

GEMIWO

Gemeinnützige Mietwohn AG

Statuten

I. Firma, Zweck und Dauer der Gesellschaft

- Art. 1 Unter der Firma GEMIWO AG besteht auf eine unbestimmte Dauer eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Brugg gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des XXVI. Titels des schweizerischen Obligationenrechts. Durch Beschluss der Generalversammlung kann der Sitz der Gesellschaft jederzeit an einen anderen Ort verlegt werden.
- Art. 2 Die Gesellschaft bezweckt hauptsächlich die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und zu deren Unterstützung auch von Gewerberäumen. Diese werden dauernd der Spekulation entzogen und bieten die Möglichkeit zur Selbstverwaltung. Die Mieter werden gegen ungerechtfertigte Kündigungen geschützt.
Zu diesem Zweck kann die Gesellschaft Liegenschaften erwerben und veräussern, Kredite aufnehmen und im übrigen alle Geschäfte betreiben, die mit dem Zweck in Zusammenhang stehen oder geeignet sind, ihn zu fördern.
- Art. 3 Die Gesellschaft handelt nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit. Die erwirtschafteten Mittel dienen dem Gesellschaftszweck, soweit die Statuten nichts anderes bestimmen.

II. Aktienkapital

- Art. 4 Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt Fr. 1'200'000.-- und besteht aus zwei Serien von Namenaktien.

Serie A: 1800 Aktien à Fr. 500.-- Nennwert
Serie B: 3000 Aktien à Fr. 100.-- Nennwert

Das Aktienkapital ist voll einbezahlt.

- Art. 5 Die Aktien können nur zum Nennwert oder zu einem unter dem Nennwert liegenden inneren Wert übertragen werden.

Die Uebertragung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates. Die Zustimmung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten:

- a) Wenn der/die Erwerber/in direkt oder indirekt eine die Gesellschaft konkurrenzierende Tätigkeit ausübt;
- b) Wenn die Eintragung des/der Erwerbers/in im Aktienbuch objektiv unvereinbar ist mit der Zwecksetzung der Gesellschaft oder wenn sie deren wirtschaftliche Selbstständigkeit gefährden würde;
- c) Wenn der/die Veräusserer/in der Aktien keine Erklärung des/der Erwerbers/in beibringt, dass dieser die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erwerben wird;
- d) Wenn der/die Erwerber/in Mieter/in in Liegenschaften der Gesellschaft ist;
- e) Wenn der/die Erwerber/in dadurch mehr als 50 Aktien der Serie A zu Eigentum besitzt.

Sind die Aktien infolge Erbganges, ehelichen Güterrechtes oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann die Eintragung ins Aktienbuch nur ver-

weigert werden, wenn sich die Gesellschaft, andere Aktionär/innen oder vom Verwaltungsrat vorgeschlagene Dritte bereit erklären, die Aktien zum Nennwert oder zu einem darunter liegenden inneren Wert zu übernehmen. Aktien der Serie B können in diesem Fall nur durch Aktionäre/innen der Serie B erworben werden.

- Art. 6 Die Eigentümer/innen der Aktien sind mit Namen und Adressen in einem Aktienbuch einzutragen. Die Eintragung ins Aktienbuch erfolgt mit Zustimmung des Verwaltungsrates. Die Ausübung der Mitgliedschaftsrechte durch die Aktionäre/innen erfordert einen Eintrag ins Aktienbuch.
- Art. 7 Wird das Aktienkapital erhöht, steht den Aktionären/innen der Serie B ein primäres Bezugsrecht zu. Die Generalversammlung kann das Bezugsrecht für die Serie A im Umfange des ursprünglichen Verhältnisses zwischen den beiden Aktiengruppen gewähren.

III. Organe der Gesellschaft

- Art. 8 Die Organe der Gesellschaft sind:
- A: Die Generalversammlung
 - B: Der Verwaltungsrat
 - C: Die Revisionsstelle

A. Die Generalversammlung

- Art. 9 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Sie hat folgende unübertragbare Befugnisse:
- a) Wahl und Abberufung des Verwaltungsrates
 - b) Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
 - c) Entlastung des Verwaltungsrates
 - d) Wahl der Revisionsstelle
 - e) Beschlussfassung über die Statutenänderung, Erhöhung des Aktienkapitals, Fusion und Liquidation der Gesellschaft
 - f) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften und Rechtsgeschäften, die einem Verkauf gleichkommen
 - g) Genehmigung der Richtlinien über die Vermietungspolitik und die Rahmenverträge zwischen der Gesellschaft und den Mieter/innenvereinigungen sowie Richtlinien über den Erwerb von Liegenschaften.

Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

- Art. 10 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens 6 Monate nach Ende des Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen finden auf Beschluss des Verwaltungsrates, der Revisionsstelle oder der Liquidatoren statt. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einzelnen oder mehreren Aktionär/innen die zusammen mindestens einen Zehntel des Aktienkapitals vertreten, schriftlich unter Angabe der Gründe verlangt werden.

Art. 11 Die Aktionäre/innen sind mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich zur Generalversammlung einzuladen. Beschlüsse können nur über angekündigte Traktanden gefasst werden. Die Verwaltung legt die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen 20 Tag vor dem Termin am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die Aktionäre/innen auf. In der Einladung ist auf dieses Einsichtsrecht hinzuweisen.

Art. 12 Auf jede Aktie fällt eine Stimme. Art. 693 (OR) Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Aktionäre/innen können sich durch eine/n schriftlich bevollmächtigte/n andere/n Aktionär/in vertreten lassen, wobei Aktionär/innen der Serie B sich nur durch Aktionäre/innen der gleichen Serie vertreten lassen dürfen.

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein/e Aktionär/in von jeder Aktiengruppe anwesend ist.

Art. 13 Wichtige Beschlüsse der Generalversammlung gemäss Art. 704 OR, wie Aenderung des Zwecks, Einführung von Stimmrechtsaktien, Beschränkung der Uebertragbarkeit von Namenaktien, usw., bedürfen der Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte.

Beschlüsse über Statutenänderungen, Veränderungen des Aktienkapitals, Liquidation der Gesellschaft, die Veräusserung von Liegenschaften – soweit solche nicht unter wichtige Beschlüsse im Sinne von Art. 704 OR fallen – bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln aller Aktienstimmen. Kommt kein Beschluss zustande, wird eine zweite Generalversammlung einberufen. Ein Beschluss bedarf in diesem Falle der Zustimmung von drei Vierteln aller anwesenden Aktienstimmen.

Soweit nicht Statuten oder das Gesetz zwingend etwas anderes bestimmen, ist für alle Wahlen und übrigen Beschlüsse das einfache Mehr der anwesenden Stimmen erforderlich. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Wahlen das Los, bei Sachfragen der Stichentscheid des/der Präsidenten/in des Verwaltungsrates.

Art. 14 Der/die Verwaltungsratspräsident/in oder ein Mitglied des Verwaltungsrates leitet die Generalversammlung.

Das Protokoll der Generalversammlung wird vom/von der Sekretär/in geführt, der vom Verwaltungsrat bestimmt wird und nicht Aktionär/in zu sein braucht.

B. Der Verwaltungsrat

Art. 15 Der Verwaltungsrat beschliesst über alle Angelegenheiten, welche nicht von Gesetzes wegen oder durch die Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

Art. 16 Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens 5 Mitgliedern. Die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrates muss Mitglied des Stiftungsrates der „Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau“ (Vertretung der Aktiengruppe B) sein.

Der Aktiengruppe Serie A steht mindestens ein Verwaltungsratssitz zu. Anspruch auf einen Verwaltungsratssitz hat zudem die Schweizerische Eidgenossenschaft, solange sie Aktionärin ist.

Die Generalversammlung wählt die Verwaltungsratsmitglieder auf 2 Jahre. Wiederwahl ist möglich.

Art. 17 Der Verwaltungsrat konstituiert sich selber. Er kann Reglemente über die Geschäftsführung erlassen. Er legt der Generalversammlung Richtlinien über die Vermietungspolitik und die Rahmenverträge zwischen der Gesellschaft und den Mieter/innenvereinigungen vor.

Der Verwaltungsrat erlässt Richtlinien über den Erwerb und die Finanzierung von Liegenschaften.

Art. 18 Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung des Präsidenten/ der Präsidentin oder auf Verlangen eines Mitgliedes des Verwaltungsrates.

Er fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder, wenn mindestens 3 Mitglieder anwesend sind.

Beschlüsse können auf dem Zirkularwege erfolgen, soweit kein Mitglied eine mündliche Behandlung verlangt.

Art. 19 Der Verwaltungsrat leitet die Geschäfte mit aller Sorgfalt, überwacht die Geschäftsführung und die mit der Vertretung beauftragten Personen.

Er bestimmt die Personen, welche für die Gesellschaft die rechtsverbindlichen Unterschriften führen und bestimmt die Form der Zeichnung.

C. Die Revisionsstelle

Art. 20 Die Generalversammlung wählt jedes Jahr eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen als Revisionsstelle im Sinne von Art. 727 ff OR mit den im Gesetz festgehaltenen Rechten und Pflichten.

IV. Jahresrechnung

Art. 21 Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

Art. 22 Die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, ist nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen und nach soliden kaufmännischen Grundsätzen aufzustellen.

Art. 23 Ueber die Verwendung des nach der Speisung des gesetzlichen Reservefonds verbleibenden Bilanzgewinnes entscheidet die Generalversammlung.

Nach Ausrichtung einer Dividende, die den hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen um einen halben Prozentpunkt nicht übersteigen darf, müssen die verbleibenden Mittel einem statuarischen Reservefonds zugewiesen werden.

Die Dividende darf in keinem Fall den Zinssatz für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe übersteigen, zZ also nicht mehr als 6 % betragen. Sie darf nur für voll liberierte Aktien ausgerichtet werden.

Art. 24 Die Mittel des statuarischen Reservefonds müssen für Projekte verwendet werden, die dem Gesellschaftszweck entsprechen. Sie dienen zur Finanzierung von neuen Bau- resp. Umbauprojekten sowie zur Senkung von zu teuren Anfangsmieten.

Art. 25 Die Ausrichtung von Tantiemen in irgendwelcher Form ist unzulässig. Die Organe dürfen für ihren Aufwand angemessen entschädigt werden. Ein Reglement regelt die Einzelheiten.

V. Auflösung und Liquidation

Art. 26 Die Auflösung und die Liquidation der Gesellschaft erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Der nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschaftsvermögens höchstens zum Nennwert verbleibende Teil des Vermögens ist zweckgebunden einer Institution zu übertragen, die sich ausschliesslich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befasst. Die Generalversammlung bestimmt diese Institution.

VI. Mitteilungen und Bekanntmachungen

Art. 27 Publikationsorgan ist das schweizerische Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen schriftlich.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 28 Soweit diese Statuten keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften des schweiz. Aktienrechtes (Art. 620 ff OR).

Art. 29 Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

Brugg, den 13. August 2015

Namens des Verwaltungsrates der
GEMIWO AG