

Investoren Information
Projekt Kracherhof



Solidarisches Wohnen von Jung und Alt,
eingebunden in die Nachbarschaft

Eresing,
Kasper-Ett-Straße

Wohnprojekt Kracherhof

Das Dorf Eresing, urkundlich erstmal 1126 erwähnt, ist entstanden durch die historisch bedingte Siedlungsstruktur, welche auch heute noch in den Straßenzügen des reich gegliederten Ortskerns deutlich erkennbar ist. Besonders sticht die St.-Ulrich-Kirche, ein Spätwerk des Baumeisters der Wieskirche, Dominikus Zimmermann, hervor. Das Ortsbild ist durch den organisch gewachsenen Ortskern mit zahlreichen Grünstrukturen und den in den letzten Jahren entstandenen Neubausiedlungen im Norden und Süden geprägt.

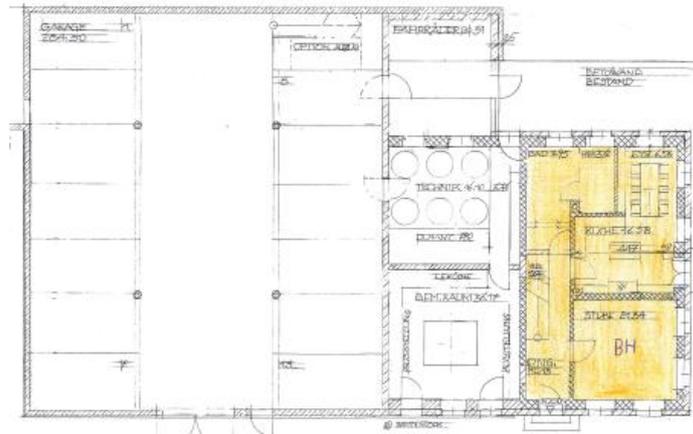


Der, das Ortsbild mitprägende, historische Hof, der Grundlage für das Projekt Kracherhof bildet, ist hier gelegen. Bis Ende 2020 entstehen 8 barrierefreie, genossenschaftliche Wohnungen, verteilt auf zwei Gebäude mit Garten oder Balkon, sowie einem großen Gemeinschaftsraum, -hof und -garten. Eine gesunde Mischung der Generationen, Einzelpersonen und Familien ist uns wichtig, daher bieten wir von kleinen 2-Zimmer-Wohnungen bis zur 6-Zimmer-Familienwohnung jede Größe an. Fünf der acht Wohnungen sind Förderwohnungen mit staatlichen Mietzuschüssen (Programm EOF), um auch eine soziale Durchmischung zu ermöglichen (Programm EOF) mit Mietzuschüssen durch das Landratsamt.

Finanziert wird der Bau der Wohnprojekte zu etwa 1/3 über die Einlagen der Genossen/innen. Die Genossenschaft unterscheidet hier zwischen Genossen/innen mit einem konkretem Wohninteresse und Investoren. Investierende Genossen/innen können durch ihre Beteiligung in ein nachhaltiges, soziales Projekt mit attraktiver Rendite investieren und gleichzeitig auch für den Eigenbedarf in späteren Jahren vorsorgen. Die Genossenschaft strebt an, allen Genossen/innen eine jährliche Dividende bis zu 4 % auszuschütten und erwirtschaftet diese durch die Nutzungsgebühr ihrer Mitglieder.

***Stärken Sie die Region und werden Sie
ein Teil des Projektes Kracherhof***

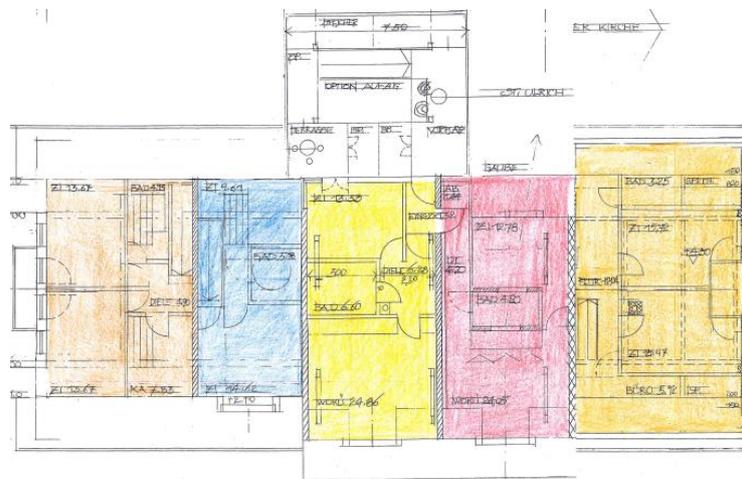
Die Grundrisse Grundriss Erdgeschoss Haupthaus¹



Grundriss 1. Obergeschoss Haupthaus mit ebenerdigem, barrierefreiem Zugang von der Gebäuderückseite¹

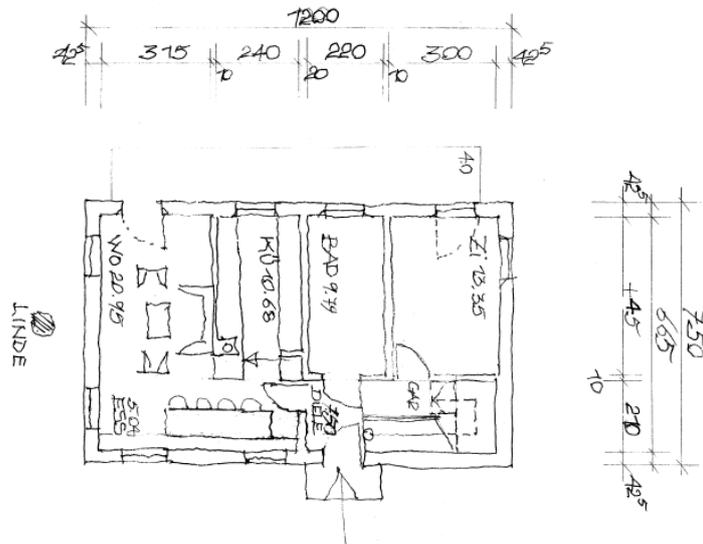


Grundriss Dachgeschoss¹

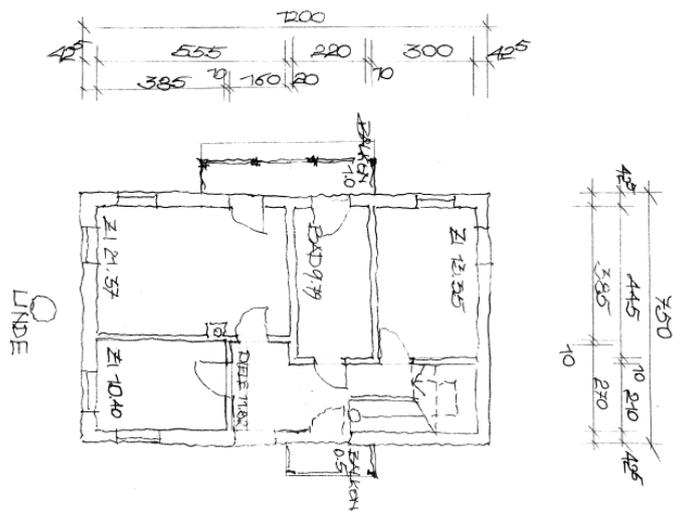


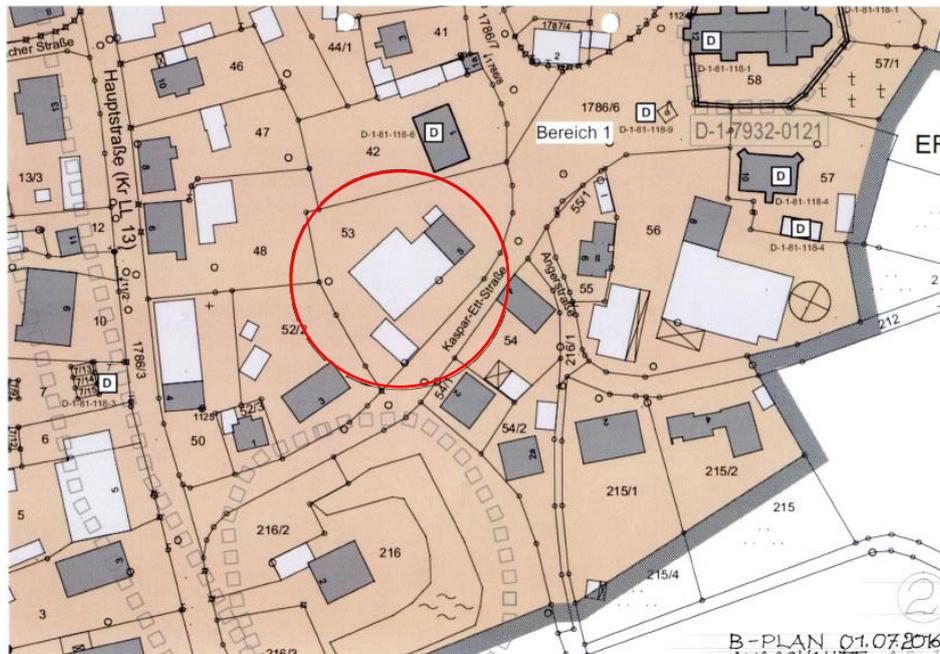
¹ Planungsstand März 2018

Die Grundrisse
 Grundriss Erdgeschoss Nebenhaus²



Grundriss 1. Obergeschoss Nebenhaus²





Die Lage

Der Kracherhof an der Kasper-Ett-Straße liegt zentral und ruhig im Dorfkern von Eresing. Hinter dem Gebäude bilden mehrere alte Hofgrundstücke ein grünes Idyll im Dorf. Die Kirche am Dorfplatz liegt genau gegenüber dem Ostgiebel des Anwesens.

Im Dorf selbst gibt es neben zwei Wirtshäusern, einen Bäcker, einen gut sortierten Bio-Supermarkt, einen Hofladen, einen Schuster, eine Bankfiliale und eine Allgemeinarztpraxis mit zwei Ärzten.

Zahlreiche Wälder und Wiesen bieten eine genauso ansprechende Erholungsmöglichkeit, wie der nur wenige Kilometer südlich liegende Ammersee. Das Naturschutzgebiet "Pflaumdorfer Moos", welches im Osten angrenzt, genießt dabei eine besondere Stellung.

Eresing liegt etwa 50 km westlich von München und bietet neben einer guten Anbindung an die A96 auch mit dem 2 km nördlich gelegenen Bahnhof Geltendorf Anschluss an die S-Bahn des MVVs und an das Bundesbahnnetz Richtung Augsburg, München, Buchloe und Weilheim.



Besonderheiten

Neben dem gemeinschaftlichen Wohnen verfolgen wir mit dem Projekt zwei Besonderheiten:

- **Dörfliche Architektur / Eindämmung des Flächenverbrauchs**

Die Genossenschaft erschafft Wohnraum, indem Sie bestehende Gebäude umbaut und so deren Abriss und Neubau verhindert. Hierdurch entstehen in der vorhandenen Bausubstanz ca. 800 qm Wohnraum mit minimalstem Verbrauch von Fläche. Des Weiteren wird die bäuerliche Architektur, welche die bayerischen Dörfer prägt, nahezu komplett erhalten.

- **Nachhaltiges Energiekonzept**

Die Genossenschaft strebt an, den überwiegenden Teil Ihres Energieverbrauchs (Strom und Heizung) über Photovoltaik und Solarthermie selbst zu erwirtschaften, sowie weitere regenerative Energie (wie Pelletheizung od. Wärmepumpe) zu nutzen. Die Gebäude werden nach KfW 85 gebaut.

Interessenten/Nutzer

In der Auswahl der Nutzer werden Interessenten / Mitglieder mit örtlichem Bezug bevorzugt, auch eine frühzeitige Mitgliedschaft sichert Ihnen einen besseren Vergabestatus. Im Sommer 2018 waren von den 8 Wohnungen bereits alle vergeben. Dabei musste einigen Wohninteressenten abgesagt werden.

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

Bedarf und Nachfrage steigen

Die Globalisierung und erhöhte räumliche Flexibilität verändert unsere Gesellschaft nachhaltig. Neben den vielen Chancen und Vorteilen, bringt dies auch Herausforderungen. Durch die räumliche Distanz zu der nachkommenden Generation, die häufig nicht in der Region bleibt, fehlt der alltägliche Kontakt und Zusammenhalt von Kindern, Eltern und Großeltern. Jahrhundertlang wohnten und lebten unsere Vorfahren in einem engen Familienverbund. Heute entdecken viele Menschen den Wert und die Vorteile einer Gemeinschaft neu und außerhalb der Ursprungsfamilie.

Der Kracherhof ist ein Pionier-Projekt für den Aufbau von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im ländlichen Raum bzw. im Dorfzentrum.

Sinnvolles, nachhaltiges Invest vor Ort

Bauliche und finanzielle Rahmendaten

Bauliche Rahmendaten ³	
Standort	Kasper-Ett-Straße 5, 86922 Eresing
Größe	Grundstück ca. 2 068 qm
Wohnfläche	In den zwei Gebäuden entsteht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 800 qm, zusätzlich ca. 60 qm Gemeinschaftsraum
Wohnprojekt-Architektur	Die Architektur ist ausgelegt auf Kommunikation und Begegnung, mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten.
Wohnungen	ca. 8 barrierefreie Mietwohnungen (45 – 188 qm Wohnfläche)
Ausstattung	Barrierefreie Bauweise mit Option auf Aufzug. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon/Terrasse, sowie ein Keller/Speicherabteil oder eine Abstellkammer und ist nach modernen Standards ausgestattet.
Bauweise	Mischung aus Ziegelbauweise und Holzständerbauweise jeweils mit Wärmedämmung
Baubeginn	Ende 2018
Einzug	2019 – 2020
Finanzielle Rahmendaten ³	
Miete/Nebenkosten pro qm	Freifinanziert ca. 11,00 € kalt pro Monat (ohne Förderung) Nebenkosten etwa 2,00 € pro Monat
Gesamtmieteinnahmen	100.000 € p.a. (incl. Stellplätzen)
Status der Kostenermittlung	Kostenschätzung März 2018
Investitionsvolumen	3,4 Mio. €
Finanzierungsplanung ³	
Anleger-Anteile	550.000 € entspricht 16%
Wohnungs-Pflichtanteile Bewohner	450.000 € entspricht 13%
LaBo Zuschuss EOF	174.000 € entspricht 5%
LaBo-Darlehen	1.256.300 € entspricht 36%
Bankdarlehen	1.050.000 € entspricht 30%
Gesamtes Investitionsvolumen	3.480.300 €

Eine sichere Investition mit hoher sozialer Wirkung

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 sachwertgedeckte Geldanlage.

³ Planungsstand März 2018

Konditionen der Beteiligung	
Gesellschaft	Wohngenossenschaft LINDE eG
Beteiligungsart	Genossenschaftsanteile; Höhe eines Anteils 500 €
Zur Zeichnung freigegebene Anteile	1.100 Anteile, dies entspricht 550.000 €. Zur Unterscheidung sprechen wir von „Investoren-Anteilen“ (siehe nächste Zeile)
Beteiligungshöhe	Keine Mindestbeteiligung nötig. Jeder soll sich beteiligen können. Voraussetzung dafür ist nur eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft, die durch Zeichnung von 2 „Mitglieds-Anteilen“ (insgesamt 1.000 €) erworben wird, sowie einem Eintrittsgeld von 100 €.
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	1. Mai 2018
Dividende	Die Dividende ist mit bis zu 4 % ab Vollbezug kalkuliert. Beispiel: Eine Beteiligung mit 100 Anleger-Anteilen entspricht 50.000 € und kann zu einer Dividende von bis zu 2.000 € pro Jahr führen.
Dividendenzahlung	Nach Vollbelegung, nach der Mitgliederversammlung des jeweiligen Jahres fürs Vorjahr
Kündigungsfrist	2 Jahre; in der Entstehungsphase jedoch bis zum 31.12.2022, also max. 5
Nachschusspflicht / Haftung	Ausgeschlossen / Haftung auf Einlage beschränkt
Prüfungsverband	Kontrolle und beratende Prüfung der Genossenschaft durch den Prüfungsverband VdW Bayern
Rechtsposition des Anlegers	Mitglied der Wohngenossenschaft
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Kapitalvermögen

**Planbilanz
LINDE Genossenschaft**

AKTIVA	Plan 2018 in €	Plan 2019 in €	Plan 2020 in €	Plan 2021 in €	Plan 2022 in €
ANLAGEVERMÖGEN					
Grundstück	775,000	775,000	775,000	775,000	775,000
Gebäude	265,400	1,857,800	2,620,825	2,587,650	2,554,475
UMLAUFVERMÖGEN					
Guthaben bei KI	853,228	972,983	-243,553	76,707	97,914
Bilanzsumme	1,893,628	3,605,783	3,152,272	3,439,357	3,427,389

PASSIVA	Plan 2018 in €	Plan 2019 in €	Plan 2020 in €	Plan 2021 in €	Plan 2022 in €
EIGENKAPITAL					
Geschäftsguthaben	458,000	1,012,000	1,012,000	1,012,000	1,012,000
Kapitalrücklage/Gewinnrücklagen	2,000	4,000	6,000	6,000	6,000
Gewinn-/Verlustvortrag	-34,272	-34,272	-63,221	-78,314	248,370
Jahreüberschuss/-fehlbetrag	-34,272	-28,949	-15,093	326,683	26,833
Eigenkapital	425,728	952,779	939,686	1,266,370	1,293,203
VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten langfristig	1,467,900	2,653,003	2,212,586	2,172,988	2,134,186
Bilanzsumme	1,893,628	3,605,783	3,152,272	3,439,357	3,427,389

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	<p>Eine Dividende ist eine Beteiligung am Bilanzgewinn der Genossenschaft. Jedes Immobilienprojekt wird so kalkuliert, dass Sie als Anleger bis zu 4 % Dividende erhalten.</p> <p>Dennoch gibt es keine Garantie, dass eine Dividende in voller Höhe ausgeschüttet werden kann.</p>
Vermietungsrisiko in den Wohngemeinschaften	<p>Bei einer ungenügenden Auslastung kann die Genossenschaft die bis zu 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.</p>
Insolvenzrisiko der Genossenschaft	<p>Die Anleger haften bei Insolvenz nur 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.</p>
Risiko von Sonderabschreibungen	<p>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.</p> <p>Daher wird jedes Projekt mittels einer Planbilanz und marktfähigen Mieten durchgerechnet (siehe vorherige Seiten).</p>

Warum Investieren?

- **Soziale Rendite:**

Sie ermöglichen eine gemeinschaftliche, Generationen übergreifenden Wohnform, den Erhalt von dörflichen Strukturen und fördert Wissenstransfer und Hilfe über die Altersbarrieren hinweg.

- **Ökologische Rendite:**

Sie fördern aktiv die Entstehung von Wohnraum, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Die Bauausführung und die Bewirtschaftung (Heizung etc.) folgen strengen ökologischen Kriterien.

- **Ökonomische Rendite**

Die Genossenschaft wirtschaftet so, dass sowohl Bewohner einen fairen Mietpreis bezahlen, als das auch investierende Mitglieder mit bis zu 4% Zins vergütet werden.

- **Nachhaltige Rechtsform**

Die Genossenschaft, mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung, ermöglicht ein Wirtschaften auf Augenhöhe.

LINDE Wohngenossenschaft eG

Schulweg 9 b
86922 Eresing
Telefon: 0170-3289647

Registergericht: Amtsgericht Augsburg, GnR 1695

Vorstand: Sebastian Neu, Brigitte Ruf-Maier