächen

Die Krise hat die Pläne vieler Bauentwicklungsgesellschaften durchkreuzt, vor allem in kleineren und Mittelstädten, wo viele Projekte auf Eis gelegt wurden. Im 1. Halbjahr 2010 setzte der erwartete Angebotsrückgang ein. In diesem Zeitraum kamen nur noch 250.000 qm Neufäche auf den Markt. Die Nachfrage hat sich stabilisiert und ist insbesondere bei Top-Lagen weiterhin relativ stark.

Polenweit gibt es rund 360 Einkaufszentren mit einer Fläche von knapp 7 Mio. qm. Circa 60% der modernen Handelsflächen konzentrieren sich auf acht Städte. Warschau ist dabei das Flaggschiff für Newcomer.

Bezogen auf alle gut 9,6 Mio. qm modernen Handelsflächen (Stand Mitte 2010) liegen ebenfalls rund 60% in den acht größten Städten des Landes. Wegen der dort höheren Kaufkraft und weil der Markt längst noch nicht überall gesättigt ist (zum Beispiel Raum Oberschlesien, Lodz und Krakow) wurden in der Krisenzeit fast nur Projekte in den Großstädten weiterverfolgt.

Rund 650.000 qm befanden sich Mitte 2010 in Bau. Neun Zehntel dieser Objekte sollen bis Ende des Jahres ihre Pforten öffnen. Zu den bedeutendsten Projekten zählen die Galeria Sloneczna in Radom, Galeria Victoria (Walbrzych), Helical Park (Opole), Jasna Park (Tarnow), die II. Bauphase der Galeria Echo (Kielce) Auchan (Gliwice) und Kaskada (Szczecin).

Die Nachfrage nach neuen Handelsflächen konzentriert sich weitgehend auf Haupteinkaufsstraßen in Innenstadtlagen. Die weitere Entwicklung der Hauptgeschäftsstraßen wird neben der Krise vor allem durch das begrenzte Flächenangebot in Zentrallagen, die Eigentümerstruktur (Dominanz kommunaler Eigentümer) und die unklare Rechtslage bei vielen Immobilien gehemmt. Statt neue Objekte zu bauen, werden deshalb oft bestehende modernisiert. Voraussetzung für die Finanzierung neuer Objekte durch Banken sind Pre-let-Verträge für mindestens 50% der Gesamtfläche.

Die Miethöhen sind leicht gefallen und variieren erheblich zwischen den Städten. Sie hängen auch stark von der Lage innerhalb einer Stadt ab. Warschau ist mit Abstand am teuersten. Die höchsten Mieten in Einkaufszentren beliefen sich Mitte 2010 in Warschau (Krakow; Wroclaw) auf 75 bis 80 (37 bis 42; 35 bis 40) Euro pro qm und Monat. Wegen der Finanzprobleme ihrer Mieter haben Objekteigentümer zusätzliche Anreize geschaffen, zum Beispiel indem sie sich an der Ausstattung der Räumlichkeiten beteiligen. Die Mieter selbst, vor allem Handelsunternehmen, haben ihre Ent-

wicklungsstrategien angepasst, Finanzierungsbedingungen mit den Banken neu ausgehandelt und strategische Investoren gesucht.

Die Mieten für gewerbliche Flächen entlang der wichtigsten Einkaufsstraßen sind in Warschau von Juli bis September 2010 um 10 bis 15% gesunken und lagen zwischen 45 und 80 Euro/qm. Das war der stärkste Negativtrend landesweit. Mit dieser Entwicklung hat sich der preisliche Abstand zu den prestigeträchtigsten Handelsflächen in Krakow (35 bis 75 Euro/qm) erheblich verringert. Deutlich ist der Preisunterschied dagegen noch zu anderen Regionalstädten wie beispielsweise Katowice (10 bis 35 Euro/qm).

Die Mieten werden meist in Euro fixiert und monatlich im Voraus in Zloty bezahlt. Zusätzlich fällt eine Umsatzmiete von 6 bis 8% an, wenn diese die indexierte Mindestmiete übersteigt; sie wird üblicherweise vierteljährlich angepasst. Als Kautions fallen meist bis zu drei Monatsmieten an (alternativ: Bankgarantie). Entlang der Hauptstraßen oder in Einkaufszentren werden häufig Prämien oder Gelder berechnet, die bei Schlüsselübergabe zu zahlen sind. Eine Mietindexierung an den Euro-Raum-Konsumentenpreisindex ist üblich. Die Mietgebühren machen 10 bis 16% der Jahresmiete aus. Die Mietdauer beträgt fünf bis zehn Jahre (mit Verlängerungsoption).

Höchste Mieten in ausgewählten Städten (Euro/qm/Monat, Durchschnitt, 2. Quartal 2010)		
Stadt oder Region	Wichtige Einkaufsstraßen	Einkaufszentren
Warschau	83	80
Lodz	30	37
Krakow	77	41
Wroclaw	51	38
Poznan	58	41
Gdansk/Sopot/Gdynia	36	40
Szczecin	35	39
Oberschlesien (Raum Katowice)	64	46

Quelle: Cushman & Wakefield

Großflächige Nicht-Lebensmittel-Geschäfte, sowohl allein stehende Objekte als auch in thematischen Gewerbe- und Handlungsparks, entwickeln sich nur langsam. Eine der Hauptursachen hierfür ist der krisenbedingte Dämpfer im Wohnungsbau, durch den die Nachfrage nach Baumaterialien gesunken ist. Die größten Marktanteile haben Castorama, OBI, Leroy Merlin und Praktiker. Die qm-Mietpreise in Handlungsparks variieren zwischen 6,50 und 8,00 Euro für größere und von 7 bis 9 Euro für kleinere Flächen.

Markt für Gewerbegrund

Mit der seit dem 2. Halbjahr 2010 wieder anziehenden Nachfrage seitens Bauentwicklern und Investitionsfonds sowohl nach Baugrund für Wohnungen als auch Bürogebäude steigen die Preise für Investitionsgrund in Polen wieder. Im Gesamtjahr verteuerten sich kommerzielle Grundstücke durchschnittlich um 23%. Developer, die früher nur ungern mit Immobilienfonds kooperierten, zwang die schlechte Marktlage zum Schulterschluss - etwa durch Gründung von Joint Ventures, um Schlüsselprojekte weiterführen zu können. Gleichzeitig dringen Investoren, die zuvor in die Entwicklung von Handelszentren Geld gepumpt haben, verstärkt in neue Segmente vor, vornehmlich in Bürobauten.

So gingen im 2. Halbjahr 2010 vor allem die Grundstückspreise für Bürobauten relativ stark nach oben. In Warschau sogar um etwa 27% - bezogen auf die mittleren Angebotspreise im selben Vorjahreszeitraum, da es damals faktisch keine Transaktionen gegeben hatte. Im Schnitt kostete der qm Bauland für Büroflächen in der Landeshauptstadt circa 585 Euro. Doch reichten die Preise pro qm Bruttomietfläche (GLA) dort bis 925 Euro, in Krakow bis etwa 350 Euro (Durchschnitt bei gut 250 Euro, +23%) und in Wroclaw bis 450 Euro (gut 300 Euro im Mittel, +19%). In Gdansk/Sopot/Gdynia, Lodz und im oberschlesischen Ballungsgebiet hat es in diesem Zeitraum keine nennenswerten Preisanstiege gegeben.

Das Preisniveau halten Fachleute weitgehend für angemessen. Doch seien 5 bis 10% der angebotenen Flächen noch immer überbewertet, vor allem in Krakow und Gdansk/Sopot/Gdynia. Attraktive Grundstücke, besonders für den Großflächenhandel, fanden wohl dennoch ihre Abnehmer, sofern die bau- und planungsrechtlichen sowie technischen Bedingungen für entsprechende Investitionen darauf gegeben sind. Zwecks Vordringen in kleinere Betriebsformate suchen besonders Lebensmittel-Handelsketten Grund und Boden auch in der Nachbarschaft größerer Wohnviertel.

Was den Wohnungsbau betrifft, standen besonders kleinere Grundstücke aus dem gehobenen Preissegment im Großraum Warschau hoch im Kurs. Die qm-Preise für Wohngrund sind laut Colliers International in der Landeshauptstadt im 2. Halbjahr 2010 um etwa ein Drittel nach oben geklettert. Besonders begehrte Grundstücke in Zentrumslagen erzielten qm-Preise von 875 Euro, die in Ausnahmefällen sogar bis zu 1.450 Euro betragen haben sollen.

Auch in Krakow erfreuten sich höherpreisige Grundstücke 2010 wieder steigender Nachfrage. Dort zahlten Developer bis zu 400 Euro/qm, im niederschlesischen Wroclaw bis zu 375 Euro/qm. Wegen des begrenzten Angebots in Zentrumslagen dürften sich die Preise dort in den nächsten Monaten kaum nach unten bewegen. Weitere Preissteigerungen gelten aber ebenfalls als eher unwahrscheinlich.

Lagerflächen-Baugrund hat sich nach den Preisrückgängen im vorangegangenen Jahr - im Schnitt um ein Fünftel - 2010 nicht wesentlich weiter verbilligt. Developer zahlten für Gewerbegrund im Großraum Warschau und im oberschlesischen Ballungsgebiet meist zwischen 40 und 60 Euro/qm, in den Regionen um Poznan, Wroclaw, Lodz und Gdansk/Sopot/Gdynia 30 bis 45 Euro/qm.

Durchschnittliche Grundstückspreise für Büro- und Wohnungsbau (Euro/qm Bruttomiet-(GLA) beziehungsweise Wohn-/Nutzfläche)

Stadt/Gebiet	Bürobau 2009 1)	Bürobau 2010 2)	Wohnungs-bau 2009 1)	Wohnungs-bau 2010 2)	Industrie-bau 2009 1)	Industrie-bau 2010 2)
Warschau 3)	460	585	437,50 (197,50)	600 (245)	102,50 (30,50)	90 (28)
Krakow	215	265	225	280	65	63
Lodz	150	150	160	160	37,50	30
Poznan	240	240	210	235	47,50	45
Katowice	160	160	135	135	45	43
Gdansk/Sopot/ Gdynia	240	240	200	200	42,50	43
Wroclaw	255	305	225	265	42,50	38

1) 1. Halbjahr, Angebotspreise; 2) 1. Halbjahr, Transaktionspreise; 3) Stadtzentrum (in Klammern außerhalb des Stadtzentrums)
Quelle: auf der Grundlage von Angaben von Colliers International

Wohnungsmarkt

Die Folgen der Finanzkrise waren bei Wohnungsbaugesellschaften erst Anfang 2010 richtig spürbar. Dank gesunkener Baumaterialpreise, erleichterten Zugangs zu Hypothekarkrediten sowie der Auflage von Förderprogrammen stabilisierte sich der Markt sodann im Jahresverlauf. Angesichts von mehr als 2 Mio. überschuldeten Polen hat die Finanzaufsicht aber die Notbremse bei Konsumkrediten gezogen: Seit Ende August 2010 können unter anderem Durchschnittsverdiener nur noch Kredite in Anspruch nehmen, wenn die damit verbundenen Ratenzahlungen 50% des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen. Auch können Banken seither höhere Eigenkapitalanteile bei der Vergabe von Hypothekenkrediten in Fremdwährung verlangen. Wenig Anlass zur Hoffnung auf eine Nachfragebelebung bietet auch die geplante Streichung umsatzsteuerlicher Vergünstigungen für Eigenheimbauer.

Von Januar bis Juni 2010 kamen rund 64.000 Wohnungen neu auf den Markt, was zwar einem Rückgang um 16% entsprach, angesichts der flauen Nachfrage aber immer noch relativ viel schien. Durch die Bebauung von Grundstücken, die sie in Hochkonjunkturzeiten mit Fremdkapital erworben hatten, deren Preise in den letzten zwei Jahren aber stark gesunken waren, sowie deren anschließenden Verkauf versuchen Projektentwickler nun, ihre Verluste zumindest zu reduzieren. Was den Banken entgegenkommt, die wegen des Wertverfalls der einst bei der Kreditierung als Sicherheit gewählten Grundstücke nun hohe Reserven bilden müssen. Wissend um die missliche Marktlage, gewähren sie den Entwicklern daher auch für die Baudurchführung oft erneut Kredite.

Indes haben die Banken ihre restriktive Kreditvergabe nur gegenüber fest etablierten Developerfirmen, welche die Krise weitgehend unbeschadet überstanden haben, etwas gelockert. Neue Gesellschaften hätten kaum Aussicht auf Kreditierung ihrer Vorhaben, selbst wenn sie schlüssige Projektierungen namhafter Planungsbüros sowie die geforderten Eigenkapitalanteile nachweisen können, berichten Marktbeobachter. Die Finanzinstitute hatten die Eigenkapitalquote im vergangenen Jahr auf bis zu 30% erhöht, wodurch der Absatz trotz gesunkener Preise stark einbrach.

Mietpreise für Wohnungen in ausgewählten Städten im 4. Quartal 2010 (Durchschnitt, in Euro) *)

Stadt/Art der Wohnung	1 Zimmer (bis 39 qm)	2 Zimmer (40 bis 60 qm)	3 Zimmer (55 bis 72 qm)	4 Zimmer (78 bis 120 qm)
Warschau	434	572	893	1.507
Katowice	275	360	533	734
Krakow	316	399	534	893
Lodz	228	311	457	732
Poznan	267	357	457	691
Szczecin	278	346	458	607
Wroclaw	349	439	579	926
Gdansk/Sopot/ Gdynia	299	406	545	797

*) Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 3,9947 Zł
 Quellen: Emmerson, www.gratka.pl

Kaufpreise für Wohnungen in ausgewählten Städten im 4. Quartal 2010 (Durchschnitt, in Euro) 1)

Stadt	Sekundärmarkt 2)	Primärmarkt 3)
Warschau	2.386	2.121
Katowice	1.432	1.302
Krakow	1.975	1.753
Lodz	1.402	1.284
Poznan	1.789	1.617
Szczecin	1.329	k.A.
Wroclaw	1.848	1.699
Gdansk/Sopot/Gdynia	1.947	1.625

1) Umrechnung in Euro auf Basis der Europäischen Zentralbank; 1 Euro = 3,9947 Zł; 2) nur Neuwohnungen; 3) November 2010
 Quellen: Emmerson, redNetConsulting, www.gratka.pl

Immobilienrecht

Dr. Robert Lewandowski (M.A.), Rechtsanwalt in Warschau, dmp@derra.pl

Erwerbsbeschränkungen

Für den Erwerb der Immobilien durch Ausländer in Polen gilt das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer von 1920. Unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen sowohl unmittelbare als auch mittelbare Erwerbsvorgänge, wie etwa der Erwerb und die Übernahme von Geschäftsanteilen einer Handelsgesellschaft, welche Eigentümerin eines in Polen gelegenen Grundstücks ist.

Der EU-Beitritt von Polen hat den Erwerb von Immobilien in Polen wesentlich vereinfacht. EU-Ausländer sind grundsätzlich seit Mai 2004 von der Genehmigungspflicht befreit. Die Befreiung bezieht sich sowohl auf unmittelbare wie auch auf mittelbare Erwerbsgeschäfte. Hiervon gelten nur zwei Ausnahmen. Für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Waldgrundstücken gilt für eine Übergangsfrist von 12 Jahren seit dem EU-Beitritt weiterhin die Genehmigungspflicht. Diese Ausnahme gilt jedoch nur für unmittelbare Erwerbsgeschäfte. Der Erwerb von Anteilen an polnischen Grundstücksgesellschaften ist unbeschränkt möglich. Die 12-jährige Übergangsfrist für den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken und Waldgrundstücken gilt allerdings nicht für Pächter von Grundstücken, welche eine landwirtschaftliche Tätigkeit ausüben und legal in Polen wohnen. Für diese Personen ist die Übergangsfrist nach 3 Jahren seit Polens EU-Beitritt weggefallen. Allerdings hat sich Polen für die westlichen und nördlichen Woiwodschaften eine Übergangsfrist von 7 Jahren für diese Personen vorbehalten. Für Ausländer außerhalb der EU gilt dagegen nach wie vor der Genehmigungsvorbehalt.

Die Geltung und das Zusammenspiel dieser Übergangsfristen zeigt, dass für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke in Polen eine genaue Überprüfung der Sach- und Rechtslage im konkreten Fall erforderlich ist.

Darüber hinaus gibt es in Polen eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die weitere Erwerbsbeschränkungen enthalten. Diese Einschränkungen können sich zum Beispiel aus Gründen des Denkmalschutzes, Wasserschutzes oder planungsrechtlichen Gründen ergeben. Bei dem Erwerb von Immobilien, die im örtlichen Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen sind oder im Denkmalschutzregister eingetragen sind, sind zum Beispiel die Vorkaufsrechte der Gemeinden zu beachten. Schließlich sind auch die Beschränkungen (Vorerwerbsrechte) im Falle des Erwerbs von agrarwirtschaftlichen Grundstücken zu nennen, die im Eigentum des Fiskus stehen.

Vertragsabschluss

Der Erwerb des Eigentums an in Polen gelegenen Immobilien bestimmt sich nach dem polnischen Recht. In Polen unterliegt der Immobilienverkehr dem Formzwang. Der Grundstückskaufvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit einer notariellen Beurkundung. Die notarielle Beurkundung erfolgt bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien vor einem Notar. Darüber hinaus bedürfen auch alle sonstigen im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung bestehenden Rechtsverhältnisse der notariellen Beurkundung. Dies gilt insbesondere auch für die Vollmachtserteilung. Als

Mindestinhalt muss der Grundstückskaufvertrag eine genaue Bezeichnung der Parteien, des Vertragsgegenstandes, des Kaufpreises sowie des Übergabetermins enthalten.

In Polen gilt für den Eigentumserwerb von Grundstücken das sogenannte Konsensualprinzip. Danach kommt der Eigentumserwerb bereits durch den Abschluss des Kaufvertrages zustande. Die Eintragung im Grundbuch hat - anders als in Deutschland, wo der Eigentumsübergang erst durch die Eintragung im Grundbuch erfolgt - nur deklaratorische Wirkung. Gleichwohl ist die Eintragung ins Grundbuch zwingend vorgeschrieben und kann - bei Verstoß gegen diesen Formzwang - zu Geldbußen führen. Da in Polen mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages das Eigentum an dem Grundstück an den Erwerber übergeht, wird oft zwischen den Parteien eines Grundstücksgeschäfts die Form des sogenannten Vorvertrages und Hauptvertrages gewählt, wenn zum Beispiel der Eintritt bestimmter für den Grundstückserwerb relevanten Ereignisse (zum Beispiel Erteilung der Genehmigung für den Erwerb, Erlangung einer Baugenehmigung usw., Finanzierung des Kaufpreises) ungewiss ist. Im Vorvertrag, der einen schuldrechtlichen Charakter hat, verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines bestimmten endgültigen Vertrages (Hauptvertrag). Der Hauptvertrag stellt ein Verfügungsgeschäft dar. Erst mit seinem Abschluss geht das Eigentum an der Immobilie an den Erwerber über. Für einen Vorvertrag ist notarielle Beurkundung nicht zwingend notwendig. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass der Vorvertrag gleichwohl notariell beurkundet wird, weil nur dann die Möglichkeit besteht, das Vertragsversprechen aus dem Vorvertrag auch gerichtlich durchzusetzen.

Eigentumsbelastung/-beschränkungen

Das polnische Sachenrecht kennt eine Reihe von beschränkten Rechten an einem Grundstück. Dazu gehören unter anderem der Nießbrauch, die Dienstbarkeit, das Pfandrecht, das genossenschaftliche Raumeigentumsrecht und die Hypothek. Ein besonderes dingliches Recht stellt in Polen der sogenannte ewige Erbnießbrauch dar. Es handelt sich, ähnlich wie bei dem Erbbaurecht nach der deutschen Erbbaurechtsordnung, um ein veräußerliches und vererbbares Recht, ein Grundstück unter Ausschluss anderer Personen zu nutzen. Im Unterschied zum deutschen Erbbaurecht kann das ewige Erbnießbrauchsrecht in Polen jedoch nur an Grundstücken bestellt werden, die im Eigentum des Fiskus oder der Einheiten der territorialen Selbstverwaltung oder ihrer Verbände stehen. Die Einräumung des ewigen Erbnießbrauchs erfolgt im Wege der öffentlichen Ausschreibung.

Steuerliche Aspekte

In Polen gibt es kein eigenes Grunderwerbssteuergesetz. Vielmehr sind sämtliche Verkehrsteuervorgänge im Gesetz über die Steuer auf zivilrechtliche Rechtsgeschäfte geregelt. Das Immobiliengeschäft unterliegt auch dieser Steuer. Diese Steuer bemisst sich nach dem Verkehrswert der Immobilie. Im Falle einer unrichtigen Bemessung der Immobilie erfolgt die Wertbestimmung durch einen Sachverständigen. Der Steuersatz beträgt 2%. Steuerpflichtig sind gegenüber dem Finanzamt die beiden Vertragsparteien. Vertragliche Absprachen sind nur im Innenverhältnis zwischen den beiden Parteien bindend. Zu beachten ist, dass diese Steuer von dem beurkundeten Notar erhoben wird.

Kontaktanschriften:

Verbände

Polski Związek Firm Deweloperskich (Polnische Vereinigung der Entwicklungsgesellschaften)
ul. Zurawia 32/34, 00-515 Warszawa
Tel.: 004822/745 01 00, -622 53 49; Fax: -625 37 81
E-Mail: biuro@pzfd.pl, Internet: www.pzfd.pl

Polskie Stowarzyszenie Budowniczych Domow (Polnische Gesellschaft der Hausbauer)
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa
Tel.: 004822/828 30 44, Tel./Fax: -827 77 50
E-Mail: psbd@psbd.com.pl, Internet: www.psb.com.pl

Polska Federacja Rynku Nieruchomosci (Polnische Föderation des Immobilienmarktes)
ul. Swietokrzyska 36 lokal 8, 00-116 Warszawa
Tel.: 004822/654 58 69, -654 58 71, Fax: -825 34 95
E-Mail: federacja@pfrn.pl, Internet: www.pfrn.pl

Maklergesellschaften

Oberhaus Sp.z o.o.
ul. Marszalkowska 111, 00-102 Warszawa
Tel.: 004822/528 54 54, Fax: -55
E-Mail: warszawa@ober-haus.pl, Internet: www.ober-haus.pl

RedNet Property Group Sp.z o.o.
Warsaw Branch - Company Headquarters:
Wisniowy Business Park, Building C
ul. 1 Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
Tel.: 004822/318 72-00, Fax: -10
E-Mail: info@rednetproperty.com, Internet: www.rednetproperty.com, www.tabelaofert.pl

WGN Sp.z o.o.
ul. Ruska 22, 50-079 Wrocław
Tel./Fax: 004871/344 27 06
E-Mail: wroclaw01@wgn.pl, Internet: www.wgn.pl

Entwicklungsgesellschaften

BRE Locum Sp.z o.o.
ul. Piotrkowska 173, 90-447 Lodz
Tel.: 004842/230 10-57, Fax: -58
E-Mail: bre.locum@brelocum.pl, Internet: www.brelocum.pl

Dom Development S.A.
pl. Pilsudskiego 3, Building Metropolitan, 00-078 Warszawa
Tel.: 004822/3-51-66 33, Fax: -68 89
E-Mail: sprzedaz@domdevelopment.com.pl, Internet: www.domdevelopment.com.pl

ECE Projektmanagement Polska Sp. z o.o.
Ul. Fabryczna 5a, 00-446 Warszawa
Tel.: 004822/310 60-00, Fax: -02
E-Mail: info@ece.pl; Internet: www.ece.pl

Echo Investment S.A.
al. Solidarnosci 36, 25-323 Kielce
Tel.: 004841/333-33 33, Fax: -23 33
E-Mail: biuro@echo.com.pl, Internet: www.echo.com.pl

Impressum

Herausgeber: Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Tel.: +49 (0)228/24993-0
Fax: +49 (0)228/24993-212
E-Mail: info@gtai.de
Internet: www.gtai.de

Autor: Heiko Steinacher, Dr. Robert Lewandowski (Recht), Warschau

Redaktion/Ansprechpartnerin: Csilla Remann, Tel.: +49 (0)228/24993-383,
E-Mail: Csilla.Remann@gtai.de

Redaktionsschluss: Februar 2011

Bestell-Nr.: 15917

Preis: 5 Euro

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise -
nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung.
Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

Hauptsitz der Gesellschaft: Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

Geschäftsführer: Dr. Jürgen Friedrich, Michael Pfeiffer

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Bernd Pfaffenbach, Staatssekretär im
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRB 107541 B

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und vom Beauftragten der
Bundesregierung für die neuen Bundesländer aufgrund eines Beschlusses des Deutschen
Bundestages.



Foto: © zoomstudio - iStockphoto.com

Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft
und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0
F. +49 (0)228 24993-212
info@gtai.de

Über uns

Germany Trade & Invest ist die Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing der Bundesrepublik Deutschland.

Die Gesellschaft berät ausländische Unternehmen, die ihre Geschäftstätigkeit auf den deutschen Markt ausdehnen wollen. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

www.gtai.de