



Bericht zur Fusion

zwischen der

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster

nachstehend „**Gewo Züri Ost**“ genannt

und der

Genossenschaft Sonnenbühl,
einer Genossenschaft mit Sitz in Uster
Sonnentalweg 8, 8610 Uster

nachstehend „**Sonnenbühl**“ genannt

Die Vorstände der Gewo Züri Ost und der Sonnenbühl haben gestützt auf Art. 14 FusG den nachfolgenden Bericht zur Fusion erstellt:

1. Zweck und Folgen der Fusion

1.1 Zweck der Fusion

- a) Die Sonnenbühl wurde im Jahre 1964 gegründet. Sie verschafft ihren Mitgliedern als gemeinnützige Genossenschaft guten und preisgünstigen Wohnraum im Alter und besitzt in Uster die Siedlungen Sonntal und Rehbühl. In den letzten Jahren ist es für den gemeinnützigen Wohnungsbau immer schwieriger geworden. Die gesetzlichen und sozialen Anforderungen an die Organisationen steigen stetig und neue Technologien erfordern Spezialwissen

ca
K. Fin. M

von den Mitarbeitenden und Entscheidungsträgern. Besonders für kleinere und mittlere Wohnbaugenossenschaften wird es zunehmend herausfordernd, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Es wird immer schwieriger, genügend qualifizierte Mitglieder für den Vorstand zu finden, insbesondere für den Baubereich und die Finanzen.

Ein Zusammenschluss hilft sowohl den einzelnen Siedlungen als auch der gesamten Genossenschaft. So können beide Genossenschaften ihren Zweck besser erfüllen und ihre Ziele langfristig verfolgen. Gleichzeitig werden sie ein stabiler Partner für Gemeinden, Banken und Lieferanten schaffen. Dabei bleibt die Individualität der Siedlungen erhalten, was ihre Stärken weiter fördert.

Aufgrund dieser Überlegungen hat der Vorstand der Sonnenbühl entschieden, nicht weiter alleine agieren zu wollen und die Gewo Züri Ost als möglichen Fusionspartner angesprochen. Die Gewo Züri Ost bewirtschaftet die Liegenschaften der Sonnenbühl bereits seit Oktober 2023. Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung 2024 wurden die Mitglieder über die Fusionspläne informiert und diese haben beschlossen, dass der Vorstand der Sonnenbühl in Verhandlungen mit der Gewo Züri Ost treten soll.

- b) Die Gewo Züri Ost ist ebenfalls eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Die Mitglieder werden übernommen, ihr Anteilscheinkapital bleibt bestehen und sie behalten ihr Stimmrecht. Die Geschäftstätigkeit der Gewo Züri Ost richtet sich nach den gleichen Grundsätzen wie jene der Sonnenbühl. Insbesondere strebt auch sie keinen Gewinn an und berechnet die Mietzinsen aufgrund der Kostenmiete. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen der Sonnenbühl auch nach der Fusion nach den gleichen Grundsätzen und zu den gleichen Bedingungen vermietet werden. Insbesondere ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen bei den mietvertraglichen Bestimmungen oder den Belegungsvorschriften. Ebenfalls sind die Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Renovationen vergleichbar. Die Fusion ermöglicht der Gewo Züri Ost, in Uster zu wachsen und ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Die vorhandene Infrastruktur wird besser genutzt und die Verwaltung verfügt über die geforderte Professionalität und ausreichende Kapazitäten.

1.2 Rechtliche Folgen der Fusion

Die Fusion erfolgt als Absorptionsfusion im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Buchst. a) FusG (Fusionsgesetz; Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung, SR 221.301), wobei die Gewo Züri Ost die übernehmende Gesellschaft und die Sonnenbühl die übertragende Gesellschaft ist. Über die Fusion wird anlässlich der Generalversammlung der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2025 und anlässlich der Generalversammlung der Sonnenbühl vom 22. Mai 2025 abgestimmt. Stimmen beide Generalversammlungen zu, wird rückwirkend auf den 1. Januar 2025 fusioniert werden, das heisst, von diesem Zeitpunkt an gelten die Handlungen der Sonnenbühl als für Rechnung der Gewo Züri Ost vorgenommen. Die Sonnenbühl wird ohne Liquidation aufgelöst und mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister gelöscht werden.

Die Mitglieder der Sonnenbühl werden auf den gleichen Zeitpunkt hin automatisch Mitglieder der Gewo Züri Ost und müssen kein Eintrittsgeld bezahlen. Die

Mietverträge gehen zufolge der Fusion unverändert auf die Gewo Züri Ost über. Alle bestehenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen der Sonnenbühl als Vermieterin und ihren Mieterinnen und Mietern werden ebenfalls übernommen.

Aus der Fusion ergibt sich für die bisherigen Mitglieder der Sonnenbühl keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

Die Mitglieder der Sonnenbühl haben bis anhin in der Siedlung „Sonntal“ für eine 1.5-Zimmerwohnung CHF 3'000, für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 5'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 7'000, für eine 4.5-Zimmerwohnung CHF 9'000 und für die Loftwohnung CHF 8'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. In der Siedlung „Rehbühl“ haben sie für eine 2.5-Zimmerwohnung CHF 10'000, für eine 3.5-Zimmerwohnung CHF 14'000 Anteilscheinkapital einbezahlt. Diese Beträge liegen unter denjenigen, die im Minimum von Mitgliedern der Gewo Züri Ost bei der Vermietung von Wohnungen verlangt werden. Die Mitglieder der Sonnenbühl müssen keine Nachzahlungen leisten. Der Gesamtbetrag der gezeichneten Anteilscheine in der Sonnenbühl bleibt derselbe und wird 1:1 übernommen.

1.3 Wirtschaftliche Folgen der Fusion

Die wirtschaftlichen Folgen der Fusion werden aufgrund von branchenüblichen Kennzahlen bezogen auf die Genossenschaft dargestellt. Die Aktiven und Passiven der Sonnenbühl werden durch die Gewo Züri Ost zu Buchwerten übernommen, welche sich durch die allgemein gültigen Bewertungsvorschriften des Obligationenrechts sowie durch die langjährige Buchführungspraxis im Rahmen der ordentlich erstellten Jahresabschlüsse ergaben.

Kennzahlung zum Fusionsbericht

	Sonnenbühl	Gewo Züri Ost	Total
Anzahl Wohnungen	100	477	577
Anzahl Gewerberäume/Büros/Kindergärten (ohne Neben-/Bastelräume/Lager/Autoplatze etc.)	4	25	29
Anlagewerte Liegenschaften (inkl. Baukonten)	43'374'531	181'568'866	224'943'397
Amortisationskonten (kumulierte Abschreibungen der Liegenschaften)	- 2'210'000	- 23'314'304	- 25'524'304
Abschreibungsgrad der Immobilien (Restwert in % der Anlagekosten)	94.9%	87.16%	88.7%
Sonstiges Anlagevermögen	29'783	508'000	537'783
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	1'521'000	17'137'888	18'658'888
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	5'259'967	20'047'509	25'307'476
Bilanzsumme	42'330'981	161'950'480	204'281'461
Eigenfinanzierungsgrad	12.4%	12.4%	12.4%

Es lässt sich festhalten, dass durch die Fusion bei den meisten Kennzahlen in der Zusammenlegung nur minime Veränderungen eintreten. Die Werte zeigen aber nach wie vor eine absolut gesunde finanzielle Situation auf.

2. Umtausch der Anteilscheine

Beide Genossenschaften sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Dies bedeutet nach Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz; Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, SR 842) und nach Art. 37 WFV (Wohnraumförderungsverordnung; Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum; SR 842.1), dass sie den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken, dass die Dividende gemäss Art. 6 Abs. 1 Buchst. a) StG (Bundesgesetz über die Stempelabgaben) beschränkt und die Ausrichtung von Tantiemen verboten ist, sowie bei Auflösung der Genossenschaft der nach Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens dem gleichen Zweck zugewendet werden muss. Das Genossenschaftskapital darf nach Art. 37 Abs. 1 Buchst. d) WFV höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Weil die Mitglieder somit keinen Anspruch auf den inneren Wert der Anteilscheine haben, bestimmt sich das Umtauschverhältnis zwischen den Anteilscheinen der Sonnenbühl und jenen der Gewo Züri Ost nach dem Nennwert.

Ein Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 500 der Sonnenbühl berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von CHF 500 der Gewo Züri Ost. Die bisherigen Mitglieder der Sonnenbühl erhalten insgesamt Anteilscheine der Gewo Züri Ost im Gesamtbetrag von CHF 1'521'000. Sie sind voll liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.

Es erfolgt keine Festlegung des Austauschverhältnisses nach dem inneren Wert der Anteile.

Die Mitglieder der Sonnenbühl bezahlten beim Eintritt eine Gebühr von CHF 100. Für diese Mitglieder der Sonnenbühl entfällt die Gebühr von CHF 100, der bei der Gewo Züri Ost für den Austritt bezahlt werden muss.

3. Auswirkungen auf die Gläubiger/-innen

Die Fusion hat keine Auswirkung auf die Gläubiger/-innen. Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG als zugelassene Revisionsexpertin wird nach der Beschlussfassung durch die Generalversammlungen beauftragt zu bestätigen, dass keine Forderungen bekannt oder zu erwarten sein werden, zu deren Befriedigung das freie Vermögen der beteiligten Genossenschaften nicht ausreichen wird. Aus diesem Grund ist geplant, gemäss Art. 25 FusG auf einen Schuldenruf und eine Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt zu verzichten.

4. Zustimmungen

- 4.1 Die Zürcher Kantonalbank, Webernstrasse 3 in 8610 Uster, hat der Sonnenbühl einem Rahmenvertrag für Hypotheken vom 3. Oktober 2019 über CHF 1'800'000, betreffend die Liegenschaft Sonnentälweg 4, Uster sowie einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000.-, betreffend den Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster sowie

einem Baukreditvertrag vom 12. November 2021 über CHF 24'700'000, Neubau Alterssiedlung Rehbühl, Uster gewährt. Mit Schreiben vom 7. Februar 2025 hat die Zürcher Kantonalbank der Fusion zugestimmt und erklärt, von vorzeitigen Vorfälligkeitserklärung keinen Gebrauch zu machen.

- 4.2 Die Sonnenbühl ist steuerbefreit. Die Steuerbehörde des Kantons Zürich, Bändliweg 21. 8090 Zürich, hat mit E-Mail vom 16. Januar 2025 der Fusion zugestimmt.
- 4.3 Die Stadt Uster als Baurechtsgeberin hat mit E-Mail vom 15. Januar 2025 der Fusion zugestimmt.
- 4.4 Die Emissionszentrale EGW hat mit E-Mail vom 28. Januar 2025 der Fusion zugestimmt und mitgeteilt, dass sie von der Vorfälligkeitsentschädigung keinen Gebrauch machen werden.
- 4.5 Die Aquilaw AG hat im Namen des privaten Darlehensgebers Conrad Schmid mit E-Mail vom 22. Januar 2025 erklärt, dass einem Übertrag des Darlehens auf die Gewo Zürich Ost im Rahmen der Fusion zugestimmt wird.
- 4.6 Die Stadt Illnau-Effretikon hat mit E-Mail vom 10. März 2025 ihr Einverständnis zur Fusion erklärt und verzichtet auf ihr Rückkauf- oder/und Vorkaufsrecht betreffend das Grundstück und verzichtet – vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses – auf die vorzeitige Fälligkeitserklärung betreffend das Darlehen.

In 7 Exemplaren unterzeichnet.

Vorbehalten bleiben geringfügige Änderungen aufgrund des Handelsregisteramtes.

Uster, 14.03.2025

Uster, 18.03.2025

Gewo Züri Ost



Meier Heinz
Co-Präsident



Chantal Geisser
Co-Präsidentin

Sonnenbühl



Jürg Binkert
Präsident



Martina Gebhardt Manzoni
Mitglied der Verwaltung