

Vergleich der Wohnbaudarlehen für Erstwohnungen in Südtirol - Juni 2014

Bank	Fix-Zinssätze	Variable Zinssätze	Andere Formen (z.B. CAP)	Andere Bedingungen
Bank für Trient und Bozen	<p>Darlehen Domus Fixzins 10 Jahre: 3,95% (TAEG 4,45%) 20 Jahre: 4,55% (TAEG 4,93%)</p> <p>Darlehen mit LTV zwischen 50 und 70%</p>	<p>Darlehen Domus variabler Zinssatz indexiert Euribor 1M + Spread von ... 10 Jahre: + 2,50 20 Jahre: + 2,50 Keine Untergrenze</p> <p>für Darlehen mit LTV zw. 50 und 70%</p>	<p>Darlehen Domus CAP indexiert Euribor 1M+ Spread von mit Höchstgrenze (CAP) 10 Jahre: + 3,25, CAP=6,75% 20 Jahre: + 4,15, CAP=7,15% CAP gilt für die gesamte Vertragsdauer</p> <p>für Darlehen mit LTV zw.50 und 70%</p>	<p>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen: € 900 Gutachterkosten/Provision: € 320 (bis € 300.000 Darlehensbetrag) Spesen Raten-Inkasso: € 1,50 Kosten Zusendung Ratenfälligkeit: auf Papier: €1,50 / online €1,00 Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: auf Papier 0,70 / online kostenlos Höchster finanzierbarer Betrag: kein Limit Obligatorische Versicherungen: Feuerversicherung Verzugszinsen: aktueller Zinssatz Marginal Lending Facility + 2% (derzeit: 2,75%) Hypothek: 200% (des Darlehenswerts, AdR) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>
Für Darlehen mit LTV bis zu 50% sowie für Darlehen mit LTV zwischen 70 und 80% gelten andere Bedingungen (Angebote direkt bei der Bank erfragen); Möglichkeit des Darlehens Superflash (für Kunden bis 35 Jahre) mit günstigeren Zinssätzen				
UniCredit Spa	<p>IRS nach Dauer + Spread von ... 10 Jahre: + 3,40% 20 Jahre: + 3,40%</p> <p>TAEG: 5,46% (bezogen auf ein Darlehen von 100.000 Euro – Dauer 10 Jahre – monatliche Rate – Zusatzkosten wie rechts angeführt)</p>	<p>Indexiert Euribor 3M-365, aufgerundet auf nächste 0,05 Punkte + Spread von ... 10 Jahre: + 2,50 20 Jahre: + 2,50 für Darlehen mit LTV >50%</p> <p>10 Jahre: + 2,00 20 Jahre: + 2,00 für Darlehen mit LTV < 50%</p>	<p>indexiert Euribor 3M-365+ Spread von ... mit Obergrenze (cap) 10 Jahre: + 3,00 20 Jahre: + 3,00 Cap auf Euribor 3M/365= 3,00%</p> <p>Möglichkeit des Wechsels von fixverzinst zu variabel verzinst (und umgekehrt) alle 2/5 Jahre</p>	<p>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen: 0,75% (min. € 750, max €1300) Gutachterkosten/Provision: €230 Spesen Raten-Inkasso: keine mit Belastung K/K Unicredit - €5 RID bei anderer Bank - € 7,50 Barzahlung Kosten Zusendung Ratenfälligkeit: auf Papier € 1,50 / online € 0,00 Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: auf Papier €5,00 / online keine Höchster finanzierbarer Betrag: 80% des Immobilienwerts Obligatorische Versicherungen: Feuerversicherung Gebäude Verzugszinsen: 2 p.p. mehr als Vertragszinssatz Hypothek: 150% (des Darlehenswerts, AdR) Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>
Tiroler Sparkasse	<p>Fixzinssatz ab 3,90% für 10 Jahre, danach Euribor 3M ohne Rundung + 2,25% - Dauer bis 25 Jahre, keine Untergrenze</p>	<p>Indexiert Euribor 6M-360 (ohne Rundung) + Spread di... 10 Jahre: 2,125 20 Jahre: 2,125</p> <p>Untergrenze: ab 2,50%</p>	<p>Indexiert 3M/360 (ohne Rundung) + Spread von ... (und CAP) 10 Jahre: +2,125 20 Jahre: +2,125 Untergrenze: ab 2,50% CAP/Höchstgrenze: kann individuell vereinbart werden – auch finanzierbar</p>	<p>Bearbeitungs- u/o Eröffnungsspesen: individuell Gutachterkosten/Provision: keine Spesen Raten-Inkasso: keine Kosten Zusendung Ratenfälligkeit: keine Kosten Zusendung Zinsbescheinigung Jahresende: keine Höchster finanzierbarer Betrag: kein Limit Obligatorische Versicherungen: Feuerversicherung Verzugszinsen: +5% Hypothek: 140% mehr als Darlehensbetrag Ersatzsteuer Erstwohnung: 0,25%</p>

AdR: Diese Tabelle umfasst nur 3 Banken (und nicht wie üblich ca. 10), da nur diese drei Banken auf unsere Anfrage zur Übermittlung der aktuellen Daten geantwortet haben. Wir konnten auch die in den Infoblättern auf den Internetseiten veröffentlichten Daten jener Banken, die nicht geantwortet haben, nicht verwenden, da dort immer der „schlechtestmögliche“ Fall beschrieben wird (z.B. Spread von 7%) und diese Daten somit für einen Vergleich der realen Angebote nutzlos sind.

Die Banken erscheinen in alphabetischer Reihenfolge

Referenz-Zinssätze (Werte 18.06.2014 – Quelle: www.Euribor.it):

EURIBOR 1M/360 = 0,13%
EURIBOR 3M/360 = 0,22%
EURIBOR 6M/360 = 0,32%
IRS 10 Jahre = 1,55%
IRS 20 Jahre = 2,22%
aktueller EZB-Zinssatz = 0,125%

LTV = loan to value, Verhältnis Darlehen / Wert

Mittlere und Wucher-Zinssätze (01.04.2014 – 30.06.2014)

Hypothekar-Darlehen:

Fixzins: mittlerer Zinssatz: 5,17%– Wuchergrenze: 10,4625%
Variabler Zinssatz: mittlerer Zinssatz: 3,73% – Wuchergrenze: 8,6625%

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.