

[🌟 Alle Plus-Inhalte 4 Wochen gratis testen 🌟](#)**MOZ.de**

Polen

Ukraine

Berlin

Alle Themen

ANZEIGE

Haus kaufen in Polen

Kosten für Immobilien und worauf man achten muss

Der Traum vom eigenen Haus – für viele Deutsche inzwischen unbezahlbar. Kaufwillige blicken daher vermehrt nach Polen. Gilt die Annahme noch, dass dort alles billiger ist? So sieht der Immobilienmarkt aktuell aus.

03. Oktober 2023, 11:05 Uhr • Frankfurt (Oder)



Ein Artikel von Anousch Mueller



Ein Haus in Polen zu kaufen, lohnt sich. Wie die Preise aussehen und welche Vorteile es sonst gibt. (Symbolbild)

© Foto: ©js-photo/adobe.stock.com

ANZEIGE

Für viele Deutsche ist das eigene Einfamilienhaus. Das geht aus... erfüllen. Und trotz finanzieller... den eigenen vier Wänden fest

🔒 Alle Plus-Inhalte 4 Wochen gratis testen 🔒

MOZ.de

- Lage in Deutschland
- Kosten für ein Haus in Polen
- Hauspreise im Grenzgebiet
- Was polnische Immobilien attraktiv macht

Haus kaufen in Deutschland: Gesunkene Preise, verteuerte Kredite

Zwar sind die Preise für Wohnimmobilien auch im zweiten Quartal 2023 stark gefallen. Ganze 9,9 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2023 – der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2020, [wie das Statistische Bundesamt aktuell mitteilte](#).

ANZEIGE

Doch schwächen die Krisen der Zeit, die hohe Inflation und die Vertuierung von Krediten und Bauzinsen die Kaufkraft potenzieller Interessenten. Viele Menschen schauen sich daher im Ausland nach günstigen Immobilien um. Gerade für Berliner und Brandenburger ist aufgrund der räumlichen Nähe Polen interessant. Daran ändert auch der Krieg in der Ukraine nichts. Wie aus einer Analyse der polnischen Bank PKO BP hervorgeht, hat sich der Verkauf von Wohnungen an Ausländer im Jahr 2022 sogar erhöht. Die Deutschen lagen mit knapp 6.000 gekauften Wohnungen in der Statistik auf dem zweiten Platz, gleich nach den Ukrainern (etwas mehr als 7.000).

Jobs in Polen

Arbeitsmarkt für Deutsche – so lukrativ sind Stellen in Warschau, Danzig oder Krakau

Warschau



Immobilien in Polen nach wie vor günstiger

Während die Immobilienpreise in Deutschland also zuletzt gesunken sind, sind sie in Polen sogar gestiegen. Dennoch sind die Preise für Häuser dies- und jenseits der Grenze noch lange nicht auf dem gleichen Niveau. Mitunter gibt es **Spannen zwischen 20 und 40 Prozent**. Dazu kommt, dass auch die Energiepreise in Polen noch deutlich günstiger als hierzulande sind. Auch die energetischen Vorgaben beim Hausbau oder bei der Renovierung sind in Polen weniger streng. Dieser Umstand macht sich besonders bemerkbar bei sanierungsbedürftigen Gebäuden. Da kann einiges gespart werden.

ANZEIGE



ApothekenTipp

Schwaches Bindegewebe im Alter: 1 Hausmittel hilft

ANZEIGE



Felix Haupt

Diese 3 Kryptowährungen werden 2024 extrem steigen

ANZEIGE



Apotheken Gesundheit

Besenreiser im Alter: 1 uraltes Mittel hilft über Nacht

[🔒 Alle Plus-Inhalte 4 Wochen gratis testen 🔒](#)**MOZ**.de

Radfahren nach Polen

Neuer Radweg von Berlin über Stettin bis zur Ostsee – das ist geplant

Gartz



Was ein Haus in Polen kostet

Der tatsächliche Quadratmeterpreis der Immobilie richtet sich natürlich, wie auch in Deutschland, nach der Lage. Und danach, ob man einen Bestandsbau erwerben will oder einen Neubau plant. Zum Vergleich: In Deutschland liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Häuser derzeit bei 3.461 Euro. In Polen kostet ein [entsprechender Quadratmeter aktuell umgerechnet 1.435 Euro](#). Natürlich kann man auch in Polen deutlich tiefer in die Tasche greifen. In Swinemünde, einer beliebten polnischen Hafenstadt, kann man [durchaus 7.600 Euro pro Quadratmeter hinblättern](#). Allerdings bewegt man sich da eindeutig im Premiumsegment, sprich hochmoderne Neubauten mit luxuriöser Ausstattung. Das dürfte den meisten potenziellen deutschen Häuslebauern gar nicht vorschweben. In Stettin, nur etwa anderthalb Autostunden von Berlin entfernt und am Wasser gelegen, ist der Quadratmeterpreis überraschend günstig. Hier geht es [für Wohnungen](#) bei 1.900 Euro los. Der Medianpreis für ein Haus mit 4 Zimmern in Polen liegt derzeit bei etwas über 200.000 Euro.

Einkaufen in Polen

Lebensmittel Bio und regional – Polenmarkt bei Schwedt

Schwedt/Moryn



Hauspreise im Grenzgebiet zwischen Deutschland und Polen

Für viele deutsche Kaufinteressenten dürfte das Grenzgebiet besonders attraktiv sein. Die Gründe liegen auf der Hand: Die alte Heimat, insbesondere, wenn es sich um Berlin-Brandenburg handelt, wäre nur einen Katzensprung entfernt. Freunde und Familie oder auch der Arzt des Vertrauens wären immer noch erreichbar. Tatsächlich kann man in z.B. in Osno Lubuskie, nur einen Steinwurf von Frankfurt (Oder) entfernt, ein frei stehendes 160 Quadratmeter großes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und Pool aus dem Jahr 2009 [für 210,00 Euro bekommen](#). Wer auf den entsprechenden Immobilienportalen sucht, wird ähnliche Angebote finden. „Allerdings sind die Angebote schon seltener geworden“, sagt David Lis, ein polnischer Immobilienmakler, der sich auf die Abwicklung von [Immobiliengeschäften von deutschsprachigen Kunden spezialisiert hat](#).

Immobilien in Polen

Fast 1000 neue Wohnungen in Slubice – auch für Deutsche?

Slubice



In ein Haus in Polen in

Alle Plus-Inhalte 4 Wochen gratis testen

MOZ.de

Wenn die direkte Nähe zu Deu
größer. In der Woiwodschaft F
sogar nur 823 Euro. Das dürfte

dauerhaft in der polnischen Immobilie wohnen. Viele Investoren haben auch den wachsenden Tourismus im Blick. Trotz Krieg im Nachbarland [Ukraine](#) zog es 2022 rund 2,8 Millionen [Urlaubsgäste](#) aus Deutschland nach Polen. Das waren 47 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch im Tourismus dürften die niedrigen Preise in Polen eine übergeordnete Rolle spielen. Außerdem lockt Polen mit traumhaften Landschaften, viel Kultur und Kulinarik.

Reise Europa Polen

Warschau - Trendziel für Städtereisen in Europa

Warschau



Einfache Bürokratie beim Erwerb von Immobilien in Polen

Neben all den Vorzügen kommt noch eine erleichterte Bürokratie hinzu. In den vergangenen Jahren ist es für Deutsche immer einfacher geworden, nach [Polen](#) zu ziehen bzw. dort eine Immobilie zu erwerben. Die Regelung, wonach Ausländer eine Genehmigung vom zuständigen Ministerium oder einen polnischen Strohmann als eingetragenen Hauseigentümer brauchten, ist längst hinfällig. Inzwischen können Deutsche unter den gleichen Bedingungen Wohneigentum erwerben wie ihre polnischen Nachbarn. Auch wenn grundsätzlich nichts dagegenspricht, von privat eine Immobilie zu erwerben, wird trotzdem dazu geraten, sich einen **seriösen Immobilienexperten** an die Seite zu holen. Er kennt sich in den **Details** aus, weiß um die Tücken und überwindet im Idealfall auch die **Sprachbarriere**. Der [Immobilien](#)kauf erfolgt dann beim polnischen Notar mittels notarieller Urkunde.

Keine Grunderwerbsteuer in Polen

In Polen gibt es übrigens keine Grunderwerbssteuer. Stattdessen fällt in Polen seit dem Jahr 2021 eine **Grundsteuer für Immobilien** an. Diese Immobiliensteuer wird jährlich berechnet und ist verblüffend **gering**. Denn in Polen spielt der Immobilienwert für die Berechnungsgrundlage der [Grundsteuer](#) keine Rolle. Die Grundsteuer in Polen wird flächenbezogen ermittelt. Neben dieser Immobiliensteuer müssen Eigentümer von polnischen Immobilien keinen weiteren eigentumsbezogenen Steuern abführen. Die Grundsteuer legen Städte und Kommunen eigenständig fest, sie dürfen aber die vom Finanzministerium gesetzten Maximalbeträge nicht überschreiten. Ein Beispiel: Für 100 m² große Wohnung in Polen wurde im Jahr 2021 [eine maximale Grundsteuer von ca. 20 EUR fällig](#). Bei einem Seegrundstück waren es ca. 1,11 Euro pro Hektar.

Newsletter-Anmeldung

MOZ.de am Morgen

täglich (Mo-Sa)

Starten Sie jeden Tag gut informiert mit MOZ.de am Morgen, dem Newsletter der Märkischen Onlinezeitung. Wir informieren Sie über die regionalen Nachrichten aus der Nacht und geben einen Ausblick auf die wichtigsten Ereignisse des Tages. Melden Sie sich jetzt an und starten Sie morgens immer bestens informiert!

Anrede *

Bitte wählen

E-Mail-Adresse

Vorname

Nachname

Ja, ich bin einverstanden, dass mich die Märkisches Medienhaus GmbH & Co. KG künftig per E-Mail über Medienangebote, Verlagsprodukte und Events informiert. Ich möchte auf mich zugeschnittene Informationen per Mail erhalten und willige ein, dass mein Öffnungs- und Klickverhalten analysiert und ein personenbezogenes Nutzungsprofil erstellt wird. Ich kann meine Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Weitere Informationen dazu finden sich in der [Datenschutzerklärung](#). *

Wir nehmen den Schutz Ihrer Daten ernst. Bitte lesen Sie mehr dazu unter www.moz.de/privacy.

Jetzt kostenlos anmelden

Das könnte Sie auch interessieren

Empfohlen von Outbrain