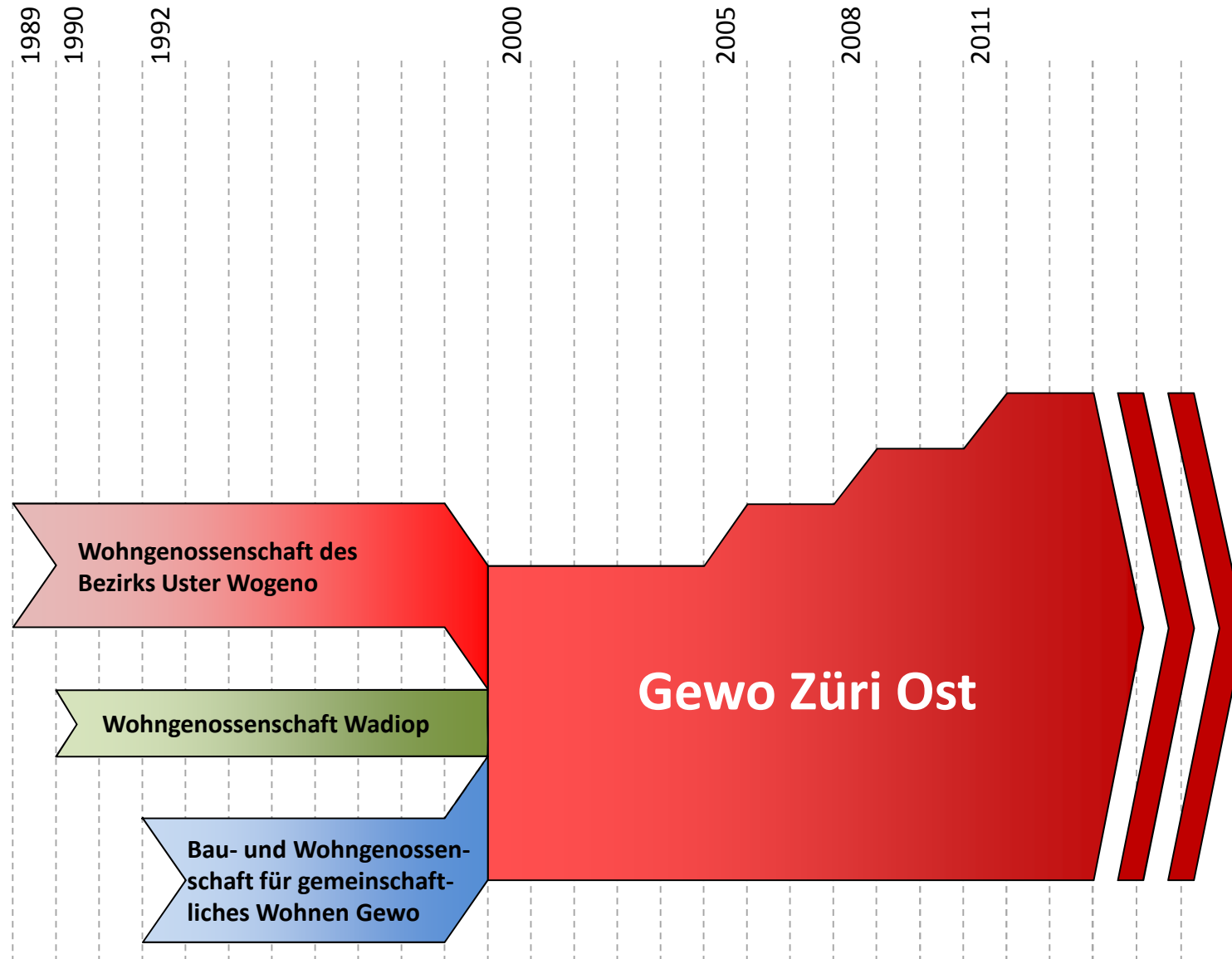


Willkommen im Atelier

Erfolgsrezept Fusion

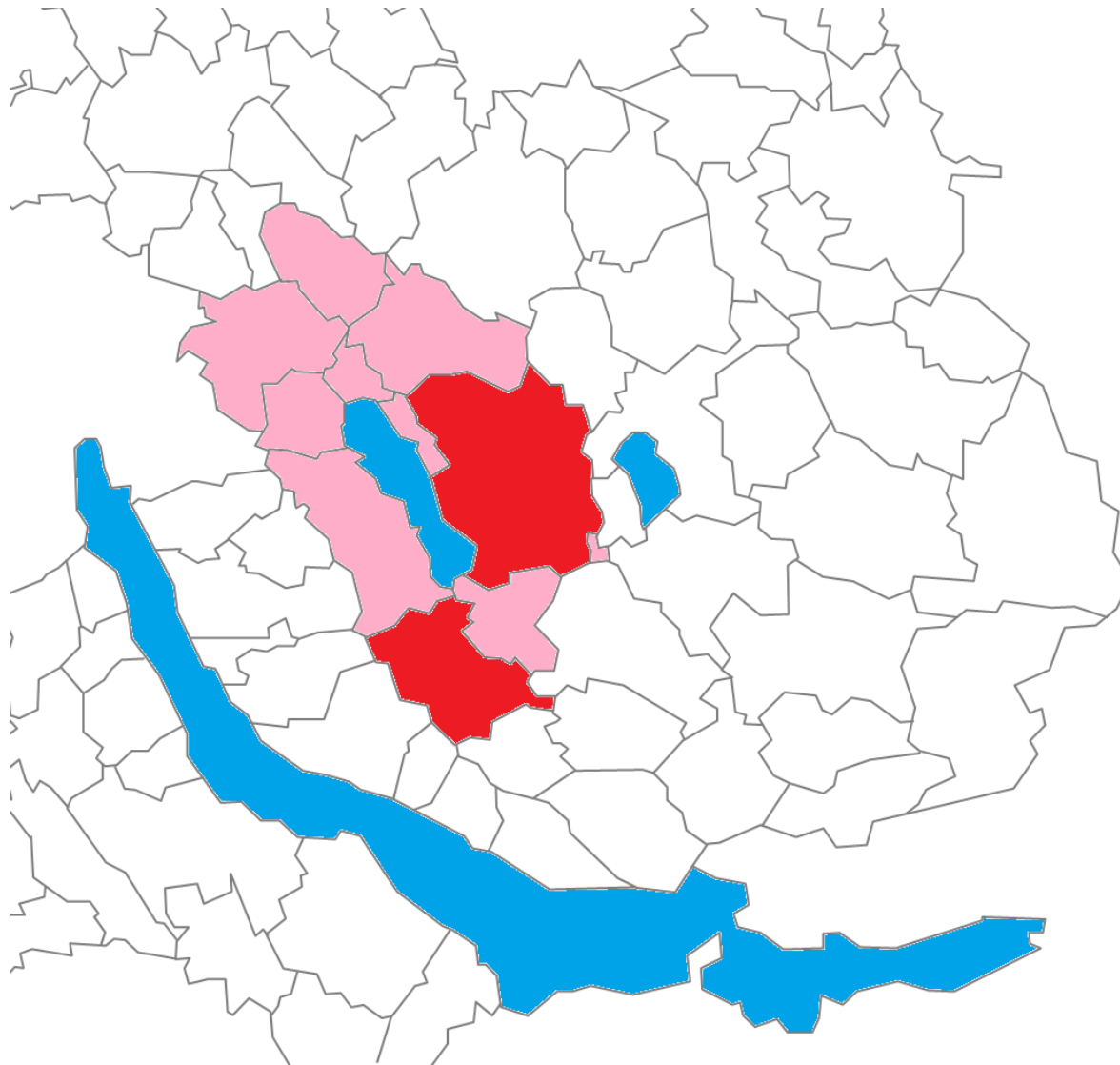
Peter Hegelbach
Präsident der Gewo Züri Ost

Werdegang der Genossenschaft



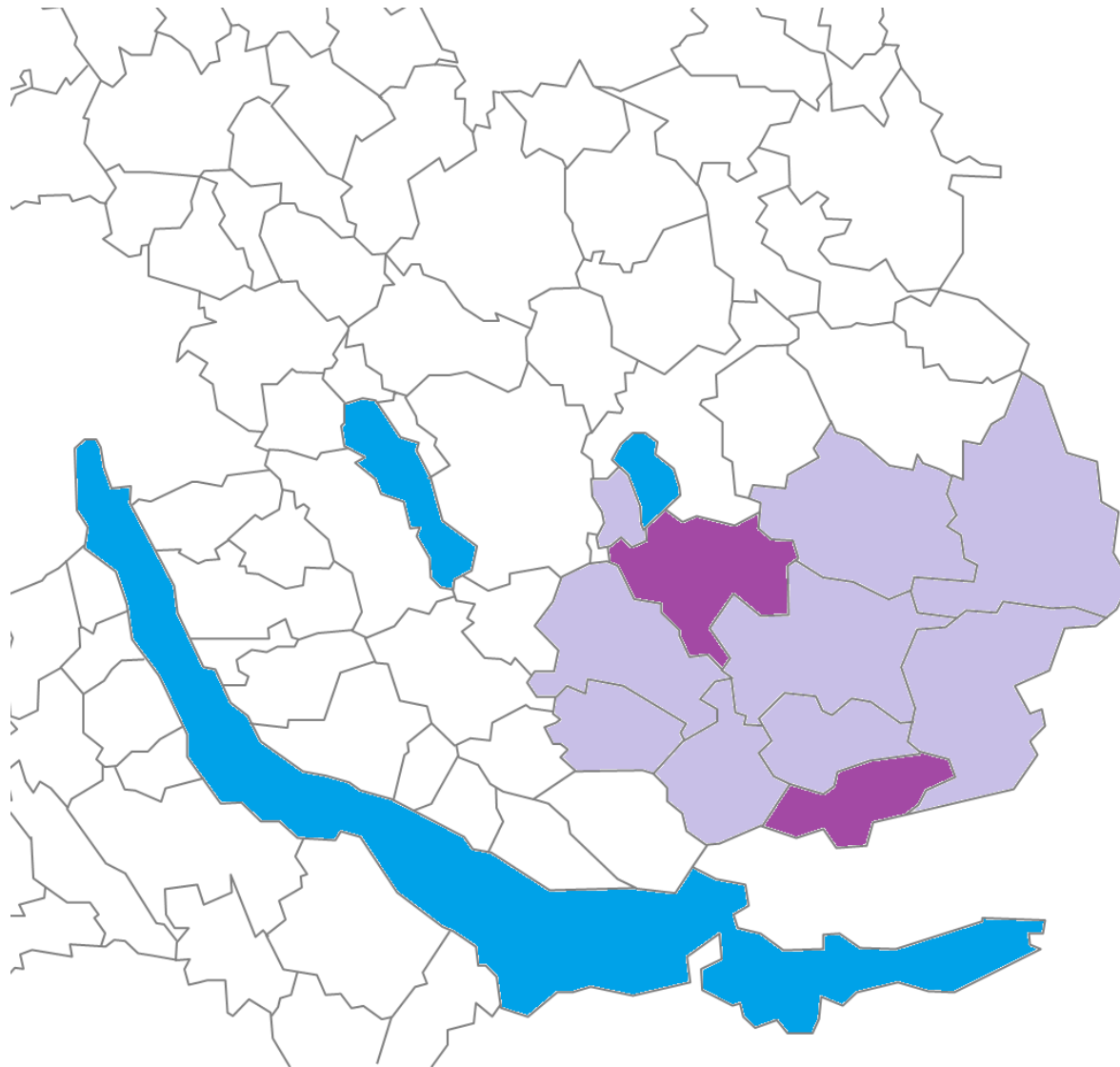
Tätigkeitsgebiet

Wogeno → Bezirk Uster



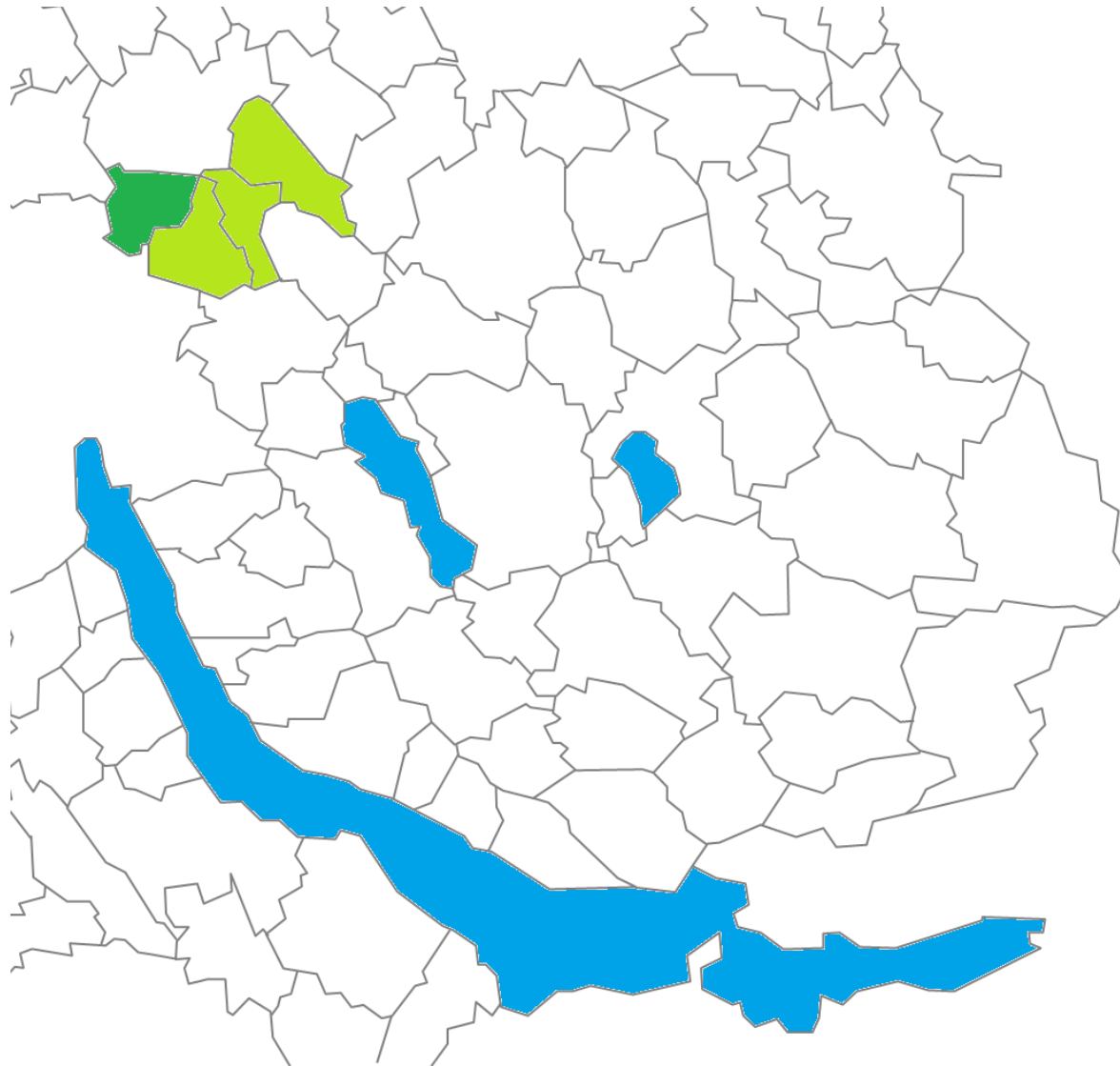
Tätigkeitsgebiet

Gewo → Zürcher Oberland und angrenzende Gebiete



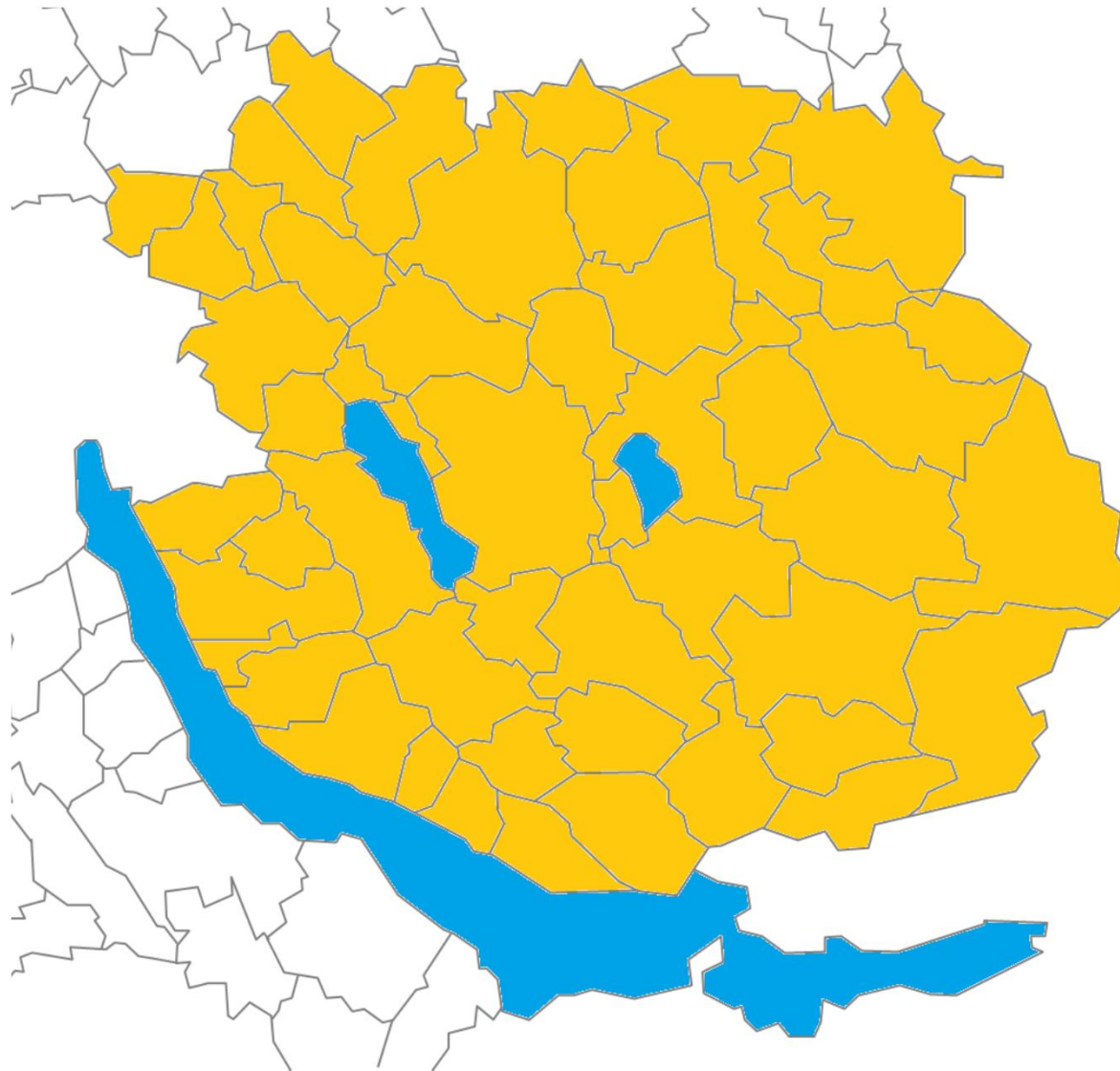
Tätigkeitsgebiet

WaDiOp → Wallisellen, Dietlikon, Bassersdorf und Opfikon

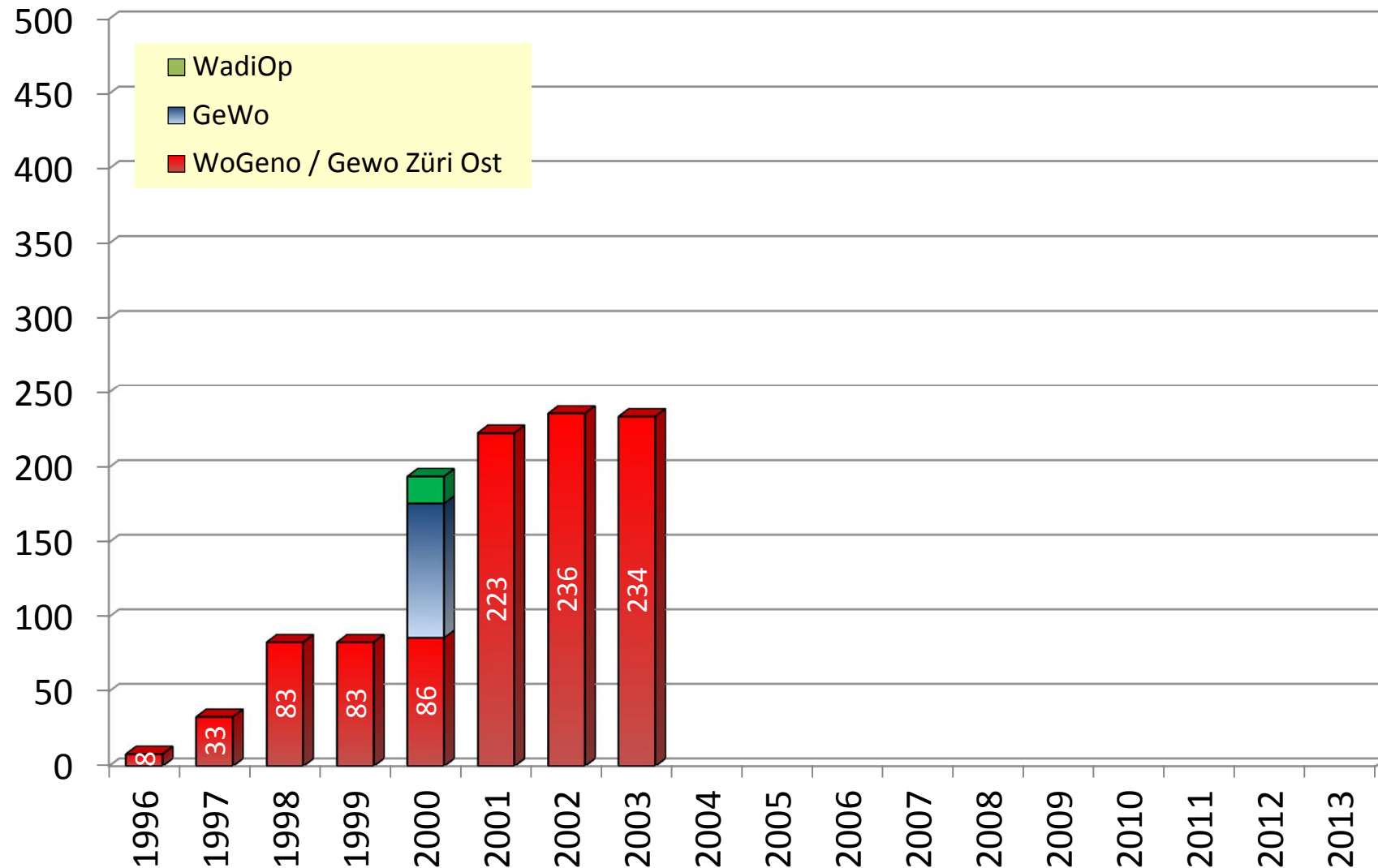


Geographische Ergänzung

Gewo Züri Ost → östlicher Teil des Kantons Zürich



Anzahl Wohnungen



Zweckbestimmung in Statuten

I. Zweck und Mittel

Art. 1 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum im Miet- oder Eigentumsverhältnis zu verschaffen und zu erhalten.
- 2 Die Genossenschaft ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, und berücksichtigt nach Möglichkeit Personen, Familien und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt.
- 3 Die Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der Genossenschaft sind dauernd der Spekulation zu entziehen und im Sinne des preisgünstigen Wohnens und des Arbeitens zu nutzen.
- 4 Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Es werden selbstverwaltete und gemeinschaftliche Wohnformen angestrebt.
- 5 Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf den östlichen Teil des Kantons Zürich und angrenzende Gebiete.
- 6 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Zweck

Ziel

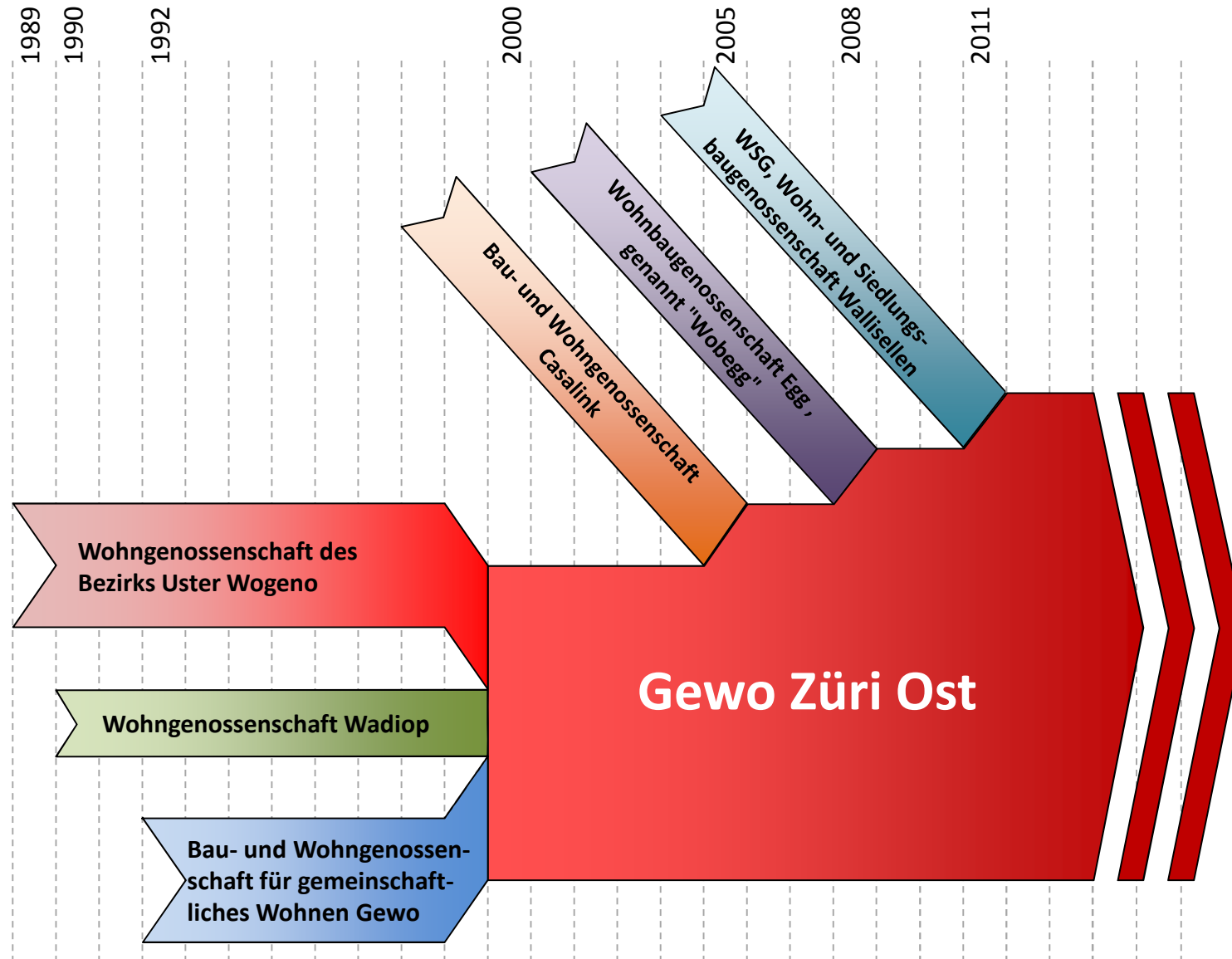
**Spekulations-
entzug**

**Verantwortung
und Solidarität**

**Tätigkeits-
gebiet**

**Gemein-
nützigkeit**

Werdegang der Genossenschaft



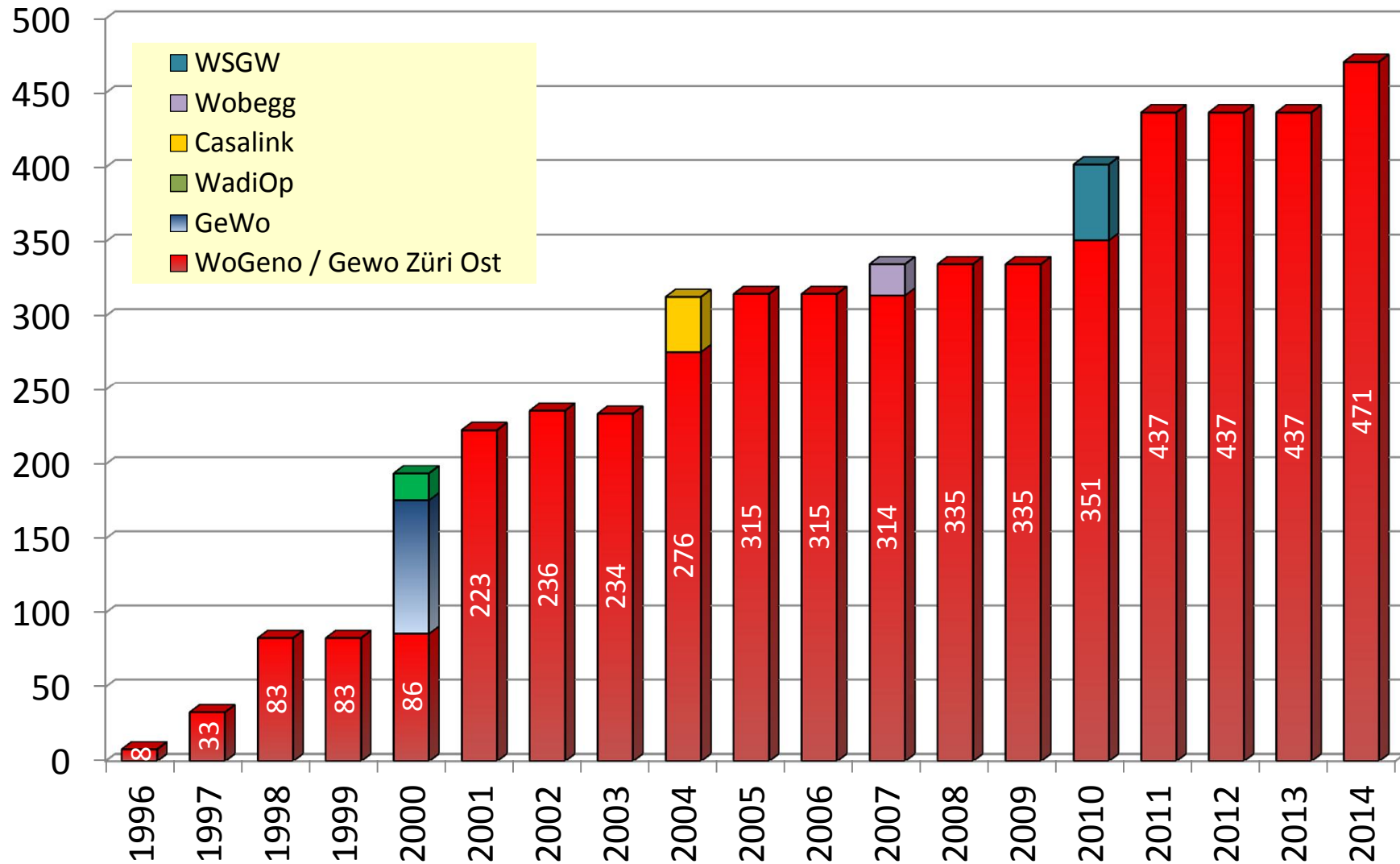
Gemeinsamer Nenner: das ursprüngliche Bauprojekt



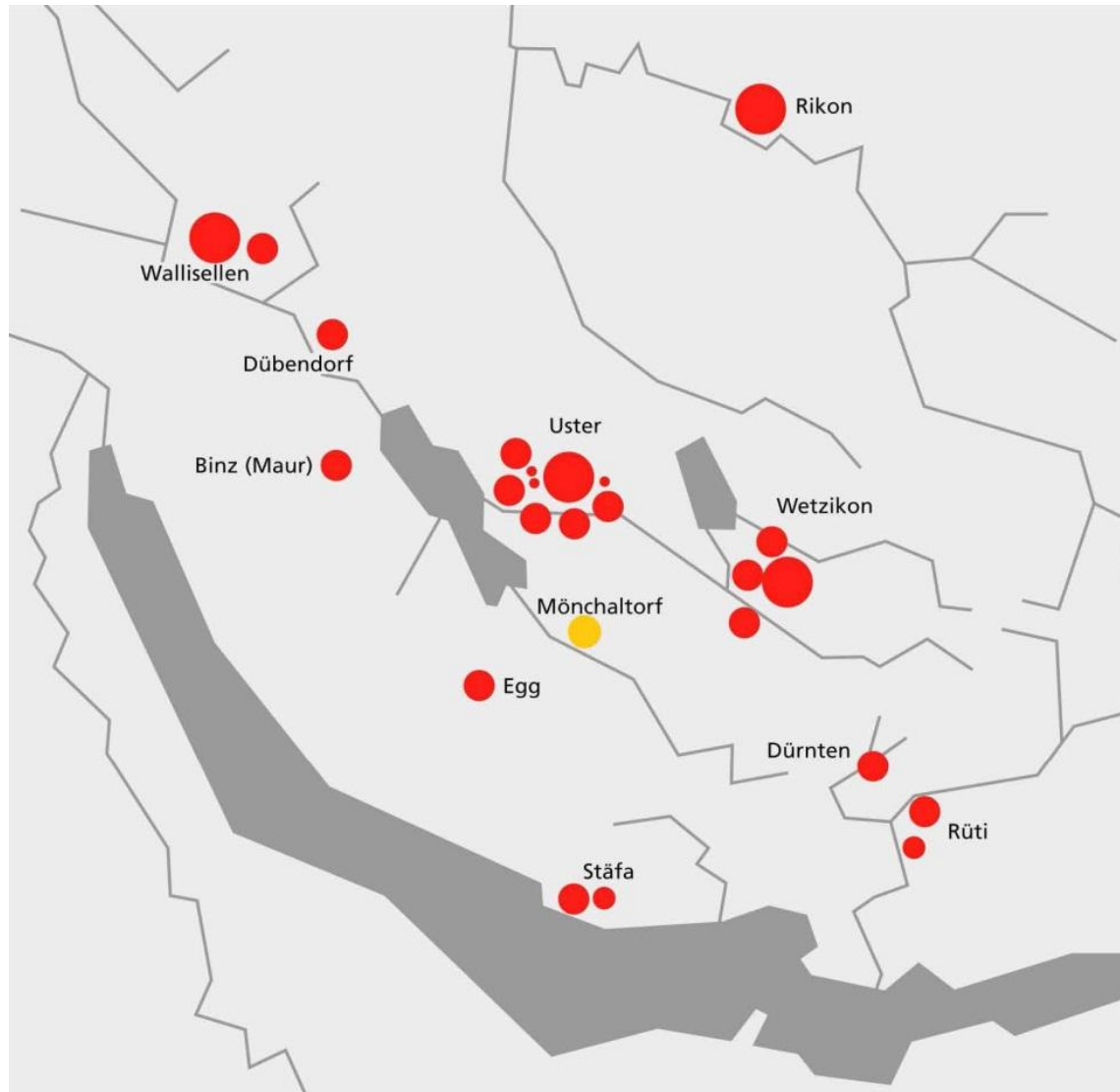
Gemeinsamer Nenner: das ursprüngliche Bauprojekt



Anzahl Wohnungen



Verteilung der Siedlungen heute



Neue «informelle» Zielsetzung

Die Gewo Züri Ost versteht sich als eine treibende Kraft im gemeinnützigen Wohnbau im Zürcher Oberland. Sie bietet sich als Auffanggefäss für kleinere Genossenschaften, die aus diversen Gründen nicht mehr selbständig bleiben möchten, an. Hauptmotive für einen Anschluss an die Gewo Züri Ost sind in der Regel:

- Es werden keine geeigneten Vorstandsmitglieder mehr gefunden. Die Pioniere möchten abtreten.
- mangelnde Professionalität in der eigenen Verwaltung und Weiterentwicklung.
- Keine Perspektiven auf ein weiteres Wachstum
- Zuwenig Marktgewicht als kleine Genossenschaft

Einfluss einer Fusion auf:

Innerhalb der Genossenschaft

- **Genosschafter**
- **Vorstand / Leitung der Genossenschaft**
- **Geschäftsstelle / Liegenschaftsverwaltung**
- **Personal**

Geschäftspartner der Genossenschaft

- **Subventionsgeber**
- **Kommunale Behörden**
- **Baurechtsgeber**
- **Hypothekarbanken**
- **Darlehensgeber**
- **Baurechtsgeber**
- **Partnergenossenschaften**
- **Wichtige Auftragsnehmer**
(z.B. Handwerker, Küchengeräte-Lieferant, usw.)
- **Versicherungen**

Vorteile/Nachteile einer Fusion

Vorteile

Vorstand / Leitung der Genossenschaft

- grössere Auswahl an kompetenten Kandidaten für den Vorstand aus der Basis
- es können Drittpersonen mit fachspezifischen Kenntnissen für Vorstandsarbeit gewonnen werden

Geschäftsstelle / Liegenschaftsverwaltung

- grössere Professionalisierung in der Verwaltung und Bewirtschaftung
- Erhöhung Service-Qualität, z.B. bessere Erreichbarkeit der Geschäftsstelle

Nachteile

Vorteile/Nachteile einer Fusion

Vorteile

Genossenschaftler

- grössere Kontinuität in der geordneten Weiterführung der Genossenschaft
- bessere Chancen bei Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft

Wirtschaftliche Aspekte

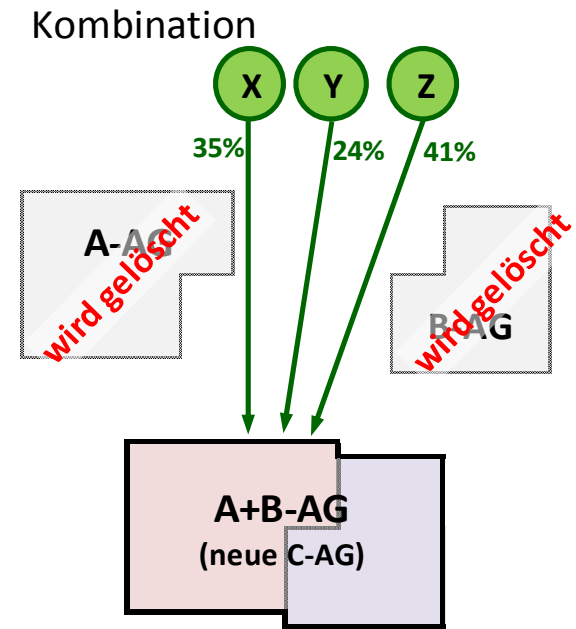
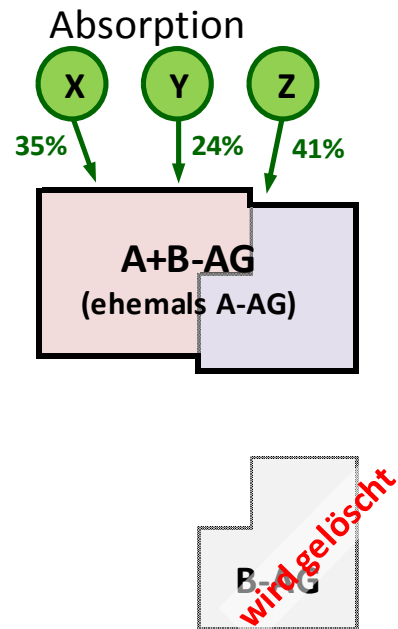
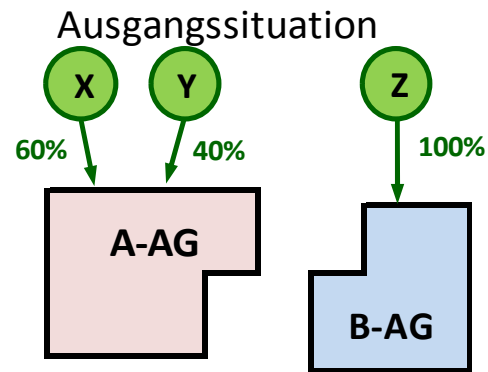
- Skaleneffekt bei den Kosten
- verbesserte Marktchancen durch Grösse, z.B. bei Landkauf von Gemeinden
- bessere Verhandlungsposition bei Finanzierungsgeschäften

Nachteile

- geringere Identifikation eines Genossenschaftlers für das Ganze
- Entsolidarisierung
- Verwässerung seiner Stimme an der GV

Transaktionen Fusionsgesetz

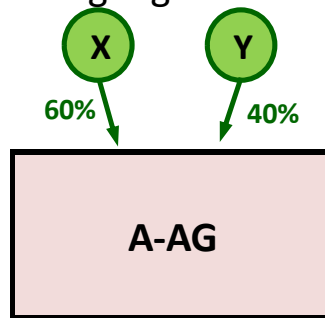
1. Fusion



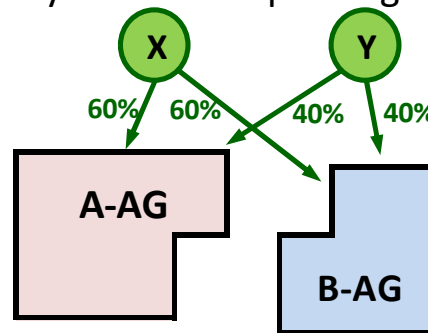
Transaktionen Fusionsgesetz

2. Spaltung

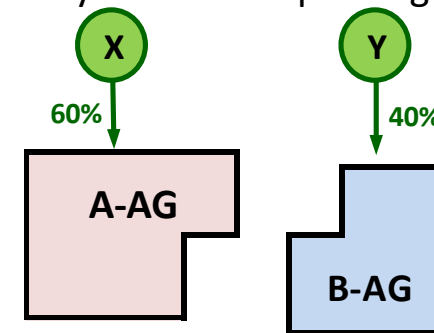
Ausgangssituation



symetrische Spaltung



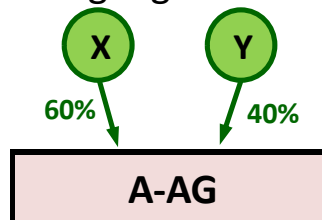
asymetrische Spaltung



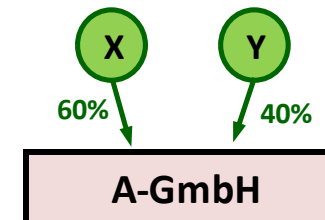
Transaktionen Fusionsgesetz

3. Umwandlung

Ausgangssituation

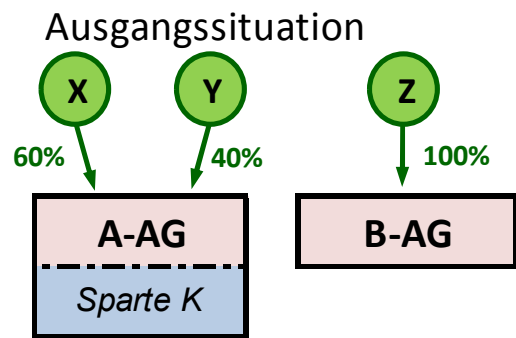


nach Umwandlung

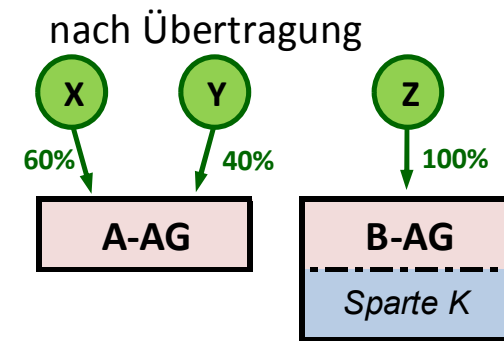


Transaktionen Fusionsgesetz

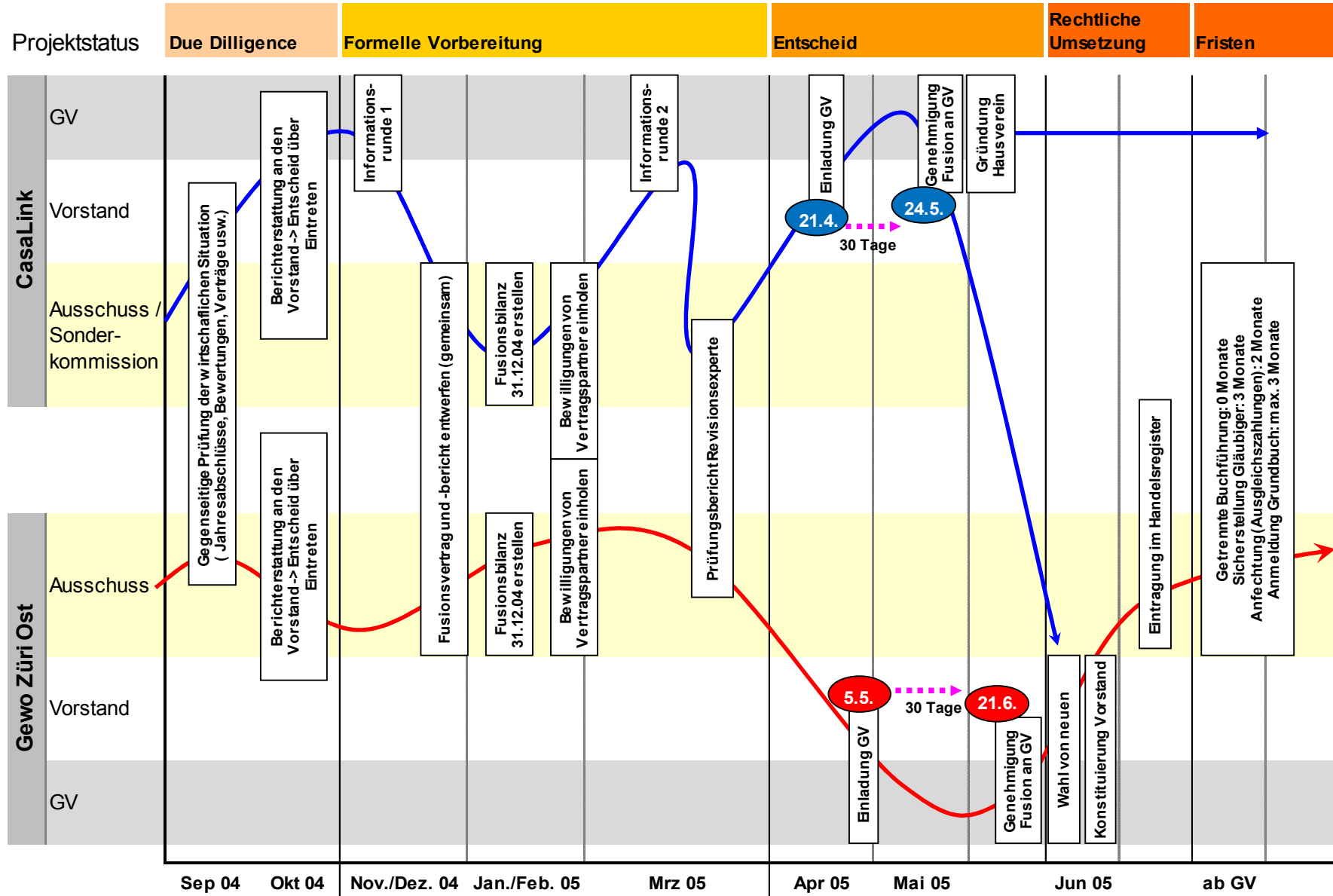
4. Vermögensübertragung



Sparte K wird von A nach B als Gesamtes übertragen (per Universalsukzession). Dazugehörige Verträge und Personal wird mittransferiert.



Roadmap



Checkliste Fusion

Wichtige Punkte für das Gelingen einer Fusion

➔ **Unterzeichnung Fusionsvertrag**

Der Fusionsvertrag wird von den Vorständen der beiden Genossenschaften abgeschlossen. Er entfaltet nur Wirkung, wenn er im Nachhinein von beiden Generalversammlungen genehmigt wird.

➔ **Quorum GV für die Genehmigung der Fusion**

Es gilt die höhere der beiden Bestimmungen

- FusG: 2/3 der an der GV vertretenen Stimmen plus die absolute Mehrheit des vertretenen Kapitals
- Eine Bestimmung in den jeweiligen Statuten. Achtung: In älteren Statuten ist oftmals 2/3 bis 3/4 der gesamten Stimmen vorgeschrieben!

➔ **Bilanzstichtag**

Die der Fusion zugrunde liegenden Bilanzen dürfen nicht älter als 6 Monate sein!

Checkliste Fusion

➔ **Einladungsfrist und Einsichtsrecht**

Mindestens 30 Tage gemäss FusG, bzw. die statutarische Einladungsfrist, falls jene länger ist.

Jeder Genossenschafter hat ein Einsichtsrecht während 30 Tagen für folgende Dokumente am Sitz der beiden Genossenschaften:

- Fusionsvertrag | Fusionsbericht | Prüfungsbericht
- Jahresrechnungen und -berichte der letzten drei Geschäftsjahre

➔ **Umtauschverhältnis der Genossenschaftsanteile**

Grossmehrheitlich wird das Nominalprinzip angewendet.

Mit einem Umtausch über den Nominalwert hinaus werden die Bedingungen für die Gemeinnützigkeit nicht eingehalten.

➔ **Verlustvortrag**

Ein Verlustvortrag schadet der Fusion nicht, falls die andere Genossenschaft mindestens einen gleich hohen Gewinnvortrag mitbringt.

Steuerrechtlich kann ein Verlustvortrag weiter genutzt werden.

Fusionsunterlagen

Genossenschaftlich wohnen

Antrag an die Generalversammlung vom

17. Mai 2011 der

*WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft
Wallisellen*

26. Mai 2011 der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

Fusion



der beiden Genossenschaften

Gewo Züri Ost
Aathalstrasse 5
8610 Uster

Fusion zwischen WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Wallisellen und Gewo Züri Ost
Version 2.5 vom 7.4.2011

Inhaltsverzeichnis

<i>Fusionsvertrag vom 17. März 2011</i>	<i>3</i>
<i>Fusionsbericht vom 17. März 2011</i>	<i>5</i>
<i>Fusionsbilanz Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost per 31. Dezember 2010</i>	<i>11</i>
<i>Fusionsbilanz WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Wallisellen per 31. Dezember 2010</i>	<i>12</i>
<i>Prüfungsbericht der gemeinsamen Fusionsprüferin vom 7. April 2011</i>	<i>13</i>

Fusionsvertrag (Teil 1)

*Fusion zwischen WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Wallisellen und Gewo Züri Ost
Version 2.5 vom 7.4.2011*

Fusions-Vertrag

vom 17. März 2011

zwischen der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost

mit Sitz in Uster ZH.

(Rechtsform: Genossenschaft)

nachstehend «Gewo» genannt

und der

WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Wallisellen

mit Sitz in Wallisellen

(Rechtsform: Genossenschaft)

nachstehend «WSG» genannt

Fusionsvertrag (Teil 2)

1. *Nach Massgabe des Fusionsgesetzes (FusG) vom 3. Oktober 2003 fusionieren die Genossenschaften Gewo und WSG. Zu diesem Zweck überträgt die WSG ihr ganzes Vermögen mit sämtlichen Aktiven und Passiven zu Buchwerten durch Universalsukzession an die Gewo. Die übernommene Genossenschaft wird damit ohne Liquidation aufgelöst und im Handelsregister gelöscht.*
2. *Die Fusion erfolgt auf den 1. Januar 2011, gestützt auf die per 31. Dezember 2010 errichteten Bilanz der WSG mit Aktiven im Betrag von CHF 14'786'476.34 und einem Fremdkapital (Passiven ohne Eigenkapital) von CHF 13'991'185.80, unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung.*
3. *Die Anteilhaber der WSG erhalten für ihre Anteilscheine von nominal CHF 1'000.- pro Anteil 20 (zwanzig) Förderanteile der Gewo zu nominal CHF 50.-.*

Somit erhalten die Anteilhaber der WSG insgesamt für ihre 740 Anteilscheine zu nominal CHF 1'000.- insgesamt 14'800 Anteile der Gewo zu nominal CHF 50.-. Ausgleichszahlungen werden keine geleistet. Durch den Umtausch werden die bisherigen Anteilhaber der WSG zu Anteilhaber der Gewo mit allen Rechten und Pflichten.

Fusionsvertrag (Teil 3)

4. *Sofern ein von der WSG in die Gewo übertretendes Genossenschaftsmitglied nicht schon einen Stammanteil der Gewo besitzt, werden zwei Förderanteile von je CHF 50.- in einen Stammanteil von CHF 100.- umgewandelt.*

Einem von der WSG in die Gewo übertretenden Genossenschaftsmitglied werden pro Zimmer einer von der WSG gemieteten Genossenschaftswohnung 20 (zwanzig) Förderanteile von nominal CHF 50.- in 2 (zwei) Mieteranteil von nominal CHF 500.- gewandelt.

Von der WSG in die Gewo übertretende Genossenschaftsmitglieder sind berechtigt, 200 Förderanteile von je CHF 50.- in einen Investitionsanteil von nominal CHF 10'000.- zu wandeln, falls nach Bildung von Stammanteil und Mieteranteilen noch genügend Förderanteile vorhanden sind.

5. *Die WSG bestätigt, dass keine ihrer Anteilhaber Sonderrechte genießt oder ohne Stimmrecht ist, weshalb die Gewo keine speziellen Rechte an bisherige Anteilhaber der WSG gewährt. Die besonderen Rechte der Gemeinde Wallisellen aus dem Baurechtsvertrag vom 19. Mai 1993 sowie dessen Ergänzung vom 22. Juli 1994 (Einsitzrecht in den Vorstand, Vorkaufsrecht Siedlung Melchrüti, Mietvergaberecht an 4 Wohnungen in der Siedlung Melchrüti) bleiben unangetastet, bzw. werden von der Gewo übernommen*

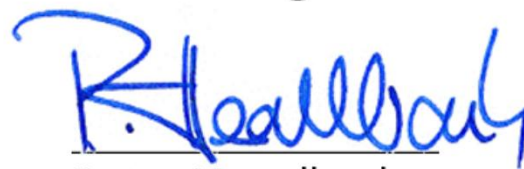
Fusionsvertrag (Teil 4)

6. *Da die Gewo keine Anteilscheine ausgibt (Art. 14, Abs. 7 der Statuten der Gewo) entfällt ein physischer Umtausch der Anteilscheine. Die Anteilscheine der WSG werden kraftlos, sobald die Fusion zustande gekommen ist.*
7. *Die Gewo übernimmt die Mietverhältnisse mit den Mietern der WSG, wie auch alle anderen Vertragsverhältnisse, unverändert. Die bestehenden Mieter können nicht zur Übernahme von zusätzlichen Anteilen nach Massgabe des beanspruchten Raumes gemäss Art. 14, Abs. 5 der Statuten der Gewo und zur Leistung von Solidaritäts- und Unterbelegungsbeiträgen gemäss Reglement "Solidaritätsbeiträge" verpflichtet werden. Sie können nicht infolge Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung gemäss Art. 14, Abs. 1d) der Statuten der Gewo aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden.*
8. *Die Dividendenberechtigung der ehemaligen Anteilhaber der WSG bei der Gewo beginnt am 1. Januar 2011.*
9. *Das Wahlrecht auf eine Abfindung anstelle der Anteils- und Mitgliedschaftsrechte bisheriger Anteilhaber entfällt.*
10. *Mitgliedern des Vorstandes oder der Geschäftsführung werden keine Vorteile eingeräumt.*

Fusionsvertrag (Teil 5)

Uster, 17. März 2011

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Peter Hegelbach
Präsident



Barbara Thalmann
Vizepräsidentin

Wallisellen, 18. März 2011

WSG, Wohn- und Siedlungsbaugenossenschaft Wallisellen



Dieter Stutz
Präsident



Mark Bruggmann
Kassier