

11.09.2015

Immobilien, Aktien und Renten im Vergleich

Wie sind die Renditen und das Risiko von Immobilien, Aktien und Renten im Vergleich? Das Forschungsinstitut Bulwiengesa hat die Werte deutscher **Wohnimmobilien** mit anderen Anlagen verglichen.

Gastbeitrag von Thomas Meyer, Wertgrund Immobilien



“Im historischen Vergleich sind deutsche Wohnimmobilien, wenn man ihre Mietrendite mit dem maßgeblichen Vergleichswert der zehnjährigen Bundesanleihe vergleicht, trotz gestiegener Preise heute so günstig bewertet wie noch nie zuvor.”

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Wohnimmobilien ebenso wie die Aktienkurse stark gestiegen. Historisch gesehen waren Wohnimmobilien jedoch noch nie so günstig wie heute. Das wird deutlich, wenn man die Mietrendite für Wohnimmobilien mit einer Zehn-Jahres-Anleihe vergleicht. 1999 betrug die Mietrendite 4,32 Prozent, Ende 2014 waren es 3,45 Prozent. Das ist ein Rückgang um 0,87 Prozentpunkte.

Wohnimmobilien: Eine günstige Anlage

Die zehnjährige Bundesanleihe rentierte 1999 mit 4,49 Prozent. Ende 2014 waren es nur 0,39 Prozent, der Rückgang betrug also 4,1 Prozent. Bildet man die Differenz zwischen der Mietrendite und der Verzinsung der zehnjährigen Bundesanleihe, so lagen beide 1999 nur 0,17 Prozent auseinander, während es heute 3,06 Prozent sind. Das heißt: Gemessen an diesem Referenzwert sind Wohnimmobilien so günstig wie noch nie.

Aufschlussreich ist eine vergleichende Betrachtung von Rendite und Risiko in den Jahren 1992 bis 2004. Verglichen wurde hier der Total Return, also die Summe von Mietrendite und Wertänderungsrendite für deutsche Wohnimmobilien in A-Städten und in B-Städten. Der durchschnittliche Total Return betrug in diesem Zeitraum in den A-Städten 7,9 Prozent, in den B-Städten 8,3 Prozent.

Das war sowohl besser als der weltweite Aktienindex MSCI World (6,9 Prozent per annum) und als der deutsche Rentenindex REX (6,3 Prozent per annum). Nur der DAX lag etwa zwei Prozentpunkte höher (zehn Prozent).

Hohe Standardabweichung beim DAX

Allerdings war die sogenannte Standardabweichung beim DAX – dies ist ein Maß für das Risiko – mit 0,2 Prozent deutlich höher als bei Immobilien, wo diese Kennzahl nur bei 0,05 Prozent lag. Betrachtet man die Jahre 1992 bis 2014, dann wird deutlich, dass der DAX zwar im Mittelwert zehn Prozent zulegte, jedoch war die Spannweite zwischen dem höchsten Verlust (minus 26,7 Prozent) und dem höchsten Gewinn (44,5 Prozent) sehr hoch.

Zwischen dem höchsten und dem niedrigsten jährlichen Zuwachs lag also bei deutschen Aktien eine Differenz von 71,2 Prozent. Auch bei Immobilien schwanken die Erträge, aber bei weitem nicht so stark. Die Spannweite zwischen dem höchsten Verlust (minus 0,6 Prozent) und dem höchsten Gewinn (18,7 Prozent) betrug bei Immobilien nur 19,3 Prozent, das heißt sie war 3,7 mal geringer als bei deutschen Aktien.

Diversifikation mit Wohnimmobilien

Wohnimmobilien eignen sich insbesondere zur Diversifikation. Dies gilt vor allem gegenüber Rentenpapieren. Wie gut sich eine Anlage zur Risikostreuung eignet, wird mit sogenannten Korrelationskoeffizienten gemessen. Deutsche Wohnimmobilien weisen, besonders seit 2009, eine stark negative Korrelation zu Bundesanleihen aus.

Über den gesamten Betrachtungszeitraum gibt es auch eine negative Korrelation zu deutschen Aktien, die jedoch nur sehr schwach ausgeprägt ist.

Lohnende Anlagen

Zusammenfassend zeigen die Zahlen: Die Erträge von deutschen Wohnimmobilien waren in der Vergangenheit höher als bei Anleihen. Im Vergleich zu Aktien schnitten sie ein wenig schlechter ab, aber der leichte Renditeabschlag wurde mehr als nur aufgewogen durch das im Vergleich zu Aktien erheblich geringere Risiko.

Im historischen Vergleich sind deutsche Wohnimmobilien, wenn man ihre Mietrendite mit dem maßgeblichen Vergleichswert der zehnjährigen Bundesanleihe vergleicht, trotz gestiegener Preise heute so günstig bewertet wie noch nie zuvor.

Alle Renditen wurden ohne die Aufnahme von Fremdkapital berechnet. Anders als bei Aktien und Anleihen werden Immobilien jedoch in der Regel zu einem hohen Maß fremdfinanziert. Würde man dies einbeziehen, dann lägen die Immobilienrenditen ganz deutlich über denen der Renditen von anderen Anlageformen.

Autor Thomas Meyer ist Vorstand der Wertgrund Immobilien AG, Starnberg

Foto: Wertgrund Immobilien