

Wohneigentumsförderung: Neue Untersuchungsergebnisse

Finanzierung mit Vorsorgegeldern ist bedeutend

Im Bericht zur Zukunft der 2. Säule wird auch die Möglichkeit, Vorsorgegelder für den Erwerb von Wohneigentum einzusetzen (WEF), thematisiert. Politisch zu erwarten ist eine Verschärfung der Vorschriften. Allerdings: Bevor Entscheide gefällt werden, müssten die entsprechenden Grundlagen vorhanden sein. Eine neue Studie soll hier Klarheit bringen.

Wohneigentum wird vom Bund gezielt gefördert. Ein wichtiges Instrument stellt dabei die Möglichkeit dar, Vorsorgegelder zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu verwenden. Unter Vorsorgegeldern fallen Mittel der gebundenen Selbstvorsorge (Säule 3a) sowie der beruflichen Vorsorge (2. Säule). Dabei können seit 1990 Gelder aus der Säule 3a und seit 1995 aus der 2. Säule verwendet werden.

Die Beanspruchung der Vorsorgegelder kann dabei in Form eines Vorbezugs und/oder einer Verpfändung getätigt werden. Der Vorteil eines Vorbezugs besteht darin, dass die Gelder als Eigenkapital gelten. Die Hypothekarkosten können dadurch reduziert werden. Allerdings kürzt sich dadurch das Altersguthaben bis zur Pensionierung um den Betrag des Vorbezugs sowie der aufgelaufenen Zinsen. Die Rentenleistung fällt dementsprechend tiefer aus.

Verpfändung der Vorsorgegelder

Bei einer Verpfändung wird dagegen das Altersguthaben nicht reduziert, solange die Zahlungsverpflichtungen der Hypothekarkredite bedient werden können. Die verpfändeten Vorsorgegelder dienen den hypothekarvergebenden Institutionen als Sicherheit. Das Wohneigentum kann dadurch höher belehnt werden – nämlich bis zu 90 anstelle der üblichen 80 Prozent.

Grundidee der Wohneigentumsförderung

Vorsorgegelder können zur Wohneigentumsfinanzierung verwendet werden,

weil davon ausgegangen wird, dass die Investition in Wohneigentum nachhaltig ist und im Wert eher steigt. Ist dies der Fall, lässt sich die Förderung durchaus mit dem Gedanken der Vorsorge vereinbaren. So kann das Wohneigentum beispielsweise bei finanziellen Problemen verkauft und die Hypothek inklusive allfälliger Vorbezüge mit dem Verkaufserlös zurückbezahlt werden. Für den Beansprucher der Vorsorgegelder (im Folgenden als WEF-Beansprucher bezeichnet) entsteht dadurch kein finanzieller Schaden.

Ebenfalls vereinbar mit dem Vorsorgegedanken ist der Vorbezug, wenn damit die Wohnkosten aufgrund einer tieferen Belehnung mindestens im Umfang der Rentenkürzung reduziert werden können. Gegeben ist dies, wenn mit dem Vorbezug beispielsweise die Hypothek amortisiert oder beim Erwerb nicht ein umso teureres Wohneigentum finanziert wird. Wenn das vorbezogene Geld dennoch in ein teureres Wohneigentum investiert wird, resultiert für den Vorbezüger dennoch kein finanzielles Problem im Alter, solange er während seines Erwerbslebens mit einem steigenden Einkommen rechnen kann. Ist dies der Fall, kann die Hypothek amortisiert oder das Geld für das Alter gespart werden. Den gleichen Effekt hat ein Vermögenszuwachs aus Erbschaften, Erbvorbezug oder Schenkung. Bei einer Verpfändung wird

ebenfalls von steigendem Einkommen oder Vermögen ausgegangen. Nur dadurch wird es möglich, die hohen Wohnkosten, die aufgrund der hohen Belehnung durch Verpfändung entstanden sind, durch Amortisation zu reduzieren.

Mögliche Risiken

Die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ist allerdings für Personen, die sich ohne die Förderung kein Wohneigentum leisten könnten, mit Risiken verbunden. Neben der Gefahr,

In Kürze

- > 66 Prozent der Studienteilnehmenden haben WEF-Gelder bezogen
- > In einer umfassenden Analyse wird nun ihre finanzielle Lage untersucht

dass sich der Immobilienmarkt nicht erwartungsgemäss entwickelt, besteht das Risiko in der ungewissen Einkommens- und Vermögensentwicklung. Neben persönlichen Wechselfällen wie Unfall oder Scheidung stellen unerwartete makroökonomische Schocks (wie beispielsweise ein unerwarteter wirtschaftlicher Abschwung) ein besonderes Risiko dar. Ein unerwarteter Zinsanstieg kann zudem zu höheren

Autorin

Yvonne Seiler Zimmermann

Dr. rer. pol.,
Dozentin und Projektleiterin, Institut für
Finanzdienstleistungen
Zug IFZ
Hochschule Luzern



Wohnkosten führen als geplant. Steigt das Einkommen nicht entsprechend an oder bleibt ein Vermögenszuwachs aus, kann sich ein Zinsanstieg empfindlich auf die finanzielle Lage auswirken.

Finanzielle Notlage auf Kosten der Allgemeinheit

Diese Risiken sind denn auch der Grund, weshalb die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der Vorsorge politisch immer wieder zu heftigen Diskussionen führt. Insbesondere besteht die Befürchtung, dass die Sozialversicherung oder die Fürsorge und damit die Allgemeinheit für die WEF-Beansprucher, die in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, aufkommen muss. Ursache dieser Befürchtung ist insbesondere der Umstand, dass wenig bekannt ist, wer Vorsorgegelder für die Finanzierung von Wohneigentum beansprucht und wie diese verwendet werden. Es ist auch nicht bekannt, ob WEF-Beansprucher zusätzlich weitere Finanzierungsquellen wie Erbvorbezug oder Darlehen von Verwandten und Bekannten beanspruchen. Werden zusätzliche Finanzierungsquellen herangezogen, ist das Risiko einer finanziellen Notlage noch zusätzlich erhöht.

Um ein möglichst vollständiges Bild über die Verwendung von Vorsorgegeldern zu erhalten, ist der Vergleich von WEF-Beanspruchern mit Nicht-WEF-Beanspruchern von zentraler Bedeutung. Erst dieser Vergleich erlaubt die effektive Einschätzung der mit der Wohneigentumsförderung einhergehenden Risiken und eine Beurteilung, ob die angestrebten Ziele erreicht wurden oder zusätzliche Massnahmen notwendig sind.

Bestehende Studien

Bestehende Studien fokussieren hauptsächlich auf die Analyse der Verwendung der Vorbezüge aus der 2. Säule. Die aktuellste Untersuchung ist jene zur «Wohneigentumspolitik in der Schweiz» ESTV, BSV, BWO (2011), die basierend auf den Steuerdaten 2007/2008 die Vorbezüge hinsichtlich verschiedener soziodemografischer Faktoren analysiert. Eine frühere Studie von D. Hornung (2003) analysiert zwar neben den Vorbezügen aus der 2. Säule auch die Verpfändung und die Verwendung der Säule 3a. Da sie jedoch auf verschiedenen Stichproben von unterschiedlichen Datenquellen basiert, kann kein integriertes Bild bezüglich der gesam-

ten Beanspruchung von Vorsorgegeldern gewonnen werden. Ebenfalls geben die Studien keinen Aufschluss über die Unterschiede zwischen WEF-Beanspruchern und Nicht-WEF-Beanspruchern. Eine Untersuchung von Y. Seiler Zimmermann (2011) trägt diesem Aspekt Rechnung; allerdings basiert die Analyse nur auf im Kanton Luzern erhobenen Daten.

Neue Studie soll Klarheit bringen

Um diese Forschungslücke zu schliessen, hat das IFZ der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit 22 Wirtschaftspartnern eine grossangelegte Umfrage durchgeführt.¹ Über die Zeitperiode von Dezember 2011 bis Ende Januar 2012 wurde bei Wohneigentümern eine Online-Erhebung zur Finanzierung ihres Wohneigentums durchgeführt. Der elektronische Fragebogen wurde dabei durch insgesamt 16 Pensionskassen an ihre Versicherten verschickt. Gegenüber einer Vollerhebung sind die Versicherungsbranche sowie die öffentlich-rechtlich Angestellten in der Stichprobe übervertreten. Einige Pensionskassen schickten den Fragebogen zudem nur an Personen, die bereits Vorsorgegelder der 2. Säule beansprucht haben. Um eine Stichprobe ohne diese Übergewichtungen zu erhalten, hat der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz seine Mitglieder ebenfalls zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Insgesamt haben sich an der Umfrage 8849 Wohneigentümer beteiligt, 257 vom HEV Schweiz, 8592 von den Pensionskassen.

Erste Ergebnisse

Erste Auswertungen zeigen, dass die Möglichkeit, Vorsorgegelder für die Finanzierung des Wohneigentums zu verwenden, bedeutungsvoll ist. So geben in der Stichprobe vom HEV Schweiz 66 Prozent der Antwortenden an, in irgendeiner Form bereits Vorsorgegelder beansprucht zu haben. Davon haben 38 Prozent nur die 2. Säule, 31 Prozent nur die Säule 3a und 31 Prozent beide Säulen beansprucht. Die Gelder werden dabei meistens in Form eines Vorbezugs verwendet (70 Prozent bei der 2. Säule, 58 Prozent bei der Säule 3a). 16 Prozent haben Gelder der 2. Säule sowohl vorbezogen als auch verpfändet.

¹ Das Projekt wird zudem von der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) mitfinanziert.

Bei der Säule 3a sind es dagegen nur 10 Prozent.

Interessant ist, dass WEF-Beansprucher gegenüber Nicht-WEF-Beanspruchern weniger auf zusätzliche Finanzierungsquellen zugreifen (31 Prozent gegenüber 28 Prozent). Wenn solche verwendet werden, geben von den Nicht-WEF-Beanspruchern 32 Prozent an, auf Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen zurückgegriffen zu haben; von den WEF-Beanspruchern sind es dagegen nur 19 Prozent. WEF-Beansprucher greifen zudem häufiger auf Darlehen von Verwandten und Bekannten zurück (16 Prozent gegenüber 14 Prozent). Werden Darlehen verwendet, setzen 20 Prozent zusätzlich auch Gelder aus Erbschaften, Erbvorbezug oder Schenkungen ein; 62 Prozent davon sind WEF-Beansprucher. Insgesamt sind dies aber nur 3 Prozent aller WEF-Beansprucher.

Ausblick

Die ersten Ergebnisse zeigen, dass die Möglichkeit, Vorsorgegelder zur Finanzierung zu beanspruchen, von 66 Prozent der Antwortenden genutzt wird. Werden neben Vorsorgegeldern zusätzliche Finanzierungsquellen beansprucht, besteht ein erhöhtes Risiko, durch unerwartete Veränderungen in finanzielle Schieflage zu geraten. Weitere Analysen sollen die finanzielle Lage sowie die Finanzierung des Wohneigentums sowie die soziodemografischen Faktoren der WEF-Beansprucher beleuchten und Unterschiede gegenüber Nicht-WEF-Beanspruchern aufzeigen. Erst vor dem Hintergrund einer umfassenden Analyse sämtlicher Aspekte lässt sich die Angemessenheit der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern abschliessend beurteilen. Die vollständige Studie wird gegen Ende Jahr vorliegen und in dieser Zeitschrift vorgestellt werden. ■

Literatur

Baur, M., u.a. (2011): Wohneigentumspolitik in der Schweiz, Eidg. Steuerverwaltung (ESTV), Bundesamt für Sozialversicherung (BSV), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Hornung, D., u.a. (2003): Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht Nr. 17/03, Bern.

Seiler Zimmermann, Yvonne (2011): Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum: Wie und von wem werden sie beansprucht, Die Volkswirtschaft Nr. 5, 2011, S. 59–62.