



# Statuten Wohnnetz

Fassung vom 09.05.2023

## TEIL I: Allgemeines

### Art. 1 KONSTITUTION

- a. Unter dem Namen *Wohnnetz* besteht ein nicht gewinnorientierter Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB.
- b. Der Sitz des Vereins ist in Bern.
- c. Der Verein ist im Handelsregister des Kantons Bern eingetragen.

### Art. 2 ZWECK

- a. Der Verein bezweckt die Förderung des Zusammenlebens von sich für eine zukunftsfähige gesellschaftliche Vision engagierenden natürlichen und juristischen Personen nach folgenden Grundsätzen: Förderung gemeinschaftlicher Nutzungen und eines diskriminierungsfreien sozialen Austauschs; Reduktion des ökologischen Fussabdrucks; Förderung von Mündigkeit und Kreativität; Öffentlichkeitsarbeit im Bewusstsein des eigenen Modellcharakters. Der Verein stellt dazu in der Schweiz und im grenznahen Ausland Wohn- und Gewerberaum in Kostenmiete zur Verfügung und nimmt darauf im Sinne seiner Ideale gestaltend Einfluss.
- b. Der Verein erstrebt keinen Gewinn. Er versteht sich als gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes.

### Art. 3 GRUNDSÄTZE

- a. Der Verein kann Wohn- und Gewerberaum bauen oder kaufen, aber auch mieten oder bloss verwalten. In der Praxis sollen sämtliche Fälle jedoch möglichst gleichbehandelt werden. So können z.B. alle Mitglieder, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, zur Zeichnung von Anteilscheinen verpflichtet werden, unabhängig davon, ob sich dieser Raum im Eigentum des Vereins befindet oder nur von Dritten gemietet ist.
- b. Die Immobilien im Eigentum des Vereins sind grundsätzlich jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf von Immobilien ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn er mit dem Vereinszweck begründet werden kann.
- c. Der Verein baut, unterhält und bewirtschaftet seine Gebäude nachhaltig.
- d. Die Mitgliedschaft im Verein ist Voraussetzung für das Bewohnen eines von ihr verwalteten Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch auf einen solchen.

- e. Der vom Verein verwaltete Wohnraum wird in der Regel nur zimmerweise vergeben. Die Bewohner:innen leben in der Regel somit in Wohngemeinschaften.
- f. Die Mietzinse sind nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bemessen. Dazu gehören u.a.
  - i. Zinsen für Fremd- und Eigenkapital
  - ii. Baurechtszins
  - iii. Amortisationen und Rückzahlung von Anteilscheinen
  - iv. Abschreibungen, Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds
  - v. Verwaltungskosten
  - vi. Risikozuschläge
  - vii. mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben
- g. Befristete Mietverträge sind möglich.
- h. Wohnraum und Zahl der Bewohner:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- i. Details zu diesen Statuten können in vom Verein erlassenen Reglementen geregelt werden.

## TEIL II: Finanzielles

### Art. 4 MITTEL

- a. Zur Verfolgung des Vereinszweckes verfügt der Verein über folgende Mittel:
  - i. Eintrittsgebühren
  - ii. Mitgliederbeiträge
  - iii. Erträge aus eigenen Aktivitäten, insb. Vermietung
  - iv. Spenden und Zuwendungen aller Art
  - v. Anteilscheine
  - vi. Darlehen
  - vii. Unterstützung durch die Öffentliche Hand
- b. Die Mitgliederbeiträge fallen pro angebrochenes Kalenderjahr an.
- c. Die Höhe der jährlichen Mindestmitgliederbeiträge je Mitgliederkategorie wird durch den Vorstand festgesetzt.

### Art. 5 ANTEILSCHEINE

- a. Der Verein gibt Anteilscheine heraus. Diese werden in der Bilanz als Eigenkapital aufgeführt und tragen das entsprechende Verlustrisiko.
- b. Die Anteilscheine werden ausschliesslich zur Finanzierung von Immobilien verwendet.
- c. Das Anteilscheinkapital des Vereins besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf einen Betrag von CHF 100.
- d. Die Anteilscheine werden in der Regel nicht verzinst und berechtigen nicht zur Ausschüttung eines allfälligen Gewinnanteils.
- e. Die Zeichnung eines Anteilscheins ist keine Voraussetzung für die Mitgliedschaft.
- f. Anteilscheine können nur von Mitgliedern gezeichnet werden.
  - i. Anteilscheine werden auf den Namen des Mitglieds ausgestellt. Sie sind kein Wertpapier, sondern haben nur Beweischarakter.
  - ii. Anteilscheine sind nicht übertragbar.
  - iii. Anteilscheine dürfen nicht verpfändet werden.

- g. Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine.
  - i. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach erfolgreicher Nachmiete, spätestens jedoch 6 Monaten nach Beendigung des Mietvertrags. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird.
  - ii. Für die Rückzahlung von Anteilscheinen, die nicht an ein Mietobjekt gebunden sind, ist mit einer Frist von 6 Monaten dem Vorstand eine schriftliche Kündigung einzureichen. Das Ausscheiden aus dem Verein geht mit einer automatischen Kündigung einher. Der Vorstand ist verpflichtet, nicht auf der vollen Kündigungsfrist zu beharren, wenn Gründe vorliegen, die den/die Anteilscheininhaber:in oder ihm/ihr sehr nahestehende Personen ohne die schnelle Rückzahlung des Darlehens in eine schwere Notlage bringen würden. Die Kündigungsfrist entfällt zudem, wenn der/die Anteilscheininhaber:in eine oder mehrere Ersatzpersonen stellen kann, die das Fortbestehen des Kapitalanteils zum gleichen Volumen sichern.
  - iii. Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert.
  - iv. Der Verein ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.
- h. Der Vorstand führt ein Register aller Inhaber:innen von Anteilscheinen. Jedes Mitglied hat jederzeit ein Auskunftsrecht über die Anzahl seiner Anteilscheine.

#### **Art. 6 RESERVEN**

- a. Ein allfälliger Gewinn wird vollumfänglich dem Eigenkapital des Vereins angerechnet. Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Vereinsmitglieder oder Dritte ist ausgeschlossen.
- b. Der Verein ist zur Deckung allfälliger Verluste in Analogie zu Art. 860 OR bestrebt, Reserven im Umfang von einem Fünftel des Anteilscheinkapitals aufzubauen.

#### **Art. 7 BUCHFÜHRUNG UND REVISION**

- a. Sofern der Verein nicht zur Buchführung nach Art. 957ff OR verpflichtet ist, führt er zumindest eine doppelte Buchhaltung.
- b. Sofern der Verein nicht zu einer ordentlichen oder eingeschränkten Revision verpflichtet ist, findet zumindest eine jährliche Laienrevision statt.
  - i. Die Mitgliederversammlung beauftragt eine:n Rechnungsrevisor:in oder eine juristische Person, welche die Jahresrechnung prüft und dem Vorstand zuhanden der Mitgliederversammlung Bericht und Antrag erstattet.
  - ii. Revisor:innen dürfen nicht dem Vorstand angehören.
  - iii. Die Dauer des Auftrags beträgt 1 Jahr. Verlängerung ist möglich.

#### **Art. 8 HAFTUNG**

Für die Schulden des Vereins haftet nur das Vereinsvermögen, zu dem allerdings auch die Anteilscheine gehören. Eine darüber hinausgehende persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

#### **Art. 9 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE**

- a. Auf Beschluss der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des Vorstandes und der vom Vorstand eingesetzten Arbeitsgruppen für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz von Spesen, niemals aber Tantiemen beanspruchen.
- b. Auf Beschluss der Mitgliederversammlung kann zudem für besondere Funktionen und besondere Beauftragte eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat. Die Höhe wird durch den Vorstand festgelegt.

## TEIL III: Mitgliedschaft

### Art. 10 ERWERB

- a. Mitglied im Verein kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die den Vereinszweck unterstützt. Der Vorstand kann eine Eintrittsgebühr, allenfalls je nach Mitgliederkategorie, festlegen.
- b. Der Eintritt in den Verein ist jederzeit durch schriftliches Aufnahmegegesuch möglich. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand endgültig, wobei eine Ablehnung nicht zu begründen ist.

### Art. 11 ARTEN

- a. Es gibt folgende Mitgliederkategorien:
  - i. Bewohner:in
  - ii. Sympathisant:in
- b. **Bewohner:innen** sind Mitglieder, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten. Sie müssen keinen jährlichen Mitgliederbeitrag bezahlen, unterliegen jedoch den in Art. 13 aufgeführten Pflichten.
- c. **Sympathisant:innen** sind Mitglieder, die nicht vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten. Sie unterstützen das Wohnnetz auf eine der folgenden Arten:
  - i. Bezahlen eines jährlichen Mitgliederbeitrags
  - ii. Zeichnen von Anteilscheinen
  - iii. Sprechen eines Darlehens
  - iv. Mitarbeit oder anderes nicht-finanzielles Engagement für das Wohnnetz

### Art. 12 STIMMRECHT

- a. Alle Mitglieder haben beim Eintritt in den Verein ein einfaches Stimmrecht.
- b. Der Verein praktiziert ein Pluralstimmrecht mit dem Ziel, das Stimmengewicht von Mitgliedern proportional zu ihrem Engagement für das Wohnnetz zu halten. Zu diesem Zweck können Mitglieder zusätzliche Stimmen beantragen.
- c. Folgende Formen des Engagements berechtigen zur Verleihung zusätzlicher Stimmen in der Mitgliederversammlung:
  - i. geleistete Mitarbeit
  - ii. momentan gezeichnete Anteilscheine oder gewährte Darlehen
  - iii. getätigte Spenden
  - iv. sonstige besonderen Verdienste
- d. Zusätzliche Stimmen werden vom Vorstand verliehen. Die Details, insb. zur Anerkennung von Engagement und daraus abgeleiteten Zusatzstimmen, werden in einem Reglement festgehalten.

### Art. 13 PFLICHTEN FÜR BEWOHNER:INNEN

- a. Mitglieder, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, können vom Vorstand zur Übernahme einer bestimmten Anzahl Anteilscheine verpflichtet werden. Die Anzahl richtet sich primär nach Eigenschaften des Raumes, kann aber auch Eigenschaften des Mitglieds berücksichtigen.
- b. Mitglieder, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, sind zur Mitgliedschaft im Verein *Commons Wohnnetz* verpflichtet.
- c. Mitglieder, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, können vom Vorstand zu Beiträgen zugunsten eines Solidaritätsfonds und/oder eines Nachhaltigkeitsfonds verpflichtet werden.

- d. Mitgliedern, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, ist es verboten, ein privates Auto zu besitzen.
- e. Die Mitglieder sind grundsätzlich verpflichtet, den von ihnen gemietete Wohn- oder Gewerberaum selber und nach vorgesehenem Zweck zu nutzen.

**Art. 14 AUSTRITT**

- a. Der Austritt aus dem Verein kann schriftlich an den Vorstand und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende erfolgen.
- b. Ist das Mitglied Mieter:in von vom Verein vermieteten Wohn- oder Gewerberäumen, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.

**Art. 15 AUTOMATISCHES ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT**

- a. Bei juristischen Personen erlischt mit deren Auflösung, bei natürlichen Personen mit deren Tod die Mitgliedschaft automatisch.
- b. Bei Nichtbezahlung von Mitglieder- oder Fondsbeiträgen trotz schriftlicher und kalendermässig bestimmter Mahnung erlischt die Mitgliedschaft automatisch.
- c. Bei Mitgliedern, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, erlischt die Mitgliedschaft bei Beendigung des Mietvertrags automatisch.
  - i. Wünscht das Mitglied das Fortbestehen der Mitgliedschaft, hat es vor dem Ende des Mietvertrags ein schriftliches Gesuch an den Vorstand zu richten.
  - ii. Ein noch nicht bearbeitetes Gesuch hat keine aufschiebende Wirkung auf das Erlöschen der Mitgliedschaft.
  - iii. Der Entscheid des Vorstands ist endgültig.
- d. Bei Mitgliedern, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten, erlischt die Mitgliedschaft bei Austritt oder Ausschluss aus dem Verein *Commons Wohnnetz* automatisch.

**Art. 16 AUSSCHLUSS**

- a. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand ausgeschlossen werden, wenn einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
  - i. Missachtung der Statuten, Reglemente oder Beschlüsse der Vereinsorgane, Zuwiderhandlung gegen die Interessen des Vereins oder schwerer Vertrauensbruch gegenüber dem Verein
  - ii. bei Verkauf, Umbau oder Abbruch der Liegenschaft sowie bei geplanter Nutzung als Gemeinschaftsraum: wenn der Verein dem mietenden Mitglied kein zumutbares Ersatzangebot machen kann oder will oder dieses ein solches nicht annehmen möchte
  - iii. Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäss Mietrecht oder Mietvertrag bei Mitgliedern, die vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum mieten
- b. Darüber hinaus kann der Vorstand den Ausschluss ohne Angabe von Gründen beschliessen.
- c. Der Ausschluss der Gründer Maurice Vincent und Benjamin Dominitz ist nicht möglich.
- d. Dem Ausschluss muss keine entsprechende Mahnung vorausgehen.
- e. Der Ausschluss muss dem betreffenden Mitglied schriftlich mitgeteilt werden.
- f. Gegen den Ausschluss kann das Mitglied innert 30 Tagen nach Mitteilungsempfang mittels Berufung an die nächste Mitgliederversammlung gelangen. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung.

**Art. 17 FOLGEN DER BEENDIGUNG DER MITGLIEDSCHAFT**

- a. Ein Austritt, automatisches Erlöschen oder Ausschluss berechtigt den Verein nach Einschätzung des Vorstands zu folgendem Umgang mit einem allfällig bestehenden Mietvertrag zwischen dem Verein und dem Mitglied:
  - i. in leichten Fällen ohne Einlegen eines Rekurses: ordentliche Kündigung
  - ii. in leichten Fällen mit Einlegen eines Rekurses: keine Kündigung bis zum Entscheid der Rekursinstanz
  - iii. in schweren Fällen: ordentliche oder sogar ausserordentliche Kündigung, selbst bei Einlegen eines Rekurses
- b. Für das angebrochene Jahr ist der volle Mitgliederbeitrag zu bezahlen.
- c. Ausscheidende Mitglieder haben – abgesehen von eigenen Anteilscheinen – keinen Anspruch auf das Vereinsvermögen.

## TEIL IV: Organisation

**Art. 18 ORGANE**

- a. Die Organe des Vereins sind:
  - i. die Mitgliederversammlung
  - ii. der Vorstand
- b. Über den Einsatz einer Revisionsstelle entscheidet die Mitgliederversammlung, sofern diese nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

### A: Mitgliederversammlung

**Art. 19 KOMPETENZEN**

- a. Die Mitgliederversammlung bildet das oberste Organ des Vereins.
- b. Die Mitgliederversammlung hat die folgenden unentziehbaren Aufgaben und Kompetenzen:
  - i. endgültige Beschlussfassung über weitergezogene Entscheide des Vorstandes bzgl. Ausschluss von Mitgliedern und Verleihung, Reduzierung oder Entzug von Zusatzstimmen
  - ii. Genehmigung des Protokolls der letzten Mitgliederversammlung
  - iii. Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes
  - iv. Entgegennahme eines allfälligen Revisionsberichts und Genehmigung der Jahresrechnung
  - v. Entlastung des Vorstandes
  - vi. Festlegung der Grösse des Vorstandes innerhalb der in den Statuten genannten Grenzen
  - vii. Wahl und Abberufung des/der Präsident:in, Wahl und Abberufung der übrigen Vorstandsmitglieder
  - viii. Wahl einer allfälligen Revisionsstelle
  - ix. Wahl der Delegierten für den Verein *Commons Wohnnetz*
  - x. Beschlussfassung über den Verkauf von Immobilien
  - xi. Gründung, Kontrolle und Auflösung von juristischen Personen zur Gestaltung des Wohnnetzes
  - xii. Erlass von Reglementen
  - xiii. Beschlussfassung über weitere von den Mitgliedern oder dem Vorstand eingebrachte Geschäfte
  - xiv. Änderung der Statuten
  - xv. Beschlussfassung über die Änderung der Rechtsform, Fusion oder Auflösung des Vereins und die Verwendung des Liquidationserlöses

**Art. 20 GESCHÄFTSORDNUNG**

Die Details zur Einberufung, Beschlussfähigkeit, Durchführung und Beschlussfassung von Mitgliederversammlungen werden in einem Reglement geregelt.

**B: Vorstand****Art. 21 KOMPETENZEN**

- a. Der Vorstand leitet den Verein, vertritt ihn gegen aussen und realisiert alle nötigen Massnahmen, um den Vereinszweck zu erreichen.
- b. Der Vorstand verfügt über alle Kompetenzen, die nicht von Gesetzes wegen oder gemäss diesen Statuten einem anderen Organ übertragen sind.
- c. Zu den Aufgaben des Vorstands gehören:
  - i. Einberufung der ordentlichen und ausserordentlichen Mitgliederversammlungen
  - ii. Aufnahme, Beibehaltung und Ausschluss von Mitgliedern
  - iii. Verleihung, Reduzierung oder Entzug von Zusatzstimmen
  - iv. Genehmigung des Jahresbudgets
  - v. Erstellung von Jahresrechnung und Jahresbericht
  - vi. Erlass von Merkblättern
  - vii. Einsetzung von Arbeitsgruppen
  - viii. Übertragung der Buchhaltung an Dritte
  - ix. Abschluss von Mietverträgen mit dem Verein als Mieter oder als Vermieter
  - x. Festsetzung der Mindestmitgliederbeiträge und Eintrittsgebühren
  - xi. Bestimmung der Anzahl Anteilscheine, zu deren Zeichnung ein Mitglied bei der Miete von vom Verein verwalteten Wohn- oder Gewerberaum verpflichtet ist
  - xii. Beschlussfassung über Änderungen im Anlagevermögen im Umfang von mehr als 1 % der Bilanzsumme (insb. Immobilienkäufe)
  - xiii. Anstellung oder Beauftragung von natürlichen oder juristischen Personen

**Art. 22 ZUSAMMENSETZUNG**

- a. Der Vorstand besteht aus 2 – 7 Personen.
- b. In den Vorstand können nur Mitglieder, allerdings von allen Mitgliederkategorien, gewählt werden.
- c. Die Amtszeit beträgt 1 Jahr. Wiederwahl ist möglich.
- d. Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidiums selbst. Ämterkumulation ist möglich.

**Art. 23 GESCHÄFTSORDNUNG**

Die Details zur Einberufung, Beschlussfähigkeit, Durchführung und Beschlussfassung des Vorstands werden in einem Reglement geregelt.

**Art. 24 ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG**

Der Verein wird verpflichtet durch die Kollektivunterschrift zweier Vorstandsmitglieder.

**TEIL V: Schlussbestimmungen****Art. 25 BEKANNTMACHUNGEN**

- a. Publikationsorgan des Vereins ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- b. Mitteilungen, Einladungen und Rechnungen des Vereins an seine Mitglieder gelten auf elektronischem Weg (z.B. E-Mail) bei korrektem Versand an die letzten bekannten Kontaktdaten als gültig zugestellt.

**Art. 26 ÄNDERUNG DER RECHTSFORM, FUSION ODER AUFLÖSUNG**

- a. Bei einer Auflösung des Vereins fällt das Vereinsvermögen an eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Verteilung des Vereinsvermögens unter den Mitgliedern ist ausgeschlossen.
- b. Bei einer Änderung der Rechtsform, Fusion oder Auflösung sind die Anteilscheine der Mitglieder zurückzuzahlen oder in eine vergleichbare Kapitalbeteiligung umzuwandeln.

**Art. 27 INKRAFTTRETEN**

Diese Statuten wurden an der Mitgliederversammlung vom 3. März 2023 angenommen und sind mit diesem Datum in Kraft getreten.

Basel, 9. Mai 2023

Vorsitzender und Präsident:

Protokollführer:

\_\_\_\_\_

Maurice Vincent

\_\_\_\_\_

Benjamin Dominitz