Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 88 (2013)
Heft: 11: Farbe

Artikel: Erstmals haben zwei Baugenossenschaften eine Kombinationsfusion vollzogen : "Wir wollten nicht sehen bleiben"
Autor: Liechti, Richard
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390635

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Erstmals haben zwei Baugenossenschaften eine Kombinationsfusion vollzogen

«WIR WOLLTEN NICHT STEHENBLEIBEN»

Bilder: zVg.

Die Baugenossenschaft Allmend und die Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung brachten einen gut unterhaltenen Bestand in die neue Baugenossenschaft Solidus ein.

«Solidus» heisst die neue Wohnbaugenossenschaft, die aus der Fusion der Baugenossenschaft Allmend und der Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung hervorgegangen ist. Der gleichberechtigte Zusammenschluss betrat juristisches Neuland – und könnte durchaus als Vorbild dienen.

Von Richard Liechti

Das Problem ist längst erkannt: Viele Baugenossenschaften sind zu klein, um ihren Bestand effizient zu verwalten. Fehlt dann noch der Nachwuchs für die Vorstandsarbeit, wäre der Zusammenschluss mit einer Nachbargenossenschaft eigentlich eine probate Lösung. Trotzdem lassen sich die jährlichen Baugenossenschaftsfusionen an den Fingern einer Hand abzählen. Dafür gibt es einen Hauptgrund: Eine Fusion bedeutete bis anhin nichts anderes als eine Übernahme. Die eine Genossenschaft verschwindet, ihr Bestand gehört künftig zur anderen. Meist handelte es sich bei diesen sogenannten Absorptionsfusionen denn auch um Kleinstgenossenschaften, die sich einer grösseren Organisation anschlossen.

In Winterthur haben zwei Baugenossenschaften nun erstmals einen Weg gewählt, der erst seit der Einführung des neuen Fusionsgesetzes im Jahr 2004 möglich ist. Sie schlossen sich nämlich zu einer neuen Organisation zusammen. Bei der Kombinationsfusion werden beide Genossenschaften aufgelöst und eine neue gegründet. Diese Lösung drängte sich deshalb auf, weil die beiden Partner eine ähnliche Grösse aufwiesen: Die Baugenossenschaft

Allmend (BGA) besass 176 Wohnungen, die Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung (SGW) 139.

Ein logischer Schritt

Zwingende Gründe für die Fusion gab es zwar nicht, doch sprach vieles dafür. «Es war eine Sache der Vernunft», sagt Hans-Rudolf Dubach, ehemaliger Präsident der SGW. Denn die beiden Partner wiesen nicht nur ähnliche Grössen auf und sind im gleichen Jahr, nämlich 1943, gegründet worden. Sie verfügten auch über einen ähnlichen Liegenschaftenbestand und kannten sich seit Jahren. Ja, sie besassen sogar gemeinsam eine Siedlung – und erst noch bei beiden Genossenschaften die einzige mit Land im Baurecht. Dies ist nicht unwichtig, haben einseitige Besitzverhältnisse – die eine Genossenschaft bringt viel mehr Baurechtsland ein – Fusionen doch schon zu Fall gebracht.

Doch damit nicht genug: In der Person von Margrit Leuenberger hatten beide Genossenschaften seit Jahren die gleiche Verwalterin. Sie wird diese Mandate nun zusammenlegen und die Geschäfte der neuen Genossenschaft führen. Somit bleibt nicht nur das Know-how erhalten, sondern auch die Ansprechpartnerin für Mieterschaft und Vorstand bleibt gleich. Ein Überhang an sanierungsreifen Wohnungen hätte einen weiteren Stolperstein für den Zusammenschluss bedeuten können. Doch die Geschäftsführerin winkt ab: «Beide Genossenschaften haben ihre Hausaufgaben gemacht.» Bis auf eine Reihenhaussiedlung, die dereinst ersetzt wird, sind alle Häuser auf einem modernen Stand. Auch von der regionalen Verteilung der Siedlungen her ergänzt man sich gut.

Unkritische Mieterschaft

Die Idee einer Fusion konkretisierte sich im Lauf des Jahres 2011 nicht zuletzt deshalb, weil mehrere ältere Vorstandsmitglieder einen Rücktritt ins Auge fassten. An Nachwuchs hätte es zwar nicht grundsätzlich gefehlt. «Aber es wurde immer schwieriger, die richtigen Leute zu finden», sagt Erwin Wäckerlin, früherer Präsident der BGA. Schliesslich erfordern die verschiedenen Sparten der Vorstandsarbeit Fachwissen. An den jeweiligen Generalversammlungen im Jahr 2012 stellte man den Mitgliedern die Pläne vor. Und sie kamen gut an. Eine konsultative Umfrage, die im Anschluss an die Generalversammlung durchgeführt wurde, bestätigte diesen Eindruck. «Dabei war es ein Riesenvorteil, dass nicht eine Genossenschaft die andere schluckt, sondern eine gleichberechtigte neue entsteht», erinnert sich Hans-Rudolf Dubach. Und der grössere Bestand an Wohnungen ist für die Mieterschaft bei internen Wechseln von Vorteil. Gerade ältere Bewohner zögen nämlich öfters in kleinere Einheiten um, wodurch wieder Familienwohnungen frei würden – nicht selten für diejenigen jungen Paare, die einst kinderlos in eine kleinere Genossenschaftswohnung gezogen waren.

«Für die Mieter war am wichtigsten, dass sich nichts ändert», hat Margrit Leuenberger beobachtet. Mietvertrag, Mietzins, Anteilschein, Ansprechpartner – alles blieb gleich. Doch der bescheidene Rücklauf der Umfrage und das Ausbleiben von Fragen hinterliessen auch einen schalen Geschmack. Schon länger hatten die beiden Genossenschaften festgestellt, dass gerade bei der jüngeren Generation das Interesse für den Genossenschaftsgedanken schwinde. «Den Mieter-Genossenschafter früherer Zeiten gibt es nicht mehr», konstatiert Hans-Rudolf Dubach. Heute zähle einzig die günstige Wohnung. Diese Tatsache gelte es zu akzeptieren, auch wenn es schade sei.

Fixes rechtliches Prozedere

Nun war ein kleines, aber wichtiges Detail zu klären: Wie sollte die neue Genossenschaft heissen? Zwar zog man einen Werber bei, doch seine Vorschläge waren den Verantwortlichen zu rückwärtsgewandt. Margrit Leuenberger war es, die schliesslich den Namen «Solidus» fand, ursprünglich eine römische Münze, auf die der Begriff «Solidarität» zurückgeht. Dass auch das Adjektiv «solid» darinsteckt, sprach ebenfalls für die neue Bezeichnung. Um die neue Gesellschaft klar zu bezeichnen, lautet

Bild: *Wohnen*

Das Know-how zweier traditionsreicher Baugenossenschaften ist in der Leitungscrew der neuen Baugenossenschaft Solidus vereint. Von links: Erwin Wäckerlin (Vizepräsident), Margrit Leuenberger (Geschäftsführerin), Hans-Rudolf Dubach (Präsident).

der vollständige Name «Genossenschaft Solidus – Solidarisches Wohnen Region Winterthur». Damit ist auch den rechtlichen Anforderungen Genüge getan, die den Ausdruck «Genossenschaft» im Namen verlangen.

Eine Fusion ist an vorgegebene rechtliche Vorschriften gebunden. Die beiden Baugenossenschaften zogen deshalb schon früh den Rechtsanwalt Ruedi Schoch bei, der dieses Mandat zuerst als Mitarbeiter des Rechtsdienstes von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, später freiberuflich betreute. Er verhehlt nicht, dass die erste Kombinationsfusion im Baugenossenschaftswesen auch für ihn ein Stück Neuland war. «Nach meinem Rechtsverständnis konnte ich zwar davon ausgehen, dass die gleichen Regelungen wie bei der Absorptionsfusion gelten», hält Ruedi Schoch fest. Um sich abzusichern, seien trotzdem umfangreiche Recherchen insbesondere in steuerrechtlichen Belangen nötig gewesen. Erfreuliches Resultat: Kombinationsfusion und Absorptionsfusion sind gleichgestellt. Es fallen keine Stempel-, Verrechnungs- oder Mehrwertsteuern an. Auch dürfen die Ämter seit kurzem nur noch kostendeckende Handänderungsgebühren erheben.

Abstimmung als Paket

Konkret sieht das rechtliche Prozedere die Ausarbeitung eines Fusionsvertrags und eines Fusionsberichts vor. Gemäss Fusionsgesetz obliegt diese Aufgabe den Vorständen, wobei sie selbstverständlich juristische Begleitung benötigen. Diese beiden Dokumente sind zusammen mit den Bilanzen einem Revisor vorzulegen, der einen Prüfungsbericht ausfertigt. Diese Schriftstücke erarbeitete man schon im Herbst des Vorjahrs, so dass vor den entscheidenden Generalversammlungen 2013 nur noch die aktuellen Bilanzzahlen einzusetzen waren. Um keine Zwischenbilanz erstellten zu müssen, gilt der Zusammenschluss nämlich rückwirkend auf Anfang Jahr. Dies verschaffte zudem genügend Zeit, um Partner wie Baurechtsgeber und Banken zu informieren. Um die Nennwerte der Anteilscheine zu vereinheitlichen, war vorgängig bei der einen Genossenschaft eine Statutenänderung notwendig. Weiter waren die Statuten der neuen Genossenschaft Solidus auszuarbeiten, wobei sich die Verantwortlichen auf die bisherigen Statuten sowie die Musterstatuten des Verbandes stützten.

Vor den entscheidenden Generalversammlungen schalteten die Genossenschaften eine gemeinsame Informationsveranstaltung ein, die wiederum ohne kritische Fragen verlief. Am 5. Juni 2013 stimmten die SGW-Mitglieder über die Fusion ab, am 7. Juni 2013 die BGA-Mitglieder. Sie konnten dabei über ein Paket befinden, das Fusionsvertrag, Fusionsbericht, Prüfungsbericht und neue Statuten umfasste. Wie zu erwarten, bewilligten beide Generalversammlungen die Fusion ohne Gegenvoten. Schon festgelegt war im Fusionsvertrag die Zusammensetzung des neuen Vorstands. Dabei hatte man sich insbesondere über das Präsidentenamt einigen müssen. Schliesslich bestimmte man Hans-Rudolf Dubach, Ex-Präsident SGW, zum Präsidenten und Erwin Wäckerlin, Ex-Präsident BGA, zum Vizepräsidenten des fünfköp-

GRÖSSE IST RELATIV

Ab welcher Wohnungszahl lässt sich eine Baugenossenschaft effizient betreiben? Auf diese Frage gibt es keine generelle Antwort. Einerseits muss sie für jede Region einzeln beantwortet werden: In Zürich etwa gibt es im Vergleich zur restlichen Schweiz viele grössere Baugenossenschaften mit eigener Geschäftsstelle. Basel dagegen ist das Mekka der Kleingenossenschaften, die auf die ehrenamtliche Mitarbeit von Vorständen oder die Schaffung minimaler Teilzeitpensen setzen.

Der Immobilientreuhänder **Eric Geiser,** der in Basel und Umgebung mehrere kleine Genossenschaften präsidiert und verwaltet, weiss denn auch: Eine Genossenschaft mit dreissig Wohnungen kann problemlos geführt werden, wenn sich unter den Mitgliedern genügend Freiwillige mit den nötigen Fachkenntnissen finden. Doch gerade dies sei immer weniger der Fall. Bei Zusammenschlüssen würde er aber weniger auf die Wohnungszahl achten als vielmehr auf die Ertragssituation. Entstehe einfach eine grössere Genossenschaft, die jedoch das Potenzial ihrer Liegenschaften nicht besser zu nutzen verstehe, mache eine Fusion keinen Sinn. Wenn die neue Genossenschaft jedoch in der Lage sei, ihre Wohnungen aufzuwerten und damit auch finanziell auf sicheren Beinen zu stehen, sei die reine Grösse weniger wichtig.

Enrico Magro, der in Zürich die Geschäftsstelle der Baugenossenschaften für neuzeitliches Wohnen und Frohes Wohnen mit rund 900 Wohnungen führt, schätzt die Anzahl Wohnungen, die für den Betrieb einer einfachen Geschäftsstelle nötig sind, auf mindestens 300. Bei einer tieferen Zahl würden sich die Fixkosten nicht lohnen. Strebe man dagegen eine breiter dotierte Verwaltung mit Regiebetrieb an, seien für einen wirtschaftlichen Betrieb gegen 1000 Einheiten nötig.

Gemäss **Hans-Rudolf Reichling,** Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ), ist bei der Frage der eigenen Geschäftsstelle mit zu berücksichtigen, ob die Vorstandsmitglieder gewisse Chargen selbst betreuen. Als er 1994 als alleiniger Angestellter die Geschäfte der BGZ übernahm, verwaltete man zwar nur 230 Wohnungen, doch gab es vom Vorstand auch keinerlei Entlastung. Bald werden es rund 500 Wohnungen sein, ist der Bestand doch vor allem dank Mandaten anderer gemeinnütziger Bauträger stark gewachsen. Diese hat die BGZ nicht zuletzt im Hinblick auf eine spätere Fusion übernommen. Denn Wachstum, so Hans-Rudolf Reichling, sei an der teuren Goldküste fast nur noch auf diese Weise möglich. Die Geschäftsstelle verfügt im operativen Bereich über 240 Stellenprozente, dies ohne die hundert Stellenprozente des Geschäftsführers, der sich heute auf strategische Fragen und die Vorbereitung der Vorstandsgeschäfte konzentriert. Hinzu kommen zwei vollamtliche Hauswarte.

figen Gremiums, zu dem auch Geschäftsführerin Margrit Leuenberger gehört. Dieser neue Vorstand schritt nun im Anschluss an die zweite zustimmende Generalsversammlung zur Gründung der neuen Genossenschaft Solidus.

Aufwand lohnt sich

Wie gross ist der finanzielle und zeitliche Aufwand für eine solche Fusion? Die Vertreter der beiden Baugenossenschaften stellen erfreut fest, dass die Kosten tiefer als erwartet ausfallen. Rechtsanwalt Ruedi Schoch hatte sie denn auch entsprechend vorsichtig budgetiert. Die Abrechnung steht zwar noch aus, doch lässt die Hochrechnung darauf schliessen, dass die Gesamtkosten bei maximal 70 000 Franken liegen. Dank Eigenleistungen der Vorstandsmitglieder habe man insbesondere bei der Ausarbeitung der neuen Statuten Geld sparen können. Allerdings waren viel Aktenstudium und zahlreiche Sitzungen nötig, 13 waren es im Jahr 2012, die nur die Fusion betrafen. Ruedi Schoch verweist vor allem auf den Mehraufwand, der daraus entsteht, dass bei der Kombinationsfusion zwei Baugenossenschaften aufgelöst und eine neue gegründet werden muss. Dies habe Verhandlungen mit den verschiedensten Behörden bedeutet. Dabei sei ein solcher Fall beispielsweise für das Handelsregisteramt neu gewesen. Finanziell falle die Tatsache ins Gewicht, dass die Grundstücke beider Genossenschaften auf die neue Genossenschaft übertragen werden müssten, wobei pro Grundstück jeweils gut 500 Franken an Gebühren anfallen.

Längerfristig wird sich der Schritt jedoch lohnen. Zwar ändert bei den Verwaltungskosten nichts, doch fallen weniger Entschädigungen für den nunmehr kleineren Vorstand an. Viel wichtiger ist jedoch die Tatsache, dass die beiden Genossenschaften nach dem Zusammenschluss einen neuen Stellenwert auf dem Platz Winterthur gewonnen haben. Mit ihren 315 Wohnungen ist die Genossenschaft Solidus die Nummer vier in der Eulachstadt, die immerhin über einen Anteil von zwölf Prozent Genossenschaftswohnungen verfügt. Bei Verhandlungen mit Lieferanten, Geldgebern oder Behörden hat sie nun mehr Gewicht. Und natürlich fällt es leichter, Bauprojekte anzupacken. Mit dem Eintrag ins Handelsregister vom 21. August 2013 ist die Fusion vollzogen. Nun will man sich vermehrt dem Thema Wachstum widmen, dem Neubau und Zukauf von Liegenschaften, so schwierig das im boomenden Winterthur auch ist. Denn dies, so hält Solidus-Präsident Hans-Rudolf Dubach fest, sei schliesslich die Triebfeder für den grossen Schritt gewesen: «Wir wollten nicht stehenbleiben.» ■

ANZEIGEN

gadola Weitsicht

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Weitsicht heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. **Seit über 100 Jahren.** +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch

gadola schafft raum

IceDesign™

Die Vorzüge von IceDesign hautnah erleben: www.suter.ch/video

SUTER inox technik

www.suter.ch