

Darlehen

Zwischen Eigenkapital und Kredit - Der richtige Finanzmix für's Eigenheim

Gunde Bauhofer, Verbraucherzentrale Südtirol
Wohnbaumesse, 18.10.2025

Verbraucherzentrale Südtirol

- Gemeinnütziger, anbieter-unabhängiger und überwiegend öffentlich finanzierter Verein
- Auf nationaler Ebene als Verbraucherorganisation anerkannt
- 31 Jahre alt
- Hauptsitz in Bozen
- Außenstellen in Bruneck, Brixen, Klausen, Sterzing, Gadertal, Meran, Schlanders, Mals, Passeier, Lana und Neumarkt
- Verbrauchermobil: hält in 60 weiteren Gemeinden (Fahrplan auf www.verbraucherzentrale.it)



Tätigkeiten: Was wir tun

- Verbraucher-Information, -Beratung, -Bildung
- Sprachrohr der Verbraucherinnen gegenüber Politik und Wirtschaft
- Koordination der verbraucherpolitischen Tätigkeiten der Mitgliedsvereine

Ziele: Was wir möchten

- Transparenz in den Märkten schaffen (Waren und Dienstleistungen)
 - Verbrauchern eine Teilnahme auf Augenhöhe ermöglichen
 - Nachhaltigen Konsum fördern
- 

VZS konkret

Über 40.000 Kontakte jährlich

- Information
- Beratung
- Weiterbildung
- (außer)gerichtliche Interessensvertretung

in den verschiedenen Bereichen des Konsums: Handel, Energie, Telefonie, Ernährung, Banken/Finanzen, Informationsgesellschaft, Versicherungen, ...



Zwei Zahlen

aus dem Jahr 2024

48.698 Kontakte mit
Konsument:innen

1,2 Mio. Euro
rücküberstritten

Kontakte

Tel. 0471-975597

info@verbraucherzentrale.it

www.verbraucherzentrale.it



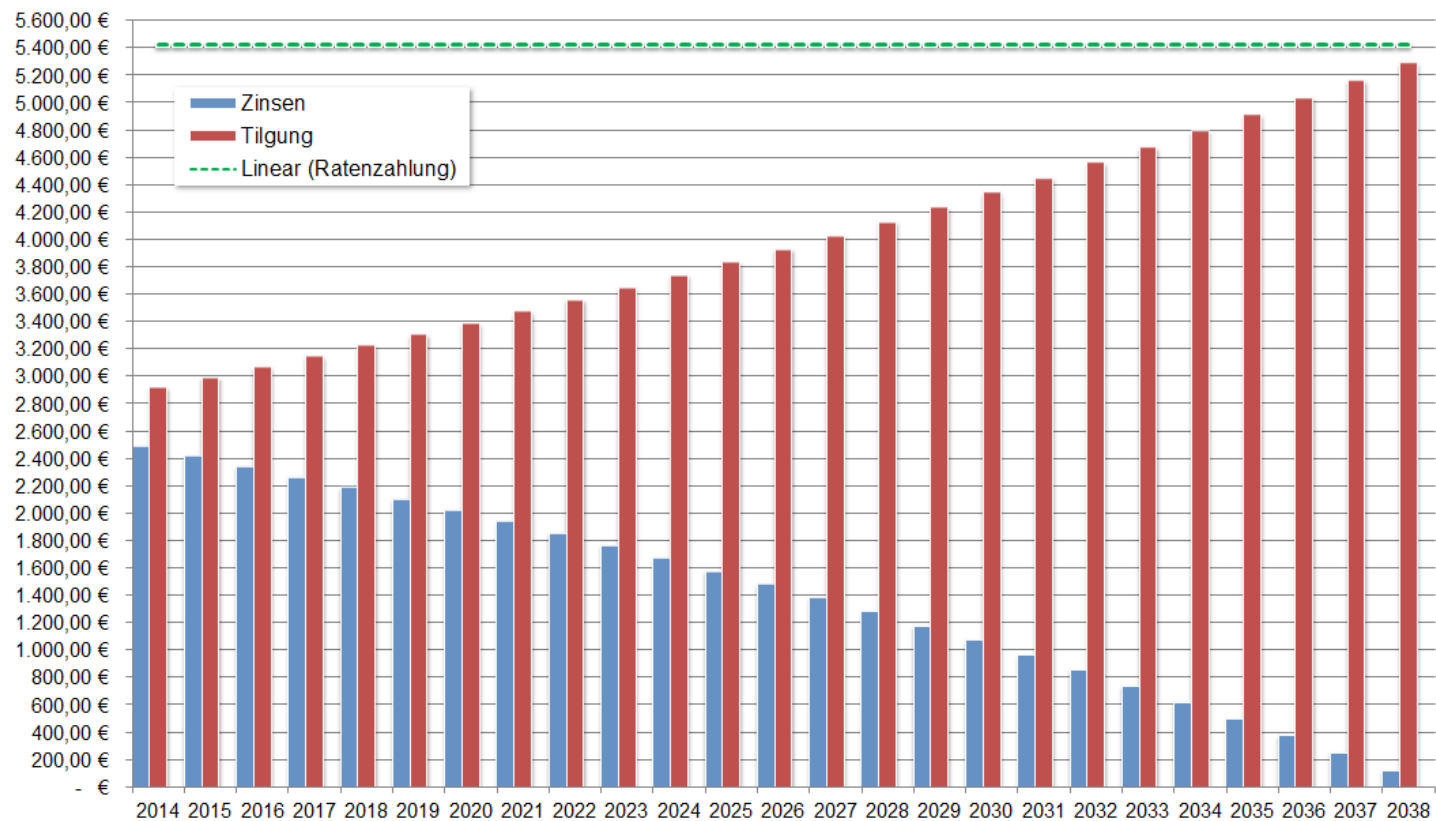


Was ist ein Darlehen?

- Vertrag, bei dem eine Bank Geld zur Verfügung stellt, das über einen bestimmten Zeitraum mit Zinsen zurückgezahlt wird.
- Verschiedene Darlehensformen. In Südtirol und Italien ist vor allem das Annuitätendarlehen verbreitet:

Ein Darlehen mit einer festen monatlichen Rate, die sich aus einem Zinsanteil und einem Kapitalanteil zusammensetzt. Zu Beginn der Rückzahlung ist der Zinsanteil höher, während er im Laufe der Zeit kontinuierlich abnimmt, da der Kapitalanteil steigt.





Dargestellte Gesamtilgung: 100.000,00 EUR; Dargestellte Gesamtzinsen: 35.689,75 EUR; Zinssatz: 2,50%

Eigenkapital und Fremdfinanzierung

- Je mehr angespart wurde, umso „günstiger“ wird die gesamte Transaktion
 - Je kürzer die Darlehensdauer, desto weniger Zinsen fallen an
 - Darlehen von 100.000 € für 20 Jahre, fix verzinst 2%:
240 Raten à 505,88 €, Gesamtschuld: 121.412 €
 - Darlehen von 200.000 € für 20 Jahre, fix verzinst 2%:
240 Raten à 1.011,77 €, Gesamtschuld 242.824 €
 - Darlehen von 100.000 € für 30 Jahre, fix verzinst 2%:
360 Raten zu 369,62 €, Gesamtschuld 133.063,01 €
- 

Eigenkapital und Fremdfinanzierung (2)

- Im Optimalfall stammt *ein Drittel* der Gelder aus Eigenmitteln
- Das Verhältnis zwischen Kredit und Wert der Immobilie hat Einfluss auf die Bedingungen des Darlehens

www.zinsen-berechnen.de

LTV - Loan-to-value

Loan to Value (LTV)

◆ Definition

$$\text{Loan to Value} = \frac{\text{Kredit}}{\text{Verkehrswert der Immobilie}}$$

◆ Bewertung

Verhältnis	Bedeutung	Kreditkonditionen
< 0,5	Sehr geringe Verschuldung	✓ Sehr gute Bedingungen
0,5 – 0,8	Mittlere Verschuldung	⚖ Übliche Konditionen
> 0,8	Hohe Verschuldung	⚠ Schlechtere Bedingungen

Der Zinssatz

- Variabel (Parameter - meistens Euribor + Spread) – ändert sich im Laufe des Darlehens
- Fix (Parameter – meistens IRS + Spread) - gleichbleibend
- Gemischte Formen oder Wechsel-Formen
- ...



Beispiel einer Zinsklausel

Art. 2 - Wirtschaftliche Bedingungen

Das Darlehen wird zum jährlichen Nominalzinssatz von 1,200 (eins Komma zweihundert) Prozent gewährt und angenommen.

Dieser Zinssatz entspricht dem "EURIBOR 6 (sechs) MONATE 360 (dreihundertsechzig) TAGE DURCHSCHNITT VORMONAT" vor Abschluss dieses Vertrages, aufgerundet auf den nächsten 1/4 (ein Viertel) Punkt, plus 1,200 (eins Komma zweihundert) Prozentpunkte (Spread/Aufschlag). Der genannte Referenzzinssatz beträgt bei Vertragsabschluss -0,480 (minus null Komma vierhundertachtzig) Prozent.

Der jährliche Nominalzinssatz gilt als variabel und an den genannten "EURIBOR 6 (sechs) MONATE 360 (dreihundertsechzig) TAGE DURCHSCHNITT VORMONAT" geknüpft. Die Anpassung erfolgt SEMESTRAL. Für die Berechnung wird jeweils der "EURIBOR 6 (sechs) MONATE 360 (dreihundertsechzig) TAGE DURCHSCHNITT VORMONAT" herangezogen, und es wird wie oben gerundet. Die erste Anpassung erfolgt am 1. Januar 2020 (ersten Januar zweitausendzwanzig).

Der "EURIBOR 6 (sechs) MONATE 360 (dreihundertsechzig) TAGE DURCHSCHNITT VORMONAT" wird in der Fachpresse (im "Il Sole 24 Ore") veröffentlicht.



Angebote vergleichen: TAEG

- TAN (Nominalzinsatz) +
- Kommissionen +
- Spesen
- = TAEG – Tasso annuo effettivo globale = Jahres-Effektiv-Zinssatz



- 1,2% +
- 299 € Gebühr +
- Rateninkasso 1,50 €
- = TAEG von 1,261%
- --> je niedriger,
desto günstiger!

Versicherung?



Weitere Kosten

- Steuer (2 % des geliehenen Kapitals / 0,25 % beim Kauf einer Erstwohnung)
 - Bearbeitungsgebühren (ca. 0,20 % bis 1 % des Darlehens)
 - Gutachterkosten (die für die Bewertung der zu beleihenden Immobilie anfallen können ca. 200/300 Euro)
 - Notarkosten (für den Darlehensvertrag und die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch)
 - Kosten für die Versicherung(en) (Feuer und Diebstahl/CPI-Policen für andere Risiken)
 - Jährliche Bearbeitungsgebühr
 - Kosten für den Einzug der Raten (1 Euro oder mehr?)
 - Kosten für das verbundene Girokonto (falls erforderlich)
- 

Versicherungen

- Obligatorisch oder fakultativ
- Obligatorisch: Feuer (bei Einverständnis der Bank kann eine bestehende Police vinkuliert werden)
- Fakultativ: Leben, Unfall, Krankheit, Arbeitslosigkeit ...
- Wenn Vergabe des Darlehens von einer Versicherung abhängig ist:
Bank ist verpflichtet, auch eine vom Kunden selbst gewählte Police zu akzeptieren, ohne die Bedingungen des Kredits zu ändern
(Konkurrenz-Gesetz 124/2017)



Welche Rate / Laufzeit ist leistbar?

- Ehrlich mit sich selbst sein in Bezug auf Ausgaben und Einnahmen
- Schnellcheck: Vertretbarkeitsrechner der VZS
- Längere Analyse: Haushaltsbuch der VZS
- Wohnen kostet im Optimalfall $\frac{1}{3}$ des Einkommens



<https://www.consumer.bz.it/de/finanz-rechner>

	Euro/Monat	Euro/Jahr
Gesamteinkommen netto	3.791,67	45.500,00
Summe fixe Ausgaben	1.556,67	18.680,00
Summe variable Ausgaben	586,67	7.040,00
Überschuss	1.648,33	19.780,00

<https://www.haushalten.verbraucherzentrale.it>

€ Haushaltsbuch

15.10.2025

?

🖨

BEWEGUNGEN

UMBUCHUNGEN

PLANUNG BEWEGUNGEN

PLANUNG UMBUCHUNGEN

AUSWERTUNGEN

PROGNOSE

EINSTELLUNGEN

WAS IST NEU?

< 10.2025 >

Übersichten

Effektive Bewegungen

01.10.2025 - 31.10.2025

Anfangsstand	8.218,00
davon Rücklagen	0,00
Summe Einnahmen	2.200,00
Summe Ausgaben	- 1.015,00
Summe Rücklagen	0,00
Endstand	9.403,00
davon Rücklagen	0,00

Neue Bewegung

Datum	Kategorie	Person	Konto	Bemerkung	Betrag in €
15-10-2025	Lohn netto	Hans	Bankkonto	Gehalt	1.200,00
15-10-2025	Lohn netto	Rosi	Bankkonto	-	1.000,00
15-10-2025	Strom	Gemeinsam	Bankkonto	-	- 70,00
15-10-2025	Müll	Gemeinsam	Bankkonto	-	- 45,00
15-10-2025	Wohnbaudarlehen	Gemeinsam	Bankkonto	-	- 900,00

Vorzeitige Tilgung

- Teilweise oder vollständig
- Immer möglich bei Wohnbaudarlehen
- Bei Teil-Tilgung: eher Rate ändern als Laufzeit ändern



Drei Wege, um das alte Darlehen „loszuwerden“

- *Neuverhandlung mit der Bank*
geändert werden können: Zinssatz, Spread, Dauer
Privaturkunde, die Bank darf keine Spesen verlangen, keine Kosten fallen an
- *Surrogation der Hypothek*
geändert werden können: Zinssatz, Spread, Dauer aber nicht die Restschuld
Darlehen wird mit notariellem Akt zu neuer Bank übersiedelt
Keine Pönale, keine Kosten
- *Tilgung und Neuaufnahme*
alles kann geändert werden
bringt alle(!) Kosten und Spesen eines neuen Darlehens mit sich



Was war bis heute günstiger?

Darlehen über 250.000 € für 20 Jahre aufgenommen im Jänner 2017

a) variabler Zinssatz Euribor 6M + 1,2% Spread (Anpassung alle 6 Monate)

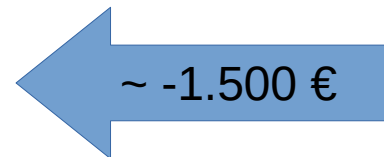
b) Fix-Zinssatz von 2%



Was war bis heute günstiger?

Darlehen über 250.000 € für 20 Jahre aufgenommen im Jänner 2017

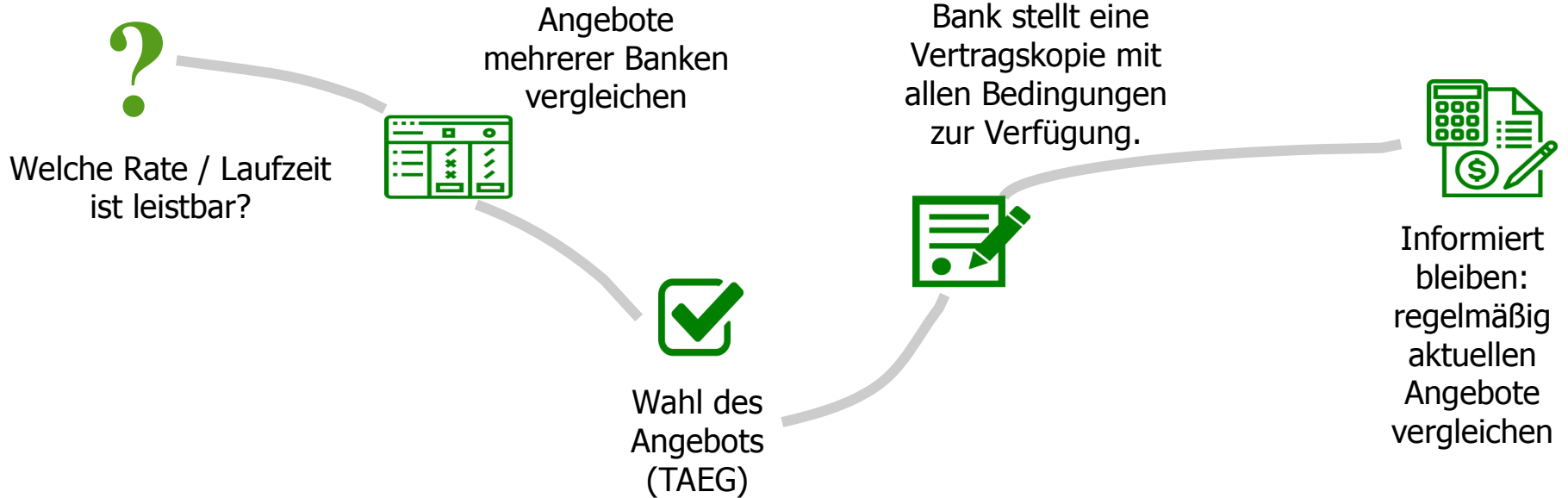
a) Ø Rate 1.245,53 €, bis heute bezahlt: 134.640,72 €,
aktuelle Restschuld 151.167,31€



b) Rate 1.264,71 €, bis heute bezahlt: 136.588,50 €,
aktuelle Restschuld 150.755,59 €



Die Wahl des Darlehens



Steuervergünstigungen

Auf die Zinsen des Darlehens für Kauf/Bau einer Erstwohnung besteht das Anrecht auf einen Steuerabzug von 19% der bezahlten Zinsen bis zu maximal 4.000 € / Jahr.



PIES – Standardisiertes Infoblatt

Hauptmerkmale des Darlehens: Angaben zur Kreditsumme, Laufzeit, Art des Kredits und zum insgesamt zurückzuzahlenden Betrag.

Zinssatz und andere Kosten: Angabe des effektiven Jahreszinses (TAEG) und aller mit dem Kredit verbundenen Kosten (z. B. Bearbeitungsgebühren, Schätzungskosten, Steuern, Versicherungen, Rateneinzug).

Anzahl der Zahlungen und Zahlungsfrequenz: Wie viele Raten zu zahlen sind und in welchen Abständen (monatlich, vierteljährlich usw.).

Höhe der einzelnen Rate: Angabe der Ratenhöhe und der Mechanismen, die zu einer Änderung des Zinssatzes führen können.

Tilgungsplan: Beispielhafte Darstellung des Rückzahlungsplans.

Zusätzliche Verpflichtungen: Hinweis auf eventuelle Bedingungen oder Auflagen, die erfüllt sein müssen, um die Konditionen des Angebots beizubehalten.

Flexible Optionen: Hinweise auf Rechte des Kunden, z. B. die Möglichkeit, die Laufzeit des Kredits zu ändern oder Zahlungen vorübergehend auszusetzen.

Weitere Rechte des Kreditnehmers: Zum Beispiel der „Bedenkzeitraum“ – um über den Vertragsabschluss nachzudenken - mindest Zeit 7 Tage

Beschwerden: Informationen darüber, wie man die Beschwerdestelle (Ufficio Reclami) der Bank kontaktieren kann, falls der Kunde unzufrieden ist.

Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen: Hinweise auf die Folgen für den Schuldner, wenn er Schwierigkeiten hat, die Vertragsbedingungen einzuhalten.



Fragen?
Vielen Dank!

