

Mietzinsausfälle reduzieren

Ausgangslage

Die Statuten der Gesewo sehen vor, dass vor der Kündigung des Mietvertrags (die auch den Ausschluss aus der Genossenschaft erfordert) ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden muss. Dass wir in der Gesewo Konflikte durch Gespräche und nicht durch Kündigungen lösen wollen, ist unbestritten und ein wichtiger Teil unserer Kultur.

Das Schlichtungsverfahren braucht aber Zeit und Zeit ist bekanntlich auch Geld. Wenn Mieter oder Mieterinnen in dieser Zeit allenfalls keine Miete bezahlen, steigt für die Gesewo das Verlustrisiko.

Heute haben verschiedene Mieterinnen und Mieter ihre gesamten Pflichtdarlehen mit Bezügen aus der Pensionskasse oder durch Dritte geleistet. In diesen Fällen verfügt die Gesewo zur Deckung von Mietzinsausständen / Mieterschäden nur noch über den Genossenschaftsanteil von 2'000 Franken pro Person.

Das ist geplant

Um das Verlustrisiko zu minimieren schlägt der Vorstand zwei Änderungen vor:

- Abgekürztes Kündigungsverfahren in eindeutigen Fällen:
Wenn die Miete nicht bezahlt oder die Wohnung vorsätzlich schwer beschädigt wird, verliert die Gesewo mit einem Schlichtungsverfahren unnötig viel Zeit und damit auch Geld. In solch eindeutigen Fällen soll eine direkte Kündigung ohne Schlichtungsverfahren möglich sein. Selbstverständlich legt die Geschäftsstelle Wert darauf, dass mit den betroffenen Mieter/Mieterinnen vorgängig das Gespräch und gemeinsam nach Lösungen gesucht wird. Gemäss Statuten ist in bestimmten Fällen (Abbruch des Hauses, Subventionsbestimmungen) eine Kündigung ohne Schlichtung heute schon möglich.
- Erhöhung der Sicherheit in Form eines minimalen, persönlich zu erbringenden Pflichtdarlehens:
Stellt ein Mieter/eine Mieterin die Mietzinszahlung ein, fehlen bis zum Auszug aus der Wohnung mindestens vier Monatsmieten. Um das Verlustrisiko zu minimieren, benötigt die Gesewo Sicherheiten in Form der persönlich geleisteten Pflichtdarlehen und der Genossenschaftsanteile. Nun sollen alle neuen Mieter und Mieterinnen die Pflichtdarlehen nicht mehr zu 100% mittels Pensionskassengeldern begleichen, sondern nur noch mit 90%. Aus dem Pflichtdarlehensfonds können die Pflichtdarlehen neu mit 90% anstelle der bisher 66% finanziert werden.
Bestehende Mietverhältnisse sind von dieser neuen Regelung nicht betroffen.

Gesewo, Vorstand



Martin Borst, Ressortvorstand Mietwesen
Winterthur, 7. Mai 2015

Anträge an die Generalversammlung

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung in den Statuten zwei neue Bestimmungen einzufügen:

3.6 Abs.1 Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages.

d) bei Zahlungsverzug von 2 Monaten oder mehr trotz schriftlicher Mahnung (OR 257d)

e) wenn der Mietsache vorsätzlich schwerer Schaden zugefügt wird, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen (OR 257f, Abs. 4).

Der Vorstand beantragt der GV das Darlehensreglement wie folgt zu ändern:

2.1.3. Absatz: Pflichtdarlehen können aus der persönlichen Altersvorsorge (3. Säule) oder grösstenteils mit Geldern aus der Pensionskasse (2. Säule) finanziert werden.

Der Vorstand beantragt der GV das Pflichtdarlehensfonds-Reglement wie folgt zu ändern:

Titel 2. Leistungsumfang, Absatz 2: ~~Der Pflichtdarlehensfonds kann bis zu 2/3 des erforderlichen Pflichtdarlehens übernehmen. Mindestens 1/3~~ Ein Mindestanteil des erforderlichen Pflichtdarlehens muss durch die Bewohnerin oder den Bewohner ~~oder durch einen solidarisch haftenden Dritten gestellt werden~~ geleistet werden. Die Höhe des Mindestanteils richtet sich nach den Bestimmungen zu den Darlehen aus der beruflichen Vorsorge.

Titel 5. Voraussetzungen für Solidaritätsleistungen, Absatz 1: Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat das Zumutbare unternommen, um den finanziellen Engpass zu beseitigen. Der ~~Solidaritätsfonds~~ Pflichtdarlehensfonds besteht nicht als Alternative, sondern als Ergänzung oder Überbrückung des Unterstützungsangebots öffentlicher und privater Institutionen (Subsidiaritätsprinzip). Im Rahmen des Zumutbaren müssen sich Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller um Darlehen von Privaten oder öffentlichen Institutionen bemühen. Sie müssen dies glaubhaft darlegen können.

unterstrichene Wörter sind neu
~~durchgestrichene~~ Wörter werden gestrichen

Wenn die GV den Anträgen zustimmt, wird der Vorstand das "Reglement Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge" so anpassen, dass nur noch bis 90% der Pflichtdarlehen aus der Pensionskasse beglichen werden können.