



IM FOKUS: KAPITALEINKOMMEN

Sollte ich in Immobilien oder in einen Einkommensfonds investieren? Alexanders Dilemma

In unserem neuesten Fallbeispiel hat Alexander die Wohnung seiner Eltern geerbt, die er ursprünglich vermieten wollte. Nun zieht er jedoch eine andere Möglichkeit in Betracht: die Wohnung zu verkaufen und den Erlös in einen Einkommensfonds zu investieren.

In einem früheren Artikel haben wir erfahren, dass Alexanders betagte Eltern verstorben sind und ihm als einzigem Kind den Großteil ihres Vermögens hinterlassen haben. Dazu gehörte auch eine Wohnung.

Alexander, Mitte fünfzig und alleinstehend, plante zunächst die Wohnung zu vermieten. Die Mieteinnahmen würden ihm ein willkommenes Zusatzeinkommen verschaffen und ihm die Flexibilität geben, beruflich etwas kürzerzutreten und seinen Hobbys nachzugehen, zu denen auch das Reisen gehört.

Doch je mehr Alexander sich mit den Verpflichtungen eines Vermieters auseinandersetzt, desto größer werden seine Zweifel. Hinzu kommt, dass sein Finanzberater nun eine Alternative vorgeschlagen hat: die Wohnung zu verkaufen und den Verkaufserlös in einen Einkommensfonds zu investieren. Diese Option ist zwar nicht für jeden die richtige Wahl – schließlich sind die individuellen Umstände verschieden – doch Alexander hält es für eine Idee, die eine genauere Prüfung wert ist.

Instandhaltungskosten: die versteckten Kosten von Immobilieigentum

Alexanders Eltern haben viele Jahre in der Wohnung gelebt. Alexander kennt sie gut und fühlt sich emotional mit ihr verbunden, auch wenn er selbst nie dort gewohnt hat. Obwohl er bereits ein eigenes Zuhause besitzt, war daher sein erster Impuls, die Wohnung zu behalten.

Alexander hat von Freunden gehört, dass Immobilien eine gute Kapitalanlage sein können. Da sich die Wohnung seiner Eltern in einer Region mit positiven Wertentwicklungen befindet, ging er davon aus, nicht nur von laufenden Mieteinnahmen, sondern auch von möglichen Wertsteigerungen zu profitieren. Für ihn schien die Entscheidung daher zunächst eindeutig.

Dann begannen die Probleme. Als Alexander die Wohnung ausräumte, bemerkte er ein Feuchtigkeitsproblem, verursacht durch ein unentdecktes Leck. Anschließend stellte er fest, dass einer der Fensterrahmen beschädigt war und nicht mehr luftdicht schloss. Als er sich über einen Austausch der Fenster informierte, erfuhr er, dass die örtlichen Vorschriften den Einbau eines

bestimmten und kostspieligen Fenstertyps verlangten.

„Der Kostenvoranschlag für die Fenster war ein Schock“, sagt er. „Etwas hat sich in mir verändert. Ich begann, die Wohnung weniger als einen Vermögenswert und mehr als eine Belastung zu sehen.“

Gesucht: Ein erfahrener Vermieter

Alexanders betagte Eltern hatten in ihren letzten Lebensjahren Schwierigkeiten, die Immobilie instand zu halten, sodass sich im Laufe der Zeit verschiedene Probleme angesammelt hatten. Alexander war überzeugt, dass die Wohnung nach der Behebung dieser Mängel eine attraktive Miete erzielen könnte. Dennoch war ihm unwohl bei dem Gedanken, die Renovierung selbst zu organisieren und zu begleiten.

Alexander schilderte seine Situation seinem Finanzberater, der ihm eine weitere Möglichkeit aufzeigte: die Wohnung zu verkaufen und den Verkaufserlös in einen Einkommensfonds zu investieren. Dabei handelte es sich um einen Fonds, der darauf ausgerichtet ist, regelmäßige Erträge zu erwirtschaften – etwa in Form von Dividenden, Zinsen oder anderen Ausschüttungen (wobei die Auszahlungen abhängig von den Marktbewegungen schwanken können).

Wie bei Immobilien können Anleger auch mit einem Einkommensfonds sowohl von laufenden Erträgen als auch von einer langfristigen Wertsteigerung profitieren. Einkommensfonds können in verschiedene Anlageklassen investieren, darunter Anleihen, Aktien und weitere Anlageinstrumente. Da der Fondswert von der Entwicklung der

Finanzmärkte abhängt, sind mit einer Anlage auch Risiken verbunden.

Für Alexander läge der Vorteil einer Investition in einen Einkommensfonds darin, dass er nicht länger die Verantwortung für die Instandhaltung der Immobilie tragen müsste. Er müsste weder laufende Instandhaltungskosten einplanen noch sich um die Verwaltung und den organisatorischen Aufwand im Umgang mit privaten Mietern kümmern.

Schließlich entscheidet sich Alexander, die Wohnung zu verkaufen und das Geld zu investieren.

„Bauarbeiten zu koordinieren und Handwerker zu beaufsichtigen ist nicht meine Vorstellung von Freizeit“, sagt er. „Auch wenn es schwerfällt, mich von der Wohnung zu verabschieden, halte ich das für die beste Lösung. Sie verdient es, in die Hände eines neuen Eigentümers zu kommen, der sie genauso schätzt wie meine Eltern.“

Immobilie oder Geldanlage? Ein Vergleich

Alexanders Entscheidung war für ihn die richtige. Für einen anderen Anleger könnte es jedoch sinnvoll sein, die Wohnung zu behalten. Hier sind einige wichtige Fragen, die potenzielle Immobilieninvestoren berücksichtigen sollten:

- Welche realistische Miete lässt sich dauerhaft erzielen?
- Wie viel sollte ich für Instandhaltungskosten zurücklegen?
- Habe ich die Kapazität, die Beziehung zu meinen Mietern selbst zu verwalten, oder sollte ich eine Haus- bzw. Vermietungsverwaltung einschalten?



- Kann ich den Wert der Immobilie durch eine Renovierung oder andere Maßnahmen steigern?
- Könnte ich selbst oder ein Familienmitglied die Immobilie künftig nutzen?
- Könnte ich die Immobilie für Kurzaufenthalte vermieten und mir gleichzeitig die Flexibilität bewahren, sie bei Bedarf selbst zu nutzen?

Jeder Anleger wird diese Fragen unterschiedlich beantworten. Für Alexander waren die Einfachheit und der geringe Verwaltungsaufwand eines Einkommensfonds besonders attraktiv. Er wollte weder die Verantwortung für die Betreuung eines Mieters noch für die Instandhaltung der Wohnung übernehmen.

Für ihn war der Einkommensfonds daher die richtige Wahl. Wie würden Sie sich entscheiden?

Lesen Sie die vorherigen Artikel dieser Reihe:

Thesaurierung oder Ausschüttung: Was passt zu welchem Anleger? Das Beispiel von Isabelle und Alexander

Wie viel Risiko sollte man eingehen? Zwei Investoren, Isabel und Alexander, reagieren auf Veränderungen im Leben

Investieren birgt Risiken. Der Wert einer Anlage und Erträge daraus können sinken oder steigen. Investoren erhalten den investierten Betrag gegebenenfalls nicht in voller Höhe zurück. Die Volatilität der Preise für Fondsanteilewerte kann erhöht oder sogar stark erhöht sein. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Investmentfonds sind möglicherweise nicht in allen Ländern oder nur für bestimmte Anlegerkategorien zum Erwerb verfügbar.

Für Investoren in Europa (exklusive Schweiz und Vereinigtes Königreich)

Tagesaktuelle Fondspreise, Verkaufsprospekte, Gründungsunterlagen, aktuelle Halbjahres- und Jahresberichte und das Basisinformationsblatt in deutscher Sprache sind kostenlos beim Herausgeber postalisch oder als Download unter der Adresse www.allianzgi-regulatory.eu erhältlich. Österreichische Investoren können zusätzlich die österreichische Informationsstelle Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Am Belvedere 1, AT-1100 Wien kontaktieren. Bitte lesen Sie diese alleinverbindlichen Unterlagen sorgfältig vor einer Anlageentscheidung. Dies ist eine Marketingmitteilung herausgegeben von Allianz Global Investors GmbH, www.allianzgi.de, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, gegründet in Deutschland; Sitz: Bockenheimer Landstr. 42–44, 60323 Frankfurt/M., Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt/M., HRB 9340; zugelassen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (www.bafin.de). Allianz Global Investors GmbH hat eine Zweigniederlassung errichtet in Frankreich, Italien, Spanien, Luxemburg, Schweden, Belgien und in den Niederlanden. Die Kontaktdaten sowie Informationen zur lokalen Regulierung sind hier (www.allianzgi.com/Info) verfügbar. Die Zusammenfassung der Anlegerrechte ist auf Englisch, Französisch, Deutsch, Italienisch und Spanisch unter <https://regulatory.allianzgi.com/en/investors-rights> verfügbar.

Für Investoren in der Schweiz

Tagesaktuelle Fondspreise, Verkaufsprospekte, Gründungsunterlagen, aktuelle Halbjahres- und Jahresberichte und das Basisinformationsblatt sind kostenlos bei dem Herausgeber, [dem für den Fonds benannten Vertreter in der Schweiz sowie der Zahlstelle BNP Paribas Securities Services, Paris, Niederlassung Zürich, Selnastrasse 16, CH-8002 Zürich – nur für Schweizer Privatkunden] postalisch oder als Download unter der Adresse regulatory.allianzgi.com erhältlich. Bitte lesen Sie diese alleinverbindlichen Unterlagen sorgfältig vor einer Anlageentscheidung. Dies ist eine Marketingmitteilung, herausgegeben von Allianz Global Investors (Schweiz) AG, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Allianz Global Investors GmbH. Die Zusammenfassung der Anlegerrechte ist auf Englisch, Französisch, Deutsch, Italienisch und Spanisch unter <https://regulatory.allianzgi.com/en/investors-rights> verfügbar.

Für Investoren im Vereinigten Königreich

Ein kostenloses Exemplar des Verkaufsprospekts, der Gründungsunterlagen, der täglichen Fondspreise, des Dokuments mit den wesentlichen Informationen für den Anleger sowie der letzten Jahres- und Halbjahresfinanzberichte können Sie beim Emittenten unter der unten angegebenen Adresse oder unter regulatory.allianzgi.com anfordern. Bitte lesen Sie diese Dokumente, die allein verbindlich sind, sorgfältig, bevor Sie investieren. Dies ist eine Marketingmitteilung, herausgegeben von Allianz Global Investors UK Limited, 199 Bishopsgate, London, EC2M 3TY, www.allianzglobalinvestors.co.uk. Allianz Global Investors UK Limited, Unternehmensnummer 11516839, ist von der Financial Conduct Authority zugelassen und unterliegt deren Aufsicht. Einzelheiten über den Umfang unserer Regulierung sind auf Anfrage bei uns und auf der Website der Financial Conduct Authority (www.fca.org.uk) erhältlich. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe des Inhalts, unabhängig von der Form, ist nicht gestattet, es sei denn, es liegt eine ausdrückliche Genehmigung von Allianz Global Investors UK Limited vor.