

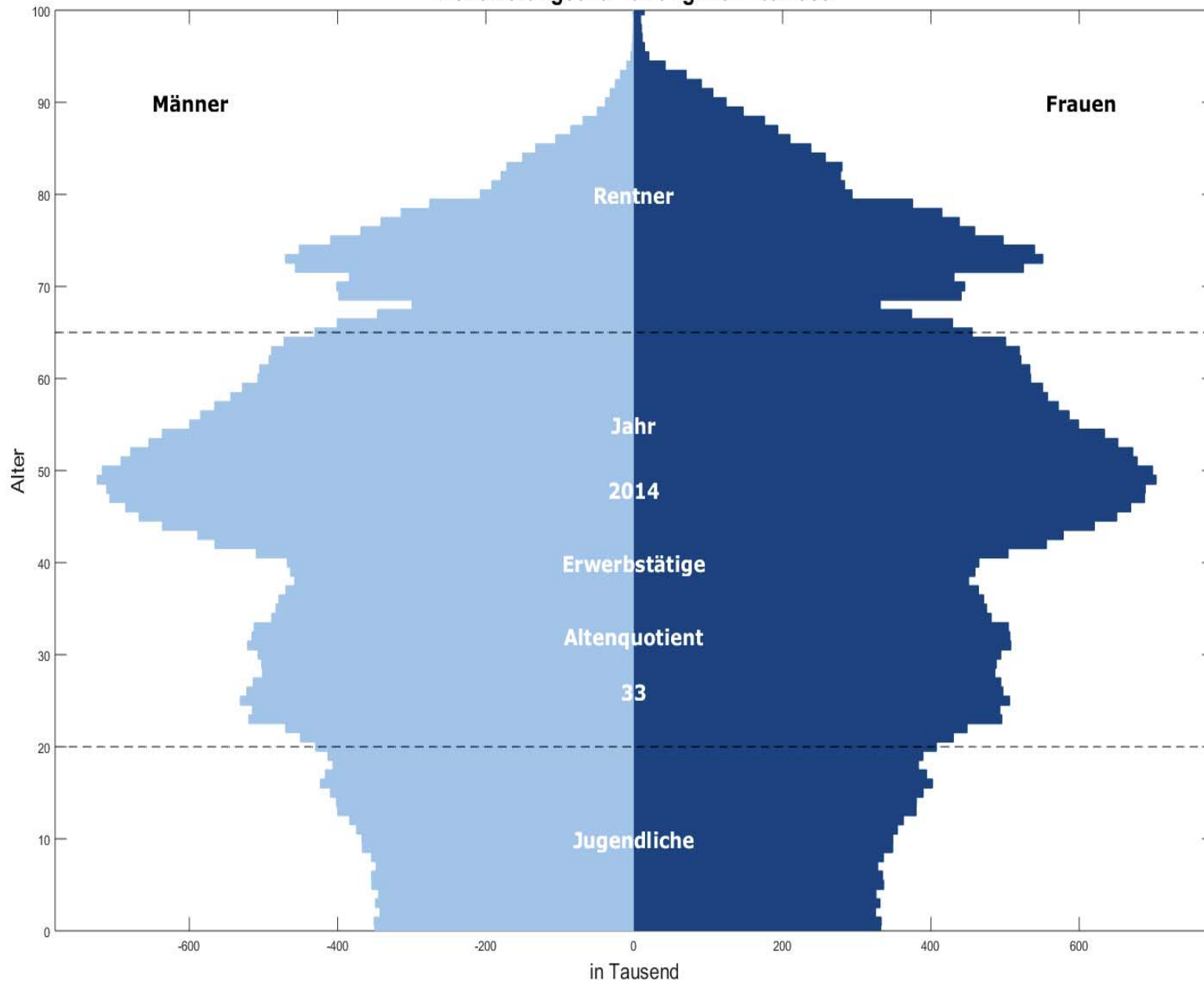
# Immobilien als Instrument der ersetzenden privaten Altersvorsorge

**Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen**  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg  
Universität Bergen, Norwegen

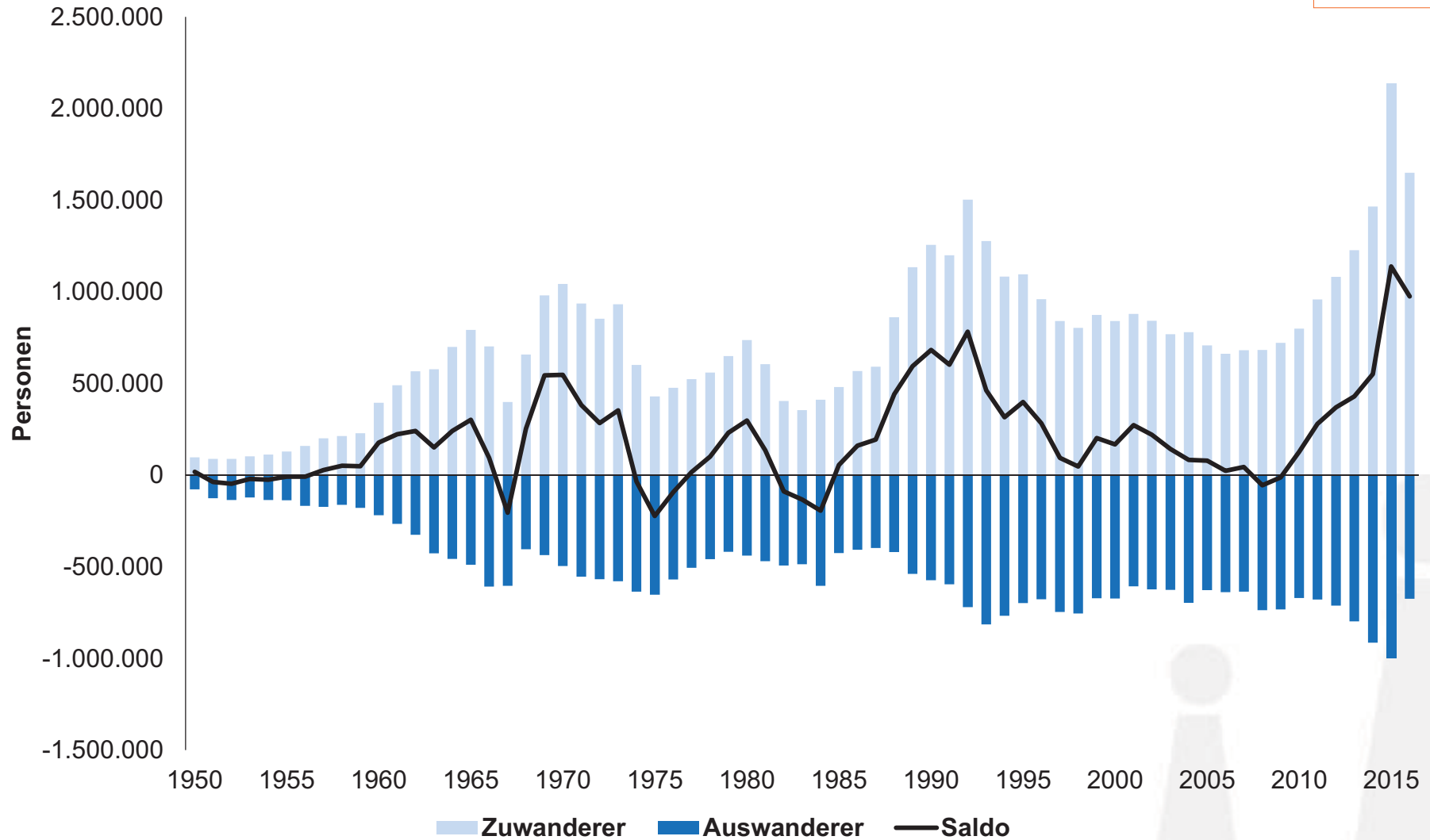
Impulsvortrag im Rahmen des 1. Deutschen Wohneigentumstages des ivd und VPB am 24. Januar 2017 in der Landesvertretung Saarland, Berlin



# Bevölkerungsentwicklung: 2014 to 2080



## Brutto- und Nettowanderungen von 1950 bis 2016

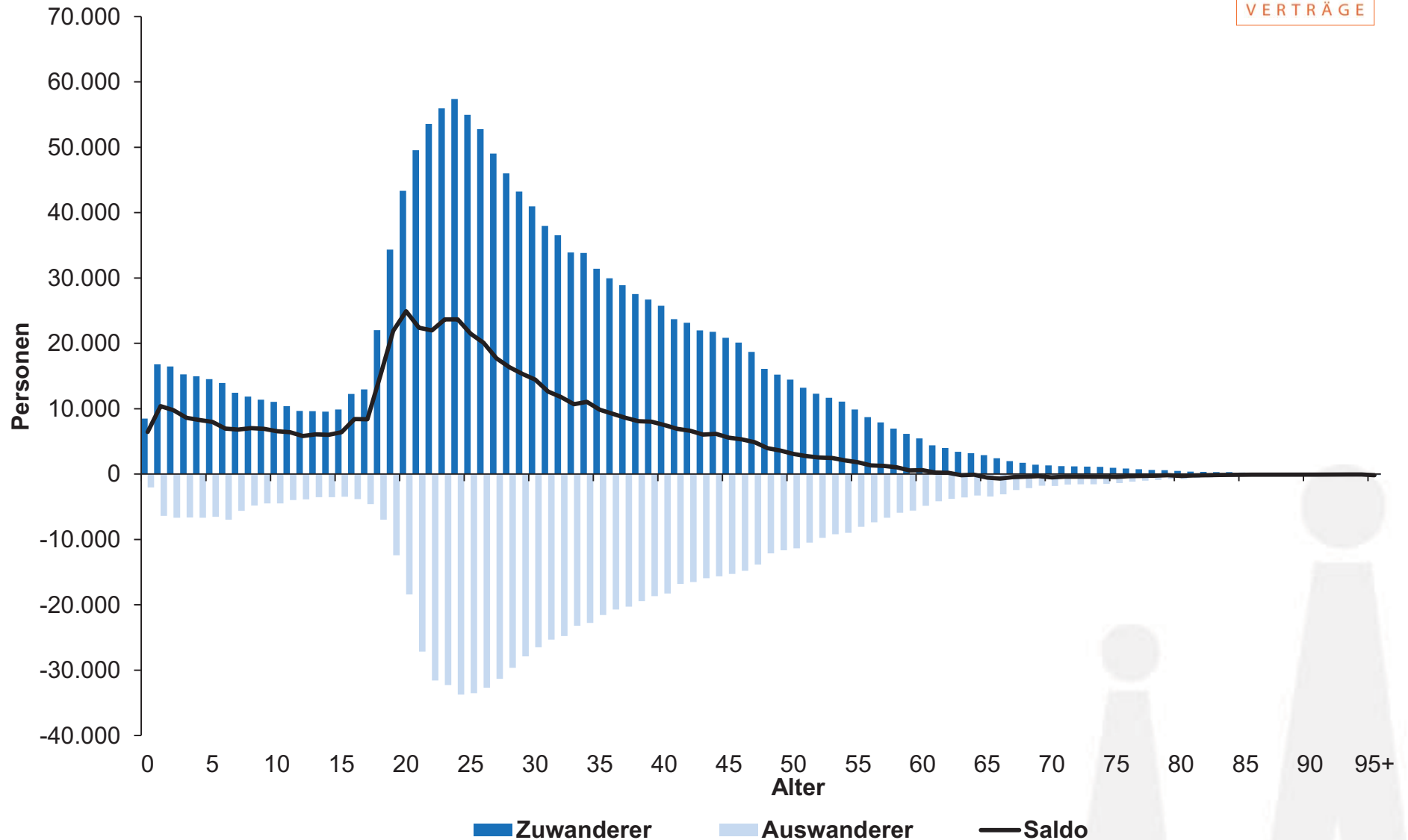


Quelle: Statistisches Bundesamt (1950-2015); eigene Berechnungen (2016)



FORSCHUNGS  
ZENTRUM  
GENERATIONEN  
VERTRÄGE

## Altersstruktur der Migranten im Jahr 2014

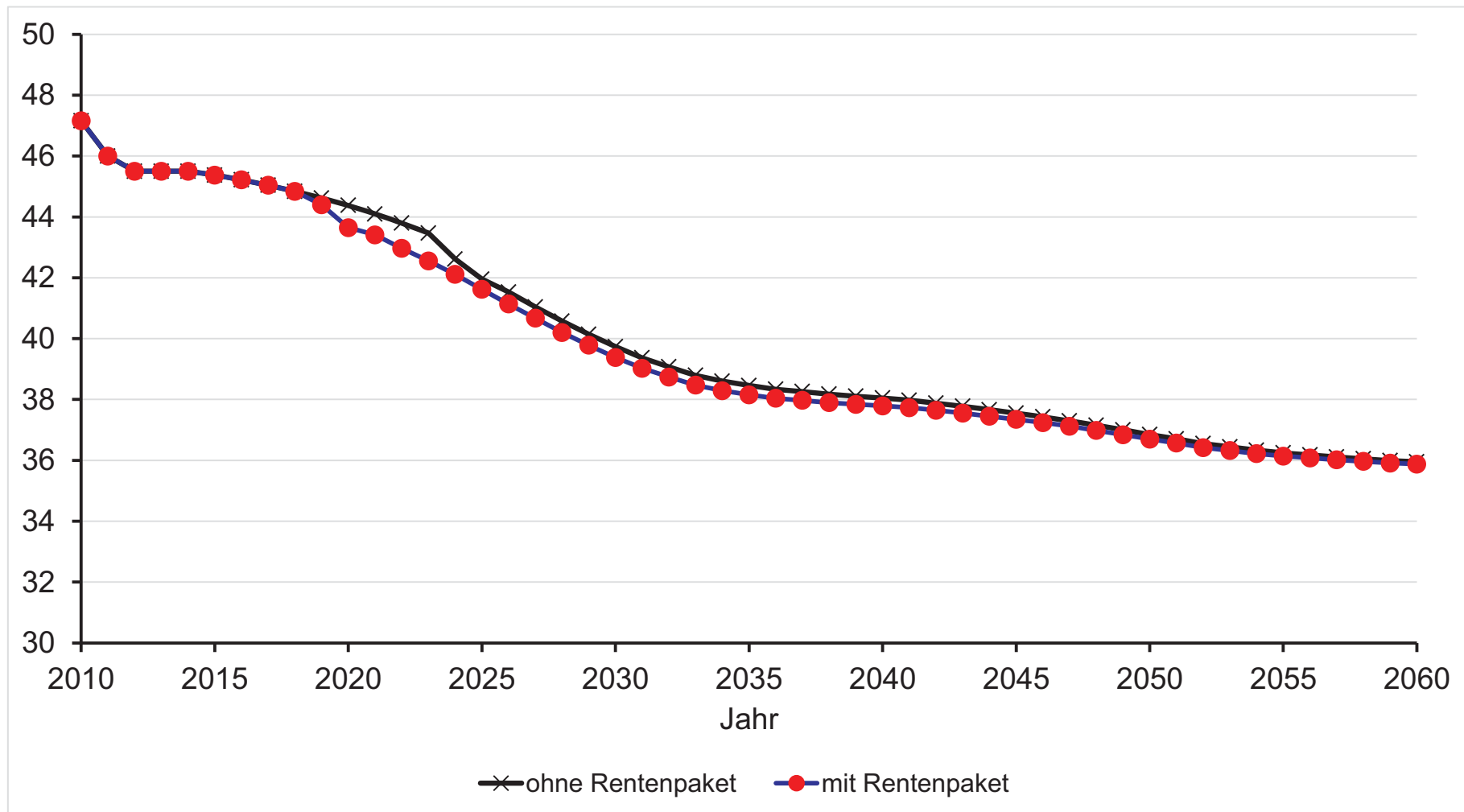


# Ausgangspunkt: Wie groß ist das Ausmaß der ersetzenden Altersvorsorge?



# Entwicklung des Bruttorentenniveaus der GRV

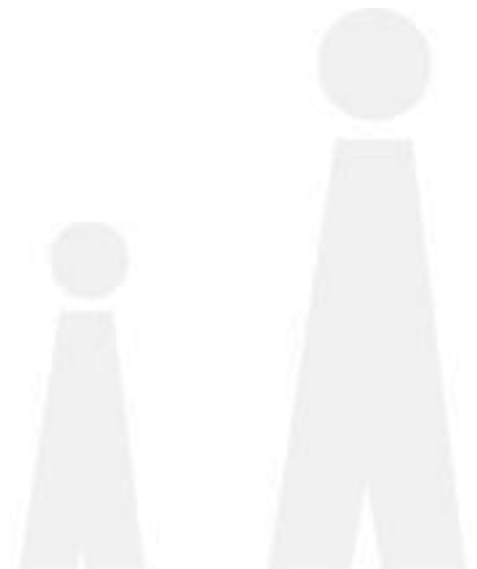
Basisjahr 2012/13,  $r=3\%$   $g=1,5\%$



**Und dann haben Sie ein Problem,  
das nicht Altersarmut heißt, sondern  
Sicherung des Lebensstandards**



**Zumal die Bruttorente in Zukunft  
deutlich stärker versteuert wird!**






# Wie sollte diese Versorgungslücke wieder geschlossen werden?

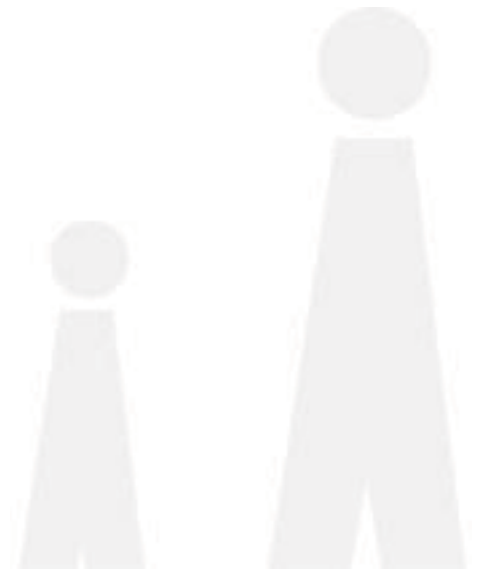


## Faustformel Nr. 1:

**Um ein Nettorentenniveau von 70 Prozent zu halten, muß man bei normalen Zinsen etwa 5-7 Prozent des Bruttoeinkommens sparen.**



# Und was ist im Niedrigzinsumfeld?



**Wenn ich das Ausmaß der zu ersetzenden Altersvorsorge kenne, wie genau organisiere ich dann die private Altersvorsorge?**

**Kennt die Wissenschaft auch hier ein paar Faustformeln?**



# Ein paar Faustformeln zur privaten Altersvorsorge:

1. Lege nicht alle Eier in einen Korb !
2. Lege nicht alle Eier in einen Korb !!!!!
3. Lege nicht alle Eier in einen Korb !!!!!!!!!!!
4. Lege nicht alle Eier in einen Korb !!!!!!!!!!!!!!!



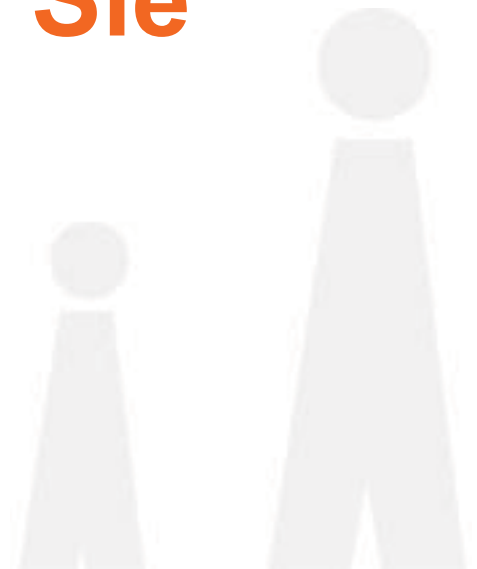
## Faustformel Nr. 2:

**Ersetzende Altersvorsorge ist immer ein altersspezifisches Mix von Immobilien, Aktien und (Staats-?)Anleihen.**



**Schön, aber wieviel denn nun  
von wem in welchem Alter?**

**Keine Ahnung, aber wenn Sie  
mich fragen .....**



**Exkurs:**

**Aber was, wenn die Immobilien  
später nichts mehr wert sind?**

**Weil - ist keiner mehr da, der sie  
kaufen will!**

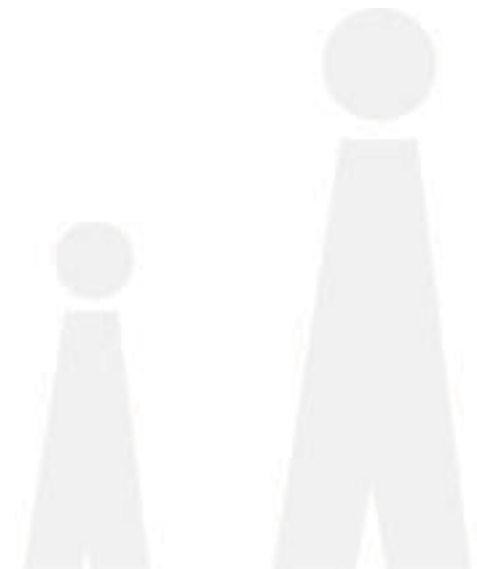
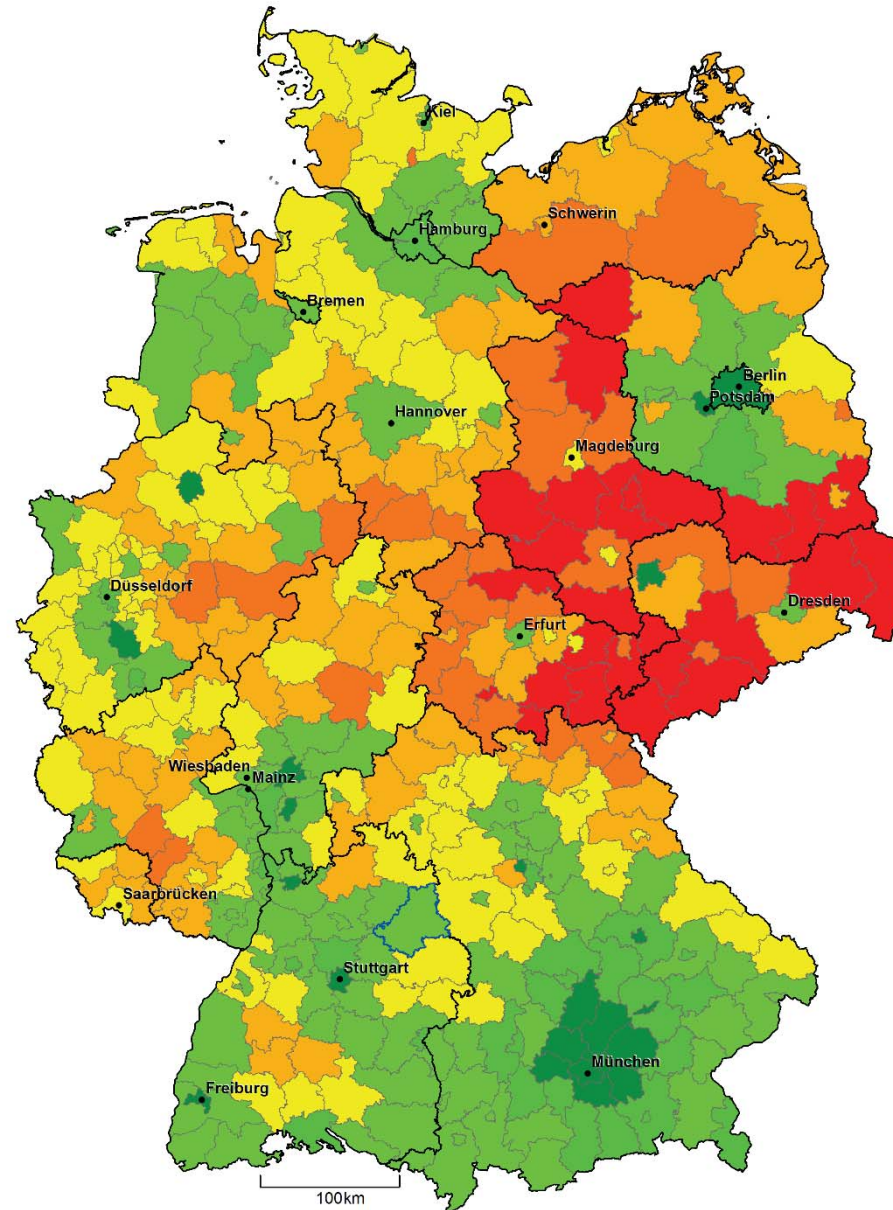
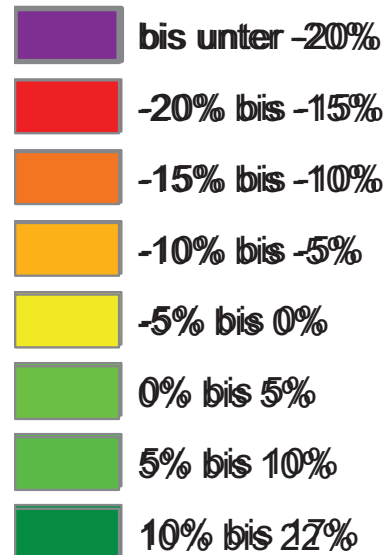




# Regionale Bevölkerungsentwicklung 2014-2080



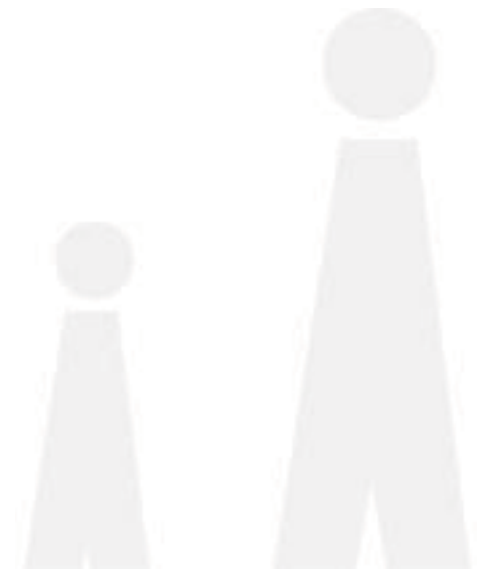
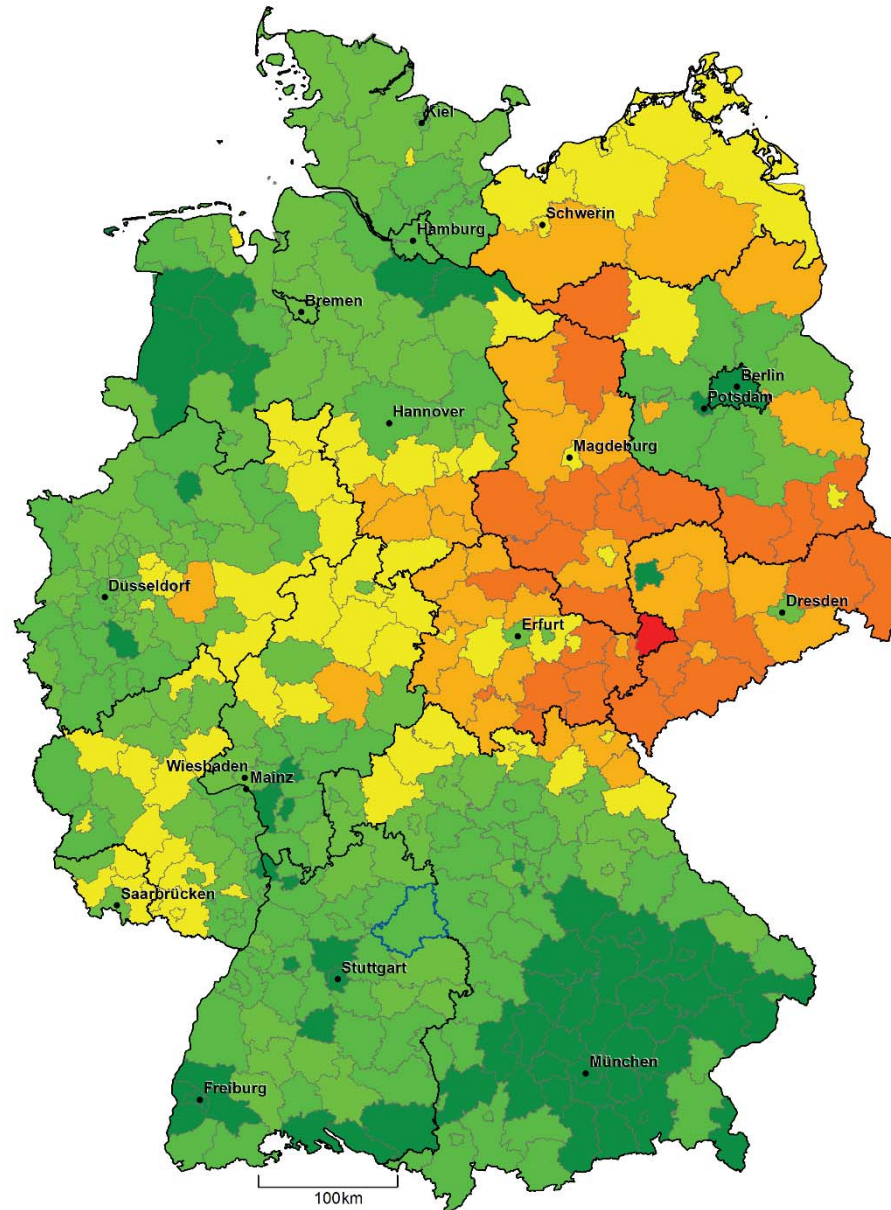
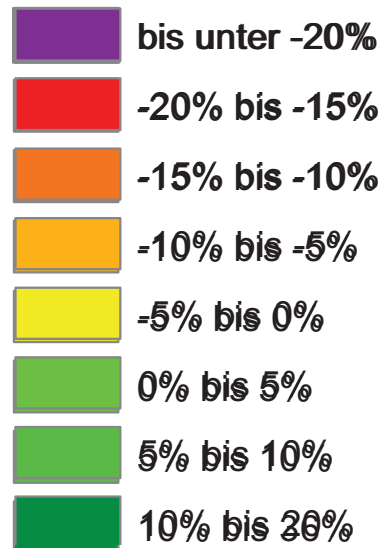
## Bevölkerung bis 2060



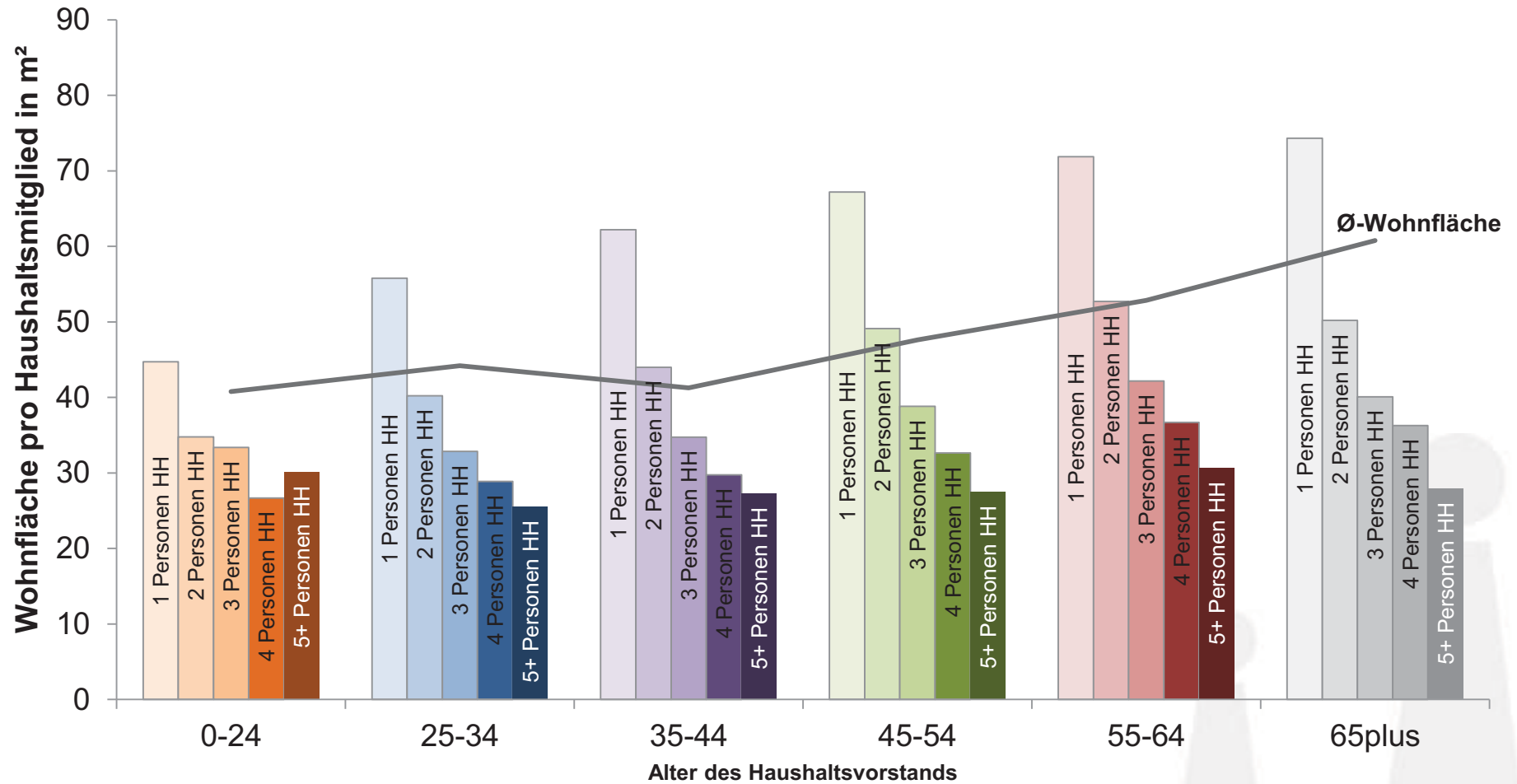
# Regionale Haushaltsentwicklung 2014-2080



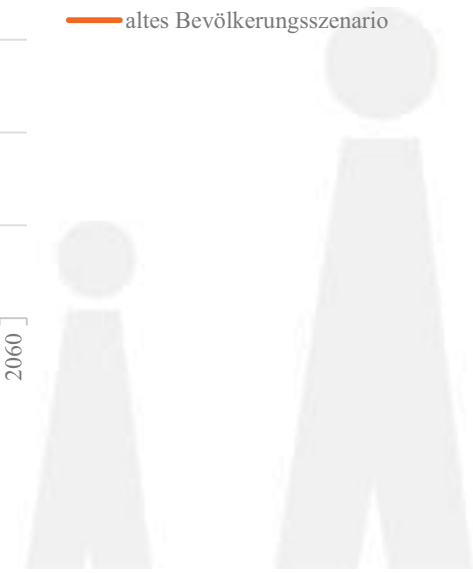
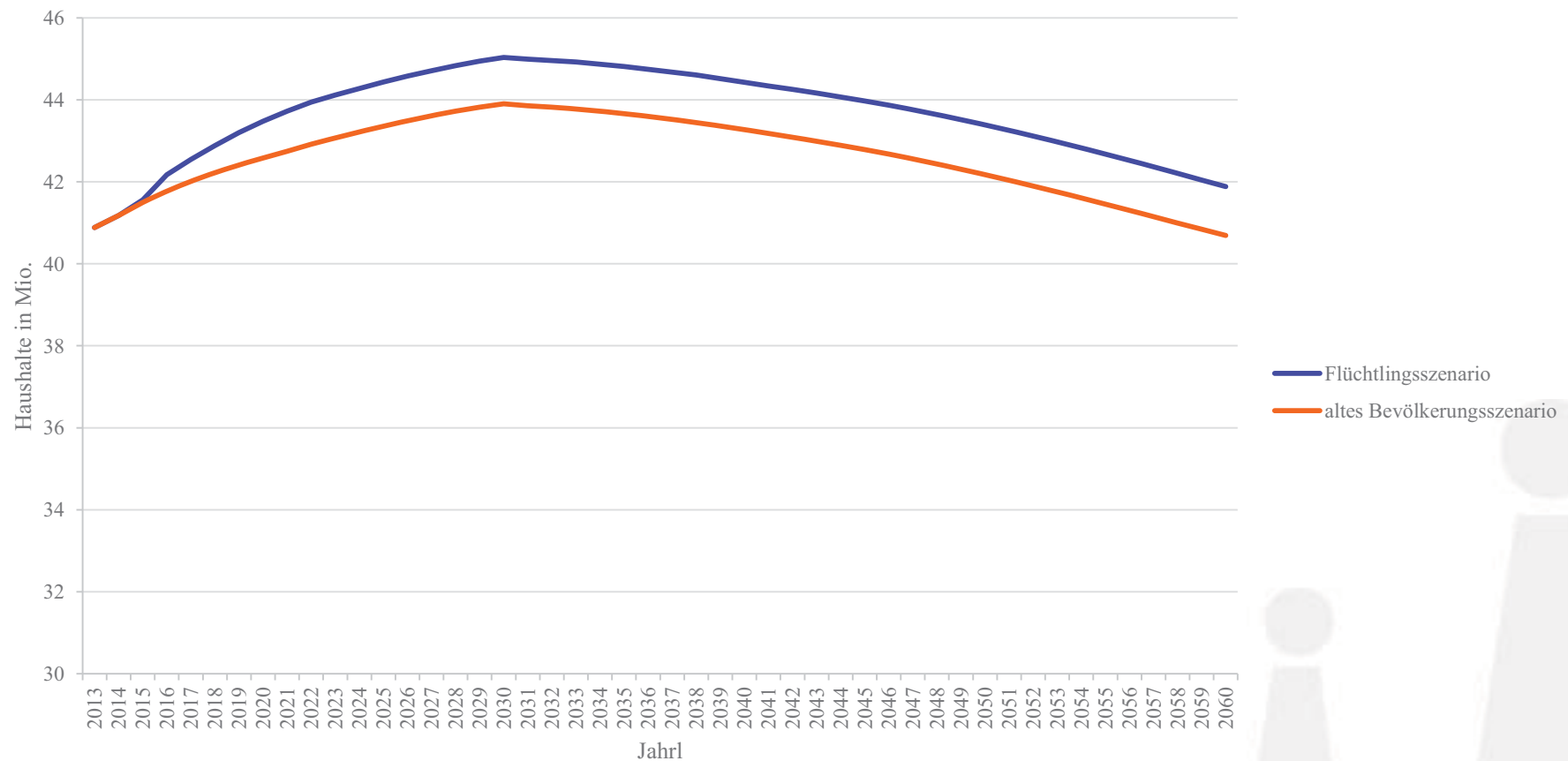
## Haushalte bis 2060



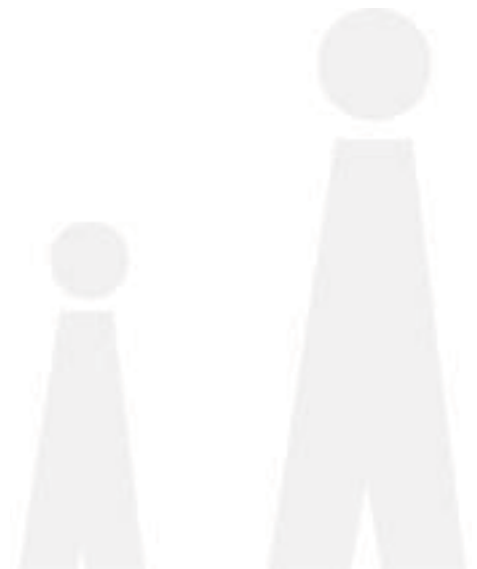
## Wohnfläche pro Haushaltsmitglied nach Alter des Haushaltsvorstands und Haushaltsgröße



# Haushaltszahl nach Zuwanderungsszenario im die Zeitablauf



**Und wie könnte der Staat die  
Immobilien als ersetzende  
Altersvorsorge stärken?**



# Ein Pflichtenheft für die Stärkung der Immobilie als Altersvorsorge:

1. Wohnriester: Verzinsung des Wohnförderkontos überdenken!
2. Grunderwerbsteuer belastet einseitig junge Generationen – bitte senken und nicht noch weiter erhöhen!
3. Immobilien sind Vorsorge für nachfolgende Generationen – Förderung im Rahmen der EkSt!

