

Kapitalvorbezug Die Wohneigentumsfinanzierung mit Vorsorgekapital birgt Risiken. Sie sollten in der Tragbarkeitsrechnung erfasst werden, sagt Professorin Yvonne Seiler Zimmermann*.

Renteneinbussen klarstellen



Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern steht in der Öffentlichkeit in Kritik. Grund dafür sind im Wesentlichen zwei Befürchtungen: Erstens, dass sich Personen Wohneigentum erwerben, die es sich nur dank den Vorsorgegeldern und dem derzeit herrschenden Wirtschaftsumfeld tiefer Zinsen leisten können. Zweitens, dass diese Personen durch die Beanspruchung von Vorsorgegeldern – insbesondere aus der 2. Säule und in Form eines Vorbezugs – im Rentenalter eine ungenügende

Rente erhalten und durch die Sozialhilfe unterstützt werden müssen. Allgemein wird kritisiert, dass Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern dem Gedanken der Vorsorge widerspreche. Aber: Sind diese Befürchtungen auch gerechtfertigt?

Untersuchungen lassen eindeutige Schlüsse zu

Wieviele Vorbezüger sich Wohneigentum nur dank Pensionskassengeldern leisten können zeigt die Empirie. Als Grundgesamtheit kann hier die Menge jener Vorbezüger betrachtet werden, die sich durch einen Vorbezug Wohneigentum leisten können. Dabei soll unterstellt werden, dass Wohneigentum an die Einhaltung der «goldenen Finanzierungsregel» geknüpft ist. Das heisst: Die Tragbarkeit liegt unter 33% und es wird zu 80% belehnt.

Berechnungen zeigen, dass sich bei den aktuellen Hypothekenzinsen 26% aller Vorbezüger Wohneigentum nur Dank den Pensionskassen leisten können. Wird stattdessen mit dem üblichen kalkulatorischen Zinssatz von 5% gerechnet, erhöht sich der Anteil auf 46%. Die Ergebnisse beruhen auf einem Datensatz, der 2011/2012 vom IFZ der Hochschule Luzern gemeinsam mit Wirtschaftspartnern bei Wohneigeneheimbessitzern erhoben worden ist. Mit anderen Worten: Selbst wenn ein Zinssatz von 5% unterstellt wird, sind es immer noch weniger als die Hälfte der Vorbezüger, die auf Vorsorgegelder beim Erwerb von Wohneigentum angewiesen sind. Die Kritik, wonach sich Personen nur Wohneigentum dank tiefen Zinsen und dank Pensionskassengeldern leisten können, kann somit relativiert werden.

Finanziell schlechter gestellte Vorbezüger

Aber: Die Erhebung zeigt auch, dass Beansprucher von Vorsorgegeldern finanziell schlechter gestellt sind als Nicht-Beansprucher. Dies gilt insbesondere bezüglich des Vermögens. Zudem

weisen sie trotz Beanspruchung von Vorsorgegeldern durchschnittlich eine schlechtere Finanzierung auf. Der Anteil an Risikofinanzierungen, das heisst einer Belehnung über 80% und einer Tragbarkeit über 33%, ist bei den Beanspruchern höher als bei den Nicht-Beanspruchern.

Dass Vorbezüger somit im Rentenalter, bei gleicher Einkommens und Vermögensentwicklung, schlechter gestellt sind als Nicht-Vorbezüger, kann nicht von der Hand gewiesen werden. Die Befürchtung, wonach die Rente im Rentenfall möglicherweise nicht genügend hoch ist, hat seine Berechtigung. Allerdings dürfte der Anteil derjenigen, die letztlich einmal auf Sozialhilfe angewiesen sein werden, eher tief sein. Diesen Schluss lässt der tiefe Anteil an Risikofinanzierungen bei den Beanspruchern von Vorsorgegeldern von 2% zu.

Sensibilisierung junger Vorbezüger ist wichtig

Finanzierung von Wohneigentum mit Vorsorgegeldern birgt finanzielle Risiken. Es ist wichtig, dass sich die Vorbezüger dessen bewusst sind und die Renteneinbusse kennen. Da die Renteneinbusse oft weit in der Zukunft liegt, ist es gerade für junge Vorbezüger wichtig, die Kosten des Vorbezugs bereits heute zu spüren. Eine Möglichkeit dazu wäre, diese Kosten in die Berechnung der Tragbarkeit mit einzubeziehen. ♦

**Professorin Yvonne Seiler Zimmermann ist Dozentin und Projektleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug, IFZ.*

Themen aktuell

2 3. Säule

Perspektiven: Die Prämienentwicklung ist rückläufig. Verliert die Vorsorge 3a und 3b an Bedeutung?

5 Standpunkt

1. Säule: Neuste Berechnungen zum Preis-Leistungsverhältnis der AHV.

8 Verarmung

Der Eigenmietwert kann zur Armutsfalle werden. Der Ruf nach steuerlichen Entlastungen wird laut.