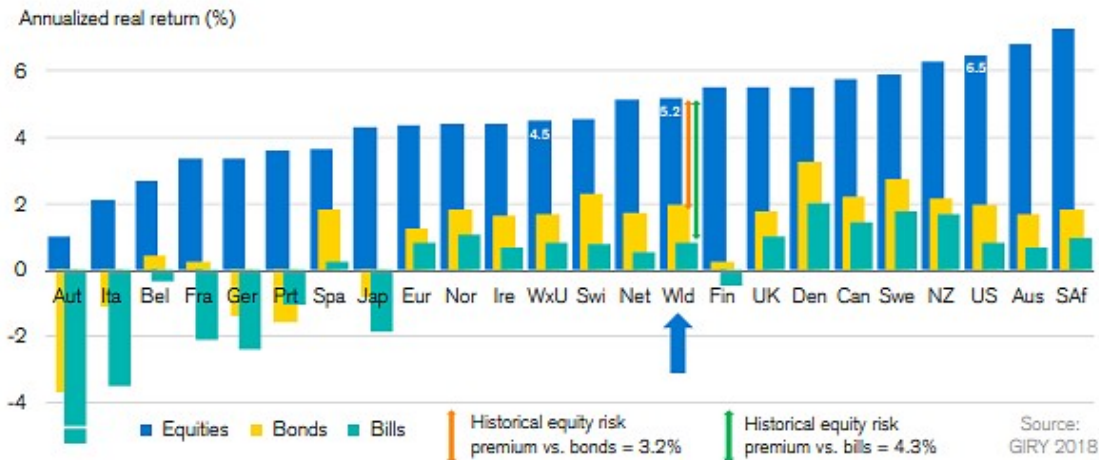


Jahrhundert-Studie zeigt: So viel verdienen Sie mit Aktien, Immobilien und Gold



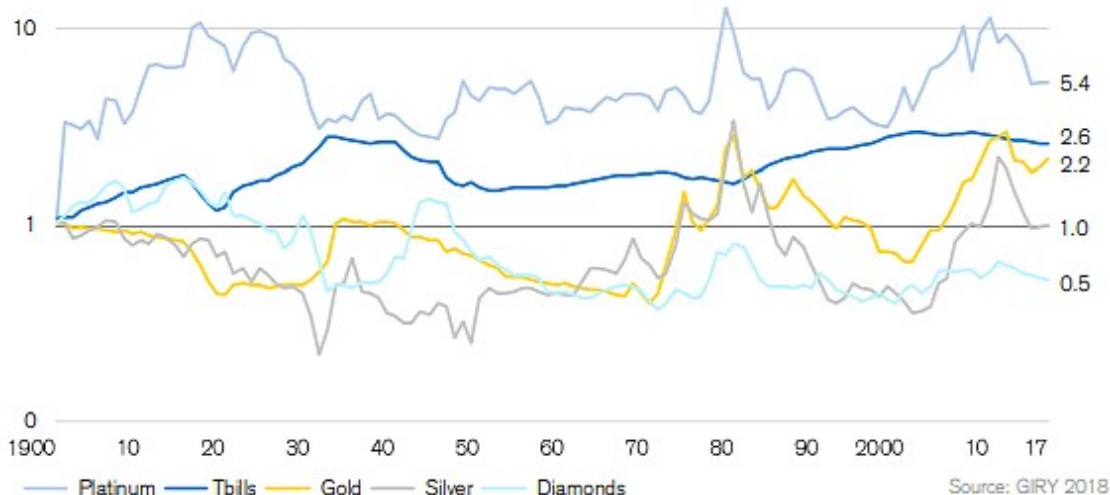
Credit Suisse Durchschnittliche Rendite von Aktien, Wechseln und Anleihen in den verschiedenen Ländern

Freitag, 09.03.2018, 19:43

Viele Anleger sehen Gold als Schutz vor Inflation, Immobilien als ideale Altersvorsorge - und in Aktien Teufelszeug. Eine Studie von Credit Suisse hat die Rendite aller Anlageklassen seit 1900 untersucht und zeigt: Die Wahrheit sieht ganz anders aus.

Wissenschaftler der London Business School und Experten der Schweizer Bank Credit Suisse haben für eine neue Studie verschiedene Anlageklassen seit dem Jahr 1900 verglichen - ein ungewöhnlich langer Zeitraum. Analysiert wurden 23 Länder und 3 Kontinente, darunter die USA, **China** und Japan sowie wichtige **europäische** Länder wie Deutschland. Zusammen stehen sie bei Aktien etwa für 91 Prozent der weltweiten Märkte.

Eine Erkenntnis: Aktien zahlen sich auf lange Sicht immens aus. So lag die Rendite bei einer weltweiten Aktienanlage seit 1900 bei 5,2 Prozent - pro Jahr. Für Anleihen, die vielen Anlegern wegen ihrer Verzinsung als sicher gelten, ermittelten die Forscher eine jährliche Rendite von 2 Prozent. Betrachtet man die vergangenen 50 Jahre, brachten weltweite Aktien jährlich 5,3 und Anleihen 4,4 Prozent. Das vermeintlich sichere **Gold** brachte in dem Zeitraum nur 0,7 Prozent.



Rendite im Dax rund 9 Prozent p.a. – und nie Verluste über längere Zeit

Ein ähnliches Bild zeichnet das Deutsche Aktien-Institut (DAI) auch für deutsche Aktien. Für einen Anlagezeitraum von 20 Jahren lagen die jährlichen Renditen in der Vergangenheit allein **im Dax** im Schnitt bei rund 9 Prozent. Man muss also nicht sein Geld über mehr als 100 Jahre anlegen, um ordentliche Gewinne zu erzielen. Verluste mussten Anleger über 20 Jahre im Dax nicht fürchten. Selbst im schlechtesten 20-Jahre-Zeitraum lag die Jahresrendite bei fast 6 Prozent.

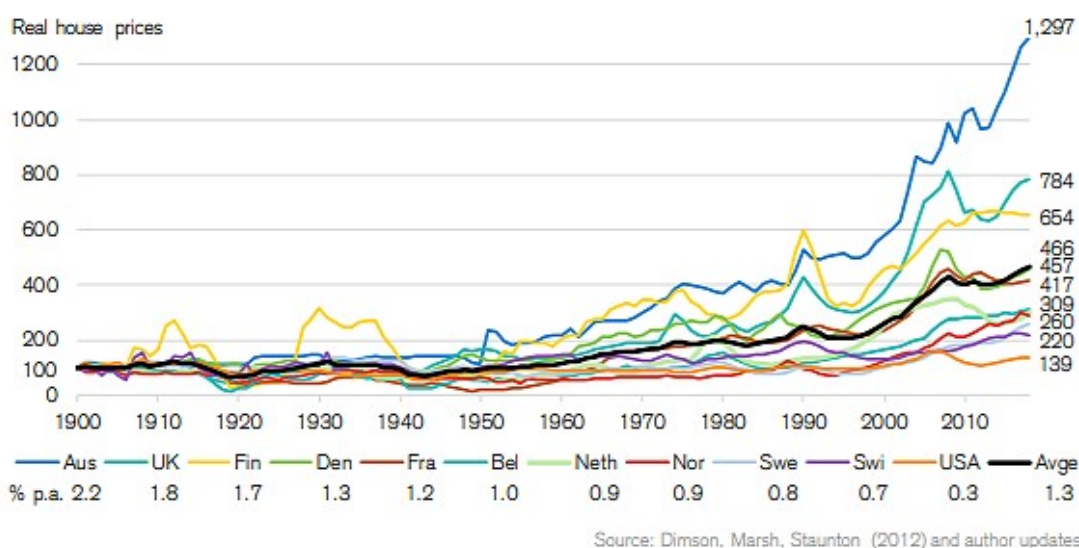
Allerdings betonen die Autoren der Langzeitstudie: Gewinne sind an der Börse nicht garantiert. Denn in dem langen Beobachtungszeitraum mussten Anleger auch äußerst schwierige Zeiten durchstehen:

- die beiden Weltkriege,
- die große Depression in den 1930er Jahren,
- die Ölkrise in den 1970er Jahren, den Schwarzen Freitag 1987,
- das Platzen der Internetblase oder
- die Finanzkrise nach der Lehman-Pleite.

Solche Ereignisse sind es aus Sicht von **Verbraucherschützer** Niels Nauhauser unter anderem der Grund dafür, dass Aktien vielen als riskant gelten. „Man beobachtet ja täglich die Entwicklungen an den Börsen“, sagt der Finanzexperte der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. „Und Schlagzeilen machen die Kursausschläge, nicht die langfristige Entwicklung.“

Wertzuwachs bei Immobilien wird überschätzt

Auch mit einem anderen Vorurteil räumt die Studie auf: Immobilien sind demnach im Schnitt keine rentable Anlage, sondern zeigen eher eine unterdurchschnittliche Entwicklung. Seit 1900 lagen die jährlichen Erträge mit Immobilien weltweit im Schnitt zwischen jenen von Aktien (5,2 Prozent jährlich) und Anleihen (2 Prozent). Der Großteil der Immobilienerträge, die immerhin 4,8 Prozent nach Inflation erreichten, seien Mieteinkünfte, so die Forscher. Wer allein auf den Wertgewinn der Gebäude setzte, lag falsch: Er betrug nur 1,3 Prozent.



Credit Suisse Wertentwicklung bei Immobilien

Bereinige man gängige Immobilien-Indizes um den Effekt von Metropolen, schrumpfe der Ertrag. Und nach Instandhaltungskosten und **Versicherung** stehe ein Verlust von rund zwei Prozent pro Jahr, so die Forscher. Naturgemäß sieht das Bild in gefragten Städten besser aus.

Heftige Verluste statt Wertgarant

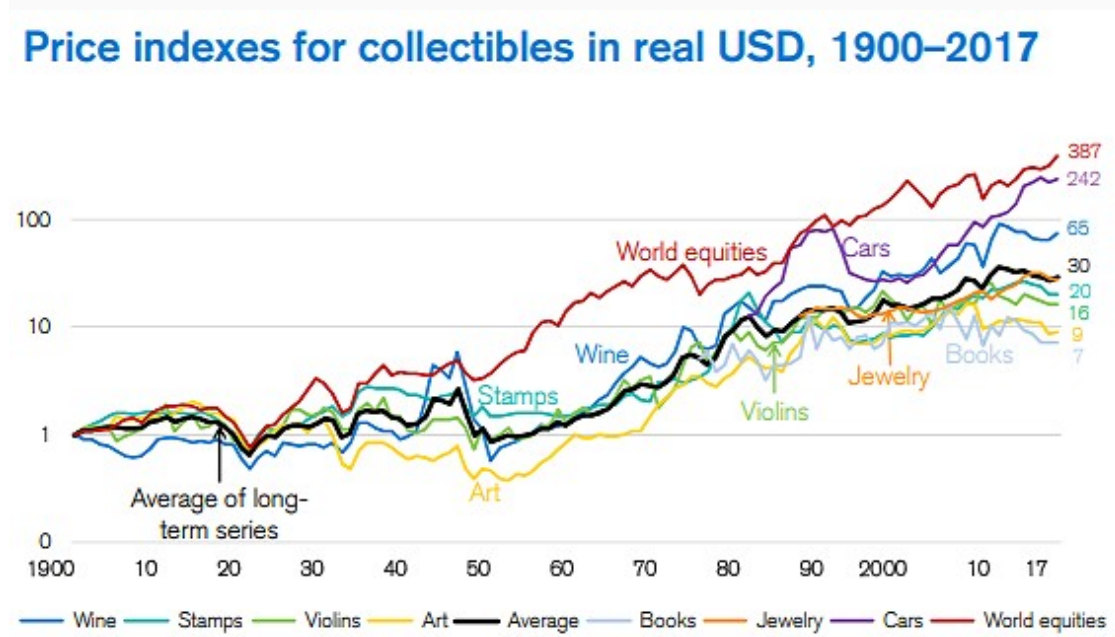
Außerdem schwanken Immobilienpreise stärker, als der Begriff „Betongold“ glauben macht. So sind die Preise in den USA zwischen Ende 2005 und 2012 um mehr als 36 Prozent gefallen. Mit der Finanzkrise brach die Wirtschaft ein, eine Spekulationsblase platzte.

In Deutschland gab es bei den Wohnungs- und Häuserpreisen ebenfalls heftige Schwankungen. Kletterten die Immobilienpreise in den 1970er Jahren und nach der Wende stark, gab es laut dem Analysehaus Bulwiengesa Mitte der 1990er im Schnitt Jahresverluste von mehr als fünf Prozent. Auch nach dem Platzen der Internetblase 2000 fielen die Preise.

Nicht vom jüngsten Preistrend täuschen lassen

In diesen Zeiträumen verloren Immobilieninvestoren nach Abzug der Inflation Geld. Erst seit 2009 steht wieder ein positiver realer Ertrag. „Viele haben vergessen, dass es im Schnitt auch einige schwache Immobilien-Jahre gab“, sagt Bulwiengesa-Experte Jan Finke.

Außerdem sind die Renditen mit Immobilien laut Bulwiengesa langfristig weit niedriger als jüngst. Neue **Eigentumswohnungen** in Westdeutschland etwa verteuerten sich von 1975 bis 1990 um durchschnittlich 3,0 Prozent pro Jahr. In der wiedervereinigten Bundesrepublik von 1990 bis 2017 waren es 2,6 Prozent per annum. „Das Plus im vergangenen Jahr von 9,6 Prozent fällt ungewöhnlich hoch aus“, sagte Finke.



Credit Suisse Wertentwicklung von Exoten wie **Wein**, Briefmarken oder Geigen

Wein und Geigen besser als Anleihen – und steuerfrei

Neben Aktien und Immobilien gibt es laut der Credit-Suisse-Studie exotische Renditebringer, die viele nicht auf der Rechnung haben. So stiegen die Preise für einige Sammlerobjekte seit dem Jahr 1900 stärker als von Anleihen, die in Depots oft großes Gewicht haben. Mit Wein etwa konnten Investoren jährlich im Schnitt etwa 3,7 Prozent nach Inflation verdienen, mehr als mit Briefmarken (2,6) und Violinen (2,4). Mit globalen Anleihen waren es nur 2,0 Prozent. Kunst kommt immerhin auf eine Steigerung von 1,9 Prozent.

Die Renditen ergeben sich aber nur für Spitzenobjekte wie erlesene Weine, nicht für Standard-Tropfen. Auch kommen sie für die meisten Sparer mangels Vermögen ohnehin kaum in Frage. Ein Plus indes aus Sicht von Liebhabern: Während **Zinsen**, Dividenden und Kursgewinne oft hoch besteuert werden, bleiben viele Sammelgüter verschont.