

Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern

WEF fördert Wohneigentum für Familien

Seit 1995 können Mittel aus der Säule 3a und aus der 2. Säule entweder in Form eines Vorbezugs oder einer Verpfändung beansprucht werden.

Eine Studie untersucht nun, wer diese Vorsorgegelder einsetzt und ob die Ziele der Wohneigentumsförderung erreicht werden.

Es ist kaum bekannt, wie und von wem Vorsorgegelder (nachfolgend als WEF-Gelder bezeichnet) zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden. Gänzlich unbekannt ist, welche Rolle neben den eigenen Ersparnissen, den Hypothekarkrediten und den WEF-Geldern zusätzliche Finanzierungsquellen, wie beispielsweise Erbschaften, Erbvorbezüge und Darlehen von Verwandten und Bekannten bei der Wohneigentumsfinanzierung spielen.

Studie des IFZ

Um diese Forschungslücken zu schliessen hat das IFZ der Hochschule Luzern zusammen mit 22 Wirtschaftspartnern¹ über den Zeitraum von Dezember 2011 bis Ende Januar 2012 bei Wohneigentumsbesitzern, welche das Eigenheim selber bewohnen, eine grossangelegte Umfrage durchgeführt². Der erhobene Datensatz lässt erstmals einen Vergleich zwischen WEF- und nicht WEF-Beanspruchern zu. Um die Effektivität der Wohneigentumsförderung beurteilen zu können, ist die Kenntnis der Unterscheidungsmerkmale zwischen WEF- und Nicht-WEF-Beanspruchern unumgänglich.

An der Umfrage haben total 8849 Wohneigentumsbesitzer teilgenommen, wovon 8274 für die Analyse verwendet werden. Nachfolgend werden die wichtigs-

ten Erkenntnisse zusammenfassend dargestellt.³

Grosse Bedeutung

Die Beanspruchung von Vorsorgegeldern für die Finanzierung von Wohneigentum ist bedeutend. So geben insgesamt rund 58 Prozent der Befragten an, Vorsorgegelder beansprucht zu haben. Dabei werden 49 Prozent aller WEF-Gelder nur aus der 2. Säule, 24 Prozent nur aus der Säule 3a, und 27 Prozent aus beiden Säulen beansprucht. Die meisten Mittel werden in Form eines Vorbezugs beansprucht: bei der 2. Säule sind es 83 Prozent und bei der Säule 3a 61. Die Verpfändung spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die WEF-Vorbezüge werden mit Abstand am meisten für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt. So sind rund 19 Prozent aller bestehenden und rund 18 Prozent aller neuerstellten Wohneigentümer mit vorbezogenen Mitteln aus der 2. Säule gekauft worden.

Soziodemografisches Profil

Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse bezüglich der soziodemografischen Faktoren der Hauptverdiener. Dabei ist diejenige Faktorausprägung dargestellt, welche bei den WEF- beziehungsweise Nicht-WEF-Beanspruchern am häufigsten genannt wird (Spalte 2 und 3). Die letzte Spalte zeigt die Ausprägung,

die innerhalb des jeweiligen Faktors den höchsten Anteil der WEF-Beansprucher bezüglich Nicht-WEF-Beanspruchern aufweist. Für den Faktor «Alter beim Kauf» bedeutet dies beispielsweise, dass innerhalb der Gruppe der über 54-Jährigen das Verhältnis zwischen WEF- und Nicht-WEF am grössten ist. Die letzte Spalte erlaubt somit einen Vergleich zwischen den beiden Gruppen.

In Kürze

- > WEF-Bezüger haben ein tieferes Einkommen als Nicht-Bezüger
- > WEF-Gelder substituieren Erbschaften und Schenkungen

Wie aus Tabelle 1 ersichtlich ist, sind die meisten Hauptverdiener männlich und beanspruchen daher häufiger WEF-Gelder als Frauen. Werden allerdings die Geschlechter getrennt analysiert, ist der Anteil der WEF-Beansprucher bei den Frauen leicht höher als derjenige bei den Männern. WEF-Beansprucher erwerben das Wohnobjekt später als Nicht-WEF-Beansprucher. Meistens sind die WEF-Beansprucher beim Kauf des Wohneigentums zwischen 35 und 44 Jahre alt. Relativ zu ihrer Häufigkeit profitieren jedoch eher Personen über 44 Jahren von der Wohneigentumsförderung.

Über Wohneigentum verfügen am häufigsten Personen mit einem Hochschulabschluss. Relativ zu ihrer Häufigkeit ist der Anteil der WEF-Beansprucher bei Per-

Autorin

Yvonne Seiler Zimmermann
Prof. Dr. rer. pol.
Dozentin und
Projektleiterin
Institut für Finanzdienstleistungen
Zug IFZ
Hochschule Luzern



¹ Mitfinanziert durch die Kommission für Technologie und Innovation (KTI).

² Erste Ergebnisse aus dieser Umfrage sind in der «Schweizer Personalvorsorge» 05/12, Seite 39f. publiziert worden.

³ Für die ausführlichen deskriptiven Auswertungen vergleiche Studie Seiler Zimmermann, Y. (2013): Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum – Eine deskriptive Analyse, Zug: IFZ – Hochschule Luzern.

sonen mit Berufsbildung auf Sekundarstufe II am höchsten. Bezüglich der beruflichen Stellung profitieren Arbeitnehmer mit Vorgesetztenfunktion am häufigsten von der Wohneigentumsförderung, und bezüglich des ausgeübten Berufs sind es neben anderen Berufen hauptsächlich Handwerker und Personen mit verwandten Berufen.

Die meisten Wohneigentumsbesitzer sind verheiratet. Auch leben die meisten Personen in einer (Ehe-)Partnerschaft mit Kindern unter 18 Jahren. Diese Gruppe profitiert am häufigsten von der Wohneigentumsförderung.

Finanziell sind die WEF-Beanprucher gegenüber den Nicht-WEF-Beanpruchern schlechter gestellt. Das Durchschnittseinkommen des Hauptverdieners sowie das Haushaltseinkommen liegen bei WEF-Beanpruchern deutlich tiefer als bei Nicht-WEF-Beanpruchern. Relativ zu ihrer Häufigkeit haben Personen, welche WEF-Gelder für den Kauf von Wohneigentum einsetzen, am häufigsten ein Einkommen zwischen CHF 78 001 und 91 000. WEF-Gelder werden zudem umso häufiger verwendet, je tiefer das Haushaltseinkommen ist.

Finanzierung von Wohneigentum

Tabelle 2 fasst die Ergebnisse bezüglich der Finanzierung von Wohneigentum zusammen. Demnach sind die meisten Wohneigenheime zwischen 71 bis 80 Prozent belehnt. WEF-Beanprucher belehnen ihr Wohneigentum im Durchschnitt deutlich höher als Nicht-WEF-Beanprucher. Der Anteil der WEF-Beanprucher ist innerhalb der höheren Belehnungsklassen höher als in den tieferen. Erwartungsgemäss führt im Durchschnitt ein höherer Vorbezug aus der 2. Säule auch zu einer höheren Eigenkapitalquote der WEF-Vorbezüge.

WEF-Bezüger stehen schlechter da

Betreffend der Hypothekarkosten im Verhältnis zum Einkommen des Hauptverdieners (Tragbarkeit I) wie auch im Verhältnis zum Haushaltseinkommen (Tragbarkeit II) stehen WEF-Beanprucher schlechter da als Nicht-WEF-Beanprucher. Ihre Hypothekarbelastung ist deutlich höher als jene der Nicht-WEF-Beanprucher. Die meisten Personen verfügen über keine Hypothek mit Sonderkonditionen.

Zusätzliche Finanzierungsquellen spielen bei der Finanzierung von Wohneigentum eine wichtige Rolle. So verwenden 29 Prozent aller WEF-Beanprucher und 31 Prozent der Nicht-WEF-Beanpruchern solche Mittel. Dabei wird hauptsächlich auf Ersparnisse des Partners zurückgegriffen. Relativ betrachtet verwenden WEF-Beanprucher häufiger Darlehen, während es bei Nicht-WEF-Beanprucher Erbschaften, Erbvorbezüge und Schenkungen sind. Die Möglichkeit, WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum zu verwenden,

scheint ein Substitut für Erbschaften, Erbvorbezüge und Schenkungen zu sein.

Schlussfolgerung und Ausblick

Besteht das Ziel der Wohneigentumsförderung darin, Wohneigentum einer breiten und hauptsächlich jüngeren Bevölkerung mit Familien zugänglich zu machen, liegt gemäss der Umfrage nur eine teilweise Zielerreichung vor. Nicht erreicht wird insbesondere das Ziel, mehrheitlich junge Personen zu unterstützen. Dagegen kann das Ziel der Familienförderung als

Tabelle 1: soziodemografische Merkmale – häufigste Nennung

Faktoren	ohne WEF	mit WEF	mit WEF im Verhältnis zu ohne WEF
Geschlecht	männlich	männlich	weiblich
Alter beim Kauf	bis 34	35–44	über 54
höchste abgeschlossene Ausbildung	Hochschule	Hochschule	Sekundarstufe II (Berufsbildung)
berufliche Stellung	ArbeitnehmerIn ohne Vorgesetztenfunktion	ArbeitnehmerIn ohne Vorgesetztenfunktion	ArbeitnehmerIn mit Vorgesetztenfunktion
ausgeüberter Beruf	Führungskräfte	Führungskräfte	andere
Zivilstand	verheiratet	verheiratet	gerichtlich getrennt, geschieden
Anzahl Personen im Haushalt	zwei	vier	fünf
Haushaltsform	(Ehe-)Paare mit Kind(ern) unter 18	(Ehe-)Paare mit Kind(ern) unter 18	(Ehe-)Paare mit Kind(ern) unter 18
Einkommen Hauptverdiener	104 001–130 000	104 001–130 000	78 001–91 000
Haushaltseinkommen	104 001–130 000	104 001–130 000	78 001–91 000
Haushaltsvermögen	100 001–200 000	bis 50 000	bis 50 000

Quelle: Seiler Zimmermann/Schweizer Personalvorsorge

Die detaillierten Tabelle mit allen Faktorausprägungen finden Sie im Downloadbereich unserer Website www.schweizerpersonalvorsorge.ch.

Tabelle 2: Finanzierungsspezifische Merkmale – häufigste Nennung

Faktoren	ohne WEF	mit WEF	mit WEF im Verhältnis zu ohne WEF
Belehnungshöhe	71–80%	71–80%	81–90%
Tragbarkeit I ¹	5.1–10%	10.1–15%	25.1–30%
Tragbarkeit II ²	5.1–10%	5.1–10%	25.1–30%
Hypothek mit Sonderkonditionen	nein	nein	nein
zusätzliche Finanzierungsquelle	Ersparnis Partner	Ersparnis Partner	Darlehen

¹ Hypothekarkosten im Verhältnis zum Einkommen des Hauptverdieners.

² Hypothekarkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen.

Quelle: Seiler Zimmermann/Schweizer Personalvorsorge

Die detaillierten Tabell mit allen Faktorausprägungen finden Sie im Downloadbereich unserer Website www.schweizerpersonalvorsorge.ch.

AKZENT

erreicht betrachtet werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich dank der Wohneigentumsförderung mehr Personen ein Eigenheim leisten können als ohne. Dies ist insbesondere daran ersichtlich, dass die WEF-Besprucher finanziell schlechter gestellt sind als Nicht-WEF-Besprucher.

Gerade diese schlechtere finanzielle Situation der WEF-Besprucher führt immer wieder zu politischen Diskussionen. Konkret wird befürchtet, dass Personen Wohneigentum kaufen, welche es sich ohne die Wohneigentumsförderung und ohne die tiefen Zinsen nicht leisten könnten. Diese Frage kann durch die Ergeb-

nisse der vorliegenden Studie noch nicht beantwortet werden. Weiterführende Untersuchungen sind geplant, um dieses Risiko abzuschätzen. ■