

In Polen entstehen neue Logistikflächen

16.04.2018

Mieten im Aufwärtstrend / Von Beatrice Repetzki

Warschau (GTAI) - Polen wird aufgrund seiner zentralen Lage in Europa zu einem immer wichtigeren Logistikstandort. Der zunehmende Onlinehandel erhöht den Bedarf an Flächen zusätzlich. Eine Rekordfläche von 2,4 Millionen Quadratmetern (qm) kam 2017 hinzu. Die Nachfrage bleibt rege, und die vergleichsweise niedrigen Mieten dürften steigen. Lagen nahe der deutschen Grenze befinden sich im Auftrieb. Einen regelrechten Boom verzeichnet der im Zentrum des Landes gelegene Raum Lodsch.

Mieter von Lagerhallen müssen sich auch in Polen, ähnlich wie in anderen europäischen Ländern, auf höhere Mieten einstellen. Gründe dafür sind steigende Grundstückspreise und Baukosten sowie der geringe Leerstand. Nach Angaben von Pawel Sapek, Vorsitzender der polnischen Niederlassung des Logistikimmobilienbetreibers Prologis, haben 2017 beispielsweise die Mieten im Raum Lodz (Lodsch) und Poznan (Posen) um etwa 5 Prozent zugenommen.

In Slask (Oberschlesien) betrug der Anstieg 2,5 bis 5 Prozent, während die Mieten im Raum Gdansk (Danzig), Dolny Slask (Niederschlesien) und Warschau weitgehend unverändert blieben. Insgesamt bewegten sie sich landesweit aber weiterhin auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Laut der Immobilienberatung Cushman & Wakefield (C&W) schwankten die offiziell ausgewiesenen monatlichen Mietpreise Ende 2017 in der Regel zwischen 2,40 und 3,60 Euro pro qm.

Die ausgehandelten, tatsächlich gezahlten Beträge waren demnach noch niedriger und lagen bei 1,90 bis 3,20 Euro. BNP Paribas Real Estate Poland gibt mit 2,00 bis 5,50 Euro pro qm eine breitere Preisspanne an. Mit Abstand am teuersten waren die Mieten im Warschauer Zentrum. In anderen Regionen erreichten sie maximal 3,60 Euro pro qm.

Lagerflächen in Polen Ende 2017 (Fläche in 1.000 qm, Leerstandsquote in %, monatliche Mietpreise in Euro pro qm)

Region	Vorhandene Fläche	Fläche im Bau	Leerstands-quote	Mietpreis
Warschauer Zentrum	779,3	29,2	9,5	3,50 bis 5,50
Warschauer Umgebung	2.933,8	186,8	4,9	2,00 bis 3,20
Slask (Oberschlesien)	2.394,3	384,9	5,1	2,20 bis 3,20
Raum Poznan (Posen)	1.941,9	143,4	7,5	2,00 bis 3,20
Zentralpolen/Lodz (Lodsch)	1.713,6	249,5	0,2	2,00 bis 3,20
Dolny Slask (Niederschlesien)	1.633,4	180,7	6,6	2,60 bis 3,60
Raum Gdansk-Sopot-Gdynia (Danzig-Zoppot-Gdingen)	419,4	36,7	4,9	2,50 bis 3,50
Raum Krakow (Krakau)	403,7	57,2	12	2,70 bis 3,60
Lublin/Rzeszow	359,8	0	5,3	3,20 bis 3,30
Bydgoszcz/Torun (Bromberg/Thorn)	295,2	16,2	6,4	2,40 bis 3,10
Szczecin (Stettin)	506,9	43,7	3,7	2,50 bis 3,60

Quelle: BNP Paribas Real Estate Poland

IN POLEN ENTSTEHEN NEUE LOGISTIKFLÄCHEN

Die Leerstandquote sank bei Lagerflächen in Polen 2017 insgesamt auf durchschnittlich 5,4 Prozent gegenüber 6,7 Prozent im Vorjahr.

Warschau wichtigster Standort

Polen verfügt laut C&W über mehr als 13,5 Millionen qm moderne Logistik-Industrieflächen. Allein 2017 kamen 2,4 Millionen qm hinzu und damit doppelt so viele wie 2016. Die meisten Flächen wurden im Raum Warschau zur Nutzung übergeben (448.000 qm), gefolgt von Slask mit 422.000 qm und Szczecin (Stettin) mit 320.000 qm.

Ende 2017 befanden sich noch 1,4 Millionen qm Lagerfläche im Bau, wovon zwei Drittel bereits vermietet waren. Derzeit sind nach Angaben von C&W die Bauträger am aktivsten in Slask, wo 411.000 qm entstehen, und im zentralpolnischen Raum Lodz, wo 300.000 qm errichtet werden. 2017 fanden landesweit 4,1 Millionen qm neue Mieter.

Immer häufiger mieten einzelne Kunden ganze Großobjekte, die eigens für sie konzipiert worden waren (built to suit, BTS). Die meisten Flächen fragten 2017 laut C&W mit 31 Prozent Firmen des Logistiksektors selbst nach vor Handelsketten mit 17 Prozent und Onlinehändlern mit 16 Prozent. Das Internetgeschäft bewirkt einerseits, dass immer größere Flächen nachgefragt werden, andererseits aber auch der Bedarf an kleineren Lagern in Innenstädten steigt, von denen aus die Kunden schnell erreicht werden können.

Prologis größter Bauherr und Betreiber

Die beiden führenden Entwickler und Eigentümer von Logistikzentren in Polen sind Prologis und Panattoni. Panattoni Europe unterzeichnete 2017 in Polen nach eigenen Angaben Mietverträge über 1,6 Millionen qm und brachte gleichzeitig 1,3 Millionen qm neue Fläche auf den Markt. Zu den größten Projekten gehörten der Bau von 135.000 qm für Amazon in Sosnowiec (Sosnowitz) sowie 100.000 qm für die Baumarktkette Castorama in Strykow beim zentralen Autobahnkreuz.

Die größten Eigentümer von Logistikzentren in Polen 2017 (in %)

Prologis	Panattoni	Segro	Logicor	Goodman	P3	PZU	Hines
17,8	16,5	9,1	7,2	7,1	5,3	3,5	3,1

Quelle: magazyny.pl

Außerdem begann Panattoni mit dem Bau von 140.000 qm für den Kinderwarenhändler Smyk und des Elektromarktkette Media Expert im Rahmen des Central European Logistics Hub. Von diesem aus werden auch Online-Bestellungen realisiert. Insgesamt baut Panattoni derzeit nach eigenen Angaben etwa 727.500 qm Lagerflächen, darunter 222.000 qm in Slask und 210.000 qm in Zentralpolen.

Den zentral gelegenen Raum Lodz wählen Firmen immer häufiger als wichtigsten Logistik-Hub des Landes. Die Region wird zu einem bedeutenden Standort für Online-Händler. So war das Interesse an Lagen in Zentralpolen 2017 besonders groß. Laut der Immobilienberatung Savills wurde dort mit 1,1 Millionen qm eine Rekordfläche vermietet. Stark war nach Savills auch die Nachfrage in Warschau und Slask.

Laut Jones Lang LaSalle (JLL) richten Investoren ihr Augenmerk verstärkt auch auf neue Lagen, die bisher eine untergeordnete Rolle spielten. In solchen aufstrebenden Regionen seien 2017 insgesamt rund 400.000 qm Lagerflächen vermietet worden. Dabei handele es sich zum einen um nahe der deutschen Grenze gelegene Standorte wie den Raum Gorzow Wielkopolski (Landsberg an der Warthe), Slubice (Frankfurt an der Oder) und Szcze-

IN POLEN ENTSTEHEN NEUE LOGISTIKFLÄCHEN

cin. Allein in der Woiwodschaft Lubuskie (Lebuser Land) werden derzeit rund 130.000 qm Lagerfläche gebaut. Zum anderen geht es um die Messestadt Kielce und die im Osten des Landes gelegenen Gebiete um Lublin und Bialystok.

Mehr zu Polen finden Sie unter: <http://www.gtai.de/Polen>. ▶

(B.R.)



Regina Wippler | © GTAI

KONTAKT

Regina Wippler

☎ +49 228 24 993 416

✉ [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.