

Umgekehrte Hypothek – Ein Zukunftsmodell für Deutschland?

von
Evelin Wicke

Bankwirtschaftliche Schriftenreihe an der Fachhochschule für Wirtschaft, Berlin

herausgegeben von Henrik Schütt

Erschienen im e-Journal of Practical Business Research
unter: <http://www.e-journal-of-pbr.de>

in der Sonderausgabe Bank Nr. 1, (12/2008)

Abstract der Arbeit

Die Sorge um eine möglicherweise stark wachsende Altersarmut bewegt in Deutschland Politik und Gesellschaft. Es werden große Anstrengungen unternommen, um die Leistungsfähigkeit der Rentenversicherung auch bei sinkenden Bevölkerungszahlen zu gewährleisten und der privaten Altersvorsorge kommt eine weiter wachsende Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund ist die Kenntnis neuartiger Finanzierungsmodelle für die Lebenshaltung im Alter von besonderem Interesse.

In der vorliegenden Arbeit wird ausgehend von der Situation der Altersvorsorge in Deutschland die Möglichkeit beschrieben, die „eigenen vier Wände“ zur Besicherung und Tilgung eines kreditfinanzierten Lebensunterhalts im Alter einzusetzen. Dabei werden bereits existierende Modelle der „Reverse Mortgage“, also der „umgekehrten Hypothek“ aus den USA als Untersuchungsbeispiele angeführt und es werden die Chancen und Möglichkeiten einer Einführung auch in Deutschland analysiert.

Zitation:

Wicke, Evelin (2008):

Umgekehrte Hypothek – Ein Zukunftsmodell für Deutschland?

In: e-Journal of Practical Business Research, Sonderausgabe Bank Nr. 1 (12/2008), erhältlich unter:

<http://www.e-journal-of-pbr.de/downloads/UmgekehrteHypothekWicke.pdf>

Inhaltsverzeichnis der Arbeit

1	Einleitung	1
2	Ausgangslage in Deutschland	2
2.1	Demografischer Hintergrund	2
2.2	Entwicklung der Altersvorsorge	2
3	„Umgekehrte Hypothek“ zur Verrentung von Wohneigentum.....	3
3.1	Begriffsbestimmung.....	4
3.2	Abgrenzung zu anderen Möglichkeiten	5
3.3	Risiken und Akzeptanzhemmnisse	6
3.4	Reverse Mortgage in den USA	9
4	Chancen und Möglichkeiten in Deutschland	11
4.1	Umgekehrte Hypothek - ein zukunftsfähiges Vorsorgemodell?.....	11
4.2	Umgekehrte Hypothek - ein Geschäftsmodell für deutsche Kreditinstitute? .	11
5	Fazit und Ausblick	12
	Literaturverzeichnis	14
	Internetverzeichnis	16

1 Einleitung

My home is my castle – mit dieser Maxime lässt sich das Verhältnis vieler Immobilien-eigentümer zu ihrem Eigenheim beschreiben. Zunehmend werden die eigenen vier Wände als angesehene Vermögensanlage wahrgenommen. Studien zeigen, dass rund 43% der privaten Haushalte im eigenen Heim leben, Tendenz steigend.¹ Dabei liegen die Hauptargumente für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie auf der Hand: Errichtung eines Familiensitzes, aktuell günstige Finanzierungskosten und nicht zuletzt ein miet-freies Wohnen im Alter in vertrauter Umgebung.²

Dieser Wunsch von einem sorgenfreien Rentnerleben im eigenen Haus wird von den aktuellen Lücken in der gesetzlichen Rentenversicherung überschattet. Gründe für die entstehende Versorgungslücke im Alter sind hauptsächlich in der demografischen Entwicklung der Bevölkerung zu finden.³ Die daraus resultierenden sinkenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung, aus denen der Lebensstandard im Alter nicht mehr gehalten werden kann, erfordern eine höhere private Vorsorge.⁴ Privates Wohneigentum bleibt so auch unter dem Aspekt der Altersvorsorge interessant. Doch wie ist es möglich, das in der Immobilie gebundene Kapital zu mobilisieren, ohne im Alter den Wunsch nach einem mietfreien Wohnen im vertrauten Haus aufgeben zu müssen? Eine Variante, um das in der Immobilie steckende Kapital zu nutzen ist die umgekehrte Hypothek, die eine Verrentung des Wohneigentums möglich macht. In den USA hat sich diese Form als Reverse Mortgage zu einem wichtigen Bestandteil des Rentensystems entwickelt.⁵ Dieser Bericht beschäftigt sich mit der umgekehrten Hypothek als Zukunftsmodell für Deutschland. Es soll anhand der aktuellen Situation in der Bundesrepublik dargestellt werden, in welchem Umfang das Konzept der Reverse Mortgages aus den USA einen künftigen Geschäftsansatz für deutsche Kreditinstitute bilden kann.

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2004), S. 221 (siehe Internetverzeichnis).

² Vgl. Focus Money (2008), 5. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

³ Vgl. Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008b), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

⁴ Vgl. Financial Times Deutschland (2008a), 6. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

⁵ Vgl. Schneider, Mike (2007c), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

2 Ausgangslage in Deutschland

Aktuelle Ereignisse wie die Subprime-Krise in den USA zeigen, dass sich auch deutsche Kreditinstitute ständig neuen Aufgaben stellen und wandelnden Situationen anpassen müssen.⁶ Zur Beurteilung der Zukunft umgekehrter Hypotheken in Deutschland, soll in diesem Abschnitt die aktuelle demografische Lage und die Entwicklung der Altersvorsorge in Deutschland betrachtet werden.

2.1 Demografischer Hintergrund

Die Bundesrepublik Deutschland wird älter. Auf Grund der immer höher werdenden Lebenserwartung wird in den nächsten Jahren insbesondere der Anteil der Senioren überproportional steigen.⁷ Diese „Alterung von oben“, wird durch eine „Alterung von unten“ ergänzt. Gemeint sind die weiterhin niedrigen Geburtenzahlen und der daraus resultierende anteilmäßige Rückgang der jüngeren Alterskategorien.⁸ Diese Situation führt in Deutschland in den nächsten Jahren zwangsläufig zur absoluten Zunahme der Zahl älterer Bevölkerungsschichten. In circa 10 Jahren wird jeder zweite Deutsche über 50 Jahre alt sein und im Jahr 2030 wird die Mehrheit der Bevölkerung aus den über 60-Jährigen bestehen.⁹ Diese Prognosen stellen unsere Gesellschaft zukünftig vor grundlegende Herausforderungen. Die Lasten des demografischen Wandels solidarisch und gerecht auf die Generationen zu verteilen, ist eine Aufgabe, die sich nachhaltig als schwierig erweist.¹⁰ Die frühere Bevölkerungspyramide gleicht heute zunehmend einem Baum und kündigt an, wovor viele ihre Augen verschließen: Das bestehende System der Alterssicherung ist von der zukünftig arbeitenden Generation nicht mehr tragbar.¹¹

2.2 Entwicklung der Altersvorsorge

Die beschriebene Alterung der Bevölkerung stellt das nationale System der Altersvorsorge vor große Herausforderungen. Grund dafür ist die Finanzierung der gesetzlichen Rentenversicherung, die auf dem Umlageverfahren beruht.¹² Dabei werden die aktuell

⁶ Vgl. Kofner, Stefan (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.10ff.

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2006), S.36 (siehe Internetverzeichnis).

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt (2007), S.8f (siehe Internetverzeichnis).

⁹ Vgl. Belwe, Katharina (2005) in: Aus Politik und Zeitgeschichte, S.2.

¹⁰ Vgl. Kruse, Andreas / Schmitt, Eric (2005) in: Aus Politik und Zeitgeschichte, S.9f.

¹¹ Vgl. Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008c), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

¹² Vgl. Vetter, Markus (2007), S.22f.

entrichteten Rentenversicherungsbeiträge mit einem Zuschuss des Bundes aus Steuermitteln umgehend an die Rentner ausgezahlt.¹³ Auf Grund des bereits beschriebenen Alterungsprozesses schrumpft die Finanzierungsbasis des Rentensystems. Zukünftig wird dadurch die gesetzliche Rentenversicherung in dem Umfang nicht weiter bestehen können, da dies zu nicht vertretbaren Lohnnebenkosten führen würde. Eine Möglichkeit, um diesem Problem zukünftig entgegen zutreten, wird in dem aktuellen Drei-Säulen-Modell gesehen.¹⁴ Dieses Modell basiert neben der gesetzlichen Rentenversicherung auf eine betriebliche und private Altersvorsorge, um den Lebensstandard im Alter halten zu können.¹⁵ Leider zeigen aktuelle Studien, dass die Mehrheit der Bevölkerung noch nicht ausreichend privat für ihr Alter vorsorgt, um die Rentenlücke zu schließen.¹⁶ Unter dem Aspekt der Altersvorsorge spielt auch die selbst genutzte Wohnimmobilie eine herausragende Rolle. Das eigene Haus ist für große Teile der Bevölkerung ein erstrebenswertes Ziel und bildet einen wichtigen Baustein der Vorsorge.¹⁷ Immerhin macht die ersparte Miete im Alter teilweise bis zu 30 Prozent der Altersbezüge aus.¹⁸ Jedoch können sich auf Grund der eigenen Immobilie auch Schwierigkeiten ergeben. Durch einen Hauskauf wird ein Großteil des Vermögens in der Immobilie gebunden.¹⁹ Ein Nachteil, der im Rentenalter Probleme bringen kann, da das im Haus steckende Kapital nicht mobilisiert werden kann, solange man darin wohnt. Im Alter spart es zwar Geld, bringt aber keines.²⁰

Diesem Problem kann mit dem Modell der umgekehrten Hypothek entgegen getreten werden, welches im nachfolgenden Kapitel näher erläutert wird.

3 „Umgekehrte Hypothek“ zur Verrentung von Wohneigentum

Senioren, die eine niedrige Rente beziehen und gleichzeitig eine Wohnimmobilie als wesentlichen Bestandteil ihres Gesamtvermögens besitzen, befinden sich häufig in einer Konfliktsituation.²¹ Unerwartete Konsumausgaben beispielsweise für seniorenrechtliche

¹³ Vgl. Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008a), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

¹⁴ Vgl. Deutsche Rentenversicherung Bund (2008), S. 17.

¹⁵ Vgl. ebenda.

¹⁶ Vgl. Financial Times Deutschland (2008c), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

¹⁷ Vgl. Focus Money (2007), 2. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

¹⁸ Vgl. Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V. (2007), S.5 (siehe Internetverzeichnis).

¹⁹ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.17f.

²⁰ Vgl. IVG Immobilie AG (2006), S.11 (siehe Internetverzeichnis).

²¹ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.55.

Umbauten oder medizinische Behandlungen können einen großen Kapitalbedarf verursachen.²² Bisher bestehen für solche Immobilieneigentümer wenige Möglichkeiten und oft bleibt nur noch der Verkauf des geliebten Eigenheims, um den Kapitalbedarf im Alter zu decken. Eine mögliche Lösung für ältere Wohneigentümer könnten Produkte in Form von umgekehrten Hypotheken darstellen. Diese Modelle liquidisieren das in der Immobilie gebunden Kapital, ohne das ein Umzug notwendig wird.²³

3.1 Begriffsbestimmung

Der Begriff Umkehrhypothek oder auch umgekehrte Hypothek ergibt sich aus der Übersetzung der amerikanischen Bezeichnung Reverse Mortgage. Abgeleitet wird der Name von der Umkehrung des Zahlungsstroms.²⁴ Die Zahlungen fließen anders als bei einer normalen Hypothek nicht vom Hauseigner zum Kreditgeber, sondern umgekehrt.²⁵

Im Fall der umgekehrten Hypothek hat der Hauseigentümer die Möglichkeit, dass in seinem Haus gebundene Kapital zu liquidisieren. Entsprechend der geleisteten Zahlungen, deren Verzinsung und vereinbarten Gebühren, bauen umgekehrte Hypotheken über die Vertragslaufzeit eine anwachsende Kreditschuld auf.²⁶ Dabei dient das Haus als Sicherheit für einen Kreditvertrag aus dem monatliche Auszahlungen bezogen werden können.²⁷ Im Gegensatz zum klassischen Hypothekenkredit erhöht sich das Fremdkapital an der Immobilie, da während der gesamten Vertragsdauer weder Zins- noch Tilgungszahlungen vom Kreditnehmer geleistet werden (siehe Abbildung 1).²⁸ Der Kredit muss typischerweise mit Auszug oder Verkauf des Hauses, spätestens aber mit Tod des Kreditnehmers zurückbezahlt werden.²⁹ Wird der Schuldbetrag inklusive fälliger Zinsen vom Hauseigner oder dessen Erben nicht zurückbezahlt, kann die Immobilie durch den Kreditgeber verwertet werden.³⁰ Charakteristisch für eine umgekehrte Hypothek ist, dass die Immobilie der Bank lediglich als Sicherheit dient und der Kunde weiterhin Eigentümer seines Hauses mit allen Rechten und Pflichten bleibt.³¹

²² Vgl. Schneider, Mike (2007b), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

²³ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.55.

²⁴ Vgl. ebenda, S.56.

²⁵ Vgl. ebenda, S.56.

²⁶ Vgl. Conrad Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv, S. 632.

²⁷ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S. 56.

²⁸ Vgl. Dörgeloh, Petra (2001), S.3 (siehe Internetverzeichnis).

²⁹ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.56.

³⁰ Vgl. ebenda, S.61.

³¹ Vgl. Schneider, Mike (2007a), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

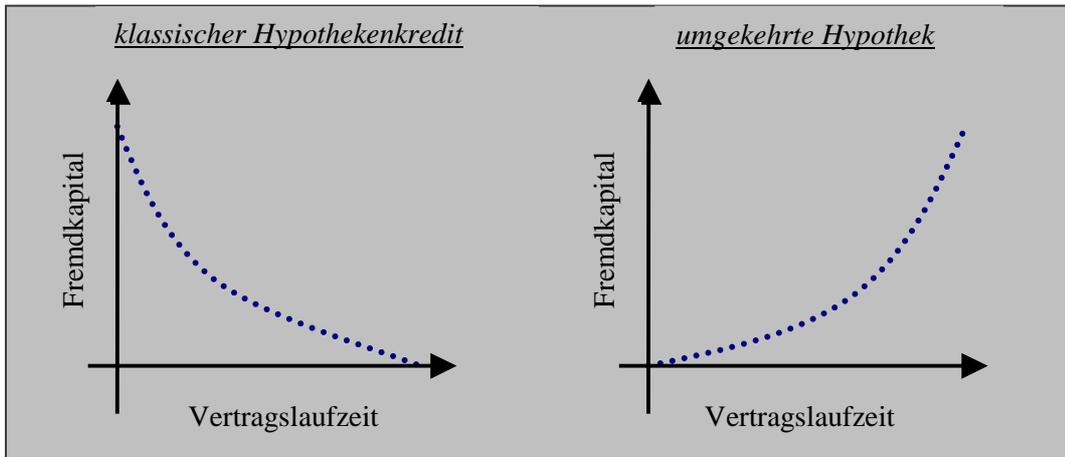


Abbildung 1: Vergleich eines klassischen Hypothekenkredits mit einer umgekehrten Hypothek; dargestellt wird der Verlauf des Fremdkapitalanteils (Kreditschuld) an der Immobilie.

Quelle: in Anlehnung an Vetter, Markus (2007), S.87.

3.2 Abgrenzung zu anderen Möglichkeiten

Umkehrhypotheken ähneln dem in Deutschland bekannten Immobilienverkauf gegen eine Leibrente. Oft fehlt in Medienberichten die Differenzierung zwischen den Modellen. So wird beispielsweise die umgekehrte Hypothek fälschlicherweise als Verkauf des Hauses an die Bank gegen eine monatliche Rente bis ans Lebensende beschrieben.³²

Diese oft unzutreffende Abgrenzung macht einen kurzen Vergleich sinnvoll.

In Deutschland ist der Immobilienverkauf gegen ein Leibrente seit 1871 bekannt und im BGB in §§ 759 – 761 geregelt.³³ Bei diesem Modell wird der Käufer sofort Eigentümer des Hauses.³⁴ Der Verkäufer erhält im Gegenzug neben finanziellen Mitteln ein lebenslanges Wohnrecht.³⁵ Im Gegensatz zur umgekehrten Hypothek wird der Hausverkäufer durch den Eigentumsverlust in seiner Verfügbarkeit über die Immobilie eingeschränkt. Beispielsweise ist bei einem unvermeidlichen, gesundheitsbedingten Auszug des Bewohners ein Weiterverkauf des Hauses ausgeschlossen.³⁶

Beim Immobilienverkauf gegen eine Leibrente, verpflichtet sich der Käufer des Hauses

³² Vgl. Financial Times Deutschland (2008b), 4.Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

³³ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.20.

³⁴ Vgl. ebenda.

³⁵ Vgl. European center for financial services (2008), 5. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

³⁶ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S. 56.

dem Verkäufer festgelegte lebenslange Zahlungen zu gewähren.³⁷ Er trägt somit in vollem Umfang das Langlebighkeitsrisiko, denn lebt der Bewohner außergewöhnlich lange übersteigt die Leibrentenzahlung im Laufe der Jahre den Verkehrswert der Immobilie.³⁸ Bei einer Umkehrhypothek hat das Kreditinstitut als Vertragspartner die Möglichkeit das Langlebighkeitsrisiko abzusichern.³⁹ Dies kann in Form einer privaten Versicherung oder durch öffentliche Anstalten geschehen.⁴⁰ Die Kosten dafür werden üblicherweise dem Hausbesitzer auferlegt.⁴¹

Demgegenüber hat der Käufer beim Leibrentenmodell einen Vorteil, wenn der Bewohner der Immobilie nur noch wenige Jahre lebt. In diesem Fall hat er das Haus durch die nur kurze Leibrentenverpflichtung deutlich unter dem Verkehrswert erworben.⁴² Dagegen wäre das Kreditkonto bei der umgekehrten Hypothek erst mit wenigen Rentenzahlungen belastet und der Restwert würde in die Erbmasse des Verstorbenen fallen.⁴³

Dieser kleine Einblick in die Unterschiede der beiden Modelle zeigt, dass beide Methoden zur Immobilienverrentung grundlegend differenziert werden müssen, da gravierende Unterschiede vorhanden sind.

3.3 Risiken und Akzeptanzhemmnisse

Das Modell der umgekehrten Hypothek ist mit einigen Risiken sowohl seitens der Kreditgeber als auch der Hauseigner behaftet. Grundsätzliche Determinanten für die Wagnisse des Kreditgebers sind das Langlebighkeitsrisiko des Bewohners, die Schwankungen des Immobilienpreises und die Zinsentwicklung.⁴⁴ Neben dem bereits geschilderten Langlebighkeitsrisiko und der Möglichkeit einer Absicherung besteht eine weitere Gefahr bei einer negativen Veränderung der kalkulierten Wertentwicklung der Immobilie. Zur Absicherung wird auch hier oft eine Versicherung mit in die Produktgestaltung einbezogen.⁴⁵ Durch eine Lebensversicherung und mit Hilfe einer Hauswertversicherung können beide Gefahren auf einen Versicherer übertragen werden.⁴⁶ Das Zinsänderungsrisiko ist auch bei normalen Hypothekendarlehen vorhanden. Eine Möglichkeit zur

³⁷ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.20.

³⁸ Vgl. Focus (2006), 2. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

³⁹ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.16.

⁴⁰ Vgl. ebenda.

⁴¹ Vgl. ebenda.

⁴² Vgl. Schneider, Mike (2007a), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

⁴³ Vgl. Vetter, Markus (2007), S.90.

⁴⁴ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.58.

⁴⁵ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.16

⁴⁶ Vgl. Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv , S.636.

Problemlösung könnte die Einbeziehung eines variablen Kreditzinses sein.⁴⁷ Ein weiteres Problem für den Kreditgeber stellt die Verwertung der Immobilie dar.⁴⁸ Während bei einem üblichen Darlehen die Verwertung der Immobilie nur die Ausnahme ist, stellt es bei der umgekehrten Hypothek den Normalfall dar.⁴⁹ Sollten der Wohneigentümer oder dessen Erben den Kredit nicht zurückzahlen, kann der Kreditgeber seine Ansprüche ausschließlich aus der Veräußerung der Immobilie befriedigen.⁵⁰ Generell haben mögliche Anbieter wie Banken oder Versicherung nur wenige Erfahrungen mit Immobilienverwertungen und scheuen sich dadurch davor.⁵¹

Auch Seitens der Hauseigner gibt es aktuelle, vor allem psychologische Akzeptanzprobleme.⁵² Nur wenige Rentner gehen vollkommen rational an die Sache heran und sehen nach ihrem Tod keinen Wert mehr in der Immobilie.⁵³ Außerdem sind Deutsche weniger verschuldungsbereit und wer nach Jahrzehnten sein Haus endlich schuldenfrei hat, verschuldet sich nicht einfach erneut.⁵⁴ Hinzu kommen durch die langen Vertragsdauern große Zins und Zinseszinsseffekte, die ungeachtet der Mietersparnis das Produkt unattraktiv erscheinen lassen. Nachfolgend soll ein grob kalkulierter Vergleich verdeutlichen, dass dadurch dem Wert der Immobilie eine verhältnismäßig geringe Auszahlung gegenüber steht (siehe Abbildung 2).⁵⁵ Dies lässt sich trotz einiger erforderlicher Unterstellungen und gewisser mathematischer Ungenauigkeiten deutlich erkennen.

Verglichen wird ein lebenslanger Auszahlplan bei einer Kapitaleinzahlung von 200.000,- Euro mit einer umgekehrten Hypothek auf eine Immobilie im Wert von 200.000,- Euro.

Beim Auszahlplan werden anfangs gleich 10% Versicherung abgezogen, so dass noch ein Kapital von 180.000,- Euro zu Verfügung steht. Dieses wird bei einem Guthabenzins von 5% p.a. über 20 Jahre als Rente ausgezahlt. Mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors für vorschüssige Zahlung ergibt sich eine jährliche Auszahlung von 13.755,87 Euro. Das sind näherungsweise 1.150,- Euro pro Monat. Nach den 20 Jahren übernimmt

⁴⁷ Vgl. Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv, S.636.

⁴⁸ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.91.

⁴⁹ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.16.

⁵⁰ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.92.

⁵¹ Vgl. ebenda, S.91ff.

⁵² Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.16.

⁵³ Vgl. ebenda.

⁵⁴ Vgl. Haugwitz, Lars (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.4.

⁵⁵ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.16.

die Versicherung die Zahlungen in Höhe von 1.150,- Euro monatlich für den Rest des Lebens.

Bei der umgekehrten Hypothek auf eine Immobilien im Wert von ebenfalls 200.000,- Euro wird wiederum 10% Versicherung abgezogen, so dass vom Haus noch ein Kapital von 180.000,- Euro als Grundstock des Lebensunterhalts zur Verfügung steht. Der Gesamtbetrag von 200.000,- Euro sollen sich dann als Kreditschuld am Ende der 20 Jahre aufgebaut haben, da danach die Versicherung die Zahlungen übernimmt. Bei einem Darlehenszins von 5% p.a. und mit Hilfe des Rentenendwertfaktors für vorschüssige Zahlungen kommt man auf ein jährliche Auszahlung von 5.184,44 Euro. Näherungsweise ergibt das eine Auszahlung von monatlich 430,- Euro. Nach Ablauf der 20 Jahre übernimmt die Versicherung die monatlichen Zahlungen von 430,- Euro an den Kunden plus die monatlich fälligen Zinsen an die Bank in Höhe von näherungsweise 830,- Euro. Bei der Betragsdifferenz ist zu berücksichtigen, dass im Falle der umgekehrten Hypothek keine weiteren Mietkosten anfallen würden, die bei einem Verkauf der Immobilie und Investition in einen Auszahlplan als zusätzliche Kosten zu berücksichtigen wären.

<u>Auszahlplan mit Kapitaleinzahlung</u> 200.000€	<u>Umgekehrte Hypothek</u> 200.000€
10% des Kapitals einmalige Kosten für Versicherung	10% des Kapitals einmalige Kosten für Versicherung
Rendite: 5,00 % p.a.	Darlehenszins: 5,00 % p.a
Kompletter Kapitalverzehr vom 65. bis 85. Lebensjahr, danach übernimmt die Versicherung weitere Zahlungen bis ans Lebensende	Darlehensaufbau vom 65. bis 85. Lebensjahr, danach übernimmt die Versicherung die lebenslangen monatlichen Zahlungen + Zinsen des Darlehens
näherungsweise lebenslange monatliche Auszahlung 1150,00 €	näherungsweise lebenslange monatliche Auszahlung 430,00 €

Abbildung 2: Vergleich eines lebenslangen Auszahlplans mit einer umgekehrten Hypothek; vereinfachte Darstellung, Aspekte wie Immobilienpreisentwicklung etc. wurden nicht berücksichtigt.

Quelle: eigene Berechnung.

Ein weiteres Hemmnis für die umgekehrte Hypothek könnte in Deutschland dadurch entstehen, wenn die Auszahlungen zu einer Anrechnung auf öffentliche Transferleistungen führen würden und diese folglich geringer ausfielen.⁵⁶ Die Akzeptanz von umgekehrten Hypotheken könnte dadurch stark gemindert werden.

Die dargestellten Probleme zeigen, dass es derzeit noch einige Vorbehalte und Schwierigkeiten gibt sein eigenes Heim hypothekarisch zu belasten.

Da Umkehrhypotheken in Deutschland derzeit nicht existieren, soll im nachfolgenden Kapitel ein Blick in die USA zeigen, wie solche Produkte auf dem Markt etabliert werden können.⁵⁷

3.4 Reverse Mortgage in den USA

Reverse Mortgages gelten als Finanzinnovationen „made in USA“ und existieren dort bereits seit 1961.⁵⁸ Über 90% der bisherigen Reverse Mortgages in den USA werden über das staatlich abgesicherte Home-Equity-Conversion-Mortgage-Programm (kurz HECM) bereitgestellt.⁵⁹ Dieses Programm vom Department for Housing and Urban Development⁶⁰ (kurz HUD) wird ausschließlich von zugelassenen Institutionen vertrieben.⁶¹ Voraussetzungen für den Abschluss einer Reverse Mortgage ist ein Mindestalter des Hauseigners von 62 Jahren.⁶² Die Immobilie muss gleichzeitig als Hauptwohnung genutzt werden und sollte nicht oder nur mit einer sehr kleinen Hypothek belastet sein.⁶³ Außerdem ist es Pflicht, vor Abschluss des Vertrages eine Informationsveranstaltung eines unabhängigen HECM-Beraters zu besuchen.⁶⁴ Der Hauseigentümer kann bei Abschluss des Vertrages zwischen verschiedenen Auszahlungsvarianten wählen: Tenure, Term und Line of Credit.⁶⁵ Die Tenure-Vereinbarung verspricht dem Hauseigentümer

⁵⁶ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.63.

⁵⁷ Vgl. Initiative Finanzstandort Deutschland (2008), S.95 (siehe Internetverzeichnis).

⁵⁸ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.21.

⁵⁹ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.72.

⁶⁰ US-Amerikanisches Wohnungsbauministerium.

⁶¹ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S. 70.

⁶² Vgl. U.S. Department of Housing and Urban Development (2006), 5. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis)

⁶³ Vgl. ebenda.

⁶⁴ Vgl. ebenda.

⁶⁵ Vgl. National Reverse Mortgage Lenders Association (2008), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

lebenslange monatliche Zahlungen.⁶⁶ Stirbt der Hauseigentümer, verkauft oder verlässt er sein Haus, endet je nach vereinbarten Bedingungen auch die Zahlungsverpflichtung.⁶⁷ Eine Termauszahlung hingegen beinhaltet gleiche Monatszahlungen für eine fest vereinbarte Periode.⁶⁸ Die Kreditschuld wird genau wie bei der Tenure-Vereinbarung erst mit dem Tod, dem Verkauf oder dem Verlassen des Hauses fällig.⁶⁹ Im Rahmen einer Line-of-Credit Vereinbarung wird dem Hauseigner eine Kreditlinie zugestanden.⁷⁰ Zeit und Betrag der Zahlungen kann je nach Bedarf ausgewählt werden bis die Kreditlinie ausgeschöpft ist.⁷¹

Wichtigstes Kriterium der Reverse Mortgages in den USA stellt die staatliche Versicherung des HECM dar.⁷² Bei Zahlungsunfähigkeit der Institution erbringt die HECM-Versicherung dem Eigentümer die vertraglich zugesicherten Leistungen.⁷³ Eine weitere Besonderheit besteht in der so genannten Non-Recourse-Klausel, wonach der Kreditnehmer maximal den Immobilienwert schuldet, unabhängig davon auf welchen Wert die Kreditschuld mit der Zeit angewachsen ist.⁷⁴ Die damit verbundenen Risiken für den Kreditgeber werden ebenfalls von der HECM abgesichert. Übersteigt die Kreditschuld des Hauseigentümers den Wert der Immobilie, so ist der Kreditgeber berechtigt, den Kontrakt an das HUD weiterzugeben.⁷⁵ Die Versicherung ersetzt dem Kreditgeber dabei bisher geleistete Auszahlungen und versucht später, ihre Ansprüche aus der Hypothek zu befriedigen.⁷⁶ Dieses gesamte Versicherungssystem finanziert sich aus Prämien, die in den Verträgen bereits einberechnet sind.⁷⁷ Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass, auch auf Grund der staatlichen Absicherung, der Markt für Reverse Mortgages in den USA stark wächst.⁷⁸ Vor allem bei niedrigen Renten ist diese Form der Mobilisierung von Liquidität im Alter in den USA verbreitet und erfreut sich wachsender Beliebtheit.⁷⁹

⁶⁶ Vgl. ebenda.

⁶⁷ Vgl. ebenda.

⁶⁸ Vgl. ebenda.

⁶⁹ Vgl. Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv, S.632.

⁷⁰ Vgl. U.S. Department of Housing and Urban Development (2006), 9. Abschnitt im Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

⁷¹ Vgl. ebenda.

⁷² Vgl. Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv, S. 632.

⁷³ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.70.

⁷⁴ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.21.

⁷⁵ Vgl. Vetter, Markus (2007), S.93.

⁷⁶ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.70.

⁷⁷ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.21.

⁷⁸ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S. 73.

⁷⁹ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.14.

4 Chancen und Möglichkeiten in Deutschland

Seit der aktuellen Subprime-Krise ist das Image amerikanischer Finanzprodukt, sofern sie Immobilien betreffen, stark angeschlagen. Schwer dürften es da auch Finanzinnovationen „made in USA“ bei uns haben. Obgleich der beschriebenen Schwierigkeiten gibt es auf dem deutschen Markt aber gute Gründe für ein verstärktes Interesse an Reverse Mortgage Produkten.

4.1 Umgekehrte Hypothek - ein zukunftsfähiges Vorsorgemodell?

Durch den beschriebenen demografischen Wandel und die sinkenden gesetzlichen Renten wird das Einkommensniveau der Rentner immer geringer.⁸⁰ Hinzukommend ist bei Rentnern mit höheren Belastungen durch Gesundheitsausgaben und steigenden Lebenserhaltungskosten zu rechnen.⁸¹ Dadurch sind Reverse Mortgage Produkte für Rentner, die Geld benötigen, aber in ihrer Immobilie wohnen bleiben wollen eine ausgezeichnete Möglichkeit. Deutsche Kreditinstitute sind also aufgefordert, die steigende Nachfrage zu erkennen und Modelle für den deutschen Markt zu entwickeln.

4.2 Umgekehrte Hypothek - ein Geschäftsmodell für deutsche Kreditinstitute?

Bisherige Versuche deutscher Kreditinstitute, Umkehrhypotheken auf dem deutschen Markt zu platzieren, scheiterten.⁸² Probleme gab es bei der Komplexität der Produkte. So wurde beispielsweise die rechtliche Wirksamkeit als unsicher eingestuft.⁸³ Außerdem ergab eine unvollendete Prüfung der BaFin⁸⁴, dass besondere Erfordernisse für den Geschäftsbetrieb notwendig sind, da durch die abgesicherte Langlebigkeit des Bewohners eine Versicherungstätigkeit zu vermuten ist.⁸⁵ Folge war, dass dieses Produkt nach sehr kurzer Zeit ohne Vertragsabschluss wieder vom Markt genommen wurde.⁸⁶

Berechnungen zufolge existiert in Deutschland ein Marktpotenzial von ungefähr einer Million Haushalten.⁸⁷ Dieses Marktpotenzial gibt einen ungefähren Hinweis darauf, wie

⁸⁰ Vgl. Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.17.

⁸¹ Vgl. Weber, Alexander (2007), S.5.

⁸² Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.87.

⁸³ Vgl. ebenda, S.88.

⁸⁴ Abkürzung für Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

⁸⁵ Vgl. Lang, Gunnar (2008), S.88.

⁸⁶ Vgl. ebenda, S.87.

⁸⁷ Vgl. Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv, S. 639f.

hoch die Nachfrage nach umgekehrten Hypotheken ausfallen könnte. Auch zeigen andere Länder wie Spanien oder Frankreich, dass Immobilienverzehrprodukte nicht nur nach dem amerikanischen Muster, das heißt mit staatlichem Einfluss, funktionieren können.⁸⁸ Die zentrale Herausforderung der Banken besteht in der Zusammenführung der Wünsche der Nachfrager mit dem Machbaren der Anbieter.⁸⁹ Reverse Mortgage Produkte könnten in Deutschland eine neue Einnahmequelle für Kreditinstitute darstellen, aus der sich Provisionserträge erzielen lassen. Das Kundensegment der Senioren würde dadurch verstärkt angesprochen und Kreditinstitute könnten sich neue Cross-Selling-Potenziale erschließen.⁹⁰

5 Fazit und Ausblick

Die abnehmenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung sind auf Grund des demografischen Wandels der Gesellschaft nicht aufhaltbar. Die zusätzliche private Altersvorsorge wird dadurch zu einem immer wichtigeren Baustein, um den Lebensstandard im Alter halten zu können. Leider ist erkennbar, dass ein Großteil der Bevölkerung noch nicht ausreichend vorsorgt.⁹¹ Diese Tatsache sollten Kreditinstitute nutzen, indem sie weiterhin innovative Produkte zur individuellen privaten Vorsorge entwickeln. Die Möglichkeit, die Immobilienverrentung in Form von umgekehrten Hypotheken auf dem deutschen Markt zu etablieren, könnte ein Erfolg versprechender Geschäftsansatz sein. Für Kreditinstitute bietet sich bei einem Potenzial von ungefähr einer Million Haushalten die außerordentliche Chance, ein großes und neues Geschäftsfeld zu erschließen. Oft hat das Eigenheim einen hohen ideellen Wert und der Wunsch, in den eigenen vier Wänden alt zu werden, ist groß. Besonders die vermögende aber kinderlose ältere Bevölkerungsgruppe sollte für alle Kreditinstitute sehr viele Potenziale enthalten. Umgekehrte Hypotheken bieten für diese Schicht die ideale Möglichkeit, ihr Kapital im selbstbewohnten Haus zu liquidisieren, da deren Erbe andernfalls nur entfernten Verwandten oder dem Staat zufallen würde. Auch bei älteren Immobilieneigentümern, die einen Großteil ihres Vermögens in die Immobilie gesteckt haben, ist ein Interesse an solchen Produkten denkbar. Sicherlich ist noch viel Arbeit nötig, bevor ein solches Produkt auf dem deutschen Markt Fuß fassen kann. So müssten Kreditinstitute enger mit

⁸⁸ Vgl. Schneider, Mike (2007d), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

⁸⁹ Vgl. Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung, S.23.

⁹⁰ Vgl. ebenda.

⁹¹ Vgl. Finacial Times Deutschland (2008c), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

dem Versicherungs- und Immobilienmarkt zusammen arbeiten, um berechenbare Rahmenbedingungen und eine Kalkulationsbasis zu schaffen. Auch der Staat sollte eine klare Stellung beziehen, indem staatliche Förderung angeboten oder Verbraucherschutzmaßnahmen geregelt werden.

Umkehrhypotheken stellen ungeachtet der dargestellten Probleme eine einzigartige Möglichkeit dar, dass in Form einer Immobilie angesparte Vermögen effektiv im Alter zu nutzen. Es bleibt zu hoffen, dass in naher Zukunft umgekehrte Hypotheken ihren Weg auf den deutschen Markt finden. „Making your house work for you“⁹² könnte so die zukünftige Maxime älterer Immobilieneigentümer werden.

⁹² Vgl. DailyFinances (2008), Hauptframe (siehe Internetverzeichnis).

Literaturverzeichnis

- Belwe, Katharina (2005) in: Aus Politik und Zeitgeschichte „Alter und Altern“, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn, 2005
- Conrad, Alexander (2007) in: (Österreichisches) BankArchiv „Das Konzept des Reverse Mortgage - Eine Alternative für Deutschland?“, Heft 8/2007, Springer-Verlag GmbH, Wien 2007
- Deutsche Rentenversicherung Bund (2008) „Die Rentenversicherung - verlässlicher Partner von Anfang an“, 3. Auflage, Berlin 2008
- Haugwitz, Lars (2007) in: Immobilien & Finanzierung „Reverse Mortgage: schwer vermittelbar“, 1.Ausgabe September 2007, Verlag Helmut Richardi, Frankfurt am Main 2007
- Kofner, Stefan (2007) in: Immobilien & Finanzierung „Die Hypothekenkrise: Lehrstück ohne Lehre“, 1.Ausgabe September 2007, Verlag Helmut Richardi, Frankfurt am Main 2007
- Kruse, Andreas / Schmitt, Eric (2005) in: Aus Politik und Zeitgeschichte „Alter und Altern“, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2005
- Lang, Gunnar (2008) „Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland“, 1.Auflage, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2008
- Schneider, Mike (2007) in: Immobilien & Finanzierung „Erfahrungen mit Instrumenten des Immobilienkapitalverzehr“, 1. Ausgabe September 2007, Verlag Helmut Richardi, Frankfurt am Main 2007
- Tiffe, Achim (2007) in: Immobilien & Finanzierung „Reverse Mortgage - Marktchancen, Kundenwünsche und Gestaltung“, 1. Ausgabe September 2007, Verlag Helmut Richardi, Frankfurt am Main 2007

- Vetter, Markus (2007) „Möglichkeiten der finanziellen Altersvorsorge unter besonderer Berücksichtigung von Leibrente und Reverse Mortgage: Eine kritische Analyse“, 1.Auflage, GRIN Verlag, o.O., 2007

- Weber, Alexander (2007) „Die Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Finanzierung der gesetzlichen Krankenversicherung“, 1.Auflage, GRIN Verlag, o.O., 2007

Internetverzeichnis

- Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V. (2007) „Wohnen im Alter“, abgerufen am 23.07.2008
http://www.bfw-bund.de/content/artikel/downloads/0.942283001182334511_BFWStu-dieSeniorenimmobilien20070620.pdf
- DailyFinances (2008) „Making your House Work for You“, abgerufen am 20.08.2008
<http://www.dailyfinances.co.uk/making-your-house-work-for-you.html>
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008a) „Gesetzliche Rentenversicherung“, o.J., abgerufen am 22.07.2008
http://www.dia-vorsorge.de/df_050104.htm
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008b) „Gesetzliche Rentenversicherung - Probleme der GRV“, o.J., abgerufen am 22.07.2008
http://www.dia-vorsorge.de/df_050323.htm
- Deutsches Institut für Altersvorsorge (2008c) „Volkswirtschaftliche Eckdaten und Demographie“, o.J., abgerufen am 22.07.2008
http://www.dia-vorsorge.de/df_010215.htm
- Dörgeloh, Petra (2001) „Reverse Mortgage“ als Alterssicherungskonzept - Mathematische Grundlagen und praktische Anwendung“, abgerufen am 24.07.2008
<http://www.mathematik.uni-oldenburg.de/personen/pfeifer/Doergeloh.pdf>
- European center for financial services (2008) „Instrumente des Immobilienkapitalverkehrs im internationalen Kontext – ein ecfs-Forschungsprojekt über Reverse/ Lifetime Mortgages“, abgerufen am 27.07.2008 <http://www.ecfs.de/viewnews.php?Nr=80>
- Financial Times Deutschland (2008a) „Streit über die Altersarmut“, abgerufen am 11.08.2008
http://www.ftd.de/boersen_maerkte/alternativen/:Altersvorsorge%20Streit%20Altersarmut/363194.html

- Financial Times Deutschland (2008b) „Startkapital fürs Leben im Alter“, abgerufen am 26.07.2008
http://www.ftd.de/boersen_maerkte/alternativen/:Portfolio%20Startkapital%20Leben%20Alter/364970.html
- Financial Times Deutschland (2008c) „Streit über Altersarmut“, abgerufen am 15.07.2008
http://www.ftd.de/boersen_maerkte/alternativen/363194.html?p=2
- Focus (2006) „Rente aus dem Wohneigentum“, abgerufen am 27.07.2008
http://www.focus.de/immobilien/finanzieren/hausverkauf_aid_24127.html
- Focus Money (2007) „Altersvorsorge – Privatrente und Immobilie beliebt“, abgerufen am 22.07.2008
http://www.focus.de/finanzen/altersvorsorge/altersvorsorge_aid_139283.html
- Focus Money (2008) „Immobilien: Kaufen wird wieder cool“, abgerufen am 15.07.2008
http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilien-kaufen-wird-wieder-cool_aid_301515.html
- Initiative Finanzstandort Deutschland (2008) „Bericht Nr.4 – 2008“, abgerufen am 27.07.2008 <http://www.finanzstandort.de/BaseCMP/documents/5000/IFDFB2008.pdf>
- IVG Immobilie AG (2006) „Altersvorsorge mit Immobilien“, abgerufen am 24.07.2008
http://www.ivg.de/download/PLAN_Spezial_2006_DE.pdf
- National Reverse Mortgage Lenders Association (2008) „Reverse Mortgage Payment Options“, abgerufen am 11.08.2008
<http://www.reversemortgage.org/AboutReverseMortgages/ReverseMortgagePaymentOptions/tabid/659/Default.aspx>

- Schneider Mike (2007a) „Welche anderen Instrumente sind denkbar?“, abgerufen am 26.07.2008
http://www.immobilienzverzeehr.de/front_content.php?idcat=77
- Schneider, Mike (2007b) „Für wen eignet sich der Verzehr von Immobilienkapital“, abgerufen am 24.07.2008
http://www.immobilienzverzeehr.de/front_content.php?idcat=77&idart=192
- Schneider, Mike (2007c) „Märkte – ausgewählte Länder“, abgerufen am 18.07.2008
http://www.immobilienzverzeehr.de/front_content.php?idcat=78&idart=197
- Schneider, Mike (2007d) „Mythen und Irrtümer“, abgerufen am 10.08.2008
http://www.immobilienzverzeehr.de/front_content.php?idcat=77&idart=194
- Statistisches Bundesamt (2004) „Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalt“, abgerufen am 15.07.2008
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/WirtschaftsrZeitbudget/AusstattungHaushalte,property=file.pdf>
- Statistisches Bundesamt (2006) „Bevölkerung Deutschlands bis 2050“, abgerufen am 18.07.2008
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pk/2006/Bevoelkerungsentwicklung/bevoelkerungsprojektion2050,property=file.pdf>
- Statistisches Bundesamt (2007) „Geburten in Deutschland“, abgerufen am 22.07.2008
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/BroschuereGeburtenDeutschland,property=file.pdf>
- U.S. Department of Housing and Urban Development (2006) „About Reverse Mortgages for Seniors - Section 255 - Home Equity Conversion Mortgages (HECM)“, abgerufen am 28.07.2008 <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmabou.cfm>