

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 83 (2008)

**Heft:** 11

**Rubrik:** Recht

#### **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:** 28.12.2025

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



Ruedi Schoch

**Schriftliche Anfragen an:**  
 SVW  
 Rechtsdienst  
 Bucheggstrasse 109  
 8042 Zürich

**Telefonische Auskünfte:**  
 044 362 42 40  
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr  
 ruedi.schoch@svw.ch  
 enrico.magro@svw.ch

# Rechtliche Aspekte der Fusion

**Im Jahre 2008 hat der Rechtsdienst verschiedene Fusionen von Genossenschaften juristisch begleitet (vgl. auch Seite 42). Bereits stehen weitere Zusammenschlüsse zur Diskussion. Das Verfahren ist, da rechtlich geregelt, eigentlich vorgegeben – die Erfahrungen mit erfolgreich durchgeföhrten Fusionen helfen aber, Schwierigkeiten zu meistern und Fehler zu vermeiden.**

Die Gründe für Fusionen sind vielfältig, und doch sind es bei den meisten Baugenossenschaften dieselben: Häufig besteht die Schwierigkeit, geeignete, insbesondere auch jüngere Vorstandsmitglieder zu finden. Angesichts der Zunahme der Aufgaben einer Baugenossenschaft sieht sich der Vorstand in vielen Fällen auch gezwungen, gewisse Tätigkeiten auszulagern oder jemanden in Teilzeit anzustellen. Bisweilen stehen umfassende Sanierungen der Liegenschaften oder Ersatzneubauten an, die von kleineren Genossenschaften alleine vielleicht nicht oder nur schwerlich durchgeführt werden können.

## Auswahl des Fusionspartners

Bei der Wahl des Fusionspartners ist jeweils entscheidend, wo die Siedlungen der Genossenschaften liegen, ob sie bis anhin schon Beziehungen gepflegt haben und ob sie allenfalls im gleichen Verband Mitglied

sind. Für die geografische Suche der Genossenschaftssiedlungen steht in der Stadt Zürich eine digitale Stadtkarte zur Verfügung.<sup>1</sup> Diese erste Auswahl von möglichen Fusionspartnern obliegt selbstverständlich dem Vorstand, der allerdings anlässlich einer Generalversammlung auch die Mitglieder konsultieren kann. Es hat sich diesbezüglich nämlich gezeigt – und gewisse Statuten sehen dies sogar obligatorisch vor –, dass eine Konsultativabstimmung zur grundsätzlichen Frage einer Fusion viele negative Gefühle gegen diese Idee abfedern kann.

Fragen der Autonomie im Alltag innerhalb der bisherigen Genossenschaften (wie zum Beispiel die Benutzung eines Siedlungslokals oder das hausinterne Organisieren des Waschplans) und das Bewahren altbewährter Traditionen (wie das alljährliche und vom Vorstand mitfinanzierte Sommerfest) sind in dieser Phase zu berücksichtigen. Als Vorstufe einer Fusion können auch unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit in der Verwaltung dienlich sein, weil sich die Parteien dadurch schon kennenlernen.

## Ausarbeitung des Fusionsvertrages

Nach einer grundsätzlich zustimmenden Generalversammlung obliegt es nun dem Vorstand, den Fusionsvertrag auszuarbeiten. Rein zeitlich ist es empfehlenswert, die

Fusion an einer Generalversammlung im ersten Halbjahr rückwirkend mit den Jahresabschlüssen auf den 31. Dezember des vergangenen Jahres zu beschliessen, da ansonsten eine Zwischenbilanz zu erstellen wäre, was mit unnötigen Kosten verbunden ist.<sup>2</sup> In diesem Fusionsvertrag ist einiges zu regeln:

- Datum der Fusion
- Austauschverhältnis der Anteile der übertragenden Genossenschaft zu jenen der übernehmenden Genossenschaft
- Rechte der bisherigen Mitglieder
- Möglicherweise Anpassung der unterschiedlichen Nennwerte der Anteilscheine
- Fragen der Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Übernahme der bestehenden Miet- und Arbeitsverträge

Dieser Fusionsvertrag entsteht in Zusammenarbeit mit den beiden Vorständen oder deren Delegationen und bedarf der juristischen Begleitung. Er wird am Schluss von den Vorständen unterzeichnet, wobei er unter dem Genehmigungsvorbehalt der jeweiligen Generalversammlungen steht.

## Fusionsbericht

Neben dem Fusionsvertrag sieht das Fusionsgesetz vor, dass die beiden Vorstände



einen schriftlichen Bericht über die Fusion zu erstellen haben, dessen wesentlicher Inhalt vom Gesetz vorgeschrieben ist.<sup>3</sup> Der Fusionsbericht gibt Auskunft über rechtliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte und den Zweck und die Folgen der Fusion. Die steuerrechtlichen Folgen von Fusionen konnten zwischenzeitlich geklärt werden: Stempelsteuern fallen nicht an, da die Ausgabe von neuen Anteilscheinen durch die übernehmende Genossenschaft bei gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht der Stempelsteuer unterliegt.<sup>4</sup> Ebenfalls sollten keine Verrechnungssteuern<sup>5</sup> sowie keine Mehrwertsteuern anfallen. Ab dem 1. Juli 2009 dürfen die Kantone auch keine kantonalen oder kommunalen Handänderungssteuern oder Handänderungsgebühren mehr erheben, weil das Fusionsgesetz nach Ablauf einer fünfjährigen Übergangsfrist<sup>6</sup> vorsieht, dass nur noch sogenannte kostendeckende Gebühren in Rechnung gestellt werden dürfen. Damit fällt diejenige Position weg, die bei bisherigen Fusionen den grössten finanziellen Aufwand verursacht und allenfalls mögliche Fusionskandidaten auch vor diesem Schritt abgehalten hat.

#### Fusionsprüfung

Der Fusionsvertrag, der Fusionsbericht und die Bilanzen müssen von einem besonders befähigten Revisor geprüft werden.<sup>7</sup> Sinnvollerweise beauftragen die beiden Fusionspartner jeweils zum Voraus dieselbe Revisionsgesellschaft, da dies den weiteren Prüfungsaufwand vermindert.

#### Fazit

Genossenschaften haben mit dem heutigen Fusionsrecht eine gute Möglichkeit, sich zusammenzuschliessen und einen neuen Weg zu begehen. Der entsprechende Aufwand ist nicht zu unterschätzen, angesichts der Tragweite des Entscheides aber auch verkraftbar. Neben der juristischen Begleitung trägt auch eine transparente Kommunikation erheblich zum erfolgreichen Abschluss bei.

#### Einbezug von weiteren Partnern

Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Dokumente ist es auch erforderlich, bisherige Partner der Genossenschaften zu informieren und um ihre Zustimmung zur Fusion zu ersuchen, so insbesondere die Kreditgeber und allfällige Subventionsbehörden. Nicht offiziell begrüsst werden müssen in diesem Zeitpunkt die Geschäftspartner derjenigen Genossenschaft, die nach der Fusion nicht mehr besteht. Im Einzelfall kann es aber angezeigt sein, einen langjährigen Vertragspartner zu informieren, dass in absehbarer Zeit allenfalls Änderungen erfolgen werden (etwa der über Jahrzehnte für die Genossenschaft tätige Malerbetrieb, der keine Aufträge mehr erhält, weil die übernehmende Genossenschaft über einen eigene Malerabteilung verfügt).

#### Informationspflichten

Bei den vom SVW betreuten Fusionen hat es sich gezeigt, dass die Mitglieder beider beteiligter Genossenschaften einen erheblichen Informationsbedarf haben. Dieser kann einerseits über schriftliche Mitteilungen zum Stand der Fusionsverhandlungen erfolgen, andererseits dürfte es aber vor allem bei der übernommenen Genossenschaft sinnvoll sein, nach Abschluss des Fusionsvertrages und vor der Generalversammlung einen Themenabend zur Fusion durchzuführen. An diesem können die wesentlichen Eckpunkte erläutert werden, und alle Mitglieder erhalten die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Sinnvollerweise wird da-

bei die übernehmende Genossenschaft auch gleich vorgestellt, und Vertreter dieser Genossenschaft stehen ebenfalls Rede und Antwort. Selbstverständlich sind auch die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer über die Fusion zu informieren.

Gesetzlich ist im Übrigen vorgesehen, dass beide Genossenschaften an ihrem Sitz während 30 Tagen vor der entscheidenden Generalversammlung den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und den Prüfungsbericht der Revisionsstelle sowie die drei letzten Jahresrechnungen und Jahresberichte beider Genossenschaften zur Einsicht aufzulegen haben. Diesbezüglich empfiehlt es sich, Teile dieser Unterlagen (Fusionsbericht und Fusionsvertrag) gleich zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung zuzustellen. Die Mitglieder sollen sich ja auf die Generalversammlung vorbereiten können.

#### Generalversammlung

Beide Genossenschaften haben die Fusion beziehungsweise die entsprechenden Verträge an ihren Generalversammlungen genehmigen zu lassen, wobei mit Vorteil die GV der übernommenen Genossenschaft zuerst stattfindet. Würde diese GV nämlich nicht zustimmen, entfiel das Traktandum bei der übernehmenden Genossenschaft. Der Beschluss der GV ist zudem notariell beglaubigen zu lassen, weshalb ein Notar anwesend sein muss, der über dieses Traktandum eine öffentliche Urkunde zu errichten hat. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass die Notariate hierfür nicht über eine reichhaltige Praxis verfügen, weshalb der SVW-Rechtsdienst ihnen jeweils die bisher verwendeten Beschlüsse als Mustervorlage zusellt.

Gemäss Fusionsgesetz ist eine Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erforderlich – verschiedentlich sehen Statuten jedoch noch höhere Quoren vor. Dies führt allenfalls dazu, dass vorgängig zur Fusion eine Statutenänderung vorzunehmen ist, damit althergebrachte Bestimmungen<sup>8</sup> angepasst werden können. Nach der Zustimmung der zweiten Generalversammlung haben die Vorstände beider Genossenschaften die Fusion beim Handelsregister anzumelden.<sup>9</sup>

Anzeige

**Lehner + Walpen AG**  
malt - spritzt - tapeziert - beschichtet  
Lehner + Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschichtet  
Lehner + Walpen AG  
malt - spritzt - tapeziert - beschichtet  
Lehner + Walpen AG

8008 Zürich  
Forchstrasse 307  
Telefon 422 51 25