



**WOHNTRAUMKREDIT
MIT FLÜGELN.**

Ihre persönlichen Informationen zum Thema

BAUEN UND WOHNEN

Immer mehr Tirolerinnen und Tiroler möchten ihre Zukunft in den eigenen vier Wänden verbringen. Damit dies nicht nur ein Traum bleibt, sondern zur Realität wird, stehen Ihnen kompetente Betreuer in allen Filialen zur Seite. Gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir die ideale Lösung zur Verwirklichung Ihres Wohn(t)raumes. Mit dieser Broschüre zeigen wir Ihnen Ihre Möglichkeiten und geben Ihnen Tipps, worauf Sie achten sollten.

Inhalt	
Bauen & Wohnen:.....	3
Versicherungsvermittlung:.....	3
Immobilienvermittlung:.....	3
Wohn(t)raum-Check.....	4
Kostenplanung	4
Haushaltsrechnung:.....	5
Aufstellung der vorhandenen Eigenmittel	5
Aufstellung der bestehenden Kredite/Leasing.....	5
Finanzierungen der Volksbank Kufstein	6
Baukonto	6
Variabler Kredit	6
Kredit mit Zinsobergrenze*	6
Kredit mit Wohnbauförderung	6
Bauspardarlehen	6
Finanzierungsbeispiel:.....	6
Zinscaps.....	7
Förderungen & Checklisten	8
Förderung für die Errichtung/Neuerwerb einer Immobilie:.....	8
Förderung für Errichtung/Neuerwerb in verdichteter Bauweise:.....	8
Erwerb einer gebrauchten Immobilie:.....	8
Sanierung:.....	8
Sonstige Förderungen:.....	8
Checklisten	8
Behördenwege für den Kauf eines Objektes:	8
Welche Unterlagen brauchen Sie	9
Nebengebühren.....	9
Versicherungen	10
Betreuung in allen Versicherungsangelegenheiten	10
Abwicklung von Schadenfällen:	10
Immobilienvermittlung	11
Sie erhalten von uns:.....	11
Ihre Vorteile auf einen Blick:	11
Weiters bieten wir bei einer positiven Kaufentscheidung:	11

IHRE ANSPRECHPARTNER in der Volksbank Kufstein



Klaus Schmidt
Filiale Ebbs
Tel. 05373-42544-6011



Roland Jaworek
Filiale Ellmau
Tel. 05358-2695-5411



Christian Wurzer
Filiale Kirchbichl
Tel. 05332-87422-5314



Helmut Gründler
Filiale Kössen
Tel. 05375-6455-5115



Markus Belsö
Filiale Scheffau
Tel. 05358-8521-5711



Simone Steiner
Filiale Söll
Tel. 05333-5385-5212



Markus Vinciguerra
Filiale Kufstein-Endach
Tel. 05372-63676-5911



Günther Gruber
Filiale Kufstein-Sparchen
Tel. 05372-64320-5510



Sanela Meskic
Filiale Kufstein-Stadt
Tel. 05372-6922-5016



Rudolf Feilhofer
Filiale Walchsee
Tel. 05374-5681-5610



Christian Schroll
Produktmanager Bauen & Wohnen
Tel. 05372-6922-1251



Robert Bellinger
Assistenz Produktmanager
Tel. 05372-6922-1252

Versicherung:



Heinz Hauser
Geschäftsführer
Tel. 05372-66895-7011



Marcus Schlögl
Geschäftsführer
Tel. 05372-66895-7010

Immobilien:



Mag. (FH) Maria Hochstaffl
Geschäftsführerin
Tel. 05372-61494-7110



Silvia Bischofer
Assistenz Immobilien
Tel. 05372-61494-7112



Manuel Wimmer
Immobilien Bayern
Tel. +49-8074-8089953

Bevor die geeignete Finanzierung gefunden werden kann, müssen Sie sich Gedanken machen, wie Ihre Wunsch-Immobilie aussehen soll. Legen Sie Wert auf viel Wohnfläche und einen eigenen Garten, wollen Sie in zentraler Lage wohnen, haben Sie bereits eine Immobilie und möchten diese ausbauen und auf den neuesten Stand bringen?

Bauen ? Kaufen ? Sanieren ?

Die ersten Schritte:

1. Kostenplanung
2. Erstellung einer Haushaltsrechnung
3. Aufstellung der vorhandenen Eigenmittel

Kostenplanung

Die Gesamtkosten können laut Wohnbauförderungsrichtlinie folgendermaßen berechnet werden:
 Nutzfläche der Immobilie x angemessener Gesamtbaukostensatz für Eigenheime (ca. EUR 1.835,00/m² + 20 % USt.)

Baukostenschätzung

Bezeichnung	Geplante Kosten
Baumeister	
Dach	
Spengler	
Zwischenwände	
Elektriker	
Installateur	
Fenster	
Innenputz + Decken	
Estrich	
Fassade	
Bodenbelege, Fliesen	
Malerarbeiten	
Türen, Geländer	
WC, Bäder + Sanitärbereich	
Außenarbeiten	
Einrichtung	
Reserve	

Gesamtkosten

Kosten für Hauskauf/Wohnungskauf

Bezeichnung	Geplante Kosten
Kaufpreis des Hauses/der Wohnung	
Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises)	
Eintragungsgebühr Grundbuch (1,1 %)	
Vermittlungsprovision Makler (3,6 %)	
Kaufvertragserrichtung durch Notar (1,5 % - 3,5 %)	

Gesamtkosten

Um herauszufinden, wie hoch die Rückzahlung sein kann, erstellen Sie eine Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben.

Bezeichnung	EUR
Einnahmen	
Lohn, Gehalt	
Miet- und Pächterträge	
Sonstige Einkünfte (Alimente, Familienbeihilfe)	
Summe Einnahmen	
Ausgaben	
Wohnungsausgaben	
Miete, Betriebskosten	
Gas/Strom/Heizung	
Sonstiges	
Lebenshaltungskosten	
Haushaltskosten (Richtwert EUR 315,00 pro Person)	
Telefon/Handy/Internet	
Freizeit/Hobby/Sport	
Haustiere	
Sonstiges	
KFZ	
KFZ-Steuer	
Treibstoff/Reparaturen/Reifen	
Sonstiges	
Versicherungen	
Eigenheim-/Haushaltsversicherung	
Kranken-/Unfallversicherung	
Lebensversicherung/Pensionsvorsorge	
Vorsorge/Sparen	
Bausparvertrag	
Sparbuch	
Fonds	
Sonstiges	
Kredit/Leasing bestehend	
Unterhaltszahlungen	
Summe Ausgaben	
Monatlicher Überschuss	

Aufstellung der vorhandenen Eigenmittel

Kontoguthaben	
Sparbücher	
Bausparverträge	
Versicherungen	
Vorhandener Baugrund	
Sonstiges	

Aufstellung der bestehenden Kredite/Leasing

Kredit/Leasing bei	Kredithöhe	Laufzeit bis	Rate derzeit

Baukonto

In der Bauphase benötigen Sie schnell und unkompliziert Geld um die anfallenden Rechnungen zu zahlen und gewährte Skonti ausnutzen zu können. Mit dem Baukonto der Volksbank Kufstein ist dies möglich. Nach der Fertigstellung des Baues wird der benötigte Betrag in einen Kredit umgewandelt. Zinsen zahlen Sie dabei nur vom tatsächlich benötigten Betrag!

Variabler Kredit

Mit einem variabel verzinsten Kredit der Volksbank Kufstein können Sie niedrige Zinsen voll ausschöpfen und durch die automatische Anpassung an den Geldmarkt haben Sie immer die aktuellsten Konditionen. Die Vertragslaufzeit wird individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt. Die Besicherung erfolgt hypothekarisch.

Kredit mit Zinsobergrenze*

Sie möchten das niedrige Zinsniveau ausnutzen und sich vor steigenden Zinsen schützen? Die Volksbank Kufstein bietet Ihnen beides in einem Produkt. Damit nutzen Sie die niedrigen Zinsen und wir garantieren Ihnen für 10 Jahre einen Zinssatz von maximal 5,50 %. Kreditlaufzeiten sind von 10 – 30 Jahre möglich.

*Berechnung siehe unten angeführtes Finanzierungsbeispiel

Kredit mit Wohnbauförderung

Mit dem Volksbank Kufstein Kredit mit Wohnbauförderung profitieren Sie gleich dreifach. Erstens von den derzeit niedrigen Zinsen, zweitens durch das günstige geförderte Wohnbaudarlehen und drittens durch die Zinsabsicherung laut Richtlinien der Wohnbauförderung.

Bauspardarlehen

Mit der Allgemeinen Bausparkasse (ABV) hat die Volksbank Kufstein einen starken, verlässlichen Partner für Ansparungen und Darlehen. Mit attraktiven Zinsen und einer Zinsabsicherung nach oben sind Sie mit einem Bauspardarlehen immer auf der sicheren Seite.

Finanzierungsbeispiel:

Errichtung eines Hauses

Kaufpreis Grundstück	EUR	60.000,00
Errichtungskosten lt. WBF (120 m ² Wohnfläche)	EUR	220.200,00
Gesamtkosten	EUR	280.200,00
Eigenmittel	EUR	45.000,00
Wohnbauförderung für 4 Personen	EUR	32.000,00
Finanzierungsbetrag	EUR	203.200,00

Laufzeit	30 Jahre
Gesamtkreditbetrag	€ 209.927,88
Auszahlungsbetrag	€ 203.200,00
Absicherungskosten	1,500%
Eintragungsgebühr	1,440%
Grundbuchshonorar	€ 500,00
Grundbuchseingabegebühr	€ 56,00
Abschlussspesen p.m.	€ 5,00
Rate bei Zinsuntergrenze	€ 879,67
Zinssatz	2,875%
Effektivzinssatz	3,300%
Gesamtbelastung	€ 316.681,20
Rate bei Zinsobergrenze	€ 1.203,61
Zinsobergrenze 10 Jahre	5,500%
Effektivzinssatz	6,000%
Gesamtbelastung	€ 433.299,60

Bindung an den 3-Monats-EURIBOR + 1,50% Aufschlag
 Laufzeit 30 Jahre, garantierte Zinsobergrenze 10 Jahre
 Stand Jänner 2012





Der **Volksbank Zinscap** ist ein einfaches, aber höchst effizientes Produkt zur Absicherung Ihrer Finanzierung.

Ihr Kundenberater informiert Sie gerne über alle Einzelheiten.

ZINSCAP – SICHERN SIE SICH GEGEN STEIGENDE ZINSEN AB

VOLKSBANK ZINSCAP

Die Zinsentwicklung in den Jahren 2004 – 2008 hat gezeigt, wie rasch und deutlich Zinsen steigen können. Einer derartigen Entwicklung muss man nicht tatenlos gegenüberstehen, der Volksbank Zinscap ist dafür die ideale Absicherung.

WAS VERSTEHT MAN UNTER EINEM ZINSCAP?

Mit einem Zinscap können Sie einen variabel verzinsten Kredit gegen ein steigendes Zinsniveau absichern. Sie bestimmen, wie hoch Ihre Zinsen in der Zukunft maximal sein sollen. Steigt das Zinsniveau während der Laufzeit, „greift“ der Zinscap und bezahlt die Differenz. Anders als bei einem Fixzinskredit profitieren Sie aber auch weiterhin von fallenden Zinsen.

VORTEILE DES ZINSCAP

- Garantierte Zinsobergrenze für gewählte Laufzeit
- Sie schließen böse Überraschungen aus – denn Sie haben sich rechtzeitig abgesichert
- An gleich bleibenden oder fallenden Zinsen teilhaben

NACHTEILE DES ZINSCAP

- Aufwand der bezahlten Abschlussprämie

WANN IST EIN ZINSCAP IDEAL?

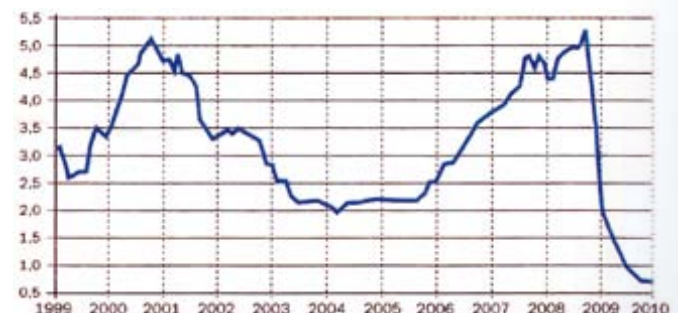
Ein Zinscap ist für alle mittels Kredit finanzierte Investitionen ideal, deren Rentabilität durch stark steigende Zinsen gefährdet wäre. Somit ist ein Abschluss bei nahezu allen größeren Finanzierungen unverzichtbar.

DIE PRODUKTMERKMALE IM ÜBERBLICK

- Individuelle Laufzeiten
- Bereits ab EUR 50.000,- oder Gegenwert möglich
- EUR oder CHF
- Sondertilgung beim Kredit jederzeit möglich



Der 3-Monats-EURIBOR der letzten 10 Jahre



Die vorliegende Marketingmitteilung dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf von Finanzinstrumenten. Das Informationsblatt ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in diesem Informationsblatt beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotserstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Die Volksbank Kufstein eG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen. Druckfehler vorbehalten.

Förderungen

Das Land Tirol vergibt unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen begünstigte Wohnbaudarlehen mit einer Laufzeit von bis zu 35 Jahren. Gefördert werden die Errichtung eines Hauses oder Reihenhauses, der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung und die Sanierung oder Erweiterung einer Immobilie. Sie können dabei wählen zwischen einem begünstigten Darlehen oder einem Einmalzuschuss, den Sie nicht zurückzahlen müssen.

Förderung für die Errichtung/Neuerwerb einer Immobilie:

Bis zu einer Wohnnutzfläche von 150 m² können Sie eine Förderung beantragen. Die Höhe der Förderung hängt davon ab, wie viele Personen in Ihrem Haushalt wohnen und kann bis zu EUR 34.000,00 betragen.

Förderung für Errichtung/Neuerwerb in verdichteter Bauweise:

Da Baugrund in Tirol nur sehr begrenzt vorhanden ist, wird vom Land Tirol eine höhere Förderung vergeben, wenn Sie den Grundverbrauch für Ihr Heim reduzieren. Je weniger Grundfläche Sie verbrauchen, desto höher wird Ihre Förderung. Auch hier ist die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen wichtig. Die Förderung kann bis zu EUR 90.200,00 betragen.

Erwerb einer gebrauchten Immobilie:

Sie haben Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung gefunden und möchten diese von dem Vorbesitzer kaufen? Auch hier vergibt das Land Tirol ein begünstigtes Darlehen in Höhe von bis zu EUR 23.000,00.

Sanierung:

Ihre Heizkosten sind Ihnen zu hoch? Eine Sanierung der eigenen 4 Wände kann Ihnen dabei helfen Kosten zu sparen. Isolieren oder Fenster austauschen sind dabei nur zwei Möglichkeiten, die vom Land Tirol gefördert werden. Für zahlreiche Maßnahmen bekommen Sie eine Förderung als Darlehen oder als Einmalzahlung auf Ihr Konto. Bis zu 35 % der Rückzahlungskosten eines Darlehens oder bis zu 25 % von den Kosten als Einmalzahlung werden vom Land übernommen. Für umfassende Sanierungen gibt es zusätzlich noch einen Ökobonus zwischen EUR 2.000,00 und EUR 10.000,00.

Sonstige Förderungen:

Laufend gibt es Zusatzförderungen vom Land, Bund oder den einzelnen Gemeinden. Einen Überblick kann Ihnen Ihr Betreuer der Volksbank Kufstein geben. Lassen Sie keinen Cent liegen und nutzen Sie die Ihnen zustehenden Förderungen.

Checklisten

Was müssen Sie tun um sich den Traum Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses zu erfüllen? Wir geben Ihnen einen Überblick, damit Sie Behördenwege einfach meistern und Sie die erforderlichen Unterlagen schnell griffbereit haben.

Behördenwege für den Kauf eines Objektes:

Gemeindeamt

- Einsichtnahme in die Pläne (Zustimmung des Eigentümers erforderlich)
- Einsichtnahme in die Flächenwidmungspläne
- Bodenbeschaffenheit (Grundwasserspiegel,...)
- Aufschließung des Grundstücks (Gas, Wasser, Kanal, Strom,...)
- Bauvorschriften (Baulinie, Baumaterial)
- Richtlinien bezüglich Landschaftsschutz und Ökologie
- Bewilligung des Bauvorhabens (Baufirma/Architekt)
- Anzeige des Baubeginns (Baufirma/Architekt)

Finanzamt (Rechtsanwalt/Notar)

- Verschreibung und Bezahlung der Grunderwerbssteuer
- Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung
- Gebührenanzeige und Abgabenerklärung

Bezirksgericht

- Einsichtnahme im Grundbuch (eingetragene Pfandrechte, Wegerechte,...)
- Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes
- Bezahlung der Gebühren und Kosten an das Gericht

Sonstige Behördenwege

- Antrag auf Genehmigung bei der Grundverkehrskommission

Welche Unterlagen brauchen Sie...

Welche Unterlagen brauchen Sie.....

...bei einer Finanzierungsberatung?

Allgemeine Unterlagen

- Ausweis
- Einkommensnachweis (Lohn-/Gehaltszettel der letzten 3 Monate)
- Aufstellung der monatlichen Einnahmen und Ausgaben
- Eigenmittelnachweis (Bausparverträge, Sparbücher, Kontoguthaben, Versicherungen)
- Kontoauszüge (Konto, bestehende Kredite)

Zusätzliche Unterlagen für den Kauf eines Objektes

- Entwurf des Kaufvertrages
- Plan des Hauses/der Wohnung
- Grundbuchsauszug
- Energieausweis

Zusätzliche Unterlagen für den Hausbau

- Grundbuchsauszug
- Kostenvoranschläge
- Bauplan
- Baubewilligungsbescheid
- Energieausweis

Zusätzliche Unterlagen für die Sanierung

- Grundbuchsauszug
- Kostenvoranschläge
- Plan des Hauses/der Wohnung
- Baubehördliche Genehmigungen
- Energieausweis

Unterlagen für die Wohnbauförderung

- Jahreslohnzettel des letzten Jahres (bzw. der letzten 3 Jahre)
- Kauf- oder Schenkungsvertrag für das Grundstück
- Bewilligte Baupläne
- Baubescheid
- Energieausweis (Heizwärmebedarfsrechnung)
- Anträge für die Wohnbauförderung

Wir helfen Ihnen gerne bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

Nebengebühren

Beim Kauf eines Grundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses fallen zusätzlich Kosten an, die Sie unbedingt berücksichtigen sollten. Je nach Objekt können diese ca. 7 % bis 12 % des Kaufpreises betragen.

Kaufvertragserrichtung durch Rechtsanwalt oder Notar	1,5 % - 3,5 %
Grunderwerbssteuer (Finanzamt)	3,5 %
Eintragung des Eigentumsrechtes ins Grundbuch	1,1 %
Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch	EUR 56,00
Vermittlungsprovision (Immobilienmakler)	3,6 %
Eintragungsgebühr für Pfandrechte	1,44 %
Beglaubigungskosten Notar (je nach Kredithöhe)	EUR 75,00 - EUR 500,00



Wir wollen Ihnen mit maßgeschneiderten Leistungen zur Seite stehen und bieten Ihnen

die beste Versicherung zum besten Preis
unabhängige Beratung und Betreuung
fachliche Qualifikation und langjährige Erfahrung

Unsere Leistungen:

- Optimierung Ihrer bestehenden Versicherungen
- Polizzenanalyse/Risikoerfassung
- Risiko-Management
- Prioritätenermittlung

Betreuung in allen Versicherungsangelegenheiten

- Professioneller Versicherungsvergleich
- Veränderungen des Versicherungsmarktes sinnvoll nützen
- Polizzen verschiedener Gesellschaften - kein Problem
- Ein Versicherungsmarkt ohne Grenzen steht Ihnen offen

Abwicklung von Schadenfällen:

- Komplettes Schadenmanagement
- Schadenbeurteilung/Schadenmeldung
- Verhandlung mit Versicherern und Schadenvergütung
- Veranlassung von Schadenzahlungen
- Überwachung von Schadenzahlungen

Für eine Terminvereinbarung rufen Sie uns an unter Tel +43/5372-66895 oder schreiben Sie uns eine E-Mail: versicherung@volksbankkufstein.at.



Heinz Hauser
Geschäftsführer

Marcus Schlögl
Geschäftsführer

Karin Grindhammer

Andreas Luchner

Alexandra Schreder

GUTSCHEIN

Gutschein für einen kostenlosen Polizzen-Service

Wir analysieren und ordnen Ihre Versicherungs-Polizzen.

Überblick schaffen - Schutz optimieren - Geld sparen!

Häuslbauer aufgepasst!

Schon von der **kostenlosen Rohbauversicherung mit Bauherrenhaftpflicht** gehört?

Wir beraten Sie gerne!



Mag. (FH) Maria Hochstaffl
Geschäftsführerin

Silvia Bischofer

Manuel Wimmer



Immobilienvermittlung

Ob Sie eine Immobilie suchen oder verkaufen möchten, die Immobilienabteilung der Volksbank Kufstein verfügt über qualifizierte Mitarbeiter, die Ihnen gerne dabei behilflich sind.

Sie erhalten von uns:

- Fachmännische Beratung
- Wertermittlung durch Sachverständige
- Professionelle Vermarktung
- Sicherheit bei der Abwicklung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ermittlung des Verkehrswertes durch einen behördlich konzessionierten Immobilientreuhänder
- Ausführliche Fachberatung schon vor Verkaufsbeginn
- Professionelle Aufbereitung der Verkaufsunterlagen für Interessenten und Medien
- Auswertung unserer umfangreichen Datenbank mit ernsthaften, von uns geprüften Kaufinteressenten
- Umfangreiche Bewerbung Ihrer Immobilie in Printmedien, im Internet und auf Partner-Plattformen
- Aktive Mitarbeit aller Filialen der Volksbank Kufstein beim Immobilienverkauf und -ankauf.
- Aussiebung der Interessenten – Besichtigung Ihrer Immobilie nur mit ernsthaften Kaufinteressenten mit entsprechender Bonität und nach Terminvereinbarung mit Ihnen



Weiters bieten wir bei einer positiven Kaufentscheidung:

- eine Abklärung der optimalen Finanzierung
- die Errichtung und Unterzeichnung eines rechtsverbindlichen Kaufanbotes
- die Überwachung der kompletten Verkaufsabwicklung

Auch nach der Kaufabwicklung stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Informationen zu unseren Angeboten finden Sie auf www.volksbankkufstein.at/immobilien.

Für eine Terminvereinbarung rufen Sie uns an unter 05372-61494 oder schreiben Sie uns eine E-Mail: immobilien@volksbankkufstein.at.

Bauen ist schwer genug. Darum machen wir das Finanzieren einfach.

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage www.volksbankkufstein.at/bauen_und_wohnen oder schreiben Sie uns eine E-Mail: wohnbau@volksbankkufstein.at



Stand: Jänner 2012

Die Volksbank WOHNTRAUM-FINANZIERUNG:

- Umfassende Beratung
- Schnelle Abwicklung
- Gratis USB-Stick mit Förder-Infos und mehr

www.volksbank.at/wohnen 



**JETZT BERATEN LASSEN UND
SUPERADLER-KALENDER HOLEN!**

Volksbank. Mit V wie Flügel.