

Die Genotec Wohnbaugenossenschaft führt per Mietkauf schuldenfrei ins Eigenheim



Von **Jens Meier**,
Inhaber von Genotrade

Die Finanzmärkte sind sehr flexibel. Jede Zeit bringt die Finanzprodukte hervor, die den besonderen Bedingungen des Marktes entsprechen. So ist das neue Mietkauf-Modell der Wohnbaugenossenschaft Genotec eG aus Leinfelden-Echterdingen sicher auch als Antwort zu verstehen auf die dramatischen Veränderungen im Kreditgeschäft, die nach den restriktiven Bestimmungen Basel II auch in Deutschland ab 2006 Anwendung finden werden. Strengere Bewertungskriterien der Banken, Zinsschwankungen und unkalkulierbare Bankenforderungen bei Umschuldungen werden für viele Menschen den Traum vom eigenen Haus platzen lassen.

Der Anteil der Menschen, die in den eigenen vier Wänden wohnen, ist in Deutschland mit nur 42% im europäischen Vergleich auffallend niedrig. Viele potenzielle Bauherren scheuen die Risiken, haben Angst vor dem hohen Schuldenberg und fürchten die Gefahr, vielleicht eines Tages wegen Arbeitslosigkeit oder Scheidung vor dem finanziellen Ruin zu stehen. Knapp 100.000 Zwangsversteigerungen allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2005 sprechen eine deutliche Sprache.

Ende der Bauherren-Albträume

Finanzierungsvermittler, Banken, Sparkassen – alle kennen die Probleme, die für viele Menschen das eigene Heim ein schöner Traum bleiben lassen: zu wenig Eigenkapital, mangelnde Bonität oder Schufaerträge. Hinzu kommen die Probleme des Marktes, wie oben bereits angesprochen: strengere Kriterien der Banken bei der Kreditvergabe nach Basel II, Ablehnung oder Zinszuschläge bei Kreditverlängerungen, die in Zukunft wie komplette Neukreditvergaben behandelt werden, oder Umschuldungen. Wer in eine höhere Risikoklasse rutscht, und das werden viele Tausend Hausbesitzer sein, zahlt entweder einen wesentlich höheren Zins oder seine Kredite werden schlicht gekündigt beziehungsweise nicht verlängert. Der Weg in die Zwangsversteigerung ist für viele Tausend Hausbesitzer vorgezeichnet.

Diese Zeiten voller Albträume für die Bauherren sind vorbei. Denn

für „Häuslebauer“ gibt es neue Nachrichten: das Mietkauf-Konzept der Genossenschaft Genotec eG. Die Fachpresse schwelgt angesichts dieses Sorglos-Konzepts der Eigenheimrealisierung völlig ohne jeden Kredit in Superlativen und spart nicht mit Attributen wie „einmalig“, „einzigartig“ oder „sensationell“.

Wie bei allen Innovationen überrascht dieses neue Angebot durch Einfachheit und einen ganzen Strauß verblüffender Vorteile für den Bauherrn. Denn auch die zahlreichen Lebensrisiken wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Scheidung lassen nach dem GenoKonzept den Eigenheim-Traum nicht platzen. Ohne Kredit und Schulden hat der Bauherr alle Möglichkeiten, Eigentümer der eigenen Traumimmobilie zu werden.

Das einfache, aber faszinierend logische Prinzip des neuen Konzepts ist ein Mietkaufmodell, das an die Stelle der herkömmlichen Kreditfinanzierung tritt. Der Bauherr oder Hausbesitzer ist also völlig frei von drückenden Schuldenbergen. Die Genotec erwirbt bzw. baut das Haus und der Eigenheimbauer oder Erwerber tritt lediglich als Mieter der Immobilie auf. Als Besitzer seines Hauses ist er aber selbstverständlich abgesichert durch einen Grundbucheintrag. Durch die Zahlung der von Anfang an fest vereinbarten Kaufsumme, die sich aus der Investitionssumme der Genossenschaft ergibt, wird innerhalb von 25 Jahren aus dem Besitzer respektive Bewohner der Immobilie zugleich auch der Eigentümer.

Vorteile für den Mietkäufer

Das Modell hat für den Bauherrn viele überzeugende Vorteile: kein Kredit und damit kein Risiko, feststehende monatliche Belastung über 25 Jahre, jederzeit souveräne Entscheidungsfreiheit des Kunden zum Kauf, zum Ausstieg aus dem Vertrag, zum Er-

Bank - Kredit - Finanzierung	Genotec eG - Mietkauf
Immobilienwert: 200.000 Euro	Immobilienwert: 200.000 Euro
Monatliche Aufwendungen: Zinsen z.B. 5,50 % 25 Jahre fest 916,67 Euro Tilgung 1,90 % 316,67 Euro	Monatliche Aufwendungen: 1,00 % Mietzins, 25 Jahre fest 833,33 Euro 1,10 % zinsgebundener Ansparbeitrag *183,33 Euro
Gesamtaufwand: 1233,34 Euro	Gesamtaufwand: 1016,66 Euro

*Der zinsgebundene Ansparbeitrag wird auf ein separates Konto für 25 Jahre angelegt. Er ist dann vollständig als Guthaben von 28 % bezogen auf die Investitionssumme (zinsgebundener Zins 1,1 % p.a.) Ansparsungsbetrag: 200.000 € über 25 Jahren. Die maximal offered 82 % nach 25 Jahren. Falls bei geplanter einer Ausstieg (2000) und Tilgungssatz (den Betrag von mit 250.000 Euro frei).

www.genotec-eG.de

werb einer neuen Immobilie, zum Beispiel bei einem beruflich notwendigen Ortswechsel.

Die Miete, die der Mietkäufer entrichtet, beträgt 5% der Bausumme pro Jahr. Parallel dazu leistet der Mietkäufer einen zweckgebundenen Ansparbeitrag von 1,1%, und sorgt für eine zusätzliche Ansparergänzung, damit er jederzeit innerhalb von 25 Jahren das Objekt erwerben kann.

Und sollte das Leben dem Bauherren wirklich einmal böse mitspielen, sodass er seine Verpflichtungen für sein Haus nicht mehr tragen kann, bleibt er bei einem kreditfinanzierten Haus auf riesigen Schuldenbergen sitzen, während er beim Mietkaufmodell der Genotec mit einem ansehnlichen Vermögen aus der Angelegenheit herauskommt und sich neuen Zielen zuwenden kann. Einige weitere Bonbons gibt es noch obendrauf: Genotec wird als Genossenschaft staatlich gefördert über Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie.

Finanzierungsvermittler sollten ihren Kunden die neuen Chancen über das Mietkaufkonzept vorstellen, denn in Zeiten von Basel II wird dieser Weg in vielen Fällen ab 2006 die einzige Möglichkeit sein, Wohneigentum zu erhalten oder zu schaffen. Mehr Informationen über

diesen einfachen Weg zum eigenen Heim ohne einen Berg von Schulden gibt es im Internet unter www.genotec-eg.de.



Nachgefragt bei Jens Meier, Inhaber der Genotrade eG

AssCompact: Herr Meier, erklären Sie uns kurz: Was ist das Neue an Ihrem Modell?

Jens Meier: Unser Mietkauf-Angebot ist eine zeitgemäße Antwort auf den Wunsch vieler Menschen, in den eigenen vier Wänden zu leben. Deutschland hat im europäischen Vergleich eine auffallend niedrige Quote in Bezug auf Wohneigentum. Dafür gibt es Gründe: zu geringes Eigenkapital, mangelnde Bonität, Schufa-einträge, restriktive Kreditvergabe der Banken und vieles mehr. Mietkauf nach dem Genokzept führt die Menschen ins eigene Heim – schuldenfrei, unabhängig vom Zugriff Dritter, sicher vor dem finanziellen Ruin auch bei Arbeitslosigkeit, Krankheit, Scheidung und anderen Lebensrisiken.

AC Und wie soll das gehen?

JM Der Mietkäufer bei Genotec braucht keinen Kredit, denn die Genotec eG ist eine Wohnbaugenossenschaft, die sich dem Ziel verpflichtet fühlt, den Erwerb von Häusern und Wohnungen so einfach wie möglich zu machen. Die Immobilie finanziert sich aus den Einlagen der Genossen. Das Prinzip heißt: „Einer für alle, alle für einen!“ Genossenschaftliche Prinzipien sind bewährt in unserer Gesellschaft und haben schon so manchen Fortschritt begründet. Unser Ziel ist es, Menschen in die eigenen vier Wände zu bringen, ohne die drückenden finanziellen und emotionalen Belastungen eines riesigen Schuldenberges.

AC Wie funktioniert Ihr Modell aus der Sicht des Mietkäufers?

JM Das Genokzept ist ganz einfach. Der Mietkäufer zeichnet eine Einlage bei der Genotec zwischen 10.000 und 40.000 €, je nach Wert seiner Traumimmobilie, die er bauen möchte. Nach einer gewissen Wartezeit, die sich aus der Bereitstellungsquote ergibt, baut die Genotec das Haus ganz nach den Vorstellungen und Wünschen des Mietkäufers. Der Eigenheimbauer tritt nur als Mieter seiner Immobilie auf, seine Rechte sind mittels Grundbucheintrag gesichert. Vorteil: Der Mietkäufer zahlt über 25 Jahre eine fest vereinbarte Jahresmiete in Höhe von 5% der Bausumme und hat in dieser Zeit immer die Möglichkeit, sein Haus zu dem von Anfang an festgelegten Preis zu erwerben. Ein zweckgebundener Ansparbeitrag und die zusätzliche Ansparergänzung verhelfen ihm zu der nötigen Liquidität.

AC Und der Haken?

JM Es gibt keinen Haken. Das Genokzept orientiert sich ausschließlich an den Bedürfnissen des Mietkäufers. Es ist transparent, einfach und fair. Wir fordern unsere Kunden immer wieder auf, unser Konzept und unsere Satzung auf Herz und Nieren zu prüfen. Auch die Bundesaufsicht für Finanzdienstleistungen hat das getan und viele andere Experten ebenso. Ergebnis: Es gibt keinen Haken, keine Fallstricke, nichts „Kleingedrucktes“. Aber es gibt eine große neue Chance für alle, die sich ihren Traum vom eigenen Heim ohne unkalkulierbare Risiken erfüllen möchten.

■ 56214