

Ein Teil für die Zinsen, ein Teil für das Leben

Die Pensionierung ist meist mit Einkommenseinbussen verbunden. Oft ist dadurch die Tragbarkeit einer Hypothek nicht mehr gegeben. Durch vorzeitige Planung können Sie sich Überraschungen und unnötigen Ärger ersparen. Einige Tipps dazu finden Sie im nachstehenden Ratgeber.

Immer mehr pensionierte Schweizerinnen und Schweizer besitzen zwar wertvolle Immobilien, die sie fast oder sogar ganz abbezahlt haben, können aber von ihrer AHV- und BVG-Rente mehr schlecht als recht leben. Wenn sie bei Banken vorsprechen und ihre Hypotheken aufstocken wollen, winken die in der Regel ab, weil die Einkünfte der klassischen Tragbarkeitsrechnung nicht genügen. Hypothekarzinsen, Amortisationen und Unterhaltskosten dürfen höchstens einen Drittel der Einkünfte ausmachen.

Ein finanzieller Engpass droht auch dann, wenn plötzlich hohe Pflegekosten oder grössere Investitionen anfallen, oder weil nach dem Tod des Ehepartners die Rente des hinterbliebenen Partners erheblich schrumpft. Kaum jemand will sein Haus oder seine Wohnung verkaufen, um an das benötigte Geld zu kommen.



Doch es gibt eine Alternative zum unfreiwilligen Verkauf des Eigenheims, die sogenannte Immobilienrente, auch Umkehrhypothek genannt. Die Hypothek auf das fast oder ganz abbezahlte Eigenheim wird erneut aufgestockt. Mit dem neuen Kapital werden alle Hypothekarzinsen für die nächsten 10 bis 15 Jahre im Voraus bezahlt, mit dem restlichen Kapital die Lebenshaltungskosten.

Voraussetzung für eine Immo-Rente ist eine Liegenschaft an guter Lage mit einem Verkehrswert ab 800'000.- Franken. Die Belehnung darf nicht mehr als 30 % dieses Wertes ausmachen. Die Eigentümerschaft sollte mindestens 70 Jahre alt sein.

Für die Immo-Rente wird die Hypothek auf max. 65 % des Verkehrswertes erhöht und der Betrag als langfristige Festhypothek aufgenommen. Mit diesem Geld werden zuerst die Hypothekarzinsen für die nächsten 10 bis 15 Jahre bezahlt; der Rest steht zur Verfügung der Eigentümerschaft. Im Alter 85 dann kann die Eigentümerschaft das Haus verkaufen und mit dem Verkaufserlös ihren weiteren Lebensunterhalt finanzieren.

Ein Teil für die Zinsen, ein Teil für das Leben

In der Schweiz bietet der HEV Schweiz über das Hypothekenzentrum des VZ VermögensZentrums diese interessante Finanzierung an. Wichtig ist auf alle Fälle eine professionelle und ganzheitliche Beratung, weil unterschiedliche Aspekte (Hypothek, Zinsen und Langlebigkeit) beachtet werden müssen.

Beispiel einer Rentenverbesserung

Verkehrswert 800'000 Franken
Hypothek 400'000 Franken
Hypothekarzins 2,0 Prozent fest

Hypothek	400'000 Franken
Hypothekarzins für 15 Jahre (Barwert)	- 103'000 Franken
Kapital für Rentenaufbesserung	297'000 Franken
Rentenaufbesserung im Jahr	19'800 Franken
Rentenaufbesserung im Monat	1'650 Franken

In diesem Beispiel zahlen die Eigenheimbesitzer 103'000 Franken Hypothekarzinsen für die ganze Laufzeit (siehe Rentenverbesserung) und erhalten 297'000 Franken Kapital ausbezahlt. So bessern sie ihre Rente um beachtliche 1'650 Franken im Monat auf.



Herzliche Grüsse
Charles Hirschi