

ZEW Wirtschaftsanalysen

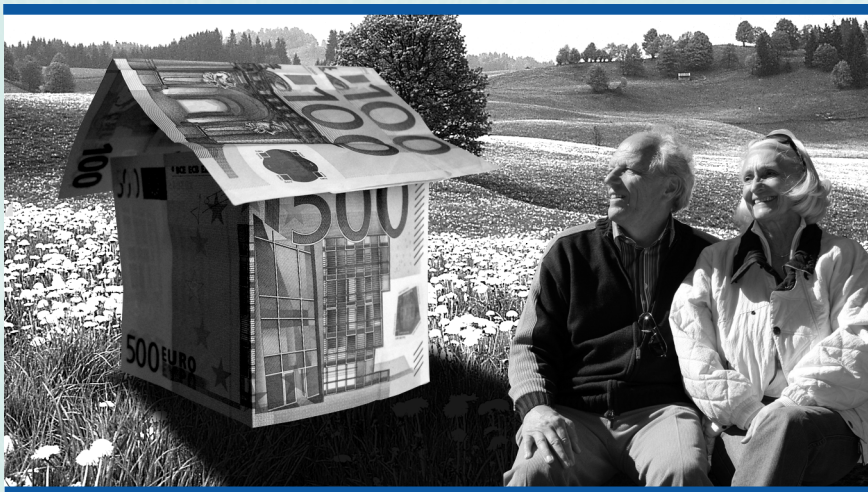
Schriftenreihe des ZEW –

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Mannheim

Gunnar Lang

Band 86

Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland



Nomos

ZEW Wirtschaftsanalysen

Schriftenreihe des ZEW

Band 86

Gunnar Lang

Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland



Nomos

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://www.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8329-3290-9

1. Auflage 2008

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2008. Printed in Germany. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Vorwort

Reverse Mortgages sind Hypothekenkredite, die es selbst nutzenden Wohneigentümern ermöglichen, während der Vertragslaufzeit Eigentümer und Bewohner zu bleiben und dennoch aus ihrem Wohneigentum ein monatliches Einkommen zur Erhöhung der Liquidität im Alter zu erwirtschaften. Im Gegensatz zu einem klassischen Hypothekenkredit werden bei Reverse Mortgages grundsätzlich sämtliche Zins- und Tilgungsleistungen gestundet und erst zum Vertragsende ausschließlich aus dem Wert der Immobilie beglichen. Reverse Mortgages haben ihren Ursprung in den USA und gewinnen dort zunehmend an Bedeutung. Aber auch in anderen Ländern entwickelt sich allmählich ein Markt.

Trotz des hohen Anteils illiquiden Immobilienvermögens am Gesamtvermögen privater Haushalte in Deutschland gibt es hierzulande noch kein vergleichbares Angebot. Insbesondere die demographische Entwicklung und die steigende Bedeutung der privaten Altersvorsorge lassen ein Potenzial für dieses Produkt auch in Deutschland vermuten. Vor diesem Hintergrund ist Ziel dieser Arbeit, einen Überblick über das in Deutschland bisher äußerst selten diskutierte Finanzinstrument zu geben und mit ersten Implikationen des deutschen Marktes zu verbinden.

Die vorliegende Arbeit wurde im Juni 2006 von der Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg als Diplomarbeit angenommen. Neuere Entwicklungen bis Mitte 2007 wurden für die vorliegende Fassung eingearbeitet. Die Analyseergebnisse und das große öffentliche Interesse begründen meine zum Zeitpunkt der Drucklegung anhaltenden Forschungsaktivitäten auf diesem Gebiet.

An dieser Stelle darf ich mich ganz herzlich bei meinen beiden Gutachtern Prof. Dr. Eva Terberger und Dr. Frank Jöst bedanken, deren fruchtbare Diskussionen den Gang der Arbeit begleitet haben. Ihre problemorientierten Lehrveranstaltungen gaben mir ein weiteres wertvolles Rüstzeug in meiner Ausbildung. Für viele hilfreiche Hinweise und die kollegiale Unterstützung danke ich Dr. Peter Westerheide, Dr. Michael Schröder und Dipl.-Vw. Waldemar Rotfuß.

Besonders herzlich danke ich meiner Lebensgefährtin Julia und meinen Eltern für ihren Zuspruch und ihre tatkräftige Unterstützung.

Mannheim, Oktober 2007

Gunnar Lang

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	15
2	Die Untersuchung der Ausgangslage in Deutschland	17
2.1	Die Determinanten der demographischen Alterung	17
2.1.1	Mortalität und Lebenserwartung	17
2.1.2	Reproduktion, Migration und Altenquotient	19
2.1.3	Entwicklung der Haushaltsstruktur	24
2.2	Die intertemporale Verstetigung des Konsums und das Lebenszyklusmodell	27
2.3	Empirische Analysen mit der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)	30
2.3.1	Konzeption und Informationen durch die EVS	30
2.3.2	Sparquoten über den Lebenszyklus	31
2.3.3	Vermögensakkumulation	33
2.3.4	Einkommen und Ausgaben	35
2.3.5	Verteilung des Immobilienvermögens	40
2.4	Erklärungsansätze zu den Widersprüchen zwischen Theorie und Empirie	44
2.4.1	Neuere Ansätze, eingeschränkte Konsummöglichkeiten und Spargewohnheiten	44
2.4.2	Risikovorsorge aufgrund von Planungsunsicherheiten	46
2.4.3	Motive und Umfang intergenerationaler Transfers	47
2.4.4	Vollkommener und vollständiger Kapitalmarkt	50
2.5	Zusammenfassung	51
3	Reverse Mortgage zur Verrentung von Wohneigentum	55
3.1	Möglichkeiten der Liquiditätserhöhung und die Begriffsbestimmungen	55
3.2	Risiken und Akzeptanzhemmnisse	58
3.2.1	Angebotsseitige Aspekte	58
3.2.2	Nachfrageseitige Aspekte	62
3.3	Anreize zwischen den Vertragspartnern	63

3.3.1	Transaktionskosten, unvollständige Verträge und Ex-ante-Unsicherheiten	63
3.3.2	Interim-Unsicherheiten	66
3.3.3	Ex-post-Unsicherheiten	69
3.4	Internationale Entwicklungen	70
3.4.1	Die Anfänge auf dem US-Markt	70
3.4.2	Entwicklungen in Großbritannien	75
3.4.3	Entwicklungen in Australien und Neuseeland	77
3.4.4	Erste Ansätze in Frankreich und Spanien	79
3.4.5	Sonstige Marktbildungen	84
3.5	Zusammenfassung	85
4	Möglichkeiten der Implementierung von Reverse Mortgage in Deutschland	87
4.1	Vorbemerkungen	87
4.2	Bisherige Konzepte	87
4.3	Finanzanalysten-Befragung vor dem Hintergrund der deutschen Situation	90
4.3.1	Aufbau der Sonderfrage und grundsätzliche Akzeptanz	90
4.3.2	Angebotsseitige Akzeptanzhemmnisse	91
4.3.3	Nachfrageseitige Akzeptanzhemmnisse	96
4.4	Zusammenfassung	100
5	Schlussbetrachtung	101
	Literaturverzeichnis	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Altersspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten in Gesamtdeutschland	18
Abbildung 2:	Fernere Lebenserwartung im Alter von 60 Jahren	19
Abbildung 3:	Vergleich von Total Fertility Rates in Industrieländern	20
Abbildung 4:	Entwicklung des Aktienquotienten (2005-2100)	22
Abbildung 5:	Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur	23
Abbildung 6:	Haushaltsstruktur in Deutschland, 2005 und 2020	26
Abbildung 7:	Sparen und Entsparen im Lebenszyklusmodell	29
Abbildung 8:	Sparquoten im Altersquerschnitt in Gesamtdeutschland	32
Abbildung 9:	Vermögensaufbau im Altersquerschnitt in Westdeutschland	34
Abbildung 10:	Vermögensaufbau im Altersquerschnitt in Ostdeutschland	34
Abbildung 11:	Einkommenspositionen von Rentnerpaaren mit Immobilieneinkommen	36
Abbildung 12:	Struktur der Zusammensetzung des Einkommens von Rentnerpaaren mit Immobilieneinkommen	37
Abbildung 13:	Einkommenspositionen von Rentnerinnen mit Immobilieigentum	37
Abbildung 14:	Struktur der Zusammensetzung des Einkommens von Rentnerinnen mit Immobilieneigentum	38
Abbildung 15:	Ausgabenanteile von Rentnerpaaren mit Immobilieigentum	38
Abbildung 16:	Ausgabenanteile von weiblichen Rentnern mit Immobilieigentum	39
Abbildung 17:	Eigentumsquoten im Alterquerschnitt	41
Abbildung 18:	Eigentumsquoten von Rentnern mit Immobilieneigentum im Bundesländervergleich	42
Abbildung 19:	Durchschnittliches Bruttoimmobilienvermögen von Rentnern mit Immobilieneigentum	43
Abbildung 20:	Ausstehender Kreditbestand des klassischen (Forward-)Kredits im Vergleich zu Reverse Mortgage	57
Abbildung 21:	Wesentliche Risiken von Reverse Mortgage	59
Abbildung 22:	Entwicklung der HECM-Vertragsabschlüsse in den USA	73
Abbildung 23:	Anteil der Reverse-Mortgage- und Home-Reversion- Programme auf dem britischen Markt	77
Abbildung 24:	Sonderfrage im ZEW-Finanzmarkttest, April 2006	91
Abbildung 25:	Zukünftiger Anstieg der Bedeutung von Reverse Mortgage als Altersvorsorge in Deutschland	91
Abbildung 26:	Angebotsseitige Akzeptanzprobleme aller Befragten	95
Abbildung 27:	Angebotsseitige Akzeptanzprobleme der Pessimisten	96

Abbildung 28:	Angebotsseitige Akzeptanzprobleme der Optimisten	96
Abbildung 29:	Nachfrageseitige Akzeptanzprobleme aller Befragten	97
Abbildung 30:	Nachfrageseitige Akzeptanzprobleme der Pessimisten	99
Abbildung 31:	Nachfrageseitige Akzeptanzprobleme der Optimisten	99

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Deutschland nach Altersklassen	24
Tabelle 2:	Wohnungsnachfragerrelevante Haushaltstypen in Deutschland und ihre zukünftige Entwicklung	25
Tabelle 3:	Durchschnittliche Portfoliostruktur von Rentnern mit Immobilienbesitz	35
Tabelle 4:	Modalitäten für Reverse Mortgage	82
Tabelle 5:	Kenntnis von Existenz und Funktionsweise von Reverse Mortgage	83

Abkürzungsverzeichnis

AARP	American Association of Retired Persons
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BIB	Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMGS	Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung
BMI	Bundesministerium des Inneren
CBS	Columbia Broadcasting System
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EU15	Mitgliedsstaaten der Europäischen Union vor der Osterweiterung
EVS	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EZB	Europäische Zentralbank
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FHA	Federal Housing Administration
FTD	Financial Times Deutschland
GDV	Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft
HECM	Home Equity Conversion Mortgage Program
HUD	U.S. Department of Housing and Urban Development
HVB	Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
HypBankG	Hypothekendarlehenbankgesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KWG	Kreditwesengesetz
MBS	Mortgage Backed Securities
NPO	Non-Profit-Organisation
NRMLA	National Reverse Mortgage Lenders Association
SAM	Shared Appreciation Reverse Mortgages
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch
SHIP	Safe Home Income Plan
SOEP	Sozio-oekonomisches Panel
TFR	Total Fertility Rate
VDGN	Verband deutscher Grundstücksnutzer
ZEW	Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung

