



Die ZukunftsRaum eG

wer wir sind und was wir vorhaben

Gliederung

- Vorstellung Genossenschaft
- Liegenschaften der Genossenschaft
- Finanzierung
- Blick in die Zukunft



Wer wir sind

- Zivilgesellschaftlich organisiert
- 115 Genossenschaftsmitglieder
- 15 wohnende Mitglieder
- 3 Liegenschaften in Entwicklung



Unsere Grundprinzipien

- Wir erwerben **genossenschaftlich** Bestandshäuser, die wir ökologisch, energieeffizient und ästhetisch sanieren und für gemeinschaftliche Wohnzwecke nutzen.
- Wir gehören keinen spirituellen, religiösen oder politischen Gruppierungen an und orientieren uns an wissenschaftlichen Ergebnissen.
- Führen eines nachhaltigen, ressourcenschonenden Lebens im Rahmen eines fairen und offenen Miteinanders
- Wir organisieren uns soziokratisch (Soziokratie 3.0)



Warum?

Ökologisch und energieeffizient Bauen

- ...weil alles andere für uns keinen Sinn ergibt angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen

Dachgenossenschaft

- Liegenschaften dem spekulativen Wohnungsmarkt langfristig entziehen
- Aktive Mitbestimmung und Mitgestaltung ermöglichen
- Solides und nachhaltiges Wirtschaften

Warum?

Gemeinschaftliches Wohnen

- Ressourcen miteinander Teilen
- Selbstorganisation und Selbstverwaltung stärken
- Begegnung und Austausch schaffen
- Reduktion von individuellem Wohnraum

Gutes Leben durch gute Wohnqualität

- Verwendung natürlicher Materialien wie z.B. Holz und Lehm
- Anpassung an individuelle Bedürfnisse und ästhetische Gestaltung

Historie – Was bisher geschah

Vor der Gründung

- Erfahrungen sammeln im Wohnprojekt Weiselhof und Rheinblick in Wackernheim

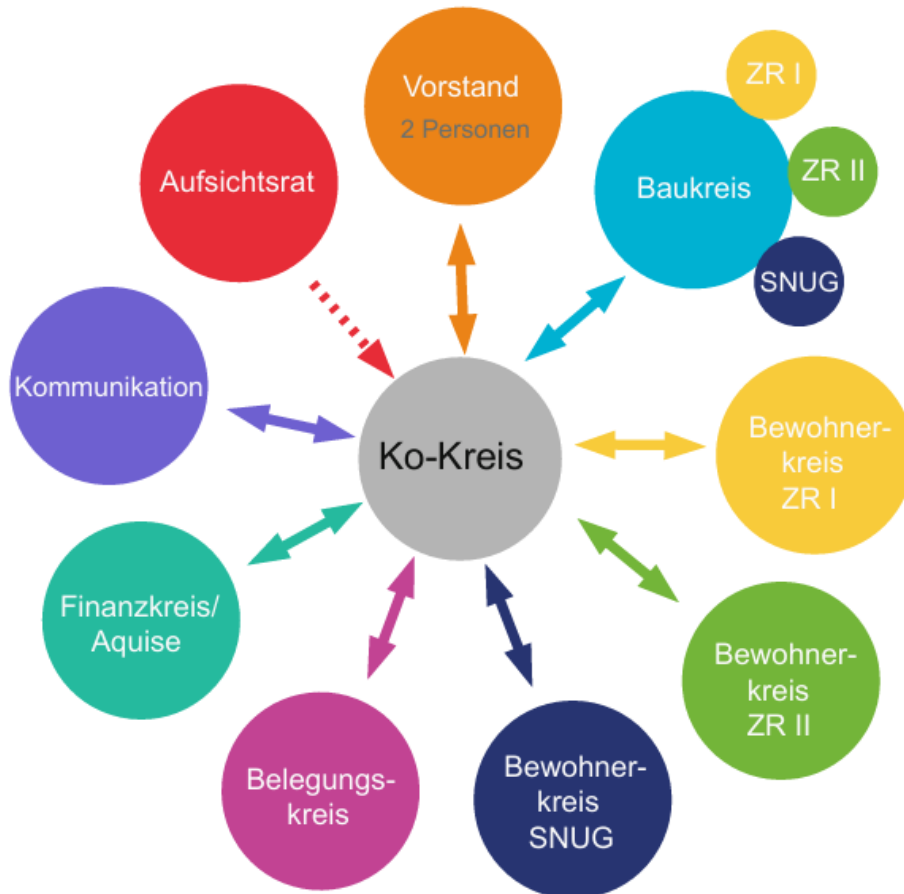
Gründung

- 13-köpfiges Gründungsteam der Genossenschaft im August 2021
- Eintragung Ende 2022

Liegenschaften

- Kauf Wohnhaus in der Kleinen Hohl 52 (ZukunftsRaum I) in Wackernheim (Sep 21)
- Kauf Weingut in der Kleinen Hohl 39 (ZukunftsRaum II) in Wackernheim (Nov 22)
- Kauf ehemaliger Obsthof in der Kleinen Hohl 54 (ZukunftsRaum III) in Wackernheim (März 24)
- Kauf Wohnhaus in der Wilhelmsstr. 58 (ZukunftsRaum IV / „Snug“) in Mainz-Bretzenheim (März 25)

Wie wir uns organisieren



- Soziokratie 3.0
- Wenig hierarchisch
- Organisation in Kreisen
- Entscheidung im Konsent

Was wir mitbringen

Einen Rucksack voller Erfahrung, z.B. in punkto

- Ökologische und energetische Sanierung
- Kreatives Bauen
- Genossenschaften und Genossenschaftsrecht
- Finanzierung
- Gemeinschaftswohnen

Starke Vernetzung in der Region

- Enge Kooperation mit ZukunftsHaus Sanierung & Energie GmbH & Co. KG
- Handwerker, Architekten
- Politik
- Öffentlichkeitsarbeit

Ökologische Sanierung

©ZukunftsRaumeG



©UrbanPulse_Detmold



©ZukunftsRaumeG



Dämmung Fassade mit
IsoFloc und Holzfaser

Photovoltaik

Holzständer-Konstruktion

Lehmputz

Unsere Liegenschaften



ZukunftsRaum

- Wackernheim liegt zwischen Mainz und Ingelheim (Stadtbusanbindung)
- Ca. 1.100 qm Grundstück
- Haupthaus saniert und Neubau von „Tiny Flats“ („Gartenhaus“)



Sanierung ZukunftsRaum I

- **Vorher:**

- Grundstück bewohnt von **einer Person**

- **Nachher:**

- Grundstück bewohnt von insgesamt **9 Erwachsenen und 5 Kindern**
- Viele Gemeinschafts-Räumlichkeiten (Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Toilette, Keller/Waschküche, Garten etc.)





©UrbanPulse_Detmold



©ZukunftsRaumeG



©UrbanPulse_Detmold

ZukunftsRaum II

- Ehemaliges Winzerhaus
- Ca. 1.100 qm Grundstück
- Umbau Haus- und Nebengebäude inkl. Scheune
- Laut Plan: 9 WE, davon 5 barrierefrei, ca. 850 m² Gesamtwohnfläche
- Gemeinschaftsflächen (ca. 15 %), z.B. Co-Working, Gästezimmer, Küche, Aufenthaltsraum

An aerial photograph of a residential building under construction. The building features a red-tiled roof with a large array of solar panels. A wooden roof structure is visible on the right side, and scaffolding is present. The building has light grey walls and several windows, some of which are covered with blue tarps. The surrounding area includes other houses with red roofs and lush green trees.

Aktueller Stand ZukunftsRaum II

Ausblick: ZukunftsRaum III

- Kauf eines weiteren Hauses in Wackernheim:
 - 1.500 qm Grundfläche
 - Zwischenvermietung von Bestandshaus und Garagen/Lagerflächen
 - Sanierung und Erweiterung auf 6 WE mit ca. 550 m² ab 2026
- Finanzierung über Mitglieder-Darlehen und Darlehen vom bisherigen Hauseigentümer
- Baupläne sollen zeitnah erstellt und eingereicht werden



ZukunftsRaum (IV)

„Snug“

- Kooperation mit Mitgliedern des Mainzer Wohnprojekts snug e.V.
(= „selbstbestimmte“, „nachhaltige“, „urbane“ „Gemeinschaft“)
- Erstes Projekt außerhalb von Wackernheim in Mainz-Bretzenheim
- Baupläne erstellt und beim Bauamt eingereicht



©ZukunftsRaumeG

ZukunftsRaum (IV) „Snug“



- 11 Wohneinheiten (Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) auf 705 m² individueller Wohnfläche zzgl. Gemeinschaftsflächen (ca. 80 m² Innenfläche + Hof + Grünfläche)

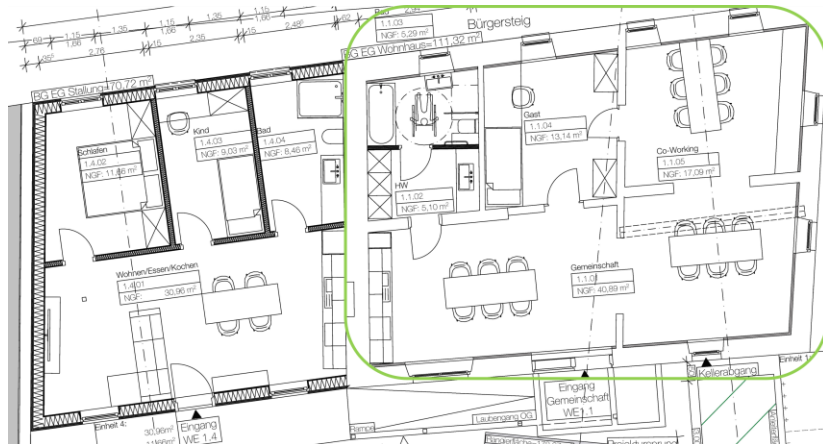
- Grundstücksgröße: 926 m²
- Zentrum von Bretzenheim (Wilhelmsstraße 58)



ZukunftsRaum (IV): Freie Wohnungen



- Fünf freie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein für mittlere Einkommen
- Infos zu freien Wohnungen auf:
<https://zukunftsraum.org/wohnen/>



Finanzierung – Anteile & Miete

- Mitgliedschaft = 1.000 € Pflichteinlage
- Wohnungsbezogene Anteile je m² privater Wohnfläche bei Nutzung
 - 900 € pro m² private Wohnfläche (inkl. Gemeinschaftsflächen)
- Faire Mietpreise (Spannungsfeld hohe Qualität vs. Niedriger Preis)
 - Preiswerte Privatflächen (ca. 15 € warm, NK pauschal inklusive), geförderte Wohnungen bei ca. 8€ Kaltmiete
 - Gemeinschaftsflächen teilmöbliert, solidarisch verteilt nach Belegungsoptimum
 - Soziale Komponente bei langfristiger Miete (Besitzzulage)
- Investitionsmöglichkeiten (Fördermitglied)
 - Mitgliederdarlehen, 1.000 bis 25.000 € p.P., Zinsen 1,5 %, ohne feste Laufzeit
 - Nachrangdarlehen, 25.000 oder 50.000 € p.P., Zinsen 4 %, 10 Jahre Laufzeit (Zinsen werden nicht ausgezahlt)

Je nach Liegenschaft unterschiedlich
(Tendenziell steigende Baukosten)

Nutzungsgebühr

Nebenkosten

Besitzzulage

Wohnqualität

Instandhaltung

Energiekosten

1,50 €

1,00 €

0,75 €

0,90 €

0,90 €

Verwaltung

Finanzierung ZK II

Beschreibung	Investition
Wohnhaus (Bestand)	800.000 €
Nebenkosten Kauf	60.000 €
Sanierungs-/ Baumaßnahmen	2.640.000 €
Gesamtinvestition	3.500.000 €
	Finanzierung
Darlehen Volksbank	860.000 €
Darlehen KfW -> Programme 261 (Sanierung) + 298 (klimafreundlicher Neubau)	1.170.000 €
ISB (Investitions- und Strukturbank RLP) -> soziale Wohnraumförderung	620.000 €
Wohnungsbezogene Anteile + Mitgliederdarlehen	850.000 €
Summe	3.500.000 €

Blick in die Zukunft

- Ziele; Herausforderungen; Wünsche

- als Genossenschaft weiter gesund wachsen
 - Liegenschaften entwickeln und neue Objekte und Kooperationspartner*innen finden
 - Gruppenprozesse vertiefen
 - Selbstorganisation weiter ausbauen
- Spannungsfeld ökologisches UND bezahlbares Wohnen verringern
- Nachahmer*innen inspirieren

Werbeblock:

- Newsletter
- Instagram
- Wir freuen uns über weitere Mitglieder!
- Wir suchen Investoren!
- Wir suchen Mitbewohner*innen für ZR IV SNUG
- Wir suchen weitere Häuser!

Kontakt

E-Mail-Adresse:
info@zukunftsraum.org

Weitere Infos:
www.zukunftsraum.org

Instagram: ZukunftsRaum.EG

Postanschrift:
ZukunftsRaum eG, Mainzer Str. 254,
55218 Ingelheim



Fragen? Ideen? Lust dabei
zu sein?
