

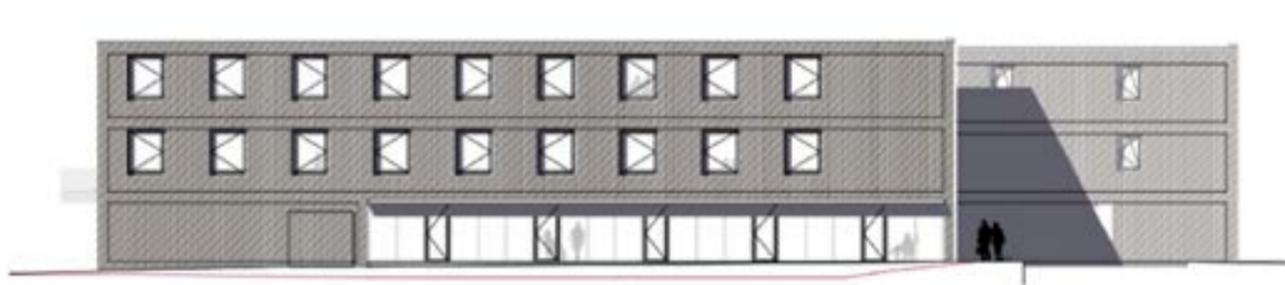
**Neuaufgabe**



Mehrgenerationen-Wohnen mit  
Demenzwohngemeinschaften und Gewerbe

# Pliening/ 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. Die Nähe zu München (19 km) und die Anbindung an die Autobahn A 99 (5 km) sowie die Flughafennähe (36 km) machen die Lage sehr attraktiv.

Hier baut die MARO Genossenschaft seit 2016 das Wohnprojekt „An der Chaussee“. Zusätzlich zum Mehrgenerationen-Wohnen werden auch zwei ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaften und „ruhige“ Gewerbeflächen angeboten. Insgesamt entstehen 15 barrierefreie, genossenschaftliche Mietwohnungen mit Terrasse oder Balkon sowie Gemeinschaftsflächen, 18 Plätze bzw. Einzelzimmer in zwei ambulanten Demenz-Wohngemeinschaften und 7 Gewerbeeinheiten von 30 bis 89 qm Fläche. Den Stellplatzbedarf deckt neben oberirdischen Stellplätzen eine Tiefgarage für 18 PKWs.

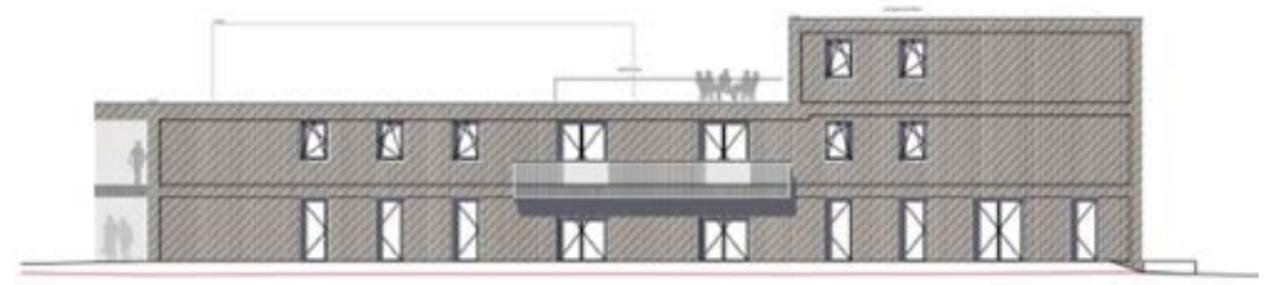
Aktuell laufen Bestrebungen, zwei größere Gewerbeeinheiten in Wohnungen umzuwidmen und eine zusätzliche 2 Zimmer-Wohnung aus nicht benötigten Gemeinschaftsflächen zu generieren, da aufgrund der angespannten Wohnungssituation ein erhöhter Bedarf an Wohnraum besteht.

Die MARO unterstützt eine gesunde Mischung der Generationen und bietet daher von 1-Zimmer-Appartements bis zu 4 Zimmer-Familienwohnungen bedarfsgerechten Wohnraum an, der teilweise durch das Förderprogramm des Freistaats Bayerns (EOF) einschließlich Zuschuss vom Landratsamt unterstützt wird.

Finanziert wird der Bau der Wohnprojekte – ähnlich wie bei 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 dies durch die Vermietung der Wohnungen aus allen MARO-Projekten!  
Da der Bezug bald bevorsteht, gibt es Dividende bereits für das Geschäftsjahr 2024.*

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 bürgerliches Engagement finanziert, weshalb sich jedes Mitglied bereits ab einem Anleger-Anteil beteiligen kann.



## Aktueller Baustand

Dass Bauen nicht einfach ist, hat die MARO leider beim Projekt in Landsham erfahren müssen. Diverse Baumängel, die zum Glück rechtzeitig aufgedeckt wurden, führten zu einem Baustopp.

Mit dem Austausch der Bauleitung und Hinzuziehung diverser Gutachter erfolgt eine professionelle Mängelbeseitigung, sodass die Bautätigkeit wieder Fahrt aufnimmt. Auf fachlicher Ebene können wir sagen: noch kein Haus bei MARO hat so viel Qualitätssicherung erfahren wie unser Projekt in Landsham! Wir sind daher zuversichtlich, ein qualitativ hochwertiges Haus herzustellen.

Für die Regulierung des finanziellen Schadens ist ein gerichtlicher Prozess angestoßen, bei dem die Schadenersatzansprüche geklärt werden. Dieser wird uns noch auf Jahre beschäftigen.

Der Weiterbau des Projektes in Landsham fällt nun in eine konjunkturelle Hochphase der Bauwirtschaft einschließlich Materialengpässe – starke Preissteigerungen sind die Folge. Oberstes Ziel der MARO ist die zügige Fertigstellung des Projektes unter Beibehaltung des gewohnten MARO-Standards für gemeinschaftliches Wohnen.

Da jedoch die zu erwartende Auszahlung von Schadenersatzansprüchen erfahrungsgemäß dauern wird und auch die Preissteigerungen gedeckt werden müssen, bietet sich für das Projekt in Landsham die Gelegenheit, neue Anleger-Anteile zu zeichnen, die das Eigenkapital der MARO stärken.

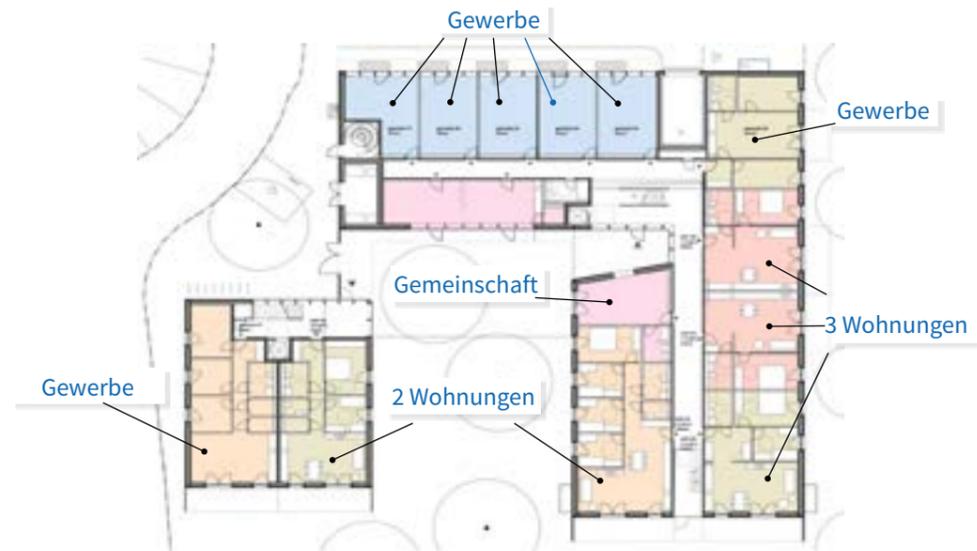
Weiterführende Informationen und Fotos zum aktuellen Baustand sind auf folgender MARO-Website abrufbar:

<https://www.maro-genossenschaft.de/landsham/>

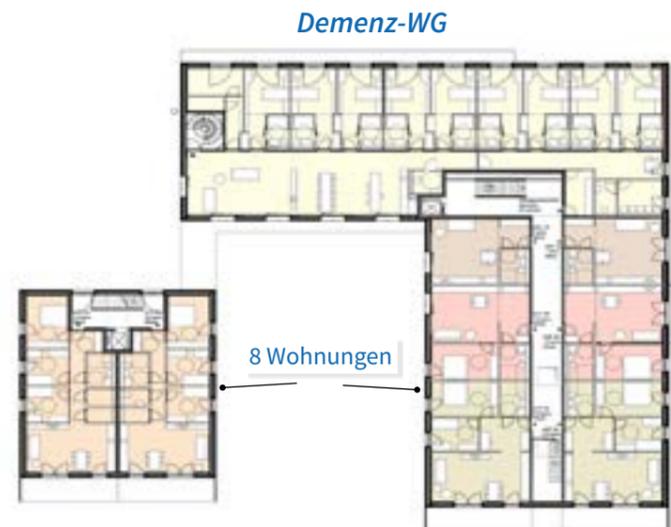
*Stärken Sie Ihre Region und werden Sie ein Teil  
des Projektes in Landsham!*

## Die Grundrisse

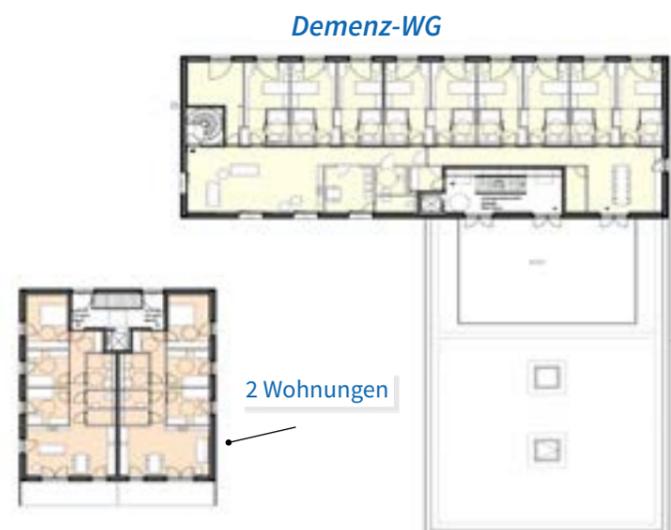
### Erdgeschoss



### Obergeschoss



### Dachgeschoss



## Die Lage

Unweit des Ortskerns mit neu entstandenem Dorfplatz befindet sich das Grundstück „An der Chaussee“. Angrenzend ist eine neue 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 Münchener Innenstadt.

Landsham ist eine hübsche Gemeinde, die ihren dörflichen Charakter behalten hat. Seitens der Gemeinde wird das Projekt an der Chaussee für seiner vielfältigen Nutzung mit Wohnen, Demenz-Wohngemeinschaften und Gewerbe positiv gesehen.



Abbildung: Ortskern von Landsham

## Ganzheitliches Mehrgenerationenkonzept – 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. Damit entsteht ein weiterer wichtiger Baustein im Angebotsmix der Region.

## Was ist das Besondere an ambulant betreuten Wohngemeinschaften?

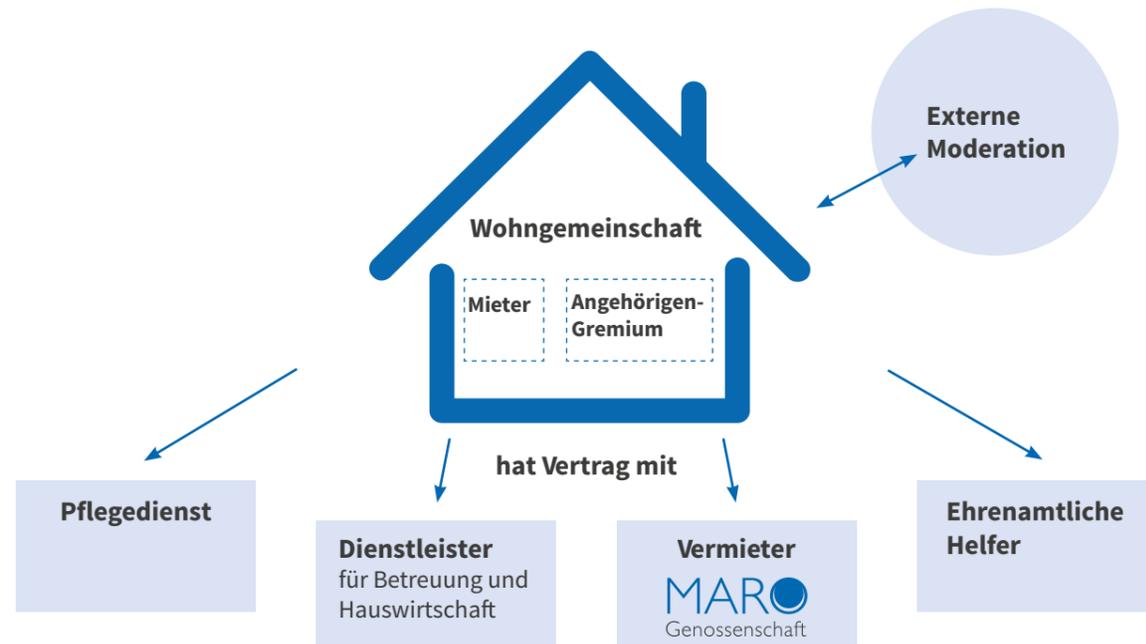
Im Gegensatz zu stationären Einrichtungen stehen in den Wohngemeinschaften die Betreuung und aktive Alltagsgestaltung im Vordergrund – nicht der pflegerische Prozess. Einen „Betreiber“ gibt es nicht – alle relevanten Entscheidungen zu Dienstleistungen, Alltagsgestaltung, Personalqualität und Betreuungsschlüssel 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 Mehrgenerationenkonzept 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 zu finden und Teil einer lebendigen Hausgemeinschaft zu werden.

## Aktueller Vergabestand der Wohnungen

Seit rund anderthalb Jahren hat sich eine Bewohnergemeinschaft gebildet, die sich auf das gemeinschaftliche Leben vorbereitet. Ein professionelles Coaching seitens der MARO unterstützt diesen Prozess und organisiert Arbeitsgemeinschaften, wie z. B. eine Garten-AG oder eine Gemeinschaftsraum-AG.

Alle 15 Wohnungen sind bereits mit Vorverträgen vergeben. Und auch eine potenzielle Umnutzung der zwei Gewerbeeinheiten in Wohnraum hat bereits Wohninteressenten. Für die kleineren Gewerbeeinheiten bestehen Vormerkungen, sodass auch hier kein Leerstand zu erwarten ist.

Die Belegung der zwei Demenz-Wohngemeinschaften erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, da bei Demenz-Erkrankten in der Regel eine kurzfristige Zeitspanne bis zum Einzug bevorzugt wird. Aber erfahrungsgemäß besteht eine hohe Nachfrage nach dieser alternativen Wohnform, so dass wir von einem zügigen Vollbelegung ausgehen können.

*„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	An der Chaussee 1+3, 85652 Landsham-Pliening
Größe	Grundstück ca. 3.738 qm
Wohnfläche	In beiden Gebäuden entsteht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 2.300 qm, zusätzlich ca. 210 qm Gewerbefläche
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur ist ausgelegt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.
Wohnungen/ Nutzung	15 barrierefreie Mietwohnungen (30-89 qm Wohnfläche), 18 Einzelzimmer in den Wohngemeinschaften, 7 Gewerbeeinheiten (30-89 qm)
Ausstattung	Barrierefreie Bauweise mit Aufzug. Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon / eine eigene Terrasse, sowie ein Kellerabteil und ist nach modernen Standards ausgestattet.
Bauweise	Holz-Hybrid-Bauweise, KfW Effizienzhaus 40 (Wohnungen)
Energieerzeugung	Holz-Pellets-Heizung
Baubeginn	Herbst 2016
Einzug	Sommer 2024
Finanzielle Rahmendaten	
Abhängig von Klage-Ergebnis	Die nachfolgende Finanzierung hängt stark vom Ergebnis der Klage ab. Die MARO klagt auf mehrere Millionen Euro Schadensersatz, der Anwalt schätzt die Erfolgsquote auf mindestens 80%.
Status der Kostenermittlung	Kostenschätzung Januar 2023
Investitionsvolumen neu	Ca. 14 Mio. € (nach Schadensersatz aus Klage)
Finanzierungsplanung	
Neue Anleger-Anteile	1.500.000,- €
Bisherige Anlegeranteile	1.771.000,- €
Wohnungs-Pflichtanteile Bewohner	507.500,- €
Freie Mittel MARO	500.000,- €
LaBo Zuschüsse für EOF	525.700,- €
LaBo-Darlehen	4.490.000,- €
KfW-Darlehen	3.300.000,- €
Bankdarlehen	1.800.000,- €
<b>Gesamtes Investitionsvolumen</b>	<b>14.394.200,- €</b>

## 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	4.050 Anleger-Anteile, dies entspricht 2.025.000 €. Zur Unterscheidung sprechen wir von „Anleger-Anteilen“ (vgl. nächste Zeile). Diese Anleger-Anteile teilen sich wie folgt auf: 1.050 Anleger-Anteile (525.000 €) ersetzen die seit 2016 gekündigten Anleger-Anteile. 3.000 Anleger-Anteile (1.500.000 €) werden neu ausgegeben.
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	März 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.

## Risiken und Maßnahmen

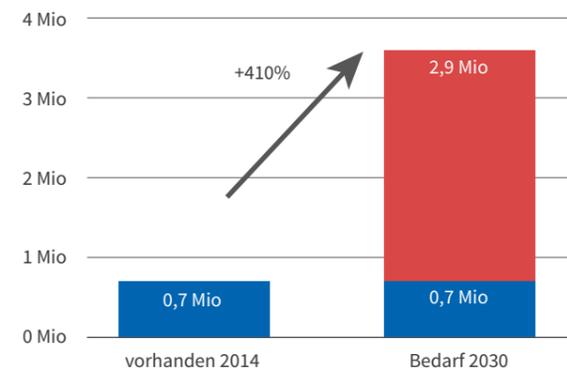
Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

Risiken der Beteiligung	
<b>Dividendenrisiko</b>	Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. 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.
<b>Termin- und Kostenrisiko, insb. durch Energiekrise und Materialknappheit</b>	Jedes Bauprojekt hat Termin- und Kostenrisiken. Aktuell (Q1 2023) sind diese Risiken gegenüber vergangenen Jahren erhöht. Die Krise der Materialknappheit und des Fachkräftemangels führt zu Teuerungen, auch wenn diese durch die konjunkturelle Abkühlung leicht zurückgehen. Daher ist es im Rahmen des Möglichen, dass sich das Projekt – bedingt durch diese Faktoren – verzögern könnte.
<b>Vermietungsrisiko</b>	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 freierwerdender 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 Genossenschaft regelmäßig einem strengen Prüfverfahren durch den Genossenschaftsverband unterworfen, das uns eine kontinuierliche Verbesserung von Betrieb und Verwaltung ermöglicht.
<b>Risiko von Sonderabschreibungen</b>	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.

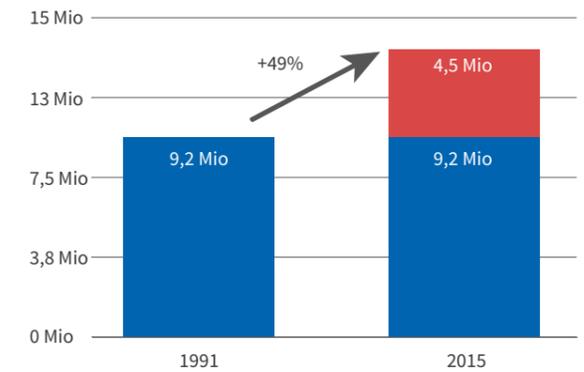
### Bedarf barrierefreie Wohnungen



**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 Grundstücks-Konditionen und mit breitem Rückhalt in Politik und Bevölkerung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Silke Beck**

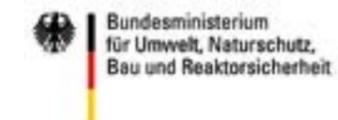
Telefon: 08035 - 50 695 - 14

E-Mail: s.beck@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

Gefördert durch:



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

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

**Bayern.**  
Die Zukunft.

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