

KURZFASSUNG

UNTERSUCHUNGSBERICHT

vom 4. September 2014

des Untersuchungsbeauftragten Dr. Lorenz Meyer

**in der Untersuchung betreffend die Vorkommnisse
im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des sogenannten
„Günstigen Wohnraums“ der Stadt Bern**

unter Mitwirkung von Rechtsanwalt Marc-Olivier Nuspliger

I. Zusammenfassung

1. Bewirtschaftung des Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien

- 1.1 Die Untersuchung hat ergeben, dass die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (heute Immobilien Stadt Bern, ISB) bei **Neuvermietungen** von Wohnungen im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (Ziffer III.2 unten) die Vermietungskriterien soweit überprüfbar im Wesentlichen **korrekt geprüft** hat.
- 1.2 In der Untersuchung hat sich weiter bestätigt, dass das im Jahre 2000 von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (nachfolgend Betriebskommission) eingeführte und im Jahr 2001 in Kraft gesetzte Segment des Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien **alle zwei Jahre, erstmals also 2003, hätte überprüft** werden müssen (unten III.1.2). Diese Überprüfung ist **bis zum Jahr 2013 nicht erfolgt** (unten Ziffern III.3.2 bis 3.4). Die **erstmalige Überprüfung** hat gezeigt, dass in **mehr als der Hälfte** der Mietverhältnisse die Kriterien **nicht** mehr **erfüllt** sind (unten III.1.27). Aus der Rückschau betrachtet handelt es sich bei dieser Unterlassung um einen **schwerwiegenden Mangel**. Das Institut des Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien wird fundamental in Frage gestellt, wenn keine nachträgliche Kontrolle erfolgt und daher während längerer Zeit in grösserem Umfang Personen von öffentlichen Geldern profitieren, für welche diese nicht vorgesehen sind (unten Ziffer III.7.5).
- 1.3 Die nähere Betrachtung der **Gründe** für die fehlende Kontrolle hat gezeigt, dass ausnahmslos **alle verantwortlichen Personen** um die Kontrollpflicht **wussten**. Die im Jahre **2003** fällige Kontrolle unterblieb, weil sich die Liegenschaftsverwaltung vor und kurz nach der Jahrtausendwende in einem ungeordneten Zustand mit einigen Wechseln auf der Führungsebene befand und aufwändigen Sanierungsprojekten erste Priorität einräumte. Die zuständige Finanzdirektorin wechselte zudem im Jahr 2003 die Direktion, so dass einschlägiges Wissen verloren ging (unten III.3.8.1). Die im Jahre **2005** fällige Kontrolle unterblieb, weil die Liegenschaftsverwaltung nach wie vor andere Prioritäten hatte. Im Jahre 2004 wurde eine Kontrolle zwar in die Wege geleitet. Einzelne Mitarbeitende hegten aber datenschutz- und mietrechtliche Bedenken gegen die Kontrolle oder hielten die Vermietungskriterien für unbefriedigend. Es wurde in diesem Zusammenhang die Befürchtung geäußert, dass Kündigungen in grosser Zahl, welche in einzelnen Fällen auch als ungerecht empfunden würden, politisch schwer durchsetzbar seien (unten III.3.8.2), so dass die Kontrolle schliesslich versandete. Im Jahr 2005 übernahm der gegenwärtige Liegenschaftsverwalter die Abteilung und im gleichen Jahr erhielt der Bereich Immobilienverwaltung eine neue Leiterin, welche ihre Aufgabe bis Ende 2013 erfüllte. Beide wurden weder in ihr Amt eingeführt noch bestanden Pendenzenlisten. Nach einer gewissen Einarbeitungszeit nahmen sie die Pendezenz 2006 auf und unterbreiteten sie im Jahre **2007/8** der damaligen Finanzdirektorin, welche grünes Licht für die Kontrolle gab (unten III.3.8.3). Die Liegenschaftsverwaltung gleiste das Geschäft aber ungeschickt auf, so dass die Liegenschaftsverwaltung die Angelegenheit im Einvernehmen mit der Finanzdirektion und der Betriebskommission auf Druck der Mieterschaft und der Öff-

fentlichkeit schliesslich im Jahre **2009** zurücknehmen musste (unten III.3.8.4). Die Betriebskommission beschloss gleichzeitig, die gesamte Problematik der Kriterien und der Kontrolle zunächst vertieft zu prüfen und ein neues Konzept zu entwickeln, bevor man sich wieder auf das „Glatteis“ begeben und eine Kontrolle durchführen wollte. Der Stadtrat und die Öffentlichkeit wurden über diese Beschlüsse informiert. Der Beschluss der Betriebskommission bedeutete, dass die zuständige Behörde die von ihr beschlossene Kontrolle ab **2009** bis **2013** sistierte (unten III.3.8.5).

- 1.4 Der Untersuchungsbeauftragte **würdigt die Gründe**, welche zum Unterlassen der Kontrolle geführt haben, zusammengefasst wie folgt (unten Ziffer III.3.8): Das Kontrollgeschäft ist von Anfang an unter einem schlechten Stern gestanden und es ist bis 2013 nie mit Engagement vorangetrieben worden. Die Liegenschaftsverwaltung ist zunächst wegen anderer Geschäfte überfordert gewesen und es haben erhebliche Organisationsmängel bestanden. Die anschliessend bis 2005 vorgebrachten datenschutz- und mietrechtlichen Bedenken sind nicht berechtigt gewesen. Die inhaltlichen Bedenken den Kriterien gegenüber sind zwar berechtigt gewesen, hätten aber zu Abänderungsanträgen und nicht zu einem Versanden der 2004 in die Wege geleiteten Kontrolle führen müssen. Ab 2005 sind kurzzeitige Verzögerungen bei der Kontrolle gerechtfertigt gewesen, insbesondere während der Einarbeitungszeit der verantwortlichen Personen oder weil wegen des unglücklichen Briefversands an die Mieterschaft das Geschäft hat zurückgenommen werden müssen. Der Sistierungsbeschluss der Betriebskommission 2009 ist in deren Kompetenz und Ermessen gewesen. Gleichwohl können alle diese je einzeln zum Teil berechtigten Gründe das Unterlassen der Kontrollen angesichts ihrer erheblichen Bedeutung für das Institut des Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien und für die Stadtfinanzen auf Dauer nicht rechtfertigen. Es liegt insgesamt ein Systemversagen vor, das nicht einer einzelnen Person zugeordnet werden kann.
- 1.5 Der **Kontrollmechanismus** hat bei der erstmaligen Vermietung von Liegenschaften im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien funktioniert. Dagegen hat für die nachträgliche zweijährige Kontrolle kein wirksames Kontrollsystem bestanden (unten III.4).
- 1.6 **Zuständig** für die Umsetzung der von der Betriebskommission angeordneten zweijährigen Kontrolle ist vorab der/die **Bereichsleiter/-in** Immobilienmanagement Fonds (früher Bereichsleitung Liegenschaftsverwaltung). Diese/r trägt für die unterlassenen Kontrollen bis ins Jahr 2009 grundsätzlich die **Verantwortung** (unten III.5.2 – 5.9). In der Pflicht ist als unmittelbarer Vorgesetzter und damit Aufsichtsbehörde auch der **Abteilungsleiter** Immobilien Stadt Bern (Liegenschaftsverwalter; unten III. 6.2 – 6.4) und als dessen vorgesetzte Behörde **der/die Finanzdirektor/-in**, Letztere/-r auch in der Eigenschaft als Präsident/-in der Betriebskommission (unten Ziffer 6.6). Ab 2009 hat die **Betriebskommission** selber die Kontrolle im Interesse einer neuen besseren Lösung sistiert (zu ihrer Zuständigkeit und Verantwortung sowie derjenigen des Gesamtgemeinderats (vgl. unten Ziffern III.6.7 und 6.8).
- 1.7 Soweit zwischen 2001 und 2009 ein **Fehlverhalten einzelner Personen** vorliegt (vgl. dazu im Einzelnen unten III.5.10 – 5.16, III.6.5 – 6.8), liegt dieses einerseits zeit-

lich weit zurück, und andererseits wird das Einzelverschulden vom Untersuchungsbeauftragten nicht als schwer gewürdigt, so dass gegen einzelne verantwortliche Personen keine (strafrechtlichen, disziplinarischen oder vermögensrechtlichen) Massnahmen möglich oder gerechtfertigt sind. Ab 2009 hat die zuständige Betriebskommission die Verantwortung übernommen und in ihrem Zuständigkeits- und Ermessensbereich die Kontrolle sistiert.

- 1.8 Ein Grund für die fehlende Kontrolle war, dass die Anspruchsvoraussetzungen (Kriterien) 2000 nicht befriedigten und teilweise schwer umzusetzen waren. Ab 2009 wurde deshalb das System einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen und dieses **2011** in Kraft gesetzt (unten III.1.16). Das **neue Anspruchssystem** stellt im Wesentlichen auf das steuerbare Einkommen und Vermögen ab und enthält zwei Mietzinse, einen mit Rabatt und einen ohne Rabatt. Dieses neue und nach Einschätzung des Untersuchungsbeauftragten **taugliche System hatte bisher noch nicht hinreichend Gelegenheit, sich zu bewähren** (unten Ziffern III.7.4 und 7.5).
- 1.9 Der Untersuchungsbeauftragte **empfiehlt** daher:
1. Es sei das im Jahre 2011 etablierte System der Objektunterstützung bis auf Weiteres konsequent umzusetzen.
 2. Es sei die Neuordnung spätestens in fünf Jahren einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterziehen und in diesem Zeitpunkt sei auch die vorliegende Objektunterstützung der von der Politik teilweise geforderten Subjektunterstützung gegenüberzustellen.
 3. Es sei der Übergang zur jährlichen Kontrolle vertieft zu prüfen.

2. Mietverträge mit Mitarbeitenden ISB

- 2.1 Der Untersuchungsbeauftragte hat im Zusammenhang mit der internen Wohnungsvergabe 18 Dossiers im Einzelnen geprüft (unten Ziffer IV.2). Er hat keine Hinweise gefunden, die darauf hindeuten würden, dass es bei der **Mietzinsgestaltung** von Mietverträgen mit Mitarbeitenden von Immobilien Stadt Bern oder ihnen nahestehenden Personen zu Unregelmässigkeiten gekommen ist (unten Ziffer IV.3.1).
- 2.2 Hingegen ist es bei der **Vergabe der Mietverträge** wiederholt zu Verletzungen der einschlägigen Vorschriften oder der sonst geübten Praxis gekommen. Insbesondere sind Mietobjekte nicht, oder nur sehr kurz ausgeschrieben worden, die Verträge sind vereinzelt nicht von den zuständigen vorgesetzten Stellen unterzeichnet oder visiert worden und es sind vereinzelt die Vermietungsprioritäten oder die sonst geübte Vergabepaxis nicht beachtet worden (unten Ziffer IV.3.2).
- 2.3 Der Untersuchungsbeauftragte **empfiehlt**, von Vermietungen an Mitarbeitende von ISB (und an ihnen nahestehende Personen) abzusehen (unten Ziffer IV.4).