



# HESSISCHER LANDTAG

14. 12. 2010

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Fuhrmann (SPD) vom 15.09.2010**

**betreffend Umkehrhypotheken**

**und**

**Antwort**

**des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**

### **Vorbemerkung der Fragestellerin:**

In vielen Ländern werden sogenannte Umkehrhypotheken (Reverse Mortgage) angeboten. Bei der umgekehrten Hypothek beleihet der Eigentümer im Rentenalter seine (weitgehend) schuldenfreie Immobilie und erhält dafür ein lebenslanges Wohnrecht sowie eine Rente, eine Einmalzahlung oder eine Mischform. Für den Eigentümer baut sich monatlich ein Darlehen auf, das aber erst nach dem Tod durch den Verkauf der Immobilie oder Erben getilgt wird.

### **Vorbemerkung des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung:**

Umkehrhypotheken sind eine Möglichkeit, eine Immobilie in eine regelmäßige Rentenzahlung und/oder eine Einmalzahlung umzuwandeln. Durch diese Zahlungen bzw. Verzinsung baut sich ein allmählich wachsendes Darlehen auf. Die Höhe des Auszahlungsbetrags ist im Wesentlichen abhängig:

- Vom voraussichtlichen Beleihungswert der Immobilie am Ende der Laufzeit:  
Angesichts der langen Laufzeit von Umkehrhypotheken wird dieser in der Regel mit hohen Sicherheitsabschlägen kalkuliert. Berücksichtigt werden insbesondere die voraussichtliche Entwicklung des jeweils relevanten Immobilienmarktes und mögliche Aufwendungen für die Instandhaltung des Objekts. Zu beachten ist, dass der Beleihungswert den Verkehrswert regelmäßig unterschreitet. Je geringer der maßgebliche Beleihungswert ist, desto geringer fallen mögliche Zahlungen aus.
- Vom Alter des Kreditnehmers bei Vertragsabschluss:  
Je jünger der Kreditnehmer ist, desto länger ist die Laufzeit des Vertrages anzusetzen. Eine längere Laufzeit vermindert die mögliche regelmäßige Zahlung.
- Von der Höhe des Darlehenszinses:  
Je höher der Darlehenszins ist, desto geringer fällt die Rentenzahlung aus.

Aus Kostengründen ist in der Regel eine gewisse Mindestrente Voraussetzung für den Abschluss einer Umkehrhypothek. Bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein liegt dieser Betrag bei 150 € je Monat. Rentenzahlungen auf der Basis von Umkehrhypotheken werden regelmäßig nicht an die Inflationsrate angepasst werden, d.h. sie bleiben über die gesamte Laufzeit gleich.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass für Umkehrhypotheken in erster Linie Objekte mit überdurchschnittlichen Werten in einem stabilen Marktumfeld in Betracht kommen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1. Welche Anbieter von Umkehrhypotheken oder Immobilienrenten gibt es derzeit für Bürgerinnen und Bürger aus Hessen, die sich für diese Formen der Alterssicherung interessieren?
- Frage 2. Bietet die Landesregierung in Hessen Umkehrhypotheken oder "Immorenten" über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBANK) an?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

Die WIBank bietet zurzeit keine Umkehrhypotheken an. Ob andere Anbieter mit diesem oder einem vergleichbaren Produkt am Markt tätig sind, ist der Landesregierung nicht bekannt.

- Frage 3. Wie beurteilt die Landesregierung das Angebot der Investitionsbank Schleswig-Holstein, die als erstes öffentliches Geldinstitut seit Kurzem eine "Förder-Immorente" anbietet?
- Frage 4. Wie steht die Landesregierung zur Verrentung von Immobilien?

Die Fragen 3 und 4 werden zusammen beantwortet.

Es handelt sich um ein Modell zur Nutzbarmachung von Immobilieneigentum als Altersvorsorge. Dieser Aspekt des Grundeigentums findet in der öffentlichen Diskussion um die Absicherung im Alter möglicherweise zu wenig Beachtung. Gleichwohl ist auf Folgendes hinzuweisen:

Das Angebot der Investitionsbank Schleswig-Holstein weist im Wesentlichen die in der Vorbemerkung beschriebenen Charakteristika auf. Die regelmäßigen Rentenzahlungen laufen in diesem Modell allerdings nur bis zum Erreichen der statistischen Lebenserwartung des Eigentümers der Immobilie.

Nach Ablauf von weiteren fünf Jahren wird das Darlehen zur Rückzahlung fällig. Alternativ kann es durch ein tilgungsfreies Darlehen ersetzt werden. Dieses wird mit dem Tode des Darlehensnehmers zur Rückzahlung fällig. Es ist beginnend mit dem 6. Jahr nach Erreichen der statistischen Lebenserwartung zu verzinsen.

Durch das Modell der Investitionsbank Schleswig-Holstein entsteht also kein Anspruch auf eine lebenslange Rente. Ab dem 6. Jahr nach Erreichen der statistischen Lebenserwartung kommt es durch die Rückzahlung des Darlehens oder durch Zahlung von Zinsen sogar zu Belastungen des Darlehensnehmers.

Ob dieses Modell oder eine andere Art der Verwertung einer selbst genutzten Immobilie für den Darlehensnehmer vorteilhaft ist, kann nur vor dem Hintergrund der individuellen Lebensumstände und Bedürfnisse beurteilt werden. Derzeit ist allerdings festzustellen, dass sich das Modell der Umkehrhypotheken auf dem deutschen Markt noch nicht flächendeckend durchgesetzt hat.

Wiesbaden, 7. Dezember 2010

**Dieter Posch**