



Mitten in alten Vierteln entstehen teure Eigentumswohnungen.

BILD: S/BERNHARD SCHREGLMANN

Das Thema „günstiges Wohnen“ wird überall anders angegangen. In Warschau beispielsweise spielt Eigentum eine viel größere Rolle als hierzulande.

BERNHARD SCHREGLMANN

„Miete ist eine Beleidigung“

Es gibt mehrere Pakte in der Millionenstadt Warschau, wenn es ums Thema Wohnen geht. Da ist zum einen der aktuelle Versuch der Stadtregerung, Menschen mit geringerem Einkommen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das passiert einerseits über kommunale Wohnungen, andererseits über „Vereine“, sogenannte TBS, die ebenfalls der Stadt gehören, aber auf privatrechtlicher Basis Wohnungen errichten.

Und da ist zum anderen ein ungeschriebener Pakt, mit dem die polnische Regierung vor Jahren ihren Bürgern Abertausende Wohnungen fast zum Nulltarif überlassen hat, und zwar im Eigentum. Mietern wurde das Angebot gemacht, ihre Wohnungen mit einem Preisabschlag von bis zu 90 Prozent zu erwerben. Ein Geschenk sozusagen und ganz vom Bestreben der meisten Polen geleitet, lieber im Eigentum zu wohnen. „In Miete zu leben ist bei uns fast eine Beleidigung“, sagt Szymon Rosiak vom polnischen Verband der Wohnungsgenossenschaften: „Eigentum wird geradezu angebe-

tet.“ Rosiak berichtete bei einer Fachtagung in Warschau Journalisten und Vertretern des österreichischen „Vereins für Wohnbauförderung“ von den aktuellen Gegebenheiten in Warschau. Laut dem Experten wurden in Polen seit 2007 zwischen 1,0 und 1,5 Millionen Wohnungen auf diese Weise verkauft. Das habe vielfach dazu geführt, dass die Käufer ihre Wohnungen um teils das Zehnfache weiterverkauft haben.

Das Problem, Wohnungen für Schlechtverdienende bereitzustellen, ist dadurch in keiner Weise gelöst. Das Warschauer Stadtamt hat dafür ein Programm für Sozialwoh-

nungen entworfen. Allerdings ist deren Anteil gering, nur 0,7 Prozent aller 2016 fertiggestellten Wohnungen entfielen auf diesen Sektor. 2008 lag der Anteil bei 1,7 Prozent. Der Status quo: 49 Prozent der Wohnungen in Warschau gehören Privaten, 27 Prozent den Genossenschaften, 15 Prozent sind Einfamilienhäuser und neun Prozent gehören der Stadt. Während also ärmere Schichten nicht wissen, wo sie wohnen können, entstehen gleichzeitig sogenannte Gated Communities für Reiche, also eingezäunte und bewachte Stadtviertel wie die „Marina Mokotów“.

VERGLEICH MIT WIEN

Warschau und Wien sind von der Bevölkerungszahl her ungefähr ähnlich. Warschau hat laut Wikipedia 1,7 Millionen Einwohner, Wien 1,8 Millionen. Während es in Warschau aber nur 66 gemeinnützige/soziale Wohnungen auf 1000 Einwohner gibt, sind es in Wien 222. Die Eigentumsquote in Warschau liegt bei 63 Prozent, jene in Wien bei 22 Prozent. Vor allem seit dem EU-Beitritt 2004 hat sich die Stadt in ein wichtiges Finanzzentrum verwandelt. Vom wirtschaftlichen Aufschwung und vom starken Anstieg internationaler Investitionen infolge der EU-Mitgliedschaft profitierte auch der Wohnungsmarkt, analysiert Artur Streimelweger vom österreichischen „Verein für Wohnbauförderung“ (VWBF). Die Wohnbaukonjunktur hat demnach vor allem in den städtischen Ballungszentren einen von internationalen Investoren angetriebenen Neubauboom ausgelöst. Dabei geht es vor allem um frei finanzierte Eigentumswohnungen, die zu einem Mosaik von höherpreisigen Einzelprojekten innerhalb des Stadtgebiets führen. Die Lage auf

dem Wohnungsmarkt spannt sich auch deshalb immer mehr an, weil vor allem Bevölkerungsgruppen mit einem geringeren Haushaltseinkommen zusehends Schwierigkeiten haben, eine finanzierbare Wohnung zu finden. Dem versuchen die im Eigentum von Städten und Gemeinden stehenden Gesellschaften für soziales Bauen (TBS) entgegenzuwirken, etwa mit günstigen Krediten. Die TBS konzentrieren sich allerdings mehr auf die mittleren Einkommen, für jene darunter liegender Gruppen müssen die Kommunen sorgen. „Es fehlt hier der dritte Sektor“, analysiert Markus Sturm, Obmann des VWBF. Dieser in Österreich stark vertretene Sektor der Genossenschaften sorgt hierzulande durch die Wohnbauförderung dafür, dass untere und mittlere Einkommen noch eine finanzierbare Wohnung finden können, auch in den Ballungszentren. Doch auch in Österreich werde diese Aufgabe immer schwieriger, warnt Sturm. „Unser Hauptproblem sind die Grundstückskosten, die etwa in Salzburg nicht mehr finanzierbar sind.“



Die Bausubstanz in Warschau ist sehr uneinheitlich.

BILD: S/BERNHARD SCHREGLMANN