



Mehrgenerationen-Wohnen

Wolfratshausen

Altes Krankenhaus – Sauerlacher Straße

Die Entscheidung für ein MARO Wohnprojekt bedeutet mehr als nur günstig wohnen!

Zukunft gemeinsam gestalten

Die MARO eG baut Mehrgenerationenhäuser, Pflege- und Demenz-Wohngemeinschaften. Dabei steht die Realisierung von Wohnraum als Gemeingut im Vordergrund.

MARO eG bietet für die künftigen Bewohner/innen ein Mitspracherecht und einen Entscheidungsspielraum bei der Bewirtschaftung des Hauses und der Gestaltung der Außenanlagen sowie der Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsraum und Gästeapartment. Die MARO eG fördert selbstbestimmtes, nachbarschaftliches Wohnen. Dies gelingt, wenn die Bewohner/innen eine gute Hausgemeinschaft bilden.

Gemeinsam und mit der Erfahrung der MARO eG finden sich Menschen zu lebendigen Hausgemeinschaften zusammen. Die Bildung einer guten Hausgemeinschaft beginnt schon 1-2 Jahre vor dem Einzug und wird von der MARO eG begleitet. Das bedeutet: einmal monatlich treffen sich die zukünftigen Bewohner/innen mit dem Projektleiter der MARO eG für ca. 2 Stunden. An diesen Treffen werden alle relevanten Themen für eine gute Hausgemeinschaft bearbeitet. In der Praxis übernehmen Bewohner Hausmeisterarbeiten und senken damit ihre monatlichen Betriebskosten.

Wer in ein Mehrgenerationenhaus der MARO eG zieht, trifft auch die Entscheidung – über die eigene Familie hinaus – als Teil der Bewohnergruppe einen Beitrag für ein zukunftsweisendes, gutes Miteinander zu leisten, Verantwortung zu übernehmen

und Zusammenhalt vorzuleben. Jede Bewohnergruppe hat eine eigene Identität, Werte und Überzeugungen. Dies wird im Bewohnerprozess erforscht, erprobt, erfahren, gelebt und bildet die Basis für die Gestaltung des Alltags im Mehrgenerationenhaus.

Bei der MARO eG sind alle Mieter zugleich auch Eigentümer und damit für die Qualität und den Erhalt des Wohnbestandes gemeinsam verantwortlich. Dadurch entwickelt sich eine neue Sichtweise auf das gemeinsam verwaltete Eigentum, die eigene Wohnung und die Hausgemeinschaft.

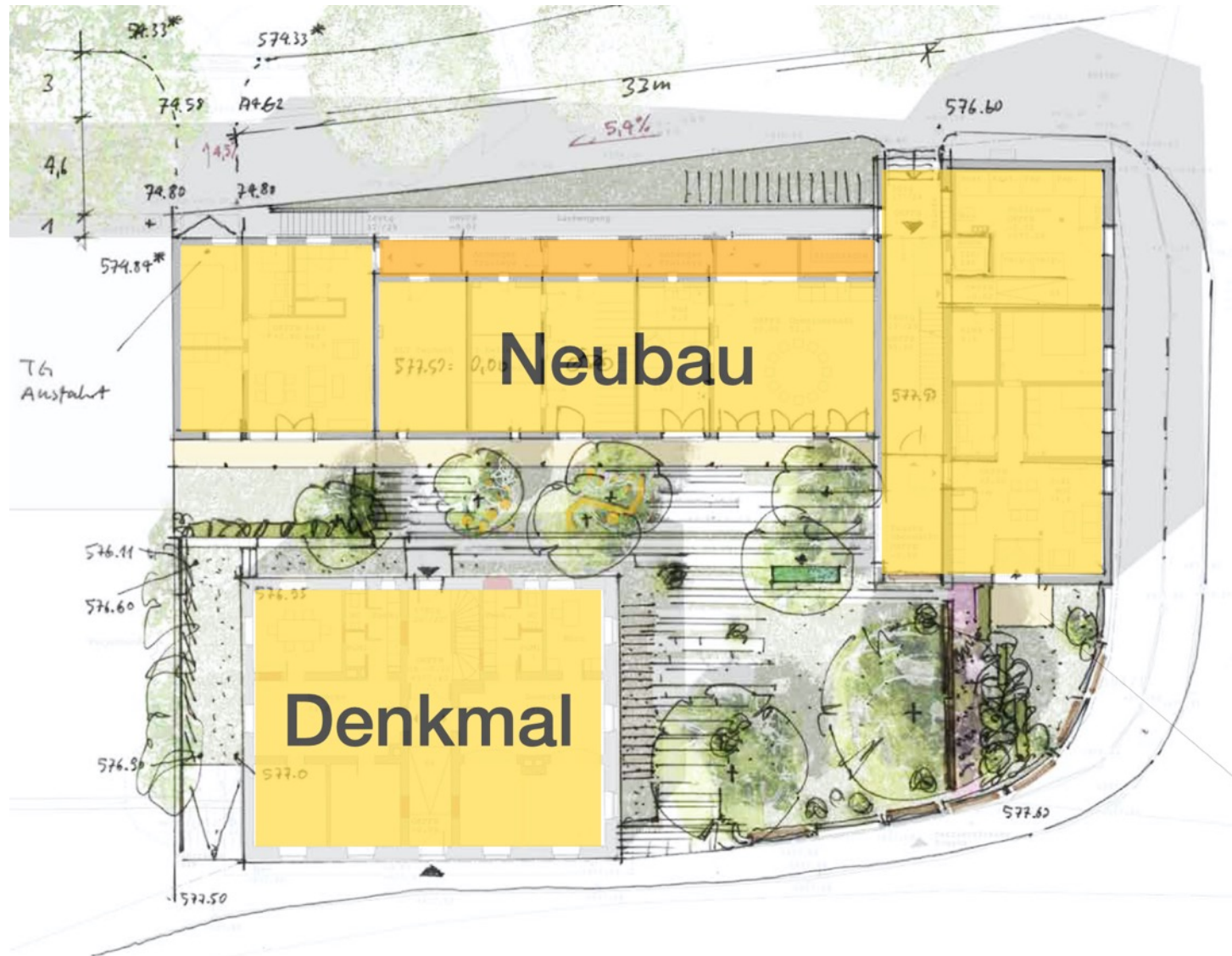
Organisation und Strukturen für ein selbstbestimmtes, nachbarschaftliches Wohnen werden gemeinsam erarbeitet. So werden beispielsweise im Bewohnerprozess die Bildung von Arbeitsgemeinschaften, hausspezifischen Anforderungen, Themen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung ausführlich besprochen, Verantwortliche gefunden und Hilfestellungen für den Alltag mit auf den Weg gegeben.

Lage in Wolfratshausen



Das Grundstück an der Sauerlacher Straße ist zentral zwischen Loisach und dem S-Bahnhof gelegen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Grundschule, Realschule, Kreisklinik sowie etliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Auch die Altstadt mit der zentralen Einkaufsstraße ist fußläufig, mittels des über die Loisach führenden Sebastiani-Stegs, zu erreichen.

Aussenanlagen



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss – 1. Obergeschoss



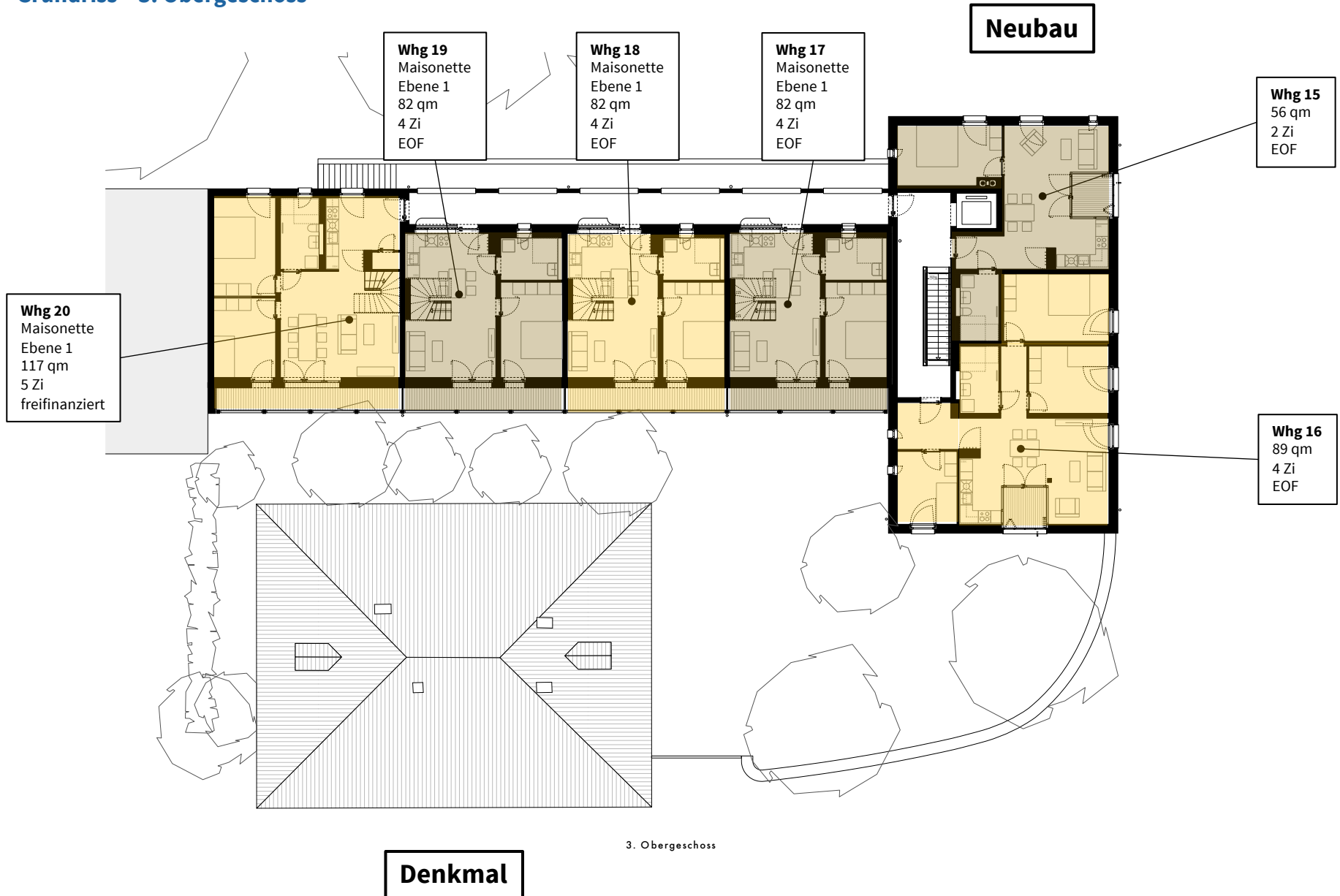
1. Obergeschoss

Grundriss – 2. Obergeschoss

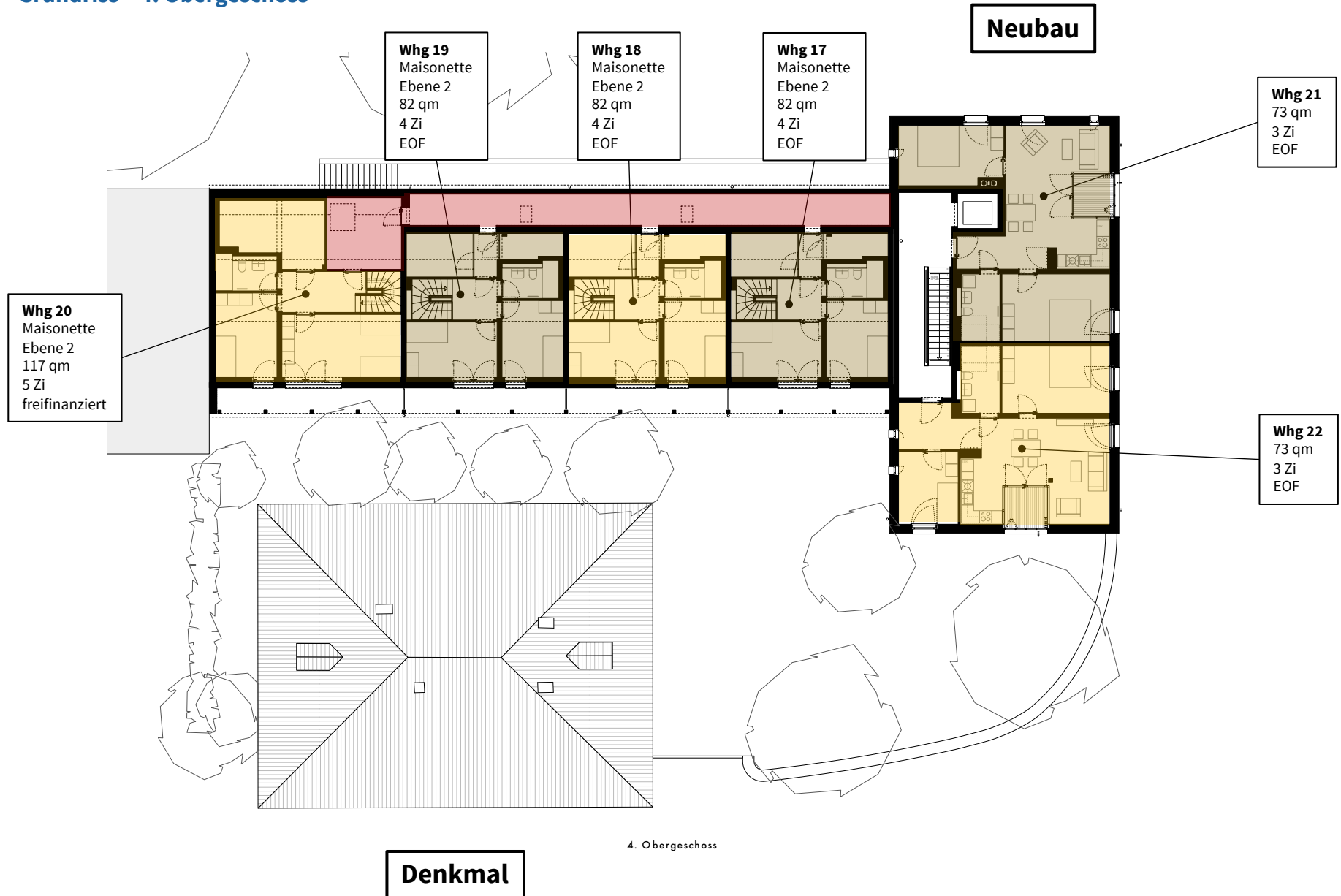


2. Obergeschoss

Grundriss – 3. Obergeschoss

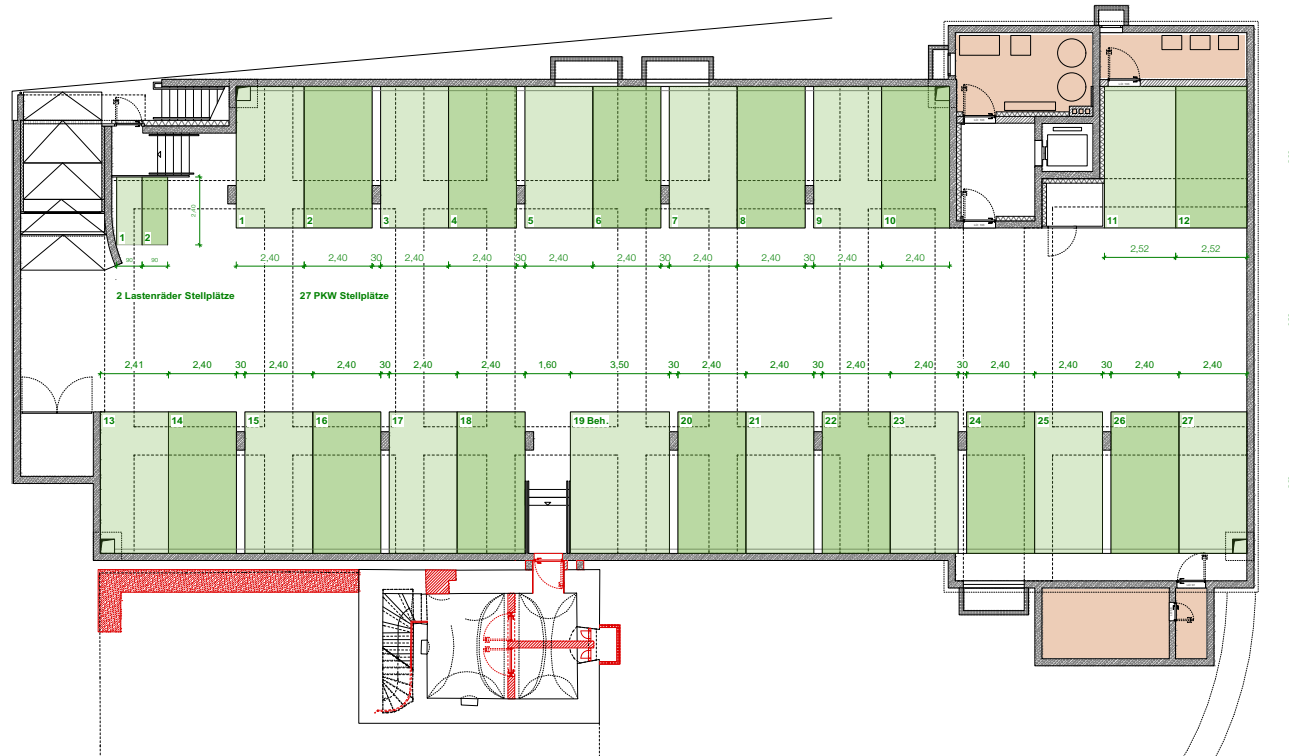


Grundriss – 4. Obergeschoss



Grundriss – Untergeschoss

Neubau



Denkmal

Ansicht von Süden – Sauerlacher Straße



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Norden - Hammerschmiedweg



Ansicht von Norden - Hammerschmiedweg



Ansicht von Süd-Osten – Sauerlacher Straße / Am Floßkanal



Besonderheiten im Objekt

Mobilitätskonzept / PKW-Beschränkung

Die MARO Genossenschaft setzt in Wolfratshausen ein Mobilitätskonzept um, bestehend aus:

- PKW-Beschränkung pro Wohnung auf max.1 PKW (20 Stellplätze für 24 Wohnungen)
- CarSharing-Station in der Tiefgarage (ggf. mit Kostenumlage)
- Elektro-Lastenfahrrad vom Vermieter gestellt
- ADFC-konform Fahrradabstellmöglichkeiten

Diese Faktoren führen nicht nur zu einer ökologischeren Mobilität, sondern auch zu günstigeren Mieten, da so eine teure, große Tiefgarage vermieden werden konnte. Die Mieten wären deutlich höher, wenn die MARO die Tiefgarage hätte bauen müssen.

Photovoltaik-Anlage auf dem Dach / Mieterstrommodell

Zusammen mit einem Partner realisiert die MARO ein Mieterstrommodell: auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert, die Strom erzeugt. Dieser Strom wird vom Partner an die Mieter im Haus abgegeben und ist günstiger als der übliche Grundtarif mit „Graustrom“ (üblicher Kohle-Atom-Öko-Mix).

Objektdaten

Einheit Bezeichnung	Whg Nr	Lage im Objekt	Objekt-Art Anzahl Zimmer	qm Wohnfl.	Finanzierung	Belegung mit Personen	EOF- Stufe	Miete pro qm	Kaltmiete freifinanziert	Nebenkosten (3,00€ pro qm)	Kaltmiete EOF Stufe I €6,00	Kaltmiete EOF Stufe II €7,00	Kaltmiete EOF Stufe III €8,00	Bewohner Pflichtanteile Wohnung
Neubau Wohnen														
I22.01.0.01	1	EG	3	74,70	EOF	3	II - III	13,20		224,10	448,20	522,90	597,60	37.500 €
I22.01.0.03	2	EG	3	77,11	freifinanziert	-	-	13,20	1017,85	231,33				54.000 €
I22.01.1.04	3	I. OG	2	56,13	EOF	2	I	13,20		168,39	336,78	392,91	449,04	28.500 €
I22.01.1.05	4	I. OG	4	89,31	EOF	4	I	13,20		267,93	535,86	625,17	714,48	45.000 €
I22.01.1.06	5	I. OG	2	51,76	EOF	1	II - III	13,20		155,28	310,56	362,32	414,08	26.000 €
I22.01.1.07	6	I. OG	2	51,76	freifinanziert	-	-	13,20	683,23	155,28				36.500 €
I22.01.1.08	7	I. OG	2	51,76	EOF	1	II - III	13,20		155,28	310,56	362,32	414,08	26.000 €
I22.01.1.09	8	I. OG	3	76,47	freifinanziert	-	-	13,20	1009,40	229,41				54.000 €
I22.01.2.10	9	2. OG	2	56,13	EOF	2	II - III	13,20		168,39	336,78	392,91	449,04	28.500 €
I22.01.2.11	10	2. OG	4	89,31	EOF	4	II - III	13,20		267,93	535,86	625,17	714,48	45.000 €
I22.01.2.12	11	2. OG	2	51,76	freifinanziert	-	-	13,20	683,23	155,28				36.500 €
I22.01.2.13	12	2. OG	2	51,76	EOF	1	II - III	13,20		155,28	310,56	362,32	414,08	26.000 €
I22.01.2.14	13	2. OG	2	51,76	freifinanziert	-	-	13,20	683,23	155,28				36.500 €
I22.01.2.15	14	2. OG	3	76,47	freifinanziert	-	-	13,20	1009,40	229,41				54.000 €
I22.01.3.16	15	3. OG	2	56,13	EOF	2	II - III	13,20		168,39	336,78	392,91	449,04	28.500 €
I22.01.3.17	16	3. OG	4	89,31	EOF	4	II - III	13,20		267,93	535,86	625,17	714,48	45.000 €
I22.01.3.18	17	3. OG	4	82,60	EOF	4	II - III	13,20		247,80	495,60	578,20	660,80	41.500 €
I22.01.3.19	18	3. OG	4	82,60	EOF	4	II - III	13,20		247,80	495,60	578,20	660,80	41.500 €
I22.01.3.20	19	3. OG	4	82,60	EOF	4	II - III	13,20		247,80	495,60	578,20	660,80	41.500 €
I22.01.3.21	20	3. OG	5	117,74	freifinanziert	-	-	13,20	1554,17	353,22				82.500 €
I22.01.4.22	21	4. OG	3	72,91	EOF	3	II - III	13,20		218,73	437,46	510,37	583,28	36.500 €
I22.01.4.23	22	4. OG	3	73,00	EOF	3	I	13,20		219,00	438,00	511,00	584,00	36.500 €
Denkmal Wohnen														
I22.02.1.26	WD1	I. OG	3	77,18	freifinanziert	-	-	13,20	1018,78	231,54				55.000 €
I22.02.1.27	WD2	I. OG	3	91,94	freifinanziert	-	-	13,20	1213,61	275,82				64.500 €
Denkmal Gewerbe														
I22.02.0.24	GD1	EG	3	68,91	-	-	-	13,20	909,61	206,73				-
I22.02.0.25	GD2	EG	3	73,36	-	-	-	13,20	968,35	220,08				-

Weitere Kosten

Für die Nutzung des Gemeinschaftsraums entsteht eine monatliche Umlage von rund 28€, ein Tiefgaragenstellplatz kostet 60€ im Monat. Für das Mobilitätskonzept entstehen einmalige Kosten für die Mitgliedschaft beim Carsharinganbieter in Höhe von 511€ (Kaution) und 51€ (Aufnahmegebühr). Des weiteren entstehen monatliche Kosten von 12€ (Bereithaltungsgebühr) und von 15€ bis 30€ für die Defizitübernahme.

Pflichtanteile Genossenschaft

Für jede Wohnung ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 700€ (freifinanziert) bzw. 500€ (EOF) pro qm Wohnfläche erforderlich. Diese können bei der KfW-Bank mit dem Programm 134 finanziert werden (www.kfw.de/134). Die Anteile werden nach Auszug vollständig zurückerstattet.

Fördergrenzen Fördermodell

Anzahl Personen	davon Kinder	max. Einkommen Stufe I brutto, ca.		max. Einkommen Stufe II brutto, ca.		max. Einkommen Stufe III brutto, ca.	
		Angestellter	Rentner	Angestellter	Rentner	Angestellter	Rentner
1 Person	0	21.000 €	15.556 €	27.143 €	20.333 €	33.286 €	25.111 €
2 Personen	0	32.429 €	24.444 €	41.357 €	31.389 €	50.286 €	38.333 €
2 Personen	1	28.143 €	-	38.571 €	-	49.000 €	-
3 Personen	1	39.571 €	-	52.786 €	-	66.000 €	-
3 Personen	2	35.286 €	-	50.000 €	-	64.714 €	-
4 Personen	2	46.714 €	-	64.214 €	-	81.714 €	-
5 Personen	3	53.857 €	-	75.643 €	-	97.429 €	-

Zur groben Orientierung!!! Bitte zur Bestätigung stets mit dem Landratsamt durchrechnen. Nur dort erhalten Sie verbindliche Auskunft.

Es gibt etliche Sonderregelungen z. B. bei Zahlung von Unterhalt

Bei Schwerbehinderung über 50% gibt es einen Freibetrag von 4.000 Euro (netto)

Bei jungen Ehepaaren (Eheschließung vor höchstens 10 Jahren, beide Ehepartner unter 40 Jahre) einen Freibetrag von 5.000,-- €

Wenn mehr als 1 Person im Haushalt in einem Beschäftigungsverhältnis steht erhöht sich das jährliche Brutto-Einkommen um 1.000,- €

Pflegesituationen gelten wie "Unterhalt" und werden voraussichtlich (!!)

Neben des Einkommens werden vom Landratsamt zusätzlich die Vermögensverhältnisse geprüft.

Kontakt

Ihr Ansprechpartner für Wohnungen

Katrin Günther

Telefon: 08841 – 485 48 18 (Montag und Donnerstag 9 bis 12 und 14:30 bis 16 Uhr)

E-Mail: k.guenther@maro-genossenschaft.de

MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG

Buchenweg 14
82441 Ohlstadt
Telefon: 08841 – 48 548 0
Telefax: 08841 – 48 548 99

Registergericht: Amtsgericht München, GnR 2617
Vorstand: M. Okrslar, I. Schmidt-Winkler, M. Jooß
Aufsichtsratsvorsitzende: Dr. Anne Katrin Werenskiold

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.