

Die Fusion von zwei Baugenossenschaften im Kanton Zürich

Autor(en): **Sibler, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 9

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105688>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Fusion von zwei Baugenossenschaften im Kanton Zürich

(Siehe auch «das wohnen» 9/87)

1976 fanden erste Fusionsgespräche zwischen den Vorständen der beiden Siedlungsgenossenschaften Eigengrund (SGE) und Konkordia (SGK) statt. Die SGK, eine kleine Genossenschaft mit nur 68 Wohnungen, hatte relativ viele Leerwohnungen, eine ungenügende finanzielle Basis und Mühe, einen neuen Präsidenten zu finden. Die Verhandlungen scheiterten an der dannzumaligen Grundstückgewinnsteuer von weit über 100 000 Franken.

Gemäss dem revidierten kantonalzürcherischen Steuergesetz vom 6. Juni 1982 (Art. 161e und 180c) werden einer Fusion zweier Genossenschaften durch Übertragung sämtlicher Aktiven und Passiven auf eine Genossenschaft bei der sich daraus ergebenden Handänderung keine Grundstückgewinn- und keine Handänderungssteuern erhoben.

Da eine Fusion ein langwieriges und auch juristisch nicht einfach zu lösendes Problem ist, dürften sich Baugenossenschaften in einer ähnlichen Situation für den chronologischen Ablauf interessieren.

17. Januar 1986

Anfrage SGE an SGK, ob sie daran interessiert wären, die damaligen Fusionsgespräche wieder aufzunehmen. Vorteile aus der Sicht der SGE:

- grössere Durchschlagskraft mit 739 und 68 Wohnungen;
- breitere finanzielle Basis;
- leichter, geeignete Kandidaten für den Vorstand zu finden;
- gemäss Statuten ohne weiteres möglich, noch nicht amtsmüde bisherige Vorstandsmitglieder der SGK zu übernehmen;
- nach Einführung der Datenverarbeitung im laufenden Jahr ist das vollamtliche Personal in der Lage, vermehrte Aufgaben zu übernehmen.

10. November 1986

Erste gemeinsame Sitzung. Stadt und Kanton Zürich würden eine Fusion begrüssen. Ein Jurist des Finanzamtes der Stadt Zürich ist bereit, zu beraten. Die SGK benötigt 75 Prozent Ja-Stimmen aller Genossenschafter für eine Fusion, dies bedingt eine Urabstimmung.

Bei der SGE genügt das einfache Mehr der Ja-Stimmen an der Generalversammlung. Bei Auflösung einer Genossenschaft, die finanzielle Unterstützung der Stadt Zürich beansprucht hat, sind die Bauten in erster Linie der Stadt anzubieten, dies gilt auch bei einer Fusion. Die Stadt wird aber normalerweise auf das Erstkaufrecht verzichten, ihr steht aber auf jeden Fall ein Mitwir-

kungsrecht zu. Genau wie die Stadt muss auch der Kanton einer Abtretung von Rechten aus Darlehensverträgen zustimmen.

22. Mai 1987

Die Generalversammlung der SGE stimmte der Übernahme der SGK durch Fusion mit allen gegen zwei Stimmen zu. Eine Anpassung der Statuten erfolgte einstimmig. Es betraf folgendes:

- Bisherige Genossenschafter der SGK mit einem Anteilscheinkapital von 100 Franken werden bei der Fusion beider Genossenschaften als Vollmitglieder aufgenommen. Diese Ausnahmeregelung gilt bis zum Austritt des betreffenden Genossenschafters. (Statuten der SGE schreiben minimal 1000 Franken Anteilscheinkapital vor.)
- Übertretende Mitglieder der SGK bezahlen keine Eintrittsgebühr.

28. Januar 1987

Stadtratsbeschluss:

- Die Stadt Zürich verzichtet auf eine Übernahme der Liegenschaften der SGK mit insgesamt 68 Wohnungen und stimmt einer Übertragung dieser Liegenschaften in den Besitz der SGE zu.

24. April 1987

Generalversammlung der SGK:

Orientierung über die vorgesehene Fusion und über die notwendige Urnenabstimmung.

10. Juli 1987

Ergebnisprotokoll der Urabstimmung:

Total Genossenschafter: 96, $\frac{3}{4}$ davon: 78. Eingegangene Stimmen 89; Ja: 86, Nein: 2, leer: 1.

27. August 1987

Fusionssitzung: Beschlüsse

– Ab sofort werden zwei Vorstandsmitglieder der SGK als Beobachter zu den Vorstandssitzungen der SGE eingeladen. Sie werden an der Generalversammlung 1988 der SGE als Vorstandsmitglieder der SGE zur Wahl vorgeschlagen.

– Ab 1. Januar 1988 erhalten die Mieter der SGK VESR-Einzahlungsscheine der SGE.

– Die Anteilscheinzertifikate und die Mietverträge der SGK werden durch solche der SGE ersetzt.

– Übernahme der Obmänner und Hauswarte per 1. Januar 1988.

– Die SGK orientiert sämtliche Debitoren und Kreditoren über die Fusion.

– Der Fusionsvertrag wird zusammen mit

einem Juristen des Finanzamtes der Stadt Zürich, der Revisa-Treuhandgesellschaft und dem Handelsregisteramt entworfen.

Aktenübergabe von der SGK an die SGE:

- die laufenden Mietverträge Ende November;

- die Akten der letzten zehn Jahre Ende Dezember;

- die Rechnung und Bilanz des laufenden Jahres etwa drei Wochen nach der letzten Generalversammlung der SGK am 25. März 1988;

- erste gemeinsame Generalversammlung der fusionierten Genossenschaften am 3. Juni 1988.

28. August 1987

Meldung der Finanzdirektion des Kantons Zürich an die Grundbuchämter, dass der Kanton mit der Handänderung einverstanden ist.

21. September 1987

Mitteilung an die bisherigen Mieter der SGK, dass die Fusion auf den 1. Januar 1988 vollzogen wird.

17. Februar 1988

Genehmigung des Fusionsvertrages durch die Vorstände der SGE und SGK. Er umfasst folgende Punkte:

1. Nach Massgabe von Art. 914 OR fusioniert die Genossenschaft Konkordia mit der Genossenschaft Eigengrund. Zu diesem Zwecke überträgt die Genossenschaft Konkordia ihr ganzes Vermögen mit sämtlichen Aktiven und Passiven an die Genossenschaft Eigengrund.

2. Die Fusionsbilanz erfolgt gestützt auf die per 31. Dezember 1987 errichtete Bilanz der Konkordia, unter Vorbehalt der Déchargeerteilung durch deren Generalversammlung.

3. Nachdem die Fusion durch die Generalversammlung der Eigengrund vom 22. Mai 1987 und an der Urnenabstimmung der Konkordia vom Juni 1987 gutgeheissen wurde, erfolgt die Fusion auf den 1. Januar 1988.

4. Bisherige Genossenschafter der Konkordia werden unter den nachstehenden Bestimmungen Genossenschafter der Eigengrund:

- a) Bisherige Genossenschafter der Konkordia (Nichtmieter) mit einem Anteilscheinkapital von mindestens 100 Franken werden bei der Fusion der Genossenschaft als Vollmitglieder der Eigengrund aufgenommen. Diese Ausnahmeregelung gilt bis zum Austritt oder Tod der betreffenden Genossenschafter. Das Anteilscheinkapital der übrigen Genossenschafter bleibt unverän-

dert. Die Eigengrund erstellt neue Anteilsscheinzertifikate.

b) Übertretende Mitglieder der Konkordia bezahlen keine Eintrittsgebühr.

c) Die Eigengrund schliesst mit den Mietern der Konkordia neue Verträge ab. Die alten Verträge werden gleichzeitig ausser Kraft gesetzt. Die Mietzinsen richten sich nach den Bestimmungen der zuständigen Behörden von Stadt und Kanton Zürich. Die sich durch die Fusion ergebenden geringfügigen Anpassungen wurden den Mietern bereits bekanntgegeben.

d) Die Eigengrund übernimmt von der Konkordia unverändert die bestehenden Mietverträge für Garagen und Abstellplätze.

5. Die Darlehenskasse der Konkordia geht per 31. Dezember 1987 mit sämtlichen Aktiven und Passiven an die Darlehenskasse der Eigengrund über. Bezüglich Zweck, Einlagen, Zins, Sicherheit usw. gilt ab 1. Januar 1988 das Reglement für die Darlehenskasse der Eigengrund vom 21. Juni 1985.

6. Die Eigengrund übernimmt vom bisherigen Vorstand der Konkordia zwei Mitglieder, nämlich deren Präsidenten und deren Kassier als ordentliche Vorstandsmitglieder.

7. Die Anstellungsverhältnisse der nebenamtlichen Mitarbeiter werden unverändert übernommen.

8. Die Eigengrund erlässt den nach Art. 914 OR erforderlichen Schuldenruf. Sie übernimmt bis zur Befriedigung der Gläu-

biger die Verwaltung des Vermögens der Konkordia.

9. Die Konkordia übergibt der Eigengrund alle wichtigen Akten.

10. Die Fusion erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Generalversammlungen der Eigengrund und der Konkordia dem vorstehenden Vertrag zustimmen.

11. Dieser Vertrag wird sechsfach ausgefertigt und den beiden Vertragsparteien sowie der Finanzdirektion des Kantons Zürich, der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, dem Finanzamt der Stadt Zürich und dem Handelsregisteramt des Kantons Zürich in je einem Exemplar ausgehändigt.

25. März 1988
Genehmigung des Fusionsvertrages durch die letzte Generalversammlung der SGK.

2. Juni 1988
Prüfung der Bilanz der SGK durch die Treuhandstelle der SGE.

3. Juni 1988
Genehmigung des Fusionsvertrages durch die Generalversammlung der SGE.

4. Juli 1988
Anmeldung der Fusion beim kantonalen Handelsregisteramt Zürich.

4. Januar 1989
Veröffentlichung der Fusion im «Schweizerischen Handelsamtsblatt».

28. Februar 1989
Schuldenruf infolge Fusion gemäss Art. 914 OR Siedlungsgenossenschaft Konkordia Zürich im «Schweizerischen Handelsamtsblatt». Eventuelle Forderungen sind innert dreissig Tagen anzumelden. (Eintrag im «Handelsamtsblatt» wurde durch die SGE veranlasst.)

Gut drei Jahre nach der ersten Kontaktnahme und fast 2½ Jahre nach der ersten gemeinsamen Sitzung ist die Fusion rechtlich vollzogen, dabei benötigte das Handelsregisteramt sechs Monate für die Veröffentlichung der Fusion im «Handelsamtsblatt». Eine Fusion zweier Genossenschaften dürfte relativ selten vorkommen. Uns konnte niemand mit entsprechenden Erfahrungen zur Seite stehen. Wir erachten es daher als unsere Pflicht, unsere «Eselleiter» allen interessierten Genossenschaften zur Verfügung zu stellen. Viele kleinere Genossenschaften dürften mit den gleichen Schwierigkeiten kämpfen wie die SGK. Grössere Genossenschaften können ihre ganze Infrastruktur mit minimalem Mehraufwand zur Verfügung stellen. Wir sind aber auch der Auffassung, dass die ideale Grösse einer Genossenschaft maximal 1000 Wohnungen betragen sollte, damit der wertvolle persönliche Kontakt zwischen Vorstand, Verwaltung und Genossenschaftler gewährleistet ist.

Wichtig ist, dass die Verhandlungen im gegenseitigen Vertrauen stattfinden.

25 Jahre



elkura ag

1963-1988

Fachbetrieb für Fenster,
Schall- und Isoliertechnik

8134 Adliswil
Tel. 01/710 95 86



Besuchen Sie uns auch in der Schweizer Baumuster-Centrale Zürich

• Heizen • Backen • Grillieren • Kochen • Gemütlich sein



Permanente Ausstellung: Mo - Fr 9.00 - 12.00, 13.00 - 17.00 Uhr über 30 Modelle + VKF + zugelassen für Mehrfachbelegung oder Anschluss an den Zentralheizungskamin

Hamex AG

Cheminéeöfen
6020 Emmenbrücke
Gerliswilstrasse 14
Tel. 041 55 44 60

Lieferung über den
Fachhandel

Bon für Gratis-
dokumentationen