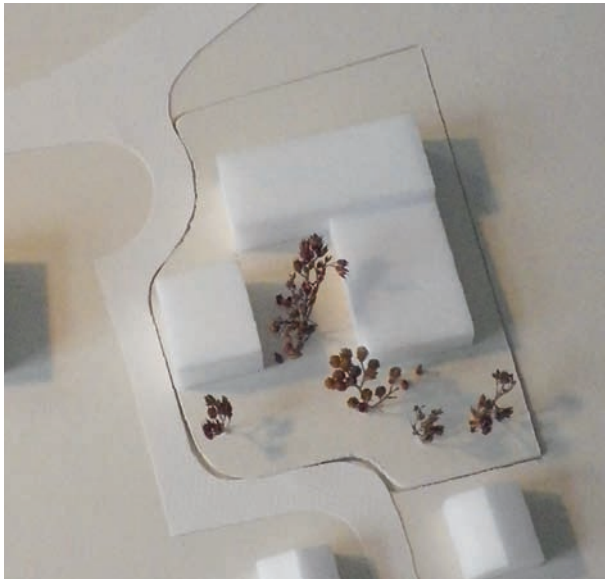




Mehrgenerationen-Wohnen  
& Ambulant betreute Wohngemeinschaften

# Landsham, An der Chaussee

## Innovatives Wohnprojekt „An der Chaussee“



Der Ortsteil Landsham gehört zur Gemeinde Pliening und bildet mit ihr die nördlichste Gemeinde im Landkreis Ebersberg. Hier baut die MARO Genossenschaft ab 2016 das Wohnprojekt „An der Chaussee“. Zusätzlich zum Mehrgenerationen-Wohnen werden auch 2 ambulant betreute Wohngemeinschaften errichtet. So entstehen bis Ende 2017 ca. 21 barrierefreie, genossenschaftliche Mietwohnungen mit Garten oder Balkon, 7 Büroeinheiten und 20 Einzelzimmer in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Finanziert wird der Bau der Wohnprojekte, ähnlich wie bei den Energiegenossenschaften, vor allem über die Einlagen der Mitglieder.

### Vorteile für Anleger

- **Soziale Rendite:** Sie ermöglichen eine gemeinschaftliche Wohnform und fördern damit gemeinschaftliche Selbsthilfe, Selbstbestimmtheit und Schutz vor Vereinsamung im Alter.
- **Ökologische Rendite:** Niedrigenergiehaus mit modernem Heizkonzept
- **Ökonomische Rendite:** faire Dividende mit bis zu 4% ab Einzug der Bewohner
- **Nachhaltige Rechtsform** mit Transparenz und starker Stellung der Mitglieder

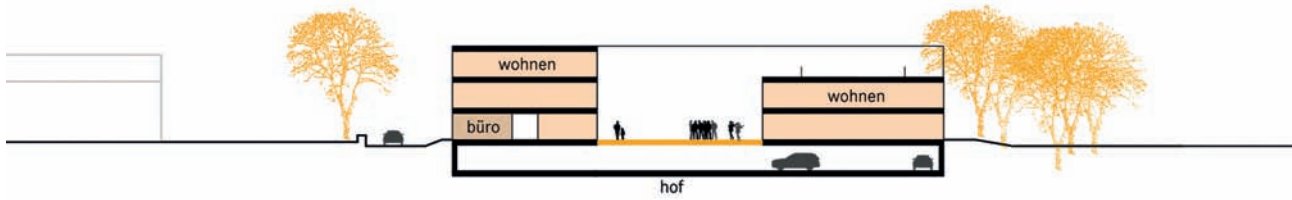
Eine Beteiligung ist für Mitglieder mit Interesse an einem Wohnplatz, aber auch für Anleger mit dem Wunsch nach einer sozial verantwortungsbewussten Geldanlage möglich. Die Genossenschaft zahlt Anlegern eine Dividende von bis zu 4% und erwirtschaftet diese durch die Vermietung der Wohnungen und Wohngemeinschaften. Unsere Projekte sind größtenteils durch bürgerschaftliches Engagement finanziert, weshalb sich jedes Mitglied bereits ab einem Anteil beteiligen kann.

### Stärken Sie Ihre Region und werden Sie ein Teil des Projektes „An der Chaussee“!



Die künftigen Bewohner werden als Gruppe in die Entstehung einbezogen. Als Mieter entscheiden Sie so in Belangen der Planung, Innenausstattung, Gestaltung der Hausgemeinschaft und dem gewünschten Dienstleistungsservice mit. „Mehr miteinander – als nebeneinander her“ wohnen, in einer lebendigen Hausgemeinschaft. Eine gesunde Mischung der Generationen ist uns wichtig, daher bieten wir vom Single-Apartment bis zur 5-Zimmer-Familienwohnung jede Größe an, auf Wunsch auch als Förderwohnung (Programm EOF) mit Zuschuss vom Landratsamt.

## Die Grundrisse



### Grundriss Erdgeschoss

- Büro-/Gewerbeflächen
- Gemeinschaftsräume
- Barrierefreie Wohnungen



### Grundriss 1. Obergeschoss

- Wohngemeinschaft (Demenz)
- Barrierefreie Wohnungen



### Grundriss 2. Obergeschoss

- Wohngemeinschaft (Pflege)
- Barrierefreie Wohnungen
- Dachterrasse



## Die Lage

Unweit des Ortskerns mit neu entstehendem Dorfplatz befindet sich das Grundstück „An der Chaussee“. Angrenzend wächst eine Wohnbebauung mit vorwiegend Doppelhaushälften und jungen Familien – östlich bleiben die Grünflächen erhalten – Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Der Ort mit ca. 5.200 Einwohnern liegt in der Region München unweit des Ismaninger Speichersees und schließt an die Gemeindeausläufer Kirchheims an. Im Umkreis von 20 km befinden sich die größeren Gemeinden Erding, Markt Schwaben, Poing, Ebersberg sowie die Stadt München. Die Erdinger Straße verbindet die Gemeinde Pliening mit dem Autobahnanschluss und ist für Pendler ideal. Der öffentliche Nahverkehr wird von Buslinien des RVO und des MVG bedient. In den Nachbarorten Poing und Kirchheim besteht jeweils eine S-Bahn Anbindung zur Innenstadt.

Landsham ist eine hübsche Gemeinde und noch durch einen ländlichen Charakter geprägt, was auch in den Ortstrukturen (Vereine, Organisationen, Nahversorgung) zum Ausdruck kommt. Seitens der Gemeinde wird daher ein Projekt für mehrere Generationen und eine Durchmischung von Versorgung, Wohnen und Gewerbe favorisiert.

## Ganzheitliches Mehrgenerationen-Konzept – amb. betreute Wohngemeinschaften

Täglich erkranken in Deutschland 100 Menschen neu an Alzheimer, ebenso steigt täglich die Zahl der Pflegebedürftigen. Durch veränderte Familienstrukturen ist die Betreuung eines demenzkranken Angehörigen und/oder die Pflege zu Hause immer seltener möglich. Zusätzlich wird der Wunsch, nicht ins Pflegeheim zu gehen, immer stärker. Daher sind die Alternativen zu stationären Pflegeeinrichtungen zunehmend gefragt.

Die Gemeinde Pliening unterstützt die Idee der ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Demenz und Pflege. Damit entsteht ein weiterer wichtiger Baustein im Angebotsmix der Region.

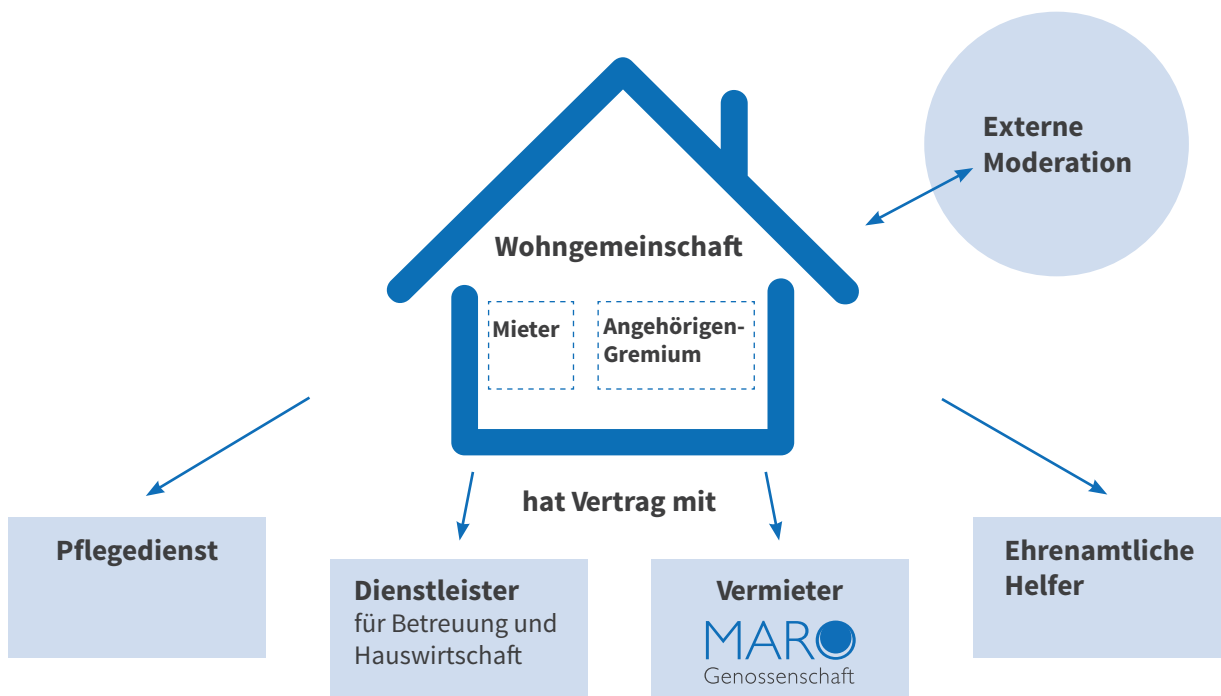
## Was ist das Besondere an ambulant betreuten Wohngemeinschaften?

Im Gegensatz zu stationären Einrichtungen steht in den Wohngemeinschaften die Betreuung und aktive Alltagsgestaltung im Vordergrund – nicht der pflegerische Prozess. Einen „Betreiber“ gibt es nicht – alle relevanten Entscheidungen zu Dienstleistungen, Alltagsgestaltung, Personalqualität und Betreuungsschlüssel können die Mieter bzw. deren Angehörige selbst mitbestimmen. Diese Entscheidungen werden im Rahmen eines sog. „Angehörigen-Gremiums“ getroffen. Selbstverständlich stellen wir für die ersten beiden Jahre eine bezahlte Moderation, um das Gremium auch in wirtschaftlichen, rechtlichen und gestalterischen Fragen fachkompetent zu unterstützen.

Ambulant betreute Wohnformen sind also besonders geeignet für Mieter und Angehörige, die nicht auf ihr Mitsprache- und Entscheidungsrecht verzichten wollen – auf eine individuelle Betreuung Wert legen und nach den Vorzügen einer häuslichen Versorgung suchen.

Selbstverständlich können auch für Wohngemeinschaften Fördermittel, Zuschüsse und die anerkannten Pflegesachleistungen beantragt werden. Um Ihre Kostenbelastung gering zu halten, fordern wir keine wohnungsbezogenen Pflichtanteile – die Mitgliedschaft ersetzt die Mietkaution.

Die Grafik zeigt den Aufbau einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft:



Ein ganzheitliches Mehrgenerationen-Konzept sollte aus unserer Sicht nicht nur Wohnen und Versorgungsstrukturen bieten, sondern vor allem den Betroffenen den Alltag erleichtern. Daher bieten wir im Projekt Landsham auch die Möglichkeit eine barrierefreie Wohnung anzumieten und bei Bedarf in die Wohngemeinschaft zu wechseln. Auch können Lebenspartner oder Familien sich für eine Wohnung und einen Platz in der Wohngemeinschaft bewerben: den Angehörigen nahe sein – aber auch mal vom anstrengenden Betreuungs- und Pflegealltag pausieren können – Zeit für die eigenen Bedürfnisse finden und Teil einer lebendigen Hausgemeinschaft werden.

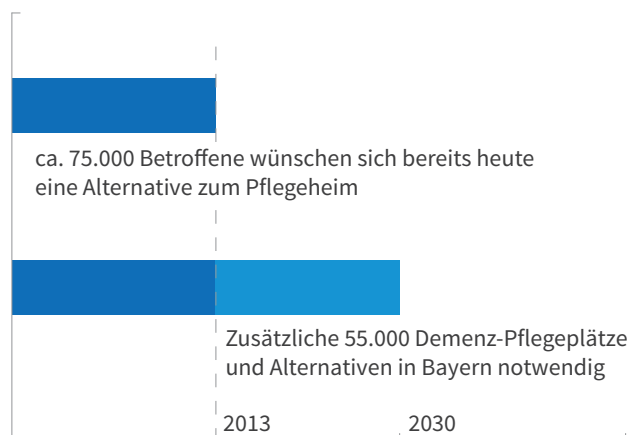
Unser bewährter Partner - die Alzheimer Gesellschaft Landkreis München - engagiert sich als gemeinnütziger Verein in der Planung und Gestaltung, sowie der intensiven Vorbereitung der Angehörigen.



Alzheimer Gesellschaft  
Landkreis München e.V.

#### Alzheimer Gesellschaft Landkreis München e.V.

- 6 Herbstwindgruppen mit ca. 30 Helfern (Tages- u. Nachmittagsbetreuung)
- etwa 350 Stunden Beratungs- und Hauseinsätze
- knapp 100 Mitglieder im Verein



Die MARO Genossenschaft bietet Mitgliedern die Möglichkeit, sich durch das Zeichnen von Genossenschaftsanteilen auch am Bau und der Vermietung der Wohngemeinschaft zu beteiligen.

## Bauliche und finanzielle Rahmendaten

Bauliche Rahmendaten	
Standort	An der Chaussee 1+3, 85652 Landsham-Pliening
Größe	Grundstück ca. 3.738 qm
Wohnfläche	In beiden Gebäuden entsteht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 2.300qm, zusätzlich ca. 210qm Büroflächen
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur ist ausgelegt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.
Wohnungen	21 barrierefreie Mietwohnungen (30-100qm Wohnfläche) 20 Einzelzimmer in den Wohngemeinschaften (ca. 30qm)
Ausstattung	Barrierefreie Bauweise mit Aufzug. Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse, sowie ein Kellerabteil und ist nach modernen Standards ausgestattet.
Bauweise	Holz-Hybrid-Bauweise, KfW Effizienzhaus 55
Baubeginn	Herbst 2016
Einzug	Ende 2017
Finanzielle Rahmendaten	
Miete pro qm	Freifinanziert 11,60 € kalt pro Monat (ohne Förderung) Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft ca. 550€ pro Monat Nebenkosten etwa 2,00 € pro Monat
Gesamtmieteinnahmen	374.600 € p.a. (inkl. Stellplätzen)
Mietrendite	Mietrendite nach Abzug von Finanzierungs- und Verwaltungskosten, vor Dividende und Rückstellung für Instandhaltung: 3,55%
Investitionsvolumen	10,7 Mio. € für Grundstück, Bau und Anlaufkosten
Finanzierungsplanung	
Wohnungsbezogene Anteile	791.000,- € entspricht 7%
Anleger-Anteile	2.076.000,- € entspricht 20%
Zuschuss Regierung v. Obb.	331.000,- € entspricht 3%
KfW-Kredit	3.500.000,- € entspricht 33%
LaBo-Darlehen	2.219.000,- € entspricht 21%
Bankdarlehen	1.743.000,- € entspricht 16%
<b>Gesamtes Investitionsvolumen</b>	<b>10.660.000,- €</b>

## Eine sichere Investition mit hoher sozialer Wirkung

Jede natürliche bzw. rechtliche Person kann sich durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an dem Projekt beteiligen. Die Anteile an unserer Genossenschaft sind eine solide, nachhaltige und sachwertgedeckte Geldanlage.

Konditionen der Beteiligung	
<b>Gesellschaft</b>	MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG
<b>Beteiligungsart</b>	Genossenschaftsanteile; Höhe eines Anteils 500,- €
<b>Zur Zeichnung freigegebene Anteile</b>	4.152 Anteile, dies entspricht 2.076.000 €. Zur Unterscheidung sprechen wir von „Anleger-Anteilen“ (siehe nächste Zeile)
<b>Beteiligungshöhe</b>	Keine Mindestbeteiligung. Jeder soll sich beteiligen können. Voraussetzung dafür ist eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft, die durch Zeichnung von 3 unverzinsten „Mitglieds-Anteilen“ (insgesamt 1.500 €) erworben wird.
<b>Verwendung der Mittel</b>	Ihre Beteiligung ist projektgebunden. Damit wird Ihre Geldanlage nur in dem von Ihnen angegebenen Projekt verwendet.
<b>Ausgabeaufschlag, Provisionen</b>	Als Genossenschaft erheben wir keine Ausgabeaufschläge und bezahlen keine Abschlussprovisionen.
<b>Zeichnungsstart</b>	1. November 2015
<b>Dividende</b>	Dividende ist mit 4% ab Einzug kalkuliert. Beispiel: eine Beteiligung mit 100 Anleger-Anteilen / 50.000 € führt zu einer Dividende von 2.000 € pro Jahr.
<b>Dividendenzahlung</b>	Nach der Mitgliederversammlung des jeweiligen Jahres fürs Vorjahr
<b>Kündigungsfrist</b>	Bis 75.000 € ist die Kündigungsfrist ein Jahr zum Jahresende. Gestaffelte Auszahlung bei höheren Beträgen.
<b>Nachschusspflicht / Haftung</b>	Ausgeschlossen / Haftung auf Einlage beschränkt
<b>Prüfungsverband</b>	Kontrolle und beratende Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband VdW Bayern
<b>Rechtsposition des Anlegers</b>	Mitglied der Genossenschaft
<b>Steuerliche Behandlung</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen

## Ambulante Wohngemeinschaften und Mehrgenerationen-Wohnen Landsham

### 1. Prämissen

Die Planbilanzen orientieren sich am handelsrechtlichen Schema.

Bei der Erstellung des Wirtschaftsplans gingen wir von einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft aus.

### 2. Einzelne Ertrags- und Aufwandspositionen

#### a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

##### Sollmieten

Es sind 2 Ambulant betreute Wohngemeinschaften und 21 Wohnungen in zwei Gebäuden im Modell

„Mehrgenerationen-Wohnen“ geplant, insgesamt ca 2.300 qm Wohnfläche.

Pro qm Wohnfläche ist eine Nettomiete in Höhe von € 11,60 monatlich und pro WG-Platz eine Nettomiete von € 550 monatlich angesetzt.

Bei der Entwicklung der Sollmieten wird zunächst keine jährliche Steigerung zugrundegelegt.

Eine Mieterhöhung bei Neuvermietung ist nicht berücksichtigt bzw. derzeit nicht vorgesehen.

Die Bezugsfertigkeit wird zum 01.01.2018 angenommen.

Folgende Auslastung wird erwartet:

zum 01.01.2018	21 Wohnungen inkl. Gewerberäume insg. 1.500 qm x 12 Monate	208.800
zum 01.07.2018	2 Ambulante Wohngemeinschaften insg. 800 qm x 6 Monate	65.760
dementsprechend ergibt sich für das erste Jahr 2018 eine Sollmiete von €		274.560

Die Sollmieten sind reine Nettomieten und beinhalten keine Gebühren/Zuschläge.

Erlösschmälerungen wurden mit 2% für die Wohnungen und 5% für die Wohngemeinschaften angesetzt, bis auf das Jahr des Erstbezugs.

Umsätze aus Teilschulderlass erfolgen voraussichtlich i.H.v. 5% von € 3.500.000.

#### b) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Kein Ansatz nicht abrechenbarer Betriebskosten, da Vollumlage neben der Miete unterstellt wird.

Instandhaltung: Für die ersten 5 Jahre wurden keine Kosten aufgrund Mängelhaftung (Neubau) angesetzt.

Dennoch werden kalkulatorisch 9 EUR pro qm in der Miete erhoben und sollen Rücklagen zugeführt werden.

#### c) Personal- und Sachaufwand

Enthalten sind Personal- und Sachaufwand für den Verwaltungsbereich. Instandhaltungs- und

Betriebskostenbereich sind darin nicht enthalten. Der Ausgangswert ist das Jahr 2018; Kostensteigerungen wurden mit 2% angenommen.

Das Gehalt der Vorstände wird zwar mit den Mieten erhoben, bis die eG auf breiterer Basis steht (d.h. weitere Projekte realisiert sind),

verzichten die Vorstände auf ein Gehalt. Ziel ist es, eine attraktive Dividende zahlen zu können.

#### d) Abschreibungen auf Sachanlagen

Bei den Abschreibungen für das Mehrgenerationen-Wohnen wurde eine Nutzungsdauer von 80 Jahren und ein Abschreibungssatz in Höhe von 1,25 % pro Jahr aus EUR 4.947.000 angenommen.

Bei den Abschreibungen wurde für die Wohngemeinschaften eine Nutzungsdauer von 60 Jahren und ein Abschreibungssatz in Höhe von 1,67 % pro Jahr aus EUR 2.663.000 angenommen.

Eine mögliche Sonderabschreibung (aufgrund Berechnung „beizulegender Wert“) wurde nicht angenommen..

#### e) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Erbpachtzins ist mit 18.780€ pro Jahr angesetzt. Eine Anpassung ist erstmals für das 6. Jahr nach Bezug gemäß Verbraucherpreisindex vorgesehen.

Bei den Bilanzierungs- und Prüfungskosten berücksichtigen wir jährliche Kosten von:

Laufende Buchhaltung und Verwaltung Objekt	7.790,00
Umlage Jahresabschluss, Prüfungskosten, Verbandsbeitrag	11.070,00
	18.860,00

In den Kosten für die laufende Buchhaltung ist auch die Erstellung der Betriebskostenabrechnung enthalten.

#### f) Zinsaufwand

In der planmäßigen Entwicklung der Zinsen ist die fortlaufende Entschuldung berücksichtigt.

Der Zinsaufwand für in der Bauphase abgerufenen Darlehenteile ist nicht berücksichtigt, da dieser als Teil der Nebenkosten aktiviert wird.

### 3. Zusammenstellung

Der Wirtschaftsplan ergibt sich unter Einbeziehung dieser Prognosezahlen aus der nachfolgenden Übersicht:



# GuV / Ergebnisplanung

	Plan 2.016	Plan 2.017	Plan 2.018	Plan 2.019	Plan 2.020	Plan 2.021	Plan 2.022	Plan 2.023	Plan 2.024	Plan 2.025	Plan 2.026	Plan 2.027
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>												
aus der Hausbewirtschaftung	0	0	303.759	369.519	369.519	369.519	369.519	369.519	369.519	369.519	369.519	369.519
Sollmieten Wohnungen inkl. Gewer	0	0	274.560	340.320	340.320	340.320	340.320	340.320	340.320	340.320	340.320	340.320
Sollmieten Garagen u. Stellplätze	0	0	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840	39.840
Erlöschmälerungen 2%	0	0	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641	-10.641
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303.759</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>												
aus Teilschuldertass	0	175.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss Wohnraumförderung Regierung	0	331.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Rohergebnis</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>303.759</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>	<b>369.519</b>
Personalaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Löhne und Gehälter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Abschreibungen</b>												
auf Wohnbauten	0	0	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	18.860	19.332	19.815	20.310	20.818	21.338	21.872	22.419	22.979	23.554
Sächliche Aufwendungen	0	0	18.860	19.332	19.815	20.310	20.818	21.338	21.872	22.419	22.979	23.554
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>												
Zinsaufwand	0	0	94.794	91.027	88.963	86.868	84.743	82.587	80.398	78.178	75.924	73.637
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>83.885</b>	<b>152.940</b>	<b>154.521</b>	<b>156.120</b>	<b>157.738</b>	<b>159.374</b>	<b>161.028</b>	<b>162.702</b>	<b>164.395</b>	<b>166.108</b>
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>83.885</b>	<b>152.940</b>	<b>154.521</b>	<b>156.120</b>	<b>157.738</b>	<b>159.374</b>	<b>161.028</b>	<b>162.702</b>	<b>164.395</b>	<b>166.108</b>
<i>nachrichtlich: mögliche Dividende (max 4% auf Anleger-Anteile)</i>	0	0	24.912	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040
<i>nachrichtlich: mögliche Rücklagen (gesetzlich und Instandhaltung)</i>	0	0	58.973	69.900	71.481	73.080	74.698	76.334	77.988	79.662	81.355	83.068

## II. Investitionsplan

Der Kaufpreis für das Grundstück ist im September 2016 zu zahlen.

### Baumaßnahmen

Die Baukosten (ohne Grundstück) belaufen sich auf € 7.610.000 (Stand Jan 2016).

Die Finanzierung soll in Höhe von € 7.462.000 durch Darlehen erfolgen:

Förderdarlehen der KfW	3.500.000 €
EOF Objektdarlehen	770.000 €
EOF Belegungsabh. Darlehen	1.449.000 €
Kapitalmarktdarlehen	1.743.000 €

restlich (€ 3.198.000) durch Eigenkapital in Form von Geschäftsanteilen/Geschäftsguthaben.

Von diesen Geschäftsanteilen sind € 791.000 unverzinsliche Wohnungspflichtanteile. € 2076.000 sind Anleger-Anteile und restliche € 331.000 Zuschüsse der Regierung von Oberbayern.

Es wird angenommen, dass Mitglieder im Durchschnitt 10.000 € bei der eG zeichnen, zzgl. der Pflichtanteile von 1.500 €.

Etwa 50% der wohnenden Mitglieder werden Anleger-Anteile zeichnen - tendenziell größere Beträge. Wir gehen von 15 \* € 25.000 aus.

Bei 50 neuen Mitgliedern wären somit € 75.000 verfügbar. Konservativ werden € 0 der € 75.000 für die Finanzierung der Baukosten

herangezogen, der Rest dient als Liquiditätspuffer. Ab 2018 werden 41 zusätzliche (wohnende) Mitglieder angesetzt.

Es sind Anleger-Anteile i.H.v. € 2.076.000 für Dividendenzahlungen vorzusehen, gemäß Satzung max 4%.

**Bei den KfW-Darlehen wird ein Teilschuldertass von 5% erwartet, da das Gebäude KfW-55-Energieeffizienzstandard haben wird.**

## III. Mittelfristiger Investitionsplan

Aus den vorstehenden Planungen (Wirtschaftsplan) wurde eine Zusammenstellung der Liquiditätsentwicklung abgeleitet.

Dazu wurden aus dem Wirtschaftsplan die Abschreibungen eliminiert und die Tilgungen für die Verbindlichkeiten einbezogen (Neudarlehen: steigender Tilgungsanteil).

Unter Zugrundelegung der Planzahlen ergibt sich im Prognosezeitraum folgende finanzielle Entwicklung:

# Planbilanzen

	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Aktiva</b>												
<b>Anlagevermögen</b>												
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.450.000</b>	<b>9.138.000</b>	<b>10.553.779</b>	<b>10.447.558</b>	<b>10.341.338</b>	<b>10.235.117</b>	<b>10.128.896</b>	<b>10.022.675</b>	<b>9.916.454</b>	<b>9.810.233</b>	<b>9.704.013</b>	<b>9.597.792</b>
Grund und Boden	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000	3.050.000
Gebäude	400.000	6.088.000	7.503.779	7.397.558	7.291.338	7.185.117	7.078.896	6.972.675	6.866.454	6.760.233	6.654.013	6.547.792
<b>Umlaufvermögen</b>												
Flüssige Mittel: Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	26.400	0	3.171	13.503	23.352	32.705	41.550	49.875	57.667	64.912	71.596	77.706
nachrichtlich: Liquiditätspuffer aus Mitgliedsanteilen	37.500	75.000	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>												
Geldbeschaffungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.476.400</b>	<b>9.138.000</b>	<b>10.556.951</b>	<b>10.461.062</b>	<b>10.364.689</b>	<b>10.267.822</b>	<b>10.170.446</b>	<b>10.072.550</b>	<b>9.974.121</b>	<b>9.875.145</b>	<b>9.775.609</b>	<b>9.675.497</b>
<b>Passiva</b>												
<b>Eigenkapital</b>												
Gezeichnetes Kapital												
wohnungsbezogene Pflicht-Anteile der Bewohner	316.400	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000	791.000
Kapitalrücklage												
weitere Anteile der Mitglieder (= "Anleger-Anteile")	1.660.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000	2.076.000
Gewinnrücklagen												
Gesetzliche Rücklage	0	0	0	8.388	23.682	39.135	54.747	70.520	86.458	102.561	118.831	135.270
Instandhaltungs- u. allg Rücklage	0	0	506.000	556.584	611.190	667.219	724.687	783.611	844.008	905.893	969.285	1.034.201
Bilanzgewinn												
Jahresfehlbetrag/-überschuss	0	506.000	83.885	152.940	154.521	156.120	157.738	159.374	161.028	162.702	164.395	166.108
Einstellungen in/Entnahme aus Instandhaltungs- u allg. Rücklage	0	506.000	50.584	54.606	56.029	57.468	58.924	60.396	61.886	63.392	64.916	66.457
Einstellungen in/Entnahme aus gesetzliche Rücklage	0	0	8.388	15.294	15.452	15.612	15.774	15.937	16.103	16.270	16.440	16.611
nachrichtlich: Ausschüttung von Dividenden	0	0	24.912	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040	83.040
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>1.976.400</b>	<b>3.373.000</b>	<b>3.431.973</b>	<b>3.501.873</b>	<b>3.573.354</b>	<b>3.646.434</b>	<b>3.721.132</b>	<b>3.797.465</b>	<b>3.875.454</b>	<b>3.955.116</b>	<b>4.036.471</b>	<b>4.119.538</b>
<b>Rückstellungen</b>												
Pensionen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verbindlichkeiten</b>												
Verbindlichkeiten langfristige	1.500.000	5.765.000	7.124.978	6.959.189	6.791.335	6.621.388	6.449.315	6.275.085	6.098.668	5.920.029	5.739.138	5.555.959
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>												
Geldbeschaffungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.476.400</b>	<b>9.138.000</b>	<b>10.556.951</b>	<b>10.461.062</b>	<b>10.364.689</b>	<b>10.267.822</b>	<b>10.170.446</b>	<b>10.072.550</b>	<b>9.974.121</b>	<b>9.875.145</b>	<b>9.775.609</b>	<b>9.675.497</b>
<b>Plankapitalflussrechnung</b>												
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>83.885</b>	<b>152.940</b>	<b>154.521</b>	<b>156.120</b>	<b>157.738</b>	<b>159.374</b>	<b>161.028</b>	<b>162.702</b>	<b>164.395</b>	<b>166.108</b>
+ Abschreibungen beim Anlagevermögen	0	0	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221	106.221
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Cashflow (DVFA/SG)</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>190.105</b>	<b>259.161</b>	<b>260.742</b>	<b>262.341</b>	<b>263.958</b>	<b>265.594</b>	<b>267.249</b>	<b>268.923</b>	<b>270.616</b>	<b>272.328</b>
-/+ Zunahme/Abnahme langfristiger Aktiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme Grundstücke UV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>190.105</b>	<b>259.161</b>	<b>260.742</b>	<b>262.341</b>	<b>263.958</b>	<b>265.594</b>	<b>267.249</b>	<b>268.923</b>	<b>270.616</b>	<b>272.328</b>
- planmäßige Tilgungen (Kreditinstitute)	0	0	-162.022	-165.789	-167.853	-169.948	-172.073	-174.229	-176.418	-178.638	-180.892	-183.179
- planmäßige Tilgung (Investitionstätigkeit)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung</b>	<b>0</b>	<b>506.000</b>	<b>28.083</b>	<b>93.372</b>	<b>92.889</b>	<b>92.393</b>	<b>91.885</b>	<b>91.365</b>	<b>90.832</b>	<b>90.285</b>	<b>89.724</b>	<b>89.150</b>
+/- Ein-/Auszahlungen Anlagevermögen	-3.450.000	-5.688.000	-1.522.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.450.000</b>	<b>-5.688.000</b>	<b>-1.522.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+ Ausgabe von weiteren Anteilen („Anleger-Anteile“)	1.660.000	416.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Ausgabe von Wohnungs-Pflichtanteilen	316.400	474.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Bereitstellung von Darlehen	1.500.000	4.440.000	1.522.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ausschüttung von Dividenden	0	0	-24.912	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040	-83.040
- außerplanmäßige Tilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Erträge aus Teilschulderlassen	0	-175.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.476.400</b>	<b>5.155.600</b>	<b>1.497.088</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>	<b>-83.040</b>
= <b>zahlungswirksame Veränderung Finanzmittelbestand</b>	<b>26.400</b>	<b>-26.400</b>	<b>3.171</b>	<b>10.332</b>	<b>9.849</b>	<b>9.353</b>	<b>8.845</b>	<b>8.325</b>	<b>7.792</b>	<b>7.245</b>	<b>6.684</b>	<b>6.110</b>
+ <b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>0</b>	<b>26.400</b>	<b>0</b>	<b>3.171</b>	<b>13.503</b>	<b>23.352</b>	<b>32.705</b>	<b>41.550</b>	<b>49.875</b>	<b>57.667</b>	<b>64.912</b>	<b>71.596</b>
= <b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>26.400</b>	<b>0</b>	<b>3.171</b>	<b>13.503</b>	<b>23.352</b>	<b>32.705</b>	<b>41.550</b>	<b>49.875</b>	<b>57.667</b>	<b>64.912</b>	<b>71.596</b>	<b>77.706</b>
nachrichtlich: Liquiditätspuffer aus Mitgliedsanteilen	37.500	75.000	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500
nachrichtlich: Zuwachs an Mitgliedsanteilen	37.500	37.500	61.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Risiken und Maßnahmen

Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

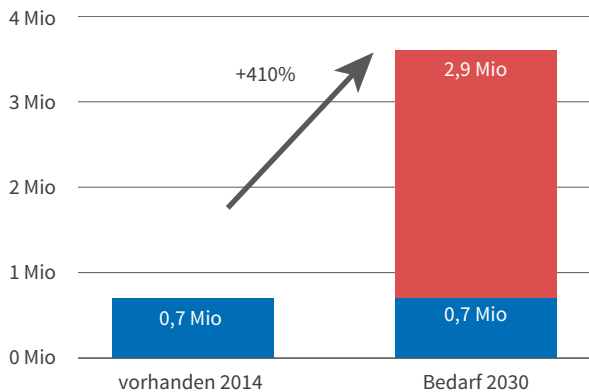
Risiken der Beteiligung	
<b>Dividendenrisiko</b>	Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. Jedes Immobilienprojekt wird so kalkuliert, dass Sie als Anleger 4% Dividende erhalten. Dennoch gibt es keine Garantie, dass eine Dividende in voller Höhe ausgeschüttet werden kann.
<b>Vermietungsrisiko in den Wohngemeinschaften</b>	Bei einer ungenügenden Auslastung kann die Genossenschaft die 4% Dividende nicht erwirtschaften. Durch die hohe soziale Wirkung und die positive Ausstrahlung des Mehrgenerationen-Wohnens sind die Belegungszahlen bei den bestehenden Wohnprojekten sehr gut. Da die Bewohner eine Mitsprache bei der Nachbelegung frei werdender Wohnungen haben, schlagen diese oft passende Bewohner vor.
<b>Insolvenzrisiko der Genossenschaft</b>	Die Anleger haften bei Insolvenz mit der Höhe ihrer Anteile. Weitergehende Forderungen sind ausgeschlossen. Bei Insolvenz werden die Sachwerte der Genossenschaft verkauft. Nach Rückzahlung aller Schulden werden die Anteile mit einer Verlustbeteiligung ausbezahlt, dem sog. „Auseinandersetzungsguthaben“. Ein Totalverlust Ihrer Beteiligung ist möglich. Um dies zu vermeiden wird die MARO Genossenschaft regelmäßig einem strengen Prüfverfahren durch den Genossenschaftsverband unterworfen, das uns eine kontinuierliche Verbesserung von Betrieb und Verwaltung auferlegt.
<b>Risiko von Sonderabschreibungen</b>	Wenn die Genossenschaft Grundstücke zu teuer einkauft, oder zu so hohen Kosten baut, dass die notwendigen Mieten nicht erzielt werden können, wird der Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes eine Sonderabschreibung verlangen. Diese müsste dann aus den Gewinnen ausgeglichen werden, so dass für längere Zeit keine Dividenden gezahlt werden könnten, obwohl die Liquidität dafür eigentlich vorhanden wäre. Daher wird jedes Projekt mittels einer Planbilanz und marktfähigen Mieten durchgerechnet (siehe vorherige Seiten).
<b>Risiko der Mittelverwendung</b>	Damit der Vorstand die Anleger-Anteile auch wirklich nur im zugeordneten Projekt verwenden kann, werden diese Anteile auf ein eigenes Konto überwiesen, über das nur die Aufsichtsräte verfügen. Erst bei Nachweis der vollständigen Projekt-Finanzierung und nach Beschluss des Aufsichtsrates wird das Geld auf ein Konto überwiesen, auf das der Vorstand Zugriff hat.

## Bedarf und Nachfrage steigen

Unsere Gesellschaft verändert sich. Weil die nachkommende Generation immer häufiger wegzieht, fehlt der alltägliche Kontakt und Zusammenhalt von Kindern, Eltern und Großeltern. Jahrhunderte lang wohnten und lebten unsere Vorfahren in einem engen Familienverbund. Heute entdecken viele Menschen den Wert und die Vorteile einer Gemeinschaft neu.

Zusätzlich besteht ein akuter Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum.

### Bedarf barrierefreie Wohnungen

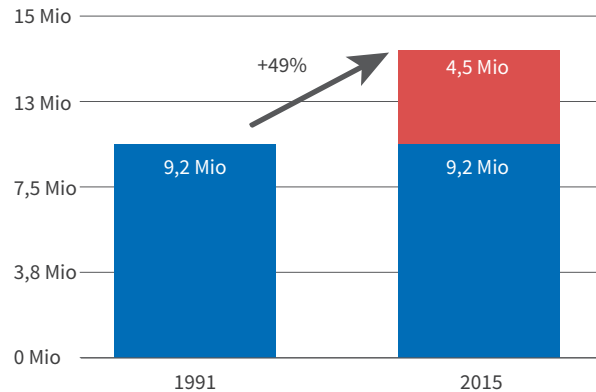


#### Ausgangslage

Bis 2030 werden in Deutschland etwa 2,9 Mio zusätzliche altersgerechte, barrierefreie Wohnungen benötigt.

Quelle: Prognos AG / kfw

### Immer mehr Alleinstehende



#### Steigende Nachfrage

In einer Reihenhaussiedlung kann es einsam werden. Viele suchen daher aktiv das Wohnen in einer offenen, kommunikativen Nachbarschaft.

Quelle: Destatis

Die MARO Genossenschaft ist ein Pionier für den Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im ländlichen Raum. MARO handelt als Partner von Kommunen, Vereinen und bürgerschaftlichen Initiativen, die Wohnprojekte planvoll und systematisch umsetzen möchten.

Das hohe Interesse bei den Bürgern führt inzwischen dazu, dass MARO von Kommunen aktiv angesprochen wird, um bei ihnen Projekte umzusetzen - häufig zu vergünstigten Grundstücks-Konditionen und mit breitem Rückhalt in Politik und Bevölkerung.

Ihre Ansprechpartner

#### Inge Schmidt-Winkler

Telefon: 08035 - 963 6970

Mobil: 0174 - 347 347 9

E-Mail: [i.schmidt@maro-genossenschaft.de](mailto:i.schmidt@maro-genossenschaft.de)

#### Martin Okršlar

Telefon: 08841 - 488 917

Mobil: 0151 - 560 21 974

E-Mail: [m.okrslar@maro-genossenschaft.de](mailto:m.okrslar@maro-genossenschaft.de)

### MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG

Buchenweg 14

82441 Ohlstadt

Telefon: 08841 - 488 917

Telefax: 08841 - 488 918

Registergericht: Amtsgericht München, GnR 2617

Vorstand: Martin Okršlar, Inge Schmidt-Winkler

Aufsichtsratsvorsitzender: Guntram Windels

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Dieses Projekt wird gefördert vom  
Freistaat Bayern  
mit Mitteln aus dem  
Bayerischen Wohnungsbauprogramm

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Bayern.  
Die Zukunft.