


WOHNBAUFINANZIERUNG

IHR WEGWEISER INS EIGENHEIM





Wichtig ist, dass man die richtigen Partner zur Seite hat. Die Bank und der richtige Berater sind da entscheidend, die den einen oder anderen wichtigen Tipp geben und unterstützend eingreifen können.

TANJA UND ALES RETER AUS DORNBIRN,
WOHNBAUFINANZIERER DER
HYPO VORARLBERG IN BREGENZ

INHALTSVERZEICHNIS

01 FINANZIERUNG	05
02 MÖGLICHE SICHERHEITEN	05
03 RÜCKZAHLUNGSMÖGLICHKEITEN	08
04 ART DER VERZINSUNG	08
05 KOSTEN	09
06 VORZEITIGE RÜCKZAHLUNGEN	10
07 BEWERTUNG EINER IMMOBILIE / VERKEHRSWERT	10
08 WOHNBAUFÖRDERUNG	11
09 ALLGEMEINER WARNHINWEIS	11
10 FINANZIERUNG IN FREMDWÄHRUNG	11
11 REPRÄSENTATIVES RECHENBEISPIEL	12
12 PERSÖNLICHER FINANZIERUNGSVORSCHLAG	13

ALLES, WAS SIE ÜBER FINANZIERUNGEN WISSEN SOLLTEN

Der Kauf einer Immobilie ist wahrscheinlich die größte finanzielle Verpflichtung, die Sie in Ihrem Leben eingehen. Die Rückzahlung erstreckt sich über viele Jahre. Genau deshalb sollten Sie vor der Finanzierungsentscheidung wissen, was auf Sie zukommt.

Jede Finanzierung ist so individuell wie das geplante Vorhaben selbst. Davon kann auch Familie Reter ein Lied singen. Sie haben 2019 ihr Traumhaus in Dornbirn gefunden und es mithilfe eines Wohnbaukredits der Hypo Vorarlberg gekauft und saniert. Schnell stellten sie dabei fest: Bei der Auswahl der passenden Finanzierungsvariante gibt es deutlich mehr Optionen als die Entscheidung zwischen fixer und variabler Verzinsung. Eine ausführliche Beratung, die nicht nur das Heute, sondern auch mögliche künftige Konstellationen berücksichtigt, ist unerlässlich. So kann es sinnvoll sein, Laufzeiten und Finanzierungsformen zu kombinieren, sowie innovative und flexible Finanzierungslösungen in Betracht zu ziehen. Unsere erfahrenen Finanzierungsexpertinnen und -experten nehmen sich gerne Zeit für

Sie und beraten Sie ausführlich. Diese Broschüre dient in erster Linie als allgemeine Information. Ihr persönliches, auf den konkreten Finanzierungswunsch zugeschnittenes Angebot (inklusive Zinssatz, Rückzahlungsrate, Kosten etc.) erhalten Sie in einem persönlichen Beratungsgespräch.

Ihre Hypo Vorarlberg



Einfach QR-Code abschnappen und die ganze Geschichte von Familie Reter erfahren.
www.hypovbg.at/unser-daheim-familie-reter

Ihr Finanzierungspartner

Der Finanzierungsantrag wird von Beraterinnen und Beratern der Hypo Vorarlberg eingereicht.

Ihr Vermittler

Falls Sie Ihre Finanzierung über einen Vermittler abwickeln, ist dieser Ihr Ansprechpartner – somit Ihr Berater und gleichzeitig die Schnittstelle zwischen Ihnen und der Hypo Vorarlberg. Ihr Vermittler reicht in diesem Fall auch den Finanzierungsantrag für Sie bei der Hypo Vorarlberg ein.

Vorname/Name _____

Adresse _____

Telefon _____

E-Mail _____

WOHNTRÄUME ERFÜLLEN

MIT IHREM FINANZIERUNGSRATGEBER

01 FINANZIERUNG

KREDITVERTRÄGE FÜR DEN ERWERB EINER IMMOBILIE

Zweck

Kreditverträge dienen hauptsächlich zur Finanzierung:

- eines Baugrundkaufes,
- der Neuerrichtung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung,
- des Erwerbes eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung,
- der Sanierung von Wohnraum,
- eines Um-, Zu- oder Ausbaus eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung,
- der Umschuldung von Krediten, welche für obige Zwecke verwendet wurden,
- des Erwerbs oder der Erhaltung sonstiger Liegenschaften.

SONSTIGE HYPOTHEKARISCH BESICHERTE FINANZIERUNGEN

Bei hypothekarisch besicherten Finanzierungen dient eine Liegenschaft bzw. ein Superädifikat als Sicherheit. Diese Finanzierungen können auch anderen Zwecken dienen, die nicht mit dem Erwerb oder der Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat in Zusammenhang stehen (Anschaffungen des täglichen Lebens, Pflegekosten etc.).

02 MÖGLICHE SICHERHEITEN

HYPOTHEKARISCHE BESICHERUNG

Die für Wohnbaufinanzierungen übliche Besicherungsform ist die Hypothek. Eine Hypothek (Pfandrecht an einer Liegenschaft) dient zur Sicherstellung der Forderung des Hypothekargläubigers aus der gewährten Finanzierung. Sie kann auf der eigenen oder der Liegenschaft einer anderen Person (eines Dritten) begründet werden. Im Grundbuch ist die Art sowie die Höhe des Pfandrechtes, das Datum der Pfandurkunde sowie der Pfandgläubiger ersichtlich.

Höchstbetragshypothek

Eine Höchstbetragshypothek wird im Grundbuch durch das Wort „Höchstbetrag“ gekennzeichnet. Im eingetragenen Betrag sind neben Kapital und Zinsen auch andere mögliche Kosten wie Rechtsanwaltskosten, Exekutionskosten u.a. berücksichtigt. Es wird daher bei der Bemessung der Höhe des Betrages üblicherweise ein Aufschlag von 30% berücksichtigt.

Festbetragshypothek

Bei einer Festbetragshypothek werden neben dem Kapital (Kreditbetrag) der Höchstzinssatz sowie der Verzugszinssatz eingetragen. Daneben wird eine Nebengebührensicherstellung von 20% bis 30% des Kapitals einverleibt. Diese Nebengebührenkaution dient zur Sicherstellung von Zinsen, Kosten und Spesen. Die Festbetragshypothek dient zur Besicherung einer bestimmten Finanzierung und kann für weitere Kredite nicht verwendet werden.

Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung

Eine Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung hat eine Laufzeit von einem Jahr. Sie dient zur Sicherung eines Pfandranges in Höhe des vereinbarten und über die Rangordnung im Grundbuch eingetragenen Betrages.

Sollte bis zum Ende der Laufzeit kein Pfandrecht im gesicherten Rang eingetragen werden, so erlischt die Rangordnung automatisch.

Diese Besicherungsform wird für kurzfristige Zwischenfinanzierungen (z.B. bei einem Wohnungsverkauf) verwendet, um Eintragungsgebühren zu sparen. Sollte eine Abdeckung des Kredites zum Ende der Laufzeit nicht erfolgt sein, so wird die Rangordnung vom Finanzierungsgeber ausgenutzt und ein Pfandrecht eingetragen.

Baurecht

Das Baurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Der Liegenschaftseigentümer bleibt Eigentümer des Grundstückes, der Bauberechtigte hat die Rechte eines Eigentümers am Bauwerk. Die Laufzeit eines Baurechts beträgt bis zu 100 Jahre. Im Grundbuch wird das Baurecht als Last auf dem betreffenden Grundstück eingetragen. Eine neue Grundbucheinlage wird für das Baurecht eröffnet. Hier werden sämtliche Eintragungen, die das Baurecht betreffen (Grundstück, Eigentümer, Rechte, Lasten), festgehalten. Die Eintragung eines Pfandrechtes ist wie bei einer Liegenschaft möglich. Allerdings hängt der Wert der Baurechtsliegenschaft sehr stark von der verbleibenden Laufzeit des Baurechtsvertrages ab.

Superädifikat

Unter Superädifikat versteht man ein auf fremdem Grund (z.B. aufgrund eines Pachtvertrages) mit der Absicht errichtetes Bauwerk, dass dieses nicht stets auf dieser Liegenschaft verbleiben soll. Das Superädifikat gehört nicht zur Liegenschaft, sondern ist ein eigenes Rechtsobjekt, auf das die gesetzlichen Vorschriften für bewegliche Sachen anzuwenden sind. Diese Bauwerke stehen daher nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers, sondern im Eigentum des Mieters oder Pächters. Die Begründung einer Hypothek an einem Superädifikat erfolgt durch Hinterlegung der Pfandurkunde beim Grundbuchsgericht.

Hinterlegte Pfandurkunde

Bei dieser Besicherungsform wird eine von den Kunden unterfertigte Pfandbestellungsurkunde beim Finanzierungsgeber hinterlegt, wobei dieser berechtigt ist, die Einverleibung des Pfandrechtes jederzeit vorzunehmen. Der Liegenschaftseigentümer verpflichtet sich – ohne Zustimmung des Finanzierungsgebers – die Liegenschaft weder zu veräußern noch zu belasten. Der Vorteil liegt darin, dass durch die Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde vorerst keine grundbücherliche Eintragungsg Gebühr anfällt. Da die Hinterlegung der Urkunde für den Finanzierungsgeber praktisch keine Sicherstellung darstellt, wird diese Besicherungsform nur in Ausnahmefällen vorgenommen. Die regelmäßige Kontrolle des Grundbuches ist für den Finanzierungsgeber aufwändig, daher wird hierfür eine Gebühr in Rechnung gestellt.

HYPOTHEKARISCHE BESICHERUNG IN ANDEREN EU-MITGLIEDSTAATEN

In Ausnahmefällen kann eine hypothekarische Besicherung auch auf Liegenschaften in anderen Mitgliedstaaten erfolgen. In diesem Fall sind die gesetzlichen Bestimmungen des jeweiligen EU-Mitgliedstaates anzuwenden.

GEBÄUDE(FEUER)VERSICHERUNG

Der Abschluss einer Gebäude(Feuer)versicherung für das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ist obligatorisch notwendig.

SONSTIGE SICHERHEITEN

Neben einer hypothekarischen Besicherung kann die Einräumung einer Baufinanzierung auch von der Bestellung weiterer Sicherheiten abhängig gemacht werden. Dazu zählen unter anderem Bürgschaften, Garantien, die Abtretung oder Verpfändung von Vermögenswerten (z.B. Wertpapierdepots, Sparbücher, Ansprüche aus Versicherungs- und Bausparverträgen, Ansprüche aus einem Arbeitsverhältnis etc.).



Mut und Fantasie sind notwendig, um die Vorstellung vom eigenen Daheim zu verwirklichen. Damit dieses Projekt erfolgreich umgesetzt werden kann, stehen wir mit einer umfassenden, kompetenten und transparenten Beratung zur Seite.

03 RÜCKZAHLUNGSMÖGLICHKEITEN

Es gibt verschiedene Optionen für die Rückzahlung eines Kredites. Generell ist die Höhe der Rückzahlung abhängig von der

- **Laufzeit:** Laufzeiten von 5 bis 35 Jahre sind üblich
- **Ratenfälligkeit:** monatliche oder vierteljährliche Raten
- **Tilgungsart:** am gebräuchlichsten ist die Tilgung der Finanzierung mittels Pauschalraten (Annuitäten)
- **Verzinsung:** Art und Höhe der Verzinsung

PAUSCHALRATEN (ANNUITÄTEN)

Die Kapitaltilgung erfolgt in gleichmäßigen Raten, in denen die Zinsen enthalten sind. Während der Laufzeit des Kredites steigt der Anteil der Tilgung in den Pauschalraten, der Anteil der Zinsen sinkt. Am Ende der Laufzeit ist die Finanzierung zur Gänze zurückbezahlt. Bei Veränderungen des Zinssatzes erfolgt im Normalfall eine Anpassung der Höhe der Pauschalraten. Die ursprünglich vereinbarte Laufzeit bleibt unverändert.

KAPITALRATEN

Bei der gleichmäßigen Tilgung des Kapitals sind die Zinsen zusätzlich zur Kapitalrate zu begleichen. Da die Zinsen immer vom aushaftenden Kapital berechnet werden, nimmt die Höhe der Rückzahlung bei gleichbleibenden Zinsen mit der Laufzeit der Finanzierung ab.

ENDFÄLLIGE FINANZIERUNGEN

Während der Laufzeit der Finanzierung werden nur die Zinsen bezahlt. Am Ende der Finanzierungslaufzeit ist das gesamte Kapital zu tilgen.

TEILTILGENDE FINANZIERUNGEN

Während der Laufzeit der Finanzierung werden die Zinsen und nur ein Teil der Tilgung beglichen. Zum Ende der Finanzierungslaufzeit ist dann noch das restliche offene Kapital abzudecken. Hinsichtlich des offenen Restkapitals: siehe endfällige Finanzierungen.

VEREINBARTE RATENÄNDERUNGEN

In Ausnahmefällen besteht die Möglichkeit, die zu Finanzierungsbeginn vereinbarten Rückzahlungsraten anzupassen.

04 ART DER VERZINSUNG

FIXE VERZINSUNG

Bei Krediten mit einem für mehrere Jahre fix vereinbarten Zinssatz, bleibt das Zinsniveau für die Dauer der Fixzinsvereinbarung unverändert. Die Rückzahlungsverpflichtungen bleiben in diesem Zeitraum konstant. Bei steigenden Marktzinsen werden Sie nicht von höheren Zinsbelastungen überrascht. Bei einem sinkenden Zinsniveau könnte eine Fixzinsvereinbarung ein Nachteil für Sie sein. Ein vorzeitiger Ausstieg aus der Fixzinsvereinbarung ist mit zusätzlichen Kosten (z.B. Entschädigung) verbunden (siehe Punkt 06 Vorzeitige Rückzahlung).

VARIABLE VERZINSUNG

Bei Krediten mit variabler Verzinsung setzt sich der Zinssatz aus dem Referenzzinssatz und einem individuell vereinbarten Kundenaufschlag zusammen. Dieser Referenzzinssatz wird von einer unabhängigen Stelle für verschiedene Laufzeiten (z.B. sechs Monate) ermittelt und ändert sich regelmäßig während der Laufzeit anhand der aktuellen Marktverhältnisse.

Durch die Bindung des Kredites an den Referenzzinssatz hängt der tatsächliche Zinssatz von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab und ändert sich an bestimmten Stichtagen für die vereinbarten Zeitintervalle (üblicherweise viertel- oder halbjährlich).

Verwendete Referenzzinssätze bei Krediten mit variabler Verzinsung:

EUR: EURIBOR – Euro Interbank Offered Rate (Administrator: EMMI)

CHF: SARON – Swiss Average Rate Overnight (Administrator: SIX)

Mögliche Auswirkungen bei variabel verzinsten Krediten: Steigt der Referenzzinssatz, steigt der Sollzinssatz des Kredites. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt dadurch die Höhe der Raten oder es verlängert sich – je nach getroffener Vereinbarung – die Laufzeit. Sinkt der Referenzzinssatz, verhält es sich genau umgekehrt.

ZINSÄNDERUNGSRIKIO

Zinssätze unterliegen beachtlichen Schwankungen, die nicht vorhersehbar sind. Eine Erhöhung des Zinssatzes führt zur Erhöhung der vom Kreditnehmer aufzubringenden Kreditrückzahlungen.

WEGFALL REFERENZZINSSATZ

Der Fall, dass ein Referenzwert nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können. Sollte der Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so wird dieser zur Anwendung kommen. Sollte keine gesetzliche Regelung erfolgen, wird (nach unserer, der Überprüfung durch die Gerichte unterliegenden Rechtsansicht) ersatzweise jener Referenzwert heranzuziehen sein, der unter Berücksichtigung aller Umstände für die Anpassung der Zinssätze im Sinne der im Kreditvertrag getroffenen Vereinbarungen am besten geeignet ist. Darüber würden wir Sie gegebenenfalls selbstverständlich umfassend informieren.

05 KOSTEN

Die wichtigsten Kosten, die bei der Einräumung einer Wohnbaufinanzierung entstehen können, sind folgende:

KOSTEN DES FINANZIERUNGSGEBERS**Bearbeitungsgebühr**

Dies sind Kosten, die mit der Kapitalbereitstellung sowie der Bearbeitung der Finanzierung durch den Finanzierungsberater verbunden sind.

Kontoführungsgebühr

Entgelte, die für die Kontoführung verrechnet werden.

Schätzkosten/Besichtigungskosten

Diese Kosten können für die Ermittlung eines Wertes einer Immobilie durch Sachverständige anfallen. Die Bewertung kann von Mitarbeitern des Kreditinstitutes sowie von externen Sachverständigen vorgenommen werden.

Gebühr für Löschung des Pfandrechtes

Kosten für die Ausstellung einer Löschungsquittung nach Rückzahlung des Kredites zur Löschung des Pfandrechtes

Sonstige Kosten

Porto für Kontoauszug, Versicherungsbeitrag, Vinkulierungsgebühr, Grundbuchauszugsgebühr, Konvertierungsgebühren, Devisenkommission.

ÖFFENTLICHE ABGABEN**Grundbucheintragungsgebühr**

Für die Eintragung eines Pfandrechtes ist eine Gebühr an das jeweilige Bezirksgericht zu entrichten. Finanzierungen, die mittels Wohnbauförderung unterstützt werden, sind in den meisten Fällen gebührenfrei.

Kosten für Grundbuchsgesuch

Bei Gericht wird eine Eingabegebühr für das Grundbuchsgesuch erhoben.

SONSTIGE MÖGLICHE KOSTEN VON DRITTER SEITE

Mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher enthalten sind.

Maklerhonorar

Für die Vermittlung von Immobilien verrechnen Makler eine Provision, die in der Regel einen gewissen Prozentsatz des Kaufpreises beträgt.

Vertragserrichtung

Für die Errichtung des Kaufvertrages ist es unbedingt ratsam, die Hilfe eines Notars oder Rechtsanwalts in Anspruch zu nehmen. Die Kosten für die Vertragserrichtung bewegen sich üblicherweise zwischen 1% und 4% der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und Barauslagen. Sprechen Sie jedenfalls vor Auftragserteilung mit dem Vertragserrichter über Kosten und Leistungsumfang.

Kosten für die Bewertung einer Immobilie/Verkehrswertschätzung

Die Schätzung des Eigentums zum Zwecke der Einhaltung der Beleihungsvorschriften wird üblicherweise durch die Bank (siehe Punkt Kosten des Finanzierungsgebers/Bankspesen), gegebenenfalls durch ein externes Gutachten (gegen Kostenersatz) vorgenommen.

Beglaubigungs- und Archivierungskosten Notar

Alle Urkunden, die eine Grundlage zur Eintragung ins Grundbuch darstellen, müssen von den Vertragspartnern beglaubigt unterfertigt und vom Notar archiviert werden. Die Kosten für die Beglaubigung sind gestaffelt nach Höhe des Pfandrechtes. Die Archivierungskosten werden vom Notar pauschaliert vorgeschrieben.

Treuhandkosten

Die Kosten eines Treuhänders für die treuhändige Abwicklung (z.B. die Abwicklung eines Liegenschaftskaufes, die Grundbucheintragung eines Pfandrechtes) richten sich nach dem Umfang des Treuhandauftrages.

Kosten für Versicherungsprämien

Zahlungen, die für den Abschluss von Gebäudeversicherungen (z.B. Feuer-/Leitungswasser-/Sturmschadenversicherungen) oder für andere Versicherungen (z.B. Risikoversicherungen) an Versicherungsinstitute zu leisten sind.

Kosten für die Bestellung von Sicherheiten

Das sind Kosten, die durch die Bestellung von Sicherheiten entstehen (z.B. durch Abtretung/Verpfändung von Versicherungen, Wertpapierdepots, Beibringung von Garantien, etc.).

06 VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG

Sie sind grundsätzlich berechtigt, Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherkreditvertrag ganz oder teilweise vorzeitig zu erfüllen.

Bei hypothekarisch besicherten Finanzierungen kann eine Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten oder bis zum Ablauf einer allfällig vereinbarten Fixzinsperiode vereinbart werden. Wird die Kündigungsfrist nicht eingehalten, ist eine Entschädigung (Entgelt für die vorzeitige Rückzahlung) zu leisten.

Die Entschädigung darf die Zinsen, die der Verbraucher bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, nicht übersteigen. Sie darf überdies höchstens 0,5% der vorzeitig zurückbezahlten Kredithöhe betragen, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrages ein Jahr nicht überschreitet. In allen anderen Fällen beträgt sie höchstens 1%.

Bei nicht hypothekarisch besicherten Krediten kann eine vorzeitige Rückzahlung in folgenden Ausnahmefällen ohne Entschädigung erfolgen:

- Die vorzeitige Rückzahlung erfolgt durch eine Versicherungsleistung aus einem Versicherungsvertrag, der vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredits gewährleisten soll.
- Die Rückzahlung fällt in einen Zeitraum, für den kein fester Sollzins vereinbart wurde.
- Der vorzeitig zurückgezahlte Betrag übersteigt nicht EUR 10.000,- innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten.
- Der Kredit wurde in Gestalt einer Überziehungsmöglichkeit gewährt.

07 BEWERTUNG EINER IMMOBILIE

Bei Wohnbaufinanzierungen wird üblicherweise eine hypothekarische Besicherung vorgenommen. Dies bedingt, dass eine Schätzung der Immobilie vorgenommen werden muss, um deren Verkehrswert zu ermitteln.

Diese Schätzungen werden in der Regel bankintern durchgeführt. Sollte eine bankinterne Liegenschaftsbewertung nicht möglich sein, zum Beispiel bei besonderer Nutzung der Liegenschaft, kann auch ein Gutachten eines beeideten Sachverständigen erforderlich sein. Die Kosten der Wertermittlung sind jedenfalls vom Finanzierungsnehmer zu tragen. Die Belehnungshöhe der Immobilie (inklusive Vorlasten) wird grundsätzlich bankintern ermittelt. Der Belehnwert ergibt sich aus dem Verkehrswert der Immobilie abzüglich eines Abschlages. Der Verkehrswert wird vorsichtig ermittelt und sollte deshalb langfristig erzielbar sein.

08 WOHNBAUFÖRDERUNG

Jedes Bundesland hat die Möglichkeit, eigene Förderungsbestimmungen zu erlassen. Es gibt daher in Österreich zahlreiche unterschiedliche Förderungsbestimmungen. Unsere Kundenberaterinnen und -berater sind gerne bereit, Sie über die in Ihrem Bundesland geltenden Förderungen zu informieren und Ihnen die aktuellen Förderungsbestimmungen auszuhändigen.

09 ALLGEMEINER WARNHINWEIS

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung der mit einem Kreditvertrag verbundenen Verpflichtungen für den Kreditnehmenden und etwaige Pfandbestellenden schwerwiegende Folgen haben kann (z.B. ein Gerichtsverfahren bis zu persönlichen Exekutionsmaßnahmen und Zwangsversteigerung der Liegenschaft) und die Erlangung eines Kredites dadurch erschwert werden kann.

10 FINANZIERUNG IN FREMDWÄHRUNG

Eine Finanzierung in Fremdwährung ist ein Kredit, der in ausländischer Währung (z.B. CHF, JPY, USD) aufgenommen und in dieser auch zurückbezahlt wird. Fremdwährungsfinanzierungen beinhalten mehrere Risikofaktoren, wie etwa das Zinsänderungsrisiko, das Wechselkursrisiko oder das Risiko erhöhter Kosten. Die Hypo Vorarlberg bietet Privatkundinnen und -kunden/Verbraucherinnen und Verbrauchern Kredite in Euro an. Angebote für Fremdwährungskredite werden nur in besonderen Ausnahmefällen erstellt.

11 REPRÄSENTATIVES RECHENBEISPIEL

Auf dieser Seite ist ein repräsentatives Rechenbeispiel einer Wohnbaufinanzierung zur Veranschaulichung angeführt.

KREDITBETRAG: EUR 300.000,-

LAUFZEIT: 35 JAHRE

Die Konditionen gelten im Falle einer hypothekarischen Besicherung.

ZINSENBERECHNUNG

- Zinssatz: 1,5% p.a. über dem auf 1/8 % kaufmännisch gerundeten 6-Monats-EURIBOR (Euro Inter Bank-Offered Rate). Dies entspricht per 05.11.2024 einem Sollzinssatz von 4,375% p.a.
- Effektiver Jahreszinssatz 4,9%

MONATLICHE KREDITRATE

- EUR 1.408,76
- Anzahl der Raten: 420 bei einer Laufzeit von 35 Jahren

SICHERHEITEN

Hypothekarische Besicherung (Eintragung ins Grundbuch)

GEBÜHREN UND NEBENKOSTEN

(bei aktueller Berechnung, Kreditbetrag EUR 300.000,-)

Bankspesen	Zahlungsintervall	EUR
Bearbeitungsgebühr	einmalig	6.000,00
Kontoführungsgebühr	monatlich	5,92
Porto für Jahresauszug	jährlich	0,70

Öffentliche Abgaben	Zahlungsintervall	EUR
Archivierungskosten Notar	einmalig	33,48
Beglaubigungskosten Bank	einmalig	160,94
Grundbucheintragung	einmalig	4.680,00
Grundbuchgesuch	einmalig	47,00
Löschkosten	einmalig	311,42

einmalige Kreditnebenkosten = EUR 11.232,84

Auszahlungsbetrag nach Abzug aller einmaligen Bankspesen und öffentlichen Abgaben: EUR 288.767,16

Zu zahlender Rückzahlungsbetrag inklusive Zinsen und Gebühren: EUR 593.663,89

Zinssatz und Rate per 05.11.2024. Bei Schwankungen des Geld- und Kapitalmarkts und abhängig vom Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme kann es zu Änderungen der angegebenen Konditionen kommen. Die dargestellte Modellrechnung kann ein ausführliches Informationsgespräch mit einer Finanzierungsexpertin oder einem -experten der Hypo Vorarlberg nicht ersetzen.



12 PERSÖNLICHER FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Wir unterstützen und beraten Sie sehr gerne bei der Finanzierung Ihres Wohnraums und erstellen Ihnen ein unverbindliches Finanzierungsangebot. Damit wir dies transparent, individuell auf Sie zugeschnitten und so rasch wie möglich tun können, benötigen wir diverse aktuelle Unterlagen. Auf unserer Website finden Sie praktische Checklisten, auf denen ersichtlich ist, welche Unterlagen Sie für einen Finanzierungsantrag benötigen:

www.hypovbg.at/finanzierung

Es freut mich sehr, dass ich mit meinen Kunden gemeinsam eine ganz individuelle Finanzierungslösung erarbeiten konnte, die genau zu ihnen und ihrer Lebenssituation passt.

RALPH ZÜNDEL, FINANZIERUNGSBERATER
DER HYPO VORARLBERG



Impressum

Für den Inhalt verantwortlich: Hypo Vorarlberg Bank AG
Hypo-Passage 1, 6900 Bregenz, Österreich, T +43 50 414-1000
info@hypovbg.at, www.hypovbg.at
Druck: RATTPACK®
Bilder: Marcel A. Mayer

WER VIEL VORHAT, KOMMT ZU UNS.

VORARLBERG

Bregenz, Zentrale

Hypo-Passage 1
T +43 50 414-1000, F -1050

Bludenz, Am Postplatz 2

T +43 50 414-3000, F -3050

Dornbirn, Rathausplatz 6

T +43 50 414-4000, F -4050

Dornbirn, Messepark, Messestraße 2

T +43 50 414-4200, F -4250

Egg, Wälderpark, HNr. 940

T +43 50 414-4600, F -4650

Feldkirch, Neustadt 23

T +43 50 414-2000, F -2050

Feldkirch, LKH Feldkirch

Carinagasse 47–49
T +43 50 414-2000, F -2050

Götzis, Hauptstraße 4

T +43 50 414-6000, F -6050

Höchst, Hauptstraße 25

T +43 50 414-5200, F -5250

Hohenems, Bahnhofstraße 19

T +43 50 414-6200, F -6250

Lech, Dorf 138

T +43 50 414-3800, F -3850

Lustenau, Kaiser-Franz-Josef-Straße 4a

T +43 50 414-5000, F -5050

Rankweil, Ringstraße 11

T +43 50 414-2200, F -2250

Schruns, Jakob-Stemer-Weg 2

T +43 50 414-3200, F -3250

KLEINWALSERTAL

Riezlern, Walsenstraße 31

T +43 50 414-8000, F -8050

WIEN

Wien, Brandstätte 6

T +43 50 414-7400, F -7450

Mobiler Vertrieb

T +43 50 414-7700, F -7750

STEIERMARK

Graz, Joanneumring 7

T +43 50 414-6800, F -6850

OBERÖSTERREICH

Wels, Kaiser-Josef-Platz 49

T +43 50 414-7000, F -7050

SALZBURG

Salzburg, Strubergasse 30

T +43 50 414-6611, F -1050

SCHWEIZ

Hypo Vorarlberg Bank AG, Bregenz, Zweigniederlassung St. Gallen

9004 St. Gallen, Bankgasse 1

T +41 71 228 85-00, F -19

www.hypobank.ch

TOCHTER- GESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

VORARLBERG

Hypo Immobilien & Leasing GmbH

6850 Dornbirn, Poststraße 11

T +43 50 414-4400, F -4450

www.hypo-il.at

comit Versicherungsmakler GmbH

Poststraße 11, 6850 Dornbirn

T +43 5572 908 404

www.comit.at

ITALIEN

Hypo Vorarlberg Leasing AG

39100 Bozen

Galileo-Galilei-Straße 10 H

T +39 471 060-500, F -550

www.hypoleasing.it

GEMEINSAM GROSSES LEISTEN