

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|--|--------------|
| Inhaltsübersicht | VII |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Abbildungsverzeichnis | XX |
| Tabellenverzeichnis | XXV |
| Abkürzungsverzeichnis | XXVII |
| Symbolverzeichnis | XXX |
| | |
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Problemstellung und Zielsetzung..... | 1 |
| 1.2 Aufbau der Arbeit..... | 5 |
| | |
| 2 Entscheidungsumfeld der Wohnstatuswahl | 6 |
| 2.1 Einführender Überblick..... | 6 |
| 2.2 Bedeutung von Wohneigentum..... | 7 |
| 2.2.1 Wohneigentum als Wohnstatus..... | 7 |
| 2.2.1.1 Definition der Wohneigentumsquote..... | 7 |
| 2.2.1.2 Verbreitung in Deutschland..... | 9 |
| 2.2.1.3 Internationaler Vergleich..... | 11 |
| 2.2.2 Wohneigentum als Teil des Privatvermögens..... | 12 |
| 2.3 Ökonomische Konzepte zur Einordnung von Wohnkosten..... | 14 |
| 2.3.1 Marktgleichgewichtsansatz für Miete und Selbstnutzung..... | 14 |
| 2.3.1.1 Modell von POTERBA..... | 14 |
| 2.3.1.2 Marktsituation in Deutschland..... | 16 |
| 2.3.1.3 Bewertung..... | 17 |
| 2.3.2 Moral Hazard und potentielle Vorteile der Selbstnutzung..... | 19 |
| 2.3.2.1 Grundidee..... | 19 |
| 2.3.2.2 Modell von HENDERSON UND IOANNIDES..... | 20 |
| 2.3.2.3 Bewertung..... | 25 |

| | | |
|-------------|---|----|
| 2.4 | Institutionelle Rahmenbedingungen | 27 |
| 2.4.1 | Vorbemerkungen | 27 |
| 2.4.2 | Historische Faktoren..... | 29 |
| 2.4.3 | Politische Faktoren | 34 |
| 2.4.3.1 | Regulierung des (Miet-)Wohnungsmarktes..... | 34 |
| 2.4.3.2 | Städtebau- und Planungskonzept..... | 38 |
| 2.4.4 | Fiskalische Faktoren..... | 40 |
| 2.4.4.1 | Einordnung fiskalischer Eingriffe..... | 40 |
| 2.4.4.2 | Konsum- versus Investitionsgutbesteuerung von Eigenheimen | 43 |
| 2.4.4.2.1 | Funktionsweise..... | 43 |
| 2.4.4.2.2 | Ausprägung im internationalen Vergleich | 43 |
| 2.4.4.2.3 | Wirkungsanalyse | 44 |
| 2.4.4.3 | Besteuerung von Wertsteigerungen | 48 |
| 2.4.4.4 | Erbschaft- und Schenkungsteuer..... | 50 |
| 2.4.4.5 | Objekt- und Verkehrssteuern | 51 |
| 2.4.4.6 | Spezifische Instrumente der Eigentumsförderung | 53 |
| 2.4.4.6.1 | Vielfalt individueller Förderansätze..... | 53 |
| 2.4.4.6.2 | Eigenheimzulage | 53 |
| 2.4.4.6.3 | Wohnungsbauprämie..... | 55 |
| 2.4.4.7 | Tendenz fiskalischer Eingriffe..... | 55 |
| 2.4.5 | Wirtschaftliche Faktoren | 57 |
| 2.4.5.1 | Attraktivität als Anlageform | 57 |
| 2.4.5.1.1 | Vorbemerkungen..... | 57 |
| 2.4.5.1.2 | Immobilienindizes als Datengrundlage..... | 58 |
| 2.4.5.1.2.1 | Berechnungsmethodik bei Immobilienindizes..... | 58 |
| 2.4.5.1.2.2 | Aussagefähigkeit von Immobilienindizes in Deutschland..... | 60 |
| 2.4.5.1.3 | Empirische Wertveränderungen von Wohnimmobilien..... | 62 |
| 2.4.5.1.4 | Risiko von Wohnimmobilien | 67 |
| 2.4.5.1.5 | Inflationsschutz durch Wohneigentum..... | 69 |
| 2.4.5.1.6 | Wohneigentum und Portfoliooptimierung | 71 |
| 2.4.5.2 | Erschwinglichkeit von Wohneigentum..... | 75 |
| 2.4.5.2.1 | Vergleich zu Einkommen und Finanzierungskosten..... | 75 |
| 2.4.5.2.2 | Vergleich zu Mieten | 79 |
| 2.4.5.3 | Finanzierungsbedingungen | 81 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 2.4.5.3.1 | Relevanz von Fremdfinanzierung und Kreditmärkten | 81 |
| 2.4.5.3.2 | Allgemeines Zinsniveau | 84 |
| 2.4.5.3.3 | Risikopolitik und Kreditkonventionen | 87 |
| 2.4.5.3.3.1 | Eigenkapital- und Einkommensanforderungen | 87 |
| 2.4.5.3.3.2 | Zinsbindung und Laufzeit | 90 |
| 2.4.5.3.3.3 | Umschuldung und Vorfälligkeitsentgelt | 92 |
| 2.4.5.3.4 | Produktvielfalt und -innovationen | 93 |
| 2.4.5.3.4.1 | Flexible Tilgungsverläufe | 93 |
| 2.4.5.3.4.2 | Variable Zinsprodukte | 94 |
| 2.4.5.3.4.3 | Produkte zur Auszahlung von Eigenheimkapital | 95 |
| 2.4.5.3.5 | Marktstruktur: Anbieter und Refinanzierung | 96 |
| 2.4.5.3.6 | Einordnung der Finanzierungsbedingungen | 99 |
| 2.4.5.4 | Transaktionskosten | 100 |
| 2.4.5.4.1 | Kategorisierung | 100 |
| 2.4.5.4.2 | Ausprägung im internationalen Vergleich | 102 |
| 2.4.5.4.3 | Auswirkungen von Transaktionskosten | 104 |
| 2.4.6 | Soziokulturelle Faktoren | 106 |
| 2.4.6.1 | Kollektive Werte und Einstellungen | 106 |
| 2.4.6.2 | Gebäude- und Siedlungsstruktur | 108 |
| 2.4.6.2.1 | Gebäudestruktur und Bauformen | 108 |
| 2.4.6.2.2 | Siedlungsstruktur und Urbanisierungsgrad | 110 |
| 2.4.6.3 | Haushalts- und Altersstruktur der Bevölkerung | 112 |
| 2.5 | Personenbezogene Merkmale und Motive | 114 |
| 2.5.1 | Vorbemerkungen | 114 |
| 2.5.2 | Eigenschaften und Begleiterscheinungen | 114 |
| 2.5.2.1 | Einordnung und Unterscheidung | 114 |
| 2.5.2.2 | Lebensalter | 115 |
| 2.5.2.3 | Familienstatus | 117 |
| 2.5.2.4 | Einkommen | 118 |
| 2.5.2.5 | Sparverhalten und Vermögensbildung | 120 |
| 2.5.2.6 | Mobilität | 123 |
| 2.5.3 | Motive der Wohneigentumsbildung | 124 |
| 2.5.4 | Typisierung von Eigenheimbesitzern | 125 |
| 2.6 | Zwischenfazit | 127 |

3 Ausgestaltung der Wohneigentumsförderung im EigRentG..... 129

| | | |
|---------|--|-----|
| 3.1 | Einführender Überblick | 129 |
| 3.2 | Hintergrund und Entstehung..... | 131 |
| 3.3 | Begünstigter Personenkreis..... | 133 |
| 3.3.1 | Vorbemerkungen | 133 |
| 3.3.2 | Unmittelbar förderberechtigte Personen..... | 134 |
| 3.3.3 | Mittelbar förderberechtigte Personen | 135 |
| 3.3.4 | Nicht förderberechtigte Personen | 136 |
| 3.4 | Zulage und Sonderausgabenabzug als steuerliche Förderwege..... | 137 |
| 3.4.1 | Komplementäres Förderkonzept..... | 137 |
| 3.4.2 | Altersvorsorgezulage nach Abschnitt XI EStG | 137 |
| 3.4.2.1 | Grund- und Kinderzulage | 137 |
| 3.4.2.2 | Mindesteigenbetrag..... | 138 |
| 3.4.3 | Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG | 140 |
| 3.4.3.1 | Systematik..... | 140 |
| 3.4.3.2 | Besonderheiten bei Ehegatten..... | 141 |
| 3.4.4 | Günstigerprüfung..... | 142 |
| 3.5 | Zertifizierte Altersvorsorgeprodukte | 145 |
| 3.5.1 | Grundlagen | 145 |
| 3.5.1.1 | Zertifizierung als zentrale Fördervoraussetzung..... | 145 |
| 3.5.1.2 | Systematisierung von Altersvorsorgeverträgen | 147 |
| 3.5.1.3 | Begriff der wohnwirtschaftlichen Verwendung..... | 149 |
| 3.5.2 | Klassische Riester-Verträge zur Leistung einer Leibrente | 151 |
| 3.5.2.1 | Definition und grundlegende Vertragsmerkmale..... | 151 |
| 3.5.2.2 | Leistungsausschluss vor Erreichen der gesetzlichen Altersgrenze..... | 152 |
| 3.5.2.3 | Nominelle Kapitalerhaltungsgarantie | 154 |
| 3.5.2.4 | Leistungserbringung durch lebenslange Rentenzahlung | 154 |
| 3.5.2.5 | Mehrfährige Verteilung von Abschluss- und Vertriebskosten..... | 156 |
| 3.5.2.6 | Nicht-Übertragbarkeit und Pfändungsschutz..... | 157 |
| 3.5.2.7 | Ruhe-, Wechsel- und Auszahlungsmöglichkeiten | 157 |
| 3.5.3 | Verwendung von gefördertem Kapital durch Eigenheimbeiträge..... | 158 |
| 3.5.3.1 | Überblick zulässiger Entnahmen | 158 |
| 3.5.3.2 | Unmittelbarer Erwerb einer Wohnung..... | 160 |
| 3.5.3.3 | Entschuldung einer bereits erworbenen Wohnung | 161 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 3.5.3.4 | Erwerb von Genossenschaftsanteilen | 161 |
| 3.5.4 | Förderfähige Darlehensverträge zur Eigenheimfinanzierung..... | 162 |
| 3.5.4.1 | Überblick..... | 162 |
| 3.5.4.2 | Grundlegende Vertragsmerkmale | 162 |
| 3.5.4.2.1 | Zweckbindung für wohnwirtschaftliche Verwendung..... | 163 |
| 3.5.4.2.2 | Darlehensstilgung bis zum 68. Lebensjahr | 164 |
| 3.5.4.2.3 | Mehrjährige Verteilung von Abschluss- und Vertriebskosten..... | 164 |
| 3.5.4.3 | Wohn-Riester-Vertragsformen | 165 |
| 3.5.4.3.1 | Eigenständiger Darlehensvertrag | 165 |
| 3.5.4.3.2 | (Bau-)Sparvertrag mit angeschlossener Darlehensoption | 166 |
| 3.5.4.3.3 | Sparvertrag mit tilgungsfreiem Sofort-Darlehen (Kombi-Kredit) | 167 |
| 3.5.5 | Verträge zum Erwerb einer Genossenschaftswohnung | 170 |
| 3.5.6 | Integration von Risikoversicherungen..... | 171 |
| 3.6 | Altersvorsorgebeiträge als förderfähige Leistungen..... | 173 |
| 3.6.1 | Begriffsbestimmungen..... | 173 |
| 3.6.2 | Förderfähige Beitragszahlungen..... | 175 |
| 3.6.2.1 | Sparbeiträge | 175 |
| 3.6.2.2 | Tilgungsleistungen | 176 |
| 3.6.3 | Nicht förderfähige Beitragszahlungen..... | 177 |
| 3.7 | Besteuerung von Altersvorsorgevermögen..... | 178 |
| 3.7.1 | Systematik der Besteuerung von Alterseinkünften | 178 |
| 3.7.2 | Besteuerung von klassischen Riester-Verträgen | 179 |
| 3.7.2.1 | Besteuerung in der Ansparphase..... | 179 |
| 3.7.2.2 | Besteuerung in der Auszahlungsphase..... | 181 |
| 3.7.3 | Besteuerung von Wohn-Riester-Verträgen | 183 |
| 3.7.3.1 | Wohnförderkonto als Bemessungsgrundlage | 183 |
| 3.7.3.2 | Außersteuerliche Veränderungen..... | 185 |
| 3.7.3.2.1 | Kapitalentnahmen von Eigenheimbeträgen | 185 |
| 3.7.3.2.2 | Geförderte Tilgungsleistungen..... | 185 |
| 3.7.3.2.3 | Zulagen..... | 186 |
| 3.7.3.2.4 | Fiktive Pauschalverzinsung..... | 186 |
| 3.7.3.2.5 | Rückführungs- bzw. Minderungszahlungen | 187 |
| 3.7.3.3 | Steuerliche Veränderungen..... | 189 |
| 3.7.3.3.1 | Laufende Besteuerung bis zum 85. Lebensjahr | 189 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.7.3.3.2 | Einmalige Sofort-Besteuerung (mit Überwachungszeitraum)..... | 189 |
| 3.7.3.3.3 | Besteuerung bei Tod des Anlegers..... | 190 |
| 3.8 | Zweckbindung und schädliche Verwendung..... | 192 |
| 3.8.1 | Arten der Förderschädlichkeit..... | 192 |
| 3.8.2 | Schädliche Verwendung von Geldkapital nach § 93 EStG..... | 193 |
| 3.8.2.1 | Tatbestandsvoraussetzungen einer schädlichen Verwendung..... | 193 |
| 3.8.2.1.1 | Vorzeitige Auszahlung..... | 193 |
| 3.8.2.1.2 | Auszahlung nicht als lebenslange Leistung..... | 195 |
| 3.8.2.1.3 | Wohnsitzverlagerung..... | 196 |
| 3.8.2.2 | Rechtsfolgen einer schädlichen Verwendung..... | 196 |
| 3.8.2.2.1 | Rückzahlung der Förderung..... | 196 |
| 3.8.2.2.2 | Besteuerung..... | 197 |
| 3.8.3 | Fehlverwendung einer Wohnung nach § 92a EStG..... | 198 |
| 3.8.3.1 | Dauerhafte Aufgabe der Selbstnutzung..... | 198 |
| 3.8.3.1.1 | Tatbestandsvoraussetzungen im Überblick..... | 198 |
| 3.8.3.1.2 | Entfall der Selbstnutzung zu Wohnzwecken..... | 199 |
| 3.8.3.1.3 | Dauerhafter Entfall der Selbstnutzung..... | 201 |
| 3.8.3.1.4 | Pflicht zur dauerhaften Selbstnutzung..... | 201 |
| 3.8.3.1.5 | Anzeigespflicht des Anlegers..... | 202 |
| 3.8.3.2 | Befreiungstatbestände zur Vermeidung der Fehlverwendung..... | 203 |
| 3.8.3.2.1 | Reinvestition in eine andere selbstgenutzte Wohnung..... | 203 |
| 3.8.3.2.2 | Reinvestition in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag..... | 204 |
| 3.8.3.2.3 | Berufsbedingte Abwesenheit..... | 204 |
| 3.8.3.2.4 | Krankheits- und pflegebedingter Umzug..... | 206 |
| 3.8.3.2.5 | Übergang der Wohnung auf den Ehegatten..... | 206 |
| 3.8.3.3 | Rechtsfolgen einer Fehlverwendung..... | 207 |
| 3.9 | Zwischenfazit..... | 210 |
| 4 | Würdigung der Wohn-Riester-Förderung aus Nutzersicht..... | 213 |
| 4.1 | Einführender Überblick..... | 213 |
| 4.2 | Vermögenseffekt der nachgelagerten Besteuerung..... | 216 |
| 4.2.1 | Einordnung des Förderkonzepts..... | 216 |
| 4.2.2 | Bewertungsrelevante Effekte der Förderung..... | 217 |
| 4.2.3 | Theoretischer Bewertungsansatz..... | 218 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 4.2.4 | Fallbasierte Berechnung des Fördereffekts | 221 |
| 4.2.4.1 | Konstante Steuerbelastung | 221 |
| 4.2.4.2 | Sinkende Steuerbelastung | 226 |
| 4.2.4.3 | Steigende Steuerbelastung | 228 |
| 4.2.5 | Bewertung | 230 |
| 4.3 | Eigenheimrente als steuerpflichtiger Zufluss | 231 |
| 4.3.1 | Zuflussfiktion und reale Steuerpflicht | 231 |
| 4.3.2 | Steuerschuld und Liquiditätsrisiko | 232 |
| 4.3.3 | Ansatz einer kalkulatorischen Verzinsung | 234 |
| 4.3.4 | Bewertung | 237 |
| 4.4 | Wertbeitrag der Option zur Einmalbesteuerung | 238 |
| 4.4.1 | Theoretischer Bewertungsansatz | 238 |
| 4.4.2 | Berechnung des Vermögenseffektes | 241 |
| 4.4.2.1 | Einfluss der Dauer der Auszahlungsphase | 241 |
| 4.4.2.2 | Einfluss des Grenzsteuersatzes | 244 |
| 4.4.3 | Praktische Aspekte bei der Optionsausübung | 246 |
| 4.4.4 | Bewertung | 248 |
| 4.5 | Anwendbarkeit des Wohn-Riester-Konzepts | 249 |
| 4.5.1 | Immobilienseitige Verwendungsmöglichkeiten | 249 |
| 4.5.2 | Finanzierungsfunktion der Förderung | 253 |
| 4.5.2.1 | Eigenkapitalstärkung durch Entnahmemöglichkeit | 253 |
| 4.5.2.2 | Liquiditätsentlastung beim laufenden Kapiteldienst | 256 |
| 4.5.2.2.1 | Höhe der Förderung und Entlastungswirkung | 256 |
| 4.5.2.2.2 | Förderung von Tilgungsleistungen auch bei Umschuldungen | 258 |
| 4.5.2.3 | Getrennte Finanzierungsverträge bei gemeinschaftlichem Erwerb | 259 |
| 4.5.3 | Vererbbarkeit von gefördertem Immobilienvermögen | 261 |
| 4.5.3.1 | Übertragbarkeit von Eigenheimen | 261 |
| 4.5.3.2 | Vergleich zu geldbasiertem Altersvorsorgevermögen | 263 |
| 4.5.4 | Bewertung | 266 |
| 4.6 | Vermögensrisiko durch Förderschädlichkeit | 266 |
| 4.6.1 | Spannungsfeld der Zweckbindung | 266 |
| 4.6.2 | Flexibilität in Sondersituationen | 267 |
| 4.6.2.1 | Beurteilung der Befreiungstatbestände | 267 |
| 4.6.2.2 | Gestaltungsspielräume und Handlungsoptionen | 270 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 4.6.2.2.1 | Zielsetzungen einer aktiven Steuerung | 270 |
| 4.6.2.2.2 | Option des beruflich bedingten Umzuges | 270 |
| 4.6.2.2.3 | Option der Reinvestition in eine andere begünstigte Wohnung..... | 272 |
| 4.6.2.2.4 | Option der Reinvestition in einen Altersvorsorgevertrag | 273 |
| 4.6.3 | Vermögenseffekt einer Fehlverwendung..... | 273 |
| 4.6.3.1 | Belastung aus zusätzlicher Steuerzahlung | 273 |
| 4.6.3.2 | Vergleich zur Förderschädlichkeit nach § 93 EStG..... | 275 |
| 4.6.3.3 | Zwischenzeitliche Nutzung des Förderkapitals | 281 |
| 4.6.4 | Bewertung..... | 284 |
| 4.7 | Produktangebot und -attraktivität | 284 |
| 4.7.1 | Vorteilhaftigkeit als zentrale Herausforderung | 284 |
| 4.7.2 | Produktangebot..... | 286 |
| 4.7.3 | Bewertung..... | 288 |
| 4.8 | Bewertung der jüngsten Modifikation durch das AltvVerbG..... | 288 |
| 4.8.1 | Hintergrund..... | 288 |
| 4.8.2 | Wesentliche Inhalte | 289 |
| 4.8.2.1 | Überblick..... | 289 |
| 4.8.2.2 | Vereinfachungen bei der Entnahme von Eigenheimbeträgen..... | 290 |
| 4.8.2.3 | Möglichkeit der jederzeitigen Einmalbesteuerung | 290 |
| 4.8.2.4 | Einbeziehung des altersgerechten Umbaus in die Förderung..... | 290 |
| 4.8.2.5 | Flexibilisierung und Verlängerung des Reinvestitionszeitraums | 291 |
| 4.8.2.6 | Sonstige Änderungen..... | 291 |
| 4.8.3 | Bewertung..... | 292 |
| 4.9 | Zwischenfazit..... | 294 |
| 5 | Integrierte Modellierung und Bewertung der Eigenheiminvestition..... | 296 |
| 5.1 | Einführender Überblick | 296 |
| 5.2 | Aufbau des Untersuchungsmodells..... | 297 |
| 5.2.1 | Finanzmathematische Methodik..... | 297 |
| 5.2.2 | Ausgangssituation der Untersuchung | 298 |
| 5.2.2.1 | Zentrale Annahmen..... | 298 |
| 5.2.2.1.1 | Initialer Eigenheimerwerb als Referenz..... | 298 |
| 5.2.2.1.2 | Identische Konsumbudgets | 299 |
| 5.2.2.1.3 | Keine Wohnstatus-spezifischen Einflüsse | 300 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 5.2.2.1.4 | Vergleichbarkeit von Miet- und Kaufobjekt | 301 |
| 5.2.2.2 | Ebenen der Betrachtung | 302 |
| 5.2.2.3 | Integration der Wohn-Riester-Förderung | 304 |
| 5.2.3 | Abbildung der Vermögensebene | 306 |
| 5.2.3.1 | Gesamtvermögen | 306 |
| 5.2.3.2 | Immobilienvermögen..... | 306 |
| 5.2.3.3 | Finanzvermögen..... | 308 |
| 5.2.4 | Abbildung der Zahlungsebene | 309 |
| 5.2.4.1 | Konsumbudget | 309 |
| 5.2.4.2 | Einkommen | 311 |
| 5.2.4.3 | Steuern und Abgaben..... | 312 |
| 5.2.4.3.1 | Steuer auf Nicht-Kapitaleinkommen..... | 312 |
| 5.2.4.3.2 | Anpassungen des Steuertarifs an die Inflationsentwicklung..... | 315 |
| 5.2.4.3.3 | Steuer auf Kapitaleinkommen..... | 316 |
| 5.2.4.3.4 | Sozialversicherungsabgaben | 317 |
| 5.2.4.4 | Wohnkosten | 318 |
| 5.2.4.5 | Wohn-Riester-Förderung | 320 |
| 5.2.4.6 | Sparen und Entsparen | 321 |
| 5.2.4.6.1 | Exogene Vorgabe im Eigentumsfall | 321 |
| 5.2.4.6.2 | Sparen und Entsparen im Mietfall..... | 322 |
| 5.2.4.6.2.1 | Ausgleich der Wohnkostendifferenzen..... | 322 |
| 5.2.4.6.2.2 | Zusätzliche Kompensation der Wohn-Riester-Förderung | 325 |
| 5.2.4.6.2.3 | Differenzierung nach der Kapitalertragsstruktur | 326 |
| 5.3 | Kalibrierung der Modellparameter | 330 |
| 5.3.1 | Übersicht und Strukturierung | 330 |
| 5.3.2 | Fallgruppenspezifische Parameter | 332 |
| 5.3.2.1 | Bildung von Fallgruppen | 332 |
| 5.3.2.2 | Ausgestaltung der Fallgruppen | 334 |
| 5.3.3 | Allgemeine Parameter | 338 |
| 5.3.3.1 | Biographische Parameter | 338 |
| 5.3.3.2 | Objekt- und finanzierungsbezogene Parameter | 339 |
| 5.3.3.3 | Systembezogene Parameter | 340 |
| 5.3.4 | Plausibilisierung der Fallgestaltungen..... | 344 |
| 5.4 | Ergebnisse im Basisszenario..... | 346 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 5.4.1 | Vorbemerkungen | 346 |
| 5.4.2 | Fallgruppe A – Städtische Kleinfamilie | 346 |
| 5.4.2.1 | Ohne Förderung | 346 |
| 5.4.2.1.1 | Vermögensebene | 346 |
| 5.4.2.1.2 | Zahlungsstromebene..... | 349 |
| 5.4.2.2 | Mit Wohn-Riester-Förderung | 353 |
| 5.4.2.2.1 | Vermögensebene | 353 |
| 5.4.2.2.2 | Zahlungsstromebene..... | 360 |
| 5.4.3 | Fallgruppe B – Ländliche Großfamilie..... | 362 |
| 5.4.3.1 | Ohne Förderung | 362 |
| 5.4.3.2 | Mit Wohn-Riester-Förderung | 365 |
| 5.4.4 | Fallgruppe C – Urbaner Single..... | 368 |
| 5.4.4.1 | Ohne Förderung | 368 |
| 5.4.4.2 | Mit Wohn-Riester-Förderung | 370 |
| 5.5 | Ergebnisse bei Änderungen des Basisszenarios | 373 |
| 5.5.1 | Vorbemerkungen | 373 |
| 5.5.2 | Erwerbskosten | 374 |
| 5.5.3 | Miet- und Eigenheimwertentwicklung | 378 |
| 5.5.3.1 | Miettrend..... | 378 |
| 5.5.3.2 | Eigenheimrendite | 381 |
| 5.5.3.3 | Gleichlaufende Parameterveränderung | 385 |
| 5.5.4 | Kapitalanlagerendite | 387 |
| 5.5.5 | Darlehenszins..... | 390 |
| 5.5.6 | Inflation | 393 |
| 5.5.6.1 | Veränderung vor Immobilienerwerb (t=0)..... | 393 |
| 5.5.6.2 | Veränderung nach Immobilienerwerb | 396 |
| 5.5.7 | Sparverhalten | 397 |
| 5.5.8 | Gebäudeabnutzung und Instandhaltung..... | 402 |
| 5.5.8.1 | Abnutzungsquote | 402 |
| 5.5.8.2 | Instandhaltung und Wohnpräferenz..... | 404 |
| 5.5.9 | Wohn-Riester-spezifische Parameter | 407 |
| 5.5.9.1 | Einkommensniveau..... | 407 |
| 5.5.9.2 | Besteuerungsoptionen | 411 |
| 5.5.9.3 | Altersvorsorgebeiträge..... | 413 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.6 | Synopse und Interpretation der Ergebnisse..... | 415 |
| 5.6.1 | Basisszenario | 415 |
| 5.6.2 | Sensitivitäten | 419 |
| 5.7 | Grenzen und Schwächen der Analyse..... | 426 |
| 5.7.1 | Überblick | 426 |
| 5.7.2 | Investitionsmodell als Untersuchungsansatz | 426 |
| 5.7.3 | Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Wohnalternativen..... | 427 |
| 5.7.4 | Wohnstatus-spezifisches Verhalten..... | 428 |
| 5.7.5 | Umgang mit Unsicherheit..... | 429 |
| 5.7.6 | Mietalternative ohne Riester-Förderung..... | 430 |
| 5.8 | Zwischenfazit..... | 431 |
| 6 | Zusammenfassung und Ausblick | 432 |
| | Literaturverzeichnis..... | 437 |
| | Rechtsquellenverzeichnis..... | 459 |