

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zwei Wohnkreditangebote vergleichen: Was du im ESIS-Merkblatt zuerst zuordnen solltest

Personalisierte Kreditinformationen sinnvoll vergleichen und Annahmen, Unterlagenstand sowie Verbindlichkeit der Angebote getrennt festhalten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Kreditunterlagen nennen unterschiedliche Anfangsraten. Das günstigere Blatt muss deshalb noch nicht das für dich bessere Angebot sein. Vielleicht unterscheiden sich Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinsbindung oder notwendige Nebenleistungen. Ein sinnvoller Vergleich beginnt deshalb bei den gemeinsamen Annahmen und der Frage, welches Dokument du überhaupt vor dir hast. Das ESIS-Merkblatt kann dabei eine wichtige Informationsgrundlage sein.

Information und verbindliches Angebot auseinanderhalten

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz sieht in § 8 auf den Verbraucher zugeschnittene vorvertragliche Informationen über das ESIS-Merkblatt vor. § 12 regelt daneben das verbindliche Angebot und den Vertragsentwurf. Diese Aufgaben sind miteinander verbunden, aber nicht identisch. [\[HIKRG\]](#) Ob dir bereits ein verbindliches Angebot vorliegt und welche Bedingungen gelten, musst du anhand der konkreten Unterlagen klären.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Vermerke auf deinem Vergleichsblatt zuerst Dokumentart, Erstellungsdatum und zugrunde liegende persönlichen Angaben. Ordne jedes Blatt dem betreffenden Vorhaben zu. Eine beispielhafte Internetrechnung mit anderen Eigenmitteln sollte nicht als direkte Alternative zu einem personalisierten Angebot behandelt werden. Frage nach, wenn die Berechnungsbasis unklar ist.

Beide Angebote auf dieselbe Ausgangslage bringen

Notiere geplanten Finanzierungsbetrag, tatsächlich verfügbare Eigenmittel und vorgesehenen Auszahlungsablauf. Stimmen diese Daten nicht überein, sollte der Vergleich die Abweichung sichtbar machen. Eine niedrigere Kreditsumme führt unter sonst gleichen Bedingungen häufig zu einer anderen Rate; das ist noch kein Beweis für günstigere Vertragsbedingungen.

Beispiel, frei erfunden: Ein Angebot rechnet mit 280.000 Euro Darlehen, das andere mit 300.000 Euro. Im zweiten sind zusätzliche Arbeiten mitfinanziert. Wer nur die Monatsrate nebeneinanderlegt, bewertet zwei unterschiedliche Vorhaben. Der Haushalt lässt daher zuerst klären, welche Arbeiten und Nebenkosten in beiden Varianten auf dieselbe Weise abgedeckt sind. Erst danach wird die weitere Kalkulation verglichen.

Zinsen nur zusammen mit Zeitraum und Rückzahlung lesen

Schreibe auf, wie lange ein genannter Zinssatz gelten soll und welche Anpassung danach vorgesehen ist. Trenne Sollzins, effektiven Jahreszins und den ausgewiesenen Gesamtbetrag. Wenn du nicht verstehst, warum eine Zahl anders ausfällt, frage nach einer Erklärung anhand der tatsächlich erfassten Kosten und Annahmen. Vermeide einen Vergleich, bei dem unterschiedliche Begriffe nur wegen derselben Prozentdarstellung gleichgesetzt werden.

Ein vollständiger Zahlungsplan kann zusätzlich zeigen, wie sich Restschuld und Tilgung entwickeln. Eine angenehm niedrige Anfangsrate erklärt noch nicht die verbleibende Belastung am Ende einer Fixzinsphase. Bei variablen Bedingungen dürfen angenommene künftige Werte nicht als zugesicherte Entwicklung behandelt werden. Dieser Artikel liefert keine Zinsprognose und keine persönliche Kreditentscheidung.

Nebenleistungen und eigene Ausgaben vollständig sehen

Frage, welche zusätzlichen Leistungen für das konkrete Angebot erforderlich sind und welche Kosten in den dargestellten Zahlen berücksichtigt werden. Notiere zugleich Ausgaben außerhalb des Kreditvergleichs, die dein Vorhaben tatsächlich braucht. Ein vollständiger Finanzierungsbedarf und ein standardisiertes Informationsblatt sind nicht automatisch dieselbe Liste.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Markiere jede Position als belegt, kalkuliert oder noch offen. Ein ungeklärter Betrag erhält keinen willkürlich genauen Wert. So kann eine Rückfrage an die Bank konkret lauten: „Welche Leistung ist in dieser Gesamtsumme enthalten, und welche zusätzliche Ausgabe muss ich gesondert einplanen?“ Das ist hilfreicher als eine pauschale Frage nach versteckten Kosten.

Änderungen nicht nur mündlich vergleichen

Wenn sich Darlehenshöhe, Laufzeit oder andere wesentliche Merkmale ändern, ordne die aktualisierte Unterlage als neue Fassung ein. Bewahre die vorherige Version auf, aber verwende sie nicht versehentlich weiter als aktuell. Auch eine spätere Erläuterung gehört zu dem Dokumentstand, auf den sie sich tatsächlich bezieht.

Am Ende steht eine kurze Liste mit gleichen Ausgangsannahmen, erklärten Unterschieden und noch offenen Bedingungen. Teile diese Liste mit der beratenden Stelle und lass Unverständliches vor einer Bindung klären. Das Merkblatt unterstützt die Entscheidung; es ersetzt weder eine eigene Haushaltsrechnung noch individuelle Finanzierungsberatung. Eine geeignete Wahl berücksichtigt Verfügbarkeit, Rückzahlung und verbleibende Reserve gemeinsam.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Dokumentart und Datum

Trag je Unterlage ein, ob es ein ESIS-Merkblatt, ein verbindliches Angebot oder eine Beispielrechnung ist, mit Erstellungsdatum.

02 / Kreditbetrag je Angebot

Trag den Finanzierungsbetrag je Angebot ein und was darin mitfinanziert ist, etwa Arbeiten oder Nebenkosten.

03 / Eingesetzte Eigenmittel

Trag ein, mit welchen Eigenmitteln jedes Angebot rechnet und was du tatsächlich verfügbar hast.

04 / Zinsbindung und danach

Notiere, wie lange der Zinssatz gilt und welche Anpassung danach vorgesehen ist.

05 / Zinsangaben und Gesamtbetrag

Trag Sollzins, effektiven Jahreszins und ausgewiesenen Gesamtbetrag je Angebot getrennt ein.

06 / Verlangte Nebenleistungen

Notiere, welche Zusatzleistungen für das Angebot nötig sind, etwa Konto oder Versicherung, mit Kosten.

07 / Offene Beträge

Liste Positionen, die noch nicht belegt sind, und markiere sie als belegt, kalkuliert oder offen.

08 / Rückfrage an die Bank

Trag deine konkrete Frage, die Ansprechperson und den Termin für die Klärung ein.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[HIKRG] Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, Gesamtausgabe

Rechtsinformationssystem des Bundes. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-AT-06-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.