

Die Erleichterung des Erwerbs
von Wohneigentum durch
flexible Finanzierung und Absicherung

T 1992

T 1992

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

JOHANN WOLFGANG GOETHE-UNIVERSITÄT

LEHRSTUHL FÜR KREDITWIRTSCHAFT UND FINANZIERUNG

PROF. DR. BERND RUDOLPH

DIE ERLEICHTERUNG
DES ERWERBS VON WOHNEIGENTUM
DURCH FLEXIBLE
FINANZIERUNG UND ABSICHERUNG
VON
BERND RUDOLPH



MERTONSTRASSE 17-25 · 6000 FRANKFURT AM MAIN

Teil A. Vorschläge für innovative Hypothekendarlehen
mit belastungsfreundlichen Tilgungsformen

1. Belastungsrisiken der Wohnungsbaufinanzierung bei schwankenden Marktzinsen	2
1.1. Der Übergang von der Tilgungshypothek mit festem Zins zur Abschnittsfinanzierung	2
1.2. Die Annuität im zinsgebundenen Hypothekarkredit	7
1.2.1. Finanzmathematische Darstellung der Tilgungs- hypothek mit gleichbleibender Jahresleistung	7
1.2.2. Der Zusammenhang zwischen Laufzeit und Annuität	13
1.2.3. Zur Abhängigkeit der Kreditnehmerbelastung vom Zinsniveau am Kapitalmarkt	15
1.3. Belastungsrisiken und Belastungsbegrenzungen im Rahmen der Abschnittsfinanzierung	19
1.3.1. Die Konditionenanpassung über den Zins oder ein neues Disagio	20
1.3.2. Überbrückungskredite als Anpassungshilfen für den Kreditnehmer	24
- Tilgungsaussetzung	26
- Tilgungsstreckungsdarlehen	28
- Tilgungszuschußdarlehen	31
- Dynamische Tilgung	32
1.3.3. Überbrückungskredite als wirksame Instrumente zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken?	36
2. Konstruktionsmerkmale und Besonderheiten des Finan- zierungsmodells einer flexiblen Tilgungshypothek	39
2.1. Zielsetzung und Gang der Untersuchung	39
2.2. Nominalzinssatz und Inflation	42
2.2.1. Das Realzinstheorem von Fisher	43

2.2.2. Empirische Realzinsberechnungen	45
2.2.3. Die reale Kreditnehmerbelastung bei alternativen Inflationsraten	48
2.3. Ableitung des Modells einer konstanten Realannuität	50
2.3.1. Finanzmathematische Grundlagen des Modells	51
2.3.2. Beispielrechnung und Belastungsvergleiche	55
2.4. Das Modell einer "annähernd" konstanten Realannuität	62
2.5. Konsequente Abschnittsfinanzierung bei unsicherer Realzinsentwicklung	69
- Konditionierung des ersten Abschnitts	70
- Konditionierung des zweiten Abschnitts	73
- Konditionierung der folgenden Abschnitte	76
3. Anwendungsprobleme des Modells der konsequenten Abschnittsfinanzierung	78
3.1. Vorzüge des Modells der konsequenten Abschnittsfinanzierung	78
3.2. Kritische Stellungnahmen zur Anwendbarkeit des Modells	79
3.3. Zur Berücksichtigung säkularer Inflationsraten	82
3.4. Die Beachtung von Beleihungswertgrenzen	90
3.4.1. Beleihungsgrenzen im Realkredit	92
3.4.2. Die Beleihungswertermittlung	94

Teil B. Absicherungs- und Versicherungssysteme zur
Erleichterung der Wohnungsbaufinanzierung

1. Ziele und Ausprägungen institutsübergreifender Absicherungssysteme	98
2. Die Erweiterung der in die Restschuldversicherung einbezogenen Risikoursachen	101
2.1. Entwicklung der Restschuldversicherung als Kreditlebensversicherung	101
2.2. Die Restschuldversicherung zur Absicherung Wohnungsbaukrediten	104
2.3. Der Vorschlag zur Erweiterung der versicherbaren Risikoursachen	106
3. Der Vorschlag einer Annuitätensicherung	109
4. Das Modell einer Hypothekenversicherung	112
4.1. Ältere Konzepte der Hypothekenversicherung	112
4.2. Die Kommissionsvorschläge	117
4.3. Elemente einer neuen Hypothekenversicherung	120
4.3.1. Die Hypothekenversicherung als Kreditversicherung	120
4.3.2. Ergänzende Erläuterungen zum Konzept der Hypothekenversicherung	123

Teil C. Finanzinnovationen und Hypothekenversicherungen
am amerikanischen Markt für Wohnungsbaukredite

1. Wohnungsbau und Wohnungsbaufinanzierung in den USA	126
2. Hypothekendarlehen als Primärform der Wohnungsfinanzierung	132
2.1. Standardformen und Innovationen am amerikanischen Markt für Wohnungsbaukredite	132
2.2. Hypothekendarlehen mit Zinsanpassungen	136
2.2.1. Die innovativen Instrumente	137
2.2.2. Die Instrumentvariablen der Adjustable-Rate Mortgages	142
2.3. Hypothekendarlehen mit Tilgungsanpassungen an die Belastbarkeit der Darlehensnehmer	147
2.3.1. Graduated-Payment Mortgages	148
2.3.2. Reverse-Annuity Mortgages	152
2.3.3. Shared-Appreciation Mortgages	153
2.3.4. Growing Equity Mortgages	155
2.3.5. Pledged-Account Mortgages	156
2.4. Hypothekendarlehen mit Tilgungsanpassungen an inflationäre Entwicklungen	157
3. Das amerikanische System der Hypothekenversicherung	160
3.1. Überblick über die Hypothekenversicherung der Federal Housing Administration	161

3.2. Organisation der Hypothekenversicherung	164
3.2.1. Vorbedingungen für den Kreditnehmer und das Projekt	164
3.2.2. Das Antragsverfahren	168
3.2.3. Die notleidende Hypothek	170
3.3. Details zweier typischer FHA-Programme	173
3.3.1. Das 203 (b) - Programm	173
3.3.2. Das 245 (a) - Programm	176
3.4. Die Garantien der Veterans Administration	179
3.5. Die private Hypothekenversicherung	180