

Die Wohnimmobilie als Teil der Altersvorsorge

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades „Bachelor of Science (B.Sc.)“ im Studiengang Wirtschaftswissenschaft der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Leibniz Universität Hannover

vorgelegt von

Name: Hinz Vorname: Fabian
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Prüfer: Jun.-Prof. Dr. Hans-Jörg von Mettenheim

Ort, den Hannover, den 11.08.2014

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	II
1 Einleitung.....	1
2 Die drei Säulen der Altersvorsorge in Deutschland.....	2
3 Demografische Entwicklung	4
4 Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt	6
4.1 Nachfrage	6
4.1.1 Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt	6
4.1.2 Regionale Aspekte	7
4.1.3 Zinsentwicklung und Finanzierungsbedingungen.....	8
4.1.4 Staatliche Förderung	9
4.2 Angebot	10
4.3 Preisentwicklung.....	12
5 Immobilienbesitzer im Alter	13
5.1 Eigentum vs. Miete	13
5.2 Arten des Immobilienbesitzes.....	15
5.2.1 Selbstnutzung.....	15
5.2.2 Fremdvermietung	16
6 Ausblick	17
7 Fazit.....	18
8 Literaturverzeichnis	21

1 Einleitung

„Die Rente ist sicher“. (Deutscher Bundestag 2012) Mit diesem Satz schaffte im Jahr 1986 der ehemalige Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung Dr. Norbert Blüm eines der bekanntesten Zitate in Bezug auf die deutsche Altersvorsorge. Er vermittelte mit dieser Aussage den Eindruck, dass die gesetzliche Rente für Personen im Rentenalter als ausreichende Einkommensquelle dient. Im Zuge der demografischen Entwicklung stellt sich schon länger die Frage, ob zukünftige Generationen die Rentenzahlungen für den steigenden Anteil an alten Menschen mithilfe des umlagebasierten Rentensystems finanzieren können. (vgl. ZEW 2010, S. 48) Seit einigen Jahren wird daher die staatliche Altersvorsorge für zukünftige Generationen nicht mehr als ausreichend gesehen und schürt die Angst vor Altersarmut. Folglich ist es notwendig, dass jede Person mit einer zusätzlichen privaten Altersvorsorge die drohenden Rentenkürzungen kompensiert. In diesem Zusammenhang gelangte in den letzten Jahren vermehrt die Wohnimmobilie als private Altersvorsorge in den Fokus. (vgl. Lindmayer 2013, S. 257) Besonders durch die Finanz- und Staatskrisen der letzten Jahre und den damit gesunkenen Zinsen für Wohnungsbaukredite ist die Investition in eine eigene Wohnimmobilie vermehrt in Anspruch genommen worden. (vgl. Renert 2012, S. 16)

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit soll untersucht werden, in welcher Form die Wohnimmobilie als Teil der Altersvorsorge sinnvoll nutzbar ist. Ziel ist es die zukünftige Notwendigkeit der zusätzlichen privaten Altersvorsorge darzustellen und deren Einfluss auf den Immobilienmarkt zu analysieren. Dazu erfolgt zunächst eine allgemeine Beschreibung des Aufbaus des deutschen Altersvorsorgesystems. Anschließend wird der Aspekt des demografischen Wandels in Bezug auf die Altersvorsorge betrachtet. Den inhaltlichen Schwerpunkt dieser Arbeit bilden die Kapitel 4 und 5. In Kapitel 4 werden die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt analysiert während in Kapitel 5 der Immobilienbesitz im Alter im Fokus steht. In diesem Zusammenhang werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten einer Wohnimmobilie dargestellt. Abschließend erfolgt ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes und dessen Beeinflussung durch verschiedene Faktoren.

terschiedlichen Nachfrageentwicklung die Differenz zwischen Immobilienpreisen in verschiedenen Regionen steigt. Einen weiteren Einfluss auf die Nachfrage nach der eigenen Immobilie könnte die geforderte Flexibilität des Arbeitsmarktes haben. Viele der heutigen Arbeitgeber erwarten von ihren Arbeitnehmern immer mehr Flexibilität in dem global vernetzten und wachsenden Wirtschaftsraum. Dies könnte in Zukunft dazu führen, dass eine höhere Planungsunsicherheit bei der Wahl eines langfristigen Wohnorts entsteht. Da die Wohnimmobilie nur bei einer langfristigen Eigennutzung eine ertragreiche Möglichkeit der privaten Altersvorsorge ist, kann die Entscheidungshäufigkeit zum Kauf einer eigenen Wohnung sinken. (vgl. Just 2014, S. 228)

Die Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland war in den letzten Jahren im Vergleich zu anderen Sachwerten wie z.B. Gold sehr stabil. Im Zusammenspiel mit den niedrigen Zinsen für Immobilienkredite und der aktuellen Inflationsrate waren die Rahmenbedingungen für einen Immobilienkauf bei der reinen Betrachtung des Finanzmarktes selten so gut wie heute. (vgl. Rennert 2012, S. 16) Hinzukommt, dass die Alternativen für private Altersvorsorge aufgrund niedriger Zinsen unattraktiv bleiben und die zusätzliche Riester-Förderung des Staates Anreize zum Kauf der Wohnimmobilie setzt. So ist auch aufgrund attraktiver Finanzierungsbedingungen ein Nachfrageanstieg nach Immobilien in Zukunft anzunehmen. Immobilienpreisblasen wie in den USA sind deswegen jedoch nicht zu erwarten, da die Kreditvergabe im Gegensatz zu den USA nach dem sogenannten Vorsichtsprinzip durchgeführt wird. Das heißt, dass Kredite i.d.R. eine lange Zinsbindung und geringe Fremdkapitalquoten aufweisen. (vgl. Voigtländer 2014, S. 44)

7 Fazit

Die aufgrund des demografischen Wandels sinkenden Rentenbezüge werden in Zukunft dazu führen, dass die gesetzliche Rentenversicherung als alleinige Einkommensquelle für den Einzelnen nicht ausreichen wird. Folglich ist es notwendig mithilfe alternativer Anlageformen für den Ruhestand vorzusorgen. Durch die langfristig stabile Wertentwicklung der Immobilien in Deutschland ist die Wohnimmobilie in den letzten Jahren verstärkt zu einem wichtigen Teil der privaten Altersvorsorge geworden. So wird das Eigenheim nicht mehr nur als Wohnanlage und Konsumgut betrachtet sondern auch als Investitionsobjekt. Die niedrigen Zinsen für Wohnungsbaukredite haben die Nachfrage nach fremdfinanzierten Immobilien steigen lassen. Es

ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch in naher Zukunft fortsetzen wird, da die Bedingungen für einen Immobilienkauf noch nie so gut waren. (vgl. Rennert 2012, S. 16) Neben niedrigen Zinsen und dem demografischen Wandel haben Steuervorteile und staatliche Anreize, in Form der Riester-Förderung, die Immobiliennachfrage steigen lassen.

Im Vergleich zwischen selbstgenutzter Wohnimmobilie und dem Wohnen auf Mietbasis ergibt sich dem Wohneigentümer ein finanzieller Vorteil. Die finanzielle Belastung ist zu Zeiten der Fremdfinanzierung zum Teil höher als die zu zahlende Miete. Diese Differenz muss aufgrund von niedrigen Zinsen jedoch nicht sehr hoch sein. Nach Entschuldung und Abbezahlung der Immobilie entsteht jedoch ein großer Vorteil dem Mieter gegenüber. Während der Mieter im Alter mit steigenden Mieten rechnen muss, hat der Wohneigentümer lediglich Kosten für Instandhaltung. Besonders im Alter, wenn die Einkünfte in der Regel geringer sind als im Erwerbsleben, kann das mietfreie Wohnen als Zusatzrente gesehen werden. Des Weiteren haben Immobilienbesitzer im Alter ein höheres Vermögen als Personen die zur gesamten Lebenszeit zur Miete gelebt haben. Immobilienbesitzer mit fremdvermietetem Wohneigentum generieren sogar direkte Zusatzeinnahmen in Form von Mieterträgen. Auch wenn das fremdvermietete Wohneigentum in den letzten Jahren aufgrund von immer mieterfreundlicheren Gesetzen an Anreizen verloren hat, bleibt es trotzdem eine interessante Alternative der privaten Altersvorsorge.

Wird eine Immobilie erworben, bleibt der wichtigste Faktor die Region in der diese steht oder stehen soll. Dies ist sowohl bei Selbstnutzung als auch bei Fremdvermietung entscheidend. Eine zunehmende Binnenwanderung innerhalb Deutschlands hat dazu geführt, dass es große Attraktivitätsunterschiede zwischen Regionen gibt. Besonders große Differenzen ergaben sich zwischen West- und Ostdeutschland. Während in Ostdeutschland die Nachfrage und die Preise für Immobilien sanken, stiegen diese in Westdeutschland und vor allem in der Umgebung von Großstädten. Bei der Fremdvermietung der eigenen Wohnimmobilie in attraktiven Gegenden kann mit sicheren Mieteinnahmen als zusätzliche Einnahmequelle kalkuliert werden. In diesem Fall stellt die vermietete Immobilie mit der zusätzlichen Einnahme und steigendem Wert eine zusätzliche Altersvorsorge dar.

Unter Berücksichtigung aller Fakten, die die Entscheidung zur Nutzung einer Wohnimmobilie als private Altersvorsorge beeinflussen, lässt sich festhalten, dass die günstige Situation auf den Finanzmärkten und mangelnde alternative Investitionsmöglichkeiten die Wohnimmobilie auch in Zukunft als attraktive Anlageform bestehen lassen.