

KOLUMNE / Johannes Wartenweiler

14.03.2014 | 06:30

Mehr Verantwortung beim Wohnungsbau

Rot-grün betreibt eine Wohnbaupolitik wie die bürgerlichen Vorgänger. Unser Autor fordert, dass die «Stadt für alle statt für wenige» endlich Realität wird.

Johannes Wartenweiler 14.03.2014
06:30

Die beiden Stadträte Thomas Göttin und Rithy Chheng stellten dem Gemeinderat die Frage, ob der Bau teurer Wohnungen in der Stadt Bern zu höheren Einnahmen führt. Die Antwort fiel banal aus: Ja, pro Kopf sind die Steuererträge im Kirchenfeld höher als in Bethlehem. «Zu banal», fanden die beiden Stadträte und formulierten die Frage neu: Wie hoch sind die Steuererträge pro Hektar Nutzfläche in den städtischen Quartieren?

Die StatistikerInnen der Stadt beugten sich über die neue Fragestellung und kamen zu Ergebnissen, die nicht einfach zu interpretieren sind. Die graphischen Darstellungen führen in die Irre: Die Gebiete im wilden Westen von Bern wie Oberbottigen kann man nicht wirklich als Vergleichsgrösse beiziehen, weil wir es dort im besten Sinne des Wortes mit «Land» zu tun haben. Auch eignen sich die gemischten Wohnzonen und die Kernzonen nur bedingt als Vergleichsgrösse, weil ihr Anteil am überbauten Quartier gering ist.

Steuerkraft kommt aus den alten Quartieren

Am ehesten noch ist ein Vergleich der Wohnzonen möglich – und da schneiden die dichten städtischen Stadtteile II (Länggasse-Felsenau), III (Mattenhof-Weissenbühl) und V

(Breitenrain-Lorraine) am besten ab. Das heisst, die Steuerkraft dieser Stadt kommt aus den alten Quartieren, wo die Wohnbautätigkeit schon seit vielen Jahren nur noch kleinräumig möglich ist. Die hohe Steuerkraft deutet einerseits auf Dichte. Es wäre aber zu untersuchen, ob sie nicht auch auf Gentrifizierung hinweist. Und auch die Steuerkraft in den Grossüberbauungen von Bern-West ist so gesehen gross.

Auch die Stadt hat sich an die Interpretation gewagt – herausgekommen ist eine Rechtfertigung der Wohnbaupolitik, die seit vielen Jahren auf die Mittelschichten abzielt, weil deren Ansiedlung sich positiv auf die Steuereinnahmen auswirken soll. Entsprechende Studien hat die Stadt auch in den letzten Jahren publiziert.

Weit weg von «Stadt für alle»

Von der Idee der «Stadt für alle statt für wenige» ist diese Wohnbaupolitik weit entfernt. Man versteht nicht, warum eine rot-grüne Regierung in all den Jahren ihres Wirkens ihre Wohnbaupolitik kaum anders ausgerichtet hat als die bürgerlichen Vorgänger.

Das Vorzeigequartier Brünnen – ein rot-grünes Vorzeigeprojekt – bietet zwar gehobenen Wohnraum und ist auch durchaus attraktiv. Aber weil man dort nicht richtig dicht bauen wollte, sind die finanziellen Kennzahlen keineswegs berauschend: Im Vergleich zum benachbarten Holenacker und den anderen Hochhausquartieren in Bern West schneidet dieses Quartier punkto Steuerertrag pro Hektar schlecht ab. Das aber steht nicht in der Antwort. Das lässt sich höchstens aus den Karten herauslesen bzw. aus der [Beilage der Antwort](#).

Wie die Wohnbaupolitik aussehen sollte

Statt hier den technokratischen Streit um die richtige Interpretation von Statistiken weiterzuführen, hier noch mal die Skizze einer städtischen Wohnbaupolitik, die einen rotgrünen Stempel trägt:

- «Stadt für alle statt für wenige»: Die Stadt steuert den Wohnungsbau so, dass für alle Schichten – auch und gerade für die mit tiefem Einkommen – gebaut wird. Buschauffeure, BäckerInnen, Reinigungsfachleute, Gesundheitspersonal etc. dürfen nicht mit einer steueroptimierten Wohnbaupolitik aus der Stadt gedrängt werden. (Es wäre interessant, die Wanderungsbewegungen der letzten 15 Jahre in Bezug auf das steuerbare Einkommen zu studieren. Nicht nur die Frage stellen: Wer ist zugewandert? Sondern auch: Wer ist weggezogen?)
 - Dies bedingt ein viel grösseres Engagement im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Hier macht die Stadt inzwischen Zusagen und redet von der «Renaissance der Wohnbaugenossenschaften». Das Warmbächli bedeutet hier vielleicht ein Etappensieg. Die Stadt muss ihren Boden zu mindestens 50 Prozent gemeinnützigen Trägerschaften abgeben – und dabei auf mögliche Maximalrenditen verzichten. Diese Politik dämpft die Mietzinsentwicklung.
 - Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld muss die die Stadt den Tatbeweis für eine ausgewogene Wohnbaupolitik liefern. Nach der Mitwirkung sieht es aber so aus als ob sie die Forderungen der gemeinnützigen Wohnbauträger vom Tisch wischen möchte.
 - Andere grosse Akteure sind im Sinne einer städtischen Wohnbaupolitik stärker in die Pflicht zu nehmen. Die Stadt darf der Burgergemeinde Auflagen machen. Der Fall Schöngrün sollte sich nicht wiederholen.
 - Rot-grün muss die Verantwortung für den Wohnungsbau stärker übernehmen. Idealerweise übernimmt sie die Finanzdirektion und damit die Liegenschaftsverwaltung. Dort drängt sich nach dem Skandal um die mangelnde Kontrolle der Anspruchsberechtigungen für Sozialwohnungen eine Neuausrichtung auf. Dies hätte auch belebende Wirkung auf die Tätigkeit des Wohnbaufonds.
-