

MIPIM-Special

Polen – Investitionsstandort mit großer Perspektive

Kein ein anderes der Transformationsländer erfährt seitens der Immobilieninvestoren so viel Aufmerksamkeit wie Polen. Denn das Land hat die weltweite Finanzkrise nahezu unbeschadet überstanden und das dynamische Wachstum des Dienstleistungssektors geht mit einem anhaltend hohen Bedarf an Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien einher. Die sich daraus für einen Immobilienfinanzierer ergebenden Geschäftsmöglichkeiten möchte der Autor mit der kürzlich eröffneten Repräsentanz noch besser wahrnehmen als bisher. Dabei dürfte der Bank neben ihren bestehenden Erfahrungen vor Ort auch die Expertise in der Finanzierung von Neubauvorhaben zupasskommen, weil – so ist zu vernehmen – die Nachfrage nach modernen Flächen weit größer als das Angebot sei. (Red.)

Auch neun Jahre nach seiner Fertigstellung zählt das 40-stöckige Büro- und Geschäftshaus „Rondo“ zu den modernsten Immobilienobjekten im Finanzzentrum Warschaws. Auf rund 90 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche beherbergt es internationale Unternehmen und ist mit einer Höhe von 194 Metern auch über die Stadtgrenzen hinweg gut sichtbar. Finanziert wurde die architektonisch herausragende Immobilie 2005 von der Nord-LB-Gruppe, die das Kerngeschäftsfeld Gewerbliche Immobilienfinanzierung in der Deutschen Hypo als Center of Competence gebündelt hat.

Wachsender tertiärer Sektor

Es gibt kaum ein europäisches Land, das sich in den letzten Jahren ähnlich entwickeln konnte wie Polen. Deutschlands Nachbarland hat seit Ende der achtziger Jahre den Wandel zur Marktwirtschaft westeuropäischer Prägung durchlaufen. Durch den Beitritt Polens in die Europäische Union im Jahr 2004 wurde diese Entwicklung nochmals verstärkt, und die Attraktivität Warschaws und Polens als Investitionsstandort hat noch weiter

zugenommen. Die polnische Regierung plant zudem langfristig die Einführung des Euro als Währung. Miet- und Kaufverträge für polnische Gewerbeimmobilien werden schon heute in der Regel in Euro abgeschlossen, sodass ein wesentlicher Teil des Währungsrisikos von Immobilieninvestitionen auf die Mieter und Käufer übertragen wird.

Die mittlerweile achtgrößte Volkswirtschaft Europas erzielt rund 63 Prozent seiner Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor. Der ehemals überdimensionierte Bereich der Landwirtschaft verliert ebenso wie Bergbau und Schwerindustrie weiter an Bedeutung. Dennoch bietet gerade die Landwirtschaft mit einem Anteil von rund 13 Prozent an den Beschäftigten ein großes Reservoir an Arbeitskräften für die aufstrebende Dienstleistungsbranche. Zwar ist die Einwohnerzahl Polens bereits seit Ende der neunziger Jahre leicht rückläufig, jedoch wird sich nach Einschätzung der Vereinten Nationen dieser Trend nicht verstärken. Die Hauptstadt Warschau kann sogar einen Zuwachs bei der Einwohnerzahl verzeichnen.

In den vergangenen zehn Jahren zeichnete sich die polnische Wirtschaft durch konstant hohe Wachstumsraten von durchschnittlich vier Prozent aus und lag damit deutlich über dem Wachstum der Europäischen Union, das im gleichen Zeitraum im Durchschnitt nur 1,3 Prozent betrug. Wichtiger Treiber waren dabei die Investitionsausgaben. Polen gehört nach wie vor zu den größten Nettoempfängern von EU-Strukturmitteln. Unter Einsatz des Strukturfonds wurde die Verkehrsinfrastruktur erheblich verbessert. Mit deren Ausbau wird die Hoffnung verbunden, dass sich das Wachstum auch auf die Regionen im Osten und im Zentrum Polens überträgt.

Die Hauptstadt und Finanzmetropole Warschau mit der größten Börse Mitteleuropas profitierte am stärksten von der Entwicklung des Dienstleistungssektors. Im Zuge der Auslagerung von Aktivitäten internationaler Unternehmen auf ausländische Niederlassungen haben sich auch Krakau, Breslau und die Messestadt Posen als bedeutende Dienstleistungsstandorte etabliert. Im Zuge des wirtschaftlichen Wandels hat sich ein liquider, international ausgerichteter Investmentmarkt herausgebildet.

Regional noch Potenziale für Shoppingcenter

Seit Marktöffnung hat Polen einen Wandel vom reinen Versorgungshandel hin zu einem Einzelhandelsangebot westeuropäischer Prägung durchlaufen. Laut Business Monitor International wird im Zuge des Wirtschaftswachstums ein beachtlicher Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens für den Zeitraum 2014 bis 2021 prognostiziert (plus 65 Prozent). Damit existiert auch mittel- bis langfristig ein großes Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandelsmarkt.

Ende der neunziger Jahre fand ein Übergang zur Konsumgesellschaft mit dem Bau von Shoppingcentern nach westeuropäischem Vorbild statt, die den polnischen Einzelhandelsmarkt heute dominieren. Mit der Entwicklung moderner Einzelhandelsflächen ging der Markteintritt internationaler Einzelhandelsketten einher. Zudem haben sich viele einheimische Marken dauerhaft am Markt etablieren können. Mit rund 38 Millionen Einwohnern zählt der polnische Einzelhandelsmarkt zu den größten Märkten Mittel- und Osteuropas.

Aktuell gibt es in Polen knapp neun Millionen Quadratmeter moderner Einzelhandelsfläche. Dabei ist eine Verlagerung des Flächenanteils von den acht größten Ballungszentren (Breslau, Danzig, Kattowitz, Krakau, Lodz, Posen, Stettin, Warschau) zugunsten kleinerer Städte zu beobachten. Neben der Grundversorgung der Bevölkerung erfüllen sie als öffentlicher Raum eine wichtige soziale Funktion. Derzeit existieren rund 380 moderne Shoppingcenter in Polen, die rund 92

Der Autor



Andreas Pohl

Sprecher des Vorstands, Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), Hannover

Prozent der gesamten Einzelhandelsfläche auf sich vereinen.

Zwischen den polnischen Städten bestehen im Hinblick auf ihre Ausstattung mit modernen Einzelhandelsflächen deutliche Unterschiede: Während größere Standorte gemessen an ihrer Kaufkraft eine relativ hohe Shoppingcenter-Dichte aufweisen, besteht in anderen Regionen noch Potenzial. Polen liegt mit 0,2 Quadratmeter Shoppingcenterfläche pro Einwohner dabei insgesamt noch knapp unter dem europäischen Durchschnitt.

Tor nach Osteuropa

Durch seine günstige geografische Lage ist Polen auch als Logistikstandort von großer Bedeutung. An der Schnittstelle zwischen EU- und Nicht-EU-Mitgliedstaaten ist es das zentrale Eingangstor nach Osteuropa und besonders nach Russland. Der Logistikmarkt hat in den vergangenen Jahren stark vom Infrastrukturausbau im Zusammenhang mit der Fußball-Europameisterschaft 2012 profitiert. Der überwiegende Teil der Logistikflächen befindet sich in den großen Ballungsräumen, von denen der Großraum Warschau dabei der mit Abstand größte Markt ist.

Die übrigen Standorte haben in den letzten Jahren einen Aufholprozess durchlaufen und vereinen mittlerweile 63 Prozent des Flächenbestandes auf sich. Dabei haben sich insbesondere diejenigen Regionen positiv entwickelt, die sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie ein großes Einzugs- und Versorgungsgebiet auszeichnen. Bei aktuellen Fertigstellungen ist eine hohe Vorvermietung zu erkennen, und die Leerstandsquote sank in den vergangenen Jahren deutlich.

Warschau – wirtschaftliche Metropole

Warschau ist auch der mit Abstand bedeutendste Büroimmobilienstandort des Landes. Dies ist nicht nur auf die Größe der 1,7 Millionen Einwohner zählende Metropole, sondern auch auf die Rolle der Hauptstadt als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum zurückzuführen. Alle polnischen Verfassungsorgane sowie die zentralen Behörden haben ihren Sitz in Warschau, das auch das bedeutendste Finanzzentrum Mittel- und Osteuropas ist. Neben zahlreichen polnischen Ban-

ken und Versicherungen haben dort Unternehmen des Mediensektors, der Telekommunikationsbranche sowie Industrieunternehmen ihre Zentralverwaltungen.

Warschaws Wirtschaft, speziell der Büro- und Einzelhandelssektor, hat in den vergangenen Jahrzehnten in hohem Maße vom Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft profitiert. Rund drei Viertel der Beschäftigten sind dort derzeit im tertiären Sektor tätig. Sowohl im Hinblick auf die Bruttowertschöpfung als auch auf die Beschäftigung hat sich die Hauptstadtregion in der letzten Dekade im Vergleich zum Landesdurchschnitt ausgesprochen positiv entwickelt.

Das im europäischen Vergleich überdurchschnittliche Wirtschaftswachstum ermöglicht es Polen, seine führende Position unter den Investmentmärkten Mittel- und Osteuropas in Zukunft weiter auszubauen. Dabei birgt insbesondere der Einzelhandelsmarkt, bedingt durch den weiteren Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens, mittel- bis langfristig noch großes Wachstumspotenzial. Für Mieter und Anleger bietet Polen aufgrund des im Vergleich zu Westeuropa niedrigen Mietniveaus, dem Infrastrukturausbau und der Möglichkeit, Logistikdrehscheiben zu eröffnen, gute Chancen. Die Leerstandsquote in den 15 größten Städten und Verdichtungsräumen liegt bei rund 2,6 Prozent. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen ist groß.

Marktnähe durch Repräsentanz angestrebt

Etwas über die Hälfte der neuen Projektentwicklungen befindet sich in den acht genannten Ballungszentren und weitere 37 Prozent in den Kleinstädten mit weniger als 100 000 Einwohnern. Dort, wo neue Flächen auf den Markt kommen, ist mit einer Anpassung der Mieten zu rechnen. Aus Investorensicht unterliegen damit insbesondere die älteren Objekte einem zunehmenden Wettbewerbs- und Mietpreisdruck. Zugpferd der positiven Entwicklung Polens bleibt die Hauptstadt Warschau, die den Wandel zur Metropole westeuropäischer Prägung schon hinter sich hat. Warschau ist somit das Zentrum wirtschaftlicher Aktivitäten in Polen.

Von daher überrascht es nicht, dass sich die Deutsche Hypo für Warschau als Sitz ihrer kürzlich eröffneten Repräsentanz

in Polen entschieden hat. Mitten in der Innenstadt, an der Chmielna, hat die Bank moderne Büroflächen bezogen. Über Erfahrung im polnischen Markt verfügt der Immobilienfinanzierer zwar schon seit vielen Jahren, wie das eingangs erwähnte Engagement „Rondo“ zeigt. Doch die sich bietenden Geschäftschancen lassen sich noch besser ergreifen, wenn man vor Ort über ein kompetentes und gut vernetztes Team verfügt.

Neben der Gewinnung weiterer polnischer Projektentwickler und Investoren strebt die Deutsche Hypo an, verstärkt auch ihre nationalen und internationalen Kunden bei Engagements im aufstrebenden Markt Polen zu begleiten. So wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise acht der 19 bedeutendsten Transaktionen in Polen von deutschen offenen Fonds getätigt. Und dank der positiven Wirtschaftsentwicklung vor allem in den Ballungszentren wird das Interesse ausländischer Investoren auch weiterhin anhalten: Deutschlands Nachbarland ist und bleibt ein Investitionsstandort mit großer Perspektive.



Der Beleihungswert – Fundament für den Hypothekendarlehen

HypZert Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft

HypZert zertifiziert Immobiliengutachter, die sich in der Beleihungswertermittlung bestens auskennen, nach den anspruchsvollen Kriterien der ISO 17024. Sie werden auch künftig dazu beitragen, die hohe Qualität des Hypothekendarlehens zu sichern.

HypZert GmbH · Tel.: +49 (0)30-20 62 29-0 · www.hypzert.de