

# Verwendung von Immobilienvermögen zur nachhaltigen Alterssicherung

## **Bachelorarbeit**

zur Erlangung des akademischen Grades „Bachelor of Science (B.Sc.)“ im Studiengang  
Wirtschaftswissenschaft der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der  
Leibniz Universität Hannover

vorgelegt von

Name: Teuber

■■■■■■ ■■■■■■

Vorname: Domenic

■ ■■■■■■

Prüfer: Prof. Dr. M. H. Breitner

Hannover, den 01. August 2014

# INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis .....	ii
Abbildungsverzeichnis .....	iii
1. Einleitung .....	1
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Drei-Schichten-Modell der Alterssicherung.....	3
2.2 Demographischer Wandel.....	8
2.3 Immobilienmarkt in Deutschland .....	9
3. Methodische Vorgehensweise und Literaturüberblick .....	14
4. Verwendung von Immobilienvermögen zur Alterssicherung .....	17
4.1 Verschiedene Verwendungsmöglichkeiten von Immobilienvermögen.....	18
4.2 Immobilienvermögen als Kreditgrundlage – die „Umkehrhypothek“ .....	21
4.2.1 Begriffsbestimmung und Grundlagen .....	21
4.2.2 Bedeutung der Umkehrhypothek für die Alterssicherung.....	23
4.2.3 Einflussfaktoren auf die Rentenhöhe .....	26
4.3 iff-Lebenszyklus-Modell .....	28
5. Diskussion der Eignung von Immobilienvermögen zur Alterssicherung.....	28
6. Limitationen .....	40
7. Fazit und Ausblick.....	41
Literaturverzeichnis .....	43

# 1. EINLEITUNG

Das System der Alterssicherung beruht in Deutschland auf drei Schichten. Diese Schichten nehmen eine Systematisierung der unterschiedlichen Vorsorgeformen vor, welche in Kombination die nachhaltige Absicherung des Ruhestands ermöglichen sollen. Aufgrund des sich abzeichnenden Rückgangs der bedeutendsten Einkommensquelle, der Gesetzlichen Rentenversicherung, besteht heute und vor allem in Zukunft der dringende Bedarf alternative Vorsorgeformen zu identifizieren. Damit steigt die individuelle Verantwortung. Die private Alterssicherung kann durch Produkte wie die Riester-Rente, die klassische Rentenversicherung oder Vermögen in Form von Bankeinlagen oder Wertpapieren erfolgen, wobei diese verfügbares Geldvermögen voraussetzen.

Im Gegensatz zu den genannten Vorsorgemöglichkeiten könnte ein Lösungsansatz in der Verwendung von Immobilienvermögen bestehen. Selbstgenutztes Wohneigentum wird vor dem Hintergrund der Alterssicherung meist als substantielle Vermögensrücklage angesehen. Darüber hinaus besteht der Vorteil, weder Mietzahlungen leisten zu müssen, noch den marktüblichen Mietpreisschwankungen ausgesetzt zu sein. Vorhandenem Immobilienvermögen kann durch eine gezieltere Nutzung jedoch weiteres Potential zur Absicherung des Ruhestandes unterstellt werden. Es existieren verschiedene Verwendungsformen, die den grundlegenden Ansatz verfolgen, das gebundene Vermögen in einen regelmäßigen und lebenslangen Zahlungsstrom umzuwandeln, ohne dabei die Aufgabe der bisherigen Wohnsituation zur Folge zu haben.

Im Rahmen dieser Arbeit soll aufgezeigt werden, welche Einflussfaktoren auf den Entscheidungsprozess einer derartigen Nutzung von Immobilienvermögen einwirken. Hierzu wird in *Kapitel 2* die Ausgangslage der behandelten Thematik beschrieben. Die Veränderungen in der Struktur der Alterseinkünfte, das grundsätzliche Vorhandensein von Immobilienvermögen und die Entwicklungen des demografischen Wandels lassen hierbei auf eine erhöhte Bedeutung der Verwendung von Immobilienvermögen zur Alterssicherung schließen. Anschließend wird in *Kapitel 3* auf die methodische Vorgehensweise eingegangen und es erfolgt ein Überblick über die verwendete Basisliteratur. Die unterschiedlichen Verwendungsmöglichkeiten von Immobilienvermögen werden in *Kapitel 4* beschrieben und voneinander abgegrenzt. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Betrachtung einer

kreditbasierten Verwendungsform, der sogenannten Umkehrhypothek. In *Kapitel 5* werden die vorherigen Ergebnisse in einem selbstentwickelten Analyseansatz zusammengeführt. Dieser zielt darauf ab, unter Beachtung monetärer, persönlicher und wirtschaftlicher Einflussfaktoren die Eignung dieser Art der Verwendung von Immobilienvermögen für einen bestimmten Personenkreis hervorzuheben. Dabei kann die Herangehensweise als schrittweise Prüfung von Kriterien in Anlehnung an ein mehrstufiges Filterungssystem verstanden werden. Im Anschluss wird in *Kapitel 6* auf einige Limitationen bei der Erstellung dieser Arbeit verwiesen. In *Kapitel 7* werden die Ergebnisse zusammengefasst und es wird ein Ausblick über die zukünftige Bedeutung der Verwendung von Immobilienvermögen für die Alterssicherung gegeben.

bestehenden Arbeiten beschäftigen sich zumeist mit der Abschätzung des Potentials von Immobilienverzehrprodukten, wie der Umkehrhypothek, für den deutschen Markt bzw. das System der Alterssicherung. Dies kann auf die aktuell geringe Relevanz und das eher geringe Produktangebot zurückgeführt werden. Englischsprachige Literatur ist in einem weitaus größeren Umfang vorhanden. Allerdings ist die Verwendung dieser Literatur ebenfalls mit einigen Schwierigkeiten verbunden. Viele Arbeiten wurden in den Jahren um 1995 veröffentlicht, was teilweise veraltete Annahmen zur Folge hat.<sup>156</sup>

Darüber hinaus bestehen erhebliche inhaltliche Unterschiede. In der englischsprachigen Literatur wird häufig das amerikanische HECM-Modell betrachtet, welches auf einer staatlichen Garantie basiert. Für den im Rahmen dieser Arbeit relevanten deutschen Markt besteht zum einen momentan kein allgemeingültiges Kalkulationsmodell und zum anderen kann auf eine staatliche Garantieleistung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geschlossen werden.<sup>157</sup>

## 7. FAZIT UND AUSBLICK

Die Eignung der Verwendung von Immobilienvermögen zur Alterssicherung ist als vielschichtige und komplexe Fragestellung zu betrachten. Als *Verwendung* wird der Verbrauch oder Verzehr eines vorhandenen Vermögensgegenstands verstanden.

Insbesondere aufgrund des tendenziell hohen Anteils von Immobilienvermögen am Gesamtvermögensportfolio der Haushalte, ist die Entscheidung über die Art, wie dieses genutzt werden kann, sorgfältig abzuwägen. Die individuelle Vermögens- und Einkommenssituation, persönliche Empfindungen bzw. Wertschätzungen bezüglich des eigenen Zuhauses und familiäre Zusammenhänge stehen in Wechselwirkung miteinander.

Es kann für das System der Alterssicherung in Deutschland grundsätzlich festgestellt werden, dass sowohl in der Anzahl, als auch wertmäßig, ein beträchtliches Maß an geeignetem Immobilienvermögen vorhanden ist. In Abhängigkeit der individuellen Einkommenssituation besteht zum aktuellen Zeitpunkt für die Personen der Haushalte, welche sich im Rentenalter befinden und über Immobilieneigentum verfügen, nicht die Notwendigkeit dieses zwangsläufig zu verwerten. Das abnehmende Niveau der GRV könnte zu einer Veränderung dieser Situation

---

<sup>156</sup> Anm.: Bspw. hat sich das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Marktpotential im Vergleich zu heute verändert oder Modellparameter, wie das Zinsniveau, haben sich im Zeitverlauf verändert.

<sup>157</sup> Anm.: Bspw. verwendet die R+V Versicherung AG bei der Berechnung der R+V Immobilienrente ein internes Kalkulationsmodell, welches nach telefonischer Rückfrage nicht öffentlich zugänglich ist und für diese Arbeit auch nicht zur Verfügung gestellt werden konnte.

für die nachfolgenden Generationen führen. Die hohe Wertschätzung der Wohnsituation und des vertrauten Umfelds im Alter lässt den Schluss zu, dass für viele Personen der betrachteten Haushalte bei der Nutzung ihres Immobilienvermögens die Vereinbarung eines Wohnrechtes von zentraler Bedeutung ist. Trotz der sich abzeichnenden Veränderung der Wahrnehmung der Immobilie als Konsumgut zu einem Investitionsgut, stellt der klassische Verkauf mit Wohnsitzwechsel für einen gewissen Teil der Haushalte keine Alternative dar. Bei der Einbeziehung der Erben in die Entscheidungsfindung kann grundsätzlich die Absicht unterstellt werden, ihnen durch die Übertragung des Immobilienvermögens eine finanzielle Absicherung ermöglichen zu wollen. Zu beachten ist jedoch die Frage, inwieweit, in Anbetracht der eigenen Einkommenssituation, auf zusätzliche Einkünfte verzichtet werden kann. Bei der Entscheidung darüber, welche Verwendungsform bzw. welches Produkt am besten geeignet ist um das vorhandene Vermögen zu nutzen, ist zum einen die Höhe der zu erwartenden Rentenzahlung entscheidend. Der Verkauf gegen Leibrente führt hierbei im Vergleich zur Umkehrhypothek zu deutlich höheren Auszahlungen. Zum anderen ist unter Aspekten der Risikoaffinität auf die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse beider Varianten hinzuweisen, welche bei der Leibrente im Falle eines frühen Todes zu erheblichen Vermögensverlusten führen kann. Aufgrund der Vielzahl von Einflussfaktoren ist die Eignung der Verwendung von Immobilienvermögen für die Alterssicherung generell im Zusammenhang mit der individuellen Situation der Einzelnen zu beurteilen.

Für die zukünftige Bedeutung der Verwendung von Immobilienvermögen für das Gesamtsystem der Alterssicherung lassen sich lediglich Tendenzen aufzeigen. Einige Faktoren, wie das abnehmende Niveau der GRV und der hohe Anteil von Immobilienvermögen am Gesamtvermögen der Personen, lassen auf eine wachsende Bedeutung für die Alterssicherung schließen. Fraglich wird sein, ob es gelingt, die vorhandenen Produkte so zu gestalten, dass diese einen ausreichenden finanziellen Mehrwert für den Kunden darstellen, verständlich und transparent vermittelt werden können und auch die Einbeziehung von Veränderungen der Lebenssituation ermöglicht wird. Da sich zum jetzigen Zeitpunkt noch kein spezielles Produkt umfassend am Markt etabliert hat, könnte ein Lösungsansatz darin bestehen, ein geeignetes Produkt zu identifizieren und dieses durch staatliche Einflüsse in der öffentlichen Wahrnehmung zu fokussieren. Beispielsweise wird mit dem Begriff Riester-Rente eine Form der privaten Zusatzvorsorge assoziiert.