



Point de Presse

Städtische Wohnoffensive: Bern schafft schrittweise günstigen Wohnraum

Michael Aebersold, Gemeinderat FPI



Inhalt des Point de Presse

1. Kauf eines Liegenschaftsportfolios mit 75 Wohnungen
2. Kauf der Liegenschaft Sandrainstrasse 16
3. Angepasstes Projekt Centralweg 15
4. Neuerungen bei den GüWR-Richtlinien

Kauf von Liegenschaften



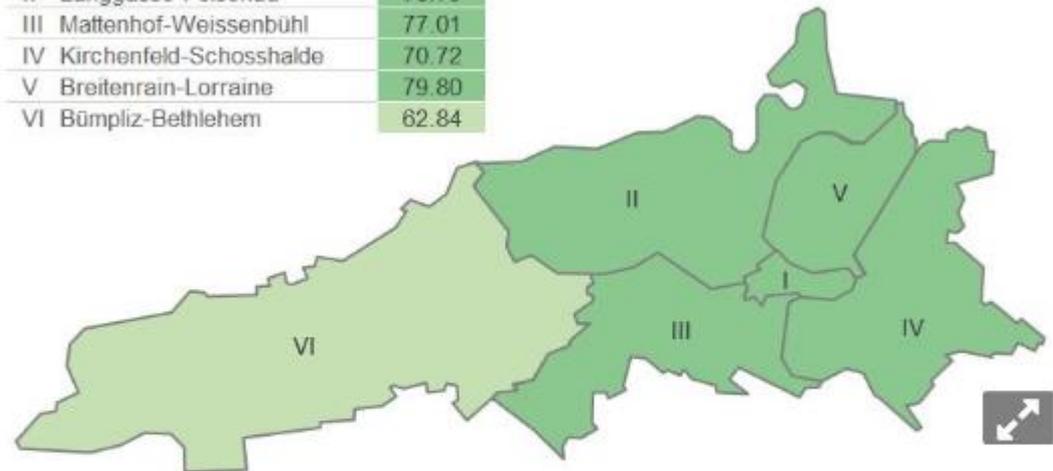
**Erwerb von Liegenschaften:
Rahmenkredit**

- Die Fachbegriffe
- Das Wichtigste:
- Die Ausgangslage
- Die Inhalte der V
- Das sagt der Sta
- Antrag und Abstimmungsfr

Grundlage

Abstimmung vom 19. Mai 2019 zum
60-Millionen-Franken-Kredit

Stadtteile	Ja in %
I Innere Stadt	76.58
II Länggasse-Felsenau	78.79
III Mattenhof-Weissenbühl	77.01
IV Kirchenfeld-Schosshalde	70.72
V Breitenrain-Lorraine	79.80
VI Bümpliz-Bethlehem	62.84



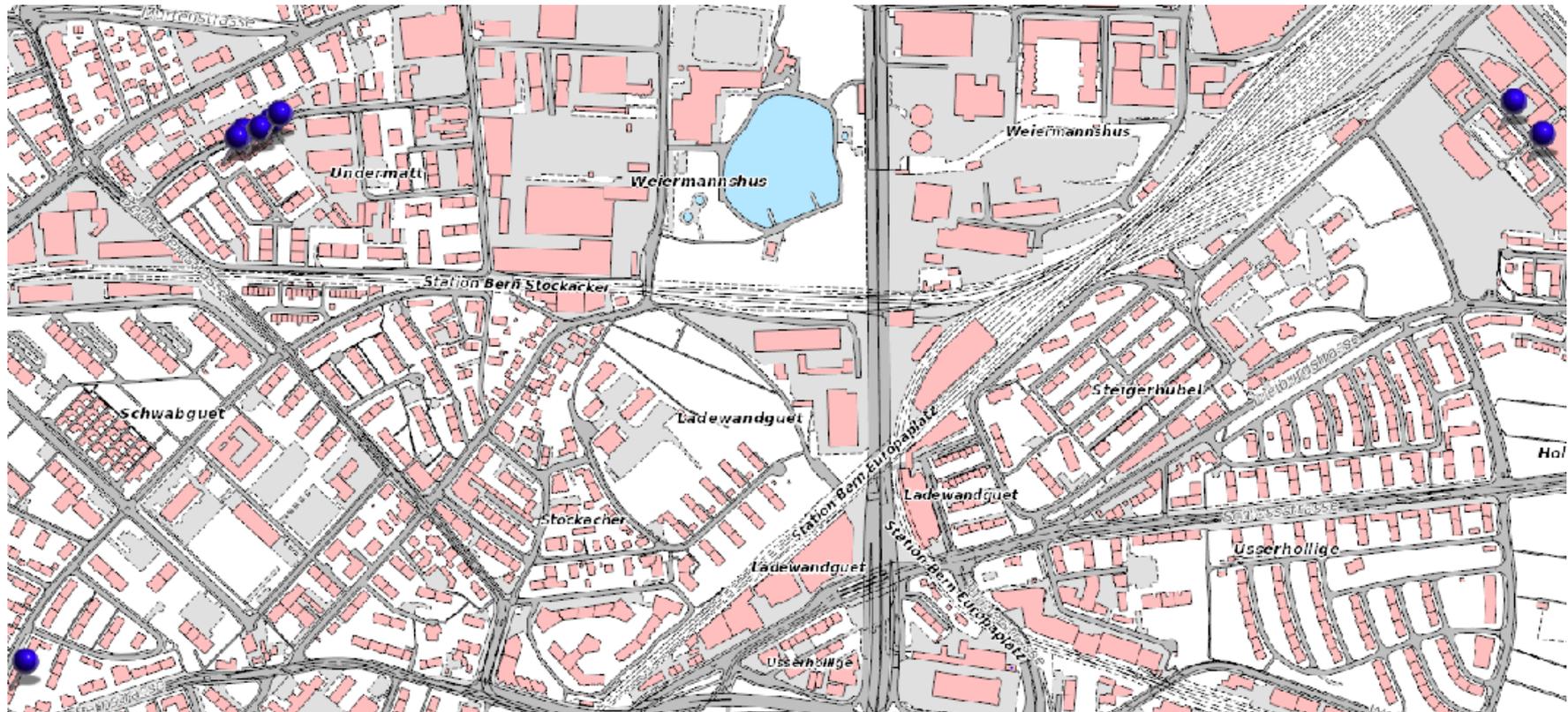
Grafische Darstellung der Resultate zur Vorlage Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit.

Ja-Stimmen 28'223 (74,15 %) | Nein-Stimmen 9'839 (25,85 %)
Die Stimmbeteiligung lag bei 47,80 %.

Acht Liegenschaften mit 75 Wohnungen für 38,5 Millionen Franken (65 GüWR-fähig)

Adresse	Ort	Wohnungen total	Wohnungen Detail
Looslistrasse 31-35	3018 Bern	28	20x 3.5 Zimmer-Wohnung 6x 3 Zimmer-Wohnung 1x 2 Zimmer-Wohnung 1x 1.5 Zimmer-Wohnung
Looslistrasse 37+39	3018 Bern	19	13x 3.5 Zimmer-Wohnung 4x 3 Zimmer-Wohnung 1x 2 Zimmer-Wohnung 1x 1.5 Zimmer-Wohnung
Güterstrasse 12/12a+b	3008 Bern	8	8x 5 Zimmer-Wohnung
Güterstrasse 16/16a	3008 Bern	16	8x 3 Zimmer-Wohnung 8x 1 Zimmer-Wohnung
Keltenstrasse 97	3018 Bern	4	4x 3 Zimmer-Wohnung
		75	

Standort der acht gekauften Liegenschaften

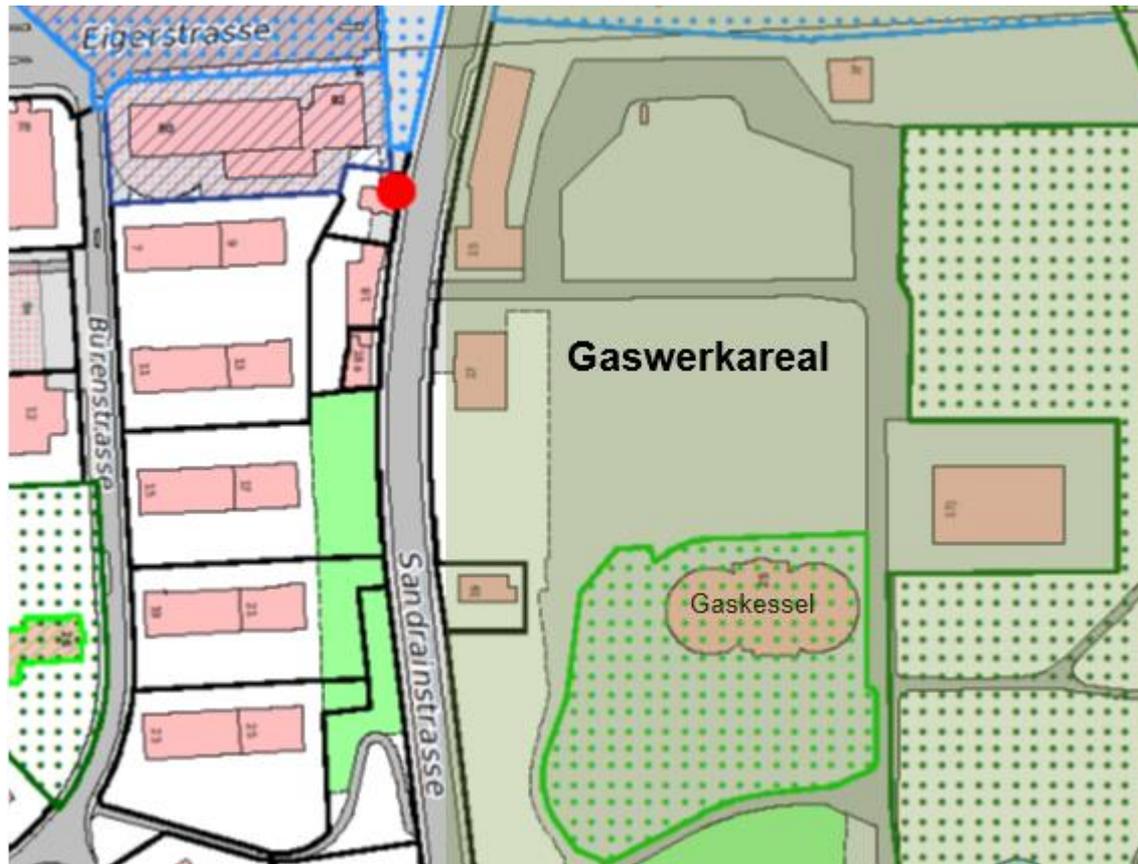




Kauf führt zu mehr günstigen, städtischen Wohnungen

- Erwerb der Mehrfamilienhäuser entspricht der Wohnstrategie des Gemeinderats sowie der Teilstrategie Wohnen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)
- Der Grossteil der durch natürliche Fluktuation freiwerdende Wohneinheiten kann künftig im Segment GüWR vermietet werden
- Die infolge Sanierung aktuell entmieteten Gebäude Looslistrasse 31, 33 und 35 können grösstenteils bereits anlässlich der Wiedervermietung im Segment GüWR angeboten werden

Kauf Sandrainstrasse 16



Kaufpreis:
Fr. 600 000.00



Kauf Sandrainstrasse 16

- Exklusives Kaufangebot aus Erbschaft
- Liegenschaft ist an einem strategisch wichtigen Ort in unmittelbarer Nähe zum Gaswerkareal sowie weiteren, direkt angrenzenden Fonds-Parzellen
- heutige Nutzung für Sexarbeit ist nicht zonenkonform (rechtmässiger Zustand ist bis 30.11.2020 wieder herzustellen)
- Ziel: Günstiges Wohnen ermöglichen
- Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte per 1. Dezember 2019

Neubau Centralweg 15: Entscheid Stadtrat und Kostenüberprüfung

Entscheid Stadtrat vom 16. Mai 2013:

Ausführungskredit für den Neubau von 13 Wohnungen in Höhe von Fr. 8 823 000.00. Vermietung zu Markmieten

Auftrag des Gemeinderats zur Kostenüberprüfung:

Im September 2017 hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt zu prüfen, ob und wie die Kosten des Projektes reduziert und damit die Mietpreise beträchtlich gesenkt werden können, um Mieten gemäss «Berner Modell» anbieten zu können. Das «Berner Modell» dient zur Kalkulation der Mietzinsen von städtischen Wohnungen. Die nach «Berner Modell» berechneten Mietzinse entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete; das Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

Neubau Centralweg 15: Markante Kostensenkung erreicht

Projektüberprüfung führt zu Kostenreduktion um 1,04 Millionen Franken (von 8,823 auf 7,78 Millionen Franken)

Kostenreduzierende Massnahmen

- Anwendung der kantonalen Energieverordnung anstatt Minergie-P-Eco (Labelverzicht)
- Änderung von Holz- zu Massivbauweise (Aussenwände)
- Zusammenlegung der Nassräume
- Vereinfachung Lüftung (keine kontrollierte Lüftung)
- Reduktion des Standards der Haustechnik
- Vereinfachung Sonnenschutz
- Optimierung Ausbau
- Vereinfachung Umgebungsarbeiten

Günstige Mietzinse für Neubauwohnungen

Mietzinse

Objekt	Lage	HNK m2	SRB vom 16.05.2013		"Berner Modell" D4	
			Fr./m ² /a	Nettomiete/Monat	Fr./m ² /a	Nettomiete/Monat
Atelier	EG	86.80	250.00	1'808.00	250.00	1'808.00
5,5-Maisonette-Whg	EG/1.OG	127.00	300.00	3'175.00	222.00	2'350.00
4,5-Whg	EG	102.60	300.00	2'565.00	222.00	1'898.00
3,5-Whg	EG	85.20	300.00	2'130.00	227.00	1'612.00
5,5-Whg	1. OG	121.20	310.00	3'131.00	222.00	2'242.00
4,5-Whg	1. OG	102.80	310.00	2'656.00	222.00	1'902.00
3,5-Whg	1. OG	85.20	310.00	2'201.00	227.00	1'612.00
5,5-Whg	2. OG	121.20	320.00	3'232.00	222.00	2'242.00
4,5-Whg	2. OG	102.80	320.00	2'741.00	222.00	1'902.00
3,5-Whg	2. OG	85.20	320.00	2'272.00	227.00	1'612.00
2,5-Whg	2. OG	66.30	320.00	1'768.00	232.00	1'282.00
2,5-Whg	Attika	57.60	370.00	1'776.00	232.00	1'114.00
3,5-Whg	Attika	80.60	370.00	2'485.00	227.00	1'525.00
4,5-Whg	Attika	109.20	370.00	3'367.00	222.00	2'020.00
Total pro Monat		1'333.70	318.00	35'307.00	226.00	25'121.00
Total pro Jahr				423'690.00		301'430.00



Überprüfung GüWR-Kriterien

Massnahme aus Wohnstrategie des Gemeinderats:

«Überprüfung der Vermietungskriterien und Mietzinsen des Segment GüWR mit dem Ziel einer stärkeren Orientierung des Systems an der Bedürftigkeit der Menschen.»



GüWR: Senkung der Einkommenslimiten

Beschluss der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Einkommenslimiten (steuerbares Einkommen) für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte werden per 1. Februar 2021 um 15 % gesenkt. Mit dieser Massnahme wird die Vergabe der GüWR-Wohnungen auf noch tiefere Einkommensschichten als bisher fokussiert, wodurch sich das Segment GüWR noch stärker an der Bedürftigkeit der Menschen orientieren wird



GüWR: neue Einkommenslimiten

Einkommenslimiten

Haushaltsgrösse	bisher in Fr.	neu in Fr. (gültig ab 01.02.2021)
1 Person	25'000	keine Änderung
2 Personen	39'000	33'000
3 Personen	47'000	40'000
4 Personen	54'000	46'000
5 Personen	61'000	52'000
6 Personen	68'000	58'000
7 Personen	75'000	64'000
8 Personen	83'000	71'000

GüWR: Umsetzungsstrategie für 1000 GüWR-Mietverträge bis 2025

Beschlüsse der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik:

- GüWR in städtischen Neubauten ist möglich (Abkehr von der bisherigen Praxis)
- GüWR in geeigneten und umfassend sanierten Liegenschaften ist die Regel
- GüWR-Modell wird auf angemietete Liegenschaften ausgedehnt
- Fallweise wird geprüft, ob und im welchem Umfang GüWR-Wohnungen bei der Abgabe von städtischem Land über Baurechtsverträge gesichert werden können

GüWR: Erfolgreiche Entwicklung 2018 und 2019

- Per 31. Dezember 2019 stieg die Anzahl GüWR-fähiger Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 55 auf neu 1193 Einheiten. Ende 2019 waren davon 605 (Vorjahr 535) als GüWR-Wohnung mit Mietzinsrabatt vermietet
- Im Jahre 2018 konnten netto 46 zusätzliche GüWR-Verträge ausgewiesen werden, im Jahre 2019 gar 70
- Zeitraum 2018/2019 einer Zunahme von 121 Verträgen, wodurch die stadträtliche Steuerungsvorgabe von 50 zusätzlichen Verträgen pro Jahr deutlich übertroffen werden konnte.