

Die ZukunftsRaum eG

....wer wir sind und was wir vorhaben

EnergieCafé, 26. März 2025



Agenda



1. Vorstellung unserer Genossenschaft
2. Projektvorstellung: ZukunftsRaum I
3. Projektvorstellung: ZukunftsRaum II
4. Finanzierung
5. Ausblick: ZukunftsRaum III und ZukunftsRaum Snug
6. Offener Austausch



Wer wir sind

- 13-köpfiges Gründungsteam im August 2021
- Aktuell etwa 100 Mitglieder
- Vorstand: Jan
- Aufsichtsrat: Beate, Elias, Thomas S.



Wofür wir stehen

Unsere gemeinsame Basis

Wunsch nach einem nachhaltigen,
ressourcenschonenden Leben und einem fairen
und offenen Miteinander.

Wir gehören keinen spirituellen, religiösen oder
politischen Gruppierungen an und orientieren uns
an wissenschaftlichen Ergebnissen.

Unsere Idee

- Wir schaffen Wohnraum der gut für den Menschen und gut für die Natur ist!
- Wir erwerben Häuser, die wir ökologisch, energieeffizient und ästhetisch gestalten und für gemeinschaftliche Wohnzwecke nutzen.
- Wir organisieren uns soziokratisch (Soziokratie 3.0)



Was uns antreibt (I)

- Gemeinschaftliches Wohnen
 - Viele Vorteile z.B. Zeit- und Ressourcen-Ersparnis
 - Eigene Erfahrungen (z.B. Weiselhof)
- Reduktion von individuellem Wohnraum
 - Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bei fast 50 m²/Person (RLP-2021 54,6 m²), Tendenz steigend
 - Ziel: Bestandsgebäude erweitern
 - Wohnraum nachhaltig, umweltschonend und ökonomisch effizient nutzen
 - weitere Versiegelung verhindern, Entsiegelung



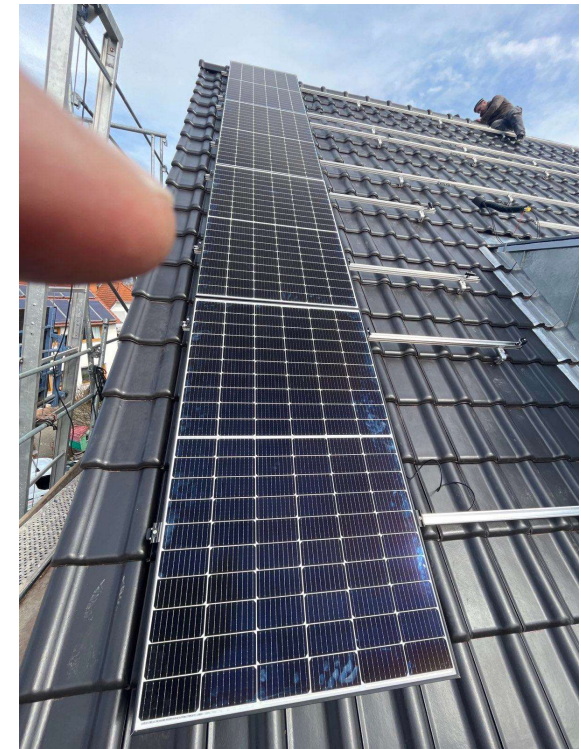
Was uns antreibt (II)

- Gemeinsames Eigentum vs. individuelles Eigentum
 - Entnahme Häuser vom explodierenden Immobilienmarkt
 - Eigentum bei Genossenschaftsmitgliedern
 - Solides, nachhaltiges Wirtschaften
- Ökologisch und energieeffizient Bauen
 - ...weil alles andere für uns keinen Sinn ergibt
- Gutes Leben durch gute Wohnqualität
 - z.B. Verwendung natürlicher Materialien
 - Anpassung an individuelle Bedürfnisse



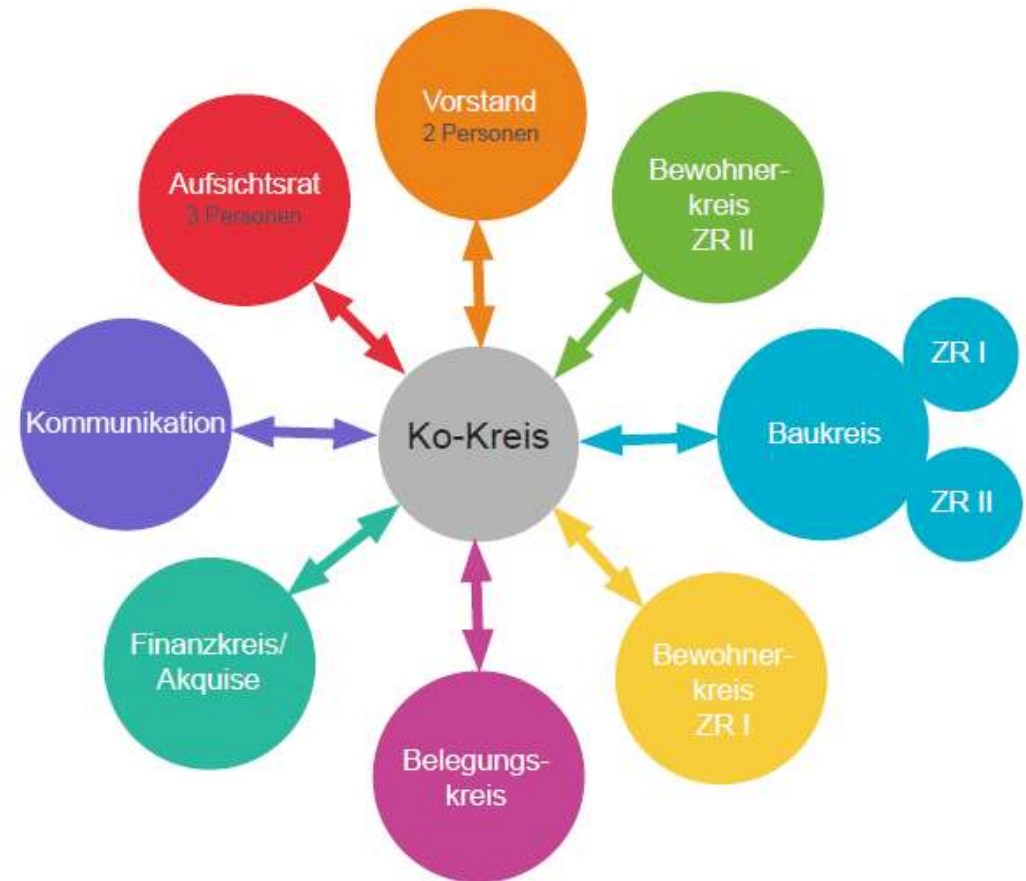
Was wir mitbringen

- Einen Rucksack voller Erfahrung, z.B. in punkto
 - Ökologische und energetische Sanierung
 - Kreatives Bauen
 - Genossenschaften und Genossenschaftsrecht
 - Finanzierung
 - Gemeinschaftswohnen
- Starke Vernetzung in der Region
 - Handwerker, Architekten
 - Kommunalpolitik
 - Öffentlichkeitsarbeit



Wie wir uns organisieren

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



Aktueller Stand

Formales

- Gründung im August 2021
- Eintragung im Dezember 2022

Konkretes

- 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 Haus in der Wilhelmsstr. (ZukunftsRaum Snug) in Mainz-Bretzenheim (März 25)

ZukunftsRaum I

- Wackernheim: Schönes Dorf, gute Infrastruktur, Stadtbusanbindung an Mainz
- Ca. 1.100 qm Grundstück
- Haupthaus saniert und Neubau von „Gartenhaus“



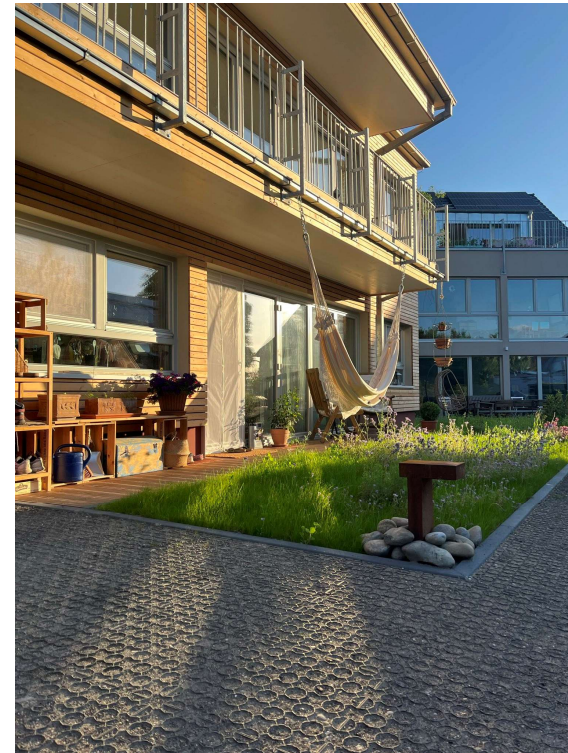
Sanierung und Neubau ZukunftsRaum I



- Vorher:
 - Haus bewohnt von einer Person
- Nachher:
 - Haus bewohnt von insgesamt 9 Erwachsenen und 5 Kindern
 - Viele Gemeinschafts-Räumlichkeiten (Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Toilette, Keller/Waschküche, Garten etc.)

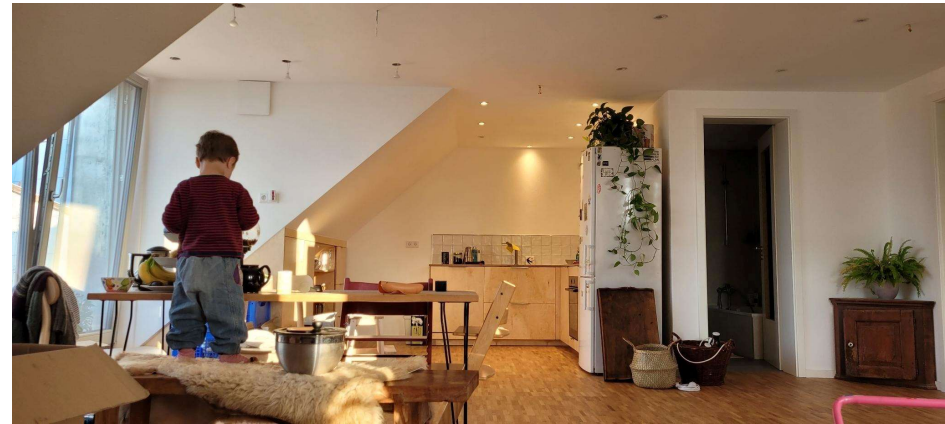


So sieht das Gartenhaus aus (ZukunftsRaum I)



So sieht es jetzt innen aus

(ZukunftsRaum I)



ZukunftsRaum II

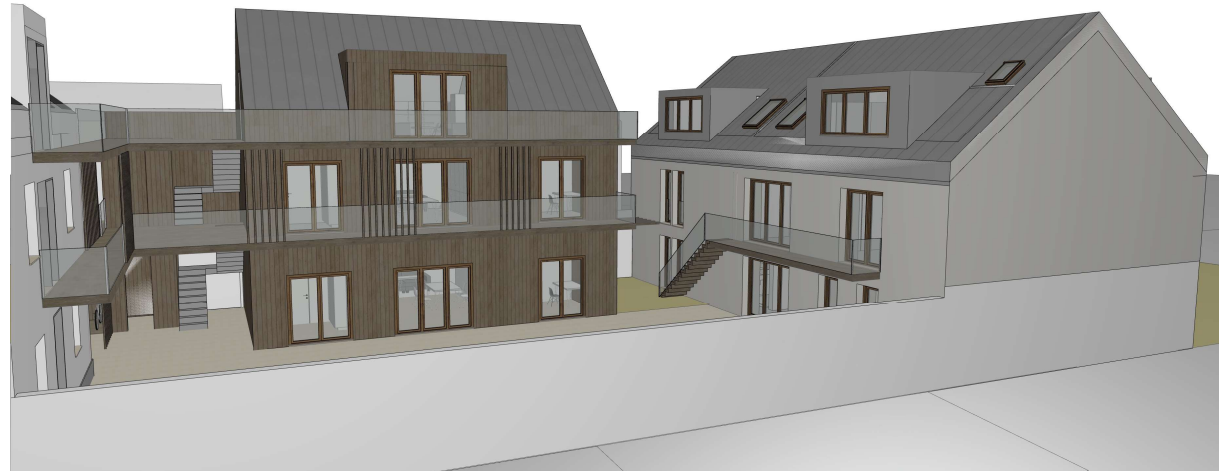
- Wenige Schritte von Haus 1 entfernt
- Ca. 1.100 qm Grundstück
- Umbau Haus- und Nebengebäude inkl. Scheune
- Laut Plan: 9 WE, davon 5 barrierefrei, ca. 850 m² Gesamtwohnfläche
- Gemeinschaftsflächen (ca. 20%), z.B. Co-Working, Gästezimmer, Küche, Aufenthaltsraum



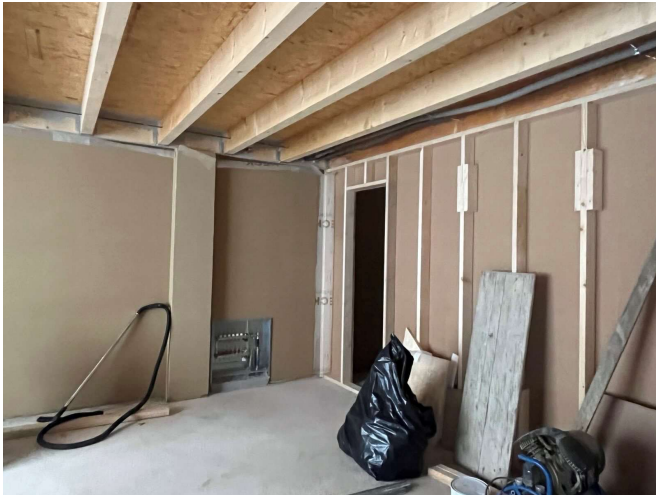
ZukunftsRaum II vor Umbau und Sanierung

Aktueller Stand ZukunftsRaum II

- Haupthaus fertig saniert (3 Wohneinheiten)
- Aktuell Umbau der Scheune (3 individuelle Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen)
- Start Errichtung Neubau (3 barrierefreie, z.T. rollstuhlgerechte und sozial geförderte Wohnungen)



Aktueller Stand ZukunftsRaum II



EnergieCafé, 26. März 2025

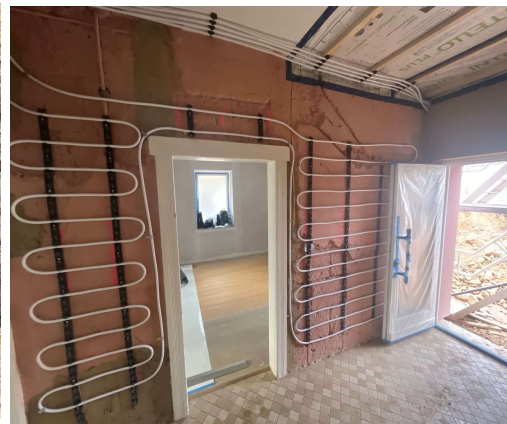
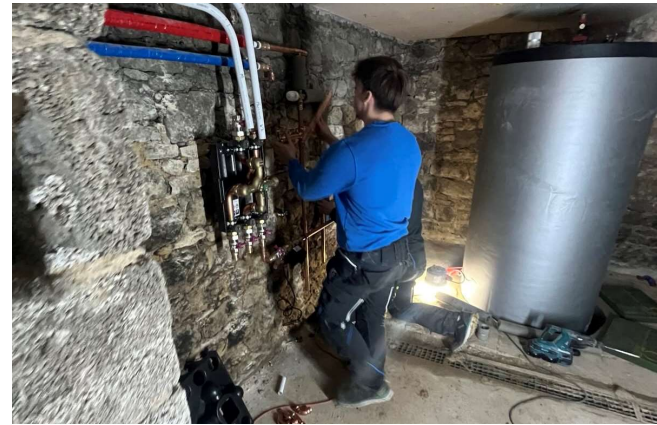
Mit welchen Materialien wir bauen

- Holzständerkonstruktion mit Holzweichfaserplatten
- Dämmung mit IsoFloc
- Lehmputz innen und Kalkputz außen
- Holzfenster
- Holzböden
- Kalkfarbe innen und außen



Wie wir energetisch sanieren

- z.B. PV, Wärmepumpe etc.
- Intelligente Heizungstechnik
- Wand- und Fußbodenheizung
- Trinkwasser-Wärmepumpen
- E-Auto Ladesäule
- Zisternen



Warum wir energetisch sanieren

Statistik Heizbetrieb			
Seit dem letzten Reset:	15.12.2023	12:24	
Schaltzyklen:	181		
Betriebsstunden:	1436	12	
Energieaufnahme:	729.728	kWh	
Energieabgabe:	5291.038	kWh	
Wirkungsgrad:	7.25		

Seit Aufzeichnungsstart:	15.12.2023	12:24	
Schaltzyklen:	181		
Betriebsstunden:	1436	12	
Energieaufnahme:	729.728	kWh	
Energieabgabe:	5291.038	kWh	
Wirkungsgrad:	7.25		



Finanzierung (Beispiel ZukunftsRaum II)

Finanzierung

Beschreibung	Investition
Wohnhaus (Bestand)	800.000 €
Nebenkosten Kauf	60.000 €
Sanierungs-/ Baumaßnahmen	2.500.000 €
Gesamtinvestition	3.360.000 €
	Finanzierung
Darlehen Volksbank	860.000 €
Darlehen KfW -> Programme 261 (Sanierung) + 297 (klimafreundlicher Neubau)	900.000 €
ISB (Investitions- und Strukturbank RLP) -> soziale Wohnraumförderung	750.000 €
Wohnungsbezogene Anteile + Mitgliederdarlehen -> zusätzliche Geschäftsanteile der künftigen Mieter	850.000 €
Summe	3.360.000 €

Finanzierung – Anteile & Miete (generell)

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

Ausblick: ZukunftsRaum III

- Kauf eines weiteren Hauses:
 - 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



Ausblick: ZukunftsRaum „Snug“

- Mitglieder des Mainzer Wohnprojekt snug e.V. (= „selbstbestimmte“, „nachhaltige“, „urbane“ „Gemeinschaft“) haben sich der ZukunftsRaum angeschlossen
- Erwerb eines Hauses in Mainz-Bretzenheim für ca. 9 Wohneinheiten



Wie geht's weiter?

- Regelmäßige Stammtische
- Besichtigungstermine ZukunftsRaum II
- Newsletter für Mitglieder, abgespeckter Newsletter für Interessierte
- Wir freuen uns über weitere Mitglieder!
- Wir suchen Investoren!
- Wir suchen weitere Häuser!

Kontakt

E-Mail-Adresse:

info@zukunftsraum.org

Weitere Infos:

www.zukunftsraum.org



Postanschrift:

ZukunftsRaum eG, Mainzer Str. 254, 55218 Ingelheim



The background image shows a residential area. On the left, there are large, leafy green trees. In the middle ground, there is a playground with a blue and red structure. To the right, a multi-story building with light-colored walls and several windows is visible. The sky is blue with some white clouds. The overall scene is bright and sunny.

Fragen? Ideen? Lust dabei zu sein?

EnergieCafé, 26. März 2025