

Kleine Anfrage Peter Ammann (GLP): Halten die Mietverträge für Wohnraum der Stadt Bern sowie deren Vergabe einem Drittvergleich stand?

Der Bericht über die Belegung „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ hat aufgezeigt, dass die Wohnungen zu mehr als 50% von nicht Berechtigten bewohnt werden. Offensichtlich sind Prozesse in der Verwaltung nicht so eingerichtet, dass Fehlerquellen minimiert werden und offensichtlich liegen Führungsmängel vor.

In diesem Zusammenhang interessiert noch ein zweiter Themenbereich, der in der Vergangenheit offenbar auch schon zu Mutmassungen geführt haben soll: Die Stadt hat eine Anzahl Wohnungen, die nicht zum „Günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien“ gehören und dennoch zu vergleichsweise attraktiven Preisen an Dritte sowie auch an Stadtangestellte vermietet werden.

Damit auch in diesem Bereich Transparenz geschaffen werden kann und allfällig unbegründete Mutmassungen entkräftet werden können, bitten wir den Gemeinderat um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Angestellte der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung (und Stabe) bzw. der heutigen ISB (und HSB) haben einen Mietvertrag mit der Stadt Bern? Diese Frage ist insofern relevant, weil ISB die freien Wohnungen der Stadt Bern ausschreibt, die Bewerbungen prüft und den Zuschlag für Mietverhältnisse erteilt (und die Mitarbeitenden von HSB das Immobilienportfolio der Stadt Bern bestens kennen).
2. Wie ist der interne Prozess definiert, wenn
 - a. eine leere Wohnung zur Verfügung steht und neu besetzt werden soll,
 - b. sich bei ISB ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin der Stadt Bern, insbesondere der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung bzw. der heutigen ISB für eine Stadtwohnung bewirbt,
 - c. und wie, wenn sich Drittbewerbende melden, die den zuständigen Personen bei ISB persönlich bekannt sind?
3. Bezahlen Mieterinnen und Mieter, insbesondere Stadtangestellte, für Wohnungen der Stadt Bern einen Mietzins, der einem Drittvergleich standhält? Werden diese Mietzinse periodisch überprüft und bei Bedarf in angemessenem Umfang angepasst, u.a. nach Renovationen und Sanierungen von Wohnliegenschaften?

Bern, 27. Februar 2014

Erstunterzeichnende: Peter Ammann

Mitunterzeichnende: Melanie Mettler, Sandra Ryser, Michael Köppli, Lilian Tobler, Daniel Imthurn, Claude Grosjean

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist über die Ergebnisse der ersten Kontrolle hinsichtlich der Belegung von subventionierten Wohnungen enttäuscht. Er hat inzwischen alt Bundesgerichtspräsident Dr. Lorenz Meyer mit der Untersuchung über den Missbrauch bei vergünstigten städtischen Wohnungen und die Vorwürfe gegenüber Immobilien Stadt Bern ISB (ehemals Liegenschaftsverwaltung) beauftragt. Gegen die fehlbaren Mieterinnen und Mieter sind inzwischen entweder Wohnungskündigungen erlassen worden oder ihnen wurde der Mietzinsrabatt gestrichen.

Die in der Kleinen Anfrage zur Debatte stehenden Wohnungen befinden sich alle nicht im subventionierten Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“. Die Anzahl der Wohnungen

mit Kriterien wurde im Jahr 2011 mit ca. 500 festgelegt und soll gemäss Steuerungsvorgabe des Stadtrats auf 1 000 ausgebaut werden. Für die anderen Wohnungen gelten kostendeckende Mieten gemäss Basler Modell, für Herrschaftswohnungen gilt Marktmiete.

Zu Frage 1:

Insgesamt sechs Angestellte der ehemaligen Liegenschaftsverwaltung und der ehemaligen Stadtbauten Bern (StaBe) haben einen Mietvertrag mit der Stadt Bern. Diese Zahl bezieht sich auf das kaufmännische Personal (Angabe ohne Hauswarschaften, die teilweise Dienstwohnungen belegen und ohne Reinigungskräfte).

Zu Frage 2a:

Der Ablauf für jede zur Vermietung anstehende Wohnung sieht wie folgt aus:

- Die Wohnung wird im Internet und/oder im Stadtanzeiger-Sammelinserat öffentlich ausgeschrieben.
- Der Termin zur Wohnungsbesichtigung wird bekanntgegeben.
- Während der Besichtigung können Interessierte ein Bewerbungsformular ausfüllen oder mitnehmen.
- Eingehende Bewerbungen werden bei ISB gesichtet, geprüft und erfasst.
- Die Wohnung wird gemäss ISB-internen Kriterien wie folgt vergeben:
 - prioritär werden Alleinerziehende und Familien mit Kindern behandelt,
 - bei Familienwohnungen (4-Zimmer und mehr) gilt höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnende,
 - stufenlos zugängige Wohnungen werden prioritär an Behinderte oder an Personen 50+ vergeben,
 - auf eine gute soziale Durchmischung wird geachtet,
 - das Einkommen muss im entsprechenden Verhältnis zum Mietzins stehen,
 - für Wohnungen im subventionierten Segment gelten zudem die für diese Wohnung üblichen Vermietungskriterien.

Sollte es nach den soeben genannten Auswahlverfahren zwei oder mehrere gleichwertige Bewerberinnen und/oder Bewerber geben, wird individuell entschieden. Diejenigen, welche die Wohnung nicht beziehen können, erhalten eine Absage.

Zu Frage 2b:

Eine aus dem Jahr 2000 von der ehemaligen Gemeinderätin Therese Frösch stammende und von ihrer Nachfolgerin Gemeinderätin Barbara Hayoz im November 2012 bestätigte Weisung besagt, dass *„Mitarbeitende der Stadt städtische Wohnungen mieten können. Bei der Vergabe der Mietobjekte sind städtische Mitarbeitende gegenüber Dritten weder zu bevorzugen noch zu benachteiligen. Der für Dritte geltende Mietzins gilt auch für städtische Angestellte. Es werden keine Sonderkonditionen gewährt. Folgende Vorgaben sind bei der Vergabe von städtischen Wohnungen an Mitarbeitende der Stadt zu beachten:*

- *Die Wohnung muss offiziell zur Vermietung stehen.*
- *Die Bewerbung muss auf ordentlichem Weg mittels Bewerbungsformular erfolgen.*
- *Der Mietvertrag ist von der Abteilungsleitung mit Unterschrift zu genehmigen.“*

Die ehemalige Liegenschaftsverwaltung hat zudem bei Mitarbeitenden der Stadtverwaltung bei Mietabschluss die oben genannten geltenden Belegungskriterien angewendet.

Zu Frage 2c:

Für persönlich Bekannte von Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung wurde bisher der gleiche Grundsatz angewandt mit dem Ziel, auch solche Mietinteressierte weder zu bevorzugen noch zu benachteiligen.

Der Gemeinderat hat alt Bundesrichter Dr. Lorenz Meyer beauftragt, im Rahmen der Untersuchung über den Missbrauch bei vergünstigten städtischen Wohnungen auch die Praxis bei der Vermietung von städtischen Wohnungen an Mitarbeitende von ISB und deren Umfeld prüfen zu lassen. Die vom Verfasser der kleinen Anfrage angesprochenen Mutmassungen werden somit geklärt. Die Stadt wird aber solche oder ähnliche Mutmassungen trotz Untersuchung nicht für immer verhindern können. Solange Mitarbeitende von ISB über die Vergabe von Wohnungen an Arbeitskolleginnen aus der gleichen Abteilung entscheiden, besteht immer ein Nährboden für Mutmassungen zu Vetternwirtschaft, auch wenn für die Vergabe klare Regeln bestehen. Solche Mutmassungen sind für alle Betroffenen belastend. Darum hat der Direktor der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik eine neue Weisung erlassen, die das Vermieten von städtischen Wohnungen an Mitarbeitende der ISB (exklusive Hauswarschaften, Reinigungspersonal, Dienstwohnungen) untersagt. Die Weisung bestimmt zudem, dass bei anstehenden Vermietungen weiterhin lückenlos ein Listennachweis über die Anzahl der Bewerbungen zu führen ist. Alle neu abzuschliessenden Mietverträge werden neu durch die übergeordnete Hierarchiestufe (Bereichsleitung) mitunterzeichnet. Das Letztgenannte wurde auf Zusehen hin erlassen und wird im Anschluss an die Auswertung der Ergebnisse aus dem Untersuchungsbericht wieder beurteilt. Zudem besteht gemäss Artikel 62 Absatz 1 des Personalreglements der Stadt Bern vom 21. November 1991 (PRB; SSSB 153.01) eine Ausstandspflicht. Für Mitarbeitende von ISB, die städtische Wohnungen vermieten, sind primär die Ausstandspflichten von Artikel 62 Absatz 1 Buchstaben a, c und f PRB massgebend: Wer bei der Vermietung städtischer Wohnungen ein persönliches Interesse hat, mit einer Mietinteressentin oder einem Mietinteressenten verwandt oder verschwägert ist oder aus anderen Gründen befangen ist (z.B. private, geschäftliche Beziehungen zu Mietinteressentinnen und -interessenten), muss bei Entscheiden im Zusammenhang mit der Vermietung in den Ausstand treten.

Zu Frage 3:

Alle Mieterinnen und Mieter, also auch die Stadtangestellten, bezahlen für Wohnungen der Stadt Bern einen Mietzins, der gemäss Basler Modell berechnet wird und der damit einem Drittvergleich standhält. In Bezug auf den Mietzins - seien es Mietzinserhöhungen wegen Sanierungen oder Mietzinserhöhungen respektive Mietzinssenkungen aufgrund eines sich ändernden Referenzzinssatzes - werden alle Mieterinnen und Mieter von städtischen Wohnungen gleich behandelt. Jede Änderung des Referenzzinssatzes wurde bisher termingerecht weitergegeben.

Bern, 26. März 2014

Der Gemeinderat