



Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien; Bericht des Gemeinderats zu den Ergebnissen der Überprüfung und den Stand der Aufarbeitung

1. Übersicht

1.1. Untersuchungsbericht

Der Untersuchungsbericht von Dr. Lorenz Meyer, a. Bundesgerichtspräsident, im Zusammenhang mit den Vorfällen rund um den „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ (GüWR) vom 4. September 2014 liegt vor. Der Untersuchungsbeauftragte kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

a) Bewirtschaftung des „Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien“

In Bezug auf die Gründe zum Unterlassen der Kontrolle eruiert der Untersuchungsbeauftragte insgesamt ein Systemversagen, das nicht einer einzelnen Person zugeordnet werden kann.

b) Mietzinsgestaltung und Mietverträge mit Mitarbeitende von Immobilien Stadt Bern (ISB)

Bei der Mietzinsgestaltung von Mietverträgen mit Mitarbeitenden von ISB oder ihnen nahestehenden Personen konnten bei der Prüfung keine Unregelmässigkeiten festgestellt werden. Bemängelt wird jedoch eine nicht unerhebliche Anzahl von Regel- beziehungsweise Weisungsverstössen bei der Vergabe der Liegenschaften. Der Untersuchungsbeauftragte spricht sich jedoch wegen Verjährung, erfolgtem Austritt von Mitarbeitenden oder weiteren nachvollziehbaren Gründen gegen die Einleitung von Disziplinarverfahren oder Ermahnungen einzelner Mitarbeitender aus.

Der Gemeinderat folgt den fünf Empfehlungen des Untersuchungsbeauftragten und beschliesst deren Anwendung. Er rügt unmissverständlich die festgestellten Fälle von Regel- und Weisungsverstössen. Er erwartet, dass sämtliche Weisungen inskünftig konsequent eingehalten werden.

1.2. Stand der Aufarbeitung

Der Gemeinderat hat aufgrund der Erkenntnisse rasch und wirkungsvoll reagiert. Alle seine in diesem Zusammenhang erteilten Aufträge sind bereits ausgeführt oder in Auftrag gegeben. Auch die im März 2014 beschlossenen Sofortmassnahmen des Direktors für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) sind bereits umgesetzt und zeigen ihrerseits Wirkung. Der Gemeinderat hat den Auftrag erteilt, dass die nächste Überprüfung im Jahr 2015 und sodann jährlich zu erfolgen hat. Die Kontrollen können mit dem bestehenden Personal erledigt werden.

Das bei der Bewirtschaftung von städtischem Wohnraum festgestellte Systemversagen ist nahezu bereinigt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass von den überprüften 560 Mietverhältnissen effektiv 232 Mieterinnen und Mieter fehlbar sind. Gegen-

über der ursprünglichen Zahl von 298 fehlbaren Mieterinnen und Mietern konnten 66 nachträglich die Einhaltung der Kriterien belegen. Von den 232 beanstandeten Fällen sind heute nur drei Fälle offen, wovon zwei rechtlich hängig sind. Alle anderen Fälle konnten bereinigt werden. Der entstandene Schaden der 232 Fällen beträgt Fr. 556 000.00 im Jahr (Schätzung, berechnet auf das Jahr 2013). Die im Rahmen der Bereinigungsarbeiten erfolgten 121 Mietzinserhöhungen werden inskünftig zu jährlichen Mehreinnahmen von ca. Fr. 290 000.00 führen (Schätzung). 111 Wohnungen werden frei und können an Anspruchsberechtigte mit subventioniertem Mietzins vermietet werden. Rückforderungen können nur in drei Fällen gestellt werden. Rückforderungsklauseln sind aber in allen neuen Verträgen enthalten.

Der Effekt, dass Wohnungen aus dem Segment GüWR fallen, sobald die Mieterschaft den höheren Mietzins zahlen muss, reduziert per März 2015 den Bestand an GüWR-Wohnungen auf 517 (Prognose). Das Erreichen von 1 000 GüWR-Wohnungen im Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) bleibt jedoch weiterhin das Ziel; die Erreichung des Ziels ist Gegenstand laufender Arbeiten. Auch die Frage eines allfälligen Wechsels des Systems von der Objekt- zur Subjektfinanzierung ist Gegenstand weiterer Abklärungen.

2. Ausgangslage

Im Zuge der Vorkommnisse im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des sogenannten „Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien (GüWR)“ beschloss der Gemeinderat im Februar 2014, eine Untersuchung mit folgenden Grobzielen einzuleiten:

- a. Klärung der Umstände und Ursachen, die dazu geführt haben, dass die jeweils geltenden Vermietungskriterien für günstigen Wohnraum offenbar über lange Zeit und in grossem Umfang nicht beachtet wurden; in Betracht zu ziehen ist der Zeitraum ab 2001 (Einführung des Basler Modells) bis heute;
- b. Klärung allfälliger Verantwortlichkeiten;
- c. Analyse der Kontrollmechanismen des bestehenden Vergünstigungssystems sowie allfällige Verbesserungsvorschläge bezüglich der Kontrollen und Sanktionen.

Der Gemeinderat beauftragte daraufhin Dr. Lorenz Meyer, alt Bundesgerichtspräsident, mit der Durchführung der Untersuchung über den Missbrauch bei vergünstigten städtischen Wohnungen und der Vorwürfe gegenüber ISB (ehemals städtische Liegenschaftsverwaltung). Auftrag von Dr. Lorenz Meyer war es abzuklären, ob und wie es zu den Unregelmässigkeiten im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ kommen konnte, sowie ob und weshalb die offenbar unzweckmässige Vermietung von Wohnungen über Jahre hinweg verwaltungsintern nicht thematisiert und behoben wurde. Untersucht werden sollten in diesem Zusammenhang die entsprechenden Abläufe, Kontrollmechanismen und Verantwortlichkeiten. Zudem beschloss der Gemeinderat, die Untersuchung auszuweiten und die Praxis bei der Vermietung von städtischen Wohnungen an Mitarbeitende von ISB und deren Umfeld prüfen zu lassen.

Darüber hinaus beauftragte der Gemeinderat die FPI, Vorschläge darüber vorzulegen, wie die derzeit unzweckmässig belegten Wohnungen möglichst rasch wieder an anspruchsberechtigte Personen vermietet werden können und wie vorzugehen ist, um möglichst wirksam Rückforderungsansprüche durchzusetzen. Ausserdem erhielt die FPI

den Auftrag, dem Gemeinderat aufzuzeigen, welche Massnahmen getroffen werden sollen, um künftige Missbräuche zu verhindern. Ein weiterer Auftrag betrifft die Form der Unterstützung. Der Gemeinderat wies die FPI an, ihm eine fundierte Auslegeordnung über mögliche Modelle mit den entsprechenden Chancen und Risiken vorzulegen.

3. Die Untersuchungsergebnisse im Einzelnen und deren Würdigung durch den Gemeinderat

Bewirtschaftung des „Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien“

Der Gemeinderat hat zunächst einmal mit Genugtuung festgestellt, dass zu Beginn des jeweiligen Vermietungsprozesses die Vermietungskriterien zur Vergabe von Wohnraum des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ durch die Verantwortlichen seriös geprüft und bei der letztendlichen Vergabe auch beachtet wurden. Oder anders formuliert: Zu keiner Zeit haben zu Beginn von Mietverhältnissen Unberechtigte Wohnungen des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ belegt. Demgegenüber – und das war bereits vor der Untersuchung bekannt – hat während der laufenden Mietdauer für die einzelnen Wohnungen nie eine Überprüfung stattgefunden. Der Untersuchungsbeauftragte kommt demnach auch zum Schluss, „dass im Zeitraum zwischen 2001 und 2013 keine periodische Überprüfung der laufenden Mietverträge mit Vermietungskriterien durchgeführt wurde“, obwohl die Kontrollpflicht allen Beteiligten bekannt war. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Überprüfung von Wohnungen des Segments „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bis zum Jahr 2007 als nicht prioritär angesehen wurde. Der Gemeinderat schliesst sich diesbezüglich der Schlussfolgerung des Untersuchungsbeauftragten an, der schreibt, „dass für die fehlende Kontrolle zwar nachvollziehbare Gründe vorlagen, dass diese aber die Unterlassung nicht zu rechtfertigen vermögen“.

Der Gemeinderat nimmt jedoch wiederum mit Genugtuung zur Kenntnis, dass beim heutigen Leiter ISB bereits im Jahr 2007 erstmalig die ernsthafte Absicht bestand, die längst fällige Kontrolle durchzuführen. Ein ungeschicktes Aufgleisen der Kontrolle war dann jedoch Ausgangspunkt einer weiteren zeitlichen Verzögerung. Dies darf durchaus negativ gewertet werden, jedoch hat dieser Marschhalt dazu geführt, dass die Kriterien und deren Anwendung inklusive rechtliche Handlungsmöglichkeiten bei einem allfälligen Nichterfüllen nochmals genau untersucht wurden und das ganze System daraufhin eine deutliche Verbesserung erfuhr.

Als Fehlverhalten der Mieterschaft ist zu taxieren, dass kaum je Meldungen erfolgten, wenn Vermietungskriterien nicht mehr eingehalten wurden.

Durch ein externes Büro wird derzeit zudem eine fundierte Auslegeordnung über mögliche Modelle mit den entsprechenden Chancen und Risiken ausgearbeitet. Erst nach deren Vorliegen und erst nach weiteren Erfahrungen mit dem heutigen System scheint es dem Gemeinderat zielführend zu sein, einen allfälligen Systemwechsel in Betracht zu ziehen.

Empfehlungen und weiteres Vorgehen

Der Untersuchungsbeauftragte empfiehlt:

- das im Jahr 2011 neu eingeführte System der Objektunterstützung bis auf Weiteres konsequent umzusetzen,
- die Neuordnung spätestens in fünf Jahren einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterziehen und in diesem Zeitpunkt auch die vorliegende Objektunterstützung der Subjektunterstützung gegenüberzustellen,
- den Übergang zur jährlichen Kontrolle vertieft zu prüfen.

Der Gemeinderat beschliesst:

- dass das im Jahr 2011 neu eingeführte System der Objektunterstützung bis auf weiteres konsequent umgesetzt werden soll. Dabei ist die Neuordnung einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterziehen und zur gegebenen Zeit ist dem vorliegenden System der Objektunterstützung das System der Subjektunterstützung gegenüberzustellen.
- dass die Überprüfung zur Berechtigung auf eine Wohnung im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ nächstmals im Jahr 2015 zu erfolgen hat und daraufhin jährlich zu wiederholen ist. Sollte das System sich bewähren, behält der Gemeinderat sich vor, wieder auf einen zweijährigen Überprüfungsmodus zu wechseln.

Der Gemeinderat beauftragt zudem die FPI, ihm jährlich über die jeweilige Überprüfung und deren Ergebnisse zu berichten.

Mietzinsgestaltung und Mietverträge mit Mitarbeitenden von ISB

Der Untersuchungsbeauftragte kommt im Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung von Mietverträgen mit Mitarbeitenden zum Ergebnis, dass es sowohl beim Abschluss von Verträgen mit Mitarbeitenden wie auch mit ihnen nahestehenden Personen zu keinen Unregelmässigkeiten kam. Oder anders formuliert: Finanziell hat sich nie eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter respektive durch sie oder ihn eine ihm nahestehende Person durch ein Manipulieren des regulären Mietzinses bereichert.

Bemängelt wird jedoch „eine nicht unerhebliche Anzahl von Regel- beziehungsweise Weisungsverstösse“ bei der Vergabe von Wohnungen an Mitarbeitende oder ihnen nahestehende Personen. Der Gemeinderat rügt unmissverständlich diese Verstösse. Der Untersuchungsbeauftragte anerkennt allerdings auch, dass die bisher bestehende Weisung (Richtlinie für die Vermietung von städtischen Mietobjekten an Mitarbeitende der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2000, aktualisiert im Dezember 2012), die besagt, dass „Mitarbeitende weder zu bevorzugen noch zu benachteiligen sind“ kaum dafür gemacht ist, klare Grenzen setzen zu können.

Wichtig in diesem Zusammenhang erachtet der Gemeinderat auch den im Bericht von Dr. Lorenz Meyer angesprochenen Interessens- und Gewissenskonflikt von einerseits Mieter/in und Bewirtschafter/in in Personalunion oder andererseits von Mieter/in und Bewirtschafter/in als Arbeitskolleginnen respektive Arbeitskollegen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Mitarbeitenden von ISB vor einem solchen Interessenskonflikt in Zukunft zu schützen sind.

Disziplinar massnahmen sind wegen Verjährung oder Austritt der betroffenen Mitarbeitenden nicht angezeigt. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Feststellung an.

Empfehlungen und weiteres Vorgehen

Der Untersuchungsbeauftragte empfiehlt:

- die Vergabe von Wohnungen an Mitarbeitende von ISB sowie ihnen nahestehende Personen weiterhin generell zu untersagen (exkl. Hauswarschaften und Fachkräfte Reinigung).
- für eine gewissen Sperrfrist das Verbot auch auf ehemalige Mitarbeitende auszuweiten.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis:

- dass die bereits am 24. März 2014 angeordnete Dienstanweisung des Direktors FPI bezüglich der Vergabe von städtischem Wohnraum an Mitarbeitende von ISB weiterhin in Kraft bleibt und auf nahestehenden Personen von ISB-Mitarbeitenden ausgeweitet wird. Als nahestehend gelten Personen, die in verwandtschaftlichen oder engen freundschaftlichen Beziehungen stehen zu Bewirtschafter/innen.
- dass bei einer Vergabe von städtischen Wohnungen an ehemalige ISB-Mitarbeitende eine Sperrfrist von zwei Jahren einzuhalten ist.

4. Stand der Aufarbeitung im Einzelnen

Bestehende Vorgaben

Bereits vor der Überprüfung bestanden folgende Regeln und Weisungen.

- Interner, klar definierter, elektronisch abrufbarer und jedem und jeder Bewirtschafter/in bekannter Vermietungsprozess,
- Artikel 62 des Personalreglements der Stadt Bern vom 21. November 1991 (PRB; SSSB 153.01) betreffend Ausstandspflicht,
- Richtlinie für die Vermietung von städtischen Mietobjekten an Mitarbeitende der Stadtverwaltung vom Dezember 2012,
- Dienstanweisung betreffend Belegungskriterien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und der Vermietung von städtischen Mietobjekten an Mitarbeitende der Stadtverwaltung vom Dezember 2012.

Ergänzend zu den erwähnten Richtlinien und Vorgaben, die für die Vermietung aller städtischen Wohnungen gelten, ist das Handling der Mietverträge im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ in einem Handbuch definiert.

Sofortmassnahmen von Gemeinderat Alexandre Schmidt im März 2014

- Eine neue Dienstanweisung vom 24. März 2014, angeordnet und unterzeichnet durch den Direktor FPI, hält fest, dass alle neu abzuschliessende GüWR-Mietverträge durch die Bereichsleitung Immobilienmanagement Fonds mitunterschrieben werden müssen. Diese Dienstanweisung ersetzt in einem Punkt die Richtlinie für die Vermietung von städtischen Mietobjekten an Mitarbeitende der Stadtverwaltung vom Dezember 2012, indem sie neu regelt, dass an Mitarbeitende von

ISB (exkl. Hauswarschaften und Fachkräfte Reinigung) keine städtische Wohnungen mehr vermietet werden dürfen. Diese Dienstanweisung wird auf Empfehlung von Dr. Lorenz Meyer auf Personen ausgeweitet, die ISB-Mitarbeitenden nahestehen und mit einer Sperrfrist von zwei Jahren für ehemalige ISB-Mitarbeitende ergänzt.

- In Zusammenarbeit mit der Steuerverwaltung wurde seitens ISB eine Vollmacht erstellt. Mit dieser entbinden die an einer GüWR-Wohnung Interessierten respektive Mieterinnen und Mieter einer GüWR-Wohnung die Steuerverwaltung gegenüber ISB vor Beginn und während der Dauer des Mietverhältnisses vom Steuergeheimnis. Inskünftig werden vor jedem Vertragsabschluss die Steuerangaben der Interessierten / Mietparteien überprüft. Die Vollmacht wird bereits seit dem 14. März 2014 verwendet.
- Seit 20. April 2014 können zwei Mitarbeiter/innen von ISB die Datenbank (NEWOD) der Einwohnerbehörde abrufen und verifizieren, ob und seit wann Mietinteressierte in Bern niedergelassen sind.

Ein Arbeitspapier „Ergänzende Ausführungen zur Vermietung Wohnungen mit Vermietungskriterien“ wurde seitens ISB erarbeitet und in Kraft gesetzt.

Mit der Erarbeitung noch ausstehender Aufträge des Gemeinderats von Februar 2014 in Bezug auf die Stärken und Schwächen des gegenwärtigen Systems, zur Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen sowie einer Auslegeordnung anderer möglicher Modelle mit deren Vor- und Nachteilen inklusive einem Vergleich mit anderen Städten wurde inzwischen ein externes Büro beauftragt.

Die Mietverträge, die vor 2011 ausgestellt wurden, werden zurzeit durch die neuen GüWR-Verträge (mit zwei Mietzinsen) ersetzt. Die Ausstellung der neuen Mietverträge hat zum Ziel, dass alle Mietparteien mit Anspruch auf „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ den gleichen Typ Mietvertrag haben. Der neue Mietvertrag verpflichtet zudem die Mieterinnen und Mieter, Änderungen ihrer finanziellen oder persönlichen Situation umgehend bei ISB zu melden.

Umgang mit fehlbaren Mieterinnen und Mietern

Die Ausgangslage unmittelbar nach der Überprüfung war die Folgende:

Gemäss der ersten Überprüfung liessen sich die Mietverträge im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ in folgende Kategorien aufteilen:

- I) Mietverträge nach 2011 (inkl. zwei Mietzinse), Vermietungskriterien erfüllt (88)
- II) Mietverträge nach 2011 (inkl. zwei Mietzinse), Vermietungskriterien nicht erfüllt (61)
- III) Mietverträge vor 2011 (nur ein Mietzins), Vermietungskriterien erfüllt (174)
- IV) Mietverträge vor 2011 (nur ein Mietzins), Vermietungskriterien nicht erfüllt (165)

72 Formulare wurden nicht retourniert.

Das weitere Vorgehen in den Kategorien I), II) und III) war klar definiert und liess in der Umsetzung keine Fragen offen. Es wurden folgende Massnahmen getroffen bzw. eingeleitet:

Kategorie I:

Diese Mietenden wurden informiert, dass sie die Bedingungen des „Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien“ erfüllen. Es besteht bis zur nächsten Überprüfung im Jahre 2015 kein weiterer Handlungsbedarf. Die Mietenden wissen jedoch, dass sie sich melden müssen, sofern sich ihre Verhältnisse entsprechend ändern. Dies ist vertraglich so vereinbart.

Kategorie II:

Diese Mietenden hatten die GüWR-Kriterien nicht erfüllt, waren aber im Besitze von Mietverträgen mit Rabatt. Als Folge der Nichterfüllung wurden die Mietzinsrabatte hinfällig. Der Wegfall der Mietzinsrabatte wurde allen betroffenen Mietparteien am 26. Februar 2014 mit dem „amtlichen Formular“ per 1. Mai 2014 angezeigt. In der Folge haben von den 61 Mietenden deren sechs gekündigt. Drei weitere Kündigungen hat ISB ausgesprochen. 16 Mietende konnten nachträglich belegen, dass sie die Vermietungskriterien erfüllen und damit weiterhin Anspruch auf den Mietzinsrabatt haben, welcher in der Folge wiederum gewährt wurde.

Anzumerken bleibt, dass nur eine Mietpartei den Wegfall des Mietzinsrabattes bei der Schlichtungsbehörde angefochten hat. Da die entsprechende Partei belegen konnte, dass sie die Vermietungskriterien erfüllt, wurde der Mietzinsrabatt wieder gewährt, worauf der Einsprecher das Schlichtungsverfahren sistiert hat.

Kategorie III:

Die Mietparteien wurden informiert, dass sie die Bedingungen des „Günstigen Wohnraums mit Vermietungskriterien“ erfüllt haben, aber noch einen alten GüWR-Vertrag haben. ISB ist derzeit daran, diese Verträge bis spätestens Ende Oktober 2014 durch die neuen GüWR-Verträge (gemäss Kategorie I und II) zu ersetzen. Die Ausstellung der neuen Mietverträge hat zum Ziel, dass alle Mietparteien mit Anspruch auf „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ denselben Typ Mietvertrag haben. Die wesentlichste Änderung im neuen Mietvertrag besteht darin, dass die Basismiete gemäss dem Basler-Modell eingesetzt und anschliessend um einen Mietzinsrabatt vermindert wird. Der Mietzinsrabatt berechnet sich aus der Differenz des Basler-Mietzinses zum aktuellen IST-Mietzins. Die betroffenen Mietparteien bleiben damit auf dem Niveau ihres aktuell gültigen Mietzinses und können im Fall eines künftigen Nichterfüllens der Vermietungskriterien zum höheren Mietzins in ihrer Wohnung verbleiben.

Kategorie IV:

Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat sich im März 2014 nochmals klar dahingehend geäussert, dass jedes Begehren der Mieterschaft für den Verbleib in der Wohnung individuell zu prüfen sei. Im Vordergrund stehe dabei, Härtefälle zu vermeiden. Ein neuer Mietvertrag mit dem höheren Mietzins konnte demnach unter folgenden Voraussetzungen angeboten werden:

- Die Mietenden haben ein Einkommen und Vermögen (letzte definitive Steuerveranlagung), das die Kriterien des „Günstigen Wohnraums“ um den Faktor 1,5 nicht überschreitet.

Haushalt	GüWR-Kriterium		Faktor	Einmaliges Kriterium nur für die Regelung der Kategorie IV	
	Einkommen	Vermögen		Einkommen	Vermögen
Einzelperson	25'000	30'000	1.5	37'500	45'000
2 Personen	39'000	60'000	1.5	58'500	90'000
3 Personen	47'000	60'000	1.5	70'500	90'000
4 Personen	54'000	60'000	1.5	81'000	90'000
5 Personen	61'000	60'000	1.5	91'500	90'000

- Mietende, die nur das Belegungskriterium nicht erfüllen, erhalten einen neuen Mietvertrag, wenn maximal zwei Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen vorhanden sind (damit könnte beispielsweise eine Einzelperson in einer 3-Zimmerwohnung verbleiben). Anzumerken ist, dass der Grossteil der Wohnungen vergleichsweise kleinflächig sind (3-Zimmerwohnungen durchschnittlich 65 m², 4-Zimmerwohnungen durchschnittlich 80 m²).
- Mietende, in deren Haushalt ein oder mehrere schulpflichtige Kinder wohnen.
- Mietende, die älter als 65 Jahre sind.
- Mietende, die eine Mietdauer von 15 oder mehr Jahren aufweisen.
- Mietende, die vom Sozialdienst der Stadt Bern unterstützt werden.

Besonders stossende Fälle (hohe Einkommens- und / oder Vermögensverhältnisse) sollten jedoch ganz klar keinen neuen Mietvertrag mehr erhalten; ihnen sei mit kurzer Frist zu kündigen, selbst dann, wenn sie zur Kategorie II gehören.

Stand heute:

- Sieben Mietparteien haben bereits im Herbst / Winter 2013 einen neuen Mietvertrag nach dem Basler-Modell unterzeichnet.
- 29 Mietende konnten nachträglich belegen, dass sie die Vermietungskriterien erfüllen und damit weiterhin Anspruch auf den Mietzinsrabatt haben oder wurden als Härtefall eingestuft.
- 129 Mietenden wurde durch ISB per 31. März 2015 gekündigt, davon haben in der Folge 64 Mietende einen neuen Mietvertrag nach dem Basler-Modell unterzeichnet.
- Fünf Mietparteien haben die Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde angefochten. Mit allen Einsprechenden konnte ausserhalb einer Schlichtungsverhandlung eine Lösung erzielt werden (vier Mietverträge nach dem Basler-Modell, ein GüWR-Mietvertrag mit Rabatt, da nachträglich erfüllt).

Es bleibt die Frage offen, was mit den 72 Mietparteien geschah, die keine Unterlagen einreichten.

Stand heute:

- Sieben Mietende haben bereits im Herbst / Winter 2013 einen neuen Mietvertrag nach dem Basler-Modell unterzeichnet.
- Bei zwei Mietenden fiel der Mietzinsrabatt weg.
- 32 Mietende haben ihrerseits gekündigt

- 21 Mietende konnten nachträglich belegen, dass sie die Vermietungskriterien erfüllen und damit weiterhin Anspruch auf den Mietzinsrabatt haben.
- Zehn Mietenden wurde durch ISB gekündigt (keine Einsprache gegen die Kündigungen), davon haben fünf einen neuen Mietvertrag nach dem Basler-Modell unterzeichnet.

Rückforderungsansprüche

Herr Fürsprecher Hans Bättig wurde beauftragt zu prüfen, ob eine rechtliche Chance besteht, dass zu Unrecht bezogene Rabatte rückwirkend zurückgefordert werden können. Er kommt in seinem Kurzgutachten zum Schluss, dass letztlich nur bei drei Mietparteien die Möglichkeit auf eine Rückforderung besteht (s. Beilage). Weil der Gemeinderat sich dafür ausgesprochen hat, diese Rückforderungsansprüche durchzusetzen, wurden die entsprechenden Rückforderungen geltend gemacht. Eine ist in der Zwischenzeit bereits beglichen worden, für eine weitere liegt ein schriftliches Schuldeingeständnis mit einer verbindlichen Abzahlungsfrist vor. Das dritte Verfahren ist bei der Schlichtungsbehörde hängig.

Einerseits ernüchternd ist der Umstand, dass Rückforderungsansprüche einzig bei drei Mietparteien gestellt werden konnten. Dies wird sich in Zukunft aber ändern, weil die Vertragssituation für alle Mieterinnen und Mieter im günstigen Wohnraum entsprechend angepasst wird. Erfreut nimmt der Gemeinderat jedoch zur Kenntnis, dass sich seit Februar 2014 bis heute bereits drei Mietparteien gemeldet haben, um ihre verbesserten finanziellen Verhältnisse unabhängig von durchgeführten Kontrollen zu melden. Hier scheint bereits innerhalb kürzester Zeit ein Umdenken bei der betroffenen Mieterschaft stattgefunden zu haben.

Stossende Fälle (nicht in Bern gemeldet oder Millionenvermögen)

Im publik gewordenen Bericht waren 25 Fälle von Personen aufgeführt, die nicht in Bern angemeldet sind. Diese Aussage wurde daraus abgeleitet, dass für diese Personen keine Steuerdaten vorhanden waren. Heute ist bekannt, dass von 23 Parteien (9 Parteien seit 2012, 14 Parteien seit 2011 oder früher) keine Steuerdaten erhoben werden konnten, weil sie

- in Bern als Wochenaufenthaltende angemeldet waren,
- noch nicht erstmalig veranlagt waren
- oder quellensteuerpflichtig waren.

Bei den verbleibenden zwei Parteien waren jeweils Solidarmietende betroffen, die Hauptmietenden waren ordentlich gemeldet. Eine Solidarmieterin hat sich im September 2013 nachträglich in Bern angemeldet. Bei der zweiten Mietpartei hat sich die Solidarmieterin bis heute nicht in Bern angemeldet. Der Fall ist pendent.

Der Fall, dass Personen eine GüWR-Wohnung mieten können, die nicht in Bern angemeldet sind, sollte in Zukunft nicht mehr vorkommen. Ein Kriterium für die Miete einer GüWR-Wohnung ist, dass eine Person zuvor bereits zwei Jahre in Bern wohnhaft gewesen sein muss. Seit April 2014 hat ISB mittels zweier Zugriffe auf die Datenbank der Einwohnerdienste die Möglichkeit zu überprüfen, wie lange Mietinteressierte bereits in der Stadt niedergelassen sind.

ISB hat drei Mietverhältnisse wegen der Vermögenssituation (> 1,0 Mio. Franken) mit einer Frist von drei Monaten per 30. Juni 2014 gekündigt. Eine Partei hat die Kündigung akzeptiert. Die andere Partei, welche zwei 2-Zimmerwohnungen belegt und damit zwei Mietverhältnisse mit der Stadt hat, hat die Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde angefochten. Im Zuge der Schlichtungsverhandlung wurde ein Vergleich abgeschlossen, welcher den Mietenden den Verbleib in der Wohnung bis am 30. Juni 2015 ermöglicht hätte. Die Mietpartei hat den Vergleich in der Folge widerrufen und durch die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung erhalten. Die entsprechende Eingabe beim zuständigen Gericht ist am 21. Juli 2014 eingegangen.

5. Finanzbetrachtung

Mietverträge nach 2011, nicht erfüllt

Nachdem 16 der ursprünglich 61 Mietenden nachträglich belegen konnten, dass sie die Vermietungskriterien doch erfüllen, verbleiben 45 Mietende, welche den Rabatt zu Unrecht bezogen haben. Basierend auf dem durchschnittlichen Mietzinsrabatt von monatlich Fr. 200.00 verbleibt ein Einnahmeverlust von rund Fr. 108 000.00 pro Jahr (Schätzung).

Mietverträge vor 2011, nicht erfüllt

Nachdem 29 der ursprünglich 165 Mietenden nachträglich belegen konnten, dass sie die Vermietungskriterien doch erfüllen oder als Härtefall eingestuft wurden, verbleiben 136 Mietende, welche den Rabatt zu Unrecht bezogen haben. Basierend auf dem durchschnittlichen Mietzinsrabatt von monatlich Fr. 200.00 verbleibt ein Einnahmeverlust von rund Fr. 326 000.00 pro Jahr (Schätzung).

Keine Unterlagen eingereicht

Nachdem 21 der ursprünglich 72 Mietenden nachträglich belegen konnten, dass sie die Vermietungskriterien erfüllen, verbleiben 51 Mietende, welche den Rabatt zu Unrecht bezogen haben. Basierend auf dem durchschnittlichen Mietzinsrabatt von monatlich Fr. 200.00 verbleibt ein Einnahmeverlust von rund Fr. 122 000.00 pro Jahr (Schätzung).

Total

Das Total der vergangenen Einnahmeverluste beträgt damit rund Fr. 556 000.00 pro Jahr (Schätzung) und liegt unter dem anfangs bekanntgegebenen Betrag von Fr. 710 000.00 pro Jahr.

Nach vorne betrachtet wird der Fonds aus der Bereinigung der Mietverträge ein Einnahmenplus von rund Fr. 290 000.00 pro Jahr verzeichnen. Der Mehrertrag resultiert auf folgender Basis:

- Bei 38 Mietverträgen sind die Rabatte weggefallen. Daraus resultieren zusätzliche Einnahmen von rund Fr. 90 000.00 pro Jahr.

- 83 Mietende (Stand September 2014), welche die Kündigung erhalten haben, erhielten neue Mietverträge mit dem höheren Mietzins gemäss Basler-Modell. Daraus resultieren zusätzliche Einnahmen von rund Fr. 200 000.00 pro Jahr.
- 111 Mietende (Stand September 2014) ziehen effektiv aus. Die entsprechenden Wohnungen werden inskünftig weiterhin im „Segment GüWR“ vermietet. Daraus resultiert kein Mehrertrag, da die Wohnungen ausschliesslich Anspruchsberechtigten zur Verfügung gestellt werden.

6. Anzahl Mietwohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“

Mit Stichtag 31. Dezember 2013, also bevor die vorgängig umschriebenen Bereinigungsarbeiten in Angriff genommen wurden, waren insgesamt 638 Mietverträge im „Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ abgeschlossen. Überprüft davon wurden bekanntlich deren 560. Da 78 Mietverhältnisse jüngeren Datums waren und demzufolge eine Überprüfung gerade erst stattgefunden hatte (bei Einzug), wurden diese nicht in die aktuelle Überprüfung integriert.

Durch den Wegfall der Mietzinsrabatte und den Kündigungen mit nachfolgendem Abschluss neuer Mietverträge ausserhalb des GüWR wird sich die Anzahl der Wohnungen, welche im Segment GüWR vermietet sind, im Verlaufe der kommenden Monate reduzieren. ISB geht davon aus, dass per Ende März 2015 noch 517 Mietverträge im Segment GüWR abgeschlossen sein werden (Prognose). Nach wie vor besteht das Ziel, im Wohnungsportfolio von ISB 1 000 Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu führen. Wie dies erreicht werden soll, ist Gegenstand laufender Arbeiten, die voraussichtlich noch rund ein halbes Jahr andauern werden.

7. Überprüfung des Systemwechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung

Ein Unternehmen wurde inzwischen beauftragt, Vor- und Nachteile eines Wechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung aufzuzeigen. Die Auftragserteilung erfolgte am 13. August 2014. Sich ergebende Feststellungen und Empfehlungen werden dem Gemeinderat unterbreitet werden. Allfällige politische Beschlüsse werden jedoch erst gefällt, wenn die Ergebnisse der nächsten Kontrolle des GüWR vorliegen.

Bern, 10. September 2014
Der Gemeinderat

Beilagen:

- Kurzgutachten Fürsprecher Hans Bättig, Bern
- Übersichtsgrafik