

## Regionale Informationen: Warschau (Polen)

Autor: Helmut Kolb M.A, MRICS, CIS HypZert(F); Berlin-Hannoversche Hypothekenbank

Die jüngere Geschichte Polens nach dem Zusammenbruch des Ostblocks ist durch die Einrichtung einer parlamentarischen Demokratie mit präsidialen Elementen und die sukzessive Marktoffnung geprägt. Der Beitritt zur EU erfolgte 2004. Die angestrebte Einführung des EURO wird sich vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise europäischer Staaten und der Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung weiter verzögern.

### Polen (Angaben zum 1.1.2011 bzw. für 2010)

Einwohnerzahl: ca. 38.200.000

Währung: Polnischer Zloty

BIP: 354 Mrd. €

BIP pro Kopf: 9.270 €

Wirtschaftswachstum: 3,8 %

Arbeitslosenquote: 12,3 %

Öffentliches Haushaltsdefizit: 7,9 %

Landes-Domain: .pl

Hauptstadt: Warschau (ca. 1,7 Einwohner/Stadt bzw. 2,7 Mio./Region)

Das wirtschaftliche und politische Zentrum des Landes ist die Hauptstadt Warschau (poln.: Warszawa, engl.: Warsaw). Etwa 15% des polnischen Bruttoinlandproduktes werden in der Stadt erwirtschaftet. Polen hatte insgesamt weniger mit den Folgen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zu kämpfen als andere europäische Staaten. 2009 war Polen das einzige EU-Land, das mit einem realen Zuwachs seines BIP (ca. 1,7%) aufwarten konnte. Im Jahre 2010 beschleunigte sich das Wirtschaftswachstum auf 3,8 %.

Der Bestand moderner, nach 1989 errichteter Büroflächen beträgt 3,5 Mio. m<sup>2</sup> (Stand Q1 2011). Damit ist Warschau der größte Büromarkt Osteuropas (ohne Russland) (zum Vergleich: Prag 2,7 Mio. m<sup>2</sup>, Bratislava: 1,3 Mio. m<sup>2</sup>). Im europäischen Maßstab ist Warschau zwar noch ein vergleichsweise kleiner Markt, der jedoch in den letzten Jahren stärker in den Blick v.a. internationaler Investoren gerückt ist.

Polen ist seit 1999 in 16 Woiwodschaften eingeteilt. Die Stadt Warschau liegt in der Woiwodschaft Masowien im zentral-östlichen Teil von Polen beiderseits der Weichsel. In der Systematik statistischer Regionen der EU (NUTS) entspricht das engere Stadtgebiet von Warschau dem gleichnamigen NUTS3-Gebiet PL127 (Miasto Warszawa). Die Stadt ist seit 2002 wieder eine einheitliche Stadtgemeinde und lässt sich etwa mit einer kreisfreien Stadt in Dt. vergleichen. Warschau ist in Stadtbezirke (dzielnice) aufgeteilt, die einer starken gesamtstädtischen Verwaltung untergeordnet sind.



Administrative Gliederung der Stadt Warschau  
(Quelle: wikipedia, Urheber: Marcin Floryan)

### Wirtschaftsleistung

### Büroflächenbestand

### Gliederung

Der Warschauer Büromarkt konzentriert sich auf der westlichen Weichelseite und lässt sich in zwei Hauptbereiche untergliedern: Den Central Business District (im Bezirk Śródmieście) und Sekundärstandorte, die sich hauptsächlich auf die südlich und westlich angrenzenden Stadtbezirke Mokotów, Ochota und Wola erstrecken. Die mit deutlichem Abstand bedeutendsten Bürozonen sind CBD und Mokotów (Teilgebiet der Bürozone „upper south“ gem. Büromarktgliederung des Warsaw Research Forum).

**Büromarktzentren**

Als Prime-Headline-Rents werden folgende Spannen veröffentlicht (Stand Q1 2011):

**Miethöhen**

Lage	Gebäudequalität	Headline-Rent
CBD	A	23 – 26 €/m <sup>2</sup>
außerhalb CBD	A	15 – 16,50 €/m <sup>2</sup>
	Vor 1989 erstellte Gebäude	7 – 9 €/m <sup>2</sup>

Die Effektivmieten nach Abzug von Incentives liegen ca. 15 – 20 % darunter.

Die (in den letzten Jahren nicht unerheblichen) Währungsschwankungen haben einen gewissen Einfluss auf die Miethöhen.

Die Spitzenrendite - im Jahr 2001 noch um 10 % - fiel bis auf 5,5 % im Jahr 2006/07, stieg in Folge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise auf 7,25 % an und geht seither sukzessive zurück (per Q1 2011 rd. 6,5 %). Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 8,4 %.

Eine Besonderheit des polnischen Marktes besteht darin, dass zusätzlich zu den exklusiv nutzbaren Mietflächen im Rahmen eines sog. „add-on-Faktors“ die anteiligen Gemeinschaftsflächen mitvermietet werden. Dieser „add-on-Faktor“ wird marktabhängig vereinbart und liegt aktuell in einer typischen Spanne zwischen 4 und 8 %.

**Flächenangaben**

In Polen existiert ein an das deutsche Grundbuchsystem angelehntes Register. Das Polnische Grundbuch umfasst die Abteilungen 1 (Bestand), 2 (Eigentümer), 3 (Rechte und Belastungen) und 4 (Grundpfandrechte). Neben Volleigentum ist die erbaurechtsähnliche Eigentumsform des Erbnießbrauchrechts (perpetual usufruct right) bei innerstädtischen Gewerbeimmobilien weit verbreitet. Dieses grundstücksgleiche Recht wird von den Städten bzw. dem Staat für einen definierten Zeitraum vergeben und ermöglicht es dem Inhaber, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu betreiben. Im Gegenzug ist eine jährliche Gebühr zu entrichten, die an den Bodenwert gekoppelt ist und bei gewerblichen Nutzungen üblicherweise 3 % beträgt.

**Eigentumsformen**

Die marktüblichen Konditionen gewerblicher Mietverträge sind mit denen westeuropäischer Büromärkte vergleichbar. Die meisten Vertragsbestandteile sind frei verhandelbar.

Üblicherweise werden Mietdauern zwischen 5 und 7 Jahren vereinbart. Häufig werden Mietverträge als triple- oder double-net-Verträge abgeschlossen. Die Service-Charge (meist zwischen 4 und 6 €/m<sup>2</sup> für Class-A-Objekte) umfasst dann meist Betriebskosten, Managementkosten sowie laufende Reparaturen. Häufig verbleibt die Instandhaltung an Dach und Fach beim Vermieter. Bei Mietvertragsabschlüssen werden häufig Incentives in Form von Ausbaukostenzuschüssen und mietfreien Zeiten (4-6 Monate) gewährt.

**Mietkonditionen**

Beim Immobilienerwerb fallen folgende Transaktionskosten an:

**Erwerbsneben-Kosten**

Beim Erwerb von Gebäuden mit Grund und Boden sind bei MwSt.-pflichtigen Erwerbern 23 % MwSt., aber keine weiteren Steuern zu zahlen. Sofern der Erwerber nicht der MwSt.-Pflicht unterliegt, fällt die Steuer für Zivil- und Rechtsgeschäfte in Höhe von 2% an.

Beim Erwerb eines Unternehmens wird die Steuer auf Zivil- und Rechtsgeschäfte in Höhe von 1 % erhoben.

Makler- bzw. Vermittlungsgebühren fallen üblicherweise in einer Höhe von 1-2% des Vertragswertes an (abhängig vom Volumen). Die Notargebühren sind abhängig vom Immobilienwert (Mindestbetrag zzgl. Prozentsatz des KP).

(Vorstehende Ausführungen sind ohne Gewähr.)

---

Amtliche statistische Daten <http://www.stat.gov.pl> (auch in engl. Sprache) **Ortstypische Datenquellen**

Unabhängiges Infoportal <http://www.infoseite-polen.de> (in dt. Sprache)

Businessportal <http://www.polishmarket.com> (in engl. Sprache)

Marktinformationen <http://www.polishmarket.com.pl/> (in engl. Sprache)

Warsaw Business Journal <http://www.wbj.pl/> (in engl. Sprache)

Księga wieczysta Grundbuch **Fachwörter des regionalen Marktes**

Działka Grundstück

Nieruchomość Immobilie

Umowy najmu Mietvertrag

Powierzchnia Fläche

Czynsz Miete

Najemca Mieter

Roku budowy Baujahr

Budynek biurowy Bürogebäude

Detal-Sprzedaż Einzelhandel (Retail)  
detaliczna

Centrum handlowe Shopping Center

Stopy Zins

Rok Jahr

Miesiąc Monat

Wartość rynkowa Marktwert