



Inklusives Wohnen

Rosenheim/Happing

Rubensstraße

Die Grundrisse

Erdgeschoss und Aussenanlagen

Inklusives Wohnen

Happing ist ein Stadtteil und eine Gemarkung der kreisfreien Stadt Rosenheim im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes. Die ehemalige Gemeinde bietet mit mehreren Seen beliebte Naherholungsgebiete für die Bürger Rosenheims. Der Ort Happing hat heute ca. 450 Einwohner, das Gebiet der Gemeinde ca. 4.950 Einwohner und Rosenheim selbst ca. 64.000 Einwohner. Die Nähe (4 km) zur Autobahn A 8 und die direkte Anbindung an die B 15 bieten sehr gute Verkehrsmöglichkeiten.

Als inklusives Wohnprojekt errichten wir hier eine Demenz-WG mit 9 Plätzen für Menschen mit geistiger und /oder körperlicher Behinderung – ein Novum in Bayern. 19 Wohnungen mit 1- bis 3-Zimmerwohnungen ergänzen das Konzept dahingehend, dass zumindest 25% der Einheiten an Bewohner mit anerkannten Behinderungen vergeben werden. Der Wohnungsmix eröffnet Singles, Paaren und besonders Senioren eine neue Heimat im genossenschaftlichen Wohnen. Partner des Projektes und Grundstückseigentümer ist die Emmy Schuster-Holzammer Stiftung, die mit Einrichtungen und finanziellen Unterstützungen speziell Menschen mit Behinderung ein weitgehend selbstbestimmtes Leben ermöglicht.

Finanziert wird der Bau der Wohnprojekte - ähnlich wie bei den Energiegenossenschaften – im Eigenkapital vor allem über die Einlagen der Mitglieder. Eine Beteiligung ist für Mitglieder mit Interesse an einer Wohnung, aber auch für Anleger mit dem Wunsch nach einer sozial verantwortungsbewussten Geldanlage, möglich. Die Genossenschaft zahlt Anlegern eine Dividende von bis zu 3% und erwirtschaftet diese durch die Vermietung der Wohnungen.

Anleger können durch ihre Beteiligung in einen regionalen Substanzwert mit gleichbleibender Rendite investieren und so gleichzeitig auch für den Eigenbedarf in späteren Jahren vorsorgen.

Unsere Projekte sind größtenteils durch bürgerschaftliches Engagement finanziert, weshalb sich jedes Mitglied bereits ab einem Anleger-Anteil beteiligen kann.



*Stärken Sie Ihre Region und werden Sie ein Teil
des Projektes an der Rubensstraße!*

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Die Lage

Das Grundstück liegt am Rande einer Wohnsiedlung an der 4-spurigen Kufsteiner Straße (B 15), die der direkte Zubringer zur Autobahn A8 ist. Südlich wechseln sich kleinere Siedlungen und landwirtschaftliche Flächen ab. Nördlich befindet sich das Zentrum von Rosenheim. Die nächste Bushaltestelle und Supermarkt sind fußläufig ca. 5 Minuten entfernt. Getrennt von der Kufsteiner Straße verläuft in beide Richtungen ein breiter Fuß- und Radweg.

Die spezielle Lage erfordert besondere Schallschutzmaßnahmen, die bei der Planung berücksichtigt werden.



Lage des Grundstücks (Quelle: Google Earth)

Besonderheiten

Neben dem inklusiven, gemeinschaftlichen Wohnen bieten wir in diesem Projekt eine Besonderheit an.

- **Mieterstrommodell** Als Teil unserer ökologischen Verantwortung setzen wir ein Mieterstrommodell um. Daher wird es auf dem Dach eine eigene Photovoltaik-Anlage geben, deren Strom wir (mittels eines Vertragspartners) an unsere Mieter zu langfristig günstigen Konditionen weitergeben können.

Interessenten

In der Auswahl werden Interessenten / Mitglieder mit örtlichem Bezug bevorzugt, auch eine frühzeitige Mitgliedschaft sichert Ihnen einen besseren Vergabestatus. Durch die Unterstützung und Bekanntheit des Projektes in Rosenheim rechnen wir mit einer hohen Nachfrage. Die Ausschreibung und Vergabe der Wohnungen erfolgt im Winter 2023/24.



Die künftigen Bewohner werden als Gruppe in die Entstehung des Objekts einbezogen. Regelmäßige Informationen über den Bau und zu den sozialen Komponenten des gemeinschaftlichen, inklusiven Wohnprojekts fördern das Zusammenwachsen der Hausgemeinschaft bereits vor Bezug.

*„Mehr miteinander – als nebeneinander her“
wohnen, in einer lebendigen Hausgemeinschaft.*

Vorteile für Anleger / „doppelte Rendite“

- **Soziale Rendite:** Sie ermöglichen eine gemeinschaftliche Wohnform und fördern damit gemeinschaftliche Selbsthilfe, Selbstbestimmtheit und Schutz vor Vereinsamung im Alter.
- **Ökologische Rendite:** Ökologische Kriterien bei Bau, Heizung und Gartengestaltung
- **Ökonomische Rendite:** faire Dividende mit bis zu 3% ab Einzug der Bewohner
- **Nachhaltige Rechtsform** mit Transparenz und starker Stellung der Mitglieder

Bauliche und finanzielle Rahmendaten

Bauliche Rahmendaten	
Standort	Rubensstraße 50, 83026 Rosenheim
Größe	Grundstück ca. 2.741 qm
Wohnfläche	In beiden Gebäuden entsteht insgesamt 1.531 qm Wohnfläche, davon 1.075 qm für Wohnungen, 57 qm für Gemeinschaftsräume und 399 qm als Demenz-WG.
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur ist ausgelegt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum, Gästeappartement und Gemeinschaftsgarten sowie einem eigenen, geschützten Garten für die Demenz-WG.
Wohnungen + Ausstattung	19 barrierefreie Mietwohnungen (39 - 75 qm Wohnfläche). Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon / eine eigene Terrasse, sowie einen Abstellraum und ist nach modernen Standards ausgestattet, z.Bsp. mit Fußbodenheizung und Massivholz-Parkett.
Demenz-WG	Die Demenz-WG verfügt über 9 Plätze in Einzelzimmern mit adäquaten Sanitäreinrichtungen (23 – 27 qm) sowie einem großen Gemeinschaftsraum und Nebenräumen.
Bauweise	Barrierefreie Bauweise mit Aufzug. Massivbauweise mit Dämmziegeln und Stahlbeton-Decken und -Wohnungstrennwänden.
Energieerzeugung	Fernwärme und Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit Mieterstrommodell
Baubeginn	Q2 2024
Einzug	Q4/2025

Finanzielle Rahmendaten	
Miete pro qm	Freifinanziert 14,80 € kalt pro Monat (ohne Förderung) Nebenkosten etwa 3,00 € pro Monat (Anpassung seit 2022) Platz Demenz-WG 690,00 € kalt
Gesamtmieteinnahmen	279.600 € p.a. (incl. Stellplätzen und Pächterlös PV-Anlage)
Status der Kostenermittlung	Kostenberechnung vom Juni 2023
Investitionsvolumen	8,6 Mio. €
Finanzierungsplanung	
Anleger-Anteile	1.500.000,- € entspricht 17%
Wohnungs-Pflichtanteile Bewohner	890.250,- € entspricht 10%
LaBo Zuschüsse für EOF u Ökologie	1.165.380,- € entspricht 13%
LaBo-Darlehen	4.822.200,- € entspricht 56%
Bankdarlehen	258.611,- € entspricht 3%
Gesamtes Investitionsvolumen	8.636.441,- €

Eine sichere Investition mit hoher sozialer Wirkung

Konditionen der Beteiligung	
Gesellschaft	MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG
Beteiligungsart	Genossenschaftsanteile; Höhe eines Anteils 500,- €
Zur Zeichnung freigegebene Anteile	3.000 Anteile, dies entspricht 1.500.000 €. Zur Unterscheidung sprechen wir von „Anleger-Anteilen“ (vgl. nächste Zeile)
Beteiligungshöhe	Keine Mindestbeteiligung, wenn man Mitglied ist. Möglichst viele sollen sich beteiligen können. Eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft, wird durch Zeichnung von 3 unverzinsten „Mitglieds-Anteilen“ (insgesamt 1.500 €) erworben. Neue Mitgliedschaften sind möglich.
Verwendung der Mittel	Ihre Beteiligung ist projektgebunden. Damit wird Ihre Geldanlage nur in dem von Ihnen angegebenen Projekt verwendet.
Ausgabeaufschlag, Provisionen	Als Genossenschaft erheben wir keine Ausgabeaufschläge und bezahlen keine Abschlussprovisionen.
Zeichnungsstart	Oktober 2023
Dividende	Die Dividende ist mit bis zu 3% ab Einzug kalkuliert. Beispiel: eine Beteiligung mit 100 Anleger-Anteilen / 50.000 € führt zu einer Dividende von 1.500 € pro Jahr.
Dividendenzahlung	Nach Mitgliederversammlung des jeweiligen Jahres fürs Vorjahr. Erste Dividendenzahlung damit im ersten Jahr nach Bezug.
Kündigungsfrist	Bis 75.000 € ist die Kündigungsfrist ein Jahr zum Jahresende. Gestaffelte Auszahlung bei höheren Beträgen.
Nachschusspflicht / Haftung	Ausgeschlossen / Haftung auf Einlage beschränkt
Prüfungsverband	Kontrolle und beratende Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband VdW Bayern
Rechtsposition des Anlegers	Mitglied der Genossenschaft
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Kapitalvermögen

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 Sachwert-gedekte Geldanlage.

	Ist	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse		0	0	21.377	256.736	259.213	261.716	264.243	266.795	269.374	271.978
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		0	0	21.377	256.736	259.213	261.716	264.243	266.795	269.374	271.978
Erträge aus Solmieten für Wohnungen (gesamt)	1,00 %	0	0	20.943	251.525	254.041	256.551	259.147	261.738	264.356	266.999
Erträge aus Solmieten für Garagen und Abstellplätze (gesamt)	0,00 %	0	0	760	9.120	9.120	9.120	9.120	9.120	9.120	9.120
Erlöschmäherungen Solmieten	-1,50 %	0	0	-326	-3.910	-3.947	-3.986	-4.024	-4.063	-4.102	-4.142
Sonstige betriebliche Erträge		0	0	1.040.960	0	0	0	0	0	0	0
Zuschüsse EoF/Städtebauförderung/Wohnraumbförderung Regierung von Niederbayern/Oberbayern		0	0	1.040.960	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		0	0	383	4.604	4.696	4.790	4.885	4.983	5.083	5.184
Instandhaltungsaufwendungen (gesamt)	2,00 %	0	0	383	4.604	4.696	4.790	4.885	4.983	5.083	5.184
Abschreibungen		0	0	4.141	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten (planmäßig)		0	0	4.141	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688
Sonstige betriebliche Aufwendungen		0	39.000	39.780	40.576	41.367	42.215	43.059	43.920	44.799	45.695
Sächliche Aufwendungen (gesamt)	2,00 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erpachtzinsen (gesamt)	2,00 %	0	39.000	39.780	40.576	41.367	42.215	43.059	43.920	44.799	45.695
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0	0	23.974	67.363	66.993	66.615	66.229	65.834	65.429	65.016
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		0	0	23.974	67.363	66.993	66.615	66.229	65.834	65.429	65.016
JAHRESÜBERSCHUSS / - FEHLBETRAG		0	-39.000	994.060	94.505	96.449	88.408	100.362	102.370	104.375	106.394
+ Abschreibung		0	0	4.141	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688	49.688
- Auszahlungen Anlagevermögen (für Grundstücke und Bauten)		-399.063	-700.000	-2.590.832	-3.022.754	-1.923.691	0	0	0	0	0
+ Ausgabe von Anteilen		0	1.000.000	530.000	860.250	0	0	0	0	0	0
+ Valutierung von Darlehen		500.000	0	2.725.831	300.000	1.679.400	0	0	0	0	0
- Tilgung		0	0	0	-34.697	-35.066	-35.444	-35.831	-36.226	-36.630	-37.044
- Dividende		0	0	-3.750	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
Veränderung Liquidität		100.937	261.000	625.899	-179.794	66.071	67.651	69.239	70.832	72.432	74.039

Risiken und Maßnahmen

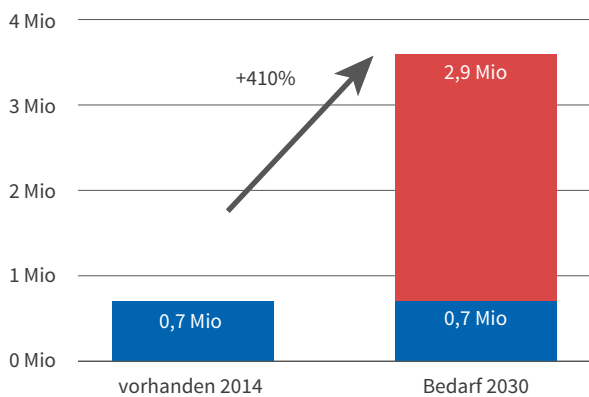
Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

Risiken der Beteiligung	
Dividendenrisiko	Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. Unser Immobilienprojekt wird so kalkuliert, dass Sie als Anleger 3% Dividende erhalten. Dennoch gibt es keine Garantie, dass eine Dividende in voller Höhe ausgeschüttet werden kann.
Termin- und Kostenrisiko, insb. durch Energiekrise und Materialknappheit	Jedes Bauprojekt hat Termin- und Kostenrisiken. Aktuell (Herbst 2023) sind diese Risiken gegenüber vergangenen Jahren schwer kalkulierbar. Wirkt sich bislang noch gestiegene Energie- und Rohstoffpreise sowie Material- und Kapazitätsengpässen negativ aus, so kann momentan von einer leichten Entspannung im Baugewerbe ausgegangen werden. Voraussichtlich wird sich dies besonders positiv in der Angebotsphase und bei der Verfügbarkeit der Gewerke auswirken. Daher wurden als Datenbasis für die Kostenberechnung Ausschreibungsergebnisse anderer Projekte aus Q1 und Q2 2022 herangezogen. Zusätzlich wurde ein Kostenpuffer von 3% gebildet – obwohl die Projektbeteiligten wie erwähnt eher von einem Preis-Plateau ausgehen.
Vermietungsrisiko	Bei einer ungenügenden Auslastung kann die Genossenschaft die 3% 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.
Insolvenzrisiko der Genossenschaft	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 Genossenschaft regelmäßig einem strengen Prüfverfahren durch den Genossenschaftsverband unterworfen, das uns eine kontinuierliche Verbesserung von Betrieb und Verwaltung ermöglicht.
Risiko von Sonderabschreibungen	Wenn die Genossenschaft Grundstücke zu teuer einkauft, pachtet, 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).

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.

Bedarf barrierefreie Wohnungen

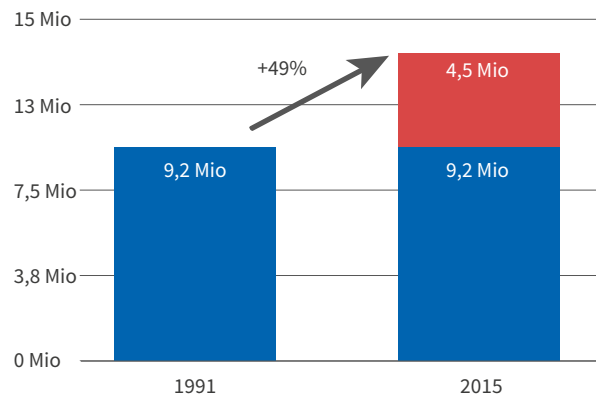


Ausgangslage

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

Zusätzlich besteht ein akuter Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum.

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 Grundstücksbedingungen und mit breitem Rückhalt in Politik und Bevölkerung.

Ihr Ansprechpartner:

Katrin Günther

Telefon: 0 88 41 - 4 85 48 18

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

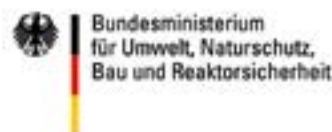
MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG

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

Registergericht: Amtsgericht München, GnR 2617
Vorstand: S. Becke, M. Okršlar, I. Schmidt-Winkler
Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Ongert



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



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

Bayern.
Die Zukunft.

