

## Pressemitteilung

---

### Erzielbare Renditen am polnischen Wohnungsmarkt liegen deutlich über westeuropäischem Niveau

- Marktspezialisten von Trei Real Estate, Catella Residential Investment Management und Wüest Partner Deutschland beleuchten den polnischen Wohnimmobilienmarkt
- Entwicklung eines professionellen Vermietungssektors setzt sich fort
- Mieten in Polens Zentren sind seit 2014 um rund ein Viertel gewachsen
- NIY bei Mietentwicklungen liegen zwischen 5,0 Prozent und 7,0 Prozent
- IRR von Wohneigentumsprojekten doppelt so hoch wie in Deutschland

**Berlin, 14. November 2019** – Polens Wohnungsmarkt wird zunehmend attraktiver für institutionelle Investoren. Der Großteil des Bestands liegt zwar noch in der Hand von privaten Eigentümern, doch entwickelt sich derzeit durch verstärkte Investitionstätigkeiten institutioneller Anleger in den Wohnungsneubau ein zunehmend professioneller Vermietungsmarkt. Das gilt insbesondere für die Metropole Warschau und die Großstädte Breslau, Danzig, Kattowitz, Krakau, Lodz und Posen. Im Schnitt haben sich die Mietpreise dieser Städte um rund ein Viertel seit 2014 erhöht. Der anhaltenden Urbanisierung und steigenden Nachfrage steht ein knappes Angebot an Bauland gegenüber, was die Attraktivität von modernen Wohnungen in den polnischen Ballungszentren weiter steigen lässt. Das sind die zentralen Ergebnisse der **Online-Pressekonferenz „Immobilienmarkt Polen – Sichere Bank oder Risikoinvestment?“**, die heute stattfand. Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner Wüest Partner Deutschland präsentierte einen Überblick über den polnischen Wohnimmobilienmarkt. Den Blick in die Praxis und die Darstellung von Trends lieferten Pepijn Morshuis, CEO Trei Real Estate, und Dariusz Weglicki, Country Manager Poland Catella Residential Investment Management.

#### Steigender Bedarf nach modernem Wohnraum

Aufgrund der Privatisierungswelle nach dem Fall des Eisernen Vorhangs verfügt Polen über eine noch sehr hohe Wohneigentumsquote. „Ein Großteil des Wohnungsbestandes entstammt der Zeit des Sozialismus und befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Dazu fehlen in Polen schätzungsweise 1,5 Millionen

Wohnungen, ein Großteil davon in Ballungszentren. Dem gegenüber steht eine voranschreitende Urbanisierung und wachsende Nachfrage nach modernem Wohnraum insbesondere in den polnischen Großstädten“, erläutert Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner Deutschland. Pepijn Morshuis, CEO bei Trei Real Estate sagt: "Für unsere Investitionen kommen insbesondere die Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern als potenzielle Standorte in Frage, denn diese profitieren von der positiven Gesamtentwicklung Polens."

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird durch steigende Einwohnerzahlen, eine geringe Arbeitslosenquote von derzeit rund 5,1 Prozent, einer stabilen Inflationsrate mit rund 1,7 Prozent und steigende Löhne angetrieben. Letztere sind zwischen 2010 und 2018 um 42 Prozent gewachsen. Polnische Großstädte sind beliebte Standorte für Büros und Shared Service Center und die ansässigen Universitäten und Hochschulen ziehen immer mehr junge Menschen aus dem gesamten Land an.

„Gemessen am gesamten Wohnimmobilienbestand entsprechen Mietwohnungen einem derzeitigen Anteil von 4,5 Prozent, wovon sich weniger als 1 Prozent in Besitz institutioneller Investoren befinden. Hierbei ergeben sich große Wachstumspotenziale für den professionellen Vermietungsmarkt“, sagt Dariusz Weglicki, Country Manager Poland Catella Residential Investment. Der steigende Bedarf an Wohnraum spiegelt sich in der Bautätigkeit wider. 2018 wurden rund 185.000 Wohnungen fertiggestellt. Das sind rund 3,8 Prozent mehr als 2017. „Baureife Flächen sind in Polens Metropolen mittlerweile allerdings knapp. Trotz der großen Nachfrage werden die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren den Bedarf daher kaum decken können“, prognostiziert Jungk.

### **Attraktivere Renditen gegenüber Westeuropa**

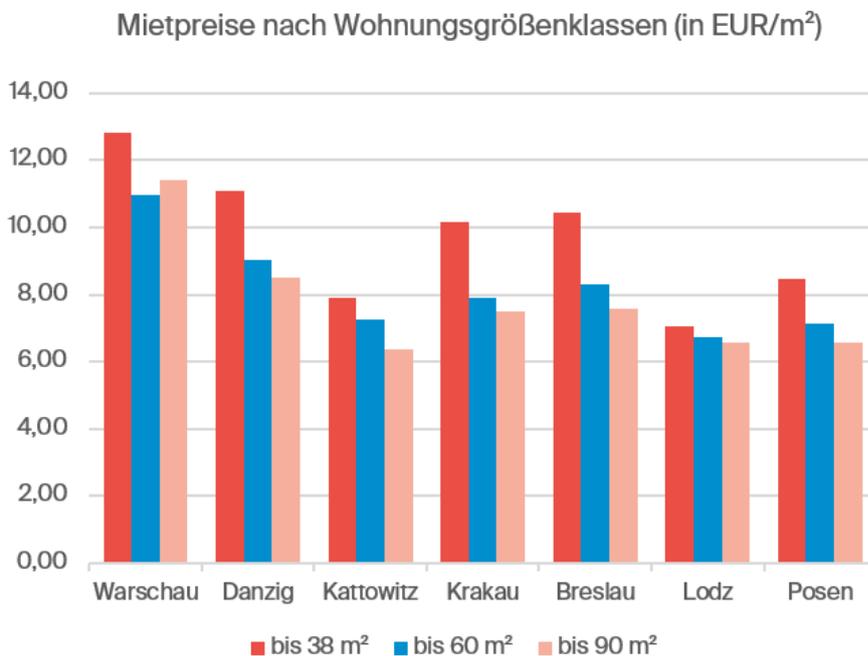
Der polnische Wohnimmobilienmarkt bietet in Anbetracht der niedrigeren Baukosten und Grundstückspreise sowie vor dem Hintergrund des großen Nachfrageüberhangs attraktive Investmentchancen. Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate, sagt: „Die Grundstücke in Polen sind deutlich günstiger als in Deutschland. In Warschau, der teuersten polnischen Stadt, liegt der Preis bei 450 Euro je Quadratmeter Bruttogeschossfläche. In Posen zahlen wir rund 240 Euro je Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Zum Vergleich: In München sind es 8.000 bis 10.000 Euro und in Berlins Innenstadt 3.000 bis 4.000 Euro je Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Dazu ergeben sich allein durch den Wegfall der EnEV etwa 300 bis 400 Euro je Quadratmeter Bruttogeschossfläche niedrigere Baukosten als in Deutschland – so

lässt sich in Polen bei Eigentumsprojekten eine Internal Rate of Return (IRR) erzielen, die etwa doppelt so hoch ist.“

Ähnliches gilt für den Mietwohnungsmarkt. „Gegenüber Ländern in Westeuropa können 1,5 bis 2 Prozentpunkte höhere Mietrenditen (NIY) erwirtschaftet werden – im Durchschnitt zwischen 5 und 7 Prozent“, sagt Dariusz Weglicki, Country Manager Poland Catella Residential Investment.

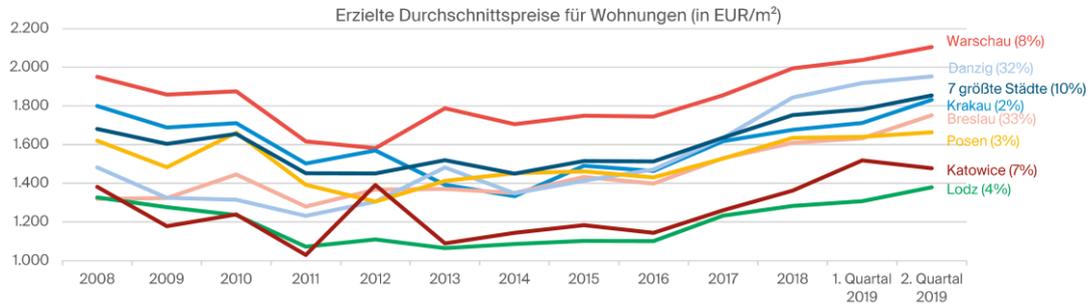
„Die aktuellen Marktbedingungen sprechen für attraktive Investments im bevölkerungsreichsten Land Osteuropas, allerdings sollten ausländische Investoren die Stabilität der Politik und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaft im Blick behalten“, sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner Deutschland.

**Abb. 1: Mietpreise nach Größenklassen**



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von [immobilien-polen.de](http://immobilien-polen.de)

**Abbildung 2: Entwicklung der erzielten Kaufpreise für Eigentumswohnungen**



Quelle: Wüest Partner Deutschland auf Basis von Narodowy Bank Polski 2019



## **Über die Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM)**

Catella initiierte 2007 seinen ersten europäischen Wohnfonds mit einem Volumen von einer Milliarde Euro, der seit seiner Auflegung bis Ende September 2019 eine durchschnittliche Nettorendite für Investoren von 8,2 % pro Jahr erzielt hat. Der erste spezialisierte European Student Housing Fund wurde 2013 aufgelegt.

CRIM ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB in Stockholm und ihr Wohnimmobiliengeschäft umfasst Portfoliomanagement, Akquisition und Verkauf sowie Assetmanagement. Das Unternehmen verwaltet und berät mehrere Fonds und Mandate mit einem verwalteten Vermögen von ca. 3,5 Milliarden Euro in zehn europäischen Ländern.

## **Über Trei Real Estate**

Das Immobilienunternehmen Trei Real Estate GmbH mit Sitz in Mülheim an der Ruhr investiert, entwickelt und managt passgenaue und nachhaltige Wohn- und Handelsimmobilien. Im Rahmen ihrer langfristigen Strategie konzentriert sich die hundertprozentige Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Tengelmann auf Immobilieninvestitionen und -entwicklungen in Deutschland, Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei, Portugal und in den USA. Neben einem Bestandsportfolio von ca. 1,1 Mrd. Euro hat die Trei Real Estate GmbH Projektentwicklungen von rund 850 Mio. Euro in der Pipeline. Unter der Marke Vendo Park entwickelt, baut und vermietet das Unternehmen Fachmarktzentren in Tschechien, der Slowakei und Polen. Im Bereich Wohnen entwickelt die Trei aktuell in Deutschland u.a. in Berlin Wohnquartiere mit Gewerbeflächen sowie Studenten-Apartments unter der Marke Quartillion. Zudem ist das Unternehmen auch international aktiv und realisiert Wohnungsbauprojekte in Tschechien, Polen und den USA. In Polen entwickelt die Trei aktuell insgesamt 1.600 Wohneinheiten und hat Grundstücke für die Entwicklung von rund 1.300 weiteren Einheiten angekauft.

## **Über Wüest Partner Deutschland**

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die Entwicklung von innovativen Applikationen für Markt-, Standort- und Portfolioanalyse sowie Bewertung. Wüest Partner beschäftigt in Deutschland und der Schweiz insgesamt rund 200 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit seit der Gründung 1985 für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse. Weitere Informationen unter: [www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)



**Pressekontakt Catella Residential Investment  
Management GmbH**

Lisette van der Ham  
Head of PR & Corporate Communications  
Tel.: +49 30 887 285 29 29  
lisette.vanderham@catella-investment.com

**Pressekontakt Trei Real Estate**

c/o RUECKERCONSULT GmbH  
Daniel Sohler  
Tel.: +49 30 28 44 987 49  
sohler@rueckerconsult.de

**Kontakt Trei Real Estate GmbH**

Ann-Kathrin Schwartz  
Head of Marketing  
Tel.: +49 208 5806 6977  
akschwartz@treirealestate.com

**Pressekontakt Wüest Partner Deutschland**

c/o RUECKERCONSULT GmbH  
Christian Döring  
Tel.: +49 30 28 44 987 41  
doering@rueckerconsult.de

**Kontakt Wüest Partner Deutschland**

W&P Immobilienberatung GmbH  
Tel.: +49 69 219 388 80  
frankfurt@wuestpartner.com  
www.wuestpartner.com/de