

PERISKOP

Immobilien- marktreport Polen

/ Q3 2025



1. ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK – POLEN

Polens Wirtschaft bleibt Wachstumsmotor der Region

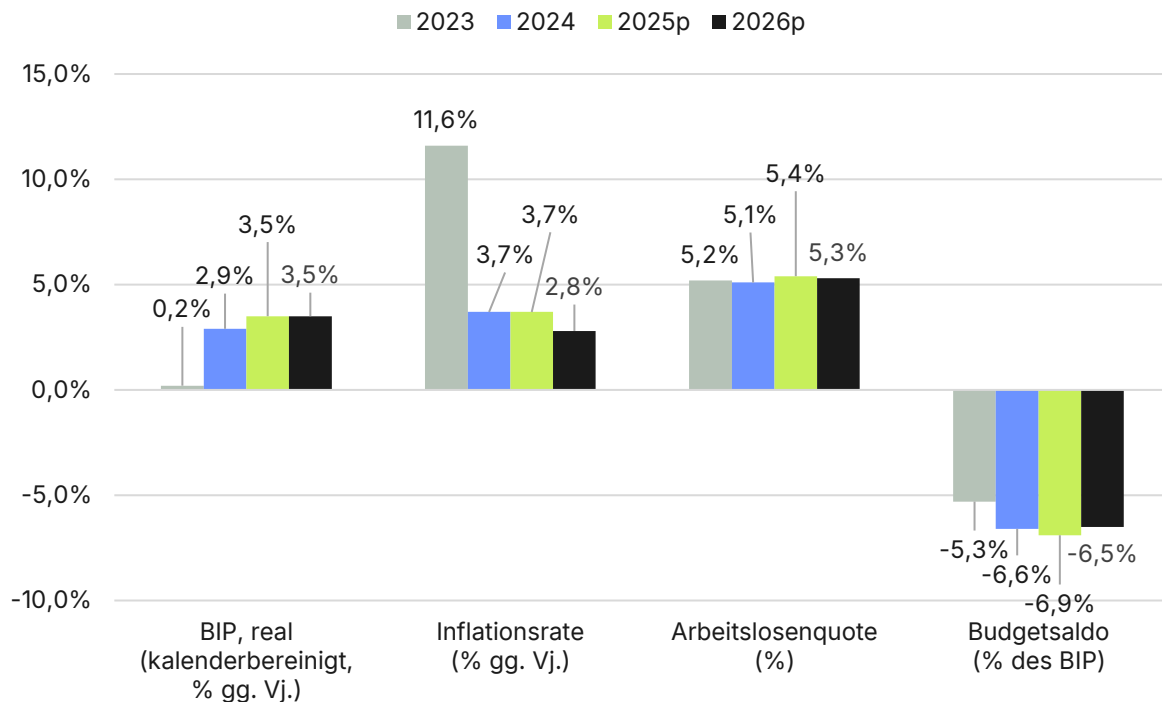
Polens Wirtschaft bleibt auf robustem Wachstumskurs und übertrifft weiterhin die Mehrzahl der EU-Volkswirtschaften. Im zweiten Quartal 2025 stieg das BIP um 3,4% y/y, angetrieben vor allem durch einen kräftigen Zuwachs des privaten Konsums um 4,4%. Die Industrieproduktion legte im August saisonbereinigt um 1,5% y/y zu, während der Einzelhandel mit +3,1% y/y das stabile Verbrauchervertrauen unterstreicht. Dämpfer kamen aus dem Baugewerbe (-7% y/y), was teilweise auf verzögerte EU-Auszahlungen zurückzuführen ist. Die Inflation sank im September auf 2,9%, die Kerninflation lag bei 3,3%, während die Arbeitslosenquote mit 5,5% weitgehend stabil blieb. Das Wirtschaftswachstum wird zunehmend durch die letzte Tranche der EU-Aufbau- und Resilienzfazilität (RRF) unterstützt, die zusätzliche Investitionen ermöglicht. Die Nationalbank Polens hat ihre Leitzinsen bislang um einen Prozentpunkt gesenkt, mit einem weiteren Spielraum für Lockerungen bis auf etwa 3,75% Ende 2026. Treiber der wirtschaftlichen Stärke sind ein digital affiner Arbeitsmarkt, ein dynamischer Mittelstand und gezielte Standortförderung.

Haushaltsentwurf 2026: Moderate Konsolidierung bei anhaltend expansiver Fiskalpolitik

Das polnische Finanzministerium legte Ende August den Haushaltsentwurf für 2026 vor, der ein Defizit von PLN 271,7 Mrd. vorsieht. Damit soll das gesamtstaatliche Defizit gemäß EU-Definition leicht auf 6,5% des BIP sinken (2025: 6,9%), während die Staatsverschuldung auf 66,8% des BIP ansteigt – ein Wert, der die Haushaltslage zunehmend belastet. Das Finanzministerium rechnet mit einem moderaten BIP-Wachstum von 3,5% und einer durchschnittlichen Inflation von 3%, was als realistische Annahmen gilt. Die Staatseinnahmen sollen auf PLN 647,2 Mrd. steigen (+7,3% y/y), getragen von Steueranhebungen wie einer Erhöhung des Körperschaftssteuersatzes für Banken auf 30% (bisher 19%) und einer 15% höheren Alkoholsteuer. Gleichzeitig setzt die Regierung auf Effizienzgewinne durch die vollständige Einführung des nationalen E-Rechnungssystems (KSeF), das Steuerbetrug verringern soll. Die Haushaltslage bleibt dennoch angespannt: Finanzierungskosten steigen, die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen bewegen sich um 5,4%, und die Schuldenquote dürfte bis 2027 auf rund 70% des BIP zunehmen. Hinzu kommen politische Spannungen: Mit Amtsantritt von Präsident Karol Nawrocki im August 2025 ist ein konfrontativer Kurs gegenüber der Regierung erkennbar. Nawrocki kündigte eine stärkere Betonung nationaler Souveränität an und stellte seine Agenda deutlich gegen die pro-europäische Ausrichtung der Regierung, was den Handlungsspielraum für weitere Konsolidierung einschränkt. Trotz dieser Herausforderungen signalisiert der Haushaltsentwurf eine

Balance zwischen fiskalischer Stabilität und wachstumsfördernder Ausgabenpolitik – insbesondere durch Investitionen in Verteidigung, Infrastruktur und Energie.

MAKROÖKONOMISCHE INDIKATOREN POLEN



Quelle: BNP Paribas, Stand: 12.09.2025

Bauaktivität bleibt rückläufig, Genehmigungen brechen deutlich ein

In den ersten acht Monaten des Jahres 2025 wurden 125.300 Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang von 3,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Bauträger realisierten 78.200 Einheiten (-0,9% y/y), während private Investoren 43.300 Wohnungen fertigstellten (-6,7% y/y). Auf diese beiden Gruppen entfielen zusammen 97,0% aller Neubaufertigstellungen. Die gesamte Wohnfläche der neu errichteten Wohnungen belief sich auf 11,2 Mio. qm (-3,9% y/y), bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 89,4 qm. Deutlich stärker rückläufig war die Zahl der Baugenehmigungen, die im Zeitraum Januar–August 2025 um 15,1% auf 167.400 sank. Besonders betroffen waren Bauträger mit einem Minus von 24,5% auf 104.700 Einheiten, während private Investoren mit 57.000 Genehmigungen ein Plus von 6,6% verzeichneten. Auch die Zahl der begonnenen Bauvorhaben reduzierte sich um 9,7% auf 146.400 Einheiten. Während Bauträger 88.500 Wohnungen (-15,8% y/y) begannen, legten private Investoren leicht um 1,6% auf 55.200 zu. Insgesamt befanden sich Ende August rund 855.800 Wohnungen im Bau, was einem Zuwachs von 2,6% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Polnischer Investmentmarkt mit stabiler Entwicklung und wachsender Bedeutung inländischen Kapitals

Der polnische Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt zeigte in der ersten Jahreshälfte 2025 eine insgesamt stabile Entwicklung, nachdem das Jahr 2024 mit einem deutlichen Aufschwung abgeschlossen hatte. Das Transaktionsvolumen belief sich laut Colliers auf rund € 1,7 Mrd. und lag damit nur geringfügig unter dem Vorjahreswert (–2% y/y). Die Marktaktivität blieb über mehrere Segmente hinweg breit abgestützt: Industrie- und Logistikimmobilien stellten mit einem Anteil von 40% den größten Sektor, gefolgt von Büroobjekten (25%) und Einzelhandelsimmobilien (19%). Besonders bemerkenswert ist der weiter steigende Anteil inländischer Investoren, die inzwischen rund 40% des Bürotransaktionsvolumens ausmachen und mit rund € 260 Mio. ein neues Rekordniveau erreichten. Das anhaltend günstige Finanzierungsumfeld – mit Fremdkapitalkosten zwischen 4,0% und 4,5% – unterstützt die Marktliquidität zusätzlich. Investoren konzentrieren sich zunehmend auf Objekte mit stabilen Erträgen und langfristiger Mietstruktur. Die Spitzenrenditen bewegten sich im ersten Halbjahr weitgehend seitwärts: Büroimmobilien lagen zwischen 5,75% und 6,25%, Industrie- und Logistikobjekte bei rund 6,5%, Einzelhandel bei etwa 6,45–6,5% und Hotels bei 6,75%. Im Retailpark-Segment ist weiterhin eine leichte Renditekompression zu beobachten. Für das Gesamtjahr 2025 prognostiziert Cushman & Wakefield ein Transaktionsvolumen von etwa € 4,1 Mrd., womit der Markt nach dem starken Vorjahr (€ 5,1 Mrd.) ein solides Aktivitätsniveau halten dürfte. Impulse werden insbesondere aus dem Logistik- und Premium-Bürosektor erwartet, während sich der Einzelhandel im weiteren Jahresverlauf wieder erholen dürfte.

Stabiler Bürovermietungsmarkt und anhaltende Belebung im Investmentsegment

Der polnische Bürovermietungsmarkt zeigte sich in der ersten Jahreshälfte 2025 stabil. Laut Colliers und Knight Frank belief sich der Flächenumsatz auf rund 689.000 qm, ein Plus von 14% gegenüber dem Vorjahreszeitraum und nur geringfügig unter dem Rekordjahr 2019. Die landesweite Leerstandsquote sank leicht auf 14,2%, in Warschau auf 10,8%. Die Spitzenmieten blieben stabil und lagen in zentralen Lagen Warschaus zwischen € 25,00 und € 35,00 pro qm, in regionalen Städten zwischen € 12,00 und € 19,50 pro qm. Auch der Investmentmarkt setzte seine Erholung fort: Zwischen Januar 2024 und Juni 2025 wurden über € 2 Mrd. in Büroimmobilien investiert, vor allem in Warschau und Krakau. Die Spitzenrenditen betragen derzeit rund 6,0% in Warschau und 7,5% in regionalen Märkten – mit weiterem Potenzial für Renditekompression bei hochwertigen Core-Assets.

Stark steigende Nachfrage nach Hypothekendarlehen in Polen

Die Nachfrage nach Wohnungsbaufinanzierungen in Polen hat im September 2025 deutlich zugenommen. Laut Daten des Credit Information Bureau (BIK) stieg der Gesamtwert der Hypothekenanfragen im Vergleich zum Vorjahresmonat um 42,2%. Insgesamt stellten 39.910 Personen einen Antrag auf ein Wohnungsdarlehen, 40,2% mehr als im September 2024 und 13,1% mehr als im August 2025. Der durchschnittlich beantragte Kreditwert betrug PLN 472.520, ein Anstieg von 6,3% gegenüber dem Vorjahr. Treiber der Nachfrage sind vor allem die gesunkenen Zinssätze, die Aussicht auf weitere Reduzierungen und steigende Löhne (+7% nominal im Jahresvergleich), die die Kreditfähigkeit der Haushalte erhöhen. Der BIK-Index für Hypothekenanfragen unterstreicht den anhaltenden Aufwärtstrend. Experten erwarten, dass 2025 sowohl die Anzahl als auch das Volumen der bewilligten Hypotheken im zweistelligen Bereich wachsen könnte — das stärkste Ergebnis seit dem Hypothekenboom 2021.

2. QUELLENVERZEICHNIS

Aussenwirtschaft Austria, Polen Wirtschaftsbericht, 09/2025

https://www.canva.com/design/DAGgGLANmCk/s8Xga4jmTkV-_qposhwueQ/view?utm_content=DAGgGLANmCk&utm_campaign=designshare&utm_medium=link2&utm_source=uniquelinks&utlId=hb7ef0ee189#2

BNP Paribas, Monthly market report, 29.09.2025

https://www.realestate.bnpparibas.pl/sites/poland/files/2025-10/Monthly%20report_September%202025_sm.pdf

BNP Paribas, Poland - Economic outlook: Wheels in motion, 12.09.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/bnp-paribas-poland-economic-outlook-wheels-motion-september-2025>

BNP Paribas, Regional office markets in Q2: stability amid rising occupier activity, 01.09.2025

<https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/stability-amid-rising-occupier-activity>

C&W, CEE Investment Market Update H1 2025, 05.09.2025

https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/a-emea-shared/insights/cee-market-insights/2025_h1_cee-investment-market-update.pdf?rev=872e6d8361fa48089ebe18e1cd1f5358

C&W, Poland Real Estate Market Outlook Midpoint 2025, 02.09.2025

<https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/poland-real-estate-market-outlook-midpoint-2025>

Colliers, Market Insights H1 2025, 11.09.2025

<https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-h1-2025>

Colliers, Market Insights H1 2025, 11.09.2025

<https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-h1-2025>

Erste Group, Economy Poland, 15.09.2025

<https://www.erstegroup.com/en/research/country/poland>

Poland Insight, Mortgage Demand in Poland Rises Sharply, 07.10.2025

<https://polandinsight.com/mortgage-demand-in-poland-rises-sharply-september-sees-a-42-year-on-year-increase-59842/>

Statistics Poland, Residential construction in the period of January-August 2025, 18.09.2025

<https://stat.gov.pl/en/topics/industry-construction-fixed-assets/construction/residential-construction-in-the-period-of-january-august-2025,3,159.html>

tagesschau.de, Was Polen wirtschaftlich so erfolgreich macht, 19.09.2025

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/wirtschaftsmotor-polen-erfolg-100.html>