

MSc Program

Die approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/>).



Die Immobilienpension in Österreich Reverse Mortgage als Ausgleich zur sinkenden staatlichen Pension?

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer MSc.

Mag. (FH) Daniel Ertl

0527472

Wien, 12.04.2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. (FH) DANIEL ERTL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE IMMOBILIENPENSION IN ÖSTERREICH", 72 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 12.04.2010

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Rahmenbedingungen in Österreich	3
2.1	Demografische Situation.....	3
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung und einhergehende demografische Veränderungen	3
2.2	Immobilienbesitz Österreich	6
2.2.1	Eigentumsquote.....	7
2.2.2	Wert des Immobilienvermögens	9
2.3	Immobilienverschuldung	10
2.3.1	Verschuldungshöhe	12
2.4	Pensionslücke – öffentliches Pensionssystem versus Konsumausgaben im Pensionsalter	13
2.5	Veränderung der Konsumausgaben.....	14
2.6	Vorsorgeverhalten in Österreich	16
2.7	Veranlagungsprodukte zur Pensionsvorsorge.....	19
2.8	Die Schwächen des Privaten Pensionssystems	22
2.9	Die Rolle des Bausparens in der Altersvorsorge	23
2.10	Eigenheimfinanzierung kontra Private Pensionsvorsorge	25
3	Die Immobilienpension.....	27
3.1	Das Finanzierungsinstrument Immobilienpension (Reverse Mortgage) ...	28
3.2	Hauptrisiken der Umkehrhypothek	30
3.2.1	Zinsrisiko.....	31
3.2.2	Langlebigkeitsrisiko	32
3.2.3	Liegenschaftswertisiko - Verwertungsrisiko.....	32
3.3	Internationale Entwicklung der Reverse Mortgage	34
3.4	Ausgewählte Märkte	35
3.4.1	Reverse Mortgage in den USA	35
3.4.2	Lifetime Mortgage in Großbritannien	37
3.4.3	Reverse Mortgage in Deutschland	38
3.5	Modelle der Immobilienpension am österreichischen Markt.....	41
3.5.1	Leibrentenmodell in Österreich.....	41
3.5.2	Produkte auf dem österreichischen Markt	43
3.5.3	Hypo Lebenswert Kredit:	43
3.5.4	sBausparkasse Immobilienrente.....	46
3.5.5	Raiffeisen Immobilienpension.....	49
3.5.6	Zusammenfassung	56
4	Conclusio	59
	Abstract	64
	Literaturverzeichnis	65
	Abbildungsverzeichnis.....	70
	Tabellenverzeichnis.....	70
	Anhang	71

1 Einleitung

Die Lebenserwartung der ÖsterreicherInnen steigt stetig an. Die Bedürfnisse der Menschen ihre Zeit nach Pensionsantritt zu genießen wachsen. Gleichzeitig steigen die Ausgaben für Pflege und Gesundheit mit dem Anstieg der Lebenserwartung. Die demografische Entwicklung zwingt den Staat zur Adaptierung des staatlichen Pensionssystems. Die Ausgaben im Alter erhöhen sich somit, während die staatlichen Pensionen zurückgehen.

Speziell um diese finanzielle Kluft zu schließen existieren seit einiger Zeit auch auf dem österreichischen Markt Produkte, die es den Menschen ermöglichen durch Verrentung ihrer Liegenschaft zusätzliches Geld für den täglichen Bedarf zur Verfügung zu haben. Basierend auf dem ursprünglichen Modell der Leibrente ist diese Art der Finanzierung international vor allem in Amerika und Großbritannien schon länger gebräuchlich.

Mit dieser Arbeit soll das Modell der „Immobilienpension“ näher dargestellt und dessen Eignung als Zusatzpension in Österreich geprüft werden. Die zentrale Fragestellung mit der sich diese Arbeit auseinandersetzt lautet:

Sind die am österreichischen Markt angebotenen Reverse Mortgage Produkte geeignet die auseinanderklaffende Pensionslücke zu schließen?

Zunächst wird die demografische Situation in Österreich in Hinblick auf die Erfordernis und die Voraussetzungen für diese Finanzierungslösung untersucht. In weiterer Folge werden international gebräuchliche Produktvariationen erläutert und deren Verwendung in einzelnen Ländern dargestellt. Im empirischen Teil werden weiters die in Österreich angebotenen Produktlösungen beschrieben und die Unterschiede der einzelnen Produkte analysiert. Abschließend wird die Eignung der Produkte zur Schließung der Pensionslücke in Österreich untersucht.

2 Rahmenbedingungen in Österreich

Die Untersuchung der Rahmenbedingung soll Aufschluss über den Bedarf einer zusätzlichen Einkommensquelle in der Pension geben und die Voraussetzungen für die Immobilienpension untersuchen.

2.1 Demografische Situation

Als Erstes soll eine Analyse der demografischen Situation in Österreich Aufschluss über die Relevanz und die Möglichkeit einer zusätzlichen Einkommensquelle im Pensionsalter geben. Auf der einen Seite soll die Veränderung in der Bevölkerung untersucht werden und auf der anderen Seite soll eine Analyse der Immobilienbesitzverhältnisse das Potenzial der Vermögensreserven der Österreicher aufdecken. Die Bedeutung der demografischen Entwicklung für diese Arbeit liegt in der damit einhergehenden Veränderung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie in der Veränderung der Lebenssituation der einzelnen Haushalte mit Pensionsantritt.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und einhergehende demografische Veränderungen

Die folgende Grafik zeigt die Prognose der Bevölkerungsveränderung in Österreich ausgehend von 1950 bis zum Jahr 2050:

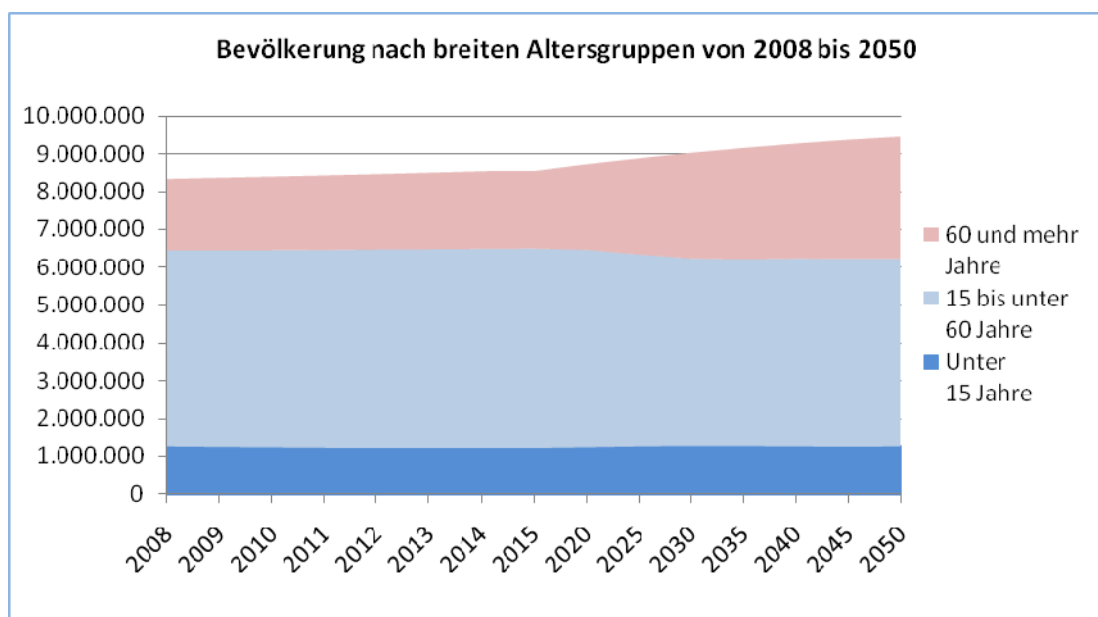


Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung¹

¹ Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria.

Die Prognosen gehen davon aus, dass die österreichische Bevölkerung bis zum Jahr 2050 auf über 9 Mio. Einwohner anwachsen wird. Auffallend ist die Veränderung innerhalb der Bevölkerung: Während die Bevölkerungsgruppe über 60 Jahre kontinuierlich ansteigt, wird ein Rückgang der Bevölkerung in der Altersgruppe zwischen 15 bis 59 Jahre prognostiziert.² Die Anzahl der Personen im erwerbstätigen Alter im Vergleich zu Personen im Ruhestand wird folglich konstant niedriger. Für 2050 berechnen Prognosen folgende Bevölkerungsstruktur:

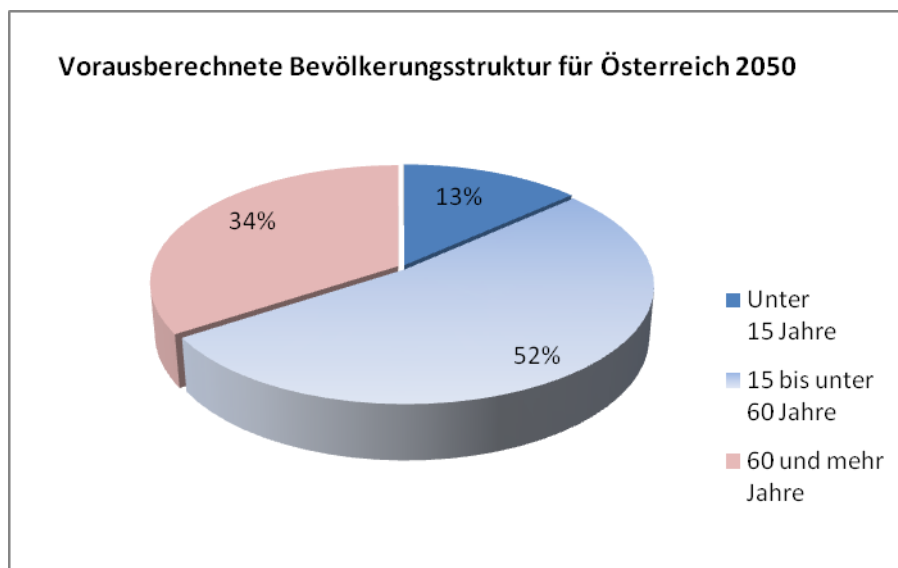


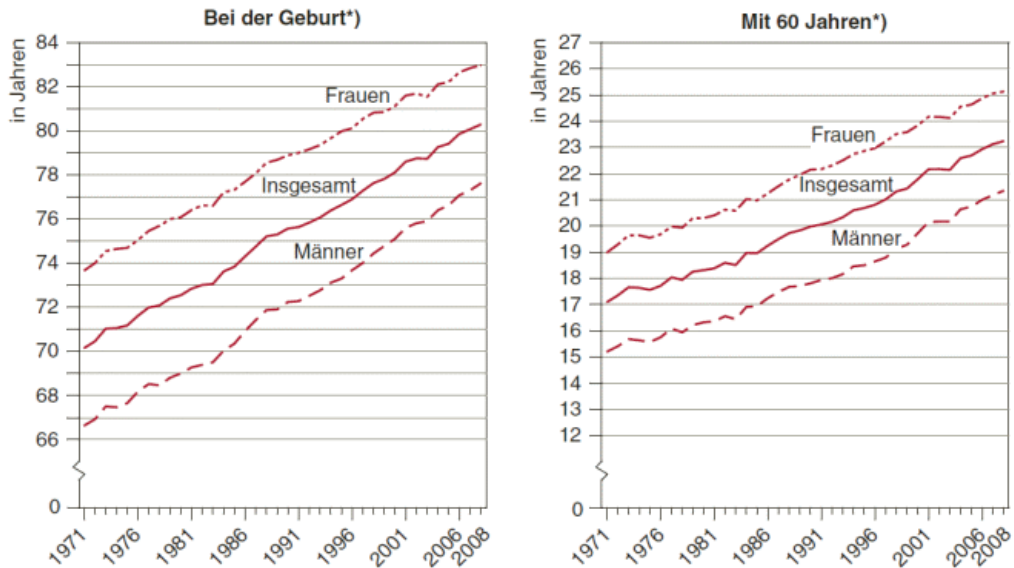
Abbildung 2: Bevölkerungsstruktur 2050³

Mehr als ein Drittel der Bevölkerung wird 2050 60 Jahre oder älter sein. Zurückzuführen ist die steigende Anzahl der über 60jährigen auf die kontinuierlich steigende Lebenserwartung. So zeigt die Abbildung 3 die steigende Lebenserwartung.

² Vgl. Statistik Austria - Bevölkerungsentwicklung, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/index.html abgefragt am 10.01.2010.

³ Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria.

Lebenserwartung bei der Geburt und fernere Lebenserwartung 60-Jähriger seit 1971



Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Erstellt am: 03.06.2009. - *) Revidierte Ergebnisse für 2001 bis 2007.

Abbildung 3: Lebenserwartung⁴

Lag diese 1971 im Schnitt noch bei 70 Lebensjahren, stieg sie bis 2008 auf mittlerweile über 80 Jahre. Das bedeutet u.a., wie im rechten Teil der in Abbildung 3 dargestellten Grafik ersichtlich, dass ein 60jähriger Mensch 1971 im Schnitt noch rund 17 Lebensjahre hatte und sich verglichen dazu sich seine Lebenserwartung bis 2008 auf 23 Lebensjahre erhöhte. Zukunftsprognosen über die Lebenserwartung sind kaum möglich, es ist aber davon auszugehen, dass auf Grund der ständigen Verbesserung der medizinischen Versorgung die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigen wird. Einhergehend mit dem steigenden Alter steigen auch die Ausgaben für das Gesundheitswesen, sowie der Anteil der Pflegebezieher. Die Steigerung der Gesundheitsausgaben betrug zwischen 1990 und 2007 jährlich 5,3% im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr. Auf den gesamten Zeitraum betrachtet entspricht das einer Steigerung von 142%, während das Bruttoinlandsprodukt im selben Zeitraum um nur 98% anstieg. In den Gesundheitsausgaben sind sowohl öffentliche als auch private Ausgaben für das Gesundheitswesen enthalten. Die Anzahl der Pflegegeldbezieher stieg von 230.344 Menschen im Jahr 1993 auf 357.143 Menschen 2008. Mit jenen Personen hinzugerechnet die ihr Pflegegeld von den Ländern beziehen, stieg die Zahl sogar auf rund 420.000 Betroffene. Der damit steigende Finanzierungsbedarf stellt die öffentliche Hand vor neue

⁴ Quelle: Statistik Austria.

Herausforderungen in der Geldbeschaffung.⁵ Gleichzeitig sind die Krankenkassen auf Grund der steigenden Kosten gezwungen den Sparstift anzusetzen und die Leistungen zu kürzen. Betroffen sind dadurch in erster Linie sozial schwächer gestellte, die über keine private Zusatzkrankenversicherung verfügen sowie pflegebedürftige Menschen, die auf die medizinischen Leistungen angewiesen sind.

Bei der Zahl der Erwerbspersonen wird davon ausgegangen, dass diese bis 2020 auf Grund der Zuwanderung stetig leicht ansteigt. Ab dann wird mit einem Sinken der Anzahl der Erwerbspersonen gerechnet, da auf Grund der dann aktuellen Altersstruktur deutlich weniger junge Leute in auf den Arbeitsmarkt nachrücken als in Pension gehen werden. Vor allem wird mit einer starken Änderung der Altersstruktur der Erwerbspersonen gerechnet. Während der Anteil der Erwerbspersonen unter 30 Jahren bis 2030 voraussichtlich von rund 26% auf unter 23% sinkt, steigt der Anteil der über 45jährigen von 35% auf über 40% an. Bei den Erwerbspersonen der über 55jährigen wird sogar mit einem Anstieg von fast 40% gerechnet. Die Haushaltsprognosen gehen davon aus, dass die Einpersonenhaushalte von 1,3 Mio im Jahr 2010 um rund 38% auf ca. 1,8 Mio im Jahr 2050 ansteigen werden und damit einen Anteil von über 41% der Gesamthaushalte erreicht wird. Weiters zeigen die Prognosen, dass die Anzahl der Familien ohne im Haushalt lebender Kind stetig ansteigen wird. Im Jahr 2050 werden prognostizierte 1,124 Mio Familien keine Kinder im Haushalt haben, was einem Anteil von 45% aller Familien entspricht.⁶

2.2 Immobilienbesitz Österreich

Das Vermögen österreichischer privater Haushalte ist laut einer Studie der Österreichischen Nationalbank (in Folge kurz OeNB) in erster Linie in Immobilien und Grundbesitz investiert. Basis dieser Studie ist eine repräsentative Befragung zum Immobilienvermögen in Österreich, welche von Jänner bis März 2008 mittels computergestützter persönlicher Interviews (CAPI – Computer Assisted Personal Interviewing) erfolgte. Der Vorteil der CAPI – Methode liegt darin, dass Plausibilitätskontrollen bereits während des Interviews durchgeführt werden und so die Behebung der Inkonsistenzen noch während der Befragung ermöglichen. Interviewt wurden jene Person, die zum Befragungszeitpunkt entweder Eigentümer

⁵ Vgl. ÖO Nachrichten (2010) – Neuer Rekord bei Pflegebeziehern, Ausgabe vom 09.02.2010.

⁶ Vgl. Statistik Austria -Bevölkerung, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/index.html abgefragt am 10.01.2010.

oder Mieter der Immobilie des befragten Haushalts waren. Im Mittelpunkt des Interviews standen das Eigentum an der Wohnimmobilie selbst sowie das Eigentum aller Haushaltsmitglieder an weiteren Immobilien und die entsprechenden Verbindlichkeiten des Haushalts. Während Immobilien im Ausland berücksichtigt wurden, wurden Privatstiftungen aus der Betrachtung ausgeklammert.⁷

Den 3.338 mittels „stratified multistage cluster adress random sampe“⁸ gezogenen Adressen standen 2.081 auswertbare Interviews zur Verfügung. Die Antwortrate betrug so vergleichsweise hohe 65,1%. Um die Ausfallraten, welche besonders in Wien relativ hoch waren, auszugleichen, wurden im Nachhinein entsprechende Haushaltsgewichte erstellt um eine möglichst gute Vergleichbarkeit mit den Merkmalen der Grundpopulation zu erreichen.⁹

Die erste Frage die mittels der Studie geklärt werden sollte war jene, wie viele private Haushalte eigentlich Immobilienvermögen besitzen – also Eigentum an der Immobilie begründet haben in der der befragte Haushalt wohnt (*Eigentum am Hauptwohnsitz*) oder ob eine Person, die dem Haushalt angehört, (Teil-) Eigentümer einer weiteren Immobilie ist (*Andere Immobilien*). Unter andere Immobilien fallen beispielsweise Häuser, Wohnungen, Hotels, Büroräume oder Grundstücke.¹⁰

2.2.1 Eigentumsquote

Laut dieser Studie sind rund 50% der österreichischen Haushalte Eigentümer ihres Hauptwohnsitzes. Dieser Wert liegt unter der von der Statistik Austria hochgerechneten Eigentumsquote von 57%. Grund für die Abweichung könnte einerseits die unterschiedliche Präzision und andererseits die abweichende Definition für den Hauptwohnsitz sein. Die Hauptwohnsitzdefinition, welche von der OeNB gewählt wurde ist stärker an die tatsächliche Situation der Befragten geknüpft.

Die Eigentumsquote ist innerhalb Österreich nicht gleichmäßig gestreut, sondern es bestehen deutliche Unterschiede zwischen Wien (rd. 19%) und den übrigen

⁷ Vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, Geldpolitik & Wirtschaft; Nr.2. S.113ff.

⁸ Für Details siehe Wagner und Zottel (2009): Methodologische Aspekte der Immobilienvermögenserhebung 2008. In: Statistiken Q4/09, Wien: OeNB, Mimeo.

⁹ Vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.117f.

¹⁰ Vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.120.

Bundesländern (rd. 59%). Auch das **Alter** des interviewten Eigentümers bzw. Mieters spielt eine wesentliche Rolle: Erst ab der Altersklasse 30 bis 39 wird das Eigentum am Hauptwohnsitz relevant. In der Klasse 40 bis 49 steigt die Eigentumsquote noch weiter während sie ab einem Alter von 70 Jahren wieder leicht zurückgeht (siehe Abbildung 4).¹¹

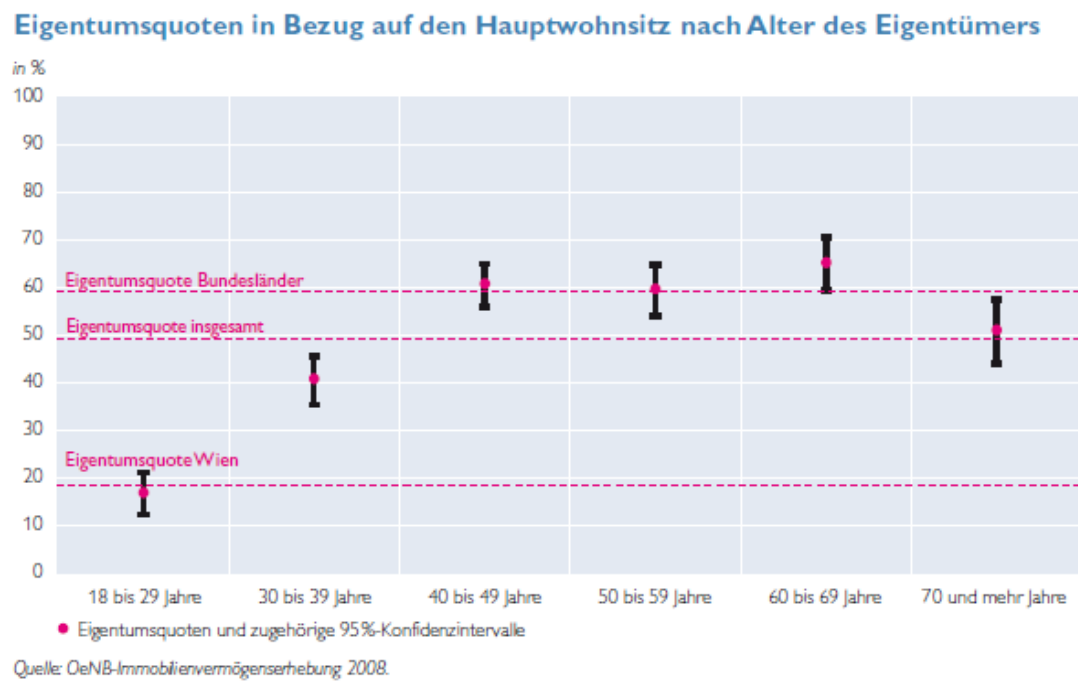


Abbildung 4: Eigentumsquoten nach Alter des Eigentümers¹²

Weitere Einflussfaktoren der Eigentumsquote stellen die **Haushaltsgröße** (die Quote steigt mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen), der **Beruf** (Arbeiter und Angestellte haben deutlich niedrigere Eigentumsquoten als Freiberufler, Unternehmer, Beamte und Landwirte) und das **Haushaltsnettoeinkommen** (die Eigentumsquote steigt mit dem Einkommen) dar. Als Grund für eine bevorzugte Anmietung des Hauptwohnsitzes wird in der Erhebung unter anderem genannt, dass sich die Leute nicht verschulden möchten bzw. dass sie seitens der Bank keinen Kredit bekämen.

Im europäischen Vergleich ist die Eigentumsquote in Österreich mit rund 50% relativ niedrig. Der Durchschnitt in den Ländern der europäischen Union beträgt rund 65%.

¹¹ Zu diesen und den nachfolgenden Ausführungen vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.120ff.

¹² Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.120.

Am höchsten ist das Eigentumsverhältnis in einigen osteuropäischen Ländern wie z.B. der Slowakei, Litauen oder Rumänien, die Besitzquoten von jeweils 89% bzw. 96% aufweisen. Aber auch westeuropäische Länder wie z.B. Island, England, Norwegen und Italien weisen Besitzverhältnisse zwischen 70% und 85% auf. Zu den Ländern mit den niedrigsten Eigentumsverhältnissen innerhalb der europäischen Union zählen neben Österreich, Deutschland, die Niederlande, Frankreich und Dänemark mit einem Anteil von 48% bis 58% innerhalb der Bevölkerung.

Ein Vergleich der Wohnungstypen zeigt, dass der Anteil jener die in einer Wohnung und jener die in einem Einfamilien- bzw. Reihenhaus wohnen, in Österreich ziemlich ausgeglichen ist. Im europäischen Vergleich zeigen sich markante Unterschiede. In den baltischen Ländern, Deutschland und Spanien ist die Wohnung mit 59% bis 72% die vorherrschende Wohnform, während in England und Irland überwiegend Reihenhäuser bewohnt werden. Das freihstehende Einfamilienwohnhaus ist in den Ländern Norwegen, Rumänien, Ungarn und Slowenien die überwiegende Wohnform.¹³

2.2.2 Wert des Immobilienvermögens

Die Schätzung für das durchschnittliche Immobilienvermögen kann folgender Tabelle entnommen werden (Angaben in EUR):

Geschätzter Verkaufswert		Mittelwert	Mittelwert ohne Top-1-Prozent ¹⁴
Hauptwohnsitz	Alle Haushalte	130.000	110.000
	Nur Eigentümerhaushalte	260.000	230.000
Hauptwohnsitz und andere Immobilien	Alle Haushalte	250.000	200.000
	Nur Eigentümerhaushalte	420.000	330.000

Tabelle 1: Geschätzter Verkaufswert des Hauptwohnsitzes sowie aller Immobilien¹⁵

¹³ Vgl. Eurostat (2009): Verbraucher in Europa - Eine große Spannweite an Verbraucherstatistiken - Preisniveaus, Einkaufen, Wohnen und vieles mehr, Ausgabe 95/2009 vom 26.06.2009,

<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=STAT/09/95&format=HTML&aged=0&language=DE&guiLanguage=en>, abgefragt am 10.01.2010.

¹⁴ die Top-1-Prozent wurden hier herausgenommen, da sie den Durchschnittswert verzerren

¹⁵ Vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.124ff.

Der Marktwert des gesamten Grund- und Immobilienvermögens in Österreich beträgt nach Hahn und Magerl (2006) EUR 692 Mrd. (Angaben in Mrd. EUR):¹⁶

	In Summe	davon Grund und Boden	davon Gebäude
Haushalte	387	133	254
Unternehmen	231	33	198
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	74	34	40
	692	200	492

Auch Hahn und Magerl unterstreichen „die Vorrangstellung von Realvermögen in Form von Immobilien (Wohngebäude, Grund und Boden) innerhalb des Gesamtvermögensportefeuilles der privaten Haushalte“¹⁷.

Werden die von der OeNB Studie erhobenen Immobilienvermögenswerte der Haushalte annähernd auf das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte in Österreich hochgerechnet, so liegt das gesamte Immobilienvermögen in einem Intervall zwischen EUR 690 Mrd. und EUR 880 Mrd.. Der Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen liegt zwischen 62% und 68%.¹⁸

2.3 Immobilienverschuldung

Die Immobilienverschuldung der österreichischen Haushalte gibt einerseits Auskunft über die hypothekarischen Belastungen der Liegenschaften, andererseits zeigt sie die Bereitschaft der Bevölkerung grundbücherlich besicherte Kredite aufzunehmen.

Europaweit betrachtet ist die Verschuldungsquote für den Immobilienerwerb privater Haushalte in den vergangenen zehn Jahren angestiegen. Als Grund für die steigende Verschuldung werden vergleichsweise niedrige Zinsen, Einkommens- und

¹⁶ Vgl. Hahn, F. und C. Magerl (2006): Sektorale Vermögensrechnung für Österreich. Monographien 1/2006, WIFO.

¹⁷ Hahn und Magerl (2006).

¹⁸ Vgl. Fessler, Mooslechner, Schürz, Wagner (2009), S.127.

Bevölkerungswachstum und vor allem auch die Anzahl der Anbieter sowie das vorhandene Produktspektrum gesehen.¹⁹

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben investieren österreichische Haushalte aktivseitig größtenteils in Immobilien- und Grundbesitz. Wie sieht umgekehrt die Passivseite der privaten Haushalte aus?

Hier dominieren die mit den Immobilienvermögen verbundenen Hypothekarkredite. Sie stellen den größten Teil der Verpflichtungen dar. Wohnbaukredite der privaten Haushalte machten lt. gesamtwirtschaftlicher Finanzierungsrechnung 2007 rund 61,5% der Kreditverbindlichkeiten aus. Umgekehrt spielen wiederum Immobilien als Besicherung für Haushaltsverschuldung eine wesentliche Rolle. Laut o.a. OeNB Studie haben 33% der Eigentümer eine Verschuldung zur Finanzierung der Immobilien. Dieser Anteil ist bei den unteren Altersklassen (unter 40) deutlich höher: Er beträgt 51,6% bzw. 64%.²⁰

Unter den Immobilienbesitzern die ihren Hauptwohnsitz durch Kauf erworben haben beträgt die Verschuldungsquote 46%. Gemessen daran ist die Verschuldungsquote bei Mietern ohne Finanzierungsbeitrag ebenso wie bei Eigentümer die ihre Liegenschaft geerbt haben mit 5% bzw. 14% vergleichsweise niedrig. Werden die Haushalte je nach Einkommen in Quartils unterteilt zeigt sich, dass die Anzahl der verschuldeten Haushalte im einkommenshöchsten Quartil mit 33% im Vergleich zum einkommensniedrigsten Quartil mit 9% signifikant höher ist.

Von den verschuldeten Haushalten gaben 74% der befragten Haushalte an zumindest einen Kredit für den Erwerb des Hauptwohnsitzes aufgenommen zu haben. 57% der Befragten haben zumindest ein Bauspardarlehen und 29% der Befragten einen Fremdwährungskredit in Anspruch genommen. Von den Fremdwährungskrediten sind 73% mit endfälliger Rückzahlung.²¹

¹⁹ Vgl. Albacete, Wagner (2009): Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen, Geldpolitik & Wirtschaft, Nr.3, 2009, S.68.

²⁰ Vgl. Albacete, Wagner (2009), S.68ff.

²¹ Vgl. Albacete, Wagner (2009), S.71ff.

2.3.1 Verschuldungshöhe

Die Verschuldungshöhe der Haushalte beträgt im Durchschnitt EUR 77.500,-. Ähnlich wie die Verschuldungsquote ist die Verschuldungshöhe bei jungen, verheirateten Haushalten mit hohem Bildungsabschluss und hohem Einkommen vergleichsweise hoch. Große Abweichungen sind allerdings zwischen dem Mittelwert und dem Median der Erhebung feststellbar. In der Altersklasse von 60 bis 69 beträgt der Mittelwert der Verschuldung rund EUR 63.000,- während der Median nur bei rund EUR 29.000,- liegt. Das lässt auf eine sehr ungleiche Verteilung der Schuldenshöhe in dieser Altersklasse schließen.

Das Verhältnis der aushaftenden Kreditsumme zum Immobilienvermögen, die sogenannte Loan-to-Value Ratio (in der Folge kurz LTV), beträgt im Mittelwert aller verschuldeten Haushalte 51%. Das bedeutet, dass das Immobilienvermögen im Durchschnitt doppelt so hoch ist als die aushaftende Kreditsumme. Große Unterschiede gibt es bei dieser Kennzahl in den verschiedenen Altersklassen: Während junge Haushalte einen LTV von 74% aufweisen, haben Haushalte in der Altersgruppe zwischen 60 und 69 Jahren lediglich eine LTV von 28%. Bei der Kreditneuvergabe der österreichischen Banken im Jahr 2007 betrug der LTV zwischen 70% und 96%.

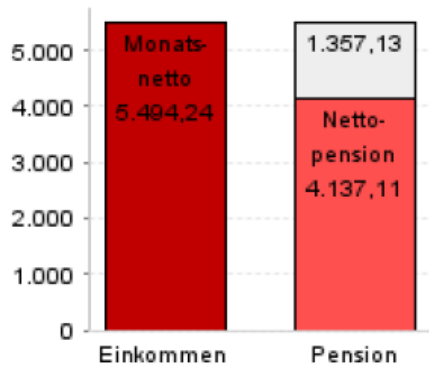
Ein Vergleich der Aufwendungen für die Kreditrückzahlung in Relation zum verfügbaren Einkommen der verschuldeten Hauptwohnsitzimmobilieneigentümer zeigt, dass die Haushalte im untersten Einkommensquartil im Schnitt 50% des verfügbaren Einkommens für Kreditrückzahlungen aufwenden. Bei den mittleren Einkommen beträgt dieser Anteil rund 20% bis 28%. Im obersten Einkommensquartil müssen im Durchschnitt lediglich 12% des verfügbaren Einkommens für Kreditrückzahlungen aufgewendet werden. Rund 40% der Haushalte in den drei untersten Quartilen gaben bei der Erhebung an, sich auf Grund der Wohnkosten bei den täglichen Haushaltskosten einschränken zu müssen. Somit dürfte auch die Sparquote bzw. die Möglichkeit einer Ansparung in eine private Pensionsvorsorge eher gering sein.²²

²² Vgl. Albacete, Wagner (2009), S71ff.

2.4 Pensionslücke – öffentliches Pensionssystem versus Konsumausgaben im Pensionsalter

Der Grundgedanke des öffentlichen Pensionssystems zielt darauf ab die Altersarmut, die auf Grund der sinkenden Erwerbsfähigkeit im Alter entsteht, zu verhindern. Die früher überwiegende Versorgung der älteren Leute durch Familienangehörigen wurde durch das öffentliche System weitgehend abgelöst. Das umlagefinanzierte System finanziert sich grundsätzlich über die Pflichtbeiträge. Die Beiträge werden von den erwerbstätigen Personen eingezahlt, und an pensionsanspruchsberechtigten Menschen im Ruhestand überwiesen. Die Pensionsleistungen waren ursprünglich für Menschen mit 45 Versicherungsjahren auf 80% des Letztgehältes ausgerichtet. Auf Grund der öffentlichen Debatte über die Finanzierbarkeit des Pensionssystems, vor allem auf Grund der prognostizierten Überalterung der Bevölkerung, wurde neben einer schrittweisen Anhebung des Pensionsantrittsalters in der letzten Pensionsreform die Pensionsleistung auf 80% des Durchschnittseinkommens über das gesamte Erwerbsleben geändert. Daraus resultiert, dass die Pensionslücke, also die Differenz zwischen dem Letztgehalt und Pension, zunehmend größer wird. Eine standardisierte Pensionslückenberechnung unter den Annahmen ein Mann, Jahrgang 1975 mit 15 Versicherungsjahren und einem Bruttogehalt von heute EUR 3.000,- mit einem mittleren Karriereverlauf zeigt, dass die Differenz zwischen dem letzten Nettoeinkommens und der Nettopension in diesem Fall ca. 25% ausmachen wird:

Vergleich Alterspension mit Einkommen zum Pensionsantritt		
	Gehalt	Alterspension
Brutto	11.335,88	6.998,65
Sozialversicherung	2.048,39	356,93
Steuer	3.793,25	2.504,61
Netto	5.494,24	4.137,11



Ihre Nettopensionslücke zum Stichtag 01.01.2040 beträgt EUR 1.357,13, in heutigem Geldwert sind dies **EUR 479,30** oder 25% Ihres letzten Nettoehalts.

Abbildung 5: Pensionslückenberechnung²³

Unter der Theorie die Konsumausgaben im Pensionsantrittsalter blieben gleich, würde es zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf von in diesem Fall umgerechnet EUR 479,30 kommen.²⁴

2.5 Veränderung der Konsumausgaben

In einer Studie des WIFO basierend auf den Daten der Konsumerhebung (1999/2000) von der Statistik Austria werden die altersbezogenen Unterschiede in den Konsumausgaben näher untersucht. Zu diesem Zweck wurden die Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter vor 60 Jahren mit den Haushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter von über 60 Jahren verglichen. Für die Analyse wurden die Rohdaten auf Grund der unterschiedlichen Anzahl der Haushaltsmitglieder und

²³ Eigene Berechnung, Quelle: Wiener Städtische <http://www.wienerstaedtiche.at/privat/vorsorge/pensionsluecke-berechnen/>, abgefragt am 15.01.2010.

²⁴ Vgl. Url Thomas, Würger Michael (2005): Die Konsumausgaben österreichischer Haushalte im Pensionsalter, WIFO, S.1.

der unterschiedlich hohen Einkommen entsprechend bereinigt um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen.

Übersicht A2.3: Standardisierte monatliche Ausgaben je Konsumeinheit (EU-Skala, gesamte Stichprobe)

	Alter des Haushaltsvorstandes				
	Bis 59 Jahre	60 Jahre oder älter	Bis 59 Jahre	60 Jahre oder älter	Bis 59-Jährige – 100
	in €		Anteile in %		
Gesamtkonsum	1.577	1.373	100,0	100,0	87
Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke	187	203	11,8	14,8	108
Tabak und alkoholische Getränke	46	30	2,9	2,2	66
Bekleidung und Schuhe	107	77	6,8	5,6	72
Wohnen, Beheizung, Beleuchtung	360	386	22,8	28,1	107
Miete und imputierte Miete	184	196	11,7	14,3	106
Mieten	84	51	5,3	3,7	61
imputierte Mieten	100	145	6,3	10,6	145
Wohnungsausstattung	109	100	6,9	7,3	91
Gesundheitspflege	32	45	2,1	3,3	139
Medikamente	9	20	0,6	1,5	222
Selbstbezahlte Medikamente	6	10	0,4	0,7	164
Rezeptgebühr	3	10	0,2	0,7	315
Verkehr	253	147	16,1	10,7	58
Kfz-Anschaffungen	118	68	7,5	4,9	57
Kfz-Reparatur, -Zubehör, Treibstoff	122	65	7,7	4,7	53
Öffentlicher Verkehr	13	11	0,8	0,8	85
Nachrichtenübermittlung	44	34	2,8	2,5	77
Erholung, Freizeit, Sport, Hobbies	204	152	13,0	11,1	74
Bildung	5	1	0,3	0,1	17
Gaststätten und Beherbergung	98	66	6,2	4,8	68
Sonstiges	131	132	8,2	10,1	101
Versicherungen	55	59	3,5	4,3	107
Wohnungs-, Bündel-, Brandschutzvers.	12	15	0,8	1,1	127
Private Kranken-, Unfallvers.	13	24	0,8	1,8	188
Kfz-, Transportversicherung	26	16	1,6	1,2	64

Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 1999/2000; WIFO-Berechnungen. Anmerkung: Für die Berechnung wurde die gesamte Stichprobe der Konsumerhebung 1999/2000 herangezogen. EU-Skala: erste Person im Haushalt Faktor 1, jede weitere Person Faktor 0,5, Kind im Alter von unter 14 Jahren Faktor 0,3.

Abbildung 6: Konsumausgaben²⁵

Bereinigt liegen die Gesamtkonsumausgaben von Pensionistinnen und Pensionisten rund 13% unter den Ausgaben von Erwerbstätigen. Eine genauere Betrachtung zeigt allerdings starke Abweichungen bei den einzelnen Konsumgütern. Weit höhere Ausgaben im Vergleich zu den Erwerbstätigen haben Pensionisten/innen vor allem bei den Gesundheitsausgaben, wie den Medikamenten und der Rezeptgebühr, sowie für private Krankenzusatz- und Unfallversicherungen. Mehrausgaben tätigen Haushalte mit einem Haushaltsvorstand von über 60 Jahren auch für alkoholfreie Getränke und sonstige Konsumgüter sowie für Wohnen, Beheizung und Beleuchtung. Der Mehraufwand ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass diese Haushalte trotz geringer Familiengröße ihre Wohnung beibehalten und nicht auf das verkleinerte Wohnbedürfnis reagieren und in kleinere Wohnungen umziehen. Verhältnismäßig deutlich weniger geben Pensionisten/innen für Bekleidung und

²⁵ Url Thomas, Würger Michael (2005): Die Konsumausgaben österreichischer Haushalte im Pensionsalter, WIFO, S.10.

verkehrsbezogene Ausgaben, vor allem für den Individualverkehr, aus. Das dürfte damit zusammenhängen, dass erstens berufsbezogene Fahrten wegfallen und zweitens ältere Personen weniger mobil sind und wenn eher öffentliche als private Verkehrsmittel benutzen. Die Ausgaben für Mieten sind vergleichsweise niedrig, allerdings sind die imputierten Mieten, das sind fiktive Mieten, die Wohnungseigentümern angerechnet werden damit die Ausgabenstruktur vom Rechtsverhältnis der Wohnung unabhängig ist, höher als jene der Erwerbstätigen.

Die Vergleichbarkeit der zukünftigen Konsumausgaben der heute Erwerbstätigen mit den heutigen Pensionsausgaben ist jedoch nur bedingt möglich. So müssten dieselben wirtschaftlichen wie sozialen Hintergründe vorliegen. Zu berücksichtigen ist auch noch, dass viele Pensionisten/innen in Wohnungen mit geschützten Mietverträgen und sehr niedrigen Mietzinsen leben, die den heute Wohnungssuchenden am freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Des Weiteren hat sich das Rollenbild der Frauen in der Gesellschaft geändert. So besitzen viele Frauen, die sich in Ruhestand befinden im Gegensatz zu jüngeren Frauen keinen eigenen Führerschein und kein Auto. Die Konsumbedürfnisse der Nachkriegsgeneration sind grundsätzlich niedriger als jene jüngerer Generationen, die in der Pension möglichst viele Freizeitaktivitäten unternehmen wollen.²⁶

2.6 Vorsorgeverhalten in Österreich

Gemäß einer Studie im Auftrag der Raiffeisen Versicherung 2006 verstehen ÖsterreicherInnen unter Altersvorsorge in erster Linie die Sicherung des Lebensstandards in der Pension. Zunehmend an Bedeutung gewinnt auch die physische Mobilität im Alter, also die Gesundheitsvorsorge. Grundsätzlich herrscht die Meinung vor, dass die staatliche Pension nicht ausreichend ist, um die Aufwendungen im Alter zu decken beziehungsweise den Lebensstandard halten zu können. Deshalb beginnen die ÖsterreicherInnen vergleichsweise früh mit der Vorsorge: Beinahe zwei Drittel der Befragten beginnen mit spätestens 30 Jahren mit der privaten Vorsorge. 21 % beginnen bereits als Teenager mit der Ansparung für die Zeit nach dem Berufsleben.

Dennoch fühlt sich nur gut ein Drittel der Befragten bereits gut abgesichert mit den getroffenen Maßnahmen. Aus diesem Grund plant mehr als die Hälfte der Befragten, welche bereits eine Vorsorge getroffen hat, weitere Maßnahmen zu

²⁶ Vgl. Url, Würger (2005), S.2ff.

ergreifen. Am sichersten fühlen sich dabei die Vorarlberger - am wenigsten gut abgesichert die Wiener.

Auf die Frage, welches Vorsorgeprodukt in der Zukunft an Bedeutung gewinnen wird, werden Pensions- und Rentenversicherungen von 92%, Gesundheitsvorsorge und Vorsorgeuntersuchungen von 69% und die staatlich geförderte Pensionsvorsorge von 57% der Befragten genannt. An vierter Stelle liegt die betriebliche Altersvorsorge mit 51% gefolgt von Wertpapieren und Lebensversicherungen. An siebenter Stelle rangiert die Investition in ein Eigenheim: Haus oder Wohnung.

Jene Befragten, welche bereits eine private Vorsorge getroffen haben und weitere Maßnahmen planen, ziehen in erster Linie Immobilien und weiters Pensions- und Rentenversicherungen sowie Wertpapiere in Betracht.

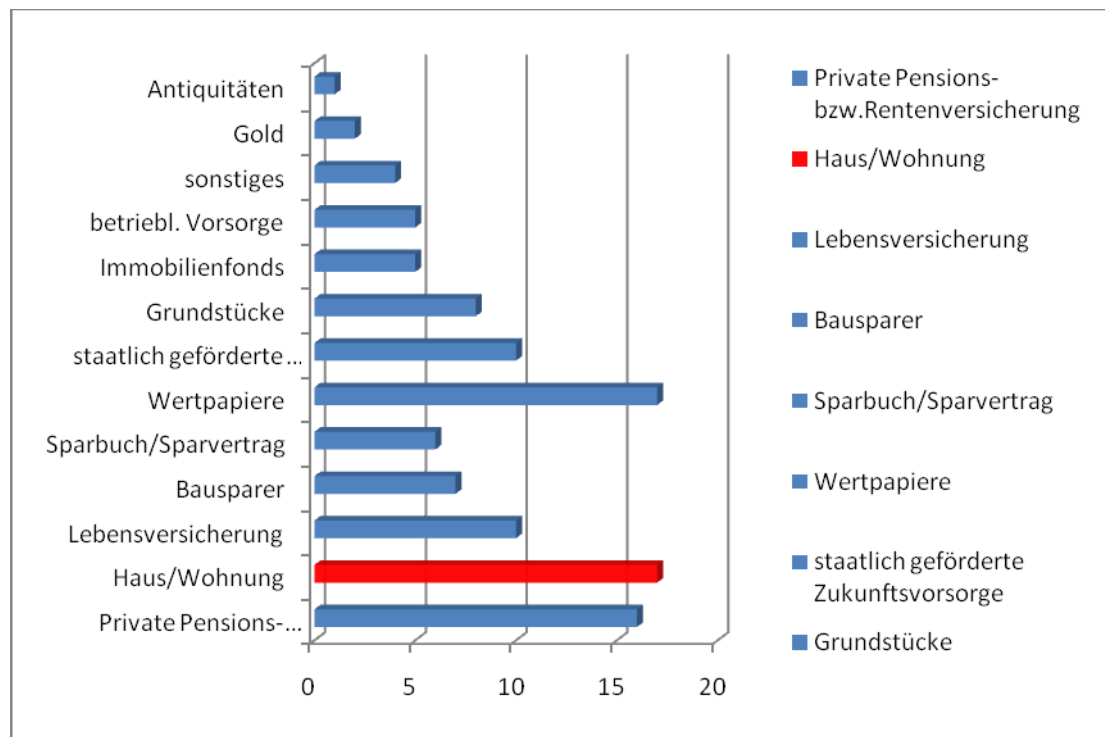


Abbildung 7: Maßnahmen zur Altersvorsorge²⁷

Von der Gruppe der Befragten welche noch keine Maßnahmen getroffen hat, planen 72% dies künftig zu tun. Dabei wird die private Pensions- und Rentenversicherung

²⁷ Eigene Darstellung, Quelle: Raiffeisen Versicherung (2006): Aktuelle Studie zum Vorsorgeverhalten der ÖsterreicherInnen, Studie Fessel-GFK im Auftrag der Raiffeisen Versicherung, Durchführungszeitraum März/April 2006.

favorisiert. Bereits an zweiter Stelle rangiert die Investition in ein Haus oder eine Wohnung.

Befragten ist die Sicherheit der privaten Vorsorge wichtig. Ebenso wichtig sind Ihnen die garantierte Leistung der Altersvorsorge sowie die finanzielle Absicherung von schweren Krankheiten. Die staatliche Förderung, die steuerliche Absetzbarkeit sowie eine hohe Rendite sind für die Befragten dagegen eher weniger wichtig. Nur jene Befragten die bereits in risikoarme Vorsorgeprodukte investiert haben, bevorzugen Produkte mit höheren Risiken und damit verbundenen gesteigerten Renditen- und Ertragschancen.

Als Gründe für den Abschluss eines Produktes zur Pensionsvorsorge wurden unter anderem: „die Angst im Alter ohne Geld dazustehen“ oder „Damit ich mein Leben so wie jetzt auch in der Pension genießen kann und nicht auf den Euro schauen muß“, genannt. In erster Linie dominiert die Angst, das staatliche Rentensystem wird in Zukunft nicht in der Lage sein die Leistungen wie bisher zu erbringen.

Die monatliche Sparleistung für die Vorsorge gaben 42% der Befragten mit EUR 90,-, 25% der Befragten mit bis zu EUR 150,- und 22% mit über EUR 150,- pro Monat an. Vor zehn Jahren lag die durchschnittliche Versicherungsprämie der Raiffeisen Versicherung im Vergleich dazu bei rund EUR 46,-. Jene die noch keine Maßnahmen zur Alterssicherung getroffen haben, begründeten dies einerseits mit den fehlenden finanziellen Mitteln, andererseits dem mangelnden Vertrauen in die angebotenen standardisierten Vorsorgeprodukte.²⁸

Den finanziellen Bedarf für die Deckung ihrer Bedürfnisse in der Pension schätzten die Befragten mit durchschnittlich EUR 1.525,- monatlich ein. Dem gegenüber stehen die durchschnittlichen Pensionen der gesetzlichen Pensionsversicherung von EUR 1.233,- bei den Männern und EUR 738,- monatlich bei den Frauen. Am niedrigsten zeigen sich hier die Pensionen der Arbeiter mit durchschnittlich EUR 739,- monatlich sowie der Pensionen der Bauern mit durchschnittlich EUR 650,- im Monat.²⁹

²⁸ Vgl. Studie Raiffeisen Versicherung (2006).

²⁹ Vgl. Statistik Austria – Pensionen und Renten, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/sozialleistungen_auf_bundesebene/pensionen_und_renten/index.html, abgefragt am 06.01.2010.

2.7 Veranlagungsprodukte zur Pensionsvorsorge

Als Veranlagungsprodukte für die Pensionsvorsorge wird eine ganze Bandbreite von Produkten am Markt angeboten, die sich auf Grund ihrer Ertragsaussichten, Laufzeiten und Risiko mehr oder weniger zur Vorsorge eignen. Grob gegliedert werden als geeignete Produkte **Sparprodukte**, **Wertpapiere** (Anleihen, Aktien und Fonds), **Versicherungsprodukte**, **geförderte Produkte** sowie sonstige Produkte wie Gold, Genussscheine oder **Vorsorgewohnungen** gesehen. Als nicht geeignet für die Vorsorge werden auf Grund ihres Risikos Optionsscheine und Futures sowie direkte Firmenbeteiligungen angesehen, da dafür Investorenerfahrung notwendig ist.

Sparprodukte sind für die Pensionsvorsorge empfehlenswert wenn der Pensionsantritt nahe ist, das Kapital sicher veranlagt sein soll und man sich nicht allzu lange binden will. Die wichtigsten Produkte dabei sind das **Prämiensparen** und das **Bausparen**. Das Risiko dieser Produkte ist sehr gering, die Ertragschancen allerdings auch vergleichsweise niedrig. Maximaler Verlust ist der Prämienverlust bei vorzeitigem Ausstieg. Die übliche Laufzeit beträgt 2 bis 6 Jahre. Der Vorteil des Bausparens besteht in der zusätzlichen staatlichen Prämie sowie der Möglichkeit der sofortigen Zuteilung eines Bauspardarlehens.

Die Anlage in **Wertpapiere** unterteilt sich in Anleihen, Aktien und Fonds vorwiegend bestehend aus Aktien und Anleihen. Bei **Anleihen** wird der Eigner Gläubiger eines Unternehmens. Anleihen stellen ein verbrieftes Recht auf Rückzahlung und Verzinsung von Kapital dar. Sie eignen sich grundsätzlich gut zur Pensionsvorsorge, sollten jedoch über einen längeren Anlagezeitraum gehalten werden, da die Spesenbelastung sonst relativ hoch ist. Mit Aktien erwirbt der Käufer einen Anteil am Grundkapital des Unternehmens und somit auch das Recht auf einen Anteil des Gewinnes. Bei Stammaktien erlangt man außerdem ein Stimmrecht bei der Hauptversammlung. Zur Pensionsvorsorge sind **Aktien** nur bedingt empfehlenswert und sollten nur einen begrenzten Teil des Vorsorgekapitals ausmachen. Auf Grund der möglichen starken Wertschwankungen sollten Aktien über einen langen Anlagehorizont gehalten werden. Der Vorteil liegt darin, dass die Kursbildung transparent ist und sie täglich handelbar sind. Mitunter sind hohe Ertragschancen abhängig von Unternehmen und Marktentwicklung gegeben. Das Risiko ist allerdings ebenfalls sehr hoch und ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist

möglich. Ein weiterer Nachteil für die Veranlagung in Aktien zur Pensionsvorsorge ist die Spesenbelastung für Kauf, Verkauf und die Verwahrung der Aktien. **Aktienfonds** sind grundsätzlich mit denselben Risiken behaftet wie Aktien. Auf Grund des größeren Portfolios herrscht jedoch eine bessere Risikodiversifikation. Wird das investierte Vermögen in schlechten Börsenzeiten benötigt, ist dennoch mit starken Wertverlusten zu rechnen. Die Spesenbelastung ist auf Grund zusätzlicher Fondsspesen nochmal höher als bei der Direktinvestitionen in Aktien. Der Anlagehorizont sollte mindestens 7 bis 10 Jahre betragen. Vor allem kurz vor Pensionsantritt sollte die Geldanlage in risikoarme Investmentfonds umgeschichtet werden.

Versicherungen sind zur Altersvorsorge nicht für jede Person und Lebenssituation geeignet. Sie bedeuten vorwiegend eine langfristige Bindung. Ein vorzeitiger Ausstieg ist mit hohen Verlusten verbunden. Daher ist im Vorhinein die dauernde Leistbarkeit der Prämie genau zu planen. Kapitalintensive Anschaffungen wie zB. Immobilien oder ein Auto sollten in diesem Fall genau geplant sein. Die wichtigsten Vertreter dieser Produktgruppe sind die **Er- und Ablebensversicherung** und die **fondsgebundene Lebensversicherung**. Das Charakteristikum der Er- und Ablebensversicherung ist die Leistung bei Tod des Versicherten bzw. zum vereinbarten Zeitpunkt. Die Prämie gliedert sich in Spar- und Risikoanteil. Die Risiko-Ablebensversicherung ist nur für Leute empfehlenswert die ihre Verbliebenen im Todesfall abgesichert haben möchten. Üblich sind sehr lange Laufzeiten mit meist 20 Jahren und länger. Die Nachteile sind eine intransparente Kostenstruktur, prognostizierte Auszahlungsbeträge die nicht garantiert sind sowie die sehr lange Bindung. Fondsgebundene Lebensversicherungen sollten nur zur zusätzlichen Anlageneben einer Grundversorgung verwendet werden. Der Sparanteil der Prämie wird in Investmentfonds investiert. Je nach Fondsportfolio sind die Ertragschancen und Risiken wählbar. Mitunter ist auch ein Kapitalverlust möglich. Produkte mit Kapitalgarantie sind mit zusätzlichen Kosten und entsprechend niedrigeren Erträgen verbunden. Die Nachteile der Veranlagung in fondsgebundene Lebensversicherungen sind die intransparente Kostenstruktur, die hohe Spesenbelastung sowie die lange Laufzeit (20 Jahre und mehr) und die damit verbundene mangelnde Liquidität.³⁰

³⁰ Vgl. Konsument (2009): Pensionsvorsorge - Ihr Geld Extra, vom 28.07.2009, <http://www.konsument.at/cs/Satellite?pagename=Konsument%2FMagazinArtikel%2FDetail&cid=318858987374>, abgefragt am 20.01.2010.

Seit 2003 wird am österreichischen Markt die **geförderte Zukunftsvorsorge** angeboten. Das angesparte Geld wird in spezielle Fonds und Versicherungsprodukte, die bestimmte Veranlagungsrichtlinien erfüllen müssen, investiert. Die Mindestlaufzeit der Veranlagung beträgt 10 Jahre, verbunden mit einer Verlängerungsoption. Der Vorteil des Produktes besteht in der verpflichtenden Kapitalgarantie sowie einer staatlichen Prämie zwischen 8,5% und 12% und Steuerfreiheit. Trotz der staatlichen Förderung weist das Produkt einige Nachteile auf. Zum einen haben auch diese Vorsorgeprodukte oft eine intransparente Kostenstruktur, eine hohe Spesenbelastung und sind illiquide. So ist eine Behebung innerhalb der Mindestbindefristzeit von 10 Jahren gar nicht und danach nur mit Abschlägen möglich. Die staatliche Prämie von derzeit 9% wird jeweils nur auf die jährlich neu einbezahlte Summe von max. EUR 1.901,- geleistet. Die Rendite dieser Veranlagung beträgt so trotz Prämie auf 10 Jahre hochgerechnet ca. 1,6% pro Jahr und verringert sich bei einer längeren Laufzeit weiter. Auf Grund der Finanzkrise ist auch die Rendite der Fonds, in denen die prämierten Zukunfts vorsorge veranlagt wird, stark gesunken. Insgesamt 14 von 22 dieser Fonds wurden „ausgestoppt“. Das heißt die Rendite ist komplett verloren, die Aktienquote wird auf Null gesetzt und das Kapital nur mehr in risikoarme Papiere veranlagt. Am Ende der Laufzeit werden einige dieser Produkte wohl nicht viel mehr als das garantierte einbezahlte Kapital wieder ausbezahlen.³¹

Eine weitere beliebte Veranlagungsform stellt die **Vorsorgewohnung** dar. Die Beliebtheit besteht vor allem im realen Wert der Immobilie, der Unabhängigkeit von den internationalen Finanzmärkten sowie dem Inflationsschutz. Die starke Nachfrage lässt die Preise für geeignete Wohnungen stark steigen, wodurch die Rentabilität der Investition sinkt.³² Nicht jede Immobilie eignet sich als Vorsorgewohnung. So müssen einige Faktoren beim Kauf berücksichtigt werden. Wesentlich sind eine gute Lage sowie eine gute Verkehrsanbindung, damit eine nachhaltige Wertbeständigkeit und Vermietbarkeit gegeben ist. Des Weiteren sollte es sich um eine Neubauwohnung handeln, damit der steuerliche Vorteil des Vorsteuerabzuges geltend gemacht werden kann und der Mietvertrag nicht dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtgesetzes und somit der Mietzinsregelung

³¹ Vgl. Wirtschaftsblatt: 14 von 22 Zukunftsvorsorge-KAG-Fonds ausgestoppt - Renditen weg, Ausgabe vom 26.01.2010.

³² Vgl. DerStandard: Immobilienmarkt-Prognose - Geringer Neubau treibt die Preise, Ausgabe vom 26.01.2010.

unterliegt. Die Risiken der Veranlagung bestehen unter anderem im möglichen Wertverlust der Wohnung, dem Ausfall des Mietertrags durch längeren Leerstand oder Mietnomaden und der Einstufung als steuerlicher Liebhaberei und somit dem Verlust des Vorsteuervorteils. Damit die Steuerersparnis realisiert werden kann, muss in einer Prognoserechnung ein Gewinn über 20 Jahre erwirtschaftet werden. Möglich ist das meist nur, wenn ein hoher Eigenmittelanteil von 30% bis 50% eingebracht wird. Weitere Nachteile der Veranlagung sind hohe Nebenkosten, ein relativ hoher Mindestkapitaleinsatz, ein hoher Betreuungsaufwand, sowie die steuerlichen Risiken. Sollte die Wohnung vorzeitig (innerhalb der ersten 10 Jahre) verkauft werden, muss ebenfalls nachversteuert werden. Die Veranlagung in Vorsorgewohnungen sollte daher nur mit der notwendigen Erfahrung in Betracht gezogen werden.³³

2.8 Die Schwächen des Privaten Pensionssystems

In vielen Staaten wurden in den vergangenen Jahren die öffentlichen Alterssicherungssysteme kontinuierlich in private Systeme umgewandelt bzw. an private Anbieter ausgelagert. Vorreiter sind die USA in denen 2007 57% der weltweiten Pensionsfonds investiert waren. Dies entspricht einem Volumen von USD 18 Billionen. Die europäischen Staaten ziehen jedoch nach. In den Jahren von 2001 bis 2007 stieg das in Europa in Pensionsfonds veranlagte Vermögen um 141% auf USD 4.300 Mrd..

Mit Beginn der Finanzkrise 2008 machten sich die ersten Schwächen der privaten Pensionsvorsorge bemerkbar. Die verstärkte Investition in Pensionsfonds verbunden mit hohen Renditenerwartungen erzeugte unter anderem eine zusätzliche Kapitalmarktinflation, wodurch eine gewisse Loslösung des Börsenkurses von realen Unternehmenswerten erfolgte. Der Einbruch an den Börsen hat die kapitalgedeckten Pensionssysteme massiv getroffen. Im OECD Raum ist der Marktwert der privaten Pensionsfonds um rund USD 5 Billionen gefallen. In den USA haben die Fonds, die einen Aktienanteil von rund 30% aufweisen im Durchschnitt 17%, in Österreich rund 13% verloren. Die Auswirkungen der massiven Entwertung des Pensionsvermögens sind enorm. Unter anderem ist mit Leistungskürzungen, nach unten revidierten Renditenerwartungen und damit verbundenen Nachfrageausfällen zu rechnen, die zusätzlich den wirtschaftlichen

³³ Vgl. Konsument (2009): Pensionsvorsorge – Ihr Geld Extra, vom 28.07.2009.

Abschwung verschärfen und somit gerade in Krisenzeiten destabilisierend wirken. Alleine bei den Firmenpensionen in Österreich mussten 2009 rund 42.000 Bezieher mit Kürzungen von bis zu 20% und sogar mehr rechnen.

Da kapitalgedeckte Pensionssysteme neben den demografischen und den realwirtschaftlichen Einflüssen auch von den Finanzmärkten abhängig sind, kann durch die starke Volatilität der Finanzmärkte und durch drastische Kurseinbrüche innerhalb kurzer Zeit eine jahrzehntelange Lebensplanung zunichte gemacht werden. Die Höhe der Privatpension hängt sehr stark vom Pensionsantrittsalter und der zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden Lage am Finanzmarkt ab. Da die Lage nicht vorherbestimmbar oder beeinflussbar ist, stellt dies ein hohes unkalkulierbares Risiko dar.

Nachdem diese Systeme die angesparten Mittel genauso wie staatliche (umlagefinanzierte) Pensionsmodelle in der Gegenwart investieren, ist kein wesentlicher Vorteil der privaten Pensionsmodelle gegenüber dem staatlichen Pensionssystem ersichtlich. Ganz im Gegenteil die umlagefinanzierten staatlichen Systeme sind auf Grund der breiteren Risikostreuung sowie der geringeren Verwaltungs- Vertriebs- und Vermögensverwaltungskosten langfristig effizienter als private Systeme. Stellt sich nur die Frage ob das staatliche Pensionssystem in Österreich nachhaltig abgesichert und weiterhin finanzierbar ist.³⁴

2.9 Die Rolle des Bausparens in der Altersvorsorge

Bausparen zählt zu den beliebtesten Anlageformen der Österreicher. Fast jeder Österreicher besitzt einen prämienbegünstigten Bausparvertrag, nicht zuletzt auf Grund der staatlichen Förderung.

Vor allem in der Hochzinsphase war das Bauspardarlehen auf Grund seines maximalen Darlehenszinssatzes ein sehr gefragtes Produkt zur Wohnraumfinanzierung. Mit dem Sinken der Darlehenszinsen und dem verstärkten

³⁴ Vgl. Muhm Werner, Kundtner Alice, Streissler Agnes (2009): Finanzkrise: Private Pensionsvorsorge auf dem Prüfstand, Arbeiterkammer Wien - Pressekonferenz am 12. Oktober 2009, <http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d108/Pensionssysteme.pdf>, abgefragt am 10.01.2010.

Aufkommen von Fremdwährungskrediten musste sich jedoch das Bausparsystem dem Markt anpassen und vom traditionellen Fixzinssatz auf variable Verzinsung umstellen.

Mit den hohen Renditeerwartungen, die Investmentpapiere oftmals versprechen, kann das Bausparmodell nicht konkurrieren, doch mit dem Eintreten der Finanzkrise konnten das Bauspardarlehen und die Bauspareinlagen auf Grund ihres Sicherheitsaspektes, der weitgehenden Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten sowie der kalkulierbaren Darlehenszinssatzobergrenze als Wohnraumfinanzierungsinstrument und Anlageprodukt punkten.

Die Relevanz des Bausparens für die Altersversorgung besteht vor allem darin, dass es ein staatlich unterstütztes System ist, welches für jeden Bürger eine preiswerte und sichere Finanzierung für Wohnraumschaffung gewährleisten soll. Im Gegensatz zu vielen anderen Finanzierungsprodukten ist die maximale Belastung überschaubar, da gesetzlich gedeckelt, und dank der maximalen Darlehenszinssatzhöhe von 6% berechenbar. Auf Grund der strengen Richtlinien in Form des Bausparggesetzes, das eine maximale Darlehenshöhe pro Darlehensnehmer mit EUR 180.000,- sowie eine maximale Belehnung in der Höhe von 80% des Verkehrswertes des Finanzierungsobjektes festlegt, wird gewährleistet, dass die Bauspareinlagen bestmöglich abgesichert sind.

Die Ausgaben für Wohnungsmiete und Betriebskosten machen einen beachtlichen Teil der Gesamtkonsumausgaben aus. Wenn Pensionisten in einem ausfinanzierten Eigenheim anstatt in einem Mietobjekt wohnen, steht ihnen somit mehr Geld für die sonstige Lebenserhaltung zur Verfügung. Um auf die vermehrten Kosten in der Lebenserhaltung und Alterssicherung einzugehen, bieten die Bausparkassen in Österreich seit 2005 weitere Finanzierungsprodukte an. So finanzieren sie neben den Kosten für Wohnraumschaffen auch Kosten die im Zusammenhang mit Weiterbildung (Bildungskosten) und Pflege stehen. Darunter fallen unter anderem Ausgaben für Pflegeeinrichtungen, Therapien, Kuren, Kosten für medizinische Behelfe (z.B.: Hörgeräte, Rollstuhl), Kosten für den behindertengerechten Aus- und Umbau bis hin zum Kostenersatz für entgangenen Verdienst naher Angehöriger für die Pflegebetreuung. Aktuell werden im Zusammenhang mit der thermischen Sanierung von Objekten und dem damit verbundenen Energieeinsparungspotenzial spezielle Finanzierungsangebote angepriesen um einen nachhaltigen

Liegenschaftswert zu schaffen und die laufenden Betriebskosten, im speziellen die Energiekosten, möglichst gering zu halten. Das Bausparmodell bietet folglich eine sichere und übersichtliche Möglichkeit Kosten für die Schaffung nachhaltiger Vorsorgemaßnahmen zu finanzieren.³⁵ Dass sich das Modell bewährt zeigt, dass der Gesamtdarlehensbestand am österreichischen Markt im Jahr 2009 über 400.000 Darlehensverträge mit einer Gesamtausleihungen von über EUR 17 Mrd. betragen hat. Dem gegenüber stehen über 5 Mio. Bausparkonten mit einer Gesamteinlage von über EUR 18 Mrd..³⁶

2.10 Eigenheimfinanzierung kontra Private Pensionsvorsorge

Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in Österreich weit verbreitet. Schließlich beträgt die Eigentumsquote in Österreich über 50%, außerhalb Wiens sogar 59%. Die Finanzierung des Wohnungskaufes bzw. Hausbaues verlangt von den Bauherren vorab eine gründliche Vermögensanalyse. Wie die Studie zum Vorsorgeverhalten der Österreicher zeigt, beginnen die Österreicher sehr früh mit der finanziellen Vorsorge. Spätestens mit Überlegung wie der Erwerb der Liegenschaft finanziert werden soll, stellt sich bei den meisten die Frage welche bestehenden Versicherungen und Vorsorgeprodukte versilbert werden sollen um ausreichend Eigenkapital zur Verfügung zu haben. Zum Einen sollte das vorhandene Eigenkapital zumindest 30% des Finanzierungsvolumens ausmachen, damit ein günstiger Wohnbaukredit in Anspruch genommen werden kann. Zum Anderen sollte die monatliche Rate für den Kredittilgung leistbar sein. Zwar lässt sich die Rate mit einer längeren Kreditlaufzeit oder Kletterdarlehen niedriger gestalten, die anfallenden Zinsen wären aber überproportional hoch. Grundsätzlich sind die Zinsen die für die Finanzierung eines Liegenschaftserwerbes bezahlt werden müssen höher als die Sparzinsen von risikoaversen Sparprodukten. So beträgt die Verzinsung der Wohnbauanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren bis 2020 der sWohnbaubank derzeit fix 2,5% für 5 Jahren und danach 90% des 6-MonatsEuribor, jedoch mindestens 2% per anno³⁷. Die Darlehenszinsen für ein Bauspardarlehen betragen derzeit im besten Fall 3%. Das heißt: wird der

³⁵ Vgl. Kramer (2009): Studie der Raiffeisen Bausparkasse: Lehren aus der Finanzkrise: Wohnungseigentum bleibt immer attraktiv.

³⁶ Vgl. AÖB (Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen): Bausparen boomt – mit Sicherheit, Presstext vom 29.01.2010, <http://www.aueb.at/bausparen/presse.html> , abgefragt am 15.02.2010.

³⁷ Vgl. Sparkasse – Wohnbaubankanleihe, <https://www.sparkasse.at/swohnbaubank>, abgefragt am 26.01.2010.

Eigentumserwerb angestrebt, sollten wenn möglich die bestehenden Sparprodukte aufgelöst werden und als Eigenmittel zur Finanzierung dienen. Viele Produkte, vor allem Versicherungsprodukte, werden über eine lange Laufzeit von rund 20 Jahren abgeschlossen. Die vorzeitige Kündigung bedeutet oft eine starke Kürzung der Prämie und teilweise liegen die Rückkaufswerte sogar unter dem bereits eingezahlten Kapital. Vor dem Abschluss von langfristigen Ansparprodukten ist daher die Lebenssituation und der zukünftige Kapitalbedarf genau zu überdenken, damit auf der einen Seite nicht mehr Zinsen für benötigtes Kapital gezahlt werden als das veranlagte Kapital an anderer Stelle erwirtschaftet.³⁸

³⁸ Vgl. Looman (2009), Vor Eigenheimfinanzierung kommt Vermögensanalyse, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.11.2009, <http://www.faz.net/>, abgefragt am 12.01.2010.

3 Die Immobilienpension

Der Anteil der Eigenheimbesitzer im Pensionsantrittsalter (60-69 Jahre) beträgt in Österreich wie bereits dargestellt rund 65%. Bei Pensionsantritt werden die Menschen vor die Situation gestellt, dass sie auf der einen Seite einen Immobilienbesitz mit einem geschätzten durchschnittlichen Verkaufswert von ca. EUR 230.000,- besitzen, wobei sie dafür meist nur mehr geringe Verbindlichkeiten aushaften haben, aber auf der anderen Seite Einschränkungen bei den Konsumausgaben auf Grund des niedrigeren Realeinkommens und der Gebundenheit des Kapitals hinnehmen müssen. Stehen größere Anschaffungen ins Haus bzw. sind größere laufende Kosten zu tragen, bleibt ihnen oft nur als einzige Möglichkeit die Liegenschaft zu verkaufen und wieder zu Miete zu wohnen oder die Liegenschaft - wie im ländlichen Raum üblich - gegen Leibrente und Ausgedingeleistungen zu übergeben. Es kommt unweigerlich zum Verlust des Eigentums.

Die Immobilienpension ist im Gegensatz dazu ein Finanzierungsprodukt, das durch Verrentung des Liegenschaftsvermögens dem Problem des illiquiden Immobilienvermögens entgegenzutreten versucht ohne dass damit zwingend der Verlust des Eigentums einhergeht.³⁹

Die folgende Grafik zeigt welche Möglichkeit das vorhandene Immobilienvermögen im Lebenszyklusmodell zur Altersvorsorge darstellt. Mit Eintritt in die Arbeitswelt wird meist regelmäßig Geld angespart. Mit dem Wunsch nach einem Eigenheim wird das angesparte Vermögen als Eigenmittel für den Immobilienankauf verwendet. Die restliche Summe für den Immobilienerwerb wird größtenteils mit einem Wohnraumkredit aufgebracht. Mit dem Beginn des Ruhestandalters ist das Darlehen überwiegend zurückgezahlt und die Pensionisten besitzen eine unbelastete Immobilie. Somit kann dem gebundenen Kapital in Form der Immobilie durch Verrentung wieder sukzessive Kapital entzogen werden.

³⁹ Vgl. Beyerle Hubert (2006): Altersvorsorge: Geld fürs Haus, ohne zu verkaufen, DIE ZEIT 16.02.2006, Nr. 8, <http://www.zeit.de/2006/08/G-Leibrente>, abgefragt am 10.01.2010.

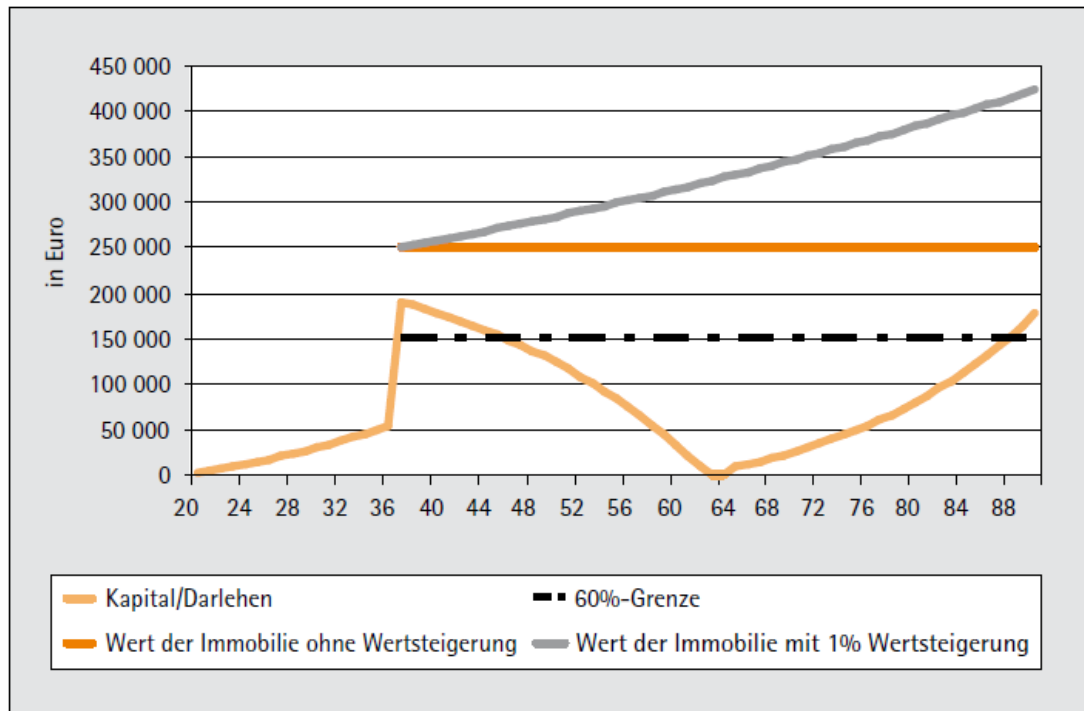


Abbildung 8: Das iff-Lebenszyklus-Modell⁴⁰

3.1 Das Finanzierungsinstrument Immobilienpension (Reverse Mortgage)

Im klassischen Hypothekengeschäft wird ein Kredit (Einmalzahlung) gewährt und im Gegenzug wird ein Pfandrecht im Grundbuch der Liegenschaft verbüchert. Der Kredit wird nach dieser einmaligen Auszahlung in regelmäßigen Zahlungen, bestehend aus Tilgungsrate und Zinszahlung, rückgeführt. Meist erfolgt die Rückzahlung in gleich hohen Annuitäten. Der Zinsanteil der Annuität ist dabei zu Beginn am höchsten und nimmt mit Laufzeit immer weiter ab, während der Tilgungsteil der Annuität vice versa ansteigt (siehe Abbildung 9). Er errechnet sich als Differenz zwischen der Annuität und der Zinszahlung für den jeweils aktuell noch aushaftenden Darlehensbetrag. Am Ende der Laufzeit ist der Kredit zur Gänze getilgt, die Hypothek im Grundbuch wird gelöscht und der Kunde besitzt eine lastenfreie Liegenschaft.

⁴⁰ Tiffe Achim (2007): Reverse Mortgage – Marktchancen, Kundenwünsche und Gestaltung, Immobilien und Finanzierung, Ausgabe 17 -2007, S. 589.

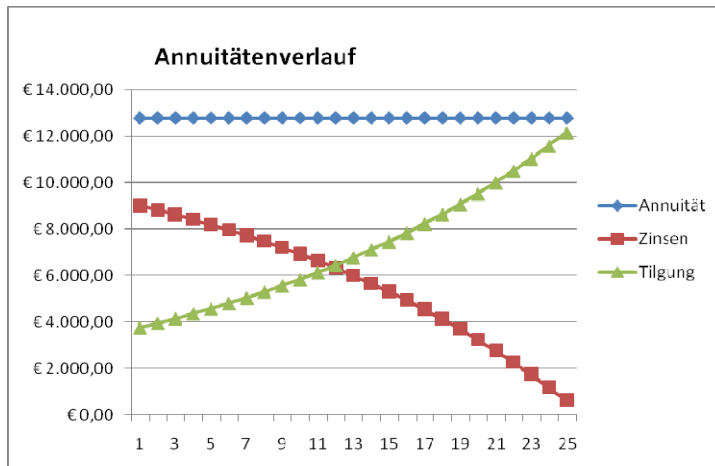


Abbildung 9: Annuitätenverlauf⁴¹

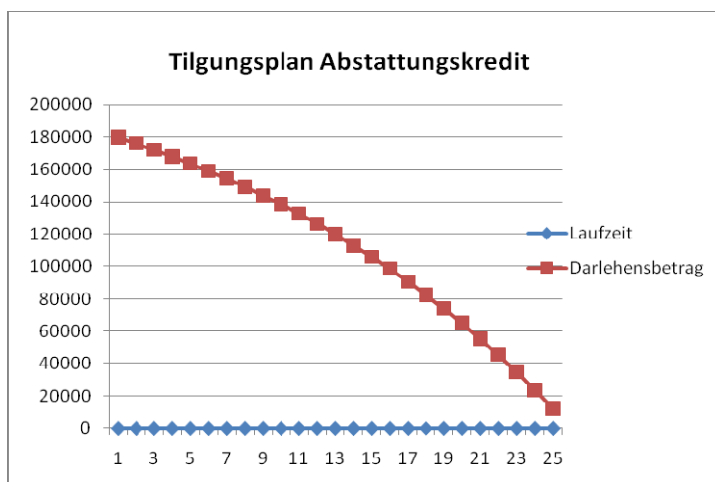


Abbildung 10: Tilgungsplan Abstattungskredit⁴²

Das Reverse Mortgage - übersetzt „Umkehrhypothek“ - ist ein Hypothekenkreditgeschäft bei dem der Prozess sozusagen umgekehrt wird: Der Kunde stellt seine Immobilie als Sicherheit zur Verfügung und erhält im Gegenzug eine meist laufende Auszahlung. Das besondere an dem Produkt ist, dass der Kunde während seiner Lebenszeit grundsätzlich keine Rückzahlungen, also weder Tilgung noch Zinszahlung, leistet. Die aushaftende Darlehenssumme steigt somit kontinuierlich um die laufend angefallenen kumulierten Zinsen an. Am Ende der Laufzeit, meist mit dem Tod des Kreditnehmers, wird der Kredit getilgt. Dies

⁴¹ Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

⁴² Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

geschieht entweder mittels Verwertung der Liegenschaft oder Rückzahlung des Darlehens durch die Hinterbliebenen.⁴³

Die folgende Abbildung 11 zeigt den Verlauf eines Reverse Mortgage Kredites. Als Eingangsparameter werden eine monatliche Ratenleistung von EUR 250,- und ein Zinssatz von 5% per anno unterstellt. Während die geleisteten Raten während der Darlehenslaufzeit linear verlaufen, steigen die Zinsen auf Grund der anfallenden Zinseszinsen exponentiell an. Der gesamte aushaftende Darlehensbetrag verläuft somit auch exponentiell. Nach einer Laufzeit von 30 Jahren wird der Darlehensbetrag auf über EUR 200.000,- anwachsen. Auffallend ist, dass nach einer Laufzeit von 30 Jahren die kumulierten Zinsen mit einem Betrag von an die EUR 114.000,- die insgesamt geleisteten Raten mit EUR 90.000,- übersteigen.

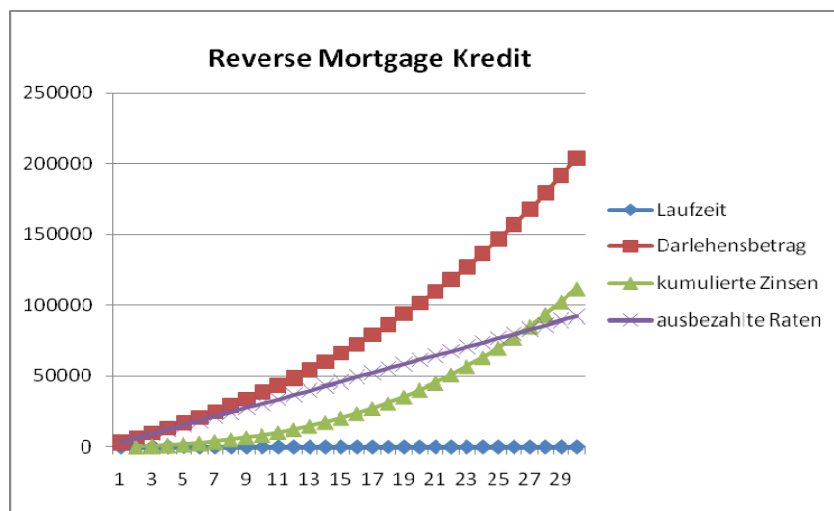


Abbildung 11: Reverse Mortgage Kredit⁴⁴

3.2 Hauptrisiken der Umkehrhypothek

Die besonderen Merkmale der Umkehrhypothek im Gegensatz zum klassischen Hypothekengeschäft bringen für den Anbieter dieses Produktes einige neue Risiken mit sich, denn für die finanzierenden Institute beinhaltet das Produkt im Gegensatz zum klassischen Darlehen einige unsichere Bestandteile.

⁴³ Vgl. Lang (2008): Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland, ZEW Wirtschaftsanalysen, Bd. 86, Baden-Baden, S.56.

⁴⁴ Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

So ist die Entwicklung der **Immobilienpreise** nicht vorhersehbar. Da im Gegensatz zum klassischen Darlehen die aushaftende Summe nicht weniger sondern größer wird und das Darlehen aus dem Verwertungserlös der Liegenschaft bedient werden soll, ist der nachhaltige Liegenschaftswert von größter Bedeutung. Auch die **Laufzeit** der Hypothek ist auf Grund der lebenslangen Laufzeit unbekannt. Zwar kann mit Hilfe von statistischen Modellen die durchschnittliche Lebenswahrscheinlichkeit dargestellt werden, doch im Einzelfall ist diese natürlich nicht berechenbar. Die **Bonität** des Kreditnehmers ist hingegen nicht relevant. Im Unterschied zum klassischen Darlehen wird die Rückzahlung nicht aus dem Einkommen bzw. sonstigen Einkünften des Kreditnehmers bestritten. Daher ist die Zahlungskraft des Kunden, die ansonsten in der Kreditprüfung großen Stellenwert hat, in diesem Fall nicht bedeutend.

Das Hauptrisiko besteht im sogenannten Überschreitungsrisiko. Darunter wird verstanden, dass der aushaftende Kreditbetrag den Liegenschaftswert überschreitet, wie auf folgender Abbildung illustriert wird:

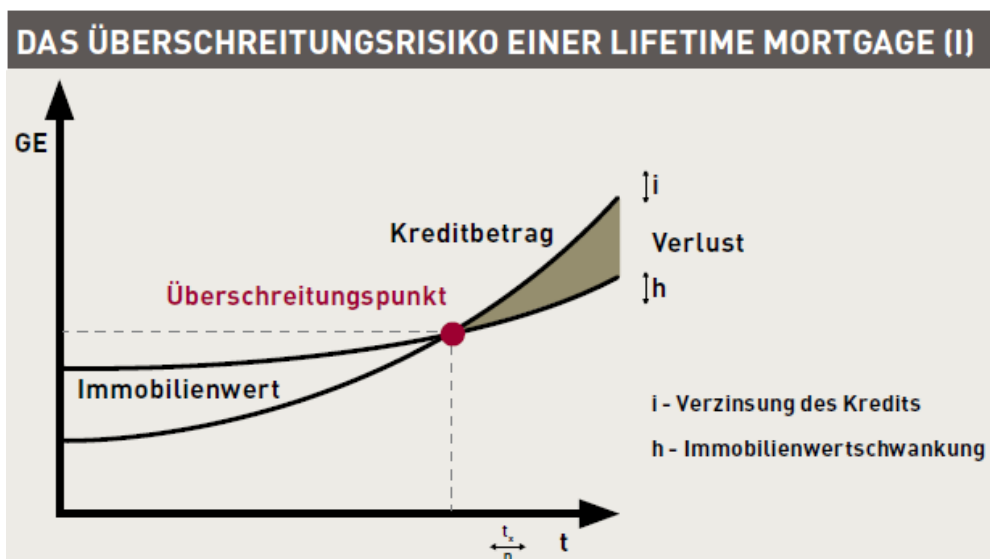


Abbildung 12: Überschreitungsrisiko⁴⁵

Das Überschreitungsrisiko basiert wiederum auf drei unterschiedlichen Risiken:

3.2.1 Zinsrisiko

Die Umkehrhypotheken werden grundsätzlich mit einer variablen Verzinsung angeboten. Das Risiko besteht darin, dass ein nicht kalkulierter Verzinsungsanstieg

⁴⁵ Schneider (2009a): Immobilienkapitalverzehr – Darlehen auf den Kopf gestellt, Bankmagazin, Heft 2, S.32.

den Überschreitungspunkt, also jenen Betrag ab dem der Kreditbetrag den Liegenschaftswert übersteigt, früher als geplant erreichen lässt.

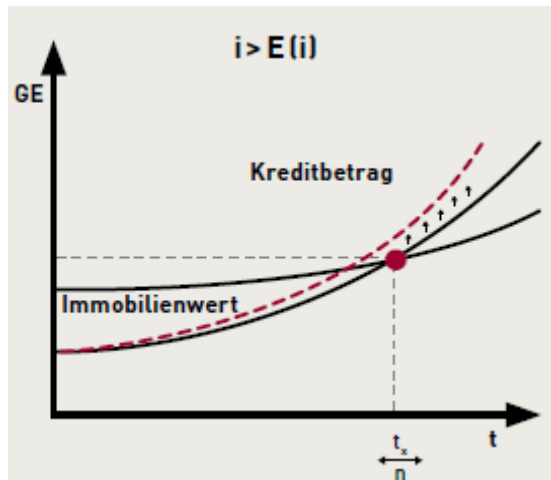


Abbildung 13: Zinsrisiko⁴⁶

3.2.2 Langlebigkeitsrisiko

Die Berechnungen zur Laufzeit erfolgen auf Basis vorliegender Geburten- und Sterbetafeln. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Lebenserwartung in Zukunft ansteigt und die Menschen älter werden. Außerdem bilden die statistischen Daten einen Mittelwert ab, der im Einzelfall stark abweichen kann. Lebt der Kunde länger als vom Anbieter erwartet, wird das Darlehen erst später getilgt und der aushaftende Betrag steigt auf Grund der Zinseszinses stark an.

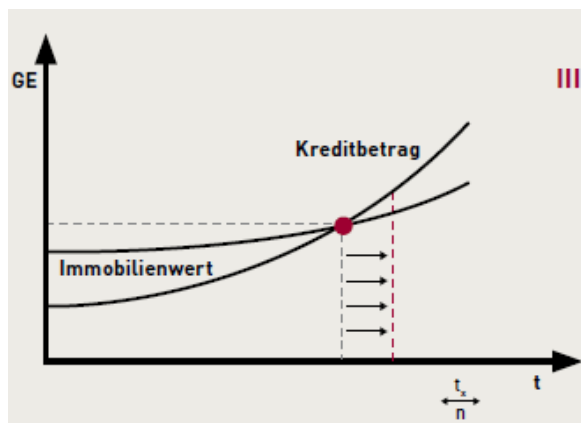


Abbildung 14: Langlebigkeitsrisiko⁴⁷

3.2.3 Liegenschaftswertrisiko - Verwertungsrisiko

Die Wertentwicklung der als Sicherheit belehnten Liegenschaft stellt ein weiteres Risiko dar. Wird die kalkulierte Wertsteigerung nicht erzielt bzw. kommt es sogar zu

⁴⁶ Schneider (2009a): S.32.

⁴⁷ Schneider (2009a): S.32.

einem Sinken des Liegenschaftswertes, wird der Überschreitungspunkt ebenfalls früher erreicht als kalkuliert. Der Immobilienmarkt steht vor allem in von der Abwanderung betroffenen ländlichen Gebieten vor dem Problem, dass mangels Nachfrage für manche Liegenschaften gar keine Verwertung möglich ist - das finanzierende Institut würde somit auf dem offenen Darlehensbetrag bzw. der Liegenschaft „sitzen“ bleiben. Daher muss neben dem Liegenschaftswertisiko auch ein Verwertungsrisiko beachtet werden. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch ob eine Liegenschaft die für die Verrentung vorgesehen ist nicht einer stärkeren Abnutzung unterzogen wird und weniger Investitionen für die Erhaltung erhält als eine Liegenschaft die als Familiensilber gehalten wird.

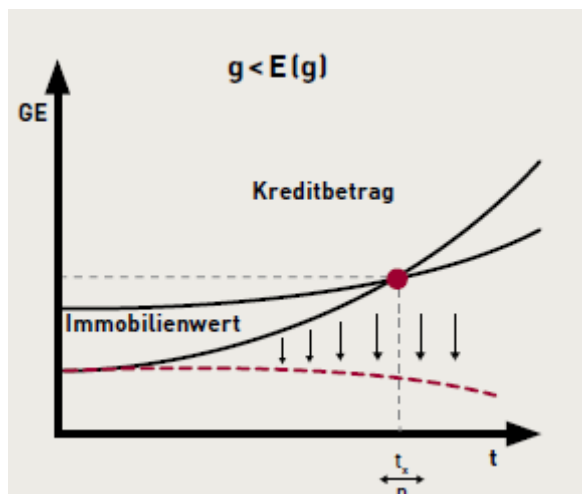


Abbildung 15: Liegenschaftswertisiko⁴⁸

Es liegt an den anbietenden Institutionen, diese Risiken abzusichern bzw. möglichst gering zu halten. Ein hoher Sicherheitsabschlag (Belehngrenze) reduziert auf der einen Seite das Risiko einer mangelnden Kreditdeckung birgt allerdings auf der anderen Seite die Gefahr, dass das Produkt auf Grund der niedrigen Auszahlung für die Kunden unattraktiv wird.⁴⁹

Auf dem Markt sind verschiedene Ausprägungen der Umkehrhypothek vertreten. Neben dem Reverse Mortgage, bei dem zur Erfüllung des Kreditvertrages eine Hypothek im Grundbuch eingetragen wird, die Liegenschaft aber weiter dem Eigentümer gehört, existiert vor allem im englischen Raum das Produkt Home Reversion. Die Besonderheit liegt darin, dass die Bank Eigentümer der Liegenschaft wird und dem Kunden ein lebenslanges Wohnrecht einräumt. Neben dem

⁴⁸ Schneider (2009a): S.32.

⁴⁹ Vgl. Schneider (2009a),S.31f.

Wohnrecht erhält der Kunde den Kaufpreis abzüglich des Wohnrechtswerts, ähnlich dem in Österreich bekannten Kauf auf Leibrente.⁵⁰

Auch bei der Auszahlung gibt es unterschiedliche Gestaltungen. Die international häufigste Form ist die Auszahlung per Einmalerlag, da diese für den Kreditgeber am besten zu kalkulieren ist. Daneben existiert die Variante der laufenden Auszahlung auf eine befristete Zeit (z.B. 10 oder 15 Jahre) oder die Auszahlung als Leibrente. In diesem Fall erhält der Kreditnehmer die Rente auf Lebenszeit und meist wird gleichzeitig mit dem Kreditvertrag eine Rentenversicherung abgeschlossen.⁵¹

3.3 Internationale Entwicklung der Reverse Mortgage

Die ersten Produkte die die Merkmale einer Reverse Mortgage Hypothek aufwiesen, kamen in den 1960er Jahren in den Vereinigten Staaten und in Großbritannien auf den Markt. In den Vereinigten Staaten herrschten allerdings einige Zeit rechtliche Beschränkungen und ein teilweises Zinseszinsverbot. Es kamen daraufhin Produkte auf dem Markt die eine begrenzte Laufzeit aufwiesen, das den Kunden vor das Dilemma stellte die Hypothek möglicherweise vor dem Ableben zurückzuzahlen. Die Verbreitung von Reverse Mortgage Produkten war deswegen bis in die 80er Jahre sehr gering. In Großbritannien wurde das erste Produkt (Home Reversion) 1965 auf den Markt gebracht. In Großbritannien waren zu Beginn sogenannte Home Income Plans üblich, bei denen der Kunde eine monatliche Leibrente abzüglich Zinseszahlung ausbezahlt bekam. Erst in den 1980er Jahren entwickelte sich auch in Großbritannien ein Markt für Reverse Mortgage Produkte. Aktuell werden in ca. 24 Ländern Reverse Mortgage Produkte auf dem Markt angeboten. Die Anbieter sind Großteils Banken und Spezialinstitute und nur kaum Versicherungsinstitute (siehe Abbildung 16). Die Nachfrage wird allerdings auf Grund der demografischen Entwicklung und der steigenden Konsumausgaben im Alter tendenziell höher. Außerdem versuchen die Banken mit diesem Produkt ihre Angebotspalette auszuweiten.⁵²

⁵⁰ Vgl. Ecfs (2006): Instrumente des Immobilienkapitalverzehr im internationalen Kontext, ein ecfs-Forschungsprojekt über Reverse/Lifetime Mortgages, www.ecfs.de/typo3/fileadmin/user.../PROJECTS - Reverse Mortgages.pdf, abgefragt am 06.01.2010.

⁵¹ Vgl. Schneider: Entwicklung Immobilienkapitalverzehr, www.immobilienzehr.de, abgefragt am 12.12.2009.

⁵² Vgl. Schneider: Produkte Immobilienkapitalverzehr, www.immobilienzehr.de, abgefragt am 12.12.2009.

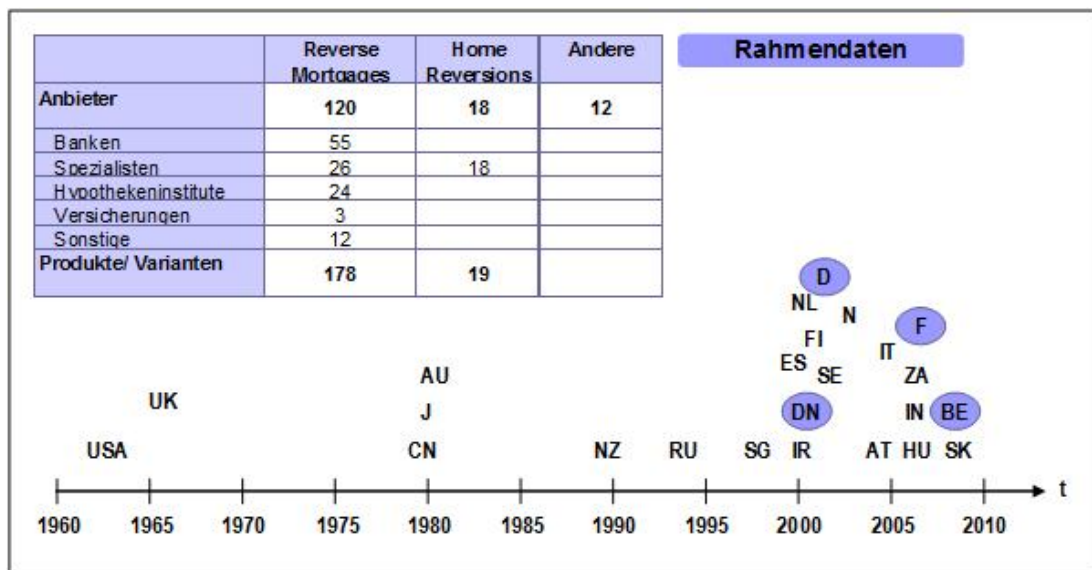


Abbildung 16: Die internationalen Märkte für Produkte des Immobilienkapitalverzehr⁵³

3.4 Ausgewählte Märkte

Wie in der vorhergehenden Grafik ersichtlich, gab es die ersten Entwicklungen des Produktes in den Ländern der Vereinigten Staaten von Amerika und Großbritannien. In diesen Ländern ist die Bekanntheit und Akzeptanz am Markt auch am weitesten vorangeschritten, daher werden diese Märkte kurz näher betrachtet. Vor allem zu Beginn des neuen Jahrtausends wurden auch in vielen Ländern Kontinentaleuropas Produkte der Immobilienrente auf dem Markt gebracht. Die Entwicklung und die Marktdurchdringung ist in diesen Ländern noch nicht soweit vorangeschritten wie ein Einblick in die Situation Deutschlands geben soll.

3.4.1 Reverse Mortgage in den USA

Die Popularität des Produktes in den USA ist hauptsächlich auf die Einführung der HECM (Home Equity-Conversion-Mortgage) durch die HUD (US. Department of Housing and Urban Development) im Jahr 1989 zurückzuführen. Das Ziel der HUD war es den Verzehr von Immobilienkapital für die ärmere Bevölkerung zu ermöglichen und den Markt für Reverse Mortgage zu fördern.⁵⁴ Dabei handelt es sich um ein staatlich gesichertes Produkt, das von speziell dafür zugelassenen

⁵³ Vgl. Ecfs (2006).

⁵⁴ Vgl. Schneider (2009b): Kalkulation von Reverse Mortgage – Rechnet sich das, die Bank, Ausgabe 7/2009, S. 30-34.

Finanzdienstleistern vertrieben wird, wobei bestimmte Auflagen erfüllt werden müssen. Die staatliche Versicherung übernimmt dabei Risiken für Gläubiger wie Schuldner. Für den Schuldner hat es unter anderem den Vorteil, dass nie mehr als der Immobilienwert geschuldet wird und selbst bei Zahlungsunfähigkeit des Institutes die HECM Versicherung die zugesicherten Leistungen erbringt.⁵⁵ Der Gläubiger hingegen ist über die HECM Versicherung gegen Kreditausfälle abgesichert. Übersteigt die auszahlende Rente den Forderungswert der Liegenschaft kann die finanzierende Institution ihre Forderung an die FHA (Federal Housing Administration) übertragen, die die laufende Rentenzahlung übernimmt. Finanziert wird die Versicherung einerseits durch Versicherungsprämien, die der Eigentümer zahlt, andererseits durch staatliche Zuschüsse. Die Versicherung schaltet somit mögliche Risiken aus und ermöglicht deutlich günstigere Zinsen. Das staatlich unterstützte Reverse Mortgage Produkt ist allerdings auch an einige Auflagen geknüpft. Damit das Risiko möglichst kalkuliert werden kann, darf der Eigentümer nicht jünger als 62 Jahre alt sein, die Liegenschaft muss mindestens die Hälfte des Jahres bewohnt werden sowie lastenfrei sein und die Beratung muss über einen HUD lizenzierten Experten durchgeführt werden. Der maximale Kreditbetrag für HECM ist grundsätzlich durch regionale Höchstgrenzen limitiert. Durch Wertsteigerungsvereinbarungen können bestehende Kreditbeträge auf Grund steigender Immobilienpreise aufgestockt werden. Im Jahr 1989 war der Abschluss von HECM Verträgen noch auf 2.500 Stück begrenzt. Seitdem nahm die Anzahl der Abschlüsse stark zu. An die 90% der in den USA abgeschlossenen Reverse Mortgage Produkte sind HECM Verträge.⁵⁶ Mittlerweile wurden im Frühjahr 2009 über 500.000 HECM Verträge abgeschlossen. Dies ist somit das einzige Marktsegment am US Amerikanischen Immobilienmarkt das 2008 gewachsen ist.⁵⁷

⁵⁵ Vgl. Schneider Mike (2007b): Erfahrungen mit Instrumenten des Immobilienkapitalverzehr, Immobilien und Finanzierung, Ausgabe 17 -2007, S. 592ff.

⁵⁶ Vgl. Lang (2008), S.70ff.

⁵⁷ Vgl. Schneider: Immobilienkapitalverzehr – Aktuelles vom 04.08.2009, www.immobilienzehr.de, abgefragt am 12.12.2009.

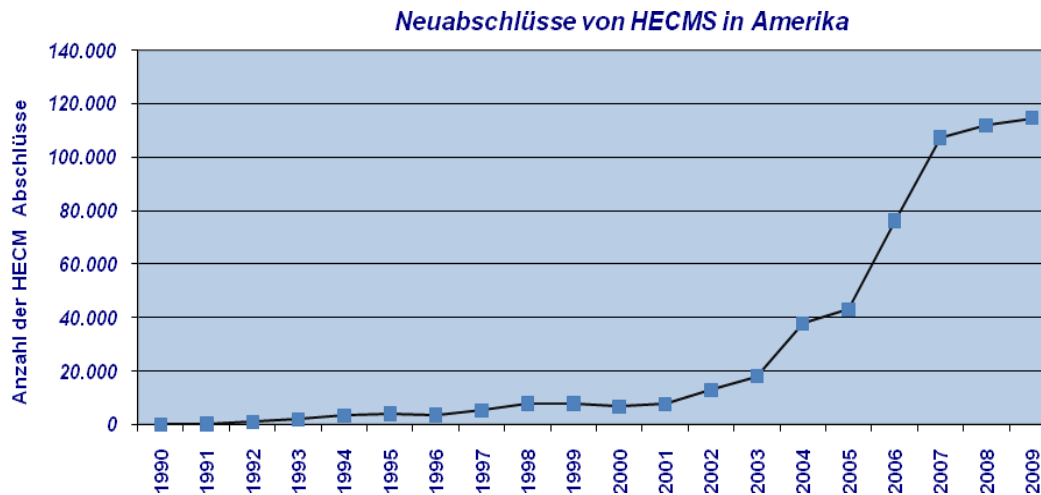


Abbildung 17: Neuabschlüsse von HECMs in Amerika⁵⁸

Neben den staatlich abgesicherten HECM Produkten werden Reverse Mortgage Produkte auch von regionalen Regierungs- oder Non Profit Organisationen und von privaten Institutionen angeboten. Erstere vergeben Darlehen in erster Linie an einkommensschwache, aber vermögende Haushalte zur Deckung der Kosten von notwendigen Instandhaltungen und Umbauten bzw. ausständiger Grundsteuer. Private Institutionen finanzieren im Unterschied zu HECM auch Bau und Erwerb von Immobilien mit höheren Kreditbeträgen.⁵⁹

3.4.2 Lifetime Mortgage in Großbritannien

Neben dem amerikanischen Markt zählt Großbritannien zu einem der größten Märkte von Reverse Mortgage Produkten. Im Unterschied zu den Vereinigten Staaten hat sich der Markt in Großbritannien ganz ohne Subventionen des Staates gebildet. Bezeichnet werden die Produkte in Großbritannien „Lifetime Mortgage“, bezogen auf die lebenslange Dauer des Schuldverhältnisses. Es existieren verschiedene Variationen am Markt, die sich im Laufe der Zeit gebildet haben. Die ursprünglich am englischen Markt angebotenen Produkte waren die Home Reversion Programme: Dabei leistet die finanzierende Institution einen Einmalbetrag, der beim gleichen Anbieter wieder in eine Rentenversicherung einbezahlt wird. Mit den Rentenzahlungen wurden wieder laufende Rückzahlungen der Reverse Mortgage geleistet. Die Reputation dieser Produkte hat vor allem dadurch gelitten, dass die Immobilienpreise verstärkt anstiegen und die Institutionen an den

⁵⁸ Eigene Darstellung, Quelle: HUD:

<http://www.hud.gov/offices/hsg/comp/rpts/hecm/hecmmenu.cfm>, abgefragt am 04.01.2010.

⁵⁹ Vgl. Lang (2008), S.70ff.

Wertsteigerungen der Liegenschaft mitverdienten. Der verstärkte Anstieg des Zinsniveaus und die meist vereinbarte variable Verzinsung brachten die Kunden in die ungünstige Situation, dass die Rückzahlungen oft nicht mehr bedient werden konnten und sie trotz Verkauf der Liegenschaft auf offenen Verbindlichkeiten sitzen blieben. Der Rückgang des Marktanteils des Home Reversion Mortgage ist vermutlich auch auf das Desinteresse der Verwertung der Immobilien durch die finanzierenden Institute zurückzuführen. Neben diesem Modell existieren in Großbritannien Rolled-up Mortgage Loans, Interest-only Mortgages und Fixed Repayment Lifetime Mortgages. Bei Ersteren werden während der Laufzeit keine Rückzahlungen und Zinsen gezahlt. Bei Interest-only Mortgages werden laufend die Zinsen bedient, sodass am Ende nur der Nominalbetrag aushaftend ist. Bei den Fixed Repayment Lifetime Mortgages wird unabhängig von der Zinsentwicklung eine fixe Rückzahlungsrate vereinbart. Diese Varianten mit Rückzahlungen während der Laufzeit senken für die anbietenden Institute das Zins- sowie Kreditausfallsrisiko, haben für den Kunden aber den Nachteil, dass durch die Rückzahlungen das zu Verfügung stehende Einkommen geschmälert wird.⁶⁰ Zum Schutz des Kunden hat sich in Großbritannien ein Art Gütesiegel für Reverse Mortgage Produkte etabliert, das sogenannte SHIP (Safe Home Income Plan). Es regelt bestimmte Produktmerkmale u.a. wie den Überschuldungsverzicht.⁶¹

3.4.3 Reverse Mortgage in Deutschland

Da aus finanzpolitischer Sicht der deutsche Markt dem österreichischen Markt am ehesten entspricht, ist die Entwicklung und das Produktangebot ein Anhaltspunkt auf die Möglichkeiten und Probleme mit der Implementierung von Reverse Mortgage Produkten in Österreich. In Deutschland existieren seit 2000 einige Eigentumsverrentungs- Produkte. Wirklich durchgesetzt haben sich diese Produkte bis heute nicht. Die Meisten davon wurden wieder eingestellt bzw. werden nicht mehr beworben. Eines der ersten Produkte am deutschen Markt war das im Jahr 2000 ins Leben gerufene „**Heim & Rente**“ Modell der **Dresdner Bauspar AG**. Gedacht für ein Zielpublikum über 60 Jahre sollte ein zukünftiger Kaufvertrag über die Liegenschaft mit einer Treuhandgesellschaft abgeschlossen werden. Der Eigentumsübergang würde mit dem Tod bzw. nach dem Umzug in ein Pflegeheim frühestens nach 5 Jahren erfolgen. Bei dem Produkt hätte es sich um eine Art

⁶⁰ Vgl. Lang (2008), S.75ff.

⁶¹ Vgl. Schneider (2009a), S.34.

Leibrentenmodell (Home Reversion) gehandelt, wobei die Rentenleistung eine Vorauszahlung auf den Verkaufswert der Liegenschaft darstellt. Das Medienecho war groß und es soll an die 4.000 Interessenten gegeben haben, dennoch wurde kein einziger Vertrag abgeschlossen.⁶² Begründet wird der Rückzug des Produktes mit der möglichen schlechten Reputation („Geschäft mit dem Tod“) sowie der rechtlichen Unsicherheit. Ein weiteres Produkt ist die **Immobilienrente** der **HypoVereinsbank AG**, die 2001 auf den Markt kam. In diesem Fall tritt das Kreditinstitut allerdings nur als Vermittler zwischen zwei Privaten auf. Der private Investor wird bei diesem Modell sofort Eigentümer und der ehemalige Eigentümer Mieter des Objektes mit einem lebenslangen Wohnrecht. Der gesamte Kaufpreis wird in einer Rentenversicherung angelegt, deren Auszahlungen die Miete, die anfallende Instandhaltungsaufwendungen sowie die Zusatzrente decken sollen. Das Produkt wurde schließlich mangels Nachfrage vom Markt genommen. Auch von dem Versicherungsunternehmen **Hannoversche Leben** wurde 2008 der Versuch gestartet ein lebenslanges Darlehen ohne Tilgung sondern nur Zinszahlung am Markt zu platzieren. Das Produkt wurde allerdings ebenfalls mit der Begründung zu kleinteilig und zu hohe Kosten wieder zurückgefahren.⁶³ Am erfolgreichsten am deutschen Markt im Frühjahr 2009 vertreten ist lt. Sandt die **Zustiferrerente** der Stiftung Liebenau in Meckenbeuern mit abgeschlossenen 16 Verträgen. Bei diesem Produkt erwirbt die Stiftung die Liegenschaft und räumt dem Verkäufer ein lebenslanges Wohnrecht und eine entsprechende Rente ein. Die Anbieter sehen ihren Vorteil im gemeinnützigen Zweck der Stiftung im Vergleich zu Kreditinstituten und daher eher der Bereitschaft, dass die Rentner ihnen das Objekt überlassen.⁶⁴ Der Bundesverband der öffentlichen Banken Deutschlands schätzt, dass es in Deutschland an die 1 Mio. Menschen zwischen 55 und 69 Jahren gibt, deren Immobilienbesitz über EUR 100.000,- liegt und die über wenig Einkommen verfügen. Ein gemeinsames Reverse Mortgage Produkt die **Föder-Immorange**, das genau diese Zielgruppe ansprechen soll, wurde vor kurzem von einem Arbeitskreis

⁶² Vgl. Sandt (2009): Das Haus als sichere Bank, <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/das-haus-als-sichere-bank;2238390>, abgefragt am 06.01.2010.

⁶³ Vgl. Lang (2008), S.88.

⁶⁴ Vgl. Stuttgarter Zeitung (2008): Inverse Hypothek: Wette auf langes Leben, Stuttgarter Zeitung vom 30.01.2008, http://www.zustiferrerente.de/zustiferrerente/warum/inverse_hypothek.pdf, abgefragt am 05.01.2010.

des **Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)** erarbeitet und befindet sich bei einigen Kreditinstituten in der Prüfung zur Einführung.⁶⁵

Eine Befragung unter Finanzanalysten im Jahr 2006 soll Rückschlüsse auf die bisherige niedrige Marktdurchdringung der Produkte am Deutschen Markt eruieren. Befragt wurden insgesamt 316 Finanzanalysten aus den Finanz-, Research oder volkswirtschaftlichen Abteilungen von Banken, Versicherungen und Kapitalanlagegesellschaften sowie von großen Industrieunternehmen. Die Rücklaufquote lag bei 73%. Die Analysten wurden einerseits nach ihrer Einschätzung der künftigen **Bedeutung** von Reverse Mortgage als Altersvorsorge und andererseits nach ihrer Einschätzung welche Aspekte die **Akzeptanz** von Reverse Mortgage beeinträchtigen können, befragt. Die folgende Grafik zeigt die Einschätzung der Analysten über die zukünftige Bedeutung von Reverse Mortgage Produkten am deutschen Markt:

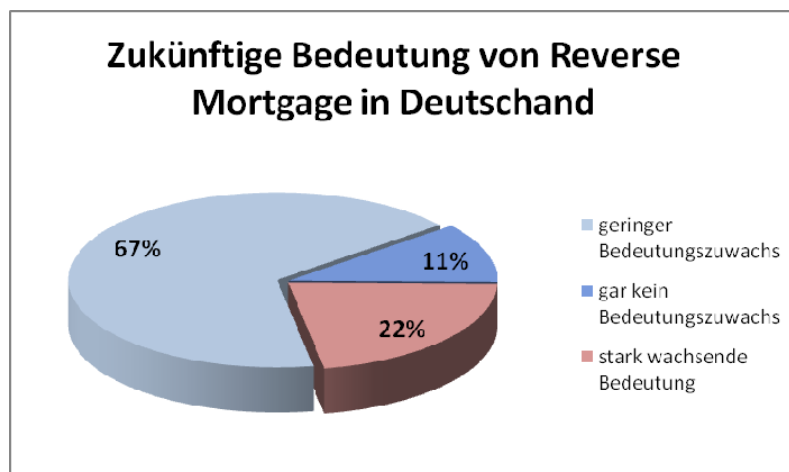


Abbildung 18: Zukünftige Bedeutung von Reverse Mortgage in Deutschland⁶⁶

67% der Befragten gehen von einem zukünftig geringen Bedeutungszuwachs des Produktes als Altersvorsorge aus, **11%** sehen zukünftig gar keine Bedeutung des Produktes und **22%** glauben an eine stark wachsende Bedeutung. Bei den angebotsseitigen Akzeptanzproblemen sehen die Finanzexperten mit 49% in erster Linie das Verwertungsproblem als Hauptargument. Das Risiko einer extremen Langlebigkeit wird von insgesamt 35% und das Risiko des Weiterverkaufs von Forderungen/Risiken von 23% der Befragten als starkes bzw. sehr starkes Problem

⁶⁵Vgl. VÖB (2009): Wohnen im Alter / Förder-Immorenten, http://www.voeb.de/de/themen/wohnen_im_alter/, abgefragt am 07.01.2009.

⁶⁶Lang (2008), S.92.

gesehen. Auf der Nachfrageseite wird vor allem das Erbschaftsmotiv als Hauptargument der Akzeptanzproblematik gesehen. So sind **55%** der Befragten der Meinung, dass die Vererbung einer unbelasteten Liegenschaft im Konflikt mit dem Abschluss eines Reverse Mortgage Produktes steht. Immerhin 49% sehen eine Abneigung gegen die Kalkulation der eigenen Lebenserwartung und 43% Misstrauen gegenüber den Anbietern als Akzeptanzhemmnis dieser Produktlösungen.⁶⁷

3.5 Modelle der Immobilienpension am österreichischen

Markt

Das Bedürfnis einer gesicherten Versorgung im Alter gibt es auch in Österreich schon lange. Vor allem in der Zeit, in der das staatliche Pensionssystem, wie wir es in der heutigen Form kennen, nicht existierte, war es wichtig eine Absicherung im Lebensalter zu haben. Daher entwickelten sich Modelle, die vor allem im ländlichen Raum weit verbreitet waren und immer noch sind.

3.5.1 Leibrentenmodell in Österreich

Gesetzlich ist die Leibrente in Österreich im § 1284ff des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGBs) verankert. Im Wortlaut wird sie dort folglich beschrieben: „Wird jemanden für **Geld**, oder gegen eine für Geld **geschätzte Sache** auf die **Lebensdauer** einer gewissen Person eine bestimmte **jährliche Entrichtung** versprochen; so ist es ein Leibrentenvertrag.“ Dass die Leibrente in Österreich schon sehr lange Relevanz hat, zeigt dass der Leibrentenvertrag schon mit Inkrafttretens des ABGBs im Jahr 1812 ein Bestandteil dessen war.⁶⁸

Eng verwandt mit der Leibrente ist das sogenannte Ausgedinge. Das Ausgedinge ist wie die Leibrente ein höchstpersönliches Recht. Es handelt sich dabei um eine Reallast, d.h. eine wiederkehrende Geld- oder Sachleistung aus der Liegenschaft, die Großteils im C-Blatt der Einlagezahl der Liegenschaft im Grundbuch sichergestellt ist. Der Unterschied zwischen Leibrente und Ausgedinge besteht darin, dass die Leistung kein fix bestimmter Geldbetrag ist sondern es sich um Naturalbezüge handelt.⁶⁹ Detailliertere gesetzliche Bestimmungen zum Ausgedinge

⁶⁷ Lang (2008), S.90ff.

⁶⁸ ABGB § 1284ff.

⁶⁹ Vgl. Lenoble (2009): Altersversorgung per Liegenschafts-Übergabe, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2009.

befinden sich in Österreich in den länderspezifischen Anerben- und Erbhöfegesetzen.

Den Ursprung hat das Ausgedinge in der ländlichen Bevölkerung als Altersversorgung der Bauern. Der Altbauer überträgt dabei die Landwirtschaft die er nicht mehr selbst bewirtschaftet an einen Nachfolger und räumt sich dafür die Ausgedingsrechte ein. Die staatliche Pension für Bauern wie sie heute vorherrscht, existiert erst seit 1971. Davor bestand die Pension im ländlichen Raum hauptsächlich aus dem Ausgedinge. Die Pension der Bauern mit durchschnittlich EUR 650,- ist heute noch die niedrigste unter allen Pensionskassen und so ist die Bedeutung als Alterssicherung in der bäuerlichen Bevölkerung immer noch hoch. Der Umfang der vereinbarten Rechte ist sehr vielfältig und reicht von Naturalleistungen über Geldleistungen bis hin zu Arbeitsleistungen. Die wesentlichsten Rechte sind:⁷⁰

Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht ist das persönliche Recht bestimmte Gebäudeteile zu bewohnen. Damit verbunden ist meist das Recht des freien ungehinderten Aufenthalts auf der Liegenschaft, das Recht der Mitbenützung sonstiger Räume sowie das Recht Besuche zu empfangen. Gesondert vereinbart werden meist die Betriebskosten, die entweder vom Übernehmer zur Gänze getragen werden bis hin zur Bereitstellung von ofengerechtem Brennholz oder für die die Übergeber selbst aufkommen.

Reallast der Verpflegung

Dieses Recht besteht meist aus der Bereitstellung der Vollverpflegung zu den üblichen Essenszeiten. Vereinbart kann auch werden, dass dem Begünstigten eine genau definierte Menge an Lebensmitteln und Hausrunk zur Verfügung gestellt werden muss.

Reallast der Pflege, Reinigung und Botendienste

Dieses Recht beinhaltet die Betreuung und Pflege des Übergebers im zumutbaren Ausmaß, die Reinigung der Ausgedingeräume und der Wäsche des Übergebers sowie die Fahrten zum Arzt, Kirche und dergleichen.

⁷⁰ Vgl. Reiter (2009): Ausgedinge – zeitgemäß?, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2009, S. 87.

Begräbniskosten:

Diese Reallast beinhaltet meist die Kosten für das Begräbnis sowie die Grabpflege über einen bestimmten Zeitraum.

Eine besondere Herausforderung ist die Bewertung dieser Rechte, bzw. von Liegenschaften die mit diesen Rechten belastet sind. Da es sich um persönliche Rechte, die nicht übertrag- und vererbbar sind, handelt und die sich auf die Lebensdauer des Übergebers beziehen, werden diese Leistungen monetarisiert und als vorschüssige Renten auf die Lebenserwartung kapitalisiert.⁷¹

3.5.2 Produkte auf dem österreichischen Markt

Die Verrentung der Immobilie durch institutionelle Anbieter war am österreichischen Markt bis vor kurzem noch nicht anzutreffen. Mittlerweile gibt es Bankprodukte, die sich speziell der Finanzierung im Alter widmen. Die wesentlichen institutionellen Anbieter am Markt sind die Vorarlberger Landes- und Hypothekbank Aktiengesellschaft mit dem sogenannten **Hypo Lebenswert Kredit**, die Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG mit dem Produkt die **Immobilienrente** sowie die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H mit der **Immobilienpension**. Zusätzlich gibt es noch Finanzierungsprodukte wie z.B. der Raiffeisen **Zwei Leben Kredit**, der eine Laufzeit von bis zu 66 Jahren aufweist. Neben diesen Produkten sind auch Angebote aus anderen Ländern in Österreich verfügbar. Alle diese Produkte haben ihre eigenen Spezifikationen und Bedingungen, von denen die drei relevantesten näher analysiert werden.

3.5.3 Hypo Lebenswert Kredit:

Die Vorarlberger Landes- und Hypothekbank AG bietet seit 2005 ein Produkt am österreichischen Markt zur sogenannten „Altersfinanzierung“ an. Angeboten werden dabei mehrere Möglichkeiten der Auszahlung sowie wie der Tilgung. Der Verwendungszweck des Darlehens steht dem Darlehensnehmer frei. So kann das Geld genauso für den Umbau des Gebäudes, wie für das Studium der Kinder oder den Urlaub verwendet werden. Die Voraussetzungen für die Darlehensaufnahme sind unter anderem eine Immobilie, die zur hypothekarischen Sicherstellung

⁷¹ Vgl. Bauer (2009): Was ist ein Ausgedinge, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2009, S. 91.

geeignet ist sowie ein Mindestalter von grundsätzlich 60 Jahren. Das Höchstalter für die Krediteinräumung beträgt 75 Jahre. Laut Auskunft bedarf eine Inanspruchnahme des Darlehens unter 60 Jahren der Zustimmung der zentralen Kreditverwaltung der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG. Des Weiteren muss das Einkommen des Darlehensnehmers zur Zahlung der Kreditzinsen ausreichen. Der Hauptwohnsitz des Kreditnehmers muss sich in Österreich befinden. Für die Auszahlung stehen dem Kunden zwei Möglichkeiten zur Auswahl:

- **monatliche Rente**
- **Einmalauszahlung**

Die monatliche Auszahlungsvariante wird mit einer maximalen Laufzeit von 15 Jahren angeboten. Wahlweise kann aber auch eine kürzere Rentenlaufzeit von z.B. 6, 7 oder 8 Jahren vereinbart werden. Während der Rentenzahlung seitens der Bank sind physisch keine Zinsen zu bezahlen. Der Kredit baut sich während der Rentenlaufzeit von 0 auf die gewünschte Kredithöhe auf. Nach Erreichen des vollen Kreditbetrages, also nach spätestens 15 Jahren endet die Ratenzahlung und der Kunde muss mit der Zinszahlung für das aushaftende Kapital beginnen. Die Liegenschaft muss nach 15 Jahren nicht verkauft oder der Bank überschrieben werden. Wird die Liegenschaft dennoch verkauft, muss der Kreditbetrag sofort getilgt werden. Die monatliche Auszahlungsvariante wird mit einem Fixzinssatz für 4 Jahre angeboten. Die Basis für die Berechnung des Fixzinssatzes ist der jeweilige Jahreszinssatz + einen Aufschlag von 150 Basispunkten (1,5%), aktuell 3,75%. Als sonstige Spesen fallen 0,8% Rechtsgeschäftsgebühr sowie 0,5% des Darlehensbetrags an Bearbeitungsgebühr an. Die monatliche Kontoführungsgebühr beträgt EUR 4,20. Sondertilgungen sind jederzeit unter einer Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist möglich. Die Eintragung einer Höchstbetragshypothek erfolgt mit 130% im Grundbuch. Zwei Beispiele sollen die Ratenzahlung veranschaulichen:

- Kredithöhe: **EUR 100.000,-**
Rentenlaufzeit: **10 Jahren**
Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 598,-**
- Kredithöhe: **EUR 100.000,-**

Rentenlaufzeit: **15 Jahre**

Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 323,-**

Bei der Einmalauszahlungsvariante wird der Darlehensbetrag auf einmal ausbezahlt. Die Laufzeit des Darlehens ist unbegrenzt, der Kunde hat nur die monatlichen Zinszahlungen zu leisten. Die Konditionen sind an und für sich gleich wie bei der monatlichen Auszahlungsvariante. Ergänzend ist neben der vierjährigen Fixzinsphase eine durchgehend variable Verzinsung möglich. Der Zinssatz für die variable Verzinsung errechnet sich aus dem 3 MonatsEuribor plus einen Aufschlag in der Höhe von 150 Basispunkte. Der durchschnittliche 3 MonatsEuribor im Dezember 2009 beträgt 0,7%.⁷² Der variable Zinssatz für den Kredit beträgt aktuell 2,125%. Ausgehend von einem Kreditbetrag von 100.000,- und einem Zinssatz von 4% beträgt die jährliche Belastung nach der Rentenlaufzeit EUR 4.000,- umgerechnet EUR 333,34 pro Monat. An einem Beispiel bedeutet das, dass ein 60jähriger bei einer Kredithöhe von 100.000 und einer Laufzeit von 15 Jahren bis zu seinem 76. Lebensjahr eine monatliche Rente von **EUR 323,-** erhält. Ab dem 76. Lebensjahr bis zum Lebensende müssen monatlich rund **EUR 333,-** nur für die Zinsenzahlung aufgewendet werden.

Darlehensverlauf Lebenswert Kredit

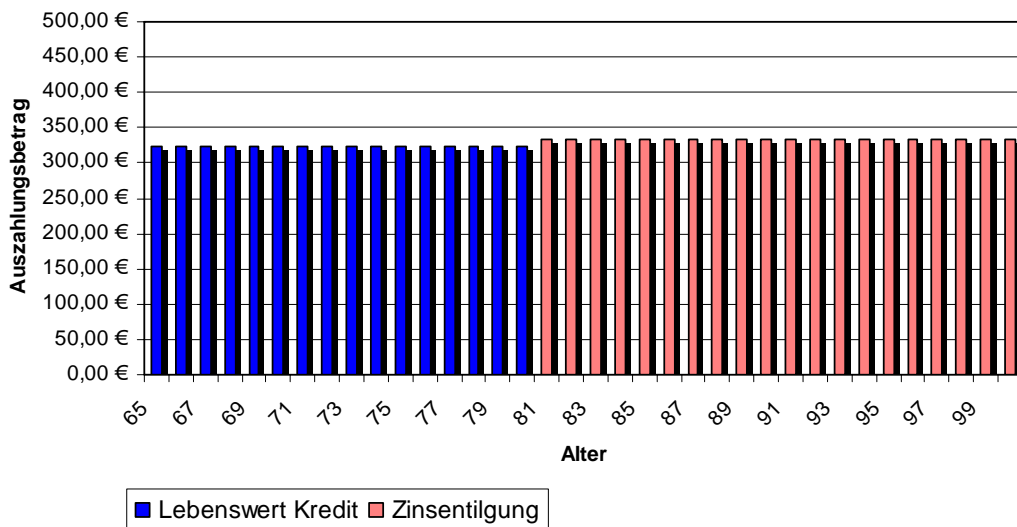


Abbildung 19: Darlehensverlauf Lebenswert Kredit⁷³

⁷² ÖNB: Euro-Geldmarktsätze; <http://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=2.6>, abgefragt am 20.01.2010.

⁷³ Eigene Darstellung, Quelle: Angaben und Beispiel lt. Auskunft und Prospekt Lebenswertkredit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG.

Der maximale Kreditbetrag errechnet sich in Abhängigkeit des geschätzten Immobilienwertes. Die Belehnungsgrenze liegt bei 50% dieses Liegenschaftswertes. Für die Inanspruchnahme eines Kredites in der Höhe von EUR 100.000,- muss der Liegenschaftswert folglich mindestens EUR 200.000,- betragen. Die interne Bewertung der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG stellt laut Auskunft kein „Schätzgutachten“ dar und kann von eventuell bestehenden Verkehrswertgutachten abweichen. Vorhandene Vorlasten werden vom möglichen Kreditbetrag in Abzug gebracht. Für Gutachten von Immobilien, die sich nicht in Wien oder der Nähe von Wien befinden, werden zusätzliche Kosten für die Erstellung eines Gutachtens in der Höhe von EUR 300,- verrechnet. Anderenfalls wird die Bewertung durch bankinterne Mitarbeiter durchgeführt.⁷⁴

3.5.4 sBausparkasse Immobilienrente

Seit 2006 bietet die Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG das Finanzierungsprodukt **Immobilienrente** am Markt an. Die Immobilienrente der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG wird in erster Linie zur **Pflegefinanzierung** angepriesen. Es sollen damit Kosten für die Pflege abgedeckt werden, die nicht durch das staatliche Pflegegeld gedeckt sind. Unter anderem soll es pflegebedürftigen Menschen ermöglichen kostenintensive Pflege in ihren eigenen vier Wänden wahrzunehmen. Es können sowohl einmalige Anschaffungskosten, wie auch laufende Kosten damit finanziert werden. Als Rente wird das Produkt auf Grund der monatlichen Teilzahlungen des Darlehens bezeichnet. Die Höhe des Darlehens wird je nach Bedarf des Kunden, dem Nachweis der Pflegekosten sowie dem Wert der Liegenschaft ermittelt und hypothekarisch sichergestellt. Die Inanspruchnahme ist daher an einige Voraussetzungen geknüpft.

- Es muss ein **Nachweis über die Pflegebedürftigkeit** erbracht werden. Bausparkassen dürfen nur Geld für die Finanzierung in den Bereichen Wohnen, Bildung und Pflege bereitstellen, daher muss außerdem ein Nachweis über die voraussichtlichen Kosten die aus der Pflegebedürftigkeit resultieren (Pflegeaufwand, Arzneibedarf), nachgewiesen werden.
- Es muss **Wohnungseigentum** bestehen, da die Liegenschaft zur hypothekarischen Sicherstellung des Darlehens benötigt wird.

⁷⁴ Produktinformationen und Beispiele lt. Prospekt und Auskunft der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG.

- Der **maximale Auszahlungsbetrag** orientiert sich an der aktuellen Verordnung zum Bausparkassengesetz, die seit 1.1.2010 in Kraft ist und beträgt aktuell **EUR 180.000,-**.
- Die **Beleihungsgrenze** beträgt maximal **70% des ermittelten Liegenschaftswertes**. Das bedeutet, der Rückzahlungsbetrag am Ende der Rentenlaufzeit darf 70% des Verkehrswertes der besicherten Liegenschaft nicht übersteigen.

Die **Rentenlaufzeit** der Immobilienrente kann wahlweise in einer Bandbreite von **5 bis 15 Jahren** vereinbart werden. Es besteht kein Mindestalter für die Inanspruchnahme der Immobilienrente. Die Auszahlung kann sowohl in gleichbleibenden Renten als auch bei nachgewiesenen Kosten in einem anteiligen Einmalbetrag (z.B.: Operation, Anschaffung Rollstuhl) erfolgen. Während der Rentenlaufzeit sind keine Tilgungen und Zinszahlungen zu tätigen. Für die gesamte Rentenlaufzeit wird ein Fixzinssatz vereinbart. Der aktuelle Zinssatz beträgt 4,75% per anno. Der Effektivzinssatz beträgt je nach Laufzeit 5,9% - 6,1%. Die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft wird durch interne Mitarbeiter durchgeführt, wodurch keine zusätzlichen Kosten anfallen. Die folgenden Beispiele sollen die mögliche monatliche Rentenleistung zeigen.

- Liegenschaftswert: **EUR 150.000,-**
Rentenlaufzeit: **10 Jahren**
Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 640,-**
- Liegenschaftswert: **EUR 150.000,-**
Rentenlaufzeit: **15 Jahre**
Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 364,-**

Angenommen ein 65jähriger nimmt das Produkt der Immobilienrente mit einem Liegenschaftswert von EUR 150.000,- in Anspruch, so erhält dieser bis zu seinem 80. Lebensjahr eine zusätzliche Rente von EUR 364,- pro Monat. Ab dem 81. Lebensjahr muss er mit der Tilgung des Darlehens beginnen. Da die maximale Gesamtlaufzeit 30 Jahre nicht überschreiten darf, beträgt die Tilgungsphase

maximal 15 Jahre. Die sich so ergebende Tilgungsrate unter den getroffenen Annahmen beträgt monatlich rund EUR 744,- bis zu seinem 95. Lebensjahr.

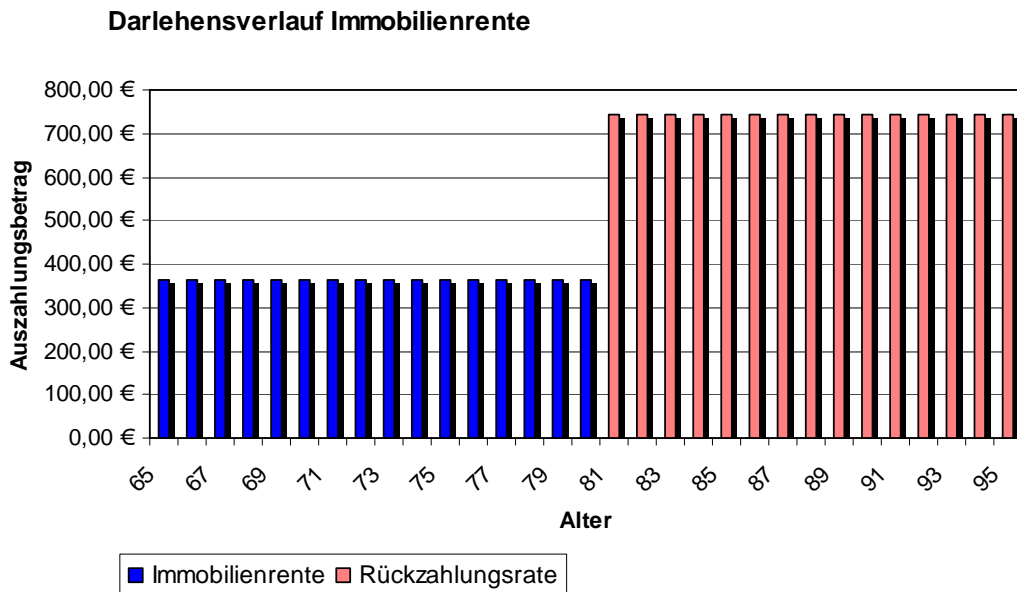


Abbildung 20: Darlehensverlauf Immobilienrente⁷⁵

Alternativ mit einer **Einmalzahlung** von **EUR 5.000,-** zu Beginn der Rentenlaufzeit ergeben sich folgende monatliche Rentenbeträge:

- Liegenschaftswert: **EUR 150.000,-**
 Rentenlaufzeit: **10 Jahre**
 Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 588,-**

- Liegenschaftswert: **EUR 150.000,-**
 Rentenlaufzeit: **15 Jahre**
 Derzeitiger monatlicher Rentenbetrag ca.: **EUR 326,-**

70% (EUR 105.000,-) des in diesem Beispiel verwendeten Liegenschaftswertes dienen als Basis für die Berechnung der Immobilienrente. Auf Grund des Fixzinssatzes sind die Rentenbeträge sehr genau kalkulierbar. In der Kalkulation sind alle Nebenkosten bis auf die Kosten des Notariatsaktes (österreichweit unterschiedlich), die dem Kunden anfallen, berücksichtigt. Nach Ablauf der

⁷⁵ Eigene Darstellung, Quelle: Produktinformationen und Beispiele lt. Auskunft sowie Homepage der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG - www.sbausparkasse.at, Berechnung Tilgungsrate siehe Anhang.

Rentenlaufzeit, nach maximal 15 Jahren muss das Darlehen wieder getilgt werden. Dem Kunden stehen verschiedene Rückzahlungsvarianten zur Wahl. Die Immobilienrente ist ein Bauspardarlehen und mit dem Ende der Immobilienrente wird die Aushaftung grundsätzlich in monatlichen Tilgungszahlungen rückgeführt. Die Kalkulation in der Abbildung 20 basiert auf einem Effektivzinssatz von 3,5% und einer Laufzeit von 15 Jahren (siehe Anhang). Voraussetzung für die monatliche Rückführung des Bauspardarlehens ist die Einhaltung der AGBs der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG zum Zeitpunkt der Umstellung. Die Voraussetzungen sind unter anderem, dass die Belehnungsgrenzen eingehalten werden und die Bonitätskriterien des Kunden ausreichend erfüllt werden. Die maximale Gesamtdarlehenslaufzeit inklusive Rentenlaufzeit darf nicht länger als **30 Jahre** sein. Der **Zinssatz** für die Darlehensrückzahlung ist **variabel** und beinhaltet eine Zinsobergrenze von 6%, wie bei einem normalen Bauspardarlehen. Die weiteren Möglichkeiten die dem Darlehensnehmer zur Auswahl stehen, sind die Abdeckung des Saldos aus Eigenmitteln (z.B. aus einer Lebensversicherung oder einem Erbe) beziehungsweise der Verkauf der Liegenschaft. Im letzteren Fall kommt der dem Darlehen übersteigende Teil des Verkaufserlöses dem Kunden zu. Tritt der Todesfall des Kunden während der Rentenlaufzeit ein stehen den Erben dieselben Möglichkeiten zu. Bei einem Verkauf der Liegenschaft geht der den Darlehensbetrag übersteigende Verkaufserlös in die Verlassenschaft ein oder die Erben zahlen das Darlehen zurück.

Seitens Vertretern der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG wird die Resonanz für das Produkt der Immobilienrente als absolut positiv bezeichnet und das Produkt im Hinblick auf die kontinuierlich sinkenden staatlichen Pflegekostenbeiträge für pflegebedürftige Privatpersonen mit Wohnungseigentum immer interessanter eingeschätzt. Aktuelle Abschlusszahlen zur Immobilienrente der sBausparkasse liegen nicht vor.

3.5.5 Raiffeisen Immobilienpension

Die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H bietet seit 2008 das Finanzierungsprodukt **Immobilienpension** am österreichischen Markt an. Die Immobilienpension ist ein Kombinationsprodukt aus Bausparfinanzierung und Pensionsversicherung. Der Grundgedanke des Produktes ist es den Menschen mit Liegenschaftsbesitz und Pflegebedarf eine lebenslange Zusatzpension zur Finanzierung der laufenden Ausgaben für Pflegemaßnahmen bzw. für die

altersgerechte Adaption des Wohnraumes zu bieten. Die Liegenschaft dient als Besicherungsobjekt für die Bausparfinanzierung, der Finanzierungsnehmer bleibt jedoch zu Lebzeiten deren Eigentümer und hat damit die Möglichkeit in der vertrauten Umgebung weiterzuleben. Für die Inanspruchnahme der Immobilienpension sind einige Voraussetzungen zu erfüllen.

- Der Darlehensnehmer muss zwischen 65 und 80 Jahre alt sein.
- Ein Nachweis über die Pflegebedürftigkeit des Darlehensnehmers muss vorliegen.
- Der Darlehensnehmer muss alleiniger Liegenschaftseigentümer und alleiniger Bewohner der Liegenschaft sein, die zur Besicherung dient.
- Das Besicherungsobjekt muss sich in Österreich befinden.
- Eine ausreichende Eigenheimversicherung muss vorliegen.
- Im Regelfall ist eine erstrangige Besicherung erforderlich

Da es sich um ein **Kombinationsprodukt** zwischen einer Bausparfinanzierung und einer Pensionsversicherung handelt, sind zwei Verträge abzuschließen. Ergebnis dieser Kombination ist eine Rente mit **lebenslanger Laufzeit**, wobei in Bezug auf die Bausparfinanzierung weder Tilgungsraten noch Zinszahlungen zu leisten sind.

Ein Teil des Bauspardarlehens wird sofort in die Pensionsversicherung eingezahlt. Die Auszahlung des restlichen Darlehens erfolgt bis zum Ende des 85. Lebensjahres in Form einer monatlichen Rente. Der aushaftende Darlehensbetrag inkl. Zinsen kann am Ende des 85. Lebensjahres maximal 70% des Liegenschaftswertes betragen. Mit Beginn des 86. Lebensjahres wird die Pensionsversicherung fällig und deckt ab diesem Zeitraum zum Einen die laufenden Zinsen des Bauspardarlehens ab und leistet zum Anderen eine monatliche Pensionsauszahlung an den Finanzierungsnehmer.

Die Immobilienpension wird in 2 möglichen Varianten angeboten:

1. Variante:

Eine garantierte monatliche Pension wird für die gesamte Laufzeit ausbezahlt. Die Höhe der garantierten Rentenzahlung ist vom Liegenschaftswert sowie vom Alter und Geschlecht des Darlehensnehmers abhängig. Ab dem 86. Lebensjahr kann die

Auszahlung, abhängig vom Veranlagungserfolg der Pensionsversicherung, auch höher ausfallen.

- Liegenschaftswert: **EUR 250.000,-**
Mann, 70 Jahre alt
Rentenlaufzeit: **ewig**
garantierte monatliche Immobilienpension: **EUR 169,-**
voraussichtl. monatl. Immobilienpension ab dem 86. Lebensj.: **EUR 534,-**⁷⁶

Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension

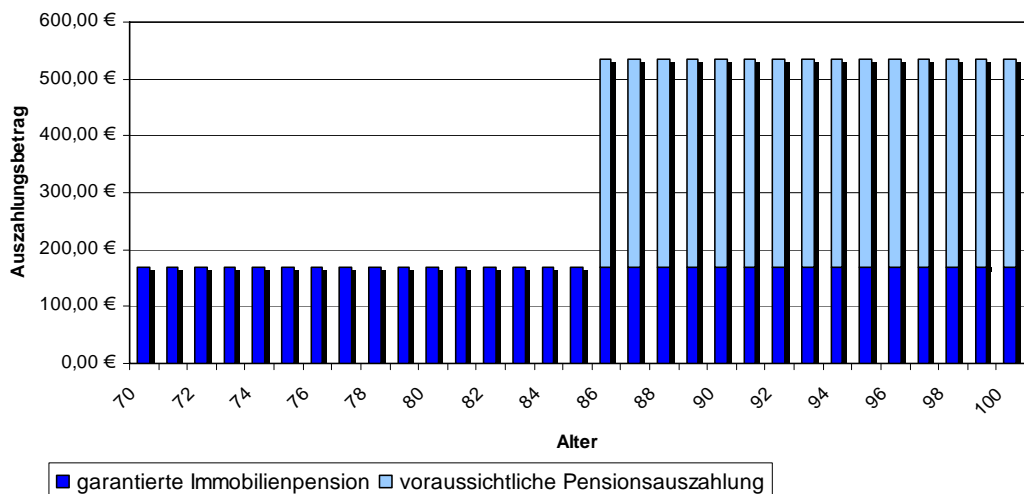


Abbildung 21: Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension⁷⁷

2. Variante:

Eine garantierte monatliche Pension wird bis zum Ende des 85. Lebensjahres ausbezahlt. Ab dem 86. Lebensjahr gibt es keine garantierte Mindestrente. Die Höhe der Auszahlung ab dem 86. Lebensjahr ist vom Veranlagungserfolg der Pensionsversicherung abhängig.

- Liegenschaftswert: **EUR 250.000,-**
Mann, 70 Jahre alt
Rentenlaufzeit: **ewig**
garantierte monatliche Immobilienpension bis 85: **EUR 252,-**
voraussichtl. monatl. Immobilienpension ab dem 86. Lebensj.: **EUR 296,-**⁷⁸

⁷⁶ Die monatliche Pensionsleistung ist Abhängig vom Veranlagungserfolg der Pensionsversicherung.

⁷⁷ Eigene Darstellung, Quelle: Produktfolder der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

Variante 2 - Auszahlung Immobilienpension

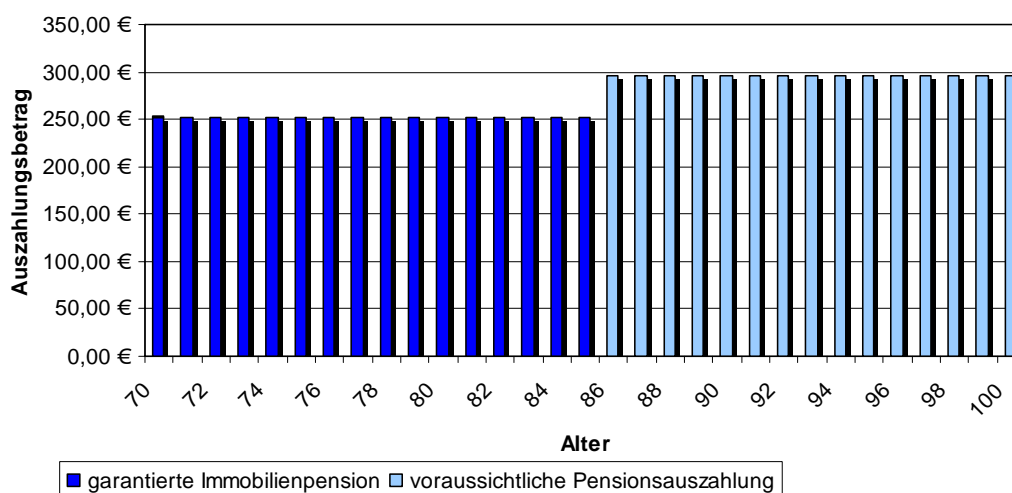


Abbildung 22: Variante 2 - Auszahlung Immobilienpension⁷⁹

Das Beispiel zeigt, dass in der Variante 2, unter der Annahme der gleichen Ausgangssituation wie in der Variante 1, die gesicherte Leistung bis zum Ende des 85. Lebensjahres um rund 49% höher ausfällt. Allerdings ist damit das Risiko verbunden, dass ab dem 86. Lebensjahr die Rentenzahlung an den Finanzierungsnehmer wegfallen kann.

Für eine monatliche Rentenleistung von bis zu EUR 250,- ist eine einmalige Bestätigung der Pflegebedürftigkeit ausreichend. Sollte eine höhere monatliche Auszahlung gewünscht werden, ist der Nachweis entsprechende Aufwendungen für die Pflege erforderlich. Die Berechnung der Auszahlungsleistung des Bauspardarlehens erfolgt immer bis zum Ende des 85. Lebensjahres. Die Rentenleistung ist daher umso weniger, desto jünger der Darlehensnehmer ist, wie das folgende Beispiel eines 65jährigen Mannes (Variante 1) zeigt.

- Liegenschaftswert: EUR 250.000,-
Mann, **65 Jahre alt**
Rentenlaufzeit: ewig
garantierte monatliche Immobilienpension: **EUR 89,-**

⁷⁸ Die monatliche Pensionsleistung ist Abhängig vom Veranlagungserfolg der Pensionsversicherung.

⁷⁹ Eigene Darstellung, Quelle: Produktfolder der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

voraussichtl. monatl. Immobilienpension ab dem 86. Lebensjahr: **EUR 380,-**

80

Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension

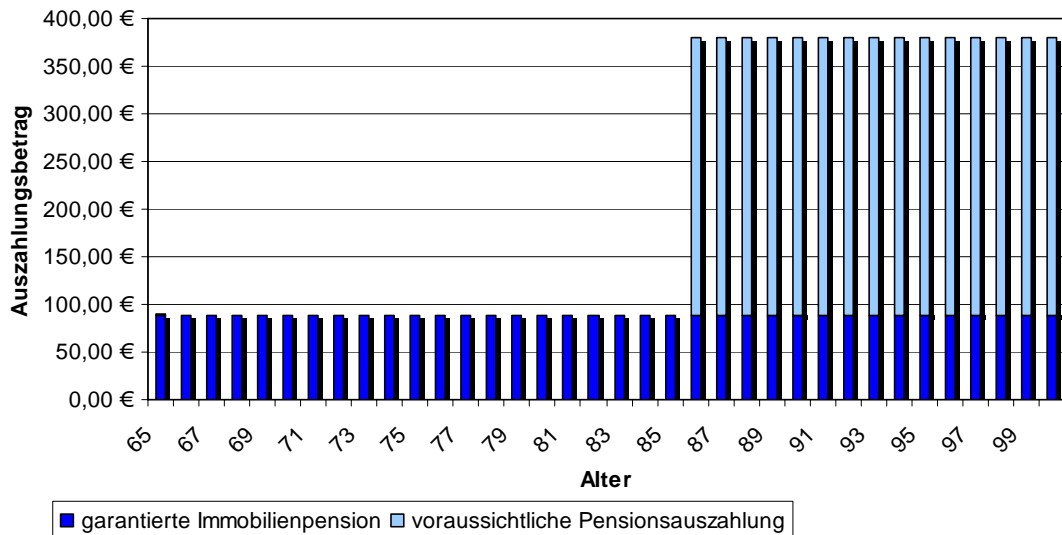


Abbildung 23: Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension (Mann, 65 Jahre)⁸¹

Die garantierte Immobilienpension beträgt allerdings nur EUR 89,- pro Monat. Das ist um ca. 53% weniger als bei einem Abschluss im Alter von 70 Jahren.

Konditionen und Ablaufschema

Die Berechnung der Immobilienpension bzw. der Darlehenskomponente der Bausparkasse erfolgt mit einem Fixzinssatz über die gesamte Laufzeit. Der Zinssatz in den ersten 18 Monaten (Zwischendarlehen) beträgt derzeit 1,9% fix p.a.. Danach, ab Zuteilung des Bauspardarlehens, gilt ein Fixzinssatz von 5% p.a. für die restliche Laufzeit.⁸² Durch den Fixzinssatz sind die Zinsbelastungen für das Darlehen über den gesamten Zeitraum genau berechenbar.

Das Versicherungsprodukt garantiert eine erst zu einem späteren Zeitpunkt fällige Pension gegen Leistung eines Einmalerrages mit dem Zweck die laufenden

⁸⁰ Die monatliche Pensionsleistung ist Abhängig vom Veranlagungserfolg der Pensionsversicherung.

⁸¹ Eigene Darstellung, Quelle: Produktinformationen der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

⁸² Effektiver Jahreszinssatz ab 5,2% p.a., Annahmen: Zinssatz für Eigenmittel- und Darlehensvorfinanzierung 1,9% p.a., Sparszinssatz 0,1% p.a.

Darlehenszinsen abzudecken sowie zur Sicherstellung der Zusatzpension ab dem 86. Lebensjahr.

Die Grundpension errechnet sich nach der Sterbetafel und erhöht sich jährlich durch die Gewinnbeteiligung um den für den Zinsgewinn festgelegten Prozentsatz von derzeit 2% pro Jahr, bezogen auf jeweilige Vorjahrespension, erstmals ein Jahr nach Pensionszahlungsbeginn. Die Gesamtpension (Grundpension und Bonuspension) steigt in den folgenden Jahren um die Differenz, die sich aus den Zinsgewinnanteil festgesetzten Prozentsatz abzüglich dem für die Bonuspension vorgesehenen Prozentsatz ergibt. Das sind derzeit 0,25% pro Jahr. Sinkt der für den Zinsgewinnanteil festgelegte Prozentsatz unter den Prozentsatz, der für die Bonuspension vorgesehen ist, wird die Bonuspension ab diesem Zeitpunkt nach versicherungstechnischen Grundsätzen vermindert.

Die folgende Abbildung stellt den Zahlungsstrom der Immobilienpension dar und gibt einen Überblick des Ablaufschemas.

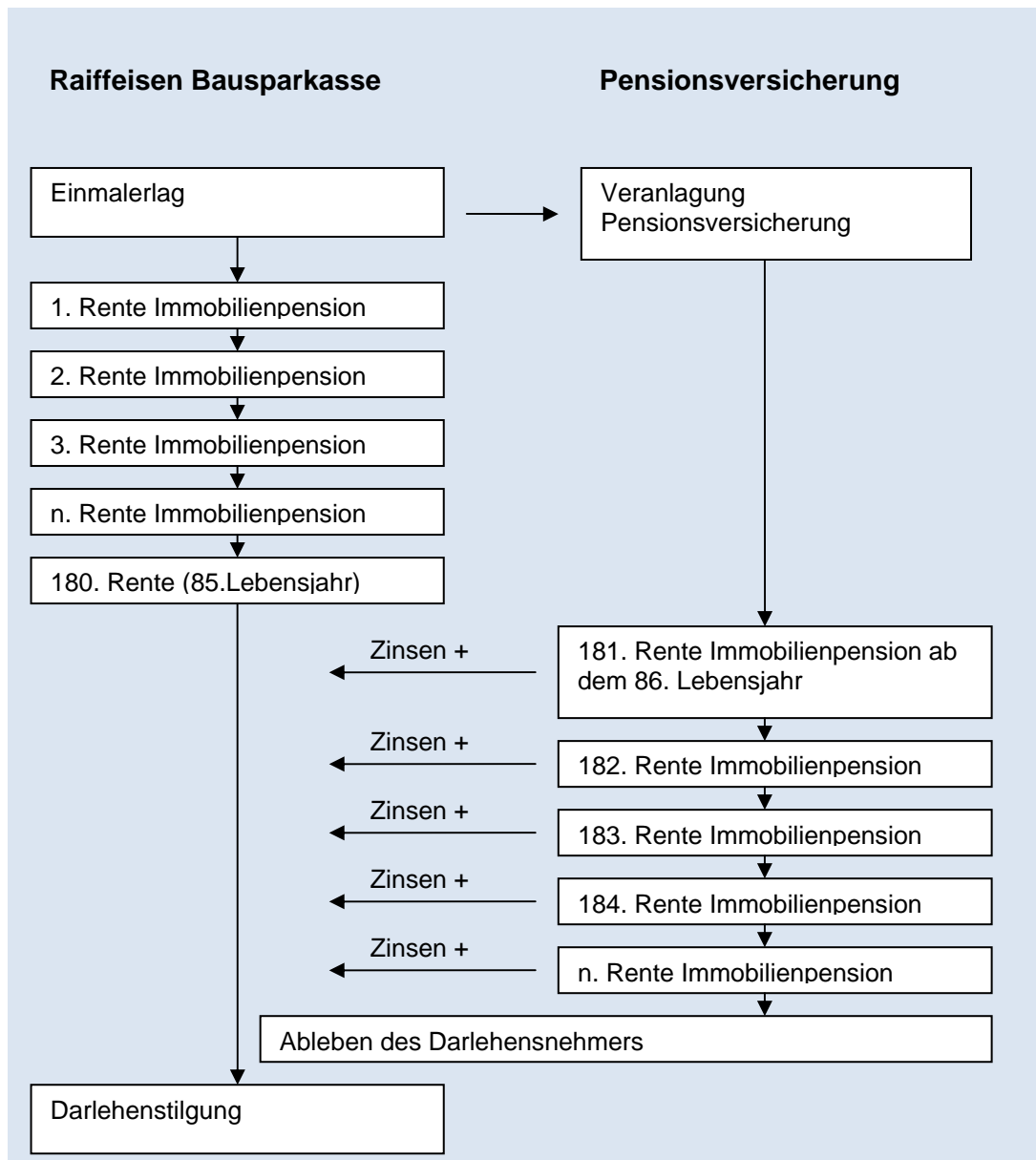


Abbildung 24: beispielhafte Ablaufdarstellung⁸³

Bei Ableben des Darlehensnehmers wird das Darlehen fällig und kann entweder durch die Erben getilgt oder durch die Verwertung der Liegenschaft beglichen werden. Den Differenzbetrag zwischen aushaftendem Darlehen und Verkaufserlös

⁸³ Eigene Darstellung, Quelle: Produktinformationen der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

erhalten die Erben. Bei einem Ableben vor dem 85. Lebensjahr leistet die Pensionsversicherung eine Ablebensleistung.⁸⁴

3.5.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend möchte ich die Unterschiede der einzelnen Produkte darstellen und versuchen diese miteinander zu vergleichen.

Vergleich der wesentlichen Produkte

	Lebenswertkredit	Immobilienrente	Immobilienpension
Zielgruppe und Altersvoraussetzung:			
	ab 60 Jahren mit Bedarf an Zusatzeinkommen	Pflegebedürftige, ohne Altersbeschränkung	Pflegebedürftige, ab 65 Jahren
Laufzeit			
	bis max. 15 Jahre	5 bis 15 Jahre	ewig
Zinssatz			
	Fixzinssatz für 4 Jahre mit 4% bzw. variabel 3MonatsEuribor + 1,5% p.a.	Fixzinssatz für die gesamte Laufzeit mit 4,75% p.a.	Fixzinssatz für die gesamte Laufzeit mit 5% p.a.
Darlehenstilgung			
	nach dem Ableben	spätestens nach 15 Jahren	nach dem Ableben
Zinsentilgung			
	Nach der Rentenlaufzeit	spätestens nach 15 Jahren	Keine, übernimmt Pensionsversicherung
Besicherung			
	Hypothekarisch	Hypothekarisch	Hypothekarisch
max. Rentenhöhe			
	Unbegrenzt, abhängig vom Liegenschaftswert	Gegen Rechnungsnachweis und abhängig vom Liegenschaftswert	EUR 250,- pro Monat bzw. gegen Nachweis, abhängig vom Liegenschaftswert
Beleihungsgrenze			
	50% des Liegenschaftswertes	70% des Liegenschaftswertes	70% des Liegenschaftswertes
Bonität des Darlehensnehmers			
	Einkommen muss zur Zinsenzahlung reichen	Bonität muss den Erfordernissen der Darlehensvergabe entsprechen	Keine Bonitätsprüfung, da keine Rückzahlung durch den Kunden

Tabelle 2: Vergleich der Finanzierungsprodukte⁸⁵

⁸⁴ Produktfolder der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H sowie interne Auskunft der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

⁸⁵ Eigene Darstellung, Quelle: Produktinformationen der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG sowie der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

Die drei bedeutendsten Produkte der Immobilienverrentung die derzeit am österreichischen Markt erhältlich sind, unterscheiden sich in ihren Bestimmungen und Konditionen doch erheblich voneinander. Während das Produkt der Immobilienpension als einziges für den Kunden wirklich eine lebenslange Laufzeit bietet, sind die Produkte der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, sowie der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG in ihrer Laufzeit begrenzt. Wesentlich ist vor allem, dass nach Ablauf der Rentenlaufzeit die Darlehenstilgung bzw. die Zinstilgung erfolgen muss. Laut Auskunft der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG ist eine Stundung im Rahmen der Beleihungsvorschriften möglich, da die Gesamtlaufzeit von Rentenleistung und Darlehenstilgung 30 Jahre nicht übersteigen darf, bringt das keinen ersichtlichen Vorteil. Dementsprechend ist auch die Bonität des Kunden für die Immobilienrente und den Lebenswertkredit im Gegensatz zur Immobilienpension von Relevanz. Die Immobilienrente der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG stellt unter den vorgestellten Produkten eher eine klassische Finanzierungsform dar, die im Unterschied zu normalen Darlehen in Renten ausbezahlt wird. Nachdem es keine Altersbegrenzung gibt und die Tilgung des Darlehens noch während Lebzeiten zu erfolgen hat, entspricht es am wenigsten dem Prinzip des international gebräuchlichen „Reverse Mortgage“. Schließlich muss der Darlehensnehmer im Alter für die Annuitätenzahlungen aufkommen und so einen Teil seiner Rente dafür aufbrauchen bzw. erst recht die Liegenschaft für die Darlehensrückführung veräußern. Als Rückzahlungsalternative wird die Abdeckung des Saldos aus Eigenmitteln (z.B. Versicherung) vorgeschlagen. Da stellt sich wieder die Frage warum sollte der Kunde auf der einen Seite ein Darlehen aufnehmen und auf der anderen Seite über Eigenmittel verfügen bzw. Anlagevermögen besitzen, das wahrscheinlich keine höhere Verzinsung leistet als die Darlehenszinsen sind, sofern es risikoavers veranlagt ist. Dafür sollte das Darlehen nach spätestens 30 Jahren abbezahlt und die Liegenschaft wieder lastenfrei sein.

Der Lebenswertkredit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, verlangt im Unterschied zur Immobilienrente keine Darlehenstilgung zu Lebzeiten. Der Vorteil des Lebenswertkredites im Vergleich mit den anderen Produkten ist, dass die Verwendung nicht zweckgebunden und ohne Nachweis möglich ist sowie die Höhe der Auszahlungen grundsätzlich frei wählbar ist. Außerdem ist der Einmalbetrag des Darlehens möglich. Angeboten wird eine 4jährige Fixzinsphase, danach richtet sich der Zinssatz in Abhängigkeit der Veränderung des Euribors. Da die Zinsen für das

Darlehen spätestens nach Beendigung der Rentenlaufzeit (max. 15 Jahren) zu zahlen sind, spielt der Zinssatz eine wesentliche Bedeutung für die Rückzahlung des Darlehens. So beträgt die monatliche Zinsbelastung bei einem Kreditbetrag von EUR 100.000,- und einem Zinssatz von 3% p.a. rund EUR 250,-. Erhöht sich der Zinssatz auf z.B. 6% p.a. beträgt die monatliche Belastung rund EUR 500,-, gleich um 100% mehr. Der Effekt einer lebenslangen Zusatzpension wird allerdings mit der begrenzten Rentenlaufzeit dieses Produktes nicht erfüllt.

Die Immobilienpension der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H bietet als Variante eine gesicherte Rentenleistung auf Lebenszeit. Der Vorteil ist, es sind keine Zahlungen, also weder Darlehenstilgungen noch Zinszahlungen, zu Lebzeiten erforderlich. Der variable Bonusbestandteil der Rentenleistung ist allerdings vom Erfolg der Veranlagung der Pensionsversicherung abhängig und somit teilweise von den Veränderungen am Finanzmarkt betroffen. Das Produkt entspricht am ehesten der Variation (HECMs) der Reverse Mortgage Produkte, die am amerikanischen Markt überwiegend vertreten sind. Anstelle der staatlichen Versicherung, die in Amerika wesentlichen Risiken trägt, übernimmt dies bei der Immobilienpension teilweise die Pensionsversicherung. Eingeschränkt wird die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Immobilienpension durch die notwendigen Voraussetzungen. So muss der Darlehensnehmer die Altersvoraussetzungen erfüllen, pflegebedürftig sein und alleiniger Besitzer einer wertmäßig ausreichenden Liegenschaft sein. Die Zielgruppe wird dadurch sehr eingeschränkt. Dazu kommt noch, dass der garantierte monatliche Rentenbetrag bei Inanspruchnahme in Alter von rund 65 Jahren relativ niedrig ist.

4 Conclusio

Die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die Bevölkerung vor allem im Alter ab 60 Jahren, bedingt durch eine bessere medizinische Versorgung und der stetig steigenden Lebenserwartung in den kommenden Jahrzehnten zunehmen wird. Gleichzeitig nehmen die Anzahl der pflegebedürftigen Personen und die Ausgaben für das Gesundheitswesen rasant zu. Vor allem die öffentliche Hand ist von den steigenden Ausgaben betroffen. Die privaten Ausgaben für Gesundheitspflege betragen laut der Konsumerhebung nur rund 2,1 bis 3,3% der Gesamtausgaben der Haushalte. Allerdings sind diese Ausgaben in Haushalten mit einem Haushaltsvorstand über 60 Jahren um 39% höher. Weiters ist prognostiziert, dass die Anzahl der Erwerbspersonen in Zukunft zurückgeht, wodurch künftig weniger Personen in das Pensionssystem einzahlen, aus dem immer mehr Pensionsempfänger bedient werden sollen. Der Staat versucht mit Pensionsreformen dieses Missverhältnis auszugleichen. Diese Reformen führen auf der einen Seite zu einer Erhöhung des Pensionsantrittsalters und auf der anderen Seite zu einer Reduktion der Pensionsbezüge und somit der Kosten. Wie das Berechnungsbeispiel zeigt, beträgt der Unterschied zwischen Nettogehalt und Pensionsbezug auf Grund der Berücksichtigung der letzten Pensionsreform rund 25%. Dieser einkommensseitige Fehlbetrag muss dementsprechend entweder auf der Ausgabenseite eingespart oder eben durch zusätzliche Einnahmen ausgeglichen werden. Die Konsumausgaben sind in Haushalten mit einem Haushaltsvorstand über 60 Jahren niedriger als mit einem Haushaltsvorstand unter 60 Jahren. Zurückzuführen ist das auf der einen Seite auf den Rückgang der berufsbedingten Ausgaben wie Fahrtkosten und Bekleidung, auf der anderen Seite auch auf ein generationsbedingtes genügsameres Leben und auf Grund der mietrechtlich geschützten Wohnungen auf weniger Mietaufwand. Dass diese Konsumausgaben in Zukunft bedingt durch eine neue Generation, die im höheren Alter das Leben genießen will, steigen werden, ist anzunehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass die Lücke zwischen den staatlichen Pensionsleistungen und den Ausgaben im Alter, sei es für notwendige Maßnahmen wie der Gesundheitspflege oder für die Verwirklichung der Lebensträume, immer stärker auseinanderklafft.

Den Österreichern ist laut der Studie der Raiffeisen Versicherung bewusst, dass die staatliche Pension in Zukunft zur Absicherung des Lebensstandards im Alter nicht ausreichen wird. Aus diesem Grund gaben auch 2/3 der Befragten an mit

spätestens 30 Jahren mit der privaten Vorsorge zu beginnen. Unter den Vorsorgeprodukten wird vor allem die private Pensions- und Rentenversicherung bevorzugt. Die Vorsorge in Form einer Immobilie (Haus oder Wohnung) gewinnt erst in zweiter Linie als zusätzliche Vorsorgemaßnahme an Bedeutung. Die Bandbreite an Produkten, die den Österreichern zur Vorsorge zu Verfügung steht, ist breit gestreut. Neben Sparprodukten existieren spezielle Versicherungsprodukte, Investmentprodukte oder die Anlage in Immobilien wie z.B. in Vorsorgewohnungen zur Vorsorge. Während die Veranlagung in Immobilien zu Vermietungszwecken von den Investoren ausreichend Eigenkapital und das notwendige Fachwissen verlangt, sind die übrigen Produkte für jedermann und schon mit wenig Kapitaleinsatz möglich. Jedes Produkt hat so seine Vor- und Nachteile für den Kunden, gemein haben sie jedoch alle, dass ein Teil des Einkommens für die Vorsorge regelmäßig beiseite gelegt werden muss. Der Erwerb einer Immobilie zu Eigenzwecken bedeutet für die meisten Menschen in Österreich einen enormen finanziellen Aufwand. Meist müssen dafür alle angesparten Mittel eingesetzt werden und ein großer Teil des verfügbaren Einkommens für die Rückzahlung des dafür dienenden Kredites verwendet werden. Wie aus der Studie zur Immobilienverschuldung hervorgeht müssen sich 40% der Kreditnehmer sogar bei den täglichen Haushaltskosten einschränken. Die Ansparung in Vorsorgeprodukte tritt in diesem Zusammenhang meist weit in den Hintergrund. Allerdings besitzen die Menschen dafür ein Eigenheim, das auf der einen Seite dem Zweck der Eigennutzung dient und gleichzeitig eine risiko- und inflationssichere Kapitalanlage für die Zukunft darstellt. Wie die Studie über Immobilienvermögenswerte zeigt, besitzen die Österreicher erhebliches Immobilienvermögen und rund jeder zweite ist Eigentümer seines Hauptwohnsitzes. Weiters wird ersichtlich, dass die Eigentumsquote bis zum Alter von 69 Jahren auf 65% ansteigt und die Immobilienverschuldung mit zunehmendem Alter abnimmt.

Die Problematik besteht darin, dass die Österreicher bei Pensionsantritt auf einem Immobilienvermögen sitzen und sich gleichzeitig aber bei ihren Ausgaben auf Grund des sinkenden Einkommens einschränken müssen. International haben sich Produkte, die vorwiegend von Finanzunternehmen und Spezialinstituten angeboten werden, am Markt etabliert, die durch Verrentung der Liegenschaft versuchen das gebundene Immobilienvermögen den Leuten als Aufbesserung für ihr Einkommen zu Verfügung zu stellen. Vorreiter sind vor allem die Länder Amerikas und Großbritannien, aber auch in den Ländern Kontinentaleuropas und in Australien sind

mittlerweile entsprechende Produkte auf dem Markt erhältlich. Die angebotenen Varianten unterteilen sich in zwei grobe Kategorien. Bei den in Amerika üblichen Produkten bleibt der Kreditnehmer Eigentümer der Liegenschaft, bei der Home Reversion, die vor allem in Großbritannien vorherrscht, überlässt der Kunde sein Objekt dem finanzierenden Institut gegen Leibrente und ein lebenslanges Wohnrecht. In Amerika hat das Produkt vor allem durch die staatliche Unterstützung an Popularität gewonnen. Es handelt sich zwar nach wie vor um ein Nischenprodukt, ermöglicht für den Kunden aber im Bedarfsfall aber eine zusätzliche Einkommensquelle mit staatlicher Unterstützung. In Deutschland haben einige Finanzierungsinstitute und auch private Stiftungen versucht Reverse Mortgage Produkte auf den Markt zu bringen. Der Erfolg ist bislang mäßig. Manche wurden überhaupt noch bevor ein Vertrag abgeschlossen wurde wieder vom Markt genommen, obwohl Potenzial vorhanden ist, wie eine demografische Untersuchung in Deutschland aufgezeigt hat. Eine Befragung unter Finanzanalysten soll die zukünftige Bedeutung von Reverse Mortgage Produkten sowie Rückschlüsse auf die Hemmnisse des Produktes zum Vorschein bringen. Das Ergebnis zeigt, dass größtenteils mit einem geringen Bedeutungszuwachs von Reverse Mortgage Finanzierungen in Deutschland gerechnet wird. Die Akzeptanzhemmnisse seitens der Kunden werden vor allem auf die mangelnde Bereitschaft der Verschuldung der Immobilie im Alter und auf das sogenannte Erbschaftsmotiv zurückgeführt. Das Erbschaftsmotiv bedeutet, die Leute möchten wenn möglich eine unverschuldete Liegenschaft ihren Erben übergeben. Angebotsseitig werden vor allem die generellen Risiken von Reverse Mortgage Produkten, wie das Langlebighkeits- und das Verwertungsrisiko als Problemursache gesehen.

In Österreich ist die Leibrente, die Urform der Verrentung von Liegenschaften vor allem im ländlichen Raum schon lange verbreitet. Seit 2005 werden auch kommerzielle Produkte die sich mit der Verrentung von Liegenschaften beschäftigen von Finanzinstituten am Markt angeboten. Das erste Produkt war der Lebenswertkredit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG. 2006 folgte die Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG mit der Immobilienrente und 2008 die Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H mit der Immobilienpension. Die drei Produkte sind alle dafür gedacht den Menschen für zusätzliche Aufwendungen, die nicht durch das regelmäßige Einkommen gedeckt sind, ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Produktgestaltung der einzelnen Angebote erweist sich sehr unterschiedlich. Dementsprechend

unterschiedlich werden die Produkte für ihren Zweck beworben. Am konventionellsten erscheint der Lebenswertkredit der Hypo Vorarlberg, da weder bestimmte Gesundheitsvoraussetzungen verlangt werden noch Einschränkungen in der Rentenhöhe vorliegen. Lediglich die niedrige Belehnsgrenze erscheint als Nachteil gegenüber den anderen beiden Produkten.

Mit einer finanziellen Lücke in der Pension rechnet ein Großteil der österreichischen Bevölkerung. Für die laufende Deckung dieser Pensionslücke sollte die entsprechende zusätzliche Pensionsleistung kontinuierlich wenn möglich auf Lebenszeit erfolgen. Außerdem sollten keine zusätzlichen finanziellen Belastungen auf den Darlehensnehmer zukommen. Die dem Reverse Mortgage ähnlichen Produkte am österreichischen Markt erfüllen diesen Zweck nur bedingt. Mit einer Begrenzung der Rentenlaufzeit von maximal 15 Jahren erfüllen der Lebenswertkredit sowie die Immobilienrente diese Voraussetzung nicht. Da bei der Immobilienrente sogar nach 15 Jahren die Darlehenstilgung zu erfolgen hat, sind zusätzliche finanzielle Aufwendungen trotz des vorhandenen Immobilienvermögens im Alter notwendig. Beim Lebenswertkredit muss zwar zu Lebzeiten keine Darlehensrückführung erfolgen, die Rentendauer ist dennoch beschränkt und danach beginnt die Zinstilgung. Der dadurch entstehende finanzielle Aufwand ist auf Grund der ungewissen Zinsentwicklung nicht genau kalkulierbar. Auch dieses Produkt erscheint somit ungeeignet für eine laufende zusätzliche Pensionsauszahlung. Die Immobilienpension bietet in diesem Zusammenhang eine kontinuierliche garantierte zusätzliche Rentenleistung auf Lebenszeit. Die Voraussetzungen für die Deckung der Pensionslücke werden dadurch am besten erfüllt. Die Bedingungen für den Abschluss der Immobilienpension schränken den Kundenkreis allerdings stark ein. So ist der Abschluss erst ab einem höheren Alter interessant, da ansonst die monatlichen finanziellen Leistungen sehr niedrig ausfallen. Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Anzahl der pflegebedürftigen Leute und die Ausgaben für das Gesundheitswesen ansteigen. Das Produkt dürfte in dieser speziellen Nische durchaus eine Lösung für die Deckung der vorhandenen zusätzlichen Kosten sein. Die Mehrheit der Bevölkerung wird die Produktlösung auf Grund der notwendigen Voraussetzungen allerdings nicht ansprechen. Außerdem dürften in Österreich vergleichbare Motive wie in Deutschland in Bezug auf die Hemmnisse an diesen Produkten zutreffen. Wie das Beispiel der HECMs aus Amerika zeigt, können staatliche Unterstützungen den Anreiz für diese Produkte jedoch massiv beeinflussen. Nicht zuletzt profitiert das

Bausparsystem in Österreich und in vielen anderen Ländern ebenfalls von staatlichen Unterstützungen. Es bleibt abzuwarten ob der Staat das Potenzial der Reverse Mortgage Produktlösungen für den österreichischen Markt erkennt und gemeinsam mit den finanzierenden Unternehmen Produkte schafft die für jeden mit gewissem Immobilienvermögen eine interessante Lösung zur Deckung der Lücke darstellt. Nicht zuletzt ist ja der Rückgang der staatlichen Leistungen Schuld am Entstehen dieser Pensionslücke.

Abstract

Die Lebenserwartung der Menschen in Österreich steigt stetig an. Die Bedürfnisse der Menschen ihre Zeit nach Pensionsantritt zu genießen wächst. Gleichzeitig werden die Ausgaben für Pflege und Gesundheit mit dem Anstieg der Lebenserwartung mehr. Die demografische Entwicklung zwingt den Staat zur Adaptierung des staatlichen Pensionssystems. Die Ausgaben im Alter steigen somit während die staatlichen Pensionen zurückgehen.

Die Problematik besteht darin, dass die Österreicher bei Pensionsantritt oft Immobilieneigentum besitzen und sich trotzdem bei ihren Ausgaben auf Grund des sinkenden Einkommens einschränken müssen. Im ländlichen Raum in Österreich sind die staatlichen Pensionen seit jeher niedrig. Um dennoch eine Gewährleistung für die Versorgung im Alter zu haben übergibt der Altbauer die Landwirtschaft oft gegen Zahlung einer monatlichen Leibrente bzw. der Vereinbarung von Ausgedingerechten seinem Nachkommen oder einem fremden Übernehmer.

Basierend auf diesem Modell der Leibrente gibt es international Finanzierungsprodukte die den in Ruhestand befindlichen Personen eine monatliche Rente ausbezahlen. Im Unterschied zu der oben beschriebenen und in Österreich üblichen Leibrente wird der Gläubiger, meist eine Bank oder Versicherung, jedoch nicht Eigentümer sondern trägt ein Pfandrecht auf der Liegenschaft ein. Diese Art der „Pension“ ist in Österreich weitgehend unbekannt. Die Arbeit gibt daher einen Einblick in das international gebräuchliche System der Immobilienverrentung und untersucht die am österreichischen Markt angebotenen Produkte.

Literaturverzeichnis

Albacete, Wagner (2009): Wie finanzieren private Haushalte in Österreich ihr Immobilienvermögen, Geldpolitik & Wirtschaft, Nr.3, 2009, S. 68-102.

Bauer Friedrich (2009): Was ist ein Ausgedinge, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2009, S. 91.

Ecfs (2006): Instrumente des Immobilienkapitalverzehr im internationalen Kontext, ein ecfs-Forschungsprojekt über Reverse/Lifetime Mortgages, [www.ecfs.de/typo3/fileadmin/user.../PROJECTS - Reverse Mortgages.pdf](http://www.ecfs.de/typo3/fileadmin/user.../PROJECTS_-_Reverse_Mortgages.pdf), abgefragt am 06.10.2010.

Faistenberger Ch., Barta H., Eccher B. (1988), 2. Neubearbeitete Auflage: Österreichisches Schuldrecht: Besonderer Teil und Schadenersatz, Springer Verlag Wien.

Fessler P., Mooslechner P., Schürz M., Wagner K. (2009): Das Immobilienvermögen privater Haushalte in Österreich, Geldpolitik & Wirtschaft, Nr.2, 2009, S. 113-134.

Hahn F., Magerl C. (2006): Sektorale Vermögensrechnung für Österreich. Monographien 1/2006, WIFO, S.53-67.

Lang Gunnar (2008): Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland, ZEW Wirtschaftsanalysen, Bd. 86, Baden-Baden.

Krammer Dr. Helmut (2009): Lehren aus der Finanzkrise: Wohnungseigentum bleibt attraktiv, Studie im Auftrag der Raiffeisen Bausparkasse.

Lenoble Christian (2009): Altersversorgung per Liegenschafts-Übergabe, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 6/2009, S. 88-90.

Muhm Werner, Kundtner Alice, Streissler Agnes (2009): Finanzkrise: Private Pensionsvorsorge auf dem Prüfstand, Arbeiterkammer Wien - Pressekonferenz am

12. Oktober 2010, <http://www.arbeiterkammer.at/bilder/d108/Pensionssysteme.pdf>,
abgefragt am 10.01.2010.

Raiffeisen Versicherung (2006): Aktuelle Studie zum Vorsorgeverhalten der
ÖsterreicherInnen, Studie Fessel-GFK im Auftrag der Raiffeisen Versicherung,
Durchführungszeitraum März/April 2006.

Reiter Martin (2009): Ausgedinge – zeitgemäß?, Österreichische Zeitschrift für
Liegenschaftsbewertung, 6/2009, S. 87.

Schneider Mike (2007b): Erfahrungen mit Instrumenten des
Immobilienkapitalverzehr, Immobilien und Finanzierung, Ausgabe 17 -2007, S.
592-595.

Schneider Mike (2007a): Immobilienverzehr – was ist das?, Bellevue, Ausgabe Juli
2007, S. 128-129.

Schneider Mike (2009a): Immobilienkapitalverzehr – Darlehen auf den Kopf gestellt,
Bankmagazin, Heft 2, S.30-33.

Schneider Mike (2009b): Kalkulation von Reverse Mortgage – Rechnet sich das, die
Bank, Ausgabe 7/2009, S. 30-34.

Tiffe Achim (2007): Reverse Mortgage – Marktchancen, Kundenwünsche und
Gestaltung, Immobilien und Finanzierung, Ausgabe 17 -2007, S. 586-590.

Url Thomas, Würger Michael (2005): Die Konsumausgaben österreichischer
Haushalte im Pensionsalter, WIFO.

Wagner K., Zottel S. (2009): Methodologische Aspekte der
Immobilienvermögenserhebung 2008. In: Statistiken Q4/09, Wien: OeNB, Mimeo.

Zeitungsartikel und Internetabfragen:

ABGB § 1284ff, <http://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/>, abgefragt am 05.01.2010.

AÖB (Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen): Bausparen boomt – mit Sicherheit, Presstext vom 29.01.2010, <http://www.aueb.at/bausparen/presse.html>, abgefragt am 15.02.2010.

Beyerle Hubert (2006): Altersvorsorge: Geld fürs Haus, ohne zu verkaufen, DIE ZEIT 16.02.2006, Nr. 8, <http://www.zeit.de/2006/08/G-Leibrente>, abgefragt am 10.01.2010.

DerStandard (2010): Immobilienmarkt-Prognose - Geringer Neubau treibt die Preise, Ausgabe vom 13.01.2010, <http://derstandard.at/1262209433182/Immobilienmarkt-Prognose-Geringer-Neubau-treibt-die-Preise>, abgefragt am 26.01.2010.

Eurostat (2009): Verbraucher in Europa - **Eine große Spannweite an Verbraucherstatistiken** - Preisniveaus, Einkaufen, Wohnen und vieles mehr, vom 26.06.2009, <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=STAT/09/95&format=HTML&aged=0&language=DE&guiLanguage=en>, abgefragt am 10.01.2010.

HUD (2009): Home Equity Conversion Mortgages (HECM's), <http://www.hud.gov/offices/hsg/comp/rpts/hecm/hecmmenu.cfm>, abgefragt am 04.01.2010.

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG – Immobilienrente, http://www.sbausparkasse.at/Finanzieren/Immobilienrente/sPortal.portal?desk=sbau_spk_de_0002&w_webc_url=Channels/Finanzieren/fi_immo_str.akp&VERITYINDEX_ERTASK=true, abgefragt am 15.01.2010.

Konsument (2009): Immobilienrente- Geld im Alter, Haus gegen Bares, Konsument, 2/2007, <http://www.konsument.at/cs/Satellite?pagename=Konsument%2FMagazinArtikel%2FDetail&cid=29761>, abgefragt am 15.01.2010.

Konsument (2009): Pensionsvorsorge - Ihr Geld Extra, vom 28.07.2009,
<http://www.konsument.at/cs/Satellite?pagename=Konsument%2FMagazinArtikel%2FDetail&cid=318858987374>, abgefragt am 20.01.2010.

Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG - Lebenswertkredit:
http://www.hypovbg.at/019/hypo_hp.nsf/startseite?OpenPage&019/hypo_hp.nsf/5b6385c3c673ee244125690e005327ca/d4ab795b14aea980c12571070048ee36,,,
abgefragt am 16.01.2010.

Looman Volker (2009), Vor Eigenheimfinanzierung kommt Vermögensanalyse,
Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.11.2009, <http://www.faz.net/> abgefragt am
12.01.2010.

ÖO Nachrichten: Neuer Rekord bei Pflegebeziehern, Ausgabe vom 09.02.2010.

ÖNB: Euro-Geldmarktsätze; <http://www.oenb.at/isaweb/report.do?report=2.6>,
abgefragt am 20.01.2010.

Sandt Christoph (2009): Das Haus als sichere Bank,
<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/das-haus-als-sichere-bank:2238390>, abgefragt am 06.01.2010.

Schneider Mike: www.immobilienerverzehr.de, abgefragt am 04.01.2010.

Sparkasse – Wohnbaubankanleihe, <https://www.sparkasse.at/swohnbaubank>,
abgefragt am 26.01.2010.

Statistik Austria (2009): Bevölkerungsprognosen, http://www.statistik-austria.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, abgefragt am 12.12.2009.

Stuttgarter Zeitung (2008): Inverse Hypothek: Wette auf langes Leben, Stuttgarter
Zeitung vom 30.01.2008,
http://www.zustiffterrente.de/zustiffterrente/warum/inverse_hypothek.pdf, abgefragt
am 05.01.2010.

VÖB (2009): Wohnen im Alter / Förder-Immopente,
http://www.voeb.de/de/themen/wohnen_im_alter/, abgefragt am 07.01.2010.

Wiener Städtische - Pensionslückenberechnung:
<http://www.wienerstaedtische.at/privat/vorsorge/pensionsluecke-berechnen/>,
abgefragt am 05.01.2010.

Wirtschaftsblatt (2010): 14 von 22 Zukunftsvorsorge-KAG-Fonds ausgestoppt -
Renditen weg, Ausgabe vom 26.01.2010,
<http://www.wirtschaftsblatt.at/home/405804/index.do>, abgefragt 26.01.2010.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	3
Abbildung 2: Bevölkerungsstruktur 2050.....	4
Abbildung 3: Lebenserwartung.....	5
Abbildung 4: Eigentumsquoten nach Alter des Eigentümers	8
Abbildung 5: Pensionslückenberechnung	14
Abbildung 6: Konsumausgaben	15
Abbildung 7: Maßnahmen zur Altersvorsorge	17
Abbildung 8: Das iff-Lebenszyklus-Modell.....	28
Abbildung 9: Annuitätenverlauf	29
Abbildung 10: Tilgungsplan Abstattungskredit	29
Abbildung 11: Reverse Mortgage Kredit.....	30
Abbildung 12: Überschreitungsrisiko	31
Abbildung 13: Zinsrisiko	32
Abbildung 14: Langlebigkeitsrisiko	32
Abbildung 15: Liegenschaftswertrisiko	33
Abbildung 16: Die internationalen Märkte für Produkte des Immobilienkapitalverzehr.....	35
Abbildung 17: Neuabschlüsse von HECMs in Amerika.....	37
Abbildung 18: Zukünftige Bedeutung von Reverse Mortgage in Deutschland	40
Abbildung 19: Darlehensverlauf Lebenswert Kredit	45
Abbildung 20: Darlehensverlauf Immobilienrente.....	48
Abbildung 21: Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension	51
Abbildung 22: Variante 2 - Auszahlung Immobilienpension	52
Abbildung 23: Variante 1 - Auszahlung Immobilienpension (Mann, 65 Jahre).....	53
Abbildung 24: beispielhafte Ablaufdarstellung.....	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geschätzter Verkaufswert des Hauptwohnsitzes sowie aller Immobilien..	9
Tabelle 2: Vergleich der Finanzierungsprodukte.....	56

Anhang

Euro-Geldmarktsätze

Perioden- durchschnitt	EONIA 1)		EURIBOR 2)				
	niedrigster Satz	höchster Satz	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate	
in % p. a.							
Periodendurchschnitt 3) 4)							
2007	3,87	3,11	4,59	4,08	4,28	4,35	4,45
2008	3,87	2,23	4,6	4,28	4,64	4,73	4,83
2009	0,71	0,3	2,22	0,89	1,22	1,43	1,61
Dez.08	2,49	2,23	2,94	2,99	3,29	3,37	3,45
Jän.09	1,81	1,19	2,22	2,14	2,46	2,54	2,62
Feb.09	1,26	1,19	1,37	1,63	1,94	2,03	2,14
Mär.09	1,06	0,85	1,64	1,27	1,64	1,77	1,91
Apr.09	0,84	0,51	1,01	1,01	1,42	1,61	1,77
Mai.09	0,78	0,49	1,15	0,88	1,28	1,48	1,64
Jun.09	0,7	0,38	1,39	0,91	1,23	1,44	1,61
Jul.09	0,36	0,33	0,48	0,61	0,97	1,21	1,41
Aug.09	0,35	0,33	0,47	0,51	0,86	1,12	1,33
Sep.09	0,36	0,33	0,54	0,46	0,77	1,04	1,26
Okt.09	0,36	0,33	0,57	0,43	0,74	1,02	1,24
Nov.09	0,36	0,32	0,69	0,44	0,72	0,99	1,23
Dez.09	0,35	0,3	0,64	0,48	0,71	1	1,24

Quelle: EZB, Thomson Reuters.

1) Euro OverNight Index Average.

2) Euro Interbank Offered Rate; ungewichteter Durchschnitt.

3) Ab Juli 2005 wird die Ermittlung der Monatsdurchschnitte an die Berechnungsmodalität der EZB angepasst.

4) Aufgrund eines Berechnungsfehlers wurde der Durchschnitt des EONIA für Oktober 2007 am 2. November 2007 korrigiert.

Letzte Änderung am 04.01.2010 12:54

Darlehens-Kalkulator

29.01.2010 14:01:22

Vielen Dank für Ihr Interesse an einem Bauspardarlehen.

Die von Ihnen gewünschte Darlehenssumme beträgt:	105.000 Euro
Monatliche Rate:	744 Euro
Effektivzinssatz:	3,50 %
Die Gesamtlaufzeit beträgt:	15 Jahre
Die Laufzeit der Fixzinsphase beträgt:	18 Monate
Anzahl der Darlehensnehmer:	1 Person(en)
Art der Berechnung:	Standardrate

Stand: Februar 2010. Stammkundenangebot 1,60 % pa. der Vertragssumme (= 2,40 % pa. der Darlehenssumme) fix für die ersten 18 Monate, anschließend variable Verzinsung mit Indikatorbindung gemäß AGB bei angenommener variabler Verzinsung von 3 % pa. und grundbücherlicher Besicherung.

FN 38 732j Handelsgericht Wien,
DVR: 0676837, BLZ: 24012,
E-Mail: web@sbausparkasse.co.at
URL: www.sbausparkasse.at

s Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
Zentrale: 1031 Wien, Beatrixgasse 27
Telefon 050100-29900,
Telefax 050100-29500



Gesundheitsausgaben in Österreich laut System of Health Accounts (OECD) ¹⁾ 1990 - 2007, in Mio. EUR																		
Öffentliche und Private Gesundheitsausgaben	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Staat inkl. Sozialversicherungsträger	7.834	8.416	9.230	10.225	11.349	11.747	11.967	12.883	13.731	14.540	15.064	15.585	16.135	16.683	17.614	18.460	19.298	20.290
Stationäre Gesundheitsversorgung ²⁾	3.635	3.822	4.166	4.627	5.257	5.322	5.473	6.025	6.311	6.662	6.811	7.128	7.332	7.563	8.044	8.468	8.899	9.272
Ambulante Gesundheitsversorgung	2.195	2.357	2.522	2.765	2.996	3.136	3.194	3.278	3.510	3.702	3.817	3.902	4.042	4.160	4.359	4.603	4.787	5.077
häusliche Langzeitpflege ³⁾	890	912	950	1.168	1.219	1.334	1.282	1.238	1.271	1.315	1.358	1.388	1.408	1.445,50	1.480	1.561	1.630	1.686
Krankentransport und Rettungsdienste	106	115	127	142	151	152	148	151	161	175	178	173	182	188	188	208	217	228
Pharmazeutische Erzeugnisse und medizinische Ge- und Verbrauchsgüter	757	830	863	1.056	1.144	1.182	1.251	1.564	1.771	1.894	2.061	2.149	2.309	2.460	2.670	2.597	2.726	2.924
Prävention und öffentlicher Gesundheitsdienste	144	153	170	187	203	213	218	212	254	265	271	318	330	366	412	410	428	455
Verwaltung der Gesundheitsversorgung; Staat inkl. Sozialversicherungsträger	209	227	342	362	379	388	394	425	452	527	540	527	522	520	551	623	612	638
Private Haushalte und Versicherungsunternehmen	2.332	2.729	2.932	3.180	3.379	3.571	3.727	3.824	3.977	4.038	4.151	4.461	4.668	4.912	5.112	5.161	5.400	5.478
Stationäre Gesundheitsversorgung ³⁾	849	919	1001	1097	1149	1.188	1.223	1.197	1.225	1.235	1.303	1.372	1.432	1.499	1.530	1.576	1.609	1.677
Ambulante Gesundheitsversorgung	774	842	907	1.003	1.086	1.184	1.252	1.350	1.396	1.421	1.454	1.540	1.552	1.630	1.684	1.682	1.711	1.701
Pharmazeutische Erzeugnisse und medizinische Ge- und Verbrauchsgüter	686	723	762	809	846	885	845	862	1.081	1.142	1.187	1.339	1.421	1.505	1.544	1.608	1.756	1.787
Verwaltung der Gesundheitsversorgung; private Krankenversicherer	222	245	262	280	289	293	307	315	295	240	196	210	263	277	374	286	325	333
Private Organisationen ohne Erwerbszweck⁴⁾	263	293	320	339	359	373	388	206	201	218	237	234	250	262	283	281	300	319
Betriebsärztliche Leistungen	14	16	17	19	20	23	23	24	25	27	28	29	30	30	34	35	36	38
Laufende Gesundheitsausgaben	10.645	11.454	12.498	13.762	15.108	15.713	16.105	16.947	17.934	18.823	19.479	20.309	21.082	21.888	23.044	23.947	25.034	26.125
Investitionen	720	787	846	960	950	919	973	1.071	1.121	1.210	1.163	1.128	1.053	1.083	1.186	1.383	1.295	1.328
Gesundheitsausgaben, insgesamt	11.365	12.251	13.344	14.742	16.058	16.633	17.079	18.018	19.055	20.033	20.642	21.438	22.134	22.980	24.230	25.340	26.329	27.453
Öffentliche laufende Gesundheitsausgaben	7.834	8.416	9.230	10.225	11.349	11.747	11.967	12.883	13.731	14.540	15.064	15.585	16.135	16.683	17.614	18.460	19.298	20.290
Investitionen (öffentlich)	504	554	638	734	662	562	592	743	753	835	796	728	643	662	727	834	673	688
Öffentliche Gesundheitsausgaben, insgesamt	8.338	8.971	9.867	10.958	12.011	12.299	12.559	13.636	14.484	15.375	15.860	16.313	16.777	17.356	18.341	19.294	19.971	20.977
Private laufende Gesundheitsausgaben	2.810	3.038	3.268	3.538	3.759	3.868	4.139	4.054	4.203	4.283	4.415	4.724	4.947	5.204	5.430	5.487	5.736	5.835
Investitionen (privat)	216	243	208	246	288	367	381	328	368	375	367	401	410	421	459	559	622	640
Private Gesundheitsausgaben, insgesamt	3.026	3.281	3.477	3.784	4.047	4.333	4.519	4.382	4.571	4.658	4.782	5.125	5.357	5.625	5.889	6.046	6.358	6.476
Gesundheitsausgaben, insgesamt, in % des BIP	8,3	8,4	8,7	9,3	9,6	9,5	9,5	9,8	10,0	10,1	9,9	10,1	10,1	10,3	10,4	10,4	10,2	10,1
Öffentliche Gesundheitsausgaben, in % des BIP	6,1	6,1	6,4	6,9	7,2	7,0	7,0	7,4	7,6	7,7	7,6	7,7	7,7	7,7	7,9	7,9	7,7	7,7
Private Gesundheitsausgaben, in % des BIP	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Öffentliche Gesundheitsausgaben, in % des BIP	2,2	2,2	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Private Gesundheitsausgaben, in % des BIP	26,6	26,8	26,1	25,7	25,2	26,1	26,5	24,3	24,0	23,3	23,2	23,9	24,2	24,5	24,3	23,9	24,1	23,6
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	136.213	146.083	154.207	159.160	167.010	174.613	180.150	183.480	190.651	197.979	207.529	212.469	218.648	223.302	232.762	244.453	257.294	270.837
Öffentliche Gesundheitsausgaben ohne Ausgaben für Langzeitpflege, insgesamt	7.264	7.880	8.733	9.545	10.154	10.367	10.860	11.686	12.429	13.193	13.839	14.074	14.495	15.008	15.876	16.726	17.253	18.134
Private Gesundheitsausgaben ohne Ausgaben für Langzeitpflege, insgesamt	2.763	3.026	3.186	3.426	3.724	3.888	4.157	4.013	4.195	4.276	4.365	4.672	4.866	5.101	5.318	5.466	5.746	5.833
Gesundheitsausgaben ohne Ausgaben für Langzeitpflege, insgesamt	10.077	10.916	11.929	13.026	13.879	14.355	14.807	15.709	16.624	17.470	18.004	18.746	19.362	20.109	21.194	22.183	22.989	23.967
Gesundheitsausgaben ohne Ausgaben für Langzeitpflege, insgesamt, in % des BIP	7,4	7,5	7,7	8,2	8,3	8,2	8,2	8,6	8,7	8,6	8,7	8,8	8,8	8,9	9,1	9,1	8,9	8,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Gesundheitsabschlüsse, Geschäftsberichte; Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. Erstellt am: 23.02.20

¹⁾ Die Gesundheitsausgaben laut System of Health Accounts (OECD) enthalten auch Ausgaben für Langzeitpflege.

²⁾ Öffentliche Ausgaben für häusliche Langzeitpflege enthalten auch das Bundes- und Landespflegegeld.

³⁾ Enthalten sind auch stationäre Gesundheitsdienstleistungen in Pflegeheimen.

⁴⁾ Enthalten sind die Ausgaben der PoE für Rettungsdienste und andere Gesundheitsleistungen sowie bis inklusive 1990 auch die Ausgaben der Ordensspitaller.