

Markt

9 Prozent

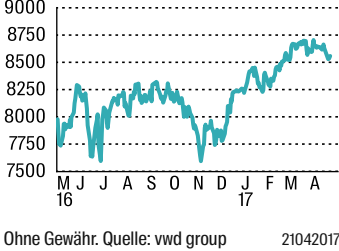
betrug das Wachstum bei der Zahl der **ausgeschriebenen Stellen** im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahr. Gesucht werden Angestellte in der Industrie, in den technischen Berufen und im Gesundheitsbereich, zeigt der Adecco Swiss Job Market Index. (sda)

↑ Aktien Top		
CI Com S.A.	3.59	+6.85%
Cosmo Pharmac.	158	+3.95%
Inficon	538.5	+3.66%

↓ Aktien Flop		
Perfect Hold. SA	0.03	-25%
Edisun Pow. Eur.	47.35	-6.24%
Tornos Hold. N	4.26	-4.05%

Devisen und Gold		
Dollar in Franken	0.9967	-0.14%
Euro in Franken	1.0712	+0.19%
Gold in Fr. pro kg	40 703	-0.43%

Zinssätze in %		
Geldmarkt	19.04.	Vortag
Fr.-Libor 3 Mt.	-0.7322	-0.7322
Fr.-Libor 6 Mt.	-0.6742	-0.6762



«Der chinesische Gast träumt von einem Kochkurs auf dem Bauernhof.»

Schweiz-Tourismus-Chef Jürg Schmid weiss, was sich die Individualtouristen aus China wünschen. 13



Neue Modelle für reife Immobilienbesitzer

Wohneigentum Die Zinsen sind rekordträchtig tief. Und doch fürchten viele ältere Semester mehr denn je den Zwangsverkauf ihres Hauses. Entsprechend wird um neue Lösungsansätze gerungen.

Thomas Bornhauser
thomas.bornhauser@luzernerzeitung.ch

Eigentlich wirkt das Ganze wie «der Fünfer und das Weggli»: Eigenheimbesitzer verkaufen zwar ihr Wohneigentum, können aber gleichwohl in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Und als Zugabe erhalten sie obendrein noch eine monatliche Rente. Was wie eine Fata Morgana daherkommt, läuft unter dem Fachbegriff Immobilienverrentung. In Ländern wie zum Beispiel Deutschland ist dieses Modell schon zur Anwendung gekommen. Jetzt soll es auch in der Schweiz Schule machen.

Als Christine Hegglin Schorderet von der Zuger Immobilienfirma Hegglin Group Ende März zu einer Vorabendveranstaltung einlud, da kamen die Leute in Scharen. Und sie stellten in der Diskussion so viele interessierte Fragen, dass für den aussenstehenden Beobachter klar wurde: Viele Immobilienbesitzer machen sich heute mit zunehmendem Alter handfeste Sorgen um die richtige Weichenstellung fürs eigene Wohnen. Sei es zum Beispiel, weil das eigene Haus mitsamt seinem Aufwand auf Dauer zur Belastung werden kann. Sei es, weil Banken im Hinblick auf die Pensionierung von Immobilienbesitzern schnell einmal Druck machen und die finanzielle Tragfähigkeit des Wohneigentums in Frage stellen.

In der Tat kann für Leute an der Pensionsgrenze die Furcht, vom bisherigen Hypothekengeber aus den eigenen vier Wänden komplimentiert zu werden, zur handfesten Bedrohung werden. Denn: Einerseits gibt es im heutigen Tiefzinsumfeld zwar Hypotheken für rund 1 Prozent. Andererseits aber müssen die Banken aufgrund der Vorgaben von Nationalbank und Finma mit theoretischen Hypothekensätzen von 5 Prozent operieren. Dafür reicht dann manche Pension nicht mehr aus. Und genau hier setzt die sogenannte Immobilienverrentung an.

Wohnrecht und «Rente»

Die Immobilienverrentung, wie sie Christine Hegglin Schorderet propagiert, beinhaltet in ihrem Kern den Verkauf der Immobilie. Aber der Verkäufer erhält gleichzeitig ein Wohnrecht für einen de-



Nicht alle Pensionierten fürchten den Zwangsverkauf ihres Hauses.

Bild: Getty

finierten Zeitraum. Darüber hinaus wird ihm vom Käufer eine monatliche «Rente» überwiesen; sei es in Form einer zeitlich befristeten Zeitrente, sei es in Form einer lebenslangen Leibrente. Finanziert werden diese beiden Leistungen im Wesentlichen durch die Differenz von Marktwert und Hypothekarbelastung der betroffenen Liegenschaft. Mit anderen Worten: Die Immobilienverrentung soll es dem Verkäufer ermöglichen, seinen Grund und Boden für sich selber zu Lebenszeiten zu Geld zu machen, ohne deswegen gleichzeitig die eigenen vier Wände verlassen zu müssen.

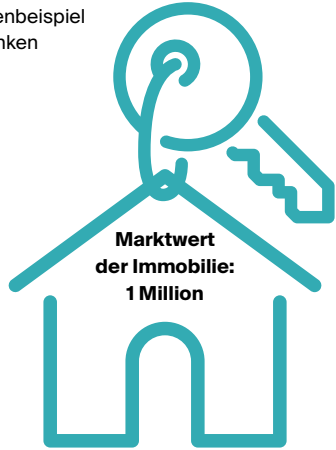
Dass das Modell bei uns noch weitgehend unbekannt ist, erklärt Hegglin Schorderet nicht zuletzt mit der Skepsis

vieler Schweizerinnen und Schweizer gegenüber neuen Lösungsansätzen. «Unbekanntes ist bei uns schnell mit Unbehagen verbunden», sagt sie. Allerdings ist sie sich auch der Schwierigkeiten bewusst, die der Beseitigung harren. Nicht umsonst engagiert sie sich seit längerem für die rechtliche Lösung folgender Fragen: Was passiert, wenn der Käufer seiner Rentenverpflichtung nicht mehr nachkommt? Oder wenn der Verkäufer der Liegenschaft vor dem Ende der Verrentungsdauer stirbt?

Hegglin Schorderet sieht dafür konkrete Lösungen: So plädiert sie für die Einrichtung eines sogenannten Verkäuferschuldbriefs. Dieser gebe dem Verkäufer die Möglichkeit, für den Fall der

Umkehrrente

Rechenbeispiel in Franken



Hypothekarbelastung	
ursprünglich 20%	200 000
Aufstockung	
der Hypothek auf 60%	400 000
Gesamtbelastung	
neu	600 000
Zinskosten	
für 10 Jahre bei 1,5%	90 000
Auszahlung an Besitzer	
zur freien Verwendung	310 000

Quelle: VZ Vermögenszentrum / Grafik: Janina Noser

Insolvenz des Käufers und damit des «Rentenzahlers» die eigene Liegenschaft an einen neuen Verkäufer zu veräussern. Und für den Fall des Ablebens des Verkäufers ginge der Anspruch auf Wohnrecht und Zeitrente auf dessen Erben über.

Dessen ungeachtet bleibt man auf Behördenseite vorerst skeptisch gegenüber dieser Form der Immobilienverrentung. Zentral ist vor allem die Sorgfaltspflicht der Urkundsperson beim Grundbucheintrag. So wird verlangt, dass seitens der Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über die gesamte Kaufsumme vorliegen muss. Beat Moos, Leiter beim Rechtsdienst der Stadt Zug, betont denn auch, dass es im Schweizerischen Zivilgesetzbuch für die Einführung derartiger Vertragsformen Änderungen bräuchte. Und: «Grundsätzlich ist das heute so nicht möglich.»

Die Alternative: Umkehrhypothek

Einen rechtlich und technisch anderen Weg mit ähnlicher Zielsetzung geht man deshalb bei dem zum Vermögenszentrum VZ gehörenden Hypothekenzentrum HZ in Zürich. Das Modell kommt zum Tragen für Leute ab 65. Voraussetzung ist eine Immobilie mit tiefer Hypothekarbelastung. Das HZ bietet in derlei Fällen, zusammen mit einem langfristigen Hypothekarvertrag, eine Aufstockung der Hypothekarbelastung an. Von dieser Summe wird dann bei Vertrags-

abschluss die Gesamtsumme der Hypothekarkosten für den vereinbarten Zeitraum abgezogen. Der Rest der Summe kann vom Hypothekarnahmer grundsätzlich frei verwendet werden (vgl. Rechenbeispiel im Kasten oben).

In der Wirkung funktioniert dieses Modell weitgehend wie das von Hegglin Schorderet propagierte: Die Leute können langfristig in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Darüber hinaus kommen sie zu «frischem» Kapital. Allerdings müssen auch sie dann nach Ablauf der neuen Langfristhypothek in aller Regel ihr Eigenheim verlassen.

Im Branchenjargon wird dieses Modell auch als «Umkehrhypothek» bezeichnet. Ihr zentraler Anreiz liegt in der Tatsache begründet, dass die einmalige Bezahlung der gesamten Hypothekarschuld die Kapitalgeber vor der sogenannten Tragbarkeitsrechnung bewahrt. Und diese Tragbarkeitsrechnung ist es ja, die für frisch Pensionierte ein böses Erwachen nach sich ziehen kann, weil ihnen dann in vielen Fällen von Finanzinstituten wortwörtlich der Hypothekarstuhl unter dem Hintern weggezogen wird. «Da kann dann unser Modell Abhilfe schaffen», sagt Lorenz Heim vom HZ, der nach eigenen Angaben schon eine ganze Reihe von derartigen Verträgen zum Abschluss gebracht hat. – Das ist dann zwar doch nicht ganz «der Fünfer und das Weggli». Aber es kann Immobilienbesitzer an der Pensionierungsgrenze vor bösem Erwachen bewahren.