PERISKOP

Immobilien-marktreport Polen.

/ Q3 2026

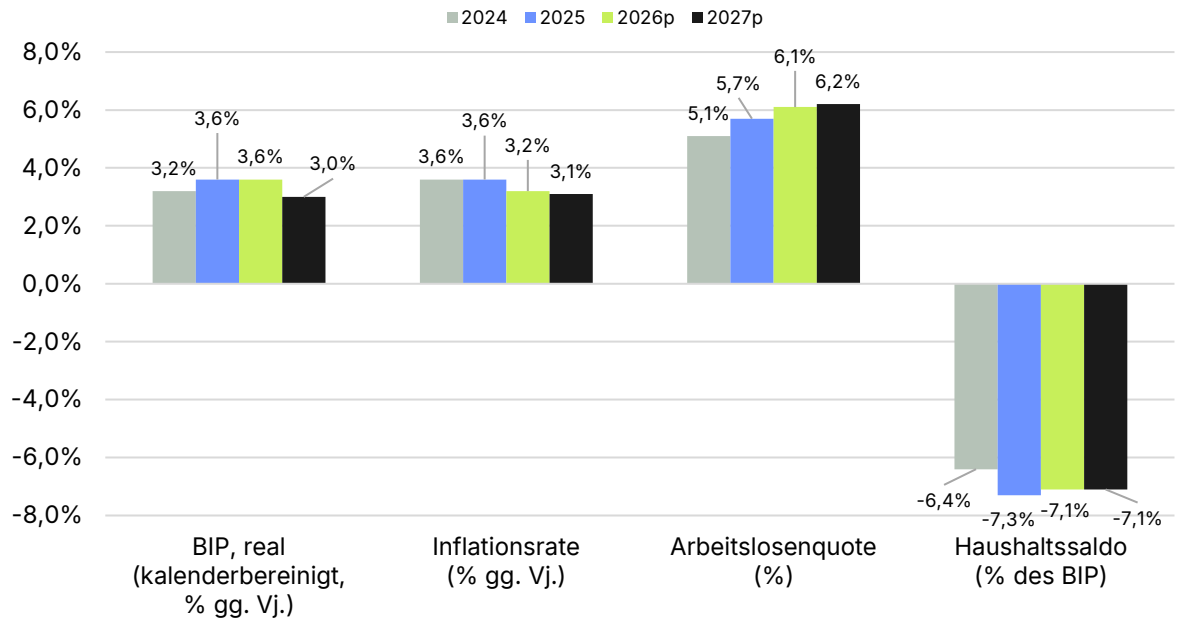


1. ALLGEMEINER MARKTÜBERBLICK – POLEN

Polens Konjunktur legt bei wachsenden Preis- und Fiskalrisiken zu

Nach dem witterungsbedingt schwächeren Jahresauftakt beschleunigte sich das BIP-Wachstum Polens in Q2 2026 auf 3,9% gegenüber dem Vorjahr nach 3,5% in Q1 2026. Träger waren vor allem die Investitionen, die um 8,4% zunahmen, sowie ein positiver Außenbeitrag. Der private Konsum verlor etwas an Tempo, blieb mit 2,8% aber expansiv. Die Investitionen wurden durch die verstärkte Nutzung von EU-Mitteln aus der Aufbau- und Resilienzfazilität gestützt. Da deren Einsatz 2026 voraussichtlich seinen Höhepunkt erreicht, dürfte dieser Wachstumsbeitrag 2027 nachlassen. Erste Group und Bank Pekao erwarten für 2026 ein Wachstum von 3,6%–3,7% und für 2027 von 2,9%–3,0%. Auf Unternehmensebene bleibt das Bild verhaltener: Der monatliche Konjunkturindex (MIK) des Polnischen Wirtschaftsinstituts (PIE) sank im September auf 96 Punkte und lag damit den zweiten Monat in Folge unter dem neutralen Niveau. Besonders schwach fiel die Teilkomponente für Investitionen aus. Die Inflation stieg im August auf 3,4% nach 3,0% im Juli. Höhere Kraftstoffpreise und zunehmender Preisdruck könnten sie bis Jahresende in Richtung 4% treiben. Die Polnische Nationalbank (NBP) geht in ihrem Basisszenario von unveränderten Leitzinsen aus, während das Risiko einer späteren Straffung bei anhaltend hohen Energiepreisen gestiegen ist. Der Arbeitsmarkt bleibt vergleichsweise angespannt, die registrierte Arbeitslosenquote erhöhte sich im August leicht auf 5,9%. Fiskalisch bleibt die Lage ein Risikofaktor: Der Haushaltsentwurf sieht für 2027 ein Defizit von 7,1% des BIP vor und verstärkt damit die Sorgen um die Verschuldungsentwicklung und die Bonität des Landes.

MAKROÖKONOMISCHE INDIKATOREN POLEN



Quelle: Erste Group Research, 14.09.2026

Polnischer Investmentmarkt setzt Erholung mit kräftigem Halbjahr fort

Der polnische Investmentmarkt setzte seine Erholung im ersten Halbjahr 2026 deutlich fort. Das Transaktionsvolumen erreichte gemäß BNP Paribas Real Estate (BNP), Knight Frank und CBRE rund € 3,00 Mrd. und lag damit 77%–78% über dem Vorjahreszeitraum. Laut Knight Frank war es das stärkste erste Halbjahr seit 2018. Auf Q2 2026 entfielen rund € 2 Mrd., doppelt so viel wie auf Q1 2026. Einzelhandel führte mit 34% beziehungsweise rund € 1,03 Mrd., gefolgt von Industrie und Logistik mit 26% beziehungsweise € 782 Mio. sowie Büro mit 20% beziehungsweise € 594 Mio. Knight Frank weist Wohnen separat mit 19% aus, während BNP den Verkauf des Resi4Rent-Portfolios für € 575 Mio. der Kategorie „Other" zurechnet. Größere Abschlüsse prägten das Marktgeschehen: Auf Transaktionen über € 100 Mio. entfielen laut BNP € 1,74 Mrd. beziehungsweise rund 57% des Volumens. Knight Frank zählte acht solcher Deals und insgesamt annähernd 70 Transaktionen. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen je Deal verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Knight Frank beziffert den Anteil mitteleuropäischer Investoren auf 46%, darunter 25% aus Tschechien. Die Spitzenrenditen blieben laut BNP im Quartalsvergleich weitgehend unverändert. Je nach Quelle lagen sie bei 6,00%–6,25% für Büro, 6,25%–6,50% für Shoppingcenter und 6,00%–6,50% für Industrie und Logistik. Knight Frank erwartet für 2026 ein Transaktionsvolumen von mehr als € 6 Mrd.

Politische Blockaden erhöhen fiskalische und institutionelle Risiken

Polens politisches Umfeld bleibt mehr als ein Jahr vor der für 2027 erwarteten Parlamentswahl instabil. Die politische Landschaft ist zunehmend fragmentiert: Die oppositionelle Partei Recht und Gerechtigkeit (PiS) hat sich gespalten, und um den früheren Ministerpräsidenten Mateusz Morawiecki formiert sich eine neue Bewegung. Zugleich liegen die kleineren Parteien der Regierungskoalition in Umfragen unterhalb der parlamentarischen Einzugsschwelle. Damit ist offen, wie sich die Mehrheitsverhältnisse nach der Wahl entwickeln und ob eine handlungsfähige Regierung zustande kommt. Bereits jetzt erschwert die Blockade zwischen Präsident und Regierung die Gesetzgebung. Selbst bei politischem Willen können Maßnahmen zur Konsolidierung der Staatsfinanzen dadurch nur schwer umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund erwartet die Erste Group, dass die Staatsverschuldung 2027 nahe an die Vorsichtsschwelle von 55% des BIP heranreicht oder diese überschreitet. Auch beim Haushaltsdefizit dürfte Polen weiterhin zu den Schlusslichtern der EU zählen. Der Konflikt betrifft zudem die Besetzung des Vorstands der NBP. Wie die Financial Times berichtet, blockiert Ministerpräsident Donald Tusk mehrere vom NBP-Gouverneur vorgeschlagene Kandidaten, die von Präsident Karol Nawrocki unterstützt werden. Sollte der Vorstand nach dem Ausscheiden eines weiteren Mitglieds im November unter die gesetzlich vorgesehene Mindestgröße fallen, könnten Unsicherheiten über seine Handlungsfähigkeit entstehen. Die Festlegung der Leitzinsen wäre davon nicht unmittelbar betroffen. Möglich wären jedoch Einschränkungen bei Krisenmaßnahmen der Zentralbank, etwa zur Sicherung der Bankenliquidität.

Renditeaufschläge und niedrigere Einstiegspreise kennzeichnen den polnischen Immobilienmarkt

Polnische Gewerbeimmobilien bieten im Vergleich zu vielen westeuropäischen Märkten höhere laufende Renditen bei deutlich niedrigeren Kapitalwerten. Laut GRI Institute liegen die Spitzenrenditen in Warschau aktuell bei etwa 6,25% für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie bei 6,50% für Industrieimmobilien. Die Renditeaufschläge spiegeln teilweise höhere Risiko- und Finanzierungskosten wider und sind daher nicht als risikofreie Mehrverzinsung zu verstehen. Zugleich haben Preisanpassungen bei geringerer Aktivität ausländischer Investoren die Einstiegsmöglichkeiten für Käufer verbessert. Die Investitionsperspektive hängt dabei nicht zwingend von einer kurzfristigen Renditekompression ab. Eine solche dürfte sich am ehesten auf moderne, gut gelegene und energieeffiziente Objekte mit langfristig planbaren Cashflows konzentrieren. Bei älteren oder sekundären Immobilien können notwendige technische Erneuerungen, Umweltanforderungen und Vermietungsrisiken die Wertentwicklung dagegen begrenzen. Bei erfolgreicher Neupositionierung bieten solche Objekte jedoch auch Ansatzpunkte für Wertsteigerungen.

Wohnungsneubau gewinnt an Dynamik bei hohen Beständen und wachsender Pipeline

Der polnische Neubau- und Erstverkaufsmarkt belebte sich im ersten Halbjahr 2026, blieb jedoch unter dem Niveau der Boomjahre. In den sieben größten Wohnungsmärkten wurden laut Colliers rund 27.000 Wohnungen verkauft, 14,5% mehr als im Vorjahreszeitraum. Für Q2 2026 verzeichnete Cushman & Wakefield in den sieben größten Märkten rund 13.000 Verkäufe. Im Juni überstieg der Absatz 4.500 Wohnungen und lag damit 48% über dem Vorjahresmonat. Die Entwicklung fiel regional unterschiedlich aus. Besonders kräftig stiegen die Verkäufe in Warschau und Krakau, während Posen etwa das Vorjahresniveau erreichte und Danzig einen Rückgang verzeichnete. Das Angebot bleibt umfangreich, zeigt aber in mehreren Städten erste Anzeichen eines Abbaus. Cushman & Wakefield zufolge umfasste das Angebot der Projektentwickler zu Jahresbeginn rund 62.000 Wohnungen. Im Februar sank es unter 60.000 Einheiten und lag Ende Juni nach einem Anstieg neuer Angebote und der Rücknahme von Reservierungen wieder darüber. Colliers berichtet zugleich von rückläufigen unverkauften Beständen in Breslau, Posen und Danzig sowie ersten entsprechenden Entwicklungen in Krakau. Die geschätzte Absorptionsdauer reichte in den ausgewiesenen Märkten von 12 Monaten in Warschau bis knapp 20 Monaten in Posen. Die höhere Nachfrage wird somit in einzelnen Städten bereits sichtbar, der Angebotsüberhang ist jedoch noch nicht flächendeckend abgebaut. Auch die Neubautätigkeit und die Projektpipeline haben sich ausgeweitet. Im von Projektentwicklern geprägten Segment für Wohnungen zum Verkauf oder zur Vermietung wurden im ersten Halbjahr 2026 insgesamt 69.622 Baustarts registriert, 2% mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in diesem Segment um 25% auf 95.963. Auf Ebene des Gesamtmarkts genehmigten die Behörden

laut dem polnischen Statistikamt (GUS) im ersten Halbjahr 145.400 Wohnungen, 18,8% mehr als ein Jahr zuvor. Begonnen wurden 114.600 Wohnungen, fertiggestellt 94.800. Die Genehmigungszahlen zeigen damit eine wachsende Pipeline, während die Fertigstellungen den aktuellen Wohnungsbestand ergänzen. Besonders deutlich wird die hohe Verfügbarkeit bei bezugsfertigen Neubauwohnungen. In den sieben größten Metropolregionen standen im August rund 71.000 Wohnungen zum Verkauf, darunter knapp 20.000 fertiggestellte Einheiten. Diese machten mehr als ein Viertel des Angebots aus und erreichten damit den höchsten Stand der verfügbaren Zeitreihe. Zugleich stieg der Anteil fertiggestellter Wohnungen an den Verkäufen von 18% im Vorjahr auf 32%. Die Käufer können damit häufiger auf unmittelbar verfügbare Wohnungen zurückgreifen, während Projektentwickler neben neuen Starts auch den Abverkauf bereits fertiggestellter Einheiten berücksichtigen müssen.

2. QUELLENVERZEICHNIS

Bank Pekao, Farewell to rate cuts in Poland, 09.09.2026
https://www.pekao.com.pl/research/monthly-and-special-reports/publication.html?id=4489c595-1086-44f3-b9ef-7f0ad7e4ee4e

BNP Paribas Real Estate, Investment Market Poland Q2 2026, 08.08.2026
https://www.realestate.bnpparibas.pl/en/review-investment-market-poland-q2-2026

CBRE, Poland Investment Figures Q2 2026, 24.07.2026
https://www.cbre.pl/en-gb/insights/figures/poland-investment-figures-q2-2026

Central European Times, Poland Goes to the Polls Next Year – What Are the Main Political Fault Lines?, 29.09.2026
https://centraleuropeantimes.com/poland-goes-to-the-polls-next-year-what-are-the-main-political-fault-lines/

Colliers, Market Insights H1 2026 Poland, 31.08.2026
https://www.colliers.com/en-pl/research/market-insights-h1-2026

Colliers, Poland strengthens its position among developed markets, 03.09.2026
https://www.colliers.com/en-pl/research/polska-jako-rynek-rozwiniety-wedlug-sp-dji

Cushman & Wakefield, Marketbeat Poland Living Sector Q2 2026, 04.08.2026
https://www.cushmanwakefield.com/en/poland/insights/residential-marketbeat

Erste Group, Poland: Macro Outlook, 14.09.2026
https://www.erstegroup.com/de/research/report/en/ER5190

Eurobuild CEE, Polish investors turn to commercial property, 30.09.2026
https://eurobuildcee.com/en/news/37245-polish-investors-turn-to-commercial-property

Financial Times, Poland's central bank trapped in 'political contest', 26.09.2026
https://www.ft.com/content/ee21c2fa-c87a-4e6d-b94c-37439e7bc7e9?syn-25a6b1a6=1

GRI Institute, From Emerging to Developed: How Poland is reshaping CRE in CEE, 10.09.2026
https://news.griinstitute.org/en/real-estate/from-emerging-to-developed-how-poland-is-reshaping-cre-in-cee

Knight Frank, Investment market in Poland H1 2026, 30.06.2026
https://www.knightfrank.com.pl/en/research/reports/investment-market-2883

Poland Insight, Nearly 20,000 Completed New Apartments Are Now for Sale in Poland's Largest Cities, 22.09.2026
https://polandinsight.com/poland-completed-new-apartments-record-supply-2026/

Poland Insight, Poland's Housing Construction Accelerates: Permits Cover 145,400 Homes in H1 2026, 10.09.2026
https://polandinsight.com/polands-housing-construction-accelerates-permits-cover-145400-homes-in-h1-2026/

Polski Instytut Ekonomiczny, Miesięczny Indeks Koniunktury - Wrzesień 2026, 09/2026
https://pie.net.pl/wp-content/uploads/2026/09/MIK_9-2026.pdf

Rosa-Luxemburg-Stiftung, The Polish Right Is Splintering, 09.09.2026
https://www.rosalux.de/en/news/id/55223/the-polish-right-is-splintering