

POLEN: DER MARKT FÜR PRODUKTE DES BAUNEБENGEWERBES



Oktober 1998 bis Jänner 1999

Im Auftrag des Studienfonds der Österreichischen Kontrollbank

Wolfgang Quantschnigg und Richard Temsch

Zusammenfassung

Allgemeines:

Polen ist mit einer geschätzten Bauleistung von 42.500 Mio. US\$ 1998 der weitaus größte Baumarkt in Ost-Mitteleuropa (davon 17.000 Mio.US\$ gewerblich und 25.500 Mio.US\$ Wohnbau) und der mit ca. 18% auch der am stärksten wachsende Markt. Die Addition von fast 40 Millionen Einwohnern mit einem akuten Wohnungsmangel, ausgedrückt durch die Verfügung von nur 18,4 m² pro Einwohner mit dem starken Wirtschaftswachstum auch in den nächsten Jahren, wird einen der größten Baumärkte Europas überhaupt hervorbringen. Obwohl die gute wirtschaftliche Entwicklung Polens Investitionen stark begünstigt, gibt es in vielen Bereichen Probleme mit der Finanzierung. Die Zinsen und die Inflation sind noch hoch (wenn auch fallend) und das Kursrisiko langfristig schwer abschätzbar. Staatliche und kommunale Stellen haben Finanzierungsprobleme wegen geringen Steuereinnahmen einerseits und andererseits hohen laufenden Ausgaben, z.B. im sozialen Bereich. Dadurch ist der Bau von öffentlichen Gebäuden wie Krankenhäusern, Schulen und Ämtern behindert. Auch für den Bau von Straßen und Brücken sind noch sehr geringe Mittel verfügbar. Der Autobahnbau soll deshalb im großen Ausmaß (2.500 km) von internationalen Konsortien finanziert und durchgeführt werden (BOT).

Das große Streben nach einem EU Anschluß in der Mitte der ersten Hälfte des neuen Jahrzehntes, bringt eine außerordentliche Dynamik bei der Angleichung zu EU-Standards bei Steuer und Wirtschaftsgesetzen. So wird ein neues Hypothekarrecht in Kürze eingeführt, und wird die Pensionsversicherung auf das drei Säulen Prinzip umgestellt (Staat, Betrieb und Eigenvorsorge). Dies fördert private Versicherungen, die die Einnahmen anzulegen haben; es wird die "Flat Tax" diskutiert, und es wird mit aller Kraft versucht internationale Investments mit Kapital und Management-Techniken ins Land zu bringen. Die wirtschaftliche Entwicklung wird daher auch die nächsten Jahre um 5% p.a. Wachstum liegen, die Bauwirtschaft bei ca. 18% Wachstum p.a., und wird nach Beitritt zur EU sicher erneut eine dynamische Entwicklung erfahren.

Der Baumarkt:

Viele internationale Unternehmen haben diese positive Entwicklung erkannt und sich zum Teil zu enormen Investitionen entschlossen; dies bei Baufirmen, in der Produktion von Baustoffen oder Artikel des Baunebengewerbes und auch im Groß- und Einzelhandel. Darüber hinaus investieren internationale "Developer" in Büros, Hotels und Wohnbauten. Polen ist deshalb kein gewachsener Markt polnischer Produkte und Anbieter, sondern eine kleine Welt des europäischen Gesamtangebotes. So finden wir englische, französische, deutsche und skandinavische Unternehmen, aber auch amerikanische, türkische und asiatische Unternehmen.

Der Großhandel ist in Polen sehr heterogen aufgebaut (Größe des Landes, schlechte Verkehrswege), dies erschwert sicher eine flächendeckende Bearbeitung. Der Start eines österreichischen Unternehmens könnte deshalb genauso gut auf eine Region konzentriert sein, z.B. Warschau, Krakau, Kattowice, Lodz, Danzig oder auf Baumärkte.

Der Markt für das Bau- und Baunebengewerbe ist in einer starken Expansionsphase. Zur Zeit wird vor allem in der Hauptstadt viel in Neubauten investiert. In erster Linie werden Bürohochhäuser der Klasse A, Vier- und Fünf-Stern-Hotels und Einkaufszentren gebaut. Man kann davon ausgehen, daß dieser Markt innerhalb der nächsten fünf Jahre zwar kleiner werden wird, hingegen die Nachfrage nach Bürohochhäusern der Klasse B und nach Zwei- und Drei-Stern-Hotels stark ansteigen wird, speziell auch in den anderen polnischen Städten (16 Städte mit 200 bis 800 tausend Einwohnern). Einkaufszentren und Lagerhäuser werden noch viele Jahre gebaut werden, ebenso werden vermehrt Produktionshallen benötigt. Ein starker Impuls kommt von der Autoindustrie. Daewoo hat etwa 900 Mio. US-Dollar in Südpolen investiert. Auch Opel und Volkswagen bauen Werke in Polen. Volvo wird eine Busfabrik errichten.

Der Wohnbau steckt noch in der Restrukturierung. Der Bedarf wird auf 3,5 Millionen Wohnungen für die nächsten 10 Jahre geschätzt. In dieser Periode wird die Zahl der

Zwanzig- bis Dreißigjährigen stark ansteigen. Im Jahr 1998 lag die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen unter 80.000 plus aus steuerlichen Gründen als nicht fertiggestellt gemeldeter Wohnungen / Häuser. Davon sind rund die Hälfte in Ein- und Zweifamilien- sowie in Reihenhäusern.

Der Grund für die schwache Wohnbautätigkeit sind noch Finanzierungsschwierigkeiten, resultierend aus noch hohen Zinsen und noch fehlenden modernem Hypothekarrecht. Privatkredite sind teuer (über zwanzig Prozent per anno). Bausparen ist ganz neu. Genossenschaftswohnungen werden meist zu einem Teil mit Eigenmitteln der Wohnungswerber gebaut, die monatlich dafür einzahlen. Der Rest wird mit Bankkrediten an die Genossenschaft finanziert. Ähnlich ist es bei Eigentumswohnungen, die von Developern errichtet und verkauft werden.

Die Lage wird sich aber innerhalb der nächsten fünf Jahre ändern, weil die Gesetzgebung den EU-Richtlinien angeglichen wird und das neu eingeführte Bausparen bzw. Hypothekarkredite ihre Wirkung zeigen werden.

Der Wettbewerb:

Der Wettbewerb auf dem polnische Markt ist noch kein Verdrängungswettbewerb, weil der Bedarf noch lange nicht gesättigt ist. Die Preise haben in etwa europäisches Niveau. Die Käufer sind durchaus anspruchsvoll und suchen individuelle Lösungen. Sonderanfertigungen werden beispielsweise bei Fenstern doppelt so oft verlangt wie in Deutschland. Bei Küchen und Badezimmern wird viel Luxusware angeboten.

Die meisten Produkte des Mitbewerbs kommen aus Deutschland, Italien, Frankreich und Skandinavien. Natürlich wird auch immer mehr polnische Ware angeboten, wenn auch noch nicht so sehr im oberen Preisbereich.

Österreich und Polen:

Österreich ist sehr stark in der Bauausführung vertreten, bei Baustoffen und im Handel aber nur am Rande. Dies ist wie wir glauben unbegründet, da doch die Bauindustrie als starke Speerspitze fungiert und viele österreichische Produkte als Referenz präsentiert. Die wenigen Firmen des Baunebengewerbes, die den Schritt nach Polen gewagt haben, sind allerdings im allgemeinen sehr erfolgreich.

Ein Investment eines österreichischen Unternehmens, in fast jedem Bereich der Bauindustrie und des Baunebengewerbes erscheint daher gerade jetzt besonders sinnvoll.