



Mehrgenerationen-Wohnen und Tagespflege

**Andechs-Erling**

Raiffeisenstraße

# 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.

Die 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.  
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.

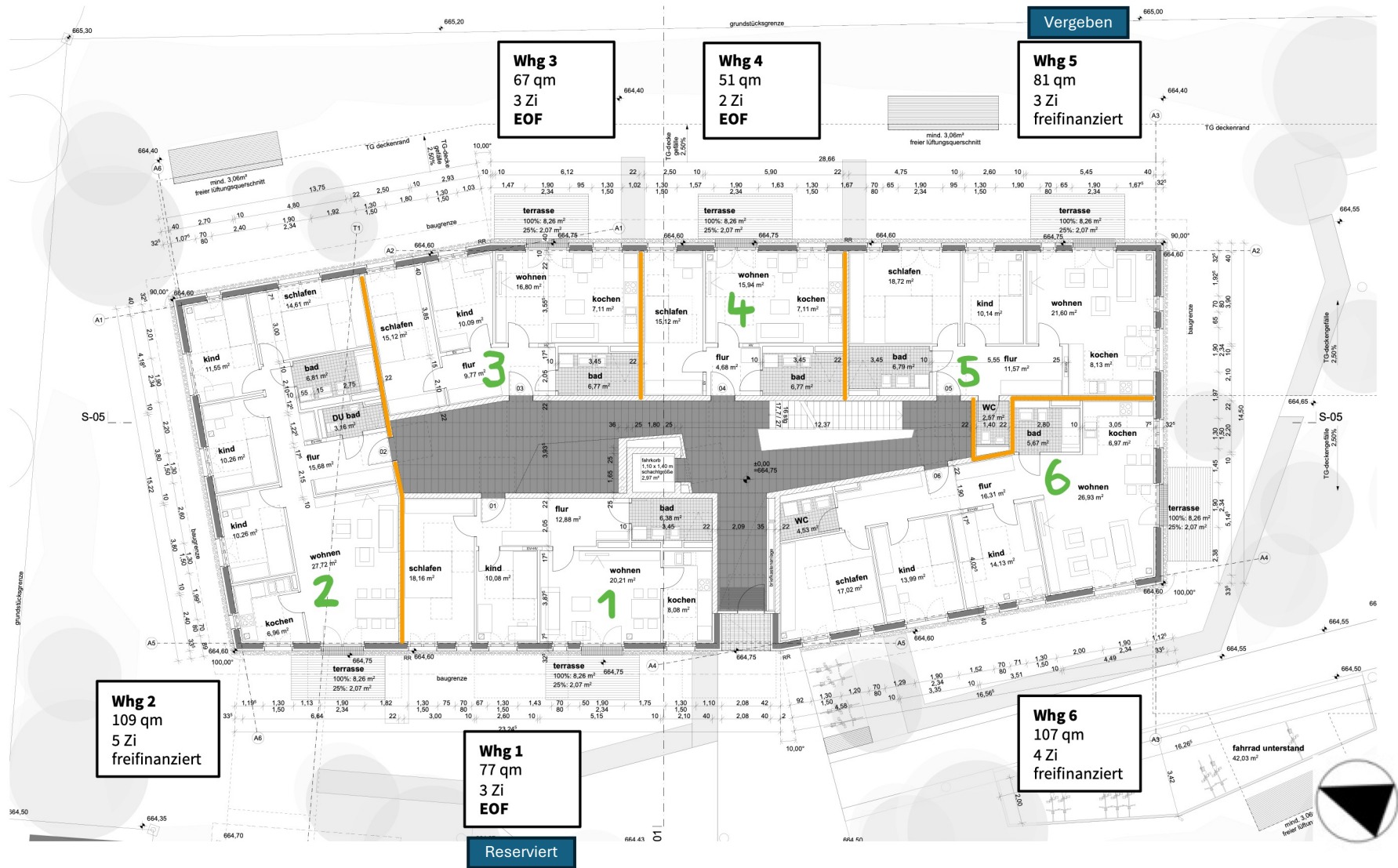
Bei der MARO eG sind alle Mieter zugleich auch Eigentümer und damit für die Qualität und den Erhalt des Wohnbestandes gemeinsam verantwortlich. Dadurch entwickelt sich eine neue Sichtweise auf das gemeinsam verwaltete Eigentum, die eigene Wohnung und die Hausgemeinschaft.

## Lage in Erling



Das Grundstück an der Raiffeisenstraße liegt zentral, südlich des Ortskerns. In Erling gibt es mit Grundschule, Kindergarten, Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Restaurant, Gärtnerei und Supermarkt mit Bäckerei und eine gute Infrastruktur. Alles ist bequem fußläufig zu erreichen und maximal 800 m vom Grundstück entfernt. Die größeren Nachbargemeinden mit S-Bahnhöfen wie Herrsching, Tutzing und Starnberg sind von Erling mit dem Bus zu erreichen und über Landstraßen gut angebunden.

Grundriss Erdgeschoss - Haus 1 (Raiffeisen)



# Grundriss 1. Obergeschoss - Haus 1 (Raiffeisen)



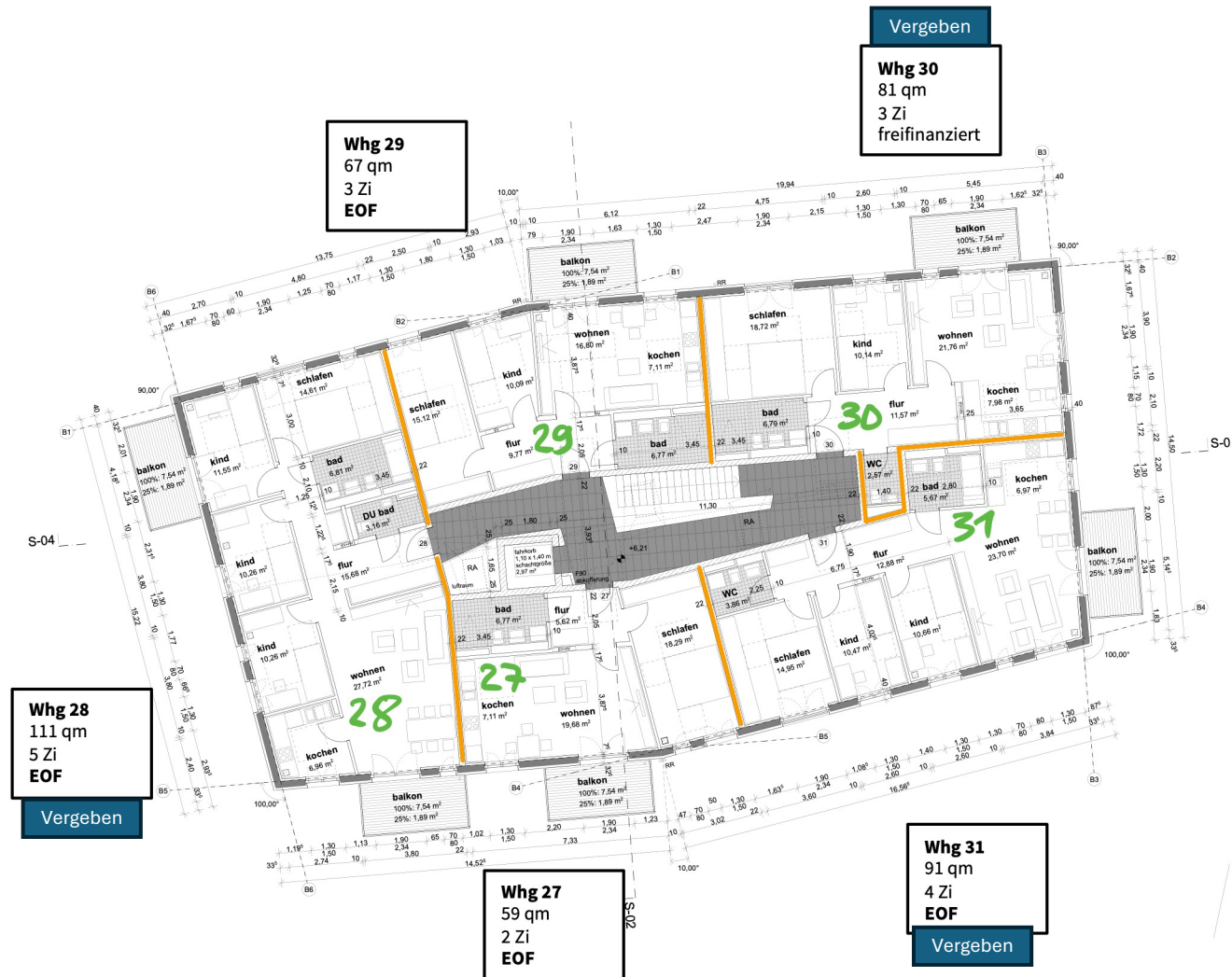
## Grundriss 2. Obergeschoss - Haus 1 (Raiffeisen)



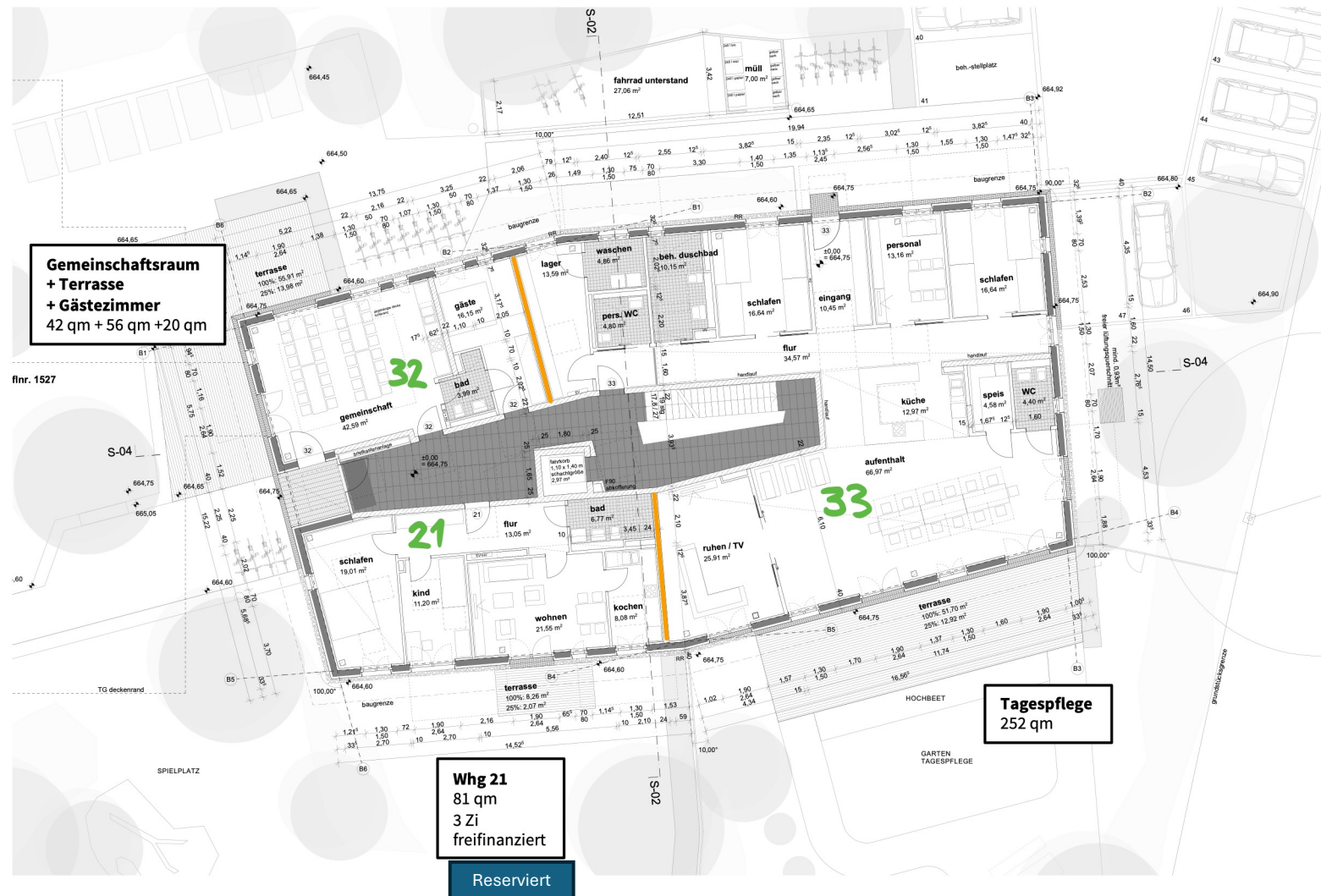
### Grundriss 1. Obergeschoss - Haus 2 (Schmiedanger)



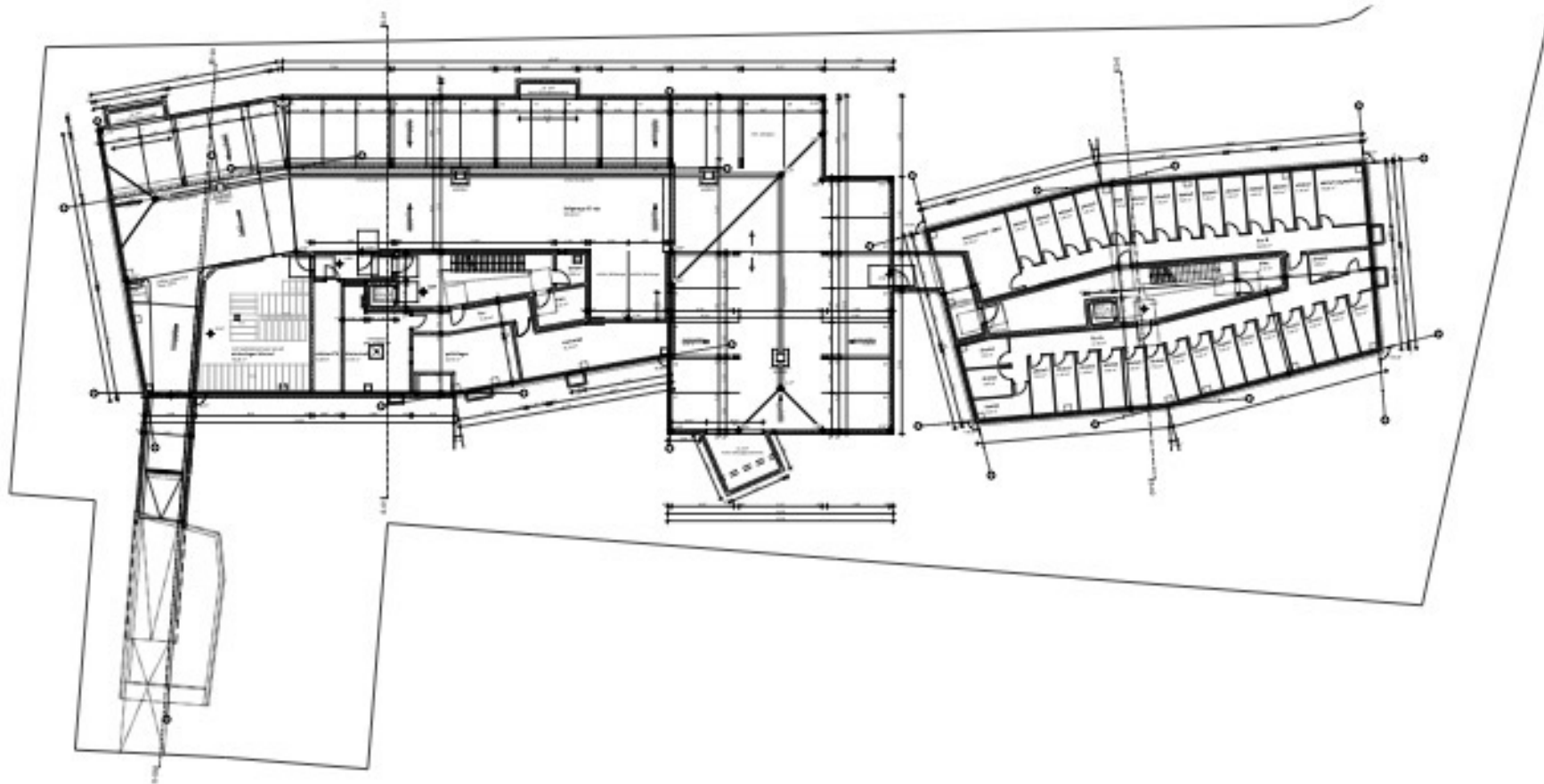
## Grundriss 2. Obergeschoss - Haus 2 (Schmiedanger)



### Grundriss Erdgeschoss - Haus 2 (Schmiedanger)



## Untergeschoss



## Aussenanlagen



## Ansichten Haus 1 (Raiffeisen)



A WEST



A NORD



A SÜD



A OST

## Ansichten Haus 2 (Schmiedanger)



B WEST



B NORD



B SÜD



B OST

## Besonderheiten im Objekt

### Mobilitätskonzept / PKW-Beschränkung

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

- PKW-Beschränkung pro Wohnung auf 1 PKW (31 Stellplätze für 31 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, noch größere Tiefgarage vermieden werden konnte.

### 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).

### Alte Hofstätte

Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich die alte Hofstätte eines örtlichen Landwirts. Dort finden wenige ergänzende landwirtschaftliche Nutzungen zur bereits ausgelagerten Hofstelle statt (Lagerung von Material, Unterstellen von Maschinen, Aufbereitung von Brennholz, abgeschlossener Tank für Güllelagerung, der 2x/Jahr befüllt werden darf). Für das Projekt Andechs-Erling bestehen ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die von dieser landwirtschaftlichen Restnutzung ausgehen.

**Objektdaten Projekt Andechs (Werte sind gerundet)**

| Whg. Nr. | Lage  | Zimmer            | qm/Wohnfl. | Finanzierung   | Belegung mind. Pers. | Miete freifinanziert 14,00 € pro qm | Miete gefördert EOF Stufe I € 6,00 | Miete gefördert EOF Stufe II € 7,00 | Miete gefördert EOF Stufe III € 8,00 | Nebenkosten (BK / HK) € | Gemeinschaftsraum € | TG-Stellplatz € | Pflichtanteile Wohnung € |
|----------|-------|-------------------|------------|----------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|
| w01      | EG    | 3 Zi              | 77,86      | EOF II         | 2-3                  |                                     |                                    | 545,02                              |                                      | 233,58                  | 24,64               | 60,00           | 58.500,00                |
| w02      | EG    | 5 Zi              | 109,08     | freifinanziert |                      | 1.527,12                            |                                    |                                     |                                      | 327,24                  | 34,52               | 60,00           | 109.250,00               |
| w03      | EG    | 3 Zi              | 67,73      | EOF III        | 2-3                  |                                     |                                    |                                     | 541,84                               | 203,19                  | 21,44               | 60,00           | 51.000,00                |
| w04      | EG    | 2 Zi              | 51,69      | EOF II         | 1-2                  |                                     |                                    | 361,83                              |                                      | 155,07                  | 16,36               | 60,00           | 39.000,00                |
| w05      | EG    | 3 Zi              | 81,59      | freifinanziert |                      | 1.142,26                            |                                    |                                     |                                      | 244,77                  | 25,82               | 60,00           | 81.750,00                |
| w06      | EG    | 4 Zi              | 107,62     | freifinanziert |                      | 1.506,68                            |                                    |                                     |                                      | 322,86                  | 34,06               | 60,00           | 107.750,00               |
| w07      | I. OG | 2 Zi              | 53,28      | freifinanziert |                      | 745,92                              |                                    |                                     |                                      | 159,84                  | 16,86               | 60,00           | 53.500,00                |
| w08      | I. OG | 2 Zi              | 57,61      | EOF II         | 1-2                  |                                     |                                    | 403,27                              |                                      | 172,83                  | 18,23               | 60,00           | 43.250,00                |
| w09      | I. OG | 5 Zi              | 108,90     | EOF I          | 5                    |                                     | 653,40                             |                                     |                                      | 326,70                  | 34,47               | 60,00           | 81.750,00                |
| w10      | I. OG | 3 Zi              | 67,55      | EOF II         | 2-3                  |                                     |                                    | 472,85                              |                                      | 202,65                  | 21,38               | 60,00           | 50.750,00                |
| w11      | I. OG | 2 Zi              | 51,51      | EOF I          | 1-2                  |                                     | 309,06                             |                                     |                                      | 154,53                  | 16,30               | 60,00           | 38.750,00                |
| w12      | I. OG | 3 Zi              | 81,42      | freifinanziert |                      | 1.139,88                            |                                    |                                     |                                      | 244,26                  | 25,77               | 60,00           | 81.500,00                |
| w13      | I. OG | 4 Zi              | 91,30      | EOF III        | 4                    |                                     |                                    |                                     | 730,40                               | 273,90                  | 28,90               | 60,00           | 68.500,00                |
| w14      | 2. OG | 2 Zi              | 53,28      | EOF II         | 1-2                  |                                     |                                    | 372,96                              |                                      | 159,84                  | 16,86               | 60,00           | 40.000,00                |
| w15      | 2. OG | 2 Zi              | 57,61      | freifinanziert |                      | 806,54                              |                                    |                                     |                                      | 172,83                  | 18,23               | 60,00           | 57.750,00                |
| w16      | 2. OG | 5 Zi              | 108,90     | EOF II         | 5                    |                                     |                                    | 762,30                              |                                      | 326,70                  | 34,47               | 60,00           | 81.750,00                |
| w17      | 2. OG | 3 Zi              | 67,55      | freifinanziert |                      | 945,70                              |                                    |                                     |                                      | 202,65                  | 21,38               | 60,00           | 67.750,00                |
| w18      | 2. OG | 2 Zi              | 51,51      | EOF III        | 1-2                  |                                     |                                    |                                     | 412,08                               | 154,53                  | 16,30               | 60,00           | 38.750,00                |
| w19      | 2. OG | 3 Zi              | 81,42      | freifinanziert |                      | 1.139,88                            |                                    |                                     |                                      | 244,26                  | 25,77               | 60,00           | 81.500,00                |
| w20      | 2. OG | 4 Zi              | 91,05      | EOF II         | 4                    |                                     |                                    | 637,35                              |                                      | 273,15                  | 28,82               | 60,00           | 68.500,00                |
| w21      | EG    | 3 Zi              | 81,73      | freifinanziert |                      | 1.144,22                            |                                    |                                     |                                      | 245,19                  | 25,87               | 60,00           | 81.750,00                |
| w22      | I. OG | 2 Zi              | 59,36      | freifinanziert |                      | 831,04                              |                                    |                                     |                                      | 178,08                  | 18,79               | 60,00           | 59.500,00                |
| w23      | I. OG | 5 Zi              | 111,04     | EOF III        | 5                    |                                     |                                    |                                     | 888,32                               | 333,12                  | 35,14               | 60,00           | 83.250,00                |
| w24      | I. OG | 3 Zi              | 67,55      | EOF I          | 2-3                  |                                     | 405,30                             |                                     |                                      | 202,65                  | 21,38               | 60,00           | 50.750,00                |
| w25      | I. OG | 3 Zi              | 84,17      | freifinanziert |                      | 1.178,38                            |                                    |                                     |                                      | 252,51                  | 26,64               | 60,00           | 84.250,00                |
| w26      | I. OG | 4 Zi              | 91,30      | EOF I          | 4                    |                                     | 547,80                             |                                     |                                      | 273,90                  | 28,90               | 60,00           | 68.500,00                |
| w27      | 2. OG | 2 Zi              | 59,36      | EOF III        | 1-2                  |                                     |                                    |                                     | 474,88                               | 178,08                  | 18,79               | 60,00           | 44.750,00                |
| w28      | 2. OG | 5 Zi              | 110,79     | EOF II         | 5                    |                                     |                                    | 775,53                              |                                      | 332,37                  | 35,06               | 60,00           | 83.250,00                |
| w29      | 2. OG | 3 Zi              | 67,55      | EOF III        | 2-3                  |                                     |                                    |                                     | 540,40                               | 202,65                  | 21,38               | 60,00           | 50.750,00                |
| w30      | 2. OG | 3 Zi              | 81,42      | freifinanziert |                      | 1.139,88                            |                                    |                                     |                                      | 244,26                  | 25,77               | 60,00           | 81.500,00                |
| w31      | 2. OG | 4 Zi              | 91,05      | EOF II         | 4                    |                                     |                                    | 637,35                              |                                      | 273,15                  | 28,82               | 60,00           | 68.500,00                |
| w32      | EG    | Gemeinschaftsraum | 76,71      |                |                      |                                     |                                    |                                     |                                      |                         |                     |                 |                          |

|                 |              | max. Einkommen Stufe I brutto, ca. |          | max. Einkommen Stufe II brutto, ca. |          | max. Einkommen Stufe III brutto, ca. |          |
|-----------------|--------------|------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
| Anzahl Personen | davon Kinder | Angestellter                       | Rentner  | Angestellter                        | Rentner  | Angestellter                         | Rentner  |
| 1 Person        | 0            | 26.000 €                           | 19.444 € | 33.714 €                            | 25.444 € | 41.429 €                             | 31.444 € |
| 2 Personen      | 0            | 40.286 €                           | 30.556 € | 51.500 €                            | 39.278 € | 62.714 €                             | 48.000 € |
| 2 Personen      | 1            | 35.000 €                           | -        | 40.429 €                            | -        | 61.286 €                             | -        |
| 3 Personen      | 1            | 49.286 €                           | -        | 65.929 €                            | -        | 80.094 €                             | -        |
| 3 Personen      | 2            | 44.000 €                           | -        | 62.571 €                            | -        | 78.709 €                             | -        |
| 4 Personen      | 2            | 58.286 €                           | -        | 80.357 €                            | -        | 99.356 €                             | -        |
| 5 Personen      | 3            | 67.286 €                           | -        | 94.786 €                            | -        | 118.617 €                            | -        |

**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 7 Jahren) einen Freibetrag von 5.000 Euro  
Neben des Einkommens werden vom Landratsamt zusätzlich die Vermögensverhältnisse geprüft.  
Ein Immobilienbesitz kann unter Umständen dazu führen, keine Förderung zu erhalten.

## Formales

### Pflichtanteile Genossenschaft

Mit der Bewerbung um eine Wohnung bestätigen Sie, dass Sie in der Lage sind, die benötigten Pflichtanteile für die Nutzung einer Wohnung zu zeichnen und fristgerecht mit Fälligkeit auf das Konto der Genossenschaft einzuzahlen.

Für jede Wohnung ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen erforderlich. Die Pflichtanteile für eine geförderte Wohnung betragen 750,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und für eine freifinanzierte Wohnung 1.000,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese können bei der KfW-Bank mit dem Programm 134 finanziert werden ([www.kfw.de/134](http://www.kfw.de/134)).

Wohnungspflichtanteile sind im Projekt Andechs nach Abschluss des Dauernutzungsvertrages und vor Mietbeginn zur Einzahlung fällig. Bei Auszug aus der Wohnung werden sie gemäß Satzung zurückerstattet.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Pflichtanteilen um eine Beteiligung an der MARO Genossenschaft handelt. Bitte informieren Sie sich in der Satzung über die geltenden Risiken einer Beteiligung und die Kündigungsmodalitäten, welche im Falle einer Kündigung des Dauernutzungsvertrages Anwendung finden. Mit Ihrer Bewerbung erklären Sie sich mit der geltenden Satzung einverstanden - insbesondere den §16, §18 und §42 der Satzung.

### Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft für jede erwachsene Person, die im Dauernutzungsvertrag genannt wird, umfasst drei mitgliedschaftsbegründende Anteile zu je 250,00 € = 750,00 € (falls Sie noch kein Mitglied sind).

### Miete

Nettomiete freifinanzierte Wohnung: 14,00 €/m<sup>2</sup>.

Nettomiete geförderte Wohnung: 13,00 €/m<sup>2</sup>. Bei EOF-Stufen 1-3 effektive Mieterbelastung bei maximaler EOF-Förderung: zwischen 6,00 € m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup> (bei Förderwohnungen reduziert sich die tatsächliche Belastung durch einen einkommensabhängigen Zuschuss. Es kann eine monatliche Zusatzförderung gemäß BayWoFG beim zuständigen Landratsamt beantragt werden. Die Auszahlung der Zusatzförderung erfolgt direkt an den Berechtigten).

Betriebskostenvorauszahlung: 1,00 €/m<sup>2</sup>

Warmwasser- und Heizkostenvorauszahlung: 2,00 €/m<sup>2</sup>

Gebühr Umlage Gemeinschaftsraum: ca. 0,30 €/ m<sup>2</sup> /monatlich

Umlage Nutzungsgebühr Car-Sharing: 18,13 €/monatlich

## Kontakt

### Ihre Ansprechpartnerin für Wohnungen

#### Silke Beck

Telefon: 089 69 311 99 - 15  
E-Mail: [vermietung@maro-genossenschaft.de](mailto:vermietung@maro-genossenschaft.de)  
Web: [www.maro-genossenschaft.de](http://www.maro-genossenschaft.de)

### MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen eG

Pippinger Straße 49  
81245 München

#### Registergericht Vorstand

Amtsgericht München, GnR 2617  
Christian Herzog, Markus Strauch

**Aufsichtsratsvorsitzende** Wilma Östreicher



Bayern.  
Die Zukunft.

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