



Der große Check-up (Teil 3)

Aktien oder Betongold: Wie sieht's aus bei Risiko, Kosten, Steuern?

Von David Bienbeck, Albrecht & Cie. Vermögensverwaltung AG in Köln

Die Zinsen sind auf dem Weg nach unten. Sachwerte wie Aktien und Miet-Immobilien werden dadurch attraktiver, ihre Preise steigen. Wer einige hunderttausend Euro auf dem Konto hat, steht schnell vor der Frage: Sind Aktien oder Miet-Immobilien die bessere Option für mich? In unserer dritten Folge von „Aktien oder Immobilien?“ schauen wir uns abschließend drei wichtige Aspekte an.

In der [ersten Folge](#) haben wir die reine Wertentwicklung der Anlageklassen analysiert. Seit 1990 haben Immobilien in 125 deutschen Städten im Schnitt um 170 Prozent im Wert zugelegt. Der deutsche Aktienmarkt ohne Dividenden brachte es auf fast 400 und der MSCI World auf knapp 600 Prozent. Betongold rangiert beim Wertzuwachs also deutlich hinter Aktien. Bei der Dividendenrendite von Aktien und der Netto-Mietrendite sieht es schon anders aus, wie die [zweite Folge](#) zeigte. So kann Betongold mit dem Aktienmarkt und den dortigen Ausschüttungsrenditen derzeit durchaus mithalten – aber nur zu dem Preis, dass Vermieter ggf. auch am Wochenende Probleme lösen müssen. Wer Aktien kauft, muss sich indes nicht darum kümmern, dass die Unternehmen ihren Job machen. Schauen wir uns abschließend drei weitere wichtige Aspekte an, die für Unklarheit bei Anlegern sorgen.

Sicherheit und Risiko: Missverständnisse allerorten

Immobilien gelten vielen Anlegern als sichere Bank, doch das ist ein Trugschluss. So ist nicht gesagt, dass der Wert einer Einzelimmobilie auf Dauer steigt. Von 1990 bis 2010 etwa war mit Betongold über lange Strecken im deutschen Durchschnitt kaum Geld zu verdienen. Selbst in der Immobilienhaushalt seit 2010 gab und gibt es Landstriche in Deutschland, in denen der Wert von Häusern und Wohnungen sinkt. Der Eindruck, dass Betongold sicher sei, entsteht auch dadurch, dass für diese Objekte nicht dauernd Preise gestellt werden. Dass dies am Aktienmarkt anders läuft, lässt ihn in den Augen der Öffentlichkeit riskanter erscheinen, als er tatsächlich ist. Was indes stimmt: Wer ein Haus kauft, neigt kaum dazu, es morgen zu verkaufen. Bei Aktien kann das anders sein. Dafür ist jedoch nicht der Aktienmarkt verantwortlich, sondern der Anleger.

Nebenkosten und Handelbarkeit: Himmelhohe Unterschiede

Wer eine Miet-Immobilie kauft, ist im Vergleich zum Aktienanleger finanziell sofort deutlich im Nachteil. Grund: Staat, Makler und Notar kassieren zusammen zusätzlich



stolze 10 Prozent des Kaufpreises, sodass die Mietimmobilie 110 Prozent kostet, während dem Anleger „nur“ 100 Prozent gehören. Anders am Aktienmarkt: Wer sich einen ETF, Fonds oder Einzel-Aktien kauft, muss für den Erwerb nur 0,2 bis 0,5 Prozent zahlen. Auch wenn sich die Lebenssituation ändert und der Aktienanleger Geld benötigt, kann er sofort verkaufen. Der Vermieter indes muss zunächst erneut einen Makler engagieren, der meist gut 3,5 Prozent des erzielten Verkaufspreises einstreicht, und womöglich länger auf einen passenden Käufer warten.

Abschreibungen: Kein „Steuer-Geschenk“ des Staates

Ein Argument, das zugunsten von Immobilien ins Feld geführt wird, sind steuerliche Abschreibungen. In der Tat können Abschreibungen die Rendite solcher Investments für Gutverdiener spürbar steigern. Dennoch sollte man sich bewusst sein, dass es sich um kein „Steuer-Geschenk“ handelt. So stehen nach 10, 20 oder gar 30 Jahren in der Regel teure Instandhaltungs-Reparaturen oder Modernisierungen ins Haus, die in eine ehrliche Rendite-Kalkulation einfließen. Demgegenüber profitieren Aktienanleger weder von Abschreibungen noch haben sie Reparaturen zu stemmen. In Deutschland müssen sie aber einen Nachteil „schlucken“: Nach mindestens zehn Jahren Haltedauer sind Verkaufsgewinne von Aktien, anders als bei Immobilien, nicht steuerfrei.