

Wohnen als gemeinschaftliches Prinzip.

Das Miteigentumsmodell
der Zukunftswerkstatt.



ZUKUNFTS
WERKSTATT



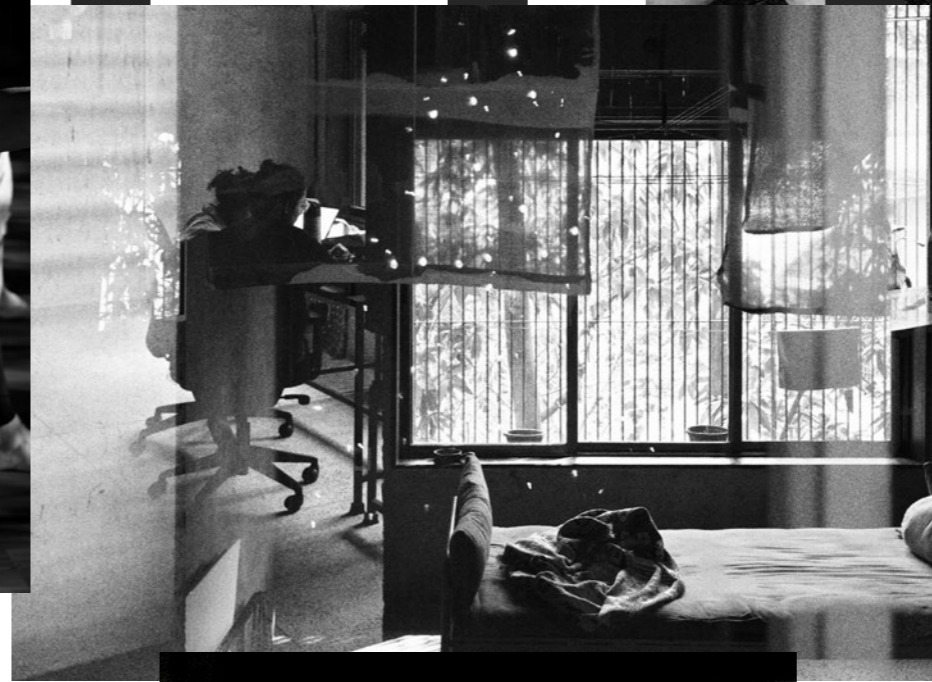
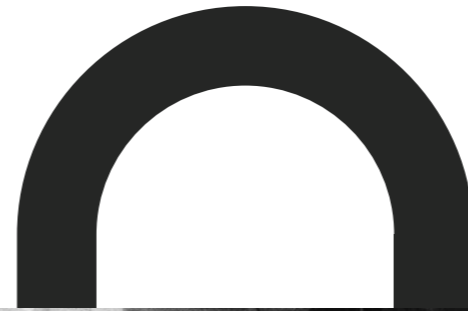
Warum Wohnen heute neu gedacht werden muss

Wohnraum wird knapp. Dadurch rücken wir immer näher zusammen. Und doch leben wir zunehmend individueller – echter Austausch findet kaum noch statt. Gleichzeitig wächst bei vielen der Wunsch nach Gemeinschaft und sozialer Zugehörigkeit.

Der Wohnungsmarkt bietet heute vor allem zwei Modelle an: Mieten oder Kaufen.

Beim klassischen Stockwerkeigentum sind Nutzung und Strukturen meist langfristig festgelegt, es lässt sich später nur schwer an veränderte Bedürfnisse anpassen.

Deshalb braucht es Modelle, die wandelbar bleiben und Räume sowohl privat als auch gemeinschaftlich denken. Genau hier setzt das Miteigentumsmodell der Zukunftswerkstatt an, das neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens entwickelt.



Wenn
Räume
verbinden



Wie sich Wohnen anfühlen kann

Sie wohnen nicht einfach in einer Wohnung. Sie werden Teil einer Gemeinschaft – und halten Anteile an einer Gesellschaft, welche die Wohnsiedlung besitzt.

Sie haben Ihre eigene Wohnung und darüber hinaus Innen- und Aussenräume, die Ihren Alltag erweitern. Räume, die man nicht jeden Tag braucht, aber genau dann wertvoll sind, wenn man sie nutzt: etwa für Arbeit, Hobbys, Freizeit, Gäste oder Begegnung.

Sie können mitgestalten, mitentscheiden, mittragen – und wohnen in einem Umfeld, in dem man nicht einfach Tür an Tür lebt, sondern miteinander.



Wie sich Wohnen entwickeln kann

Wohnen verändert sich – genauso wie die Menschen selbst.

Das Modell der Zukunftswerkstatt ist deshalb so konzipiert, dass sich Nutzung und gemeinschaftliche Strukturen weiterentwickeln können. Die Bewohner*innen gestalten

ihre Umgebung gemeinsam und entscheiden über wichtige Fragen der Siedlung.

So bleibt Wohnen nicht statisch, sondern kann sich dynamisch an neue Bedürfnisse anpassen.



Mehr als
nur Ihre
Wohnung

Das Prinzip hinter dem Miteigentum

Für jedes Projekt wird eine eigene Gesellschaft (GmbH) gegründet. Die Bewohner*innen werden Gesellschafter und erwerben gemeinsam die Gesamtanlage.

Statt eine Wohnung zu kaufen, erwerben Sie einen Anteil an der Gesellschaft – und damit einen Anteil an der Gesamtanlage. Die Höhe des Anteils richtet sich nach der jeweiligen Wertquote innerhalb der Gesamtanlage. Mit dem Erwerb eines Stammanteils erhalten Sie ein persönliches Wohnrecht an Ihrer Wohnung. Dieses Wohnrecht ist in den Statuten geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Mit diesem Anteil verbunden sind:

- Wohnrecht für 15 Jahre
- Mitsprache in der Gemeinschaft
- Anteil an allen gemeinschaftlich genutzten Räumen
- Beteiligung an den anfallenden Kosten im Verhältnis zur Wertquote

Alle 15 Jahre wird das Modell gemeinsam hinterfragt, überprüft und bei Bedarf angepasst. Dabei entscheidet die Mehrheit über die weitere Entwicklung der Siedlung – etwa über Sanierungen, Weiterentwicklungen oder neue Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Austritt oder Verkauf des Anteils ist jederzeit möglich. Die Gesellschaft verfügt dabei über ein indexiertes Rückkaufsrecht. Das Modell ist auf langfristige Stabilität und nachhaltige Bewirtschaftung ausgerichtet.



Organisation der Gesellschaft

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter entscheiden gemeinsam über grundlegende Fragen der Entwicklung der Siedlung. Sie bestimmen die Organisation, beschließen Änderungen der Statuten und befinden über wichtige Entwicklungen der Liegenschaft.

Geschäftsleitung

Die operative Führung erfolgt durch eine professionelle Geschäftsleitung. Sie übernimmt die Verwaltung der Gesellschaft, den Betrieb der Liegenschaft sowie die finanziellen und organisatorischen Aufgaben.

Kurator

Eine unabhängige Fachperson kann das Modell begleiten und seine langfristige Ausrichtung sichern.

Das Prinzip hinter der Kostenmiete

Die Wohnkosten basieren auf einer klar geregelten Kostenmiete. Die Kosten werden im Verhältnis der jeweiligen Wertquote innerhalb der Anlage verteilt. So beteiligt sich jede Partei entsprechend ihrer Wertquote an den laufenden Aufwendungen.

Das Modell ist nicht gewinnorientiert. Sie bezahlen für Betrieb, Unterhalt und den langfristigen Erhalt der Anlage – nicht für Rendite.

Rückstellungen für Unterhalt und Erneuerungen sind von Beginn an eingeplant. Dadurch können notwendige Investitionen frühzeitig erfolgen, während die Wohnkosten stabil bleiben und der langfristige Werterhalt der Anlage gesichert wird.

Beispielrechnung

Bilanz

Anlagekosten				
Landanteil	2'828m ²	2'688	7'602'000	24%
Werkanteil			23'538'000	76%
Aktiven			31'140'000	100%
Eigenkapital			7'790'000	25%
Fremdkapital			23'350'000	75%
Passiven			31'140'000	100%

Erfolgsrechnung

FK-Zins	1.50%	23'350'000	350'000	46.8%
Betriebskosten & Unterhalt	0.85%	16'382'000	139'000	18.6%
Laufende Kosten	2.35%		489'000	65.4%
Abschreibungen	1.09%	23'538'000	256'000	34.2%
Rückstellungen	0.01%	23'538'000	3'000	0.4%
Kostenmiete	1.10%	2.33%	748'000	100%

Die Gesellschaft finanziert sich durch 25% Stammkapital und 75% Fremdkapital

Kennwerte Kostenmiete zu Marktmiete

	HNF	Kostenmiete Basis	Mittelwert 15 J.	Marktmiete inkl. NK
Inflation	1.0%			7.5%
Kostenmiete inflationsbereinigt	2'120m ²	748'000	725'000	899'281
Miete pro HNF		353	342	424
Vergleich zu Marktmiete		83%	81%	





Wohnen ist mehr
als vier Wände.
Es ist die Art, wie wir
miteinander leben.

Vielleicht ist dieses Modell auch für Sie ein neuer Zugang zum Wohnen. Wenn Sie neugierig geworden sind, wie es funktioniert und welche Möglichkeiten sich daraus ergeben, freuen wir uns auf den Austausch mit Ihnen.

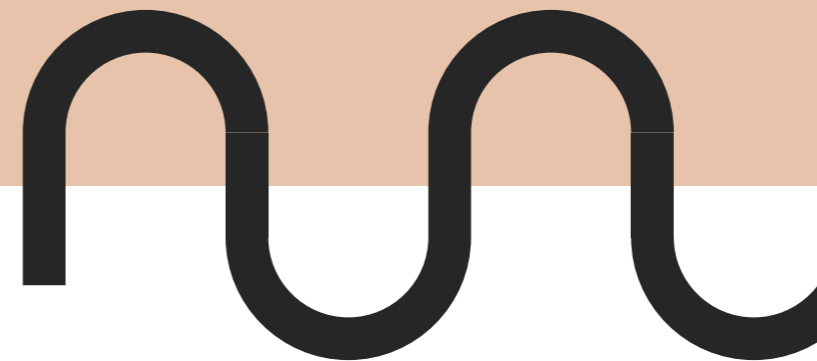
Die Zukunftswerkstatt denkt urbanen Raum weiter

Die Zukunftswerkstatt versteht urbane Lebensräume als dynamische Systeme, in denen Architektur, soziale Strukturen und das Zusammenleben untrennbar miteinander verbunden sind.

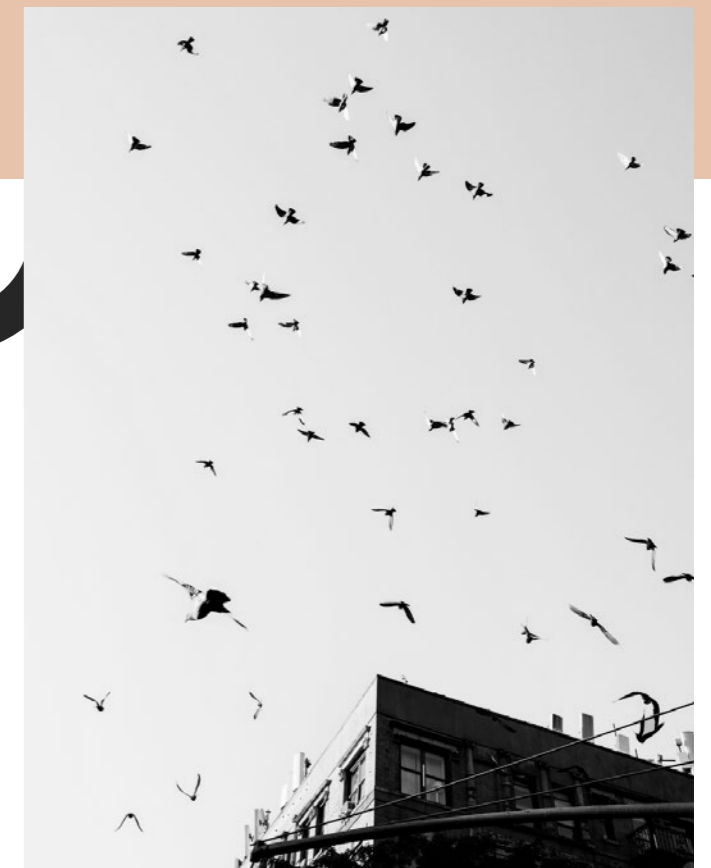
Als Innovationsnetzwerk unabhängiger Unternehmer*innen stellt sie dabei gesellschaftliche Bedürfnisse konsequent ins Zentrum und entwickelt daraus

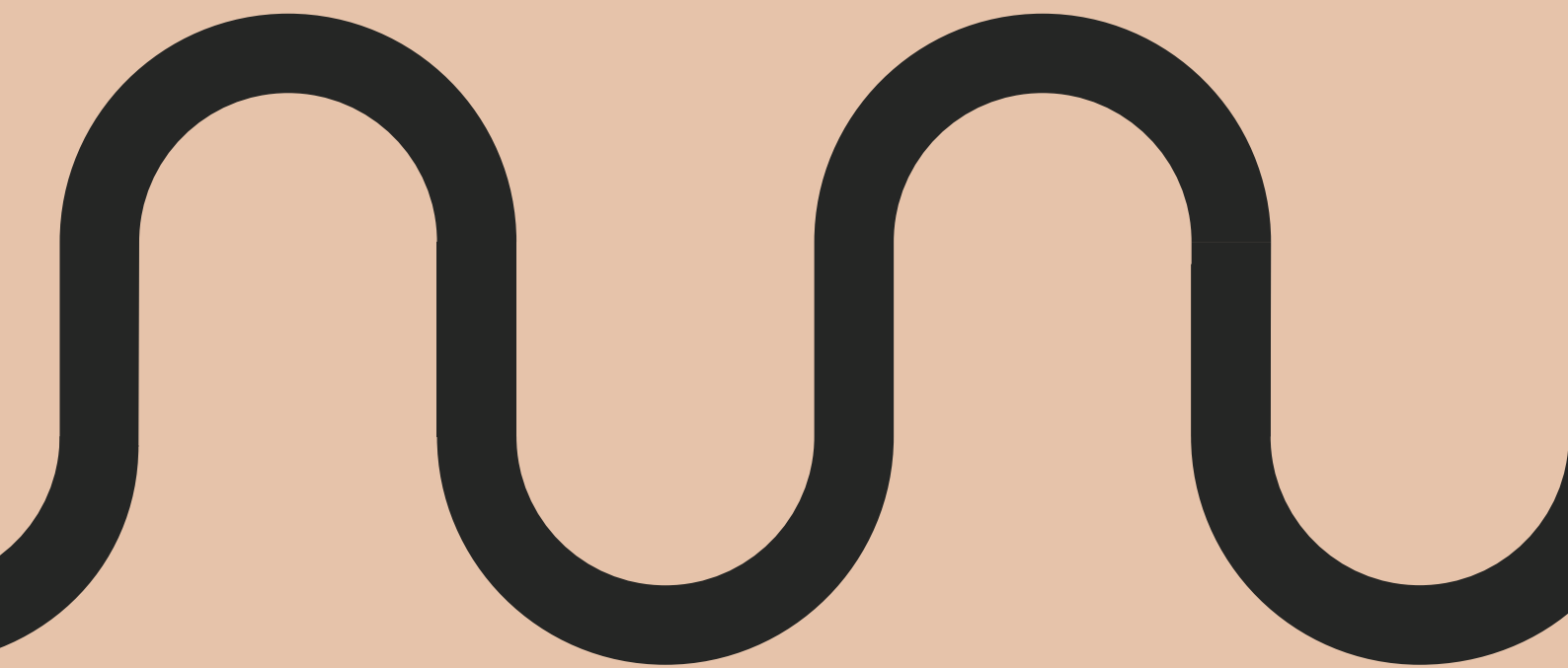
konkrete, umsetzbare Modelle für die urbane Schweiz von morgen.

Jeder Ansatz beginnt mit einer einfachen Frage: Wie können wir Wohnraum so organisieren, dass er Menschen verbindet und langfristig Sinn macht? Aus genau dieser Haltung ist auch das Miteigentumsmodell entstanden.



Erfahren Sie mehr über
die Zukunftswerkstatt





ZUKUNFTS
WERKSTATT

Zukunftswerkstatt
Weiherweg 8a
8604 Volketswil

Mehr erfahren auf [zukunftswerkstatt.ch](https://www.zukunftswerkstatt.ch)