

WOHNEIGENTUM ALS ALTERSVORSORGE?

Wohneigentum kann im Rahmen der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern finanziert werden. Obwohl ein Vorbezug zu Rentenkürzungen im Alter führt, wird die Wohneigentumsförderung nicht als Widerspruch zu der gesetzlichen Verpflichtung zum Alterssparen gesehen. Der Grund liegt in der Annahme, dass die Rentenkürzungen entweder durch Wohnkosteneinsparungen oder durch einen Mehrerlös beim Verkauf wettgemacht werden können. Hinter diese Annahmen muss ein Fragezeichen gesetzt werden.

Renteneinbussen. Jeder Arbeitnehmer und jede Arbeitnehmerin ist gesetzlich verpflichtet, während seiner Erwerbstätigkeit für das Alter zu sparen, damit er im Rentenalter von diesen Ersparnissen seinen gewohnten Lebensstandard finanzieren kann. Vorsorgegelder zu äufnen ist somit ein politischer Wunsch, der sich im *Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG)* 1985 manifestiert hat. Seit 1995 können allerdings angesparte Pensionskassengelder im Rahmen der Wohneigentumsförderung für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden. Dabei können die Mittel in Form einer Verpfändung oder eines Vorbezugs beansprucht werden. Beim Vorbezug wird das angesparte Altersvermögen vor der Pensionierung aus der Kasse gelöst und direkt als Eigenkapital zur Finanzierung des Wohneigentums eingesetzt. Als Folge des tieferen Pensionskassenvermögens resultiert für den Vorbezüger eine Renteneinbusse im Alter (siehe Beispiel *Abbildung*). Es stellt sich die Frage, ob im Fall, wo sich jemand ohne die Beanspruchung von Vorsorgegeldern kein Wohneigentum leisten kann, die Wohneigentumsförderung nicht im Widerspruch zur gesetzlichen Forderung zum Alterssparen steht. Die Antwort lautet nein – allerdings nur dann, wenn entweder davon ausgegangen werden kann, dass die Renteneinbussen durch Einsparungen von Wohnkosten oder durch den Mehrerlös beim Verkauf des Wohneigentums wettgemacht werden kann.

Amortisieren der Hypothek. Die Voraussetzung für die Einsparung der Wohnkosten bedingt, dass die Verschul-

dung, insbesondere die Hypothekarkreditverschuldung, beim Eintritt ins Rentenalter tief ist. Dies ist dann der Fall, wenn entweder bereits beim Kauf des Wohneigentums der Verschuldungsgrad verhältnismässig tief ist oder wenn die Hypothek während der Erwerbstätigkeit teilweise zurückgezahlt werden kann. Es ist jedoch ziemlich unwahrscheinlich, dass jemand, der sich ohne Vorbezug von Vorsorgegeldern kein Wohneigentum leisten kann, in der Lage sein sollte, den Kauf mit einem hohen Eigenmittelanteil zu finanzieren. Wenn beim Kauf das nötige Eigenkapital fehlt, wäre die Person somit darauf angewiesen, dass sie während des erwerbsfähigen Alters einen substanziellen Lohnzuwachs erfährt oder durch eine Erbschaft zu Vermögen gelangt. Dies ist meistens mit Risiken verbunden. Wirtschaftliche Abschwächungen und gesundheitliche Probleme können dazu führen, dass der erwartete Lohnzuwachs ausbleibt und die Hypothekarkreditverschuldung nicht wie geplant zurückbezahlt werden kann. Des weiteren muss beachtet werden, dass sich die Ansprüche an ein Wohneigentum mit dem Alter verschieben. So hat eine junge Familie tendenziell eher Präferenz für ein grosszügiges und mehrgeschossiges Wohneigentum. Im Alter kann dies bald zur Last werden. Grössere Investitionen, beispielsweise um das Wohneigentum rollstuhlgängig zu machen, können daher nicht ausgeschlossen werden. Es ist somit nicht gewiss, dass die Renteneinbussen durch günstiges Wohnen im Alter aufgefangen werden können; selbst dann nicht, wenn die Hypothekarkreditverschuldung wie geplant zurückgezahlt werden konnte.

Werterhaltung bei knappen finanziellen Mitteln. Reicht die aufgrund des Vorbezugs tiefere Rente nicht aus, die Wohnkosten im Alter zu tragen, kann oder muss das Wohneigentum veräussert werden. Kompensiert der Verkaufserlös die Einbusse der Rente, entsteht für den Vorbezüger der Pensionskassengelder kein finanzieller Schaden. Kann somit davon ausgegangen werden, dass das Wohneigentum an Wert zumindest nicht verliert, sondern eher zunimmt, steht die Wohneigentumsförderung nicht im Widerspruch mit dem Gedanken des Alterssparens. Allerdings ist die Wertentwicklung neben der Lage und weiteren wohneigentums-spezifischen Faktoren, wie etwa dem Ausbaustandard, insbesondere vom Angebot und der Nachfrage abhängig. Letztere ist neben dem wirtschaftlichen Umfeld in starkem Mass von Geschmacks- und Modeströmungen abhängig, welche beim Wohneigentum bekanntlich beträchtlich sind. Was beim Kauf als modern gilt, ist schon zwei Jahrzehnte später nicht mehr zeitgemäss und wirkt sich wertvermindernd aus. Entscheidend ist insbesondere auch, wie gut das Wohneigentum über die Jahre unterhalten worden ist und welche Renovationen und Neuinvestitionen vorgenommen



YVONNE SEILER ZIMMERMANN, DR. RER. POL.,
PROJEKTLITERIN UND
DOZENTIN INSTITUT FÜR
FINANZDIENSTLEISTUNGEN
ZUG IFZ, HOCHSCHULE
LUZERN, ZUG,
YVONNE.SEILER@HSLU.CH

Abbildung: RENTENEINBUSSE DURCH VORBEZUG

Beispiel (Mann oder Frau)

Alter	35
Alterrente ₆₅ vor Vorbezug	CHF 50 000 p. a.
Vorbezug im Alter 35	CHF 100 000
Umwandlungssatz	6,5%
Zinssatz	3%
Renten Kürzung	$= \text{Vorbezug} \times 1.03^{\text{Restdauer}} \times \text{Umwandlungssatz}$ $= \text{CHF } 100\,000 \times 1.03^{(65-35)} \times 0.065$ $= \text{CHF } 11\,740 \text{ p. a.}$
Altersrente nach Vorbezug	$= \text{CHF } 50\,000 - \text{CHF } 11\,740$ $= \text{CHF } 38\,260 \text{ p. a.}$

worden sind. Bedenkt man die Veränderungen, welche etwa bei der nachhaltigen Nutzung von Energieträgern bevorstehen, ist mit grösseren werterhaltenden Instandhaltungskosten als in der Vergangenheit zu rechnen. Doch ist jemand in der Lage, genügend Geld für den Unterhalt aufzubringen, wenn er sich ohne Vorsorgegelder ein Wohneigentum nicht leisten könnte und der erhoffte Lohnzuwachs ausbleibt? Dies ist leider zu bezweifeln.

Finanzielle Falle. Wohneigentum anzuschaffen, wenn man es sich ohne Vorsorgegelder nicht leisten kann, kann somit bald zur finanziellen Falle werden. Obwohl sich die Wohneigentumsförderung durchaus mit dem Gedanken der Altersvorsorge vereinbaren lässt, müssen sich gerade Personen mit tiefen Vermögen und Einkommen bewusst sein, dass eine Kumulation von negativen Ereignissen nicht unwahrscheinlich ist und dass damit die Gefahr einschneidender

finanzieller Konsequenzen im Ruhestand nicht auszuschliessen ist. Wohneigentum bietet somit nicht notwendigerweise eine gute, und schon gar keine risikolose Altersvorsorge. Deshalb müssen die mit einem Vorbezug verbundenen Risiken gemanagt und überwacht werden. Mit einem Vorbezug wird das Risikomanagement für das aus der Kasse herausgelöste Vorsorgekapital von der Pensionskasse an den Vorbezüger übertragen. Es findet somit ein Risikotransfer statt. Damit der Bezüger in der Lage ist, die Selbstverantwortung für das Management seines Vorsorgekapitals zu übernehmen, ist die

«Kann davon ausgegangen werden, dass das Wohneigentum an Wert nicht verliert, sondern eher zunimmt, steht die Wohneigentumsförderung nicht im Widerspruch mit dem Gedanken des Alterssparens.»

Möglichkeit einer umfassenden Beratung von zentraler Bedeutung. Den Pensionskassen obliegt zwar heute eine Informationspflicht, welche sich auf die Höhe des verfügbaren Vorsorgekapitals und die mit einem Vorbezug verbundene Leistungskürzung bezieht sowie die Möglichkeiten, wie diese gedeckt werden kann. Es besteht aber keine Beratungspflicht, welche die persönliche Finanzplanung und Risikosituation des Destinatärs berücksichtigt. Gerade weil Altersvorsorge ein öffentliches Anliegen ist, muss auch ein umfangreiches Beratungsangebot von öffentlichem Interesse sein. Denn erst ein solches bildet die Grundvoraussetzung, dass Wohneigentum auch eine gute Altersvorsorge darstellt. ■