

## **SATZUNG**

der

### **SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg**

#### **Firma, Sitz**

##### **§ 1**

Die Gesellschaft führt die Firma

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg.

Ihr Sitz ist Hamburg.

#### **Gegenstand des Unternehmens**

##### **§ 2**

- (1)** Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen. Sie erfüllt ihre Aufgaben als Bestandshalterin und Quartiersentwicklerin auf der Grundlage des sozialen Ausgleichs in den Wohnquartieren, lebenswerter und stabiler Nachbarschaften sowie ganzheitlicher und nachhaltiger Quartiersentwicklungen. Die Gesellschaft ist als ein sich selbsttragendes und wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen zu führen.
- (2)** Hierzu kann die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der wohnnahen Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.
- (3)** Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.
- (4)** Bei ihren Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben beachtet die Gesellschaft die Gesundheits- und Umweltverträglichkeit von Materialien, Verfahren und Maßnahmen im angemessenen Rahmen.

## **Mietengestaltung**

### **§ 3**

- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats legt der Vorstand unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften Grundsätze für die Vermietung von Wohnraum – insbesondere hinsichtlich der sozialen Gestaltung und der Mietpreishöhe – fest.
- (2) Für die Überlassung sonstiger Mietobjekte (insbesondere Gewerbeflächen) ist grundsätzlich die Marktmiete maßgeblich. Wesentliche Abweichungen sind im Aufsichtsrat zustimmungspflichtig.

## **Grundkapital und Aktien**

### **§ 4**

- (1) Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt

EUR 182.200.000,00

(in Worten: Euro einhundertzweiundachtzig Millionen zweihunderttausend).

Es ist eingeteilt in 182.200 Stück auf den Namen lautende Aktien im Nennbetrag von je EUR 1.000,00.

- (2) Die Aktien können nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden. Über die Erteilung der Zustimmung beschließt die Hauptversammlung. Der Beschluss ist durch das bei der Beschlussfassung vertretene Grundkapital einstimmig zu fassen. Die Verweigerung kann ohne Angabe von Gründen erfolgen. Von dem Zustimmungserfordernis sind Übertragungen an andere Aktionäre ausgenommen.

## **Organe der Gesellschaft**

### **§ 5**

Organe der Gesellschaft sind:

1. der Vorstand,
2. der Aufsichtsrat,
3. die Hauptversammlung.

## **Aufgaben, Interessenkonflikte**

### **§ 6**

- (1) Die Organe der Gesellschaft sind verpflichtet, die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft sicherzustellen und dabei die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung leistungsbezogen und nach angemessenen Grenzen auszurichten.
- (2) Mit Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates, die Angehörige von Baufinanzierungsinstituten sind, dürfen Rechtsgeschäfte, die sich auf die Ausführung, Verwaltung oder Instandhaltung von Wohnungsbauten beziehen, nicht abgeschlossen werden.
- (3) Kein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates darf in Angelegenheiten der Gesellschaft eine für ihn selbst, für ihm nahestehende Personen oder für ihm persönlich nahestehende Unternehmen gewinnbringende Tätigkeit übernehmen oder besorgen, wenn nicht in jedem Einzelfall der Aufsichtsrat unter Ausschluss der Beteiligten zugestimmt hat.

## **Der Vorstand**

### **§ 7**

Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen.

Es sollen regelmäßig zwei Vorstandsmitglieder bestellt werden. Ein Mitglied des Vorstandes kann vom Aufsichtsrat zum Sprecher bzw. zur Sprecherin oder Vorsitzenden des Vorstandes berufen werden.

## **Vertretung der Gesellschaft**

### **§ 8**

- (1) Die Gesellschaft wird vertreten durch zwei Mitglieder des Vorstandes oder durch ein Vorstandsmitglied mit einem Prokuristen/einer Prokuristin. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft allein.
- (2) Prokuristen sind nur zur Gesamtvertretung berechtigt.

## **Der Aufsichtsrat**

### **§ 9**

- (1) Der Aufsichtsrat besteht ab dem 01. Juli 2007 aus höchstens 9 Mitgliedern. Zwei Drittel der Mitglieder werden von der Hauptversammlung auf Vorschlag des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg und ein Drittel der Mitglieder von den Arbeitnehmern nach den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt.
- (2) Alle Mitglieder des Aufsichtsrates können längstens auf die nach § 102 des Aktiengesetzes zulässige Zeit bestellt werden. Eine Wiederbestellung ist zulässig.
- (3) Gleichzeitig mit den Aufsichtsratsmitgliedern kann für ein oder mehrere Mitglieder jeweils ein Ersatzmitglied bestellt werden, das bei Ausscheiden des betreffenden Mitgliedes für dessen restliche Amtszeit an seine Stelle tritt.
- (4) Im Falle vorzeitigen Ausscheidens eines Aufsichtsratsmitglieds kann, falls ein Ersatzmitglied nicht bestellt ist, ein neues Mitglied nur für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitgliedes bestellt werden.
- (5) Der Aufsichtsrat wählt zu Beginn seiner Amtszeit aus seiner Mitte eine Vorsitzende bzw. einen Vorsitzenden und eine stellvertretende Vorsitzende bzw. einen stellvertretenden Vorsitzenden. Scheidet die bzw. der Vorsitzende oder die bzw. der stellvertretende Vorsitzende aus ihrem bzw. seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen.
- (6) Die bzw. der Aufsichtsratsvorsitzende beruft die Sitzungen des Aufsichtsrats ein.

## **Aufgaben des Aufsichtsrates**

### **§ 10**

- (1) Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu beraten und seine Geschäftsführung zu überwachen. Er kann vom Vorstand jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen, die Bücher und Schriften der Gesellschaft einsehen und prüfen sowie örtliche Besichtigungen vornehmen; er kann damit auch einzelne Mitglieder oder für bestimmte Aufgaben besondere Sachverständige beauftragen.
- (2) Dem Aufsichtsrat obliegt die Festsetzung der Zahl sowie die Bestellung, Anstellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder.

## **Zustimmungsvorbehalte**

### **§ 11**

- (1) Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:

1. die Bestellung und Abberufung von Prokuristen bzw. Prokuristinnen; eine Einzelprokura darf nicht erteilt werden,
  2. der Wirtschaftsplan und etwaige Nachträge zum Wirtschaftsplan,
  3. der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten ab einer vom Aufsichtsrat zu bestimmenden Wertgrenze,
  4. die Errichtung und Auflösung von Geschäftsstellen sowie andere wesentliche Organisationsveränderungen,
  5. die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Verpflichtungen zum Entstehen für fremde Verbindlichkeiten,
  6. die allgemeinen Vereinbarungen und Maßnahmen zur Regelung der arbeits- und versorgungsrechtlichen Verhältnisse der Beschäftigten und der Ruheständler,
  7. der Erwerb, die Veräußerung sowie Belastung von Beteiligungsrechten i. S. des § 18 Abs. 2, Maßnahmen vergleichbarer Bedeutung (z. B. Kapitalerhöhung / -herabsetzung, Änderung des Unternehmensgegenstandes, Abschluss, Änderung und Aufhebung von Beherrschungsverträgen, Änderung des staatlichen Einflusses im Aufsichtsorgan) sowie die Errichtung von Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen,
  8. die Festlegung der Grundsätze für die Vermietung von Wohnraum, insbesondere hinsichtlich der sozialen Gestaltung und der Mietpreishöhe sowie für die Überlassung sonstiger Mietobjekte (insbesondere Gewerbeflächen),
  9. der Abschluss von Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) für Vorstände.
- (2) Der Aufsichtsrat bestimmt in einer von ihm zu beschließenden Geschäftsanweisung für den Vorstand, welche weiteren Geschäfte nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.
- (3) Der Aufsichtsrat kann für bestimmte Arten von Geschäften seine Zustimmung allgemein erteilen.
- (4) Im Übrigen bestimmen sich Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats nach den aktienrechtlichen Vorschriften.

**Der Aufsichtsrat**  
**Geschäftsordnung, Ausschüsse**

**§ 12**

- (1) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

Er kann Ausschüsse bilden und ihnen einzelne seiner Aufgaben zur Vorbereitung oder, soweit § 107 Abs. 3 Satz 2 des Aktiengesetzes nicht entgegensteht, zur selbstständigen Erledigung übertragen.

**Der Aufsichtsrat**  
**Beschlussfassung, Stellvertretung**

**§ 13**

- (1) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt; § 108 Abs. 3 Aktiengesetz ist anwendbar. Das Gleiche gilt für die Ausschüsse mit der Maßgabe, dass in jedem Fall mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen müssen.
- (2) Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse fassen ihre Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Stimmenthaltungen werden hierbei nicht gezählt. Bei Stimmgleichheit geben im Aufsichtsrat die Stimme der bzw. des Aufsichtsratsvorsitzenden und in den Ausschüssen die Stimme der bzw. des Ausschussvorsitzenden den Ausschlag.
- (3) Stellvertreter bzw. Stellvertreterinnen von Aufsichtsratsmitgliedern können nicht bestellt werden. An den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können jedoch Personen, die dem Aufsichtsrat nicht angehören, anstelle von verhinderten Aufsichtsratsmitgliedern teilnehmen, wenn sie von diesen hierzu schriftlich ermächtigt sind. Sie können auch schriftliche Stimmabgaben der abwesenden Aufsichtsratsmitglieder überreichen.

**Die Hauptversammlung**

**§ 14**

- (1) Die Rechte und Pflichten der Hauptversammlung bestimmen sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt.
- (3) Versammlungsleiter ist die bzw. der Vorsitzende des Aufsichtsrates, falls die Hauptversammlung nicht eine andere Person wählt.

- (4) Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit es nicht in dieser Satzung anderes geregelt ist oder zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, ist für die Frage, ob die notwendige Mehrheit erreicht wurde, das bei der Beschlussfassung vertretene Grundkapital maßgeblich. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegebene und nicht vertretene Stimmen.
- (5) Beschlüsse der Hauptversammlung, für die eine Mehrheit nach zwingend gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist, die genau oder mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst, erfordern einen einstimmig gefassten Beschluss des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern dem nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

### **Geschäftsjahr**

#### **§ 15**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### **Jahresabschluss**

#### **§ 16**

- (1) Der Vorstand hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen.

Für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind die Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften anzuwenden. Nach Prüfung durch den Abschlussprüfer legt der Vorstand unverzüglich den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie einen Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses dem Aufsichtsrat vor.

- (2) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und über das Ergebnis schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten.
- (3) Die Hauptversammlung hat in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. In den Fällen des § 173 Abs. 1 Aktiengesetz stellt sie den Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

## **Gesetzliche Rücklage**

### **§ 17**

Für die Bildung und Verwendung der gesetzlichen Rücklage gelten die Vorschriften des § 150 Aktiengesetz.

## **Beziehungen zur Freien und Hansestadt Hamburg**

### **§ 18**

- (1) Die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt die Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes in Anspruch. Dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg stehen die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zu.
- (2) Die Gesellschaft darf sich an einem anderen Unternehmen mit mehr als 25 % des Grund- oder Stammkapitals nur beteiligen, wenn in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag dieses Unternehmens die in Abs. 1 genannten Rechte festgelegt werden und bestimmt wird, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechend den Vorschriften des 3. Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen sind. Bei einer Mehrheitsbeteiligung ist außerdem eine Regelung gemäß Satz 1 und 2 dieses Absatzes zu treffen.

## **Bekanntmachungen**

### **§ 19**

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 20**

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Satzung ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder nichtige Bestimmung ist durch eine rechtsgültige Regelung zu ersetzen, die dem von den Aktionären erkennbar angestrebten wirtschaftlichen Zweck so nahe kommt, als dies rechtlich nur zulässig ist. Entsprechendes gilt, falls sich eine Regelungslücke in dieser Satzung ergeben sollte.
- (2) Die Kosten dieser Satzung und ihrer Durchführung trägt die Gesellschaft.

