

Die Förder-Immamente konkret



Beate Siewert
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
10. Dezember 2008

Förderbanken in der Verantwortung



- Handlungsfelder im Fördergeschäft aufgrund des demographischen Wandels mit dem Ziel aktiver und vorausschauender Gestaltung zukünftiger Lebensverhältnisse (gemeinsames Positionspapier der Förderbanken in 2006)
- ein Förderschwerpunkt „Wohnen im Alter“
- VÖB-Arbeitsgruppe „Umgekehrte Hypothek“ zur Entwicklung eines Förderproduktes für Senioren mit Wohneigentum (Ziel: Die eigene Immobilie wird „mobil“, sie ermöglicht zusätzliches Liquidität).

Neues Förderprodukt für das „Wohnen im Alter“ - I



Finanzbedarf bedingt durch:

- sinkendes Renteniveau (ges. RV) aufgrund steigender Lebenserwartung und Verlängerung des Lebensabschnittes Ruhestand.
- steigenden Anteil Hochbetagter und Pflegebedürftiger, aber Bedürfnis nach Wahrung der Unabhängigkeit (auch von Angehörigen).
- Investitionserfordernisse aufgrund der Tendenz zum lebenslangen Wohnen in den eigenen vier Wänden.

Neues Förderprodukt für das „Wohnen im Alter“ - II



Finanzbedarf bedingt durch:

- steigende Lücke zwischen Einkommen während der Erwerbstätigkeit und Rente (unterbrochene Erwerbsbiographien, Niedriglöhne und fehlende private Zusatzvorsorge).
- steigende Wohnkosten, Ausgaben für Mobilität und Gesundheit.
- Bereitschaft zum Vermögensverzehr zwecks aktiver Gestaltung des Ruhestandes (Vererbungsmotiv verliert an Bedeutung).

Förder-Immorente - Voraussetzungen

Wohneigentum

Selbstnutzung

**unbelastet bzw. gering
belastet mit Grundschulden**

**Keine wertmindernden
Rechte Dritter**

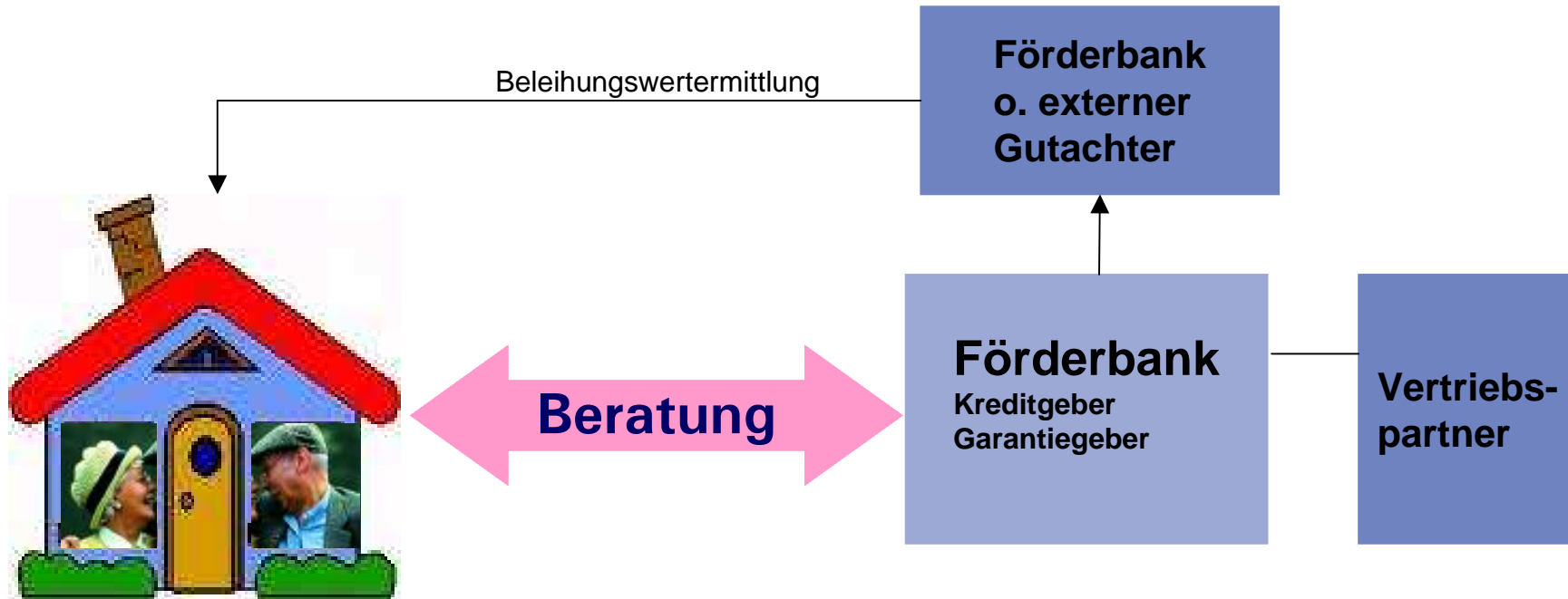
**Single oder
Lebensgemeinschaft**

**Alter mindestens
60 Jahre**



**Eigentumswohnung
Ein- / Zweifamilienhaus**

Förder-Immorente – Produktablauf 1



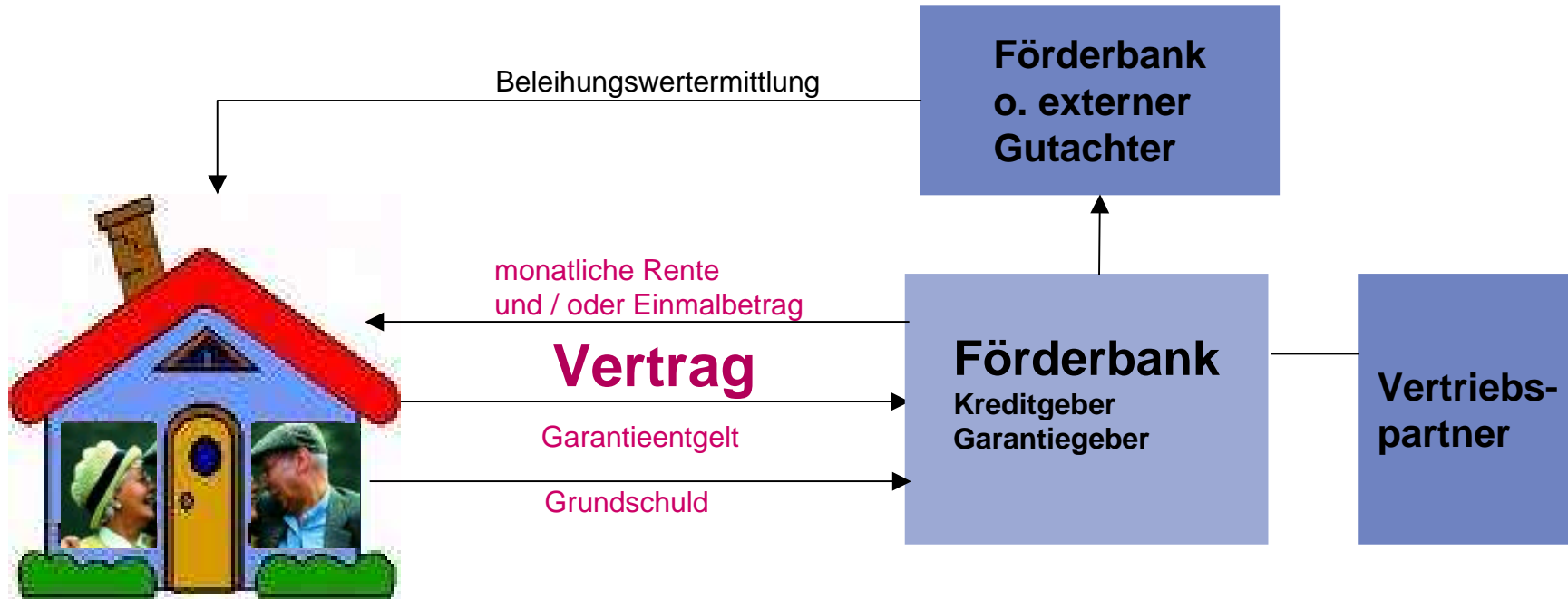
**Aktueller Wert des Hauses
(Verkehrswert)**

**Erwarteter Wert des Hauses
(Beleihungswert)**

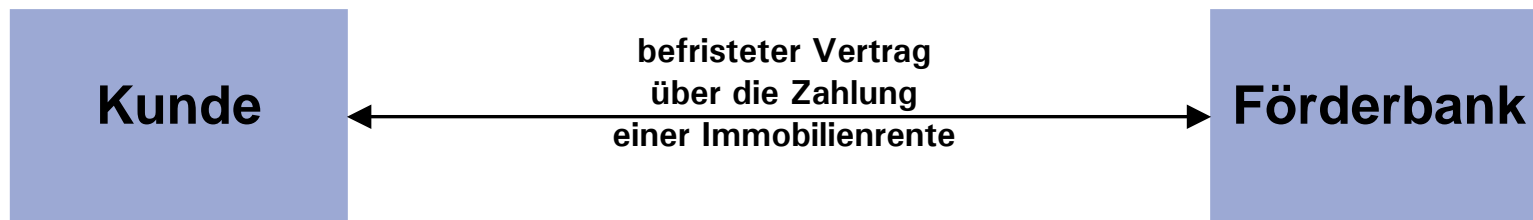
max. Darlehenssumme

Vorsorge pauschale Dach & Fach	+	Netto- Darlehens- summe
---	----------	--

Förder-Immorente – Produktablauf 2

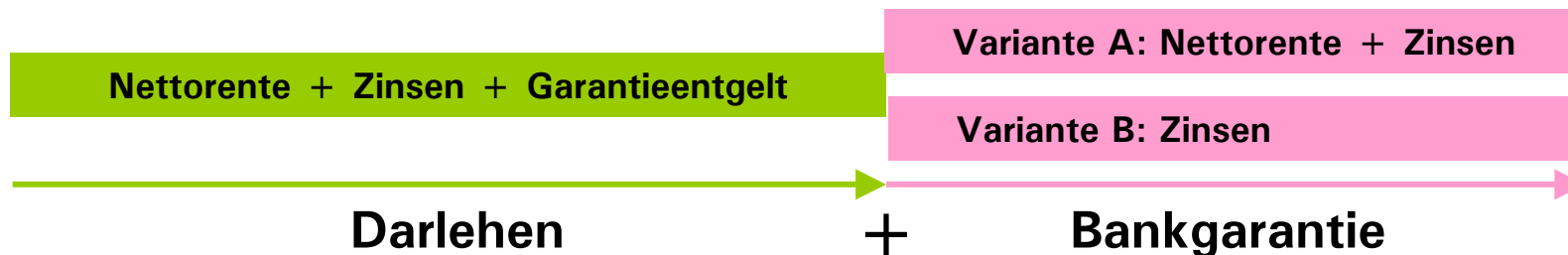


Förder-Immorente - Produktaufbau



PHASE 1

PHASE 2

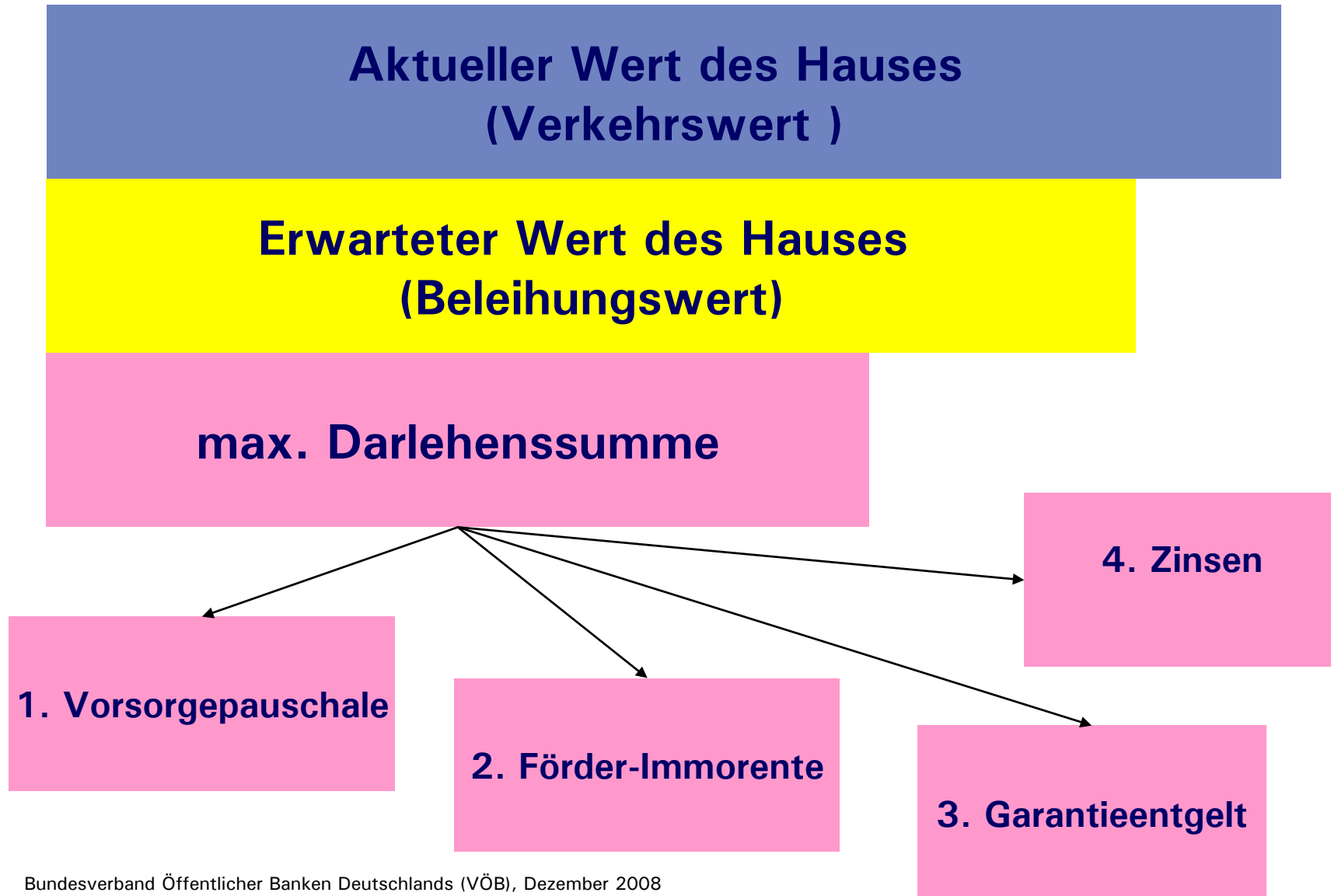


Lebenserwartung + Aufschlag (Mindestlaufzeit 10 Jahre)

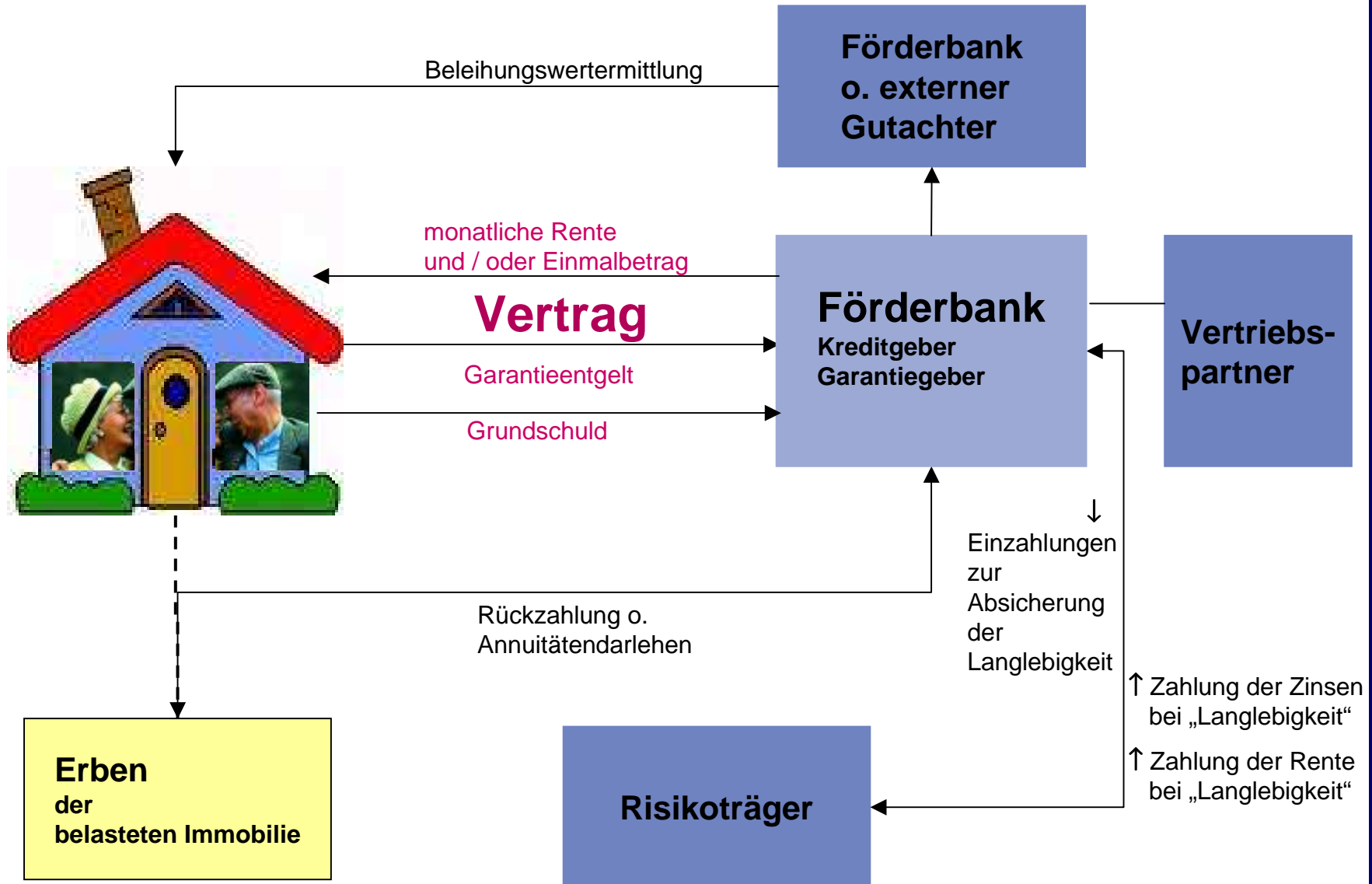
Langlebigkeit

Kundenalter
heute

Kundenalter
110 Jahre



Förder-Immorente – Produktablauf 3



Förder-Immorente am Beispiel eines 70-jährigen Kunden

**Aktueller Wert des Hauses
280.000 EUR**

**Erwarteter Wert des Hauses
250.000 EUR**

**max. Darlehenssumme
180.000 EUR**

Vorsorgepauschale Dach & Fach 30.000 EUR	Netto- Darlehenssumme 150.000 EUR
---	--

Förder-Immorente am Beispiel

Kunde (männlich) 70 Jahre

Darlehen

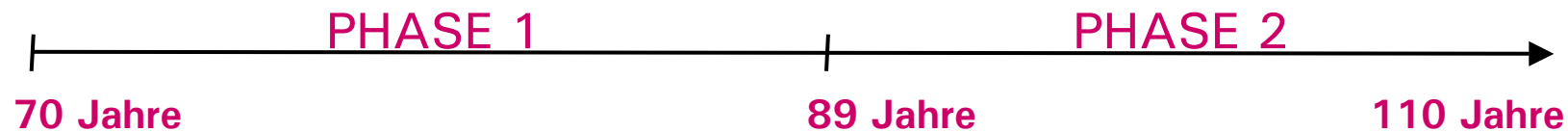
150.000 EUR

fester Zinssatz bis zum 110. Lebensjahr

6,0 % p.a.

Zinsen gestundet bis zum 89. Lebensjahr

Variante A: Förder-Immorente und Zinsen garantiert in Phase 2



Förder-Immorente
bis zum 110. Lebensjahr
233 EUR p. M.

Garantieentgelt
bis zum 89. Lebensjahr
106 EUR p. M.

Zinszahlung aus der Garantie
ab dem 89. Lebensjahr
750 EUR p. M.

Förder-Immorente am Beispiel

Kunde (männlich) 70 Jahre

Darlehen

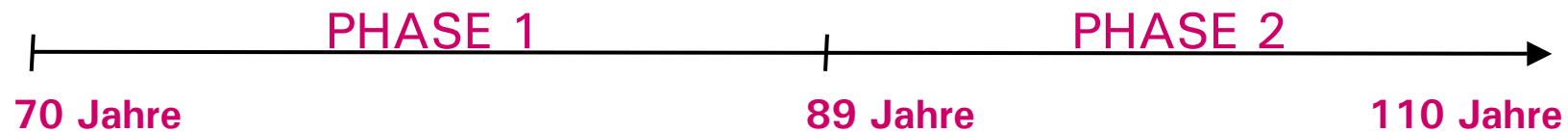
150.000 EUR

fester Zinssatz bis zum 110. Lebensjahr

6,0 % p.a.

Zinsen gestundet bis zum 89. Lebensjahr

Variante B: Zinsen garantiert in Phase 2

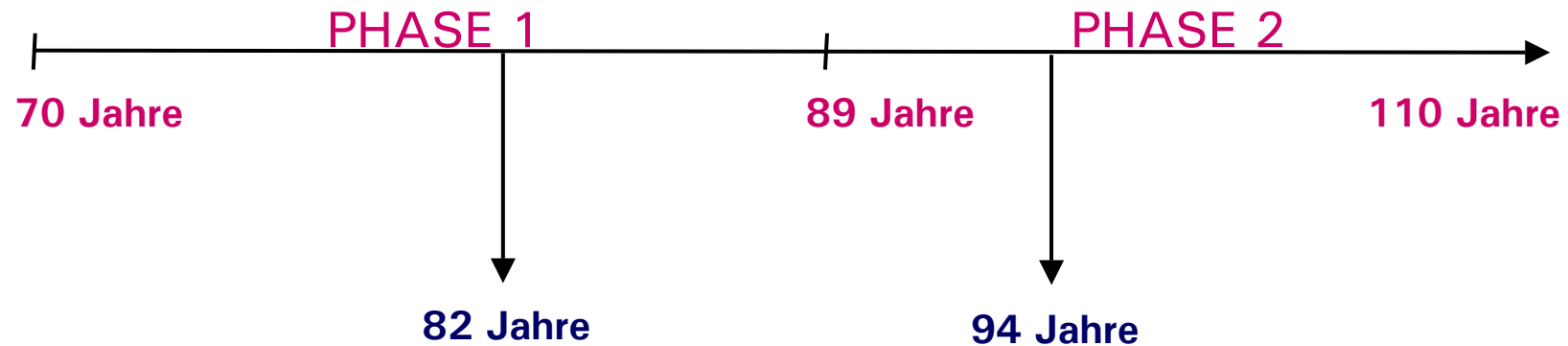


**Förder-Immorente
bis zum 89. Lebensjahr
248 EUR p. M.**

**Zinszahlung aus der Garantie
ab dem 89. Lebensjahr
750 EUR p. M.**

**Garantieentgelt
bis zum 89. Lebensjahr
91 EUR p. M.**

Förder-Immorente – Vertragsende



Darlehen < 150.000 EUR

**Verkaufserlös aus der Immobilie
abzüglich o.g. Darlehen
an Kunde/Erben**

Darlehen = 150.000 EUR

**Verkaufserlös aus der Immobilie
abzüglich o.g. Darlehen
an Kunde/Erben**

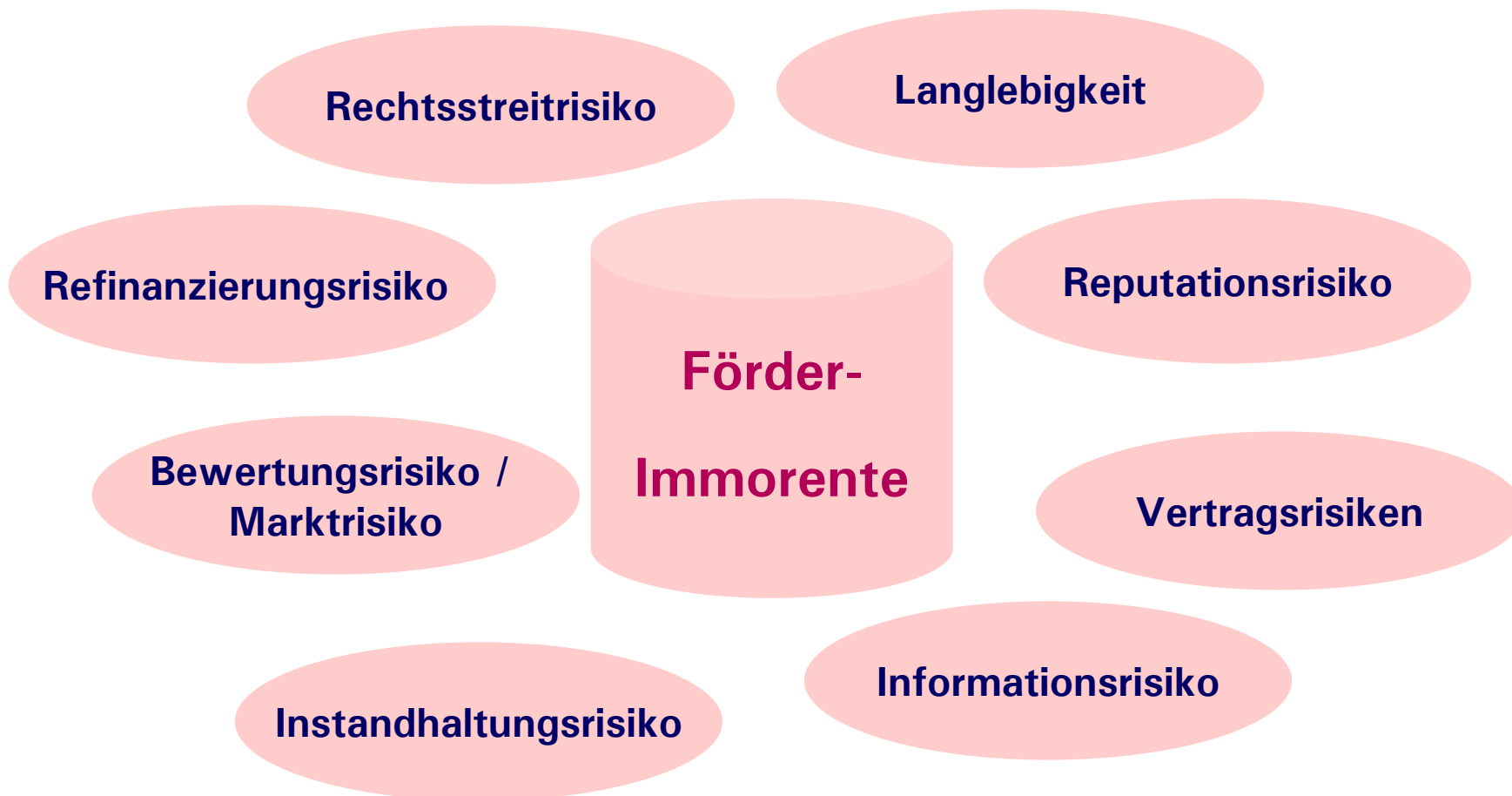
aktueller Wert

280.000 EUR

erwarteter Wert

250.000 EUR

Herausforderung Produktrisiken



Immobilienrente – Produktmerkmale 1



- Produkt für Senioren mit Wohneigentum (Haus, Wohnung)
- Verwendungszweck muss den Förderbedingungen entsprechen
- Immobilie bleibt im Eigentum des Kunden, aber Grundschuld dient als Sicherheit für die Bank
- befristeter Vertrag bis zum 110. Lebensjahr
- Kombination von Kredit und Garantie
- Vorsorgepauschale berücksichtigt erforderlich werdende Dach- und Fachinvestitionen
- Inanspruchnahme in Raten (auf Wunsch als Einmalzahlung)

Immobilienrente - Produktmerkmale 2



- feste monatliche Rate über die gesamte Laufzeit
- Garantieentgelt befristet, Zeitraum auf Basis Xpext-Generationentafel + Aufschlag (im Beispiel: 89. Lebensjahr)
- Zinsstundung für den o.g. Zeitraum (im Beispiel: 89. Lebensjahr)
- Zinsfestschreibung bis zum 110. Lebensjahr
- Tilgung erst nach Beendigung des Vertrages
- Tod oder Umzug in ein Pflegeheim beenden den Vertrag regulär
- Rückzahlung durch den Verkaufserlös der Immobilie oder anderweitig durch den Eigentümer/die Erben.

Mitglieder der VÖB-Arbeitsgruppe



- **Investitionsbank Schleswig-Holstein**
Axel Vogt,
- **Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg**
Sabine Libuda
- **Wohnungsbauförderungsanstalt NRW - Anstalt der NRW.BANK**
Karl-Friedrich Hofmann
- **Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank**
Achim Däbert
- **KfW Bankengruppe**
Annette Frank
- **Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB**
Dr. Brigitte Wesierski
Beate Siewert