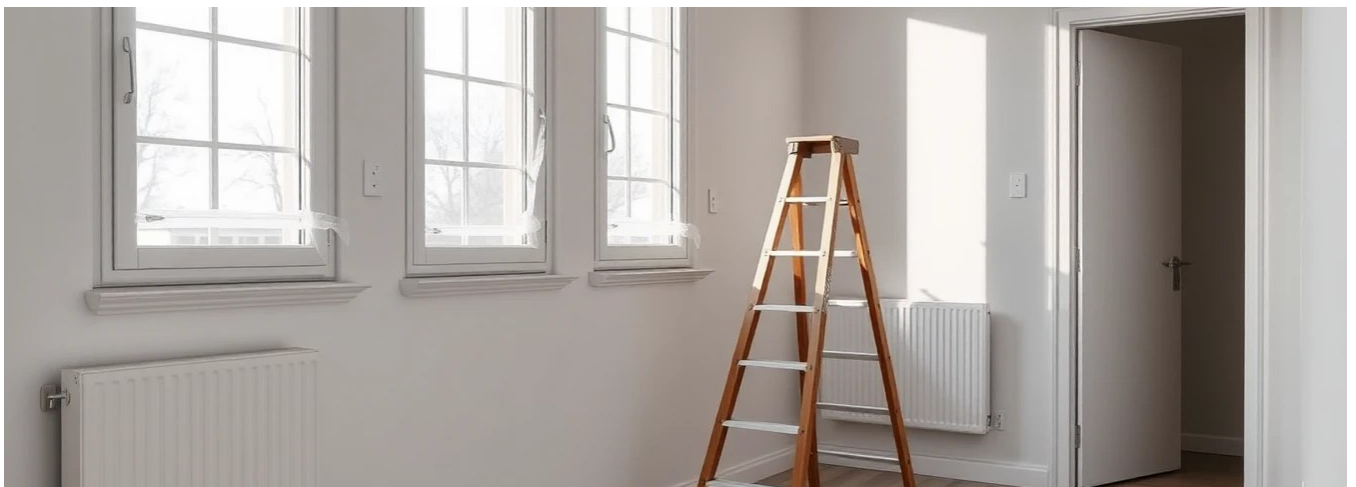


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Effektiver Jahreszins beim Wohnkredit: Angebote vergleichen, ohne Kaufkosten und Zukunftsannahmen zu übersehen

Ordne den effektiven Jahreszins einer deutschen Wohnfinanzierung ein. Gleiche Vergleichsbasis, nicht enthaltene Kaufkosten und Annahmen nach der Zinsbindung werden nachvollziehbar getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zwei Kreditangebote nennen unterschiedliche Prozentwerte. Ein Angebot sieht beim Sollzins günstiger aus, das andere beim effektiven Jahreszins. Für einen sinnvollen Vergleich braucht es die Bedeutung der Zahl und dieselbe Ausgangsfrage. Dieser Beitrag erklärt für deutsche Verbraucherdarlehen einzelne Grundlagen des effektiven Jahreszinses und verbindet sie mit einem eigenen Vergleichsablauf. Er berechnet kein konkretes Bankangebot und ersetzt keine Finanzierungsberatung.

Eine Kennzahl mit klar beschriebenem Umfang

§ 16 PAngV beschreibt den effektiven Jahreszins als jährlichen Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags für die nach den dortigen Regeln berechneten Gesamtkosten des Darlehens. In die Berechnung gehören Zinsen und bestimmte weitere bekannte darlehensbezogene Kosten. [\[PANGV\]](#) Der Begriff „Gesamtkosten“ bezieht sich dabei auf diesen geregelten Umfang, nicht automatisch auf sämtliche Kosten deines Immobilienkaufs.

Für den Angebotsvergleich solltest du dir erklären lassen, welche Annahmen und Kosten dem konkret genannten Wert zugrunde liegen. Die Zahl hat ihren Platz in der Entscheidung. Sie steht aber neben Laufzeit, Zahlungsplan, Zinsbindung und weiteren tatsächlichen Vertragsbedingungen.

Erst dieselbe Finanzierung gegenüberstellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Ordne bei jedem Angebot Nettodarlehensbetrag, vorgesehene Auszahlung, Rückzahlungsverlauf und Zinsbindung eindeutig zu. Wenn ein Angebot mehr Geld bereitstellt oder eine andere Rückzahlung vorsieht, erklärt der reine Prozentvergleich noch nicht, welche Lösung zu deinem Bedarf passt.

Notiere zudem, ob ein Wert ein allgemeines Werbebeispiel oder tatsächlich das für dich vorliegende Angebot beschreibt. Verwende für die konkrete Entscheidung zusammengehörige Unterlagen desselben Stands. Ein alter Zinssatz aus einer Nachricht und ein späterer Zahlungsplan bilden nicht ohne Prüfung ein gemeinsames Angebot.

Kaufkosten bleiben als eigene Position sichtbar

§ 16 Abs. 4 PAngV nennt unter anderem Notarkosten und Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung als nicht einzubeziehende Kosten. [PANGV] Ein niedriger effektiver Jahreszins bedeutet deshalb nicht, dass diese Aufwendungen bereits bezahlt oder im Kaufbudget enthalten wären.

Erfasse die tatsächlich für deinen Erwerb anfallenden Kaufaufwendungen neben der Finanzierung. Vermeide eine doppelte Erfassung dort, wo Kosten tatsächlich bereits im maßgeblichen Zahlungsplan berücksichtigt werden; lass unklare Positionen zuordnen. Der Artikel nennt keine pauschale Nebenkostenquote, weil dein konkreter Kauf und dessen Abwicklung dafür entscheidend sind.

Ein künftiger Zinssatz ist keine bestätigte Gegenwartszahl

Die Berechnung des effektiven Jahreszinses erfolgt unter gesetzlichen Annahmen. Für bestimmte noch nicht zahlenmäßig bestimmbare Änderungen enthält § 16 Abs. 5 und 6 PAngV Vorgaben zur Annahmebildung und verweist auf die Anlage. [PANGV] Daraus entsteht keine Garantie, dass ein später tatsächlich vereinbarter Anschlusszins genau so ausfallen wird.

Frage deshalb, wie die Zeit nach einer vereinbarten Zinsbindung im Angebot dargestellt wird und welche Größen tatsächlich feststehen. Eine reine Vergleichszahl kann nicht jede persönliche spätere Entwicklung vorwegnehmen. Die mögliche Restschuld und ihre weitere Finanzierung bleiben als eigene Frage sichtbar.

Beispiel: Derselbe Kauf, verschiedene Rückzahlungsstände

Im fiktiven Vergleich stehen zwei Angebote für denselben geplanten Kauf zur Verfügung. Beide haben eine für die Person zunächst tragbare Monatsrate. Die vorgelegten Zahlungspläne zeigen am Ende des betrachteten Abschnitts aber unterschiedliche offene Restbeträge.

Die kaufinteressierte Person prüft deshalb nicht nur, welches Angebot den kleineren Prozentwert nennt. Sie lässt die unterschiedlichen Eingangsannahmen erklären und legt die tatsächlich verbleibende Schuld neben die bis dahin vorgesehenen Zahlungen. Das Beispiel nennt keine erfundenen aktuellen Marktzinssätze und kürzt keinen pauschalen Sieger. Sein Nutzen ist die gemeinsame Bezugsgrundlage.

Zusätzliche Bedingungen vor einer Auswahl lesen

Frage nach, welche weiteren Leistungen oder Bedingungen für das angebotene Paket vorgesehen sind und welche davon für die genannten Konditionen vorausgesetzt werden. Die PAngV unterscheidet dabei verschiedene Kosten- und Nebenleistungsfälle. Welche konkrete Position wie behandelt wurde, wird am tatsächlichen Angebot geklärt.

Auch gewünschte Möglichkeiten wie eine spätere Änderung des Rückzahlungsverlaufs oder zusätzliche Tilgung werden anhand des Vertrags geprüft. Ein etwas anderer Preis kann mit anderen tatsächlich benötigten Eigenschaften verbunden sein. Der Beitrag bewertet deren wirtschaftlichen Nutzen nicht pauschal.

Mit einer Vergleichsnotiz statt einer isolierten Rangfolge entscheiden

Fasse pro Angebot die übereinstimmende Ausgangsbasis, den erklärten Kostenumfang und die wichtigen Unterschiede zusammen. Offene Annahmen werden nicht zugunsten des optisch günstigeren Ergebnisses ergänzt. Die passende Beratung kann anschließend gezielt die Fragen beantworten, die deine Entscheidung tatsächlich verändern.

So erfüllt der effektive Jahreszins seine Rolle als geregelte Kreditpreisangabe, ohne zur scheinbaren Gesamterklärung des Immobilienkaufs zu werden. Du vergleichst ein tatsächlich passendes Finanzierungsvorhaben und behältst Kaufkosten, Zukunftsannahmen und Vertragsgestaltung im Blick.

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 / Angebot und Stand

Trag je Angebot Bank, Datum und ob es ein Werbebeispiel oder ein persönliches Angebot ist ein.

02 / Nettodarlehensbetrag

Trag je Angebot den Betrag ein, der tatsächlich ausgezahlt wird.

03 / Sollzins und Effektivzins

Trag beide Werte je Angebot getrennt ein.

04 / Zinsbindung

Trag ein, wie lange der Zinssatz fest ist und wie die Zeit danach dargestellt wird.

05 / Restschuld am Bindungsende

Trag je Angebot die offene Schuld laut Zahlungsplan am Ende der Zinsbindung ein.

06 / Kaufkosten außerhalb

Trag die Kaufkosten ein, die nicht im Effektivzins stecken, etwa Notar und Grundbuch.

07 / Bedingungen und Nebenleistungen

Notiere, welche Zusatzleistungen für die Konditionen verlangt werden und welche Optionen du brauchst.

08 / Nächster Schritt

Welche Fragen klärst du mit welcher Bank, und bis wann entscheidest du?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[PANGV] PAngV § 16 – Verbraucherdarlehen

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. 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: WX26-06-DE-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.