

BACHELORARBEIT

Herr

Marius Christoph

Potenzial des Immobilienmarktes für die Altersvorsorge

Frankfurt, 2017

BACHELORARBEIT

Potenzial des Immobilienmarktes für die Altersvorsorge

Autor:

Herr Marius Christoph

Studiengang:

Business Management

Seminargruppe:

BM15sM1-B

Erstprüfer:

Prof. Dr. Eckehart Krah

Zweitprüfer:

RA Michael Schild

BACHELOR THESIS

Topic of thesis

author:

Mr. Marius Christoph

course of studies:

Business Managment

seminar group

BM15sM1-B

first examiner:

Prof. Dr. Eckehart Krah

second examiner:

RA Michael Schild

Bibliografische Angaben

CHRISTOPH, Marius

Potenzial des Immobilienmarktes für die Altersvorsorge

Potential of the property market for retirement

56 Seiten, Hochschule Mittweida, University of Applied Sciences, Fakultät Business Management, Bachelorarbeit, 2017

Abstract

In der vorliegenden Bachelorabreit wird das Potenzial des Immobilienmarkts in Bezug auf die Altersvorsorge diskutiert. Dabei wird zum einen auf den Immobilienmarkt in Deutschland eingegangen und zum andern wird sich auf die Stadt Frankfurt am Main konzentriert. Mit Hilfe einer Darstellung der steigenden Immobilienpreise ist es möglich eine umfrangreiche Marktprognose vorzunehmen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Then	na	Seite	
1.	Einleitung		1
2.	Immobilienmarkt Deutschland		2
2.1	Definition		2
2.2	Besonderheit des Immobilienmarktes		3
2.3	Akteure		4
2.4	Herrschende Mietpreise		5
2.5	Strukturdaten		6
2.6	Herausforderungen		8
2.7	rechtliche Fragestellungen		10
3	Altersvorsorge		12
3.1	Möglichkeiten		12
3.2			14
3.2	Die 3 Säulen der Alterssicherung		14
3.3	Geschichtlicher Überblick und Hauptprobleme der gesetzlichen Rentenversicherung		16
3.4	Riester-Rente		21
3.5	Demographischer Wandel		23

Inhaltsverzeichnis VI

Thema		Seite
4.	Finanzwirtschaft	27
4.1	Immobilie als Geldanlage	27
4.2	Aktie als Geldanlage	29
5	Praxisbeispiel	34
6	Erfolgsfaktoren und Handlungsempfehlung	38

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
z.B	zum Beispiel
gem.	gemäß
§	Paragraph
%	Prozent
m^2	Quadratmeter
bzw.	beziehungsweise
Abs.	Absatz
Nr.	Nummer
WEG	Wohnungseigentümergesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
BauGB	Baugesetzbuch
d.h	das heißt
€	Euro
MDAX	Mid-Cap-Dax
Dax	Deutscher Aktienindex

Usw. und so weiter

z.N zum Nachteil

ETW Eigentumswohnung

ETV Eigentümerversammlung

HV Hausverwaltung

EstG Einkommensteuergesetz

ZFA Zentraler Fachausschuss

bAv betriebliche Altersvorsorge

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Einfamilienhaus Papenburg	2
Abb. 2: Prognose für Wohnimmobilien	.12
Abb. 3: Einwohnerentwicklung	.14
Abb. 4: Performanceindex verus Kursindex	.33
Abb. 5: Penthouse Karpfenweg 14	.36
Abb. 6: Penthouse Karpfenweg 14 II	.36
Abb. 7: Erfolgsfaktoren & Handlungsempfehlung	39

Einleitung 1

1 Einleitung

"Zum Mitschreiben: Die Rente ist sicher! Dr. Norbert Blüm brannte sich im Oktober 1997 in die Köpfe der Deutschen, wie kein anderer zuvor.

Die Private Altersvorsorge spielte in der Bundesrepublik Deutschland bis vor wenigen Jahren keine große Rolle! Die gesetzliche Rente galt als der wichtigste finanzielle Baustein und damit als ausreichende Absicherung des Ruhestands.²

Die demographische Entwicklung zeigt, dass die Leistung aus der gesetzlichen Rentenversicherung für die zukünftige Rentnergeneration immer weiter sinkt.³ Das im Alter zur Verfügung stehende Einkommen schrumpft daher deutlich, wenn der Einzelne nicht rechtzeitig reagiert und sich privat um seine persönliche Altersvorsorge kümmert.

Bei Umfragen welche der Möglichkeit der Altersvorsorge als besonders sicher gelten, steht die Immobilie an höchster Stelle. Dies zeigt sich auch dadurch, dass immer mehr Menschen den Schritt zum Eigenheim wagen. Von primärer Bedeutung zeigt sich die Lage der Immobilie. Wer sein Lebensmittelpunkt in den Großstädten wie Frankfurt oder München hat und dort seine Immobilie zur privaten Altersvorsorge erwirtschaftet, scheint zunächst der große Gewinner zu sein. In den hier aufgezeigten Städten stiegen die Preise zwischen den Jahren 2007 – 2011 um 18 Prozent.⁴

Ebenso zeigt sich die Fragestellung ob es von Vorteil ist in Aktien zu investieren, welche gegenüber Immobilien als flexibler zählen. Durch die heutigen DAX-Werte zeigt sich auch hier die Möglichkeit für die private Altersvorsorge Gewinne zu erzielen.

Durch die vielen und teilweise nicht übersichtlichen Angebote, besteht die Gefahr, vorhandenes Kapital falsch einzusetzen und zu verlieren.

Die vorliegende Bachelorarbeit soll Aufschluss darüber geben, welches Potenzial im Immobilienmarkt steckt um vorhandenes Kapital richtig einzusetzen und im Hinblick auf die private Altersvorsorge frühzeitig zu reagieren.

https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2012/40879998_kw41_rente_kalenderblatt/209618

²http://www.finanztip.de/gesetzliche-rentenversicherung

³http://www.zeit.de/online/2009/18/rente

⁴http://www.focus.de/finanzen/altersvorsorge/tid-27177/x-x-was-immobilien-zur-altersvorsorge-beitragen-koennen_aid_813515.html

2 Immobilienmarkt Deutschland

2.1 Definition

Der deutsche Immobilienmarkt ist so vielseitig und unterschiedlich wie überhaupt nur denkbar. In Papenburg im Landkreis Emsland liegt der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen bei durschnittlich ca. 1.700 Euro. ⁵ Als extreme Gegendarstellung zeigt sich Grünwald im Landkreis München, wo der durschnittliche Quadartmeterpreis für Eigentumswohnungen bei ca. 8.700 Euro liegt. ⁶



Abb 1: Stadtvilla Papenburg (Quelle) www.immibilienscout24.de

Im hier aufgezeigten Lichtbild wird ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Grundstückgröße von 1.732 Quadratmeter zu einem Kaufpreis von 289.000 Euro angeboten.

Im Gegenzug herrschen auf dem Immobilienmarkt in Frankfurt am Main, speziell im Segment der Eigentumswohnungen, Quadratmeterpreise bis zu 10.000 Euro. Als Beispiel hierfür dient eine Eigentumswohnung in bester Lage, welche bei einer Wohnfläche von 350 Quadratmeter mit einem Kaufpreis von 3.500.000 Euro angeboten wird.⁸

Es zeigt sich von großer Bedeutung ob eine Immobilie als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf genutzt wird. Hierbei spielt auch die Lage der Immobilie eine große Rolle. Auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigen sich massive unterschiede, welche sich letztenendes im Kaufpreis wiederspiegeln.

Die Gesamtheit aller verkauften Objekte, dabei ist es nicht ausschlaggebend, um welche Art der Immobilie es sich handelt, bildet den Immobilienmarkt in Deutschland.

Die Immobilie trägt Ihren Namen nachdem lateinischen "immobil" und ist im Dudem mit "unbeweglich" übersetzt. Daraus resultiert, dass sich der Markt in abgegrenzte Teilmärkte aufschlüsselt, die kaum Auswirkung auf sich untereinander haben.

2.2 Besonderheiten des Immobilienmarktes

Der Wohnungsmarkt ist ein Markt, der durch seine Komplexität und seine Vielden Spezialisten mehr beschäftigt als jeder andere Markt. Dies hängt hauptsächlich mit der sozialen Bedeutung des Wohnens zusammen. Wohnen gliedert sich in der deutschen Gesetzgebung als Grundrecht und zählt zu einem der wichtigsten Bedürfnisse des Menschen. 10 Unter großer Bedeutung steht auch das Merkmal, dass das Gut der Immobilie nicht homogen ist. Eine Wohnung oder ein Haus unterscheidet sich grundsätzlich wegen Ihrer unveränderlichen und unterschiedlichen Lage. Dies ist einer der Hauptgründe wieso der deutsche Immobilienmarkt so unterschiedlich und vielfältig ist. Hinzu kommen weitere Unterscheidungsmerkmale wie Ausstattungsmerkmale, Größe, Erhaltungszustand oder der Gebäudetyp der Immobilie. Der Immobilienmarkt ist wie viele andere Märkte kein vollkommener Markt. Preisänderungen finden in der Regel bei Wohnungswechsel statt, aber auch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ist nicht auszuschließen. Der Wohnungswechsel bereitet nicht nur dem Mieter kosten, sondern auch dem Eigentümer, welcher seine Immobilie vermieten möchte. Nach dem heutigen Besteller Prinzip wird das Honorar des Immobilienmakler nicht mehr vom zukünftigen Mieter beglichen, sondern vom jeweiligen Eigentümer.

Nicht zu vergessen sind die Instandhaltungskosten einer Immobilie. Diese werden ebenfalls vom Eigentümer getragen. Als weitere Besonderheit zeigt sich,

https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10803454041502&etype=1&esr=11

⁶https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10809184122501&etype=1&esr=1

⁷www.immobilienscout24.de/expose90742143

⁸www.immobilienscout24.de/expose95507077

⁹www.duden.de/rechtschreibung/immobil.

dass aufgrund der intensiven und Zeitaufwendigen Informationsbeschaffung, welche notwendig ist um eine geeignete Immobilie zu finden, der Fokus immer mehr auf das bereits bekannte Umfeld gelegt wird, in welchem Dinge des täglichen Lebens z.B der nächste Supermarkt oder der nächstgelegen Bäcker, bereits bestens bekannt sind. Trotz den vielen Einschränkungen, welche den Immobilienmarkt nicht "vollkommen" machen, funktioniert er trotzdem. Mit der Industrialisierung wuchsen die Städte zunächst in Europa und anschließen auf den übrigen Kontingenten. Zu diesem Zeitpunkt war die Städteentwicklung unreguliert. Heute wird der Wohnungsmarkt von unterschiedlichen Behörden gesteuert.

¹⁰ Art. 13 Grundgesetz

2.3 Akteure

Rund um das Kaufobjekt befindet sich eine vielzahl von Akteuren, die mit unterschiedlichen Aufgaben betreut sind.

Zunächst ist auf den Eigentümer einzugehen, der den Verkauf seiner Immobilie beabsichtigt. Hierbei ist zwischen dem Eigentümer als Kapitalanleger und dem Eigentümer, der seine Immobilie selbst nutzt, zu differenzieren.

Die differenzierte Sichtweise wird insbesondere beim Verkauf einer Immobilie offensichtlich. Das Finanzamt erhebt im Falle des Verkaufs einer als reine Kapitalanlage erworbenen Immobilie eine Spekulationsteuer auf den Gewinn. Diese Steuer wird nicht fällig, wenn die Immobilie mindestens 2 Jahre selbst bewohnt wurde oder 10 Jahre im Bestand des Eigentümers bleibt.¹¹

Als nächster Akteur zeigt sich der Kaufinteressent, dieser ist an dem Objekt interessiert und möchte dies erwerben. Die zukünfitge Nutzung der Immobilie spielt diesbezüglich erstmal eine sekundäre Rolle. Von primärer Bedeutung ist zeigt sich, ob der Kaufinteressent das Objekt erwirtschaften kann und ob die Immobilie mit Eigen- oder Fremdkapital bezahlt wird.

Des Weiteren spielt der Immobilienmakler bzw. Vermittler eine große Rolle. Dieser wird vom Eigentümer beauftragt, die Immobilie zu vermarkten. In der Regel wird die Immobilie über verschiedene Marketingmaßnahmen vertreiben.

Als einer der größten Marketingmaßnahme zeigt sich die inserieung im onlineportal Immobilienscout24.de¹²

Auch die Erstellung eines Exposés ist obligatorisch. Der hier aufgezeigte Akteur ist demnach dazu in der Lage, die Immobilie dem Kaufinteressenten zu und vielfälltige für präsentieren Fragen zu beantworten. Auch Preisverhandlungen steht der Makler zur Verfügung, iedoch berüchsichtigt werden, dass ein rechtsgültiger Kaufvertrag über eine Immobilie nur dann zustande kommt, wenn der bisherige Eigentümer seine Unterschrift den Kaufvertrag setzt.

Somit befindet sich der Makler lediglich in der Rolle, Kontakt zwischen den beiden potentiellen Vertragsparteien herzustellen. Nach Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages werden die Leistungen des Maklers bzw. Vermittlers mit einem Honorar in Höhe eines vereinbarten Prozentsatzes des Kaufpreis honoriert.

In den Regionalen Tagenzeitungen inserienen Privatleute und Makler regelmäßig. Die Anzeigen sind wenig aussagekräftig aufgrund der hohen Preis bei der Anzeigenschaltung. Die Immobilienangebot in Tageszeitungen sind stark rückläufig.

2.4 Herrschende Mietpreise

Deutschland und vor allem Frankfurts Printmedien berichten nah zu täglich über die ständig ansteigenden Mietpreise, dem dazugehörigen Wohnungsmangel und einem Markt der durch den Brexit immer mehr steigen wird. Diese Preissteigerung ist vor allem in den hochwertigen Viertel, wie beispielsweise das Frankfurter Westend oder dem Frankfurter Westhafen, deutlich zu erkennen. Eine Mietpreissteigerung kann viele Gründe haben. Zunächst ist eine Änderung am Markt immer mit einer Änderung der Nachfrage verbunden. Besteht ein niedriges Angebot an verfügbaren Immobilien aber dennoch eine Hohe Nachfrage, ist es nach den Grundlagen des Marketings die logische schlussfolgerund, dass der Preis in die Höhe getrieben wird. Ebenso zeigt sich die hohe

¹¹https://www.steuern.de/spekulationssteuer-immobilien.html

¹²https://www.immobilienscout24.de/anbieten/private-anbieter/immobilien-inserieren/anzeige-optimieren/immobilienmarketing.html

Inflationsrate als einer der Gründe, der steigende Immobilienpreise. Als weiterer Aspekt punkt zeigt sich die gesetzliche Regelung, welche dem Eigentümer die Freiheit gibt die Miete, zumindest bis an die ortsübliche Vergleichsmiete herauf zu setzen, siehe hierzu auch § 558 BGB. ¹⁴

Als besonders beliebte Möglichkeit die Miete zu erhöhen kristallisiert sich § 559 BGB. In diesem ist geregelt, dass der Eigentümer einen höheren Mietpreis erzielen kann wenn er die Wohnung modernisiert und den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht

2.5 Strukturdaten

Der deutsche Immobilienmarkt ist breit gefächert, dies spiegelt sich auch in den Strukturdaten der einzelnen Regionen wieder.

Man vergleiche einmal die Strukturdaten von Frankfurt am Main mit den Strukturdaten von Fulda. Die Bevölkerungsdichte im Jahr 2015 liegt in Frankfurt am Main bei 2.951,wohingegen im selben Jahr die Bevölkerungsdichte in Fulda bei 159 liegt. ¹⁵

Unter Bevölkerungsdicht ist die Anzahl der Einwohner pro Km² zu verstehen. Diese wird errechnet, indem man die Einwohnerzahl des Gebietes durch die Fläche des Gebietes teilt.

Im Vergleich der deutschen Großstädte zeigt sich im Jahr 2015 eine Bevölkerungsdichte im Raum München von 4.898, Köln 2.621 und der Hansestadt Hamburg 2.428.¹⁶

Der Bevölkerungszuwachs der Top-Standorte Deutschlands und der Zuwanderung aus dem Ausland wird für den Wohnungsmarkt zur immer größer Thematik. Nach der Jahrtausendwende lässt sich in den Top-Standorten Deutschlands eine Zuwanderung von rund 10 Prozent feststellen. Dieser Zuwachs entspricht einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 500.000 Immobilien.¹⁷

¹³http://www.fnp.de/nachrichten/wirtschaft/Frankfurter-Immobilienpreise-explodieren;art686,2274178

¹⁴http://www.rechnungswesen-verstehen.de/bwl-vwl/vwl/angebot-und-nachfrage.php

¹⁴ vgl: Bürgerliches Gesetzbuch, 2014, S. 141-144.

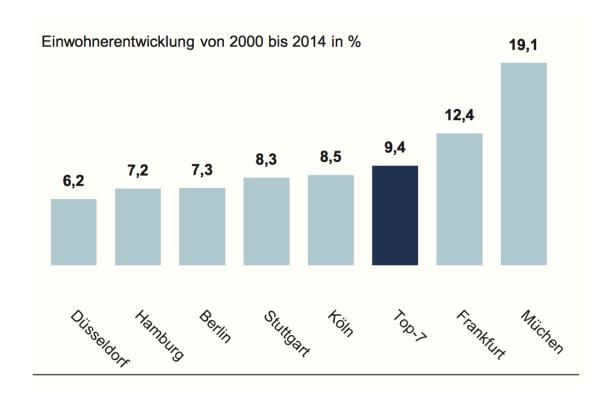
FRUGIN	USE FUR	WOHNIMMOBIL	

		Miete Erstbezug Durch- schnitt in % ggü. Vorjahr			Miete Erstbezug Durch- schnitt in Euro pro m²		
	2014	2015e	2016e	2014	2015e	2016e	
Berlin	4,6	1,8	2,6	11,3	11,5	11,8	
Düsseldorf	1,7	2,2	2,0	12,2	12,5	12,7	
Frankfurt	2,7	2,0	2,0	13,1	13,4	13,6	
Hamburg	0,8	1,8	1,7	13,1	13,3	13,6	
Köln	1,8	1,8	1,7	11,4	11,6	11,8	
München	6,4	2,7	2,9	14,9	15,3	15,7	
Stuttgart	1,9	3,0	2,4	11,0	11,3	11,6	
Top-Standorte Durchschnitt	3,4	2,1	2,3	12,3	12,6	12,9	

Abb. 2: Prognose für Wohnimmobilien Quelle: www.statistik-deutschland.de

Durch den Immobilienengpass zeigt sich das einfache Marketingprinzip von Angebot und Nachfrage. Besteht zu einem geringen Angebot eine Hohe Nachfrage, wird der Preis angehoben. Dies zeigt sich auch auf dem deutschen Immobilienmarkt. Seit dem Jahr 2000 zog die durchschnittliche Erstbezugsmiete auf rund 12,50 Euro pro Quadratmeter. ¹⁸ In der Landeshauptstadt des Bundeslandes Bayern wurde ein Quadratmeterpreis bis zu 22 Euro erzielt. ¹⁹

Unter Betracht dessen, dass in den großen Metropolen Deutschlands die Bevölkerung statisch zunimmt, zeigt sich, dass ein hoher Immobilienbedarf notwendig ist. In den Jahren 2000 – 2014 stieg die Einwohnerentwicklung in Düsseldorf um 6,2%, in München sogar bis zu 19,1%.²⁰



Im vorherig aufgezeigten Säulendiagramm ist die Einwohnerentwicklung in den Jahren 2000 – 2014 aufgezeigt. Zwischen der bayerischen Landeshauptstadt München und der Stadt Düsseldorf liegt ein unterschied von 12,9 Prozent.

Zwischen den Millionenstädten Hamburg und Köln ist nur eine Differenz von 1,1 Prozent zu verzeichnen.

2.6 Herausforderungen

Als große Herausforderung stellt sich die Suche nach der passenden Immobilie! Da der Immobilienmarkt so vielseitig und unterschiedlich ist, sollte vom Interessenten sehr fundamental ermittelt werden, welches Kaufobjekt letztensendes erwirtschaftet werden soll. Als wichtigsteste

¹⁴www.statistik.stadtfrankfurt.de/strukturdatenatlas/region_rheinmain/html/atlas.html

 $^{^{15}} www.statistik.stadtfrankfurt.de/strukturdatenatlas/grossstaedte/html/atlas.html\\$

^{16bis17}www.ziadeutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/DG_HYP_Immobilienmarktbericht_D eutschland_2015_final_01.pdf

Entscheidungsgrundlage zeigt sich hier die Nutzung der Immobilie. Sollte die Immobilie als Kapitalanlage dienen, ist es für den Dahrlengeber einfacher die Immobilie zu finazieren, da eine hohe Sicherheit durch die monatliche Mieteinnahmen gewährleistet wird.²¹ vgl. Handbuch für Immobilienrecht in Europa:

Ebenso wichtig wie der davor genannte Faktor, stellt sich die Herausforderung, eine Immobilie als Altersvorsorge zu nutzen. Ein wirtschaftlich Nachhaltiges Objekt, welches eine dementsprechende Jahreskaltmiete aufwirft, muss zunächst einmal gefunden und in der Regel finanziert werden.

Neben den finanziellen Richtlinen, ist es ratsam zu beachten, dass für jede Immobilie im Eigenbesitz eine Instandhaltungsrücklage geblildet werden muss. Diese wird angelegt für auftretende Instandhaltungsmaßnahmen, welche in laufe der Jahre durchaus vollzogen werden müssen. Laut § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

Dies greift allerdings nur, auf Wohnungseigentümergemeinschaften, in welcher das Eigentum geteilt wird. Für alleiniges Eigentum, gibt es keine rechtliche Pflicht, eine Rücklage zu bilden.²²

Nunmehr zeigt sich als nächste Herausforderung eine Immobilie zu begutachten, ob sie den Kaufpreis, welcher vom Eigentümer gefordert wird auch tatsächlich entspricht. Dabei ist sehr auf den Verkehrswert der Immobilie zu achten. Ein Sachverständiger kann mittels eines Gutachtes Aufschluss darüber geben! Auch die Investitionskosten sollten nicht in Vergessenheit geraten, sofern es sich um eine Immobilie handelt in welcher ein baulicher Aufwand zugrund gelegt werden muss, um diese bewohnbar zu machen.

Sollte aus einer Zwangsversteigerung eine Immobilie erwirtschaftet werden, so muss diese beim zuständigen Amtsgericht ersteigert werden. Seitens Gericht wird ein Sachverständige beauftragt um ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Sollten die ersten beiden Versteigerungen nicht zu einem neuen Eigentümer führen, so wird in der dritten Versteigerung die 5/10 Grenze aufgehoben. Demnach wird jedes Angebot welches abgegeben wird, zu einem neuen Eigentümer führen.²³

²² §21 Abs. 5 Nr. 4, Wohnungseigentümergesetz

2.7 Rechtliche Fragestellungen

Sollte eine passende Immobilie gefunden worden sein, stellt sich die Frage wie diese erworben wird und welche rechtlichen Vorschriften beachtet werden müssen.

Die in § 314b BGB enthaltene Formvorschrift der notariellen Beurkkundung für Immobilienverkäufe weist auf die große Wirtschaftliche Bedeutung des Vertrages hin und ermöglicht Käufern und Verkäufer eine Beratung und rechtliche Aufklärung durch den als neutrale Instanz angierenden Notar.Der Notar ist als neutrale Amtsperson verpflichtet, bei einem Notarvertrag stets neutral und unparteiisch zu handeln.²⁴

Zu Beginn des Protokollierungstermin weisen sich die Partein mittels gültigen Bundespersonalausweis aus. Während der Notar den Vertragsentwurf vorliest besteht die Möglichkeit offene Frage zu besprechen und juritische Begriffe vom amtierenden Notar erläutert zu bekommen. Nach der Verleseung des Kaufvertrages bestätigen beide Partein mittels Unterschrift, dass sie mit dem Kaufvertrag einverstanden sind. Der Kaufvertrag wird seitens des Notars mit einem Notarsiegel fixisiert und beiden partein als über postalischen Wege ausgehändigt. Somit haben die Partein einen rechtswirksamen Kaufvertrag erzeugt

Nach dem protokolierungstermin beginnt die Kaufabwicklung. Zunächst beantragt der Notar beim Grundbuchamt eine Auflassungsvormerkung. Die Auflassungsvormerkung dokumentiert den Anspruch des Käufers auf die Eigentumsübertragung und bewirkt, dass Verfügungen des Verkäufers über das Grundstück oder über Rechte an dem Grundstück bzw. der Immobilie unwirksam sind. Soweit sie den Rechtsanspruch des Käufers beeinträchtigen würden. Sollte der Verkäufer nach Eintragung der Auflassung Insolvenz anmelden, so hat der Käufer dennoch bereits einen Anspruch auf Erfüllung, also auf volle Eigentumsübertragung und muss sich mit einen eventuellen Insolvenzquote zufriedengeben.²⁵

Außerdem muss dem Notar nach § 18 Grunderwerbsteuergesetz, nachfolgend GrEStG, der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finazamtes eine

²⁰https://www.zwangsversteigerung.de/Haeufige_Fragen#rb

Veräußerungsanzeige zusenden in der die steuerlich relaventen Daten des Kaufvertrages aufgeführt sind. So kommt es letztenendes dazu, dass das Finazamt den Käufer zur Zahlung der Grunderwerbsteuer auffordert. Diese beträgt im Bundesland Hessen 6% vom wirtschaftlichen protokollierten Kaufpreis. Nach Zahlung der fälligen Steuer übersendet das Finazamt dem Notar eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ohne die, nach § 22 Abstatz 1 GrEStG eine Umschreibung des Eigentums auf den Käufer nicht erfolgen kann.²⁶

Gem. § 24 Absatz 1 Baugesetzbuch, nachfolgend BauGB, kann eine Gemeinde bei der veräußerung eines Grudnstücks ein Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen. Dazu müssen bestimmte gemeindliche Interessen betroffen sein und das Allgemeinwohl diese rechtfertigen. Somit wird also als Vorraussetzung des Eigentumüberganges auf den Käufer, dass die zuständige Kommune eine schriftliche Bestätigung ausstellt, dass sie vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch macht. Als große Ausnahme gilt der §24 Absatz 2 BauGB, darin ist aufgeführt, dass den Gemeinden bei Veräußerungsvorgängen, die Eigentumswohnungen oder Erbbaurechte betreffen, kein Vorkaufsrecht zusteht.²⁷

Sobald der Kaufpreis auf dem Konto des Verkäufers eingegangen ist, stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers. Er mit Eintragung ins Grundbuch ist der Eigentümerwechsel vollzogen und rechtlich abgesichert.

²⁴§.314b.BGB

²⁵https://www.immoverkauf24.de/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/notarielle-beurkundung/

²⁶§.22.Abs.1.GrESt

²⁷ §.24 Abs. 2 BauGB

3 Altersvorsorge

3.1 Möglichkeiten

Neben der Möglichkeit der Altersvorsorge in Form der Immobilie, existiert die Möglichkeit einer durch staatliche Zulagen und durch Soderausgabenabzug geförderte, private finanzierte Rente. Die Rister-Rente, welche im Jahr 2001 eingeführt wurde, kann jeder Arbeitnehmer, welcher in die gesetzliche Rentenkasse einzahlt in Anspruch nehmen. Beamte sind nicht ausgeschlossen.

Durch die staatliche Förderung beträgt bei genügender Einzahlung die jährliche Grundzulage pro Person 154 Euro! Die Kinderzulage, für Kinder welche bis Ende des Jahres 2007 geboren wurden, 185 Euro und für Kinder die ab dem Jahr 2008 geboren wurden, 300 Euro. Des weiteren ist es möglich vier Prozent des rentenversicherungspflichtigen Einkommen von der Steuer abzusetzen und in einen Riester-Vertrag einzuzahlen. Dabei wird sich an einer Höchstgrenze von 2.100 Euro pro Jahr orientiert. ²⁸

Um dieses Thema genauer zu Erläutern folgt eine kurze Beispielsrechnung:

Dazu wird angenommen, dass bei einer durchschnittlichen Familie (Mutter, Vater, zwei Kinder) der Familienvater ein Vorjahreseinkommen von 50.000 Euro bezieht. Die Ehefrau übt den Beruf der Hausfrau aus und bezieht kein eigenes Einkommen.

Vorjahreseinkommen	50.000	Euro
4% von 50.000 Euro	2000	Euro

Diese 4 Prozent sind der Altersvorsorgeaufwand, welcher Jährlich einbezahlt wird.

Grundzulage Vater	154,00€
Grundzulage Mutter	154,00€
Grundzulage Kind 1 (geb. 2006)	185,00€
Grundzulage Kind 2 (geb. 2008)	300,00€

Eigenbetrag 1207 Euro

Im obigen Beispiel zeigt sich, dass eine staatliche Förderung von 793 Euro vom Jahresbeitrag ergibt. Das ist entspricht einer Förderquote von 39,65%. Durch die Riester-Rente und die staatlichen Zulagen ist es möglich die Rentenlücke im Alter deutlich zu verkleinern.

Die Auszahlungsphase beginnt mit dem Renteneintritt, frühestens allerdings mit 60 Jahren. Zu Beginn der Rentenzahlung ergibt sich die Möglichkeit einen Geldbetrag in Höhe von maximal 30% zur freien Verfügung zur entnehmen. Das rechtliche Kapital wird als lebenslange Rentenzahlung ausgewiesen. ²⁹

Neben der Riester-Rente besteht die Möglichkeit in Aktien zu investieren und dadurch auf einen Gewinn zu hoffen. Große Firmen, welche in der Regel unter der Rechtsform der Aktiengesellschaft agieren, haben die Möglichkeit über den Aktienmarkt liquide Mittel einzusammeln. Dazu werden im Rahmen eines Börsengangs Aktien ausgeben, sodass interessierte Anleger sich am Bestand von Unternehmen beteiligen können.

Vereinfach ausgedrückt, sind Aktien somit handelbare Unternehmensanteile. Die 30 größten Aktien repräsentieren den Dax. Im MDax sind die 50 nachgrößten Werte aufgelistet und im TecDax die 30 größten Technologieunternehmen.

Eine Aktie ist somit ein Eigentumsanteil einer Aktiengesellschaft. Die Aktiengesellschaft bietet dem Aktionär zwei Ertragsquellen. Zum einen die Dividende, welche in der Regel einmal Jährlich ausgezahlt wird zum anderen bietet sich die Möglichkeit durch einen steigenden Aktienkurs seine Anteile an der Aktiengesellschaft gewinnbringend zu Verkaufen.

Ein Aktienpreis setzt sich grundsätzlich aus dem Marketingkonzept des Angebots und der Nachfrage zusammen. Wollen viele Anleger eine bestimmte Aktie kaufen, steigt der Preis, wollen viele Anleger die Aktie verkaufen sinkt der Aktienpreis. Die Hoffnung auf Kursgewinne steht von Primärer Bedeutung für die Aktionäre. Die jährlich auszuzahlende Dividende wird hier sekundär betrachtet.

Eine weitere Möglichkeit der Altersvorsorge ergibt sich aus dem Bausparvertrag. Bei diesen Verträgen wird eine monatliche oder einmalige Zahlung getätigt, welche unter einem Zinssatz verzinst wird. Ein Bausparvertrag wird durch eine Bausparkasse und einem Anleger abgeschlossen. In der Regel werden diese für eine zukünftige Immobilienfinanzierung eingesetzt. Der vereinbarte

Tarif beinhaltet den Zinssatz, welcher sich aus Sparzins und Darlehnszins gliedert, ebenso wird im Tarif geregelt, welche Ansparzeit, welche Tilgungszeit und welche Vertragsdauer festgesetzt wird. Nach einer gewissen Laufzeit, meist 15-20 Jahre dient der Erlöse aus dem Bausparvertrag zum Immobilienerwerb.

3.2 Die Drei Säulen der Alterssicherung

Das System der Alterssicherung in Deutschland basiert, auf drei Säulen: Die erste Säule besteht aus den so genannten öffentlich-rechtlichen Systemen, in der Großteil der Bevölkerung durch gesetzliche Regelungen pflichtversichert ist. Das größte Teilsystem innerhalb der ersten Säule zeigt die gesetzliche Rentenversicherung,in welcher sich Arbeitnehmer, Zivil- oder Wehrdienstleistende aber auch andere Personengruppen wie Auszubildende, Bezieher von Lohnersatzleistungen, unter bestimmten Voraussetzungen Studenten oder Selbstständige, versichert sind.

Außerdem zeigt sich auch die Beamtenversorgung, genau so wie die Alterssicherung der Landwirte und der sogenannten berufsständische Versorgungswerke, die für die Altersversorgung von Berufsgruppen wie Ärzte, Rechtsanwälte oder Architekten aufkommt

Die Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung sind vielfältig und umfassen, neben der Zahlung von Altersrenten, z.B. auch Hinterbliebenenrenten und Erwerbsunfähigkeitsrenten.

In der zweiten Säule zeigt sich die betriebliche Altersversorgung. Hierbei ist zwischen der Altersversorgung der Privatwirtschaft und der Zusatzversorgung von Arbeitern im öffentlichen Dienst zu unterscheiden. Im Bereich des öffentlichen Dienstes gelten tarifvertraglich fixierte Altersvorsorgebestimmungen. In der Privatwirtschaft zeigen sich verschiedene und vielfältige Konstrukte welche zur Altersversorgung ihrer Mitarbeiter helfen.³⁰

Die am weit verbreitete Form der betrieblichen Altersvorsorge ist die Direkt- oder auch Pensionszusage, diese ist mit 57 Prozent aller Versorgungszusagen deutscher Unternehmen vertreten. Dem Arbeitnehmer werden hierbei die Zah-

²⁵http://www.riester-rente-infoportal.de/grundlagen.php

²⁶http://www.riester-rente.net

lung, in Form von Renten- oder Einmalzahlungen, für die Zeit des Ruhestandes zugesagt, deren Höhe an die Dauer der Betriebszugehörigkeit gekoppelt ist.

Als großer Aspektpunkt die Direktzusage für finanzstarke Unternehmen, da durch die Bildung von Pensionsrückstellungen eine vorübergehende Verringerung der Steuerlast erreicht werden kann.

Bei den kleineren Unternehmen hingegen spielt die Direktzusage eine sekundäre Rolle.

Die Pensionskassen, haben heute noch einen Anteil von 22 Prozent an den Gesamtleistungen. Dabei handelt es sich in der Regel um kleine, rechtlich selbstständige Versicherungsgesellschaften, welche zu großen Unternehmen gehören und durch Beiträge von Arbeitnehmern aber auch von Arbeitgebern, Rentenleistungen im Ruhestand garantieren können. Die Pensionskassen unterliegen aufgrund ihres Charakters der Versicherungsaufsicht, dies zeigt sich auf der einen Seite sehr verwaltungsintensiv, auf der anderen Seite zeigen sich die Möglichkeiten hinsichtlich der Anlage von Beitragseinnahmen einzuschränken.³¹

An letzter Stelle zeigen sich die Direktversicherungen mit einem Anteil von 13 Prozent, welche in jüngerer Zeit, vor allem bei kleinen Unternehmen an Beliebtheit gewinnt. Hierbei handelt es sich um eine handelsübliche Lebensversicherungen, die der Arbeitgeber im Namen seiner Angestellten abschließt. Ein Unterschied zeigt sich zwischen den echten Direktversicherungen, bei denen der Arbeitgeber auch die Beitragszahlungen übernimmt und den Direktversicherungen mit Gehaltsumwandlung, bei denen die Beträge vom monatlichen Entgelt des Arbeitsnehmers abgezogen werden. Als klarer Vorteil für den Arbeitnehmer zeigt sich die steuerlichen Erfassung der gezahlten Beiträge.

Abschließend zeigt sich die betrieblichen Altersvorsorge welche auch als Unterstützungskasse angesehen wird. Diese spielt sich zur Direktzusage, allerdings wird es nicht vom Unternehmen organisiert, sondern von rechtlich selbstständigen Versorgungsträgern, an die der Arbeitgeber die monatliche Beträge leisten muss.²⁹

Im Jahr 2001 wurden mit der Rentenform erstmals der Pensionsfonds als fünfte Form der betrieblichen Altersvorsorge in Deutschland zugelassen. Diese sind international stark vertreten. Die Beiträge werden vom Arbeitgeber eingezahlt, jeder der Arbeitnehmer kann sich in Form der Entgeltumwandlung zusätzlich beteiligen. Pensionsfonds sind hinsichtlich der Auswahl ihrer Anlageformen frei. Außerdem unterstehen sie, wegen dem hohen Anlagerisikos, der Kontrolle des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungswesen.³⁰

Die dritte Säule der Alterssicherung in Deutschland ist augenscheinlich die einzige welche als private Vorsorge für das Alter gilt.

Innerhalb dieser Drei Säulen der Alterssicherung ist die Bedeutung der einzelnen Säulen, gemessen an ihrem Beitrag zum Gesamteinkommen von Rentnerhaushalten, allerdings sehr ungleich ausgestattet. Den größten Anteil tragen die öffentlich-rechtlichen Pflichtsysteme, insbesondere die gesetzliche Rentenversicherung. Laut Statistischem Bundesamt betrug im Jahr 2000 der Anteil von öffentlichen Transferzahlungen an den Einkünften von Rentnerhaushalten 77 Prozent, 65 Prozent entfielen hier auf die gesetzliche Rentenversicherung. Nur jeweils 10 Prozent trugen nicht öffentliche Transferzahlungen, wie z.B. Einkünfte aus Privatvermögen bei.³¹

Für den größten Teil der Bevölkerung ist also derzeit die gesetzliche Rentenversicherung die einzige Säule welche der Alterssicherung dient.

3.3 Geschichtlicher Überblick und Hauptprobleme der gesetzlichen Rentenversicherung

Die Sozialgesetzgebung kann in Deutschland auf eine über einhundertjährige Geschichte zurückblicken. Der Startschuss fiel am 17.11.1881 mit der Thronrede Wilhelm I.. In dieser sogenannten "Kaiserlichen Botschaft" forderte er auf Druck des Reichskanzlers Otto von Bismarck den Reichstag auf, Maßnahmen zur "positiven Förderung des Wohles der Arbeiter"³²zu ergreifen.

Hintergrund war die aufkommende Arbeiterbewegung und die immer einflussreicher werdende Sozialdemokratie, welche unter anderem mit sozialen Zugeständnissen an

die Arbeiter bekämpft wurden. So wurde in der Zeitspanne von 1883 bis 1889 das Krankenversicherungs-, das Unfallversicherungs- sowie schließlich das Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz verabschiedet³³

Diese gesetzliche Pflichtversicherung war als Grundversorgung der ärmeren Bevölkerung, später auch der Angestellten, im Alter gedacht. Die Beiträge, die durch Versicherte und Arbeitgeber in jeweils gleicher Höhe sowie einem relativ hohen Staatszuschuss aufgebracht wird, wurden auf ein separates Konto des jeweiligen Versicherten eingezahlt. Diese Finanzierungsform, bei der jeder Versicherte sein eigenes Kapital für die persönliche Altersversorgung anspart, wird als das Kapitaldeckungsverfahren bezeichnet. Die Beitragssätze waren anfangs äußerst gering; ebenso die Rentenleistungen, die bei weitem nicht zur Deckung des Lebensunterhalts ausreichten.³⁴

Dieses Rentensystem überlebte in seinen Grundelementen, auch wenn unter größeren Schwierigkeiten und teilweise ganz erheblichen Einschränkungen für die Empfänger der Rente binnen des zweiten Weltkrieges, welche durch die Hyperinflation, Weltwirtschaftskrise und Instabilität gekennzeichnete Weimarer Republik sowie das NS-Regime deutlich benachteiligt wurden. ³⁵ Grundlegende Änderungen erfuhr das System erst nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen der Rentenreform von 1957, welche den Übergang vom Kapitaldeckungsverfahren zum so genannten Umlageverfahren einleitete.

Hierbei finanziert die junge, berufstätige Generation mit ihren laufenden Beiträgen die Zahlungen an die jeweilige Rentnergeneration, weshalb auch häufig vom "Generationenvertrag" gesprochen wird. Ein Kapitalstock wird hierbei, mit Ausnahme einer Beitragsreserve in Höhe einer Monatsrentenzahlung, nicht aufgebaut: die Einnahmen aus den Beitragszahlungen werden umgehend wieder für die Rentenzahlungen ausgegeben. Zudem wurde durch die Anpassung der Rentenhöhe an die Bruttolohnentwicklung der Grundversorgungscharakter der Rentenversicherung aufgehoben. Die lohnbezogene und somit dynamische Rente war von nun an als Lohnersatz gedacht und sollte den im Berufsleben erarbeiteten Lebensstandard der Rentner im Ruhestand sichern. Der andauernde wirtschaftliche Aufschwung, der für Vollbeschäftigung sorgte und steigende Geburtenraten führten dazu, dass sich die Finanzlage dieses umlagefinanzierten Rentensystems sehr gut entwickelte und das System immer weiter ausgebaut wurde. So wurde die Rentenversicherung im Laufe der Zeit für immer größere Personenkreise, beispielsweise Selbstständige oder Haus-

frauen geöffnet. Zudem wurden flexible Altersgrenzen eingeführt, die es weiten Bevölkerungskreisen ermöglichte unter bestimmten Voraussetzungen bereits mit 63 Jahren in den Ruhestand zu wechseln, ohne Abschläge in der Rentenhöhe hinnehmen zu müssen.³⁶

Heute jedoch sieht sich die gesetzliche Rentenversicherung einem gravierenden Finanzierungsproblem gegenüber: vor allem wirtschaftliche und demographische Entwicklungen führen zu einem stetigen und steilen Anstieg der Ausgabenlast bei gleichzeitigem Absinken des Einnahmeniveaus, was das umlagefinanzierte Rentensystem an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit stoßen lässt.³⁷

Für das Absinken der Beitragseinnahmen der Rentenversicherung sind vor allem massive Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt bzw. innerhalb der Erwerbstätigkeitsstruktur verantwortlich. So ist nach Jahren der Vollbeschäftigung seit Mitte der 70er Jahre, in denen durch Wirtschaftskrisen bedingt die Arbeitslosenzahlen sprunghaft anstiegen, ein weiterer fast kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Eine Verringerung der Beschäftigung führt im System der gesetzlichen Rentenversicherung automatisch zu Beitragsausfällen. Zwar werden die Beitragszahlungen bei Arbeitslosigkeit von der Bundesanstalt für Arbeit oder den Sozialämtern übernommen, die Beitragshöhe liegt aber unter dem Niveau von versicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. Zusätzlich wirkt sich eine Verschlechterung der Beschäftigungslage meist negativ auf die Lohndynamik aus, so dass mit stagnierenden oder sogar sinkenden Löhnen und Gehältern auch die Beiträge zur Rentenversicherung stagnieren oder sogar absinken. Ein weiterer Trend, der auf dem Arbeitsmarkt bereits seit längerer Zeit zu beobachten ist. ist die "Tendenz zur Auflösung des Normalarbeitsverhältnisses"38 So werden immer mehr unbefristete Vollzeit-Beschäftigungsverhältnisse durch, oftmals befristete, Teilzeitstellen ersetzt, was eine Reduzierung der Beitragszahlungen zur gesetzlichen Rentenversicherung bewirkt. Ein weiteres Problem für die Einnahmesituation der Rentenkassen ist die Zunahme der selbstständigen oder auch scheinselbstständigen Arbeit, die von der Beitragspflicht befreit ist und zunehmend reguläre Beschäftigungsverhältnisse ersetzt. Des Weiteren führen tendenziell längere Ausbildungszeiten zu einem späteren Einstieg in das Berufsleben. Diese Entwicklung führt zusammen mit dem anhaltenden Trend zur Frühverrentung, der durch gesetzliche Regelungen und betrieblichen Personalabbau begünstigt wird, zu einer Verkürzung der Erwerbsphasen und somit zu insgesamt verringerten Beitragszahlungen an die Rentenversicherung.³⁹

Der zweite Hauptfaktor für die Finanzierungsprobleme der Rentenkassen sind demographische Entwicklungen, die in der Bundesrepublik Deutschland besonders stark, aber auch in Gesamtwesteuropa zu beobachten sind und deren Auswirkungen in Zu-

kunft noch erheblich an Brisanz gewinnen werden. Allgemein sind für die Bevölkerungsentwicklung einer Volkswirtschaft drei zentrale Einflussfaktoren von entscheidender Bedeutung: Geburtenzahlen, Sterblichkeitsraten sowie Ab- bzw. Zuwanderungen.40

Die Geburtenrate ist nach der Babyboomer-Generation, welche sich auf die 60er Jahre bezieht kontinuierlich zurückgegangen. Ebenso hat sich bereits seit drei Jahrzehnten auf äußerst niedrigem Niveau stabilisiert. Die Entwicklung in der DDR verlief lange Zeit ähnlich. In den 70er und 80er Jahren lag die Geburtenhäufigkeit jedoch aufgrund staatlicher Förderprogramme weit über der westdeutschen, nach der Wiedervereinigung allerdings weit darunter, wobei seit mehreren Jahren wieder ein langsames Ansteigen der Kinderzahlen in den neuen Bundesländern zu beobachten ist. Insgesamt betrachtet gehören die Geburtenzahlen in der Bundesrepublik weltweit zu den niedrigsten und reichen bei weitem nicht aus, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten: im Durchschnitt müssten 1000 Frauen der jetzigen Elterngeneration 2100 Kinder gebären, um diese zahlenmäßig zu ersetzen. Gegenwärtig liegt diese, auch als "zusammengefasste Geburtenziffer"⁴⁰ bezeichnete Zahl in Gesamtdeutschland aber lediglich bei 1400, d.h. jede nachkommende Generation ist zahlenmäßig um ca. 1/3 kleiner als ihre Elterngeneration, was langfristig zu einer sinkenden und immer älter werdenden Bevölkerung führt.⁴¹

Als Gründe für den Rückgang der Geburtenraten in nahezu allen hochentwickelten, westlichen Industrienationen werden häufig die leichte Verfügbarkeit empfängnisverhütender Mittel, ein allgemein kinderfeindliches Klima in der Gesellschaft, hohe Kosten der Kindererziehung und die schlechte Vereinbarkeit von Beruf und Familie angeführt. Der Sozialforscher Meinhard Miegel sieht den tieferliegenden Grund allerdings in der individualisierten Wohlstandsgesellschaft, in der die Option Kinder großzuziehen eine, im Vergleich oftmals unattraktive, unter vielen ist. Eine Trendänderung hin zu wieder steigenden Geburtenzahlen hält dieser, auch bei Beseitigung von vorhanden Missständen und der Schaffung staatlicher Anreizsysteme, für unwahrscheinlich.⁴²

Die Auswirkungen des Geburtenrückgangs auf die Finanzierungsbasis der gesetzlichen Rentenversicherung, den Generationenvertrag, bei dem ja gerade die nachkommenden Generationen für den Lebensunterhalt der jeweiligen Rentnergeneration aufkommen soll, sind gravierend: immer weniger junge Beitragszahler müssen für eine immer größer werdende Zahl von Leistungsempfängern aufkommen. Verstärkt wird dieses Problem noch zusätzlich durch eine seit Jahrzehnten kontinuierlich steigende Lebenserwartung. So hat ein heute im alten Bundesgebiet geborenes Kind eine 30 Jahre höhere Lebenserwartung als noch vor 100 Jahren. Die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich allein in den letzten 30 Jahren um sieben Jahre erhöht, bis zum Jahr 2050 wird von einer weiteren Zunahme von ca. vier Jahren ausgegangen. In

Bezug auf die heutigen Alterssicherungssysteme ist dabei besonders wichtig, dass nicht nur die Lebenserwartung Neugeborener, die auf den Rückgang der Säuglingsund Kindersterblichkeit zurückzuführen ist, sondern auch die so genannte fernere Lebenserwartung stark zugenommen hat. So kann heute ein 60-jähriger Mann durchschnittlich davon ausgehen, dass er noch ca. 19 Jahre lebt, vor einhundert Jahren
waren es nur 13 Jahre und auch 1970 nur 15 Jahre. Bei den heute 60-jährigen Frauen
liegt die durchschnittliche fernere Lebenserwartung heute bei 23 Jahren gegenüber 14
und 19 Jahren 1900 bzw. 1970. Bis zum Jahr 2050 ist vor allem durch den medizinischen Fortschritt mit einem weiteren Anstieg um durchschnittlich 2,7 Jahre bei Männern und 3,5 bei Frauen zu rechnen.^[20] In Verbindung mit dem bereits angesprochenen
Trend zur Frühverrentung führt eine ständig steigende Lebenserwartung zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Rentenbezugsdauer: noch 1965 beanspruchten Männer im Durchschnitt 10,8 und Frauen 11,6 Jahre Rentenzahlungen, 1995 waren es
bereits 14,0 bzw. 17,8 Jahre.⁴³

Es ist davon auszugehen, dass sich der sogenannte Altersquotient, der das Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter zum Bevölkerungsanteil im Erwerbsalter angibt und für die Altersicherung eine wichtige Kennzahl ist, stark verändert. Im Jahr 2000 lag der Altersquotient bei 40, d.h. dass 100 Personen im Erwerbsalter 40 Personen im Rentenalter gegenüberstanden und deren Ansprüche an die gesetzliche Altersversorgung finanzierten. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich diese Kennzahl bis zum Jahr 2050 auf 80 erhöhen und somit verdoppeln.⁴⁴

Die Altersstruktur in der Bundesrepublik Deutschland verändert sich also bereits seit Jahrzehnten, wobei mit sehr großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass sich die oben beschriebenen Entwicklungen weiter fortsetzen werden. Die sogenannte Alterspyramide, die noch Anfang des 20. Jahrhunderts Bestand hatte, ist bereits heute in ihrer Form stark verändert und wird bis zum Jahr 2050 nichts mehr mit einer Pyramide zu tun haben: die heute 10-jährigen werden dann mit einem Alter von 60 Jahren die bevölkerungsstärkste Gruppe repräsentieren.

Ganz im Gegensatz zu den schrumpfenden und alternden Gesellschaften in der EU und vielen anderen Industrienationen, gibt es in weiten Teilen Afrikas, Asiens oder Lateinamerikas ein starkes Bevölkerungswachstum, das für überwiegend junge Gesellschaften in den jeweiligen Ländern sorgt. Eine gezielte Zuwanderungspolitik, etwa der Zuzug von Personen im überwiegend erwerbsfähigen Alter mit entsprechenden Qualifikationen, kann sowohl zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen und einer Verjüngung der deutschen Gesellschaft, als auch zu entlastenden Wirkungen für die Alterssicherungssysteme führen. Allerdings sind mit der vermehrten Zuwanderung, gerade aus fremden Kulturkreisen, auch eine Reihe von Problemfeldern verbunden.

Fragen der sozialen, kulturellen und beruflichen Integration und deren Kosten stehen hier in der öffentlichen Diskussion im Vordergrund.⁴⁵

Darüber hinaus ist jedoch auch die ethische Dimension einer verstärkten Zuwanderung aus diesen Erdteilen, die sich häufig noch im wirtschaftlichen Entwicklungsstadium befinden, zu beachten. Eine Zuwanderungspolitik, die gezielt auf junge und qualifizierte Personen aus diesen Ländern ausgerichtet ist, beeinträchtigt auf der einen Seite die Entwicklungschancen der betroffenen Länder ganz erheblich, auf der anderen Seite werden dadurch aber auch die Entwicklungshilfeanstrengungen der letzten Jahrzehnte konterkariert. Die Hoffnung, die Finanzierungsprobleme der deutschen Rentenkassen allein durch eine verstärkte Zuwanderung lösen zu können, relativiert sich also anhand der damit verbundenen umfassenden sowie komplexen Probleme und dem Mangel an klaren und schlüssigen Lösungskonzepten der Politik.

3.4 Riester-Rente

Neben der Gesetzlichen Rentenversicherung gilt die Riester-Rente neben der bAV als profitabelste zusätzliche Altersversorgung. Die Riester-Rente profitiert ebenso wie die bAV von einer hohen staatlichen Förderung, gilt aber generell als unabhängiger als die vom Arbeitgeber mitbestimmten bAV. Riester-Renten werden Seitens des Staates mit Zuschüssen und Steuerfreibeträgen nach §10a des EStG gefördert. Dabei profitieren nicht nur Arbeitnehmer mit niedrigem Einkommen und kinderreiche Familien, auch Besserverdiener haben die Möglichkeit mit dem Sonderausgabenabzug Steuervorteile zu generieren.⁴⁶

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen drei Produktgruppen. Während die sehr flexiblen Riester-Banksparpläne ein geringes Angebot aufweisen, gelten die Riester-Rentenversicherungen am zuverlässigsten, weisen aber auch deutlich höhere Kosten auf. Als die Anlageform mit den größten Ertrags-Chancen werden die risikobehafteten Riester- Fondssparpläne gesehen.⁴⁷

Förderberechtigte Sparer, die den notwendigen Eigenbeitrag zahlen, erhalten auf Antrag eine Zulage von der ZfA. Diese ist laut § 79 ff. EStG geregelt und setzt sich aus der Grundzulage und der von der Zahl der kindergeldberechtigten Kinderzulage zusammen. Der Betrag der Grundzulage beläuft sich seit 2008 auf 154 € und die Kinderzulage auf 185 Euro je Kind.

Zusätzlich haben alle Berufseinsteigern, die vor Vollendung ihres 25. Lebensjahres einen Riester-Vertrag abschließen, Anspruch auf eine einmalige Zahlung einer

Extraprämie von 200 €. Zusammengefasst ergeben sich die Sparleistungen aus dem Eigenbeitrag und Zulagen. Um die maximale Zulagenförderung zu erhalten, muss die Sparleistung des Versicherten mindestens 4% des sozialversicherungspflichtigen Vorjahresbruttoeinkommens, maximal jedoch 2.100 € betragen. Auf der anderen Seite liegt der Sockelbeitrag der Eigenleistung für eine ungekürzte Zulage bei 60 €. Somit haben auch Geringverdiener die Option in eine Riester-Rente einzuzahlen und auf diesem Wege privat für das Alter vorzusorgen. In Bezug auf eventuelle Steuervorteile ist zu berücksichtigen, dass Steuerpflichtige eine Steuergutschrift erhalten, wobei Riester-Sparer Eigenbeiträge von bis zu 2.100 € als sog. Sonderausgaben geltend machen können.⁴⁸

Bei kritischer Betrachtung der Riester-Rente werden einige Aspekte offensichtlich, welche die Sinnhaftigkeit der Riester-Rente als Form der privaten Vorsorge in Frage stellen. Zum einen muss der hohe Grad an Komplexität sowie mangelnde Transparenz der von den großen Versicherungsgesellschaften angebotenen Riester-Verträge kritisiert werden. Da die Provisions- & Verwaltungskosten von Vertrag zu Vertrag variieren (teilweise bis zu 20%), ist eine konkrete und realistische Kosteneinschätzung somit meist nicht möglich. Des Weiteren sind Zusatzgewinne und Überschussbeteiligungen nicht garantiert und werden somit meist nicht direkt an den Riester-Sparer ausbezahlt, sondern stattdessen als Profit bzw. Dividendenausschüttungen für die Aktionäre der jeweiligen Versicherungsunternehmen verwendet. Ein weiterer Aspekt der gegen einen Abschluss einer zusätzlichen Riester-Rente spricht sind die bei Vertragsabschluss zu positiv bewerteten Renditeerwartungen. Die bei Vertragsabschluss garantierte Rendite wird von vielen Vertragsteilnehmern erst im hohen Alter erreicht, was folglich zu einer weit weniger profitablen bzw. teilweise unrentablen Gestaltung des Riester-Vertrages führt.⁴⁹

Während das Statistische Bundesamt mit einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 82 Jahren rechnet, gehen die Versicherungsgesellschaften von einer Vollendung des 92. Lebensjahres der Versicherten aus. Diese Divergenz führt logischerweise zu dementsprechenden Abweichungen in der Renditeerwartung⁵⁰

Diese Stagnation verdeutlicht das gesunkene Ansehen der staatlich geförderten Riester-Rente, die nur noch 24 % der Deutschen für die ideale Form der Alterssicherung hielten. Im Vergleich dazu, hielten vor fünf Jahren noch 31 % der deutschen Bevölkerung die RiesterRente für eine adäquate Form der Altersvorsorge.⁵¹

Diese Tendenz zeigt auf, dass die Verbraucher deutlich zurückhaltender beim Abschluss von Riester Renten (u.a. Riester-Investmentfondsverträge) geworden sind, wobei die Gründe hierfür auf die derzeit unstabile Situation der Kapitalmärkte und eine damit einhergehende Präferenz für sichere Finanzprodukte zurückzuführen sind.⁵²

3.5 Demographischer Wandel

Für die Untersuchung der Notwendigkeiten und Möglichkeiten der eigenen Altersvorsorge schafft eine Analyse der Alterung der heutigen Bevölkerung eine fundamentale Grundlage. Dabei bildet sich sich die Struktur so wie die menschliche Population als Basis des demographischen Wandel.

Die derzeit in Deutschland zu beobachtende demographische Entwicklung, einer rückläufigen und zunehmend alternden Bevölkerung, lässt sich auf unterschiedliche Ursachen zurückführen. In der Bundesrepublik werden weniger Kinder geboren, als zum langfristigen Erhalt der Bevölkerungszahl notwendig wären. Aufgrund dieser niedrigen Geburtenrate und einer steigenden Lebenserwartung, hat das langfristig eine zunehmend sinkende und alternde Bevölkerung zur Folge.

Um eine konstante Bevölkerungszahl in Deutschland zu gewährleisten, das heißt die Elterngeneration durch gleich viele Kinder zu vertreten, müsste eine Frau durchschnittlich 2,1 Kinder gebären. Es werden jedoch seit 30 Jahren deutlich weniger Kinder geboren, als zur zahlenmäßigen Nachfolge der Vorgeneration erforderlich wären.

Einen Altersaufbau in Form einer Pyramide zeigt das Deutsche Reich von 1910. 1950 haben die beiden Weltkriege sowie die Weltwirtschaftskrise in den 30er Jahren deutliche Kerben in der Altersstruktur hinterlassen. Im Jahre 2005 gleicht die Bevölkerungspyramide einer "zerzausten Wettertanne". Der Bevölkerungsaufbau Deutschlands nimmt in den weiteren Jahren eine glatte und steile Form an. Die im Jahr 1964 Geborenen waren 2005 als 41-jährige das am stärksten besetzte Altersjahr, 2030 werden sie es als 66-jährige immer noch sein. Im Jahr 2050 werden die Geburtenjahrgänge 1988 bis 1990, als dann 60- bis 62-jährige, dominieren. Ihnen werden dann doppelt soviele Personen angehören wie Kinder in Deutschland geboren werden.⁵³

Dies bedeutet, dass den Rentenanwärtern über 60 Jahren eine relativ schwach besetzte Gruppe jüngerer Arbeitnehmer und damit Beitragszahler zur gesetzlichen Rentenversicherung gegenüberstehen wird.⁵⁴

Der sogenannte Altersquotient verdeutlicht diese Verschiebung im Altersaufbau. Es wird hierbei das Verhältnis der Bevölkerung im Rentenalter als Gruppe potenzieller Empfänger von Leistungen der Rentenversicherung zur Bevölkerung im Erwerbsalter gegenübergestellt. Zurzeit liegt der Altersquotient bei 40, das bedeutet 100 Menschen im Erwerbsalter stehen 40 Personen im Rentenalter gegenüber. Das statistische Bundesamt prognostiziert einen Quotienten für das Jahr 2050 zwischen

75 und 80. Diese Verdopplung würde zu einer enormen Belastung der gesetzlichen Rentenversicherung führen.

Ein weiterer bedeutsamer Aspekt, der diese Entwicklung noch verstärkt, ist die steigende Lebenserwartung, die für ein langsameres Schrumpfen der Bevölkerung in höheren Altersstufen sorgt.⁵⁶

Diese Verringerung basiert zum Einen auf dem Rückgang der Säuglings- und Kindersterblichkeit und zum Anderen auf eine verbesserte medizinische Versorgung.⁵⁷ So beträgt 2004 die durchschnittliche Lebenserwartung bei Männern 75,9 Jahre und bei Frauen 81,5 Jahre. Bereits im Jahre 2050 wird von einer durchschnittlichen Lebenserwartung von 83,5 Jahren bei Männern und 88,0 Jahren bei Frauen ausgegangen.⁵⁸

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Deutschland sind neben den Geburten und Sterbefällen die Abwanderungen, also die Bevölkerungsbewegungen über die Grenzen des Landes, bedeutend. Für die Berechnung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur ist dabei der Wanderungssaldo, die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen ausschlaggebend.

Anders als bei der Geburtenhäufigkeit ist es schwer, aus den bisherigen Wanderungssalden einen Trend herzuleiten. Der Saldo ist abhängig von politischen, demographischen und ökologischen Entwicklungen der jeweiligen Herkunftsländer der Migranten sowie der wirtschaftlichen und sozialen Attraktivität des Ziellandes Deutschland.

Der Auswanderungssaldo war in den letzten 50 Jahren vorwiegend positiv, verursacht durch Gastarbeiter, Spätaussiedler oder Asylbewerber.⁵⁹ Dabei ist zu beachten, dass die nach Deutschland zuziehenden Personen im Durchschnitt jünger sind, als die fortziehenden. Somit ergibt sich für die in Deutschland verbleibende Bevölkerung ein "Verjüngerungseffekt". Um diesen Effekt zu berücksichtigen, wird eine "Sockelwanderung" angenommen. Dabei wird unterstellt, dass jedes Jahr eine bestimmte Anzahl Personen Deutschland verlässt und durch eine mindestens genauso große, im Durchschnitt aber jüngere Gruppe nach Deutschland zuziehender Personen ersetzt wird.⁶⁰ Für die zukünftige Entwicklung wird davon ausgegangen, dass Deutschland weiterhin ein Zuwanderungsland bleibt.⁶¹

Die Konsequenz, die sich aus den vorangegangenen Darstellungen ergibt, ist, dass die Gesamtbevölkerung in Deutschland schrumpft und gleichzeitig älter wird, wovon die Alterssicherungssysteme, ebenso wie alle anderen Bereiche des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens, beeinflusst werden.⁶²

Der im vorangegangenen Kapitel beschriebene demographische Wandel stellt die gesetzliche Rentenversicherung in Deutschland vor große Finanzierungsprobleme, da ein steigender Anteil an Rentnern von immer weniger Beitragszahlern finanziert werden muss. Es ist unstrittig, dass eine steigende Lebenserwartung bei unverändertem Leistungsniveau und unverändertem Zeitpunkt des Rentenbeginns in der Rentenversicherung zu einem höherem Finanzierungsbedarf führt. Soll dies vermieden oder vermindert werden, dann sind an der Ausgabenentwicklung ansetzende Korrekturen unvermeidlich. Hei einer Verdopplung der demographischen Last sowie einer gleichbleibenden gegenwärtigen Steuer- und Abgabenlast, die bereits als hoch empfunden wird, kann das derzeitige Rentenniveau nicht gehalten werden. Bereits Anfang der neunziger Jahre wurde in Gutachten festgestellt, dass ohne Änderungen des Rentensystems bis zum Jahre 2030 die Beitragssätze auf über 30% ansteigen würden.

Mit der Rentenreform hat die Bundesregierung im Jahr 2001 auf diese Herausforderung reagiert. Vor dem Hintergrund der genannten demographischen Entwicklung erfolgte bei der umlagefinanzierten gesetzlichen Rentenversicherung ein grundlegender Kurswechsel im Hinblick auf die längerfristige Budgetpolitik. War es bislang üblich, die Einnahmen der Rentenversicherung mittels Veränderung, in der Regel Steigerung des Beitragssatzes, und immer höheren Zuweisungen aus dem Bundeshaushalt an die weitgehend als gegeben unterstellte Ausgabenentwicklung anzupassen, so wird nun ein langfristiger Zielpfad für die Einnahmen vorgegeben, dem die Ausgaben folgen sollen. An die Stelle einer an den Ausgaben orientierten Einnahmepolitik tritt künftig eine an den Einnahmen orientierte Ausgabenpolitik.⁶⁷ Mit dem Altersvermögensergänzungsgesetz, das die Schwerpunkte auf Stabilisierung des Beitragssatzes und Senkung des Rentenniveaus legt, hat sich die Bundesregierung beim Rentenreformgesetz erstmals eine Begrenzung der Beitragssätze auf maximal 20% im Jahr 2020 bzw. 22% im Jahr 2030 zum Ziel gesetzt.

Da jedoch im Umlageverfahren eine solche Begrenzung auf der Einnahmeseite nicht ohne entsprechende Auswirkungen auf der Ausgabenseite erfolgen kann,

ist die Folge für diese Beitragsbegrenzung eine Reduzierung des Leistungsniveaus in der gesetzlichen Rentenversicherung. Der Spareffekt soll durch eine Änderung der Rentenanpassungsformel erreicht werden, da sich das Rentenniveau von ca. 70% auf ca. 67% des letzten Nettoeinkommens im Jahr 2030 reduzieren wird.⁶⁸

Die Versorgungslücke, die die Differenz zwischen dem letzten Nettoverdienst und der gesetzlichen Rente darstellt, beträgt zurzeit 30%. Durch die Begrenzung der Beitragssätze wird sich diese auf 33% vergrößern. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die sogenannte Eckrente nach 45 Arbeitsjahren, welche dann ohne Abschläge gezahlt wird, künftig die Ausnahme bilden wird.⁶⁹

Die Eckrente erhält ein Rentner, der über 45 Jahre hinweg das Durchschnittsentgelt aller Versicherten erzielt und darauf Beiträge geleistet hat.⁴⁹ Durch verlängerte Zeiten der Schulausbildung und einem vorzeitigen Rentenbezug ab dem 62. Lebensjahr werden vielfach nur 42 Versicherungsjahre erreicht. Somit wird die Rente mit einem Abschlag von 10,8% belegt.⁷⁰

4 Finanzwirtschaft

4.1 Immobilie als Geldanlage

Als Möglichkeit der Geldanlage bietet sich in erster Linie die Immobilie an. Bei diesen ist ein langjähriger Werterhalt gewehrt.

Beim Immobilienewerb bieten sich zwei Möglichkeiten. Zum einen die Bezahlung duch Eigenkapital und um anderen die Bezahlung duch Fremdkapital. Sollte eine passende Immobilie gefunden worden sein,scheint der Protokollierungstermin beim Notar nicht mehr weit weg zu sein. Sofern der Käufer über genügend Eigenkapital verfügt, stellt sich die Frage ob die Immobilie ohne einen Darlehnsgeber erwerbt werden soll. Dabei stellt sich die Frage ob auch die Kaufnebenkosten, welche sich im Bundesland Hesen auf 14% vom wirtschaftlichen Kaufpreis belaufen, ebenso som Käufer getragen werden können. Die Kaufnebenkosten unterteilen sich in 2% Notarkosten, 6% Grunderwerbsteuter und 5,95 % Maklerkosten.

Sollte beim Immobilienerwerb keine Finazierung in Anspruch genommen werden, wird dies im Kaufvertrag festgehalten. Ebenso wird im Kaufvertrag ein Zahlungszeitraum festgesetzt. Dieser gliedert sich oftmals an die Löschung des Ehemaligen Eigentümers im Grundbuch. Sobald dies geschehen ist, wird der Kaufpreis von dem amtierenden Notaraiat fällig gestellt und muss mit einer Zeitfrist von 14-Tagen beglichen werden. Abschliesend bleibt die Eintragung ins Grundbuch. Der Notar bestätigt den Partein dies und händigt dem neuen Eigentümer in aller Regel ein Grundbuchauszug aus, in welchem er sich als neuen Eigentümer der Immobilie wiederfindet.⁷²

Des weiteren bietet sich die Möglichkeit eine Immobilie mit Hilfe von Fremdkapital zu erwerben. Zunächst ist es ratsam einen Kassensturz und die dazugehörigen Ermittlung des Eigenkapitals so wie die moantlichen Fixkosten darzustellen.

Als erste Möglichkeit der Finazierung zeigt sich der Annuitätendarlehn

Der Dahrlensgeber fordert oftmals einen Eigenkapitalanteil in Höhe von 20-30% vom wirtschaftlichen Kaufpreis. Dabei stellt für den Finanzierenden immer die

Frage mit welchen Konditionen die Bank ein Angebot unterbreitet. Stand heute wird ein Darlehn mit ca. 1,5% verzinst.⁷³

Als kurzes Beispiel soll folgender Sachverhalt dienen:

Kaufpreis der Immobilie 1.000.000 Euro Eigenkapital 250.000 Euro

Dahrlehnshöhe 750.000 Euro

Der Kaufinteressent ergibt ein Eigenkapital in Höhe von 250.000 Euro. Dies sind 25% vom Kaufpreis. Für die finazierende Bank ist es von großer Bedeutung ob die Immobilie als Kapitalanlage dient und vermietet werden soll oder zum Eigenbedarf genutzt werden soll.

Ebenso ist es für die finanzieredne Bank von großer Bedeutung, wie und durch welche Sicherheiten die monatliche Annuität gegenüber der Bank beglichen werden soll.

Im oben gennanten Beispiel zeigte sich eine Darlehnssumme in Höhe von 750.000 Euro. Diese werden mit 1,5% verzinst und mit einer Zinsbindung in Höhe von 10 Jahren ausgelegt. Daraus ergibt sich folgenedes

750.000 Euro x 0.015% = 11.250 Euro Zinsen pro Jahr 11.250 Euro / 12 Monate = 937.50 Euro Zinsen pro Monat

Neben den Zinsen fordern die meisten Darlehngeber einer Tilgung von 2% Jährlich Dies stellt sich wie folgt da:

750.000 Euro x 0.02% = 15.000 Euro Tilgung Jährlich 15.000 Euro Tilgung Jährlich / 12 Monate = 1.250 Euro Monatliche Tilgung.

Aus der monatlichen Tilgungshöhe und der monatlichen Zinsbelastung ergibt sich die monatliche Annuität gegenüber der Bank. Diese sieht im oben genannten Beipsiel wie folgt aus.

937,50 Euro monatliche Zinsen + 1.250 Euro monatliche Tilgung = 2.187,50 Euro monatliche Anuität.

Um die moantliche Annuität begleichen zu können benötigt der Darlehnsgeber auskünfte aus verschiedenen Bereichen. Einer der wichtigsten sind die

moantlichen Einnahmen, welche der bzw. die Darlehnsnehmer beziehen. Diese müssen in Form von mindestens 3 Monatsgehälter belegt werden. Ebenso ist eine Prüfung der moantlichen Ausgaben und Fixkosten zu absolvieren. Sind die Fixkosten, beispielhaft Verträge, bereits laufende Kredite, Lebensunterhaltkosten etc. So ausgelegt, dass ein Kredit gewehrt werden kann, wird seitens des Darlehnsgeber ein Finazierungsvertrag aufgesetzt.⁷³

Des weiteren zeigt sich die Möglichkeit druch Beleihung einer Kapitallebensversicherung. Hierbei werden Zinsen und der Beitrag für die Lebensversicherung entrichtet. Die monatliche Zinsrate bleibt während der Zinsbindung konstant. Die Tilgung ergibt sich am Ende der Laufzeit der vorhandenen Lebensversicherung Fällig der gewordenden aus Versicherungsleistung.

Als dritte Variante exsitiert die Finazierung der Immobilie über einen Bauspardarlehn. Hierbei muss zunächst über Jahre ein Bausparguthaben angebsport werden. Diese Phase streckt sich meistens über einen Zeitraum von ca. 10. Jahren. Ist ein Mindestguthaben erreicht ist der Bausparvertrag erfüllt und zuteilungsreif. Die zuständige Bausparkasse zahlt das Sparguthaben und die Darlehnsumme aus und die Tilgungsphase beginnt. Rückzahlungszeitraum und Zinsen beliben im gesamten Zeitraum gleich. ⁷⁴

4.2 Aktie als Geldanlag

Mit einer Aktie können Anleger einen Anteil an einem Unternehmen erwerben. Sie partizipieren somit direkt am Unternehmenserfolg oder -misserfolg. Zudem haben Anleger einen Anspruch auf eine Gewinnausschüttung, die sogenannte Dividende, die ein Unternehmen seinen Aktionären auszahlen kann. Darüber hinaus können Anleger von Kursgewinnen der Aktie profitieren. Allerdings gibt es hier auch das Risiko von Kursschwankungen.

Eine aktuelle Studie zur Zahl der Aktienbesitzer vom Deutschen Aktieninstitut e.V. im Februar 2015 ergab, dass die Aktie bei den Deutschen nicht sehr beliebt ist. Laut dieser Studie besitzen im Jahr 2014 nur rund 8,4 Millionen Menschen in Deutschland Aktien oder Aktienfonds. Dies bedeutet, dass nur rund 7 Prozent des Geldvermögens der Deutschen in Aktien angelegt ist. Auch die seit einigen Jahren immer wieder neu erreichten Rekordstände an den Bör-

sen scheinen das Vertrauen der deutschen Anleger nicht zu stärken. Eher das Gegenteil ist der Fall.⁷⁵

Ebenso wie Immobilien zählen Aktien zu den klassischen langfristigen Anlagen. Sie bieten somit eine solide Basis in Form eines strukturierten Portfolios für die langfristige Vermögensplanung. Darüber hinaus bietet diese Form der Anlage einen gewissen Schutz vor Inflation. Zudem vermindert sich bei einer langfristigen Anlage in Aktien das Risiko von Kursverlusten, indem man kurzfristige Krisen aussitzen kann.⁷⁶

Die Kosten bei einer Aktienanlage unterscheiden sich von Anbieter zu Anbieter und mindern die Rendite einer Anlage. Deshalb solle diese stark berücksichtigt werden. Im Vergleich zum Erwerb anderer Sachwerte wie bspw. einer Immobilie, fallen sie sehr gering aus. So wurde in den letzten Jahren seit den Finanzkrisen vieles für den Anlager- schutz getan. Unter anderem wurden neue Gesetze und Richtlinien verabschiedet, die dem Anleger wesentlich mehr Transparenz über den Markt und die beinhalteten Kosten geben sollen. Wer in Aktien investieren will, muss zuerst einmal ein Depot bei einer normalen Geschäftsbank bzw. Hausbank oder einer Direktbank bzw. Online-Bank ohne ein klassisches Filialgeschäft eröffnen.

Weil Direktbanken kein klassisches Filialge- schäft und somit keine Kundenbetreuung vor Ort anbieten, sind deren Verwaltungskosen wesentlich geringer als bei den klassischen Hausbanken. Dadurch können die Leistungen erheblich günstiger angeboten werden. Dafür gibt es in der Regel aber keinen direkten Ansprechpartner vor Ort, sondern nur die Möglichkeit über eine Hotline mit der Bank Kontakt aufzunehmen. Die Kosten für die Verwaltung und Verwahrung auf dem Depotkonto schwanken in der Regel zwischen 0 und 30 Euro pro Jahr, zuzüglich 0,05 bis 0,15 Prozent vom aktuellen Kurswert des Depots. Bei den Transaktionskosten verlangen die Banken in der Regel 1 Prozent vom aktuellen Kurswert der Aktie als Provision oder einen pauschalen Betrag von ca. 10 bis 50 Euro je nach Handelsvolumen.

Hinzu kommen noch geringe Courtagen von ca. 0,06 Prozent für den Börsenmakler sowie ein kleiner Prozentsatz für das elektronische Handelssystem. Die Transaktionskosten belaufen sich insgesamt also auf einen Wert von etwa 2 bis 2,5 Prozent des Auftragsvolumens. Bei Geschäften mit Anlagen die in einer

fremden Währung notieren, können zusätzliche Kosten für den Devisenumtausch anfallen.⁷⁹

Zusätzlich zu den laufenden Kosten für Transaktionen oder das Depot, spielen auch die steuerlichen Belastungen eine wichtige Rolle bei einer Anlage in Aktien. Hier gab es im Jahr 2009 eine grundlegende Änderung im Steuerrecht für Kapitalanlagen. Ab dem 01. Januar 2009 müssen alle Erträge einer Aktienanlage zu 100 Prozent mit der Abgeltungs- teuer versteuert werden. Steuerpflichtige Erträge bei Aktien sind: Dividenden, Veräußerungsgewinne und Bezugsrechte auf Aktien. Dennoch gewährt der Gesetzgeber jedem Anleger einen Freibetrag von 801 Euro, Eheleuten in Höhe von 1.602 Euro. Jeder Euro der über diesem sogenannten "Sparer-Pauschbetrag" liegt, muss mit der Abgeltungsteuer versteuert werden. Diese muss auf Kursgewinne und Dividenden mit 25 Prozent zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass kirchensteuerpflichtige Anleger ihre Kapitalerträge mit knapp 28,8 Prozent versteuern müssen.

Der Steuersatz für Anleger ohne Kirchensteuerpflicht liegt bei ca. 26,4 Prozent. Einzig wenn der persönliche Einkommensteuersatz eines Anlegers unter 25 Prozent liegt, kann der Steuersatz der Abgeltungsteuer gesenkt werden. Gewinne von Aktien die vor dem 01. Januar 2009 gekauft und bis heute gehalten wurden, sind nach der alten Gesetzgebung zu berücksichtigen und steuerfrei. Bei jeder nach dem 01. Januar 2009 angeschafften Aktie, auch wenn diese bereits im Depot ist, müssen die Erträge versteuert werden. Mögliche Aktienverluste dürfen nur mit Aktiengewinnen gegengerechnet werden. Die Abführung der Steuer erfolgt in der Regel direkt durch die ausführende Bank, sodass der Anleger selbst keinen Handlungsbedarf hat. Nachfolgend wird an einem einfachen Beispiel die Berücksichtigung der Steuerbelastung und Kosten dargestellt: 80.81,82

Ein Anleger hat am 31.12. eines Jahres 15.000 Euro Kapitalerträge aus Dividend und realisierten Kursgewinnen aus Aktienverkäufen. Davon kann er den Freibetrag in Höhe 801 Euro abziehen. Er kommt somit auf zu versteuernde Einkünfte aus Kapitalvermögen von 14.199 Euro. Diese werden mit der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 Prozent zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag und 9 Prozent Kirchensteuer besteuert. Der endgültige Steuersatz beträgt demzufolge 28,8 Prozent und der zu zahlende Steuerbetrag 4.082,21 Euro. Schlussendlich erwirtschaftete der Anleger einen Ertrag von 10.917,79 Euro. Um den genauen

Nettoertrag kalkulieren zu können, müssen hiervon zusätzlich noch die Depotkosten in Höhe von 15 Euro zzgl. 0,1 Prozent vom aktuellen Depotwert und ca. 2 Prozent Transaktionskosten bezahlt werden.⁸⁴

Die EU-Kommission legte im Februar 2013 einen Richtlinienentwurf zur sogenannten "Finanztransaktionssteuer" vor. Dieser sieht vor, dass Finanzinstrumente wie Aktien und Anleihen mit 0,1 Prozent des Handelsvolumens sowie derivative Produkte mit 0,01 Prozent vom Nominalwert besteuert werden. Hintergrund für diese Überlegung ist die Finanzkrise im Jahr 2008. Die Banken die diese Krise verursachten, sollen auch die Kosten dafür tragen. Betroffene Transaktionen sind: Aktien, Anleihen, Geldmarktpapiere wie Commercial Papers, Derivate, Verbriefungen sowie Pensionsgeschäfte und Wertpapierleihund Wertpapierverleihgeschäfte. Die Europäische Union einigte sich auf ein Inkrafttreten der Steuer ab dem 01. Januar 2016. Direkt betroffen von dieser Steuerbelastung sind alle Transaktionen zwischen Finanzinstituten.²³ Der private Anleger soll demnach nicht direkt mit der Finanztransaktionssteuer belasten werden. Studien des Deutschen Aktieninstituts sowie des Internationalen Währungsfonds²⁴ zeigen, dass die Institute die Kosten für die Finanztransaktionssteuer an den Endverbraucher, hier der private Anleger, weitergeben. Die Studien ergaben, dass auf den privaten Anleger zusätzliche Kosten von 48 bis 62 Euro pro Jahr zukommen. Die Institute kalkulieren die Kosten mit in die Preise der unterschiedlichen Produkte und geben diese dadurch an den Endverbraucher weiter. Zudem offenbarten die Studien, dass mögliche staatliche Förderungen bspw. bei Riester-Fondssparplänen durch die Finanztransaktionssteuern komplett aufgezehrt werden und andere Anlageprodukte zur privaten Altersvorsorge deutlich belasten werden. Sie kommen zu dem Schluss, dass eine Einführung dieser Steuer nicht zielführend ist und den politisch erklärten Zielen deutlich widerspricht, weil sie durch die belasteten Institute direkt an die privaten Anleger weitergegeben wird.85

Um einen Vergleich zur später behandelten Immobilienrendite zu bekommen, zeigt der nachfolgende Chart die Kursentwicklung des DAX in logarithmischer Darstellung von 1948 bis zum 31. Dezember 2014. "Ein Anstieg des DAX von 1.000 auf 2.000 Punkten wird dabei genau so dargestellt wie eine Erhöhung von 3.000 auf 6.000 Punkte. Obwohl die Steigerung in Punkten im zweiten Fall dreimal so hoch ist, handelt es sich prozentual gesehen in beiden Fällen um

eine Verdoppelung. " Echte " Dax-Werte liegen erst ab Ende 1987 vor. Für die früheren Jahre wurden Daten von Prof. Richard Stehle, Ph.D., Humboldt-Universität Berlin, verwendet. Dieser hat die Wertentwicklung derjenigen Aktien berechnet, welche im DAX enthalten gewesen wären, wenn es ihn schon gegeben hätte. "

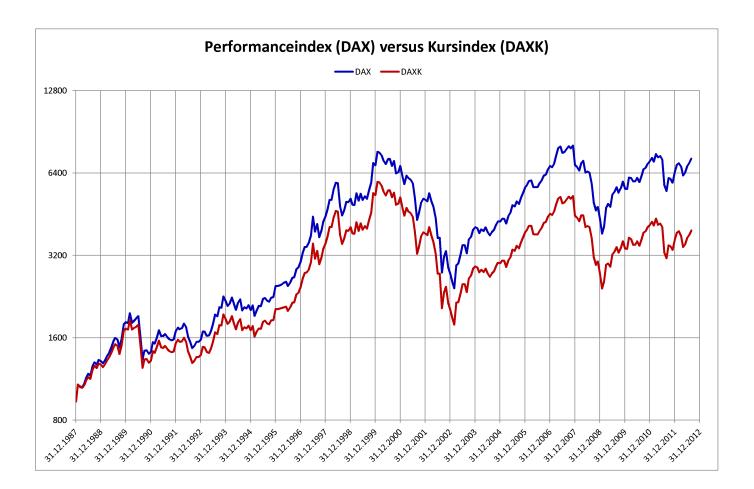


Abb.4 Performanceindex verus Kursindex

Quelle: Selbst erstellt: Vgl. URL: http://www.investor-verlag.de/aktien-und-aktienhandel/aktien-kaufen- fuer-anfaenger/aktienarten-im-ueberblick/ [02.07.2015]

5 Praxisbeispiel

"Wir befinden uns auf dem Immobilienmarkt im Frankfurt am Main. Der Westhafen liegt im Gutleutviertel und entstand vor wenigen Jahren als Großprojekt unter dem Motto "Wohnen und Arbeiten am Fluss". Der ehemalige Binnenhafen wurde vom Main durch eine Mole getrennt und mit zwei Stege, welche das frühere Hafenbecken überbrücken, verbunden. Der 110m hohe Westhafent Tower ist das Wahrzeichen des Viertel vund von dort aus erstreckt sich die Uferpromenaden, deren ausgewähltes gastronomisches Angebot zum verweilen einläft. Die unmittelbare Nähe zum Frankfurter Hauptbahnhof bietet zudem den Vorteil Verkehrsanbindung. Der Frankfurter Westhafen, einer der jüngsten und modernsten Stadtteile Frankfurts, bietet mit seiner Vielan an beliebten Restaurant sowie praktischen Einkaufmöglichkeiten eine hohe Wohn- und Lebensqualität." Unter dem Aspektpunkt die Möglichkeit des Immobilienmarkt im Rahmen der Altersvorsorge zu nutzen ergibt sich die Frage, welche Immobilie zu welchem Preis in welcher Lage erwerbt werden soll, um eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Der Frankfurter Westhafen zeigt sich in den letzern Jahren als die Lage in Frankfurt, welche seit dem Bau, welcher im Jahr 2004 zurückliegt, ist eine Wertsteigerung deutlich erkennbar. Im Baujahr wurden die Wohnungen, je nach Stockwerkanzahl zwischen 3.000€ - 3.500€ vermarktet. Dabei zeigte sich, dass eine Penthouse-Wohnung mit einer Quadratmeteranzahl von 295 Quadratmeter einen Kaufpreis von rund 1.000.000 Euro aufzeigte. Im Jahr 2017 liegt der Quadratmeterpreis für Etagenwohnungen bei 8.000€ - 10.000€, bei Penthouse-Wohnungen wurden Preise bis 11.900€ ZU erzielt. Demnach ist in 14 Jahren eine Wertsteigerung von 240 Prozent zu verzeichnen. Aber auch heute ist eine Investiotion im Frankfurter Westhafen erfolgsversprechend. Aufgrund des Brexit werden in Frankfurt mehr und mehr Wohnungen benötigt. Im Vergleich zum Londoner Immobilienmarkt hat Frankfurt am Main seinen Hochpunk bei weitennoch nicht erreicht. Bei Mietwohnungen im Londoner Segment liegt der durschnittliche Quadratmeterpreis bei 50 Euro. Der Frankfurter Westhafen erreichte bis heute nur einen durschnittlichen Quadratmeterpreis von 18-22 Euro. Zum Vergleich kommt nun eine Penthouse Wohnung im bestlage von Frankfurt am Main. Die Immobilie hat eine Gesamtgröße von 295 Quadratmeter und wurde vom Eigentümer im Jahr 2014 hochwertig saniert. Zur Zeit dient diese Immobilie als Kapitalanlage und ist zur Zeit mit 22 Euro pro Quadratmeter vermietet. Demnach ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von 6490 Euro.

Als Kaufpreis der Immobilie wurde eine Summe von 1.300.000 Euro bezahlt. Zudem wurden 6% Grunderwerbsteuer und 2% Notarkosten in Rechnung gestellt. Somit beläuft sich der Anschaffungspreis auf 1.404.000 Euro. Die finanzierende Bank stellte

die Forderung, dass 20% des Kaufpreises durch Eigenkapital gedeckt wird und 80% mit einem Zinsatz von 2.2% finanziert wird. Die Tilgung jährliche Tilgung beträgt 2%

Somit stellt sich folgende Rechnung:

Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten 1.404.000 €

Davon 20 % Eigenkapitalanteil 280.800 €

Darlehnssumme, restlichen 80% 1.123.200 €

Demnach ergibt sich eine Darlehnsumme in Höhe von 1.123.200 €. Von der Darlehnsimmer werden 2% jährliche Tilgung berechnet und 2,2% jährliche Zinsen.

Zinsen 2,2% 24.710,40 €

Tilgung 2% 22.464 €

Aus diesen Jährlichen Gesamtsummen wird die monatliche Annuität gegenüber der Bank gebildet.

Zinsen Jährlich 24.710,40 € / 12 Monate = 2.050,20 € monatliche Zinsen

Tilgung Jährlich 22.464 € / 12 Monate = 1872 € monatliche Tilgung

Monatliche Annuität ggü. Darlehnsgeber = 3.922,20 €

Für Kapitalanleger scheint die Summe ohne größeren Aufwand zu stemmen sein, der ortsübliche Quadratmeterpreis beläuft sich zwischenzeitlich auf rund 22 Euro pro Quadratmeter. Demnach wird für eine Immobilie mit 295 Quadratmeter eine Kaltmiete von 6490 Euro erzielt. Von dieser Kaltmiete wird die Annuität gegenüber der Bank beglichen. Die meisten Darlehnverträge werden mit einer Zinsbindung von 10 Jahren geschlossen. Ebenso in unserem Beispiel.

Die Mieteinnahmen belaufen sich jährlich auf 77.880 Euro. Dies mit dem Faktor 10, für 10 Jahre, multipliziert, ergibt eine Mieteinnahme in Höhe von 778.800 Euro für einen Zeitraum von 10 Jahren. In der Regel gibt der Darlehnsgeber eine Möglichkeit der Sondertilgung in Höhe von 5% Jährlich. Sollte diese nicht in Anspruch genommen werden ergibt sich für unsere Immobilie eine Restschuld in Höhe von 1.179.360 Euro.

Als weiteres Beispiel dient der Erwerb einer Eigentumswohnung im Frankfurter Westhafen zum Marktpreis im Jahr 2017. Zu Grunde wird eine 2 Zimmer Wohnung im 3.0G mit 85 Quadratmeter gelegt. Zum Gesamtpaket der Immobilie gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Dies wird für insgesammt 720.000 Euro veräußert. Folglich stellt sich die Frage ob eine Eigentumswohnung in Bestlage Frankfurts als Altersvorsorge dienen kann. Unter Anbetracht der Mietpreise, scheint eine Kapitalanalge, sofern Liquidität vorhanden ist, nicht verkehrt zu sein. Der Mietpreis erzielt in Bestlage bis an die 25€ pro. Quadratmeter. Diesen Faktor mit dem Faktor der Quadratmeteranzahl multipliziert ergibt eine Summe von 2.125 Euro!

Als perfektes Praxisbeispiel zeigt sich der Erwerb einer Eigentumswohnung im Karpfenweg 14, 60327 Frankfurt am Main. Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Penthouse Wohnung welche zur Zeit über Fiedler-Immobilien vermarktet wird.



Abbildung 1: Penthouse Karpfenweg 14 Quelle: eigene Darstellung

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 220 Quadratmeter und befindet sich im 6.OG. Als Kaufpreis wird eine Summe in Höhe von 2.200.000 Euro gefordert. Demnach stellt sich die Frage, ob die Immobilie als Altersvorsorge dienen kann und ob diese zunächst als

Kapitalanalge oder zur Eigennutzung genutzt wird.

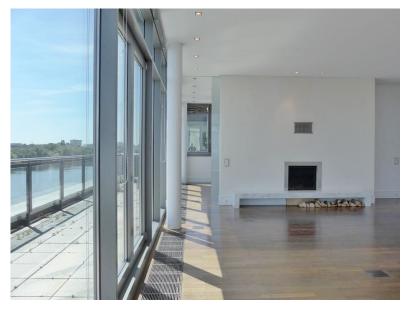


Abbildung 2: Penthouse Karpfenweg

Quelle: eigene Darstellung

Nehmen wir an, dass die Bank einen Eigenkapitalanteil von 30% fordert, demnach würde sich diese Summe auf 660.000 Euro belaufen. Als

Darlehnssumme kristalisiert sich eine Sume in Höhe von 1.540.000 Euro.

Die Summe wird mit einem Zinssatz von 1.5% und einer Tilgungssumme in Höhe von 2% finanziert. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

1.540.000 Euro x 0,02 = 30.800 Euro Jährliche Tilgung 30.800 Euro / 12 Monate = 2.566,66 Euro monatliche Tilgung

1.540.000 Euro x 0,015 = 23.100 Euro Jährliche Zinsen 23.100 Euro / 12 Monate = 1.925 Euro monatliche Zinsen

Daraus ergibt sich eine monatliche Annuität gegenüber dem Darlehngeber in Höhe von 4.491,66 Euro.

Die Wohnung bringt einen monatliche Kaltmiete von 25 Euro pro Quadratmeter. Bei einer Wohnunggröße von 220 Quadratmeter ergibt das eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 5.500 Euro. Demnach ist die Annuität gedeckt und die Penthouse Wohnung finaziert sich von selbst.

Der Markt bietet eine vielzahl von potenziellen Mietern, als besonders lukrativ zeigt sich das Model an Konsulate und oder Bootschaften, welche in Frankfurt am Main ansässig sind zu vermieten. Diese zeigen die Bereitschaft eine deutlich höhere Kaltmiete zu zu zahlen als es der Eigentümer fordert. Als Beispiel dazu dient eine Eigentumswohnung in Frankfurt-Bockenheim. Diese hat eine Größe von 100 Quadratmeter und wurde vom Eigentümer mit 14,50 Euro als Kaltmiete angesetzt. Durch das Irakische Konsulat wird nunmal eine Miete von 27,50 Euro pro Quadratmerter erzielt. Somit wurde eine unterschied von 13 Euro pro Quadratmerter erzielt.

In unserem oben genannten Beispiel mit der Penthouse Wohnung im Karpfenweg 14, 60327 Frankfurt am Main würde dies bedeuten, dass die Wohnung mit einen Quadratmeterpreis in Höhe von 38 Euro vermietet wird. Dies auf 220 Quadratmeter hochgerechnet ergibt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 8.360 Euro.

6 Erfolgsfaktoren & Handlungsempfehlung

In der vorliegenden Arbeit wurde über das potenzial des Immobilienmarkts als Altersvorsorge geschrieben.

Dabei ist zu beachten, dass der Immobilienmarkt in Deutschland so vielseitig und facettenreich ist, wie kein anderer! Es zeigt sich von primärer Bedeutung in welcher Lage eine Immobilie steht! Des weiteren dürfen Aspektpunkte wie das einzusetzende Kapital, oder auch die passende Immobilienfinanzierung nicht außer Acht gelassen werden.

Bei Kapitalanlegern zeigt sich immer öfter dass die monatliche Annuität gegenüber der Bank, mit den monatlichen Mieteinnahmen überein stimmt. Dies hat zu Folge, dass der laufende Kreditkosten auf den Mieter umgelegt werden kann. Sobald die Zeit der Spekulationssteuer abgelaufen ist, ist der Eigentümer berechtigt, die Immobilie steuerfrei und im besten Fall gewinnbringend zu verkaufen. Sollte der Eigentümer innerhalb der 10 Jahres Frist die Immobilie veräußern und damit Gewinn erwirtschaften, wird seitens des zuständigen Finanzamt die Spekulationssteuer, welche in einigen Bundesländern bis zu 40% des Gewinns beträgt, fällig.

Als großes Kapitel zeigt sich in der heutigen Zeit das Thema der herrschenden Mietpreise. Aufgrund des § 559 BGB, in welchem geregelt ist, dass Eigentümer nach Sanierung der Wohnung einen Mietpreis, welcher über die Ortsübliche Vergleichsmiete hinaus geht, verlange dürfen. Einschränkungen, beispielsweise durch die Mietpreisbremse, sind hier nicht gegeben, da laut § 559 BGB nach einer Sanierung eine neue Miete, frei von allen Vergleichsobjekten, erzielt werden darf.

Durch den natürlichen Anstieg der Einwohnerzahlen in den Top 7 Städten Deutschlands, zeigt sich gerade auf dem Immobilienmarkt eine ständige Bewegung. In München, zeigte sich in den Jahren 2000 – 2014 ein Zuwachs von 19,1 % der Bevölkerung. In Frankfurt am Main gab es, in den selben Jahren, einen Zuwachs von 12,4 %

Unter Betracht dessen und auch unter Betracht der aktuellen Brexit Verhandlung, kristallisiert sich heraus, dass eine Investition in Immobilien als Altersvorsorge dienen kann. Grundlage dafür, ist die richtige Lage der Immobilie.

Erfolgsfaktoren	Handlungsempfehlung
Immobilien in guter Lage	Vermieten -> Tilgungsrate auf Mieter umlegen-> nach Ablauf der 10 Jahres Frist verkaufen!
Unbelastete Immobilien, beispielsweise EFH welches zum Eigennutzen dient	Als Sicherheit ggü. Darlehnsgeber nutzen um neue Immobilien, in guter Lage zu Kaufen -> Vermieten -> Tilgungsrate auf Mieter umlegen-> nach Ablauf der 10 Jahres Frist verkaufen!
Sanierungsbedürfte Immobilien	Unter Verkehrswert kaufen -> Sanieren -> teuer vermieten.
Mehrfamilienhäuser	80 % Finanzieren, Rest Eigenkapital -> Vermieten -> Tilgungsrate auf Mieter umlegen-> nach Ablauf der 10 Jahres Frist verkaufen!

Die Bandbreite im Immobiliengeschäft tätig zu werden ist groß. Als eine der erfolgversprechendsten Möglichkeit zeigt sich der Einstieg durch den Erwerb einer Eigentumswohnung. Diese sollte in den ersten Jahren vermietet werden, damit die monatliche Tilgung auf den Mieter umgelegt werden kann. Sollte Kapital zur Verfügung stehen, ist der Kauf einer weiteren Immobilie nicht verkehrt. Solange die Immobilien vermietet sind, tragen diese sich von selbst.

Unter Umständen dass der Brexit den Frankfurter Immobilienpreis um 30-50% anhebt, zeigt es sich als lukrativ, heute Immobilien in guter Lage zu kaufen. Der Vorteil an einer einer Immobilie in guter Lage ist, dass der Immobilienpreis nicht nach sinken wird, sondern immer, sofern der Brexit nicht eintritt, Wertbeständig bleibt.

In Frankfurt am Main ist ein Immobilienboom zu erwarten.

Literaturverzeichnis & Internetquellen

¹https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2012/40879998_kw41_rente_kalenderblatt/209618

²http://www.finanztip.de/gesetzliche-rentenversicherung

3http://www.zeit.de/online/2009/18/rente

⁴http://www.focus.de/finanzen/altersvorsorge/tid-27177/x-x-was-immobilien-zur-altersvorsorge-beitragen-koennen_aid_813515.html

⁵https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=1080345404150 2&etype=1&esr=11

⁶https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=1080918412250 1&etype=1&esr=1

⁷www.immobilienscout24.de/expose90742143

8www.immobilienscout24.de/expose95507077

⁹www.duden.de/rechtschreibung/immobil.

¹⁰ Art. 13 Grundgesetz

¹¹https://www.steuern.de/spekulationssteuer-immobilien.html

¹²https://www.immobilienscout24.de/anbieten/private-anbieter/immobilieninserieren/anzeige-optimieren/immobilienmarketing.html

¹³http://www.fnp.de/nachrichten/wirtschaft/Frankfurter-Immobilienpreise-explodieren;art686,2274178

¹⁴http://www.rechnungswesen-verstehen.de/bwl-vwl/vwl/angebot-und-nachfrage.php

¹⁵ vgl: Bürgerliches Gesetzbuch, 2014, S. 141-144.

¹⁶www.statistik.stadtfrankfurt.de/strukturdatenatlas/region_rheinmain/html/atlas.

¹⁷www.statistik.stadtfrankfurt.de/strukturdatenatlas/grossstaedte/html/atlas.html

^{18bis19}www.ziadeutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/DG_HYP _Immobilienmarktbericht_Deutschland_2015_final_01.pdf

²⁰ vgl. Handbuch für Immobilienrecht in Europa:

²¹ Wohnungseigentümergesetz, §21 Abs. 5 Nr. 4

²² Bürgerliches Gesetzbuch §.314b

²³https://www.immoverkauf24.de/immobilienverkauf/immobilienverkauf-a-z/notarielle-beurkundung/

²⁴ Grunderwerbsteuergesetz §.22.Abs.1.

²⁵ Baugesetzbuch §.24 Abs. 2

²⁶http://www.riester-rente-infoportal.de/grundlagen.php

²⁷http://www.riester-rente.net

- Wachter/Frank (2015): Handbuch Immobilienrecht in Europa. 302. Heidelberg
- ³⁴ Vgl. Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (Hrsg.): Altersvorsorge, 4. Auflage, Berlin, 2001, S. 13ff
- ³⁵ Vgl. Gaulke, Jürgen: Kursbuch Altersvorsorge, aktualisierte Neuausgabe, Frankfurt/Main, 2001, S. 124ff, (Altersvorsorge)
- ³⁶ Vgl. Gaulke, Jürgen: (Altersvorsorge), a.a.O., S. 122
- ³⁷ Vgl. Stiftung Warentest (Hrsg.): Finanztest Spezial Altersvorsorge, Berlin, Januar 2001, S. 19, (Finanztest)
- ³⁸ Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (Hrsg.): Die betriebliche Altersvorsorge, Berlin, 2002, S. 21
- ³⁹Vgl. Deutsches Institut für Altersvorsorge (Hrsg.): Die Deutschen und ihr Geld, 2., völlig neu bearbeitete Auflage, Köln, 2001, S. 56f
- ⁴⁰ Gaulke, Jürgen: (Altersvorsorge), a.a.O., S. 21
- ⁴¹Vgl. Gaulke, Jürgen: (Altersvorsorge), a.a.O., S. 21
- ⁴¹Vgl. Justen, Klaus: Meine Rente, Freiburg im Breisgau, 2001, S. 9f
- ⁴³ Vgl. Knie, Friedhelm; Korff, Matthias (Hrsg.): Die sichere Rente, Idstein, 1998, S. 19ff
- 44Vgl. Justen, Klaus: a.a.O.; S. 10f
- ⁴⁵Vgl. Sternberger-Frey, Barbara: Wenn nur noch das Geld arbeitet, Frankfurt am Main, 1999, S. 18f
- ⁴⁶ Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft: Grundlegende Reform der gesetzlichen Rentenversicherung, Bonn, 1998, S. 1
- ⁴⁷Vgl. Döring, Diether: Soziale Sicherheit im Alter?, Berlin, 1997, S. 69ff
- ^{[48}Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050, Wiesbaden, 2000, S. 7
- ⁴⁹Statistisches Bundesamt (Hrsg.): a.a.O., S. 7
- ⁵⁰Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): a.a.O., S. 7ff
- ⁵¹Vgl. Miegel, Meinhard: Die deformierte Gesellschaft, 3. Auflage, Berlin; München, 2002, S. 20ff

- ⁵³Statistisches Bundesamt (Hrsg.): a.a.O., S. 9ff
- ⁵⁴Vgl. Dommermuth, Thomas: Betriebliche und private Altersvorsorge, Stuttgart, 2000, S. 6
- ⁵⁵Vgl. Statistisches Bundesamt (Hrsg.): a.a.O., S. 15f
- ⁵⁶Vgl. Döring, Diether: a.a.O., S. 83f
- ⁵⁸ Vgl. Miegel, Meinhard: a.a.O., S. 46ff
- ⁵⁹ Vgl. Kieser, A. 2001 /Organisationstheorien/ S. 90. Gropius versuchte Häuser und Wohnungen für jedermann zu entwickeln, analog zu Fords "T-Modell", und investierte in die Massenproduktion. Diese Idee wurde im Deutschland der 70er Jahre wiederholt aufgegriffen.
- ⁶⁰ Vgl. Baumann, M., Kistner, A. 2000 /e-Business/ S. 175 ff.
- ⁶¹Vgl. Bullinger, H.-J., Berres, A. (Hrsg.) 2000 /E-Business/ S. 881. Insbes. KMU verspricht das Internet Wachstumspotentiale.
- ⁶²Vgl. Kühne-Büning, L., Heuer, J. 1994 /Marktstrukturen/ S. 72 zur starken Segmentierung des Marktes.
- ⁶³Vgl. Hellerforth, M. 1996 /Immobilienwirtschaft/ S. 290.
- ⁶⁴Vgl. Diederichs, C.J. 1999 /Führungswissen/ S. 293.
- ⁶⁵Anm. d. Verf.: Hier kann auf eigene Erfahrungen in der Immobilienbranche verwiesen werden. Auf die steuerlichen Unterschiede sei an dieser Stelle nicht eingegangen.
- ⁶⁶Vgl. Diederichs, C.J. 1999 /Führungswissen/ S. 232 f. zur Organisationsentwicklung der Größenklassen.
- ⁶⁷ Vgl. Hellerforth, M. 1996 /Immobilienwirtschaft/ S. 287.
- ⁶⁸ Vgl. Diederichs, C.J. 1999 /Führungswissen/ S. 50.
- 69 Vgl. O.V. 2002 /rund um die Immobilie/Bericht Mai 2002.
- ⁷⁰ Vgl. Metzner, S., Erndt, A. 2002 /Instrumente/ S. 19.
- ⁷¹Vgl. O.V. 2004 /FinanzTest/ S. 40-42 zu den Risiken der Immobilienfonds und den neuesten BGH-Urteilen.
- ⁷² Vgl. O.V. 1999 ÆFS/ S. 1. Die höchsten Multiplikatoren werden mit 17,3 in München und 16,5 in Stuttgart gezahlt. Von dem Privatvermögen der Deutschen, welches mit 7,7 Billionen Euro bewertet wird, sind ca. 3,8 Billionen Euro im Immobilienmarkt investiert.

⁷³ Vgl. Odermatt, A. 1997 /Eigentümerstrukturen/ S. 178. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümergruppen nach verschiedenen Interessen handeln.

⁷⁸ Vgl. O.V. 1997 /Reform des Mietrechts/ S. 4. Vor allem die sozialen Mietrechte der Wohnungsnehmer wurden per Gesetz so sehr gestärkt, dass heutige Vermieter immer öfter dazu neigen, ihre Wohnungen leer stehen zu lassen, anstatt sie auf dem freien Markt anzubieten.

⁸¹ Schmoll, F. genannt Eisenwerth (Hrsg.): "Basiswissen Immobilienwirtschaft", Berlin, 2008

⁸² GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: "Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten - Wohnungswirtschaft schafft Zukunft für ein sich änderndes Wohnen", Berlin, 2010

⁸³ Vgl. Mayer, A. 1998 /Wohnungsmarkt/ S. 96. Eine Teilung kommt beispielsweise bei einem Mehrfamilienhaus in Frage, wenn es in mehrere Eigentumswohnungen aufgeteilt wird.

85Vgl. Diederichs, C.J. 1999 /Führungswissen/ S. 305 f.

http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab5.asp

http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standocuments/Mikro_j11_H_01.pdf

Sven Böll: "Umstrittenes Koalitionsprojekt: Die Mietpreisbremse hilft nur den Reichen" unter:

http://www.spiegel.de/wirtschaft/mietpreisbremse-wird-die-lage-auf-demwohnungsmarkt-verschaerfen-a-931617.html

⁷⁴ Vgl. Odermatt, A. 1997 /Eigentümerstrukturen/ S. 154.

⁷⁵ Vgl. Odermatt, A. 1997 /Eigentümerstrukturen/ S. 155.

⁷⁶ Vgl. Mayer 1998 /Wohnungsmarkt/ S. 177-215.

⁷⁷Vgl. V. Stein, J. (Hrsg) 2002 /Immobiliencontrolling/ Vorwort, S. IX.

⁷⁹ Vgl. O.V. 1988 /Wohnungseigennützigkeit/ S. 531-538.

⁸⁰ Bürgerliches Gesetzbuch, 2010

⁸⁴ Vgl. Mayer, A. 1998 /Wohnungsmarkt/ S. 42.

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ort, Datum

Marius Christoph