

Antrag des Regierungsrates vom 27. Januar 2009

**Kantonsratsbeschluss
betreffend Statut der «Aktiengesellschaft zur Förderung
von preisgünstigem Wohnraum»**

vom 2009

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

gestützt auf § 41 Bst. b der Kantonsverfassung¹⁾ und auf § 8b des Gesetzes
über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG)²⁾

beschliesst:

§ 1

Rechtsform und Sitz

¹ Die «Aktiengesellschaft zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum»
ist eine Aktiengesellschaft nach Massgabe dieses Gesetzes. Der Sitz der
Aktiengesellschaft befindet sich in Zug.

² Soweit das Gesetz und diese Statuten keine abweichenden Bestimmungen
enthalten, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts³⁾.

³ Die Aktiengesellschaft wird im Handelsregister eingetragen.

§ 2

Zweck

¹ Die Aktiengesellschaft bezweckt die Beschaffung, Erhaltung und Ver-
mittlung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Grundsatz von § 1 des
Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG).

² Die Gesellschaft verfolgt einen gemeinnützigen Zweck, womit die Betei-
ligungsrechte an ihr nicht der Emissionsabgabe gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. a des
Bundesgesetzes über die Stempelabgaben⁴⁾ unterliegen und sie steuerbefreit ist.

³ Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Aktiengesellschaft:

- a) zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen an gemeinnützige Bauträger-
schaft gewähren;
- b) Bauland erwerben und an gemeinnützige Bauträgerschaft zu Eigentum
oder im Baurecht abgeben;
- c) Baurechte erwerben und an gemeinnützige Bauträgerschaft abgeben;
- d) Wohnungen und Liegenschaften erwerben und an gemeinnützige Bau-
trägerschaft abgeben.

⁴ Als «gemeinnützige Bauträgerschaft» kommen nicht nur traditionelle
Wohnbaugenossenschaften, sondern auch Einwohnergemeinden, Bürgerge-
meinden, Korporationen, Kirchgemeinden oder private Investoren in Frage,
die gewillt und in der Lage sind, die Bestimmungen des WFG einzuhalten,
um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen.

§ 3

Wohnungen

¹ Bezüglich der von der Aktiengesellschaft erworbenen Wohnungen gel-
ten die Bestimmungen des WFG. Objekte, welche im Rahmen der Vorprüfung
durch die Aktiengesellschaft diese Voraussetzungen nicht erfüllen, sind von
der Förderung ausgeschlossen.

¹⁾ BGS 111.1

²⁾ BGS 851.211

³⁾ SR 220

⁴⁾ SR 641.10

² Die Objekte dürfen die Mietzinsobergrenze gemäss § 8 Abs. 1 WFG nicht übersteigen.

³ Die Abgabe an einen gemeinnützigen Bauträger erfolgt unter der Bedingung, dass dieser die Wohnungen nach dem WFG fördert.

⁴ Die Aktiengesellschaft orientiert die Liegenschaftsverwaltungen der Gemeinden rechtzeitig über geplante Offerten für den Erwerb von Bauland und Liegenschaften.

§ 4

Darlehen

¹ Die Aktiengesellschaft kann den gemeinnützigen Bauträgern zinslose, zinsvergünstigte oder verzinsliche Darlehen gewähren.

² Die Zinsvergünstigungen der Darlehen sind so zu bemessen, dass die angestrebte Mietzinsvergünstigung erreicht wird. Besteht ein Anspruch auf Zinsvergünstigung gemäss § 6 Abs. 1, werden die Darlehen in der Regel zinslos ausgerichtet.

³ Die Darlehen sind zu amortisieren und grundpfandrechtlich sicherzustellen.

⁴ Der Verwaltungsrat legt die Dauer der Amortisation fest.

§ 5

Höhe der Darlehen

¹ Die Darlehen werden nach der Höhe der Anlagekosten festgelegt.

² Die Anlagekosten oder die gesamten Erneuerungskosten sind in der Regel mit mindestens 10% Eigenkapital zu finanzieren.

³ Die Mietzinse sind nach den Kosten gemäss WFG festzulegen.

⁴ Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Amortisation fest.

§ 6

Modalitäten der Darlehen

¹ Für die Darlehen besteht ein Anspruch auf Zinsvergünstigung, wenn die Vorschriften gemäss § 7 WFG erfüllt sind. Die Mieterinnen und Mieter haben die entsprechenden Auskünfte zu erteilen. Die Aktiengesellschaft überprüft die Voraussetzungen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen.

² Bei Wegfall der Vergünstigung haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten das Darlehen auf Beginn des folgenden Semesters gemäss WFG zu verzinsen. Sie sind verpflichtet, der Aktiengesellschaft jährlich eine Abrechnung vorzulegen. Führt der Wegfall der Zinsvergünstigung zu einer die definierte Obergrenze übersteigenden Mietzinsbelastung, kann auf die Verzinsung während höchstens vier Jahren verzichtet werden.

³ Besteht kein Anspruch auf Zinsvergünstigung, sind die Darlehen in der Regel nach dem Zinssatz für variable 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank zu verzinsen. Dieser Satz wird auf $\frac{1}{4}$ Prozent auf- bzw. abgerundet und gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr.

⁴ Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, die auf Grund von zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen erzielte Reduktion der Liegenschaftskosten durch Ermässigung der Mietzinse an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

⁵ Der Verwaltungsrat legt den Darlehenszinssatz, die Grenze der Mietzinsbelastung und die Frist bis zur Einreichung der Abrechnung fest.

§ 7

Aktienkapital, Aktienregister und Vinkulierung

¹ Das Aktienkapital der Aktiengesellschaft beträgt 150'000 Franken und ist eingeteilt in 1'500 vinkulierte Namenaktien mit einem Nennwert von je 100 Franken. Die Aktien sind zu $\frac{2}{3}$ vom Kanton liberiert.

² Für die Namenaktien wird ein Aktienregister geführt. Darin werden die Eigentümerinnen und Eigentümer mit Namen und Vornamen, Wohnort und Adresse (bei juristischen Personen mit Sitz) eingetragen. Erwerberinnen und Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, diese Aktien

im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Fall sie nicht bereit sind, eine solche Erklärung abzugeben, kann der Verwaltungsrat die Eintragung mit Stimmrecht verweigern.

³ Jede Übertragung von Aktien bedarf der Zustimmung durch den Verwaltungsrat. Der Erwerb und die Zeichnung von Aktien durch einen Dritten sind auf einen Zehntel des Aktienkapitals beschränkt.

⁴ Die Zustimmung wird durch den Verwaltungsrat verweigert, wenn die Erwerberinnen und Erwerber nicht im Sinn von § 1 des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum tätig sind.

⁵ Die Zustimmung durch den Verwaltungsrat kann überdies aus wichtigen Gründen verweigert werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

- a) das Fernhalten von Erwerbern, die den Erwerb von preisgünstigem Wohnraum durch die Aktiengesellschaft behindern, die an solchen Erwerbenden beteiligt oder dort angestellt sind;
- b) der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.

§ 8

Erhöhung des Aktienkapitals

¹ Das Aktienkapital kann durch Beschluss der Generalversammlung in Form ordentlicher, genehmigter oder bedingter Kapitalerhöhung erhöht werden. Die Beschlüsse der Kapitalerhöhung bedürfen der Genehmigung des Kantonsrats.

² Die bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre haben im Verhältnis ihres Aktienbesitzes einen Anspruch zum Bezug von neuen Aktien, sofern die Generalversammlung nicht etwas anderes beschliesst.

§ 9

Betriebskapital

¹ Zur Verwirklichung ihres Zweck stellt der Kanton der Aktiengesellschaft ein zinsloses Darlehen gemäss § 3 des Rahmenkredits für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Höhe von 24 Mio. Franken zur Verfügung, welches nach Bedarf beansprucht werden kann.

² Die Aktiengesellschaft kann sich weiteres Kapital durch zinslose Darlehen von Aktionären beschaffen.

§ 10

Organe

¹ Die Organe der Aktiengesellschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Verwaltungsrat;
- c) der Verwaltungsratsausschuss;
- d) die Revisionsstelle.

² Die Amtsdauer des Verwaltungsrats und des Verwaltungsratsausschusses beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich.

§ 11

Generalversammlung

¹ Der Generalversammlung als oberstem Organ stehen folgende Befugnisse zu:

- a) die Änderung dieser Statuten unter Vorbehalt der Mitwirkung des Kantons;
- b) die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Präsidentin bzw. Präsident;
- c) die Entlastung des Verwaltungsrats;
- d) die Festsetzung der Gesamtschädigung an den Verwaltungsrat;
- e) die Genehmigung des Jahresberichts, der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses.

§ 12

Verwaltungsrat

¹ Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Gesamtleitung der Aktiengesellschaft sowie die Überwachung des Verwaltungsratsausschusses.

² Er besteht aus neun vom Regierungsrat bestimmten Mitgliedern. Die Gemeinden können zwei Mitglieder vorschlagen. Der Regierungsrat kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats Instruktionen erteilen.

³ Er vertritt die Aktiengesellschaft nach aussen und besorgt alle Angelegenheiten, die nicht nach Gesetz und Statuten einem anderen Organ der Aktiengesellschaft übertragen sind. Ihm stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie Erwerb, Einräumung, Veräusserung und Aufhebung von Baurechten;
- b) Aufnahme und Gewährung von Darlehen;
- c) Verabschiedung des Voranschlags und der Jahresrechnung zu Handen der Generalversammlung und Genehmigung des Geschäftsberichts;
- d) Wahl des Verwaltungsratsausschusses und dessen Vorsitzenden;
- e) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das Personal;
- f) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung;
- g) Zuteilung der Entschädigungen an die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats im Rahmen der vom Regierungsrat genehmigten Gesamtschädigung.

⁴ Der Verwaltungsrat versammelt sich so oft wie es die Geschäfte erfordern. Die Sitzungen werden je nach Bedarf von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten oder auf Antrag der Mitglieder einberufen.

⁵ Eine Vertreterin bzw. ein Vertreter des Amts für Wohnungswesen nimmt an den Sitzungen mit beratender Stimme teil.

§ 13

Verwaltungsratsausschuss

¹ Der Verwaltungsratsausschuss ist verantwortlich für die Geschäftsführung der Aktiengesellschaft. Ihm gehören mindestens zwei den Kanton Zug vertretende Mitglieder an.

² Er besteht aus drei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Präsidentin oder der Präsident des Verwaltungsrats gehört dem Verwaltungsratsausschuss von Amtes wegen an.

³ Dem Verwaltungsratsausschuss stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Vorbereitung der Geschäfte des Verwaltungsrats;
- b) Anstellung des Personals der Aktiengesellschaft unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrates;
- c) Abrufung von Darlehen des Kantons;
- d) Erledigung weiterer ihm vom Verwaltungsrat übertragenen Geschäfte.

⁴ Die Sitzungen des Verwaltungsratsausschusses finden, so oft es die Geschäfte erfordern, statt.

⁵ Die Vertreterin bzw. der Vertreter des Amts für Wohnungswesen im Verwaltungsrat gehört auch dem Verwaltungsratsausschuss mit beratender Stimme an.

§ 14

Gemeinsame Bestimmungen für Verwaltungsrat und Verwaltungsratsausschuss

¹ Verwaltungsrat und Verwaltungsratsausschuss sind beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit gibt der Entscheid der bzw. des Vorsitzenden den Ausschlag.

² Verwaltungsrat und Verwaltungsratsausschuss können ihre Beschlüsse auch auf dem Zirkularweg fassen, sofern nicht mindestens vier Mitglieder des Verwaltungsrats bzw. ein Mitglied des Verwaltungsratsausschusses die Behandlung des Geschäfts an einer Sitzung verlangen.

³ Die Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. des Verwaltungsratsausschusses werden von der Präsidentin bzw. dem Präsidenten einberufen. Weitere Sitzungen sind durchzuführen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Verwaltungsrats bzw. zwei Mitglieder des Verwaltungsratsausschusses dies verlangen.

§ 15

Organisation

¹ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

² Für die Aktiengesellschaft wird eine Geschäftsstelle beim Amt für Wohnungswesen eingerichtet.

³ Dem Amt für Wohnungswesen können bestimmte Aufgaben gegen Entgelt übertragen werden.

⁴ Sofern die Aktiengesellschaft eigenes Personal anstellt, richtet sich die Anstellung nach den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

§ 16

Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt des Kantons Zug.

§ 17

Stimmrecht der Aktionärinnen und Aktionäre

¹ Die Aktionärinnen und Aktionäre üben ihr Stimmrecht an der Generalversammlung im Verhältnis ihrer im Aktienregister eingetragenen Aktien aus.

² Jede Aktie besitzt eine Stimme. Die Vertretung ist gestattet.

§ 18

Auflösung

Bei der Auflösung der Aktiengesellschaft wird den Aktionärinnen und Aktionären der Nennwert ihrer Aktien, sowie ein allfälliger Rest nach Massgabe ihrer Darlehen rückerstattet.

§ 19

Revisionsstelle

Als Revisionsstelle wird die kantonale Finanzkontrolle bezeichnet. Sie prüft die Jahresrechnung, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und erstattet der Generalversammlung darüber einen schriftlichen Bericht.

§ 20

Referendum und Inkrafttreten

Dieses Statut tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 34 der Kantonsverfassung¹⁾ zusammen mit der Teilrevision des Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) amin Kraft.

Zug, 2009

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident

Der Landschreiber

¹⁾ BGS 111.1

