Diplomarbeit

Florian Müller

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge

Diplom.de

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2009 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783836630009

http://www.diplom.de/e-book/226810/vorteilhafte-erwerbsstrategien-fuer-die-eigengenutzte-wohnimmobilie-als

Florian Müller

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge

Diplom.de

Diplomarbeit

Florian Müller

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge

Diplom.de

Florian Müller
Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge

ISBN: 978-3-8366-3000-9
Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2009
Zugl. Universität Augsburg, Augsburg, Deutschland, Diplomarbeit, 2009

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH
http://www.diplomica.de, Hamburg 2009

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis ..... **v**

Abbildungsverzeichnis ..... **vi**

Tabellenverzeichnis ..... **vii**

1 Einleitung **1**

1.1 Motivation 1

1.2 Zielsetzung 1

1.3 Aufbau der Arbeit 2

2 Altersvorsorge in Deutschland **3**

2.1 Demographischer Wandel in Deutschland 3

2.2 Auswirkungen auf die gesetzliche Altersrente 5

2.3 Vom Drei-Säulen-Modell zum Drei-Schichten-Modell der Altersvorsorge 7

2.4 Einordnung der Immobilie in das 3-Schichten-Modell 15

3 Die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge **17**

3.1 Ökonomische Faktoren beim Erwerb eigengenutzter Immobilien 17

3.2 Immobilienmiete bei gleichzeitiger Alternativanlage 21

3.3 Die Eigenheimrente zur Förderung eigengenutzter Immobilien 25

3.4 Beeinflussbarkeit durch emotionale Aspekte 29

4 Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Immobilienkauf und Immobilienmiete **31**

4.1 Modellannahmen für die ökonomischen Einflussfaktoren 31

4.2 Formelherleitungen 33

4.3 Vorteilhaftigkeitsanalysen 36

4.4 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen 59

5 Zusammenfassung und Ausblick **62**

Literatur **64**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis ..... **v**

Abbildungsverzeichnis ..... **vi**

Tabellenverzeichnis ..... **vii**

1 Einleitung **1**

1.1 Motivation 1

1.2 Zielsetzung 1

1.3 Aufbau der Arbeit 2

2 Altersvorsorge in Deutschland **3**

2.1 Demographischer Wandel in Deutschland 3

2.2 Auswirkungen auf die gesetzliche Altersrente 5

2.3 Vom Drei-Säulen-Modell zum Drei-Schichten-Modell der Altersvorsorge 7

2.3.1 Basisversorgung 8

2.3.2 Zusatzversorgung 9

2.3.3 Private Altersvorsorge 13

2.4 Einordnung der Immobilie in das 3-Schichten-Modell 15

3 Die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge **17**

3.1 Ökonomische Faktoren beim Erwerb eigengenutzter Immobilien 17

3.1.1 Immobilienpreisentwicklung 17

3.1.2 Erwerbsnebenkosten 18

3.1.3 Instandhaltungskosten 19

3.1.4 Darlehensarten 19

3.2 Immobilienmiete bei gleichzeitiger Alternativanlage 21

3.2.1 Mietzins 21

3.2.2 Mietpreisentwicklung 22

3.2.3 Abgeltungssteuer 23

3.3 Die Eigenheimrente zur Förderung eigengenutzter Immobilien 25

3.3.1 Bausparen 25

3.3.2 Eigenheimrente 26

3.3.3 Aktueller Marktüberblick 28

3.4 Beeinflussbarkeit durch emotionale Aspekte 29

4 Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Immobilienkauf und Immobilienmiete 31

4.1 Modellannahmen für die ökonomischen Einflussfaktoren 31

4.2 Formelherleitungen 33

4.2.1 Immobilienkauf 33

4.2.2 Immobilienmiete 34

4.2.3 Eigenheimrente 35

4.3 Vorteilhaftigkeitsanalysen 36

4.3.1 Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Immobilienmiete und Immobilienkauf .. 36

4.3.1.1 Betrachtung der Investitionssumme 37

4.3.1.2 Betrachtung des Anlagezinssatzes 39

4.3.1.3 Betrachtung des Mietzinssatzes 40

4.3.1.4 Betrachtung des Eigenkapitalanteils 42

4.3.1.5 Betrachtung des Fremdkapitalzinssatzes 43

4.3.1.6 Betrachtung der Miet- und Immobilienpreisentwicklung 45

4.3.1.7 Betrachtung des Zeitpunkts der Investitionsentscheidung 47

4.3.1.8 Abhängigkeit der Vorteilhaftigkeit vom Standort 48

4.3.2 Einfluss der Eigenheimrente auf den Vorteilhaftigkeitsvergleich 53

4.3.2.1 Einfluss der Eigenheimrente auf den Immobilienerwerb 53

4.3.2.2 Betrachtung der Investitionssumme mit drei Anlagealternativen 54

4.3.2.3 Betrachtung des Anlagezinssatzes mit drei Anlagealternativen 55

4.3.2.4 Betrachtung des Mietzinssatzes mit drei Anlagealternativen 57

4.4 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen 59

5 Zusammenfassung und Ausblick 62

Literatur 64