



# Selbstgenutztes Wohneigentum: Rendite wettbewerbsfähig

Ute Pappelbaum

**Eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts empirica, erstellt im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V., kommt zu dem Ergebnis, dass selbstgenutztes Wohneigentum im Vergleich zu aktienbasierten Altersvorsorgeformen wettbewerbsfähig ist – in vielen Konstellationen sogar überlegen. Entscheidend seien nicht die Bruttorenditen, sondern die Effektivrenditen nach Steuern, Umschichtungen und Kosten.**

## Bruttorendite ist nicht gleich Effektivrendite

Aktien erzielen langfristig im Durchschnitt höhere Bruttorenditen als Wohnimmobilien. Dieser Befund ist empirisch gut belegt. Die Studie argumentiert jedoch, dass dieser Vorteil im Vorsorgekontext relativiert werden muss.

Kapitalmarktanlagen unterliegen der Besteuerung. Zudem erfordern sie mit zunehmendem Alter eine Umschichtung in risikoärmere Anlageformen, um Kursschwankungen kurz vor Renteneintritt zu begrenzen. Beide Effekte reduzieren die tatsächlich verfügbare Rendite deutlich. Laut empirica sinkt die effektive Aktienrendite unter diesen Bedingungen auf unter vier Prozent.

Selbstgenutztes Wohneigentum weist nach Abzug von Transaktions- und Instandhaltungskosten eine durchschnittliche Rendite von rund fünf Prozent auf. Diese ergibt sich aus Wertsteigerung und ersparter Miete. Der zentrale Unterschied: Die Rendite bleibt bei Selbstnutzung steuerfrei. Die ersparte Miete wirkt wie ein inflationsgeschützter Ertrag ohne laufende Besteuerung.

Strukturell bedeutet das: Während Kapitalmarktanlagen in der Entnahmephase steuerlich und taktisch angepasst werden müssen, entfaltet Wohneigentum seine Wirkung unmittelbar über reduzierte Wohnkosten im Alter.

## Der Tilgungseffekt als Sparmechanismus

Ein weiterer Befund betrifft das Sparverhalten. Wohneigentümer tilgen ihre Kredite regelmäßig und bauen dadurch Vermögen auf. Diese vertraglich gebundene Tilgung wirkt als disziplinierender Sparmechanismus.

Theoretisch könnten Mieter die Differenz zwischen ihren anfänglich niedrigeren Wohnkosten und den höheren Belastungen von Eigentümern ebenfalls sparen und am Kapitalmarkt investieren. Praktisch geschieht dies laut Studie jedoch selten in vergleichbarem Umfang. Zudem relativiert sich der anfängliche Kostenvorteil von Mietern bei steigenden Mieten.

Empirisch zeigt sich deshalb: Am Vorabend des Ruhestands verfügen selbstnutzende Eigentümer im Durchschnitt über höhere Vermögen als vergleichbare Mieterhaushalte.

## Sicherheit und Nutzwert im Alter

Neben der Kapitalrendite berücksichtigt die Untersuchung qualitative Faktoren. Eine selbstgenutzte Immobilie reduziert im Ruhestand das Risiko steigender Wohnkosten und erhöht die Planungssicherheit.

Hinzu kommt ein zusätzlicher Nutzwert, den die Studie als „emotionale Zusatzrendite“ beschreibt: Wohnsicherheit, Gestaltungsfreiheit und langfristige Verfügbarkeit. Ökonomisch betrachtet verbindet das Eigenheim Konsum- und Vermögensfunktion in einem Objekt.

## Kombination als systemische Lösung

Besonders vorteilhaft ist nach Einschätzung der Studienautoren die Kombination aus frühzeitig erworbenem Wohneigentum und späterer Kapitalmarktanlage. Wer zunächst Wohnkosten stabilisiert und anschließend in Aktien spart, verbindet zwei unterschiedliche Renditequellen und Risikostrukturen.

Voraussetzung bleibt ein früher Erwerb, damit in der zweiten Hälfte des Erwerbslebens zusätzliche Spielräume für Wertpapieranlagen entstehen.

## Politische Implikationen

Vor dem Hintergrund, dass Wohneigentum für viele Haushalte die präferierte Form der Altersvorsorge ist, leitet der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. politische Handlungsoptionen ab. Im Zuge der Reform der Riester-Rente und der Einführung einer Frühstart-Rente sollte die Wohneigentumsbildung stärker berücksichtigt werden.

Genannt werden insbesondere eine Modernisierung bestehender Förderinstrumente wie Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage sowie deren Anpassung an die Inflationsentwicklung.

Die Studie ordnet Wohneigentum damit nicht als Alternative zum Kapitalmarkt ein, sondern als eigenständige Säule der Vermögensbildung – steuerlich begünstigt, strukturell stabilisierend und mit langfristiger Wirkung auf die Wohnkosten im Alter.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948580/selbstgenutztes-wohneigentum-rendite-studie/>