



Andreas Maier (Autor)

**Home Reversion und Reverse Mortgage: Ein Beitrag
zur Erklärung der Nachfrage nach
Immobilienverzehrprodukten in Deutschland**



<https://cuvillier.de/de/shop/publications/458>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentzsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen,
Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
Symbolverzeichnis	XI
1 Einleitung	1
2 Ausgangssituation	7
2.1 Ursachen und Folgen des demografischen Wandels	7
2.1.1 Geburtenrückgang und Bevölkerungsschrumpfung	7
2.1.2 Bevölkerungswanderungen und Internationalisierung.....	10
2.1.3 Anstieg der Lebenserwartung und Bevölkerungsalterung	11
2.2 Drei Säulen der Alterssicherung.....	13
2.2.1 Gesetzliche Alterssicherung	14
2.2.2 Betriebliche Alterssicherung	16
2.2.3 Private Alterssicherung	17
3 Immobilien zur Ruhestandsfinanzierung	19
3.1 Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien im Ruhestand.....	19
3.1.1 Selbstnutzung.....	19
3.1.2 Leibrente und Zeitrente – Home Reversion	21
3.1.3 Umkehrhypothek – Reverse Mortgage	25
3.2 Finanzmathematische Kalkulation von Immobilienverzehrprodukten.....	29
3.2.1 Annahmen und eigener Beitrag	29
3.2.2 Nettoeinmalzahlung und flexibler Auszahlungsplan	30
3.2.3 Zeitrenten.....	31
3.2.4 Leibrenten.....	32
3.2.5 Umkehrhypotheken.....	35
3.2.6 Home Reversion und Umkehrhypothek im Vergleich.....	37
4 Risiken von Immobilienverzehrprodukten.....	41
4.1 Risikoarten – Klassifizierung	41
4.1.1 Langlebigkeitsrisiko.....	42
4.1.2 Zinsrisiko.....	47
4.1.3 Immobilienpreisrisiko	50
4.1.4 Weitere Risiken.....	52
4.2 Strategien zur Risikoreduktion.....	53

4.2.1 Spezielle Sterbetafeln.....	53
4.2.2 Asset-Liability-Management.....	55
4.2.3 Immobilienpreisprognosen.....	59
4.2.3.1 Verfügbare Immobilienpreisdaten.....	59
4.2.3.2 Immobilienpreisentwicklung.....	62
4.2.3.3 Studien zum Asset Meltdown.....	64
4.2.4 Diversifikation und Einzelobjektbetrachtung.....	66
5 Immobilienverzehrprodukte in Deutschland.....	71
5.1 Konzepte und Anbieter von Home-Reversion-Produkten.....	71
5.1.1 Konzept Heim und Rente.....	71
5.1.2 Immobilienrente der HypoVereinsbank.....	72
5.1.3 Zustifterrente der Stiftung Liebenau.....	73
5.2 Konzepte und Anbieter von Reverse Mortgages.....	74
5.2.1 Konzept der Dresdner Bauspar AG.....	75
5.2.2 Förder-Immobilienrente des Bundesverbandes öffentlicher Banken.....	76
5.2.3 ImmoRentenPlus der Immokasse.....	78
5.2.4 S-Rentendarlehen der Sparkassen.....	79
6 Nachfrage nach Immobilienverzehrprodukten – Stand der Forschung.....	80
6.1 Theoretische Studien.....	80
6.1.1 Die Lebenszyklushypothese.....	81
6.1.2 Eingeschränkte Konsummöglichkeiten.....	83
6.1.3 (Immobilien-)Vermögen zur Verminderung von Risiken.....	85
6.1.4 Unvollkommene und unvollständige Märkte.....	87
6.1.5 Familien und Erbschaften.....	91
6.1.6 Psychologische Faktoren.....	94
6.2 Empirische Studien.....	97
6.2.1 Nachfragemotive und Charakteristika der Nachfrager.....	99
6.2.2 Wahl einer Auszahlungsalternative.....	100
6.2.3 Bestimmung des Marktpotenzials.....	102
6.2.4 Informationsdefizite und Vermarktung.....	105
7 Marktpotenzialbestimmung.....	108
7.1 Datensatzbasis und Zielgruppenbestimmung.....	108
7.2 Einkommen und Ausgaben.....	109
7.3 Vermögen.....	112

7.4 Sparmotive	118
7.5 Bereitschaft zur Kreditaufnahme.....	120
7.6 Multivariate Analyse zum Auf- und Abbau von Vermögen.....	122
8 Interessentenbefragung	129
8.1 Umfragedesign	129
8.2 Charakteristika der Interessenten.....	129
8.3 Informationsquellen, Nachfragemotive und Nachfragehemmnisse	133
8.4 Mittelverwendung und Entscheidungsfindung.....	136
8.5 Multivariate Analyse der Konvertierungsentscheidung.....	139
9 Zusammenfassung und Ausblick	146
Anhang.....	150
A.1: Fragebogen für Interessenten	150
A.2: Fragebogen für Rentenbezieher.....	153
A.3: Miet- und Immobilienpreisindizes der BulwienGesa AG.....	156
A.4: Sparquoten nach Einkommensquartilen.....	157
A.4: Korrelationsmatrix I (nach Pearson).....	159
A.5: Korrelationsmatrix II (nach Pearson).....	160
A.6: Mathematischer Anhang I.....	161
A.7: Mathematischer Anhang II.....	162
Literaturverzeichnis	163