

Fusion von Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona und Wohngenossenschaft wohnliche Breite-Lehenmatt in Basel

Praxisarbeit von Urs Bieli im Rahmen des Lehrgangs ‚Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern‘ 2010/2011

Inhalt

Die vorliegende Arbeit hat als Thema die Fusion von zwei vergleichsweise sehr kleinen Genossenschaften in Basel. Im ersten Teil werden nach einer Beschreibung der Ausgangslage die Gründe aufgezeigt, welche der Idee für diesen Zusammenschluss zugrundeliegen. Es werden Vorteile und Chancen, aber auch mögliche Nachteile und Risiken aufgezeigt. Der zweite Teil beginnt mit einer Chronologie der schon vollzogenen Schritte. Dann werden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für den Zusammenschluss dargestellt und darauf aufbauend wird ein „Fahrplan“ mit den wichtigsten Elementen für die konkrete Umsetzung entworfen. Dabei kommt die Perspektive der Gewona stärker zum Zuge, da der Autor Mitglied des Gewona-Vorstandes ist.

1. Ausgangslage

Die Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona ging 1995 aus einer schon bestehenden Genossenschaft ohne eigene Liegenschaften hervor. Als Zweck ist im Handelsregister eingetragen: *„Beschaffung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum für die Mitglieder. Errichtung von Wohngebäuden und/oder Gewerbebauten auf eigenen Grundstücken oder auf Baurechts-Areal; Erwerb bereits bestehender Liegenschaften; Vermietung der Liegenschaften zu Mietpreisen auf der Grundlage der Selbstkosten, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungs- und Aktionsfähigkeit der Genossenschaft.“* Im Gründungsjahr wurde eine leer stehende Fabrikliegenschaft im Basler Gundeldingerquartier erworben und die ehemaligen Fabrikräumlichkeiten wurden für die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Mitglieder umgebaut und erweitert. Die Liegenschaft umfasst drei zusammenhängende Gebäudeteile mit insgesamt 13 Hauptmieteinheiten und diversen Nebenräumen (Keller, Garagen, Lagerräumlichkeiten etc.). Derzeit wohnen fünf Mietparteien auf dem Areal. Verschiedene Gewerbebetriebe haben hier ihren Sitz, u.a. eine Handlung für Velos und Velobedarf mit Reparaturwerkstatt, eine Softwarefirma und ein Architekturbüro. In der Liegenschaft „residieren“ auch gemeinnützige Organisationen, z.B. Schweizerischer Tierschutzverein und Pro Velo beider Basel. Die Gewona befindet sich in einem guten Zustand, die Bausubstanz ist intakt und die Gebäude werden gut unterhalten, die finanzielle Situation ist gesund und Mitglieder und Vorstand sind interessiert und engagiert. Nach der Gründungs- und Konsolidierungsphase kann nun überlegt werden, wie die weitere Entwicklung aussehen soll. Der Vorstand hat bisher keine feste Strategie für die Zukunft entwickelt. Wenn sich aber Möglichkeiten angeboten haben, war man immer bereit, neue Wege zu prüfen. Die hier beschriebene Fusion ist auch eine solche Möglichkeit, und es ist noch offen, ob die Transaktion ein Einzelfall bleibt wird, oder ob sich daraus eine Strategie des vorsichtigen Wachstums entwickeln wird.

Die Wohngenossenschaft wohnliche Breite-Lehenmatt wurde 1988 gegründet mit dem

Fusion von Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten Gewona und Wohngenossenschaft wohnliche Breite Lehenmatt in Basel

Hauptziel, Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Zweck laut Handelsregister: *„Erhalt bestehender Liegenschaften und günstiger Wohnungen im Breite- und Lehenmattquartier sowie Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und des Wohnens in Wohn- und Hausgemeinschaften durch Erwerb bestehender Gebäude und Parzellen, Vermietung der Wohnungen zu Mietpreisen auf der Basis von Selbstkosten unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungs- und Aktionsfähigkeit der Genossenschaft.“*

Im Jahr 1994 wurde ein Wohnhaus mit acht 3-Zimmer-Wohnungen erworben. Derzeit ist dies die einzige Liegenschaft der WGwBL. Die Mitglieder des Vorstandes zweifeln schon seit einiger Zeit an der Ressourcenfreundlichkeit der Verwaltung nur einer einzigen Liegenschaft. Das Haus sollte aber auf jeden Fall eine genossenschaftliche Zukunft haben. Die Suche nach einem Fusionspartner resultierte schlussendlich in der Anfrage an die Gewona.

Gewona und WGwBL gehören beide zur Kategorie der Kleinstgenossenschaften, die in der Schweiz schätzungsweise 1/4 bis 1/3 aller Wohnbaugenossenschaften ausmachen (vgl. dazu Kursunterlagen zu Modul 1, Franz Horvath). Die Zukunft solch kleiner Einheiten ist heute nicht unbedingt gesichert, auch wenn sich noch keine konkreten Probleme manifestieren. Ausserdem verfolgen beide Genossenschaften ähnliche Zielsetzungen. So drängt sich die Idee einer Fusion fast auf. Die Integration und Administration einer weiteren Liegenschaft könnte durch Verwaltung und Geschäftsführung der Gewona gut bewältigt werden und es könnten daraus sicherlich Synergieeffekte resultieren.

Es soll aber auch auf Unterschiede und auf mögliche Hindernisse hingewiesen werden. Die Gewona ist von ihrer Entstehungsgeschichte her eher eine Selbsthilfegenossenschaft: die Gründer haben Wohn- und Gewerberaum für ihre eigenen Bedürfnisse geschaffen. Die WGwBL ist vom Ursprung her eher eine soziale Wohnbaugenossenschaft, die Gründer hatten vor allem die Schaffung und Sicherung von günstigem Wohnraum für andere im Auge. Für die Gewona wäre dies eine Möglichkeit, ihr Spektrum von der Selbsthilfe-Orientierung in Richtung soziale Wohnbaugenossenschaft zu erweitern. Auf eine solche Entwicklungsmöglichkeit wird von Peter Schmid in seiner Genossenschafts-Typisierung hingewiesen (wohnen 10/2006). Die Mieter-Mitgliederstruktur der beiden Genossenschaften unterscheidet sich. Bei der Gewona besteht ein Bewusstsein für die Genossenschaftsidee und Interesse an Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Die Bewohner der Liegenschaft der WGwBL sind in erster Linie Mieter von günstigem und sicherem Wohnraum und erst in zweiter Linie aktive und bewusste Mitglieder. Geografisch liegen die Liegenschaften der beiden Genossenschaften einige Kilometer auseinander. Dies ist aber kein grosser Nachteil, da sie aufgrund ihrer unterschiedlichen Mieter-Mitgliederstruktur weiterhin als getrennte Einheiten geführt werden sollen.

2. Umsetzung

2.1 Chronologie der Vorstandsentscheidungen bei Gewona

Im Vorstand der Gewona wird die Fusion an der Sitzung vom 28. September erstmals traktandiert. Auszug aus dem Protokoll:

„Angebot Übernahme WG wohnliche Breite-Lehenmatt

Die Wohngenossenschaft wohnliche Breite-Lehenmatt, Liegenschaft Nasenweg 26, möchte mit einer anderen WG fusionieren. Die einzige Liegenschaft dieser WG hat 8x3-Zimmer-Wohnungen. Die Genossenschaft hat keine finanziellen Probleme (Jahresrechnung liegt bei). Sie möchte sich mit einer anderen Genossenschaft zusammenschliessen, denn es macht vom Aufwand her wenig Sinn in Zukunft solche Kleingenossenschaften aufrechtzuerhalten. Mit dem Zusammenschluss könnten Synergieeffekte erzielt und die ganze Administration vereinfacht und professionalisiert werden.

://: Der Vorstand beschliesst, die Genossenschaft/Liegenschaft am 30. Oktober 2010 zu besichtigen und sich ein Bild zu machen. Alles Weitere wird in einer nächsten Sitzung besprochen und beschlossen.“

Nach der Besichtigung mit zwei Vorstandsmitgliedern der WGwBL wurde das weitere Vorgehen an der Gewona-Vorstandssitzung vom 9. November besprochen:

„Weiteres Vorgehen Übernahme WG wohnliche Breite-Lehenmatt, Nasenweg 26

Der Vorstand hat am Samstag 30. Oktober 2010 den Nasenweg 26 besichtigt. Dem Vorstand hat das Haus gefallen und er findet das Projekt interessant. Der Präsident informiert, dass die Fusion einen GV-Beschluss benötigt. Urs Bieli muss für seinen Management-Lehrgang ein Projekt beschreiben. Er würde gerne die Fusion der beiden Genossenschaften als Projekt nehmen. Der Vorstand ist begeistert von diesem Vorschlag.

://: Der Vorstand ist mit der Fusion mit der WG Wohnliche Breite-Lehenmatt, Nasenweg 26 in Basel einstimmig einverstanden. Unser Präsident wird den Präsidenten der WGwBL über diesen Entscheid informieren.“

2.2 Rahmenbedingungen für die Fusion und Planung des Fusionsprozesses

Die Verbände SVW und Wohnen Schweiz bieten eine Weiterbildungsveranstaltung zum Thema Fusion an. Im Folgenden stütze ich mich auf die Kursunterlagen vom 25. November 2010 von lic. Iur. Ruedi Schoch.

Die beiden wichtigsten Einflussgrössen für die Durchführung der Fusion sind einerseits das Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz). Darin wird der rechtliche Rahmen vorgegeben, an dem sich der Fusionsprozess zu orientieren hat. Andererseits geben die Statuten der beiden Genossenschaften vor, wie der interne Entscheidungsprozess der beiden Fusionspartner durchgeführt werden muss.

Aus diesen beiden Parametern ergibt sich der „Fahrplan“ wer wann was zu tun hat, damit die Fusion erfolgreich durchgeführt werden kann.

2.2.1 Fusionsgesetz

Es wird unterschieden zwischen a) Absorptionsfusion und b) Kombinationsfusion. Variante a) entspricht einer Übernahme, die eine Genossenschaft geht in der anderen auf und hört auf zu existieren (Löschung im Handelsregister). Bei b) werden beide bestehenden Genossenschaften aufgelöst und eine neue Genossenschaft gegründet. Das Prozedere bei a) ist weniger aufwendig und bietet auch andere Vorteile gegenüber b).

Im Fusionsvertrag müssen bestimmte Punkte verbindlich geregelt werden: z.B. Fusionsdatum, Austauschverhältnis der Anteilscheine, Kompatibilität der Statuten, Zustimmungserklärungen der Banken etc.

Im Fusionsbericht wird die Fusion resp. der Fusionsvertrag erläutert. Dies umfasst u.a. Zweck der Fusion, Gründe für die Fusion, rechtliche Folgen, wirtschaftliche Folgen, steuerrechtliche Folgen, Umtauschverhältnis der Anteilscheine, Unterschiede in den Statuten etc.

Ausserdem müssen die revidierten Fusionsbilanzen der beiden Genossenschaften vorliegen und ein Prüfungsbericht des gemeinsamen Fusionsprüfers.

Die Mitglieder haben ein Anrecht auf Information / Einsichtnahme. Dies umfasst die Auflage (auf Verlangen Zustellung) folgender Unterlagen: Fusionsvertrag, Fusionsbericht, Prüfungsbericht, 3 letzte Jahresrechnungen und –berichte.

Um die Fusion rechtskräftig werden zu lassen ist die Zustimmung der Generalversammlungen von beiden Genossenschaften mit den entsprechenden Quoren gemäss Statuten notwendig. Es ist die Anwesenheit eines Notars erforderlich, der den Fusionsbeschluss öffentlich beurkundet.

2.2.2 Weiteres Vorgehen bei der Gewona

In der Vorstandssitzung vom 1. Februar werden die für die Fusion notwendigen Schritte und die Verteilung der Rollen besprochen. Da die Statuten der Gewona für die Fusion ein zweistufiges Beschluss-Verfahren vorsehen, muss vor der ordentlichen Jahres-Generalversammlung noch eine ausserordentliche GV einberufen werden, welche einen Erheblichkeitsbeschluss für den Fusionsantrag zu fällen hat. Es muss ein genauer Zeitplan entworfen werden, in welchem alle durch die Statuten und das Fusionsgesetz vorgesehenen Fristen und Termine berücksichtigt werden. Ausserdem sind Koordination und Kommunikation mit der Fusionspartnerin sicherzustellen. Urs Bieli wird mit der Erstellung des „Fahrplans“ und mit der Koordination der verschiedenen Prozesse beauftragt. Für die notwendige Beratung im rechtlichen Bereich wird ein für genossenschaftliche Belange spezialisierter Anwalt aus den Reihen des SVW Nordwestschweiz beigezogen. Er ist auch für die Abfassung des Fusionsvertrags nach Vorgaben der Vorstände zuständig. Der Zeitplan wird nach Absprache mit dem Anwalt durch Urs Bieli erstellt (s. 2.2.3). Der Fusionsbericht im Namen der beiden Vorstände wird ebenfalls federführend von Urs Bieli verfasst (s.2.2.4).

2.2.3 Zeitplan

Fahrplan für die Fusion der Genossenschaft Wohnen und Arbeiten (Gewona) mit der Wohngenossenschaft Wohnliche Breite-Lehenmatt (WGwBL)			
	Was?	Wer?	Termin
1.	Versand Einladung a.o. GV Gewona	Präsident Gewona	4. März
2.	Fusionsbericht an Anwalt	Urs Bieli	4. März
3.	Fusionsvertrag an Revisor / Fusionsprüfer	Anwalt	17. März
4.	Fusionsbericht an Revisor / Fusionsprüfer	Anwalt	17. März
5.	revidierte Bilanz Gewona an Revisor / Fusionsprüfer	Kassierin Gewona	17. März
6.	revidierte Bilanz WGwBL an Revisor / Fusionsprüfer	Kassier WGwBL	17. März
7.	Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers	Fusionsprüfer	31. März
8.	Dokumente im Entwurf an Handelsregister	Anwalt	1. April
9.	Dokumente im Entwurf an Bank		1. April
10.	a.o. GV Gewona	Mitglieder Gewona, Vertretung von WGwBL als Gast	12. April, 18:30
11.	definitive Dokumente	Anwalt	15. April
12.	Versand Einladung für GV Gewona	Präsident und Vorstand Gewona	18. April
13.	ordentliche GV Gewona	Mitglieder Gewona,Notar	24. Mai, 18:30
14.	Versand Einladung für GV WGwBL	Präsidentin und Vorstand WGwBL	30 Tage vor GV
15.	ordentliche GV WGwBL	Mitglieder WGwBL, Notar	noch nicht festgelegt

Die Rollenträger wurden hier anonymisiert, sind im Original aber namentlich aufgeführt.

Zu 1.

Da die Mitglieder der Gewona bisher nur teilweise und informell vom Fusionsvorhaben wussten, hat die Einladung zur a.o. GV auch eine wichtige Informationsfunktion. In einer Beilage wird die Fusionspartnerin in Bild und Text vorgestellt, es werden die Gründe genannt, welche für eine Fusion sprechen und es wird eine kurze Chronologie des bisherigen Ablaufs gegeben. Der Zeitplan und die Statuten mit Verweis auf die relevanten Artikel werden ebenfalls beigelegt.

Zu 2.

Auf den Fusionsbericht wird im nächsten Abschnitt näher eingegangen.

Zu 3. bis 7.

Fusionsvertrag und Fusionsbericht werden im Entwurf an den gemeinsamen Fusionsprüfer übergeben. Ebenso die beiden revidierten Bilanzen. Aufgrund dieser Dokumente erstellt der Revisor den Prüfungsbericht und veranlasst Anpassungen, falls dies notwendig ist.

Zu 8.

Um den Mitgliedern einwandfreie Dokumente vorlegen zu können, werden diese zur Vorprüfung ans Handelsregister eingereicht.

Zu 9.

Da an der Generalversammlung auch die Zustimmung der Bank als Darlehensgeberin vorliegen muss, werden die Dokumente dort ebenfalls zur Prüfung vorgelegt.

Zu 10.

An der a.o. GV wird das Fusionsprojekt nochmals vorgestellt und es ist als Gast auch eine Vertretung der Fusionspartnerin anwesend. Für die Annahme der Erheblichkeitserklärung müssen $\frac{3}{4}$ der anwesenden Mitglieder dem Antrag zustimmen.

Zu 11. und 12.

Die Genossenschaft muss gemäss Fusionsgesetz den Mitgliedern 30 Tage vor der Generalversammlung die für die Fusion relevanten Dokumente zur Einsicht auflegen oder zustellen. Das heisst die definitiven Fassungen von Fusionsvertrag, Fusionsbericht und Prüfungsbericht müssen spätestens dann vorliegen.

Zu 13.

Der Beschluss für die Fusion benötigt an der GV zur Annahme eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Mitglieder. Deshalb ist im Vorfeld auf eine gute Mobilisierung der Mitglieder hinarbeiten. Ausserdem wird der Einladung eine Vorlage zur Bevollmächtigung eines anderen Mitglieds im Verhinderungsfall beigelegt. Bei der Abstimmung muss ein Notar anwesend sein, der den Fusionsbeschluss öffentlich beurkundet.

Zu 14. und 15.

Der Prozess bei der WGwBL läuft analog und simultan. Die WGwBL hatte im Januar an einer a.o. GV die Hürde für die Abstimmung deutlich herabgesetzt. Es wurde eine Statutenanpassung beschlossen, welche das für die Zustimmung erforderliche Quorum von alt $\frac{2}{3}$ aller Mitglieder auf neu $\frac{2}{3}$ der anwesenden Mitglieder abändert.

2.2.4 Fusionsbericht

Die Punkte, welche im Fusionsbericht erläutert und begründet werden müssen, sind im Fusionsgesetz aufgezählt. Die wichtigsten sind:

- Zweck und Zielsetzung der Fusion
- Fusionsvertrag
- rechtliche, wirtschaftliche und steuerrechtliche Folgen der Fusion
- Umtauschverhältnis und Bewertung der Anteile
- Kompatibilität der Statuten
- Auswirkungen auf Arbeitnehmer
- Auswirkungen auf Gläubiger

Auf den folgenden zwei Seiten der Entwurf des Fusionsberichtes vom 2. März 2011, der in dieser Form zur Prüfung an den Revisor übergeben wurde.

BERICHT ZUR FUSION

Entwurf 2 / 02.03.2011

vom 13. April 2011

zwischen der

Gewona Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten

mit Sitz in Basel

(Rechtsform: Genossenschaft)

nachstehend **Gewona** genannt

und der

Wohngenossenschaft wohnliche Breite-Lehenmatt

mit Sitz in Basel

(Rechtsform: Genossenschaft)

nachstehend **WGwBL** genannt

Dieser Bericht wurde von den Vorständen beider Genossenschaften gemeinsam erstellt.

1. Zweck der Fusion

Die Gewona besitzt eine Liegenschaft an der Dornacherstrasse 101 mit 13 Mieteinheiten (6 Wohnungen und 7 Einheiten für Gewerbe und Büro). Die WGwBL besitzt eine Liegenschaft am Nasenweg 26 mit 8 Wohnungen. Beide gehören somit zur Kategorie der sehr kleinen Genossenschaften und beide sind gemäss ihren Statuten gemeinnützig und verfolgen als übergeordneten Zweck die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Mietraum für die Mitglieder. Die Ansprüche an Verwaltung und Geschäftsführung nehmen zu und diese können in einer grösseren Einheit effizienter und professioneller erfüllt werden, was für alle Mitglieder Vorteile bringt. Die Fusion ist ein nachhaltiger Beitrag zur Zukunftssicherung.

2. Rechtliche Folgen der Fusion

Die Fusion erfolgt als Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs 1 Buchst. A) FusG (Fusionsgesetz; SR 221.301), wobei Gewona die übernehmende und WGwBL die übertragende Gesellschaft ist. Über die Fusion wird anlässlich der Generalversammlung der Gewona und anlässlich der Generalversammlung der WGwBL entschieden.

Stimmen beide Generalversammlungen dem Antrag zu, wird die Fusionierung rückwirkend auf den 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt. Die WGwBL wird ohne Liquidation aufgelöst und mit der Fusionierung im Handelsregister gelöscht.

Die Mitglieder der WGwBL werden auf den gleichen Zeitpunkt hin automatisch Mitglieder der Gewona. Die Mietverträge und alle anderen Vertragsverhältnisse werden unverändert übernommen. Alle bestehenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen WGwBL und

ihren Mieterinnen und Mietern werden ebenfalls übernommen.

3. Wirtschaftliche Folgen der Fusion

Gemäss den vorliegenden Unterlagen hat die Fusion für die Gläubiger keine negativen Folgen. Zur rechtzeitigen Bezahlung der Kreditorenrechnungen lassen sich keine Liquiditätsprobleme erkennen. Die durch die Fusion erzielten Synergieeffekte wirken sich auch günstig auf die Kosten aus. Siehe im Weiteren den Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers.

4. Steuerrechtliche Folgen und Kosten der Fusion

Aufgrund der Übernahme zu Buchwerten kann die Fusion steuerneutral durchgeführt werden. Es sind keine direkten Steuern (Gewinn- und Kapitalsteuer), keine Stempelsteuern für die Ausgabe von neuen Anteilscheinen und keine Verrechnungssteuer zu veranschlagen. Aufgrund des Fusionsgesetzes werden keine Handänderungssteuern erhoben. Es ist mit insgesamt ca. CHF14'000.- zu rechnen für verschiedene Verwaltungsgebühren und Honorare wie Grundbuch, Handelsregister, Schuldbrief, Anwalt, Treuhand, Notar.

5. Umtauschverhältnis und Bewertung der Anteilscheine

Die Gewona gibt Anteilscheine im Wert von nominal Fr. 100.-, 500.- und 1000.- aus. Die Anteilsinhaber der WGwBL erhalten für ihre Anteilscheine von nominal Fr. 200.- oder nominal Fr. 1000.- entsprechende Anteile der Gewona im Verhältnis 1:1. Durch diesen Umtausch werden die bisherigen Anteilinhaber der WGwBL zu Anteilinhabern der Gewona mit allen Rechten und Pflichten.

6. Unterschiede in den Statuten

Die Statuten stimmen in vielen Punkten überein und es ergeben sich für die von der WGwBL übertretenden Mitglieder keine wesentlich neuen Pflichten oder Schlechterstellungen bei der übernehmenden Genossenschaft.

7. Auswirkung auf die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen

Weder Gewona noch WGwBL beschäftigen Angestellte.

8. Auswirkung auf die Gläubiger

Die Fusion hat keine Auswirkungen auf die Gläubiger.

9. Zustimmungen

Die Zustimmung der Basler Kantonalbank (Hypothekargläubigerin) ist noch ausstehend. Ihr Eintreffen wird durch die Vorstände von Gewona und WGwBL an den Generalversammlungen betätigt.

3. Schlussbemerkung

Ursprünglich war die vorliegende Praxisarbeit als Beschreibung der ersten Schritte in Planung und Umsetzung der Fusion von Gewona und WGwBL geplant. Im weiteren Verlauf hat es sich dann ergeben, dass der Autor auch zum wichtigen Akteur in der Planung und Umsetzung wurde. Dadurch gingen das Schreiben der Arbeit und die Aktivitäten für das reale Projekt Hand in Hand und konnten sich gegenseitig befruchten. Auch eine Form von Synergieeffekt.

Noch ist offen, ob die Fusion zustande kommen wird, das letzte Wort haben die beiden Generalversammlungen. Falls das Projekt erfolgreich umgesetzt werden kann, könnten die hier gemachten Erfahrungen auch als Vorlage und Modell für weitere Entwicklungsschritte der Gewona dienen, falls der Vorstand ein solches Szenario ins Auge fasst.