



Günstiger Wohnraum

- Sofortmassnahmen und Kontrollen
- Neues Modell
- Solidarität wieder gesichert



Sofortmassnahmen

Sofortmassnahmen im Jahr 2014 nach erster Kontrolle

1. Jährliche Kontrolle ab 2015
2. Vollmacht für ISB zur Einsicht in Steuerdaten
3. Möglichkeit für ISB zur Einsicht in die Einwohnerdaten
4. Unterzeichnung GüWR Mietverträge auf höherer Stufe
5. Rückerstattung unberechtigter Mietrabatte in allen Mietverträgen vorsorglich geregelt.



Kontrolle im Jahr 2013

560 Mietverhältnisse überprüft:

- In 329 Fällen Vermietungskriterien erfüllt (58,75 %)
- In 231 Fällen Vermietungskriterien nicht erfüllt (41,25 %)
- 129 Mietverhältnisse fortgeführt, aber Wegfall Rabatt. Daraus resultiert ein Mehrertrag von 310'000 Franken.
- 102 Mietverhältnisse aufgelöst
- 7 Rechtsfälle innerhalb von 12 Monaten erledigt
- Sehr geringe Rückerstattung von zu Unrecht bezogenen Rabatten (nur drei Fälle)



Kontrolle im Jahr 2015

405 Mietverhältnisse überprüft:

- In 360 Fällen Vermietungskriterien erfüllt (88,89 %).
- In 45 Fällen Vermietungskriterien nicht erfüllt (11,11 %)
- 44 Mietverhältnisse fortgeführt, aber Wegfall Rabatt. Daraus resultiert ein Mehrertrag von Fr. 115 000.00.
- Kündigung eines Mietverhältnisses
- zwei Rechtsfälle hängig (Wegfall Rabatt / Kündigung)
- Vollständige Rückforderung von total 99'875 Franken unberechtigter Mietzinsrabatte



Berner Modell I: Objektgebundene Subjekthilfe

Bei der Wohnungshilfe gibt es verschiedene Systeme:

	Subjekthilfe		Objekthilfe
	Ungebunden (subjektgebunden)	objektgebunden	
Wohnbeihilfe (direkt an Mietende)	Verbilligung an Bedarfskriterien gebunden	Vermietung freier Wohnungen mit Vermietungskriterien	
Wohnbeihilfe (Überweisung an Vermieter)	Verbilligung an Bedarfskriterien gebunden	Vermietung freier Wohnungen mit Vermietungskriterien	
Unterstützung von Bauträgern			Wohnbauförderung zugunsten Bauträger

↓
 System GüWR

Berner Modell II: Eignung für GüWR

Bisher keine Vorgaben, ob eine Wohnung für GüWR geeignet ist.

Komfort/Standard	Lagequalität der Liegenschaft				
	A schlecht	B einfach	C gut	D sehr gut	E Toplage
1 Ohne Komfort	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
2 Einfacher Komfort	Grün	Grün	Grün	Grün	Grün
3 Mittlerer Komfort	Grün	Grün	Grün	Grün	Rot
4 Neuzeitl. Komfort	Grün	Grün	Rot	Rot	Rot
5 Hoher Standard	Rot	Rot	Rot	Rot	Rot

Grün: Wohnung ist GüWR-fähig

Rot: Wohnung ist nicht GüWR-fähig

Neues Modell ist durchlässig und dynamisch. Ein Wechsel der Einstufung nach Renovation oder aufgrund Abnutzung findet statt.



Berner Modell III: Festlegung Mietzinse

- Mietzinsfestlegung bisher nach Basler Modell aus 1990er Jahren.
- «Basler Modell» genügt nicht, weil:
 - Falsch: Haustyp nimmt Einfluss auf die Lagequalität. Ein altes Zweifamilienhaus wird besser bewertet als ein neues Mehrfamilienhaus.
 - Unvollständig: Energiestandards, verkehrstechnische Erschliessung, Nähe zu Infrastrukturangebote nicht berücksichtigt.
 - Nicht gewichtet: z.B. Lärmbelastung einer Wohnung wird gleich wie die Besonnung gewichtet.
- Neues Raster nach «Berner Modell»

Berner Modell IV: Richtwerte für Mietzinsrabatte

Neu gelten für die GüWR-Mietzinsrabatte Richtwerte

Objektart	GüWR-MZ maximal	Rabatt Richtwert	MZ Berner Modell
1,0-Zimmerwohnungen	500	200	700
1,5-Zimmerwohnungen	600	225	825
2,0-Zimmerwohnungen	700	250	950
2,5-Zimmerwohnungen	800	275	1'075
3,0-Zimmerwohnungen	900	300	1'200
3,5-Zimmerwohnungen	1'000	325	1'325
4,0-Zimmerwohnungen	1'100	350	1'450
4,5-Zimmerwohnungen	1'200	375	1'575
5,0-Zimmerwohnungen	1'300	400	1'700
5,5-Zimmerwohnungen	1'400	425	1'825
6,0-Zimmerwohnungen	1'500	450	1'950
6,5-Zimmerwohnungen + grösser	1'600	475	2'075



Berner Modell V: Vermietungskriterien

Keine Änderungen an den Vermietungskriterien vom 2011:

- Seit mindestens zwei Jahren in Bern steuerpflichtig
- Maximal ein Zimmer mehr als Personen im Haushalt
- Einkommens- und Vermögenslimiten für den Haushalt



Berner Modell VI: Letzte Pendenza

- Folge des heutigen Systems: Der Fonds trägt Sozialhilfekosten
 - welche die hoheitliche Stadt tragen müsste,
 - die im kantonalen Finanz- und Lastenausgleich (FILAG) angerechnet werden könnten.
- Da der Fonds nicht die Sozialhilfe ist, werden mögliche Auswege erarbeitet.



1000 GüWR Wohnungen: Steuerungsvorgabe

- Steuerungsvorgabe des Stadtrats: «Zunahme der Anzahl Mietverträge im Segment GüWR mit dem Ziel, den Anteil auf 1'000 Mietverträge zu steigern.» Jährlicher Zuwachs um 50 Wohnungen.
- Mit dem Berner Modell sind 1'055 der rund 1'900 Fondswohnungen für GüWR geeignet.
- Ab 2020 kann ein Teil der 429 WEG-Wohnungen schrittweise ins Segment GüWR überführt werden (gemäss Schätzung über 300 Wohnungen).
- Steuerungsvorgabe bei einem jährlichen Zuwachs von 40-50 Mietverträgen bis in 10 Jahren erfüllt.



Fazit

- Dank Sofortmassnahmen und Kontrollen gibt es günstige Wohnungen nur noch für Berechtigte.
- «Berner Modell» legt klar und nachvollziehbar günstige Wohnungen sowie die Mietzinshöhe fest.
- Ausbau des GüWR-Angebots auf Kurs.
- Solidarität ist gesichert.