



# Ihr Wohntraum: **IHRE FINANZIERUNG.**

Nutzen Sie unsere individuelle Beratung  
sowie unser Förder-Know-how.

**MACHEN SIE  
UNS ZU IHRER  
HAUSBANK!**

**ZUKUNFTSSICHER  
DURCH SOLIDE PLANUNG!**





# IHR WOHNTRAUM

## UNSERE FINANZIERUNGSLÖSUNGEN

Beim Kaufen, Sanieren, Renovieren oder Bauen stehen Sie vor einer der wohl wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens.

Dabei tauchen zahlreiche Fragen auf, wie: Welche Finanzierungslösungen kommen für mich in Frage? Welche Förderungsmöglichkeiten gibt es? Mit welchen Ausgaben muss ich fix rechnen?

Ganz klar: Wohnraumbeschaffung erfordert ein klares Konzept und eine sichere Kalkulationsbasis, die individuell auf Ihre Situation abgestimmt ist. Unsere Wohnbauberater begleiten Sie durch alle Phasen Ihres spannenden Projekts und versorgen Sie mit allen wichtigen Informationen, damit Sie entscheiden können, welche Finanzierung zu Ihrer Lebenssituation passt.

Überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten von den Vorteilen eines Immobilienkaufs und vertrauen Sie auf die kompetente Beratung unserer Wohnbauexperten.

**Höchste Zeit, dass Ihr Wohntraum in Erfüllung geht!**

**Ihr Mag. Martin Holzer**  
Vorstand der Volksbank Tirol AG

---



**WIR SCHAFFEN ZUKUNFT  
FÜR GENERATIONEN!**

---

# WOHNTRÄUME WAHRGEMACHT

## VOLKSBANK TIROL - DIE WOHNBAU-BANK FÜR TIROL

Das Fundament beim Kaufen, Renovieren oder Bauen bildet zumeist ein Wohnkredit. Die Bausteine für diesen sind so individuell wie jedes Zuhause.

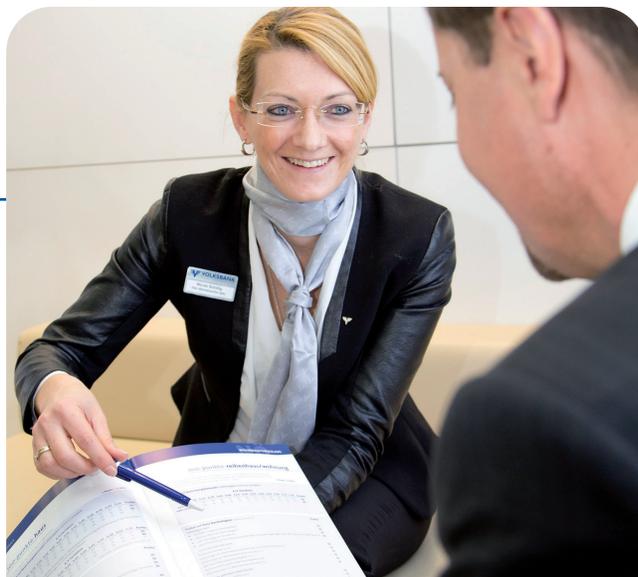
Der Traum vom Eigenheim scheint aber vielen oftmals unerreichbar, bis sie den richtigen Finanzpartner an ihrer Seite haben. Bevor man sich in Baupläne stürzt, Grundrisse studiert und Objekte besichtigt, sollte man sich zuallererst viel Zeit für alle Fragen rund um die Wohnraum-Finanzierung nehmen. Schließlich gleicht kein Wohnbaukredit dem anderen.

So individuell wie jedes Zuhause ist auch die Wohnfinanzierung. Darum ist es ratsam, sich zu Beginn mit den wichtigsten Begriffen vertraut zu machen, damit man gut vorbereitet ins Beratungsgespräch mit der Bank gehen kann. Als Wohnbau-Bank für Tirol haben wir für unsere Kunden die Bausteine für einen Wohnbaukredit in einer informativen Broschüre zusammengefasst. Dazu gibt es jede Menge nützlicher Checklisten. Der Wohnkredit-Ratgeber ist für alle, die ihren Traum vom Eigenheim bald verwirklichen wollen: keine Werbung, keine Floskeln; dafür jede Menge praktische Tipps für den Wohnkredit.

Die Volksbank-Wohnbauberater begleiten durch alle Phasen eines Wohnraumprojekts. Im Beratungsgespräch wird eine persönliche Finanzanalyse basierend auf Finanzierungsbedarf, Eigenmitteln, monatlich frei verfügbarem Haushaltseinkommen und maximal leistbarer monatlicher Rückzahlungsrate erstellt. Mit den Kunden gemeinsam werden dann Kreditangebote und Finanzierungspläne in mehreren Finanzierungsvarianten diskutiert. Wohnfinanzierungen bedürfen einer sorgsamten Planung, die sämtliche Aspekte wie z. B. Zinsänderungen oder steuerliche Komponenten berücksichtigen.

Einen echten Mehrwert bietet eine Wohnkreditberatung allerdings erst, wenn auch Förderungsmöglichkeiten oder Versicherungen in das Finanzierungskonzept miteinfließen. Mit dem Wissen um die aktuellen Landesförderungen schnüren unsere Wohnbauberater kostengünstige Finanzierungspakete für die eigenen vier Wände. Auf Wunsch werden auch Absicherungsmöglichkeiten im Falle von Einkommensausfällen oder Elementarschäden diskutiert.

Die Wohnbauberater der Volksbank Tirol helfen allen Kunden mit maßgeschneiderten Finanzierungsvarianten und höchstmöglichen Förderungen ihren Wohnraum zu verwirklichen.



---

# WERTSTEIGERND

## DURCH EIN SOLIDES FUNDAMENT

Die Nachfrage nach Wohnraum in guten Lagen ist seit Jahren steigend.

Die Experten rechnen mit weiteren Preissteigerungen, vor allem die Zunahme an Einzelhaushalten und der Zuzug in die Ballungszentren lassen die Nachfrage anwachsen. Ein günstiges Zinsumfeld bestärkt viele Menschen, den Traum einer eigenen Immobilie jetzt zu realisieren. Zusätzlich steigt seit geraumer Zeit das Interesse an leicht vermietbaren Wohnimmobilien, da andere Veranlagungen aktuell geringere Renditen erwarten lassen.

In allen Fällen ist es sinnvoll, sich von Experten begleiten zu lassen. Langfristige Finanzierungen bedürfen einer sorgsamten Planung, die sämtliche Aspekte wie zum Beispiel Zinsänderungen, steuerliche Komponenten, Versicherungen bzw. Förderungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Gemeinsam mit unseren Partnern bieten wir Lösungen in allen Bereichen rund um die Immobilie an. Wir helfen bei der Suche, finanzieren den Ankauf, verwalten bei Bedarf Ihr Eigentum und sichern es optimal für Sie ab.

Eine Immobilienfinanzierung ist zumeist eine langfristige Entscheidung. Wir sind ein Partner in allen finanziellen Angelegenheiten!





**WIR SCHAFFEN  
BERATUNG MIT  
MEHRWERT!**

# WISSENSWERTES ZU IHRER IMMOBILIENFINANZIERUNG

## Eigentum statt Miete

Sorgen Sie für Ihre Zukunft vor! Wer sich heute für eine Immobilie entscheidet, profitiert gleich in mehrfacher Hinsicht. Gegenüber der klassischen Miete weist das Eigenheim in der Regel nämlich deutlich geringere Neben- und Betriebskosten auf und das sichert auf lange Sicht gesehen einen konstant hohen Lebensstandard.

## Wie viel Miete zahlen Sie innerhalb von 35 Jahren?

Monatsmiete	Ihre Mietzahlung in ... Jahren bei 3% Mietsteigerung jährlich.					
	10 Jahre Euro	20 Jahre Euro	30 Jahre Euro	35 Jahre Euro	35 Jahre Euro	
100	13.757	32.244	57.090	72.554		
250	34.392	80.611	142.726	181.386		
300	41.270	96.733	171.271	217.663		
350	48.148	112.856	199.817	253.941		
400	55.027	128.978	228.362	290.218		
450	61.905	145.100	256.907	326.495		
500	68.783	161.222	285.452	362.772		
550	75.662	177.344	313.998	399.050		
600	82.540	193.467	342.543	435.327		
650	89.418	209.589	371.088	471.604		
700	96.297	225.711	399.633	507.881		
750	103.175	241.833	428.179	544.159		
800	110.053	257.956	456.724	580.436		
1.000	137.567	322.444	570.905	725.545		
<b>1.000</b>						<b>€ 725.545</b>

Das ist die „Kaltmiete“ brutto. Hinzu kommen die mindestens im gleichen Verhältnis ansteigenden Betriebskosten.

„Die Mietzahlung zur Rückführung von Wohnbaudarlehen oder Krediten zu verwenden, ist für viele Menschen ein großes Thema in der Lebensplanung. Die Miete wird ein Leben lang bezahlt, Kredite sind irgendwann einmal getilgt.“

Stefan Posch, Bereichsdirektor Vertrieb der Volksbank Tirol

## „Der Wohnkredit-Ratgeber der Volksbank ist eine Pflichtlektüre für alle, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen.“

Mag. Martin Holzer, Vorstand der Volksbank Tirol

### Die Vorteile des Immobilienkaufs im Überblick

- Als Eigentümer haben Sie mehr Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit über das Objekt.
- Das Eigenheim stellt auch langfristig eine stabile Wertanlage dar.
- Sie sind keinen Mietpreisschwankungen mehr unterworfen.
- Sie profitieren beim Kauf von diversen Landes- und Umweltförderungen (abhängig von Faktoren wie Bauweise, Bundesland, etc.).
- Ihre Investitionen sind krisensicher angelegt.

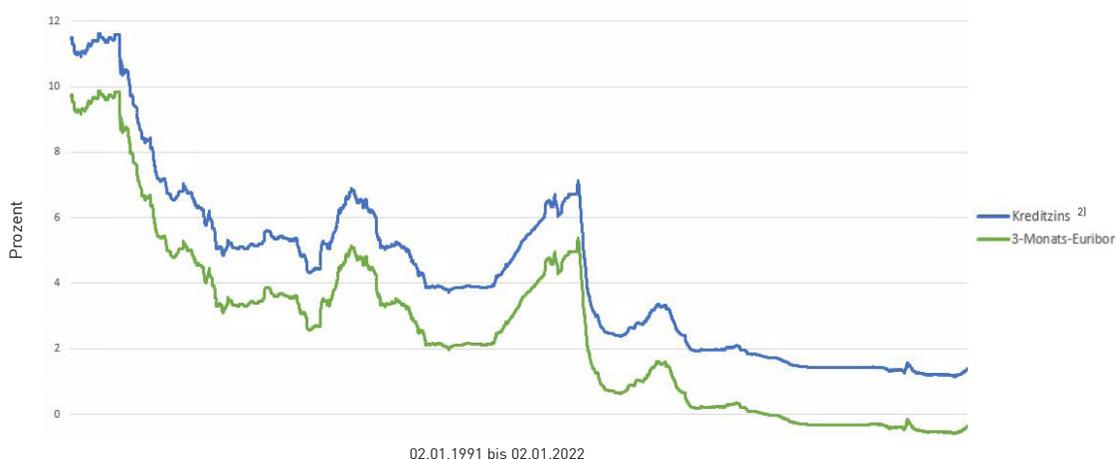
### Warum sich der Immobilienkauf lohnt

Wer in Zeiten niedriger Zinsen eine hohe Rendite erzielen möchte, muss über den Sparbuch-Tellerrand und das Bauspardarlehen hinausschauen. Naheliegend sind Aktien und Fonds, aber auch abseits dieser klassischen Investitionsmöglichkeiten versteckt sich großes Potenzial. Immobilien gelten – vor allem in der aktuellen Situation – als sichere und vielversprechende Anlageform. Der Zinssatz für Wohnbaukredite liegt derzeit nämlich deutlich unter dem Niveau der letzten drei Jahrzehnte und der Immobilienmarkt entwickelt sich weitestgehend unabhängig von den Kursen des Kapitalmarkts. Zudem lässt sich Eigentum zu guten Preisen vermieten. Der Effekt ist ein langfristiges Zusatzeinkommen, das dabei helfen kann, den persönlichen Wohlstand zu sichern oder auszubauen.

### Gibt es Risiken?

Auch wenn der Immobilienkauf als sehr sichere Investition und eine bestens geeignete Vorsorgemöglichkeit gilt, gibt es Punkte, die vor dem Kauf bedacht werden sollten. Einerseits ist das Investitionskapital für einen längeren Zeitraum gebunden. Wer vorzeitig veräußern muss, muss unter Umständen mit einem Verlust rechnen. Andererseits kann es passieren, dass die Mieteinkünfte nicht in der geplanten Höhe eingenommen werden können und das Objekt so zu einem Risikogeschäft wird.

### Zinsentwicklung<sup>1)</sup> seit 1991 mit 3-Monats-Euribor-Bindung



1) Die Zinsentwicklung der Vergangenheit lässt keinen Rückschluss auf den zukünftigen Zinsverlauf zu.

2) 3-Monats-Euribor zzgl. 1,75 %-Punkte

---

# WICHTIGE ASPEKTE

## BEI DER WAHL IHRER IMMOBILIE

### Lage

Sei es die Höhe des Mietzinses oder das Potenzial der Standortentwicklung – kaum ein Faktor wirkt sich stärker auf den Wert einer Immobilie aus als die Lage. Studien zufolge wünschen sich Anleger vor allem Objekte in Grünlage, gepaart mit einer guten Infrastruktur. Vor dem Kauf lohnt sich also ein Blick auf die nähere Umgebung. Schulen, Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel – ohne diese Einrichtungen verliert das Objekt schnell an Attraktivität.

### Zustand

Kaum weniger relevant als die Lage ist der Zustand des Gebäudes. Eine Überprüfung des Alters, des Baumaterials und der Ausstattung ist unumgänglich. Wenn das Objekt als Alterswohnsitz geplant ist, sollte auch darauf geachtet werden, ob die Immobilie auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten werden kann, denn Barrierefreiheit wird in Anbetracht der demografischen Entwicklung immer bedeutender. Setzen Sie diese Faktoren in Relation mit dem angepriesenen Kaufpreis.

### Energie und Verbrauch

In Anbetracht stark schwankender Energiepreise ist der Energiebedarf eines Hauses oder einer Wohnung ein durchaus entscheidender Kauffaktor. Eine genaue Überprüfung des Energieverbrauchs erspart daher ein böses Erwachen nach den Wintermonaten. Wenn das Objekt vermietet werden soll, ist der Eigentümer zudem verpflichtet einen Energieausweis für den künftigen Mieter vorzulegen.

### Rendite

Wer die Immobilie rein als Anlageobjekt sieht und bereits im Vorfeld weiß, dass er diese wieder veräußern möchte, kann und sollte sich die Rendite seiner Wunschimmobilie berechnen. Als Grundsatz gilt: Je teurer die Immobilie in Relation zur Nettomiete ist, desto geringer ist der Gewinn. Berechnet wird der Nettogewinn wie folgt: Multiplizieren Sie die Jahresnettokaltmiete mit dem Faktor 100 und teilen Sie das Ergebnis durch den Nettokaufpreis (Rendite = Jahreskaltmiete x 100 : Kaufpreis (Netto)).

---



**MIT UNSERER FINANZIERUNG  
ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE!**



# BENÖTIGTE UNTERLAGEN

## FÜR DIE FINANZIERUNGSBERATUNG

- Ausweiskopie (Reisepass)
  - Einkommensnachweis der letzten drei Monate bei unselbstständiger Erwerbstätigkeit oder die letzten drei ESt-Bescheide bei selbständiger Erwerbstätigkeit
  - ausgefüllte und unterschriebene Haushaltsrechnung/Selbstauskunft
  - geplante Eigenmittel, die verwendet werden (inkl. Nachweis)
  - Gesamtinvestitionskosten
  - gewünschter Finanzierungsbetrag
  - Kaufvertrag(sentwurf) (sofern vorhanden)
  - eventuell Exposé der Immobilie vom Immobilienmakler
  - Grundbuchsauszug (sofern vorhanden)
  - zusätzlich bei Kauf eines **Einfamilienhauses**:
    - Baubewilligung
    - bewilligter Einreichplan
  - zusätzlich bei Kauf einer **Eigentumswohnung**:
    - Wohnungsplan
    - Nutzwertgutachten
    - Betriebskostenabrechnung oder -vorschau der Hausverwaltung
  - zusätzlich bei Kauf eines **Zinshauses**:
    - Mietzinsliste
    - Mietverträge
    - Wohnungspläne
    - Nutzwertgutachten
    - Betriebskostenabrechnung oder -vorschau der Hausverwaltung
-

# CHECKLISTE HAUSHALTSBUDGET-RECHNER

---

Welche monatliche Rückzahlungsrate können Sie sich leisten?  
Verschaffen Sie sich hier einen Überblick.

## Monatliche Einnahmen

Lohn, Gehalt, selbstständiges Einkommen (netto) EUR \_\_\_\_\_  
Einkommen aus Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung  
(Liegenschaften, Sparbücher, Wertpapiere) EUR \_\_\_\_\_  
Sonstiges Einkommen EUR \_\_\_\_\_  
(Kinderbeihilfe, Alimente, regelmäßige Trinkgelder und Zuwendungen, Sonstiges)

**Summe**

**EUR** \_\_\_\_\_

## Monatliche Ausgaben

Wohnungsausgaben für \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Miete EUR \_\_\_\_\_  
Betriebskosten (Richtwert: € 2,00 - € 2,50 pro m<sup>2</sup>) EUR \_\_\_\_\_  
Abgaben (Grundbesitzabgaben, Wasser, Müll) EUR \_\_\_\_\_  
Heizung, Strom EUR \_\_\_\_\_  
GIS, Telefon, Internet, Sonstiges EUR \_\_\_\_\_

## Lebenserhaltungskosten

a) Haushaltskosten, Ernährung (Richtwert: 1 Erwachsener € 450,00 p.m.,  
jeder weitere Erwachsene + € 225,00 p.m., je Kind + € 200,00 p.m.) EUR \_\_\_\_\_  
b) Kleidung, Freizeit, Hobby, Taschengeld, Haustiere, Zigaretten, Schule EUR \_\_\_\_\_  
c) Urlaub, Geschenke, Sonstiges EUR \_\_\_\_\_

## Verkehrsmittel (mind. € 250,00 pro PKW)

a) KFZ (Versicherung, Steuer, Treibstoff, Instandhaltung) EUR \_\_\_\_\_  
b) öffentliche Verkehrsmittel EUR \_\_\_\_\_

## Versicherungen

Haushalt, Leben, Unfall, Kranken, Rechtsschutz, Sonstiges EUR \_\_\_\_\_

## Finanzverbindlichkeiten

a) Kredit-/Darlehens-/Leasingraten neu EUR \_\_\_\_\_  
b) Kredit-/Darlehens-/Leasingraten bestehend EUR \_\_\_\_\_  
c) Tilgungsträgerzahlungen, Zinsen, Sonstiges EUR \_\_\_\_\_  
d) Versandhaus und sonstige Verbindlichkeiten EUR \_\_\_\_\_

## Sparleistungen

Sparbücher, Bausparen, Fondssparen, Sonstiges EUR \_\_\_\_\_

## Alimente, Unterhaltszahlungen, Sonstiges

EUR \_\_\_\_\_

## Sicherheitsreserve

Richtwert = 5 % der Einnahmen abzgl. Sparleistungen EUR \_\_\_\_\_

## SUMME

**EUR** \_\_\_\_\_

## monatlich frei verfügbares Einkommen

**EUR** \_\_\_\_\_

---

---

# INFORMATIONEN

Nutzen Sie das Service einer starken Tiroler Wohnbau-Bank!



## Wohnraum-Check

Hier bekommen Sie mit wenigen Schritten einen ersten Eindruck von Ihrem Wohnraum und können ein konkretes Angebot für Ihren Wohnbaukredit anfordern.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnraum-check](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnraum-check)



## Mieten oder Kaufen?

Unser Mieterrechner hilft Ihnen bei der Entscheidung. Berechnen Sie Ihre Gesamtmiete inklusive Mietzinssteigerung.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/mietenrechner](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/mietenrechner)



## Wohnbauförderung

Wohnbauförderungsmittel sind das billigste Geld zum Bauen oder Sanieren. Informieren Sie sich über aktuelle Förderaktionen des Landes Tirol.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnbaufoerderung](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnbaufoerderung)



## Unsere attraktiven Angebote

Wir öffnen Ihnen die Türe zu Ihrem neuen Zuhause mit attraktiven Zinsen! Unter folgendem Link finden Sie die aktuellen Angebote der Volksbank Tirol.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnbaukredite-der-volksbank](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/wohnbaukredite-der-volksbank)



## Hilfreiche Checklisten

Ob Sie bauen, renovieren oder kaufen – Wohnraumbeschaffung erfordert ein klares Konzept und eine sichere Kalkulationsbasis. Hier finden Sie hilfreiche Checklisten.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/hilfreiche-checklisten](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/hilfreiche-checklisten)



## Wohnbau-Broschüren

Aktuelle Wohnbau-Broschüren liefern Ideen und Anregungen zum gesunden Bauen, Sanieren und Wohnen.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/aktuelle-wohnbau-broschueren](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/aktuelle-wohnbau-broschueren)



## Die 5 goldenen Finanzierungsregeln

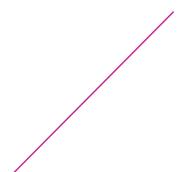
Wie kommen Sie zum optimalen Wohnbaukredit? Nutzen Sie die 5 goldenen Finanzierungsregeln zu Ihrem Vorteil.

[www.volksbank.tirol/wohnbau/goldene-finanzierungsregeln](http://www.volksbank.tirol/wohnbau/goldene-finanzierungsregeln)

---



Ich freue mich auf  
das Gespräch mit Ihnen!



**IMPRESSUM:** Herausgeber, Medieninhaber: Volksbank Tirol AG, Meinhardstraße 1, 6020 Innsbruck, Tel.: 050 566, [www.volksbank.tirol](http://www.volksbank.tirol); Fotos: Felicitas Matern, Adobe Stock, Die Fotografen, Volksbank, Stand: Mai 2022, WERBUNG, Druck: Druckerei Aschenbrenner GmbH.

**DISCLAIMER:** Der vorliegende Folder dient ausschließlich der unverbindlichen Information und nicht als Ersatz für eine umfassende, individuelle Beratung durch unsere Wohnbauberater. Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, dennoch übernimmt die Volksbank Tirol AG keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Im Interesse des Textflusses und der Leserfreundlichkeit werden wenn möglich geschlechterunspezifische Begriffe, sonst die grammatikalisch männliche Form verwendet. Solche Bezeichnungen beziehen inhaltlich jeweils die weibliche Form mit ein.



[www.co2-kompensiert.at/iupd/1000](http://www.co2-kompensiert.at/iupd/1000)

CO<sub>2</sub>-Kompensiert-ID: 2022-00091