



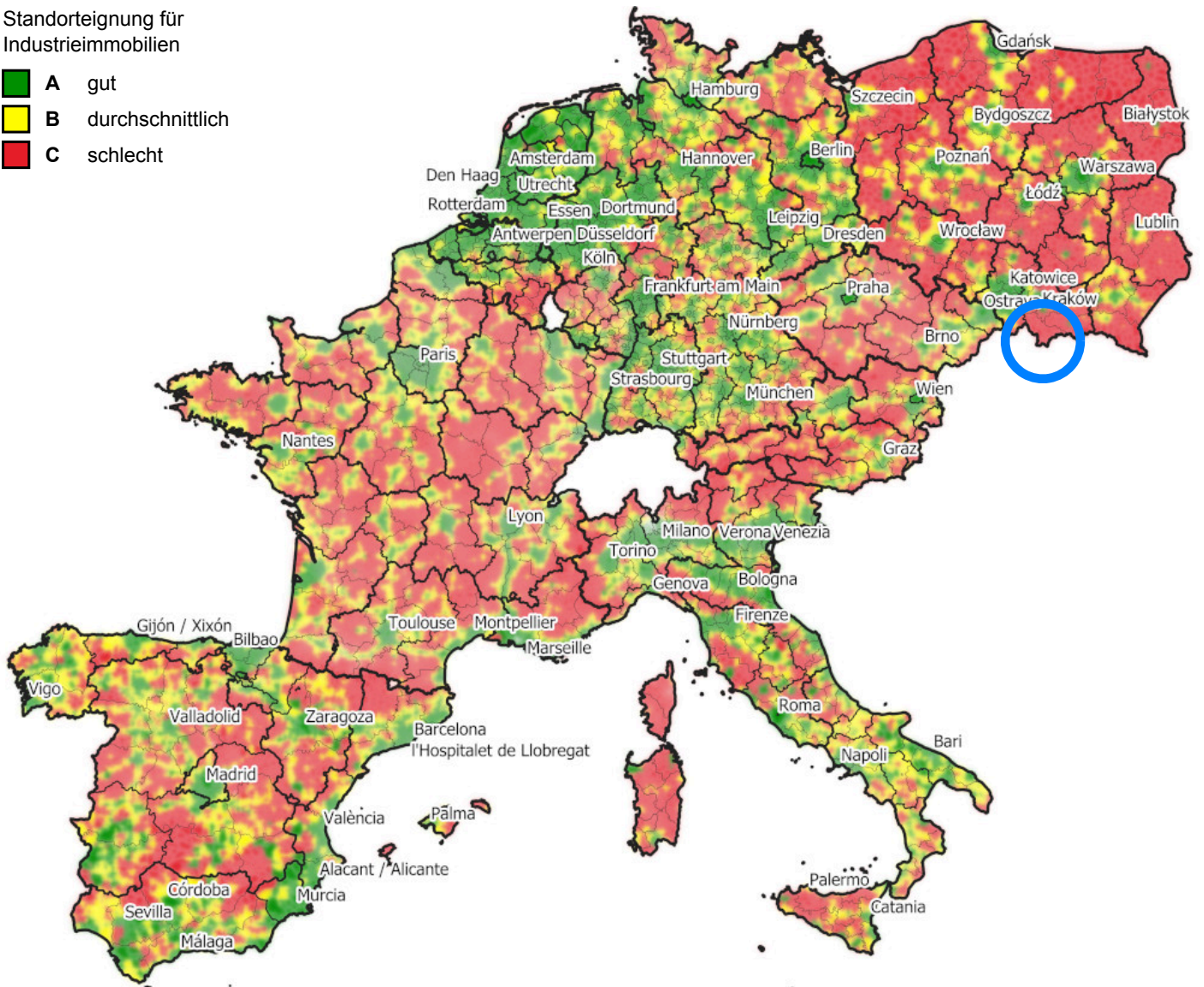
# IndustrialBundle Zakopane - 2025 -

(Stand: 31.12.2025)

## Lage des Standorts innerhalb der wichtigsten EU-Länder

Standorteignung für  
Industrieimmobilien

- A gut
- B durchschnittlich
- C schlecht

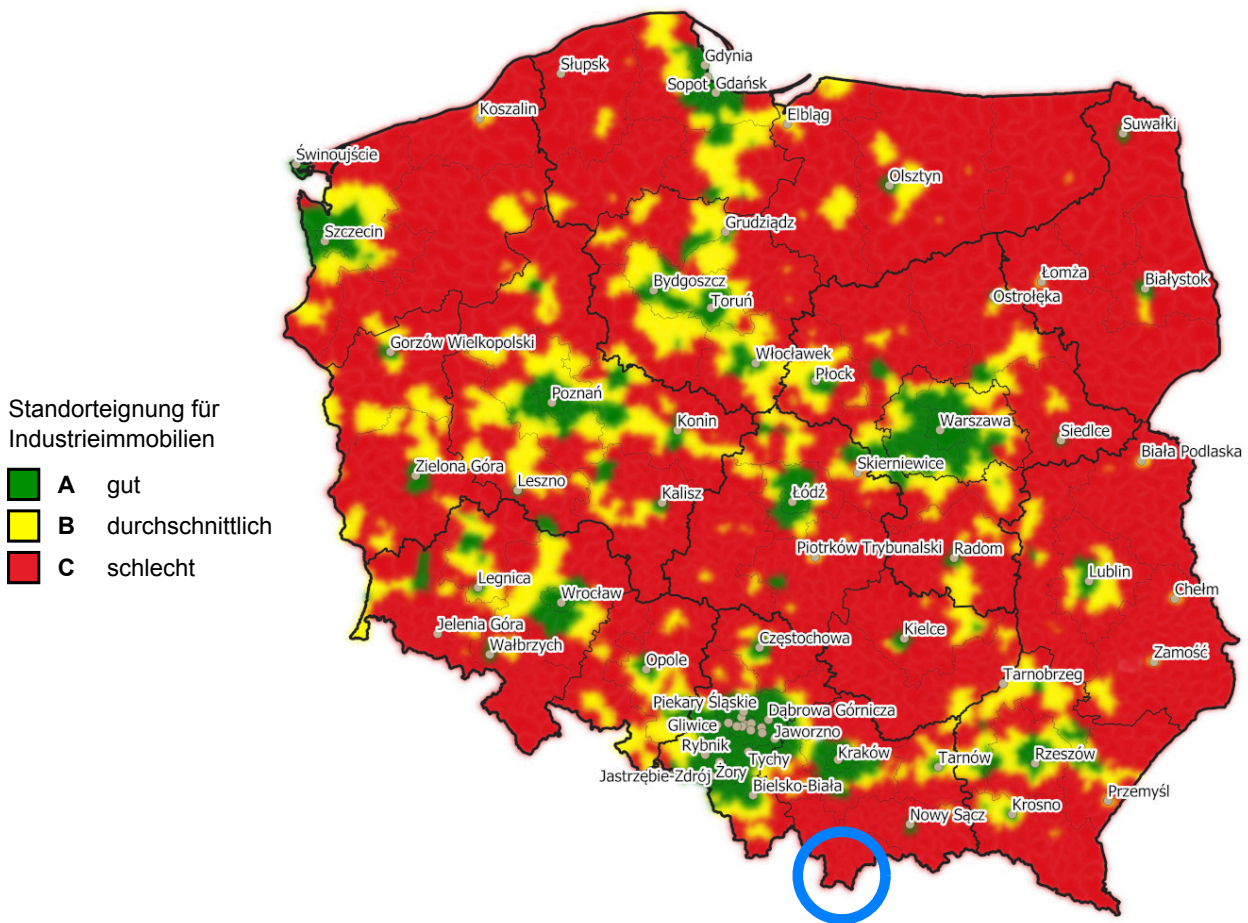


Quelle Karte: IndustrialPort  
Stand: 31.12.2025

IndustrialBundle EU



# Nationale Karte



Quelle Karte: IndustrialPort, © EuroGeographics bezüglich der Verwaltungsgrenzen  
 Stand: 31.12.2025

**Europaweite Standorteignung gemäß IndustrialScore für Zakopane: CC**

Dieser Ort liegt im vierten Quartil im europaweiten Vergleich.



## 1 Regionaler Industrie- und Logistikimmobilienmarkt

Zakopane liegt im Süden Polens in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Grenze und ist als alpiner Tourismusort am Fuße der Hohen Tatra bekannt. Der Standort ist topografisch stark geprägt: Das Gelände ist bergig, die verfügbaren Flächen sind begrenzt, und die Siedlungsstruktur ist kompakt. Diese Rahmenbedingungen wirken sich deutlich auf die Eignung für Industrie- und Logistikimmobilien aus.

Für großflächige Industrieansiedlungen ist der Ort nur eingeschränkt geeignet. Die Flächenverfügbarkeit ist aufgrund der Reliefstruktur und der touristisch geprägten Nutzung gering, zudem sind Erweiterungsmöglichkeiten meist begrenzt. Schwerverkehr und großvolumige Logistikprozesse lassen sich in einem solchen Umfeld nur bedingt effizient abwickeln. Für klassische Produktionsstandorte mit hohem Flächenbedarf oder für Distributionszentren mit umfangreichen Rangier- und Lagerflächen ist der Standort daher eher nachrangig.

Logistisch ist Zakopane vor allem auf die Versorgung des lokalen Marktes und des Tourismus ausgerichtet. Die Erreichbarkeit erfolgt über regionale Straßenverbindungen, die in Richtung Norden an das übergeordnete Verkehrsnetz anbinden. Aufgrund der Lage am Rand des Gebirges sind Transportzeiten und Witterungseinflüsse stärker zu berücksichtigen als in flacheren, stärker industrialisierten Regionen. Für kleinteilige Lager-, Umschlag- oder Serviceimmobilien kann der Standort dennoch relevant sein, insbesondere zur Versorgung des Einzelhandels, der Hotellerie und der lokalen Dienstleistungswirtschaft.

Insgesamt ist Zakopane aus Sicht von Industrie- und Logistikimmobilien eher ein Nischenstandort mit begrenztem Potenzial für großmaßstäbliche Entwicklungen. Geeignet erscheint er vor allem für kleinere, lokal orientierte Nutzungen, während industrielle Großprojekte und regionale Logistikkreisläufe aufgrund der topografischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt in Frage kommen.



## 2 Statistische Basisdaten

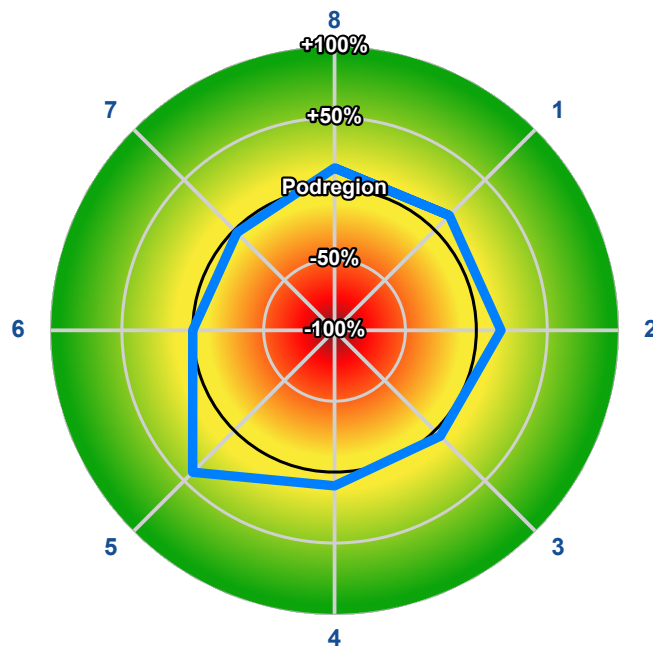
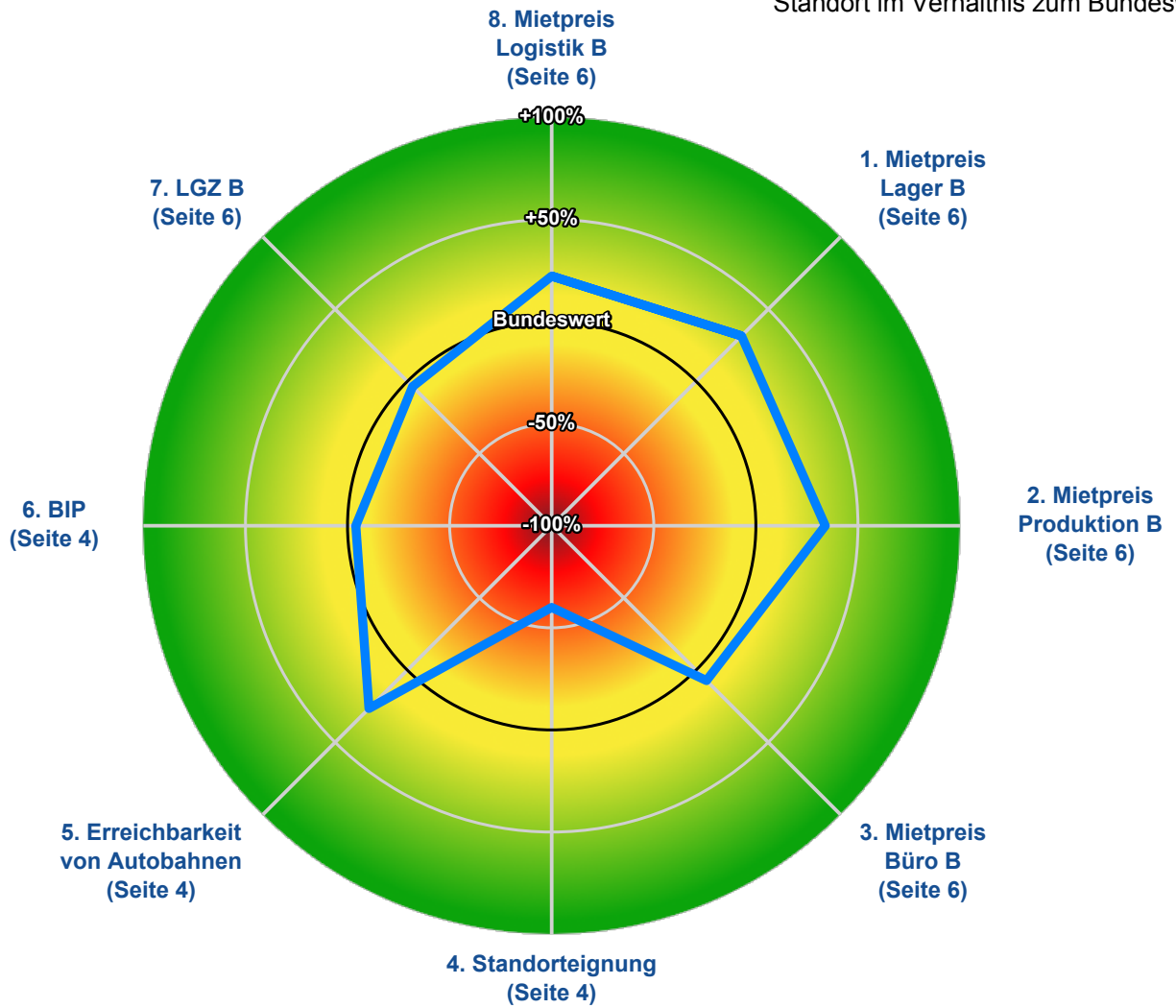
<b>Podregion</b>	Nowotarski	<b>Gemeindeverband</b>	Zakopane
<b>Einwohnerzahl</b>	27.191	<b>Bevölkerungsdichte</b>	323 Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>IndustrialScore (EU)</b>	CC (schlecht)		
<b>Erreichbarkeit</b>	<b>Bundeswert</b>	<b>Zakopane</b>	<b>Abw. vom Bund</b>
<b>Autobahnen</b>	31 Min.	23 Min.	-25,8 %
<b>Schnellstraßen</b>	26 Min.	26 Min.	0,0 %
<b>Bundesstraßen</b>	20 Min.	7 Min.	-65,0 %
<b>Strukturdaten</b>	<b>Bundeswert</b>	<b>Nowotarski</b>	<b>Abw. vom Bund</b>
<b>Anteil Beschäftigte an Bevölkerung*</b>	39,2 %	32,9 %	-16,1 %
<b>Anteil Bevölkerung 18-65 Jahre an Bevölkerung*</b>	65,7 %	65,5 %	-0,3 %
<b>Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen*</b>	24.014,50 €	23.037,90 €	-4,1 %

\* NUTS3-Ebene (Podregion)



### 3 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zur Podregion



## 4 Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Zakopane (2025)

Ausstattungs-klasse	Miete <sup>1</sup>	Durchschnitt <sup>2</sup>	Abweichung <sup>3</sup>	Standardabw. <sup>4</sup>
Lagerflächen A	3,60 €	2,85 €	+26,3 %	±8,3 %
Lagerflächen B	3,05 €	2,35 €	+29,8 %	±9,3 %
Lagerflächen C	2,30 €	1,60 €	+43,8 %	±10,5 %
Logistikflächen A	3,70 €	3,05 €	+21,3 %	±7,6 %
Logistikflächen B	3,15 €	2,60 €	+21,2 %	±7,7 %
Logistikflächen C	2,45 €	1,90 €	+28,9 %	±8,3 %
Produktionsflächen A	3,45 €	2,70 €	+27,8 %	±8,2 %
Produktionsflächen B	2,85 €	2,15 €	+32,6 %	±9,6 %
Produktionsflächen C	2,05 €	1,35 €	+51,9 %	±13,0 %
Büroflächen A	6,80 €	6,45 €	+5,4 %	±3,7 %
Büroflächen B	5,65 €	5,30 €	+6,6 %	±3,4 %
Büroflächen C	4,60 €	4,35 €	+5,7 %	±2,9 %

## 5 Rendite je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Rendite in Zakopane (2025)

Ausstattungs-klasse	Zinssatz
Rendite A	7,4 %
Rendite B	9,2 %
Rendite C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



## 6 Instandhaltungskosten (Podregion)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten in der Podregion

Nutzung	2025
Lagerflächen A	4,48 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Lagerflächen B	3,58 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Lagerflächen C	2,55 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen A	4,48 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen B	3,58 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen C	2,55 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen A	6,14 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen B	4,21 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen C	3,45 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen A	3,85 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen B	2,33 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen C	1,84 €/m <sup>2</sup> /Jahr

## 7 Verwaltungskosten (Podregion)

Durchschnittliche Verwaltungskosten in der Podregion

Nutzung	2025
Lagerflächen A	1,39 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Lagerflächen B	1,25 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Lagerflächen C	0,90 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen A	1,39 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen B	1,30 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Logistikflächen C	0,90 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen A	1,75 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen B	1,70 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Produktionsflächen C	1,52 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen A	1,34 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen B	0,94 €/m <sup>2</sup> /Jahr
Büroflächen C	0,85 €/m <sup>2</sup> /Jahr



## 8 Quellen

### Quellen:

Statistische Basisdaten: Statistische Ämter; Europaweites, grenzübergreifendes Entfernungsmodell auf Basis eigenen Researchs  
Mieten: Eigener Research  
Liegenschaftszins: Eigener Research

## 9 Definitionen

### EU-Heatmap

Die Heatmap für Industrieimmobilien basiert auf einem umfassenden Bewertungsmodell, das ein grenzübergreifendes Entfernungsmodell und vielfältige statistische Basisdaten nutzt. AAA klassifizierte Standorte stellen die optimalen Standorte dar, die höchsten Anforderungen genügen. Standorte mit ähnlichen Merkmalen werden basierend auf ihrer Übereinstimmung mit diesen AAA-Standards in Kategorien von AA bis C eingestuft, wobei AA sehr nahe an den idealen Bedingungen liegt und C die am wenigsten geeigneten Standorte markiert. Diese systematische Einteilung ermöglicht eine klare Bewertung der Eignung von Standorten für Industrieimmobilien im jeweiligen Land und untereinander.

### NUTS Ebene (administrative Grenzen) Quellen:

- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/overview>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/correspondence-tables>

Die NUTS-Klassifikation (Nomenklatur der territorialen Einheiten für die Statistik) ist ein hierarchisches System zur Einteilung des wirtschaftlichen Territoriums der EU zum Zweck:

- der Sammlung, Entwicklung und Harmonisierung der europäischen Regionalstatistiken,
- sozioökonomischer Analysen der Regionen,
  - NUTS 1: größere sozioökonomische Regionen,
  - NUTS 2: Grundregionen für die Anwendung regionaler Richtlinien,
  - NUTS 3: kleinere Regionen für spezifische Diagnosen,
- Gestaltung der EU-Regionalpolitik,
  - Regionen, die für Unterstützung aus der Kohäsionspolitik infrage kommen, sind auf der NUTS 2-Ebene definiert,
  - der Kohäsionsbericht wurde bisher hauptsächlich auf der NUTS 2-Ebene erstellt.

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

<sup>2</sup> Durchschnittliche Instandhaltungskosten für Hallen- Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Polen im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Zakopane hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Abweichung der Instandhaltungskosten im Jahr 2025 zum nationalen Durchschnitt<sup>2</sup> aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

<sup>2</sup> Durchschnittliche Verwaltungskosten für Hallen- Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Polen im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Zakopane hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Abweichung der Verwaltungskosten im Jahr 2025 zum nationalen Durchschnitt<sup>2</sup> aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025



## Einteilung der Hallen- und Büroflächen

**Lagerhallen** dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
<b>Hallenhöhe</b>	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
<b>Bodentraglast</b>	5,0t/m <sup>2</sup> oder mehr	4,0t/m <sup>2</sup> bis unter 5,0t/m <sup>2</sup>	unter 4,0t/m <sup>2</sup>
<b>Tore</b>	mindestens 1 Tor pro 1.000m <sup>2</sup> Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>Andienungszonen/Rangierflächen für LKW</b>	großzügig	ausreichend	unzureichend
<b>Heizung</b>	effizient	ausreichend	keine Heizung
<b>Tageslicht</b>	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

**Logistikhallen** verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
<b>Hallenhöhe</b>	10,5m oder mehr	7,0m bis unter 10,5m	unter 7,0m
<b>Bodentraglast</b>	5,0t/m <sup>2</sup> oder mehr	4,0t/m <sup>2</sup> bis unter 5,0t/m <sup>2</sup>	unter 4,0t/m <sup>2</sup>
<b>Tore</b>	mindestens 1 Rampentor pro 1.000m <sup>2</sup> Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 2.500m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>Andienungszonen/Rangierflächen für LKW</b>	großzügig	ausreichend	unzureichend
<b>Heizung</b>	effizient	ausreichend	keine Heizung
<b>Tageslicht</b>	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend



**Produktionshallen** dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
<b>Hallenhöhe</b>	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
<b>Bodentraglast</b>	5,0t/m <sup>2</sup> oder mehr	4,0t/m <sup>2</sup> bis unter 5,0t/m <sup>2</sup>	unter 4,0t/m <sup>2</sup>
<b>Tore</b>	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m <sup>2</sup> Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m <sup>2</sup> Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m <sup>2</sup> Hallenfläche
<b>Andienungszonen/Rangierflächen für LKW</b>	großzügig	ausreichend	unzureichend
<b>Heizung</b>	effizient	ausreichend	keine Heizung
<b>Tageslicht</b>	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

#### Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden. Falls Sie Mietpreise für eine **NICHT** an Industrieimmobilien angeschlossene Bürofläche suchen, verweisen wir Sie gerne auf den [OfficeBundle](#).

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
<b>Baualter</b>	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
<b>Lichte Raumhöhe</b>	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
<b>Sonnenschutz</b>	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
<b>Verkabelung</b>	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
<b>Kühlung</b>	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
<b>Sicherheit</b>	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden



## Mieten

Die angegebenen Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinde. Hierfür wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mindestens 5 Vergleichsgebäuden.

Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m<sup>2</sup> Brutto- Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Um das Problem von "Ausreißern" in den Datengruppen zu umgehen, wurden bewusst keine Durchschnittsmieten gewählt.

<sup>1</sup> Miete für Hallen- und Büroflächen in Zakopane (GISCO PL219|PL\_1001121691701) im Jahr 2025

<sup>2</sup> Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Polen im Jahr 2025 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Zakopane hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Abweichung der Miete<sup>1</sup> im Jahr 2025 zum bundesweiten Durchschnitt<sup>2</sup> aller vergleichbaren Orte im Jahr 2025

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

## Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszins §21 Abs. 2 der ImmoWertV

"Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Der angegebene Liegenschaftszins ist auf Gemeindeebene. Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:

- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.

## Median

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als 0,5-Quantil betrachtet werden. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).

## Standardabweichung

Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht bzw. hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie hier im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnittes ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto ungewöhnlicher ist dieser für die entsprechende Population.



## 10 Kontakt und Impressum

IndustrialPort GmbH & Co. KG  
Rodergasse 15  
65510 Idstein  
Deutschland

E-Mail: [info@industrialport.net](mailto:info@industrialport.net)  
Telefon: +49 6126 979 0000

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS  
Handelsregister: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

### Haftungsausschluss

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden und wurden mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab, noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar und sind nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der IndustrialPort GmbH & Co. KG bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der IndustrialPort GmbH & Co. KG vervielfältigt werden.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

## 11 Weitere Produkte von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>  
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>  
Bewertung: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>  
Beratung: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>  
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

**Alle Produkte können bestellt werden über [www.industrialport.net](http://www.industrialport.net).**