

Fusionsvertrag

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
Sonnenalweg 8, 8610 Uster

nachstehend „**Sonnenbühl**“ genannt

-
1. Nach Massgabe der Art. 3 Abs. 1 Buchst. a und 4 Abs. 3 Buchst. a FusG fusioniert die Gewo Züri Ost mit der Sonnenbühl, indem sie die Sonnenbühl durch Absorptionsfusion übernimmt. Zu diesem Zweck überträgt die Sonnenbühl ihr ganzes Vermögen mit sämtlichen Aktiven und Passiven zu Buchwerten durch Universalsukzession an die Gewo Züri Ost. Die Sonnenbühl wird sodann ohne Liquidation aufgelöst.
 2. Die Fusion erfolgt rückwirkend auf den 1. Januar 2025, gestützt auf die per 31. Dezember 2024 errichtete Bilanz der Sonnenbühl mit Aktiven im Betrag von CHF 42'330'981.35 und Passiven (total Fremdkapital) im Betrag von CHF 35'659'200 und einem ausgewiesenem Eigenkapital von CHF 5'259'966.66, unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die Generalversammlung. Ab diesem Datum gelten die Handlungen der Sonnenbühl als für Rechnung der Gewo Züri Ost vorgenommen.

*CG
Sonn*

3. a) Die Mitglieder der Sonnenbühl werden mit Eintragung der Fusion im Handelsregister Mitglieder der Gewo Züri Ost.
b) Sie bezahlen kein Eintrittsgeld.
c) Mit der Fusion gehen sämtliche Mietverträge der Sonnenbühl auf die Gewo Züri Ost über.
4. a) Das Austauschverhältnis der Anteilscheine wird wie folgt festgelegt: 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. Der Gesamtbetrag der gezeichneten Anteilscheine in der Sonnenbühl bleibt derselbe und wird 1:1 übernommen. Die Anteilscheine sind voll liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.
b) Die aufgrund des Austausches erworbenen Anteilscheine werden gemäss dem Statutenentwurf der Gewo Züri Ost verzinst.
b) Die Gewo Züri Ost stellt den bisherigen Mitgliedern der Sonnenbühl bis spätestens 1. Juli 2025 einen Kapitalnachweis über ihre Beteiligung an der Gewo Züri Ost zu.
c) 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.
5. Die Zürcher Kantonalbank, Webernstrasse 3 in 8610 Uster, hat der Sonnenbühl einen Rahmenvertrag für Hypotheken vom 3. Oktober 2019 über CHF 1'800'000, betreffend die Liegenschaft Sonntalweg 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 (Beilage 2).
6. Die Sonnenbühl ist steuerbefreit. Die Steuerbehörde des Kantons Zürich, Bändliweg 21. 8090 Zürich, hat mit E-Mail vom 16. Januar 2025 der Fusion zugestimmt (Beilage 3).
7. Die Stadt Uster als Baurechtsgeberin hat mit E-Mail vom 15. Januar 2025 der Fusion zugestimmt. (Beilage 4).

8. 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 (Beilage 5).
9. 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 (Beilage 6).
10. 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 Baurecht und verzichtet – vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses – auf die vorzeitige Fälligkeitserklärung betreffend das Darlehen. (Beilage 7).
11. Die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG als zugelassene Revisionsexpertin wird nach der Beschlussfassung durch die beiden 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.
12. Die Geschäftsstelle der Gewo Züri Ost hat bereits die Bewirtschaftung der Sonnenbühl übernommen und hat Zugang zu den Akten. Die Geschäftsstelle der Gewo Züri Ost übernimmt per 31. Mai 2025 formell die Geschäftsführung der Sonnenbühl. Spätestens auf diesen Zeitpunkt hin sind sämtliche Akten und Unterlagen zu übergeben bzw. der Zugang zu diesen zu gewähren.
13. Die Gewo Züri Ost übernimmt vom bisherigen Vorstand der Sonnenbühl Martina Gebhardt als neues Vorstandsmitglied. Sie wird an der Generalversammlung der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2022 zur Wahl vorgeschlagen. Sie wird ihr Amt unter der aufschiebenden Bedingung antreten, dass die Generalversammlung der Sonnenbühl der Fusion am 22. Mai 2025 zustimmt.
14. Die Unterzeichnung dieses Fusionsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die ordentlichen Generalversammlungen der Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2025 und der Sonnenbühl vom 22. Mai 2025 dem vorstehenden Vertrag zustimmen.

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

Beilagen:

- Fusionsbericht vom 10. März 2025 (Beilage 1)
- Zustimmung Zürcher Kantonalbank vom 7. Februar 2025 (Beilage 2)
- Kenntnisnahme Steueramt Kanton Zürich vom 16. Januar 2025 (Beilage 3)
- Zustimmung Stadt Uster vom 15. Januar 2025 (Beilage 4)
- Zustimmung EGW vom 28. Januar 2025 (Beilage 5)
- Zustimmung Aquilaw AG betr. Privatdarlehen vom 22. Januar 2025 (Beilage 6)
- Zustimmung der Stadt Illnau-Effretikon (Beilage 7)
- Statuten Sonnenbühl (Beilage 8)
- Statuten Gewo Züri Ost (Beilage 9)