



Die zwei Gesichter einer Stadt: Das glitzernde Zentrum steht im krassen Widerspruch zu den alten Stadtteilen in der Peripherie. Foto: Reuters/ÖÖN

Der Wohnungsmarkt in Warschau: „Miete ist eine Beleidigung“

Die Polen streben nach Eigentum und verschulden sich dafür auf Jahrzehnte

Von Hermann Neumüller aus Warschau

Kaum ein ehemaliges Ostblock-Land hat die Wende zur Marktwirtschaft von 27 Jahren so radikal vollzogen wie Polen. Das spiegelt sich auch auf dem Wohnungsmarkt. Knapp 90 Prozent beträgt die Eigentumsquote bei Wohnungen in Warschau, der Rest sind Sozialwohnungen.

„Der dritte Sektor fehlt fast völlig“, sagte Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf), einer Vereinigung SPÖ-naher Wohnbauträger, bei einer Studienreise nach Warschau. Mit dem „dritten Sektor“ meint er den Gemeinnützigen Wohnbau. In Ös-

terreich beträgt die Eigentumsquote 58 Prozent. Von 4,4 Millionen Wohnungen in Österreich haben die Gemeinnützigen mit 925.000 einen Anteil von gut einem Fünftel.

Am ehesten noch mit den Gemeinnützigen in Österreich vergleichbar sind die sogenannten „Gesellschaften für Soziales Bauen“ (TBS). Mit einem Anteil von zwei Prozent am Wohnungsbestand kommt ihnen aber nur eine sehr untergeordnete Rolle zu. Das habe auch mit der Mentalität der Polen zu tun, sagte TBS-Vertreter Szymon Rosiak bei seinem Vortrag vor den Teilnehmern der Studienreise. „Miete ist eine Beleidigung“, sagte Rosiak. Die Polen strebten nach Eigentum.

Privatverschuldung hoch

Seit den frühen 2000er-Jahren und vor allem nach dem EU-Beitritt Polens im Jahr 2004 stieg die Wohnungsnachfrage deutlich. Das hatte mit der guten Konjunktur zu tun, aber auch damit, dass das Kreditangebot deutlich besser wurde, vor allem Kredite in fremder Währung. Das entwickelte sich zu einem Problem, das auch in Österreich bekannt ist.

Gebaut wird vor allem in Warschau, aber auch in anderen Regionen Polens fleißig. In den vergangenen Jahren wurden in Polen im Durchschnitt rund 160.000 Wohnungen gebaut. Das ist ein Anstieg der Neubaulistung gegenüber den 1990er-Jahren um 60 Prozent. In Warschau wurden zuletzt rund 13.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. Der soziale bzw. geförderte Wohnbau spielt mit gerade einmal vier Prozent eine sehr geringe Rolle.

Entsprechend groß ist die Nachfrage nach „leistbarem Wohnen“. Mitte der 2000er-Jahre veranlasste die angespannte Wohnungssituation die polnische Regierung, dieser Entwicklung mit Förderungsmaßnahmen gegenzusteuern. Die Förderung zielte freilich nicht auf den sozialen Wohnbau ab, son-

dern auf eine steuerliche Subvention zur Eigentumsbildung.

Damit ist die Spanne zwischen Luxusobjekten in der Innenstadt und Sozialwohnungen in weniger angesagten Stadtteilen wie Praga extrem groß. Das von Stararchitekt Daniel Libeskind entworfene Wohnhochhaus im Zentrum findet Käufer, auch wenn der Quadratmeterpreis rund 7000 Euro beträgt. Einer der Eigentümer dieser Wohnungen ist FC-Bayern-Stürmer Robert Lewandowski.

Am anderen Ufer der Weichsel, keine zwei Kilometer entfernt, versucht die Stadt Warschau, mit Revitalisierungen alter Bauten, die Krieg und Kommunismus überdauert haben, günstigen Wohnraum zu schaffen. Ob sie damit erfolgreich sein wird, müssen die nächsten Jahre erst zeigen.

Ein gewisses Quantum an Mietwohnungen ist notwendig, um den Markt im Gleichgewicht zu halten.



Markus Sturm, vwbf-Obmann

terreich beträgt die Eigentumsquote 58 Prozent. Von 4,4 Millionen Wohnungen in Österreich haben die Gemeinnützigen mit 925.000 einen Anteil von gut einem Fünftel.

Am ehesten noch mit den Gemeinnützigen in Österreich vergleichbar sind die sogenannten „Gesellschaften für Soziales Bauen“ (TBS). Mit einem Anteil

Hauptsache eingezäunt und bewacht

Der Wunsch nach Sicherheit treibt seltsame Blüten in Polen

WIEN. Kaum eine Wohnsiedlung in Warschau kommt ohne Umzäunung und Wachdienst aus. Man will unter sich bleiben. Ein exemplarisches Beispiel dafür ist die Siedlung Marina Mokotow südlich des Stadtzentrums von Warschau. Mauern und Zäune umgeben diese Siedlung. Der Wunsch nach Eigentum wird hier mit dem Wunsch nach Sicherheit kombiniert.

Die Marina Mokotow hat aber zumindest eine gute An-



Die Marina Mokotow Foto: Coral

bindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das ist nicht bei allen Neubau-Siedlungen in Warschau der Fall. Es gibt sogar welche, die ohne Zufahrts-

straße gebaut werden. Die wird dann, hoffentlich, nachträglich genehmigt.

Die Stadt Warschau bemüht sich zwar, Ordnung in den Siedlungs-Wildwuchs zu bringen. Einfach ist das freilich nicht. Auch 27 Jahre nach der Wende seien die Eigentumsrechte mancher Grundstücke und Gebäude in der Peripherie Warschaus noch nicht geklärt, sagte die Geografin Barbara Jaczewska vor den Teilnehmern der vwbf-Studienreise.