

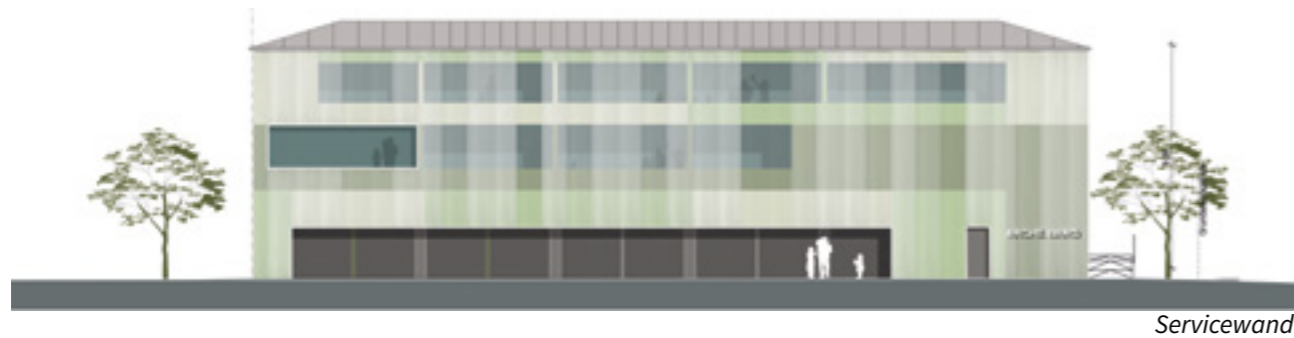


Ansicht Ost Haus 2

Mehrgenerationen-Wohnen

Karlsfeld

Hauswiesen / Bayernwerkstraße



Wohnprojekt an der Heuwiesen / Bayernwerkstraße

Die Gemeinde Karlsfeld liegt am nordwestlichen Stadtrand von München und ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Dachau. Durch ihr starkes Wachstum und eine aktive Ortsentwicklung verfügt Karlsfeld über eine gute Orts- und Nahversorgungsstruktur. Über eine eigene, dem MARO Projekt sehr nahe gelegene, S-Bahn-Haltestelle sowie die B304 ist Karlsfeld sehr gut an München angebunden.

Im westlichen Teil von Karlsfeld, nahe zum Waldschwaigsee, baut die MARO Genossenschaft ab Mitte 2021 das nachbarschaftliche Wohnprojekt „Mehrgenerationen-Wohnen an der Heuwiesen /Bayernwerkstraße“. Die Bayernwerkstraße und das nahegelegene Bahngleis sind beide erhebliche Lärmquellen, weshalb die MARO das Gebäude diesen besonderen Gegebenheiten architektonisch stark anpasst.

Bis Ende 2022 entstehen 17 barrierefreie, genossenschaftliche Mietwohnungen um einen Innenhof mit Garten oder Balkon, sowie großen Gemeinschaftsflächen.

Eine gesunde Mischung der Generationen ist uns wichtig, daher bieten wir von 2-Zimmerwohnungen bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung jede Größe an, in Teilen auch als Förderwohnung (Programm EOF) mit Zuschuss vom Landratsamt.

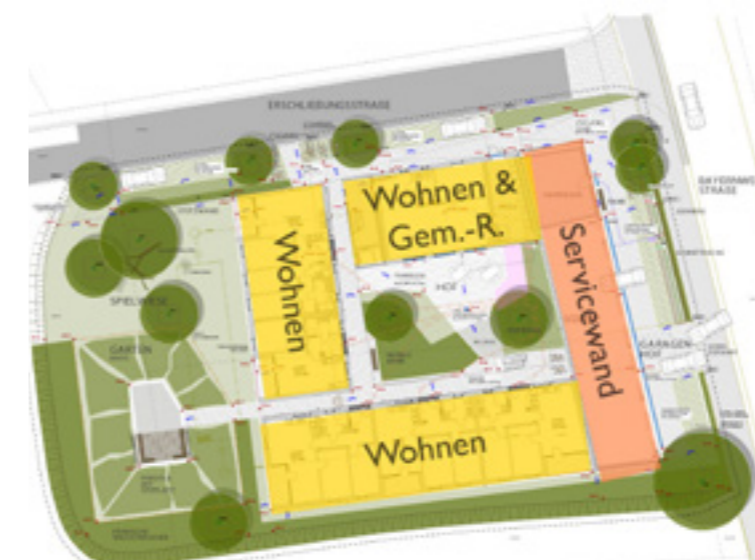
Finanziert wird des Eigenkapital der Wohnprojekte - ähnlich wie bei den Energiegenossenschaften – vor allem über die Einlagen der Mitglieder. Eine Beteiligung ist für Mitglieder mit Interesse an einer Wohnung, aber auch für Anleger mit dem Wunsch nach einer sozial verantwortungsbewussten Geldanlage möglich. Die Genossenschaft zahlt Anlegern eine Dividende von bis zu 4% und erwirtschaftet diese durch die Vermietung der Wohnungen.

Anleger können durch Ihre Beteiligung in einen regionalen Substanzwert mit gleichbleibender Rendite investieren und so gleichzeitig auf 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 Heuwiesen/ Bayernwerkstraße!

Die Grundrisse

Die Gesamtanlage



Eine sog. Servicewand trennt den Innenhof und die Wohngebäude von der Bayernwerkstraße und dem östlich gelegenen Bahngleis. So entsteht nicht nur ein geschützter Innenhof sondern auch gute Wohnungen.

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Die Lage

Das Grundstück an der Bayernwerkstraße liegt wenige Gehminuten von der S-Bahn-Haltestelle Karlsfeld entfernt. Der Ortsteil „Karlsfeld West“ wird von der Gemeinde kontinuierlich weiterentwickelt. Neben dem Neubau eines Gymnasiums werden auch gezielt Möglichkeiten zur Nahversorgung angesiedelt. Im Westen schließt sich ein weitläufiges Naherholungsgebiet mit dem beliebten Waldschwaigsee an.



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“.

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 Karlsfeld rechnen wir mit einer hohen Nachfrage. Die Ausschreibung und Vergabe der Wohnungen erfolgt im Herbst 2020.



Die künftigen Bewohner werden als Gruppe in die Entstehung einbezogen. Als Mieter entscheiden sie so in Belangen der Planung, Innenausstattung, Gestaltung der Hausgemeinschaft und dem gewünschten Dienstleistungsservice mit.

*„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 4% ab Einzug der Bewohner
- **Nachhaltige Rechtsform** mit Transparenz und starker Stellung der Mitglieder

Bauliche und finanzielle Rahmendaten

Bauliche Rahmendaten	
Standort	Hauswiesen 1, 85757 Karlsfeld
Größe	Grundstück 2.172 qm zzgl. 337 Freifläche
Wohnfläche	In der Wohnanlage entsteht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 1.412 qm, zusätzlich ca. 89 qm Gemeinschaftsraum
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur setzt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.
Wohnungen	17 barrierefreie Mietwohnungen (57-120 qm Wohnfläche)
Ausstattung	Barrierefreie Bauweise mit Aufzug. Jede Wohnung hat einen eigenen Balkon / eine eigene Terrasse, sowie einen Abstellraum in der „Servicewand“ (Keller-Ersatz) und ist nach modernen Standards ausgestattet.
Bauweise	Ziegelbauweise (massive Dämmziegel) mit Satteldach (Ziegeldeckung)
Baubeginn	Sommer 2021
Einzug	Sommer 2023

Finanzielle Rahmendaten	
Miete pro qm	Freifinanziert 12,80 € kalt pro Monat (ohne Förderung) Nebenkosten etwa 2,00 € pro Monat
Gesamtmieteinnahmen	232.500€ p.a. (incl. Stellplätzen)
Status der Kostenermittlung	Kostenberechnung Juli 2020
Investitionsvolumen	7,13 Mio. €

Finanzierungsplanung	
Anleger-Anteile	900.000,- € entspricht 12,6%
Wohnungs-Pflichtanteile Bewohner	809.500,- € entspricht 11,4%
LaBo Zuschuss EOF	304.000,- € entspricht 4,3 %
LaBo-Darlehen	3.755.635,- € entspricht 52,7%
KfW- & Bankdarlehen	1.358.921,- € entspricht 19,1%
Gesamtes Investitionsvolumen	7.128.066,- €

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	1.800 Anteile, dies entspricht 900.000 €. 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	Juli 2020
Dividende	Die Dividende ist mit bis zu 4% ab Einzug kalkuliert. Beispiel: eine Beteiligung mit 100 Anleger-Anteilen / 50.000 € führt zu einer Dividende von 2.000 € 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.

Wirtschaftsplan

	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Umsatzerlöse	0	0	59.334	237.928	240.307	242.710	245.137	247.589	250.064	252.565
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	0	0	59.334	237.928	240.307	242.710	245.137	247.589	250.064	252.565
Erträge aus Solimieten für Wohnungen (gesamt)	0	0	57.687	231.326	233.639	235.975	238.335	240.718	243.125	245.557
Erträge aus Solimieten für Garagen und Abstellplätze (gesamt)	0	0	2.550	10.226	10.328	10.431	10.535	10.641	10.747	10.855
Erlösschmälerungen Solimieten	0	0	-904	-3.623	-3.659	-3.696	-3.733	-3.770	-3.808	-3.846
Sonstige betriebliche Erträge	0	304.011	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss EoF/Wohnraumbförderung Reg. v. Obb. Teilhaber/less KW (nachrichtlich)	0	304.011	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0	1.127	4.529	4.620	4.712	4.807	4.903	5.001	5.101
Instandhaltungsaufwendungen (gesamt)	0	0	1.127	4.529	4.620	4.712	4.807	4.903	5.001	5.101
Abschreibungen	0	0	22.275	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (planmäßig)	0	0	22.275	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	11.375	45.728	46.642	47.575	48.526	49.497	50.487	51.497
Sächliche Aufwendungen (gesamt)	0	0	2.125	8.543	8.713	8.888	9.065	9.247	9.432	9.620
Erbpachtzinsen (gesamt)	0	0	9.250	37.185	37.929	38.687	39.461	40.250	41.055	41.876
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	45.929	43.429	42.777	42.118	41.455	40.785	40.110	39.430
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	0	0	45.929	43.429	42.777	42.118	41.455	40.785	40.110	39.430
JAHRESÜBERSCHUSS / - FEHLBETRAG	0	304.011	-21.373	55.141	57.168	59.204	61.249	63.303	65.366	67.437
+ Abschreibung	0	0	22.275	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101	89.101
- Auszahlungen Anlagevermögen (für Grundstücke und Bauten)	-703.441	-2.813.762	-2.813.762	-703.441	0	0	0	0	0	0
+ Ausgabe von Anteilen	800.000	149.500	759.500	0	0	0	0	0	0	0
+ Valutierung von Darlehen	0	2.435.635	2.678.920	0	0	0	0	0	0	0
- Tilgung	0	0	-68.174	-86.954	-87.607	-88.265	-88.929	-89.598	-90.273	-90.954
- Dividende	0	0	-9.000	-36.000	-36.000	-36.000	-36.000	-36.000	-36.000	-36.000
Veränderung Liquidität	96.559	75.384	548.386	-682.153	22.662	24.040	25.421	26.806	28.193	29.584
Liquidität im Projekt	96.559	171.943	720.329	38.176	60.838	84.878	110.298	137.104	165.297	194.882

Risiken und Maßnahmen

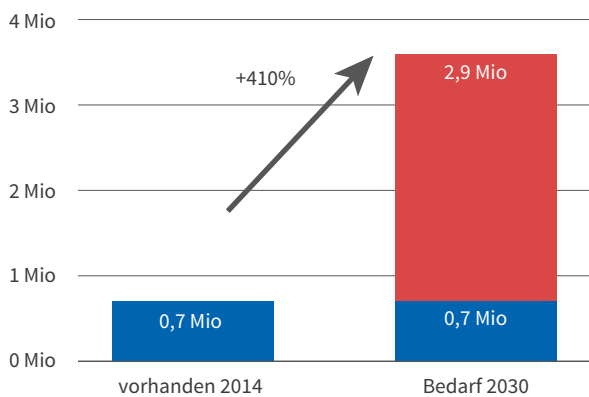
Wir wollen, dass Sie Ihr Investment verstehen. Daher informieren wir Sie über die wichtigsten Risiken des Projektes sowie die Sicherungs-Maßnahmen, die wir ergriffen haben.

Risiken der Beteiligung	
Dividendenrisiko	Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. Jedes Immobilienprojekt wird so kalkuliert, dass Sie als Anleger 4% Dividende erhalten. Dennoch gibt es keine Garantie, dass eine Dividende in voller Höhe ausgeschüttet werden kann.
Vermietungsrisiko	Bei einer ungenügenden Auslastung kann die Genossenschaft die 4% 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. Weiter-gehende 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

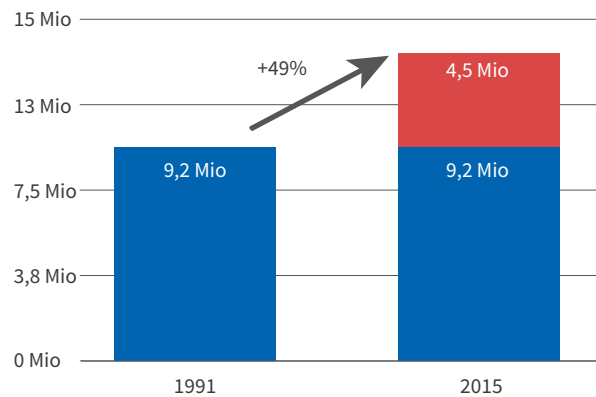


Ausgangslage

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:

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

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

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



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

Bayern.
Die Zukunft.