

PERISKOP

Immobilien- marktreport Polen.

/ Q2 2026



1. ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK– POLEN

Polens Konjunktur bleibt robust bei erhöhten Risikoaufschlägen

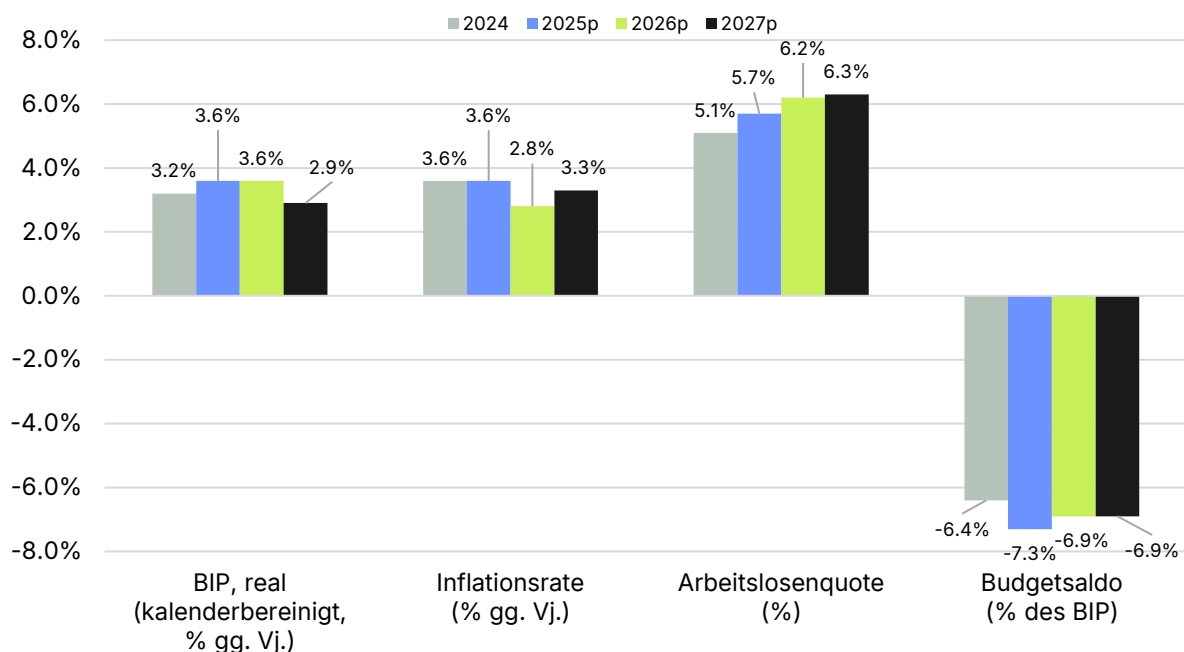
Polens Wirtschaft bleibt 2026 trotz eines schwächeren Jahresauftakts eine der dynamischeren Volkswirtschaften Europas. Das BIP-Wachstum lag in Q1 2026 bei 3,5% gegenüber dem Vorjahr und damit unter den Erwartungen, wobei der schwächere Jahresauftakt vor allem auf Witterungseffekte zurückgeführt wird und für Q2 eine Aufholbewegung erwartet wird. Vor dem Hintergrund des Iran-Kriegs und der damit verbundenen Unsicherheit wurde die BIP-Prognose für 2026 zuletzt auf 3,6% angepasst. Nach dem schwächeren Q1 2026 wird im weiteren Jahresverlauf eine Wiederbeschleunigung des Wachstums erwartet, getragen vor allem von einer Belebung der Investitionen im Zuge der fortschreitenden Umsetzung von EU-finanzierten Programmen, insbesondere der Recovery and Resilience Facility. Für 2027 wird ein moderater Rückgang auf rund 3% erwartet, da die Wachstumsimpulse aus EU-Mitteln im weiteren Verlauf voraussichtlich nachlassen. Auf der Preis- und Geldpolitikseite deutet die Entwicklung zuletzt auf einen weniger ausgeprägten Inflationsdruck als befürchtet hin. Die Schnellschätzung der Inflation für Mai lag bei 3,1% gegenüber dem Vorjahr und damit unter dem Aprilwert von 3,2%. Mit den Fortschritten in den Waffenruhe- und Friedensgesprächen im Nahen Osten gingen Öl- und Gaspreise zuletzt zurück, wodurch sich die Risiken für Inflation und Wachstum verringert haben. Gleichzeitig kann die vorzeitige Rückführung temporärer Kraftstoffsteuerentlastungen zu einem zeitweiligen Anstieg der Inflation in Richtung 3,5% oder leicht darüber in den kommenden Monaten beitragen, ohne dass daraus ein geldpolitischer Handlungsdruck in Form von Zinserhöhungen abgeleitet wird. Insgesamt wird für 2026 mit unveränderten Leitzinsen gerechnet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil, der Złoty bewegt sich in einem Seitwärtstrend. Als struktureller Schwachpunkt bleibt die Fiskalposition, für 2026–2027 werden Defizite in der Größenordnung von nahe 7% des BIP erwartet. Insgesamt bleiben die Aussichten für 2026 damit grundsätzlich positiv, auch wenn geopolitische Unsicherheiten und die Entwicklung der Energiepreise die Prognosebandbreite weiterhin erhöhen.

Polnischer Investmentmarkt mit starkem Jahresauftakt und breiter Sektordynamik

Der polnische Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ist mit einem starken Quartal in das Jahr 2026 gestartet. Laut Knight Frank und BNP belief sich das Transaktionsvolumen auf rund € 1,025 Mrd. und übertraf damit den Vorjahreszeitraum um 44% – das aktivste Eröffnungsquartal seit 2022. Treiber der Entwicklung waren vor allem Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von 44% am Gesamtvolumen, gefolgt von Einzelhandel mit 31% und Büro mit 24%. Alle drei größten Einzeltransaktionen des Quartals überschritten die € 100 Mio.-Marke, darunter der Erwerb des Raben-Sale-and-Leaseback-Portfolios mit einer Gesamtfläche von rund 172.600 qm durch W.P. Carey sowie die Übernahme des Bürogebäudes Royal Wilanów in Warschau durch den tschechischen Investor Wood & Company für rund € 106,8 Mio.

Geografisch dominiert weiterhin CEE-Kapital mit einem Anteil von 44% am Gesamtvolumen, angeführt von Ungarn (20%) und Tschechien (14%), während US-amerikanisches Kapital 32% beisteuerte und inländische Investoren mit 9% an Bedeutung gewinnen. Als positives Signal gilt zudem der Markteinstieg eines südkoreanischen Investors beim Logistikobjekt Booster Zabrze in Schlesien, der auf eine vorsichtige Rückkehr asiatischen Kapitals hindeutet. Die Netto-Spitzenrenditen zeigten sich weitgehend stabil: Büro notiert bei 6,00–6,25%, Shoppingcenter bei 6,25–6,50% und Logistik bei 6,00%, wobei im Logistiksegment erste Anzeichen einer Renditekompression erkennbar sind. Insgesamt bestätigt Polen damit seine Position als einer der liquidesten und attraktivsten Investmentmärkte der CEE-Region, gestützt durch solide makroökonomische Fundamentaldaten, ein robustes BIP-Wachstum von 3,6% im Jahr 2025 sowie steigende Mieten in den Premiumsegmenten.

MAKROÖKONOMISCHE INDIKATOREN POLEN



Quelle: Erste Group Research, 12.06.2026

Polnischer Wohnungsbau mit stabilen fertigstellungszahlen und deutlich anziehender Genehmigungstätigkeit

Im Zeitraum Januar bis Mai 2026 wurden in Polen rund 76.200 Wohnungen fertiggestellt, ein leichter Rückgang von 0,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der überwiegende Teil entfiel auf Bauträger mit 45.700 Einheiten (-2,4% gegenüber dem Vorjahr), während private Investoren 28.700 Wohnungen realisierten (+2,7%). Die gesamte Nutzfläche der neu fertiggestellten Wohnungen belief sich auf rund 7,0 Mio. qm und lag damit nahezu auf Vorjahresniveau (-0,1%), bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91,3 qm. Deutlich positiver entwickelte sich die

Genehmigungstätigkeit: Im gleichen Zeitraum wurden Baugenehmigungen für rund 119.900 Wohnungen erteilt, ein Plus von 16,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Besonders stark legten dabei Bauträger zu (+21,7%), während private Bauherren ein Plus von 10,0% verzeichneten. Die Zahl der begonnenen Bauvorhaben blieb mit rund 94.700 Einheiten nahezu stabil (-0,2%), wobei private Investoren mit +2,5% zulegten, während Bauträger leicht rückläufig waren (-2,6%). Ende Mai 2026 befanden sich rund

857.300 Wohnungen im Bau, ein moderater Anstieg von 0,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Regional konzentriert sich die Bautätigkeit weiterhin auf die Woiwodschaften Mazowieckie, Małopolskie und Śląskie, die bei Fertigstellungen, Genehmigungen und Baubeginnen die höchsten Werte verzeichnen.

Polnischer Wohnimmobilienmarkt mit Preisbeschleunigung zu Jahresbeginn und Stabilisierung in Q2 2026

Der polnische Wohnimmobilienmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2026 ein zweigeteiltes Bild. In Q1 2026 beschleunigte sich der Preisauftrieb nach drei Quartalen der Abschwächung wieder spürbar: Laut Statistics Poland stiegen die Transaktionspreise um 2,3% gegenüber dem Vorquartal und um 6,0% gegenüber dem Vorjahr, den stärksten Jahresanstieg seit fünf Quartalen. Der Primärmarkt legte mit +6,8% gegenüber dem Vorjahr etwas stärker zu als der Sekundärmarkt mit +5,2%. Regional zeigte sich eine breite Streuung, mit den kräftigsten Zuwächsen in Lubuskie (+8,4% gegenüber dem Vorjahr) und Wielkopolskie (+7,9% gegenüber dem Vorjahr), während Łódzkie als einzige Region einen Rückgang im Quartalsvergleich verzeichnete. In Q2 2026 kühlte die Nachfrage im Neubausegment infolge des Nahost-Konflikts und gestiegener Finanzierungskosten ab. In den sieben größten Metropolmärkten wurden rund 11.900 Wohnungen verkauft, während weniger als 9.900 Einheiten neu auf den Markt kamen. Damit überstiegen die Verkäufe das Neubauangebot zum zweiten Mal in Folge, ohne dass daraus ein breiter Preisschub resultierte, da das Bestandsangebot weiterhin hoch ist. Auf dem Sekundärmarkt stiegen die Angebotspreise in Warschau, Krakau und Breslau im Jahresvergleich nur moderat um 1,6–3,8%, während kleinere Regionalzentren wie Bydgoszcz und Zielona Góra teils deutlich stärkere Zuwächse verzeichneten. Das strukturelle Angebotsdefizit bleibt ein stützender Faktor, wird in seiner Größenordnung jedoch zunehmend differenzierter eingeschätzt: Aktuelle Expertenschätzungen gehen von einem realistischen Fehlbestand von rund 200.000–400.000 Wohnungen aus, deutlich weniger als die häufig genannte Zahl von 2 Mio. Einheiten. Für das zweite Halbjahr wird eine graduelle Marktstabilisierung erwartet, wobei eine spürbare Belebung der Nachfrage frühestens gegen Jahresende in Aussicht gestellt wird.

Raumplanungsreform erhöht Bedeutung von Planungssicherheit am polnischen Grundstücksmarkt

Die anstehende Reform der polnischen Raumplanung verschiebt die Werttreiber am Investmentgrundstücksmarkt spürbar in Richtung Planungssicherheit. Entscheidend sind zunehmend eine klar definierte zulässige Nutzung, verlässliche Genehmigungspfade sowie die gesicherte Erschließung über Infrastruktur und Versorgungsanschlüsse. Entsprechend konzentriert sich die Transaktionsnachfrage auf Grundstücke mit abgesichertem planungsrechtlichem Status, während Flächen mit ungeklärter Widmung oder unsicherem Verfahrensausgang tendenziell mit Abschlägen gehandelt werden und teilweise vorübergehend aus dem Markt genommen werden. Generalpläne, insbesondere im Entwurfsstadium, erhöhen zwar die Orientierung im Markt, ersetzen jedoch keine abschließenden Widmungs- und Genehmigungsentscheidungen und sind daher nicht mit baureifen Grundstücken gleichzusetzen. Insgesamt dürfte die Reform die Markttransparenz mittelfristig erhöhen, kurzfristig aber vor allem eine stärkere Differenzierung nach Rechts- und Erschließungsstatus bewirken.

Polens PBSA-Markt mit strukturellem Nachfrageüberhang und wachsender Qualitätsorientierung

Der polnische Markt für studentisches Wohnen befindet sich in einer Phase beschleunigter Transformation, getragen von steigenden Studierendenzahlen und wachsenden Qualitätsanforderungen. Nach rückläufigen Einschreibungen in 2012–2019 steigt die Zahl der Studierenden seit 2020 wieder an und lag Ende 2025 bei über 1,32 Mio., wodurch Polen zu den größten Hochschulstandorten Europas zählt. Internationale Studierende tragen zur Nachfrage bei, ihr Anteil liegt mit rund 8% jedoch unter dem Durchschnitt vergleichbarer europäischer Länder von 15%. Gleichzeitig besteht ein ausgeprägter Angebotsmangel, da auf jedes verfügbare Bett im öffentlichen und privaten Angebot rechnerisch rund 10 Studierende kommen. Das private Purpose-Built-Student-Accommodation (PBSA)-Segment bleibt mit einem Anteil von 13% an der Gesamtversorgung bislang klein, obwohl die Nachfrage nach modernen, gut ausgestatteten und gut angebundenen Wohnangeboten zunimmt. Insgesamt ergibt sich damit ein strukturell unterversorgter Markt mit langfristig unterstützenden Fundamentaldaten und entsprechendem Entwicklungspotenzial.

2. QUELLENVERZEICHNIS

BNP Paribas Real Estate, Investment Market Poland Q1 2026, 18.05.2026

https://www.realestate.bnpparibas.pl/media/poland/2026-05/BNPPRE_Review.%20Investment%20Market%20in%20Poland%20in%20Q1%202026.pdf

Cushman & Wakefield, PBSA Market in Poland 2026, 24.06.2026

<https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/private-student-housing>

Erste Group, Poland: Country Update, 24.06.2026

<https://www.erstegroup.com/de/research/report/en/SR510893>

Erste Group, Poland: Macro Outlook, 12.06.2026

<https://www.erstegroup.com/de/research/report/en/SR509247>

Knight Frank, Investment market in Poland Q1 2026, 06/2026

<https://content.knightfrank.com/research/2883/documents/en/investment-market-q1-2026-12849.pdf>

Poland Insight, Poland Housing Prices Rise 6% Year on Year in Q1 2026, 02.07.2026

https://polandinsight.com/poland-housing-prices-rise-6-year-on-year-in-q1-2026/#google_vignette

Poland Insight, Poland New Home Market Q2 2026: Demand Cools, Prices Stay Stable, 02.07.2026

https://polandinsight.com/poland-new-home-market-q2-2026-demand-cools-prices-stay-stable-18604/#google_vignette

Poland Insight, Poland's Biggest Cities See Apartment Price Growth Slow in Q2 2026, 02.07.2026

<https://polandinsight.com/polands-biggest-cities-see-apartment-price-growth-slow-in-q2-2026/>

Poland Insight, Poland's Housing Deficit Is Not 2 Million Units. The Real Gap May Be 200,000–400,000 Homes,

https://polandinsight.com/polands-housing-deficit-is-not-2-million-units-the-real-gap-may-be-200000-400000-homes-90693/#google_vignette

Poland Insight, Poland's Investment Land Market Faces New Rules: Who Will Gain and Who Could Lose?, 11.06.2026

<https://polandinsight.com/polands-investment-land-market-faces-new-rules-who-will-gain-and-who-could-lose-82650/>

Statistics Poland, Residential construction in the period of January-May 2026, 22.06.2026

<https://stat.gov.pl/en/topics/industry-construction-fixed-assets/construction/residential-construction-in-the-period-of-january-may-2026,3,168.html>