

Bericht zur Fusion

zwischen der

Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL),
einer Genossenschaft mit Sitz in Zürich,
Fellenbergstrasse 218, 8047 Zürich,
CHE-105.927.264

nachstehend „**Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**
respektive GBL“ genannt

und der

Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon,
einer Genossenschaft mit Sitz in Dietikon,
Baumgartenstrasse 8, 8953 Dietikon,
CHE-101.685.205

nachstehend „**Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon respektive**
EBG“ genannt

Die Vorstände der (GBL) und der (EBG) 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 EBG wurde im Jahre 1953 gegründet. Sie erstellte in der Folge im gleichen Jahr die ersten sowie im Jahre 1962 die nächsten Wohnungen (Siedlungen Gjuch 1 und 2, jeweils auf eigenem Land). Im Jahre 2016 fand der Bezug der Siedlung Guggenbühl (Baurecht Stadt Dietikon) mit 11 Wohnungen und einem Doppelkindergarten statt. Heute verfügt die EBG über 56 Wohnungen im Bereich von 2½ bis 4½ Zimmern sowie einen Doppelkindergarten.
- b) Im Laufe der letzten Jahre hat es sich gezeigt, dass es schwierig geworden ist, genügend kompetente Mitglieder für den Vorstand - insbesondere im Baubereich und bei den Finanzen - zu finden. Die notwendigen Arbeiten für die Vermietung, der Administration, des Unterhaltes sowie allfälliger Projekte erfordern genügend personelle Kräfte. Es hat sich gezeigt, dass der Aufwand für die Verwaltung der Liegenschaften die Kapazität des Vorstandes überstieg, und da auch die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung dies nicht genügend verändert hätte, wurde nach anderen Lösungsmöglichkeiten Ausschau gehalten, zumal die heutige Grösse der EBG es erforderlich macht,



dass eine professionelle Geschäftsstelle geführt wird. Eine solche Geschäftsstelle könnte aber auch mehr Wohnungen betreuen als nur diejenigen der EBG. Aufgrund dieser grundsätzlichen Überlegungen ist der Vorstand zum Schluss gekommen, dass ein weiterer „Alleingang“ der EBG möglicherweise nicht der sinnvollste Weg in die Zukunft ist. Der Vorstand hat sich deshalb nach einem möglichen Fusionspartner umgesehen und vorweg die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) angefragt. Diese hatte die EBG in letzter Zeit bereits tatkräftig unterstützt und Hauswartungstätigkeiten übernommen. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. September 2015 wurde daher beschlossen, dass der Vorstand der EBG mit dem Vorstand der GBL in Fusionsverhandlungen treten soll. Im weiteren wurden die Genossenschafter anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 3. April 2017 über das Fusionsvorhaben ausführlich informiert.

- c) Die GBL ist ebenfalls eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft; ihre Geschäftstätigkeit richtet sich nach den gleichen Grundsätzen wie jene der EBG. Insbesondere strebt auch sie keinen Gewinn an und berechnet die Mietzinsen aufgrund der Bestimmungen der Stadt Zürich nach der Kostenmiete. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen der EBG auch nach der Fusion nach in etwa ähnlichen Grundsätzen und zu den gleichen Bedingungen vermietet werden. Insbesondere ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen weder bei den mietvertraglichen Bestimmungen noch den Belegungsvorschriften und auch die Modalitäten im Zusammenhang mit allfälligen Renovationen bewegen sich im gleichen Rahmen. Die GBL verfügt zudem bereits über Liegenschaften in den benachbarten Gemeinden von Dietikon, was beidseitige Synergien auslösen kann.
- d) Der GBL gibt die Fusion die Möglichkeit, sinnvoll zu wachsen und in Dietikon ihren Wohnungsbestand zu arrondieren sowie die bestehende Infrastruktur noch besser zu nutzen. Die erforderliche Kapazität ist innerhalb der Verwaltung der GBL gegeben.

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 GBL die übernehmende Gesellschaft und die EBG die übertragende Gesellschaft ist. Über die Fusion wird anlässlich der Generalversammlung der EBG vom 18. Mai 2017 und anlässlich der Generalversammlung der GBL vom 1. Juni 2017 abgestimmt. Stimmen beide Generalversammlungen zu, wird rückwirkend auf den 1. Januar 2017 fusioniert werden, das heisst, von diesem Zeitpunkt an gelten die Handlungen der EBG als für Rechnung der GBL vorgenommen. Die EBG wird ohne Liquidation aufgelöst und mit der Eintragung der Fusion im Handelsregister gelöscht werden.

Die Mitglieder der EBG werden auf den gleichen Zeitpunkt hin automatisch Mitglieder der GBL und müssen keine Aufnahmegebühr bezahlen. Die Mietverträge gehen zufolge der Fusion unverändert auf die GBL über. Alle bestehenden schriftlichen Vereinbarungen zwischen der EBG als Vermieterin und ihren Mieterinnen und Mietern werden ebenfalls übernommen.



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

Die Mitglieder der EBG haben bis anhin für eine 2½ Zimmerwohnung CHF 3'500.—, für eine 3 Zimmerwohnung zwischen CHF 1'500.— und CHF 4'500.—, für eine 3½ Zimmerwohnung CHF 5'000.—, für eine 4 Zimmerwohnung zwischen CHF 1'000.— und CHF 6'000.— und für eine 4½ Zimmerwohnung CHF 7'000.— Anteilscheinkapital einbezahlt. Diese Beträge liegen teilweise über denjenigen, die im Minimum von Mitgliedern der GBL bei der Vermietung von Wohnungen verlangt werden. Entsprechend müssen diese Mitglieder der EBG keine Nachzahlungen leisten - sie erhalten aber nach erfolgter Fusion auch keine Rückerstattung. Der Gesamtbetrag der gezeichneten Anteilscheine in der EBG bleibt derselbe und wird 1:1 übernommen.

Einige Mitglieder der EBG, die aufgrund des Austausches der Anteilscheine nicht über das für die von ihnen gemietete Wohnung bei der GBL geforderte Pflichtkapital (2½ Zimmerwohnung zwischen CHF 3'500.— und CHF 5'000.—, 3 und 3½ Zimmerwohnung zwischen CHF 4'500.— und CHF 5'000.—, 4 und 4½ Zimmerwohnung zwischen CHF 5'000.— und CHF 7'000.—) verfügen, sind verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2018 ihr Anteilscheinkapital entsprechend zu erhöhen. Die entsprechende Frist zu Nachzahlung ist angemessen angesetzt und die GBL wird jeden Einzelfall unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit beurteilen.

Den leitenden Organen der beiden Genossenschaften werden durch die Fusion keine besonderen Vorteile gewährt. Der Vorstand der EBG tritt nach erfolgreicher Fusion gesamthaft zurück.

Im übrigen ist festzuhalten, dass auch keine Sonderrechte bestehen und keine Abfindungen im Sinne des Fusionsgesetzes bezahlt werden.

Die EBG beschäftigt mit Ausnahme zweier Teilzeitarbeitsverhältnisse für die Finanzen und die Administration (ca. 5% mit befristeter Anstellung bis Dezember 2017) respektive die Bewirtschaftung (30% Anstellung) kein Personal. Bei diesen Tätigkeiten sind infolge der Fusion keine Massnahmen oder Änderungen geplant noch in die Wege geleitet. Entsprechend müssen diese Personen auch nicht im Sinne des Fusionsgesetzes konsultiert werden. Sie sind jedoch trotzdem mit einem Schreiben über das geplante Vorgehen informiert worden und konnten allfällige Anregungen vorbringen.

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 EBG werden durch die GBL zu Buchwerten übernommen, welche sich durch die allgemein gültigen Bewertungsvorschriften des Obligationenrechts sowie durch die langjährige Buchführungspraxis im Rahmen der ordentlich erstellten Jahresabschlüsse ergaben.

Kennzahlen zum Fusionsbericht

	EBG	GBL	Total
Anzahl Wohnungen	56	1465	1521
Anzahl Gewerberäume/Büros/Kindergärten (ohne Neben-/Bastelräume/Lager/Autoplätze etc.)	1	19	20
Anlagewerte Liegenschaften (inkl. Baukonten)	12'778'308	247'317'445.75	260'095'753.75
Sonstiges Vermögen	85'671	7'878'536.96	7'964'207.96
Gezeichnetes Genossenschaftskapital	207'000	7'472'200	7'679'200
Gesamtes ausgewiesenes Eigenkapital	231'930	8'543'594.09	8'775'524.09
Bilanzsumme	12'863'979	255'195'982.71	268'059'961.71
Eigenfinanzierungsgrad	1.8 %	3.35 %	3.27 %

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. Die obigen Kennzahlen sind jedoch aufgrund des unterschiedlichen Alters der verschiedenen Gebäude der EBG und der GBL sowie der sehr unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen (56 gegenüber 1465) der beiden Genossenschaften nur beschränkt vergleichbar.

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. Die Bestimmungen der Statuten, welche sich mit der Gemeinnützigkeit befassen, können bei der EBG nach Artikel 29 Abs. 4 der Statuten nur mit der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen abgeändert werden. Gemäss Art. 29 Abs. 4 lit. b) der Statuten der GBL können die entsprechenden Bestimmungen im Zusammenhang mit der Gemeinnützigkeit nur abgeändert oder aufgehoben werden, sofern vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten wären, wenn diese Frage zur Abstimmung steht. Diese Formulierung entspricht den heutigen Vorgaben der Stadt Zürich als Kontrollbehörde und beinhaltet eine grosse Sicherheit für die gemeinnützige Weiterführung der Genossenschaft. Die Aufhebung der Gemeinnützigkeit würde zudem die Stempelsteuerpflicht von allen je ausgegebenen Anteilscheinen zur Folge haben, was unsinnig wäre.

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

Ein Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 500.— der EBG berechtigt zum Bezug eines Anteilscheins mit einem Nennwert von CHF 500.— der GBL. Die bisherigen Mitglieder der EBG erhalten insgesamt 414 Anteilscheine der GBL mit einem Nennwert von CHF 500.— im Gesamtbetrag von CHF 207'000.—. Sie sind voll liberiert. Die Liberierungsquote wird nicht verändert.

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

3. Auswirkungen auf die Gläubiger/-innen

Die Fusion hat keine Auswirkung auf die Gläubiger/-innen. Die BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich 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 Zustimmungen der Hypothekargläubigerin

Die Pensionskasse SBB, Zieglerstrasse 29, 3000 Bern 65, hat mit Schreiben vom 28. März 2017 der Übernahme der Hypotheken durch die GBL zugestimmt und damit auf eine Fälligkeitstellung dieser Darlehen verzichtet.

4.2 Zustimmungen der Baurechtsgeberin

Gleichfalls der Fusion zugestimmt hat die Baurechtsgeberin, nämlich die Stadt Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon, mit Email vom 22. März 2017

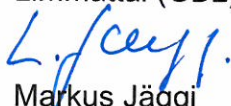
In 7 Exemplaren unterzeichnet.

Vorbehalten bleiben geringfügige Änderungen aufgrund des Handelsregisteramtes.

Zürich, den 6. April 2017

Dietikon, den 6. April 2017

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Limmattal (GBL)



Markus Jäggi
(Präsident)



Martin Koller
Vizepräsident)

Eisenbahner Baugenossenschaft
Dietikon



Roman Stäger
(Präsident)



Fabiola Buschor
Vizepräsidentin)