



Selbstgenutztes Wohneigentum: Rendite im Vergleich mit aktienbasierten Anlagen wettbewerbsfähig und mit „emotionaler“ Zusatzrendite

Neue Studie zeigt: Selbstgenutzte Immobilien sind renditestark, steuerfrei und die bevorzugte Vorsorgeform der Bevölkerung. Reformen müssen Wohneigentum berücksichtigen.

Wohneigentum ist eine stabile, renditestarke und steuerlich vorteilhafte Säule der Altersvorsorge. Das zeigt eine neue Studie der empirica im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen. Im direkten Vergleich mit kapitalmarktbasierten Vorsorgeformen wie Aktien oder Fonds kann sich selbstgenutztes Eigentum nicht nur behaupten, sondern ist in vielen Fällen sogar überlegen, besonders im Hinblick auf Effektivrendite, Sicherheit und Nutzwert im Alter.

Immobilienrendite steuerfrei und effektiver als Aktien?

Während Aktien im Durchschnitt leicht höhere Bruttorenditen erzielen, halbieren Steuern und notwendige Umschichtungen kurz vor Renteneintritt die effektive Aktienrendite auf unter 4 Prozent. Bei Immobilien dagegen liegen die Wertsteigerungs- und Mietrenditen nach Abzug von Transaktions- und Instandhaltungskosten stabil bei rund 5 Prozent – und bleiben zudem steuerfrei, wenn die Immobilie selbstgenutzt wird.

„Aktionäre müssen im Alter in sichere Anlagen umsichten und Verkaufserlöse besteuern. Dadurch halbiert sich die eigentliche Rendite, erklärt Studienautor Dr. Reiner Braun. „Selbstnutzer bekommen die Rendite in Form der ersparten Miete dagegen steuerfrei. Grunderwerbsteuer und Instandhaltung mindern die Rendite vergleichsweise wenig. Im Ergebnis haben die Wohneigentümer mit ihrer effektiven Rendite oft die Nase vorne.“

Selbstnutzer sparen systematisch, Mieter oft nur theoretisch

Die Studie zeigt auch: Wohneigentümer weisen im Lebensverlauf eine höhere Sparneigung auf. Selbstnutzer sparen mehr, weil Tilgungen „zwangsweise“ erbracht werden. Mieter könnten die Differenz zu den anfangs höheren Wohnkosten vergleichbarer Selbstnutzer sparen. Dieses Zusatzersparnis erbringt die Masse der Mieterhaushalte jedoch nicht. Mieter sind bei den Wohnkosten zudem nur kurze Zeit im Vorteil, das gilt erst recht bei schnell steigenden Mieten.

Ergebnis: Selbstnutzer besitzen am Vorabend des Ruhestandes empirisch meist ein höheres Vermögen als vergleichbare Mieterhaushalte.

Kombination aus Eigenheim und Kapitalmarkt besonders wirksam

Studienautor Dr. Braun erklärt: „Die Kombination von Eigenheim und Aktien ist die beste Form der Altersvorsorge: Je früher der Erwerb von Wohneigentum gelingt, desto eher bleibt in der zweiten Hälfte des Erwerbslebens Zeit, zusätzlich in Aktien zu sparen.“

Klare politische Konsequenz gefordert

Vor dem Hintergrund, dass Wohneigentum für die Mehrheit der Haushalte die präferierte Form der Altersvorsorge ist, sollte das politische Ziel bei der Reform der Riester-Rente und der Einführung der Frühstart-Rente klar sein.

„Das Bauministerium hat schon wichtige Impulse gesetzt für den Bau von bezahlbarem Wohnraum und für die soziale Wohnraumförderung. Was fehlt sind weitere Schritte in Richtung der vereinbarten Starthilfe Wohneigentum“, erklärt Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. „Will die Bundesregierung die Wohneigentumsbildung rasch fördern, kann sie bestehende Instrumente ausbauen und modernisieren, etwa Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage an die Inflationsentwicklung anpassen.“

Über den Verband der Privaten Bausparkassen

Der Verband der Privaten Bausparkassen e. V. mit Sitz in Berlin vertritt die Interessen der privaten Bausparkassen in Deutschland. Er setzt sich für stabile und verlässliche Rahmenbedingungen für das Bausparen ein und bringt sich aktiv in die wohnungs- und finanzpolitische Diskussion ein. Ziel ist es, breite Bevölkerungsschichten beim Erwerb von Wohneigentum, bei der Modernisierung von Wohnraum und bei der langfristigen Finanzierung zu unterstützen.