

Vergleich der Wohnbaudarlehen für Erstwohnungen in Südtirol – Juni 2013

Bank	Fixe Zinssätze	Variable Zinssätze	Andere Formen (z.B. mit Obergrenze)	Weitere Bedingungen
Bank für Trient und Bozen	<p>10 Jahre: 4,65% (definierter Zinssatz) 20 Jahre: 5,25% (definierter Zinssatz)</p> <p>TAEG: 5,32% (berechnet auf ein Darlehen in Höhe von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Raten – Zusatzkosten siehe Spalte "weitere Bedingungen")</p> <p>Darlehen „Superflash“ für Personen unter 35 Jahren</p> <p>10 Jahre: 4,45 % 20 Jahre: 5,05 %</p>	<p>indexiert Euribor 1M, aufgerundet auf dritte Dezimalstelle + Spread von...</p> <p>10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00</p> <p>kein Mindestzinssatz</p> <p>Darlehen Superflash für Personen unter 35 Jahren</p> <p>10 Jahre: +2,80 20 Jahre: +2,80</p>	<p>indexiert Euribor 1M + Spread von... mit Obergrenze (CAP)</p> <p>10 Jahre: + 3,75, CAP=7,25% 20 Jahre: + 4,15, CAP=7,65%</p> <p>Obergrenze für gesamte Laufzeit</p>	<p>Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: € 900 Gutachterkosten/Provision: € 250 Kosten Rateninkasso: € 1,50 Fälligkeitsanzeige Raten: Papierform € 1,50 / online €1,00 Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: keine Höchstbetrag: €300.000 Obligatorische Vers.: Feuervers. Verzugszinsen: aktueller Marginal- Lending-Facility-Zinssatz + 4% (aktuell: 5%) Hypothekeneintrag: 200% (vom Darlehensbetrag, Anm.) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>
Südtiroler Volksbank	<p>IRS nach Laufzeit + Spread von...</p> <p>10 Jahre: + 2,87 20 Jahre: + 2,93 aufgerundet auf nächsthöheren 0,10</p> <p>TAEG: 5,187% (berechnet auf ein Darlehen in der Höhe von 100.000 Euro – Laufzeit 10 Jahre – monatliche Raten – Zusatzkosten siehe Spalte "weitere Bedingungen")</p>	<p>indexiert Euribor 6M-365, aufgerundet auf nächsthöheren 0,25 + Spread von...</p> <p>10 Jahre: + 2,45 20 Jahre: + 2,80</p> <p>eventuelle Untergrenze: 3,00%</p>	<p>indexiert Euribor 6M-365+ Spread von... mit Obergrenze (CAP)</p> <p>10 Jahre: + 3,50 / CAP = 7,00% 20 Jahre: + 3,60 / CAP = 7,00%</p>	<p>Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: 1% (mind. € 250) Gutachterkosten/Provision: bis €400.000: € 250 – darüber: € 400 Kosten Rateninkasso: € 2,00 Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform € 0,00 / online €0,00 Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: in Papierform € 0,00/online €0,00 Höchstbetrag: 70% des Immobilienwertes Obligatorische Vers.: keine Verzugszinsen: 4 Prozentpunkte über vertraglich vereinbartem Zinssatz Hypothekeneintrag: 160% (vom Darlehensbetrag, Anm.) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>
Raiffeisenkasse Bozen	nicht angeboten	<p>indexiert Euribor 6M-365 (Durchschnitt Vormonat) aufgerundet auf nächsthöheren 1/10 + Spread von mindestens 2,15*</p> <p>Untergrenze: 3,00%</p> <p>*Spread abhängig von Laufzeit und Verhältnis zwischen Investition und Eigenkapital</p>	<p>indexiert Euribor 6M-365 (Durchschnitt Vormonat), con aufgerundet auf nächsthöheren 1/10 + Spread von mindestens 2,80* und Obergrenze (CAP)</p> <p>Untergrenze: 3,50% Obergrenze (CAP): 6,50%</p> <p>*Spread abhängig von Laufzeit und Verhältnis zwischen Investition und Eigenkapital</p>	<p>Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: 0,50% (mind. € 50,00) Gutachterkosten/Provision: keine bei Darlehen bis €200.000; für höhere Beträge Honorarnote Gutachter zu Lasten des Kunden Kosten Rateninkasso: keine bei Dauerauftrag/ andernfalls € 1,50 Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform € 1,50 / online € 1,50 Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: in Papierform: € 5,00 / online: € 2,50 Höchstbetrag: 80% vom Immobilienwert Obligatorische Vers.: Feuer Verzugszinsen: 3% Hypothekeneintrag: 100% Kapital; 40% Kautions- und der Zinsbetrag von 3 Jahren Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>
Raiffeisenkasse Bruneck	<p>IRS nach Laufzeit + Spread von...</p> <p>10 Jahre: + 2,20 20 Jahre: + 2,60 Aufrundung: ¼</p> <p>TAEG: 4,324% (berechnet auf ein Darlehen in der Höhe von 100.000 Euro – Laufzeit 10 Jahre – monatliche Raten – Zusatzkosten siehe Spalte "weitere Bedingungen")</p>	<p>indexiert Euribor 6M-360, + Spread von...</p> <p>10 Jahre: + 2,20 20 Jahre: + 2,50 Aufrundung: ¼</p> <p>Untergrenze: 3,00%</p>	<p>indexiert Euribor 6M-360 + Spread von... mit Obergrenze (CAP)</p> <p>10 Jahre: + 2,70 (CAP = 5,50%) 20 Jahre: + 3,00 (CAP = 5,75%) Aufrundung: ¼</p> <p>Untergrenze: 3,00%</p>	<p>Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: 0,40% auf finanziertem Betrag (max. € 800) Gutachterkosten/Provision: // Kosten Rateninkasso: 0,10% (mind. € 1,50 – max. € 5,00) Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform: // online: // Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: in Papierform: // online: // Höchstbetrag: 80% des Immobilienwertes Obligatorische Vers.: Feuer Verzugszinsen: 3% Hypothekeneintrag: 130% (des Darlehensbetrages, Anm.) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>

NB: die Banken sind NICHT in der Reihenfolge von der günstigsten zur weniger günstigen gelistet.

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreinerstraße 2 – 39100 Bozen – www.verbraucherzentrale.it

Bank	Fixe Zinssätze	Variable Zinssätze	Andere Formen (z.B. mit Obergrenze)	Weitere Bedingungen
Raiffeisenkasse Eisacktal	IRS nach Laufzeit + Spread von... 10 Jahre: + 3,50 20 Jahre: + 3,50 Aufrundung: nächsthöheren 1/4-Punkt TAEG: 5,867% (berechnet auf ein Darlehen in der Höhe von 100.000 Euro – Laufzeit 10 Jahre – monatliche Raten – Zusatzkosten siehe Spalte "weitere Bedingungen")	indexiert Euribor 6M-360, + Spread von... 10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00 Aufrundung: nächsthöheren 1/4-Punkt Untergrenze: 3,00%	indexiert Euribor 6M-360+ Spread von... mit Obergrenze (CAP) 10 Jahre: + 3,20 (CAP = 6,00%) 20 Jahre: + 3,20 (CAP = 6,00%) Aufrundung: nächsthöheren 1/4-Punkt Untergrenze: 3,00%	Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: 0,50% auf finanziertem Betrag (mind. € 400) Gutachterkosten/Provision: Angabe nicht verfügbar Kosten Rateninkasso: €1,50 bei Monatsraten und Zahlung durch Dauerauftrag Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform: €0,75 Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: nicht verfügbar Höchstbetrag: max. 80% des Immobilienwertes Obligatorische Vers.: Feuer Verzugszinsen: 4% auf nicht gezahltem Betrag Hypothekeneintrag: 150% (des Darlehensbetrages, Anm.) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25% NB: Darlehen mit Laufzeit von mehr als 20 Jahren werden nur in Ausnahmefällen gewährt
Raiffeisenkasse Ritten	IRS nach Laufzeit + Spread von... 10 Jahre: + 3,00 (TAEG: 4,96%) 20 Jahre: + 3,00 (TAEG: 5,56%)	indexiert Euribor 6M-365 (Durchschnitt Vormonat) + Spread von... 10 Jahre: + 2,00 20 Jahre: + 2,00 (auch 15 Jahre: + 2,00 / 25 Jahre: + 2,50) keine Aufrundung Untergrenze: 3,00%	indexiert EZB-ZINSSATZ + Spread von... 10 Jahre: + 2,00 20 Jahre: + 2,00 keine Aufrundung Untergrenze: 3,00%	Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: keine Gutachterkosten/Provision: keine Kosten Rateninkasso: € 2,50 / bei Dauerauftrag keine) Fälligkeitsanzeige Raten: n.v. Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: n.v. Höchstbetrag: 80% des Immobilienwertes Obligatorische Vers.: Feuervers. Zu Gunsten der Bank Verzugszinsen: 3,00% Hypothekeneintrag: 140% (des Darlehensbetrages, Anm.) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%
Südtiroler Sparkasse	IRS Briefkurs nach Laufzeit, aufgerundet auf nächsthöheren 1/8 Punkt + Spread von... 10 Jahre: +2,20 (TAEG: 4,41%) 20 Jahre: +2,50 (TAEG: 5,27%) TAEG berechnet auf ein Darlehen von 100.000 Euro, angegebene Laufzeit, monatliche Raten und Abzug der Rate vom Konto der Sparkasse (IRS Briefkurs, selbe Laufzeit der Darlehen, veröffentlicht im Sole 24 Ore vom 04/06/13) NB: die angegebenen Spreads beziehen sich auf ein durchschnittliches Angebot für Kunden mit hoher Bonität (Top-Tating) und für Darlehen mit den oben beschriebenen Eigenschaften. Der effektive Zinssatz kann somit aufgrund verschiedener Faktoren variieren (Rating, Laufzeit).	indexiert Euribor 3M/365 aufgerundet auf nächsthöheren 1/8 Punkt + Spread von... 10 Jahre: + 2,10 20 Jahre: + 2,30 Untergrenze: 3,00%	indexiert Euribor 3M/365 aufgerundet auf nächsthöheren 1/8 Punkt + Spread von...und mit Obergrenze (CAP) 10 Jahre: + 2,90 (CAP=6,40%) 20 Jahre: + 3,40 (CAP=6,90%)	Bearbeitungs- und/oder Eröffnungsspesen: 0,50% vom Darlehensbetrag (mind. €250) Gutachterkosten/Provision: €245 für Darlehen bis 500.000 Euro; darüber €580 (NB: Kosten zu Lasten des Kunden, auch bei Nichtabschluss der Finanzierung) Kosten Rateninkasso: € 1,50 bei Lastschrift auf Konto der Südtiroler Sparkasse / € 10,00 bei Lastschriftverfahren bei anderen Banken oder Bargeldzahlungen Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform: 0,00 / online: 0,00 Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: in Papierform: € 5,00 / online: € 5,00 Höchstbetrag: 80% des Immobilienwertes bei Bodenkreditdarlehen; 100% bei Hypothekendarlehen Obligatorische Vers.: keine vorgesehen Fakultative Vers.: Feuer/Kreditabsicherung gegen andere Risiken (Arbeitsplatzverlust, Arbeitsunfähigkeit) Verzugszinsen: Euribor 6M/365, aufgerundet auf ¼ Punkt + 5 Punkte, jedoch immer unterhalb der Wuchergrenze Hypothekeneintrag: 130% des Darlehensbetrages (Provinz Bozen) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%

NB: die Banken sind NICHT in der Reihenfolge von der günstigsten zur weniger günstigen gelistet.

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreinerstraße 2 – 39100 Bozen – www.verbraucherzentrale.it

Bank	Fixe Zinssätze	Variable Zinssätze	Andere Formen (z.B. mit Obergrenze)	Weitere Bedingungen
Tiroler Sparkasse	Fixzinssatz von 3,90% für 10 Jahre, danach indexiert Euribor 3M-360 ohne Aufrundung + 2,25% Laufzeit bis zu 25 Jahren, kein Mindestzinssatz	indexiert Euribor 3M/360 + Spread von... 10 Jahre: + 2,25 20 Jahre: + 2,25 Untergrenze: da 2,75% keine Aufrundung Laufzeiten auch von 15 und 25 Jahren	indexiert Euribor 3M/360 + Spread von ... 10 Jahre: + 2,25 20 Jahre: + 2,25 Untergrenze: 2,75% keine Aufrundung Laufzeiten auch von 15 und 25 Jahren Obergrenzen können auch individuell vereinbart und finanziert werden Obergrenzen sind mit Optionsvertrag beim selben Bankinstitut zu erwerben	Bearbeitungsspesen: individuell vereinbart Gutachterkosten/Provision: keien Kosten Rateninkasso: keine Fälligkeitsanzeige Raten: nicht angegeben Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: nicht angegeben Höchstbetrag: keine Obergrenze Obligatorische Vers.: Feuer Verzugszinsen: Basiszinssatz + 5, jedoch immer unterhalb der Wuchergrenze Hypothekeneintrag: Darlehensbetrag + 140% Kosten Verrechnungskonto: €14,00 pro Trimester Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%
UniCredit Spa	IRS nach Laufzeit + Spread von... 10 Jahre: +4,10 (TAEG: 6,24%) 20 Jahre: +4,10 (TAEG: 6,78%) (TAEG berechnet auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Laufzeit 10 Jahre – Zusatzkosten – ausgeschlossen wie unten angeführt)	indexiert Euribor 3M/365 + Spread von ... 10 Jahre: + 4,10 20 Jahre: + 4,10 Aufrundung auf nächsthöheren 0,05	Mutuo Option Sicura One Darlehen mit Möglichkeit innerhalb der Laufzeit wiederholt zwischen variablem (Euribor) und fixem Zinssatz (IRS) nach 2 oder 5 Jahren zu wählen Die Spreads bleiben jene, die bei Vertragsabschluss vereinbart wurden	Bearbeitungsspesen: 0,75% Gutachterkosten/Provision: € 230 Kosten Rateninkasso: keine Fälligkeitsanzeige Raten: in Papierform: € 1,50/ online: keine Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: in Papierform: € 5,00/ online: € 5,00 Höchstbetrag: keine Obergrenze Obligatorische Vers.: Feuer Verzugszinsen: vertragl. Zinssatz + 3 Hypothekeneintrag: 150% des Darlehensbetrages Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%
Poste Italiane	IRS nach Laufzeit + Spread von... 10 Jahre: +3,05 20 Jahre: +3,05 Laufzeiten auch von 15 und 25 Jahren TAEG: 5,09 (Darlehen in der Höhe von 100.000 Euro – Laufzeit 10 Jahre – monatliche Raten – Zusatzkosten siehe Spalte "weitere Bedingungen")	indexiert Euribor 3M/365 + Spread von ... 10 Jahre: + 2,95 20 Jahre: + 2,95 Laufzeiten auch von 15 und 25 Jahren Aufrundung auf nächsthöheren 0,05	indexiert BZE-Zinssatz + Spread von... 10 Jahre: + 4,00 20 Jahre: + 4,00	Bearbeitungskosten: € 300 Gutachterkosten/Provision: max. € 300 Kosten Rateninkasso: keine Fälligkeitsanzeige Raten: keine Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: keine Höchstbetrag: keiner Obligatorische Vers.: keine Verzugszinsen: TAN + 2 Hypothekeneintrag: 150% des Darlehensbetrages Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%

Referenzzinssätze (Werte vom 14. Juni 2013):

EURIBOR 1 Monat = 0,12% (360) / 0,12% (365)
EURIBOR 3 Monate = 0,21% (360) / 0,21% (365)
EURIBOR 6 Monate = 0,32% (360) / 0,32% (365)
IRS 10 Jahre = 1,84%
IRS 20 Jahre = 2,38%
IRS 30 Jahre = 2,41%
Aktueller EZB-Zinssatz = 0,50%

Euribor-Werte für laufende Darlehen und Raten

EURIBOR 1 Monat Wertstellung 02.05.2013 = 0,12% (360)
EURIBOR 3 Monate Wertstellung 31.05.2013 = 0,20% (360)
EURIBOR 6 Monate Wertstellung 02.01.2013 = 0,32% (360)

Durchschnittliche Zins- und Wucherzinssätze (Zeitraum April – Juni 2013)

Hypothekendarlehen:

Fixzinssatz: Durchschnitt: 5,42% – Wucherzinssatz: 10,7750%
Variabler Zinssatz: Durchschnitt: 4,01% – Wucherzinssatz: 9,0125%

TAEG (Jährlicher Effektiver Globaler Zinssatz) – Auch als ISC – Synthetischer Kostenindikator (indicatore sintetico di costo) bezeichnet

Zinssatz, der alle Kosten einer Finanzierung zusammenfasst und auf jährlicher Basis wiedergibt. Neben den Kosten für die Rückzahlung des Kapitals und die Verzinsung, beinhaltet er auch die Zusatzkosten: Bearbeitungsgebühr, Eröffnungs- und Schließungskosten, Rateninkassokosten und alle anderen im Zusammenhang mit der Finanzierung vertraglich vereinbarten Kosten, wie z.B. die Ersatzsteuer. Nicht berücksichtigt werden Notarhonorare (für mit Hypothek abgesicherte Finanzierungen wie das Wohnbaurdarlehen)

NB: Wenn die Bank den TAEG angibt, immer die genaue Angabe der Kosten, die bei dessen Berechnung berücksichtigt wurden, einfordern. Andernfalls ist das Ergebnis unvollständig und irreführend.

NB: die Banken sind NICHT in der Reihenfolge von der günstigsten zur weniger günstigen gelistet.

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreinerstraße 2 – 39100 Bozen – www.verbraucherzentrale.it