

Gemeinsam stark!

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 9

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107016>

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>



Fusionen von Baugenossenschaften
können sinnvoll sein

Gemeinsam stark!

Die nebenamtliche Verwaltung kleiner Baugenossenschaften ist aufwändig. Oft fehlt zudem der Nachwuchs für diese Arbeit. Der Zusammenschluss mit einer anderen Genossenschaft kann diese Probleme lösen. Die Partner müssen jedoch zusammenpassen.

VON RICHARD LIECHTI ■ Bei Firmen und Unternehmen sind sie nachgerade an der Tagesordnung. Und nicht selten sorgen sie für negative Schlagzeilen. Die Rede ist von Fusionen und Übernahmen, Begriffe, bei denen manchem Arbeitnehmer die Sorgen- und Zornesfalten an der Stirn schwellen. Schliessen sich hingegen Baugenossenschaften zusammen, so ist dies glücklicherweise nicht mit unfreundlichen Übernahmen und Arbeitsplatzabbau verbunden. Dabei sind die Motive oft gar nicht so anders als bei Fusionen in der Privatwirtschaft. Hier wie dort müssen Kosten gesenkt werden, um auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben und das längerfristige Überleben zu sichern. Und auch bei Baugenossenschaften gibt die fehlende Nachfolge im Management, sprich im Vorstand, oft den Ausschlag, die Selbstständigkeit aufzugeben.

So auch bei der Wohnbau-Genossenschaft Limmat (WBGL) mit ihren 97 Wohnungen in Schlieren und Urdorf. Dort traten im vergangenen Jahr gleich drei der fünf Mitglieder des Vorstands zurück. Ihnen war die zeitliche Belastung der Verwaltungsarbeit zu gross geworden. Zudem war klar, dass sie in den nächsten Jahren nicht abnehmen würde. Im Gegenteil: Umfangreiche Erneuerungen der durchwegs älteren Häuser stehen an, über den Abbruch einer Siedlung muss entschieden werden. «Solche Fragen konnten von einer «Freizeitverwaltung» nicht mehr gelöst werden», erklärt der damalige Vizepräsident der Genossenschaft, Felix Kilchsperger.

DIE GENOSSENSCHAFTERINNEN ÜBERZEUGEN.

In der mit 1240 Wohneinheiten ungleich grösseren Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) fand sich schliesslich ein mög-

licher Fusionspartner, der nicht nur eine effiziente, vollamtliche Verwaltung, sondern auch das notwendige Wissen besitzt, um die Zukunftsaufgaben anzupacken.

Beim Wort «Fusion» seien viele GenossenschaftlerInnen und MieterInnen allerdings zunächst aufgeschreckt, erzählt Elfriede Koch, damals im Vorstand der WBGL. Rechtlich bedeutet die Fusion in der Tat die Übernahme und damit die Auflösung des kleineren Partners. Die Information über die anstehenden Probleme einerseits, aber auch die Vorteile der professionellen Organisation der grossen Genossenschaft hätten die Zweifel allerdings rasch zerstreut.

Dabei fiel ins Gewicht, dass der Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal, Olaf Zimmerling, schon früh als Gast an einer GV dem möglichen künftigen Partner «seine» Genossenschaft vorstellen konnte. ►

Umständliches Prozedere

Haben sich die Partner gefunden, ist ein Fusionsvertrag auszuarbeiten. Er enthält zum einen die Fusionsbilanz, aber auch Bestimmungen über den Umtausch der Anteilscheine und allenfalls über die Handhabung unterschiedlicher Nennwerte, über die Zusammensetzung des neuen Vorstandes, über allfällige Änderungen der Statuten, über die Übernahme der Mietverträge sowie allfälliger bestehender Arbeitsverträge und ein Verzeichnis der zu übergebenden Akten. Statutenänderungen bei der übernehmenden Genossenschaft sind erforderlich, wenn sie beispielsweise eine räumliche Beschränkung vorsehen und eine Siedlung der zu übernehmenden Genossenschaft ausserhalb liegt. Denkbar ist auch, dass die Genossenschaft, die übernommen wird, Bedingungen stellt, beispielsweise eine Namensänderung.

Weiter gilt es, bei den Subventionsgebern die Zustimmung einzuholen. Wenn die Genossenschaft finanziell gesund ist, wird sie

in der Regel problemlos erteilt. In steuerlicher Hinsicht stellen sich, wenn die Aktiven zu den Buchwerten übernommen werden, üblicherweise keine besonderen Probleme. In Kantonen, die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer kennen, ist abzuklären, ob die Übertragung der Grundstücke auf die übernehmende Genossenschaft einen Steuertatbestand darstellt. Auch bei den direkten Steuern entstehen im Normalfall keine Probleme. Die Bilanzen der beiden Genossenschaften sind jedoch einem Steuerspezialisten zu unterbreiten.

Sodann muss der Vertrag durch die Generalversammlungen genehmigt werden. Dabei müssen beide dem Fusionsvertrag mit einer Zweidrittelsmehrheit oder einem allfälligen statutarisch vorgesehenen höheren Quorum zustimmen. Die übernehmene Genossenschaft muss zusätzlich ihre Auflösung beschliessen. Ist die Fusion genehmigt, sind die entsprechenden Handelsregisteranmeldungen einzureichen. Der Vorstand der übernehmenden Genos-

senschaft hat im Schweizerischen Handelsamtsblatt dreimal einen Schuldenruf publizieren zu lassen bzw. an die bekannten Gläubiger persönliche Schreiben zu richten. Die Gläubiger der aufgelösten Genossenschaft haben das Recht, die Bezahlung ihrer fälligen Forderungen zu verlangen bzw. die Sicherstellung später fälliger Forderungen. Weiter hat der Vorstand der übernehmenden Genossenschaft dafür zu sorgen, dass für die übernommene Genossenschaft die Steuern und anderen öffentlichen Abgaben bezahlt werden.

Das Vermögen der beiden Genossenschaften ist noch während mindestens eines Jahres ab drittem Schuldenruf getrennt zu verwalten. Erst dann kann die aufgelöste Genossenschaft im Handelsregister gelöscht werden. Den letzten Schritt bildet die Übertragung der Grundstücke auf die übernehmende Genossenschaft. (Ein ausführlicher Bericht zum rechtlichen Ablauf einer BG-Fusion ist in wohnen 6/99 erschienen.)

Für ein Zusammengehen sprachen die Ähnlichkeiten der beiden Genossenschaften, die von der verfolgten Mietzinspolitik und den Subventionsgebern bis zum Namen und der geografischen Nähe der Siedlungen reichten. Sie war, wie Zimmerling hervorhebt, ein Punkt, der für die übernehmende GBL wichtig war. Bei weiter entfernten Siedlungen hätte man sich die Fusion sicher zweimal überlegt. Unabdingbar sei für die GBL die genaue Abklärung der finanziellen Situation des «Übernahmekandidaten» gewesen, wofür professionelle Wirtschaftsprüfer beigezogen wurden. Auch den baulichen Zustand der Liegenschaften liess man von Spezialisten durchleuchten. So konnten Unsicherheiten und Zweifel auch auf Seiten der Limmattal-GenossenschaftlerInnen aus dem Weg geräumt werden. Wichtig, so Olaf Zimmerling, sei, dass korrekt und vollständig informiert werde, damit nicht später Dinge ans Licht kämen. Man habe den GenossenschaftlerInnen auch klarmachen müssen, dass die Übernahme mit keinem Kaufpreis verbunden sei, sondern dass die eine Genossenschaft einfach mit Aktiven und Passiven zur andern hinzukomme.

AN NEUE STRUKTUREN GEWÖHNEN. Mit nur gerade 4 Nein- gegen 68 Ja-Stimmen beschloss die Wohnbau-Genossenschaft Limmattal im November 2000 ihre Auflösung und stimmte dem Fusionsvertrag zu. Im Dezember folgte die Genehmigung durch die GenossenschaftlerInnen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal. Wie sieht die Bilanz einige Monate später aus? Felix Kilchsperger, der in den Vorstand der GBL überwechselte, beurteilt den Zusammenschluss durchwegs positiv. Dass sich die nebenamtliche Verwaltung mit allen möglichen Vermietungs- und Hauswartungsfragen herumgeschlagen habe, sei nicht mehr zeitgemäss gewesen. Die älteren MieterInnen hätten sich

zwar an die neuen Strukturen gewöhnen müssen, die notgedrungen mit einer grösseren Anonymität einhergehen. Aber inzwischen würden auch sie die nunmehr angebotenen Dienstleistungen der GBL schätzen, etwa den Hauswart, der stets zur Stelle ist, oder den Pflegedienst für die betagten BewohnerInnen.

Der Aufwand, das bestätigt GBL-Präsident Olaf Zimmerling, sei beträchtlich gewesen. Für das komplizierte juristische Prozedere (vgl. Kasten) sei der Beizug einer in diesem Bereich erfahrenen Rechtsperson unabdinglich. Hier wurden die beiden Genossenschaften vom SVW-Rechtsdienst kompetent beraten. Neben dem zeitlichen Aufwand fallen bei den Kosten vor allem die Grundbuchgebühren ins Gewicht. Trotzdem empfiehlt auch Olaf Zimmerling kleinen Genossenschaften, die mit ähnlichen Problemen wie die Limmattal kämpfen, nach passenden Partnern Umschau zu halten. Eine seriöse Vorabklärung, die frühe und vollständige Information aller Betroffenen und die Profihilfe für den rechtlichen Teil nennt er als wichtigste Punkte für die erfolgreiche Abwicklung.

DREI GLEICHBERECHTIGTE PARTNER. Bei der Fusion der drei Genossenschaften WoGeno Bezirk Uster, Wadiop und geWo zur Gewo Züri Ost gaben ähnliche Gründe wie im Limmattal den Ausschlag (vgl. «wohnen» 11/2000). Allerdings schlossen sich in Uster drei kleine, gleichberechtigte Partner zu einer neuen Institution zusammen. Rechtlich handelte es sich aber auch dabei um Übernahmen, gleichzeitig änderte jedoch die übernehmende Genossenschaft ihren Namen in Gewo Züri Ost.

Die Verwaltung der drei Baugenossenschaften hatte schon vorher in den Händen der Wohnbaubüro AG gelegen, die nun statt drei praktisch identischer nur noch eine Buchhaltung zu führen hat. Gleichzeitig konnten die Genossenschaftsgremien neu bestellt wer-

den. Dabei liessen sich, so Simone Gatti, die im Vorstandsausschuss der Gewo Züri Ost für interne Kommunikation zuständig ist, die Kenntnisse und die Fähigkeiten der verschiedenen Beteiligten gezielter einsetzen. Dies sei umso wichtiger, weil die grösseren finanziellen Ressourcen der neuen Genossenschaft Projekte ermöglichen, die höhere Anforderungen stellten.

Ganz reibungslos sind die drei nicht miteinander verschmolzen. Trotz ähnlicher Geschichte und Strukturen hätten sich in den ersten Monaten nach dem Zusammenschluss gewisse Kulturunterschiede bemerkbar gemacht, erklärt Simone Gatti. Etwa in der Art, wie in den drei Genossenschaften früher entschieden worden sei, wer welche Kompetenzen wahrgenommen habe. Die Gewo Züri Ost führte deshalb eine Retraite unter Begleitung eines externen Moderators durch, wo die Rollen im neu gebildeten Vorstandsausschuss und der Verwaltung diskutiert und geregelt wurden. Wichtig im grösseren Gebilde sei eben auch die Abgrenzung der verschiedenen Funktionen. Gleichzeitig habe man festgestellt, dass die anderen ähnliche Probleme zu bewältigen gehabt hätten. Nun gemeinsam nach Lösungen zu suchen, das erweise sich heute und sicherlich auch in Zukunft als äusserst fruchtbar. ☺

Anzeige



Erhalten. Erneuern. Erstellen.

die guten Gärtner

Gartenbau-Genossenschaft Zürich/Im Holzerhurd 56/8046 Zürich
Telefon 01 371 55 55/Fax 01 371 05 20/www.ggz-gartenbau.ch