



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) und aktuelle Projekte im Stadtteil Nord

Vereinsversammlung Dialog Nord

18. Oktober 2017

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Politischer Auftrag

- 2014: Steuerungsvorgabe des Stadtrates an den Fonds für Boden- und Wohnraumpolitik (Fonds):
 - 1'000 Mietverträge im GüWR-Segment
 - Stand heute: 486 Mietverträge
 - Ziel soll erreicht werden durch jährliche Zunahme um 50 Mietverträge

Mit Blick auf das städtische Wohnungsportfolio schätzt der Fonds, dass das Ziel von 1'000 GüWR-Mietverträge bis 2025 erreicht werden kann.

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Herausforderungen

- Nicht jede Wohnung ist GüWR geeignet
- Nicht jede GüWR geeignete Wohnung kann im GüWR-Segment vermietet werden:
 - bisherige Mieterschaft erfüllt Kriterien nicht
 - Mieterschaft verliert „GüWR-Status“, verbleibt aber in der Regel in der Wohnung

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Kriterien

- Seit mindestens den letzten 2 Jahren in der Gemeinde Bern angemeldet und steuerpflichtig (Niederlassungsbewilligung)
- Für Ausländerinnen und Ausländer zusätzlich Ausweis C, B oder F (für längerfristig und rechtmässig anwesende Personen)
- Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen
- Limiten bezüglich Einkommen und Vermögen

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Fazit und Ausblick

- Das Angebot an GüWR-geeigneten Wohnungen nahm früher kaum zu
- Zurzeit sind 486 Wohnungen im GüWR Segment vermietet
- Die Zielvorgabe von 1'000 GüWR-Mietverträgen kann nur erreicht werden, wenn konsequent alle sich bietenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden

Kleiner Exkurs: Mietpreise in der Stadt Bern...

Durchschnittliche Monatsmietpreise aller Wohnungen (Miet- und Genossenschaftswohnungen) in Schweizer Franken

	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 342	842	1 138	1 629	1 981	2 637
Länggasse-Felsenau	1 215	668	1 024	1 254	1 645	1 985
Mattenhof-Weissenbühl	1 165	664	955	1 220	1 529	1 815
Kirchenfeld-Schosshalde	1 329	642	1 024	1 242	1 604	1 987
Breitenrain-Lorraine	1 180	663	969	1 237	1 609	1 939
Bümpliz-Oberbottigen	1 002	665	843	959	1 150	1 520
Stadt Bern	1 174	675	971	1 176	1 474	1 865

Stand November 2015, Quelle: Statistik Stadt Bern

...und maximale Mietzinsen im GüWR-Segment

Maximale Höhe der Mietzinsen im GüWR-Segment in Schweizer Franken

Anzahl Zimmer	max. Mietzins
1-Zimmer-Wohnungen	500
2-Zimmer-Wohnungen	700
3-Zimmer-Wohnungen	900
4-Zimmer-Wohnungen	1'100
5-Zimmer-Wohnungen	1'300
6-Zimmer-Wohnungen und mehr	1'500

Je «halbe» Zimmer werden Fr. 100.00 zu den Mietzinslimiten dazugerechnet

Sanierung Attinghausenstrasse: Ausgangslage



Sanierung Attinghausenstrasse: Ausgangslage

- Sanierung 1. Etappe, Start Februar 2018: Attinghausenstrasse Nr. 19, 21 und 23 in der Höhe von 2.85 Millionen Franken
- Sanierung 2. Etappe, Start Februar 2019: Attinghausenstrasse Nr. 25, 27, 29 und 31, in der Höhe von 4,1 Millionen Franken
- Total 56 Wohnungen
- Sanierung erfolgt im unbewohnten Zustand
 - Neuinstallation der Haustechnik
 - Erneuerung der Wärmeverteilung
 - Neue Küchen und Bäder
 - Bisherige Mieterinnen und Mieter werden bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt

Sanierung Attinghausenstrasse: GüWR

- Der Gemeinderat hat beschlossen, dass nach der Sanierung alle Wohnungen im GüWR Segment vermietet werden.
- Dieser Beschluss trägt dazu bei, die stadträtliche Vorgabe von 1'000 Wohnungen im GüWR-Segment zu erfüllen
- Mit der Sanierung /Ausbau des Angebotes von GüWR-geeigneten Wohnungen wird der «Gentrifizierung» und steigenden Mietpreisen im Nordquartier entgegengewirkt

Weitere Projekte im Stadtteil Nord



Gesamtsanierung Jurastrasse 58

- Umfassende Sanierung (inkl. Aussenhülle) des dreigeschossigen Gebäudes mit Baujahr 1877
- Rückbau und Ersatz von Nebengebäuden
- Neugestaltung der Umgebung
- 3.5-Zimmerwohnung im GüWR-Segment, 4.5 Zimmerwohnung zu einem moderaten Mietzins
- Baustart Frühling 2018



Gesamtsanierung Lorrainestrasse 51

- Umfassende Sanierung (inkl. Aussenhülle/Bedachung) des zweigeschossigen Gebäudes mit Baujahr 1874
- Anpassung der Grundrisse im OG (neue Familienwohnung anstelle von zwei 2-Zimmerwohnungen)
- Bis auf eine 2-Zimmerwohnung im EG werden alle Wohnungen im GüWR-Segment vermietet werden
- Baustart Sommer 2018



Ehemalige Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70

- Stand Verhandlungen, voraussichtlicher Abschluss Ende 1. Quartal 2018



Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker

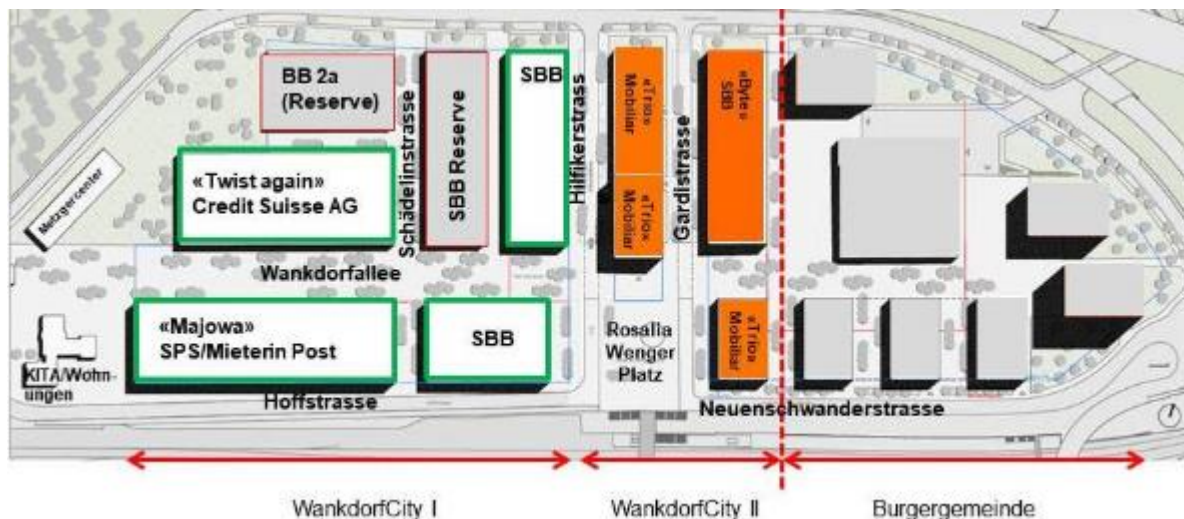


Sanierung und Erweiterung Volksschule Spitalacker

- Nach Wettbewerb 2013 wurde das Projekt überarbeitet, weil sich ein noch grösserer Bedarf an Schulraum abzeichnete
- Geplant sind jetzt zusätzlichen Schulraum für drei Basisstufenklassen, zwölf Sekundarstufenklassen und mehrere Fachunterrichtsräume
- Best. Turnhalle wird um zwei Anbauten ergänzt, die übrigen Gebäude der Schulanlage werden teilweise baulich angepasst.
- Kosten: 47,6 Mio. Franken. Kredit kommt voraussichtlich im März 2018 vors Volk
- Baustart: Juli 2018, Bauende Oktober 2020

WankdorfCity II

- Spatenstich erfolgte zusammen mit SBB und Mobiliar am 11. September 2017.
- Ein weiterer Baustein für ein modernes, urbanes und gut erreichbares Stadtquartier
- Abschluss der städtischen Arealentwicklung



Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR): Chancen

- Neue Projekte (Sanierungen und Neubauten) tragen stetig zu einer Erweiterung der GüWR geeigneten Wohnungen bei.
- Im Fonds gibt es knapp 400 sogenannte WEG-Wohnungen. Diese basieren auf dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974.
 - WEG-Wohnungen sind ebenfalls günstig, teilweise liegt die Miete unterhalb des GüWR-Niveaus
 - Da die WEG-Förderung zwischen den Jahren 2020 und 2027 ausläuft, können viele WEG-Wohnungen dem GüWR-Segment zugeführt werden.

Inhalt

- Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)
- Kleiner Exkurs: Mietpreise Stadt Bern
- Aktuelle Projekte im Stadtteil Nord
 - Alte Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse 70
 - Sanierung/Erweiterung Volksschule Spitalacker, Gotthelfstrasse
 - WankdorfCity II
 - Gesamtanierung Jurastrasse 58
 - Gesamtanierung Lorrainestrasse 51