



Neuaufgabe

Mehrgenerationen-Wohnen und Tagespflege

Andechs-Erling

Raiffeisenstraße



Wohnprojekt mit Tagespflege an der Raiffeisenstraße

Die Gemeinde Andechs ist weithin durch das gleichnamige Benediktinerkloster bekannt. Sie liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Ammersee im Westen und dem Starnberger See im Osten. Erling, direkt südlich des Klosters gelegen, ist der größte der fünf Gemeindeteile. Insgesamt hat die Gemeinde Andechs rund 3.800 Einwohner. Die größeren Nachbargemeinden Herrsching, Tutzing und Starnberg sind von Erling mit dem Bus zu erreichen und über Landstraßen gut angebunden.

Im südlichen Teil von Erling baut die MARO seit Herbst 2022 das nachbarschaftliche Wohnprojekt „Mehrgenerationen-Wohnen an der Raiffeisenstraße“. In der umliegenden Nachbarschaft befinden sich das seniorengerechte Wohnen „Haus Erling“, eine Resthofstelle mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie Einfamilien- und Doppelhäuser.

Bis Mitte 2024 entstehen eine Tagespflegeeinrichtung und 31 barrierefreie, genossenschaftliche Mietwohnungen verteilt auf zwei Gebäude mit Garten oder Balkon, sowie großen Gemeinschaftsflächen.

Die MARO unterstützt eine gesunde Mischung der Generationen und bietet daher von der 2-Zimmerwohnungen bis zur 5-Zimmer-Familienwohnung 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 den Energiegenossenschaften - 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 eigenen Bedarf in späteren Jahren vorsorgen. Unsere Projekte sind größtenteils durch bürgerschaftliches Engagement finanziert, weshalb sich jedes Mitglied bereits ab einem Anleger-Anteil beteiligen kann.



Kostenentwicklung am Bau

Im Projekt Andechs muss sich die MARO mit erheblichen Kostensteigerungen bei der Vergabe der Bauleistungen auseinandersetzen. Die Kostensteigerungen sind auf die hohen Preissteigerungen im Jahr 2022, ausgelöst durch Materialknappheit, Lieferengpässe und Energiekrise durch den Ukrainekrieg, zurückzuführen. Die größten Steigerungen ergaben sich beim Gewerk Baumeister und den Haustechnik Gewerken, welche Mitte 2022 vergeben wurden, als sich gestiegene Energie- und Rohstoffpreise voll bemerkbar machten.

Seit Anfang 2023 hat sich die Situation im Baugewerbe leicht entspannt. Im Oktober 2023 sind 96,5 % der Bauleistungen im Projekt vergeben. Die Baukostensteigerung (mit Prognose für die ausstehenden Leistungen) gegenüber der Kostenberechnung beträgt 34,2 %. Dies bedeutet eine Kostenmehrung von 3.079.000 €.

Um das Projekt wirtschaftlich weiterzuführen, wurden von der MARO mehrere Maßnahmen ergriffen. Mit der Regierung von Oberbayern finden Gespräche statt und bei der Hausbank ist ein weiteres Darlehen in Abstimmung. Die Miete der freifinanzierten Wohnungen wurde auf 13,80€ angehoben, auch die Wohnungs-Pflichtanteile, die jeder Mieter zeichnen muss, wurden erhöht.

Als weiterer Baustein gibt es nun die Möglichkeit, neue Anleger-Anteile für das Projekt in Andechs zu zeichnen und so das Eigenkapital der MARO stärken.

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

Aktueller Baustand

Nach gut 14 Monaten Bauzeit sind die beiden Häuser in der Raiffeisenstraße weit gediehen. Der Rohbau ist abgeschlossen, die Holzfassade mit den Fenstern ist montiert. Die Dachstühle sind errichtet und die Arbeiten an den Dächern sind abgeschlossen. Im südlichen Haus wurden bereits die Sanitär und Elektro Rohinstallationen ausgeführt und der Trockenbau nahezu fertiggestellt.

Auch im nördlichen Gebäude haben die Arbeiten am Innenausbau begonnen, ebenso werden Kanal- und Gartenarbeiten bereits ausgeführt. Das Projekt liegt damit im Zeitplan, der Bezug ist für Sommer 2024 geplant.

Weiterführende Informationen zum Projekt und dem aktuellen Baustand finden Sie auf der MARO-Website.

Die Grundrisse

Erdgeschoss und Aussenanlagen



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Die Lage

Das Grundstück an der Raiffeisenstraße liegt zentral, südlich des Ortskerns. In Erling gibt es mit Grundschule, Kindergarten, Apotheke, Sparkasse, Restaurant, Gärtnerei und Supermarkt mit Bäckerei eine gute Infrastruktur. Alles ist bequem fußläufig zu erreichen und maximal 800 m vom Grundstück entfernt. Das Zentrum von Herrsching mit Strandbad, Geschäften und S-Bahnhof liegt 5 km entfernt.



Besonderheiten

Neben dem gemeinschaftlichen Wohnen bieten wir in diesem Projekt zwei Besonderheiten an.

- **CarSharing-Station** als Teil des Projektes! Durch die Zusammenarbeit mit einem CarSharing-Anbieter können wir eine feste Station einrichten. Somit ist ein kostengünstiges Angebot vorhanden, um sich den eigenen PKW bzw. Zweitwagen zu sparen.
- **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 weitergeben können – günstiger als der „Graustrom aus der Steckdose“.

Aktueller Vergabestand der Wohnungen

Seit rund einem Jahr 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.

Von den insgesamt 31 Wohnungen sind 26 Wohnungen bereits mit Vorverträgen vergeben. Für die Tagespflegeeinrichtung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein Betreiber gesucht und gefunden. Auch hier ist bereits ein Vorvertrag geschlossen.

Die Betreiberin der Tagespflege möchte den Betrieb wenige Wochen nach Bezug der Wohnungen aufnehmen. Für die 15 Plätze der Einrichtung gibt es bereits Interessenten aus der Gemeinde Andechs und der näheren Umgebung.



*„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	Raiffesisenstraße 3c und 3d, 82346 Andechs-Erling
Größe	Grundstück ca. 4.570 qm
Wohnfläche	In beiden Gebäuden entsteht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 2.424 qm, zusätzlich ca. 77 qm Gemeinschaftsräume und eine Tagespflegeeinrichtung mit insgesamt ca 252 qm
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur ist ausgelegt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.
Wohnungen	31 barrierefreie Mietwohnungen (52-111 qm Wohnfläche)
Ausstattung	Barrierefreie Bauweise mit Aufzug. Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon / eine eigene Terrasse, sowie ein Kellerabteil und ist nach modernen Standards ausgestattet.
Bauweise	Stahlbetondecken auf Stützen mit vorgehängter Holzfassade, Satteldach (Stehfalzdeckung)
Baubeginn	Herbst 2022
Einzug	Sommer 2024
Finanzielle Rahmendaten	
Miete pro qm	Freifinanziert 13,80 € kalt pro Monat (ohne Förderung) Nebenkosten etwa 3,00 € pro Monat
Gesamtmieteinnahmen	443.000€ p.a. (incl. Stellplätzen)
Status der Kostenermittlung	Kostenprognose vom September 2023 (Vergabestand 96,5%)
Investitionsvolumen	14,90 Mio. €
Finanzierungsplanung	
Neue Anleger-Anteile	1.000.000,- €
Bisherige Anleger-Anteile	1.500.000,- €
Wohnungs-Pflichtanteile Bewohner	1.892.000,- €
LaBo Zuschuss EOF	466.200,- €
LaBo-Darlehen	4.336.100,- €
BEG Zuschuss	962.495,-€
Bankdarlehen	4.143.891,- €
Gesamtes Investitionsvolumen	14.896.546,- €

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	2.000 Anteile, dies entspricht 1.000.000 €. Zur Unterscheidung sprechen wir von „Anleger-Anteilen“ (siehe nächste Zeile)
Beteiligungshöhe	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.
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
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-gedeckte Geldanlage.

Risiken und Maßnahmen

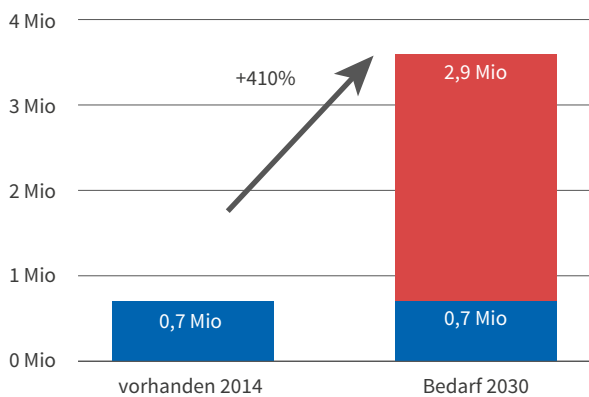
Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

Risiken der Beteiligung	
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. Wirken sich bislang noch gestiegene Energie- und Rohstoffpreise sowie Material- und Kapazitätsengpässen negativ aus, so kann momentan von einer leichten Entspannung im Baugewerbe ausgegangen werden. Aufgrund des hohen Vergabestands von 96,5% der Bauleistungen, sehen wir für das Projekt Andechs ein geringes Kostenrisiko. Auch die Materialknappheit bei Baustoffen hat sich deutlich entspannt. Dennoch ist es im Rahmen des Möglichen, dass sich das Projekt durch Materiallieferengpässe verzögern könnte.
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 auferlegt.
Risiko von Sonderabschreibungen	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).

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

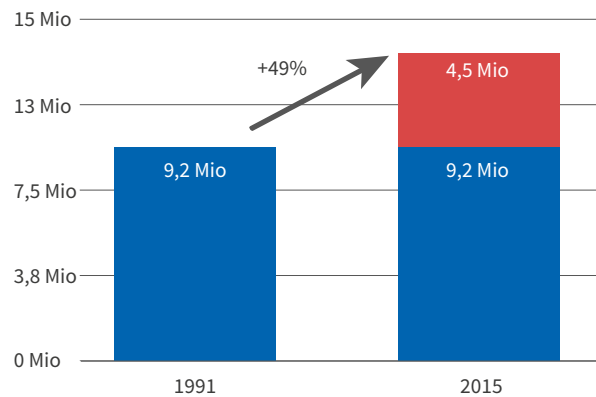


Ausgangslage

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:

Katrin Günther

Telefon: 08841 - 48 548 - 18

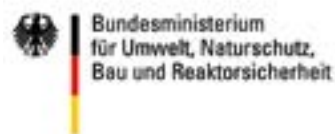
E-Mail: k.guenther@maro-genossenschaft.de

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.