



mit Sitz in 39020 Partschins, Spaureggstrasse, 12 eingetragen im Handelsregister Bozen, Steuernummer 00169290210, im Bankenverzeichnis und im Genossenschaftsregister Bozen Nr. A145346, Sektion I, angeschlossen dem Einlagensicherungsfonds der Genossenschaftsbanken und dem Nationalen Garantiefonds laut Art. 62 LD Nr. 415/96
 Eintragungsnummer im Bankenverzeichnis: 3690.5.0
 E-mail-Adresse: rk.partschins@raiffeisen.it
 Webseite: www.raikapartschins.it
 ABI-Nummer: 08175

Generelle Hinweise zu den verschiedenen Arten der von der Raiffeisenkasse Partschins angebotenen Hypothekendarlehen für den Erwerb der Hauptwohnung

Dieses Blatt zielt im Sinne der von der Banca d'Italia erlassenen Transparenzbestimmungen (Rundschreiben Nr. 1376375 vom 30.12.2008) darauf ab, die Kunden über die verschiedenen Angebote der Bank in punkto Darlehen für den Erwerb der Erstwohnung zu informieren, um damit dem Kunden die Auswahl des Produktes zu erleichtern, das seinen Bedürfnissen potentiell am besten entspricht.

Angebote Produkte:

Die Bank vergibt alle Hypothekendarlehen für den Erwerb der Hauptwohnung grundsätzlich in zwei Formen, und zwar als einfaches Hypothekendarlehen oder als sog. Bodenkredit im Sinne des Art. 38 u. ff des Bankwesengesetzes Nr. 385/1993.

Das **Hypothekendarlehen** ist eine mittel-langfristige (mehr als 18 Monate) Finanzierung, wobei die Rückzahlung durch die Bestellung einer Hypothek (nicht unbedingt ersten Grades) sichergestellt ist.

Der **Bodenkredit** ist eine mittel-langfristige (mehr als 18 Monate) Finanzierung, wobei die Rückzahlung durch die Bestellung einer Hypothek (in der Regel ersten Grades) sichergestellt ist. Die Maximalhöhe der Darlehenssumme beträgt beim Bodenkredit 80 Prozent des Wertes der belasteten Liegenschaften. Dieser Betrag kann auf 100 Prozent erhöht werden, wenn vorgesehene Sicherheiten zusätzlich beigebracht werden (Bankgarantien, Versicherungspolice, etc.). Sind bereits Hypotheken einverleibt, muss vom Wert der Liegenschaften der Restbetrag der bereits sichergestellten Finanzierung abgezogen werden. Der größte Vorteil für den Kunden am Bodenkredit ist, dass das Honorar des Notars halbiert wird.

Darlehensart	Darlehen mit indexiertem Zinssatz, und zwar geknüpft an den von der Europäischen Zentralbank festgelegten Leitzinssatz mit einem Mindestzinssatz	Darlehen mit variablen Zinssatz	Darlehen mit fixem Zinssatz	Bauspardarlehen mit festem Zinssatz
Merkmale	Dieses Produkt beruht auf einer gesetzlichen Vorgabe (Gesetzesdekret Nr. 185/2008) und ist allein für Hypothekendarlehen vorgesehen, die für den Erwerb der Hauptwohnung abgeschlossen werden. Der Zinssatz ist variabel und an die Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes gebunden, wie es Art. 2 Abs. 5 des Gesetzesdekretes Nr. 185/2008 vorschreibt. Auf diesen Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) festgelegt. Der Aufschlag (Spread) muss so festgelegt sein, dass der Gesamtzinssatz mit den anderen angebotenen Formen der Indexierung übereinstimmt („è in linea“). Die Höhe des Zinssatzes hängt somit von der	Dieses Produkt sieht einen Zinssatz vor, der variabel und an die Entwicklung eines Referenzzinssatzes gebunden ist. Auf diesen Referenzzinssatz wird ein Aufschlag (Spread) festgelegt. Die Höhe des Zinssatzes hängt somit von der Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Der Darlehensnehmer zahlt einen Zins, der kontinuierlich den Veränderungen des Marktes angepasst wird.	Dieses Produkt sieht einen Zinssatz vor, der unveränderlich ist. Der Darlehensnehmer hat somit die Sicherheit eines fixen Zinssatzes, der nicht an die Entwicklung des Marktes geknüpft ist. Der Darlehensnehmer kennt folglich bei Vertragsabschluss die Höhe der Raten für die gesamte Laufzeit und seine gesamte zu zahlende Schuld (Kapital und Zinsen).	Das Bauspardarlehen ist eine mittel-langfristige Finanzierung, wobei die Laufzeit mindestens 18 Monate und einen Tag und maximal 20 Jahre beträgt. Die Mittel stammen von der Autonomen Provinz Bozen. Der Kunde, der normativ vorgesehene Voraussetzungen zu erfüllen hat, nimmt es für den Erwerb, den Bau oder die Wiedergewinnung der Erstwohnung auf. Das Bauspardarlehen kann durch Hypothek auf Immobilien abgesichert werden. Der Kunde tilgt das Bauspardarlehen unter Anwendung eines festen Zinssatzes durch Ratenzahlung zu bestimmten Fälligkeiten, wobei die Raten Kapital und Zinsen umfassen. Die Raten können Monats- oder Halbjahresraten sein

	Entwicklung des Referenzzinssatzes ab, nicht vom Willen der Parteien. Es kann ein fixer Startzinssatz vereinbart werden, ebenso wie eine Tilgung mit gleichbleibenden Raten und veränderlicher Laufzeit.			
Hauptrisiken	Zinsrisiko: Da der Zinssatz an die Entwicklung eines bestimmten Parameters gekoppelt ist (EZB-Leitzinssatz), bedingt die Erhöhung des Referenzzinssatzes einen erhöhten finanziellen Aufwand für den Darlehensnehmer (Erhöhung des Betrags der Rate)	Zinsrisiko: Da der Zinssatz an die Entwicklung eines bestimmten Parameters gekoppelt ist (z.B. Euribor), bedingt die Erhöhung des Referenzzinssatzes einen erhöhten finanziellen Aufwand für den Darlehensnehmer (Erhöhung des Betrags der Rate)	Zinsrisiko: Da der Zinssatz nicht an die Entwicklung des Marktes gekoppelt ist, ist es unmöglich von etwaigen fallenden Zinsen zu profitieren.	Zinsrisiko: Während der gesamten Laufzeit des Darlehens bleibt sowohl der Zinssatz als auch der Ratenbetrag unverändert aufrecht. Der Nachteil besteht darin, dass von einem möglichen Rückgang der Marktzinsen nicht profitiert werden kann. Der Festzins ist für denjenigen interessant, der vom Vertragsabschluss an Gewissheit haben will über die Höhe des Zinssatzes, des Ratenbetrages und des Gesamtbetrages der Schuld, die getilgt werden muss, und zwar unabhängig von einer Änderung der Marktbedingungen.
Zinssatz / Referenzzinssatz	Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) - z.B. seit 16.09.2026: 2,650%	EURIBOR 6 Monate – DURCHSCHNITT VORMONAT z.B. 30/06/2026: 2,590 % Fällt der Referenzzinssatz unter null, kommt der vereinbarte Spread/Aufschlag als Zinssatz zur Anwendung (0,000 Prozent + 4,500 Prozentpunkte). Die Vereinbarung betreffend die Rundung bleibt unberührt. Verwalter Referenzzinssatz: The European Money Markets Institute – EMMI Für den Fall, dass der Referenzzinssatz nicht mehr wie heute erhoben wird, vereinbaren die Parteien, dass als Ersatzreferenzzinssatz jener zur Anwendung kommt, der von der Bank anhand ihres Notfallplans gemäß Art. 28 (2) EU-Verordnung 2016/1011 bestimmt wird. Der Spread und die Rundung bleiben unverändert. Der genannte Notfallplan ist auf der Internetseite der Bank veröffentlicht und abrufbar.	7,0000%	0,7000 %
Höchstzinssatz	EZB-Leitzinssatz plus 2,5000 Prozentpunkte mit Anpassung an die Änderung des Referenzzinssatzes am ersten des darauffolgenden Monats.	„EURIBOR 6 Monate-DURCHSCHNITT VORMONAT“ aufgerundet auf den nächsten 0,2500 Punkt plus 4,500 mit Anpassung an den Referenzzinssatz am 1. jedes Kalenderhalbjahres.		
Schwelle, die der Nominalzinssatz nicht unterschreitet	4,7500%	4,7500%	5,7500%	
Zinsberechnung	Für die Zinsberechnung dient das Geschäftsjahr.	Für die Zinsberechnung dient das Geschäftsjahr.	Für die Zinsberechnung dient das Geschäftsjahr.	Für die Zinsberechnung dient das Geschäftsjahr.
Aufrundung	Keine	aufgerundet auf den nächsten 0,2500 Punkt	Keine	Keine

Mindestlaufzeit	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	18 Monate + 1 Tag
Höchstlaufzeit	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	20 Jahre
Rückzahlungsmodalitäten	mögliche Vorlaufzeit und Ratentilgung: fixe Anzahl an Raten mit veränderlicher Höhe, die eine Kapitalquote und Zinsen einschließen	mögliche Vorlaufzeit und Ratentilgung: fixe Anzahl an Raten mit veränderlicher Höhe, die eine Kapitalquote und Zinsen einschließen	mögliche Vorlaufzeit und Ratentilgung: fixe Anzahl an Raten mit fixer Höhe, die eine Kapitalquote und Zinsen einschließen	mögliche Vorlaufzeit und Ratentilgung: fixe Anzahl an Raten mit fixer Höhe, die eine Kapitalquote und Zinsen einschließen
Tilgungsplan (Beispiel)	- Euro 100.000,00 - EZB (2,650%) + Spread (2,5000%) = 5,150 % 10 Jahre Raten monatlich: 1.068,00 Raten trimestral: 3.214,47 Raten semestral: 6.460,25 Raten jährlich: 13.044,96	- Euro 100.000,00 - Euribor 6M (2,590 %) + Rundung + Spread (4,500%) = 7,250% 10 Jahre Raten monatlich: 1.174,01 Raten trimestral: 3.536,44 Raten semestral: 7.115,92 Raten jährlich: 14.402,73	- Euro 100.000,00 - Fix 7,7500% 10 Jahre Raten monatlich: 1.200,10 Raten trimestral: 3.615,62 Raten semestral: 7.276,96 Raten jährlich: 14.735,33	- Euro 100.000,00 - Fix 0,7000% 10 Jahre Raten monatlich: 863,08 Raten semestral: 5.185,79
Jährlich effektiver Globalzinssatz (TAEG)	Monatlich: 6,198 Trimestral: 6,158 Semestral: 6,131 Jährlich: 6,041 (der Zinssatz und der TAEG sind rein als Beispiel angeführt und es wurde davon ausgegangen, dass der Zinssatz bei Vertragsabschluss für die gesamte Vertragsdauer unverändert ist)	Monatlich: 7,793 Trimestral: 7,727 Semestral: 7,655 Jährlich: 7,530 (der Zinssatz und der TAEG sind rein als Beispiel angeführt und es wurde davon ausgegangen, dass der Zinssatz bei Vertragsabschluss für die gesamte Vertragsdauer unverändert ist)	Monatlich: 8,228 Trimestral: 8,157 Semestral: 8,073 Jährlich: 7,916 (der Zinssatz und der TAEG sind rein als Beispiel angeführt und es wurde davon ausgegangen, dass der Zinssatz bei Vertragsabschluss für die gesamte Vertragsdauer unverändert ist)	Monatlich: 0,701 Semestral: 0,700 (der Zinssatz und der TAEG sind rein als Beispiel angeführt und es wurde davon ausgegangen, dass der Zinssatz bei Vertragsabschluss für die gesamte Vertragsdauer unverändert ist)
Periodizität der Raten	monatlich, trimestral, semestral oder jährlich	monatlich, trimestral, semestral oder jährlich	monatlich, trimestral, semestral oder jährlich	Monatlich oder semestral
Periodizität Angleichung des Zinssatzes	Anpassung an die Änderung des Referenzzinssatzes am ersten des darauffolgenden Monats.	Anpassung an den Referenzzinssatz am 1. jedes Kalenderhalbjahres.	Der Zinssatz wird während der Laufzeit des Vertrages nicht angepasst.	Der Zinssatz wird während der Laufzeit des Vertrages nicht angepasst
Modalitäten der Zinsberechnung	Mathematische Formel mit folgenden Bestandteilen: Betrag des ausgeliehenen Kapitals, Dauer der Rückzahlung in Geschäftsjahren und angewandter Zinssatz.	Mathematische Formel mit folgenden Bestandteilen: Betrag des ausgeliehenen Kapitals, Dauer der Rückzahlung in Geschäftsjahren	Mathematische Formel mit folgenden Bestandteilen: Betrag des ausgeliehenen Kapitals, Dauer der Rückzahlung in Geschäftsjahren	Mathematische Formel mit folgenden Bestandteilen: Betrag des ausgeliehenen Kapitals, Dauer der Rückzahlung in Geschäftsjahren
Höchstzinssatz für Verzugszinsen	3,0000 % zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatz	3,0000 % zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatz	3,0000 % zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatz	2,0000 % zuzüglich des zum Zeitpunkt des Verzuges gültigen Zinssatz
Informationsblatt	Was die Angaben zu den wirtschaftlichen und vertraglichen Bedingungen anbelangt, verweisen wir auf die Informationsblätter, die spezifisch zu den einzelnen Produkten erstellt sind und am Schalter, oder über die Homepage der Raiffeisenkasse Partschins Genossenschaft unter http://www.raikapartschins.it , erhältlich sind.			