

Wohnung oder Wertpapier: Welche Anlage über zwanzig Jahre wirklich mehr bringt

Stand: Juni 2026 · Lesezeit: rund 12 Minuten

Das Wichtigste in Kürze

- Immobilie oder Depot — die Frage wird oft als Glaubensbekenntnis geführt. Ehrlich beantwortet lautet sie: Es gibt keinen pauschalen Sieger, sondern eine Antwort, die von Person und Situation abhängt.
- Beide Wege können vermögend machen, unterscheiden sich aber in vier Dimensionen: Aufwand, Fremdkapitalhebel, Liquidität und Nervenkosten. Wer nur die Rendite vergleicht, vergleicht das Falsche.
- Der Hebel ist der heimliche Hauptdarsteller: Fremdkapital lässt die Eigenkapitalrendite einer Immobilie hoch aussehen — vergrößert aber Chance und Risiko in gleichem Maße. [3]
- Brutto ist nicht netto: Aus einer beworbenen Mietrendite werden nach Kosten, Leerstand und Steuer oft nur rund die Hälfte. Erst die Nettorechnung erlaubt einen fairen Vergleich. [9]

Fun-Fact 1: Die hohen Eigenkapitalrenditen mancher Immobilie stammen selten aus dem Stein, sondern aus dem Kredit: Derselbe Hebel, der Gewinne vergrößert, kann bei fallenden Preisen das eingesetzte Eigenkapital aufzehren.

Fun-Fact 2: Nervenkosten fallen auf beiden Seiten an, nur verschieden: bei der Immobilie als Mieter und Reparaturen, beim Depot als Kursschwankung. Beide verlangen Disziplin — an unterschiedlicher Stelle.

Berg Finance — unsere Sicht

Kaum eine Anlagefrage wird mit so viel Inbrunst und so wenig Rechnung geführt wie diese. Wir bei Berg Finance halten beide Lager für gleichermaßen unbeholfen: die Immobilienfans, die den Aufwand und den Hebel kleinreden, und die Aktienfans, die die Robustheit und den Nutzwert eines Sachwerts übersehen. Die ehrliche Wahrheit ist unbequem für beide: Es gibt keinen pauschalen Sieger. Welche Anlage über zwanzig Jahre mehr bringt, entscheidet nicht die Anlageklasse, sondern die Passung zur Person.

Unsere Haltung in drei Sätzen.

Erstens: Wer nur Renditen vergleicht, vergleicht das Falsche — Aufwand, Hebel, Liquidität und Nervenkosten gehören in dieselbe Rechnung.

Zweitens: Der Fremdkapitalhebel ist der entscheidende Unterschied und zugleich der am häufigsten missverstandene, weil er Chance und Risiko im selben Verhältnis vergrößert.

Drittens: Die beste Wahl ist die, die zu Ihren Fähigkeiten, Ihrem Temperament und Ihrer Lebenslage passt — und für viele lautet die vernünftigste Antwort nicht „entweder oder“, sondern „in welchem Verhältnis“.

Was wir bewusst nicht tun: eine der beiden Seiten zum Sieger erklären oder Ihnen ein Produkt verkaufen. Diese Seite ersetzt weder die Steuer- noch die Rechtsberatung und kein individuelles Gespräch. Sie liefert den ehrlichen Vergleichsrahmen, mit dem Sie aus Ihren eigenen Erfahrungen eine Entscheidung treffen — begründet und seriös, statt als Glaubensbekenntnis.

Stand: Juni 2026

Warum die Debatte ein Glaubenskrieg ist

Die Auseinandersetzung ist deshalb so hitzig, weil sie an Identität rührt, nicht nur an Zahlen. Die Immobilie steht für das Greifbare, Bodenständige, Selbstgeschaffene; das Depot für das Moderne, Abstrakte, scheinbar Distanzierte. Beide Seiten verteidigen weniger eine Anlageklasse als ein Selbstbild. Hinzu kommt, dass jeder Lagerwechsel den bisherigen Weg infrage stellt — wer jahrzehntelang auf Beton gesetzt hat, hört ungern, dass ein Depot dasselbe oder mehr geleistet hätte, und umgekehrt [2].

Genau deshalb hilft nur eine Sache: rechnen statt glauben. Autoren wie Gerd Kommer plädieren dafür, solche Entscheidungen mit Zahlen und Opportunitätskosten zu entscheiden statt mit Überzeugungen — ein Ansatz, der die verwandte Frage „kaufen oder mieten“ ebenso prägt wie den Anlagevergleich [11]. Wichtig ist dabei die saubere Trennung: Die Kaufen-oder-mieten-Frage betrifft das selbstgenutzte Eigenheim mit seinem Nutzwert; hier geht es um die reine Kapitalanlage, also um die Anlagewohnung gegen das Wertpapierdepot. Zwei verwandte, aber verschiedene Fragen.

Vier Dimensionen statt einer Zahl

Ein fairer Vergleich misst nicht nur die Rendite, sondern vier Dimensionen zugleich.

Die erste ist der Aufwand: Eine Immobilie ist ein kleines Unternehmen — Mietersuche, Instandhaltung, Verwaltung, Rücklagen, gelegentlich Streit und Leerstand. Ein breit gestreutes Depot läuft dagegen weitgehend von selbst.

Die zweite ist der Hebel: Immobilien werden typischerweise mit viel Fremdkapital gekauft, Depots meist ohne. Das verändert Rendite und Risiko grundlegend [3].

Die dritte Dimension ist die Liquidität: Ein Wertpapier ist börsentäglich und günstig verkäuflich, eine Immobilie braucht Monate und kostet beim Ein- und Ausstieg zweistellige Prozentbeträge [9].

Die vierte sind die Nervenkosten: Beim Depot sind es die sichtbaren Kursschwankungen, bei der Immobilie die stillen Belastungen durch Mieter, Reparaturen und Klumpenrisiko.

Erst wer alle vier Dimensionen nebeneinanderlegt, vergleicht ehrlich — die reine Renditezahl allein führt in die Irre.

Der Hebel — der entscheidende Unterschied

Der wichtigste und am meisten missverstandene Unterschied ist der Fremdkapitalhebel. Wer eine Immobilie zu einem Teil mit Kredit finanziert, lässt sein Eigenkapital auf ein größeres Volumen wirken: Steigt der Wert, bezieht sich der Zuwachs auf den vollen Kaufpreis, nicht nur auf das eingesetzte Eigenkapital. Das lässt die Eigenkapitalrendite hoch erscheinen — und ist der eigentliche Grund, warum Immobilien in Erfolgsgeschichten oft so glänzend abschneiden [3].

Doch der Hebel ist ein zweiseitiges Werkzeug. Fällt der Wert, wirkt derselbe Mechanismus in die andere Richtung und kann das Eigenkapital überproportional aufzehren — im Extremfall ganz. Hinzu kommt das Zinsänderungsrisiko: Läuft die Zinsbindung aus, kann eine Anschlussfinanzierung teurer werden. Ein Depot lässt sich zwar ebenfalls hebeln, doch die meisten Anleger tun es nicht — und genau darin liegt ein fairer Punkt für die Immobilie: Ihr Hebel ist gesellschaftlich akzeptiert und institutionell verfügbar. Er ist Chance und Risiko in einem, und wer ihn nutzt, sollte beide Seiten sehen.

Brutto ist nicht netto: die ehrliche Rechnung

Der häufigste Fehler im Vergleich ist die Verwechslung von brutto und netto. Bei der Immobilie wird gern die Bruttomietrendite genannt — die Jahresmiete geteilt durch den Kaufpreis. Von ihr gehen jedoch nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsrücklagen, Verwaltung und ein realistischer Ansatz für Leerstand und Mietausfall ab, bevor die Steuer greift. Was netto übrig bleibt, ist oft nur rund die Hälfte der beworbenen Bruttozahl [9].

Beim Depot ist die Rechnung schlanker, aber nicht kostenlos: Fondskosten mindern die Rendite, und auf Erträge sowie realisierte Gewinne fällt Abgeltungsteuer an [7]. Ein ehrlicher Vergleich stellt also Netto gegen Netto — nach allen Kosten, nach Steuer und nach dem eigenen Zeitaufwand, den die Immobilie zusätzlich verlangt. Erst dann zeigt sich, dass die scheinbar klaren Renditevorsprünge einer Seite häufig schmelzen, sobald man vollständig rechnet.

Immobilie und Depot über 20 Jahre im Vergleich

Die folgende Übersicht stellt die beiden Wege entlang der vier Dimensionen gegenüber — nüchtern und ohne Sieger. Welche Seite überwiegt, hängt von Ihren Fähigkeiten, Ihrer Risikotragfähigkeit und Ihrer Lebenslage ab.

Stand Juni 2026

Dimension	Anlageimmobilie	Wertpapierdepot
Aufwand	Hoch: Mieter, Instandhaltung, Verwaltung	Gering, weitgehend passiv

Dimension	Anlageimmobilie	Wertpapierdepot
Hebel	Üblich und hoch (Chance und Risiko) [3]	Meist ohne Hebel
Liquidität	Gering, Verkauf dauert Monate	Börsentäglich, geringe Kosten
Nervenkosten	Mieter, Reparaturen, Klumpen	Sichtbare Kursschwankung
Streuung	Ein Objekt, ein Standort	Tausende Titel weltweit
Steuer auf Gewinn	Nach 10 Jahren meist steuerfrei [8]	Abgeltungsteuer 26,375 % [7]

Zwei praktische Rechenbeispiele

Annahme 1 — derselbe Einsatz, zwei Wege (250.000 € Eigenkapital)

Variante Depot: 250.000 Euro werden ohne Hebel angelegt und wachsen bei angenommenen 6 Prozent über 20 Jahre rechnerisch auf rund 802.000 Euro.

Variante Immobilie: Dieselben 250.000 Euro dienen als Eigenkapital für ein Objekt von 500.000 Euro; die Wertsteigerung bezieht sich dann auf den vollen Kaufpreis, während Kreditzinsen, Tilgung und Aufwand gegenzurechnen sind. Bei steigenden Preisen kann der Hebel die Immobilie vorn sehen, bei fallenden gegen sie wirken. Es gibt hier keinen sicheren Sieger, nur unterschiedliche Wetten (Annahme, keine Renditezusage) [3].

Annahme 2 — der Preis von Liquidität und Aufwand

Wer 500.000 Euro ins Depot legt, kann jederzeit Teile verkaufen — für einen Notfall, eine Chance, den Ruhestand. Wer dieselbe Summe in einer Wohnung bindet, kommt nur über einen Verkauf über Monate und mit rund 10 bis 15 Prozent Transaktionskosten an das Kapital [9]. Dazu kommt der laufende Aufwand, der in keiner Renditezahl auftaucht, aber Lebenszeit kostet. Der Nutzwert eines Sachwerts steht dem gegenüber — beides gehört ehrlich in die Waagschale (Annahme).

Wie man entscheidet — praktische Umsetzung

Die Entscheidung folgt keiner Formel, aber einer Reihenfolge. Zuerst die ehrliche Selbstprüfung: Habe ich Zeit, Nerven und Kompetenz für die Rolle als Vermieter, oder bevorzuge ich eine passive Anlage? Dann die Nettorechnung: Beide Optionen werden nach allen Kosten, Steuern und Aufwand gegenübergestellt, nicht brutto gegen brutto. Anschließend die Risikofrage: Vertrage ich den Hebel und das Klumpenrisiko einer Immobilie, oder die sichtbaren Schwankungen eines Depots besser?

Und schließlich die oft beste Erkenntnis: Es muss keine Entweder-oder-Entscheidung sein. Für viele etablierte Vermögen ist die vernünftigste Lösung eine bewusste Kombination — die Immobilie als Sachwert-Baustein mit Hebel, das Depot für Streuung und Liquidität, beides in einem Verhältnis, das keinen Klumpen entstehen lässt. Welche Aufteilung im Einzelfall

passt, hängt von Zielen, Kompetenzen, Risikotragfähigkeit und Steuerlage ab — das ist der Punkt, an dem ein seriöses Gespräch beginnt, statt eines Glaubensbekenntnisses.

Steuer und ESG — der nüchterne Rahmen

Steuer.

Beide Wege folgen unterschiedlichen Steuerregeln, was den Vergleich zusätzlich prägt. Bei der Immobilie werden Mieteinnahmen mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert, dafür sind Kosten und die Gebäudeabschreibung absetzbar; der Veräußerungsgewinn ist nach zehn Jahren Haltedauer in der Regel steuerfrei [8]. Beim Depot fällt auf Erträge und realisierte Gewinne Abgeltungsteuer von 25 Prozent plus Solidaritätszuschlag an, zusammen 26,375 Prozent, mit einem Sparer-Pauschbetrag von 1.000 beziehungsweise 2.000 Euro [7][10]; bei Aktienfonds mindert die Teilfreistellung von 30 Prozent die Bemessungsgrundlage, und über die Vorabpauschale kann laufend Steuer anfallen, deren Basiszins für 2026 3,20 Prozent beträgt [8]. Die konkrete Wirkung ist einzelfallabhängig und gehört in fachkundige Hände.

ESG.

Nachhaltigkeit betrifft beide Seiten, nur unterschiedlich. Bei Wertpapieren ordnet die EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) Fonds unter anderem in Artikel 8 und Artikel 9 ein; bei Immobilien entscheidet die energetische Qualität zunehmend über Betriebskosten, Vermietbarkeit und Wert, denn energetisch schwache Gebäude tragen ein wachsendes Sanierungsrisiko. Wer beide Optionen abwägt, sollte die Nachhaltigkeitsdimension auf beiden Seiten berücksichtigen — als Wert- und Risikofaktor, nicht als Etikett.

Was passt zu Ihnen — und was nicht?

Wenn Sie Freude an einem greifbaren Sachwert haben, den Hebel bewusst einsetzen wollen und Zeit sowie Nerven für die Vermieterrolle mitbringen, dann kann die Anlageimmobilie zu Ihnen passen — vorausgesetzt, sie wird nicht zum dominierenden Klumpen Ihres Vermögens.

Wenn Sie eine passive, breit gestreute und jederzeit verfügbare Anlage bevorzugen und den Aufwand einer Immobilie scheuen, dann ist das Wertpapierdepot der naheliegendere Weg — mit dem Preis, sichtbare Kursschwankungen aushalten zu müssen. Und wenn Sie in absehbarer Zeit Liquidität brauchen könnten, spricht das gegen eine hohe Bindung in Beton.

Wenn Sie sich in keinem Lager zu Hause fühlen, dann ist das kein Mangel, sondern oft die reifste Position: Eine bewusste Kombination beider Wege nutzt die Stärken jeder Seite und begrenzt ihre Schwächen. Eine seriöse Antwort lautet nie „Immobilie immer“ oder „Aktien immer“, sondern fragt nach Passung, Verhältnis und Zweck.

Fazit

Wohnung oder Wertpapier — die Frage hat keine allgemeingültige Antwort, und jede, die sie verspricht, verkauft ein Glaubensbekenntnis. Beide Wege können über zwanzig Jahre vermögend machen, aber sie verlangen Unterschiedliches: die Immobilie Aufwand, Hebelmut und Geduld mit der Illiquidität, das Depot Nervenstärke gegenüber den Schwankungen. Wer beide Seiten netto, ehrlich und entlang der vier Dimensionen gegengerechnet, trifft eine Entscheidung statt eines Bekenntnisses. Aus unseren Erfahrungen

steht am Ende selten ein klarer Sieger, sondern eine trittsichere Passung — und für viele die kluge Erkenntnis, dass die beste Antwort ein bewusstes Sowohl-als-auch ist.

Wissenswertes — vier Fun-Facts

Der Hebel ist der heimliche Hauptdarsteller.

Glänzende Immobilien-Eigenkapitalrenditen stammen oft aus dem Kredit, nicht aus dem Stein. Der Hebel vergrößert den Gewinn — und bei fallenden Preisen den Verlust am Eigenkapital, im Extremfall bis zum Totalverlust des Einsatzes. [3]

Brutto halbiert sich gern zu netto.

Aus einer beworbenen Bruttomietrendite werden nach Kosten, Instandhaltung, Verwaltung, Leerstand und Steuer oft nur rund die Hälfte. Der faire Vergleich mit dem Depot beginnt erst bei der Nettozahl. [9]

Zwei verwandte, aber verschiedene Fragen.

„Kaufen oder mieten“ betrifft das selbstgenutzte Eigenheim mit seinem Nutzwert; „Wohnung oder Wertpapier“ die reine Kapitalanlage. Wer beide vermischt, vergleicht Äpfel mit Birnen. [11]

Nervenkosten gibt es auf beiden Seiten.

Die Immobilie fordert bei Mietern und Reparaturen, das Depot bei Kursstürzen. Keine Anlage ist „stressfrei“ — sie verlagern den Stress nur an unterschiedliche Stellen des Lebens.

In 15 Minuten zur Klarheit — Schritt für Schritt

Schritt	Aktion	Zeit
1	Selbstprüfung: Habe ich Zeit, Nerven und Kompetenz für die Vermieterrolle — oder lieber passiv?	3 Min
2	Netto rechnen: Beide Optionen nach Kosten, Steuer und Aufwand gegenüberstellen, nicht brutto. [9]	3 Min
3	Hebel abwägen: Verträge ich Fremdkapital und Zinsänderungsrisiko einer Immobilie? [3]	3 Min
4	Liquidität prüfen: Könnte ich in den nächsten Jahren kurzfristig an das Kapital müssen?	3 Min
5	Verhältnis festlegen: Entweder-oder — oder ein bewusstes Sowohl-als-auch ohne Klumpen?	3 Min

Häufige Fragen (FAQ)

Immobilie oder Aktien — was lohnt sich über 20 Jahre mehr?

Es gibt keinen pauschalen Sieger. Beide können vermögend machen; welche Seite mehr bringt, hängt von Hebel, Kosten, Steuer, Aufwand und Ihrem Verhalten ab. Entscheidend ist der Vergleich netto und entlang der vier Dimensionen Aufwand, Hebel, Liquidität und Nervenkosten. [3][9]

Warum sieht die Rendite einer Immobilie oft so hoch aus?

Meist wegen des Fremdkapitalhebels: Der Wertzuwachs bezieht sich auf den vollen Kaufpreis, während nur ein Teil Eigenkapital ist. Das erhöht die Eigenkapitalrendite — bei fallenden Preisen wirkt derselbe Hebel aber gegen das eingesetzte Kapital. [3]

Was ist der Unterschied zwischen Brutto- und Nettomietrendite?

Die Bruttomietrendite ist die Jahresmiete geteilt durch den Kaufpreis. Netto bleibt nach Bewirtschaftungskosten, Instandhaltung, Verwaltung, Leerstand und Steuer oft nur rund die Hälfte. Nur die Nettozahl taugt für den Vergleich mit dem Depot. [9]

Ist ein ETF-Depot liquider als eine Immobilie?

Deutlich. Wertpapiere sind börsentäglich und mit geringen Kosten verkäuflich, eine Immobilie braucht Monate und kostet beim Verkauf erneut. Wer kurzfristig Kapital benötigen könnte, sollte diese Illiquidität einplanen.

Sollte ich mich für eine Seite entscheiden?

Nicht zwingend. Für viele etablierte Vermögen ist eine bewusste Kombination sinnvoll: die Immobilie als Sachwert mit Hebel, das Depot für Streuung und Liquidität — in einem Verhältnis, das keinen Klumpen entstehen lässt. Die Passung zur Person entscheidet.

Ist die Frage dieselbe wie „kaufen oder mieten“?

Nein. „Kaufen oder mieten“ betrifft das selbstgenutzte Eigenheim mit Nutzwert und ersparter Miete. Hier geht es um die reine Kapitalanlage, also die Anlagewohnung gegen das Wertpapierdepot. Beide Fragen sind verwandt, aber getrennt zu betrachten. [11]

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch

Wenn Sie beide Wege einmal ehrlich gegenrechnen möchten — netto, entlang von Aufwand, Hebel, Liquidität und Nervenkosten, passend zu Ihrer Lebenslage: Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch bei Berg Finance. Kein Produktverkauf, kein Lagerdenken, sondern eine seriöse Einordnung auf Augenhöhe.

Wichtiger Hinweis: Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Anlageberatung im Sinne § 2 Abs. 8 Nr. 10 WpHG / § 2 Abs. 2 Nr. 4 WpIG und keine Steuer- oder Rechtsberatung dar. Er ersetzt nicht das individuelle Beratungsgespräch und enthält keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten bestimmter Immobilien oder Finanzinstrumente. Beispielrechnungen sind als Annahme gekennzeichnet; historische Wertentwicklungen sind keine zuverlässigen Indikatoren für die Zukunft, und Kapitalanlagen können zu Verlusten führen.

Stand: Juni 2026. © Berg Finance

Über den Autor

Berg Finance Redaktion — Fachredaktion Vermögensstruktur, Steuern und Vorsorge. Dieser Beitrag entstand in Abstimmung mit den Beraterinnen und Beratern von Berg Finance, die Privatkundinnen und Privatkunden mit größeren Vermögen begleiten. Für steuerliche und immobilienrechtliche Einzelfragen arbeiten wir mit steuerberatenden und rechtsberatenden Berufen zusammen.

Redaktion: marketing@bergfinance.de

Quellenverzeichnis

Stand der Abrufe: 14. Juni 2026. (P) = Primärquelle.

- [1] (P) **Deutsche Bundesbank** — Indikatoren zu Wohnimmobilienpreisen und langfristiger Kapitalmarktentwicklung. <https://www.bundesbank.de>
- [2] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Häuserpreisindex, Baupreise und Vermögen privater Haushalte. <https://www.destatis.de>
- [3] **BaFin** — Verbraucherinformationen zu Fremdfinanzierung, Hebel, Anlagerisiken und Streuung. <https://www.bafin.de>
- [4] (P) **Deutsches Aktieninstitut (DAI)** — Langfristige Aktienrenditen, Renditedreieck und Diversifikation. <https://www.dai.de>
- [5] **Verbraucherzentrale** — Immobilie als Kapitalanlage und Wertpapierdepot — Kosten, Rendite, Risiken. <https://www.verbraucherzentrale.de>
- [6] **Morningstar** — Kostenwirkung, Anlegerrendite und Verhalten (Behavior Gap). <https://www.morningstar.com>
- [7] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 32d (Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge, 25 %). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_32d.html
- [8] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 23 (private Veräußerungsgeschäfte, 10-Jahres-Frist). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html
- [9] **Verbraucherzentrale / Stiftung Warentest** — Brutto- und Nettomietrendite, Kaufnebenkosten und Bewirtschaftungskosten. <https://www.test.de>
- [10] **Finanzverwaltung NRW** — Sparer-Pauschbetrag und Freistellungsauftrag (1.000 / 2.000 Euro). <https://www.finanzamt.nrw.de>
- [11] **Kommer, G.** — Weiterführend zur verwandten Frage: „Kaufen oder mieten? Wie Sie für sich die richtige Entscheidung treffen“. <https://www.gerd-kommer.de>
- [12] (P) **Bundesministerium der Finanzen (BMF)** — Basiszins zur Vorabpauschale, Stichtag 02.01.2026: 3,20 % (Schreiben vom 13.01.2026). <https://www.bundesfinanzministerium.de>
- [13] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Verbraucherpreisindex und Inflationsrate; Mai 2026: +2,6 %. <https://www.destatis.de>
- [14] (P) **Europäische Kommission** — Energieeffizienz von Gebäuden (EPBD) und Offenlegungsverordnung (SFDR). <https://energy.ec.europa.eu>