

Der Kampf um Wohnraum

Die diesjährige Studienreise des VWBF nach Warschau zeigte eine Stadt im Wandel, deren jüngste Geschichte noch immer die aktuelle Wohnungsmarktsituation prägt.

TEXT: CHRISTOPH HAUZENBERGER



Hauzenberger

Enge Verbauung und trotzdem großzügige öffentliche Freiräume prägen das Bild der Warschauer Wohnbausiedlungen.

Kaum eine Stadt Europas hat im vergangenen Jahrhundert eine bewegtere Geschichte hinter sich als Warschau. Dies hat Spuren hinterlassen, die auch an der aktuellen Stadtentwicklung nur schwer vorübergehen können. Einerseits hat Warschau eine Altstadt, die Unesco-Weltkulturerbe ist, obwohl die wenigsten Gebäude mehr als fünfzig Jahre alt sind – über 85 Prozent der Altstadt, darunter auch das Warschauer Ghetto, wurden von der deutschen Wehrmacht auf ihrem Rückzug systematisch gesprengt –, und eine teilweise verfallende alte Bausubstanz am ihr gegenüberliegenden Weichselufer im Stadtteil Praga. Andererseits wachsen an den Ausläufern der polnischen Hauptstadt Wohnsiedlungen, die größtenteils mit großzügigen öffentlichen Flächen versehen sind, aber zum Teil dem Vorbild US-amerikanischer Gated Communitys nacheifern. Kein einfaches Szenario, in dem die Stadtregierung Wohnraum schaffen soll, vor allem da eine Mietwohnung in Warschau als unattraktiv gilt. Das Credo vieler Polen heißt immer noch kaufen.

Raum schaffen

Wohnungseigentum wird in ganz Polen als wesentliches Gut erachtet, sicherlich eine der Folgen des bis 1989 herrschenden kommunistischen Regimes und des Verbots von Privatbesitz. Deswegen ist es kaum verwunderlich, dass der Anteil an Eigentumswohnungen in Warschau bei rund 63 Prozent liegt – in Wien sind es vergleichsweise nur rund 22 Prozent – und der Mietmarkt eine untergeordnete

Rolle spielt. Diese Entwicklung wurde auch von den Kommunalverwaltungen getragen, die nach dem Fall der Sowjetunion Besitzer der vormals staatlichen Wohnungen wurden. Aus politischem Kalkül wurde rund die Hälfte der 3,5 Millionen Genossenschaftswohnungen an die Bürger zu einem Preis von ein bis zehn Złoty (aktuell 20 Cent bis 2,3 Euro) pro Wohnung „verkauft“. Gleichzeitig boomte in Warschau der freifinanzierte Wohnbaumarkt, auf dem für Eigentumswohnungen unglaubliche Renditen erzielt werden konnten. Dies alles führte dazu, dass aktuell nur noch zehn Prozent des Wohnungsbestands in staatlicher Hand sind, der kommunale und gemeinnützige Wohnbau spielt fast keine Rolle. Etwas, das die Lokalpolitik ändern möchte, Bedarf wäre vorhanden.

„Das kurzfristige Ziel der kommunalen Baugesellschaften muss es sein, so schnell wie möglich die Angebotssituation am Markt zu verändern“, stellt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF), im Rahmen einer Studienreise in die polnische Hauptstadt fest. „Je mehr gebaut wird, desto mehr sinken die Preise für Wohnraum. Gleichzeitig müssen vonseiten der Politik Fördersysteme entwickelt und aufgebaut werden, die diese Maßnahme tragen.“ Wie notwendig dieser billige Wohnraum wäre, spürt man im Stadtteil Praga. Von der gesamten Bausubstanz wohl einer der ältesten Teile Warschaus, liegt Praga östlich der Weichsel und beheimatet etliche Sanierungsprojekte der Gesellschaften für soziales Wohnen. Nach Kriterien für die Sanierungen, die mit den

heimischen vergleichbar wären, braucht man jedoch nicht fragen, einige der Häuser sind aktuell noch nicht einmal an das städtische Heizungsnetz angeschlossen. Dennoch gibt man sich bei den Projekten viel Mühe. Die Bewohner der Häuser sowie die Anrainer werden in die Planung miteinbezogen, den momentanen Bewohnern werden teilweise Ersatzwohnungen für die Zeit der Renovierung zur Verfügung gestellt und günstige Wohnungen im sanierten Objekt zugesichert. Gleichzeitig arbeitet man daran, den öffentlichen Austausch zu fördern. Gemeinschaftsflächen, egal ob Garten, Versammlungsraum oder Sportraum, sind immer Teil dieser Projekte. Dadurch soll ein Gefühl des Zusammenhalts im Grätzl geschaffen werden, man soll sich dem Stadtteil und den Bewohnern verbunden fühlen. Ein kleiner Rest Kommunismus, wenn man so will, adaptiert und der Zeit angepasst.

Raum abgrenzen

Dass der Freiraum und öffentliche Flächen den Warschauern wichtig sind, haben auch die großen Baufirmen erkannt, die ein wenig außerhalb der Innenstadt große Wohnsiedlungen errichten. Es gibt Sportanlagen, Parks, eigene Teichlandschaften, Veranstaltungen, Turniere – alles ist möglich. Großgeschrieben wird dabei aber auch die Sicherheit, denn viele der populären und gefragten Anlagen sind Gated Communitys, ganz nach den Vorbildern aus den USA. Eine Abschottung, die die Bildung einer Klassengesellschaft



Hausenberger

Die Wünsche der Familien und Kinder bezüglich der Sanierung an der Hauswand des zu sanierenden Hauses im Stadtteil Praga.

unterstützt und fördert. Hinzu kommt das daraus resultierende Verkehrsproblem der Stadt. Außerhalb wohnen, innerhalb arbeiten ist auch in Warschau der aktuelle Lebensstrahl. Dennoch spürt man auch den Wandel, der Wunsch einzelner Schichten nach Flexibilität generiert neue Anforderungen, und auch die kommunale Politik will endlich wieder ein Faktor im Wohnbau sein. □

UNSERE PASSION.

NEUBAU | SANIERUNG | BAUTRÄGER

Sedlak
Bauunternehmen

MOTIVIERT.
INNOVATIV.
KONSEQUENT.



SEDLAK.CO.AT