

Florian Müller

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge

Diplomarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



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.

Impressum:

Copyright © 2009 GRIN Verlag, Open Publishing GmbH
ISBN: 9783640340712

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/127732>

Florian Müller

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

Vorteilhafte Erwerbsstrategien für die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge

DIPLOMARBEIT

der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der
UNIVERSITÄT AUGSBURG
zur Erlangung des akademischen Grades
“Diplom-Kaufmann“



Universität Augsburg
Lehrstuhl für BWL, Wirtschaftsinformatik,
Informations- & Finanzmanagement



Vorgelegt von:

Florian Müller

Abgabetermin der Arbeit:

10.03.2009

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 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
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