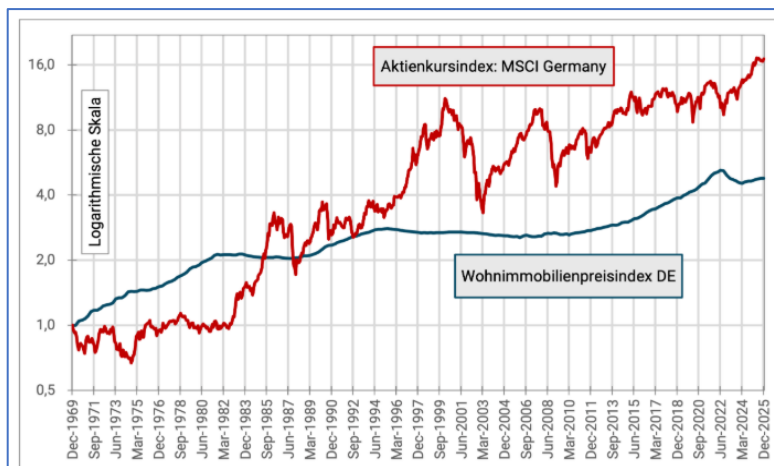


Wohnimmobilienpreise und deutsche Aktien seit 1969 im Vergleich

Warum der Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien die Realität verzerrt!

Das **Chartbild der Woche** zeigt die Preisentwicklung von **Aktien** und **Wohnimmobilien** in Deutschland vor Inflation und vor Dividenden und Mieten von 1970 bis 2025. Datenquelle: MSCI.com, Immobilien - Bank für intern. Zahlungsausgleich (BIZ/BIS). Textauszüge gekürzt aus Blog-Beiträgen von G. Kommer.

Deutsche Immobilien seien eine krisensichere Rendite-Garantie ohne nennenswerte Schwankungen. Tatsächlich schwanken einzelne Objektpreise erheblich und die indextierten Preise sind vor Inflation oft jahrelang negativ (Kosten/Mieten nicht berücksichtigt):



Gottfried Urban
 Geschäftsführer
 Dipl. Bankbetriebswirt

- Die reale Rendite liegt nahe null:** Nach Abzug der durchschn. Inflation von 2,7 % p.a. blieb zwischen 1970 und 2025 eine reale Wertsteigerung von 0,1 % p.a. Über die gesamten 56 Jahre stieg der Wert einer typischen Immobilie kumuliert um gerade einmal 9 %.
- Kosten nicht enthalten:** In der Rendite von 0,1 % p.a. sind die laufenden Instandhaltungskosten sowie die Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer, Notar, Makler) nicht enthalten. Allein die Kauf- und Verkaufskosten schlagen bei einer Haltedauer von 20 J. mit ca. 0,5 % p.a. negativ zu Buche. Auch die Erhaltungskosten sollten mit ca. 1 % veranschlagt werden und sind ebenfalls nicht enthalten.
- Die scheinbare Stabilität** in den Werbebroschüren beruht auf dem Immobilienpreisindizes. Diese gaukeln Preisstabilität vor, die es in der Realität nicht gibt, da Immobilien mangels täglichem Handel nicht marktnah bewertet sind. Letztendlich werden Wohnobjekte nur bei einer Transaktion realistisch bewertet. Gutachten sind lediglich eine Orientierung.
- Null Diversifikation:** Ein Privatanleger kann einen Immobilienindex nicht kaufen. Er trägt beim Kauf einer Immobilie das volle Klumpenrisiko eines Einzelobjekts, während er am Aktienmarkt über weltweite Fonds/ETFs leicht in tausende Unternehmen streuen kann.

Dass diejenigen, die an Finanzierung sowie am Immobilienhandel verdienen – Banken, Makler, Bauträger und Immo-Finfluencer – diese Indexfiktion immer wieder verbreiten, sollte niemanden verwundern – ebenso wenig, dass Finanzjournalisten die verstaubte Fiktion unkritisch übernehmen und nebenbei auch die Anzeigenkunden aus der Banken/Immobilienbranche freundlich bedienen.

Die Alternative: Auf Sicht von 20 Jahren weisen Wohnimmobilien aktuell ein schlechtes Risiko-Rendite-Verhältnis auf. Ein solides, liquides Portfolio aus guten Anleihen und einem breiten Aktienkorb erzielte über einen vergleichbar langen Zeitraum verlässliche Rendite von über 6 % pro Jahr (kurz- bis mittelfristig sind Verlustphasen auszuhalten) – ganz ohne Verwaltungsaufwand, Sanierungsstau oder das demografische Damoklesschwert kassiert man Zinsen und Dividenden, die dazu noch der Abgeltungssteuer unterliegen (Vorteil zur Tarifbesteuerung der Immobilie).

Einem globalen Depot ist die lokale Alterspyramide egal, da weltweite Liquidität (z. B. aus den USA oder Asien) die Verkäufe auffängt. Der deutsche Immobilienmarkt ist jedoch lokal, illiquide sowie fragmentiert – und damit der Demografie schutzlos ausgeliefert.



Glossar:

Testquelle:

<https://gerd-kommer.de/blog/wertsteigerungen-wohnmobilien/>

<https://gerd-kommer.de/blog/hauspreisindizes-immobilienrisiko-renditen/>

Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittenen Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

Josef-Neumeier-Str. 2

84503 Altötting

Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0

Fax: +49 (0)8671 / 9690-11

info@urban-kollegen.de

www.urban-kollegen.de