



## Testsieger 2006

[Mietkauf](#) » [Aktuelles](#) » [Genotec](#) » [Testsieger 2006](#)

### Ausgezeichnet als Innovativstes Produkt

Bauwilligen oder Umfinanzierern steht jetzt eine echte Alternative zur Verfügung.  
Sicherer als jede andere klassische Finanzierung!

Wundern darf man sich schon. Doch sobald man auf das GenoKonzept stößt, sollte man nachfragen und alte Ansichten über Bord werfen. Das kann sich lohnen. Die Genotec eG aus Leinfelden-Echterdingen bietet mit ihrem Eigenheimkonzept ein Produkt an, das den Namen...

## Sicherste Eigenheimrealisierung

### Testsieger – Innovativstes Produkt

...deutlich verdient hat.

## Das GenoKonzept - Der 3-Phasen Genosparplan

### 1. Die Ansparphase

Zuerst muss bei der Genotec ein Genosparplan mit einer Zielsumme von 10.000,- bis zu 40.000,- Euro abgeschlossen werden. Die vereinbarte Summe kann entweder einmalig einbezahlt oder angespart werden.

Als Kunde zeichnen Sie zum Beispiel 20.000,- Euro. Damit können Sie insgesamt bis zu 228.571,- Euro in die eigen-en vier Wände investieren oder eine bestehende Immobilie umfinanzieren (BSP/35\* 100\*4). Bis zur Bereitstellung der Investitionssumme (ähn-lich wie die Zuteilung der Bausparkassen) vergeht eine bestimmte Wartefrist. Dies kann je nach Einzahlungshöhe und Spardauer von mindestens 12 Monaten bis zu 39 Monaten (Vollzahler) bzw. bis zu maximal 100 Monaten für die Sparer dauern. Damit können noch mehr Menschen das GenoKonzept nutzen.

Einen Wehrmutstropfen muss er jedoch schlucken: Die Abschlussgebühr in Höhe von 1,40 % als Einmalzahler oder 1,60 % als Sparer auf die maximale Investitionssumme muss einmalig erbracht werden. Im Vergleich können Bausparkassen, die Tarife mit einer Abschlussgebühr von 1,00 % oder auch 1,60 % anbieten, glänzen. Dahingegen überzeugt die Genotec mit ihrer gesamten Kostenstruktur: Mit der Abschlussgebühr sind alle Vertriebs-, Verwaltungs- und Marketingkosten abgegolten.

### 2. Nutzungsphase

Nach der Bereitstellung der Investitionssumme stellt sich die Frage: Welches Objekt kann ich als Kunde kaufen oder bauen? Nicht der Kunde kauft das Objekt, sondern die Genotec tritt als Käufer auf. Diese erwirbt Ihr Wunschobjekt. Ob es sich um einen Altbau oder Neubau handelt, oder ob sich das Objekt noch in Planung befindet, spielt dabei keine Rolle. Der Kunde erhält Sicherheit durch die Begleitung des TÜV bei allen Objekten. Gebrauchte Objekte werden bewertet und deren Zustand wird genau überprüft (Feuchtigkeit, Baumängel und so weiter).

Die Genotec erwirbt als eingetragene Genossenschaft das Objekt. Daraufhin erhält der Genosse in der Abteilung II des Grundbuches eine Auflassungsvormerkung, eine an ein Grundstück gerichtete Vormerkung im Grundbuch. Die gleiche Vorgehensweise ist bei Umfinanzierungen anzusetzen. In Abteilung I des Grundbuches steht die Genotec e G und in Abteilung II der Kunde. Der Kunde verkauft sein Objekt an die Genotec und erhält im Grundbuch die vom Notar beglaubigte Auflassung.

Was bedeutet dies genau?

Der Kunde erwirbt durch den Grundbucheintrag das Recht, dieses Objekt zum Kaufpreis, zu welchem er es an die Genotec veräußert hat, zurückzukaufen. Dieses Rückkaufrecht wird für die Dauer von maximal 25 Jahren eingetragen. Solange diese vereinbarte Zeit dauert, ist der Kunde auf der sicheren Seite, da er nicht mehr Eigentümer sondern Nutzer der Immobilie ist. Was Ihnen nicht gehört, kann Ihnen auch nicht genommen werden!

Für die Nutzungsdauer der Immobilie zahlt der Genosse 25 Jahre lang einen festen Mietzins in Höhe von 5%. Planbarkeit und dauerhafte Sicherheit werden hierdurch ein hohes Gut. 25 Jahre Zinssicherheit oder besser gesagt 25 Jahre Mietsicherheit überzeugen ! Statt Kreditvertrag steht

der Mietvertrag. Dennoch ist es möglich das Wunschobjekt in Eigentum umzuwandeln. Sie nutzen das Objekt bis zu 25 Jahre und nach spätestens 25 Jahren dürfen Sie das Objekt zu dem Preis vor 25 Jahren erwerben. Mehr Sicherheit gibt es nicht.

Um das Objekt zu erwerben, muss der Kunde zu dem 5 % -igen Mietzins einen zweckgebundenen Ansparbeitrag in Höhe von 1,10% ansparen. Diese Ansparung ersetzt die Tilgung bei einem Kreditverhältnis. Die Anlageform der 1,10 % war bislang auf ein Sparbuch (mündelsicher) anzulegen.

Nach einem persönlichen Gespräch mit dem Initiator des GenoKonzeptes, Herrn Jens Meier aus Schwäbisch-Hall, wurde uns mitgeteilt dass zukünftig die Möglichkeit zum Abschluss eines Bausparvertrages bei der Allianz-Dresdner Bausparkasse möglich sein soll. Damit können die 1,10 % noch effektiver anlegt werden und Sie können deutlich vor den geplanten 25 Jahren Eigentümer werden. Eine solche Kooperation zwischen Allianz-Dresdner Bausparkasse mit der Genotec e G kann sich auszahlen!

Diese Klarheit in das GenoKonzept zu bringen, war von Beginn an nicht so einfach, da wir mit ganz neuem Gedankengut konfrontiert wurden. Nach diesen Anfangsschwierigkeiten wandelte sich jedoch das Gefühl von Überraschung in die völlige Überzeugung, dass hier die sicherste Eigenheimrealisierung in Deutschland entstanden ist. Je nach persönlicher Strategie des Kunden ist individuell abzustimmen, ob und wie noch angespart werden kann. Gerade dies ist es, was dem GenoKonzept seinen zusätzlichen Reiz verleiht.

### 3. Die Kaufphase

Nachdem Sie das Objekt und die Umgebung 25 Jahre lang testen durften, steht weiterhin Ihr Ziel, im Alter eine bezahlte Immobilie Ihr Eigen nennen zu können, im Vordergrund. Sie kaufen immer dann, wenn Sie den no-tariellen Kaufpreis verfügbar haben. Die Auflassungsvormerkung wird durch die Zahlung des Kaufpreises vollzogen.



Und ab geht es in die Abteilung I des Grundbuches. Damit ist der Slogan der Genotec mehr als treffend. „Schuldenfrei ins Eigenheim“ ist ein Konzept, welches sicherlich nicht jedem in der Finanzierungswelt gefallen wird. Jedoch für den Bürger ist es transparent und einfach.

#### Die Vorteile:

- Nutzen statt besitzen
- Sparen statt tilgen
- Die Immobilie als Mobilität
- Keine Zwangsversteigerungen
- Sicherheit für die Vertragspartner
- Jederzeit Auszug möglich
- Eigenkapital Rückzahlung
- Individuelle Lösungen möglich
- Keine Standortgebundenheit
- Schöner wohnen ohne Schulden
- 5 % Mietzins auf 25 Jahre fest
- 25 Jahre lang das Objekt testen
- Kein Baurisiko
- Prüfinstanz für Gebrauchtimmobilen
- TÜV-Gutachten und -Begleitung
- Starke Partner an der Seite

Es gibt Vieles, was erwähnenswert wäre, doch das Wichtigste und auch gleichzeitig Bedauerndste am „GenoKonzept“ ist, dass es nicht die Öffentlichkeit findet, die es aus unserer Sicht verdient hätte. Wenn Sie Sicherheit wünschen und nicht in der Schuldenfalle der Kreditinstitute landen wollen, realisieren Sie in Zukunft Ihre eigenen vier Wände ohne das herkömmliche Risiko einer Finanzierung, die eine mögliche Zwangsversteigerung und den somit verbundenen finanziellen Abstieg birgt. Mit dem GenoKonzept können Sie auch in diesem Fall finanziell gesichert weiter leben. Dieses Hauptargument hat uns letztendlich überzeugt! Ein solches Netz an Sicherheiten bei der Realisierung der eigenen Immobilie ist durch nichts zu ersetzen.

**Getestet vom Informations & Service Center der Verbraucher Gründau-Lieblös**  
eMail: [isc.lieblös@t-online.de](mailto:isc.lieblös@t-online.de)