

Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum: Wie und von wem werden sie beansprucht?

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung (WEF) können für die Finanzierung von selbst genutztem privatem Wohneigentum Mittel der Beruflichen Vorsorge (2. Säule) und der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) verwendet werden. Bis dato gibt es wenig Informationen darüber, wie und von wem diese Vorsorgegelder verwendet werden. Eine vom Institut für Finanzdienstleistungen (IFZ) durchgeführte Umfrage bei Wohneigentümern liefert Erkenntnisse dazu. Im Folgenden werden die Verwendungsformen der Vorsorgegelder und die damit verbundenen Risiken sowie die wichtigsten Ergebnisse der Studie dargestellt.

- 1 Vgl. Hornung (2003). Für eine Zusammenfassung der Erkenntnisse dieser Studie vgl. auch Hornung, Röthlisberger (2004).
- 2 Hiermit möchte ich dem HEV Luzern für den E-Mail-Versand des Fragebogens an seine Mitglieder danken. Der HEV Luzern hat es überhaupt ermöglicht, eine Studie zu diesem Thema durchzuführen. Ein Dank gilt auch den beiden Masterstudenten Bruno Della Chiesa und Kevin Vonwil, die bei der Datenerhebung massgeblich mitgewirkt haben.
- 3 Kurz vor der Drucklegung des vorliegenden Beitrags wurde am 18.4.2011 die Studie "Wohneigentumspolitik in der Schweiz" (Baur u.a. 2011) des EFD publiziert.

In den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist für viele in der Schweiz wohnhafte Personen ein Traum. Wohneigentum soll nicht nur für Reiche möglich sein, sondern einer breiteren Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Insbesondere sollen junge Haushalte und Haushalte mit schmaler Eigenkapitalbasis, die jedoch mit steigendem Einkommen für die Zukunft rechnen können, gefördert werden. Dies ist das Ziel der Wohneigentumsförderung (WEF). Im Rahmen dieser Förderung können für die Finanzierung von selbst genutztem privatem Wohneigentum seit 1990 Mittel der Säule 3a und seit 1995 der 2. Säule verwendet werden. Diese Mittel werden im Folgenden als WEF-Gelder bezeichnet.

Wer beansprucht WEF-Gelder? Und wie werden sie verwendet? Ausser einer vom BWO in Auftrag gegebene Studie aus dem Jahr 2003, welche die Verwendung von Geldern aus der 2. Säule für die Wohneigentumsfinanzierung untersucht,¹ gibt es keine aktuelle Studie. Kenntnisse über die Verwendung von WEF-Geldern sind jedoch sowohl ökonomisch wie auch politisch von zentraler Bedeutung. Aus einem ökonomischen Blickwinkel ist insbesondere von Interesse, wie sich eine Beanspruchung der WEF-Gelder auf die zukünftige finanzielle Lage während des erwerbsfähigen Alters, aber auch im Rentenalter der Benutzer auswirkt. Aus politischer Sicht interessiert vor allem, ob mit der Wohneigentumsförderung das gewünschte Ziel erreicht worden ist.³

Dazu hat das IFZ im Dezember 2009 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband (HEV) Luzern eine Online-Umfrage bei 3400 seiner Mitglieder zur Verwendung von Vorsorgegeldern für die Finanzierung privaten Wohneigentums durchgeführt.² Da-



Dr. Yvonne Seiler Zimmermann
Dozentin und Projektleiterin, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Hochschule Luzern

raus können erstmals Hinweise gefunden werden, wie die 2. Säule und die Säule 3a genutzt werden, welche sonstigen Finanzierungsquellen noch beansprucht werden und welches soziodemografische Profil die WEF-Beanspruchenden aufweisen.

Formen der WEF-Beanspruchung ...

Die WEF-Gelder können entweder in Form eines Vorbezugs oder einer Verpfändung beansprucht werden. Der Vorteil eines *Vorbezugs* besteht darin, dass dieser als Eigenkapital angerechnet wird. Die Hypothekarbelastung kann somit reduziert werden. Ein Vorbezug verringert jedoch das Altersguthaben. Zudem kann er den Schutz gegen Tod und Invalidität reduzieren. Dies ist dann der Fall, wenn IV- und Hinterlassenenrenten nicht aufgrund des Lohns, sondern aufgrund des Pensionskassenguthabens berechnet werden. Eine *Verpfändung* dagegen ermöglicht eine Belehnung bis zu 90%, da sie für die Bank eine zusätzliche Sicherheit bietet. Ohne diese Zusatzsicherheit gewähren die meisten Banken eine Belehnung von höchstens 80%. Der Vorteil der Verpfändung liegt darin, dass das Altersguthaben nicht reduziert wird, solange die Hypothekarforderungen bedient werden können und somit das Pfand nicht verwertet werden muss. Die Verpfändung führt jedoch aufgrund der höheren Verschuldung zu höheren Hypothekarkosten. Als Bedingung für die höhere Verschuldung werden zudem üblicherweise höhere Amortisationszahlungen gefordert.

... und deren Risiken

Dank der Wohneigentumsförderung können sich auch Personen ein Wohneigentum leisten, deren eigene Mittel ohne die zusätzlichen WEF-Gelder zur Anschaffung des Wohneigentums nicht ausreichen würden, die aber mit steigendem zukünftigem Einkommen rechnen können. Neben persönlichen Wechselfällen – wie Unfall oder Scheidung – stellen unerwartete makroökonomische Schocks ein besonderes Risiko für die zukünftige finanzielle Lage der WEF-Bezüger dar. So führt beispielsweise ein unerwarteter Zinsanstieg zu höheren Wohnkosten. Steigt das Einkommen nicht wie erwartet an, kann

Tabelle 1

Welches Wohneigentum wird am häufigsten mit Wohneigentumsförderung finanziert?

Faktoren	Ohne WEF	Mit WEF	Mit WEF im Verhältnis zu ohne WEF
Wohneigentumsart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Stockwerkeigentumswohnung
Baujahr	ab 2000	ab 2000	ab 2000
Kaufdatum	vor 1.1.2005	vor 1.1.2005	nach 31.12. 2004
Kaufpreis	bis CHF 0.5 Mio.	CHF 0.5–0.75 Mio.	CHF 1.25–1.5 Mio.
Belehnungshöhe	bis 55%	76%–80%	76%–80%
Hypothek mit Vorzugskondition	nein	nein	ja
Amortisation	keine	indirekt	indirekt
Alternative Finanzierungsquelle	nein	nein	nein
Monatliche Wohnkosten	bis CHF 500	CHF 1751–2000	CHF 2001–2500

Ausprägungen der einzelnen Faktoren:

Wohneigentumsart: Einfamilienhaus, Doppelpenfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus, Eigentumswohnung, andere;*Baujahr:* vor 1950, 1950–1959, 196–1969, ..., 1990–1999, ab 2000;*Kaufdatum:* vor 1.1.2005, nach 31.12.2004;*Kaufpreis:* bis 500 000, 500 001–750 000, 750 001–1 000 000, ..., 1 250 001–1 500 000, über 1 500 000;*Belehnungshöhe:* bis 55%, 56%–60%, 61%–65%, ..., 76%–80%, über 80%;*Amortisation:* keine, indirekt, direkt;*Monatliche Wohnkosten:* bis 500, 501–1000, 1001–1250, 1251–1250, ..., 1750–2000, 2001–2500, 2501–3000, über 3000.

Quelle: Seiler / Die Volkswirtschaft

sich ein Zinsanstieg empfindlich auf die finanzielle Lage des Haushalts auswirken. Für jene, die durch Verpfändung eine hohe Belehnung haben, können die zusätzlichen Wohnkosten im schlimmsten Falle dazu führen, dass insbesondere die Amortisation, aber auch die Hypothekarzinsen nicht mehr bezahlt werden können und das Wohneigentum möglicherweise verkauft werden muss. Für jene, die einen Vorbezug getätigt haben, führen die höheren Wohnkosten dazu, dass weniger gespart werden kann. Geld, welches aus der 2. Säule vorbezogen worden ist, kann möglicherweise nicht mehr zurückbezahlt werden. Zudem können Ersparnisse der Säule 3a für das Rentenalter nicht mehr geäufnet werden, was insbesondere für selbständig Erwerbende im Pensionsalter zu dramatischen Konsequenzen führen kann.

Die durch den Vorbezug der 2. Säule entstandene Vorsorgelücke kann sich – je nach Höhe der vorbezogenen Mittel – empfindlich auf die Alters- oder Risikoleistungen auswirken. Oft ist die Folge davon eine schmerzliche Einschränkung des gewohnten Lebensstandards im Ruhestand oder ein Zwangsverkauf des Wohneigentums. Gerade in Phasen von tiefen Zinsen – wie wir sie gegenwärtig beobachten – ist die Verlockung gross, auch mit kleinem Portemonnaie Wohneigentum zu erwerben.

Ein weiteres Beispiel für einen makroökonomischen Schock stellt ein wirtschaftlicher Abschwung dar. Dieser kann zu Entlassungen oder Lohnkürzungen bei einzelnen Personen führen. *De Coulon und Zürcher (2001)* haben – wie auch andere Forscher – in ihrer Untersuchung gezeigt, dass das Erwerbsein-

kommen nicht bei allen Personen gleichermaßen sensitiv auf wirtschaftliche Zyklen (Rezessions-, Erholungs-, Boom- und Abschwungsphasen) reagiert. Vielmehr sind die Auswirkungen auf das Einkommen stark vom soziodemografischen Profil einer Person abhängig. So spielen insbesondere Alter, Beruf, berufliche Stellung, Ausbildung und weitere soziodemografische Faktoren eine grosse Rolle.³ Aus diesem Grund ist es nicht nur für die Hypothekarnachfrager selber, sondern auch für die Banken – und letztlich für die gesamte Volkswirtschaft – wichtig, Kenntnisse bezüglich des soziodemografischen Profils von WEF-Bezüglern zu haben.

Die oben genannten Risiken werden weiter verschärft, wenn Personen, die Wohneigentum nicht aus eigenen Mitteln finanzieren können, neben den WEF-Geldern zusätzliche Finanzierungsquellen – wie etwa Kredite oder Darlehen von Dritten – beanspruchen. Dadurch müssen noch höhere Zins- und Amortisationszahlen geleistet werden, was dazu führt, dass für die Zukunft noch weniger gespart werden kann. Entwickelt sich das Einkommen nicht wie geplant und ist auch das Ersparte klein, können Hypotheken mit Vorzugskonditionen ebenfalls zu finanziellen Problemen führen, nämlich wenn nach Ablauf des Vorzugszinses der volle Zins bezahlt werden muss. Beispiele für solche Hypothekarprodukte sind etwa Startbonus-, Family-Plus- oder Fifty-Fifty-Hypotheken.

Wichtigste Ergebnisse der Umfrage

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der bei 3400 Mitgliedern des HEV

3 Vgl. De Coulon, Zürcher (2001), S. 17f.

Tabelle 2

Wer beansprucht am häufigsten WEF-Gelder?

Faktoren	Ohne WEF	Mit WEF	Mit WEF im Verhältnis zu ohne WEF
Einkommen p.a.	über CHF 104 000	über CHF 104 000	CHF 78 001–91 000
Haushaltsgrösse	1 Person	1 Person	5 Personen
Geschlecht	männlich	männlich	männlich
Alter	über 64	45–54	25–34
Ausbildung	Höhere Berufsausbildung	Höhere Berufsausbildung	Obligatorische Schule
Beruf	Führungskraft	Führungskraft	Fachkräfte in der Landwirtschaft

Ausprägungen der einzelnen Faktoren:

Einkommen p.a.: bis 13 000, 13 001–26 000, 26 001–39 000, ..., 91 001–104 000, über 104 000;*Haushaltsgrösse*: 1, 2, 3, 4, 5, mehr als 5 Personen;*Alter*: 18–24, 25–34, ..., 55–64, über 64;*Ausbildung*: Obligatorische Schule, Haushaltslehjahr/Handelsschule 1–2, Diplommittelschule/allgemeinbildende Schule, Beruflehre, Vollzeitberufsschule, Maturität/Lehrerseminar, höhere Berufsausbildung, Uni/ETH/FH/PH;*Beruf*: Führungskräfte, akademische Berufskräfte, Techniker und gleichrangige Berufe, Bürokräfte/kaufmännische Angestellte, Dienstleistungs- und Verkaufsberufe, Fachkräfte in der Landwirtschaft, Handwerks- und verwandte Berufe, Hilfsarbeitskräfte.

Quelle: Seiler / Die Volkswirtschaft

Luzern durchgeführten Umfrage dargestellt. Von den angeschriebenen Personen haben 443 an der Umfrage teilgenommen, wovon 333 den Fragebogen beendet und 110 diesen frühzeitig abgebrochen haben. Je nach Betrachtungsweise ergibt sich daraus eine Rücklaufquote zwischen 9,8% und 13%. Zu beachten ist, dass die Erkenntnisse aus dieser Befragung aufgrund der Stichprobe (nur Einwohner des Kantons Luzerns mit Internetanschluss) für die gesamte Schweiz nicht unbedingt als repräsentativ gelten können. Die Ergebnisse geben dennoch wichtige Hinweise darauf, wie und von wem Vorsorgegelder für die Finanzierung von Wohneigentum genutzt werden.

Von den befragten Personen geben 45,4% an, Vorsorgegelder für die Finanzierung von Wohneigentum zu verwenden. Die durchschnittliche Höhe der beanspruchten Gelder beträgt 108'000 Franken. Dabei verwenden 37% der Befragten nur die 2. Säule, 33% nur die Säule 3a und 30% sowohl die 2. Säule als auch Säule 3a. Die Vorsorgegelder werden am häufigsten (79%) in Form eines Vorbezugs beansprucht. Der Vorbezug spielt damit gegenüber der Verpfändung eine weitaus bedeutendere Rolle.

Tabelle 1 gibt einen Überblick bezüglich der Frage, wie Vorsorgegelder verwendet werden. Dabei sind für verschiedene Faktoren die am häufigsten genannten Ausprägungen aufgeführt. Spalten 2 und 3 zeigen dabei die absolut am häufigsten genannte Ausprägung je Faktor für Wohneigentum, das mit und ohne WEF-Gelder finanziert worden ist. Die letzte Spalte widerspiegelt dagegen jene Ausprägung, bei der das Häufigkeitsverhältnis von WEF-finanziertem zu Nicht-WEF-finanziertem Wohneigentum am grössten ist. In dieser Spalte wird somit jene Faktoraus-

prägung wiedergegeben, bei welcher der Unterschied zwischen WEF-finanziertem und Nicht-WEF-finanziertem Wohneigentum gegenüber den anderen Ausprägungen am grössten ist.

Aus der Tabelle geht hervor, dass die meisten der Befragten ein Einfamilienhaus besitzen, wobei beim Stockwerkeigentum relativ häufiger WEF-Gelder eingesetzt werden als bei den übrigen Wohneigentumsarten. Des Weiteren werden Objekte ab Baujahr 2000 deutlich öfter (Faktor 1,8) mit WEF-Geldern finanziert als ältere Objekte. Interessant ist ebenfalls, dass Vorsorgegelder hauptsächlich bei teureren Objekten und bei jenen mit relativ hoher Belehnung von 76%-80% eingesetzt werden. Dementsprechend höher sind auch die Wohnkosten der WEF-Beanspruchenden gegenüber den nicht WEF-Beanspruchenden.

Die meisten befragten Personen haben zudem keine Hypotheken mit Vorzugskonditionen. Solche Hypotheken besitzen nur gerade 28% der Befragten. Von jenen, welche Hypotheken mit Vorzugskonditionen haben, sind die meisten jedoch auch Beanspruchende von WEF-Geldern. Knapp über die Hälfte, nämlich 51% der Befragten, geben an, dass sie ihre Hypothek amortisieren. Der Anteil derjenigen, die WEF-Gelder beansprucht haben und amortisieren, ist mit 62% bedeutend höher als jener, die keine Vorsorgegelder verwendet haben (42%). Dabei werden die Hypotheken von den WEF-Beanspruchenden hauptsächlich indirekt amortisiert, was nicht zuletzt aus steuertechnischen Überlegungen zu erwarten ist.

Für die Finanzierung von Wohneigentum können neben den Mitteln von Finanzinstituten – insbesondere Hypotheken – und Vorsorgegeldern auch zusätzliche Gelder von

Verwandten oder Bekannten in Form von Privatdarlehen, Schenkungen, Erbvorbzugen usw. beansprucht werden. Diese Gelder werden in der Kategorie «alternative Finanzierungsquellen» zusammengefasst. Von den Befragten geben 27% an, alternative Finanzierungsquellen verwendet zu haben. Dabei greifen Personen, die keine WEF-Gelder beanspruchen, mit 30% häufiger auf diese Quellen zurück als jene, die Vorsorgegelder verwenden (24%). Gesamthaft werden für die Wohneigentumsfinanzierung Mittel in der Höhe von durchschnittlich 125'363 Franken von alternativen Finanzierungsquellen beschafft, wobei die WEF-Beanspruchenden im Durchschnitt Mittel im Umfang von 86'129 Franken und die nicht WEF-Beanspruchenden im Umfang von 152'391 Franken beschaffen.

Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse bezüglich des soziodemografischen Profils von WEF-Beanspruchenden. Dabei handelt es sich um das Profil des Hauptverdieners eines Haushaltes. Aus dieser Tabelle geht hervor, dass sowohl die meisten WEF- als auch nicht WEF-Beanspruchenden über 104'000 Franken verdienen. Relativ betrachtet werden jedoch in der Einkommensklasse zwischen 78'001 und 91'000 Franken am häufigsten WEF-Gelder beansprucht. Beim Einkommen handelt es sich um das Brutto-Jahreseinkommen des Hauptverdieners eines Haushaltes. Bezüglich Haushaltsgrösse wohnen die meisten Befragten in einem Ein-Personen-Haushalt. Sie sind es auch, die am häufigsten WEF-Gelder beanspruchen. Relativ zu den nicht WEF-Beanspruchenden werden dagegen Vorsorgegelder am häufigsten von Fünf-Personen-Haushalten beansprucht.

Die meisten der Befragten sind Männer (88%), was damit zu erklären ist, dass in der Mehrheit der Haushalte immer noch der Mann der Hauptverdiener ist. Daher stellen sie mit 89% auch die Mehrzahl der WEF-Beanspruchenden. Wie die rechte Spalte in der Tabelle zeigt, sind sie jedoch auch relativ zu ihrer Häufigkeit in der Mehrheit: So geben 45% aller Männer an, WEF-Mittel zu beanspruchen, während es bei den Frauen rund 42% sind. Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 43 Jahren. Dasjenige der WEF-Beanspruchenden ist mit 40 Jahren tiefer als jenes der nicht WEF-Verwender (46). Wie aus Tabelle 2 zu entnehmen ist, sind diejenigen, die keine Vorsorgegelder beanspruchen, über die Altersklassen hinweg am häufigsten über 64 Jahre alt, während die WEF-Beanspruchenden dagegen am häufigsten zwischen 45 und 54 Jahre alt sind. In der Altersklasse der zwischen 25 und 34 Jahren ist der Unterschied zwischen der Anzahl WEF- und nicht WEF-Beanspruchenden am grössten.

Bezüglich abgeschlossener Ausbildung haben die meisten befragten Wohneigentümer eine höhere Berufsausbildung. Der Unterschied zwischen WEF- und nicht WEF-Beanspruchenden ist in der Ausbildungskategorie «Fachkräften in der Landwirtschaft» am grössten. Zudem sind die Wohneigentümer mehrheitlich Führungskräfte.

Fazit

Die Umfrage hat ergeben, dass die Wohneigentumsförderung bei der Finanzierung von privatem Wohneigentum eine wichtige Rolle spielt und in der jüngeren Vergangenheit zusätzlich an Bedeutung gewonnen hat. Dabei werden die Vorsorgegelder deutlich öfter vorbezogen als verpfändet, obwohl der Vorbezug eine direkte Rentenkürzung zur Folge hat und somit ein höheres finanzielles Risiko birgt. Umso erstaunlicher ist, dass die Beleihungshöhe und die Wohnkosten der WEF-Bezüger relativ hoch sind, werden doch Vorbezüge als Eigenmittel angerechnet und sollten daher eine reduzierende Wirkung auf die Beleihungshöhe haben. Allerdings darf nicht vergessen werden, dass Wohneigentum ab 2005 mehrheitlich mit Vorsorgegeldern finanziert worden ist und somit die Hypotheken auch noch nicht amortisiert werden konnten. Interessant ist zudem, dass WEF-Bezüger weniger oft von alternativen Finanzierungsquellen Gebrauch machen. Zumindest in der analysierten Stichprobe besteht somit kein Klumpenrisiko von verwendeten Vorsorgegeldern und zusätzlichen bezogenen alternativen Finanzierungsmitteln. Dagegen haben WEF-Bezüger deutlich häufiger auch Hypotheken mit Vorzugskonditionen. Bezüglich des soziodemografischen Profils sind die WEF-Bezüger – absolut betrachtet – eher älter und leben in einem Ein-Personen-Haushalt. Relativ zu ihrer Grundgesamtheit sind jedoch bei den Jungen und den fünfköpfigen Familien diejenigen, die Vorsorgegelder verwenden, klar in der Überzahl.

Die Ergebnisse der Untersuchung legen nahe, die mit der Verwendung der WEF-Gelder verbundenen Risiken genauer zu untersuchen und regelmässig zu dokumentieren. Nicht nur das Risikomanagement der hypothekarvergebenden Instituten, sondern auch jenes der Vorsorgeeinrichtungen muss diesem Aspekt – gerade vor dem Hintergrund der makroökonomischen Unsicherheiten – systematisch Rechnung tragen. ■

Kasten 1

Literatur

- Baur M., u.a. (2011): Wohneigentumpolitik in der Schweiz, Eidg. Finanzdepartement EFD.
- De Coulon A., Zürcher B. A. (2001): Low Pay Mobility in the Swiss Labor Market, Working Paper.
- Hornung D. u.a. (2003): Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht Nr. 17/03, Bern 2003.
- Hornung D. Röthlisberger T. (2004): Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, Hrsg. Bundesamt für Wohnungswesen.