



Drop-Back Zertifikat in CHF auf den SMI®

Partizipationsprodukt, SSPA-Kategorie 1300, **Indikative Konditionen¹⁾, Zeichnungsfrist bis 8. Februar, 15:00 Uhr MEZ**

Basiswert	Anfangskurs (indikativ)	Trigger-Levels
Swiss Market Index (SMI)®	11'366.62	95%, 90%, 85%, 80% und 75% vom Anfangskurs
Emittent	Credit Suisse AG, London Branch, London	Verzinsung 4.00% p.a., täglich kumuliert auf den Betrag, welcher nicht in den Basiswert investiert ist (bezahlt am Rückzahlungstag)
Rating	A3 (Moody's) / A- (Standard & Poor's)	Trigger-Ereignis Der Basiswert schliesst auf oder unter dem jeweiligen Trigger-Level (tägliche Beobachtung des Schlusskurses)
Valor / ISIN	120 640 021 / CH1206400215	Investitionsniveau 100% des Tagesschlusskurses des Basiswerts bei jedem Trigger-Ereignis
Emissionspreis	CHF 10'000 pro Zertifikat	Partizipation bei Endfixierung ausgehend vom Anfangskurs und dem jeweiligen Investitionsniveau gewichtet mit dem Anlagebetrag, welcher je nach erreichtem Trigger-Ereignis investiert wird
Anfangskurs	100% des offiziellen Schlusskurses des Basiswerts bei Anfangsfixierung	Settlement Physische Lieferung in ETFs (iShares SMI ETF) und Barausgleich am Endfixierungsdatum
Anfangsfixierung	8. Februar 2023	
Rückzahlungstag	17. Februar 2025 (2 Jahre Laufzeit)	
Investierte Beträge	CHF 2'500 bei Anfangsfixierung, danach CHF 1'500 beim 1. Trigger-Ereignis, CHF 1'500 beim 2. Trigger-Ereignis, CHF 1'500 beim 3. Trigger-Ereignis, CHF 1'500 beim 4. Trigger-Ereignis, CHF 1'500 beim 5. Trigger-Ereignis, bis zum Gesamtbetrag von CHF 10'000	

Drop-Back Zertifikate sind strukturierte Produkte, die eine stufenweise Investition in den Basiswert ermöglichen. Die Partizipation an der positiven Wertentwicklung ist dabei unlimitiert, ausgehend vom Anfangskurs und dem jeweiligen Investitionsniveau. Darüber hinaus wird auf dem Betrag, welcher nicht in den Basiswert investiert ist, ein attraktiver Zins bezahlt. Der Anlagebetrag im Referenzindex wird bei der Endfixierung in den entsprechenden Exchange Traded Fund (ETF) umgerechnet.

Chancen

- Effiziente Möglichkeit um in den Basiswert zu investieren, wenn Sie eine kurzfristige Korrektur, jedoch eine positive Wertentwicklung des Basiswerts in zwei Jahren erwarten. Sie profitieren dadurch von tieferen Einstiegslevels, falls mindestens ein Trigger-Ereignis eingetreten ist.
- 100% Partizipation an der positiven Wertentwicklung bei Endfixierung, ausgehend vom Anfangskurs und vom jeweiligen Investitionsniveau, gewichtet mit dem Betrag, welcher je nach erreichtem Trigger-Ereignis investiert wird.
- Attraktive Verzinsung von 4.00% p.a. auf den nicht investierten Betrag.

Risiken

- Sollte der Basiswert eine konstant positive Wertentwicklung aufweisen, kann mit einer Direktanlage in den Basiswert eine höhere Rendite erzielt werden.
- Bei einer negativen Wertentwicklung des Basiswerts liegt der Rückzahlungsbetrag, der in den ETF umgewandelt wird, unter dem ursprünglich angelegten Kapitalbetrag.
- Im ungünstigsten Fall ist ein Totalverlust des von Ihnen investierten Kapitals möglich.

Weitere Produkte in Zeichnung¹⁾

Drop-Back Zertifikate								
Basiswert mit physischer Lieferung	Verzinsung	Trigger Levels			Valor	Währung	Laufzeit	Ende der Zeichnungsfrist
EURO STOXX 50®	4.85% p.a.	95%, 90%, 85%, 80%, 75%	12 064 0029	EUR	2 Jahre	8. Februar 2023		
S&P 500®	6.50% p.a.	95%, 90%, 85%, 80%, 75%	12 064 0028	USD	2 Jahre	8. Februar 2023		
ProNotes mit Cap								
Basiswert	Cap	Partizipation	Mindestrückzahlung	Valor	Währung	Laufzeit	Ende der Zeichnungsfrist	
SMI®	130%	100%	100%	12 042 6494	CHF	3 Jahre	10. Februar 2023	
EURO STOXX 50®	160%	100%	100%	12 042 6495	EUR	3 Jahre	10. Februar 2023	
S&P 500®	150%	100%	100%	12 042 6496	USD	3 Jahre	10. Februar 2023	
Gold	140%	100%	100%	12 042 6471	USD	2 Jahre	3. Februar 2023	
ProNotes mit Coupon								
Basiswert	Minimumcoupon	Mindestrückzahlung	Valor	Währung	Laufzeit	Ende der Zeichnungsfrist		
US Inflation Linked Note	3.00% p.a.	100%	12 064 0020	USD	2 Jahre	3. Februar 2023		
Eurozone Inflation Linked Note	1.25% p.a.	100%	12 064 0030	EUR	2 Jahre	3. Februar 2023		

Strukturierte Produkte sind keine kollektiven Kapitalanlagen im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen (KAG) und unterliegen nicht der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) und deren Aufsicht. Anleger sind deshalb nicht durch das KAG geschützt. Die Anleger tragen das Emittentenrisiko. Ferner eignen sich diese strukturierten Produkte nur für Investoren, welche die Funktionsweise und insbesondere die damit verbundenen Risiken verstehen sowie deren Folgen tragen können.

¹⁾Sämtliche Angaben sind indikativ, die definitiven Konditionen werden bis zum Emissionstag bestätigt. ²⁾Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.

Für weitere Informationen rufen Sie uns an: +41 (0)44 335 76 00²⁾

credit-suisse.com/derivatives

Die zugrunde liegenden Indizes sind eingetragene Marken und wurden zur Nutzung lizenziert (SIX Swiss Exchange ist Lizenzgeber für den Swiss Market Index (SMI)®; STOXX Limited, Zürich, für den EURO STOXX 50® Index; S&P Dow Jones Indices LLC für den S&P 500® Index). Die Indizes werden ausschliesslich von den Lizenzgebern zusammengestellt und berechnet, und die Lizenzgeber übernehmen hierfür keinerlei Haftung. Die auf den Indizes basierenden Produkte werden von den Lizenzgebern in keiner Weise gesponsert, unterstützt, verkauft oder beworben. Gewisse Anlageprodukte implizieren ein Engagement in Rohstoffanlagen. Rohstoffanlagen unterliegen grösseren Wertschwankungen als herkömmliche Anlagen und können zu zusätzlichen Anlagerisiken führen. Wenn eine Anlage nicht auf Ihre Heimatwährung lautet, können sich Wechselkursänderungen negativ auf Wert, Preis oder Ertrag auswirken. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar; die rechtlich massgebenden Bedingungen sind allein im Prospekt enthalten. Bitte verlangen Sie vor einem Anlageentscheid die vollständigen Produktinformationen, insbesondere hinsichtlich produktspezifischer Risiken, Emissionspreis und allfälliger Gebühren. Diese können unter der entsprechenden Telefonnummer kostenlos bestellt werden. Die Werthaltigkeit von strukturierten Produkten ist nicht allein von der Entwicklung der Basiswerte, sondern auch von der Bonität des Emittenten abhängig, die sich während der Laufzeit des strukturierten Produkts verändern kann. Copyright © 2023 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Märkte

Alle Börsen, Devisen, Obligationen, Rohstoffe im Monitor ab Seite 28

- 16 Nervöses Warten auf US-Zinsentscheid
- 17 Gemischte Aussichten im Health Care
- 18 Energiekrise bremst Konsum
- 19 «Der Bärenmarkt ist noch nicht vorbei»

Grosses Haus, kleine Rente – was tun?

IMMOBILIEN SCHWEIZ Viele Menschen wollen auch im Alter in ihrem Haus bleiben. Mit einer Umkehrhypothek kann gebundenes Kapital freigesetzt werden.

SYLVIA WALTER

Die Schweizer Bevölkerung wird immer älter und reicher, zumindest auf dem Papier. Ein Grossteil des Vermögens ist jedoch in Immobilien gebunden. Der Anteil des Betongolds am Gesamtvermögen ist in den vergangenen zwanzig Jahren dank der massiven Hauspreisinflations stetig gestiegen (vgl. Grafik 1). Das führt dazu, dass viele Rentner reich sind, weil sie ein Eigenheim besitzen, sich aber dennoch finanziell einschränken müssen, da die monatliche Rente ungenügend ausfällt.

Trotz vorbildlichem Altersvorsorgesystem in der Schweiz fehlen einigen Pensionierten die liquiden Mittel, um sich das ein oder andere Extra leisten zu können. In vielen Fällen investieren Hausbesitzer vor dem Ruhestand noch in ihre Immobilie und nutzen dabei das angesparte Geld aus der Altersvorsorge. Eine konventionelle Aufstockung der existierenden Hypothek ist für höhere Altersklassen aufgrund des geringen Renteneinkommens oft nicht möglich, denn die finanzielle Tragbarkeit ist zu gering.

Verkaufen ist keine Option

In der Schweiz wohnen im Schnitt etwa 40% der Bevölkerung in der eigenen Liegenschaft, was im internationalen Vergleich eine tiefe Rate ist. Bei den 65- bis 69-Jährigen steigt der Anteil der Immobilienbesitzer jedoch auf fast 60% (vgl. Grafik 2). Wenn das gesamte Kapital im Haus steckt und das Einkommen von AHV und Pensionskasse nicht den erhofften 70 bis 80% des ursprünglichen Einkommens entspricht, dann muss eine Lösung gefunden werden.

Sollte der Verkauf der Immobilie nicht zur Debatte stehen, dann kommt eine Finanzdienstleistung ins Spiel, die im angelsächsischen Raum verbreitet ist. In der Schweiz ist sie jedoch wenig bekannt und wird auch kaum beworben: die Umkehrhypothek (Reverse Mortgage), auch Immo-Rente oder Rentenhypothek genannt.

«Viele ältere Immobilienbesitzer fragen uns erst um Rat, wenn ihnen das Wasser schon fast zum Hals steht und ein Verkauf der Immobilie aufgrund der Dringlichkeit des Kapitalbedarfs keine Option ist», sagt Adrian Wenger, Hypothekarexperte beim Vermögenszentrum VZ. Die Immo-Rente, wie die Umkehrhypothek beim VZ genannt wird, komme bei einer Finanzberatung falls anwendbar sowieso auf den Tisch. «Oftmals wäre der Verkauf des Hauses aus ökonomischer Sicht die bessere Alternative», so Wenger.

Bei der Reverse Mortgage werden die Zahlungsströme im Vergleich zur konventionellen Hypothek einfach umgekehrt, daher der Name. Der Eigentümer des Hauses oder der Wohnung zahlt nicht den Kredit ab, sondern erhält auf einen Teil des Immobilienwerts Geld ausbezahlt und nimmt somit einen neuen Kredit auf (vgl. Tabelle). Idealerweise ist die Immobilie schon zu einem grossen Teil amortisiert. Anders als bei einer Immobilienverrentung, auch Leibrente genannt, bei der das Eigentum gegen ein Wohnrecht an einen Investor abgetreten wird, bleibt der Bewohner auch Eigentümer der Liegenschaft. Das vertraute Heim muss nicht verkauft werden, das gewohnte Umfeld, das vielen älteren Menschen wichtig ist, bleibt erhalten.

Hochwertige Objekte

Eine standardisierte Umkehrhypothek gibt es nicht. Die Konditionen können je nach Anbieter und nach Risikoprofil des Kreditnehmers variieren. Generell kann die Schuld auf maximal zwei Drittel des Marktwerts der Immobilie angehoben werden. Diese neue Hypothek läuft dann über zehn bis fünfzehn Jahre. Der Erhöhungsbetrag abzüglich Zinsen wird als Einmalzahlung oder als monatliche Rente auf das Konto der Eigenheimbesitzer überwiesen. In der Regel müssen vom freigesetzten Kapital die Zinsen für die gesamte Laufzeit der Hypothek im Voraus bezahlt werden und landen auf einem Sperrkonto. Nach Kreditablauf kann je nach Anbieter eine Weiterführung geprüft werden. Auf diese Zusatzrente wird keine Einkommensteuer fällig, da sie einem Vermögensverzehr entspricht.

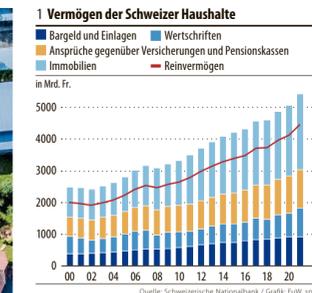


Die Umkehrhypothek wird oft aus Prestigegründen abgeschlossen – so muss man die Nachbarschaft nicht verlassen.

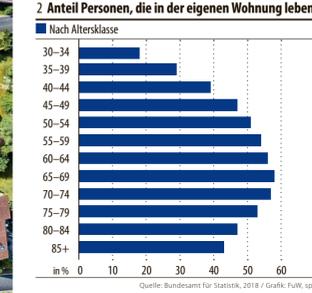


«Ein grosser Teil der Umkehrhypotheken wird verlängert, vielleicht nicht nochmals um zehn Jahre, aber dann um drei bis fünf Jahre», erläutert Wenger. Etwa ein bis zwei Jahre vor Ablauf des Hypovertrags würden die Kunden kontaktiert und mögliche Optionen diskutiert. Vielfach wird die Verkaufsoption dann altershalber vom Kunden selbst thematisiert. Die Immobilie bleibt in der Erbmasse, sodass bei Versterben des Eigentümers die Erben die Schulden und das Zinsendpot übernehmen. Für den Kreditgeber sind der Zustand, die Grösse und die

Lage der Immobilie ausschlaggebend. «In der Regel handelt es bei den Objekten eher um Anwesen, speziell wertige und gut unterhaltene Gebäude und nicht um durchschnittliche Liegenschaften», so Wenger. Dann wird auch die Umkehrhypothek oft aus Prestigegründen abgeschlossen. Die Besitzer möchten sich vor den Nachbarn und Freunden nicht die Blöße geben, die gewohnte Umgebung verlassen zu müssen. Neben dem VZ bieten beispielsweise auch die Basellandschaftliche und die Thurgauer Kantonalbank ähnliche Produkte an. Die Raiffeisen



Quelle: Schweizerische Nationalbank / Grafik: FuW, sp



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2018 / Grafik: FuW, sp

Rechenbeispiel für eine Umkehrhypothek	
	In Fr.
Marktwert der Immobilie	1 000 000
Aktuelle Hypothek (20%)	200 000
Aufstockung bis zu einer Belehnung von 50%	500 000
Differenz	300 000
Zins für die neue Hypothek bei 2,6% über 10 Jahre (auf Sperrkonto)	78 000
Zusatzrente, Auszahlung für den Lebensunterhalt	222 000
Zusatzrente auf 10 Jahre pro Jahr	22 200
Zusatzrente pro Monat (einkommensteuerbefreit)	1 850

Quelle: Hausrentenverrenter

Bank bietet die Umkehrhypothek nicht als Standardprodukt an. Der Versicherungskonzern Swiss Life erklärt auf Anfrage, dass das Potenzial von Umkehrhypotheken in der Schweiz zu gering sei.

Tatsächlich ist die Nachfrage nach Umkehrhypotheken in der Schweiz eher schwach. Der Markt bleibt bis anhin eine Nische, trotz vieler Vorteile des Angebots, sowohl für die älteren Immobilienbesitzer als auch für ihre Erben. Die Vermutung liegt nahe, dass viele Hauseigentümer von dieser Möglichkeit, die Rente aufzubessern, noch nie gehört haben.

Die Aktivierung stiller Reserven einmal anders

Über 1 Mio. Einfamilienhäuser gab es 2021 in der Schweiz. Das entspricht zwei Dritteln der bewohnten Häuser hierzulande. Überall sind diese typischen Quartiere anzutreffen. Einige der Eigenheime sind bereits in die Jahre gekommen, bieten jede Menge Wohnraum, werden aber lediglich von einem Paar oder gar einer Einzelperson bewohnt. Bei etwa der Hälfte der Einfamilienhäuser ist dies der Fall. Gleichzeitig herrscht mehr oder weniger im ganzen Land Wohnungsmangel. Verdichtung ist das Zauberwort, das meist im Zusammenhang mit grösseren Städten in die Diskussion geworfen wird.

Doch wenn die Lebensumstände sich ändern und die Kinder ausgezogen sind, dann bieten auch Einfamilienhäuser etwas ausserhalb der grossen Agglomeration viel Potenzial, um neuen Wohnraum zu schaffen. Gerade für Eigenheimbesitzer mit kleiner Rente, für die der Verkauf der Immobilie nicht in Frage kommt oder die keine Umkehrhypothek eingehen wollen, kann es Sinn machen, bei relativ kleinen Kosten den Innenraum des Hauses weiterzuentwickeln und den neu entstandenen Wohn-

raum zu vermieten oder zu verkaufen. Damit ist den Besitzern der Immobilie geholfen, und zur Entspannung des Wohnungsmarktes trägt dies potenziell auch noch bei.

«Das Einfamilienhaus ist ein wunderbarer Rohstoff, dessen Potenzial gerade auch von den Besitzern systematisch unterschätzt wird», äussert sich Mariette Beyerle, Architektin und Initiatorin des Projekts MetamorHouse, im Gespräch mit FuW. Im Rahmen des Projekts MetamorHouse sollen Immobilienbesitzer für die weitere Innenentwicklung ihres Eigenheims sensibilisiert werden. Ein Pilotprojekt fand in Villars-sur Glâne im Kanton Fribourg statt und wurde auch von der Gemeinde und dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO unterstützt. Es geht dabei um das Transformationspotenzial von Einfamilienhäusern durch die Aktivierung stiller Reserven und eine sanfte Innenentwicklung. Dabei werden Quartiergespräche geführt, und den Hausbesitzern wird in individuellen Beratungen auf gezeigt, welche weiteren Wohnszenarien in ihrem Eigenheim möglich sind. «Auf Boden, der einem

schon länger gehört, kann erschwingerlicher Wohnraum für zusätzliche Haushalte geschaffen werden», erläutert Beyerle weiter. Auch rechtliche, wirtschaftliche und umweltbezogene Fragen werden im Rahmen des Projekts mit den Eigenheimbesitzern erläutert. Oft lohne sich ein Ausbau auch finanziell, denn durch den Umbau und anschliessende Mieteneinnahmen lasse sich die Renovation des alten Hauses finanzieren.

«Das klassische Einfamilienhaus ist ein Auslaufmodell», zeigt sich Beyerle überzeugt. Gegen Ende des Jahres soll im Rahmen des MetamorHouse auch eine frei zugängliche Videoplattform aufgeschaltet werden, auf der Hausbesitzern Videoportalen mit Erfahrungsberichten und Expertengesprächen zum Thema Innenentwicklung frei zugänglich gemacht werden. Derartige Initiativen erhalten auch Unterstützung durch öffentliche Institutionen und Ämter. Eine gut durchdachte Raumplanung liegt nicht zuletzt im öffentlichen Interesse, um ein sozialverträgliches Umfeld zu gestalten und die Wohnungssituation in der Schweiz zu entspannen.