

**Lässt Wohnträume  
wachsen:  
der be green living  
Real-Kredit ist da!**



**Verwendungszweck**

**Sanierung, Kauf und Neubau  
(gemäß Oberbank Sustainable Lending Framework)  
für Immobilien in Österreich**

**Sanierung** (thermisch und umfassend)

- Planungsenergieausweis für den Immobilienzustand nach Sanierung:
- $PEB_{n.ern.,SK} \leq 44 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  **ODER**
- Energieausweis Bestand und Planungsenergieausweis für den Immobilienzustand
- nach Sanierung: Verbesserung um 30 % von  $PEB_{SK}$  **oder** Verbesserung um 3 Effizienzklassen  $PEB_{SK}$  (z. B. von F auf C)

**Kauf** von umweltfreundlicher Wohnimmobilie mit Energieausweis

- Fertigstellung bis 31.12. 2020:  $PEB_{SK} = A$  oder besser
- Fertigstellung ab 01.01. 2021:  $PEB_{n.ern.,SK} \leq 36,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

**Neubau** von umweltfreundlicher Wohnimmobilie mit Planungsenergieausweis:  
 $PEB_{n.ern.,SK} \leq 36,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

**Kredithöhe**

Abhängig vom Finanzierungsbedarf und der Leistbarkeit

**Laufzeit**

Bis zu 30 Jahre – tilgungsfreier Zeitraum zu Beginn kann vereinbart werden  
(max. 60 Monate)

**Kreditausnutzung**

Einmalige Auszahlung der Kreditvaluta

## Rückzahlung

Nach der Kreditausnutzung, in monatlichen Pauschalraten (Zinsen, Kapitaltilgung, Gestionsprovision und Kontoführungsgebühr)

## Vorzeitige Rückzahlung

Eine zusätzliche Kreditrückzahlung ist ohne Kosten möglich:

- bei einem variabel verzinsten Kredit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist
- bei einem festverzinsten Kredit nach Ablauf der vereinbarten Festzinsperiode
- EUR 10.000,- innerhalb von 12 Kalendermonaten

Andernfalls mit Kosten:

- max. 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrags, wenn der Zeitraum bis zum Laufzeitende/Ende der Festzinsperiode nicht länger als 1 Jahr ist
- max. 1 %, wenn dieser Zeitraum länger als 1 Jahr ist

## Voraussetzungen

- Volljährigkeit
- Regelmäßiges Einkommen
- Prüfung der Kreditwürdigkeit
- Erfüllung der erforderlichen Nachhaltigkeitskriterien

## Mögliche Zinssatzvereinbarungen

### 1. Variabler Zinssatz:

Der Zinssatz wird unter Einhaltung exakter objektiver Kriterien angepasst, was zu Zinssatzerhöhungen und -senkungen führen kann. Daher unterliegt die Kreditrate Schwankungen, d. h. bei steigendem Zinsniveau erhöht sich die Rückzahlungsrate, bei sinkenden Zinsen wird auch die Rückzahlung niedriger.

#### 3-Monats-EURIBOR-Bindung:

Der Zinssatz basiert auf dem monatlichen Stichtagswert vom 7. eines jeden Monats (bzw. vom nächstfolgenden Bankwerktag) und wird auf die zweite Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Für die Zinssatzanpassung wird jeweils der festgelegte 3-Monats-EURIBOR von den Stichtagen 7.1., 7.4., 7.7. und 7.10. (bzw. vom nächstfolgenden Bankwerktag) herangezogen, auf die zweite Nachkommastelle kaufmännisch gerundet und mit dem letzten Stichtagswert verglichen. Der Zinssatz wird dann am jeweils 12.1., 12.4., 12.7. und 12.10. im Ausmaß der Differenz zwischen den verglichenen EURIBOR-Werten gesenkt oder erhöht. Angaben zu verwendeten Referenzwerten siehe [oberbank.at/wohnbaufinanzierung](http://oberbank.at/wohnbaufinanzierung)

#### 6-Monats-EURIBOR-Bindung:

Der Zinssatz basiert auf dem monatlichen Stichtagswert vom 7. eines jeden Monats (bzw. vom nächstfolgenden Bankwerktag) und wird auf die zweite Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Für die Zinssatzanpassung wird jeweils der festgelegte 6-Monats-EURIBOR von den Stichtagen 7.1. und 7.7. (bzw. vom nächstfolgenden Bankwerktag) herangezogen, auf die zweite Nachkommastelle kaufmännisch gerundet und mit dem letzten Stichtagswert verglichen. Der Zinssatz wird dann am jeweils 12.1. und 12.7. im Ausmaß der Differenz zwischen den verglichenen EURIBOR-Werten gesenkt oder erhöht. Angaben zu verwendeten Referenzwerten siehe [oberbank.at/wohnbaufinanzierung](http://oberbank.at/wohnbaufinanzierung)

### 2. Festzinssatz:

Für einen Teil der Kreditlaufzeit kann auch ein fest gebundener Zinssatz vereinbart werden. Festzinsbindung heißt, dass der Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum fixiert wird. Nach Ablauf der Festzinsperiode wird (wie im Vertrag angeführt) ein variabler Zinssatz für die Restlaufzeit vereinbart.

#### Festzins:

Festzinsperioden sind von 1–15 Jahren möglich. Nach Ablauf der Festzinsperiode wird Ihnen ein variabler Zinssatz auf Basis des 6-Monats-EURIBOR in Rechnung gestellt (siehe Beschreibung oben).

Der Sollzins kann niemals weniger als 0,00 % sein.



## Kosten

### Wiederkehrende Kosten

- Gestionsprovision
- Kontoführungsgebühr
- Kreditbereitstellungsgebühr vom nicht ausgenützten Rahmen (die Verrechnung erfolgt in den ersten 12 Monaten)

### Mögliche sonstige Kosten

- Eintragungsgebühr ins Grundbuch (z. B. Hypothek, Eigentum)
- Eingabeggebühr beim Grundbuch
- Kosten für die Löschungserklärung
- Abtretungsgebühr für Versicherungen (wird nicht in den Effektivzinssatz eingerechnet)
- Kosten für Sachverständigengutachten (werden nicht in den Effektivzinssatz eingerechnet)
- Kreditrestschuldversicherung
- Kosten für von Ihnen gewünschte Vertragsänderungen (Stundung, Tilgungsplanänderung usw.)
- Mahngebühr und Verzugszinsen (bei nicht ordnungsgemäßer Kreditrückzahlung)
- Notarkosten (werden nicht in den Effektivzinssatz eingerechnet)

## Sicherheiten

- Deckungswechsel samt Widmungserklärung
- Lohn-/Gehaltsverpfändung
- Grundbücherliche Besicherung
- Abtretung von Versicherungen
- Bürgschaften
- Weitere Sicherheiten (z. B. Verpfändung von Guthaben)

## Bewertung

Eine Bewertung wird grundsätzlich von der Bank durchgeführt. Die Kosten trägt die/der Kreditwerber:in.

## Erforderliche Unterlagen

- Amtlicher Lichtbildausweis (Personalausweis, Reisepass)
  - Lohn-/Gehaltsbestätigung (die letzten 3 Monate oder Jahreslohnzettel)
  - Bei unternehmerischer Tätigkeit: Einkommenssteuerbescheid, Bilanz
  - Nachweis über regelmäßige Zahlungen – wenn kein Oberbank Privatkonto besteht
  - Bei Sanierung, Kauf und Neubau: (Planungs-)Energieausweis(e)
  - Unterlagen über eventuelle weitere Sicherheiten (Polizzen, ...)
- Bei grundbücherlicher Sicherheit:**
- Aktueller Grundbuchauszug
  - Schätzgutachten, falls vorhanden
  - Aktuelle Fotos der Liegenschaft
  - Plan

## Repräsentatives Beispiel

- Gesamtkreditbetrag: EUR 300.000,–
- Rate monatlich: EUR 1.548,21

### Annahme:

- Gesamtkreditbetrag inkl. Nebengebühren EUR 300.000,–
- Oberbank Wohnbaufinanzierung mit 3,63 % p. a. (Bindung 6M-EURIBOR)
- Laufzeit 25 Jahre
- effektiver Jahreszins 4,01 %\*
- In den Nebengebühren sind enthalten:
  - EUR 12,11 p. M. Gestionsprovision
  - EUR 5,88 p. M. Kontoführungsgebühr
  - 1,2 % (EUR 4.500,00) Eintragungsgebühr
  - EUR 50,– Eingabegebühr
- **Gesamtkosten: EUR 168.963,69\***
- **Gesamtbetrag: EUR 464.463,69\***

\*Im effektiven Jahreszins und den Gesamtkosten ist keine Ablebensversicherung enthalten. Berechnung für eine Person im Alter von 25 Jahren.

Diese Berechnung dient lediglich der generellen Information und stellt kein verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die angegebenen Daten wurden als repräsentatives Beispiel unter der Voraussetzung der Erfüllung banküblicher Bonitätskriterien ermittelt. Ein verbindliches Angebot mit einem aktuell gültigen Zinssatz wird Ihnen nach Prüfung der erforderlichen Unterlagen abhängig von Ihren persönlichen Verhältnissen unterbreitet.

## Warnhinweis

Zahlungsverzug kann schwerwiegende Folgen für Kreditnehmer:innen und Mithaftende haben, insbesondere Verzugszinsen, Mahnkosten, Fälligkeitstellung des Kredits sowie Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

Änderungen vorbehalten

Stand: 18.1.2025

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, 4020 Linz

