

Ist die Verwendung von Pensionskassengeldern für den Eigenheimkauf sinnvoll?

Referat im Rahmen der Fachtagung «Best of Research» vom 2. September 2020



Building Competence. Crossing Borders.

Selina Grimm

selina.grimm@zhaw.ch

Who is who?



- Interesse an Immobilien?
- Motivation für Teilnahme an diesem Referat?

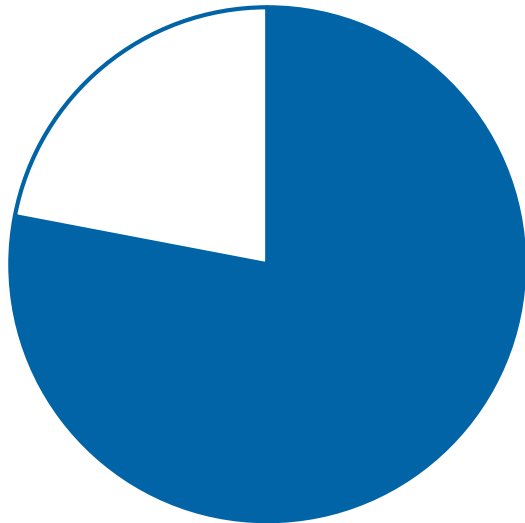


Wohneigentum als Luxusgut?

Nur ein Bruchteil der Mieterinnen und Mieter kann sich Wohneigentum leisten.

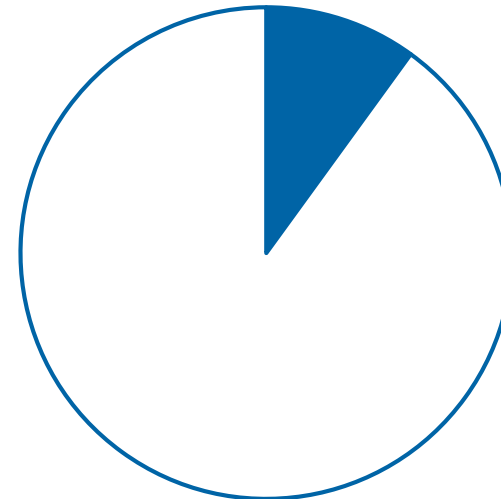
78%

der Mieterinnen und Mieter wünschen sich Wohneigentum.



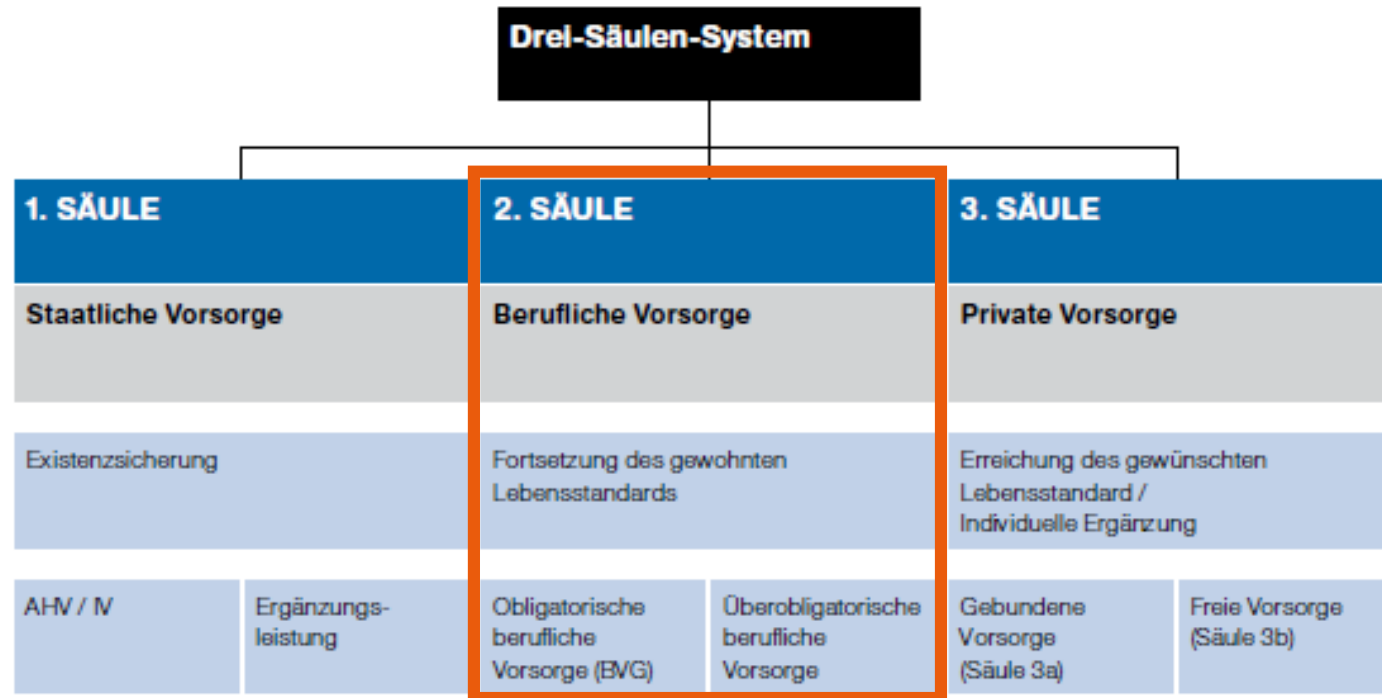
10%

der Mieterinnen und Mieter können sich Wohneigentum leisten.



Exkurs: Was sind Pensionskassengelder?

Berufliche Vorsorge ist für die Fortsetzung des gewohnten Lebensstandards.



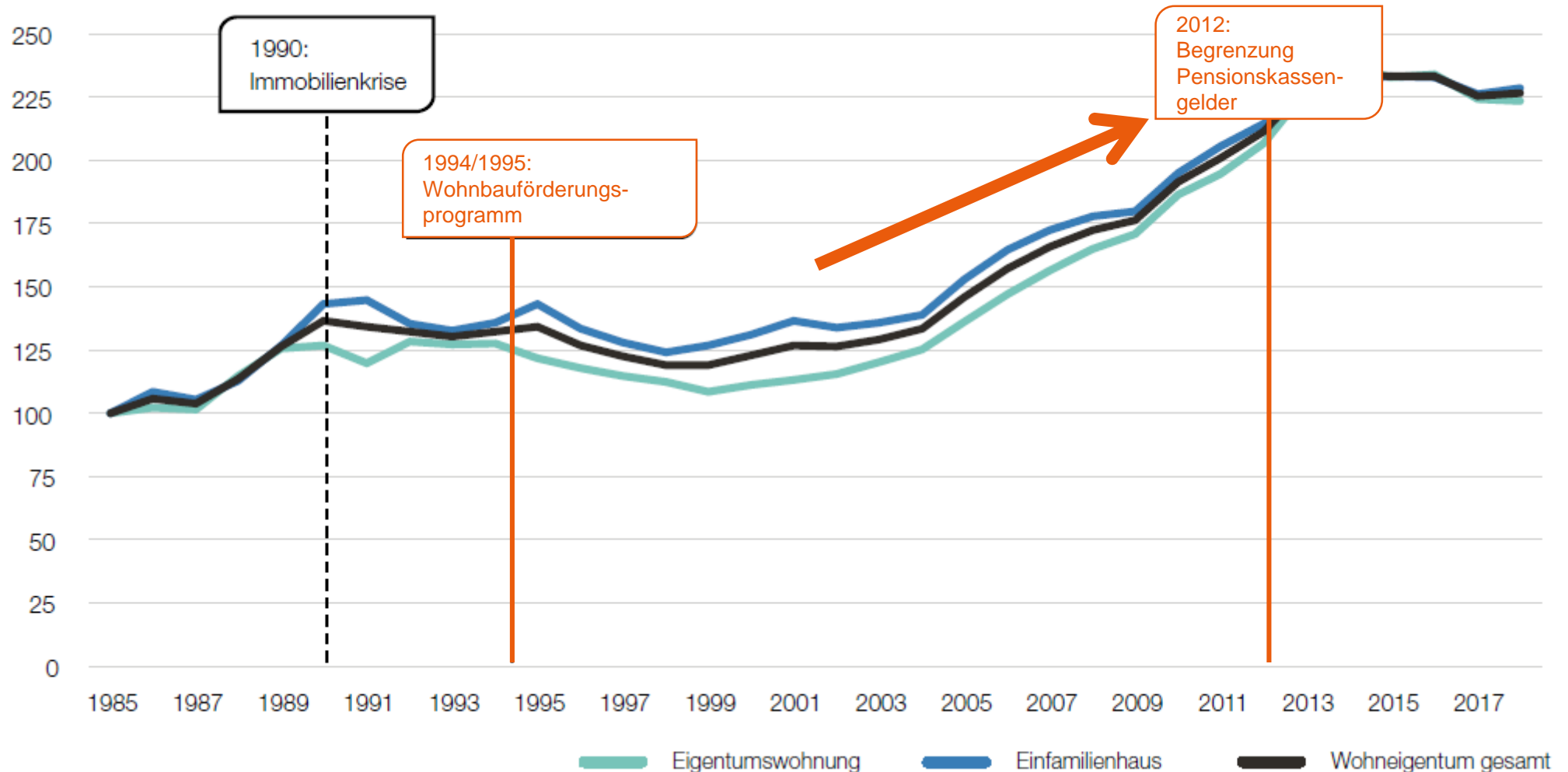
Grundregeln Verwendung Pensionskassengelder:

- Selbstbewohntes Wohneigentum
- Mindestbetrag: CHF 20'000
- Nur alle 5 Jahre
- Beschränkung Vorbezug ab Alter 50 (Leistung im Alter 50 oder Hälfte der Leistung im Zeitpunkt des Bezuges)
- Verpfändung oder Vorbezug möglich (Vorbezug oftmals bevorzugt)

Blick in die Vergangenheit

Mittels Wohnbauförderungsprogrammen sollte eine breitere Streuung des Wohneigentums ermöglicht werden.

Immobilienpreisentwicklung in der Schweiz



Déjà-vu?

Soll der Staat das Wohneigentum weiter fördern?

Soll die Verwendung von Pensionskassengeldern weiter liberalisiert werden?

Der Mittelstand kann sich kein Eigenheim mehr leisten

Unerschwingliches Wohneigentum

Für fast alle Mieter bleibt das Eigenheim ein Traum

Das Eigenheim gibts nur noch für Reiche

🕒 Lesezeit: 10 Minuten

Wohneigentum ist so teuer, dass es sich nur Reiche leisten können. Muss der Staat das weiter subventionieren?

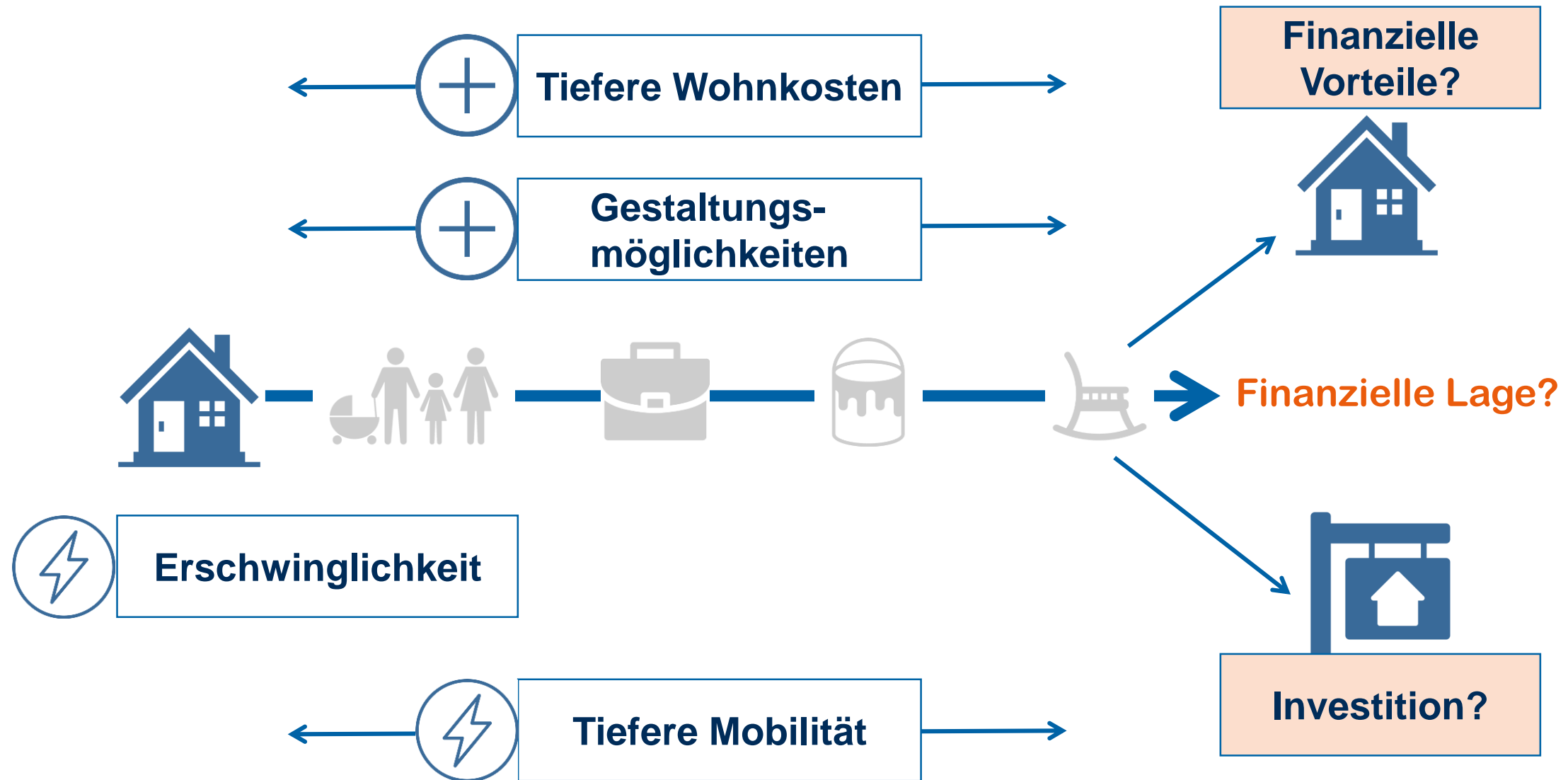
Junge Schweizer können sich keine eigene Wohnung leisten – dafür sinken die Mieten

Eigenheim: Wohneigentum wird für immer mehr Schweizer zu teuer

Wohneigentum in der Schweiz kaum mehr bezahlbar

Von der Perspektive Staat zur Perspektive Mensch

Eine kurze Bestandesaufnahme: Vor- und Nachteile eines Wohneigentums?



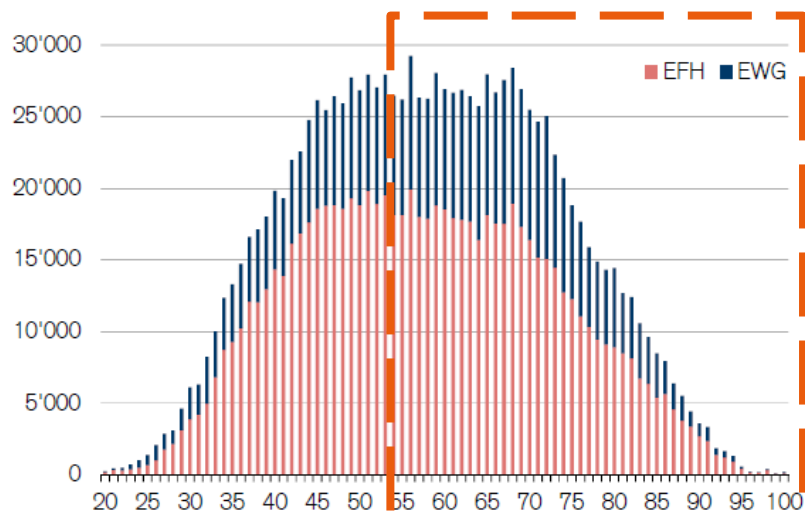
Fokus auf Generation 50+

Die über 50-Jährigen spielen im Wohneigentumsmarkt eine wichtige Rolle.

Über 54-Jährige stellen rund 45% aller Eigentümer in der Schweiz.

Abb. 3: Anzahl Wohneigentümer nach Alter

Anzahl Eigentümerhaushalte nach Alter



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Projektbeteiligte

zh
aw School of
Management and Law



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO



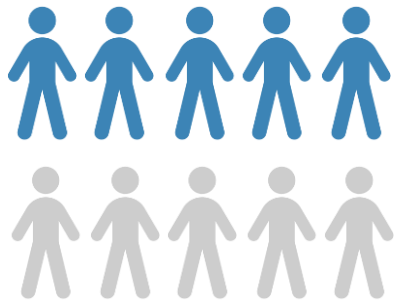
HEV Schweiz

Verwendung Vorsorgegelder und Tragbarkeit im Alter

Durch die zunehmende Verwendung der Vorsorgegelder steht die Tragbarkeit im Alter unter Druck.

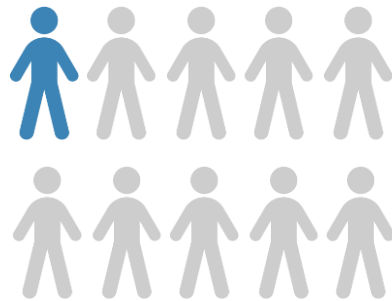
Verwendung von Vorsorgegeldern

50- bis 54-Jährige



5 von 10
verwendeten
Vorsorgegelder

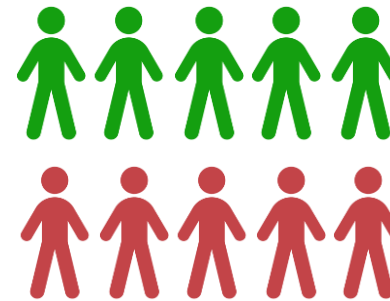
Über 75-Jährige



1 von 10
verwendete
Vorsorgegelder

Tragbarkeit im Alter bei Nicht-Pensionierten

Kauf ohne
Vorsorgegelder



5 von 10
ist Tragbarkeit gegeben

Kauf mit
Vorsorgegeldern



3 von 10
ist Tragbarkeit gegeben

*Annahmen: Keine Amortisation, Nebenkosten 1%, kalk. Zinskosten 5%, 12 Monatslöhne, Tragbarkeit im Alter: 65% des heutigen Einkommens

An der Umfrage haben 1625 Personen mit Wohneigentum aus der Schweiz teilgenommen.

Exkurs: Tragbarkeit

Die kalkulatorische Tragbarkeit ist im Normalfall gegeben, wenn die Gesamtkosten weniger als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen.



Immobilienwert: CHF 1'000'000

Hypothek: CHF 200'000

Belehnung: 20%

(Berechnungsformel Belehnung: Hypothek / Immobilienwert)

Gesamtkosten p.a.: CHF 20'000

Kalkulatorischer Hypothekarzins: CHF 10'000

(Der kalkulatorische Zinssatz liegt üblicherweise bei 5%. Die effektiven Zinsen liegen zurzeit um einiges tiefer.)

Unterhaltskosten: CHF 10'000

(Die Unterhaltskosten sind in der Regel 1%. Je nach Objektalter können diese variieren.)

Amortisationen: CHF 0

(Im Normalfall bis 1. Hypothek (65% des Immobilienwertes) zu amortisieren.)

Bruttoeinkommen p.a.: CHF 42'000

Kalkulatorische Tragbarkeit: 47.6%

$$= \frac{\text{Gesamtkosten CHF 20'000}}{\text{Bruttoeinkommen CHF 42'000}}$$

(Tragbar ist normalerweise eine Belastung von höchstens 33.3%.

Unter Annahme eines effektiven Hypothekarzinsatzes von 1% wären die Gesamtkosten CHF 12'000 und die effektive Tragbarkeit bei 28,6%.)

Wahrnehmung finanzielle Probleme

Mit Pensionskassengeldern werden die finanziellen Sorgenfalten grösser.



6 von 10

Nicht-Pensionierten
erwarten im Rentenalter keine
finanzielle Probleme.

**Kauf ohne
Vorsorgegeldern**



7 von 10
Nicht-Pensionierten

**Kauf mit
Vorsorgegeldern**



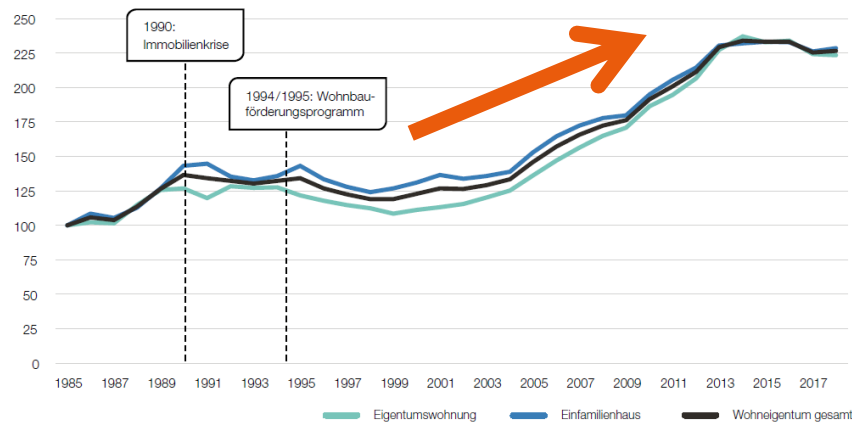
5 von 10
Nicht-Pensionierten

Wohneigentum vs. Pensionskasse (1/2)

Inwiefern ist das Wohneigentum eine bessere Anlage der Pensionskassengelder?

Wohneigentum

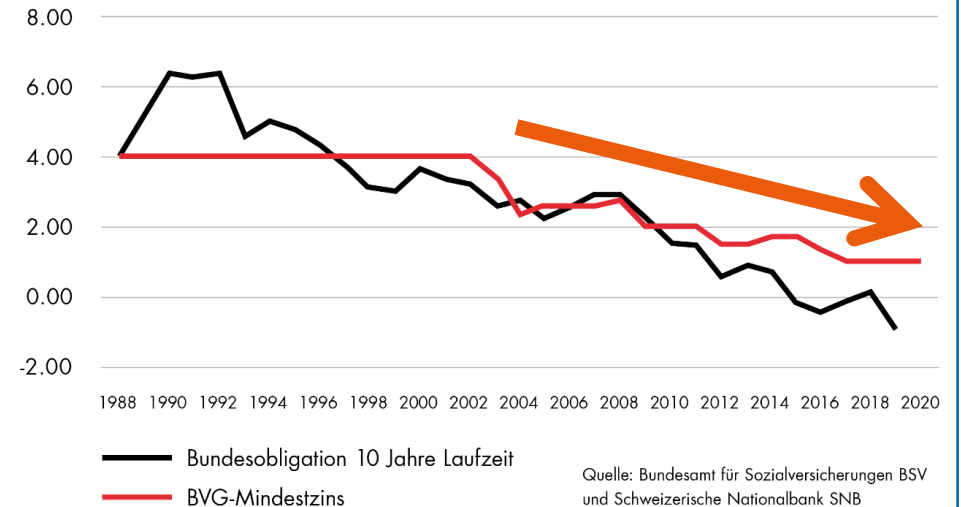
Annualisierte Rendite:
2.8% (2008 bis 2018)
3.5% (2000 bis 2018)



Pensionskasse

**Aktueller
BVG-Mindestzinssatz: 1%**

**Mindestverzinsung BVG
im Vergleich zu Bundesobligationen 10 Jahre**



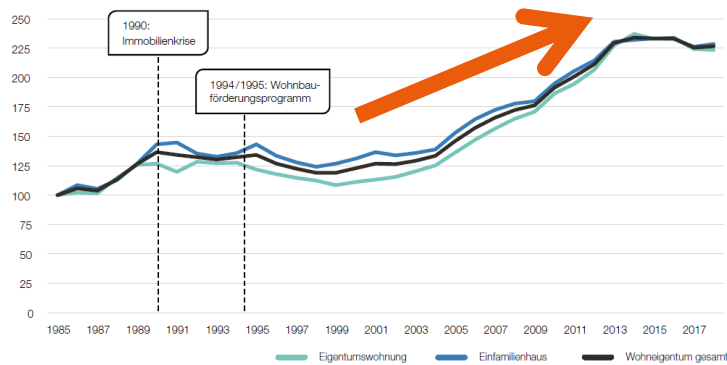
**Weiterer Druck auf Vorsorgeleistung
durch Anlagenotstand, Umwandlungssatz,
Lebenserwartung ...**

Wohneigentum vs. Pensionskasse (2/2)

Inwiefern ist das Wohneigentum eine bessere Anlage der Pensionskassengelder?

Wohneigentum

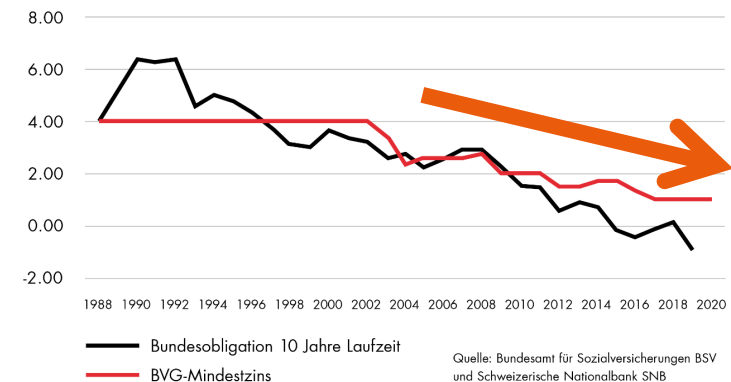
Annualisierte Rendite:
2.8% (2008 bis 2018)
3.5% (2000 bis 2018)



Pensionskasse

Aktueller
BVG-Mindestzinssatz: 1%

Mindestverzinsung BVG
im Vergleich zu Bundesobligationen 10 Jahre



- **Anlage:** Inwiefern ist der Zeitpunkt des Kaufs/Verkaufs relevant?
- **Objektart:** Lage, Grundriss, Innenausbau ... Gestaltungsfreiraum?
- **Werterhaltung oder –steigerung:** Inwiefern sollten/werden Renovationen berücksichtigt?
- **Günstiger wohnen:** Kann hinreichend amortisiert werden? Steuern?
- **Emotionalität:** Welche Rolle spielen Emotionen?

Wann ist der richtige Zeitpunkt?

Der Mensch ist nur begrenzt rational ...



Der typische Investor... macht alles falsch!

Die Psychologie an der Börse



© Kontomitkreditkarte.com

Fazit

Die Verwendung der Pensionskassengelder für Wohneigentum muss in einen Gesamtkontext eingebettet werden.

Finanzieller Nutzen

- Günstiger wohnen im Alter?
- Anlage: Kapitalgewinn?
- ...



Nicht-finanzieller Nutzen

- Emotionaler Wert?
- Gestaltungsfreiraum?
- Wohnsicherheit?
- ...

Ist der Kauf von Wohneigentum sinnvoll?



Perspektive Staat

- Soll bzw. muss das Wohneigentum weiter gefördert werden?
- **Soll die Verwendung der Pensionskassengelder weiter liberalisiert werden?**
- Welche Ziele sollen mit der Wohnbauförderung bzw. der Verwendung von Pensionskassengeldern verfolgt werden? Ist die Erhöhung der Wohneigentumsquote sinnvoll?
- ...



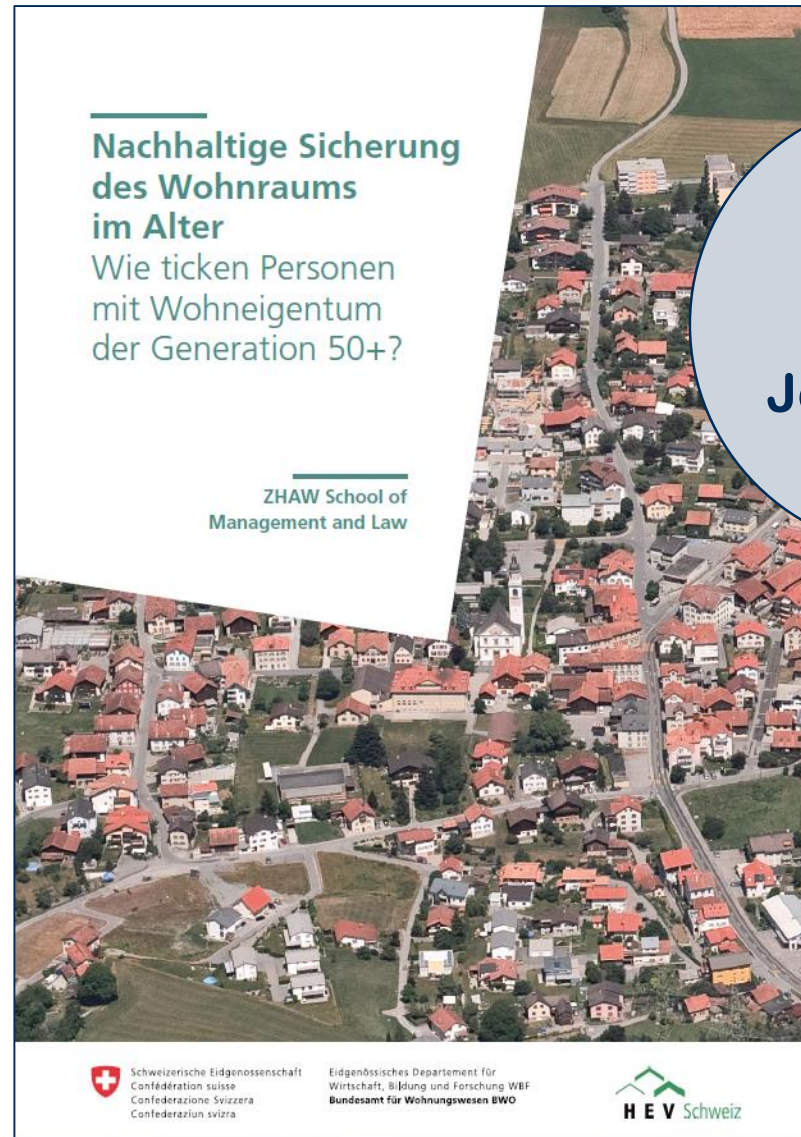
Perspektive Mensch/Eigentümer

- Ist der Kauf von Wohneigentum sinnvoll?
- **Inwiefern wäre ein Rückzahlungspflicht für Pensionskassengelder sinnvoll bzw. notwendig, um die Vorsorgelücke zu schliessen?**
- Sind die Wohnkosten (im Alter) mit Wohneigentum tatsächlich günstiger?
- **Wie wichtig bzw. hoch ist der persönliche Nutzen?**
- ...

Diskussion



Studie «Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter»



**Jetzt Studie
lesen!**



Ihre Ansprechpartnerin



Selina Grimm

Technoparkstrasse 2
8400 Winterthur

Tel.: 058 934 46 82

Email: selina.grimm@zhaw.ch

Vielen Dank.



Literaturverzeichnis

- Baur, M., et al. (2010). *Wohneigentumspolitik in der Schweiz*. Eidgenössisches Finanzdepartement: Bern.
- Bundesamt für Sozialversicherungen (2020). *Wohneigentumsförderung*. Abgerufen von <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/bv/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/wohneigentumsfoerderung.html>
- Bundesamt für Sozialversicherungen (2018). *Mitteilungen über die berufliche Vorsorge: Zusammenstellung der Hinweise, Stellungnahmen des BSV und der Rechtsprechung zur Wohneigentumsförderung (WEF)*. Abgerufen von <https://sozialversicherungen.admin.ch/de/d/6946/download>
- Bundesamt für Statistik (2018). *Wohneigentumsquote*. Abgerufen von: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemmer.assetdetail.4542748.html>.
- Camazzi Weber, S., Christen, A., Gachet, E., Kastrati, D., & Mendelin, T. (2017). *Schweizer Pensionskassenumfrage: Tiefe Zinsen und Demografie als zentrale Herausforderungen*. Credit Suisse Investment Solutions & Products: Zürich..
- Credit Suisse (2018). *Schweizer Immobilienmarkt 2018 – Konjunktur kommt wie gerufen*. Credit Suisse: Zürich.
- Fahrländer Partner (2019). *Transaktionspreis- und Bauindizes für Wohneigentum*. Zürich.
- Hasenmaile, F., Lohse, A., Rieder, T., & Waltert, F. (2019). *Schweizer Immobilienmarkt 2019: Lage, Lage, Grundriss*. Credit Suisse: Zürich.
- Hohgardt, H., Cong, T., & Grimm, S. (2019). *Nachhaltige Sicherung des Wohnraums im Alter*. Bundesamt für Wohnungswesen: Grenchen.
- Hornung, D., Röthlisberger, T., Gurtner, R., & Kläger, P. (2003). *Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF)*. Bundesamt für Sozialversicherungen: Bern.
- Marti, L., Mussak, P., & Zaugg, J. (2016). *Das Entscheidungsverhalten in der privaten Altersvorsorge Handlungsempfehlungen für die Vorsorgeberatung von Banken und Versicherungen*. Winterthur: ZHAW School of Management and Law.
- Parlamentsdienste (1996). *Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)*. Abgerufen von <https://www.parlament.ch/centers/documents/de/ko-au-pvk-weg1-d.pdf>
- Parlamentsdienste (1993). *92.066 Wohneigentumsförderung mit den Mitteln der beruflichen Vorsorge*. Abgerufen von <https://www.parlament.ch/centers/documents/de/verhandlungen-92066-1992-d-f.pdf>
- Swissscanto (2020). *Q&A Umwandlungssatz*. Abgerufen von <https://www.swissscanto-stiftungen.ch/deutsch/umwandlungssatz.php>
- Swiss Life AG (2019). *Drei von vier Familien möchten Wohneigentum erwerben*. Abgerufen von https://www.swisslife.ch/de/ueber-uns/news-medien/medienmitteilungen/newsfeed/2019/20191015_0800.html
- Zürcher Kantonalbank (2019). *Medienmitteilung vom 29. November 2019: Noch 10% der Mieterhaushalte können sich Wohneigentum leisten*. Abgerufen von <https://www.zkb.ch/de/uu/nb/medien/medienmitteilungen/2019/medienmitteilung-29-11-2019>