

Vermögensverwalter Gottfried Urban

## Ist Betongold zu teuer oder sind Aktien zu billig?

**Wer in den sieben größten Städten in Deutschland eine Neubauwohnung kaufen möchte, muss laut dem Analysehaus Bulwiengesa im Schnitt das 34-Fache der Jahresnettomiete auf den Tisch legen. Für Aktien aus dem deutschen Leitindex Dax hingegen zahlt der Anleger derzeit im Schnitt nur das rund Zwölfwache des Unternehmensgewinns. Der Bewertungsunterschied war noch nie so hoch.**

Im Schnitt lag der Kaufpreisfaktor für Immobilien von 1990 bis 2010 beim 20- bis 26-fachen der Jahreskaltmiete. Die Immobilienpreise liegen also deutlich über dem langfristigen Bewertungsdurchschnitt. Was nicht bedeutet, dass die Überbewertung noch länger anhalten könnte. Wenn allerdings weiterhin die Gesetzmäßigkeit gilt, dass alle Vermögensbewertungen irgendwann wieder zum langfristigen Durchschnitt zurückkommen, dürften die Wertsteigerungspotenziale bei Immobilien künftig deutlich bescheidener ausfallen.

Würden die Titel im Dax so wie deutsche Immobilien bewertet, müsste der Index bei rund 30.000 Punkten stehen. Tatsächlich pendelt der DAX zwischen 11.000 und 11.500 Punkten. Trotzdem hält sich die Nachfrage nach Aktien in Grenzen. Offensichtlich billigt man der Immobilie die Sicherheit einer weiteren stabilen Wertentwicklung zu.

Der Vergleich muss natürlich etwas relativiert werden. Im Schnitt bezahlte man für eine Großstadtimmoblie in der Historie immer einen Aufschlag zur Aktienmarktbeurteilung. Dax-Titel waren langfristig immer um etwa 30 Prozent günstiger bewertet. Somit läge der faire Vergleichspreis bei etwa 22.000 DAX-Punkten. Anders ausgedrückt: Deutsche Aktien werden zurzeit mit einem hohen Preisvorteil gegenüber Großstadtwohnimmobilien gehandelt.

Weitere Vorteile eines Aktienkorbes liegen in der jederzeitigen Liquidierbarkeit und der Möglichkeit, mit kleineren Beträgen breit gestreut in verschiedene Regionen und Branchen zu investieren.

Wer überlegt, für die Altersvorsorge mehrere hunderttausend Euro in eine Anlageimmobilie zu investieren, der kann sich alternativ ein sehr gutes Aktiendepot aufbauen. Das Anlageziel des langfristigen Vermögenserhalts hat die Aktie als Anlageklasse über mehrere Krisen und Kriege, trotz hoher Schwankungen, immer wieder erreicht.

Dieser Artikel erschien am **27.01.2020** unter folgendem Link:  
<https://www.dasinvestment.com/v-bank-gottfried-urban-ist-betongold-zu-teuer-oder-sind-aktien-zu-billig/>

**DASINVESTMENT**