

**INFORMATION:**

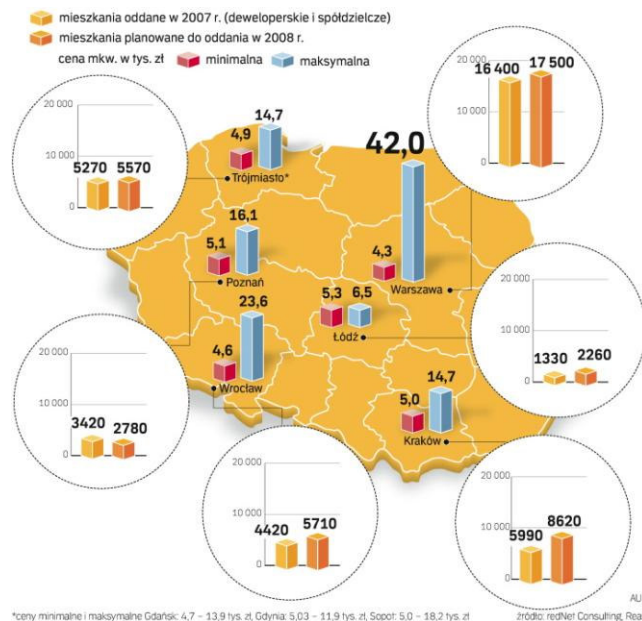
**Entwicklung auf dem polnischen Wohnungsmarkt (Februar 2008)**

**ALLGEMEIN**

Nach einem Artikel der landesweit verbreiteten polnischen Zeitung Rzeczpospolita ([www.rp.pl](http://www.rp.pl)) vom 28. Februar 2008 steht der polnische Markt für Wohnimmobilien vor einem Umschwung. Gestützt auf Informationen der Beratungsfirmen REAS ([www.reas.pl](http://www.reas.pl)) und Rednet Consulting ([www.rednetinvestment.com](http://www.rednetinvestment.com)) prognostiziert das Blatt, dass sich der Markt für neugebaute Wohnungen im Laufe des Jahres 2008 von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt wandeln wird.

**ANGEBOT UND PREISE**

Die Zeitung (Rzeczpospolita vom 28. 2. 2008, Seite 1 „Domy czekają na ludzi“) hat die Preis- und Angebotslage mit folgender Graphik dargestellt:



Diese zeigt:

- die Mindestpreise ■
- die Höchstpreise ■
- in 2007 übergebenen Neubauwohnungen ■
- in 2008 zur Übergabe geplanten Neubauwohnungen ■

in den größten polnischen Städten:

- Warschau (Warszawa),
- Łódź,
- Krakau (Kraków),
- Posen (Poznań),
- Breslau (Wrocław)
- Dreistadt (Trójmiasto), (=Danzig (Gdańsk), Zoppot (Sopot) und Gdingen (Gdynia))

**FALLENDE PREISE?**

Steigende Finanzierungskosten sowie ein stark angewachsenes Angebot führen nach Auffassung des Blatts zu fallenden Preisen in einigen Großstädten im Laufe des Jahres 2008.

Beratungsfirmen erwarten eine Preiskorrektur von bis zu 10 % im Herbst 2008 (z. B. in Posen). Andere gehen allerdings davon aus, dass die Bauträger alles versuchen werden, die Preise nicht herabzusetzen. Dies u.a., weil sie unter dem Druck stark gestiegener Baupreise stehen.

Es wird auch erwartet, dass spekulative Investitionen infolge der gestiegenen Finanzierungskosten nachlassen werden.

**ÄHNLICH WIE IN SPANIEN?**

Manche erwarten eine ähnliche Entwicklung wie in Spanien. Dort stehen fertig gestellte Siedlungen zum Verkauf, finden aber keine Käufer. Trotzdem sind die Bauträger wenig geneigt, bei den Preisen wesentlich nachzugeben.

Man hat sich auf längere Vertriebszeiten eingestellt. So dauerte der Verkauf einer Wohnung in Warschau Anfang 2007 durchschnittlich 69 Tage, so betrug dieser Zeitraum Ende 2007 bereits durchschnittlich 107 Tage.

**ZUSAMMENFASSUNG**

Es fällt auf, dass bei den Preisen für Neubauwohnungen zwischen den polnischen Metropolen sehr hohe Unterschiede bestehen. Wohnungspreise von über 10.000 EURO/qm in Warschau finden nur eine beschränkte Binnennachfrage. In Warschau hört man schon Kommentare, dass sich Normalpolen einen Wohnungskauf in der Hauptstadt nicht mehr leisten können.

Abzuwarten bleibt auch, ob es wieder zu einer Krise auf dem Develo-permarkt kommt, wie in zumindest Warschau bereits vor einigen Jahren bereits erlebt hat.