

W polskich miastach brakuje ok. 100 tys. tanich mieszkań na wynajem. Mówił o tym niedawno wiceminister infrastruktury i rozwoju Paweł Orłowski, informując o planach resortu uruchomienia na nowo programu wsparcia dla budownictwa społecznego. Komunalny zasób mieszkaniowy. *Jaki zasób?! Kula u nogi, nie zasób*" - powie wielu polskich burmistrzów i prezydentów miast - *"studnia bez dna i problem o skali nie do rozwiązania"*, którego lepiej się pozbyć. Albo z doktrynalnych powodów - własność powinna być przecież prywatna, albo z czysto praktycznych - niech właściciel się martwi już o swoje. I jako konsekwencję takiego podejścia mamy wysyp ofert kupna komunalnych "mieszkań za złotówkę". A potem okazuje się, że "prywatny" jak nie dorzucił się do remontu, jako lokator, tak samo postępuje, jako właściciel. A stan budynku jak był opłakany, tak jest nadal. Z pewnością przykład Wiednia będzie trudny do zaadaptowania w polskich warunkach, właściwie niemożliwy na taką skalę. Ale może coś nam podpowie, pokaże jeden z możliwych kierunków. Samorząd Wiednia jest właścicielem największej liczby nieruchomości w Europie i od dziesięcioleci wspiera przystępne budownictwo socjalne i komunalne.

W Wiedniu 220 tys. lokali jest własnością miasta, 200 tys. miasto dofinansowało. Większość z nich należy do licznych spółdzielni. Spośród 1,8 mln wiedeńczyków dwie trzecie wynajmuje dotowane mieszkania lub mieszkania komunalne. Miasto przeznacza na ten cel 600 mln euro rocznie. W Niemczech takiej sumy nie łożą na dofinansowanie mieszkalnictwa nawet władze całego państwa federalnego.

Radny miejski Michael Ludwig jest dumny z "modelu wiedeńskiego". - *Myszę, że tajemnicą tego sukcesu jest to, że nie było u nas żadnych historycznych cesur od czasów faszyzmu. Dzięki temu mieliśmy kontynuację forsowanej przez socjaldemokratów polityki mieszkaniowej, której priorytetem jest udostępnianie mieszkań po korzystnych cenach, a także zachowanie równowagi socjalnej* - tłumaczy. Kiedy niemieckie miasta Berlin i Drezno wyprzedawały socjalne mieszkania, żeby zasilić budżety miasta, Wiedeń swoje zatrzymał. Dziś nie zna także problemu deficytu lokali komunalnych ani zaniedbanych dzielnic mieszkaniowych. - *Adres zamieszkania u nas o niczym nie świadczy, ani o zarobkach, ani o tym, na co osobę mieszkającą pod tym adresem stać. A przecież tak jest w wielu europejskich miastach, czego nie pochwalam* - zaznacza radny Michael Ludwig.

Poziom cen opłat czynszowych za metr kwadratowy w lokalach komunalnych i spółdzielczych waha się między 3 a 10 euro. Na otwartym rynku mieszkaniowym płaci się nawet dziesięć razy tyle. Niskie czynsze dla większości mieszkańców miasta i restrykcyjne, ale wymagające nowelizacji prawo najmu - w Wiedniu to wszystko ma wpływ na spokojną atmosferę na rynku prywatnych nieruchomości. Ale Komisja Europejska patrzy na to podejrzliwie i sprawdza, czy to nie wpływa na zakłócenie konkurencji. Dla urzędników administracji miasta, mieszkanie w lokalu po dogodnych celach jest prawem podstawowym, którego chcą bronić i nie są w tym sami. Do tej pory już 30 miast z całej Europy od Amsterdamu po Zagrzeb podpisało rezolucję do unijnego komisarza odpowiedzialnego w UE za sprawy konkurencji.

*Źródło: tagesschau.de (tłumaczenie własne i za Barbara Cöllen, Redakcja Polska Deutsche Welle - biznes.interia.pl)*