

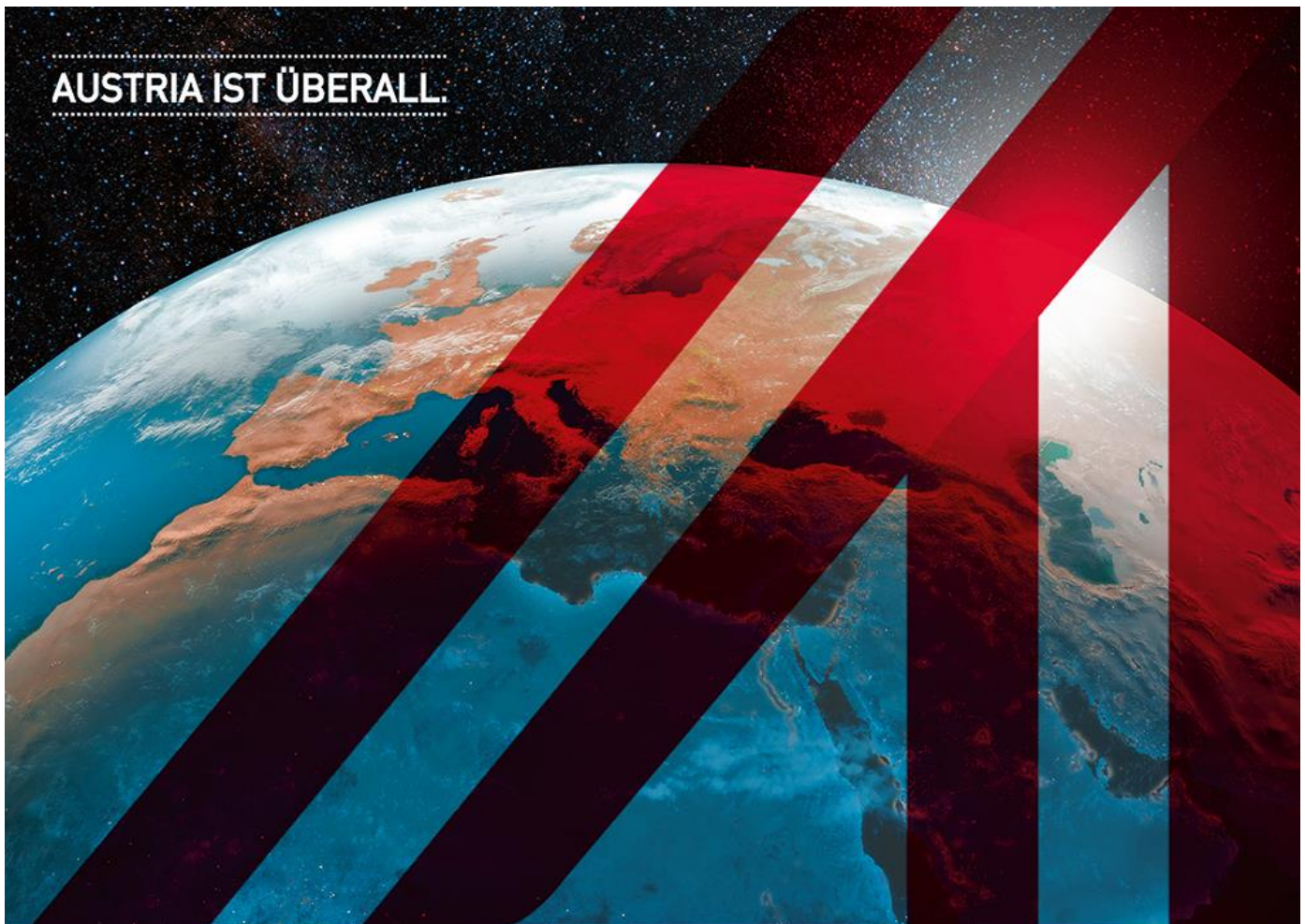
# AUSSEN WIRTSCHAFT BRANCHENREPORT POLEN

BAUINDUSTRIE

BRANCHE UND MARKTSITUATION  
KONKURRENZSITUATION  
HERAUSFORDERUNGEN DER INDUSTRIE  
RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN  
TRENDS UND CHANCEN

AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER WARSCHAU  
MÄRZ 2021

*go international*  
= Bundesministerium  
Digitalisierung und  
Wirtschaftsstandort   
AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA



Unser vollständiges Angebot zu den Themen **Hochbau/Baumaterialien** sowie **Verkehrsinfrastruktur/Tiefbau** (Veranstaltungen, Publikationen, Schlagzeilen etc.) finden Sie unter [wko.at/aussenwirtschaft/verkehrsinfrastruktur](http://wko.at/aussenwirtschaft/verkehrsinfrastruktur), [wko.at/aussenwirtschaft/tiefbau](http://wko.at/aussenwirtschaft/tiefbau).

Eine Information des

**AußenwirtschaftsCenters Warschau**

T +48 22 586 44 66

E [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at)

W [wko.at/aussenwirtschaft/pl](http://wko.at/aussenwirtschaft/pl)

f [fb.com/aussenwirtschaft](https://fb.com/aussenwirtschaft)

🐦 [twitter.com/wko\\_aw](https://twitter.com/wko_aw)

 [linkedin.com/company/aussenwirtschaft-austria](https://linkedin.com/company/aussenwirtschaft-austria)

 [youtube.com/aussenwirtschaft](https://youtube.com/aussenwirtschaft)

 [flickr.com/aussenwirtschaftaustria](https://flickr.com/aussenwirtschaftaustria)

blog [www.austria-ist-ueberall.at](http://www.austria-ist-ueberall.at)

Dieser Branchenreport wurde im Rahmen der Internationalisierungsoffensive **go-international**, einer gemeinsamen Initiative des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und der Wirtschaftskammer Österreich, erstellt.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, der Übersetzung, des Nachdrucks und die Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere elektronische Verfahren sowie der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA vorbehalten. Die Wiedergabe mit Quellenangabe ist vorbehaltlich anders lautender Bestimmungen gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist jede gewerbliche Nutzung dieses Werkes der Wirtschaftskammer Österreich – AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA vorbehalten.

© AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA DER WKÖ

Offenlegung nach § 25 Mediengesetz i.d.g.F.

Herausgeber, Medieninhaber (Verleger) und Hersteller:  
WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH / AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA  
Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien  
Redaktion: AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER WARSCHAU, T +48 22 586 44 66  
E [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at), W [wko.at/aussenwirtschaft/pl](http://wko.at/aussenwirtschaft/pl)

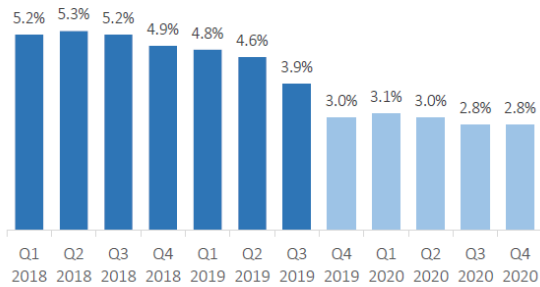
**Wir weisen darauf hin, dass der Bericht zum Großteil vor dem Ausbruch von Covid-19 erstellt wurde und der Ausblick sich noch weitere ändern wird. Einige neue Aspekte wurden bereits eingearbeitet.**

## 1. Branche und Marktsituation

Folgende Kennzahlen beschreiben die Branche und Marktsituation:

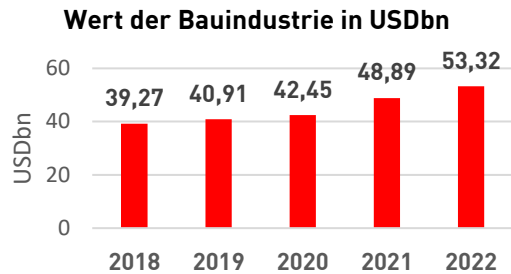
### Entwicklung des BIP

GDP real change (% , y-o-y)



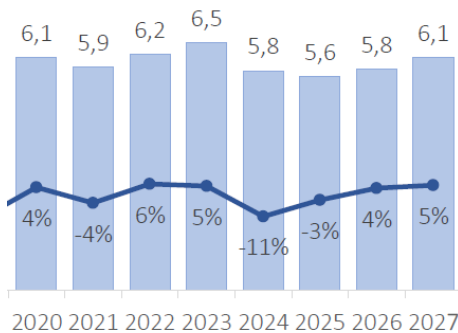
Quelle: Der Spectis Bericht zum Bausektor in Polen 2020

### Wert der Bauindustrie in USDbn



Quelle: Polnisches Statistikamt GUS

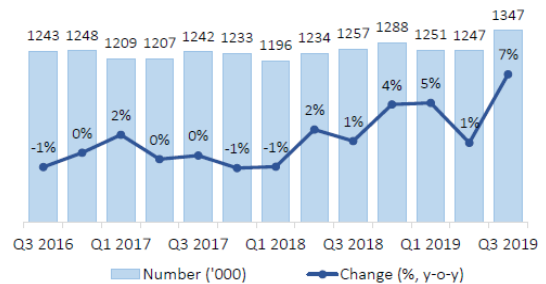
### Bau- und Montageproduktion in Mrd. PLN



Quelle: Der Spectis Bericht zum Bausektor in Polen 2020

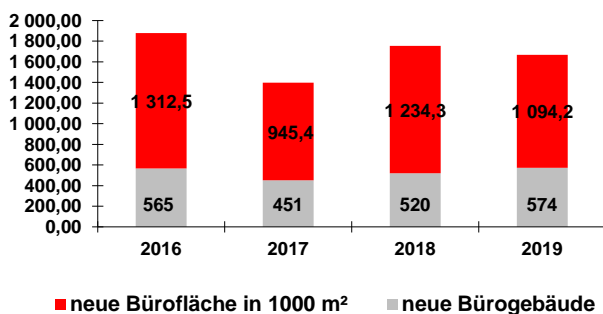
### Anzahl Beschäftigte

Total employment in construction



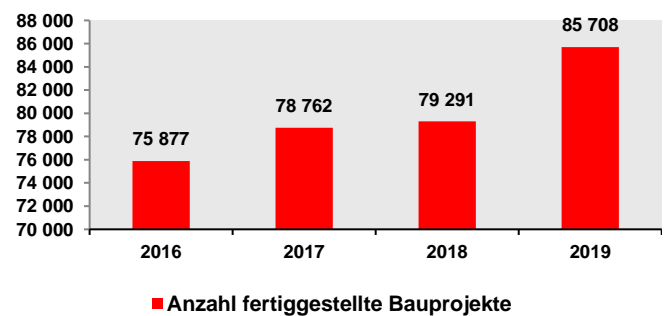
Quelle: Der Spectis Bericht zum Bausektor in Polen 2020

### Überblick zum Büromarkt



Quelle: Polnisches Statistikamt GUS

### Überblick Wohnimmobilien



Quelle: Polnisches Statistikamt GUS

Das ungebrochene Wirtschaftswachstum in Polen seit der Wende hat auch im Baubereich starke Leistungen bewirkt. So ist die Bauleistung laut GUS im Gesamtjahr 2018 um 13,7 % auf EUR 48,8 Mrd. gestiegen. Die größten Unternehmen konnten sogar ein Wachstum von 17,9 % aufweisen. In 2018 wurde das größte Wachstum im Bau neuer Infrastrukturen verzeichnet. Das Wachstum im Hochbau war geringer. Allerdings wuchs das Volumen der Gebäudebauten in 2018 um real 25,9 % auf EUR 17,2 Mrd. (GUS). GlobalData berichtet, dass sich in 2018 der Output in der Bauindustrie um 17 % verbessert hat (2017 +6,5 %).

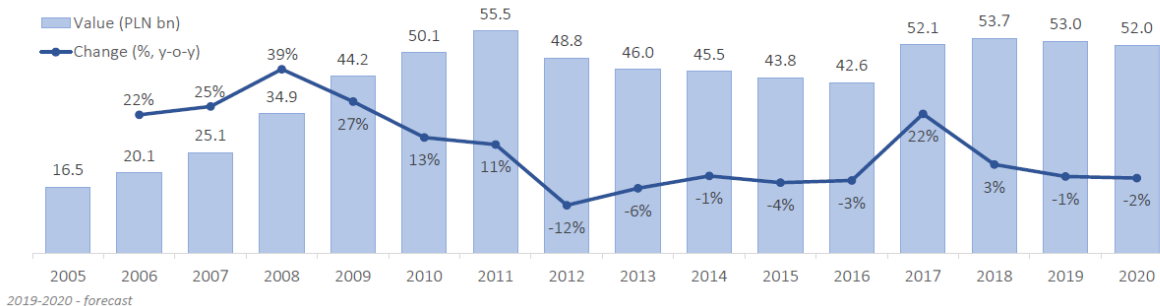
Die „wilden Jahre“ sind nun zwar vorbei, doch auch im ersten Halbjahr 2019 meldet GUS ein Wachstum von 6,6 % der Bauleistung.

Der polnische Hochbau soll laut dem Spectis Bericht „Construction Market in Poland 2019-2025“ in 2020 einen Höchststand von knapp EUR 59 Mrd. (PLN 259 Mrd.) erreichen. Im vergangenen Geschäftszyklus (2011) lag der höchste Wert bei EUR 45 Mrd. (PLN 191 Mrd.). Die gesamte poln. Bauindustrie – inklusive der Infrastrukturprojekte/Tiefbau – soll bis 2023 einen Wert von US\$ 148,6 Mrd. erreichen. GlobalData rechnet von 2019-2023 pro Jahr mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 4,61 %.

Verantwortlich für das kontinuierliche Wachstum sind neben den staatlichen Projekten auch private Investments in der Transportinfrastruktur, Energieträger und Neu- und Ausbauten von kommerziellen und industriellen Projekten. Im April 2019 hatte die Pipeline an Großprojekten einen Wert von PLN 623,4 Mrd. (US\$ 172,5 Mrd.). Spectis betrachtete die Zahlen der großen Baufirmen und erstellte die untenstehende Grafik zum Auftragsbestand dieser Firmen. Es ist deutlich zu erkennen, dass mit dem Eintritt in die EU die Bauleistungen stark angestiegen sind. Ebenso ist zu sehen, dass in den Jahren der Finanzkrise weniger neue Aufträge abgeschlossen wurden, was das Ergebnis auch noch viele weitere Jahre beeinflusste. Für 2019 und 2020 ist ein leichter Rückgang des Auftragsstandes angegeben. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend fortsetzt.

### Backlog of major construction groups

Total backlog of major construction groups, end-of-year



Quelle: Spectis

### 1.1. Zukunftsausblick Deloitte 11.2020

Deloitte Polen hat im Herbst 2020 eine Studie durchgeführt, um die Situation der Bauindustrie in den nächsten Jahren aufzuzeigen. Befragt wurden Bauunternehmen in Polen, von denen weniger als 37 % Unternehmen waren, die in 2019 einen Umsatz von über PLN 1 Mrd. (EUR 220 Mio.) erzielten. Weitere 37 % der teilnehmenden Unternehmen erreichten in 2019 einen Umsatz unter PLN 100 Mio. (EUR 22 Mio.). Die kleinste Gruppe der Befragten waren Unternehmen mit einem Umsatz zwischen PLN 100-500 Mio.

42 % der Teilnehmer der Studie erwarten eine negative Entwicklung der Bauindustrie in den nächsten 6-24 Monaten. 26 % der Teilnehmer gehen von einem gleichbleibenden Niveau aus und 21 % erwarten eine sehr viel

schlechtere Situation als derzeit. Nur 11 % der Befragten glaubt an eine leichte Verbesserung der Situation in den kommenden Monaten.

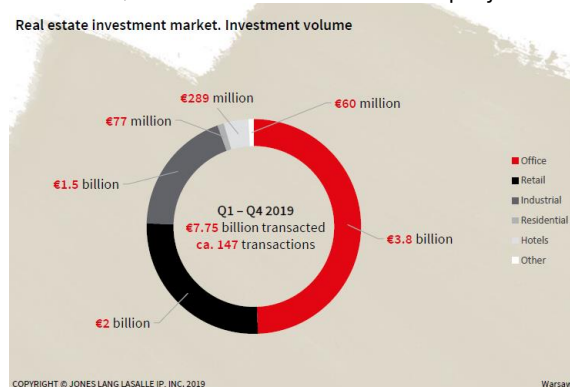
Befragte zur generellen Wirtschaftssituation der kommenden 24 Monate sagten 47 %, dass sich die Situation leicht verbessern wird und 16 % gehen sogar von einer deutlichen Verbesserung aus. 16 % gehen von einer leichten Verschlechterung aus und 5 % glauben an eine deutlich negative Entwicklung.

Hinsichtlich der Geschäftsrisiken nannten die Unternehmen drei Bereiche die in den kommenden Jahren den größten Einfluss haben werden: der Wirtschaftsrückgang durch die Covid-19 Pandemie, steigende Materialkosten und Herausforderungen mit Sub-Lieferanten. Zudem sind die schlechter erscheinenden EU Perspektiven und auch die Verfügbarkeit von Arbeitern eine Bedrohung.

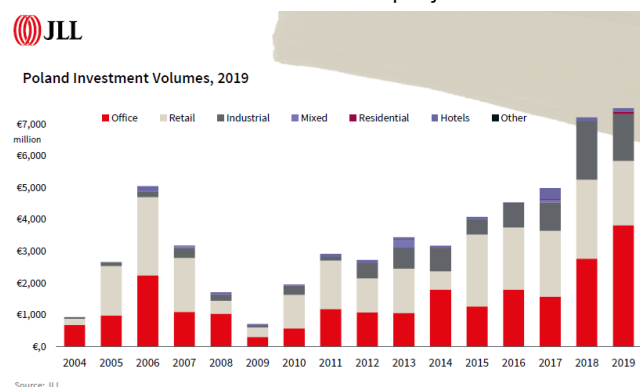
## 1.2. Investmentvolumen

Das meiste Kapital für Investments im Immobilienbereich stammte 2019 vor allem aus europäischen Ländern. Der größte Teil kam aus dem Vereinigten Königreich und Deutschland. In den vergangenen Jahren kam auch immer mehr Kapital aus Asien. In 2019 hat sich der asiatische Anteil um 20 % erhöht.

Am Beispiel von Warschau zeigt JLL, dass in 2019 der Großteil an Investments in Büroprojekte floss, gefolgt von Objekten im Handel und der Industrie. Die zweite Grafik von JLL – „Poland Investment Volumes, 2019“ – zeigt, dass Polen-weit Investitionen in Büroprojekte stark an Bedeutung zugenommen haben. Ebenso ist zu erkennen, dass es in den vergangenen Jahren nur wenig Investments in Wohngebäude gab. Die Grafiken lassen darauf schließen, dass Investitionen in Hotelprojekte bei weitem mehr im Fokus stehen als Wohnprojekte.



Quelle: Jones Lang Lasalle IP



Betrachtet man nur das Investment in Bauprojekte abseits von Wohnbauten, dann ist in 2018 zu erkennen, dass vor allem in Nord-Westpolen viel investiert wurde. Grund hierfür ist der Ausbau der Industrie rund um Stettin. In Südpolen werden die Bauprojekte ebenso von Großinvestitionen getrieben. In dieser Region ist vor allem die Automobilindustrie sehr stark vertreten.

## 1.1. Infrastruktur

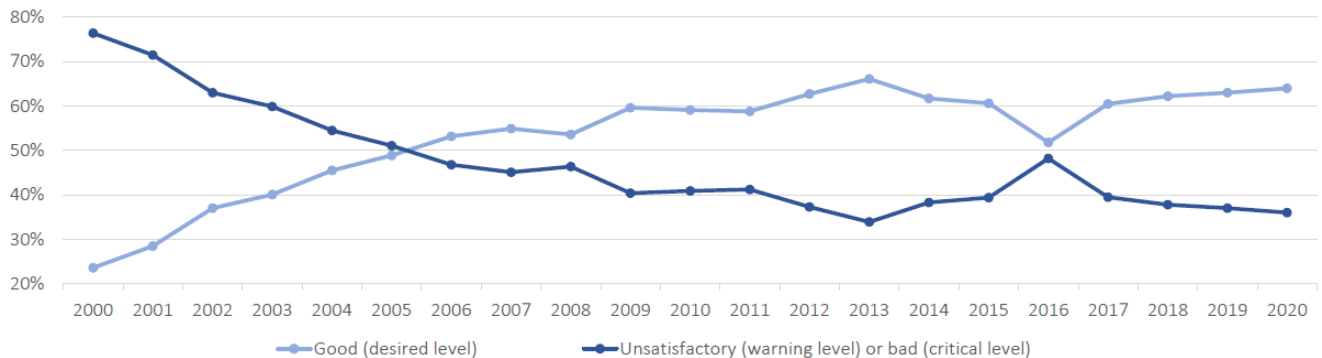
Mit ein Hauptgrund für das kontinuierliche Wachstum sind die Pläne der Regierung, die Infrastruktur weiter auszubauen. Speziell die Schieneninfrastruktur spielt eine große Rolle im Wachstum der Infrastruktur. Hierzu haben wir einen separaten Bericht erstellt mit allen Informationen, Projekten und Chancen. Daher wird die Schieneninfrastruktur in diesem Bericht nicht behandelt. Wenn Sie Interesse an dem Bericht zur Schieneninfrastruktur in Polen haben, senden Sie bitte eine Email an [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at).



Seit Polens EU-Beitritt wurde viel Geld in den Ausbau der Infrastruktur gesteckt – mit großem Erfolg. Wie auf der Grafik zu sehen ist, sind in den letzten zwei Jahrzehnten hohe Summen u.a. in die Entwicklung bzw. Verbesserung und den Ausbau des Straßennetzwerkes geflossen. Wo in 2000 noch ca. 78 % aller Straßen renovierungsbedürftig waren, sind dies in 2019 nun nur noch ca. 38 %.

### Motorways, expressways, streets and roads (PKOB 211)

Technical condition of surface on national roads managed by GDDKiA, as at the end of the year



2019-2020 - forecast

Quelle: Spectis based on GDDiKA data

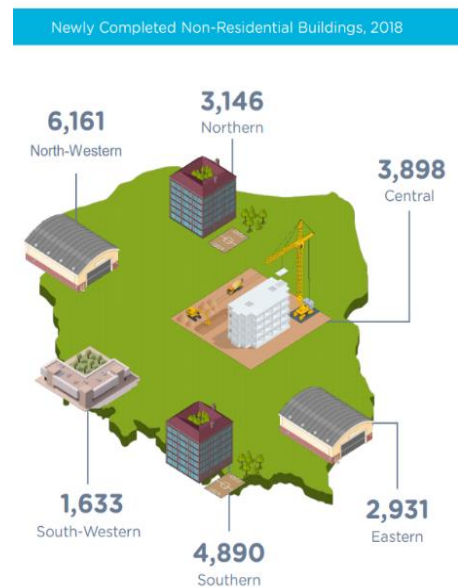
Einige Pläne und Projekte zum weiteren Straßenbau in Polen finden Sie im Kapitel „**Trends und Chancen**“.

In 2018 nahm der Infrastrukturbau 31,8 % der gesamten Bauleistung ein. Dieser Wert wird bis 2023 auf 32,5 % steigen (erwartet GlobalData). Mitgrund für diesen starken Anstieg ist ein Plan der Regierung für ein Investment von PLN 49 Mrd. um ein Hochgeschwindigkeits-Zug-Netzwerk zu bauen und PLN 35 Mrd. für einen neuen Zentralflughafen. Die Projekte sollen bis 2027 gestartet werden.

## 1.2. Büroflächen

Einer der größten Treiber der Bauindustrie sind Büroflächen. Laut Cushman&Wakefield war 2019 das beste Jahr eines Jahrzehnts mit einigen Rekord-brechenden Zahlen im Leasing- und im Investmentbereich. Dies bringt auch Herausforderungen für die Industrie mit sich, da die Arbeiten schneller finalisiert werden müssen. Dank des starken Flusses an neuem Kapital und stabilen Renditen wollen Entwickler rasch neue Projekte starten – auch ohne die Mietpreise stark anzuheben und trotz steigender Baukosten.

Im Frühjahr 2019 waren in ganz Polen 10,5 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Büroflächen verfügbar. Im Vergleich zu 2018 ist die Bürofläche um 7 % gewachsen. Im Frühjahr 2019 befanden sich laut der Immobilienfirma Axi Immo in ganz Polen über 1,6 Mio. m<sup>2</sup> an Büroflächen in Bau (mehr als die Hälfte davon in Warschau). Die weiteren Städte mit den meisten Aktivitäten sind Krakau (Krakow) und Breslau (Wroclaw).



Quelle: Statistics Office

Dass der Bedarf definitiv noch nicht gesättigt ist, zeigt sich auch dadurch, dass Kunden bereit sind, vor-Verträge für neue Entwicklungen zu unterzeichnen. Hier vergehen teilweise noch Jahre bis das Gebäude fertiggestellt ist, aber der Miet-Vorvertrag wird bereits fixiert. Cushman & Wakefield gibt an, dass mit Ende 2019 bereits 70 % der Projekte, die in Warschau 2020 fertig gestellt werden sollen, vor-vermietet waren. Weiters sind bereits ca. 13 % der Büroflächen, die 2021 in Warschau fertig werden, vermietet.

Dieser Wille zur Unterzeichnung von Verträgen zeigt sich auch in der Auslastung. So standen Ende 2019 nur 7,7 % der verfügbaren Büroflächen leer. Dies ist eine sehr gute Entwicklung – vor allem verglichen mit 2016, wo der Leerstand noch bei 15,1 % lag (Cresa Poland).

Der Spectis Bericht zum Bausektor in Polen von 2019-2025 geht davon aus, dass der Bürosektor in 2019-2021 rund um PLN 5 Mrd. (EUR 1,16 Mrd.) liegen wird. Angetrieben wird die Steigerung vor allem durch die steigenden Kosten von Baumaterial und steigenden Lohnkosten. Spectis erwartet, dass der Büromarkt nach 2020 schrumpfen wird. Grund für diese Vermutung sind die zurückgegangenen Vergaben von Baulizenzen in 2018 und im ersten Halbjahr 2019.

Ab 2021 ist mit einer Stabilisierung des Marktes zu rechnen, die durch die Annäherung von Angebot und Nachfrage entsteht sowie einem Rückgang im Business-Service-Sektor durch steigende Projektkosten und einem Mangel an Fachkräften. Somit wird der Wettbewerbsvorteil des poln. Marktes im Vergleich zu Westeuropa zurückgehen.

### **Flexible Büros**

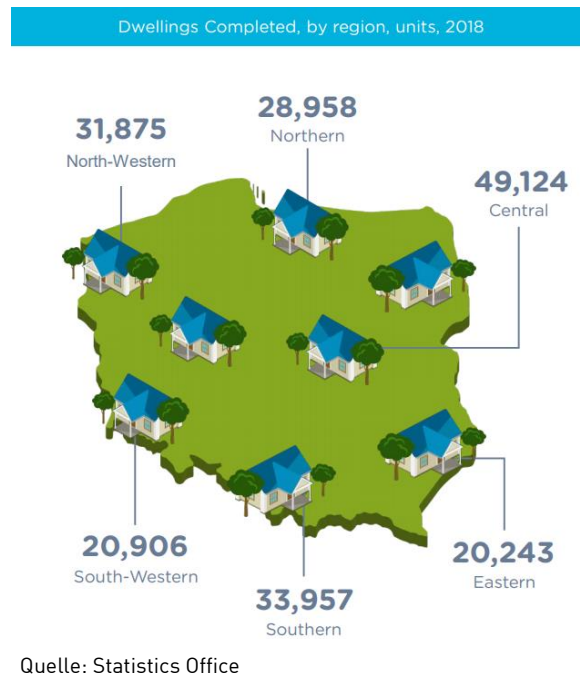
Mit Ende 2019 wurde in ganz Polen mehr als 220.000 m<sup>2</sup> an flexibler Bürofläche angeboten. Alleine in 2019 entstanden 52.000 m<sup>2</sup>. Krakau, wo sich das Angebot fast verdoppelt hat, konnte hier den größten Sprung verzeichnen. Derzeit sind ca. 2,6 % der Büroflächen für eine flexible Nutzung vorgesehen. In den kommenden Jahren wird eine Steigerung auf 5 % erwartet. CBRE geht davon aus, dass sich dieser Trend in 2020 fortsetzen wird. Es sollen ca. 42.000 m<sup>2</sup> hinzugefügt werden. Der Fokus liegt hierbei vor allem auf den regionalen Gebieten. Die Hauptanbieter sind Regus, WeWork und Business Link. Weitere Anbieter sind NewWork Offices, CitySpace, Rise, InOffice, Brain Embassy, OmniOffice, und Solutions Rent.

Die Mietkosten sind vor allem in Warschau sehr hoch und können mit Preisen, die z.B. in London bezahlt werden, verglichen werden. Gründe sind eine große Nachfrage und das limitierte Angebot. Zudem sind die meisten Co-Working Spaces sehr exklusiv und bieten u.a. auch eigen Barista, etc.

### 1.3. Wohnfläche

Laut GUS wurden 2018 112.914 Genehmigungen für den Bau von Wohngebäuden erteilt (bzw. Entwürfe eingereicht). Dies entspricht ca. 251.030 Wohnungen. Im ersten Halbjahr 2019 sank diese Zahl um 2,5 % und Mitte 2019 befanden sich 816.400 Einheiten in Bau (+3,4 %).

Die Preise für Wohnungen sind in allen Gebieten steigend. Viele Polen möchten eine Wohnung kaufen und nehmen zu diesem Zweck Kredite auf. Bis zuletzt wurden Wohnungen bis zu 110 % finanziert (10 % für die Einrichtung). Nun hat sich die Kreditpolitik der Banken verändert und ein Eigenkapital von 10-20 % wird vorausgesetzt. Dies stellt einige potentielle Käufer vor Herausforderungen. Die Summe der neuen Wohnbaukredite im ersten Halbjahr 2019 belief sich laut dem Biuro Informacji Kredytowej (BIK) auf EUR 7,2 Mrd. Dies entspricht einem nominalen Zuwachs in Zloty von 11,5 %. Die Vereinigung der Polnischen Banken (ZBP) rechnet in 2020 mit einem Kreditvolumen von PLN 65 Mrd. (EUR 15,16 Mrd.) für Wohnräume. Im Vergleich dazu wurden in 2019 PLN 62,6 Mrd. an Krediten vergeben. Dies war der höchste Wert seit 2010.



Die Grafikkarte zeigt, dass die meisten Wohnbauten in Zentralpolen in 2018 fertiggestellt wurden, gefolgt von Südpolen und Nord-Westpolen. In Südpolen ist die produzierende Industrie sehr stark und es gibt auch viele große Universitäten. In Nord-Westpolen ist die Nähe zu Deutschland sowie zu den Häfen in Stettin ein Faktor, warum viele Firmen hinziehen und somit auch Arbeitsplätze geschaffen werden und Wohnungen benötigt werden.

#### Wohnfläche und Corona

In 2020 war der Verkauf an Wohnflächen besser als in 2019! Dies ist auf zwei Hauptfaktoren zurückzuführen: fast keine Zinsen auf Sparguthaben (Wunsch nach Investment in Anlagegüter) und die günstigsten Hausbaukredite in der Geschichte Polens.

Um dieser Entwicklung weiter Rechnung zu tragen, haben Entwickler im September 2020 insgesamt mit dem Bau von 17.000 Wohnungen begonnen. Dies ist laut dem Statistikamt der höchste Stand für einen einzigen Monat seit Beginn der Aufzeichnungen. Diese 17.000 Wohnungen bezeichnen im Vergleich zur Vergleichsperiode im Vorjahr einen Zuwachs von 35 % und ein Plus von 55 % im Vergleich zum August.

Allerdings zeigt die Zahl der Baubewilligungen nicht den gleichen starken Trend. Im September wurden 13.900 Baugenehmigungen erteilt. Dies sind zwar mehr als im August, dennoch wurde im September letztlich weniger zu bauen begonnen. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden Genehmigungen für 114.000 Wohnungen erteilt. Dies ist ein Rückgang um 7 % im Vergleich zu 2019. Dies ist u.a. auf die Schließzeiten der Behörden während dem Lockdown auf Grund von Covid-19 zurück zu führen.



## 1.4. öffentliche Einrichtungen

Die Budgetperiode 2014-2020 endet zwar bald, doch werden viele Projekte noch rechtzeitig in die Bauphase starten um das Budget auszuschöpfen. Besonders die Modernisierung von bestehenden Gebäuden ist ein Treiber der Projektzahl. Hintergrund ist auch das Programm „Czyste Powietrze“ (saubere Luft), das die Regierung von 2018-2029 ausgerufen hat. Ein Betrag von EUR 4 Mrd. ist für das Projekt vorgesehen, mit dem vor allem die Erneuerung von Heizungsanlagen und Isoliermaßnahmen in Einfamilienhäusern gefördert werden. Negativ zu sehen ist allerdings, dass im Budget von 2007-2013 mehr Gelder für öffentliche Einrichtungen eingeplant gewesen als im laufenden. Es ist zu erwarten, dass im neuen Budget ab 2021 das Gesamtvolumen noch weiter sinken wird. Zudem befinden sich derzeit weniger große, spektakuläre Projekte in der Planungsphase, da die meisten Großprojekte mit dem vorhergehenden EU-Budget abgedeckt wurden. Dieser negative Trend zeigt sich auch darin, dass in 2018 um 12 % weniger Baugenehmigungen vergeben wurden und im ersten Halbjahr 2019 sogar um 43 % als im Vorjahresvergleich. Diese Projekte fehlen natürlich in den kommenden Jahren.

Bei den öffentlichen Einrichtungen ist auch zu bedenken, dass die poln. Gesellschaft altert und die Geburtenrate sinkt. Daher werden auf der einen Seite neue Bedürfnisse an Altenheime und Reha-Einrichtungen gestellt werden. Auf der anderen Seite wird die Zahl der Schüler und Studenten sinken und daher weniger Gebäude notwendig sein.

## 1.5. Hotels

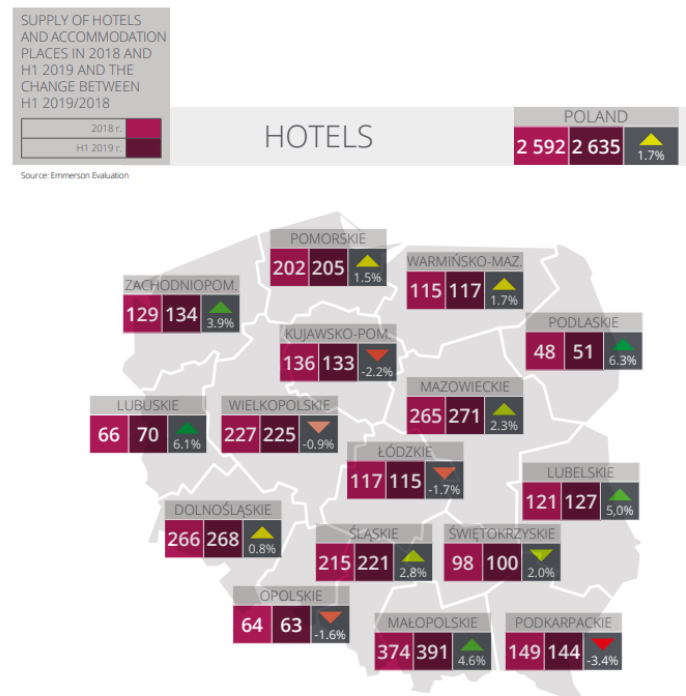
Der Hotelmarkt in Polen ist in den vergangenen Jahren – vor allem seit dem Beitritt Polens zur EU – stark gestiegen, allerdings war das Wachstum nicht so rasant wie im Bürobereich. Die Hotelindustrie, v. a. für Geschäftsreisende, war ein großer Fokus vieler Entwickler. Seit 2007 hat sich die Zahl der Hotelzimmer vervielfacht.

Im ersten Halbjahr 2019 verzeichnete Polen 2.635 Hotels mit 286.000 Betten. Dies ist ein Anstieg um 1,7 % im Vergleich zu 2018. Die meisten Hotels sind in Kleinpolen zu finden, mit einem Fokus auf Krakau. Die größten Steigerungen in der Anzahl an Hotels sind in den bekannten Touristenstädten zu verzeichnet sowie an der Küste und in den Bergen.

Ende 2019 waren noch sehr viele Entwicklungspläne für neue Hotels aktiv. Besonders Apartment-Hotels bzw. Gebäude mit Ferienwohnungen haben einen Anstieg verzeichnet.

Besonders die gute wirtschaftliche Situation Polens, die hohe Nachfrage nach Hotels im Geschäftsbereich sowie im Tourismus und die steigende Kaufkraft der Polen haben zum starken Wachstum der Hotelindustrie beigetragen, ebenso wie die konstante Steigerung der Qualität.

In Zukunft wird erwartet, dass vor allem in Ferienwohnungen investiert wird sowie in den großen urbanen Zentren. Innerhalb der nächsten zwei Jahre soll im urbanen Raum das Bettenangebot



Quelle: Emmerson Evaluation

verdoppelt werden. Bis Ende 2022 erwartet Emmerson Evaluation eine Anzahl von über 10.000 Ferienwohnungen in den 8 größten urbanen Zentren.

### **Covid-19 und Hotels**

Der Ausbruch von Covid-19 hat der Hotelindustrie einen herben Schlag verpasst und die Gästezahlen stark reduziert bzw. komplett unterbrochen. Die Covid-19 Pandemie ist eine enorme Herausforderung für die Hotelindustrie. Allerdings ist die poln. Wirtschaft weniger stark betroffen, als anderen Länder und daher wird eine rasche Rückkehr der Geschäftsreisenden erwartet.

Es wird erwartet, dass die Umsetzung von signifikanten Projekten verschoben wird oder manche Projekte gar nicht gebaut werden. Die Branche rechnet mit einigen Insolvenzen, speziell von Hotels mit einem geringeren Standard. In dieser Hinsicht wird es auch zu Übernahmen oder Zusammenschlüssen kommen. Emmerson Evaluation geht davon aus, dass die Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten in den nächsten 2-3 Jahren sinken wird.

Hotels die überleben möchten, müssen eine gute finanzielle Rücklage haben, die neuesten technologischen Trends anbieten sowie generell eine Top-Ausstattung aufweisen. Es ist eine gute Zeit für Hoteliers neue Technologien, Zugänge oder Verkaufsstrategien zu implementieren. Entwickler und auch Hotelbetreiber müssen neue Möglichkeiten zur Differenzierung finden bzw. neue Hotelkonzepte überlegen, um weiterhin profitabel arbeiten zu können.

Ein positiver Effekt von Covid-19 kann sein, dass die poln. Staatsbürger noch mehr im eigenen Land Urlaub machen werden und von Fernreisen eher Abstand nehmen. Da der Binnenmarkt an Touristen sehr groß ist, können diese Reisenden die fehlenden Touristen aus z.B. Asien auffangen.

## **1.6. Handel**

JLL meldete Mitte 2019 einen Stand von 14,8 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Einzelhandelsflächen in Polen. Davon sind 10,2 Mio. m<sup>2</sup> in 422 Einkaufszentren. Allein 406.000 m<sup>2</sup> wurden im Gesamtjahr 2019 übergeben und derzeit wird an 500.000 weiteren Quadratmetern gearbeitet (Cushman & Wakefield). Derzeit befinden sich die meisten Einkaufsflächen und -zentren in Städten mit mehr als 100.000 Einwohner. Experten gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren zusätzliche Investments in kleineren Städten (< 100.000 Einwohner) folgen werden.

### **Handel und Corona**

Es wird damit gerechnet, dass in 2020 insgesamt 250.000 m<sup>2</sup> an neuen vermietbaren Einkaufsflächen geliefert werden. Dies sind ca. 10 % weniger als in 2019. In Polen gibt es derzeit 532 Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von 12,2 Mio. m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Ende Q3 2020 war die Sättigung bei 316 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner.

Das derzeit am stärksten wachsende Format ist die Erweiterung von kleinen Einkaufszentren/Einkaufsparks mit Supermärkten. Dies ist auch eine Entwicklung, die durch Corona geprägt wurde, da die Menschen einen Fokus auf Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis legen und auf kleinere Einkaufszentren um weniger Menschen zu begegnen. Daher suchen mehr und mehr Mieter eine Geschäftsfläche in oder um Wohngebäuden. Analysen zeigen auch, dass diese Einkaufsmöglichkeiten einen rascheren Return erwirtschaften.

Laut der poln. Vereinigung der Einkaufszentren (PRCH), waren die Besucherzahlen in großen Einkaufszentren ca. 81 % des Vergleichszeitraums des Vorjahres. Kleinere und mittlere Geschäftsflächen zeigten ein um einige Prozentpunkte besseres Ergebnis.

Einige Mieter haben sich auch zu einer Reduktion der physischen Geschäftsfläche entschieden und einen höheren Fokus auf online-shopping gesetzt. Dies wird eine Herausforderung in den kommenden Jahren bleiben.

## 1.7. Lagerflächen

Ein enormes Wachstum zeigt der Immobilienmarkt für Lager. Ende September 2020 bestanden in Polen 22,3 Mio. m<sup>2</sup> an Lagerfläche. Der Großteil der Lagerflächen befindet sich in Warschau, wo 4,73 Mio. m<sup>2</sup> zu finden sind (23 % des Angebotes).

Von September 2019 bis September 2020 wurden über 2 Mio. m<sup>2</sup> an neuen Lagerflächen fertiggestellt, davon alleine knapp 700.000 m<sup>2</sup> im dritten Quartal 2020. Hier lag der Fokus der Entwicklungen in Schlesien, wo einige Großinvestitionen gebaut werden (Samsung, Mercedes, etc.).

Derzeit sind ca. 1,53 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Lagerflächen im Bau, etwas weniger als im Vorjahresvergleich. Auch hier sind die Gebiete mit den größten Zuwächsen Schlesien und Warschau. Entwickler setzten weniger auf spekulative Projekte, kaufen aber dennoch weiterhin Land für potentielle neue Lagerflächen.

Die freistehende Fläche hat sich im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 um 8,2 % leicht verbessert. Die meiste verfügbare Fläche besteht derzeit in Warschau, Schlesien. Am meisten ausgelastet sind Lagerflächen in Stettin und in Ostpolen. Die Miete ist sehr stabil.

## 1.8. Regionale Entwicklungen

Der Bericht von Spectis erwartet in den kommenden Jahren eine weitere Dezentralisierung des Marktes und somit eine Annäherung der Lücke zwischen den Büroflächen in regionalen Städten und Warschau. 2019 zeigt diese Entwicklung bereits, denn es wurden auf acht regionalen Märkten 61 Bürogebäude in Betrieb genommen. Gesamt haben die regionalen Märkte nun endlich ca. die Hälfte der Büroflächen erobert. BNP Paribas Real Estate Poland meldet, dass Krakau hierbei die Führung mit 159.000 m<sup>2</sup> übernimmt und somit in Krakau fast gleich viel neue Bürofläche, wie in der poln. Hauptstadt entstanden ist. An nächster Stelle steht Breslau mit 147.000 m<sup>2</sup>.

Das **Bedarfsvolumen in Krakau** beträgt 1.4116.700 m<sup>2</sup> und ist somit der größte regionale Markt. In den letzten drei Jahren ist der Markt um 56 % gewachsen.

In **Breslau gibt es derzeit Ressourcen von 1.188.400 m<sup>2</sup>**. Dies ist ein Anstieg seit 2017 um 39 %.

Weitere gute Entwicklungen zeigen **Posen, Kattowitz und die Drei-Stadt** (Danzig, Gdynia und Sopot) im Norden. In Posen konnte 2019 ein Wachstum von 18 % verzeichnet werden, was die größte Steigerung im Land darstellt.

### 1.8.1. Fokus: Warschau

#### Warschau: Büroflächen

Als Hauptstadt und Zentrum Polens befinden sich mehr als die Hälfte aller Büroflächen in Warschau (ca. 5,5 Mio. m<sup>2</sup>). Cushman & Wakefield publizierte für 2019 interessante Eckdaten zur Entwicklung in Warschau:

- In 2019 wurden alleine in Warschau 17 neue Büroprojekte mit einer Fläche von ca. 162.200 m<sup>2</sup> übergeben.
- Im Durchschnitt wurde per Projekt eine Marge in Höhe von 4,5 % erzielt.
- Das Gesamtinvestment summierte sich auf EUR 2,42 Mrd., was einer Steigerung um 40 % zu 2018 entspricht.
- Der Leerstand lag bei nur 5,3 % im Zentrum von Warschau und 7,8 % im Durchschnitt.

## KEY FIGURES



**5.59** mln m<sup>2</sup>  
TOTAL OFFICE  
STOCK



**162,200** m<sup>2</sup>  
NEW OFFICE SUPPLY,  
2019



**775,000** m<sup>2</sup>  
UNDER  
CONSTRUCTION



**7.8%**  
AVERAGE  
VACANCY RATE

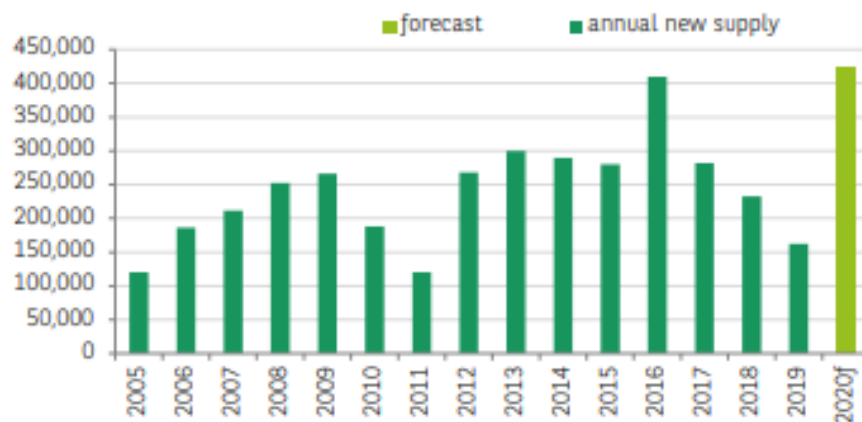


**€24/m<sup>2</sup>/mth**  
HEDLINE PRIME  
RENTS

Quelle: BNP Paribas Real Estate

Die folgende Grafik von BNP Paribas Real Estate zeigt die Anzahl an Büroflächen, die pro Jahr hinzugefügt wurden. BNP geht von einem zusätzlichen Angebot, das 2020 auf den Markt kommt, von ca. 420.000 m<sup>2</sup> aus.

### Annual office supply in Warsaw (sqm)



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Die gute Entwicklung am Warschauer Markt ist zurückzuführen auf die hohe Auslastung am Arbeitsmarkt, die Verfügbarkeit von erstklassigen Projekten und dem steigenden Interesse nationaler und internationaler Investoren. Mit Ende 2019 erreichte die Warschauer Bürofläche 5,59 Mio. m<sup>2</sup>.

Von 2017-2019 war ein Angebotsloch in Warschau zu sehen. Dies sollte sich 2020 ändern, denn mit Ende 2019 waren 780.000 m<sup>2</sup> an Bürofläche im Bau, wobei fast 88 % zentral platziert sind. Hauptzentren sind neue Projekte rund um den Kreisverkehr „Daszynskiego“ und dem Zentralbahnhof. Die Projekte außerhalb des Zentrums sind zurückgegangen, da vor allem die leichte Erreichbarkeit bzw. die Parkmöglichkeiten eine Rolle spielen.

### Warschau: Büroflächen und Corona

Im Warschauer Büromarkt war die Mietaktivität in den ersten drei Quartalen 2020 um 35 % geringer als im Vergleich zum Vorjahr. Gesamt wurden 113.000 m<sup>2</sup> vermietet. Die Entwickler sind allerdings nicht langsamer geworden, auch wenn die Quote an freien Flächen durch Covid-19 gestiegen ist. Am Ende des Q3 2020 standen 9,6 % der Büroflächen in Warschau leer. Dies ist das höchste Ergebnis in zwei Jahren. Hauptgrund ist, dass Unternehmen die Entscheidungen über Büromieten ausgesetzt habe.

Im Q3 2020 wurden 131.500 m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen auf dem Warschauer Markt frei. Alleine sieben Projekte waren für diese Fläche verantwortlich, wobei 67 % auf zwei Gebäude des „The Warsaw HUB“ entfallen. Derzeit

bietet Warschau gesamt 5,82 Mio. m<sup>2</sup> an Bürofläche. Die aktuelle Situation hält Entwickler nicht davon ab neue Projekte zu starten. Generell wird erwartet, dass sich die Wirtschaftslage nach Ende der Pandemie rasch erholen wird und die Mitarbeiter aus dem Home Office zurück kehren. Büroentwickler gehen davon aus, dass es in Folge der Pandemie zwar flexiblere Bürozeiten geben wird, aber ein Büro dennoch nicht ersetzbar ist.

### **Warschau: Privatwohnungen**

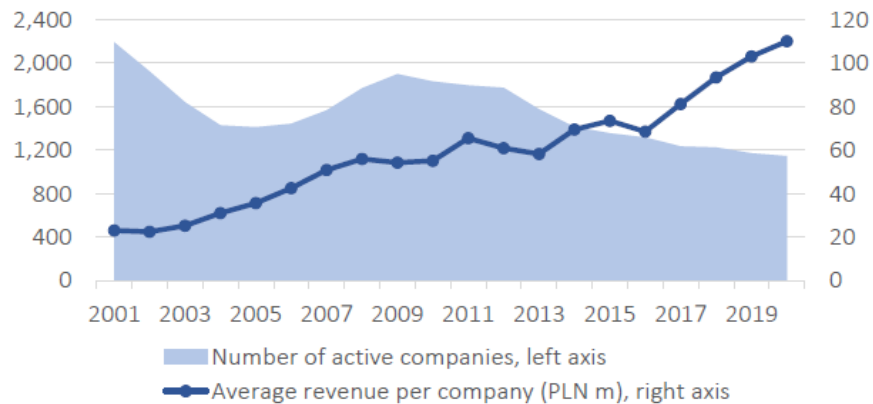
In 2019 sind die Wohnungsmieten im Zentrum von Warschau auf durchschnittlich EUR 24/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Dies ist ein Anstieg um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch in anderen Gebieten wie Mokotów oder Jerozolimskie erhöhte sich die Miete um 3,6 % bzw. 3,4 % auf EUR 14,50 und EUR 15,00/m<sup>2</sup>/Monat. Weitere Beispiele sind EUR 12,5-14,5/m<sup>2</sup>/Monat in Stuzewiec oder auch EUR 16,5-19,5 in Nowa Wola. Es wird in den kommenden Monaten eine weitere Steigerung der Mietpreise erwartet, bzw. eine Reduzierung an zusätzlichen Leistungen/Rabatten/etc. Gründe für die Steigerung sind die starke Leistung des Büromarktes, die geringe Verfügbarkeit von freien Büroflächen sowie der steigenden Entwicklungs- und Einrichtungskosten.

Die größten Projekte die derzeit in Warschau gebaut werden, inkludieren: Varso, Generation Park, Forest, The Hub, Skyliner, Spark, The Park und Mennica Legacy.

## 2. Konkurrenzsituation

Laut dem poln. Statistikamt GUS gab es Mitte 2019 **57.808 Baufirmen nach dem Handelsrecht, 573 Baugenossenschaften und 9 Staatsunternehmen**. Die große Zahl der Firmen nach Handelsrecht lässt sich auf eine Vielzahl an Einzelunternehmen zurückführen. Spectis zeigt in 2018 von einer Zahl an Baufirmen, die mehr als 49 Personen angestellt haben von ca. 1.200. Die folgende Grafik lässt erkennen, dass die Zahl der Firmen zurückgeht, was auf eine Konsolidierung des Marktes rückschließen lässt. Dies erklärt auch die wachsenden Durchschnittsumsätze in der Industrie. In 2017 lag der durchschnittliche Umsatz der Unternehmen mit über 49 Mitarbeitern noch bei ca. PLN 75 Mio. (~EUR 17,44 Mio.), so erwartet Spectis in 2019 einen Durchschnittsumsatz für ca. 1.120 Firmen von PLN 110 Mio. (~EUR 25,58 Mio.). Dies ist eine Steigerung um ca. 47 %.

Number of construction companies and average revenue



Note: data for companies with more than 49 employees; 2019-2020 - forecast

Quelle: Spectics

Folgend eine Liste mit den größten Bauunternehmen in Polen. Der Umsatz stammt aus dem Jahr 2018 und ist in Mio. Euro angegeben. Die Umrechnung von Zloty in Euro erfolgte zum jahresdurchschnittlichen Wechselkurs von 1 EUR = 4,2615 PLN.

Firma	Umsatz *)	Festangestellte	Internetadresse
Budimex S.A.	1.733,5	6.906	<a href="http://www.budimex.com.pl">http://www.budimex.com.pl</a>
Grupa Strabag Sp.z o.o.	961,4	4.138	<a href="http://www.strabag.pl">http://www.strabag.pl</a>
Erbud S.A.	547,2	2.527	<a href="http://www.erbud.pl">http://www.erbud.pl</a>
Polimex-Mostostal S.A.	384,1	4.342	<a href="http://www.polimex-mostostal.pl">http://www.polimex-mostostal.pl</a>
Warbud S.A.	367,3	1.241	<a href="http://www.warbud.pl">http://www.warbud.pl</a>
Mostostal Warszawa S.A.	237,8	k.A.	<a href="http://www.mostostal.waw.pl">http://www.mostostal.waw.pl</a>
Mostostal Zabrze S.A.	143,9	1.871	<a href="http://www.mostostalzabrze.pl">http://www.mostostalzabrze.pl</a>
Mostostal Siedlce Sp.z o.o., Sp.k.	129,0	k.A.	<a href="http://www.mostostal.siedlce.pl">http://www.mostostal.siedlce.pl</a>

Quelle: Tageszeitung Rzeczpospolita vom 31. Mai 2019, Liste der 500 größten Unternehmen in Polen

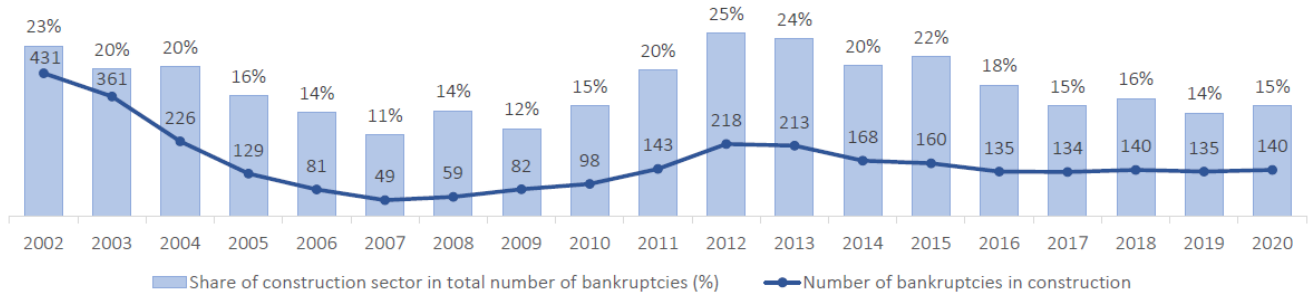
Unternehmen, die derzeit in Schlüsselprojekten in Warschau involviert sind, sind: HB Reavis Poland, Golub Gethouse, Ghelamco Poland, Skanska Property Poland, Echo Investment und White Star Real Estate.

Generell ist die finanzielle Situation der Bauindustrie gut. Die untenstehende Grafik zeigt sehr gut, dass die Zahl der Konkurse im Bauwesen in den vergangenen Jahren relativ stabil war. Der starke Anstieg von 2011-2015 ist auf die Nachwirkungen der Finanzkrise zurück zu führen, da in den Jahren der Krise nur wenige neue Projekte unterzeichnet bzw. gestartet wurden.



Market financial condition

Bankruptcies in construction



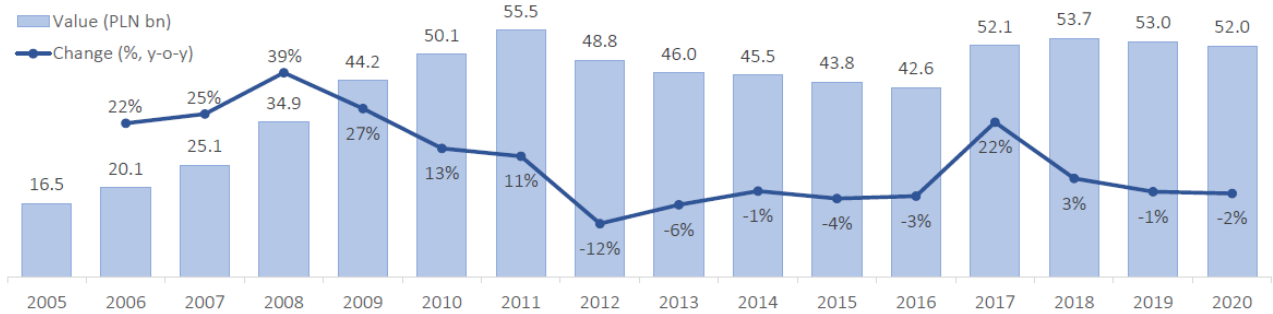
2019-2020 - forecast

Quelle: Spectis based on Coface data

Ein Aspekt, der für die Erwartungen der kommenden Jahre relevant ist, ist der Auftragsstand der größten Bauunternehmen in Polen. In 2018 stieg dieser noch auf ein Niveau von PLN 53,7 Mrd. (EUR 12,5 Mrd.) an. Allerdings wird für das Gesamtjahr 2019 und 2020 eine negative Entwicklung erwartet. Dies geht einher mit der Reduktion der unterzeichneten Baubewilligungen im vergangenen Jahr. Die zweite Grafik zeigt den Auftragsstand der größten Unternehmen im Details. Es ist zu erkennen, dass in 2018 Budimex, Strabag und die Porr die führenden Unternehmen hinsichtlich des Auftragsstandes waren. Den größten Rückgang über die letzten Jahre verzeichnete PBG.

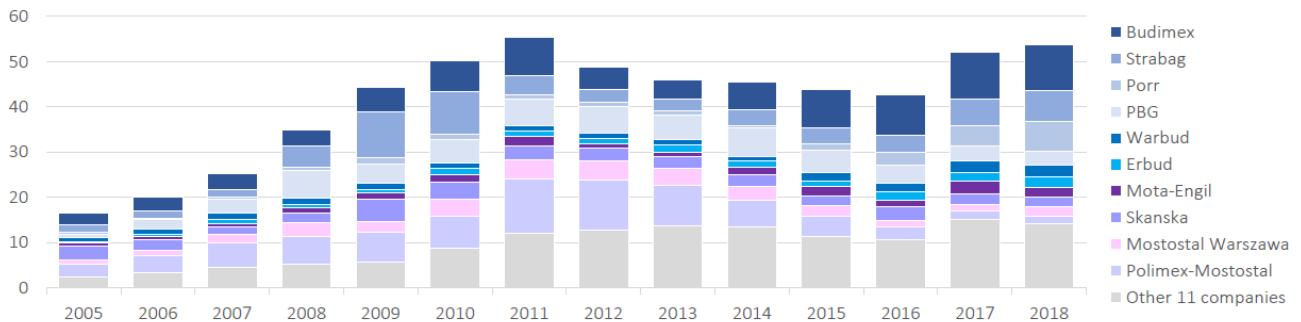
Backlog of major construction groups

Total backlog of major construction groups, end-of-year



2019-2020 - forecast

Backlog of major construction groups (PLN m), end-of-year



Source: Spectis based on reports from contractors

Quelle: Spectis basierend auf Coface Daten

### 3. Herausforderungen der Industrie

#### Rückgang des Wirtschaftswachstums

Extern betrachtet ist der wirtschaftliche Rückgang in der gesamten EU ein ausschlaggebendes Thema. Polen ist ein Fokusland für Investoren; kommen diese allerdings nicht mehr auf Grund der schlechteren Wirtschaftslage, wirkt sich dies auch auf Polen negativ aus.

#### Regulatorisches

In 2018 hat die poln. Politik ein Verkaufsverbot für Sonntage ausgesprochen. Dies hat das Interesse an kommerziellen Flächen reduziert, allerdings auf der anderen Seite die nötigen Lagerkapazitäten für E-Commerce erhöht. Somit ist der Markt für Lagerhallen gestiegen.

#### Baumaterial / Kosten

Ein besonders negativer Aspekt sind die steigenden Kosten in den Baumaterialien und Services. Alleine im Dezember 2018 ist der Preis für Materialien um 3,7 % gestiegen und der Preis für den Bau eines Gebäudes um 3,9 % y/y in 2019.

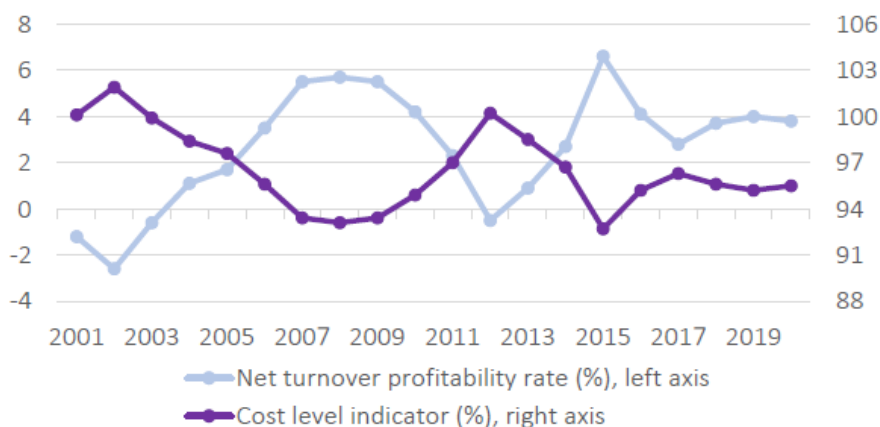
#### Arbeitnehmer / Kosten

Ein weiterer Punkt ist, dass es für den Bausektor schwer ist, qualifizierte Arbeitnehmer zu finden. Gründe hierfür sind u.a. die Abwanderung ins westliche Ausland wie Großbritannien oder Deutschland oder auch der hohe Anteil an Selbstständigen im Bausektor. Um die Lücke zu schließen, kommen viele Arbeitnehmer aus der Ukraine oder auch Weißrussland nach Polen, allerdings wird auch hier der Engpass immer größer. Eine weitere Herausforderung ist die Berufsausbildung in Polen. Die Lehre, wie sie im DACH-Raum bekannt ist, gibt es in dieser Form in Polen nicht. Daher werden viele Qualifikationen im Ausland nicht anerkannt bzw. auch bei Erwerb im Ausland in weiterer Folge in Polen nicht abgegolten. Auch das Prinzip des lebenslangen Lernens ist noch unterrepräsentiert und daher wird eine Erwerbung weiterer Qualifikationen von nur wenigen Personen betrieben.

Zudem erhöht die poln. Regierung jährlich den Mindestlohn um einen wesentlichen Prozentsatz und will bis zum 01.01.2024 einen Mindestlohn von PLN 4.000,- (~ EUR 900,-) sehen.

Die folgende Grafik zeigt das Verhältnis der gesamten Baukosten zum Profit. Es ist zu erkennen, dass sich die Kosten und der Profit weiter annähern, was die Gewinnspanne sinken lässt. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend leider so fortsetzt.

#### Cost level and profitability of construction companies



Note: data for companies with more than 49 employees; 2019-2020 - forecast

Quelle: Spectis basierend auf GUS Daten

## **Finanzierung**

Der Großteil der poln. Baufirmen finanziert sich über Banken, Kredite und informelle Quellen (Familie, Freunde, etc.). Allerdings, ist es prinzipiell schwer für die Bauindustrie, Zugang zu Finanzierungen zu erhalten. Statistiken zeigen, dass viele an Baufirmen vergebene Kredite nicht gut performen. Eine der größten Herausforderungen in diesem Zusammenhang sind u.a. ungelöste Konflikte, verzögerte Zahlungen und Nachforderungen. In Verbindung mit den niedrigen Preisen in den Verträgen, hat dies zu einer erhöhten Insolvenzzahl und einer niedrigen Solvenz geführt. Daraus resultieren in weiterer Folge höhere Zinsen und in eine geringere Zahl von langfristigen Krediten.

Um die Risiken zu reduzieren ist es notwendig, die ungelösten Konflikte zu reduzieren und somit Zahlungen auszulösen. Hier ist eine Vereinbarung für einen Arbitration Court eine gute Möglichkeit, um diese Dispute zu lösen. Schiedsgerichte sind kostengünstiger und schneller als traditionelle Gerichte.

In 2017 hatten 49,4 % aller Baufirmen in Polen finanzielle Probleme und versuchen mit Handelskrediten eine Erleichterung zu schaffen. So berichtet ein SAFE Report von 2017, dass 36 % der Umfrageteilnehmer, dass sie als poln. Bauunternehmer mit Handelskrediten gearbeitet haben. Der EU-28 Durchschnitt ist 19 %.

## **Verspätet Zahlungen**

Nach dem European Payment Report von 2017, ist die Zahlungsmoral in Polen etwas über dem Durchschnitt. Dennoch haben verspätete Zahlungen einen negativen Einfluss auf 36 % der poln. Firmen (EU-28 Durchschnitt ist 33 %). Eine Coface Studie von 2017 zeigt, dass fast ein Viertel der poln. Firmen negativ von Zahlungen, die mindestens drei Monate verspätet sind, beeinflusst werden. Diese Studie wurde allerdings während einer wirtschaftlich schwierigen Zeit erstellt. Die Zahlungsverspätungen dehnen sich in weiterer Folge auch auf die Lieferanten der Bauunternehmen aus. Leider ist auch die Generaldirektion für Landesstraßen und Autobahnen (GDDKiA) oft mit Zahlungen verspätet.

## **Zeit und Kosten um Baugenehmigungen und Lizenzen zu erhalten**

In 2017 dauerte der durchschnittliche Bau eines Warenhauses 153 Tage. Der OECD Durchschnitt lag bei 154,6 Tagen. Diese Dauer involvierte 12 administrative Prozeduren.

Alle Projekte benötigen folgende Dokumente:

- Bauplan in Form eines Masterplans oder einer individuellen Entscheidung, welche die Bedingungen für die Entwicklung setzen.
- Baugenehmigung; ausgenommen sind Einfamilienhäuser. Diese benötigen nur eine formelle Mitteilung an die Baubehörde. Je nach dem Baugrund können noch weitere Genehmigungen nötig sein (Wasser, Schutz historischer Bauten, Genehmigung für das Fällen von Bäumen, etc.). Bei Infrastrukturprojekten gibt es vereinfachte Prozesse für öffentliche Entwickler.

**Bauprozedere – Zeit und Kosten in Polen**

<b>Prozess</b>	<b>Zeit zur Erfüllung</b>	<b>Zugehörige Kosten</b>
Erhalt der aktuellen geodesischen Daten	21 Tage	PLN 2.000 / EUR 450
Anfrage und Erhalt der Zustimmung von lizenzierten Sanitätsexperten	7 Tage	PLN 750 / EUR 170
Anfrage und Erhalt der Lizenz von Brandschutz-Experten	3 Tage	PLN 1.000 / EUR 230
Erhalt der Zustimmung von der Gruppe der Projektdokumentations-Koordination (ZUDP) über das Fehlen von Konflikten zwischen Versorgungsverbindungen	30 Tage	No charge
Anfrage und Erhalt einer Baugenehmigung	65 Tage	PLN 588 / EUR 130
Fertigstellung der Vereinbarung mit den Versorgungsunternehmen: Wasser und Abwasser	5 Tage	PLN 250 / EUR 60
Notifikation der Gemeindebehörden über den Beginn des Baus und Registrierung des Bautagebuches	1 Tag	Keine Kosten
Inspektion der Warschauer Wasser-Organisation und Erhalt von Wasser- und Abwasser	1 Tag	Keine Kosten
Inspektion des Nationalen Hygiene Inspektorats und Erhalt der Zustimmung	14 Tage	Keine Kosten
Erhalt der Wasser- und Abwasseranbindungen von der Warschauer Wasser-Organisation	14 Tage	PLN 50 / EUR 12
Erhalt des geodesischen post-executive Inventory	3 Tage	PLN 50 / EUR 12
Antrag auf die Erhalt der Nutzungsgenehmigung	21 Tage	PLN 50 / EUR 12

Quelle: Doing Business overview for Poland, World Bank, 2017

## 4. Rechtliche Rahmenbedingungen

In Polen gibt es vier Hauptinstitutionen, die für die Bauindustrie relevant sind:

**Ministerium für Investment und Entwicklung** ist verantwortlich für die rechtlichen Rahmenbedingungen, räumliche Planung und Entwicklung sowie die Entwicklung von Wohnräumen und der Region. Dem Ministerium unterstellt sind auch die Vermessungsbehörde (GUGIK) und die Bauinspektion (GUNB).

**Die Generaldirektion für Landesstraßen und Autobahnen (GDDKiA)** ist die zentrale Stelle für alle Themen die das nationale Straßennetz betreffen. Diese Behörde verwaltet die Straßen und implementiert das Staatsbudget für die Erweiterung bzw. Erhaltung des Netzwerkes. Die Kompetenzen der GDDKiA inkludieren die Implementierung der nationalen Transportpolitik zum Straßensystem, der Koordination mit lokalen Administrationen die Straßenerweiterung betreffend, die Vorbereitung und Koordination der Autobahnmaut sowie die Einnahme dieser Maut.

**Das Nationale Wohnprogramm (NHP)** wurde Ende 2016 als das Home+ Programm gegründet. Eine der Hauptaufgaben der NHP ist es, Land welches sich in Staatsbesitz befindet für den Bau von günstigen Mietwohnungen und -häuser frei zu machen innerhalb des Home+ Programms. Ziel ist es, Familien und Personen mit einem geringen Einkommen die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnung/Haus zu kaufen. Die Mieten starten bei PLN 10-20/m<sup>2</sup> (~EUR 2,25-4,5/m<sup>2</sup>). In 2019 sollten 2.900 Mietwohnungen alleine in Warschau gebaut werden. Eine weitere Säule dieses Programms ist es, die Administration in kleineren Städten – und zugehörige Investoren – bei Projekten in diesen Städten zu unterstützen. Derzeit befinden sich mehr als 10.000 Wohneinheiten im Bau. Der Wert wird auf ca. PLN 2 Mrd. (~EUR 450 Mio.) geschätzt.

**Das Nationale Straßenbau-Programm** umfasst den Zeitraum von 2014-2023, mit einer möglichen Erweiterung bis 2025. Die poln. Regierung versprach Ausgaben in Höhe von PLN 107 Mrd. (~EUR 24 Mrd.) für das Investment in neue Infrastruktur. Inkludiert sind hier der Bau von Autobahnen, Autostraßen und Umfahrungen bis PLN 55,4 Mrd. Für Serviceausgaben und dem Kauf von Land stehen PLN 46,8 Mrd. zur Verfügung und für die Erhöhung der Straßensicherheit PLN 4,8 Mrd. Das Hauptziel des Programms ist ein komplettes Straßennetzwerk und die Verbindung zwischen den größten Städten Polens, um die Reisezeit um bis zu 15 % zu verkürzen. Im Juni 2017 hat die Regierung den Topf nochmals auf PLN 135 Mrd. erhöht.

## 5. Trends und Chancen

Global Data erwartet von 2019-2023 eine jährliche Wachstumsrate von 4,61 %. Der Hauptanteil wird von Projekten der Infrastruktur getragen. So sollen bis 2023 ca. 32.5 % der Bauleistung auf Infrastrukturprojekte zurückgeführt werden. Der Wert des Sektors wird von Spectis für 2020 auf EUR 59 Mrd. (PLN 250 Mrd.) geschätzt.

Positive Einflüsse auf den Bausektor sind folgende Punkte:

- Regierungspläne zum Ausbau der Infrastruktur (speziell Schieneninfrastruktur). U. a. ist ein Investment von PLN 49 Mrd. in ein Hochgeschwindigkeits-Zug-Netzwerk geplant und 35 Mrd. für den Bau eines neuen Zentralflughafens. 2027 soll hier, laut Regierungsinformationen, das erste Flugzeug starten können.
- private Investments in die Transportinfrastruktur
- Energieprojekte
- Neu- und Ausbau von kommerziellen und industriellen Projekten

Große Chancen im Bauwesen hat alles an Produkten und Technologien, das die Effizienz und die Produktivität im Bau verbessert. Steigende Material- und Lohnkosten müssen zumindest zum Teil auf diese Weise kompensiert werden.

### Chancen je Industrie

**Einkaufszentren:** Im westeuropäischen Schnitt entfallen auf je 1.000 Einwohner 279 m<sup>2</sup> an Einkaufszentren. In Polen liegt dieser Wert bei 265 m<sup>2</sup>. Ein weiteres Wachstum der Einkaufszentren ist also abzusehen.

**Lagerflächen:** Die Lagerflächen/Logistikzentren werden vor allem für den Online-Handel genutzt (siehe die Publikation des Außenwirtschafts Centers Warschau zu E-Commerce in Polen). Die Nachfrage ist weiter steigend und alleine im März 2019 befanden sich 2,14 Mio. m<sup>2</sup> an Lagerflächen in Bau. Weitere Projekte werden wöchentlich verkündet. Die wichtigsten Standorte hier sind Warschau, Zentralpolen (Lodz/Lodz) und Schlesien. Hochtechnologische Logistiklösungen sind in diesen Lagerflächen ein Muss.

**Hotels/MICE Industrie:** Der Hotelmarkt ist weiterhin nicht gesättigt. In diesem Zusammenhang ist auch ein Wachstum der MICE Industrie zu beobachten. Vor allem in Warschau fehlt es z.B. an einem vernünftigen Kongresszentrum und die weiteren Messegelände in Polen sind teilweise stark veraltet.

Im Bereich Hotel bzw. Studentenwohnungen ist auch die steigende Zahl an internationalen Studenten hervorzuheben. Hier sind vor allem innovative Konzepte in der Verbindung von verschiedenen Nutzungszwecken spannend.

**Wohnungen / Häuser:** Auch in Polen zieht es immer mehr Leute vom Land in die Städte. Wohnraum wird immer rarer – vor allem im Bereich der Mittelklasse.

Zudem möchten viele Polinnen und Polen ein Eigenheim besitzen – unabhängig davon ob Wohnung oder Haus – und nehmen zu diesem Zweck Kredite auf. Bis zuletzt wurden Wohnungen bis zu 110 % finanziert (10 % für die Einrichtung). Nun hat sich die Kreditpolitik der Banken verändert und ein Eigenkapital von 10-20 % wird vorausgesetzt. Dies stellt einige potentielle Käufer vor Herausforderungen. Die Summe der neuen Wohnbaukredite im ersten Halbjahr 2019 belief sich laut dem Biuro Informacji Kredytowej (BIK) auf EUR 7,2 Mrd. Dies entspricht einem nominalen Zuwachs in Zloty von 11,5 %.

Besonders für Fertigteilhäuser / Baumaterialien bedeutet dies Chancen.



Im Bereich der Eigenheime ist auch das Regierungsprogramm „Czysta Powietrze“ (saubere Luft) relevant. Dieses Programm wurde von 2018-2029 ausgerufen und umfasst ein Budget von EUR 4 Mrd. Maßnahmen in diesem Programm sind die Förderung der Erneuerung von Heizungsanlagen und Isoliermaßnahmen in Einfamilienhäusern. Formen der Förderungen sind Zuschüsse, Vorzugskredite und Steuernachlässe.

Zudem stellt die Regierung ab 2020 einen Betrag von ca. EUR 116 Mio. für die Instandhaltung und Steigerung der Energieeffizienz von Plattenbauten zur Verfügung. Die Kosten können bis zu 50 % erstattet werden; bei denkmalgeschützten Bauen bis zu 60 %.

**Circular Construction, Green Building und Energie-effizientes Bauen:** In 2019 hat Polen nach Angaben des Statistischen Hauptamtes (GUS) eine Gesamtsumme von 2,931 Mio. Tonnen an Abfall im Bau und Abriss verzeichnet. Davon wurden 1,462 Mio. Tonnen wiederverwertet. Um die EU-Richtlinien zur Abfallverwertung und -vermeidung einzuhalten, muss Polen noch viele Schritte setzen. Hier ist Österreichisches Know-How gefragt.

Zudem sind auch (fast) alle neuen Büro- oder öffentlichen Gebäude nach einem Umweltstandard zertifiziert. Auch im Bereich der Privathäuser wird der Fokus auf „grünes“ Bauen und Energieeffizienz immer stärker ausgeprägt.

Polen hat auch das Projekt „Gesunde Luft“ ausgerufen, wo Mittel zur Verfügung gestellt werden, um durch bauliche Anpassungen/Renovierungen/Verbesserungen die Luftverschmutzung in Polen zu reduzieren.

**Straßenbau:** Im nationalen Straßenbau-Programm sollen bis 2024 (Erweiterung wahrscheinlich) 3.267,7 Straßenkilometer neu entstehen. Dies beinhaltet 252,2 km an Autobahnen, 2.642 km an Autostraßen und 389,4 km an Umfahrungen.

**Schieneinfrastruktur:** In den kommenden 10 Jahren sollen in Polen 1.800 Schienenkilometer gebaut werden. Details finden Sie in unserem Bericht „Schieneinfrastruktur in Polen“. Bei Interesse, senden Sie eine E-Mail an [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at)

### Ausgewählte Projekte

Wir weisen darauf hin, dass das AußenwirtschaftsCenter Warschau eine **Bauprojektliste für ganz Polen** führt, wo alle Ausschreibungen mit vorhandenen Informationen und Kontaktdaten angegeben sind. Nähere Details entnehmen Sie bitte [https://www.advantageaustria.org/pl/files/Angebot\\_Bauprojektliste.pdf](https://www.advantageaustria.org/pl/files/Angebot_Bauprojektliste.pdf).

Sie haben Interesse an der Projektliste? Senden Sie eine E-Mail an [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at).

## Weiterführende Informationen und Internetlinks

### Infrastrukturministerium

Ministerstwo Infrastruktury  
ul. Chatubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa  
T +48 22 630 10 00  
F +48 22 630 11 99  
E [kancelaria@mi.gov.pl](mailto:kancelaria@mi.gov.pl)  
W <https://www.gov.pl>

### Ministerium für Investitionen und Entwicklung

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju  
ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa  
T 222 500 130  
E [kancelaria@miir.gov.pl](mailto:kancelaria@miir.gov.pl)  
W <http://www.gov.pl/web/inwestycje-rozwoj>

### Hauptamt für Bauaufsicht

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego  
ul. Krucza 38/42  
00-926 Warszawa  
T +48 22 661 81 42  
F +48 22 661 81 42  
E [kancelaria@gunb.gov.pl](mailto:kancelaria@gunb.gov.pl)  
W <https://www.gunb.gov.pl/>

### Amt für öffentliche Aufträge

Urząd Zamówień Publicznych (UZP)  
ul. Postępu 17A  
02-676 Warszawa  
T +48 22 458 77 01  
F +48 22 458 77 00  
E [uzp@uzp.gov.pl](mailto:uzp@uzp.gov.pl)  
<http://www.uzp.gov.pl>

### Arbeitgeberverband der Bauwirtschaft

Polski Związek Pracodawców Budownictwa  
Mitgliederauflistung <http://pzpb.com.pl/o-zwiazku/firmy-czlonkowskie/>

### Kammer der Bauwirtschaft

Polska Izba Budownictwa  
Mitgliederauflistung: <https://pib.net.pl/czlonkowie/firmy>

### Architektenkammer Polens

Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej  
<http://www.izbaarchitektow.pl>

**Verband der Innenarchitekten**

Stowarzyszenie Architektów Wnętrz

Mitgliederauflistung: <https://saw.org.pl/czlonkowie/>**FACHPRESSE, FACHPORTALE**BUILDER (Monatszeitschrift) - <https://builderpolska.pl/>FORUM BUDOWLANE (Monatszeitschrift) - <http://forum-budowlane.pl/>Miesięcznik Materiały Budowlane (Monatszeitung Baumaterialien) - <https://materiałybudowlane.info.pl>Nowoczesne Budownictwo Inżynieryjne (Tiefbau) - <http://www.nbi.com.pl/>BTA Budownictwo Technologie Architektura - <https://www.bta-czasopismo.pl/>Murator - <https://murator.com.pl>Internetportal Bauwirtschaft - <http://www.wnp.pl/budownictwo/>Internetportal Nachhaltiges Bauen - <http://buildings.pl>**FACHMESSEN****Budma**Die größte Baummesse Polens, Poznan <https://www.budma.pl/en>

AUSSENWIRTSCHAFT AUSTRIA

AUSSENWIRTSCHAFTSCENTER WARSCHAU

Ul. Królewska 16

00-103 Warszawa

Polen

T +48 22 586 44 66

E [warschau@wko.at](mailto:warschau@wko.at)

W [wko.at/aussenwirtschaft/pl](http://wko.at/aussenwirtschaft/pl)

