

## Immobilienrente dank Eigenheim

Die Schweiz steht vor der grössten Pensionierungswelle ihrer Geschichte. Schon heute leben bereits in zehn Kantonen mehr über 65-Jährige als Kinder und Teenager. 2023 dürfte das in der ganzen Schweiz so sein. Doch was hat das Ende der Erwerbstätigkeit für einen Einfluss auf die Wohnsituation?



Die Pensionierung ist meist mit Einkommenseinbussen verbunden. Oft ist dadurch die Tragbarkeit einer Hypothek nicht mehr gegeben. Wie ist das möglich?

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 diese in der Regel ab, weil die Einkünfte der klassischen Tragbarkeitsrechnung nicht genügen. Hypothekarzinsen, Amortisationen und Unterhaltskosten dürfen höchstens ein 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 Immobilienrente 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 Immobilienrente wird die Hypothek auf maximal 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 von 85 kann dann die Eigentümerschaft das Haus verkaufen und mit dem Verkaufserlös ihren weiteren Lebensunterhalt finanzieren.

### Beispiel einer Rentenverbesserung

Verkehrswert	800'000 Franken
Hypothek heute	0 Franken
Hypothek neu	400'000 Franken
Hypothekarzins für 15 Jahre (Barwert, ca.)	-80'000 Franken
Kapital für Rentenaufbesserung	320'000 Franken
Rentenaufbesserung im Jahr	21'300 Franken
Rentenaufbesserung im Monat	1'770 Franken

In diesem Beispiel zahlen die Eigenheimbesitzer rund 100'000 Franken Hypothekarzinsen für die ganze Laufzeit (siehe Rentenverbesserung) und erhalten rund 300'000 Franken Kapital ausbezahlt. So bessern sie ihre Rente um beachtliche 1'665 Franken im Monat auf.

Interessiert Sie das Thema Finanzierung von Wohneigentum im Alter? Dann [kontaktieren Sie mich](#). Die erwähnten Umkehrhypotheken werden nur von wenigen Banken angeboten. Gerne stelle ich Ihnen einen persönlichen Kontakt her.



Herzliche Grüsse  
Charles Hirschi