

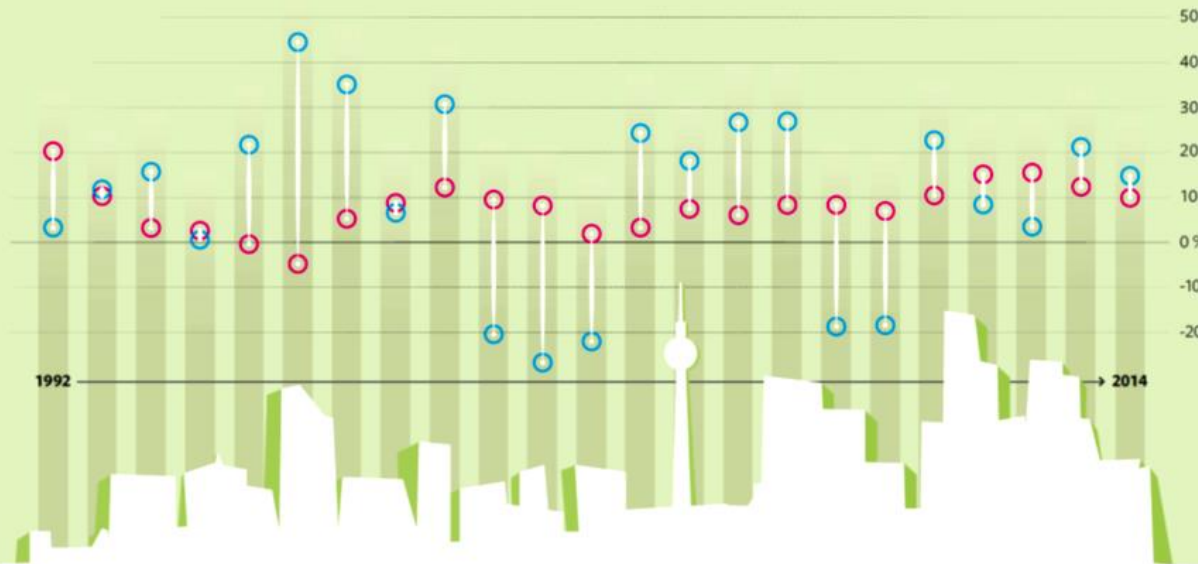
# RUHIGER SCHLAFEN, MEHR KASSIEREN

**Bandbreiten der jährlichen Gesamtrenditen,**  
Angaben in Prozent



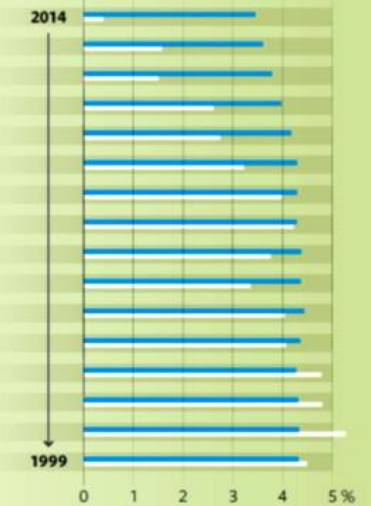
**Gesamtrendite Wohnimmobilien vs. Dax,**  
Angaben in Prozent

○ Gesamtrendite Wohnimmobilien A-Städte ○ DAX Wertentwicklung im jeweiligen Jahr



**Mietrenditen vs. Anleiherenditen,**  
Angaben in Prozent

■ Mietrendite von Wohnimmobilien in A-Städten  
■ Rendite 10-jähriger Bundesanleihen



QUELLEN: IHWIS, DEUTSCHE BUNDESBANK, MSCI, IHWIS, IZBI

WOHNIMMOBILIEN SCHLAGEN AKTIEN

*Vermieten macht reich*

**E**ine Wohnung kaufen, um sie zu vermieten – lohnt das? Vor dieser Frage stehen derzeit viele, die für ihre Ersparnisse auf dem Tagesgeldkonto praktisch keine Zinsen mehr bekommen. Aber auch Profi-Anleger stellen entsprechende Überlegungen an. Grund genug für den Immobilieninvestor Wertgrund, zu berechnen, wie sich verschiedene Anlageformen seit der Wiedervereinigung in Deutschland entwickelt haben und wie dabei Wohnimmobilien abschnitten.

Dazu wurden die Gesamtrenditen vermieteter Wohnungen in 127 deutschen Städten berücksichtigt, also die Summe aus jährlichen Mieteinnahmen und Wertsteigerungen. Zwischen 1992 und 2014 kamen Investoren damit auf eine mittlere jährliche Rendite von 8,1 Prozent. Das ist deutlich mehr, als sich mit Anlagen in festverzinslichen Anleihen erzielen ließ, denn der Rentenindex Rex brachte es im selben Zeitraum auf eine durchschnittliche Steigerung von 6,3 Prozent. Überraschenderweise schnitten Wohnimmobilien aber auch besser ab als internationale Aktien – der MSCI World Index kam auf eine Rendite von 6,9 Prozent pro Jahr. Nur der Deutsche Aktienindex (Dax) war mit rund zehn Prozent jährlicher Steigerung noch besser.

Noch wichtiger dabei: Die Schwankungen fielen bei Wohnimmobilien weit geringer aus als bei Aktien. Bei den Dividendenpapieren gab es Jahre mit einem Minus von 40 Prozent und andere mit einem ebenso großen Plus. Wohnimmobilien lagen mit maximal 0,6 Prozent im Minus, der größte Zuwachs betrug 18,7 Prozent.

Das Problem an der Betrachtung: Die Zahlen für die vergangenen 23 Jahre sagen nichts über die Zukunft aus. Umso mehr, als sich seit längerem private und institutionelle Investoren um Wohnimmobilien reißen und die Preise in die Höhe treiben. Der Hauptgrund für diesen Run ist, dass sich mit Zinsanlagen kein Geld mehr verdienen lässt. Die durchschnittliche Mietrendite ist inzwischen rund drei Prozentpunkte höher als der Zins für zehnjährige Bundesanleihen. Daher sind viele Investoren auch bereit, immer höhere Preise für Immobilien zu zahlen. Denn selbst wenn die Mietrendite dadurch sinkt, so ist sie immer noch höher als am Anleihenmarkt. Eine mögliche Zinswende allerdings könnte die Ausgangslage deutlich verändern. Wohnimmobilien wären dann vielen zu teuer, die ausbleibende Nachfrage könnte einen Preisverfall auslösen. Viele, die Wohnraum zur Eigennutzung suchen, würde es freuen. *fhs*