



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori*

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Wohnbaudarlehen (1)

Stand

10/2016

Ein Leitfaden für Darlehensnehmer mit besonderem Augenmerk auf Wohnbaudarlehen

Die richtigen Schritte zum Darlehen

1. Frage: Wie viel kann ich monatlich oder semestral an Raten bezahlen, ohne mich zu sehr einschränken zu müssen? Die Grundkalkulation ist dabei folgende:

- vom durchschnittlichen monatlichen Familieneinkommen (dreizehntes Gehalt inklusive) wird ein Durchschnitt der monatlichen Haushaltsspesen (Lebensmittel, Auto, Licht, Telefon, Müllgebühren, Miete Versicherungen, Urlaub usw.) oder der Betrag des Lebensminimums abgezogen;
- dem errechneten Betrag ist der Landesbeitrag hinzuzufügen, auf welchen evtl. Anspruch besteht (z.B. einmaliger Schenkungsbeitrag);
- aus dieser Berechnung geht der Betrag hervor, auf dessen Basis dann die eigene Zahlungsfähigkeit beurteilt werden kann.

Es ist klar, dass auch eventuelle andere Verschuldungen berücksichtigt werden müssen und dass auch überlegt werden muss, ob weitere solche in Zukunft noch anstehen.

Als Hilfestellung für die Berechnung des Haushaltsgeldes empfehlen wir unser "Online-Haushaltsbuch".

2. Nun ist auf der Basis des Errechneten festzustellen, wie viel Fremdkapital man in Anspruch nehmen muss, wie viel man an Beiträgen vom Land zu erwarten hat, wie viel bei Banken aufgeliehen werden muss.

3. Als nächstes ist bei den Landesämtern für geförderten Wohnbau festzustellen, welche Beiträge in welcher Form in Anspruch genommen werden könnten.

4. Vor dem Abschluss des Darlehens mit einer Bank sind zwei bis drei Angebote von anderen Banken einzuholen. Ab Oktober 2002 sind die Banken laut einem europäischen Ehrenkodex angehalten, den KundInnen eine detaillierte Vorinformation zu Ihren Darlehensverträgen auszuhändigen. Aus dieser sollten die genauen Kosten (TAN, TAEG, usw.) und Bedingungen für den Darlehensvertrag hervorgehen.

5. Bei den Angeboten der Banken ist darauf zu achten, dass Angebote zu fixem Zinssatz und solche zu indexgebundenem Zinssatz gemacht werden. Diese Angebote sollten dann zusammen mit einem Fachmann genauestens verglichen werden. Auf unserer Homepage finden Sie die periodisch überarbeitete

„Vergleichstabelle Wohnbaudarlehen“, welche von unserem Fachberater aufgrund der von den einheimischen Banken gelieferten Daten erstellt wurde.

6. „Fix oder variabel verzinst?“ - ist die am häufigsten gestellte Frage. Eine allgemeingültige Antwort kann hier nicht gegeben werden. Vor allem sollten keine Verträge mit rein variablen Zinssätzen abgeschlossen werden, die noch dazu Klauseln enthalten, die sinngemäß so lauten: „Die Bank behält sich das Recht vor, den Zinssatz aufgrund der Marktentwicklung jederzeit abzuändern“. In diesen Fällen gibt man der Bank praktisch freie Hand, den Zinssatz jederzeit nach Gutdünken abzuändern. Wer sich für einen variablen Zinssatz entscheidet, sollte auf einen indexgebundenen bestehen, das ist ein Zinssatz, der sich an feste Parameter hält (normalerweise der EURIBOR für 3 oder 6 Monate). Er ist leicht kontrollierbar, der Wert erscheint täglich auf den Wirtschaftsseiten der Zeitungen und kann von der Bank nicht willkürlich abgeändert werden.

7. In Zeiten von Niedrigzinsen empfehlen wir auch einen fixen Zinssatz ins Auge zu fassen. In diesem Fall sind die Raten von der ersten bis zur letzten gleich hoch und man geht überhaupt kein Risiko ein. Kontrollieren Sie aber immer die Belege für die gezahlten Raten und vergleichen Sie diese mit dem Tilgungsplan, den sie bei Unterzeichnung des Darlehensvertrages von der Bank erhalten haben.

8. Häufig werden von der Bank auch Formen von gemischtem Zinssatz empfohlen. Diese Empfehlung muss von Fall zu Fall überprüft werden.

9. Und wer schon einen Darlehensvertrag mit variablem bzw. indexgebundenem Zinssatz hat, sollte den Zinssatz und dessen Verrechnung auch hin und wieder überprüfen. Die Verbraucherzentrale bietet diese Dienstleistung an und wird auch tatsächlich immer wieder fündig, was Zinssatzüberschreitungen von zwei und mehr Punkten angeht. Vergleichen Sie Ihren Zinssatz mit der Euribor-Tabelle auf unserer Homepage.

10. Wer ein Darlehen mit variablem oder indexgebundenem Zinssatz laufen hat, sollte ab und zu die Wucherschwelle kontrollieren, welche alle drei Monate von der Regierung festgelegt wird (siehe die Tabelle der durchschnittl. Zinssätze und Wuchergrenzen auf unsere Homepage).

11. Achtung, die Banken finanzieren normalerweise nicht mehr als 70/80% des Marktwertes der Immobilie.

12. Wer ein Darlehen aufnimmt, sollte auch an eine Risikoversicherung für dessen Deckung denken. Man weiß schließlich nie, was passieren kann: Krankheit, Unfall usw. Diesbezüglich können Sie bei der Verbraucherzentrale einen Versicherungsscheck machen!

13. Der Bausparvertrag: Auch diese Möglichkeit wird in Südtirol angeboten und ist neben anderen Angeboten durchaus in Betracht zu ziehen.

Für weitere Informationen und eine Beratung wenden Sie sich bitte an unsere Fachberatung im Bereich Finanzdienstleistungen.