

Inhalte:

Genotec – Was ist das ?

Was ist zu beachten ?

FAQ / Häufig gestellte Fragen

Genotec - was ist das?

Die Entwicklung des Konzeptes basiert auf den vorhandenen, im Markt bekannten, Grundlagen der Eigenheimrealisierung. Genossenschaftssparen ist ein zielgerichtetes Sparen, um die Realisierung der eigenen vier Wände zu erlangen. Durch den Abschluss eines Genossenschaftsvertrages wird man Mitglied einer Zweckspargemeinschaft. Zu Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Genossen zu Gunsten der Gemeinschaft.

Damit erwirbt der Genosse das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des besonders günstigen Mietkaufvertrages. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Genossen angesammelten Geldern, insbesondere den Sparleistungen und den Mietgebühren. Der Genosse schließt hierfür einen Genossenschaftsvertrag über eine bestimmte (z.B. EUR 10.000 / oder bis zu EUR 40.000) Zeichnungssumme ab. Hat der Genosse seine Zeichnungssumme voll angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, wird der Vertrag bereitgestellt.

Die Genotec eG realisiert mit dem Genossen - nach positiver Objekt- und Bonitätsprüfung - das Eigenheim. Die Genotec eG ist Eigentümer und stellt dem Genossen Wohnraum zu Verfügung. Das Baukaufvolumen errechnet sich aus der Zeichnungssumme. Das angesparte Guthaben verbleibt in der Genotec eG. Für die Reihenfolge der Bereitstellung errechnet die Genotec eG aus Sparsumme und Spardauer für jeden Genossen eine Bereitstellungszahl.

Der Genosse beeinflusst somit mit seinem Sparverhalten den Zeitpunkt der Bereitstellung. Die bereitgestellten Gelder können ausschließlich für den Kauf eines Genossenschaftsobjektes oder ein Bauvorhaben über die Genossenschaft verwendet werden. Die Genossen mit der höchsten Bereitstellungszahl haben als erstes Anspruch auf die Bereitstellung des Vertrages. Der Genosse schließt keinen Darlehensvertrag ab.



Was ist zu beachten?

1. Sparzahlungen

- a) Die Einmal-Sparleistung entspricht der Höhe der Zeichnungssumme.
- b) Der monatliche Genossenschaftssparbeitrag kann auf maximal 100 Sparraten gestundet werden.
- c) Die Genotec eG kann die Annahme von Sonderzahlungen von Ihrer Zustimmung abhängig machen.
- d) Hat der Genosse 3 Regelsparbeiträge nicht geleistet und ist er der schriftlichen Aufforderung der Genotec eG zur Nachzahlung innerhalb von 4 Wochen nicht nachgekommen, kann die Genotec eG den Genossenschaftsvertrag kündigen. Die Stundung erlischt.

2. Dividendenauszahlung

- a) Das Genossenschaftsguthaben wird mit keinem festgelegten Satz verzinst. Die Dividende, die an die Genossen ausbezahlt oder auf dem Genossenschaftskonto gutgeschrieben wird, hängt mit der Gewinn- und Verlustrechnung der Genotec eG zusammen.
- b) Die Dividenden werden dem Genossenschaftskonto wertmäßig zum Jahresende gutgeschrieben. Die Generalversammlung beschließt die Ausschüttung der Dividenden.
- c) Die Dividendenausschüttung an den Genossen erfolgt erst mit der hundertprozentigen Erreichung seiner Zeichnungssumme (Guthaben = Zeichnungssumme). Die Gutschrift verkürzt die Stundungsdauer des Genossenschaftssparers.

3. Bereitstellung des Mietkaufvertrages

- a) Das Erreichen der Bereitstellung des GenoSparvertrages ist eine Voraussetzung für die Verdopplung bis zur Vervierfachung der Zeichnungssumme. Die daraus berechnende Summe, geteilt durch 35, multipliziert mit 100, ergibt die mögliche Gesamtinvestition. Der Genosse wird vor Erreichung seiner Bereitstellung schriftlich befragt, ob und wann er die Bereitstellung annehmen will.
- b) Die Inanspruchnahme der Bereitstellung des Genossenschaftsvertrages wird vom Genossen unverzüglich schriftlich mitgeteilt.
- c) An den Bereitstellungsstichtagen wird jeweils die Bereitstellungszahl ermittelt. Die Stichtage sind der 30.04. / 31.08. und der 31.12. eines Jahres. Mit der Annahme der Bereitstellung endet die Bereitstellungszahlberechnung zum darauffolgenden Stichtag.
- d) Die Bereitstellungszahl des einzelnen Genossenschaftsvertrages ist das Verhältnis der bis zum Bereitstellungsstichtag erzielten Guthabenzinsen (Fiktivzinssatz 2 %) zu einem Tausendstel der Zeichnungssumme, multipliziert mit einem Tausendstel der Mindestzeichnungssumme, multipliziert mit dem Faktor 0,5.
- e) Für die Bereitstellung innerhalb einer Bereitstellungsperiode können nur die Genossenschaftsverträge berücksichtigt werden, bei denen am zugehörigen Bereitstellungsstichtag das Genossenschaftsguthaben mindestens das 0,9-fache der Zeichnungssumme beträgt und die Mindestbereitstellungszahl erreicht ist.

(ZSS x -fache : 35 x 100)



Die Bereitstellungszahlen :

Ab 100 Bereitstellungspunkte = 2,00-fache der Zeichnungssumme

Ab 190 Bereitstellungspunkte = 2,25-fache der Zeichnungssumme

Ab 226 Bereitstellungspunkte = 2,60-fache der Zeichnungssumme

Ab 252 Bereitstellungspunkte = 2,95-fache der Zeichnungssumme

Ab 278 Bereitstellungspunkte = 3,30-fache der Zeichnungssumme

Ab 304 Bereitstellungspunkte = 3,65-fache der Zeichnungssumme

Ab 330 Bereitstellungspunkte = 4,00-fache der Zeichnungssumme

f) Vor der Bereitstellung kann die Genotec eG sich nicht verpflichten, den Genossenschaftsvertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt bereitzustellen. Zusagen über einen festen Bereitstellungstermin sind daher vor der Bereitstellung nicht möglich. Eine Verschiebung bis hin zur Nichtrealisierung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

4. Bereitstellung der Ansprüche

a) Mit der Auszahlung der Ansprüche entstehen die Kosten für die Mietgebühr und die zweckgebundene Ansparung. Die Höhe errechnet sich aus dem Verhältnis zu der Gesamtsumme bis zur vollständigen Investition.

5. Vertragsabschluss / Abschlussgebühren / Gebühren

a) Die Genotec eG bestätigt dem Genossen unverzüglich, nach Eingang der vereinbarten Gelder, den Abschluss des Genossenschaftsvertrages und den Vertragsbeginn. Dies wird durch die Zusendung der Mitgliedsnummer bestätigt.

Die Genossenschaftssumme soll ein Vielfaches von EUR 100 und nicht weniger als EUR 5.000 betragen, somit ist eine Voraussetzung für den Erhalt der Fördergelder erreicht. Um die Realisierung des Mietkaufes zu erreichen ist eine Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000 und eine Höchstzeichnungssumme von EUR 40.000 zu berücksichtigen.

b) Die Genotec eG erhebt keine Abschlussgebühr, welche mit dem Abschluss des Genossenschaftsvertrages im Zusammenhang steht. Eingehende Zahlungen bei der Genotec eG werden auf dem Genossenschaftskonto gutgeschrieben. Extern erhobene Abschlusskosten werden nicht - auch nicht anteilig - zurückbezahlt oder herabgesetzt, wenn der Genossenschaftsvertrag gekündigt, die Zeichnungssumme ermäßigt oder der Mietkaufvertrag nicht oder nicht voll in Anspruch genommen wird.

c) Für die mit dem Abschluss des Genossenschaftsvertrages im Zusammenhang stehenden externen Aufwendungen übernimmt die Genotec eG keine Haftung.

d) Eine vorzeitige Auflösung des Genossenschaftsvertrages ist nach der Satzung der Genotec eG möglich. Hierbei wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 % des Guthabens berechnet. Mindestens jedoch 50 EUR, höchstens jedoch 150 EUR.



6. Mietkaufvoraussetzungen

- a) Bei der Mietkaufrealisierung ergibt sich der Gesamtaufwand der Investition durch das x-fache der Zeichnungssumme dividiert mit 35, multipliziert mit 100. Der Gesamtaufwand kann der Kaufpreis oder die Gestehungskosten, zzgl. Nebenkosten sein. Die Genotec eG behält sich das Recht vor, die Investitionsobjekte durch einen Sachverständigen zu prüfen, der auch aus dem Hause der Genotec eG stammen kann.
- b) Die Gesamtdeckung der Gesamtkosten muss gesichert sein. Der Nachweis über die Brandversicherung zum gleitenden Neuwert wird gefordert.
- c) Unabhängig von der Sicherung sind Voraussetzung für die Mietkaufgewährung, der Nachweis, dass die Mietgebühr und der Ansparbeitrag monatlich ohne Gefährdung sonstiger Verpflichtungen erbracht werden kann.
- d) Die Genotec eG berechnet für die persönliche Tragbarkeit (Mietgebühr und Ansparbeitrag) 650 Euro für die erste Person und 200 Euro je weitere Person Lebenshaltungskosten.
- e) Die Genotec eG wird in allen Objekten Eigentümer durch die Eintragung in Abt.1 der Grundbücher. Der Mietkäufer wird in Abt.2 mit einer Auflassungsvormerkung eingetragen. Der Genosse kann durch die Bezahlung der Gesamtinvestitionssumme (welche im Mietkaufvertrag festgelegt ist) das Objekt von der Genotec eG jederzeit erwerben. Die zweckgebundenen Ansparbeiträge können zu Kaufpreisminderung herangezogen werden. Ein separates Sperrkonto wird auf den Namen des Genossen eröffnet. Dieses wird banküblich verzinst und steht dem Genossen bei Beendigung des Mietkaufverhältnisses zu. Die Genotec eG darf offene Salden mit den zweckgebundenen Ansparbeiträgen verrechnen. Während der Mietkaufphase ist das Sperrkonto an die Genotec eG abgetreten.
- f) Ist der Genosse verheiratet, kann die Genotec eG verlangen, dass der Ehegatte des Genossen als Mietkäufer beitrifft. Dies gilt nicht, wenn die Mietverpflichtung des Ehegatten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht gerechtfertigt ist. Ein Genosse kann, wenn er unverheiratet ist, seinen Lebenspartner als Mietkäufer mit einbringen. Dies muss der Genosse beantragen. Der zusätzliche Mietkäufer muss der Genossenschaft beitreten.

7. Sicherheiten

- a) Die Genotec eG hat einen Anspruch auf die Bestellung ausreichender Sicherheiten für ihre Forderungen aus dem Mietkaufvertrag. In der Regel sind die Forderungen durch die Abtretung der Einlage und der zweckgebundenen Ansparbeiträge gesichert.
- b) Ersatzsicherheiten können vom Genossen gestellt werden. Diese werden auf Werthaltigkeit und Wertschwankung durch die Genotec eG geprüft. Ersatzsicherheiten kann die Genotec eG ablehnen.
- c) In der Mietkaufphase bleibt die Einlage in die Genotec eG bestehen und kann von der Genotec eG herangezogen werden um offene Forderungen gegen den Mietkäufer auszugleichen. Sollten nach Abrechnung der Salden immer noch offene Beträge vorhanden sein, verpflichtet sich der Genosse unverzüglich diese auszugleichen.
- d) Die Genotec eG weist in diesem Zusammenhang auf den Abschluss einer Risikoversicherung in Höhe des Investitionsvolumen hin. Eintrittsalter und Gesundheitszustand finden hierbei Berücksichtigung. Bei Tod, kann das Objekt durch die Auszahlung der Risikoversicherung von den Angehörigen erworben werden.
- e) Der Restkaufpreis nach 25 Jahren ($72,50\% + 1,10\% \cdot 25 \text{ Jahre}$) sollte über eine alternative bekannte Sparform gesichert sein. Somit sichert sich der Genosse sein Eigentum. Bei einer vorzeitigen Auflösung des Mietkaufvertrages erhält der Genosse bei einer positiven Endabrechnung die volle Auszahlung seines Genossenschaftsguthabens. Bei einer negativen Abrechnung kann die alternative Sparform aufgelöst werden und zur Deckung der offenen Salden herangezogen werden. Sollten dennoch offene Forderungen entstehen, sind diese vom Genossen unverzüglich auszugleichen.



8. Auszahlung der Mietkaufgelder

a) Die Genotec eG bezahlt nach Baufortschritt. Die Einzelzahlungen sind mit dem Bauunternehmen abzustimmen. Diese bestimmt i.d.R. die Genotec eG. Beim Kauf einer Immobilie ist der Kaufpreis laut dem Kaufvertrag, der von einem in Deutschland zugelassenen Notar geschlossen wird, zu bezahlen.

9. Auszahlung der Guthaben / Anspargelder

a) Das Guthaben wird nach Beendigung des Mietkaufvertrages durch eine ordentliche Kündigung des Genossen gekündigt und laut Satzung an den Genossen ausbezahlt.

b) Das Guthaben wird nach Beendigung ohne die Realisierung des Mietkaufvertrages durch eine ordentliche Kündigung gekündigt und laut Satzung an den Genossen ausbezahlt.

c) Die zweckgebundenen Ansparbeiträge welche zum Erwerb der Immobilie dienen, werden banküblich verzinst. Bei einer Nichtrealisierung des Erwerbes innerhalb der Mietkaufphase werden dem Genossen diese angesparten Gelder nach Kündigung vollständig zurück bezahlt. Diese Gelder werden auf einem Sperrkonto verwaltet.

d) In allen Punkten (a, b und c) sind offene Salden vorher auszugleichen.

10. Sonderzahlungen

a) Der Genosse hat das Recht seinen Genossenschaftsvertrag durch Sonderzahlungen aufzuzahlen oder zusätzliche Sparleistungen einzulegen.

b) Durch die Sonderzahlung entsteht eine Sperrfrist von 12 Monaten, auch dann, wenn die Bereitstellungszahl und dadurch das Mindestguthaben für die Bereitstellung erreicht ist. Die Genotec eG kann diese Sperrfrist aufheben, wenn die Bereitstellungsmasse ausreichend vorhanden ist und dem Genossen die Aberkennung durch „nicht Nutzung“ einer Genossenschaftsimmobilie innerhalb des Förderzeitraumes des § 17 EigZulG bevor steht.

c) In der Phase der Mietkaufnutzung kann der Genosse jederzeit Mietsonderzahlungen leisten. Die Mietsonderzahlung darf den Betrag von EUR 2.500 nicht unterschreiten. Die Mietsonderzahlung führt zur Belastungssenkung ab dem übernächsten Ersten eines Monats. Es wird keine Gebühr erhoben. Sollte der Genosse die Restmietdauer nicht einhalten, muss die Genotec eG die Mietsonderzahlung anteilig ohne Berücksichtigung von Zinsen zurückerstatten.

11. Bauvolumen / Bauvorhaben

a) Das Bau- und Kaufvolumen darf die Zeichnungssumme \cdot x-fache : $35 \cdot 100$ nicht übersteigen.

Es kann durch zusätzliches Eigenkapital um den Betrag des Eigenkapitals erhöht werden. Ein Genosse zeichnet einen Genossenschaftsvertrag in Höhe von EUR 25.000, somit ist sein Bauvolumen bei einer Vervielfachung auf EUR 285.714 begrenzt. Bei einem zusätzlichen Eigenkapital von EUR 40.000 ist das maximale Bauvolumen somit EUR 325.714.

b) Die Genotec eG investiert hauptsächlich in neu zu bauende Ein- und Zweifamilienhäuser, neue Eigentumswohnungen oder in den Bereich des Denkmalschutzes. Grundsätzlich bedarf es der Genehmigung eines Objektes durch den Aufsichtsrat und den Vorstand. Das gesamte Bundesgebiet gilt als Investitionsstandort.

c) Die Genotec eG kann auch in den Bereich der Bestandsimmobilie investieren. Hierbei sind besondere Kriterien für die Immobilie zu beachten. Zustand, Werthaltigkeit, Instandhaltungsrücklagen sind von einem Sachverständigen zu prüfen. Dieser kann auch aus dem Hause der Genotec eG stammen. Grundsätzlich bedarf es der Genehmigung durch den Aufsichtsrat und des Vorstandes.



FAQ / Häufig gestellte Fragen

In welcher Höhe fördert der Staat meine Beteiligung an der Genotec eG?

Mit jährlich 3% der Beteiligungssumme oder des aktuellen Guthabens, zuzüglich 250 EUR je Kind. Die Förderung läuft in der Regel 8 Jahre. Der Genosse muss innerhalb des Förderzeitraumes ein Genossenschaftsobjekt beziehen.

Wie lautet die gesetzliche Grundlage für die staatlich gewährte Förderung?

Die gesetzliche Grundlage ist im Eigenheimzulagegesetz § 17 verankert.

Welche Voraussetzungen muss ich erfüllen, damit ich eine staatliche Förderung in Anspruch nehmen kann?

- Sie sind unbeschränkt steuerpflichtig und der Gesamtbetrag Ihrer jährlichen Einkünfte liegt im Jahr des Erwerbs der Genossenschaftsanteile und im Vorjahr zusammen unter EUR 70.000,00 / EUR 140.000,00 (Ledige / Zusammenveranlagung). Diese Einkommensgrenzen erhöhen sich für jedes Kind, für das im Erstjahr der Förderung die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Kinderzulage vorliegen, um EUR€ 15.000,00€ / EUR€ 30.000,00 (Ledige / Zusammenveranlagte).
- Sie haben noch keine Eigenheimzulage für einen Genossenschaftsanteil erhalten.
- Sie erhalten gleichzeitig keine Eigenheimzulage für den eigenen genutzten Wohnraum.
- Sie beziehen eine Genossenschaftsimmobilie innerhalb des Förderzeitraumes.

Wie wirkt sich die Förderung nach § 17 EigZulG auf eine spätere Inanspruchnahme der Eigenheimförderung aus?

Erwirbt ein Genossenschaftsmitglied ein selbst genutztes Wohngebäude, ist die für die Genossenschaftsanteile erhaltene Förderung bei der Berechnung der „normalen“ Eigenheimzulage anzurechnen.

Wird die Förderung nach § 17 auch dann gewährt, wenn bereits die Eigenheimförderung für den Erwerb eines selbstgenutzten Wohngebäudes verbraucht wurde?

Die frühere Inanspruchnahme der Förderung für eigenen Wohnraum nach §10e EstG und § 7b EstG ist unschädlich. Die Förderung gemäss § 17 EigZulG wird anerkannt. Bei Inanspruchnahme der Eigenheimzulage (seit 01.01.1996) erfolgt keine Förderung nach §17 EigZulG.

Wie lange läuft die Förderung und wann erhalte ich die staatliche Zulage?

Die erste Förderung erhalten Sie ca. 4 Wochen nach dem Erhalt des Eigenheimzulagenbescheides vom Finanzamt. In den Folgejahren erhalten Sie die Förderung bis zum 15. März. Der Förderzeitraum beträgt maximal 8 Jahre. Voraussetzung ist der rechtswirksame Beitritt in die Genotec eG und die Einzahlung des Geschäftsanteiles bis zum 31. 12. im Jahr des Beitritts.

Wann und wie erhalte ich mein einbezahltes Geld zurück?

Jedes Genossenschaftsmitglied kann seine Mitgliedschaft zum Schluss eines Geschäftsjahres unter der Einhaltung einer Frist von einem Jahr schriftlich kündigen. Jeder Genosse, der wenigstens ein volles Geschäftsjahr der Genossenschaft angehört hat, kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, zu dem er nach dieser Satzung noch nicht kündigen kann, kündigen, wenn ihm nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen ein Verbleiben in der Genossenschaft nicht zugemutet werden kann.



**Womit muss ich rechnen,
wenn eine Vielzahl von Genossen zu einem bestimmten Zeitpunkt kündigen?**

Da die Genotec eG zu 70% in Immobilien investiert, führt eine Kündigung von vielen Genossen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu Liquiditätsproblemen und im Extremfall zur Verschiebung der Auszahlung des Anteils. Allerdings sind bei der Genotec eG die hohen Rücklagen (25%) als entgegenwirkende Maßnahme zu betrachten. Somit ist ein Verhältnis von ca. 1:4 zu berücksichtigen

Kann die Genotec eG die Wohngebäude jeder Zeit veräußern?

Eine Immobilie unterliegt immer einer eingeschränkten Fungibilität. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude der Genotec eG den normalen Marktbewegungen unterliegen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass eine Immobilie, welche über einen Mietkaufvertrag vermarktet ist, nicht von der Genotec eG veräußert werden kann. Diese kann nur an den Mietkäufer veräußert werden.

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.

Besteht die Möglichkeit, dass §17 EigZulG gestrichen werden kann?

Der Gesetzgeber hat jederzeit die Möglichkeit, mit Zustimmung des Bundesrates, bestehende Gesetze zu ändern. Mit Erhalt des Eigenheimzulagebescheides gilt in der Regel: „Bestandsschutz“ für die laufende Förderungen.

Was ist überhaupt eine Wohnbaugenossenschaft?

Eine Wohnbaugenossenschaft ist eine Gesellschaft mit unbegrenzter Mitgliederzahl, welche ihre Mitglieder (Genossen) mit Wohnraum versorgt und eine angemessene Verzinsung der Geschäftsguthaben der Genossen anstrebt. Der Vorstand haftet persönlich.

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.

Darf sich jeder bei einer Genossenschaft beteiligen?

Mitglied der Genotec eG kann jede natürliche und juristische Person werden.

Muss ich eine Genossenschaftsimmobilie mieten, um die staatlichen Förderungen zu erhalten?

Ja, es genügt nicht Ihre Beteiligung an der Genotec eG. Sie müssen eine Genotec eG Immobilie innerhalb des Förderzeitraumes beziehen.



Wie gestaltet sich der Ablauf des Antrages auf Förderung?

Der Antrag auf Förderung muss vom Genossenschaftsmitglied bei seinem Wohnsitzfinanzamt gestellt werden. Dieser ist von Ihnen beim Finanzamt einzureichen. Nach Erlass des Bescheides wird die Förderung in der Regel innerhalb von 4 Wochen ausbezahlt. Für die maximal folgenden 7 Jahre wird die Auszahlung bis zum 15. März eines jeden Jahres vollzogen. Bei den Teilsparern muss der Genosse jedes Jahr sein aktuelles Guthaben an sein Finanzamt melden. Die Genotec eG verpflichtet sich den aktuellen Stand dem Genossen bis zum 15.02. eines Jahres mitzuteilen. Die Genotec eG schließt die Haftung für die nicht Weiterreichung durch den Genossen an das Finanzamt aus.

Welche meiner Kinder zählen als förderberechtigte Kinder?

Grundsätzlich zählen die Kinder, die zu Ihrem Haushalt gehören und für die Sie einen Kinderfreibetrag in Ihrer Lohnsteuerkarte haben oder Kindergeld beziehen. Bei halben Kinderfreibeträgen (z. B. nach Ehescheidungen) erhält derjenige die Kinderzulage, in dessen Haushalt das Kind im Antragsjahr lebt.

Was muss ich tun, wenn sich die Zahl der zulagefähigen Kinder nach oben oder nach unten während des Förderzeitraumes verändert?

Für den Restförderzeitraum wird dann die neue Kinderanzahl zur Berechnung der Kinderzulage zu Grunde gelegt. Sie sind verpflichtet, Änderungen Ihrer persönlichen Verhältnisse dem Finanzamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Mit welchen Mindereinnahmen muss ich rechnen, wenn keine volle Vermietung der Genotec eG Immobilie 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.

Was muss ich mir unter Mietkauf vorstellen?

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

Wer kommt als Mietkäufer der Genotec eG in Frage?

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

Gibt es eine Höchstgrenze der Bruttobausumme?

Ja, diese beläuft sich 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 114.285,00. Diese kann durch zusätzliches Eigenkapital erhöht werden.

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.



Kann ich das Mietkaufobjekt an die Genotec eG zurück geben?

Der Mietkäufer hat innerhalb der ersten 8 Jahre einmal das Recht, sein durch Mietkauf erworbenes Objekt zu tauschen. Das heißt, er kann innerhalb dieses Zeitraumes seinen gewählten Standort durch einen neuen ersetzen. Der bislang erfüllte Mietkaufvertrag findet die volle Anrechnung. Davon unberührt bleibt das Rückgaberecht des Mietkäufers an die Genotec eG. Dies kann zu jedem Zeitpunkt erfolgen. Das Objekt ist in einem vollwertigen und voll funktionsfähigem Zustand zu übergeben.

Kann ich in ganz Deutschland meinen Eigenheimwunsch realisieren?

Der Mietkäufer ist für die Standortbestimmung selbst verantwortlich. Sein Wunsch, sein Eigenheim zu realisieren, kann in ganz Deutschland erfolgen. Grundsätzlich bedarf es bei einer Immobilieninvestition der Zustimmung des Vorstandes und der Aufsichtsräte. Der Standort ist ein wesentlicher Faktor für eine Immobilie.

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 Genotec eG bevorzugt Investitionen auch in Neubauten (Ein / Zweifamilienhäuser / ETW) und denkmalgeschützte Immobilien mit besonderem Charakter. Grundsätzlich bedarf es bei einer Immobilieninvestition der Zustimmung des Vorstandes und der Aufsichtsräte.

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 für Vorteile habe ich bei Genotec eG - dem Mietkauf?

In der Ansparphase erhalte ich die möglichen Subventionen vom Staat. Ich kann als Genosse mit einem überschaubaren Eigenkapital (Basel II) meine eigenen vier Wände realisieren. Mein wirtschaftliches Risiko ist zu einer vergleichbaren Finanzierungsform überschaubar. Der Genosse erhält seine Immobilieninvestition durch die Genotec eG. KAUFEN / BAUEN über Genotec eG.

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.