



ANDRÁSSY UNIVERSITÄT BUDAPEST

Altersvorsorge durch Immobilien Internationale Empirie

*FNA-Jahrestagung 2020 – Alterssicherung und Wohnen,
Berlin, 30.-31. Januar 2020*

Prof. Dr. Martina Eckardt

www.andrassyuni.eu

University
of National
Excellence



Hintergrund: Forschungsprojekt für die EU-Kommission



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

“Promoting the contribution of private savings to pension adequacy:
Integrating residential property with private pensions in the EU”
(European Union’s EaSi Grant Programme, agreement No.
VS/2015/0218) (2016-2018)

- Auswirkungen fiskalischer Anreize und sonstiger Politikmaßnahmen auf individuelle Entscheidungen zur Investition in private Altersvorsorge und Wohneigentum
- Entwicklung eines einheitlichen Finanzproduktes für Eu28
- Fallstudien für DE, NL, UK, IRL, IT, HUN bzgl. Alterssicherungssysteme, Hypotheken- & Immobilienmärkte
- **Kooperationspartner:** Institut für Finanzdienstleistungen eV Hamburg, Universität Rostock/ DE, Andrassy Universität Budapest/ HUN, Waterford Institute of Technology/ IRL, TU Delft/ NL, LUMSA Universität/ IT, Queens University/ UK



Projektergebnisse

auf www.equity-release.eu

Iff u.a. (2017): "Integrating Residential Property with Private Pensions in the EU", Final Report, <https://www.equity-release.eu/wp-content/uploads/2018/01/Final-report-2018-01-29.pdf>



© 2018

Old-Age Provision and Homeownership – Fiscal Incentives and Other Public Policy Options

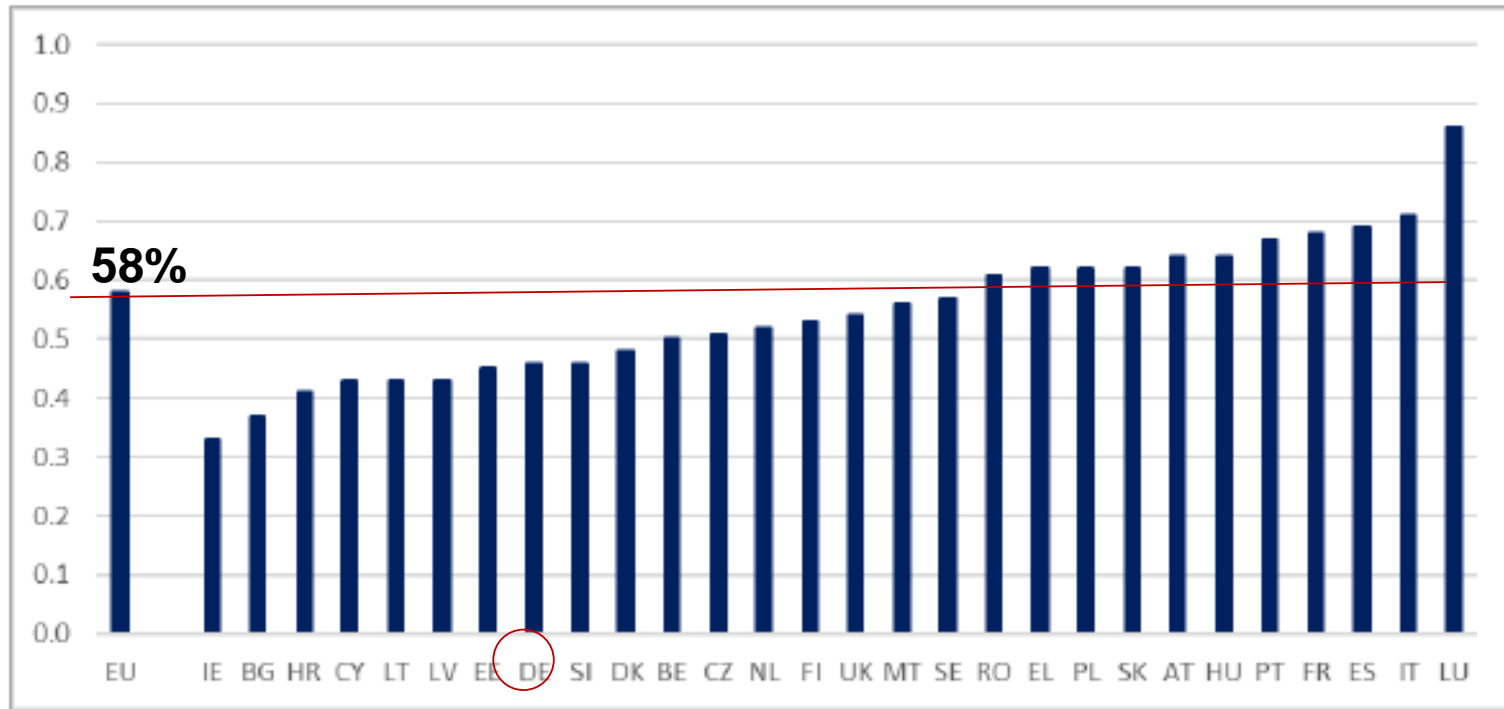
Herausgeber: **Eckardt**, Martina, **Dötsch**, Jörg, **Okruch**, Stefan (Eds.)

-
- 1) **Einleitung: Fragestellung und Entscheidungsalternativen**
 - 2) Erwerb von Wohneigentum
 - 3) Wohneigentum im Alter
 - 4) Schlussfolgerungen

Notwendigkeit zusätzlicher Altersvorsorge: aggregierte Lohnersatzrate (2017)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



The aggregate replacement ratio is gross median individual pension income of the population aged 65–74 relative to gross median individual earnings from work of the population aged 50–59, excluding other social benefits. (The 2018 Pension Adequacy report, 41)

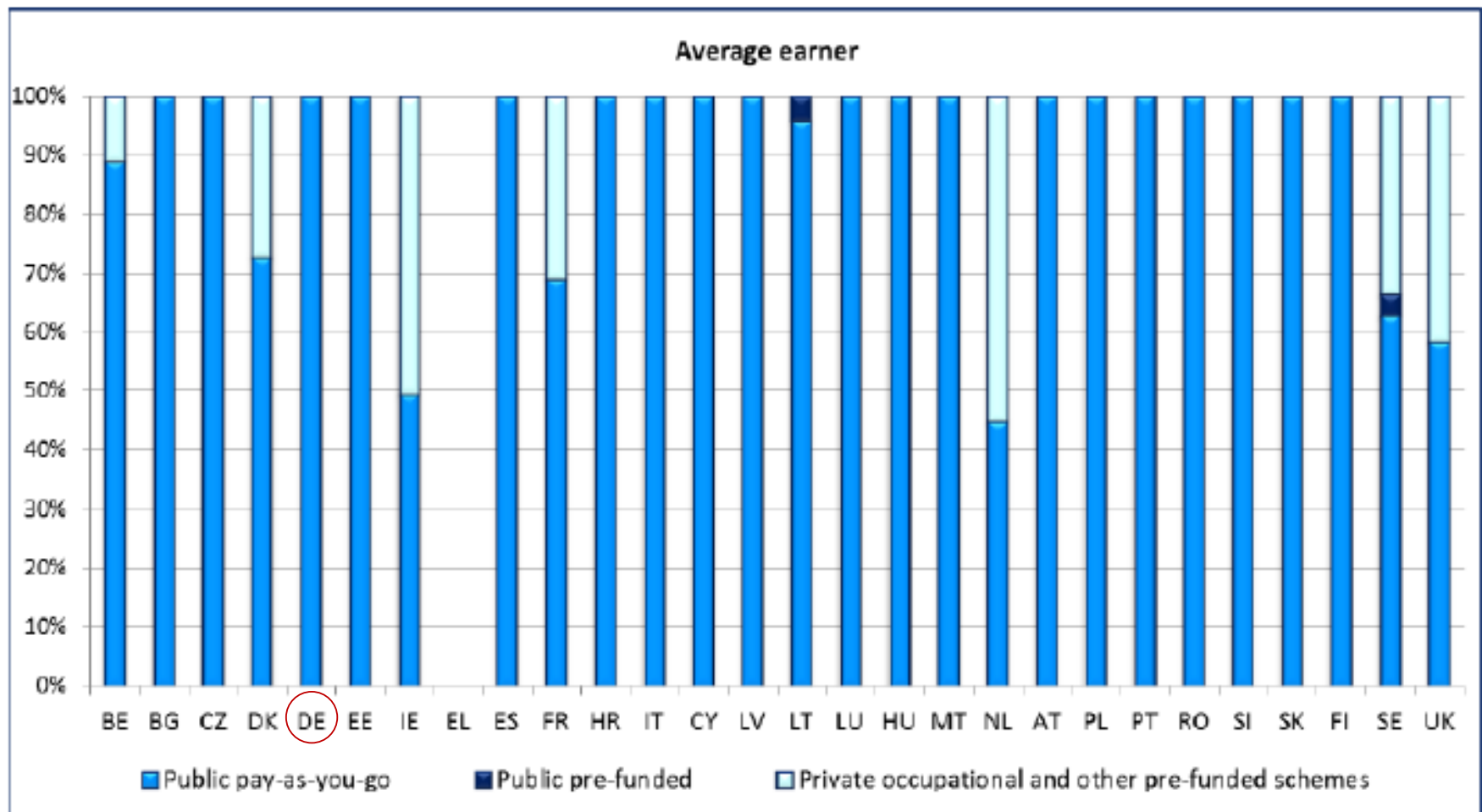
Quelle: EPC/SPC (2019) : Joint Paper on Pensions , S.32

Anteil verschiedener Altersvorsorge- Arten (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

average income earner (2013)

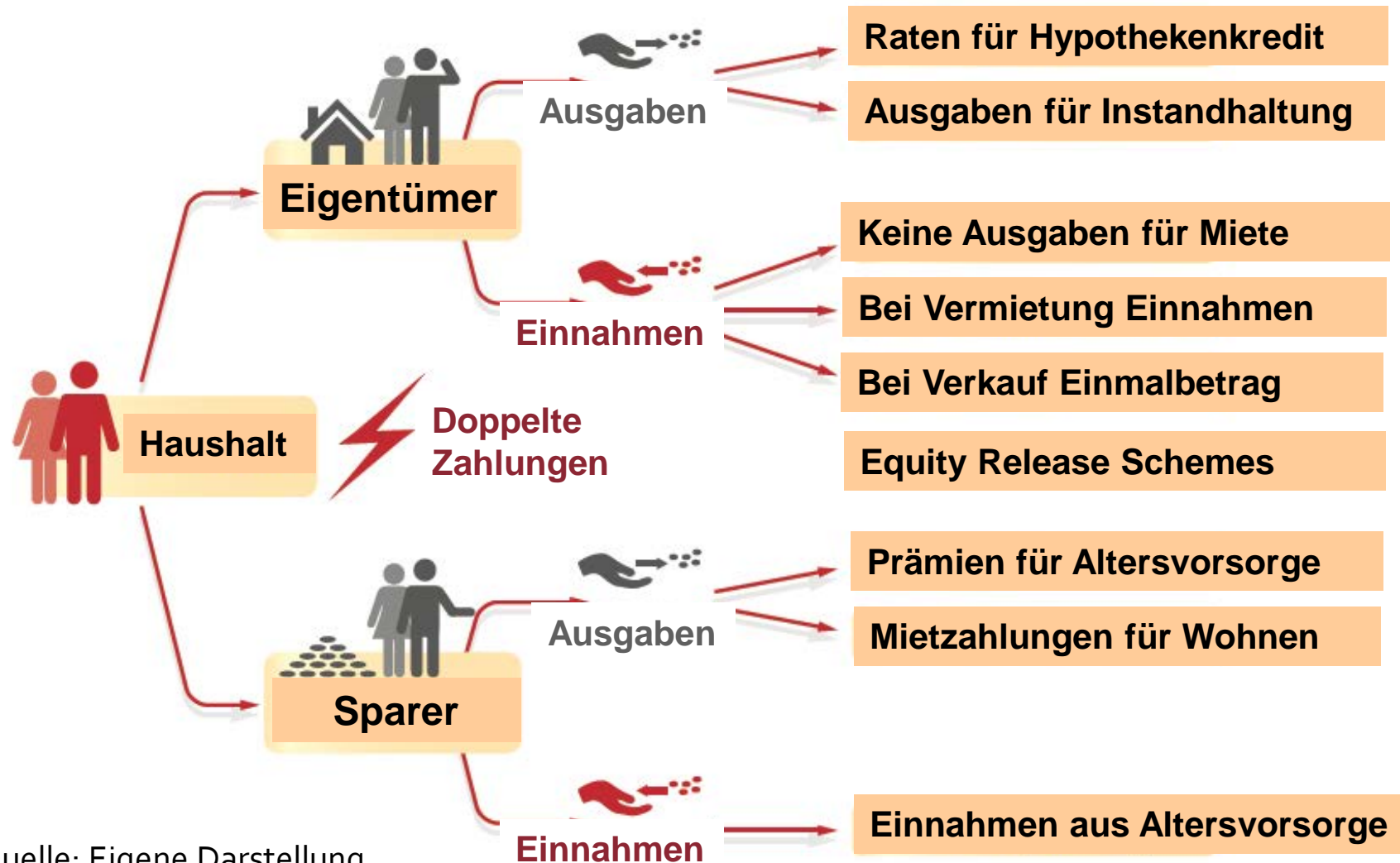


Quelle: EU Com/ SPC(2015), Fig. 10, S. 17.

Entscheidungsalternative: Wohneigentum und / oder private Altersvorsorge?



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



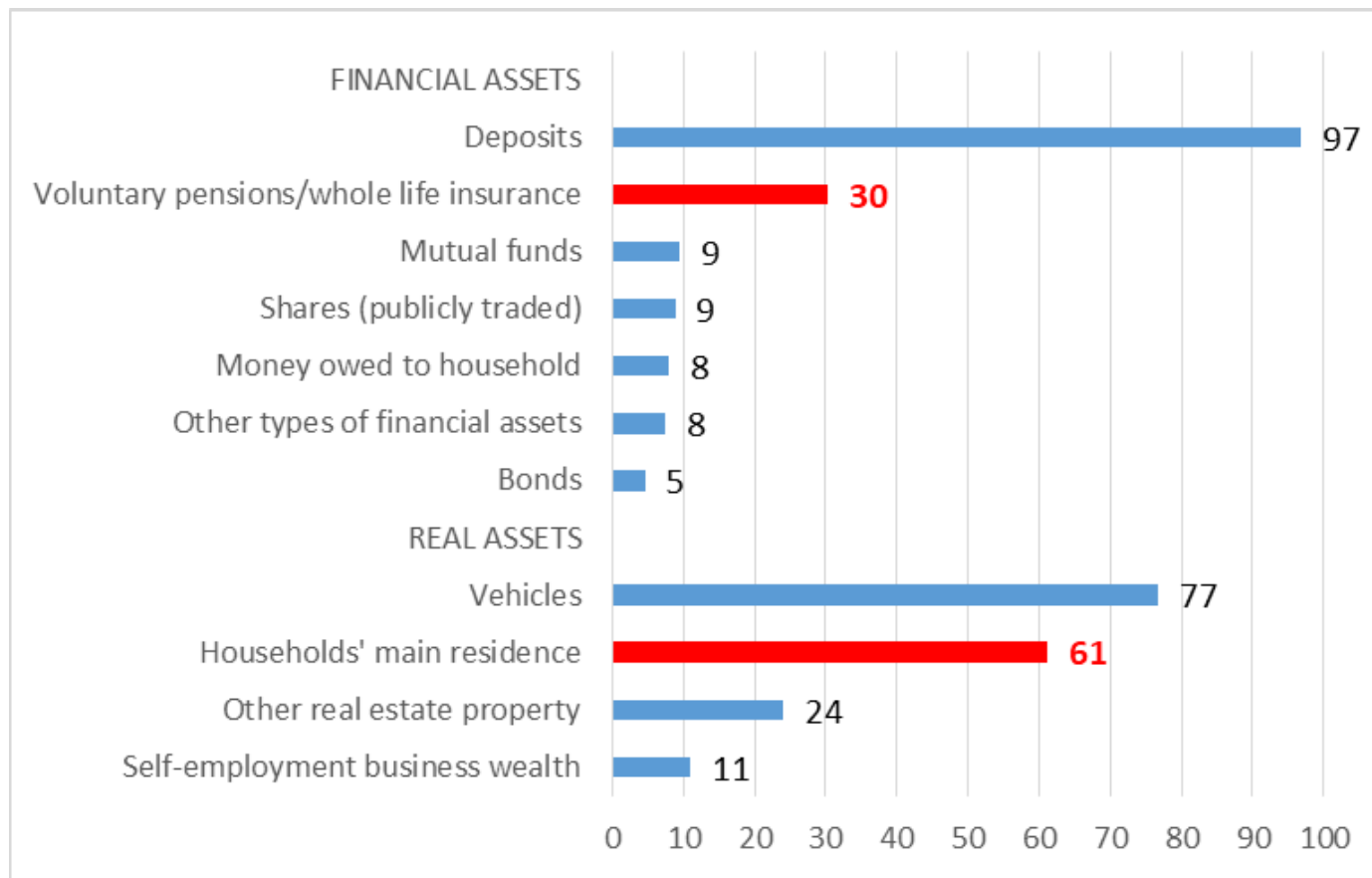
Quelle: Eigene Darstellung

-
- 1) Einleitung
 - 2) Erwerb von Wohneigentum vs. Alterssicherung
 - **Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen**
 - Wohneigentum vs. Miete
 - Finanzierung von Wohneigentum
 - 3) Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Armutsvermeidung;
Einkommenssicherung
 - Wohneigentum und Kosten ???
 - Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Einkommens-/Vermögensungleichheit
 - 4) Schlussfolgerungen
 - 5) Literatur

Finanz- und Sachvermögen der Haushalte im Euroraum (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

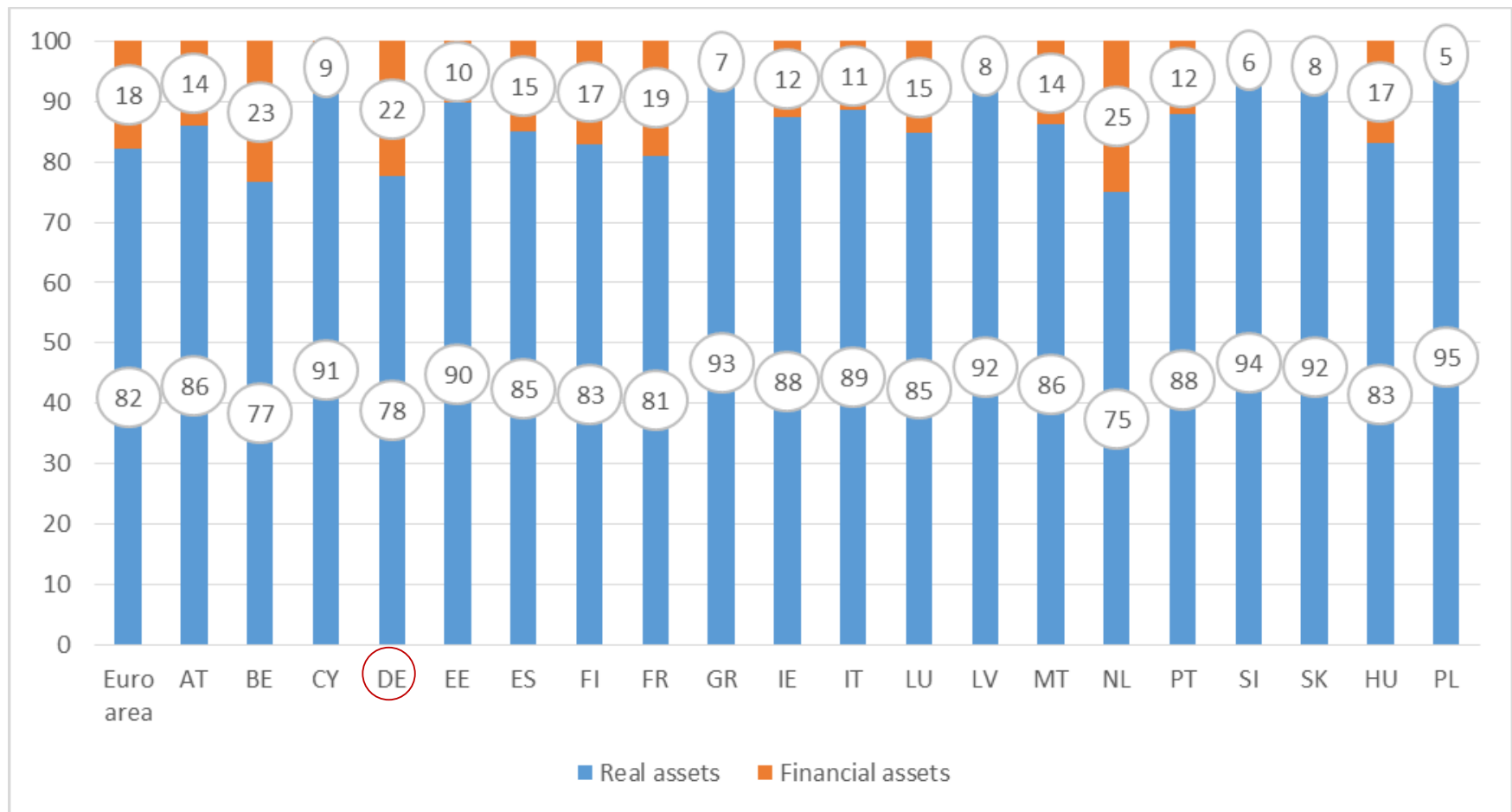


Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabellen B1, C1

Vermögensbestand: Anteil Sach- vs. Finanzvermögen (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

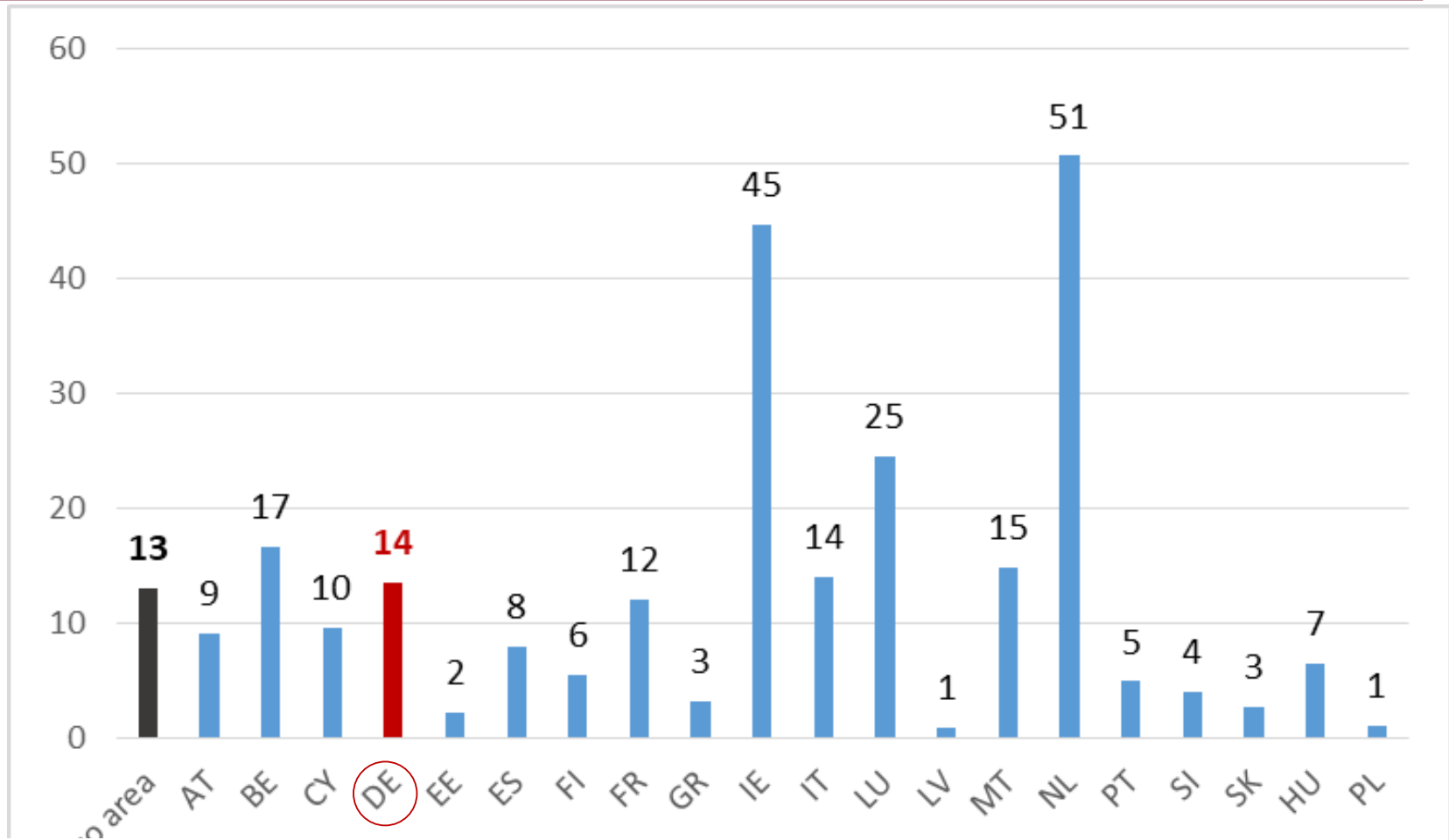


Quelle: HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle D1

Wert der privaten Altersvorsorge (kond. Median) (in 1000 Euro)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

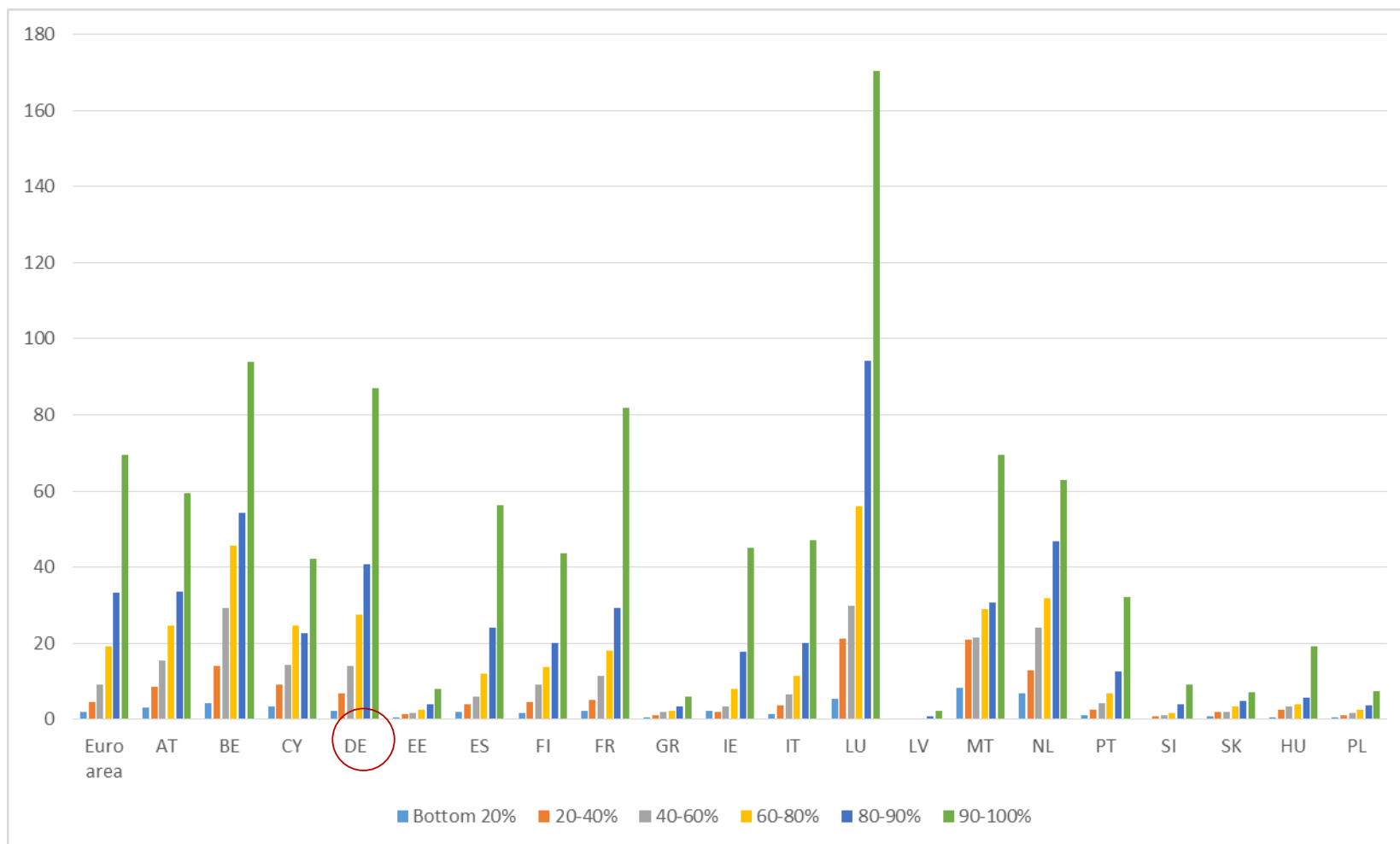


Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle C2

Finanzvermögen nach Einkommensklassen (in 1000 Euro) (kond. Median)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

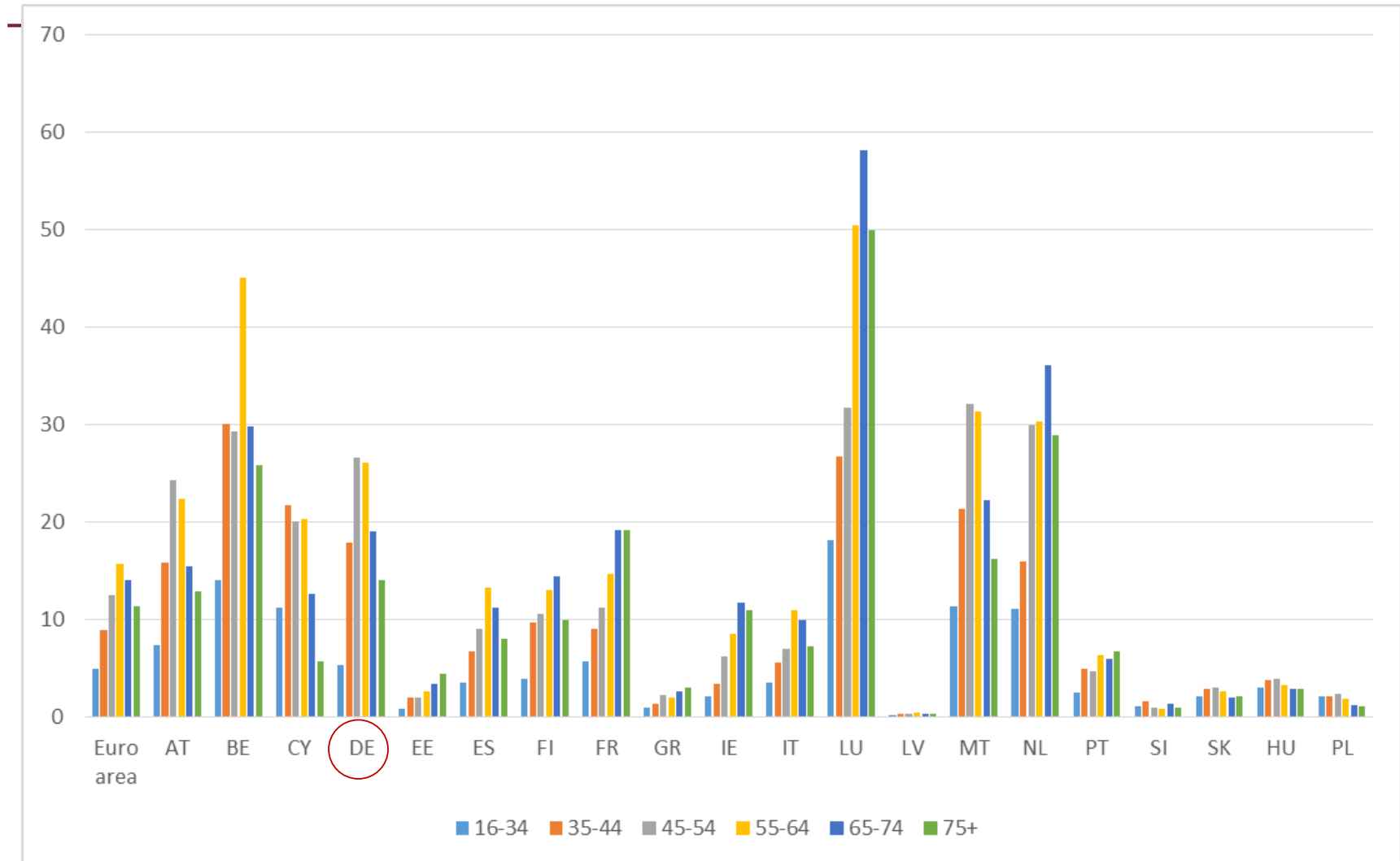


Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle C4

Finanzvermögen nach Altersklassen (in 1000 Euro) (kond. Median)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



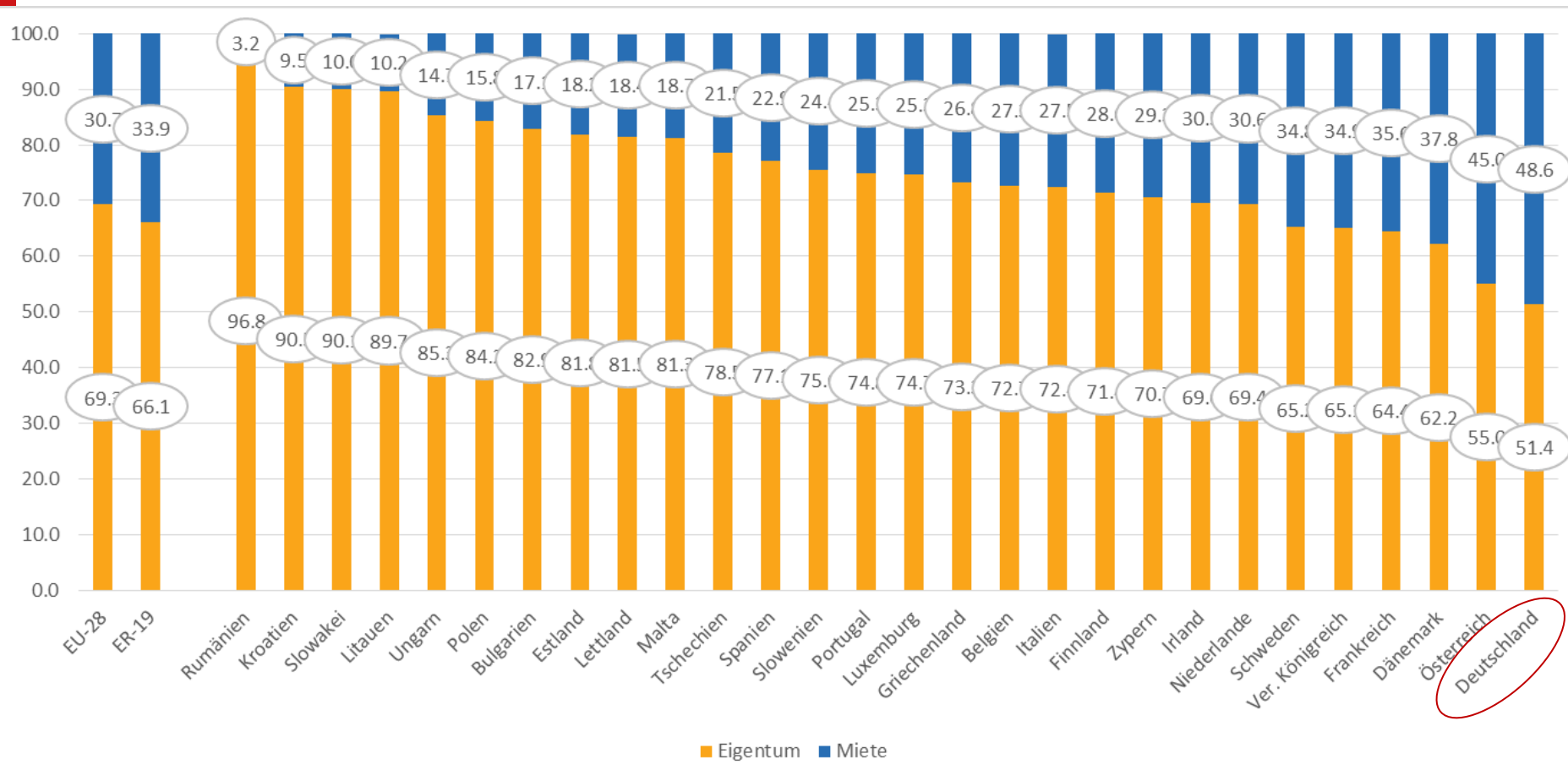
Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle C₄

- 1) Einleitung
- 2) Erwerb von Wohneigentum vs. Alterssicherung
 - Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen
 - **Wohneigentum vs. Miete**
 - Finanzierung von Wohneigentum
- 3) Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Armutsvermeidung;
Einkommenssicherung
 - Wohneigentum und Kosten ???
 - Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Einkommens-/Vermögensungleichheit
- 4) Schlussfolgerungen
- 5) Literatur

Wohneigentumsquote 2017 (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



Quelle: Eigene Berechnung nach Eurostat, EU-SILC, [ilc_lvho02]

Wohneigentumsquote nach Einkommensklassen (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

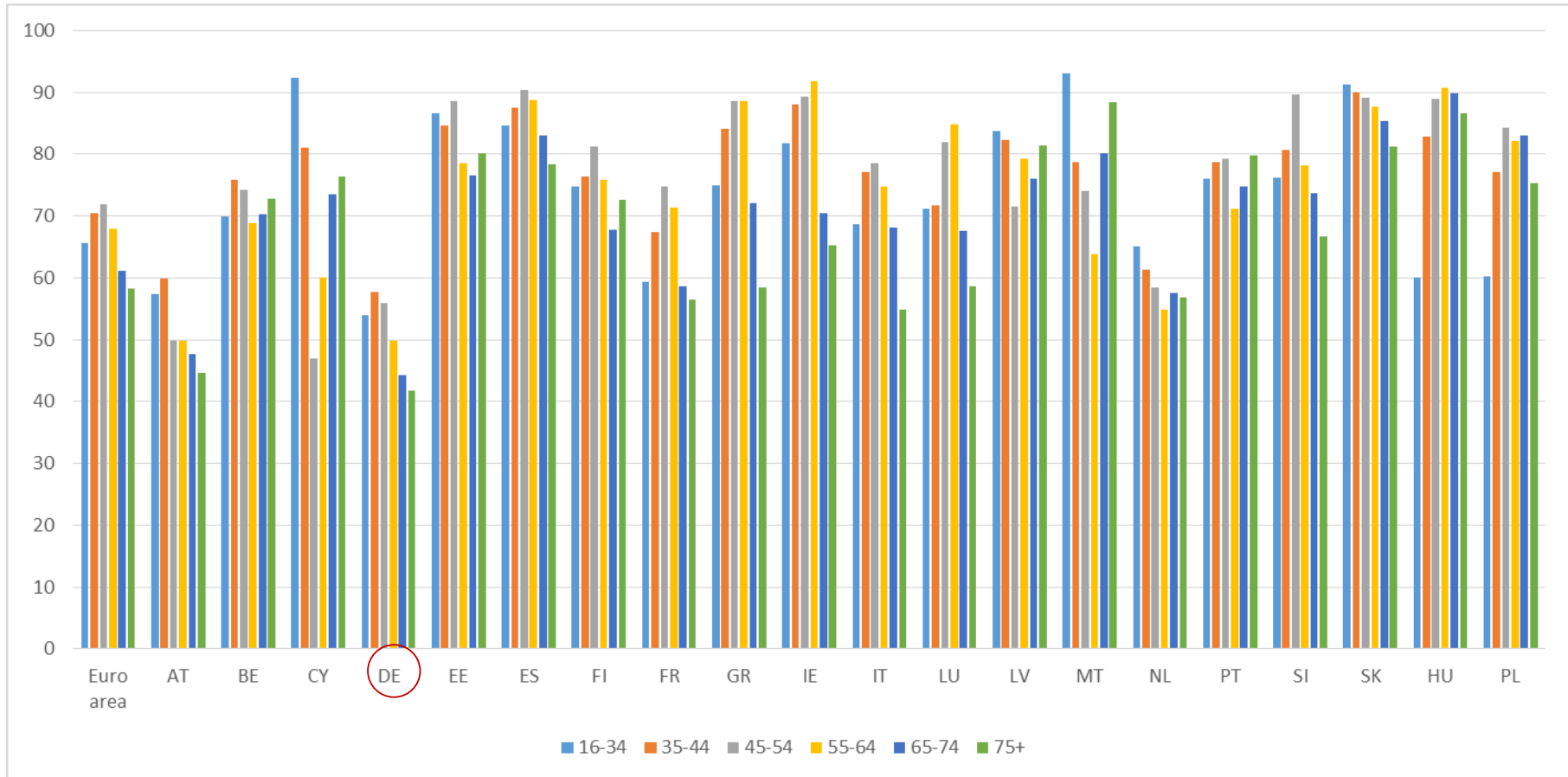


Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle B3

Wohneigentumsquote nach Altersklassen (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabelle B3



Wohneigentumsquote =>

Höhere Eigentumsquote

- in EU-13 in Folge des Transformationsprozesses
- bei höherem Einkommen in einem Land
- in ländlichen Regionen

Bzgl. Alter nicht einheitlich

Q: im Ländervergleich positiver Zusammenhang
Wohneigentumsquote \Leftrightarrow Einkommen?

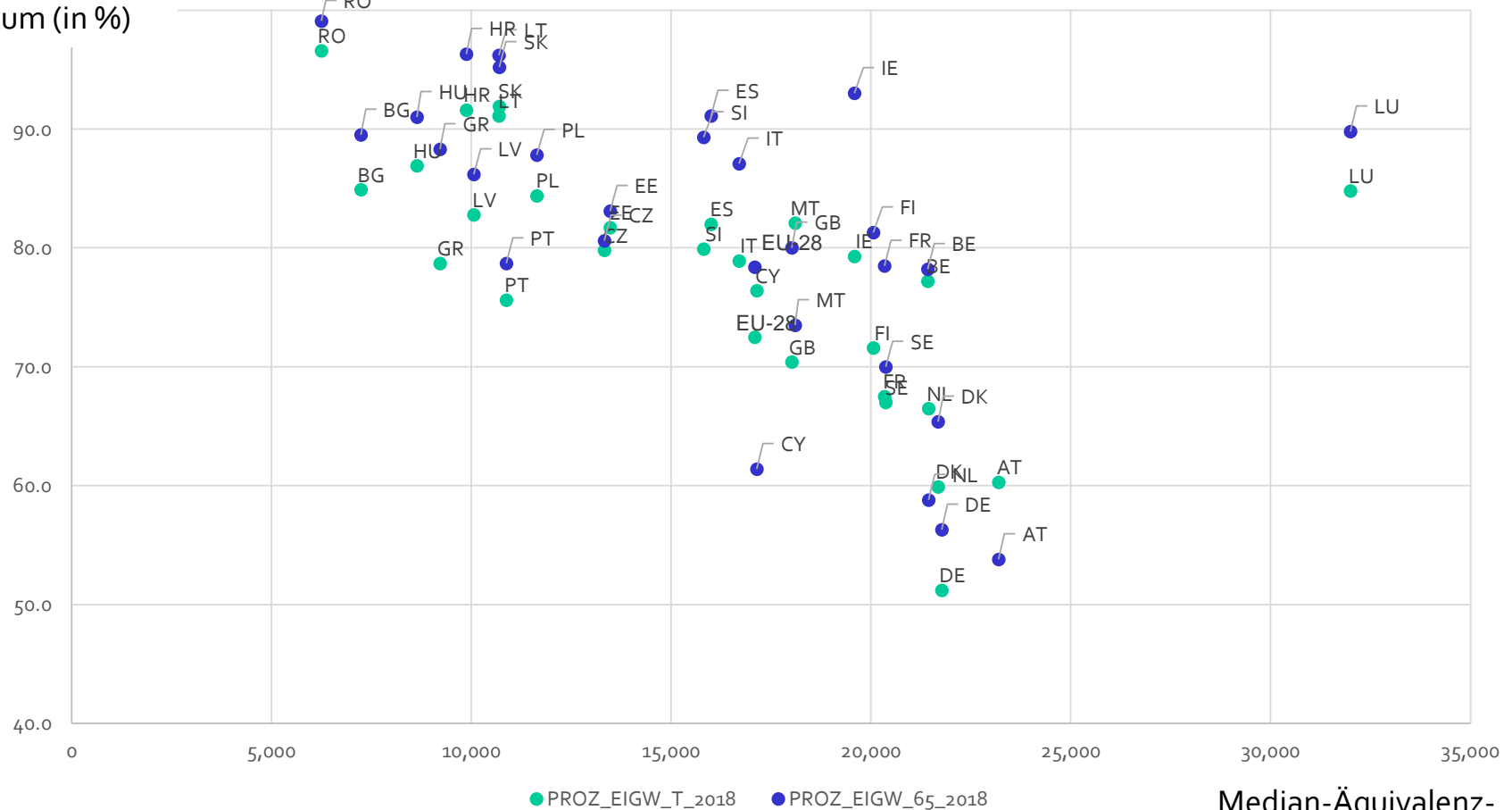
A: negativer Zusammenhang (vgl. nächste Folie)

Wohneigentumsquote und Median-Äquivalenzgesamtnettoeinkommen (Kaufkraftstandard), 2018



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Wohneigen-
tum (in %)



Median-Äquivalenz-
gesamtnettoeinkommen

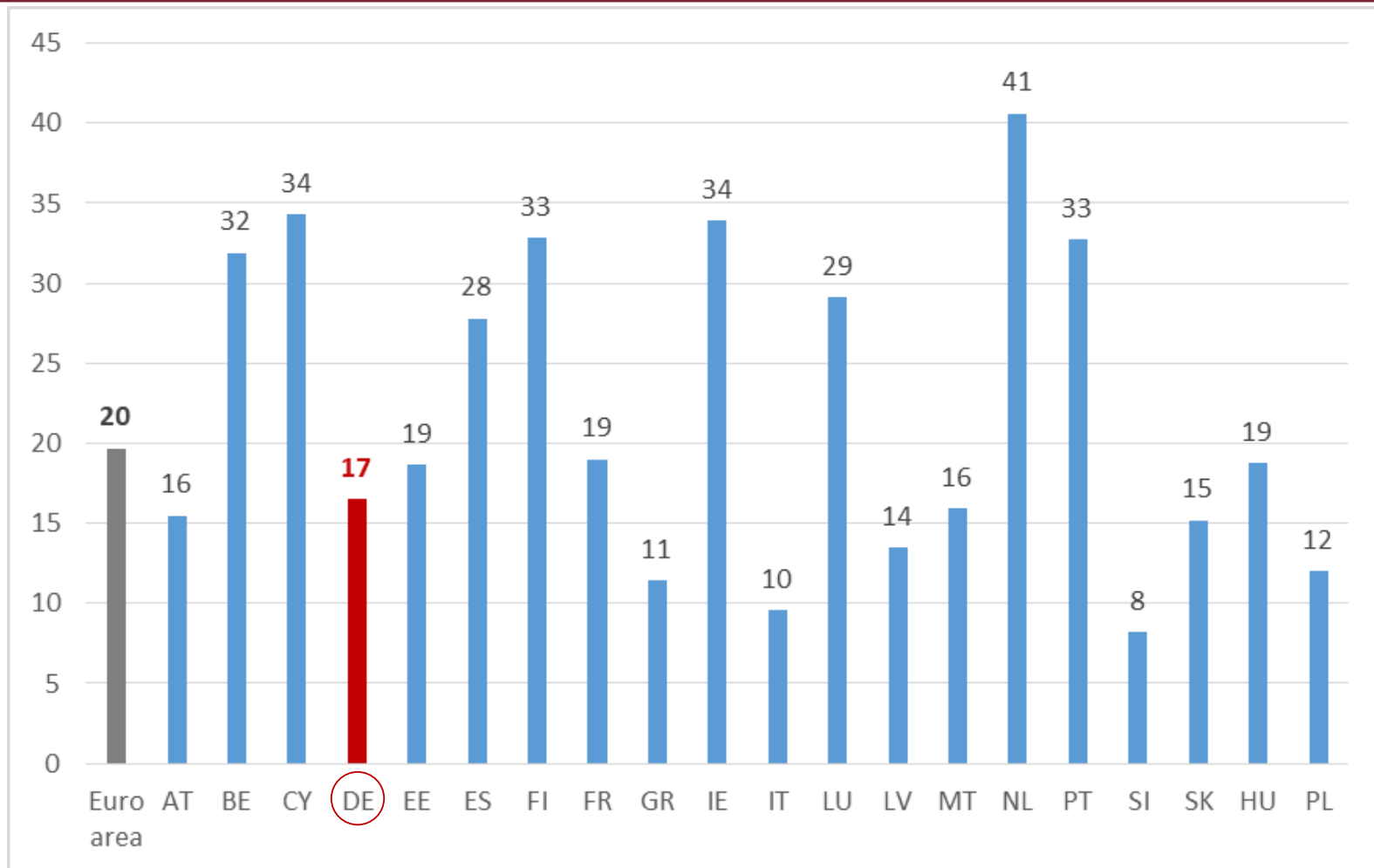
Quelle: Eigene Berechnung nach Eurostat, EU_SILC, [ilc_lvps15] und [ilc_dio4]

- 1) Einleitung
- 2) Erwerb von Wohneigentum
 - Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen
 - Wohneigentum vs. Miete
 - **Finanzierung von Wohneigentum**
- 3) Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Armutsvermeidung;
Einkommenssicherung
 - Wohneigentum und Kosten ???
 - Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Einkommens-/Vermögensungleichheit
- 4) Schlussfolgerungen
- 5) Literatur

Haushalte mit Immobilienkrediten (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

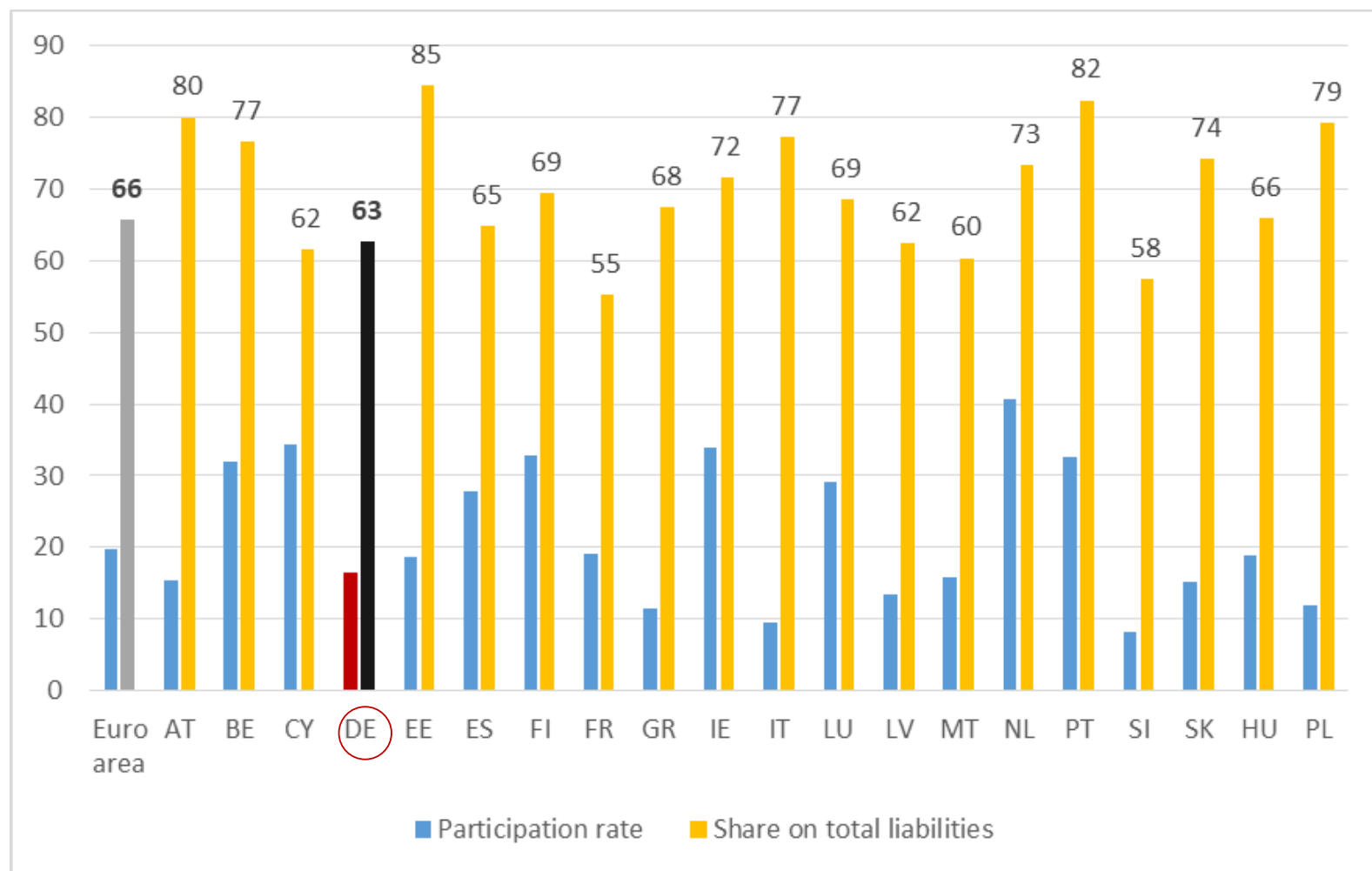


Quelle: Eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabellen E1, E2

Haushalte mit Immobilienkrediten (in %) und Anteil Imm.kredite an gesamten Verbindlichkeiten (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

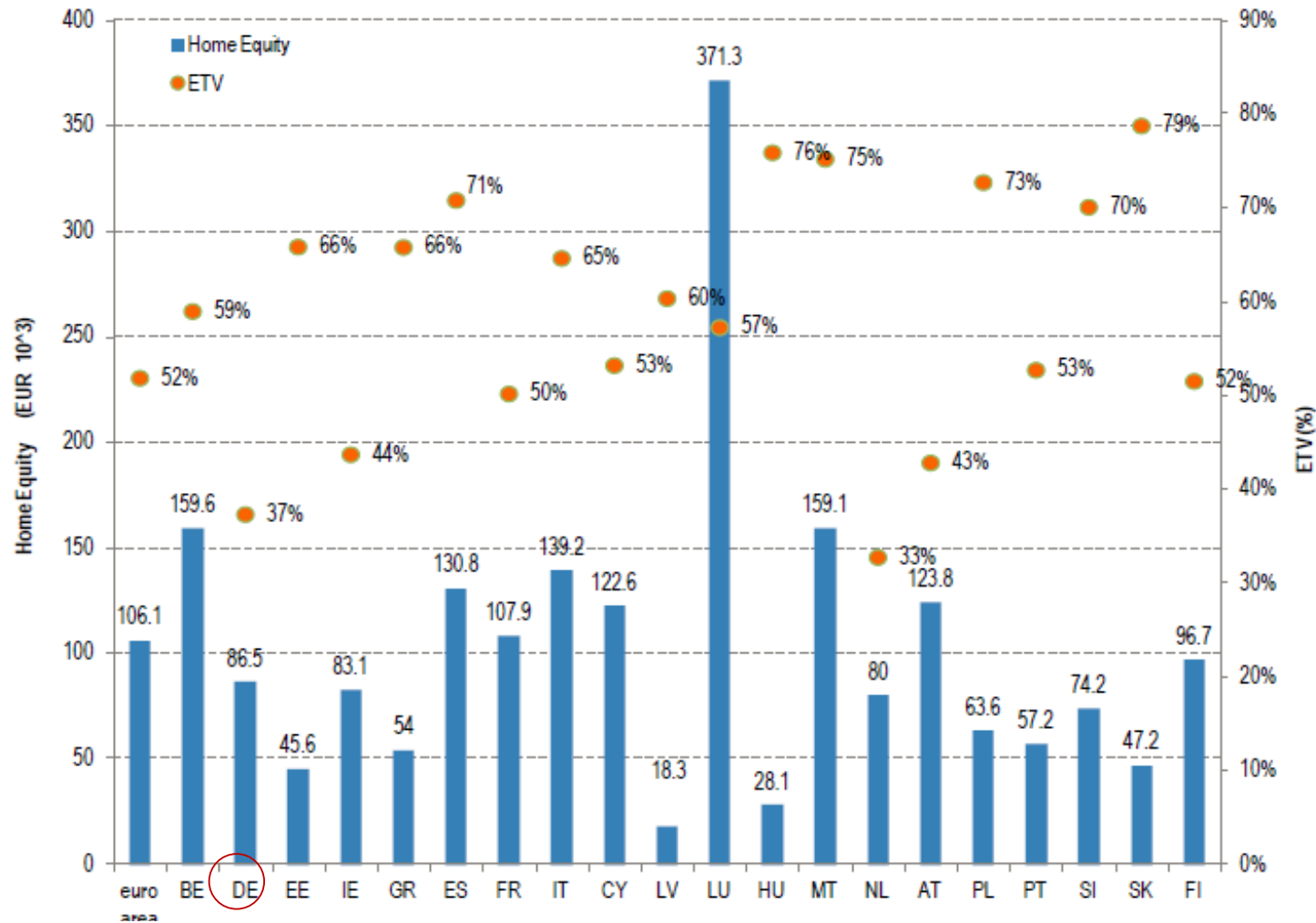


Quelle: eigene Berechnung nach HFCS (2016), 2.Welle, Tabellen E1, E2

Wert Wohneigentum (in 1000 Euro) und Equity-to-Value (in %)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



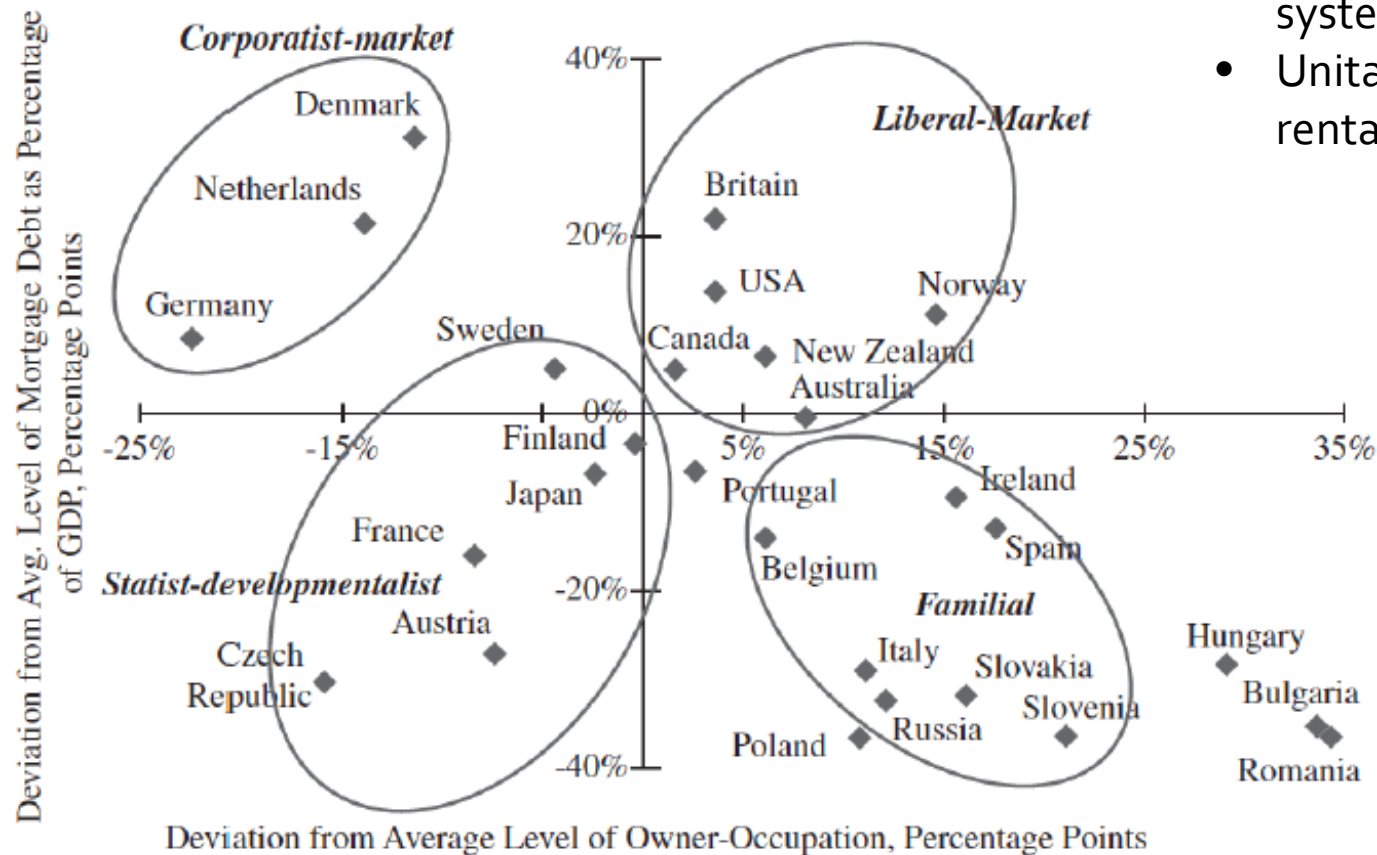
Quelle: Bravo/ Ayuso/ Holzmann (2019): Fig.5, S.13

Immobilienmärkte – Versuch einer Klassifikation



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Figure 2: Varieties of residential capitalism



Ähnlich: CEB 2017, S.5

- Dualist rental system
- Unitary / integrated rental system

Source: Schwartz/Seabrooke (2008, 244).

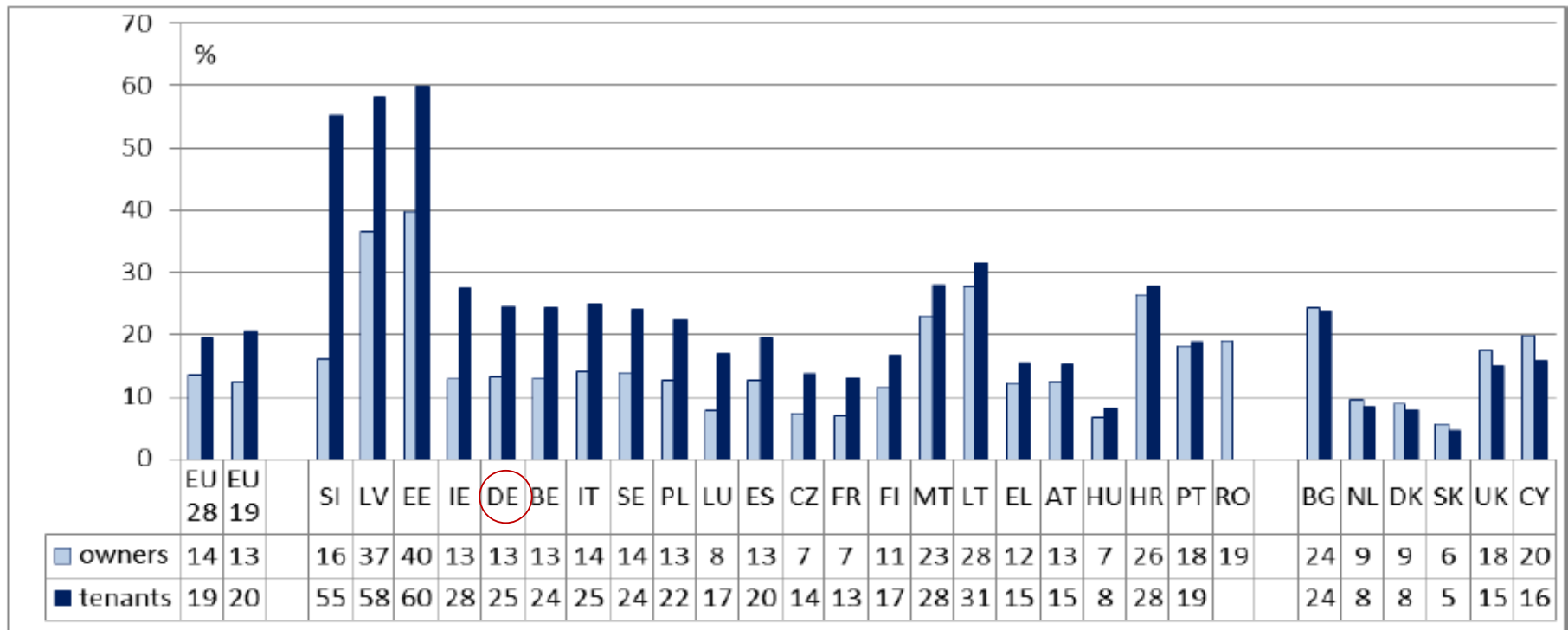
- 1) Einleitung
- 2) Erwerb von Wohneigentum
 - Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen
 - Wohneigentum vs. Miete
 - Finanzierung von Wohneigentum
- 3) **Wohneigentum im Alter**
 - **Wohneigentum und Armutsvermeidung**
 - Einkommenssicherung
 - Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Alter
- 4) Schlussfolgerungen
- 5) Literatur

Wohneigentum vs. Miete und Armutsrisiko im Alter



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Figure 20: At-risk-of-poverty rate by home ownership, 2016, %



Source: Eurostat. Notes: RO – AROP for older tenants is not reliable; ownership of housing by older people is not considered as imputed rent in the calculation of AROP and AROPE.

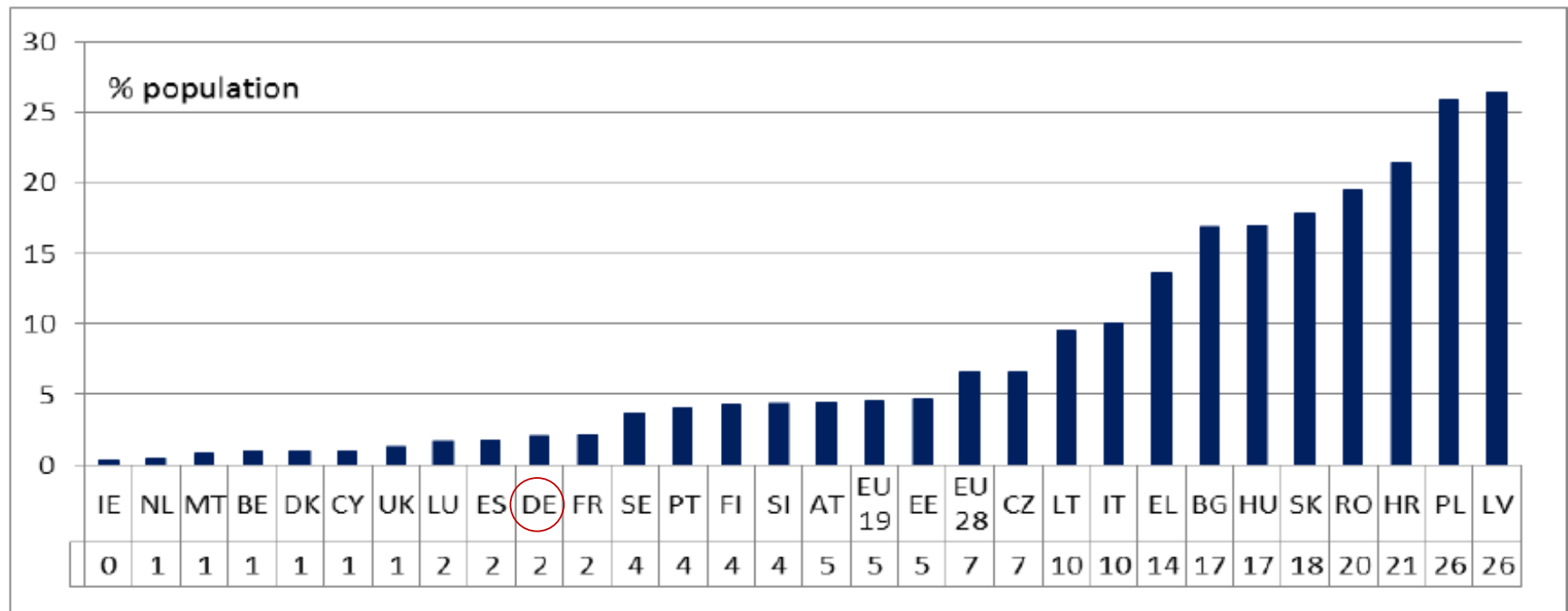
Quelle: EU COM (2018), Pension Adequacy Report 2018, Fig.20, S.42

Überbelegung von Wohnungen im Alter



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Figure 22: Population aged 65 and above living in overcrowded households, 2016, %



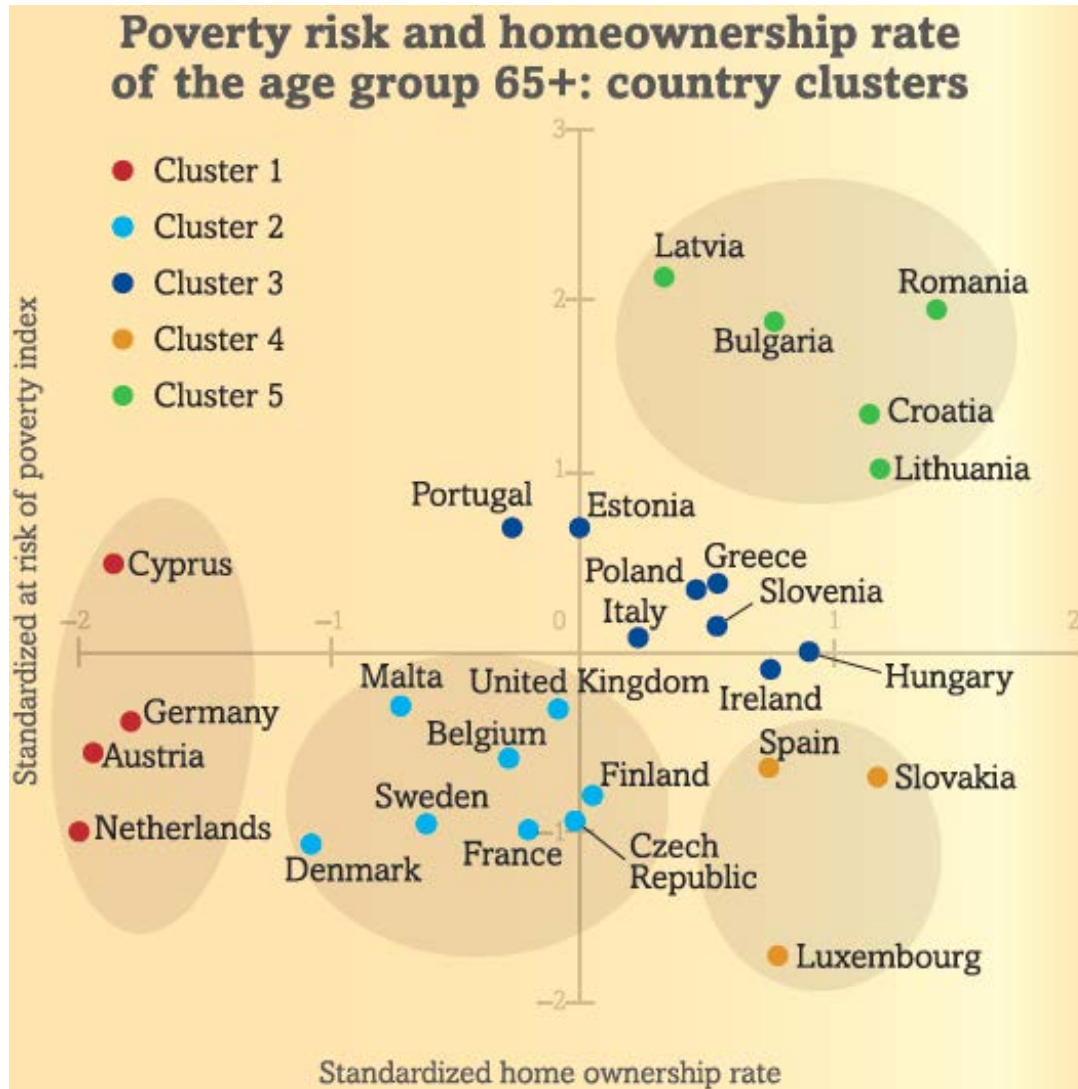
Source: EU-SILC, code `ilc_lwho05a`. Note: average room sizes differ across countries.

Quelle: EU COM (2018), Pension Adequacy Report 2018, Fig.22, S.43

Armutsvermeidung und Wohneigentum (Clusteranalyse)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



Clusteranalyse

Armutsrisiko enthält spez. Wohnungsbezogene Aspekte materieller Deprivation

Fazit: Überdurchschnittliche Wohneigentumsquote führt nicht per se zu geringerem Armutsrisiko

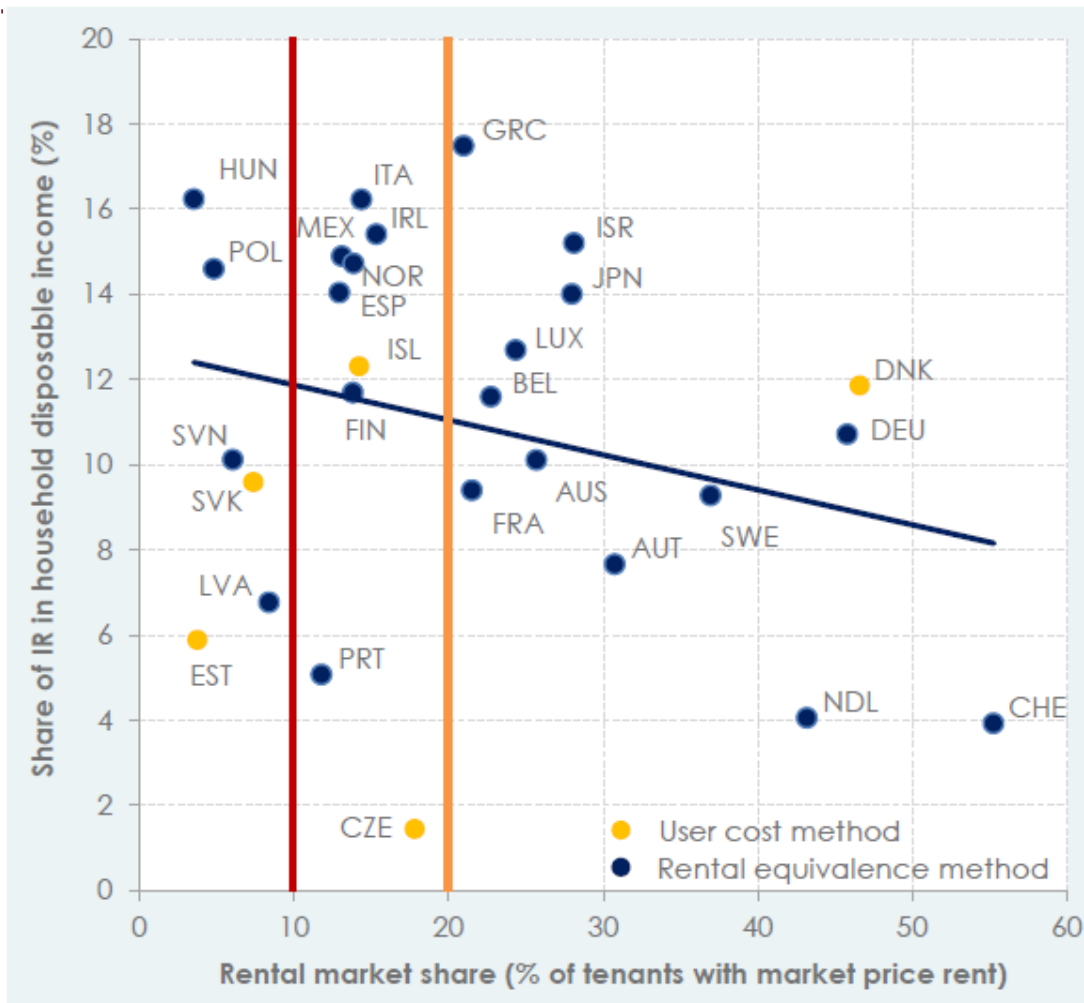
Quelle: Megyeri (2016), Abb.9, S.16 auf Basis von EU-SILC 2014

- 1) Einleitung
- 2) Erwerb von Wohneigentum
 - Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen
 - Wohneigentum vs. Miete
 - Finanzierung von Wohneigentum
- 3) Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Armutsvermeidung
 - **Einkommenssicherung**
 - Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Alter
- 4) Schlussfolgerungen
- 5) Literatur

Lebensstandardsicherung: Anteil kalkulatorischer Miete am verfügbaren Einkommen im Alter



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST



Methoden u.a.

- Acquisition costs
- Rental equivalence
- User cost

Quelle: Sustova (2016), S.7

www.andrassyuni.eu

- 1) Einleitung
- 2) Erwerb von Wohneigentum
 - Anlagestruktur Sach- vs. Finanzvermögen
 - Wohneigentum vs. Miete
 - Finanzierung von Wohneigentum
- 3) Wohneigentum im Alter
 - Wohneigentum und Armutsvermeidung
 - Einkommenssicherung
 - **Liquidierungsmöglichkeiten von Wohneigentum**
- 4) Schlussfolgerungen
- 5) Literatur

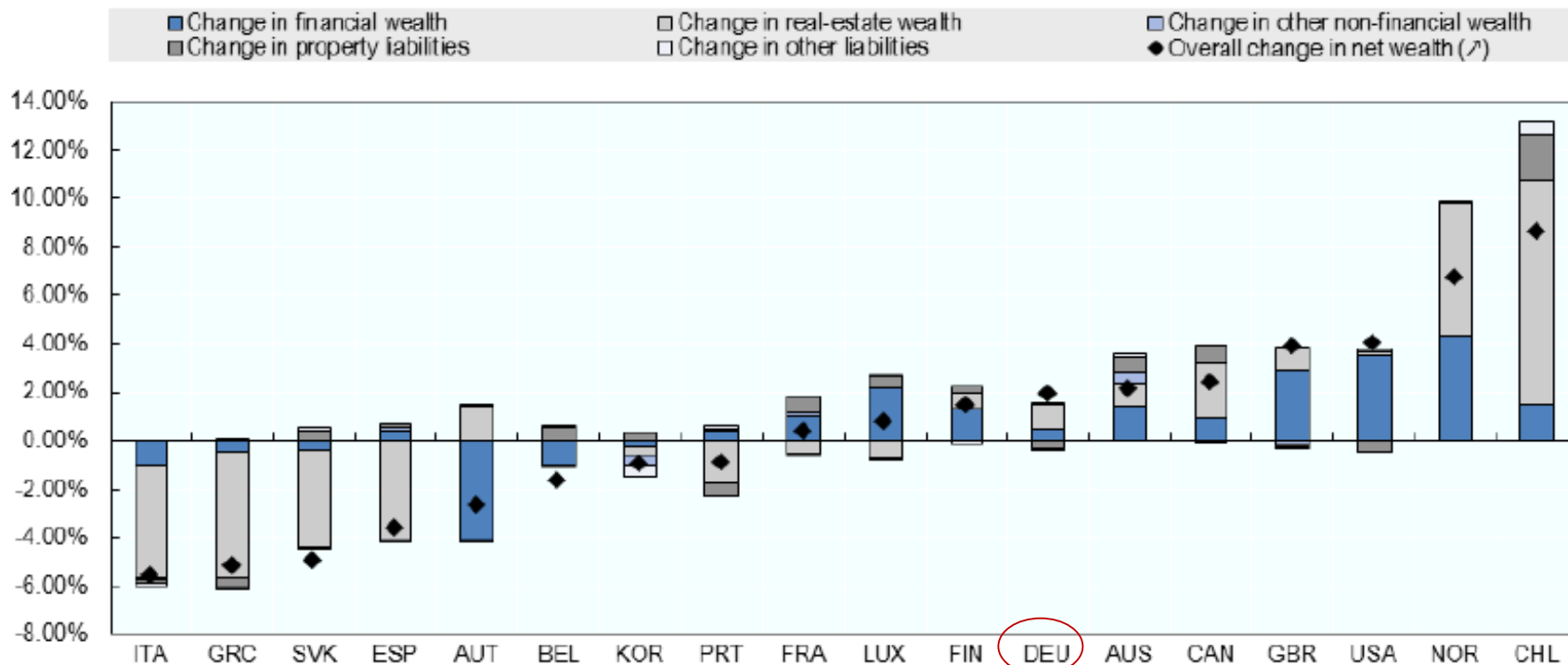
Volatilität: Veränderung im Nettovermögenswert, 2010-2015 (OECD)



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Figure 3.3. Change in mean household net wealth, 2010 and 2015

Real annual percentage change in overall net wealth and contribution by component



Note: Separate data on real-estate mortgages/loans and other liabilities are not available for Norway.

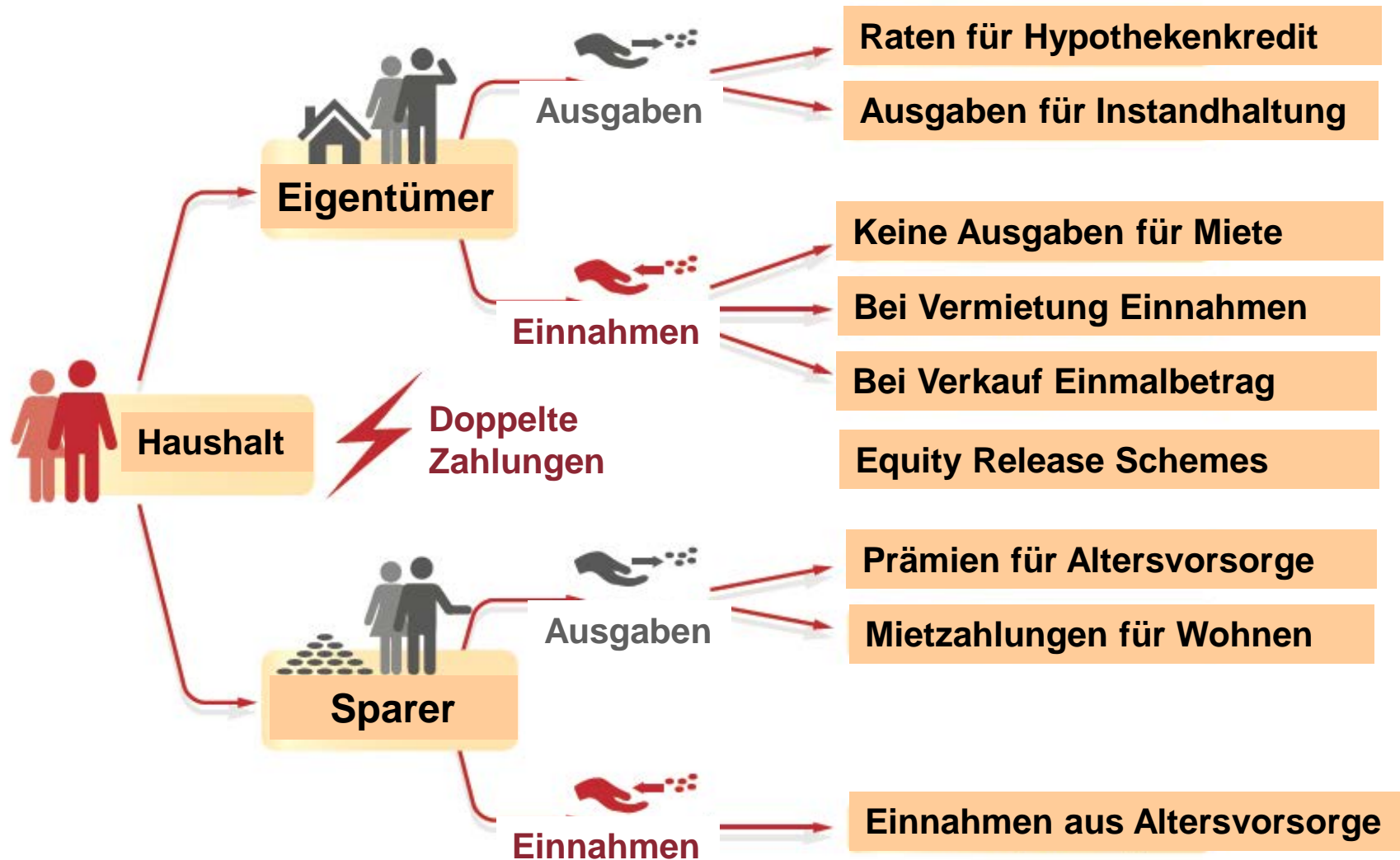
Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Quelle: Balestra/Tonkin (2018), Fig.3.3., S.35

Entscheidungsalternative: Wohneigentum und / oder private Altersvorsorge?



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

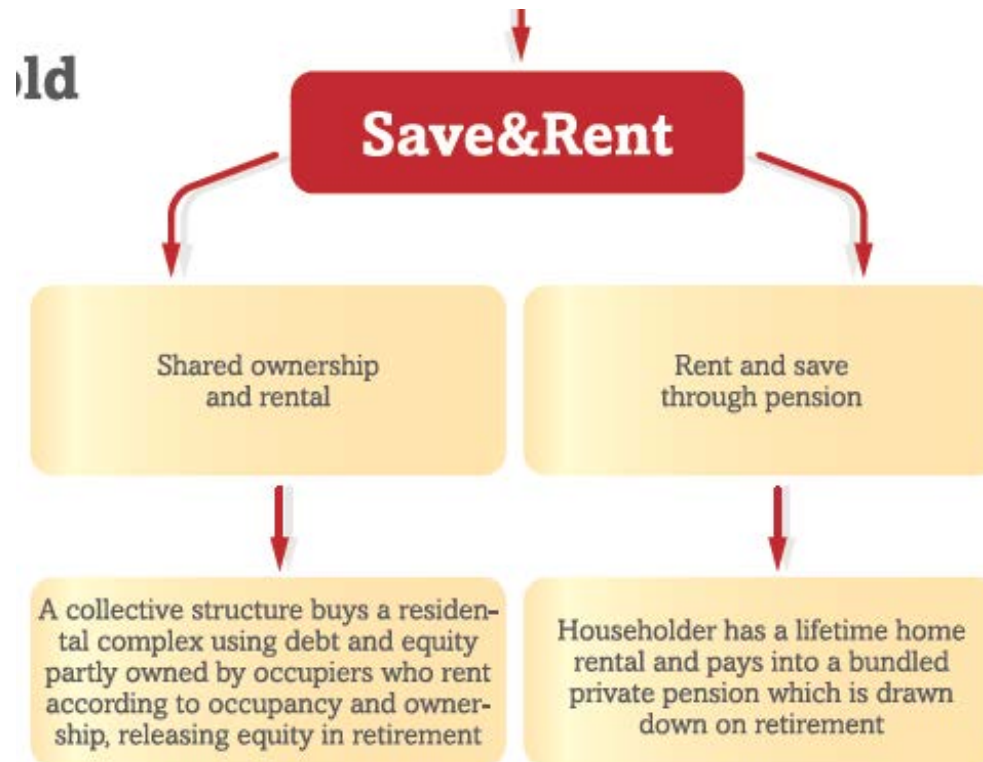


Releasing Home Equity (1)



Quelle: Eigene Darstellung nach Iff et al. (2017)

Releasing Home Equity (2)

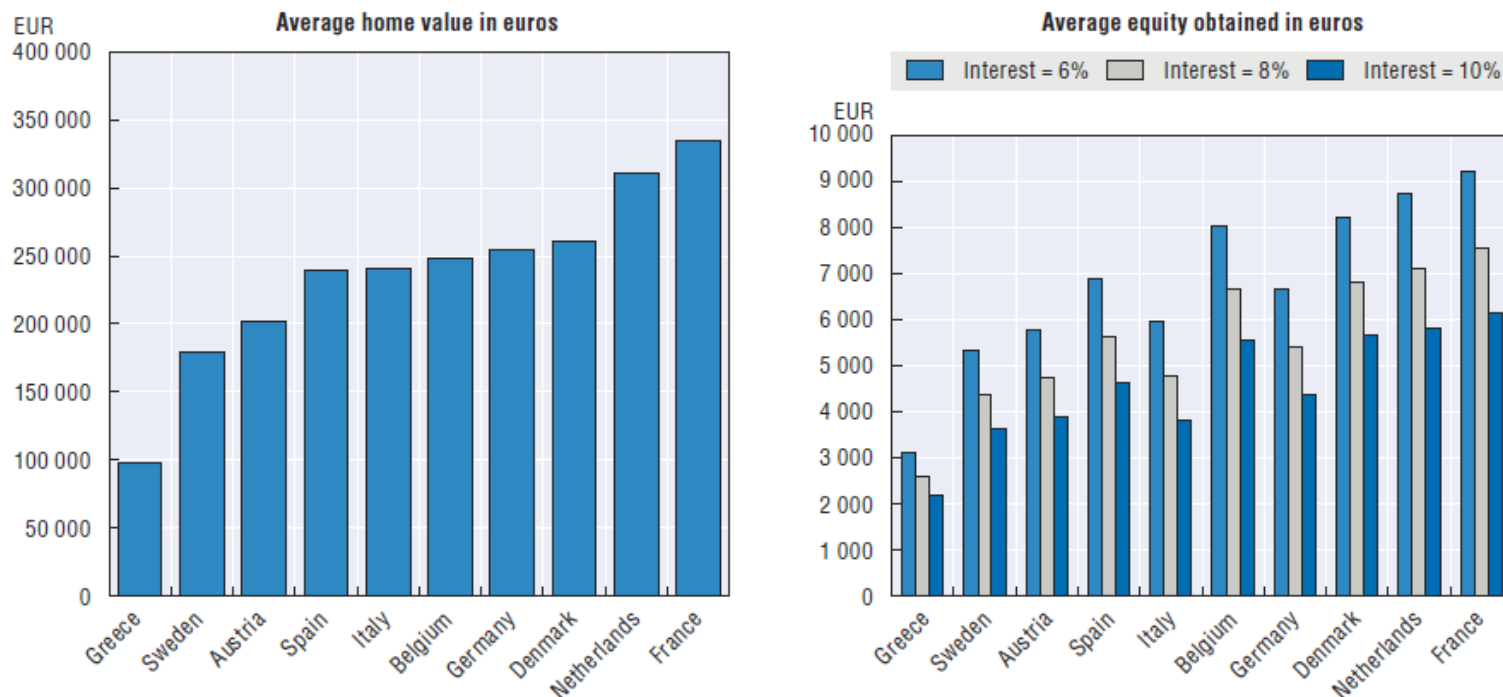


Quelle: Eigene Darstellung nach Iff et al. (2017)

Releasing Home Equity



Figure 2.18. Reverse mortgage against 100% of housing equity taken out as an annuity



Note: The value of a home is derived from answers to the question asked in the SHARE questionnaire: "In your opinion, how much would you receive if you sold your property today?" For the computation of average equity, the authors assumed that all over-65s decide to convert their housing equity fully into an annuity at interest rates of 6%, 8%, or 10%.

Source: Coda Moscarola, F., A.C. D'Addio, M.C. Rossi and D. Sansone (2013), "Making Assets a Tool Against Poverty?", SHARE conference, November, forthcoming.

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932936104>



Releasing Home Equity

Ähnlich positiv: Bravo/ Ayuso/ Holzmann (2019), aber nur für höhere EinkommensbezieherInnen

Skeptisch dagegen:

- French/McKillop/ Sharma (2018)
- EU COM (2018), Pension Adequacy Report 2018, *Box 4: Turning one's house into a flow of cash, S.44f.*,

Agenda



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

-
- 1) Einleitung
 - 2) Erwerb von Wohneigentum
 - 3) Wohneigentum im Alter
 - 4) **Schlussfolgerungen**



Schlussfolgerungen

- Hochkomplexer Zusammenhang von Wohneigentum und Alterssicherung, mit viel Potenzial => noch viel Forschungs- und Entwicklungsbedarf
- Zum Beispiel:
 - Einbezug kalkulatorische Miete, sonstige Sozialleistungen
 - Wechselbeziehung zu Pflegesicherung
 - Abstimmung zwischen privater Vorsorge und Wohneigentum
 - Entwicklung transaktions- und risikoärmerer Equity Release Produkte
 - Veränderung durch Vererbung, Ungleichheit
 - Rolle von alternativen Wohneigentumsformen, die mehr Flexibilität und Mobilität erlauben
 -



ANDRÁSSY
UNIVERSITÄT
BUDAPEST

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Martina Eckardt

Email: martina.eckardt@andrassyuni.hu

www.andrassyuni.eu



Literatur (1)

- Balestra / Tonkin (2018), Inequalities in Household Wealth across OECD Countries: Evidence from the OECD Wealth Distribution Database , WORKING PAPER No.88, 20 June 2018, SDD/DOC(2018)1, [https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=SDD/DOC\(2018\)1&docLanguage=En](https://www.oecd.org/officialdocuments/publicdisplaydocumentpdf/?cote=SDD/DOC(2018)1&docLanguage=En)
- Bravo/ Ayuso/ Holzmann (2019): Making Use of Home Equity: The Potential of Housing Wealth to Enhance Retirement Security, IZA DP No.12656
- CEB (2017): Housing Inequality in Europe. Tackling Inequalities in Europe: the Role of Social Investment, https://coebank.org/media/documents/Part_3-Inequality-Housing.pdf
- Eckardt/ Dötsch/ Okruch (Hrsg.) (2018): Old-Age Provision and Homeownership – Fiscal Incentives and other Public Policy Measures, Cham/ Schweiz
- EPC/ SPC (2019): Joint Paper on Pensions 2019, Brussels, 22/01/2020 ecfm, .cef.cpe(2020)469700 <https://europa.eu/epc/system/files/2020-01/Joint-Paper-on-Pensions-2019.pdf>
- EU Com (2018): The Pension Adequacy Report, Current and Future Income Adequacy in Old Age in the EU, Vol.1, <https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=de&pubId=8084&furtherPubs=yes>
- EU Com/ SPC (2015): The 2015 Pension Adequacy Report: Current and Future Income Adequacy in Old Age in the EU, Volume I, Joint Report Prepared by the Social Protection Committee (SCP) and the European Commission (DG EMPL), Luxembourg: Publications Office of the European Union.



Literatur (2)

- French/ McKillop/ Sharma (2018): Housing Equity Withdrawal in Later Life: Is a Home more than Asset-based Welfare? , PGDA Working Paper No. 154, February 2018, https://cdn1.sph.harvard.edu/wp-content/uploads/sites/1288/2018/04/154_Housing-Equity-Withdrawal-in-Later-Life.pdf
- HFCS = Household Finance and Consumption Survey (2016), https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/hfcs/html/index.en.html
- Iff u.a. (2017): "Integrating Residential Property with Private Pensions in the EU", Final Report, <https://www.equity-release.eu/wp-content/uploads/2018/01/Final-report-2018-01-29.pdf>
- Megyeri (2016): Altersarmut und Wohneigentum in der EU - Eine Analyse mit EU-SILC 2014 Daten , Andrassy Working Paper Series, No. 35, Budapest, <https://www.andrassyuni.eu/pubfile/de-232-35-awp-megyeri.pdf>
- OECD (2013), Pension at a Glance 2013, Chapter 2, https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/pension_glance-2013-5-en.pdf?expires=1580737734&id=id&accname=guest&checksum=53668836FC60101F80512C8F0224D3AB
- Schwartz/ Seabrooke (2008): Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing, in: Comparative European Politics 6, 237-261.
- Sustova (2016), The Measurement of Imputed Rents and Social Transfers in Kind in the OECD: Results from a Questionnaire, <https://www.oecd.org/els/soc/Session4-1-STiKs-questionnaire.pdf>