

Der Bauplatz in Polen in den Jahren 2009 und 2010. Lohnt es sich zu investieren?



Zusammengestellt von:

Janusz Starościk, Komfort International s.c.

Warschau, Dezember 2010

Inhalt

1.	Einführung	3
2.	Zusammenfassung der Ergebnisse in der Bauindustrie im Jahr 2009 und Aussichten für 2010	4
2.1.	Allgemeine Ergebnisse in der Bauindustrie	4
2.2.	Die allgemeine Situation in der Bauindustrie im Frühjahr 2010 und Prognosen für die nahe Zukunft	16
2.3.	Der Markt für kommerzielle Investitionen	20
2.3.1.	Der Markt für Büro-Investitionen	21
2.3.2.	Der Markt für gewerbliche und industrielle Investitionen.....	22
2.4.	Bau von Hotels	24
2.5.	Wohnungsbau und Immobilienmarkt	26
2.6.	Infrastrukturprojekte	31
2.6.1.	Erweiterung und Renovierung des Straßennetzes	31
2.6.2.	Eisenbahn-Infrastruktur	34
2.6.3.	Investitionen in Energie.....	36
3.	Zusammenfassung	37

1. Einführung

Die Ergebnisse in der Baubranche in 2009 und 2010 zeigen, dass das Bauwesen seinen Aufwärtstrend beibehalten hat, trotz der Abschwächung der Wirtschaft, sowohl global als auch im europäischen Raum, was auch einen Einfluss auf das Wirtschaftswachstum in Polen hatte, das zu implizieren scheint, dass in den kommenden Jahren das Bauwesen auch weiterhin zu den wichtigsten Branchen gehören wird, die das weitere Wachstum des Bruttosozialproduktes beeinflussen werden. Die in der vorangegangenen Studie mit dem Titel " Der Baumarkt in Polen im Jahre 2008 und dessen Perspektiven im Zusammenhang mit der EURO 2012 Fussball Europameisterschaft" aufgestellten Thesen werden weiterhin gültig bleiben, weil diese Studie die Aktualisierung der vor 2 Jahren vorgestellten Daten ist.

Das erste Halbjahr 2010 zeigte eine eindeutige Übereinstimmung sowohl bei den Experten, als auch bei den unmittelbaren Marktteilnehmern in Gestalt der Hersteller und Händler von Baumaterialien, und Investoren, wenn es um eine allgemeine Einschätzung der Situation in der Branche geht. Meinungsverschiedenheiten gab es vor allem bei den Prognosen bezüglich der erwarteten Wachstums- und Entwicklungstrends in den verschiedenen Zweigen der Baubranche. Vergleicht man die Daten bezüglich der Umsatzentwicklung in der Baubranche sieht es in Polen viel besser aus als die meisten anderen EU-Ländern. Zum Beispiel, nach der Auswertung der Ergebnisse vom Mai 2010, fiel im Jahresvergleich die Produktion im Baugewerbe in 10 EU-Ländern und stieg nur in vier Ländern - darunter Polen. Bezeichnenderweise waren die stärksten Rückgänge in Ländern, die noch 2 Jahren als ein Eldorado für Investitionen angesehen wurden, nämlich Bulgarien, Spanien und Rumänien.

Das Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die aus verschiedenen Quellen gesammelten Informationen über die aktuelle Situation in der Baubranche in Polen zu präsentieren, zusammen mit dem Versuch, eine Prognose für ihre weitere Entwicklung zu wagen. Auf dieser Basis sollten sich Interessierte die im Titel dieses Beitrags gestellte Frage selbst beantworten. Nach unserer bescheidenen Meinung zeigt die aktuelle Situation in der Baubranche in Polen einen Prozess der Stabilisierung und ein stabiles Wachstum in den kommenden Jahren. Die aktuelle Verlangsamung des Wachstums, können wir im Bewusstsein voller Verantwortung als einen "normalen" Markt werten nach einem unkontrollierten Boom vor 3-4 Jahren, der Chancen bot für jede Art spekulativer Aktivitäten. Aber jetzt können wir mit einem stabilen, stetigen Wachstum rechnen, das sichere Investitionen in einen vorhersehbaren Markt erlaubt.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse in der Bauwirtschaft im Jahr 2009 und Aussichten für 2010

Wie das Jahr 2009 in der Bauwirtschaft aussah zeigen die Daten, die von verschiedenen Organisationen und Behörden veröffentlicht wurden. Das sind Tatsachen. Natürlich kann das Gefühl der einzelnen Marktteilnehmer auf dem Markt für Bau-Investitionen in Polen unterschiedlich sein, je nach Sektor, Region oder einfach in Abhängigkeit von der jeweiligen Geschäftsstimmung. Deshalb ist es in erster Linie unser Ziel, die veröffentlichten Ergebnisse zu präsentieren, mit minimalem Kommentar, um zu vermeiden, dass dem Leser eine subjektive Sicht vorgestellt wird, die sich aus einer bestimmten bisherigen Einbindung in irgendein Marktsegment der Braubranche ergeben könnte.

2.1. Allgemeine Ergebnisse in der Bauindustrie

Nach Angaben des Statistischen Hauptamtes war die Dynamik der Produktion im Baugewerbe im Jahr 2009 um 3,2% höher im Vergleich zum Anstieg im Jahr 2008, als das Wachstum 12,1% erreichte. Dies gilt für die Ergebnisse von allen Unternehmen, einschließlich solcher, die bis zu neun Beschäftigte haben. Die Ergebnisse von Unternehmen mit mehr als 9 Beschäftigten sehen noch besser aus: eine Steigerung um 5,1% im Vergleich zu 14,7% Wachstum im Vorjahr. Die Erhöhung der erzielten Ergebnisse steht im direkten Verhältnis zur Größe des Unternehmens. Die meisten großen Baufirmen in Polen erzielten trotz der Verlangsamung in der Industrie zweistellige Zuwächse. Die Erhöhungen stehen im Zusammenhang mit praktischen Arbeiten für investive Zwecke, wo der Anstieg 8,2% betrug, sowie Unternehmen, die sich mit dem Bau von Ingenieurbauten und Wasserbau befassen, bei denen der Anstieg 15,2% betrug und Unternehmen im Bereich Spezialbau, wie zum Beispiel im Bereich Bauinstallation, wo der Anstieg 4,8% betrug. Ein Absinken war im Bereich der Renovierungsarbeiten zu beobachten - um 1,3%, sowie im Bereich der Errichtung von Gebäuden um 2,0%. Das erste Halbjahr 2010 war schwierig für die Baufirmen. Laut der vom Statistischen Hauptamt veröffentlichten Daten, war im ersten Quartal 2010 die verkaufte Produktion im Baugewerbe um 15,2% niedriger gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Der Hauptgrund für dieses Ergebnis war der lange und strenge Winter. Jedoch kompensierten die in den darauf folgenden Monaten erzielten Ergebnisse das Absinken und erlauben die Prognose, dass der Umsatz

wachstum im Baugewerbe im Jahr 2010 einen Wert um 2-3% erreichen sollte. Wie aus den vom Statistischen Hauptamt veröffentlichten Daten hervorgeht, war die Produktion im Bereich Bau und Montage einschließlich der Investitions- und Renovierungsarbeiten im November 2010 um 14,2% höher als im Vorjahr und 10,8% höher als im Oktober 2010. Nach Bereinigung der Zahlen um Saisoneinflüsse lag das Ergebnis um 10,9% höher als im Oktober 2009 und um 2,4% höher im Vergleich zum Oktober 2010.

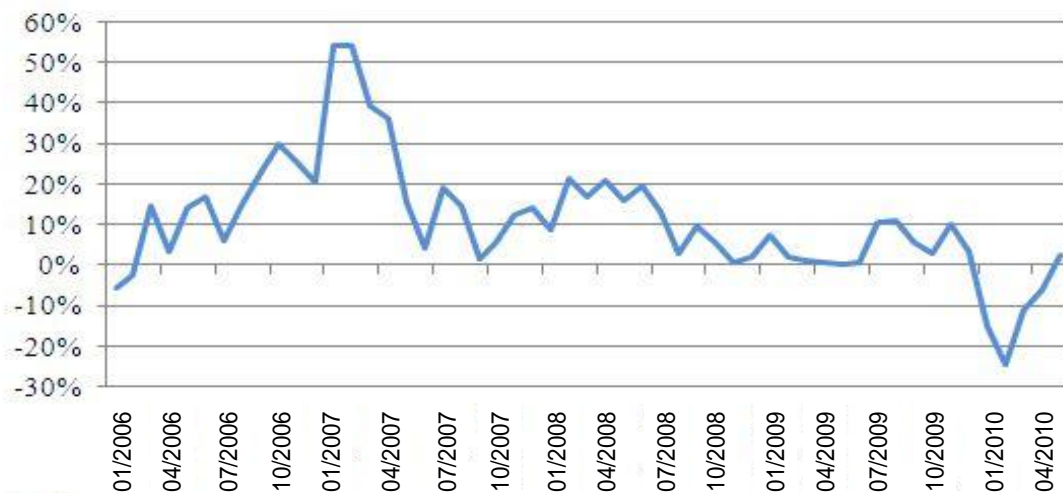
Das Niveau der Bau- und Montagearbeiten in Polen während der ersten 11 Monate des Jahres 2010 lag um 2,3% höher im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum.

In diesem Zusammenhang lohnt es sich, auf die von KPMG herausgegebenen Informationen hinzuweisen die sich in der Untersuchung zum Baumarkt in Mittel- und Osteuropa (MOE) finden, aus denen hervorgeht, dass der Bausektor in Polen der einzige in den MOE-Ländern war, der seit dem Beginn einer Verlangsamung der Weltwirtschaft noch nicht zusammengebrochen war. Vielmehr kann hier die Rede sein von einer Verlangsamung oder einer Stagnation. Erst zu Beginn des Jahres 2010 konnte ein Rückgang der verkauften Produktion von Baufirmen beobachtet werden, die neben dem harten Winter von der schwierigen Situation, die die Branche trifft in den letzten 2 Jahren beeinflusst wurde. Jedoch zeigt diese Quelle, dass sich im Jahr 2010 das Wachstum auf dem Niveau des letzten Jahres fortsetzen wird. Hierfür ist ein die Prognose-Wert von 4,7% angegeben.

Es lohnt sich darauf hinzuweisen, dass KPMG im Bereich der MOE-Länder einen rückläufigen Baumarkt für die Tschechische Republik und die Slowakei um 5% beziehungsweise 3,1% prognostiziert.

Das jährliche Wachstum der Bauleistung in Polen hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jährliches Wachstum im Bereich Konstruktion - Montage

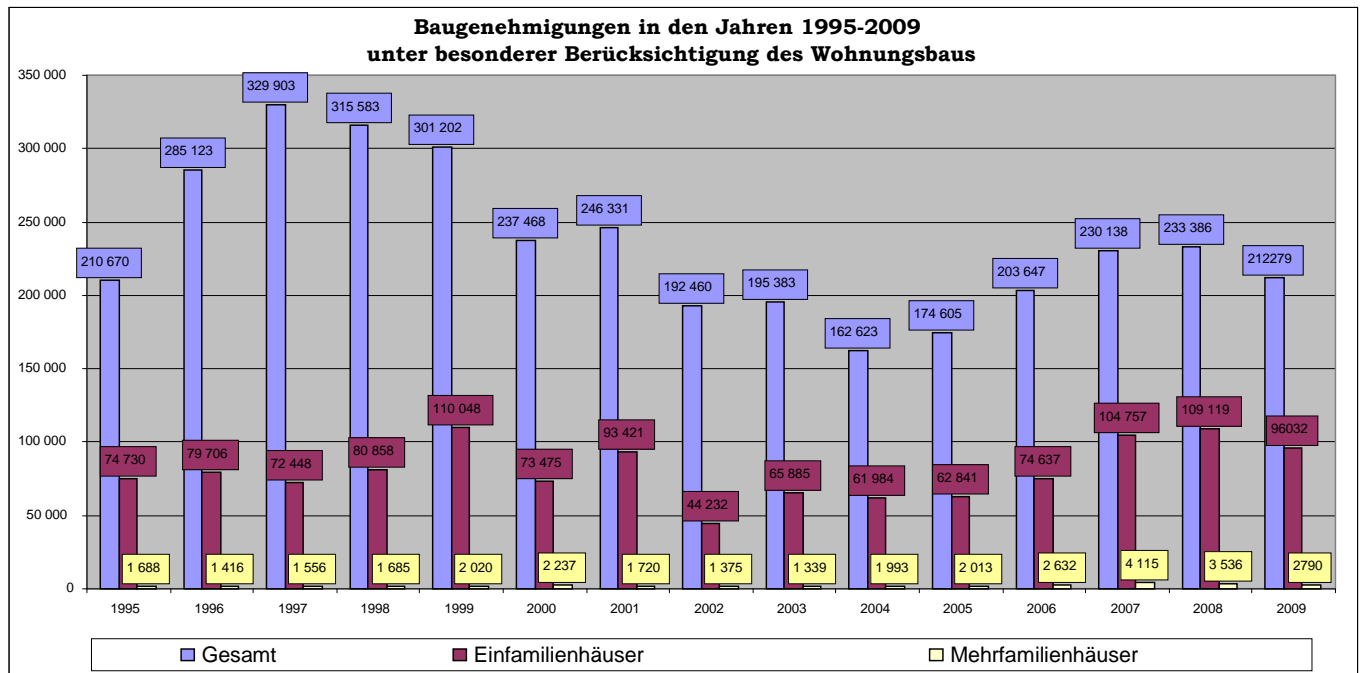


Quelle: Statistisches Hauptamt

Bei anderen Daten, die wichtig sind für die Zukunft des Baumarktes, handelt es sich um die Daten, die im Januar 2010 vom von der Hauptbauaufsichtsbehörde (GUNB) veröffentlicht wurden. Sie besagen einen 9% Rückgang im Jahr 2009 gegenüber 2008 bei der Gesamtzahl der Baugenehmigungen ausgestellt durch die Behörden im Bereich der Architektur - Konstruktion. Zur gleichen Zeit gab es einen ähnlichen 9% Rückgang bei der Anzahl der Gebäude, für die Baugenehmigungen erteilt wurden.

Trotz der Anzeichen der Krise, oder vielmehr die zu beobachtende konjunkturelle Abschwächung in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 gab es im Jahr 2008 im Vergleich zu 2007 einen geringen Anstieg bei der Zahl der erteilten Baugenehmigungen. Es handelte sich um einen anhaltenden Aufwärtstrend seit 2005. Dagegen war im Jahr 2009 bereits ein gewisser Rückgang bei der Anzahl der erteilten Genehmigungen zu beobachten, die Anzahl ist auch geringer als die Zahl der Baugenehmigungen, die im Jahr 2007 erteilt wurden. Allerdings hat sich seit April 2010 dieser Trend verlangsamt, und wir sehen wieder eine steigende Tendenz, was eine gute Vorhersage für die nächsten Jahre ist.

Langjährige Trends bei den erteilten Baugenehmigungen zeigt die nachstehende Grafik:



Quelle: Statisches Hauptamt 01/2010

Basierend auf der obigen Darstellung können wir sagen, dass wir seit 2004 einen Aufwärtstrend feststellen, was aufgrund des Investitionszyklus von 24 bis 60 Monaten, je nach Größe und Art des Bauobjektes, eine gute Prognose für die nächsten 5 Jahre darstellt. Investitionen, die in den letzten Jahren begonnen wurden, müssen abgeschlossen werden, das heißt, das Firmen im Bereich Endausbau derzeit eine gute Konjunktur haben, denn jetzt werden Bauvorhaben abgeschlossen, die in Zeiten des Baubooms begonnen wurden, was sich am Aufwärtstrend bei der Zahl der fertig gestellten Gebäude ablesen lässt. Dennoch gab es im Jahr 2009 bereits einen Rückgang bei den fertig gestellten Bauobjekten in Höhe von rund 15%.

Eine weitere, wichtige Information aus der Perspektive von Unternehmen in der Baubranche, sind die quantitativen Veränderungen bei den ausgestellten Genehmigungen für die unterschiedlichen Arten von Bauobjekten. Im Jahr 2009 konnten folgende Veränderungen beobachtet werden:

Quantitative Veränderungen der Baugenehmigungen bei den verschiedenen Arten von Objekten

Bauobjekt	Veränderung [%]
Mehrfamilienhäuser	- 21
Einfamilienhäuser	- 12
Sammelunterkünfte	- 7
Pipelines, Telekommunikation und Energie	- 9
Wirtschafts- und Stallgebäude	- 8
Verkehrsinfrastrukturobjekte	+ 1
Öffentliche Gebäude	+ 1
Andere Objekte	- 4
Industriegebäude und Lager	- 16
Wasserbau	+ 2

Quelle: erstellt auf Basis von Daten von der Hauptbauaufsichtsbehörde (GUNB) 01/2010

Es lohnt sich, die in der obigen Tabelle beobachteten Trends zu kommentieren.

Es gab Veränderungen bei der Zahl der Baugenehmigungen, die für verschiedene Arten von Gebäuden erteilt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2008 ist ein leichter Anstieg bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen nur bei drei Arten der geprüften Bauobjekten festzustellen wie zum Beispiel: Wasserbau, öffentlichen Gebäuden und Verkehrsinfrastrukturobjekte, nämlich in den Bereichen, die überwiegend mit öffentlichen Mitteln und EU-Mitteln unterstützt und zum Teil von großen Unternehmen finanziert werden.

Dagegen ist eine Abnahme der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen bei den übrigen 7 Arten von Bauobjekten zu beobachten wie bei: Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern oder Wirtschaftsgebäuden, d. h. in Bereichen, die stark abhängig sind vor allem von der Finanzlage und Bonität der Gesellschaft.

Rückgänge wurden auch bei folgenden Gruppen festgestellt: Industrie- und Lagergebäude, was sicherlich in Zusammenhang mit der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft zu sehen ist, die zu einer Verlangsamung der durch die Unternehmen getätigten Investitionen führt, bei Sammelunterkünften und Pipelines, Telekommunikation und Energie, bei denen der Investitionsprozess im Zusammenhang mit der EURO 2012 entsprechend früher begann und bei denen gegenwärtig die Umsetzung dieser Investitionen andauert.

Man kann sich sogar über eine kleine Steigerung im Wasserbau freuen. Angesichts des Rückstands bei Arbeiten zur Regulierung der Flüsse und den daraus resultierenden lokalen Überflutungen und Überschwemmungen, vor allem wie sich im laufenden Jahr gezeigt hat gibt es in diesem Bereich viel Potenzial, das mit Hilfe von EU-Fonds genutzt werden kann, und es kann ein Programm erstellt werden z. B. zur besseren Nutzung der Ressource Wasser, was besonders wichtig ist angesichts des Klimawandels.

Der Rückgang beim Bau von Industrie- und Logistikgebäuden kann auf eine Sättigung bei dieser Art von Objekten im Hinblick auf die aktuelle Kapazität der Straßeninfrastruktur in Polen und auf die allgemeine Abschwächung bei solchen Investitionen als Folge der globalen Wirtschaftslage zurückgeführt werden. Es kann erwartet werden, dass mit der rasanten Entwicklung des geplanten Netzes von Straßen und Autobahnen, die natürliche Folge ein weiterer Bedarf an solchen Einrichtungen sein wird, vor dem Hintergrund der weiteren polnischen wirtschaftlichen Entwicklung.

Die größten Rückgänge im Wohnungsbau sind untrennbar mit der Situation auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren verknüpft, wo ein lawinenartiges Wachstum der Preise für ein großes Interesse an diesem Segment seitens der Entwickler und privaten Investoren gesorgt hat. Nach dem Zeitraum des Booms folgte ein Rückgang in diesem Segment der Branche, verursacht von einer strengeren Politik der Banken bei der Gewährung von Investitionskrediten und einer Abnahme der Kaufkraft der potentiellen Käufer, auch das Ergebnis der globalen makroökonomischen Situation. Eine Analyse der Situation in diesem Marktsegment wird später in diesem Papier vorgestellt werden.

Statistische Daten über die Zahl der Gebäude, die in Betrieb genommen wurden erlauben den realen Anstieg bei den Neubauten und indirekt auch die Dauer der Bauphase zu bestimmen.

Nach Angaben der Hauptbauaufsichtsbehörde (GUNB) wurden im Jahr 2009 insgesamt 142'850 Objekte Ihrer Bestimmung übergeben, was einem Rückgang von 15% im Vergleich zu 168'804 übergebenen Objekten im Jahr 2008 entspricht. Die Analyse der Struktur der fertig gestellten Objekte zeigt, dass es im Vergleich zu 2008, im Jahr 2009 Rückgänge in den meisten Bauobjekt-Kategorien zu verzeichnen gab.

Welche Veränderungen es im Vergleich zum Jahr 2008 bei den einzelnen Objekttypen gab, veranschaulicht nachstehende Tabelle:

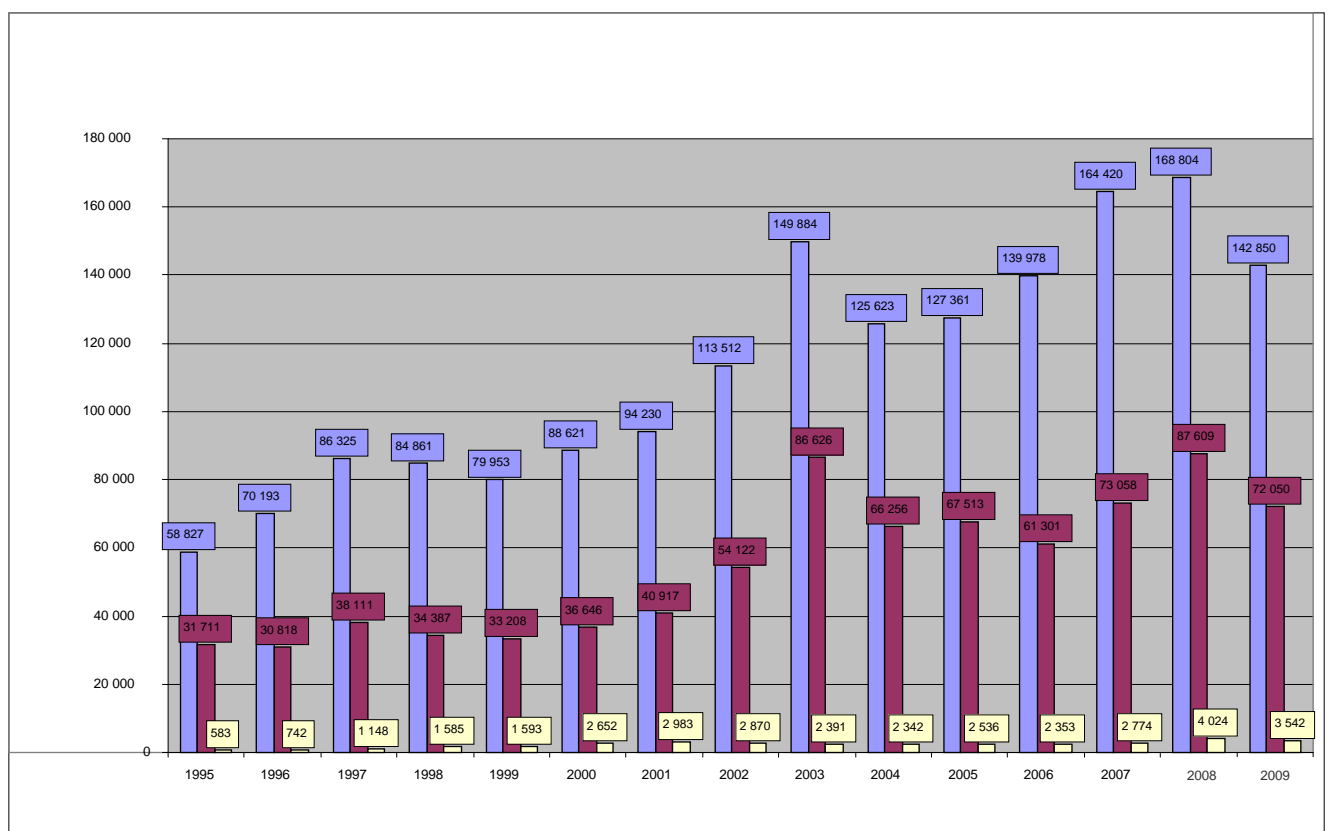
Veränderungen im Jahr 2009 je nach Bauobjekt

Bauobjekt	Veränderung [%]
Pipelines, Telekommunikation und Energie	+ 10
Öffentliche Gebäude	- 17
Wirtschafts- und Stallgebäude	- 28
Einfamilienhäuser	- 18
Mehrfamilienhäuser	- 12
Sammelunterkünfte	+ 12
Andere Objekte	- 18
Industriegebäude und Lager	- 19
Verkehrsinfrastrukturobjekte	- 1
Wasserbau	- 20

Quelle: erstellt auf Basis von Daten von der Hauptbauaufsichtsbehörde (GUNB) 01/2010

Wie sich die Zahl der übergebenen Objekte in den vergangenen Jahren entwickelt, zeigt die folgende Darstellung:

Schaubild: Fertiggestellte Gebäude in den Jahren 1995 – 2009 unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus



Quelle: Hauptbauaufsichtsbehörde (GUNB) 01/2010

Aus der obigen Grafik lässt sich ablesen, dass seit 1995, trotz geringfügiger Unterschiede, die Anzahl der übergebenen Objekte allgemein stieg bis zum Jahr 2008 (geringfügige Rückgänge wurden im Jahr 1998 verzeichnet – um 1,7% und 1999 um 5,8 %). Außergewöhnliche Ergebnisse wurden im Jahr 2003 verzeichnet, als noch eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 32% gemeldet wurde.

Diese Ergebnisse zeigen deutlich, dass sich in den Jahren 2007 - 2008 die Anzahl der Baugenehmigungen markant erhöht hat. Dies bedeutet, dass in naher Zukunft, die schlussendlich bereits begonnen hat, ein weiteres, angemessenes Wachstum in der Bauwirtschaft zu erwarten ist, insbesondere im privaten Bereich, wo beim Prozess der Umsetzung infolge der Gründe für die Finanzierung von Investitionen ein bisschen mehr zu erwarten ist. Dies ist ein wichtiger Leitfaden für Hersteller von Baustoffen und Installationsgeräten wie bspw. einzelner Heizsysteme mit geringerer Leistung, dass nach einer gewissen Zeit der Stagnation, die in den vergangenen Jahren andauerte, die Nachfrage nach solchen Produkten bereits zu steigen begann, was sogar auch noch die nächsten 2 Jahre andauern kann, obwohl man nicht umhin kann, die periodischen Rückgänge bei der Nachfrage des Marktes zu ignorieren, die aus der aktuellen Kaufkraft der Investoren resultieren.

Die oben beschriebene Situation ist das Ergebnis des Baubooms im Bereich Wohnungsbau, vor allem im Segment Mehrfamilienhäuser im Jahr 2006. Die Emotionen privater Investoren wurden geschickt von den Banken ausgenutzt, die gerne Hypothekarkredite gewährten, und Entwicklern, die zu diesem Zeitpunkt Windfall Profits verzeichneten, was zu steigenden Immobilienpreisen in den verschiedenen Regionen des polnischen Marktes bereits in der ersten Hälfte des Jahres 2007 führte und ein Niveau erreichte, welches nicht akzeptabel für viele potentielle Käufer war. Ein großer Teil von ihnen investierte in eine Wohnung in der Erwartung, einen schnellen Gewinn aus dem Verkauf oder der Vermietung zu erzielen. Von der Werbung verführt, nahmen sie große Kredite auf, um sogar mehrere Wohnungen von Bauträgern zu kaufen. Ein Darlehen hat die Eigenart, dass es zurückgezahlt werden muss, und daher gibt es nur einen begrenzten Vorrat an Mietern, die bereit sind, hohe Mieten zu zahlen, die wiederum für die Rückzahlung der Kreditraten dienen, so dass eine Reihe von einzelnen Investoren im entsprechenden Zeitraum gekaufte Wohnungen wieder zum Verkauf angeboten haben. Die zweite Hälfte des Jahres 2007 war eine Periode der Verlangsamung des Preiswahnsinns auf dem Immobilienmarkt. Es gab bereits bedeutende Preispassungen, in zusätzlichen Rabatten versteckt, Zusatzausstattungen oder einen höheren Standard im Preis inbegriffen. Eine solche Entwicklung vollzieht sich in der Praxis bis heute. Dies bedeutet, dass der Wohnungsmarkt in Polen sich normalisiert und in der Regel weiter wachsen wird, aber ohne solche extremen Ereignisse, die in den Jahren 2006-2007 passierten, daher wird die Lage besser vorhersehbar und vorteilhaft für ernsthafte, langfristige Investoren. Ein wichtiges Phänomen ist, dass die rückläufige Zahl der Baugenehmigungen gestoppt wurde. Natürlich müssen Sie berücksichtigen, dass der Vergleich den Zeit-

raum im Jahr 2009 betrifft, als die Entwickler anstatt sich auf die Neubauentwicklung zu konzentrieren mehr um die Schaffung einer negativen PR kümmerten mit der Aussage, dass die Lage zu einer Katastrophe in der Bauwirtschaft führt. Dies sollte ihnen Margen auf dem bisherigen Niveau garantieren. Allerdings ist die Erholung sichtbar, allerdings im positiven Sinne den Immobilienmarkt zu stabilisieren, anstatt ein ungesundes, spekulatives Fieber in der Branche schaffen. Unter Berücksichtigung der Investitionszyklen, kann die sinkende Zahl bei den vor zwei Jahren begonnenen Bauten zu einer Reduzierung der Zahl der fertig gestellten Wohnungen im laufenden Jahr um 10% führen, vielleicht sogar eine um ein paar Prozentpunkte höhere Zahl, was nicht zu einer Katastrophe in der Bauwirtschaft führen sollte.

Ein interessanter Bericht über Bauprojekte in Polen, wurde von Pressinfo.pl erstellt. Der Bericht umfasst den Zeitraum Januar bis Mai 2010. Der Bericht zeigt, dass in diesem Zeitraum geplant war mehr als 2.648 Bauprojekte zu beginnen, vor allem im Bereich Infrastruktur - Gebäude und Straßen. Eine Übersicht die ersten fünf Monate des Jahres 2010 betreffend, zeigt, dass Pläne für den Beginn von Baumaßnahmen vor allem Gebäude betreffen, mit einem Anteil von 51% an den erhaltenen Meldungen, dahinter rangiert der Straßenbau – mit einem Anteil von 23% an den erhaltenen Meldungen. Auf den weiteren Plätzen finden sich elektroenergetische Maßnahmen - 12% der Meldungen, Maßnahmen im Bereich Wasser und Abwasser - 6% der eingegangenen Meldungen. Hintere Plätze belegen der Heizungsbau und Gasinstallationen mit 3%, Vermessung und Geologie, Kartographie- und Raumplanung - 3% Thermomodernisierung - 1% und ähnliche Baumaßnahmen - ebenfalls 1%. Bei dieser Zusammenstellung ist zu berücksichtigen, dass einige der geplanten Investitionen so groß sind, dass sie sich gleichzeitig für mehrere o. g. Gruppen gleichzeitig qualifizieren.

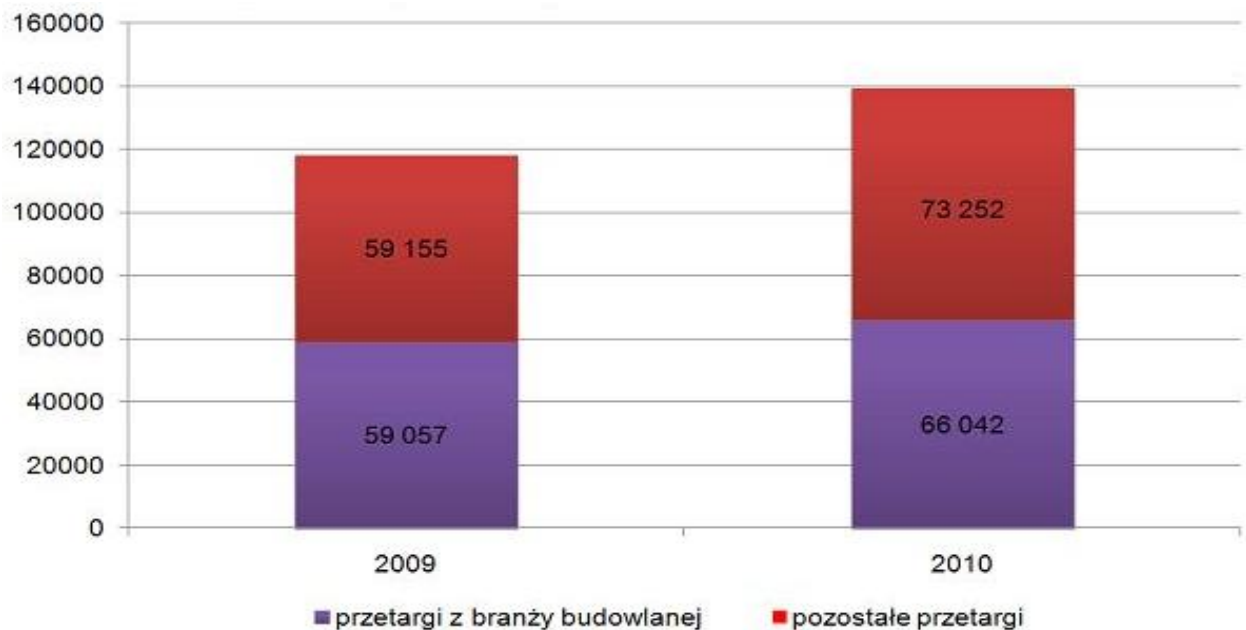
Was den Investitionsstandort angeht, findet sich traditionell die größte Anzahl von geplanten Investitionen in der Wojewodschaft Masowien - 12 Meldungen und in der Wojewodschaft Großpolen - 10% der Investitionen. Abgerundet wird die Liste von der Wojewodschaft Swietokrzyski in der sich 3% der Investitionen finden.

Es lohnt sich noch einen weiteren Bericht zu studieren, der von der TAI erstellt wurde, und in dem die Bauausschreibungen und Aufträge für Service, Erstellung und Lieferungen in der Baubranche in Polen während der ersten Hälfte des Jahres 2010 analysiert und zusammengefasst werden.

Im Zeitraum von Januar bis Juni 2010 wurden in Polen fast 140.000 Ausschreibungen und Aufträge für Service, Erstellung und Lieferungen (ohne Verkauf) veröffentlicht. Vergleicht man dieses Ergebnis mit demselben Zeitraum im Jahr 2009, ist ein deutlicher Anstieg bei der Anzahl der Veröffentlichung von Ausschreibungen festzustellen. In der ersten Hälfte dieses Jahres wurden über 21.000 mehr Ausschreibungen veröffentlicht als im Jahr 2009.

Jedoch veränderte sich der Anteil der Bauausschreibungen an der Gesamtzahl der Ausschreibungen nur geringfügig. Im Zeitraum von Januar bis Juni 2010 – betrafen ungefähr 66 Tausend Ankündigungen die breitere Bauindustrie. Diese Zahl repräsentiert 47% aller Ausschreibungen. Doch im ersten Halbjahr 2009 entfielen 49% aller Ankündigungen Bauausschreibungen.

Schaubild: Vergleich der Anzahl der veröffentlichten Bauausschreibungen im 1. Halbjahr 2009 und 2010



Quelle: TAI

Legende:

blau = Bauausschreibungen

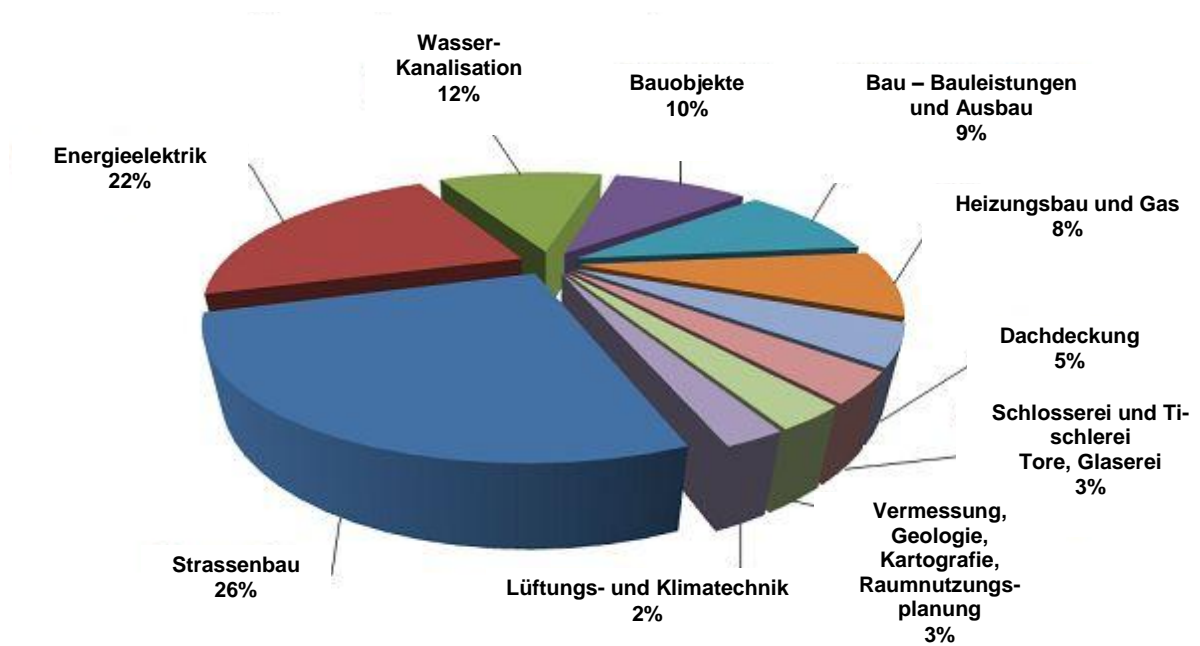
rot = restliche Ausschreibungen

In Bezug auf den Standort wurden die meisten Ausschreibungen für das Baugewerbe in Schlesien, etwa 8% der Ausschreibungen, publiziert. Auf den folgenden Plätzen finden sich Masowien mit ebenso etwa 8% der Ausschreibungen, Niederschlesien mit 5% und Großpolen mit rund 4% der Ausschreibungen. Dagegen wurden die wenigsten Bauausschreibungen im ersten Halbjahr des laufenden Jahres in der Woiwodschaft Lubuskie , 1,3% der Ausschreibungen, veröffentlicht (Quelle: TAI).

Die Ausschreibungen in der Bauindustrie, die in der Zeit von Januar bis Juni 2010 veröffentlicht wurden, betrafen hauptsächlich den Straßenbau (26% der Anzeigen) sowie elektroenergetische Arbeiten (22% der Meldungen). Auf den folgenden Plätzen auf der Beliebtheitskala finden sich Ausschreibungen für Arbeiten im Bereich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (12% der Meldungen) und auch Bauarbeiten - Gebäude (10% der Anzeigen).

Eine detaillierte Übersicht ist in der Grafik unten dargestellt.

Schaubild: Bereiche, in denen Bauausschreibungen in Polen im 1. Halbjahr 2010 bekannt gegeben wurden



Quelle: TAI

2.2. Die allgemeine Situation in der Bauindustrie im Jahr 2010 und Prognosen für die nahe Zukunft

Das Bild des Baumarktes in Polen im Jahr 2011 und in späteren Jahren besteht aus vielen Faktoren. Auf der einen Seite nach der Stagnation und Regression in einigen Segmenten des Baumarktes im Jahre 2009 haben wir positive Ergebnisse und Trends aus der ersten Hälfte des Jahres 2010.

Auf der anderen Seite müssen wir weiterhin mit Turbulenzen an den internationalen Finanz- und Anlagemärkten rechnen, verursacht unter anderem durch, trotz angekündigter Programme zur Konjunktur-

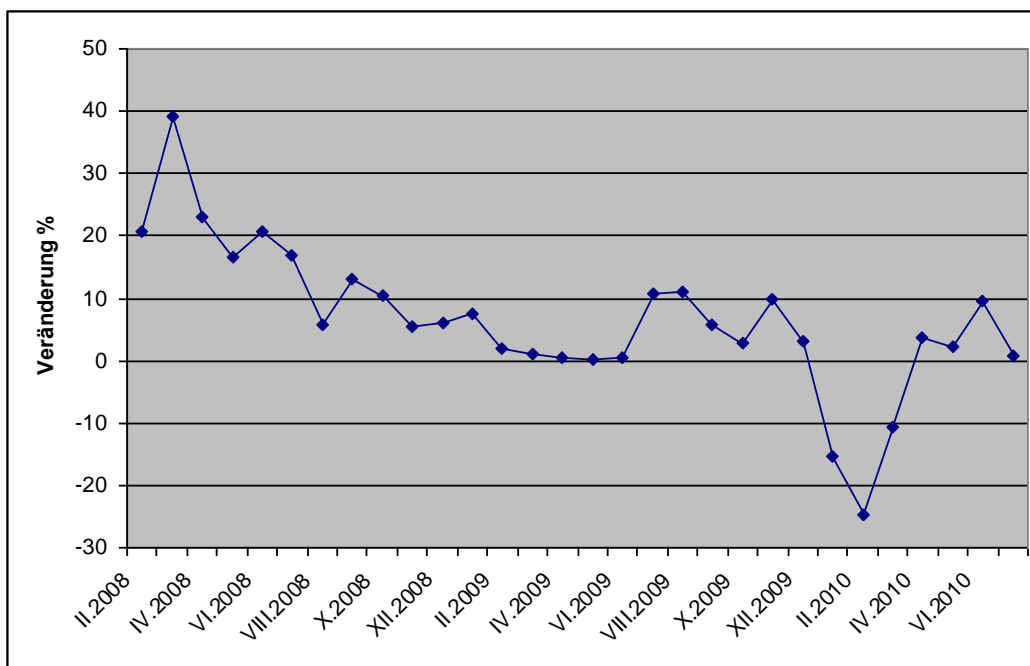
belebung, immer deutlichere Anzeichen einer Rezession in den Vereinigten Staaten, sowie aufgrund eines signifikanten Anteils der europäischen Banken und Versicherungen in diesem Markt kann es sein, dass sich diese ökonomischen Phänomene in unserer Region durchsetzen. In Europa kann trotz der Ende des ersten Halbjahres 2010 angekündigten positiven wirtschaftlichen Entwicklung voraussichtlich noch mit einiger Vorsicht der Unternehmen gerechnet werden, wenn es darum geht neue Investitionen in großem Umfang fortzusetzen. Verschiedene Arten der Unsicherheit können Einfluss auf die laufenden Veränderungen hinsichtlich der Struktur der Investitionen in der Baubranche haben.

In Polen ist es aufgrund seiner gesamtwirtschaftlichen Situation und dem Grad der Abhängigkeit von anderen Märkten wahrscheinlich, dass das Auftreten einer möglichen Wirtschaftskrise im kommenden Zeitraum von 1-2 Jahren weniger spürbar ist als in anderen EU-Ländern, was einen Anreiz für Unternehmen sein sollte, die hier investieren oder Verträge realisieren möchten. Trotzdem, wenn es eine Wiederholung des Abschwungs in Westeuropa geben sollte, wird dies auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage in Polen haben. Wir dürfen nicht vergessen, dass ein großer Teil der Ausfuhren in die EU-Märkte geht, und der Rest, vor allem in den US-amerikanischen Markt, was weniger Nachfrage nach in Polen produzierten Gütern bedeuten kann, und in der Folge eine Schwächung des wirtschaftlichen Potentials möglicher Investoren bedeuten könnte, die die treibende Kraft der Bauwirtschaft darstellen. Die von den polnischen Exporteuren erzielten Ergebnisse während der vergangenen zwei Jahre, die als schwer erreichbar für die europäische Wirtschaft angesehen werden, erlauben eine optimistische Vision der Baubranche in Polen.

Das Jahr 2010 begann in der Baubranche in Polen mit einem erheblichen Rückgang verursacht durch einen außergewöhnlich strengen Winter. Im Frühjahr begannen das dynamische Wachstum und das Abarbeiten von Verlusten durch die Bauindustrie. Nach Daten, die vom Statistischen Hauptamt veröffentlicht wurden, war die Produktion im Bereich Bau und Montage im Juli 2010 um 0,8% höher als ein Jahr zuvor. Zum Vergleich: Im Juni 2010 hatte der Anstieg bei 9,6% gelegen, was auf Schwankungen beim Wachstum hindeuten könnte. Doch nach einer Stabilisierung der Lage, einer Konsolidierung des Aufwärtstrends im Baugewerbe im Jahr 2010, sollte dieses Ergebnis als positiv und normal - nach den dynamischen Erscheinungen, die in den letzten Jahren stattgefunden haben - betrachtet werden.

Die Trends in der Produktion im Bereich Bau und Montage stellen sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

Schaubild: Produktion im Bereich Baumontage in Polen im Jahresvergleich



Quelle: Statistisches Hauptamt (GUS)

Das Jahr 2010 begann gut, trotz des harten Winters, dank einer relativ positiven Beurteilung der wirtschaftlichen Lage in der Bauwirtschaft. Nach Daten, herausgegeben vom Statistischen Hauptamt, die die Konjunktur in der Bauindustrie im Juli 2010 beurteilen, geben 22% der Unternehmen an, dass sie mit einem Aufschwung rechnen und von einer Verschlechterung gehen 17% aus (im Juni 21% und 19%).

Trotz einem Rückgang des Wachstums von Bau- und Montagearbeiten, wie vom Statistischen Hauptamt berichtet, verzeichneten Unternehmen im Juli einen Anstieg bei den Auftragseingängen für Bau- und Montagearbeiten, der schneller als im Vormonat war. Wie wir bereits angedeutet haben, ist bei einer Einteilung nach Größenklassen der größte Anstieg bei Bestellungen signifikant für große Unternehmen, während eine Abnahme nur für Mikro-Unternehmen signifikant ist.

Auch wird die Produktion im Bereich Bau- und Montagearbeiten im Juli positiver bewertet als noch im Juni. Auch hier, bei einer Einteilung nach Größenklassen zeigen große Unternehmen eine erhöhte Produktion, während ein Rückgang in der Produktion nur in Kleinstunternehmen festgestellt wird.

Aus den neuesten Daten, die vom Hauptbauaufsichtsamt (GUNB) Ende Juli 2010 veröffentlicht wurden geht hervor, dass während des Zeitraums von Januar bis Juni 2010 2% mehr Baugenehmigungen erteilt wurden, als zum Vergleich im selben Zeitraum des Jahres 2009. Die stärksten Zuwächse traten in der Gruppe Wasserbau auf - um 76% sowie Pipelines, Telekommunikation und Elektroenergie - 11%. Für Wohngebäude gab es eine vernachlässigbare - 1%ige Erhöhung bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen. Berücksichtigt man den Rückgang bei der Zahl der Baugenehmigungen Ende 2009 und Anfang 2010, können wir von einer positiven Trendumkehr sprechen. Eine Zusammenstellung der Daten für die erste Hälfte des Jahres 2010 zeigt die folgende Tabelle:

Gebäudetyp	1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 [%]	1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2008 [%]	1. Halbjahr 2010 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2007 [%]
Einfamilienhäuser	+1	-12	-6
Mehrfamilienhäuser	-1	-21	-25
Sammelunterkünfte	unverändert	+1	+16
Öffentliche Gebäude	+8	+10	+14
Verkehrsinfrastrukturobjekte	-5	-1	-15
Wasserbau	+76	+128	+56
Industriegebäude und Lager	-2	-14	-14
Wirtschafts- und Stallgebäude	+8	-8	-22
Pipelines, Telekommunikation und Energie	+11	-3	+41
Sonstige Objekte	-3	-3	-15
Insgesamt	+ 2	-7	-5

Quelle: Hauptbauaufsichtsamt (GUNB)

Ein kürzlich veröffentlichter Bericht des Instituts für marktwirtschaftliche Untersuchungen zeigt das Wachstum von 2,5% bei der Wertschöpfung im Baugewerbe sowie eine Erhöhung des Wertes der verkauften Bauproduktion um 1,7% im zweiten Quartal des laufenden Jahres im Vergleich zum zweiten Quartal 2009.

Es sind dies optimistische Ergebnisse unter Berücksichtigung der Ergebnisse des ersten Quartals, in dem beide Werte negativ waren.

In der nahen Zukunft, sind bei Betrachtung der Markttrends und angekündigten Investitionsvorhaben gute Ergebnisse vor allem im Segment Bau von Infrastruktur und Wohnungen zu erwarten. Im Falle des Baus von industriellen und kommerziellen Objekten haben wir es mit einer deutlichen Verlangsamung zu tun, einerseits auf Grund einer vorübergehenden Sättigung, nach Ansicht der Investoren für den Markt dieses Objekttyps, auf der anderen Seite dehnt sich der Zeitraum für die Amortisation solcher Investitionen aus, der, wenn wir die Kosten für solche Investitionen in Polen berücksichtigen, immer noch kürzer ist als in den meisten westeuropäischen Ländern.

Eine Neuheit auf dem Markt für Immobilien-Investments in Polen, ist ein wachsendes Interesse an Objekten mit einem hohen Maß an Energieeffizienz. Dies sind die so genannten Niedrig-Energie-Gebäude, die auf Energieeffizienz-Grundsätzen basieren, d. h. für die energiesparende Technologien eingesetzt werden, gespeist von Energie aus erneuerbaren Quellen wie Photovoltaik, Brennstoffzellen, die die Gebäude mit Heizenergie und Kühlung versorgen unter Verwendung von thermischen Solarkollektoren und Wärmepumpen. Dies bedeutet natürlich nicht, dass es in Polen einen Boom für diesen Bautyp gibt. Es beweist vielmehr, dass die polnische Bauindustrie zunehmend die globalen Trends im Zusammenhang mit dem ökologischen und energieeffizienten Bauen erkennt, daher ist es eine Frage der Zeit, dass es zu einem breiteren Einsatz dieser Technologie in der Baubranche in Polen kommt.

2.3. Der Markt für kommerzielle Investitionen

Die Ergebnisse, die im Jahr 2009 erzielt wurden zählen in Bezug auf die Menge und den Wert der Transaktionen zu den schwächsten in der Geschichte des Marktes für Investitionen im Bereich kommerzieller Immobilien in Polen. In diese Zeit fielen etwas mehr als 20 Transaktionen mit einem Gesamtwert, der sich auf rund EUR 698 Mio. belief, was ein Ergebnis darstellt, das um mehr als 58% niedriger ist als im Krisenjahr 2008. Dies könnte im Zusammenhang stehen mit dem Baubeginn von Objekten, die noch zu Zeiten des Baubooms geplant wurden. Darüber hinaus war ein wichtiger die Anzahl an Transaktionen begren-

zender Faktor, ein aus Investorensicht sehr kleiner Vorrat an attraktiven Vermögen. Es war eine Wartezeit auf ein so genanntes "Spiegelbild" zu fühlen nach der Verlangsamung am Ende des Jahres 2008.

Charakteristisch für den polnischen Markt war ein relativ guter Zustand der Banken, die, im Gegensatz zu ihren westlichen Counterparts, Liquidität nicht um jeden Preis erzielen mussten. Daher verkauften Anleger, die Bankenfinanzierung in Anspruch nahmen, nicht durch eine Hypothek gesicherte Vermögenswerte, was das Angebot deutlich reduzierte und gleichzeitig den Raum für spekulative Anleger einengte. Nach Anzeichen für eine Erholung der westeuropäischen und amerikanischen Finanzmärkte, kehrten auf den polnischen Markt ausländische Investmentfonds zurück, was zu einer Zunahme bei der Zahl der Transaktionen im vierten Quartal 2009 führte. Die sich verbessernde Stimmung bei den Anlegern ist ein Zeichen dafür, dass der Markt für kommerzielle Immobilien-Investments das Schlimmste bereits hinter sich hat. Es ist zu erwarten, dass das Jahr 2010 im Bereich Investitionstätigkeit ähnlich sein wird wie das vierte Quartal im Jahre 2009, was zu einer Erhöhung der Zahl der Transaktionen führen sollte.

2.3.1. Der Markt für Büro-Investitionen

Die Situation auf dem Büro-Investmentmarkt in Polen im Jahre 2009 hat grundlegende Trends auf dem gewerblichen Immobilienmarkt perfekt dargestellt. Wie schon erwähnt, gab es mit Sicherheit einige Gründe für diese Situation. Einer der wichtigsten waren sicherlich größere Schwierigkeiten beim Zugang zu Bankkrediten. Auf der anderen Seite, hat sich in den letzten Jahren signifikant das Angebot an solchen Objekten erhöht, aber immer noch ist der Büro Leerstand in diesem Bereich, vor allem in Gebäuden mit einem höheren Standard, einer der niedrigsten in Europa. Hinzu kommt auch noch das Grundverhalten potenzieller Kunden - den Mietern, die sich in jüngster Zeit um Kostenreduzierung bemühten und daher diese Investitionen zeitlich verschoben.

Laut Colliers International wurden allein in Warschau in der ersten Hälfte des Jahres 2010 134,8 Tausend Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt, so dass der Gesamtbestand an modernen Büroflächen auf 338,2 Tausend m² stieg. In den acht größten Metropolen Polens außer Warschau, wurden in diesem Zeitraum 120 Tausend m² Bürofläche zum Gebrauch übergeben, von denen ein großer Teil auf Südpolen entfällt, so dass die Gesamtbestände in diesem Bereich über 1,4 Millionen. m² betragen.

Im Jahr 2009 fanden auf dem Büro-Investmentmarkt Transaktionen in einer Höhe von rund 354 Mio. EUR statt, was einen Rückgang von mehr als 64% gegenüber dem Vorjahr bedeutet (Quelle: Cushman & Wa

kefield). Gleichwohl sind die Prognosen für das Jahr 2010 optimistisch. Der Sektor für Büroimmobilien wird nach wie vor als der attraktivste der drei wichtigsten Marktsegmente für kommerzielle Investitionen angesehen.

Generell werden Investitionen in Bürofläche, traditionell in den Warschauer Markt und den Markt in anderen Regionen Polens unterteilt.

In Warschau kann ab dem dritten Quartal des Jahres 2009 eine langsame Erholung auf dem Warschauer Büromarkt beobachtet werden. Zu beobachten ist ein großes Interesse an Neuverhandlungen gültiger Pachtverträge sowohl für neue Objekte als auch diejenigen, die bereits seit Jahren in Betrieb sind.

In einem von Colliers International veröffentlichten Bericht wird bestätigt, dass von den für 2011 geplanten Gebäuden, sich weniger als 60 000 qm im Bau befinden. Die Aussetzung von neuen Projekten könnte zu einem Mangel an Büroflächen im Jahr 2011 führen, so dass die Vermieter die Miete erneut anheben können. Eine ähnliche Philosophie verfolgen die Entwickler von Wohngebäuden. Bisher ist dieses Szenario nicht eingetreten, und es wurde mit neuen Investitionen im Bereich Wohnungsbau begonnen.

Im Falle der Regionalstädte gestaltet sich die Lage vielfältiger. In den meisten Städten ist die Leerstandquote derzeit relativ hoch, aber die jeweilige Größe der Freifläche ist in der Regel gering. Denn, wie Experten von Colliers International feststellen, dürfte das Angebot von neuen Gebäuden in allen Städten im Jahr 2010 relativ gering sein, eine große Verfügbarkeit von Fläche kann diesen Städte einen Vorteil gegenüber anderen Standorten verschaffen hinsichtlich der Anziehungskraft von Mietern. Die meisten neuen Gebäude in den regionalen Märkten werden in der ersten Hälfte des Jahres fertig gestellt sein.

Wie dem Bericht von Colliers International zu entnehmen ist, sind im Jahr 2011 viele neue Projekte auf den regionalen Märkten geplant, aber nur sehr wenige sind derzeit im Bau und die überwiegende Mehrheit wird nicht in die Bauphase geben ohne unterschriebene Pre-Lease-Verträge. Ebenso wird daher wie in Warschau in den meisten Regionalstädten im Jahr 2011 ein Mangel an Fläche zu verzeichnen sein, der sich theoretisch in einer Erhöhung der Mietkosten widerspiegeln kann.

2.3.2. Der Markt für gewerbliche und industrielle Investitionen

Im Jahr 2009 wurde der kommerzielle Investmentmarkt stark beeinflusst durch die negativen Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Es stellt sich heraus, dass die Anleger in diesem Marktsegment fast ausschließlich große internationale Developer und Investmentfonds sind, die, weil sie Probleme in anderen Regionen der Welt und in Europa haben, auch den Umfang der Investitionen in Polen begrenzen.

Wie Cushman & Wakefield in seinem Bericht meldet, belief sich der Gesamtwert der Transaktionen in diesem Segment auf rund 238 Mio. EUR, d. h. um über 45% weniger als 2008 und mehr als 90% weniger als im Rekordjahr 2006. Die Hauptgründe für diese Schwäche sind, wie bereits erwähnt, unter anderem wie im Falle des Büroinvestmentmarktes in spezifischen Einflussgrößen zu suchen, die für den gesamten Investment-Markt charakteristisch sind, wie zum Beispiel im erschwerten Zugang zu Finanzierungen und im begrenzten Angebot von Objekten mit hochwertiger Ausstattung.

Aufgrund der Verschlechterung der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft hat sich in den letzten zwei Jahren auch das Kaufkraft-Risiko für potenzielle Mieter erhöht, und damit einhergehend die Gefahr verspäteter Mietzahlungen und somit das Tempo für den geplanten Zeitraum des Return on Investment. Dazu kommt die Tatsache, dass die Expansion vieler Einzelhandelsketten sich auf die Finanzierung durch Bankkredite gründet, deren Bedienungskosten in den Jahren 2008-2009 die tatsächliche und potenzielle finanzielle Leistungsfähigkeit der Kreditnehmer überstieg.

Im Jahr 2010 erwarten wir eine Stabilisierung der aktuellen auf dem Markt herrschenden Situation, mit einem gewissen Optimismus ausgelöst durch die relativ gute wirtschaftliche Lage, in der sich die polnische Wirtschaft befindet, und was zu einem höheren Maß an Vertrauen in den polnischen Markt und zu einem stabilen Wachstum bereits auf diesem Markt tätiger Unternehmen führen kann. Normalerweise steigt mit einer Verbesserung der wirtschaftlichen Lage gleichzeitig das Interesse der Investoren an gewerblichen Immobilien, was sich in weiteren Bauinvestitionen in diesem Marktsegment niederschlagen sollte. Derzeit kann man das dynamische Wachstum beim Bau von Läden im Bereich von Lebensmittel-einzelhandelsketten beobachten, die momentan ihre Expansion in allen kleineren polnischen Städten vorantreiben.

Wie in den letzten 2-3 Jahren zeichnete sich der Markt für Objekte im Bereich Lagerhäuser durch die geringste Investitionstätigkeit aus, wenn man alle Bereiche des Marktes für kommerzielle Investitionen miteinander vergleicht. Im Jahr 2009 gab es nur wenige Transaktionen mit einem Gesamtwert von rund 45 Mio. EUR, d. h. über 67% weniger als im Jahr 2008. Wie der Markt für Einzelhandelsobjekte so stand auch der Markt für industrielle Bauten unter einem sehr großen Einfluss der Weltwirtschaft. Ein großer Rückgang bei der Zahl der neuen Investitionen implizierte eine signifikante Reduktion moderner Lager-Objekte. Derzeit erwarten wir, dass sich die Marktbedingungen in den kommenden Jahren zu verbessern. Es ist möglich, dass hierzu auch die Modernisierung und der laufende Ausbau des Straßennetzes in Polen beitragen. Der Mangel an günstigen Zufahrtsmöglichkeiten, die Blockierung von Investitionen an potentiell geeigneten Standorten, sowie der wirtschaftliche Aufschwung können zu mehr Nachfrage nach dieser Art von Objekten führen. Derzeit vorgenommene Investitionen, erfolgen hauptsächlich durch bereits bekannte Kunden.

2.4. Bau von Hotels

Die Aussicht auf die von Polen mitorganisierte UEFA Fußball-Europameisterschaft im Jahr 2012, günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Region, der Zufluss von EU-Mitteln für die Entwicklung des Tourismus und der frühere Mangel an Investitionen im Bereich Hotelmarkt bewirken, das sich in den letzten Jahren und aktuell der Markt für den Bau von Hotels in Polen entwickelt.

Laut einem Bericht von Colliers International, spürte der Sektor für Dienstleistungen im Hotelbereich in den meisten Ländern akut die Verlangsamung, die im Jahr 2009 in der globalen Wirtschaft erfolgte. - Seit einiger Zeit fühlt man in den meisten Städten in der Europäischen Union, Russland und der Ukraine, dass der RevPAR Index sinkt. Dieser Rückgang ist noch größer, wenn der lokale Hotelmarkt abhängig von Geschäftsreisenden ist. Düsseldorf, Zürich, Amsterdam, München, Brüssel, Düsseldorf, Budapest und Prag haben einen Rückgang des RevPAR von 20 bis 30% erlitten. Moskau, das im vergangenen Jahr die besten Ergebnisse beim RevPAR Index erreichte, beendete das Jahr 2009 mit einem Rückgang von fast 30%. Der Bericht besagt, dass Polen das einzige EU-Land war, welches der Rezession entkommen ist.

Der gute Zustand der polnischen Wirtschaft wurde dank zusätzlicher Faktoren erreicht, wie durch EU-Strukturfonds und durch Investitionen in die Infrastruktur.

Im Jahr 2009 sank die Zahl der Touristen in Polen um 7,6%, und die Zahl der Besucher wird im Jahr 2009 auf etwa 11,8 Millionen Besucher geschätzt. Diese Ergebnisse haben sich auch negativ auf die Hotelauslastung niedergeschlagen. Obwohl der RevPAR Index in polnischen Städten im Durchschnitt um 11,6% zurückging, ist der Rückgang verglichen mit den Märkten in anderen Ländern noch gering. Das Volumen war an der Zahl der Bauprojekte zu spüren. Trotz der Tatsache, dass im Jahr 2009 weitere Projekte verzögert oder annulliert wurden, sind sich die Experten von Colliers International einig, dass die Entwicklung der Hotellerie in den nächsten fünf Jahren nicht beeinträchtigt werden sollte. Es ist erwähnenswert, dass im Durchschnitt in Polen rund 20 Zimmer auf 10 000 Einwohner kommen, während es im westeuropäischen Durchschnitt 200 Zimmer auf 10 000 Einwohner sind, was bedeutet, dass es in Polen noch immer Entwicklungspotential in diesem Marktsegment gibt.

Colliers International bestätigt die Auffassung der anderen Experten, dass es gute Perspektiven für 2, 3, 4-Sterne Objekte internationaler Hotelgruppen in der Mehrzahl der polnischen Regionen und in großen und mittelgroßen polnischen Städten gibt. Starke Unterstützung für die Umsetzung eines solchen Szenarios könnte sich aus EU-Infrastrukturfonds ergeben.

Colliers International stellt in seinem Bericht fest, dass der Hotel-Sektor investiert und die Entwicklung neuer Anlagen vorantreibt, die auf die Bedürfnisse der MICE (Geschäftstourismus)-Branche zugeschnitten sind. Solche Investitionen werden neben den neuen Stadien für die Euro 2012 realisiert.

Die veröffentlichten Prognosen des Instituts für Hotel Management zeigen, dass im Jahr 2010 Investitionen in Hotels auf rund EUR 200 Millionen fallen, was eine Verringerung des Wertes der Investitionen um rund EUR 100 Mio. weniger als im Jahr 2009 bedeutet. Dies ist auf den, wie auch im Falle von anderen kommerziellen Projekten, erheblichen Anstieg der Kredit Bedienungskosten sowie auf Schwierigkeiten bei der Kreditbeschaffung zurückzuführen.

Derzeit betragen die Kosten für den Bau von 1 m² eines Hotels 2,53 Tsd. PLN (ca. 630 EUR). Ein Jahr zuvor im Jahre 2009 musste man bis zu 5 Tausend PLN pro 1 m² (1.250 EUR / m²) zahlen. Es wird geschätzt, dass die Baukosten für ein Hotelzimmer mit einem durchschnittlichen Standard im Zentrum einer

polnischen Stadt, unter Berücksichtigung der Kosten einer angemessenen Infrastruktur, mehr als 100 Tsd. PLN betragen - 25.000 €. Generell kann man davon ausgehen, dass die Kosten für den Bau eines Economy-Class-Hotels in Polen 25 bis 43 Tsd. EUR pro Zimmer betragen, und im Falle eines Luxus-Hotels, können Baukosten in Höhe von 126 207 Tsd. EUR pro Zimmer angenommen werden. Zum Vergleich: In Deutschland betragen die Kosten entsprechend 54 bis 83 Tsd. EUR bzw. 178 bis 274 Tsd. EUR (Quelle: Institut für Hotel Management).

Projektionen zeigen, dass die Euro 2012 erhebliche Auswirkungen auf die Förderung Polens im Ausland haben wird, eine stärkere Präsenz in der Welt der Medien, was zu einer erhöhten Besucheranzahl in Polen in den Jahren nach der Veranstaltung führen wird. Polen hat die höchste Dichte an Drei-Sterne-Hotels (auf 1745 Hotel kommen 750 Drei-Sterne-Hotels) und solche sollen am wenigsten neu erstellt werden. Nach Prognosen werden in diesem Jahr am meisten Luxus- und Economy-Class-Hotels gebaut. Persönlich fällt es schwer diese Art von Prognose zu akzeptieren, weil die Nachfrage nach guten Hotels zu einem guten Preis weiterhin hoch ist und es in vielen polnischen Regionen noch ein großes Potenzial für diese Art von Investitionen gibt.

2.5. Wohnungsbau und Immobilienmarkt

Entsprechend der Erwartungen, die die weiter unten angeführten Details bestätigen, ist die Zahl der Wohnungen, die in den ersten elf Monaten des Jahres 2010 fertig gestellt wurden, geringer als ein Jahr zuvor. Die Verlangsamung des Rückgangs bei der Zahl der Wohnungen lässt vermuten, dass die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2010 bei 100 - 130 Tausend Stück liegen sollte, und damit leicht über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Die Anzahl der begonnenen Bauten ist auch ein optimistisches Signal für Baufirmen. Vielleicht hat dieser Optimismus dazu geführt, dass die Kosten für den Hausbau ab Mai begannen leicht um 01 - 0,2% zu steigen wie das Statistische Hauptamt meldet, was jedoch einen leichten Anstieg bedeutet, unter Berücksichtigung des Rückgangs der Kosten im Wohnungsbau, der im Jahr 2009 stattfand.

Es soll der Versuch einer Analyse unternommen werden, der in erster Linie auf Fakten beruht, basierend auf vom Statistischen Hauptamt veröffentlichten Daten.

Im Jahr 2009 wurden etwa 3,1% weniger Wohnungen fertig gestellt als im Jahr 2008 und 19,7% mehr als im entsprechenden Zeitraum des Jahres 2007. Gleichzeitig wurde im Jahr 2009 mit dem Bau von Wohnungen, 18,2% weniger als im Vorjahr, begonnen.

Unter den Investoren, hatten Bauentwickler den größten Anteil an der Zunahme beim neuen Wohnungsbestand. Im Zeitraum von Januar-Dezember 2009, gab es 8,5% mehr Wohnraum als im Vorjahr, was einem Anteil von 45,2% an der Gesamtzahl der fertig gestellten Wohnungen entspricht.

Eine weitere interessante Frage ist die Anzahl der Baugenehmigungen, die sich im Zeitraum Januar-Dezember 2008 im direkten Vergleich um 22,3% verringert.

Bei der Gruppe der privaten Investoren wurde auch beobachtet, allerdings in einem viel kleineren Ausmaß als bei der Gruppe von Entwicklern, ein mangelndes Interesse sowohl an der Beschaffung von Baugenehmigungen als auch und am Beginn neuer Investitionen im Bereich Wohnungsbau. Sie erhielten 9,1% weniger Baugenehmigungen und begannen etwa 6,8% weniger zu bauen als in den zwölf Monaten des Jahres 2008.

In Ergänzung dieser Daten ist hinzuzufügen, dass innerhalb von zwölf Monaten des Jahres 2009 Entwickler etwa 33,9% weniger als im Jahr 2008 angefangen haben zu bauen. Es sank auch die Zahl der Wohnungen für deren Bau die Genehmigung erteilt wurde - um 37,3%.

Im Frühjahr des Jahres 2010 gab es keine revolutionären Veränderungen, sondern ab April 2010 wurde der Abwärtstrend gebremst, und es wurden sogar in einigen Fällen signifikante Anstiege beobachtet.

Laut Statistischem Hauptamt, wurden im Zeitraum Januar-November 2010 insgesamt 120 710 Wohnungen in Betrieb genommen, d. h. um 16,1% weniger als im Jahr 2009, und verglichen mit dem Zeitraum Januar-Oktober 2008 bedeutet dies eine Abnahme um 10,8%. Aus derselben Quelle geht hervor, dass innerhalb der ersten elf Monate des Jahres 2010 mit dem Bau von 150 021 Wohnungen begonnen wurde, d. h. 11,5% mehr als im entsprechenden Zeitraum des Jahres 2009. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen hat im Vergleich zum Zeitraum Januar-November des Jahres 2009 in Summe 161 061 Einheiten erreicht, d. h. eine Verringerung nur um 1,9%.

Den größten Anteil (i. H. v. 51,8 %) bei der Zunahme von neuem Wohnungsbestand hatten individuelle Investoren, die im Zeitraum Januar-November 2010 insgesamt 62 499 Wohnungen bauten, was einem Rückgang von etwa 1,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Bei der Gruppe der Privatinvestoren wurde wie im Vorjahr der geringste Rückgang bei den Genehmigungen und beim Beginn mit neuen Investitionen beobachtet. Baugenehmigungen wurden für 92 159 Wohnungen erteilt und es wurde mit dem Bau von 84 163 Wohnungen begonnen, d. h. entsprechend um 3,0 % weniger bzw. 2,6 % weniger in Bezug auf die ersten elf Monate des Jahres 2009.

Entwickler übergaben im Zeitraum Januar-November 2010 insgesamt 47 536 Wohnungen zum Gebrauch, d. h. 28,5% weniger als im Vorjahr, was einem 39,4 % Anteil an der Gesamtzahl der fertig gestellten Wohnungen entspricht. Im Zeitraum Januar-November 2010 begann diese Investorengruppe mit dem Bau von 57 935 Wohnungen, d. h. um 44,8 % mehr als im Jahr 2009.

Es vergrößerte sich die Zahl der Wohnungen, für die Baugenehmigungen erteilt wurden – d. h. um 61 891, oder um entsprechend 6,9 % im Vergleich zum Vorjahr. (Quelle: Statistisches Hauptamt). Aus diesen Daten kann geschlossen werden, dass der Abwärtstrend gestoppt wurde – sich die negative Wachstumsrate deutlich reduzierte – die Tendenz hat sich sogar ins Positive gedreht, und es sogar eine gewisse Erholung im Wohnungsbau und damit in der Bauindustrie zu spüren. Das ist natürlich zum Teil auch ein Ergebnis dessen, das jetzt Bauvorhaben abgeschlossen wurden mit deren Bau in der Boomphase vor einigen Jahren begonnen wurde.

Angesichts der oben genannten Daten, setzt die Branche auf private Investoren, die einen größeren Einfluss auf die Situation im Wohnungsbau haben, und damit auf eine Gruppe, die weniger anfällig ist für Konjunkturschwankungen auf dem Immobilienmarkt. Ihr Anteil an den begonnenen Projekten beträgt 52,0 %, während es im Falle der Entwickler 39,3% sind. Insgesamt, d. h. in den letzten 12 Monaten wurde mit dem Bau von 158,4 Tausend Wohnungen begonnen, was einer Steigerung um 12,0 % in Bezug auf das Jahr 2009 entspricht.

Ein wichtiges Phänomen ist, dass die rückläufige Zahl bei den Baugenehmigungen gestoppt wurde und es eine rapide Zunahme bei der Zahl der begonnenen Bauten gab. Natürlich muss dabei die Tatsache

berücksichtigt werden, dass sich der Vergleich auf den Zeitraum im Jahre 2009 bezieht, als die Bauentwickler anstatt neue Projekte zu beginnen mehr mit der Schaffung einer negativen PR beschäftigt waren mit

dem Ziel neue Förderinstrumente durchzusetzen, die ihnen die Margen auf dem bisherigen Niveau garantierten. Nichtsdestoweniger ist die Erholung sichtbar, jedoch im positiven Sinne den Wohnungsimmobiliemarkt stabilisierend, anstatt ein ungesundes spekulatives Fieber in der Branche herzustellen. Unter Berücksichtigung der Investitionszyklen, kann das Absinken der Anzahl der vor zwei Jahren begonnen Bauten zu einer Abnahme der Zahl der fertig gestellten Wohnungen im laufenden Jahr um 10% führen, um vielleicht einige Prozentpunkte mehr, was nicht zu einem Absturz der Bauwirtschaft führen sollte.

Zusammenfassend lässt sich die Situation im Wohnungsbau in folgenden zu erwartenden Trends charakterisieren: Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen betrug im Jahr 2009 insgesamt 160.079, ein Rückgang um 3,1% gegenüber 2008. In den kommenden Jahren ist ein weiterer Rückgang zu erwarten, in einer Größenordnung von 10-20% aufgrund des zahlenmäßigen Rückgangs bei den in den letzten zwei Jahren erteilten Baugenehmigungen.

Später kann es zu einem stetigen Wachstum bei gleichzeitiger Abnahme beim Bau von Mehrfamilienhäusern kommen, aber dieser Anstieg ist deutlich schwächer im Vergleich zu den Jahren 2006-2008, als wir es mit dem berühmten Bauboom zu tun hatten. Es könnte zu einer Erhöhung des Anteils von Einfamilienhäusern kommen. Nach 2011 ist vermutlich für einen bestimmten Zeitraum mit einer signifikanten Reduktion der Zahl der fertig gestellten Wohnungen zu rechnen. Der Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum im Hinblick auf die Kaufkraft der Käufer bei gleichzeitig steigenden Investitionskosten könnte bei einer Reihe von Bauentwicklerunternehmen zum Zusammenbruch führen (beachten Sie die Zahlungen!), die nach den Boomjahren, möglicherweise Schwierigkeiten bei der Anpassung an neue Marktbedingungen haben. Allerdings liebt der Markt kein Vakuum und an seiner Stelle werden neue Unternehmen entstehen, die sich mit ihrer Marketingstrategie besser auf die Realität einstellen. Die so genannte Rezession in der Weltwirtschaft könnte auch einen negativen Einfluss auf den Wohnungsbau in Polen haben.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus ist untrennbar mit dem Immobilienmarkt verbunden. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass die Wachstumsdynamik, mit der wir es im Jahr 2006 und in den ersten drei Quartalen des Jahres 2007 zu tun hatten im Jahr 2010 oder 2011 wiederhergestellt würde. Nahezu alle Experten sind sich einig, dass 2010 das Jahr der Stabilisierung werden wird, vor allem beim Bau von Mehrfamilienhäusern, mit Hinweisen auf geringfügige Erhöhungen, die auftreten können. Zu beachten ist jedoch, dass im Jahr 2007 die Preise pro 1m² Wohnfläche, viel schneller als der Durchschnittslohn der Polen wuchsen. Darüber hinaus ist hinzuzufügen ein höheres Niveau der Inflation, die die Auswirkungen von Lohnerhöhungen absorbiert, und der immer schwierigere Zugang zu Hypotheken. Diese Faktoren werden sicherlich einen erheblichen Einfluss darauf haben, dass Bauentwickler erhebliche Lust verspüren Preiserhöhungen für 1m² Neubauwohnung durchzusetzen, was aber durch geringere Baukosten kompensiert werden kann, so dass ihre Margen weiterhin auf einem relativ hohen Niveau bleiben.

Der Bedarf an Wohnungen für Familien in Polen ist immer noch hoch, was die weitere Entwicklung des Wohnungsbaus sichert. Es gilt nur die Struktur der Preise und Margen auf dem Immobilienmarkt zu regeln, und sie können die Präferenzen der potentiellen Käufer verändern. Im Falle von Mehrfamilienhäusern werden sicherlich ein attraktiver Standort und Standard der fertig gestellten Wohnungen einen starken Einfluss haben. In diesem Zusammenhang gibt es immer noch Potential, wobei das Ausmaß vom herrschenden Preisniveau beschränkt wird, auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen infolge der immer vermögender werdenden Bevölkerung. Diese Investitionen sind dennoch nur für die Auserwählten bestimmt.

Wie man aus der obigen Analyse, trotz der möglichen potentiellen negativen Auswirkungen sehen kann, scheint die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt nicht gefährdet zu sein, was ein gutes Zeichen sowohl für die Teilnehmer auf dem polnischen Baumarkt, als für die gesamte Wirtschaft in Polen gilt, für die die Bauindustrie ein wichtiges Bindeglied im Zuge ihrer beschleunigten Entwicklung ist.

Dies bedeutet auch eine große Chance für Unternehmen die im Vertrieb von Baustoffen tätig sind wie für Unternehmen, die sich auf den Verkauf von Baustahlprodukten und Sanitär- und Heizungsinstallationen spezialisiert haben.

2.6. Infrastrukturprojekte

Bis zu € 19,4 Milliarden aus EU-Fonds sind im Zeitraum 2007-2013 für die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur in Polen vorgesehen. Hinzu kommen Investitionen, die mit Fußball-Europameisterschaft EURO 2012 in Verbindung stehen. Es wird geschätzt, dass insgesamt € 4;0 Milliarden im Zusammenhang mit dieser Veranstaltung investiert werden.

Gemäß dem Konzept für die Infrastruktur, die mit der Organisation von Großveranstaltungen wie der Fußball-Europameisterschaft im Zusammenhang steht, liegt der Schwerpunkt in erster Linie auf der Infrastruktur für den Transport von Gütern und dem Personenverkehr, Hoteleinrichtungen sowie Sportanlagen. Ein wichtiger Teil der Infrastruktur ist auch die Energieversorgung.

Unabhängig von der Organisation der EURO 2012, muss das Netz der Autobahnen und Eisenbahnen in Polen erweitert und modernisiert werden, da davon die weitere dynamische Entwicklung der Wirtschaft abhängt. Das polnische Energieübertragungsnetz wartet ebenfalls auf eine ebensolche Modernisierung und seinen Ausbau.

2.6.1. Erweiterung und Renovierung des Straßennetzes

Zwischenzeitlich hat sich Polen zu einem europäischen Marktführer entwickelt, was die Ausschreibungen für den Bau von Straßen-Infrastruktur betrifft. Die Firma Frost & Sullivan schätzt den Wert der Ausschreibungen, die im Jahr 2010 bekannt gegeben werden auf einen Gesamtbetrag von 3,6 bis - 3,9 Milliarden Euro. Dank Polens EU-Beitritts und der Ausnutzung von EU-Fördermitteln zur Modernisierung der Infrastruktur und Investitionen im Zusammenhang mit der EURO 2012, zieht Polen immer mehr internationale Unternehmen an, die sich für den Ausbau des Straßennetzes interessieren.

Neu auf dem Markt tätige ausländische Unternehmen haben sich auf die Angebotsabgabe gut vorbereitet, nachdem sie bereits über einige Erfahrung verfügen und ihre Niederlassungen in Polen haben sowie erste Ausschreibungen in anderen Sektoren gewonnen haben, wie für den Bau von Hotels oder kleinere Infrastrukturprojekte. Das Ziel dieser Maßnahmen war es, die Besonderheiten des polnischen Baumarktes und die Verfügbarkeit von Personal, sowie die administrativen Voraussetzungen und die rechtlichen Vorschriften für die Umsetzung von Projekten im Rahmen der Vergabe öffentlicher Aufträge kennen zu lernen.

Beim Bau von Autobahnen in Polen handelt es sich nicht um die einzigen Investitionen im Bereich Straßenbau. Darüber hinaus geht es um die Modernisierung lokaler und kommunaler Straßen, um die Erweiterung und Modernisierung bestehender Schnellstraßen und um andere Infrastrukturprojekte, gleichermaßen attraktiv in Bezug auf die hierfür vorgesehenen Fördermittel für die Umsetzung der Maßnahmen. Es kommen neue Unternehmen von außerhalb der EU auf den Markt und im Ergebnis wird nicht nur der Preis sinken, sondern gleichzeitig auch die Zuverlässigkeit der Unternehmen beziehungsweise Konsortien aus den EU-Ländern steigen sorgen sowie die Termintreue und die Qualität der geleisteten Arbeit.

Wie aus der Website des Ministeriums für Infrastruktur hervorgeht, wurden im Zeitraum vom 16. November 2007 bis zum 30. August 2010 Vereinbarungen für den Bau von insgesamt 1.606 km Nationalstraßen unterzeichnet, einschließlich 702 km Autobahnen und 904 km Schnellstraßen, sowie Ringstraßen und große Straßenbauprojekte.

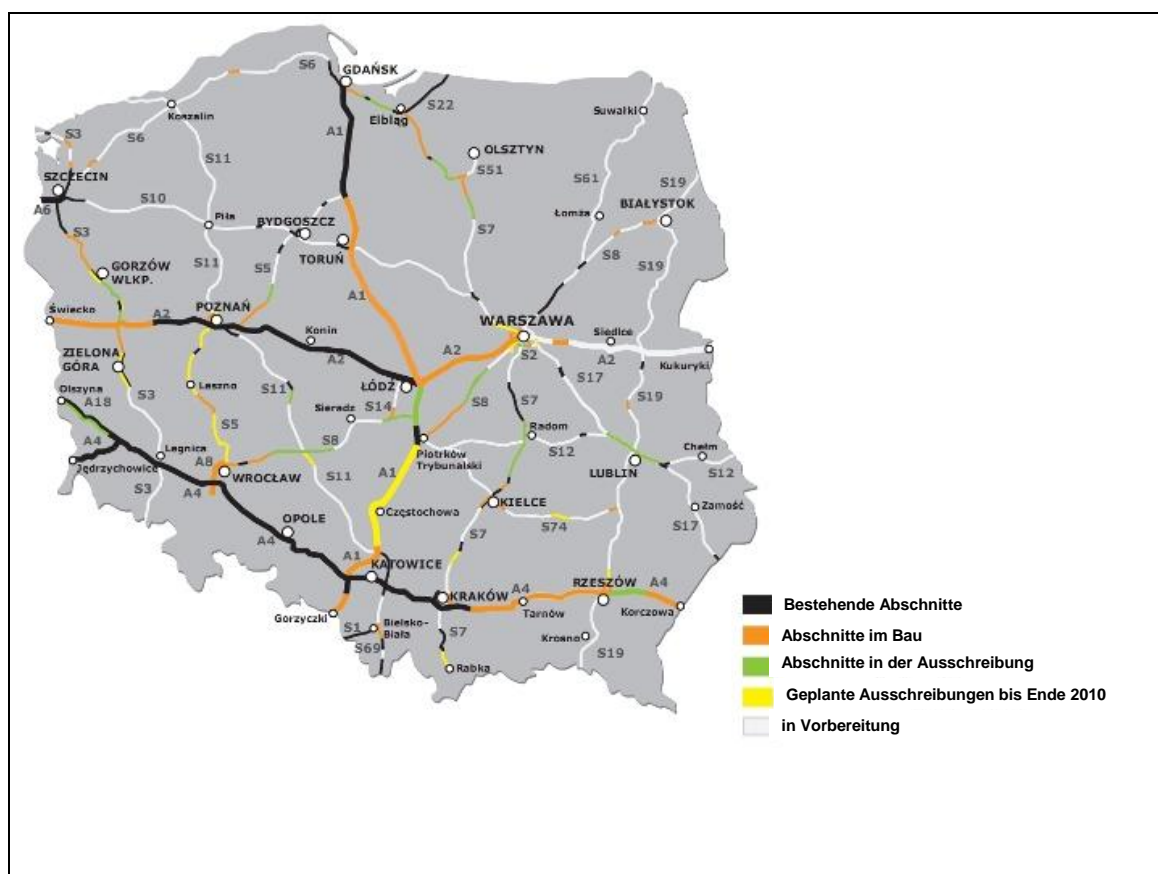
Es wurden Verträge für den Bau von 534 km Autobahnen im traditionellen System und 168 km im Öffentlich-Privaten Partnerschaftsverfahren unterzeichnet.

Derzeit befinden sich 1.255 km Landstraßen im Bau bzw. im Ausbau. Aktuell sind neue Strecken im Bau, darunter 620 km Autobahnen, 430 km Schnellstraßen und 130 km Umgehungsstraßen, während sich 75 km Bundesstraßen im Umbau und in der Modernisierung befinden.

Als Teil des „Nationalen Programms für den Straßenbau 2008-2012“ werden derzeit 75 km des bestehenden Netzes umgebaut. Gebaut werden 28 Autobahn-Abschnitte, 33 Schnellstraßen-Abschnitte sowie 18 Umgehungsstraßen-Abschnitte. Seit dem 16. November 2007 wurden in Betrieb genommen: 940 km Landstraßen, davon rund 180 km Autobahnen, 315 km Schnellstraßen, 95 km Umgehungsstraßen und 350 km umgebaute Straßen. (Quelle: GDDKiA/Generaldirektion für Bundesstraßen und Autobahnen). Laut der polnischen Presseagentur PAP hat die Generaldirektion für Bundesstraßen und Autobahnen für die Umsetzung der Straßenbauprojekte seit 2008, d. h. in einem Zeitraum von 2,5 Jahren, rund 45,0 Mrd. PLN oder umgerechnet 11,25 Mrd. Euro ausgegeben. Für die polnische Straßeninfrastruktur ist dies ein goldenes Zeitalter, da nie zuvor im Land solche Summen an Geldmitteln für diese Art von Projekten zur Verfügung standen. Gleichzeitig trugen sich auch zur erheblichen Verbesserung der Finanzsituation und Entwicklung solcher Unternehmen bei, die mit dem Straßenbau in Verbindung stehen. Ausgehend von den Produzenten über die Lieferanten bis hin zu den bauausführenden Unternehmen, haben sich bei vielen Unternehmen die finanziellen Ergebnisse deutlich verbessert. Darüber hinaus, haben sich im Zuge

dieser Maßnahmen viele Unternehmen weiterentwickelt oder es entstand eine Fülle von Unternehmen, die zusätzliche Leistungen erbringen, die nicht unmittelbar mit dem Straßenbau in Verbindung stehen. Dank der Durchführung von Straßenbauprojekten ging Polen auch unversehrt aus der aktuellen Wirtschaftskrise hervor, die zur Verwüstung vieler Unternehmen auf der ganzen Welt beigetragen hat.

Den aktuellen Stand der Investitionen in die Landesstraßen in Polen zeigt nachstehende Landkarte:



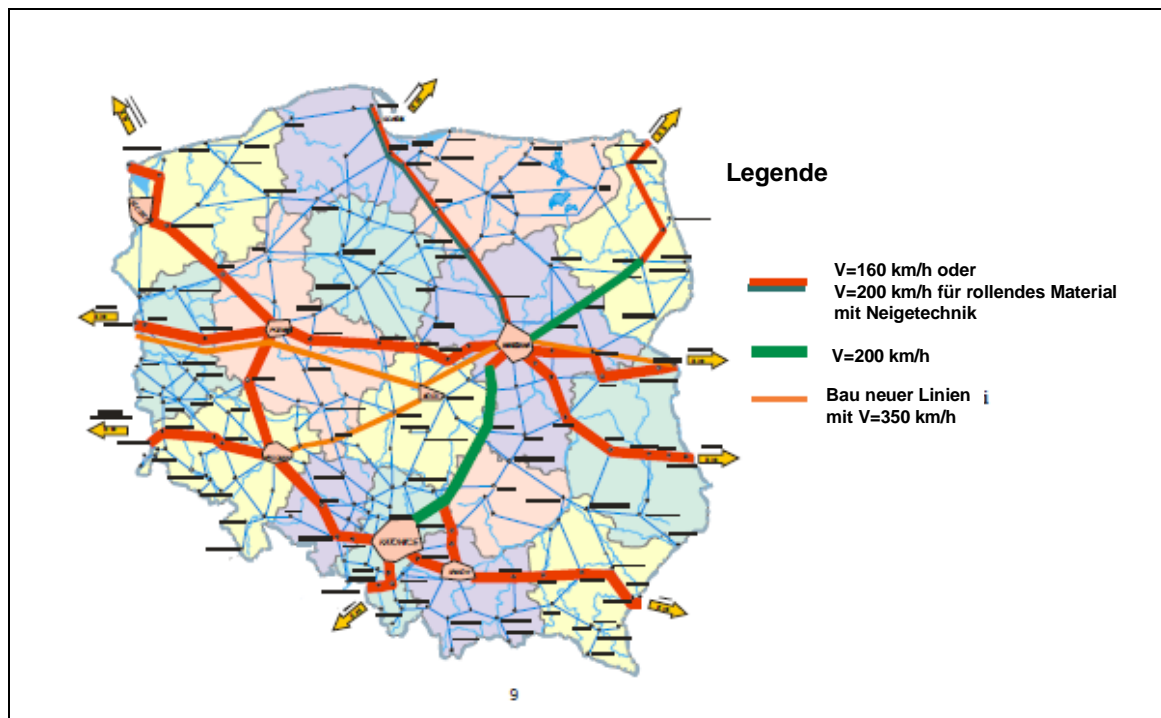
Allerdings ist anzumerken, dass nach den derzeitigen Einschätzungen Anfang Dezember, ein Teil der Autobahn- und vor allem Schnellstrassenabschnitte deren Fertigstellung bisher für das Jahr 2012 geplant war wohl mit ein- bis zweijähriger Verspätung in Betrieb gehen werden.

2.6.2. Eisenbahn-Infrastruktur

Neben dem Straßenverkehr ist die Eisenbahn ein wichtiger Faktor für die Mobilität. In Polen gibt es nach wie vor, trotz der Abschaffung einer Anzahl von Verbindungen, ein ausgebautes Eisenbahnnetz, aber nur ein kleiner Teil davon genügt den durchschnittlichen, europäischen Normen, ganz zu schweigen von Strecken für Hochgeschwindigkeitszüge, die mit Geschwindigkeiten mit bis zu 300 km/h fahren. Geplant sind eine Reihe von Investitionen im Hinblick auf die Anpassung der polnischen Bahnstrecken an europäische Standards, über die nächsten 10 Jahre verteilt.

Die Aufrechterhaltung eines erheblichen Anteils des Schienenverkehrs an der Gesamtstruktur des Beförderungsverkehrs in Polen, die Renovierung und der Bau von Eisenbahnverbindungen und die Anbindung von Bahnhöfen an die größten Flughäfen des Landes sowie die Erneuerung von Bahnhöfen – sieht das "Aktionsprogramm für die Entwicklung des Schienenverkehrs bis 2015" vor. Nach Angaben in der Strategie für den Bahntransport ist bis zum Jahr 2013 bei etwa 35% der Bahnstrecken der Austausch der Gleise vorgesehen. Für fast die Hälfte der aktiven Bahnlinien, sind als zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht mehr 60 km/h erlaubt. Nur im Falle von 2,3 Tausend km beträgt die Höchstgeschwindigkeit 120 km/h. Nur etwa 3,5%, das entspricht etwa 650 km, sind für Geschwindigkeiten über 160 km/h ausgelegt. Hinzu kommt ein hohes Maß an Abnutzung eines wesentlichen Teils der Gleise sowie der Weichen. Dies bedeutet ein enormes Potenzial für Unternehmen, die im Bereich des Eisenbahnbaus tätig sind.

Die geplante Modernisierung des Eisenbahnnetzes in Polen ist auf der Landkarte unten dargestellt:



Quelle: W. Suchorzewski

Lediglich 22 von über tausend aktiven Bahnhöfen in Polen sind in gutem Zustand.

Wie zu sehen ist, gibt es viele, verschiedene Bauvorhaben, die in relativ kurzer Zeit umgesetzt werden. Um all diese Vorhaben im hierfür geplanten Zeitfenster umsetzen, könnte sich das Potenzial an Baufirmen in Polen als nicht ausreichend erweisen. Schon werden die Stimmen lauter, die von einer notwendigen Einbeziehung ausländischer Gesellschaften, einschließlich der Europäischen Union oder der Schweiz, sprechen.

Dies ist eine große Chance für beide Parteien: Für die polnische Seite bedeutet dies, dass sie kurzfristig einen jahrzehntelangen Rückstand aufholt – für die Firmen besteht die Möglichkeit, gute Geschäfte zu machen.

2.6.3. Investitionen in die Energieerzeugung

Ein weiteres sehr wichtiges Segment im Bereich des Baus von Infrastruktur sind Investitionen im Zusammenhang mit Energie und dem Ausbau, der Modernisierung von Hochspannungsleitungen.

Nach Ansicht einiger Experten, kann die Energieversorgung zur treibenden Kraft für die Bauwirtschaft in den kommenden Jahren werden.

Es handelt sich um Projekte von hohem Wert. Investoren haben natürlich momentan Probleme mit der Sicherstellung der Finanzierung und daher vergeben sie nicht viele Aufträge. Jedoch kann die Modernisierung des Energieparks nicht vernachlässigt werden. Eine Modernisierung ist praktisch bei fast allen vorhandenen Produktionskapazitäten und bei der Verteilung von Strom sowie im Bereich der Fernwärmenetze notwendig. In der Tat wurde seit fast 20 Jahren nicht in ihre Modernisierung investiert. Modernisierungsarbeiten müssen durchgeführt werden, um die Effizienz und die Energieeffizienz dieser Anlagen zu verbessern, sowie aufgrund der Notwendigkeit, die Anforderungen beim Umwelt- und Klimaschutz zu erfüllen. Gleichzeitig muss das polnische Energie-System um neue Kapazitäten erweitert werden, da wie zu erwarten ist, der Stromverbrauch weiter zunehmen wird, wenn nicht drastische Maßnahmen im Bereich der Energieeinsparung erfolgen, so dass die Zunahme bei der Nachfrage mit dem Wachstum der Wirtschaft ausgeglichen werden kann. Die Energie könnte sich in der Zukunft als eine treibende Kraft für die Bauindustrie erweisen, insbesondere, weil neben der Modernisierung der Kraftwerksblöcke mit Privatisierungsprogrammen im Energiebereich begonnen wurde, was eine Chance für Unternehmen bedeutet, Kapital zu beschaffen und damit an Geld zu kommen, um die notwendigen Investitionen vorzunehmen. Natürlich ist der Umfang dieser Projekte sehr groß, daher nutzen sie in erster Linie den größten Unternehmen in der Baubranche. Doch neben der "Groß-" Energie, beginnt sich ein verteilter Energiemarkt zu entwickeln, in erster Linie auf Basis erneuerbarer Energien. Hier bietet sich eine Gelegenheit für kleine und mittlere Unternehmen aus der Baubranche.

3. Zusammenfassung

Wie Eingangs erwähnt, wird die Bauwirtschaft im Jahr 2010 um 5-6% wachsen, nach anderen Quellen, wird die Zunahme kleiner sein kann, und erreicht 4-5%.

Als Folge des außergewöhnlich kalten Winters, war der Anfang des Jahres 2010 durch eine erhebliche Abnahme der Aktivität im Bausektor in Polen gekennzeichnet, und Verzögerungen bei der Durchführung von Investitionen wirken sich zu einem späteren Zeitpunkt auf schlechtere Ergebnisse in der Bauwirtschaft aus, die das Gesamtergebnis der Baubranche in Polen im gesamten Jahr 2010 beeinflussen werden. In späteren Jahren wird sich voraussichtlich das Wachstumstempo in der Bauindustrie schrittweise erhöhen, vorausgesetzt, dass sich nicht wie in den letzten zwei Jahren die bekannten Probleme in der Weltwirtschaft wiederholen. Die Konjunktur im Baugewerbe wird sich beschleunigen, vor allem dank einer schnelleren wirtschaftlichen Entwicklung und Dank der Durchführung von Infrastrukturprojekten. Hinter beiden Entwicklungen steht ein Fragezeichen im Hinblick auf die Finanzierung dieser Investitionen.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei der überwiegenden Mehrheit von Infrastrukturprojekten um Projekte handelt, die aus öffentlichen Mitteln finanziert werden, kann es im Rahmen einer Begrenzung des staatlichen Haushaltsdefizits zu einer Reduktion kommen, und damit zu einer Kürzung der Mittel für die Investitionsprojekte und folgerichtig zu Verzögerungen bei der Umsetzung. Trotz alledem, wird in den kommenden Jahren damit gerechnet, dass im Bereich des Baus von Infrastruktur die Investitionen auf hohem Niveau weitergehen und auch in Zukunft dieser Bereich seine Schlüsselfunktion für die Bauwirtschaft beibehalten wird.

Im Hinblick auf die Investitionen in die Infrastruktur steht zu erwarten, dass es auch zu einem Anstieg bei Maßnahmen im Bereich der Wasser- und Abwasser-Infrastruktur kommen wird, deren Umsetzung in den letzten Monaten an Schwung gewonnen hat im Vergleich zu den Vorjahren. Zu erwarten ist auch ein Anstieg der Investitionen im Energiebereich, in dem die Anzahl der geplanten Investitionen allmählich ansteigt, aber angesichts der Besonderheiten in der Branche und des Projektumfangs die Investitionen über einen längeren Zeitraum umgesetzt werden.

Unvorhersehbar ist der Bau von Industrieanlagen, der in hohem Maße von der Konjunktur der Weltwirtschaft abhängig ist. Vielmehr ist eine Stagnation oder ein moderates Wachstum in diesem Marktsegment zu erwarten.

Im Jahr 2010 ist eine leichte Erholung im Bereich Wohnungsbau zu erwarten aufgrund der bereits angefangenen neuen Projekte von Entwicklern. Aufgrund einer Abnahme beim Beginn von Bauinvestitionen und eines Rückgangs bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den vergangenen zwei Jahren, ist normalerweise eine Abnahme des Tempos bei den im Jahr 2010 fertig gestellten Wohnungen zu erwarten.

Da im Jahr 2010 eine Zunahme bei der Zahl der begonnenen Wohnprojekte zu erkennen ist, sollte in den Jahren 2011-2012 eine gewisse Korrektur im Bereich der Bauproduktion für den Bau von Wohnungen zu sehen sein, unterstützt durch eine verbesserte wirtschaftliche Situation im Marktsegment Handel mit Baumaterialien, einschließlich Materialien für den Endausbau von Wohnungen.

Die Firma PMR führte eine Marktuntersuchung zur Ermittlung der wirtschaftlich attraktivsten Segmente der Bauwirtschaft in den nächsten 2 Jahren durch.

Laut der Ergebnisse der Studie, spielt weiterhin der Straßenbau eine große Rolle – dass antworteten 76% der großen Baufirmen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Attraktivität dieses Marktsegments leicht rückläufig war – im März 2009 gab es eine ähnliche Antwort noch von 88% der befragten Unternehmen.

Als der zweite wichtige Zweig der Bauwirtschaft, wurde das Segment Bau von Energietechnik von 27% der Befragten genannt, jedoch sei beim Ergebnis darauf hingewiesen, dass es von weniger Befragten genannt wurde im Vergleich zu früheren Ausgaben des Tests. Als nächstes Segment wurde in der Reihenfolge der Umweltschutz genannt, für den der Anreiz nach wie vor auf einem relativ hohen Niveau liegt und einen Wert von 24% erreicht. Auf den weiteren Plätzen liegen: der Wohnungsbau, für den 18% der Befragten stimmten, der Bau von Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem Ergebnis von 16%, der Industriebau: 12%, Eisenbahnbau: 11%, Bau im öffentlichen Sektor: 7%, Bau im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen: 5%, Bau von Bürogebäuden: 4%, Lagerhäuser: 2% und andere mit einem 1%-igen Anteil.

In einer Studie vom März 2009 nahm der Wohnungsbau den letzten Platz mit einem Wert von 5% ein, während er im Jahr 2010 auf dem vierten Platz mit einem Ergebnis von 18% kam. Dagegen verzeichnete

der Bau von Sport- und Freizeiteinrichtungen einen deutlichen Rückgang in der Popularität, vor allem aufgrund der Tatsache, dass die Ausschreibungsverfahren für die meisten großen Sportstätten abgeschlossen sind. Wie zu sehen ist, spiegelte die Untersuchung die meisten früher beschriebenen Trends wider. Zu beachten ist jedoch, dass PMR seine Untersuchung im März 2010 durchgeführt hat, in einer Zeit des beträchtlichen Rückgangs im Baugewerbe und in den nächsten 6 Monaten unterliegt eine Reihe von Phänomenen einer Korrektur.

Zusätzlich zu der oben beschriebenen Situation, die in den wichtigsten Branchen der Bauwirtschaft herrscht, d. h. im Gewerbe-, Wohnungs-, Industriebau und beim Bau von Infrastruktur, sollten andere Einrichtungen nicht vergessen werden, die gebaut oder umgebaut werden im Zusammenhang mit der Umsetzung größerer Investitionen. Dazu gehören sicher Stadien, Straßen-Grenzübergänge an der Grenze zur Ukraine, Investitionen in Straßen- und Eisenbahntunnels und Flughäfen – Modernisierung und Ausbau. Derzeit werden neue Stadien in Gdansk (Danzig) und Wroclaw (Breslau) gebaut. Die laufende Modernisierung der Stadien in Warschau, Posen, Krakau und Chorzow ist praktisch ein Wiederaufbau vergleichbar mit dem Bau neuer Anlagen.

Anzumerken ist, dass unabhängig von der Organisation der EURO 2012, die erwähnten Investitionen und Pläne für den Ausbau der Straßen- und Schieneninfrastruktur sowie der Hotellerie notwendig sind, für die weitere dynamische und nachhaltige Entwicklung der polnischen Wirtschaft.

Der Beitrag wurde ausschliesslich als nicht verbindliches Infomaterial für Leser vorbereitet, deswegen übernimmt der Autor keine Haftung für die Inhalte des Beitrags.

Das Kopieren des vollständigen Beitrags oder seiner Ausschnitte ist nur unter Angabe der Quelle gestattet.

Datum: 10. Dezember 2010

Autor: Janusz Staroscik



Herr **Janusz Starościk** wurde 1959 in Polen geboren und ist Polnischer Staatsbürger. Er schloss sein Studium in zwei Fakultäten der Warschauer Technischen Hochschule als Dipl.-Ing. für Mechanik und als Dipl.-Ing. für Bauwesen ab. An der European University, mit Sitz in Montreux/Schweiz, promovierte er zum Executive MBA. Herr Staroscik spricht fließend Deutsch, Englisch, Polnisch und Russisch und weist höhere Führungserfahrungen auf Konzernstufe (Hochtief AG, ACO Severin Ahlmann, ACO Passavant und Robert BOSCH) aus. Eingehende Referenzen hat er sich in der Realisierung von Projekten z.B. für Arthur Andersen, Ernst&Young, PriceWaterhouseCoopers und Colgate Palmolive geschaffen. Herr Janusz Staroscik ist Mitglied des OSEC „Pool of Experts“ und ist ein zertifizierter „Official Osec Expert“.

Adresse des Autors: Komfort International s.c.
Ul. Elegancka 35
02-835 Warszawa
Tel: +48 691 56 57 56
Fax: +48 22 854 10 27
E-Mail: janusz.staroscik@komfort-international.eu
Internet: www.komfort-international.eu

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:

Swiss Business Hub Polen
c/o Schweizerische Botschaft
Aleje Ujazdowskie 27
00-540 Warschau
Tel: +48 22 628 04 81
Fax: +48 22 621 05 48
E-Mail: var.sbhpoland@eda.admin.ch
Internet: www.osec.ch/sbhpoland