

Florian Müller

## **Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge**

## **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 Verlanges. 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

**Florian Müller**

# **Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge**



Florian Müller

## **Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Wohnimmobilie als Altersvorsorge**

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
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Motivation.....	1
1.2 Zielsetzung.....	1
1.3 Aufbau der Arbeit .....	2
<b>2 Altersvorsorge in Deutschland .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3 Die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge .....</b>	<b>17</b>
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
<b>4 Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Immobilienkauf und Immobilienmiete....</b>	<b>31</b>
4.1 Modellannahmen für die ökonomischen Einflussfaktoren .....	31
4.2 Formelherleitungen.....	33
4.3 Vorteilhaftigkeitsanalysen .....	36
4.4 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen.....	59
<b>5 Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>62</b>
<b>Literatur .....</b>	<b>64</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>v</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>vi</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>vii</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Motivation.....	1
1.2 Zielsetzung.....	1
1.3 Aufbau der Arbeit .....	2
<b>2 Altersvorsorge in Deutschland</b> .....	<b>3</b>
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
<b>3 Die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge</b> .....	<b>17</b>
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 Alternativenanlage.....	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
<b>4</b>	<b>Vorteilhaftigkeitsvergleich zwischen Immobilienkauf und Immobilienmiete ....</b>	<b>31</b>
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
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>62</b>
	<b>Literatur .....</b>	<b>64</b>