

Working paper

Florian Koch, Institut für Europäische Urbanistik, Bauhaus-Universität Weimar:

Zwischen Transformation und Globalisierung – Immobilienmarkt und Stadtentwicklung in Warschau

Einführung

Nach der politischen Wende Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre entwickelte sich in Warschau innerhalb kurzer Zeit ein hoch dynamischer Immobilienmarkt kapitalistischer Prägung, dessen Mechanismen grundlegende Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Warschaus haben.

Im folgenden Aufsatz werden die wesentlichen Eigenschaften des Büro- und Wohnungsmarkts aufgezeigt. Es werden für jeden Sektor die Funktionsweise, die wesentlichen Akteure der Nachfrage- und Angebotsseite und die Rolle der Institutionen aufgezeigt. Die räumliche Dimension des Immobilienmarktes wird skizziert an den Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Warschaus.

Transformation und Globalisierung von Immobilienmärkten

Stadtentwicklung und Immobilienmärkte sind eng miteinander verbunden. Dennoch scheint die Entwicklung von Immobilien ein von Stadtforschern eher vernachlässigtes Forschungsfeld zu sein, während Immobilienexperten den weiteren städtischen Kontext in der Regel nicht berücksichtigen und stark objektbezogen agieren. Gerade durch die Transformation und Globalisierung von Immobilienmärkten ergeben sich jedoch eine Vielzahl von Konsequenzen auch für die Stadtentwicklung.

Die traditionelle Einheit von Investor, Developer, Eigentümer und späterem Nutzer der Immobile hat sich zu einer stärker differenzierten, fragmentierten Struktur gewandelt. Unterschiedliche Akteure wie Projektentwickler, Finanzierer, institutionelle Investoren oder Bauunternehmer sind mittlerweile typische Akteure einer Immobilienentwicklung (Pütz 2001: 213). Im Gegensatz zu traditionellen Investoren, die in der Regel auch Developer, Eigentümer und späterer Nutzer des Gebäudes sind, zielen die neuen Investoren eher auf hohe Rendite und einen schnellen Return des investierten Kapitals anstatt auf eine langfristige Nutzung des Gebäudes. Krätke bezeichnet diese neuen Form der Immobilienprojekte als „gebaute Rendite-Erwartungen“ (Krätke 1995: 223). Die Entwicklung lässt sich als upscaling-Prozess bezeichnen. Anstatt kleinerer Investoren, die in der Regel auf einem lokalen Markt tätig sind, suchen die neuen Akteure Investment-Möglichkeiten auf nationaler oder globaler Ebene.

Immobilieninvestment wird heute als eine von vielen Kapitalanlage-Möglichkeiten gesehen. Harvey beschreibt unterschiedliche Kapital-Kreisläufe, von denen das Investment in bauliche Strukturen (und hierzu zählen auch Immobilien) nur einer ist (Harvey 1989: 68). Durch die Anlage von Kapital in unterschiedlichen Kreisläufen kann das Anlagerisiko verringert werden. Im allgemeinen werden Immobilien als

Anlagemöglichkeit mit geringen Risiken gesehen, durch die Stabilität im Portfolio erreicht werden kann. Eine weitere Risikostreuung wird durch Investments in unterschiedliche Immobiliennutzungstypen und an Standorten in verschiedenen Ländern erreicht (Adair et al. 1999). Dieser Prozess wird in der Literatur durch die Schlagworte der „delokalisierten Immobilie“ („delocalized property“ Beaugard; Haila 2000: 30) oder der „Globalisierten Immobilienmärkte“ (Adair et al. 1999) beschrieben. Aufgrund der Liberalisierung von Finanzmärkten, der vereinfachten Möglichkeiten grenzüberschreitender Investitionen und dem besseren Zugang zu Informationen durch neue IT-Technik können Akteure auf unterschiedlichsten Immobilienmärkten tätig sein. Grundsätzlich resultiert aus der Transformation und Globalisierung der Immobilienmärkte eine Schwächung der Bindung zwischen Investor und Ort sowie ein Wandel von einer langfristigen zu einer kurzfristigen Investitionsperspektive (Beaugard; Haila 2000: 32 ff).

Für das Verständnis des Immobilienmarktes in Warschau spielt neben der Globalisierung auch die post-sozialistische Transformation eine wichtige Rolle. Schon kurz nach der politischen Wende wurden die Voraussetzungen für einen kapitalistisch strukturierten Immobilienmarkt geschaffen. Die wichtigsten Gesetze betrafen die Privatisierung öffentlichen Eigentums, die Preisliberalisierung und die Deregulierung von Mieten und Bodenpreisen. Allerdings entstand eine Lücke zwischen den gesetzlich existierenden Regelungen und der mehr oder weniger chaotischen realen Situation in den Städten, in denen oftmals keine Strukturen zur Umsetzung der gesetzlichen Regelungen existierten. Wie im Folgenden dargestellt wird, erscheint insbesondere das Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Akteuren problematisch und teilweise zu bedenklichen räumlichen Konsequenzen zu führen.

Der Büroimmobilienmarkt

Aufgrund der Organisation sozialistischer Städte und des Gesellschaftssystems unterschied sich die Stadtstruktur im sozialistischen Warschau in wesentlichen Punkten von westlichen, kapitalistisch geprägten Städten. Insbesondere durch die Abwesenheit von Bodenpreisen und den fehlenden privaten Akteuren existierte keine Lagekonkurrenz zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Insofern erstaunt es nicht, dass direkt nach der politischen Wende in Warschau kein Büroimmobilienmarkt, keine modernen Bürogebäude und auch kein Central Business District existierten. In Folge der politischen Transformation stieg die Nachfrage nach Büroflächen seit 1990 an. Vorwiegend westliche Firmen, die Geschäfte in Polen machen wollten, entwickelten sich zu einer der größten Nachfragegruppen. Dies führte zunächst zu der kuriosen Situation, dass Hotelräume angemietet und als Büro genutzt wurden, da in den Hotels zumindest eine Basis-Infrastruktur in Form von Telefonleitungen existierte (Pütz 2001:217). Seit Mitte der 90er Jahre änderte sich diese Situation durch den Bau zahlreicher neuer Bürogebäude.

Charakter und Struktur

Das Gesamtangebot in Warschau an so genannten „Class A Büroflächen“ (Büroflächen mit moderner technischer Infrastruktur) beträgt mittlerweile ca. 2,3 Mio m² (Colliers 2006: 5). Diese Flächen befinden sich im Gegensatz zu anderen osteuropäischen Städten wie Prag oder Budapest nicht in sanierten Bürogebäuden, sondern zum weitaus größten Teil in Neubauten. Die Ursache für die Dominanz der

Neubauten und des geringen Anteils an Altbauten liegt in der Stadtstruktur und –geschichte Warschaus. Da die Stadt während des zweiten Weltkriegs fast vollständig zerstört wurde, gibt es schlichtweg zu wenige Altbauten, die zu modernen Büros umgebaut werden können. Die in großer Zahl vorhandenen sozialistischen Plattenbauten lassen sich hingegen nur bedingt als moderne Büroflächen umgestalten und insofern war der Neubau von Bürogebäuden notwendig. Dabei lässt sich zwischen innerstädtischen und peripheren Bürostandorten unterscheiden.

Zu Beginn der 90er Jahre existierten in Warschau kaum innerstädtische Büroflächen, ein Central Business District (CBD) war nicht erkennbar. Mittlerweile wird die Warschauer Innenstadt und insbesondere das westlich angrenzende Gebiet als CBD von Warschau beschrieben. Zwar gibt es unterschiedliche Definitionen der genauen Grenzen, über die grundsätzliche Existenz eines CBDs sind sich die Experten jedoch einig (Stephens 1999: 12 ff). Die Entwicklung des CBDs als zentraler innerstädtischer Bürostandort verlief allerdings eher zufällig und weitgehend ungeplant. Die Developer kauften soweit möglich verfügbare zentrumsnahe Grundstücke und errichteten hierauf neue Bürogebäude, zumeist im nord-amerikanischen Wolkenkratzer-Design. Gesamtstädtische Planungen oder strategische räumliche Perspektiven spielten keine Rolle und so entstanden innerstädtische Bürostandorte als Zusammenspiel von Zufall, geschäftstüchtigen Grundstückseigentümern und teilweise überforderten bzw. nicht an Stadtplanung interessierten Vertretern der Stadtverwaltung. Dieses Zusammenspiel wurde besonders deutlich am Bau des Warsaw Trade Towers, der im Jahr 2000 im Stadtteil Wola errichtet wurde. Der Warsaw Trade Tower ist nach dem Kulturpalast das höchste Gebäude in Warschau. Die Lage in einem von Wohnnutzung und Kleingewerbe geprägten Gebiet weitab von den übrigen Bürohochhäusern kann auf das Fehlen gesamtstädtischer Planungen zurückgeführt werden. Huber bezeichnet die Entwicklungen in Warschau als „Türme am falschen Ort“ (Huber 2005:180).

Nachdem es für die Developer zunehmend schwierig wurde, innerstädtische Grundstücke zu kaufen und die Grundstückspreise stark stiegen, entwickelten sich auch periphere Gebiete zu Bürostandorten. Ebenso wie im CBD orientieren sich die neuen Gebäude an nord-amerikanischen Vorbildern, das prägende Architekturelement ist die verspiegelte Fassade. Es entstanden gesichtslose Gebäude auf der grünen Wiese. Auch die Entwicklung dieser Standorte erfolgte nicht nach stadtplanerischen Aspekten sondern nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der Grundstücksverfügbarkeit.

Momentan verläuft die Entwicklung auf dem Warschauer Büroimmobilienmarkt zweigeteilt zwischen den innerstädtischen Standorten des CBDs und peripheren Lagen: Im CBD wurden in den letzten Jahren vergleichsweise wenig neue Büroflächen auf den Markt gebracht. Obwohl das Angebot an Büroflächen somit stabil blieb, ist ein Anstieg der Leerstandsquote zu verzeichnen. Ursache hierfür sind Firmenverlagerungen aus dem CBD an periphere Bürostandorte. Hier hat die Summe der Büroflächen weiter zugenommen, dennoch ist aufgrund der hohen Nachfrage die Leerstandsquote stark zurückgegangen (Colliers 2005: 9). 60% aller Büroflächen finden sich mittlerweile an peripheren Standorten (Colliers 2006: 5). Auch wenn im letzten Jahr eine leichte Verbesserung der Situation im CBD festzustellen war, werden die peripheren Standorte auch künftig weiterhin wichtige Bürostandorte bleiben.

Private und öffentliche Akteure

Der Büroimmobilienmarkt in Warschau wird von ausländischen Unternehmen, meist aus Westeuropa oder Nordamerika dominiert. Das trifft sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite zu. Der Grund für die große Bedeutung internationaler Unternehmen auf der Angebotsseite liegt in der vergleichsweise schwachen finanziellen Situation der polnischen Unternehmen. Oftmals fehlen den polnischen Unternehmen die finanziellen Ressourcen, um ein kostenintensives Projekt wie die Entwicklung einer Büroimmobilie zu finanzieren. Neben den notwendigen finanziellen Möglichkeiten verfügen die ausländischen Unternehmen aufgrund bereits realisierter Projekte in ihren Heimatländern über ein größeres Know-how im Bereich der Projektentwicklung. Ursache für das große Interesse ausländischer Immobilienunternehmen sind die im ersten Abschnitt dargestellten Entwicklungen der Globalisierung von Immobilienmärkten. Auch weitere Akteure der Angebotsseite wie die institutionellen Anleger, Consulting-Unternehmen, Makler und Finanzierungsinstitutionen stammen meist aus dem Ausland.

Ein ähnliches Bild ergibt sich auf der Nachfrageseite. Die Nachfrager nach modernen Büroflächen sind vor allem die Vertretungen global agierender europäischer oder amerikanischer Unternehmen. Neben moderner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit zählen auch Faktoren wie Repräsentativität zu den Faktoren der Standortwahl.

Wie bereits oben beschrieben, zeichnet sich der Büroimmobilienmarkt durch eine geringe Regelungsdichte aus und der Einfluss öffentlicher Stadtplanung ist eher gering. Ziel der Developer ist es zumeist, für ein erworbenes Grundstück eine Baugenehmigung zu bekommen und die Planungen möglichst schnell zu realisieren. Normalerweise werden die Baugenehmigungen auf Grundlage eines öffentlichen „Lokalen Plans“ von den zuständigen Behörden erlassen. Da aber nur für einen Bruchteil (13,9%, Stand Juni 2005) des Warschauer Stadtgebiets Pläne existieren (Fabijanczuk 2005), erfolgt die Genehmigung bei unbeplanten Grundstücken durch Verhandlungen mit der Stadtverwaltung, die Baugenehmigungen erlassen können, wenn sich das Bauprojekt in die existierende Stadtstruktur einfügt. Insofern haben die Stadtverwaltungen theoretisch die Möglichkeit, die Stadtentwicklung auch ohne existierende Lokale Pläne zu steuern. In der Praxis spielen die Ziele der Stadtentwicklung aber meist eine nachrangige Bedeutung hinter wirtschaftlichen Zielen, die durch die Entwicklung von Büroimmobilien erwartet werden. Im Ergebnis werden Baugenehmigungen auch für städtebaulich fragwürdige Standorte erteilt; die Steuerung des Büroimmobilienmarkts durch öffentliche Akteure kann deshalb als marginal bezeichnet werden.

Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Ohne Zweifel hat sich durch die dynamische Entwicklung des Büroimmobilienmarkts und die hohe Zahl an neuen Gebäuden die Stadt Warschau gewandelt. Innerhalb von ca. 10 Jahren ist ein Central Business District entstanden und auch die Skyline von Warschau wird neben dem Kulturpalast nun von neuen Bürohochhäusern geprägt. Diese Amerikanisierung der Stadt Warschau wurde in erster Linie von ausländischen Immobilieninvestments getragen. Das große Potential für die Stadtentwicklung, dass in den Neubauprojekten liegt, wurde bislang nicht genutzt. Die neuen Bürostandorte entstanden weitgehend ungeplant, gesamtstädtische Überlegungen spielten keine Rolle. Insofern ist es auch kein Wunder, dass die

Bürostandorte nicht in den stadtstrukturellen Kontext eingebunden sind und zur Fragmentierung des Stadtraums beitragen.

Entscheidend wird sein, ob sich der Trend der Dezentralisierung weiter fortsetzen wird. Gewinnt die Peripherie als Bürostandort an Bedeutung, wird das auch Auswirkungen auf Aspekte wie die Verkehrsinfrastruktur, die Entwicklung von Wohnstandorten oder die Freiraumplanung haben. Gleichzeitig stellt sich die Frage, welche Funktion der Central Business District künftig dann noch haben wird.

Bild 1: Neue Skyline von Warschau (F. Koch)



Bild 2: Periphere Bürostandorte (F. Koch)



Der Wohnungsmarkt

Zu sozialistischer Zeit wurde die Produktion und Versorgung von Wohnraum fast komplett durch staatliche Interventionen gesteuert. Der sozialistische Wohnungsbau, der sich durch großmaßstäbige Plattenbauweise und an peripheren Standorten befindlichen Wohnraum charakterisieren lässt, prägte die Stadt Warschau. Nach dem Zusammenbruch des Sozialismus zog sich der Staat weitgehend aus der Wohnungspolitik zurück. Charakteristisch hierfür sind der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsneubau, der Rückzug aus der Wohnungsverwaltung durch Privatisierungsprozesse sowie der Rückzug aus der Subjektförderung. Infolge dieser Entwicklungen sank die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Warschau zu Beginn der 1990er Jahre stark und der schon zu sozialistischen Zeiten existierende Wohnungsmangel verschärfte sich.

Charakter und Struktur

Erst Mitte der 90er Jahre wuchs die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Warschau wieder. Es folgte ein Anstieg bis zum Jahr 2001, danach ging die Zahl der neuen Wohnungen leicht zurück und stieg im 2005 wieder. Insgesamt wurden 2000-2005 mehr als 80.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Kommunalen und durch private Selbstnutzer initiierten Wohnungsbau machen nur einen sehr geringen Teil der Wohnungsfertigstellungen aus, die Genossenschaften und insbesondere die Immobilienunternehmen (Developer und Investoren) sind die aktivsten Bauherren. Aufgrund des beschriebenen Wohnungsmangels und der steigenden Einkommen in Warschau ist der Bau und spätere Verkauf der Wohnungen an Selbstnutzer für die Developer ein lohnenswertes Geschäft.

Die Standorte der neugebauten Wohnungen befanden sich überwiegend in den peripher gelegenen Warschauer Stadtteilen. Insbesondere in Biolenka und in Ursynow entstanden seit Mitte der 90er Jahre eine Vielzahl an neuen Wohnungen. 38% der zwischen 2000 und 2005 errichteten Wohnungen finden sich an diesen beiden Stadtteilen. Die Ursachen für die Konzentration der neuen Wohnungen an den peripheren Standorten sind vielfältig und können hier nur kurz angerissen werden. Hierzu gehören so unterschiedliche Faktoren wie die Verkehrsbelastung der Innenstadt, Sicherheitsaspekte aber auch die Verfügbarkeit und der Preis von Bauland.

Grundsätzlich sind die neuen Wohnungen aufgrund ihrer Preise, des Designs und der wohnbegleitenden Einrichtungen wie Doorman, security service und moderne technische Infrastruktur für höhere Einkommensschichten geplant. Auch wenn die neugebauten Wohnungen in mehrstöckiger Bauweise errichtet werden und insofern der sozialistischen Plattenbauweise nicht unähnlich sind, so werden diese Wohnungen doch als Teil eines „westlich“ orientierten, modernen Lebensstil vermarktet. Besonders deutlich wird dies am größten Wohnungsbauprojekt in Warschau, „Miasteczko Wilanow“, dessen Vorbilder so exklusive Wohngebiete wie Beverly Hills oder Saint Germain-en-Laie sind (Miasteczko Wilanow 2006).

Tabelle 1: Wohnungsbau in Warschau 2000-2005 (Daten: GUS)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000-2005
Anzahl fertiggestellter Wohnungen- gesamt	14.408	16.278	13.070	12.335	10.300	14.431	80.822
Anteil, der von Developern errichtet wurde	40%	43%	52%	64%	59%	73%	55%
Anteil, der in Biolenka und Ursynow erbauten Whg.	47%	38%	40%	46%	29%	25%	38%

Akteure

Der Warschauer Wohnungsmarkt wurde in den 1990er Jahren von lokalen Developern dominiert. Ausländische Firmen spielten bis ca. 2004 keine große Rolle. Als Grund für die Dominanz der polnischen Akteure bis zu diesem Zeitpunkt können die komplizierten gesetzlichen Regelungen des Wohnungsmarkts (vgl. Tölle 2005; Billert 2004) gelten. Auch die fehlende langfristige Renditeperspektive, die aufgrund des Verkaufs der Wohnungen an die späteren Nutzer im Vergleich zu den meist vermieteten Büroflächen nicht vorhanden ist, führte zunächst zu einem Fehlen ausländischer institutioneller Investoren im Bereich des Wohnungsmarkts.

Diese Situation hat sich jedoch gewandelt. Mittlerweile sind auch ausländische Unternehmen im Bereich des Wohnungsbaus aktiv. Als häufigste Ursache für diesen Wandel wird der Beitritt Polens in die EU 2004 genannt. Developer aus dem westeuropäischen Ausland erwarten durch den EU Beitritt politische Stabilität in Polen sowie kontinuierlich steigende, sichere Einkommen für große Teile der Bevölkerung und sehen somit einen wachsenden Markt für Wohnimmobilien (North 2006). Es handelt es sich einerseits um klassische Wohnungsbau-Unternehmen, die vorher in Westeuropa tätig waren, andererseits um Developer, die bereits Bürogebäude in Warschau entwickelt haben und nun im Bereich des Wohnungsbaus aktiv werden. Das Geschäftsmodell dieser Developer sieht dabei vor, die Wohnungen so bald wie möglich (bestenfalls bereits während der Planungs- bzw. Bauphase) an Eigennutzer oder als Kapitalanlage an Privatpersonen gewinnbringend zu verkaufen. Grundsätzlich ist diese Vorgehensweise eher kurz- als langfristig orientiert und führt zu keiner starken lokalen Verbundenheit der Investoren an Warschau.

Nachdem der Wohnimmobilienmarkt im Vergleich zum Büroimmobilienmarkt zunächst stärker lokal verankert war, lässt sich zunehmend auch eine Globalisierung des Wohnungsmarkts feststellen. Die neuen Developer haben keine langfristige, ortsgebundene Strategie sondern sehen Warschau eher als Ort kurzfristiger Investments, der Entwicklungsprozess von Wohnimmobilien wird delokalisiert.

Mit dem Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Wohnungsbau haben sich die öffentlichen Akteure nicht nur aus dem Bau von Wohnungen, sondern weitgehend komplett aus der Steuerung des Wohnungsmarkts und somit aus der Wohnungspolitik zurückgezogen. Zwar werden die Probleme des Warschauer Wohnungsmarkts in strategischen Papieren zur Stadtentwicklung thematisiert (z.B. City of Warsaw 1999), allerdings existieren nur wenige Instrumente zur Behebung dieser Probleme. Als wesentliche Akteure zur Bereitstellung von Wohnraum werden die privaten Developer gesehen. Konsequenterweise liegt der Fokus der Wohnungspolitik in Warschau auf der Bereitstellung optimaler Investitionsbedingungen für die Developer, was sich in einer weiteren Deregulierung des Planungsrechts manifestiert. Charakteristisch für diesen neo-liberalen Ansatz ist die Erlassung von Baugenehmigungen, die teilweise ohne Grundlage existierender Pläne an Investoren vergeben werden und gesamtstädtische Aspekte weitestgehend vernachlässigen.

Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Die Auswirkungen der Prozesse auf dem Wohnimmobilienmarkt sind vielfältig und werden hier nur kurz dargestellt. Ein wesentliches Resultat der Dominanz privater Developer ist die zunehmende soziale Segmentierung des Stadtraums: Da die Preise der neuen Wohnungen im Vergleich zum Warschauer Durchschnittseinkommen sehr hoch sind, der Wohnungsneubau sich in bestimmten Stadtteilen konzentriert und im Wohnungsbestand nur wenig investiert wird, polarisiert sich der Stadtraum zunehmend (Weclawowisz 2005: 230 ff). Dabei unterstützen die typischen Elemente der Neubauprojekte diese Polarisierung noch: Fast alle Neubauten beinhalten die Architektur-Elemente der Gated Communities. Zu nennen sind hier Zäune, Security-Dienste, Video-Überwachungen usw. (Mostowska 2006). Insofern kann es auch innerhalb der Neubau-Viertel zu sozialer Polarisierung zwischen alten und neuen, reichen und armen Bewohnern kommen.

Aufgrund der fehlenden städtischen Steuerung entstehen die neuen Wohnviertel unabhängig von der bestehenden Stadtstruktur. Dies kann zu Prozessen der Zersiedlung, der Zerstörung von Freiraum und zu fehlender technischer und kultureller Infrastruktur in den neuen Wohnvierteln führen. Da die Geschäftsmodelle einiger Investoren eher kurzfristig orientiert sind, wird der gesamtstädtische, strategische Kontext von den Developern in der Regel vernachlässigt. Es bleibt abzuwarten, ob die städtischen Akteure Möglichkeiten zur Steuerung des privaten Wohnungsbaus finden, oder ob die Entwicklungen mit den oben genannten negativen Auswirkungen Warschau weiter prägen werden.

Bild 3: Neuer Wohnstandort in Ursynow (F. Koch)



Bild 4: Eingang zu einer Gated Community (F. Koch)



Fazit

Der Warschauer Markt für Büro- und für Wohnimmobilien entwickelte sich seit Beginn der 90er Jahre sehr dynamisch. Wie aufgezeigt wurde, hatten die Investitionen in Immobilien große Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Warschaus. Treibende Kraft hinter diesen Veränderungen sind ausländische Immobilienunternehmen, die in Warschau einen geeigneten Investitionsstandort sehen. Diese Globalisierung des Immobilienmarkts betraf zunächst nur den Büromarkt, in den letzten Jahren sind diese Entwicklungen auch auf dem Wohnungsmarkt sichtbar. Grundsätzlich führt die Delokalisierung von Immobilieneigentum zu geringen lokalen Bindungen der Investoren und eher kurzfristigen Renditeerwartungen, gesamtstädtische Zusammenhänge werden hingegen eher vernachlässigt.

In Kombination mit der neo-liberalen, fast schon als planungsfeindlich zu bezeichnenden Einstellung der Stadtverwaltung entstanden fragmentierte, ungeplante Stadträume in Warschau. Die negativen

Auswirkungen der fehlenden Planung und der globalisierten Immobilienmärkte wie Suburbanisierung, Zersiedlung und Polarisierung sind bereits sichtbar.

Literatur

Adair, A.; Berry, J.; McGreal, S.; Sýkora, L.; Parsa, A.G.; Redding, B. 1999: Globalisation of Real Estate Markets in Central Europe. In: *European Planning Studies* 7 (3), 295-305.

Beauregard, R.; Haila, A. 2000: The unavoidable Continuities of the city. In: Marcuse, P.; van Kempen, R. (Hrsg.) 2000: *Globalizing Cities. A new spatial order?* Oxford

Billert, A. 2004: Stadterneuerungsprobleme in Polen als Folge fehlender Marktstrukturen im Wohnungswesen und ungenügendem Planungsrecht - Praxisbericht und Ausblick. In: Internetmagazin www.schrumpfende-stadt.de Ausgabe 2/2004

Biuro Strategii Rozwoju I Integracji Europejskiej 2005: *Strategia rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku*. Warszawa

City of Warsaw 1999: *Warsaw Development Strategy until the year 2010. A synthesis*. Warsaw

Colliers 2005: *Poland Real estate review 2005*. Warsaw

Colliers 2006: *Poland Real estate review 2005*. Warsaw

Fabijanczuk, M. 2005: Planning at a snail's pace. In: *Eurobuild Poland 2005* (6), 28-29

Harvey, D. 1989: *The urban experience*. Baltimore

Krätke, S. 1995: *Stadt Raum Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie*. Basel, Boston, Berlin

Lisowski, A.; Wilk, W. 2002: The changing spatial distribution of services in Warsaw. In: *Urban and Regional Studies* 20002 9, 81-89

Miasteczko Wilanow: <http://www.miasteczko-wilanow.pl> ; abgerufen am 1.8.2006

Mostowska 2006: "Warsaw's gated communities and the public debate on segregation". Paper presented at "Cities in City Regions" European Urban Research Association International Conference Warsaw, May 11-14, 2006.

North, N 2006: 2006 and all VAT. Buyers finally start to believe developers' claims after 10-15 pct increases in the prices of homes. *Eurobuild Poland 2006* (1)

North, N. 2005: Lofty ambitions. In: *Eurobuild Poland 2005* (12)

Pütz, R. 2001: "Money Talks" – Die Internationalisierung des Marktes für Büroimmobilien in Ostmitteleuropa. Das Beispiel Warschau. In: *Erdkunde* Band 55, Heft 3

Stephens, R. 1999: Optimistic Office Market reports and Overviews highlight need to agree on criteria for figures. In: *Eurobuild Poland 1999* (9), 12-14

Tölle, A. 2006: Aktuelle Prozesse und Tendenzen in der polnischen Stadterneuerung am Beispiel der Stadt Posen. In: Institut für Stadt- und Regionalplanung Technische Universität Berlin (Hrsg.): *Jahrbuch Stadterneuerung 2006*. Veröffentlichung in Kürze

Weclawowicz, G. 2005: The Warsaw Metropolitan Area. In: Hamilton, I.; Dimitrowska Andrews, K.; Pichler-Milanovic, N. (Hrsg.) 2005: *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*. New York

Autor:

Florian Koch ist Dipl.-Ing. für Raumplanung und hat in Dortmund und Rom studiert. Nach seinem Abschluss arbeitete er 2002-2004 beim Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH in Berlin. Seit Oktober 2004 promoviert er am Institut für Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar über Wohnungsmärkte und Urban Governance am Beispiel der Stadt Warschau. - Kontakt: [florian.koch\[at\]gmx.net](mailto:florian.koch[at]gmx.net)