# PLATOW Magazin

Herbst
2026

## Altersvorsorge

# MACHTKAMPF UM DIE RENTE

Wer künftig über die Milliarden der Altersvorsorge entscheidet – von der gesetzlichen Rente bis zur privaten Vorsorge

**KAPITALRENTE**

Bundesbank versus Kenfo

**BETRIEBSRENTE**

Kommt die Pflicht? Milliardenmarkt in Wartestellung

**PRIVATE VORSORGE**

Versicherer kämpfen um die Riester-Kunden




Pascal Reddig, MdB, StV Vorsitzender Rentenkommission

ISBN 978-3-943145-79-3

# 12 Der vergessene Baustein

## Warum Wohneigentum auch Altersvorsorge ist

Die Reform der privaten Altersvorsorge könnte selbstgenutztes Wohneigentum endlich angemessen berücksichtigen. Denn die eigenen vier Wände verbinden Vermögensaufbau mit finanzieller Entlastung im Alter. Wer mehr Menschen diesen Weg eröffnen will, muss vor allem den frühen Aufbau von Eigenkapital erleichtern.

Wenn Menschen über ihre Altersvorsorge nachdenken, fällt der Blick meist zuerst auf gesetzliche Rente, betriebliche Altersversorgung oder klassische und kapitalmarktorientierte Vorsorgeprodukte. Selbstgenutztes Wohneigentum spielt in der öffentlichen Debatte dagegen eine deutlich kleinere Rolle, obwohl es für viele Haushalte faktisch längst ein wichtiger Teil ihrer Vorsorge ist. Die eigenen vier Wände bauen über Jahrzehnte Vermögen auf und senken im Alter die laufenden Lebenshaltungskosten. Die jüngst beschlossene Reform der privaten Altersvorsorge setzt hier erfreulicherweise einen starken Akzent.

Zahlen aus einer Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2023 des Statistischen Bundesamtes zeigen, wie groß dieser Effekt tatsächlich ist: Wer im Rentenalter in einer abbezahlten, selbstgenutzten Immobilie lebt, spart im Schnitt 799 Euro Miete pro Monat. Bei häufig begrenzten Alterseinkommen ist das ein beträchtlicher finanzieller Spielraum – vergleichbar mit einer zusätzlichen kleinen Rente.

Hinzu kommt ein zweiter Effekt, den eine Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft Ende 2025 belegt hat: Eigentümerhaushalte verfügen im Durchschnitt über ein deutlich höheres Nettovermögen als Mieterhaushalte – und zwar nicht nur wegen des Immobilienwerts. Auch beim reinen Geldvermögen liegen sie vorn. Eine plausible Erklärung: Wer über Jahre gelernt hat, regelmäßig zu sparen und eine Finanzierung zuverlässig zu bedienen, behält diese Disziplin offenbar auch danach bei.

Wohneigentum entfaltet damit eine doppelte Vorsorgewirkung: Während der Finanzierung entsteht Vermögen, im Alter sinken die Wohnkosten. Wer seine Immobilie abbezahlt hat, macht sich zudem unabhängiger von steigenden Mieten. Aus diesen Gründen gehört Wohneigentum für mich in jede ernsthafte Debatte über private Altersvorsorge – nicht als Ersatz für andere Vorsorgeformen, sondern gleichberechtigt als eine ihrer möglichen Ausprägungen.

**Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist vor allem bei jüngeren Menschen hoch.**

## Eigene vier Wände sind immer im Trend

Dass dieser Wunsch keineswegs ein Relikt vergangener Generationen ist, zeigt eine aktuelle Forsa-Befragung im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen: 73 % der 20- bis 49-Jährigen ohne eigene Immobilie würden grundsätzlich lieber im Eigentum wohnen. Unter den unter 30-Jährigen sind es sogar 79 %. Unabhängigkeit, Sicherheit und Gestaltungsfreiheit zählen zu den wichtigsten Motiven und in einer Kantar-Umfrage bewerteten 84 % der Befragten selbstgenutztes Wohneigentum ausdrücklich als ideale Form der Altersvorsorge.

Gerade jüngere Menschen wollen also Eigentum bilden. Nur wird der Weg dorthin für sie zusehends steiniger.

## Fehlendes Eigenkapital ist meist die größte Hürde

Wer eine Immobilie kaufen will, muss zwei Dinge stemmen: genug Eigenkapital mitbringen und die monatliche Belastung aus Zins und Tilgung dauerhaft tragen können. In der öffentlichen Debatte steht meist die Rate im Vordergrund. Für viele Haushalte liegt die eigentliche Hürde aber schon eine Stufe davor.

Das Kiel Institut für Weltwirtschaft hat verschiedene Käufergenerationen miteinander verglichen und das Ergebnis überrascht: Bei der monatlichen Belastung unterscheiden sich frühere und heutige Käufer weniger stark als vielfach angenommen. Beim Eigenkapital dagegen hat sich die Lage deutlich verschärft. Wer in den 1980er Jahren eine Eigentumswohnung kaufte, benötigte im Schnitt etwa das 1,7-Fache seines Jahreseinkommens als Eigenkapital. Bei der jüngeren Käufergeneration ist es inzwischen fast das Dreifache. Beim Einfamilienhaus stieg die Relation vom 3,6-Fachen auf das Fünffache eines Jahreseinkommens.

Entsprechend länger dauert heute der Weg zum nötigen Kapital: Jüngere Haushalte brauchen dafür im Schnitt rund 14 Jahre – etwa doppelt so lange wie die Generation ihrer Eltern. Eine empirica-Studie vom April 2026 macht das Ausmaß greifbar: Nur noch knapp 6 % der jüngeren Mieterhaushalte verfügen überhaupt über genügend Eigenkapital, um eine Immobilie zu erwerben.

Genau hier sollte die Politik ansetzen. Wohneigentum muss auch für Normalverdiener wieder erreichbar sein. Dafür muss vor allem der Aufbau des nötigen Eigenkapitals erleichtert werden.

## Die Eigenheim-Rente konsequent weiterdenken

Es ist deshalb folgerichtig, dass die Eigenheim-Rente Teil der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge bleibt. Sie verbindet Altersvorsorge und Wohneigentumsbildung unmittelbar: Die Förderung kann schon beim Aufbau von Eigenkapital und später bei der Tilgung helfen.

Auch die geplante Frühstart-Rente bietet die Chance, beide Welten stärker zu verzahnen. Werden junge Menschen früh an den langfristigen Vermögensaufbau herangeführt, sollte es später auch möglich sein, dieses Kapital für selbstgenutztes Wohneigentum einzusetzen. Denkbar wäre etwa, dass ein Teil des angesparten Kapitals beim Ersterwerb einer selbstgenutzten Immobilie entnommen werden kann, ohne die steuerliche Förderung zu verlieren. Entscheidend sollte dabei der Zweck sein (Altersvorsorge), nicht die Frage, in welcher Anlageform sie stattfindet.



**Bernd Hertweck**

ist Vorsitzender des Vorstands des Verbands der Privaten Bausparkassen e. V. (VdPB), ein Amt, das er seit 2018 innehat; dem Vorstand des Verbands gehört er bereits seit 2013 an. Hauptberuflich ist er Vorsitzender des Vorstands der Wüstenrot Bausparkasse AG und leitet das Geschäftsfeld Wohnen im Wüstenrot & Württembergische-Konzern (W&W) in Kornwestheim.

**DER VERBAND**

Der Verband der Privaten Bausparkassen e. V. (VdPB) wurde 1948 gegründet und vertritt mit Sitz in Berlin die acht privaten Bausparkassen in Deutschland sowie deren rund 15 Millionen Kunden. Er ist Ansprechpartner für Politik, Aufsicht und Öffentlichkeit in allen Fragen rund ums Bausparen und setzt sich für bessere Rahmenbedingungen beim Aufbau von Wohneigentum ein.

12

Wer über Jahrzehnte spart, braucht zudem Verlässlichkeit. Förderinstrumente sollten einfach, verständlich und langfristig angelegt sein. Im Mittelpunkt sollten Haushalte stehen, die sich Wohneigentum grundsätzlich leisten könnten, denen aber das nötige Startkapital fehlt.

## Wahlfreiheit statt Vorsorge nach Schema F

Eine moderne Altersvorsorgepolitik sollte mehrere Wege bieten. Für manche passt ein kapitalmarktorientiertes Produkt, für andere eine Versicherungslösung – und viele wollen einen Teil ihrer Vorsorge in die eigenen vier Wände investieren. Diese Entscheidung verdient denselben Stellenwert wie andere Formen privater Vorsorge.

Damit Wohneigentum dauerhaft trägt, braucht es eine solide Finanzierung. Der Schlüssel dazu ist ausreichend Eigenkapital. Förderung sollte deshalb beim Sparen ansetzen, nicht beim Kredit. Genau deshalb kommt es so sehr auf den Weg zum Eigentum an: Wer mit solidem Eigenkapital startet, trägt ein deutlich geringeres Risiko als jemand, der sich nahezu vollständig fremdfinanzieren muss. Förderung sollte deshalb beim Sparen ansetzen, nicht beim Kredit.

Selbstgenutztes Wohneigentum steht der kapitalgedeckten Altersvorsorge nicht entgegen, es ist eine ihrer Ausprägungen: langfristiger Vermögensaufbau, verbunden mit einem sehr konkreten Vorteil im Alter – dem mietfreien Wohnen. Der entscheidende Hebel dafür liegt früh im Leben, beim Aufbau von Eigenkapital. Wer rechtzeitig spart, verschafft sich später mehr Möglichkeiten. Eine davon kann das eigene Zuhause sein. ■

# IMPRESSUM

PLATOW Verlag GmbH
Stuttgarter Straße 25
60329 Frankfurt
E-Mail: kundenservice@platow.de
Web: www.platow.de
ISBN: 978-3-943145-79-3

**Herausgeber:** Frank Mahlmeister
**Chefredakteur:** Silke Steinheimer
**Autoren:** Nils Heck (nh), Heiner Herkenhoff, Bernd Hertweck, Christian Höfel, Lukas Homrich (lh), Anja Mikus, Lars-Thorben Niggehoff (ltn), Steffen Orben, Pascal Reddig, Dr. Norbert Rollinger, Philip Schätzle, Jan Schulte (js)
**Anzeigen und Vertrieb:** Jorg Schirmacher, Justus Schirmacher
**Satz und Layout:** Andrea Diederich, Maureen Großmann
**Bildnachweis Cover:** picture alliance/dpa | Bernd von Jutrczenka

Kopie/elektronische Verbreitung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlags. Empfehlungen sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen sowie Vermögensschäden wird keine Haftung übernommen. Redaktionell abgeschlossen am 08.09.2026