

Pressemitteilung

Aktie oder Immobilie – was eignet sich besser für den langfristigen Vermögensaufbau?

Immer wieder stellen sich Anleger die Frage, ob sie eher in eine Immobilie oder in Aktien investieren sollten, um sich ein Vermögen aufzubauen – Schließlich haben sich beide Anlageformen in den vergangenen Jahren gut entwickelt – Allerdings weisen Aktien wie auch Immobilien verschiedene Vor- und Nachteile auf

Das Interesse hierzulande an der Aktienanlage nimmt zu. Laut einer Umfrage des Verbandes der Privaten Bausparkassen im Frühjahr dieses Jahres nannten 23 Prozent der Befragten Aktien als potenzielle Anlageform, ein Jahr zuvor waren es nur 17 Prozent gewesen. Diese Entwicklung lässt sich auch mit konkreten Zahlen belegen: Nach Angaben des Deutschen Aktieninstituts (DAI) waren 2019 noch 9,7 Millionen Bundesbürger direkt oder indirekt über Fonds oder Exchange Traded Funds in Aktien investiert. Ende vergangenen Jahres waren es bereits 12,1 Millionen – das entspricht 17,1 Prozent der Bevölkerung über 14 Jahren.

Dennoch liegt Deutschland hier im internationalen Vergleich noch zurück. So handeln beispielsweise 30 Prozent der Niederländer mit Aktien, in den USA ist etwa jeder Vierte Aktionär. Dafür ist die Immobilie als Geldanlage-Instrument hierzulande noch etwas beliebter. In der eingangs zitierten Umfrage liegt die Anlageklasse Immobilien mit 26 Prozent vor der Aktie.

„Zwar lässt sich nicht pauschal sagen, ob nun das eine oder das andere besser ist“, sagt Klaus Porwoll, Gründer und Inhaber der unabhängigen Honorar-Finanzberatung PecuniArs. „Auf jeden Fall aber liegen Aktien zu Unrecht in der Beliebtheitsskala hinter Immobilien.“ So werden Immobilien, egal ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung, hierzulande zwar gerne als Betongold bezeichnet, was deren besondere Wertstabilität zum Ausdruck bringen soll. „Aber das liegt nur daran, dass es keine täglichen Marktpreise gibt wie bei Aktien“, macht der Experte klar. Wer sich den inflationsbereinigten Hauspreisindex seit 1970 für Deutschland anschaut, sieht beispielsweise, dass es zwischenzeitlich Phasen gab, in denen die Preise stagnierten, ab Mitte der 1990er Jahre gingen sie sogar zurück.

Immobilien zuletzt mit starken Preiszuwächsen

Dennoch kann sich die Performance einer Immobilienanlage in den vergangenen Jahren sehen lassen. Seit 2010 haben sich die Hauspreise hierzulande gemessen am Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes nominal fast verdoppelt. Inflationsbereinigt lag der Zuwachs nach Berechnung von DB Research bei rund 58 Prozent, wobei die Unterschiede je nach Lage gravierend sind. In den Top-Städten lagen die Zuwächse zum Beispiel deutlich über diesem Durchschnittswert.

Immobilieninvestments haben sich deshalb in den vergangenen Jahren ausgezahlt. Dazu kommen aber noch weitere Vorteile: „Zum Beispiel besitzt man so Eigentum, das selbst genutzt werden kann. Und weil es keine täglich schwankenden Preise

gibt, vermittelt das ein Gefühl von Sicherheit“, so Porwoll. „Außerdem bieten Immobilien einen gewissen Inflationsschutz und man verkauft ein Haus oder eine Wohnung nicht sofort, wenn es schwierig wird und gefährdet damit seinen Vermögensaufbau.“

Demgegenüber stehen aber einige Nachteile. „So ist das dort investierte Geld langfristig gebunden und bei dringendem Bedarf nicht sofort verfügbar. Außerdem ist keine ausreichende Risikodiversifikation gewährleistet, wenn die Immobilie ein zu großes Gewicht im Portfolio hat“, so Porwoll. Auch dürfen die Nebenkosten beim Erwerb, die in der Regel rund zehn Prozent des Kaufpreises betragen, nicht vergessen werden. Dazu kommen der Aufwand für Wartung und Instandhaltung sowie mögliche Risiken, wie den Ärger mit Mietern, den Ausfall von Mietzahlungen sowie strengere politische Regularien und Auflagen für Eigenheimbesitzer.

Aktien langfristig attraktiv und liquide

Tatsächlich sprechen einige dieser Nachteile für Aktien. So bieten auch Aktien, da sie ebenfalls zu den Sachwerten zählen, einen gewissen Inflationsschutz. Im Gegensatz zu Immobilien sind sie aber liquide und leicht handelbar. Anleger können leicht ein gut gestreutes Portfolio aufbauen, und der langfristige Aufwand ist deutlich geringer. Und auch die langfristige Rendite kann sich sehen lassen: Der deutsche Leitindex Dax kletterte zwischen Anfang 2010 bis September 2022 von etwa 5.500 auf knapp 13.000 Punkte und damit um den Faktor 2,3 – also etwas stärker als die Hauspreise.

Der große Nachteil: „Aktien sind schwankungsanfälliger, womit sie für Anleger, die mit zwischenzeitlichen Verlusten nicht umgehen können, weniger geeignet sind“, sagt Porwoll. „Und man neigt leicht dazu, die Wertpapiere im falschen Augenblick zu verkaufen, was den langfristigen Vermögensaufbau gefährden kann.“

Was also tun? „Grundsätzlich sind die persönlichen Anlageziele und die individuelle Risikoneigung für die Vermögensaufteilung im Portfolio entscheidend“, so Porwoll. „Unabhängig davon ist eine Immobilie aber auch im aktuellen Umfeld für Anleger, die über ein gut gestreutes Portfolio und ausreichend Liquidität verfügen, noch attraktiv.“

Allerdings rät er angesichts des unsicheren Umfeldes sowie der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten, bei den in Frage kommenden Objekten genau hinzusehen und ein Immobilieninvestment wirklich professionell anzugehen. Dazu gehören beispielsweise ein gründliches Abwägen bei der Dauer der Zinsbindung, eine professionelle Verwaltung der Immobilie, die zielgerichtete Ausrichtung auf die Rendite, der Abschluss einer Berufsunfähigkeits- und Risikolebensversicherung für den schlimmsten Fall und eine unabhängige Beratung.

Über PecuniArs

Die PecuniArs Gesellschaft für strategische Anlageberatung mbH ist eine unabhängige Finanzberatungsgesellschaft auf Honorarbasis mit Sitz in Berlin. Das von dem geschäftsführenden Gesellschafter Klaus Porwoll gegründete Unternehmen hat sich auf die Betreuung von Firmeninhabern, Unternehmern, Geschäftsführern, Selbständigen und Freiberuflern spezialisiert. Honorarberater Porwoll ist seit 1994 in der Finanzbranche tätig und verfügt über ein Expertennetzwerk aus langjährigen Partnern, die Spezialisten auf ihrem Gebiet sind.

Anspruch des Unternehmens ist es, frei von Interessenskonflikten, durch eine kostentransparente und persönliche Beratung die Basis für bewusste, fundierte finanzielle Entscheidungen zu schaffen und den Kunden langfristig und vertrauensvoll auf dem Weg zum finanziellen Ziel zu begleiten. PecuniArs gewährleistet durch die Vergütung ausschließlich auf Honorarbasis, dass die Beratung nur und ausschließlich im Kundeninteresse erfolgt.

Weitere Informationen unter: <https://www.pecuniars.de/>