

Was muss ich mir unter Mietkauf vorstellen?

Mietkauf bedeutet, dass eine Person/Familie eine Miete zuzüglich einer zweckgebundenen Ansparrate bezahlt. Dies ermöglicht der Person/Familie Eigentümer des Objektes zu werden. Der Mietkauf ist in der Regel auf eine Dauer von 25 Jahren ausgelegt. Als Mietkäufer können Sie ihre Wunschimmobilie realisieren ohne eine Darlehensverpflichtung eingehen zu müssen.

Mit welchen Mindereinnahmen muss ich rechnen, wenn keine volle Vermietung der Genossenschaftsimmobilie erreicht wird?

Die Dividendenausschüttung an die Genossen wird sich im Verhältnis der Mindereinnahmen zu den kalkulierten Gesamteinnahmen reduzieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die kalkulierten Gesamteinnahmen über die Vermarktung des Mietkaufes deutlich realistischer erzielt werden können, als bei einer marktüblichen Vermietungsstrategie.

Wer kommt als Mietkäufer der Genossenschaft in Frage?

Hierbei kann es sich nur um einen Genossen handeln. Dieser benötigt eine Mindestbeteiligungssumme von EUR 10.000 und maximal EUR 40.000. Des Weiteren muss die Bereitstellung erreicht sein. Nach diesen Mindestvoraussetzungen besteht die Möglichkeit der individuellen Eigenheimrealisierung. Die Mindestwartezeit beläuft sich auf 12 Monate.

Kann ich das Mietkaufobjekt an die Genossenschaft zurück geben?

Ja, der Genosse hat jederzeit das Recht auf Rückgabe. Dies kann zu jedem Zeitpunkt erfolgen. Der Genosse hat das Recht sechs Wochen vor Quartalsende, zum Ende des nächsten Quartals zu kündigen. Er muss das Objekt in einem vollwertigen und voll funktionsfähigem Zustand übergeben. Seine Genossenschaftseinlage kann der Genosse laut Satzung kündigen.

Kann ich als Mietkäufer jedes Objekt, welches meinem Wunsch entspricht, erwerben?

Der Mietkäufer ist für die Standortbestimmung selbst verantwortlich. Sein Wunsch, sein Eigenheim zu realisieren, kann in ganz Deutschland erfolgen. Die Genossenschaft bevorzugt Investitionen in Neubauten (Ein-Zweifamilienhäuser/ETW). Bei Gebrauchtimmobilen wird zu Einwertung der Immobilie ein Gutachten erstellt. Grundsätzlich bedarf es bei einer Immobilieninvestition der Zustimmung des Vorstandes. Immobilieneinschränkungen sind in den „Besonderen Bestimmungen“ zum Mietkaufkonzept geregelt.

Was für Vorteile habe ich bei Genossenschaft und dem Mietkauf?

In der Investitionsphase erhalten Sie die Möglichkeit staatliche Subventionen zu nutzen. Sie können als Genosse mit einem überschaubaren Eigenkapital (Basel II) Ihre eigenen vier Wände realisieren. Ihr wirtschaftliches Risiko ist im Vergleich zu einer herkömmlichen Finanzierungsform überschaubar. Sie realisieren ohne Kredit, ohne Schulden und ohne das Risiko einer Zwangsversteigerung zu unterliegen, Ihre Wunschimmobilie. Ihre Gesamtaufwendungen sind auf die Dauer von 25 Jahren planbar und somit für sicher kalkulierbar.

Wann und wie erhalte ich mein einbezahltes Geld zurück?

Jedes Genossenschaftsmitglied kann nach den Bestimmungen der Satzung der Genotec eG seine Genossenschaftseinlage kündigen. Die Rückzahlungen der Gelder erfolgt nach der nächsten anstehenden ordentlichen Generalversammlung. Diese muss bis spätestens zum 30.04 eines Jahres abgehalten werden. In einer wirtschaftlichen Notlage des Genossen, welche schriftlich nachgewiesen werden muss, kann der Vorstand einer sofortigen Kündigung zustimmen.

Ist die Rückzahlung meiner Einlage zu versteuern?

Nein, die Rückzahlung Ihrer Beteiligungssumme ist steuerfrei. Jedoch ist darauf zu achten, dass bei einer nicht Realisierung des Mietkaufvertrages die Förderung nach §17 EigZulG an das Finanzamt zurück geführt werden muss.

Gibt es eine Höchstgrenze der Bruttoinvestitionssumme?

Ja, diese beläuft sich pro Mitglied auf das x-fache der Zeichnungssumme : 35 x 100.

Dies bedeutet: Bezogen auf die Mindestbeteiligungssumme von EUR 10.000,00 und einer Vervierfachung entsteht eine maximale Gesamtinvestition von EUR 114.286,00. Diese Bruttoinvestitionssumme kann durch eine höhere Zeichnungssumme, maximal EUR 40.000, auf EUR 457.143 erhöht werden. Es können max. EUR 914.286 für ein Objekt investiert werden (z.B. 2 Genossen 1 Objekt)

Mit welchen verbleibenden Lebenshaltungskosten muss ich rechnen?

Für eine Person werden EUR 650,00 angesetzt. Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich diese Pauschale um EUR 200,00.

Was ist mit meinem zusätzlichen Eigenkapital oder Eigenleistungen?

Das zusätzliche Eigenkapital verringert die monatlichen Aufwendungen der Mietkaufimmobilie oder kann das Bauvolumen erhöhen. Ebenso werden die erbrachten Eigenleistungen berücksichtigt. Die Eigenleistungen werden von einem anerkannten Sachverständigen abgenommen.

Was ist wenn ich nicht innerhalb von 8 Jahren den Mietkauf erreiche oder eine Genossenschaftsimmobilie beziehe?

Der Genosse muss die Förderung nach §17 EigZulG an das Finanzamt zurückbezahlen. Den Anspruch auf eine mögliche Bereitstellung bleibt hiervon unberührt. Die Durchführung des Mietkaufes ist nicht an die Förderung nach §17 EigZulG gebunden. Aufgrund des vorliegenden Konzeptes kann die Genotec eG keinen ausreichenden Wohnraum zum Mieten anbieten. Wenn ein Genosse keinen Mietkauf realisiert, bedeutet dies die Rückzahlung der Eigenheimzulage nach § 17. Die Genotec eG kann hierfür keine Haftung übernehmen, auch wenn von der Genotec eG dem Genossen kein Wohnraum innerhalb des Förderzeitraumes zum Mieten angeboten wurde.

Welchem Zweck dient die Satzung?

Die Satzung regelt die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und beschreibt die zuständigen Organe. Sie ist vergleichbar mit einem Gesellschaftsvertrag bei einer Personengesellschaft. Die Satzung ist im Downloadbereich für Sie hinterlegt.