

Interpellation Fraktion FDP (Christoph Zimmerli, FDP): Missbrauch subventionierter Sozialwohnungen; Aufklärung und Konsequenzen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik bietet einkommens- und vermögensschwachen Personen mit Wohnsitz in der Stadt Bern vergünstigten Wohnraum an. Die am 23. Februar 2014 publik gewordene interne Untersuchung der Direktion für Finanzen Personal und Informatik (FPI), der 15-seitige Bericht „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vom 20. Februar 2014, fördert zu Tage, dass von 560 überprüften Mietparteien deren 298 nicht mehr anspruchsberechtigt sind. 237 Mietverhältnisse sollen gekündigt werden, 61 MieterInnen wird ein neuer Mietvertrag ohne Rabatt angeboten. Der jährliche finanzielle Schaden für die Stadt Bern soll sich auf geschätzte 710'000 Franken belaufen. Die Detailauswertung zeigt u.a., dass

- 12 Mietparteien kein einziges Kriterium erfüllen,
- 25 Mieter nicht in Bern gemeldet sind,
- 2 Mieter ein Vermögen von über 1 Mio. Franken und 3 Mieter ein jährliches Einkommen von über 100'000 Franken ausweisen.

Somit werden über die Hälfte der Fonds-Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ durch Mieter bewohnt, welche die Kriterien für die Vergünstigungen nicht erfüllen und so Wohnraum „besetzen“, welcher für einkommens- und vermögensschwache Personen vorgesehen ist. Der Bericht kommt zum schonungslosen Fazit: „Dies ist ein miserables Ergebnis bei ungeordneten Verhältnissen, die das Vertrauen ins System massiv untergraben.“

Die Fraktion FDP. Die Liberalen bittet den Gemeinderat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie gross ist der Wohnungsbestand der Einwohnergemeinde der Stadt Bern im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“? Wie viele Mietverträge hat die Stadt Bern in diesem Segment abgeschlossen?
2. Im Rahmen der Untersuchung wurden 560 Überprüfungsformulare an MieterInnen geschickt? Wurden damit alle MieterInnen von Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ angeschrieben? Wenn Nein, wieso nicht?
3. Der Bericht kommt zum Schluss, dass 298 MieterInnen die Vermietungskriterien nicht erfüllen. Davon wurden 165 Mietverhältnisse auf zwölf Monate gekündigt, 72 Mietverhältnisse wurden auf drei Monate gekündigt und bei 61 Mietverhältnissen wurde der Mietzins angepasst. Konnten die Kündigungen bzw. die Mietzinsanpassungen allen betroffenen MieterInnen rechtsgültig zugestellt werden? Hat sich eine Mietpartei gegen die Kündigung bzw. die Mietzinsanpassung zur Wehr gesetzt?
4. Der Bericht schätzt die entgangenen Einnahmen auf ca. 710'000 Franken pro Jahr. Wie hoch ist der Gesamtschaden für den Fonds bzw. die Stadt Bern seit der ersten Einführung des Systems im Jahr 1991?
5. Wird der Schaden bei den fehlbaren Mietparteien (gerichtlich) zurückgefordert? Wenn Ja, für wie viele Jahre zurück? Wenn Nein, wieso nicht?
6. Der Bericht spricht von vereinzelt krassen Fällen. So erfüllen offenbar zwölf Mietparteien kein einziges der drei Kriterien der Anspruchsberechtigung, 25 Mietparteien sind nicht in der Stadt Bern angemeldet, drei weisen ein jährliches Einkommen von 100'000 Franken (oder mehr) aus und zwei ein Vermögen von 1 Mio. Franken (oder mehr). Werden die krass fehlbaren Mietparteien zivil und/oder strafrechtlich zur Verantwortung gezogen? Wenn Nein, wieso nicht?
7. Wurden die Wohnungen von allen fehlbaren MieterInnen als Erstwohnung und ausschliesslich zu Wohnzwecken verwendet? Verfügen die 25 Mietparteien, die ihren Wohnsitz nicht in der Stadt Bern verzeichnen, über eine andere Wohnung am Ort, an dem Sie angemeldet sind?

8. Der Bericht hält fest, dass das neue System grundsätzlich funktioniere, „jedoch der Dynamik persönlicher Veränderungen nicht standhält.“ Wie stellt die Liegenschaftsverwaltung die laufende Kontrolle der Anspruchsberechtigung in Zukunft sicher? Werden die Mietverträge dergestalt angepasst, dass im Falle der Verletzung der Meldepflicht durch die MieterInnen eine Rückforderung durchgesetzt werden kann? Wird eine Sanktionierung der unterlassenen Meldepflicht eingeführt? Wenn Ja, in welcher Form?
9. Der Bericht kommt zum Schluss, dass zur Beurteilung eines Systemwechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung die Ergebnisse der nächsten Überprüfung in zwei Jahren abgewartet werden sollen. Was rechtfertigt, mit der Auftragserteilung an die ISB zwei Jahre zuzuwarten? Überwiegen nicht die Gründe (Lastenausgleichsberechtigung, flexible Anpassung, Kontrolle, finanzielle Folgen) für einen raschen Systemwechsel?
10. Schliesslich weist der Bericht in einem obiter dictum darauf hin, dass die Diskussion um günstigen Wohnraum auch auf die Vergabe von Baurechten an genossenschaftliche Wohnbauträger ausgeweitet werden müsse. Wann liegt ein umfassender Bericht zum Thema des subventionierten Wohnens und Genossenschaften vor?
11. Welche Massnahmen beabsichtigt der Gemeinderat zu ergreifen, um das verlorene Vertrauen in die Subventionierung von städtischem Wohnraum und damit die Glaubwürdigkeit der Stadt Bern wieder herzustellen?

Begründung der Dringlichkeit

Die Ergebnisse des Berichts sind geeignet, das Vertrauen der Bevölkerung in die Stadtregierung und zuständigen Behörden zu erschüttern. Es gilt dieses Vertrauen rasch möglichst wieder herzustellen. Der Bericht schlägt ein ganzes Paket an Massnahmen vor. Diese Massnahmen verlangen nach einer öffentlichen politischen Diskussion vor ihrer Umsetzung. Im Hinblick auf die für Mai 2014 angekündigte Volksabstimmung über die Wohnbauinitiative „für bezahlbaren Wohnraum“ tut eine breite Auslegeordnung zur staatlichen Subvention von Wohnraum in der Stadt Bern Not. Deshalb müssen die Antworten auf diese Fragen rasch vorliegen.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 27. Februar 2014

Erstunterzeichnende: Christoph Zimmerli

Mitunterzeichnende: Mario Imhof, Jacqueline Gafner Wasem, Pascal Rub, Dannie Jost, Bernhard Eicher, Dolores Dana

Antwort des Gemeinderats

Im März 2014 hat der Gemeinderat alt Bundesgerichtspräsident Herrn Dr. Lorenz Meyer mit der Untersuchung über den Missbrauch bei vergünstigten städtischen Wohnungen und der Vorwürfe gegenüber Immobilien Stadt Bern (ISB, ehemals städtische Liegenschaftsverwaltung) beauftragt. Auftrag von Lorenz Meyer ist 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 sollen in diesem Zusammenhang die entsprechenden Abläufe, Kontrollmechanismen und Verantwortlichkeiten. Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, die Untersuchung auszuweiten und die Praxis bei der Vermietung von städtischen Wohnungen an Mitarbeitende von ISB und deren Umfeld prüfen zu lassen. Ferner hat der Gemeinderat die zuständige Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) beauftragt, 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 hat 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 hat die FPI angewiesen, ihm eine fundierte Auslegeordnung über mögliche Modelle mit den entsprechenden Chancen und Risiken vorzulegen.

Der Gemeinderat will und kann diesen Untersuchungen nicht vorgreifen. Deshalb kann er nachfolgend nur die Fragen beantworten, die ausserhalb der zu untersuchenden Punkte liegen.

Zu Frage 1:

Mit Stichtag 1. Mai 2014 befanden sich 561 Wohnungen im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien mit entsprechend abgeschlossenen Mietverträgen.

Zu Frage 2:

Nein. Die Überprüfung erfolgte per Stichtag 30. Juni 2013 für alle abgeschlossenen Mietverträge bis Juli 2012. Die in der Zeit von Juli 2012 bis Juni 2013 neu abgeschlossenen Verträge sind bereits im Rahmen des Vermietungsprozesses überprüft worden. Eine nochmalige Überprüfung nach so kurzer Zeit wäre wenig sinnvoll gewesen.

Zu Frage 3:

Eine bedeutende Anzahl an Mieterinnen und Mieter haben von sich aus gekündigt, andere wiederum haben nachträglich noch Unterlagen eingereicht oder belegen können, dass sie die Vermietungskriterien erfüllen. Den verbleibenden Mieterinnen und Mietern sind alle Kündigungen beziehungsweise alle Mietzinsanpassungen rechtsgültig zugestellt worden. Insgesamt gingen sieben Einsprachen gegen die Kündigungen respektive die Mietzinsanpassungen ein. Eine Einsprache richtete sich gegen die Mietzinsanpassung. Diese konnte ausserhalb der Schlichtungsstelle bereinigt werden. Die entsprechende Mieterschaft konnte nachträglich nachweisen, dass sie die Kriterien erfüllt und damit weiterhin anspruchsberechtigt ist. Sechs Einsprachen richteten sich gegen die Kündigungen. Eine Partei erhielt im Zuge der Schlichtungsverhandlung eine befristete Mieterstreckung. Mit vier Einsprechenden konnte ausserhalb der Schlichtungsstelle eine Einigung erzielt werden. Mit einer Partei konnte vor der Schlichtungsstelle keine Einigung erzielt werden. Alle anderen Kündigungen sind inzwischen rechtskräftig.

Die rechtskräftigen Kündigungen bedeuten jedoch nicht zwingend, dass alle betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen tatsächlich verlassen müssen. Die Stadt hat bereits bei Einführung der Vermietungskriterien im Januar 2011 mitgeteilt, dass auf Wunsch der Mieterschaft seitens der Liegenschaftsverwaltung (heute ISB) individuell nach Lösungen gesucht wird. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat am 28. März 2014 diesen Grundsatz bestätigt, dass jedes Begehren der Mieterschaft für den Verbleib in der Wohnung bei aber erhöhter Miete individuell zu prüfen sei. Im Vordergrund steht dabei, Härtefälle zu vermeiden. Dieser Auftrag wird umgesetzt.

Zu Frage 4:

Die gesamten entgangenen Einnahmen seit 1991 können nicht beziffert werden, weil die Vermietungskriterien nur bei Neuvermietung einer Wohnung überprüft wurden und deshalb nicht bekannt ist, ab welchem Zeitpunkt und wie lange die Vermietungskriterien jeweils nicht eingehalten wurden.

Zu Frage 5:

Der Gemeinderat verweist auf die laufenden Untersuchungen.

Zu Frage 6:

Der Gemeinderat verweist auf die laufenden Untersuchungen.

Zu Frage 7:

Der Gemeinderat verweist auf die laufenden Untersuchungen.

Zu Frage 8:

Der Gemeinderat verweist auf die laufenden Untersuchungen.

Zu Frage 9:

Die Antwort zur Frage kann der Gemeinderat erst geben, wenn eine fundierte Auslegeordnung über die Vor- und Nachteile der verschiedenen möglichen Modelle der Unterstützung vorliegt. Einen entsprechenden Auftrag hat der Gemeinderat bereits erteilt. Er verweist auf die laufenden Untersuchungen.

Zu Frage 10:

Der Gemeinderat will auch bei der Erteilung von Baurechten mit reduzierten Baurechtszinsen an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften über die entsprechenden Vertragsdokumente klare Vorgaben mit Vermietungskriterien machen. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist aktuell damit beschäftigt, seine Strategie und seine Teilstrategien durch eine weitere Teilstrategie, namentlich durch die Teilstrategie „Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau“ zu erweitern.

Zu Frage 11:

Lehren können erst gezogen werden, wenn die Ergebnisse der Untersuchungen über die Hintergründe zum Missbrauch bei vergünstigten Wohnungen vorliegen. Mit den Untersuchungen will der Gemeinderat das Vertrauen in das System Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien wieder herstellen. Dazu gehört auch die Auslegeordnung zu den verschiedenen Modellen für die Vergünstigung von städtischen Wohnungen. Für den Gemeinderat ist es richtig, Wohnraum gezielt zu subventionieren, damit alle Bevölkerungsschichten in Bern leben können.

Bern, 25. Juni 2014

Der Gemeinderat