

## BERATUNGSPROTOKOLL

KreditnehmerIn: Dipl.-Ing. Alexandra Primetzhofer

**Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG**

Berater:in: Margit Scheiber

Dieses Beratungsgespräch ist für Sie kostenlos und basiert auf unserer Produktpalette sowie den Produkten der s Bausparkasse und den Förderprodukten des Landes.

**Der gemeinsam ermittelte Finanzierungsbedarf in Euro:**

Betrag: EUR 62.000,-

**Ihre persönlichen Präferenzen und Ziele:**

- ☐ Sie wollen das variable Zinsniveau nützen und erwarten niedrige oder sinkende Zinssätze

**Bitte beachten Sie:** Steigende Zinsen erhöhen die monatliche Ratenbelastung sowie die Gesamtkreditbelastung.

Beispiel 100.000.- Euro auf 30 Jahre

Nominalzinssatz 2 % ergibt eine monatliche Pauschalrate von 383,72 Euro

Nominalzinssatz 3 % ergibt eine monatliche Pauschalrate von 436,36 Euro

Nominalzinssatz 4 % ergibt eine monatliche Pauschalrate von 493,43 Euro

Nominalzinssatz 5 % ergibt eine monatliche Pauschalrate von 553,79 Euro

Nominalzinssatz 6 % ergibt eine monatliche Pauschalrate von 617,46 Euro

- ☒ Sie wollen, dass sich Ihr Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit (Fixzinsphase) nicht verändert.

**Bitte beachten Sie:** Sie profitieren während der Fixzinsphase nicht von eventuell sinkenden Zinssätzen. Nach Ablauf der Fixzinsphase gilt der vereinbarte variable Zinssatz. Dieser richtet sich nach dem dann aktuellen Zinsniveau. Das könnte eine höhere Belastung für Ihre Kreditrückzahlung bedeuten.

- ☐ Sie wollen das variable Zinsniveau nützen und sich gegen steigende Zinsen (bspw. mit einem Höchstzinssatz oder einem Zinscap-Optionsschein) absichern.

**Bitte beachten Sie:** Für eine separate Zinsabsicherung fallen zusätzliche Kosten an.

- ☐ Sie benötigen eine Zwischenfinanzierung.

**Bitte beachten Sie:** Diese dient zur Sicherstellung der Liquidität z. B. für die Wohnbauförderung, gebundene Eigenmittel etc.

- ☐ Sie möchten Ihre aktuellen Lebensumstände absichern – z. B. mit einer  
☐ Ablebensversicherung oder ☐ Unfallversicherung  
**Bitte beachten Sie:** Ob Sie eine Versicherung abschließen können, ist von der Prüfung durch die Versicherung vor dem Abschluss abhängig.

**Aufgrund Ihrer Bedürfnisse empfehlen wir Ihnen folgende Produkte zur Finanzierung Ihres Vorhabens:**

- ☒ **s Wohnkredit mit Hypothek**  
☒ Fixzinsphase ☐ variabler Zinssatz ☐ andere Zinsabsicherung  
 EUR: 62.000,-  
 Wohnkredit gefördert EUR: EUR:  
☒ Pauschalrate ☐ Kapitalrate
- ☐ **s Bauspardarlehen**  
☐ langfristiger Fixzinssatz ☐ kurzfristiger Fixzinssatz  
 EUR: EUR:  
☐ Standardrate ☐ Zinsenrate ☐ dynamische Rate
- ☐ **s Wohnkredit ohne Hypothek**  
☐ Fixzinsphase ☐ variabler Zinssatz ☐ andere Zinsabsicherung  
 EUR: EUR: EUR:  
☐ Pauschalrate ☐ Kapitalrate
- ☐ **Landespezifische Förderung(en)** vorbehaltlich Förderzusage  
 EUR:
- ☐ **Sonstige Finanzierung**  
 EUR:
- ☐ **s Wohnbaukonto** zur Zwischenfinanzierung  
 EUR:
- ☐ **Ablebensversicherung** ☐ **Unfallversicherung** ☐ **Sachversicherung**  
 EUR: EUR: EUR:

**Leistbarkeit der Finanzierung:**

Wir wollen sicherstellen, dass Sie sich die geplante Finanzierung leisten können. Deswegen sehen wir uns vor einer Entscheidung Ihr Einkommen, Ihre Ausgaben und die generellen wirtschaftlichen Verhältnisse im Detail an. Dazu benötigen wir vollständige und korrekte Angaben, die durch entsprechende Unterlagen belegt sein müssen. Bitte beachten Sie: Ohne diese notwendigen Angaben und Nachweise können wir Ihnen die gewünschte Finanzierung nicht zusagen.

Wir haben gemeinsam Ihre persönliche finanzielle Situation analysiert. Sie ist die Basis für die erstellte Haushaltsrechnung.

- Einkommensveränderungen während der Kreditlaufzeit absehbar: ☒ JA ☐ NEIN  
z. B. Karenz, Pensionsantritt etc.
- Sonstige Kundenangaben im Beratungsgespräch ☒ JA ☐ NEIN

Pensionsantritt während der Laufzeit – Leistbarkeit gegeben:  
Abfertigung kann tilgend in das Finanzierungskonzept einbezahlt werden und die monatliche Belastung verringert werden wenn benötigt.

Richtigstellung/Korrektur des Wohnkredites mit Förderung:  
aufgrund Rückmeldung der Förderstelle Land NÖ ist die Anpassung der bereits bestehenden Finanzierung (Wohnkredit gefördert/Abspaltung Nr. AT842011128428553206) erforderlich und zwar hinsichtlich der Höhe:  
Mindestkreditsumme muss EUR 62.000,- betragen.  
Von daher wird nun ein neuer Wohnkredit gefördert eröffnet und gleichzeitig damit der bestehende Wohnkredit gefördert komplett getilgt (€53.551,04), die Differenzsumme v. € 8.448,96 wird auf den anderen bestehenden Wohnkredit m. Hypothek tilgend eingebracht

EUR 62.000,- „geförderter“ Wohnkredit mit Hypothek:  
Sie beantragen dazu das u.a. Fördermodell, lt. Informationen vom Land NÖ liegt der besprochene Annuitätenzuschuss halbjährlich i.H. v. EUR 2.128,-  
- Achtung: EUR 608,- sind „geschenkter“ Zuschuss, EUR 1.520,- lediglich „geborgter“ Zuschuss)

Die Darlehen vom Land NÖ übernehmen Sie direkt.

**Wichtige Informationen zum Fördermodell haben Sie von uns erhalten:**

Die Wohnbauförderung (Direktdarlehen und Zuschussdarlehen) übernehmen Sie direkt vom Land NÖ.

Sie beantragen die halbjährliche Zuschussanforderung beim Land NÖ.

Lt. Kaufanbot von Genossenschaft:

- ist das Direktdarlehen Land NÖ derzeit mit EUR 34.354,79. aushaftend, und

- das Zuschussdarlehen Land NÖ derzeit mit EUR 16.209,81. **Achtung diese Darlehenssumme baut sich auf die Laufzeit der Zuschussanforderung (bis 05.2040) sukzessive auf!**

Die Tilgungspläne beider Darlehen liegen Ihnen vor. Und wurden ausführlich mit Ihnen besprochen.

**Die halbjährlichen Raten erhöhen sich kontinuierlich.** Sehen Sie dazu auch die Information am Kaufanbot/-vertrag.

Wohnbauförderungsdarlehen und rückzahlbarer Annuitätenzuschuss  
Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss sind mit 1 % jährlich verzinst. Das Wohnbauförderungsdarlehen und der Annuitätenzuschuss haben einen Rückzahlungszeitraum von ca. 34 Jahren. Die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens und des rückzahlbaren Zuschusses betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in vier Jahressprüngen um jeweils 1 % an und betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und werden im 26. Jahr 20 % ausmachen. Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung).

**Wir weisen darauf hin:**

- die Letztentscheidung der Zuschussübernahme liegt beim Land NÖ  
- es dürfen keine Sondertilgungen auf den „geförderten“ Wohnkredit erfolgen, da der Zuschuss vom Land sonst verloren geht!

**Die hj. Zuschüsse vom Land enden per 01.05.2040!:**

- der Zuschuss vom Land fällt ab dem 25. Jahr weg (gerechnet seit Förderbeginn!)  
- für die beiden Darlehensraten vom Land NÖ (Direktarlehen + Zuschussdarlehen) sowie die

Kreditraten beider Erste Bank Kredite, wie o.a., ist dann weiterhin die volle Rate zu zahlen.

- **die monatl. Mehrbelastung mit Ende des Zuschusses wurde ausführlich besprochen**

- **die zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Darlehenssummen beim Land NÖ sind Ihnen**

**bekannt**, ebenso die dann kurze Restlaufzeit dieser Wohnbauförderdarlehen vom Land NÖ.

**Wir empfehlen daher:**

- mit den künftig erhaltenen Zuschüsse sich bereits von Beginn an Reserven aufzubauen!

Energieausweis:

Aktueller Energieausweis vorhanden?

☐ JA ☒ NEIN

Wenn Nein Begründung:

es liegt ein EA aus dem Jahr 2011 vor.

**Hinweise:** Bitte verwenden Sie bei Liegenschaftstransaktionen unbedingt das anwaltliche/notarielle Treuhandbuch. Ein Verzicht kann für Sie mit einem Risiko verbunden sein.

Hypothekarisch besicherte Finanzierungen können in den Deckungsstock der Sparkassengruppe aufgenommen werden.

Sie haben eine Kopie dieses Protokolls und das Informationsblatt zu den Zinssatzvarianten erhalten.

Zeitpunkt der Beratung:

Datum: 22.08.23

Besprechung des Fördermodells

23.11.2023

Besprechung der Richtigstellung/Korrektur

Uhrzeit von: 11:00 bis: 12:00

Uhrzeit von: 10:30 bis 10:45

.....  
Ort, Datum

.....  
DI Alexandra Primetzhofer

Name des Beraters:

Margit Scheiber

Unterschrift Mitarbeiter: .....

