

DEFINITION: NACHRANGFINANZIERUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Was bedeutet Nachrangfinanzierung?

Im Immobilienlexikon erkläre ich Dir ganz einfach was der Begriff Nachrangfinanzierung im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist eine Nachrangfinanzierung und was ist dazu die Definition / Erklärung?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Nachrangfinanzierung“ gemäß Immobilienlexikon

Darlehen, das im Rang (Rangstelle) nach bereits bestehenden Grundpfandrechten abgesichert wird. Es hat sich eingebürgert, dann von einer Nachrangfinanzierung zu sprechen, wenn die Finanzierung über den erst-rangigen Beleihungsraum, der bis zu 60 Prozent des Beleihungswerts reicht, hinausgeht. Wegen des höheren Risikos für den Darlehensgeber werden Nachrangfinanzierungen gewöhnlich teurer angeboten als erstrangige Finanzierungen.

Der Grund dafür liegt darin, dass die Gläubiger im Fall der Versteigerung einer Immobilie nach der Rangfolge der Eintragung im Grundbuch befriedigt werden. Bei nachrangig eingetragenen Grundschulden ist das Risiko, dass der Gläubiger in einem solchen Fall leer ausgeht oder nur einen Teil der Darlehenssumme zurückerhält, größer, entsprechend ist der Zinssatz höher.

Beispiel:

Jemand will die 100.000 Euro, die er zum Kauf einer Eigentumswohnung benötigt, finanzieren. Seine Hausbank bietet ihm ein Darlehen in Höhe von 60.000 Euro zu einem Zinssatz von 3 Prozent an. Da die 60.000 Euro aber nicht ausreichen und er kein Eigenkapital einsetzen will, muss er ein weiteres Darlehen über 40.000 Euro in Anspruch nehmen.

Dieses wird ihm von seiner Hausbank ebenfalls angeboten, allerdings zu einem Zinssatz von 3,5 Prozent. Für das erste Darlehen wird im Grundbuch eine erstrangige Grundschuld in Höhe von 60.000 Euro eingetragen.

Für das zweite Darlehen eine nachrangige Grundschuld in Höhe von 40.000 Euro. Oft ist dieses Prozedere nicht von außen erkennbar, da die Bank nur intern so kalkuliert und nach außen einen „Mischzins“ angibt. Außerdem bezeichnet man als Nachrangfinanzierung eine Finanzierung, bei der es einen erstrangigen Gläubiger gibt und einen anderen nachrangigen.

Das kommt vor, wenn z. B. die erste Bank nur bereit ist, einen gewissen Teil zu finanzieren (z. B. 90 Prozent vom Kaufpreis), der Kreditnehmer aber auch noch die fehlenden 10 Prozent und evtl. sogar die Kaufnebenkosten finanzieren will. Hierzu gibt es Banken, die sich auf Nachrangfinanzierungen spezialisiert haben, diese jedoch meist (aufgrund des höheren Risikos) wesentlich teurer anbieten.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE