



Zinsen sinken: Was ist besser – Aktien oder Immobilie? (Teil 1)

Von Stephan Albrech, Albrech & Cie. Vermögensverwaltung AG in Köln

Die Anleiherenditen und der Leitzins der EZB sinken. Damit werden Sachwerte wie Aktien und Immobilien attraktiver, denn ihre Preise dürften steigen. Wer einige hunderttausend Euro auf dem Konto hat, stellt sich jetzt die Frage: Sind Aktien oder Betongold längerfristig die bessere Investition? Objektiv betrachtet, gibt es darauf eine recht klare Antwort.

Um Missverständnisse zu vermeiden: Wir werden hier nicht nur Anlage-Immobilien in Top-Lagen und Metropolen betrachten, deren Wertentwicklung es in die Medien schafft, sondern auch Häuser und Wohnungen in der Provinz, die eventuell sanierungsbedürftig sind. Andernfalls wäre dies so, als würde man auf Top-Aktien blicken und den sonstigen Aktienmarkt vernachlässigen, mit der „Begründung“, dass sich diese Aktien ja hervorragend entwickelt hätten – was man im Voraus natürlich nicht wissen konnte! Zudem werden wir auf lange Zeitreihen schauen statt nur auf die letzten zehn Jahre, in denen sich „Betongold“ bekanntlich weitaus besser entwickelt hat als in den Jahren zuvor. Nicht zuletzt werden Aktien und vermietete Immobilien auf mehreren Ebenen miteinander verglichen.

Sachwerte profitieren generell von sinkenden Zinsen

Während die Banken sich beeilen, analog zur EZB die Zinsen zu senken und Fest- und Tagesgeld so unattraktiver werden, können die Käufer von Aktien und Immobilien auf höhere Preise hoffen. Denn in aller Regel entwickeln sich Sachwerte entgegengesetzt zu den Zinsen: Sinken die Zinsen, steigen die Preise für Immobilien und Aktien – und umgekehrt. Letzteres ließ sich 2022 gut beobachten, als die vielen Zinserhöhungen die Aktienkurse wie auch die Preise von Immobilien drückten. Verantwortlich dafür waren gestiegene Finanzierungskosten für Hauskäufer und Unternehmen.

Wertentwicklung von Immobilien: Freudensprünge sehen anders aus

Im langfristigen Rückblick zeigt der seit Jahrzehnten erhobene, repräsentative [Immobilien-Index von Bulwiengesa](#) aus dem Jahr 2023, den auch die Deutsche Bundesbank nutzt: In den insgesamt 34 Jahren seit 1990 sind die Preise für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland um 3,0 bis 3,1 Prozent jährlich gestiegen. Das entspricht über diese Zeit einer Preissteigerung um 170 Prozent. Diese Zahlen enthalten den Preis-Boom der 2010er Jahre ff. und konzentrieren sich auf 125 Städte in West- und Ostdeutschland. Sie lassen also „das flache Land“ beiseite, in dem mit nochmals niedrigeren Zahlen zu rechnen ist.



Wertentwicklung bei Aktien: Seit 1990 rund fünf Mal höher als bei Betongold

Im Vergleich dazu ließ sich mit dem breiten Aktienmarkt seit 1990 eine deutlich höhere Wertentwicklung erzielen. Der Deutsche Aktienindex (Kursindex, ohne Dividenden) ist seither um 390 Prozent gestiegen statt nur um 170 Prozent. Wer seit 1990 global in den MSCI World (Kursindex) investierte, konnte sogar einen Wertzuwachs von 590 Prozent erzielen. Und mit einem US-Investment in den maßgeblichen Kursindex S&P 500 kamen Anleger sogar auf einen Wertzuwachs von 1.380 Prozent. Fazit: Mit einem breit gestreuten Aktien-Investment ließ sich ein Wertzuwachs erzielen, der doppelt bis achtfach so hoch wie mit einer durchschnittlichen vermieteten Immobilie in Deutschland.

Fazit 1: Wer es auf einen möglichst hohen Wertzuwachs abgesehen hat, ist als Anleger mit einem breiten Aktieninvestment besser beraten als mit einer Anlage-Immobilie, die er zudem selbst bewirtschaften muss – der tropfende Wasserhahn lässt grüßen.

Lesen Sie in der nächsten Kolumne unter anderem, ob man mit Mieterträgen oder Dividenden besser fährt und wie es um die Risiken/ Sicherheit von Aktien und Immobilien bestellt ist.