

# Vergleich der Wohnbaudarlehen für Erstwohnungen in Südtirol – November 2013

Bank	Fixe Zinssätze	Variable Zinssätze	Andere Formen (z.B. mit Obergrenze)	Weitere Bedingungen
<b>Bank für Trient und Bozen</b>	10 Jahre: 5,10% 20 Jahre: 5,65%  <b>TAEG: 5,81%</b> (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)  <b>Darlehen SUPERFLASH</b> (Für Personen unter 35 Jahre) 10 Jahre: 4,90% 20 Jahre: 5,45%	<b>indexiert Euribor 1M, gerundet auf 3. Dezimalstelle + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00 kein Mindestzinssatz  <b>MUTUO SUPERFLASH</b> (per giovani sotto i 35 Jahre) 10 Jahre: + 2,80 20 Jahre: + 2,80  kein Mindestzinssatz	<b>indexiert Euribor 1M+ Spread von ... mit Zins-Obergrenze (cap)</b> 10 Jahre: + 3,75, cap=7,25% 20 Jahre: + 4,15, cap=7,65% Obergrenze für gesamte Dauer	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> € 900 (keine per Mutuo Superflash) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> € 320 <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> € 1,50 (keine für Darlehen Superflash) <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> auf Papier € 1,50/on line €1,00 (keine für Darlehen Superflash) <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> keine <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> keine Höchstgrenze (€300.000 für Superflash) <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> gültiger Marginal Lending Facility-Zinssatz + 2 (derzeit: 3%) <b>Hpyothek:</b> 200% (des Darlehenswertes, AdR) <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Südtiroler Volksbank</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,70 20 Jahre: + 2,95  <b>TAEG: 5,31%</b> (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 6M/365, gerundet auf nächste 0,25 + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,25 20 Jahre: + 2,50 Untergrenze: 3,00%	<b>indexiert Euribor 6M-365+ gerundet auf nächste 0,25 + Spread von ... mit Zins-Obergrenze (cap)</b> 10 Jahre: + 3,50 / cap = 7,00% 20 Jahre: + 3,90 / cap = 7,40%  <b>es besteht die Möglichkeit, Darlehen mit variablem Zinssatz, fixer Rate und variabler Dauer aufzunehmen</b>	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 1% (min. € 250) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> bis €400.000: € 250 – darüber: € 400 <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> € 2,00 <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> auf Papier € 0,00/online €0,00 <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> keine <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Immobilienwertes <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> 4 p.p. über dem vertraglich vereinbarten Zinssatz <b>Hpyothek:</b> 160% des Darlehenwertes <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Raiffeisenkasse Bozen</b>	nicht angeboten	<b>indexiert Euribor 6M/365 (Durchschnitt Vormonat)</b> con gerundet auf 1/10 + Spread min. 2,75* Untergrenze: 3,00%  * Spread abhängig von Dauer und Verhältnis zwischen Investition und Eigenkapital	<b>indexiert Euribor 6M-365 (Durchschnitt Vormonat)</b> , gerundet auf 1/10 + Spread min. 3,30* <b>und Obergrenze (cap)</b> Untergrenze: 3,50% Obergrenze (cap): 6,50%  * Spread abhängig von Dauer und Verhältnis zwischen Investition und Eigenkapital	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 0,50% (min. € 50,00) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> keine für Beträge unter €200.000; darüber Honorarnote Gutachter zu Lasten des Kunden <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> keine mit Dauerauftrag / sonst € 1,50 <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> auf Papier € 1,50/online € 1,50 <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> auf Papier: € 5,00/online: € 2,50 <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Immobilien-Werts <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> 3% <b>Hpyothek:</b> 100% Kapital; 40% Kautio und Zinsen für 3 Jahre <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Raiffeisenkasse Bruneck</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,20 20 Jahre: + 2,60 gerundet: ¼  <b>TAEG: 4,943%</b> (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 6M/360, + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,20 20 Jahre: + 2,50 gerundet: ¼  Untergrenze: 3,00%	<b>indexiert Euribor 6M/360 + Spread von ...mit Zins-Obergrenze (cap)</b> 10 Jahre: + 2,70 (cap = 5,75%) 20 Jahre: + 3,00 (cap = 5,90%) gerundet: ¼  Untergrenze: 3,00%	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 0,50% auf finanzierten Betrag (max. € 800) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> // <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> 0,10% (min € 1,50 – max 5,00) <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> // <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> // <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Immobilien-Werts <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> 3% <b>Hpyothek:</b> 130% (des Darlehens-Werts AdR) <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 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
<b>Raiffeisenkasse Eisacktal</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 3,50 20 Jahre: + 3,50 gerundet: auf höheren ¼  TAEG: 6,132% (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 6M/360, + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00 gerundet auf höheren ¼  Untergrenze: 3,00%	<b>indexiert Euribor 6M/360 + Spread von ...mit Zins-Obergrenze</b> 10 Jahre: + 3,20 ( <b>cap = 6,00%</b> ) 20 Jahre: + 3,20 ( <b>cap = 6,00%</b> ) gerundet auf höheren ¼  Untergrenze: 3,00%	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 0,50% auf finanzierten Betrag, min. di € 400 <b>Gutachterkosten/Provision:</b> n.v. <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> €1,50 bei monatlicher Rate und Dauerauftrag <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> auf Papier: €0,75 <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> n.v. <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> max. 80% des Immobilien-Werts <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung vinkuliert <b>Verzugszinsen:</b> 4% auf nicht beglichene Betrag <b>Hypothek:</b> 150% des Darlehens-Werts <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25% <b>Nota:</b> Darlehen mit Dauer über 20 Jahren werden nur in Ausnahmefällen gewährt
<b>Raiffeisenkasse Ritten</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,80 20 Jahre: + 2,90 keine Rundung  TAEG: 4,99% (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 6M/365 (Durchschnitt Vormonat) + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,00 20 Jahre: + 2,00 (auch 15 und 25 Jahre. 25 Jahre = Spread 2,50)  keine Rundung Untergrenze: 3,00%	<b>indexiert EZB-Satz+ Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,00 20 Jahre: + 2,00 keine Rundung  Untergrenze: 3,00%	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> keine <b>Gutachterkosten/Provision:</b> keine <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> keine <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> keine <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> keine <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Immobilien-Werts <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> 3,00% <b>Hypothek:</b> 140% (des Darlehens-Werts ndA) <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Südtiroler Sparkasse</b>	<b>IRS Briefkurs nach Dauer, gerundet auf höheren 1/8-Punkt + Spread von ...</b> 10 Jahre: +2,20 (TAEG: 4,54%) 20 Jahre: +2,50 (TAEG: 5,40%)  TAEG für ein Darlehen von 100.000 Euro, Dauer wie angegeben, monatliche Rate auf Konto bei der Sparkasse belastet (Irs Briefkurs nach Dauer laut Sole 24 Ore vom 01.11.2013)  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).	<b>indexiert Euribor 3M/365, gerundet auf höheren 1/8-Punkt + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,10 (TAEG: 3,29%) 20 Jahre: + 2,40 (TAEG: 3,19%)  Untergrenze: 3,00%  TAEG berechnet mit Euribor 3M/365 vom 28/09/13	<b>indexiert Euribor 3M/365, gerundet auf höheren 1/8-Punkt + Spread von ... mit Obergrenze (cap)</b> 10 Jahre: + 2,90 (cap=6,40%) 20 Jahre: + 3,50 (cap=7,00%)	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 0,50% Darlehensbetrag (min €250) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> € 245 für Darlehen bis 500.000 Euro; dar+ber € 580 (NB: Spesen gehen zu Lasten des Kunden auch wenn die Finanzierung nicht zustande kommt) <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> € 1,50 für Belastung auf Konto bei der Sparkasse - € 10,00 für Belastung auf Konto bei anderen Banken oder bei Barzahlung <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> 0,00 <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> auf Papier o online: € 5,00 <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Marktwerts der Immobilie, falls Bodenkreditdarlehen; 100% falls Hypothekendarlehen <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuer-, Blitzschlag, Explosionsversicherung, <b>Fakultative Versicherungen:</b> Kreditabsicherung (Arbeitsverlust, Invalidität, ...) <b>Verzugszinsen:</b> Euribor 6M/365, gerundet auf ¼Punkt+ 5 Punkt, innerhalb der Wuchergrenzen <b>Hypothek:</b> 130% des Darlehensbetrags (Provinz Bozen) <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Tiroler Sparkasse</b>	<b>Fixzinssatz von 3,90% für 10 Jahre, danach indexiert Euribor 3 M nicht gerundet + 2,25%</b>  Dauer bis 25 Jahre keine Untergrenze	<b>indexiert Euribor 3M/360 + Spread von ...</b> 10 Jahre: + 2,25 20 Jahre: + 2,25  Untergrenze: ab 2,75% nicht gerundet Dauer auch 15 und 25 Jahre (gleicher Spread)	<b>indexiert Euribor 3M/360 + Spread von...</b> 10 Jahre: + 2,25 20 Jahre: + 2,25  Untergrenze: ab 2,75% nicht gerundet Dauer auch 15 und 25 Jahre Die Obergrenzen können individuell vereinbart und finanziert werden Obergrenzen können mit Optionsvertrag bei der Bank erworben werden	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> individuell zu vereinbaren <b>Gutachterkosten/Provision:</b> keine <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> keine <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> keine <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> keine <b>Höchstbetrag.:</b> keiner <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuerversicherung <b>Verzugszinsen:</b> Basiszinssatz + 5 <b>Hypothek:</b> Darlehensbetrag + 140% <b>Kosten für Bezugskonto:</b> €14,00 je Trimester <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 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
<b>UniCredit Spa</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: +3,40 20 Jahre: +3,40  TAEG 5,66% (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 3M/365 + Spread von...</b> 10 Jahre: + 2,50 20 Jahre: + 2,50 gerundet: höhere 0,05 keine Untergrenze	<b>indexiert Euribor 3M/365 + Spread von... und Obergrenze (cap)</b> 10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00 cap für Euribor 3M/365 =3%  NB: Wechsel von fixem zu variablem Zinssatz und umgekehrt alle 2/5 Jahre möglich	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> 0,75% Darlehensbetrag (min: €750/max € 1300) <b>Gutachterkosten/Provision:</b> € 230 <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> keine mit Belastung auf K/K Unicredit/ € 5 mit RID auf andere Bank / € 7,50 bei Barzahlung <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> auf Papier: € 1,50/ on line: keine / Benachrichtigung nicht vorgesehen bei automatischer Abbuchung vom K/K <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> auf Papier: € 5,00/ on line: gratis <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> 80% des Werts der Immobilie, die als Garantie dient <b>Obligatorische Versicherungen:</b> Feuer- und Gebäudeversicherung <b>Verzugszinsen:</b> Vertragszinssen + 2 <b>Hpyothek:</b> 150% Darlehensbetrag <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%
<b>Poste Italiane</b>	<b>IRS nach Dauer + Spread von ...</b> 10 Jahre: +2,85 20 Jahre: +2,85  TAEG 5,15% (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – andere Spesen siehe „Weitere Bedingungen“)	<b>indexiert Euribor 3M/360 + Spread von...</b> 10 Jahre: + 2,85 20 Jahre: + 2,85  nicht gerundet: Untergrenze nicht vorgesehen	<b>keine Angabe</b>	<b>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen:</b> € 300 <b>Gutachterkosten/Provision:</b> max €300 <b>Spesen Raten-Inkasso:</b> keine <b>Spesen Zusendung Ratenfälligkeit:</b> nicht angeben <b>Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende:</b> nicht angegeben <b>Höchster finanzierbarer Betrag:</b> keine Grenze <b>Obligatorische Versicherungen:</b> keine <b>Verzugszinsen:</b> TAN + 2 <b>Hpyothek:</b> 150% des Darlehensbetrags <b>Ersatzsteuer Erstwohnung:</b> 0,25%

**Referenzzinssätze (Werte vom 15.11.2013):**

EURIBOR 1 Monat = 0,12% (360)  
EURIBOR 3 Monate = 0,22% (360)  
EURIBOR 6 Monate = 0,32% (360)  
IRS 10 Jahre = 2,00%  
IRS 20 Jahre = 2,63%  
EZB-Zinssatz derzeit = 0,25%

**Mittlere Zinssätze und Wuchergrenzen (periodo 01.10 – 31.12.2013)**

**Für Darlehen mit Hypothekargarantie:**

**Fixverzinst: mittlerer Zinssatz: 5,11%– Wuchergrenze: 10,3875%**  
**Variabel verzinst: mittlerer Zinssatz: 3,88% – Wuchergrenze: 8,85%**

**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 Wohnbaudarlehen)

**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