



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Fabrikstrasse 50  
8031 Zürich

An die Vorstände

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich und  
Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon, Dietikon

## **Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers**

10. April 2017  
21119629/2+1+1/Bl

## BERICHT DES GEMEINSAMEN FUSIONSPRÜFERS

an die Vorstände der an der Fusion beteiligten Genossenschaften

### **Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL), Zürich und Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG), Dietikon**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal, Zürich und die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon, Dietikon haben am 6. April 2017 einen Fusionsvertrag abgeschlossen, der den Zusammenschluss beider Unternehmen vorsieht, wobei die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal auf dem Wege der Fusion nach Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG die Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon rückwirkend per 1. Januar 2017 absorbiert. Der Zusammenschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlungen beider Genossenschaften, welche für den 1. Juni 2017 und 18. Mai 2017 vorgesehen sind, sowie allfällig weiterer, im Fusionsvertrag vorgesehener Bedingungen. Die Fusion wird rechtskräftig mit dem Eintrag im Handelsregister.

In Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 FusG haben uns die Vorstände der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal und der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon als gemeinsamen Fusionsprüfer beauftragt.

#### **Verantwortung der Vorstände**

Die Vorstände der an der Fusion beteiligten Genossenschaften sind für die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag vom 6. April 2017, Fusionsbericht vom 6. April 2017 und der der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen per 31.12.2016 sowie deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich.

#### **Verantwortung des gemeinsamen Fusionsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung bezüglich der bewertungsrelevanten Aspekte ein Urteil über den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und die der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen im Sinne von Art. 15 Abs. 4 FusG abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 30 Prüfungen nach dem Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung durchgeführt. Nach diesem Prüfungshinweis haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die genannten Prüfungsgegenstände frei von wesentlichen falschen Darstellungen sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in den genannten Prüfungsgegenständen enthaltenen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen in den genannten Prüfungsgegenständen ein.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Prüfungsurteil**

Bezugnehmend auf Art. 15 Abs. 4 FusG halten wir unsere Beurteilung wie folgt fest:

- Die vorgesehene Erhöhung des nominellen Anteilscheinkapitals der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal um CHF 207'000 genügt zur Wahrung der Rechte der Genossenschafter der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon.
- Das festgelegte Umtauschverhältnis ist vertretbar.

Die Vorstände der beiden Genossenschaften begründen die Festlegung des Wertes der Anteilscheine zum Nominalwert damit, dass beide Genossenschaften gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

sind. 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 Stempelabgaben) beschränkt und die Ausrichtung von Tantiemen verboten ist, sowie bei Auflösung der Genossenschaft der nach der 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 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. Wir erachten dieses Vorgehen als sachgerecht und angemessen.

- Für die Bestimmung des Umtauschverhältnisses wurde bei beiden Genossenschaften die gleiche Methode angewandt.
- Bei der Bewertung der Anteile im Hinblick auf die Festsetzung des Umtauschverhältnisses waren keine weiteren Besonderheiten zu beachten.

Zürich, 10. April 2017

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisor

**Beilagen** (zum Original des Berichtes):

Fusionsvertrag vom 6. April 2017

Fusionsbericht vom 6. April 2017

der Fusion zu Grunde liegende Bilanzen per 31. Dezember 2016