

Statuten  
Habitat 8000 AG

# Statuten

## 1. Grundlagen

### **Art. 1: Firma und Sitz**

Unter der Firma Habitat 8000 AG besteht mit Sitz in Zürich eine Aktiengesellschaft i.S. von Art. 620 ff. OR. Die Gesellschaft ist politisch und konfessionell neutral.

### **Art. 2: Zweck**

Die Gesellschaft bezweckt als gemeinnützige Aktiengesellschaft die Förderung des preisgünstigen Wohnungs- und Gewerbebaus und die Verhinderung der Spekulation auf dem Immobilienmarkt, insbesondere durch den Erwerb von Grundstücken, Liegenschaften und Baurechten sowie die Erstellung von Miet- und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist nicht gewinnstrebig. Das heisst, (i) die Ausschüttung allfälliger Dividenden darf den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstansatz von 6 Prozent nicht überschreiten, (ii) die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen, und (iii) von einem allfälligen Liquidationsüberschuss darf den Aktionären maximal der Nennwert der Aktien zurückbezahlt werden.

### **Art. 3: Kooperationen und Beteiligungen**

Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im Inland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann. Sie ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

## 2. Kapital

### **Art. 4: Aktienkapital und Aktien**

Das Aktienkapital beträgt CHF 3'350'000, eingeteilt in 6'000 Namenaktien zu CHF 250 und 1'850 Namenaktien zu CHF 1'000.

Die Aktien sind vollständig liberiert.

### **Art. 5: Aktienzertifikate und Beteiligung**

Die Gesellschaft kann anstelle von Aktien Zertifikate über eine beliebige Zahl von Aktien ausstellen.

Die Gesellschaft kann auch auf Ausstellung von Aktienurkunden oder Zertifikaten verzichten und Urkunden, die bei der Gesellschaft eingeliefert werden, ersatzlos annullieren.

Nicht verurkundete Namenaktien einschliesslich der daraus entspringenden, nicht verurkundeten Rechte, können nur durch Zession übertragen werden.

Zur Förderung des Gesellschaftszweckes kann sich die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden) am Aktienkapital beteiligen

### **Art. 6: Umwandlung, Zerlegung und Zusammenlegung von Aktien**

Die Generalversammlung ist befugt, Aktien in solche von kleinerem Nennwert zu zerlegen oder mit Zustimmung des Aktionärs zu solchen von grösserem Nennwert zusammenzulegen.

### **Art. 7: Bezugsrecht**

Bei Kapitalerhöhungen steht den Aktionären entsprechend ihrem Aktienbesitz ein Bezugsrecht zu.

Des Weiteren kann die Generalversammlung das Bezugsrecht gemäss Art. 652b OR aus wichtigen Gründen einschränken oder ausschliessen.

### **Art. 8: Aktienbuch**

Die Gesellschaft führt über die Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Die Eintragung in das Aktienbuch setzt einen Ausweis über den Erwerb der Aktie zu Eigentum oder die Begründung einer Nutzniessung voraus. Die Eintragung ist auf dem Aktientitel bzw. auf dem Aktienzertifikat zu bescheinigen, soweit ein Aktientitel bzw. ein Aktienzertifikat bestehen.

Die Gesellschaft anerkennt bei Aktien, die in gemeinschaftlichem Eigentum stehen, nur den von den Eigentümern bezeichneten gemeinsamen Vertreter als berechtigt, die Aktienrechte auszuüben.

Nur wer im Aktienbuch eingetragen ist, gilt im Verhältnis zur Gesellschaft als Aktionär oder als Nutzniesser. Nach Versand der Einladung zur Generalversammlung bis zum Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

### **Art. 9: Übertragung von Aktien**

Die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat wird die Eintragung in das Aktienbuch verweigern (dabei kann auf die Angabe von Gründen verzichtet werden):

1. wenn die Gesellschaft dem Veräusserer der Aktien anbietet, die Aktien für eigene Rechnung, für Rechnung anderer Aktionäre oder für Rechnung Dritter zum wirklichen Wert im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs um Zustimmung zur Übertragung zu über-

- nehmen, wobei der wirkliche Wert aufgrund der Gemeinnützigkeit und der fehlenden Gewinnstrebigkeit sowie der sich daraus ergebenden Regelung für einen allfälligen Liquidationsüberschuss (vgl. Art. 29 Abs. 2 dieser Statuten) dem Nennwert entspricht;
2. wenn der Erwerber von Aktien nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

Zudem kann der Verwaltungsrat die Eintragung in das Aktienbuch aus wichtigen Gründen verweigern. Diese sind dem Aktionär mitzuteilen. Als wichtige Gründe gelten:

1. wenn der Erwerber direkt oder indirekt eine die Gesellschaft schädigende Tätigkeit ausübt;
2. wenn die Übertragung der Aktien die Zusammensetzung des Aktionärskreises derart verändert, dass die Wahrung des Gesellschaftszweckes der Gesellschaft oder die Befolgung von Vorschriften des schweizerischen Rechts über ausländische Beteiligungen gefährdet werden;
3. wenn die Übertragung der Aktien die wirtschaftliche Selbständigkeit des Unternehmens gefährdet; insbesondere wenn der Erwerber mit den neu erworbenen Aktien die Limite von 10 Prozent aller Namenaktien überschreiten würde;
4. wenn der Erwerber von Stimmrechtsaktien keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist.

Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung ablehnen, wenn die Gesellschaft dem Erwerber die Übernahme der Aktien zum wirklichen Wert anbietet, wobei der wirkliche Wert aufgrund der Gemeinnützigkeit und der fehlenden Gewinnstrebigkeit sowie der sich daraus ergebenden Regelung für einen allfälligen Liquidationsüberschuss (vgl. Art. 29 Abs. 2 dieser Statuten) dem Nennwert entspricht.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung der Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Die Betroffenen müssen über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat kann der Eintragung in das Aktienbuch trotz Vorliegen eines oder mehrerer der vorgenannten Ablehnungsgründe ohne Angabe von Gründen zustimmen.

### 3. Generalversammlung

#### **Art. 10: Befugnisse**

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung der Aktionäre. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten;

2. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
3. Genehmigung des Jahresberichtes;
4. Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes nach Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle;
5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
6. Beschlussfassung über alle Gegenstände, die ihr durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder ihr durch den Verwaltungsrat vorgelegt werden.

#### **Art. 11: Einberufung**

Die ordentliche Generalversammlung findet jedes Jahr innerhalb von 6 Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Die Generalversammlung ist spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einzuberufen. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden.

In der Einberufung sind folgende Angaben zu machen:

1. Ort und Zeit der Versammlung;
2. Verhandlungsgegenstände;
3. Anträge des Verwaltungsrates und gegebenenfalls von Aktionären, welche die Behandlung von Verhandlungsgegenständen verlangt haben;
4. der Hinweis auf die Auflage des Geschäftsberichtes und des Revisionsberichtes am Gesellschaftssitz zur Einsicht der Aktionäre bei einer ordentlichen Generalversammlung.

#### **Art. 12: Anträge und Traktandierung**

Auf die Tagesordnung sind auch Verhandlungsgegenstände mit den Anträgen zu setzen, die durch einen oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals vertreten, noch vor erfolgter Einberufung schriftlich beim Verwaltungsrat angebeht worden sind.

Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können auf Beschluss der Generalversammlung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch erst in der nächsten Generalversammlung möglich. Ausgenommen sind die Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderprüfung und betreffend Entbindung der Revisionsstelle vom Erscheinen an der Generalversammlung.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### **Art. 13: Stimmrecht und Vertretung**

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer im Aktienbuch als Aktionär eingetragen ist. Besteht an einzelnen Aktien ein Nutzniessungsrecht, steht das Stimmrecht dem im Aktienbuch eingetragenen Nutzniesser zu. Der Verwaltungsrat trifft die für die Feststellung der Stimmrechte erforderlichen Anordnungen.

In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Sie dürfen diesbezüglich ihre Aktien auch nicht vertreten lassen oder fiduziarisch abtreten.

Ein Aktionär oder Nutzniesser kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die nicht Aktionär zu sein braucht. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

### **Art. 14: Vorsitz**

Der Präsident des Verwaltungsrates führt den Vorsitz in der Generalversammlung. Bei seiner Abwesenheit führt der Vizepräsident des Verwaltungsrates den Vorsitz. Ist auch dieser abwesend, so wird der Vorsitzende von der Generalversammlung gewählt. Der Vorsitzende bezeichnet die erforderlichen Stimmzähler und einen Protokollführer, der nicht Aktionär sein muss.

### **Art. 15: Beschlussfassung**

Die Generalversammlung ist beschlussfähig ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden und vertretenen Aktionäre.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt; bei Wahlen gilt in einem zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht vom Vorsitzenden oder von einem Aktionär schriftliche Stimmabgabe verlangt wird.

### **Art. 16: Quorum**

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens 2/3 der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Einführung von Stimmrechtsaktien;
2. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;

3. eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung;
4. die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen;
5. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
6. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens 3/4 der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszweckes;
2. die Auflösung der Gesellschaft.

Statutenbestimmungen, die für die Fassung bestimmter Beschlüsse grössere Mehrheiten als die vom Gesetz vorgeschriebenen festlegen, können nur mit dem vorgesehenen Mehr eingeführt oder aufgehoben werden.

### **Art. 17: Protokoll**

Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Generalversammlung ist ein Protokoll zu führen, das durch den Vorsitzenden und den Protokollführer zu unterzeichnen ist. Das Protokoll hält fest:

1. Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der Aktien, die von den Aktionären, von Organen, unabhängigen Stimmrechtsvertretern und von Depotvertretern vertreten werden;
2. Beschlüsse und Wahlergebnisse;
3. Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
4. Von den Aktionären zu Protokoll gegebene Erklärungen.

## 4. Verwaltungsrat

### **Art. 18: Zusammensetzung**

Der Verwaltungsrat besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern, die Aktionäre sind oder eine juristische Person vertreten, welche Aktionärin ist. Bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrates ist auf eine ausreichende Fachkompetenz zu achten.

Sowohl die Inhaber von Stammaktien als auch die Inhaber von Stimmrechtsaktien haben Anspruch auf je einen Vertreter im Verwaltungsrat.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden jeweils für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt, die mit ihrer Wahl beginnt und mit der die Rechnung des letzten Amtsjahres behandelnden ordentlichen Generalversammlung endet. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates müssen spätestens an der nächsten ordentlichen Generalversammlung nach

Vollendung des 70. Altersjahrs aus dem Verwaltungsrat ausscheiden.

#### **Art. 19: Konstituierung**

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er wählt einen Präsidenten, einen Vizepräsidenten und einen Sekretär. Als Sekretär kann auch eine Person bezeichnet werden, die nicht dem Verwaltungsrat angehört.

#### **Art. 20: Aufgaben**

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
2. die Festlegung der Organisation;
3. die Ausgestaltung des Rechnungswesen, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
4. die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
5. die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
6. die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
7. die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Kommissionen, einzelnen Mitgliedern oder der Geschäftsleitung zuweisen. In diesem Fall regelt er Aufgaben und Kompetenzen im Organisationsreglement und sorgt für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder.

#### **Art. 21: Übertragung der Geschäftsführung**

Der Verwaltungsrat führt die Geschäfte der Gesellschaft.

Er ist ermächtigt, unter Vorbehalt von Art. 20, die Geschäftsführung nach Massgabe eines von ihm zu erlassenden Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder an Dritte zu übertragen.

Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung.

#### **Art. 22: Vertretung und Sitzungen**

Der Präsident und der Vizepräsident des Verwaltungsrates vertreten die Gesellschaft kollektiv zu zweien. Das Vertretungsrecht der weiteren Verwaltungsratsmitglieder wird im Organisationsreglement geordnet, wobei immer Kollektivunterschrift zu zweien vorzusehen ist.

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung des Präsidenten oder des Vizepräsidenten so oft es die Geschäfte erfordern und ausserdem, wenn es ein Mitglied schriftlich verlangt.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen, welches vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

#### **Art. 23: Beschlussfassung**

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, sofern mindestens die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Für Beschlüsse und Feststellungen (einschliesslich Statutenänderungen) des Verwaltungsrates im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen (vgl. Art. 651a, 652g und 653g OR) ist dieses Quorum nicht erforderlich.

Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Im Falle von Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Beschlüsse und Wahlen können ohne Durchführung einer Verwaltungsratssitzung schriftlich gefasst bzw. vollzogen werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Das Verfahren legt der Präsident des Verwaltungsrates fest. Zirkularbeschlüsse sind im Protokoll der nächsten Sitzung formell festzuhalten.

#### **Art. 24: Entschädigung**

Der Verwaltungsrat wird für seine Tätigkeit entsprechend seinem Aufwand und seiner Verantwortung massvoll entschädigt. Die Entschädigung richtet sich nach dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich. Die Gesamtschädigung ist im Jahresbericht auszuweisen.

## 5. Revisionsstelle

#### **Art. 25: Wahl**

Die Generalversammlung wählt für jedes Geschäftsjahr eine Revisionsstelle nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Die Amtsdauer endet mit der Generalversammlung, in welcher der Bericht für das betreffende Geschäftsjahr abzugeben ist. Wiederwahl ist möglich.

#### **Art. 26: Revisionsbericht**

Die Revisionsstelle hat der Generalversammlung über die Bilanz und über die vom Verwaltungsrat vorgelegten Rechnungen einen schriftlichen Bericht zu erstatten, worin sie die Abnahme der Bilanz mit oder ohne Vorbehalt oder deren Rückweisung an den Verwaltungsrat beantragt und die Vorschläge des Verwaltungsrates über die Gewinnverteilung begutachtet.

Ohne Vorliegen eines solchen Berichtes kann die Generalversammlung über die Bilanz nicht Beschluss fassen.

Die Revisionsstelle nimmt im Übrigen ihre Aufgaben gemäss den Vorschriften des OR wahr. Sie ist gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Der Verwaltungsrat kann die Revisionsstelle jederzeit beauftragen, besondere Abklärungen, insbesondere Zwischenrevisionen, durchzuführen und darüber Bericht zu erstatten.

## 6. Rechnungsabschluss und Gewinnverteilung

### **Art. 27: Jahresgewinn**

Der Jahresgewinn wird anhand der Erfolgsrechnung und der Bilanz in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen errechnet.

5 Prozent des Jahresgewinnes sind der allgemeinen Reserve zuzuführen, bis diese 20 Prozent des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht.

Über den Rest verfügt die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Eine allfällige Dividende für ein Geschäftsjahr entspricht dem hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Verordnung des WBF über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes plus maximal 1 Prozent, darf aber den für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstansatz von 6 Prozent nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 1 lit. a des BG über die Stempelabgaben).

Vorbehalten bleiben abweichende amtliche Vorschriften und Erlasse bezüglich Steuerfreiheit sowie zur Förderung und Mittelbeschaffung beim gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## 7. Statutenänderungen, Auflösung und Liquidation

### **Art. 28: Statutenänderung**

Zur Wahrung des Grundsatzes der Gemeinnützigkeit nach der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 sowie der Zweckbestimmungen von Art. 2 dieser Statuten sind vorgeschlagene Statutenänderungen dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen. Diese ist der Generalversammlung vor Beschlussfassung bekanntzugeben.

### **Art. 29: Auflösung und Liquidation**

Auflösung und Liquidation der Gesellschaft erfolgen nach den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 736 ff. OR).

Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ist nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Aktien maximal zum Nennwert für gleichartige Zwecke zu verwenden, wie sie in Art. 2 umschrieben sind.

### **Art. 30: Publikationsorgan und Mitteilungen**

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt».

Die Mitteilung an die Namenaktionäre erfolgt per Brief oder E-Mail an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.

Zürich, 8. Dezember 2020