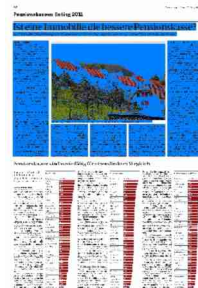


Gesamt

Tages-Anzeiger
8021 Zürich
044/ 248 44 11
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 205'398
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Themen-Nr.: 375.13
Abo-Nr.: 1071803
Seite: 48
Fläche: 55'641 mm²

Ist eine Immobilie die bessere Pensionskasse?

Das Risiko der Finanzierung von Wohneigentum mittels Vorsorgegeldern ist auch unter Experten heiss umstritten.



In vielen Eigenheimen stecken Pensionskassengelder. Das Risiko beurteilen Fachleute unterschiedlich. Foto: Keystone

Von Bruno Schletti

Seit 1995 haben Schweizerinnen und Schweizer mehr als 500 000-mal Vorsorgegeld aus ihrer Pensionskasse bezogen, um damit Wohneigentum zu finanzieren. Das schätzt jene Abteilung der UBS, die Wirtschaftsstudien veröffentlicht. Statistisch ausgewiesen ist, dass sich seit 2003 die Zahl der jährlichen Bezüge aus der beruflichen Vorsorge zwischen 35 000 und 40 000 einpendelte. Pro Jahr werden gesamthaft Vorbezüge von rund 2,6 Milliarden Franken getätigt - 77 000 Franken im Durchschnitt. Ein «gefährliches Spiel» schrieb UBS-Mann

Thomas Veraguth über einen im Januar veröffentlichten Artikel zum Thema.

Zu einem andern Schluss kommt sein Kollege von der Konkurrenz. Fredy Hasenmaile vom Economic Research der Credit Suisse schrieb in einer im August publizierten Analyse: «Die Altersvorsorge mittels Wohneigentum steht der Altersvorsorge über die 2. Säule in nichts nach.» Auch wenn Hasenmaile nicht bestreitet, dass der Griff in die Pensionskasse mit Risiken behaftet ist, warnt er davor, diese Art der Wohneigentumsfinanzierung allzu sehr einzuschränken.

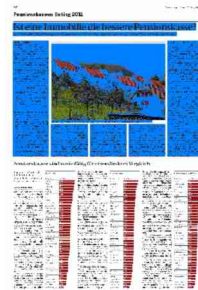
Vorsorgegeld fehlt für anderes

Seit 1995 kann angespartes Vorsorgegeld aus der Pensionskasse herangezogen werden, um sich den Traum eines Eigenheims zu erfüllen. Es ist davon auszugehen, dass nicht zuletzt dank dieser Möglichkeit der Anteil an Wohneigentümern in der Schweiz gesteigert werden konnte - von 31 Prozent im Jahr 1990 auf rund 40 Prozent heute. In der Schweiz sei das Preisniveau sehr hoch, sagt Hasenmaile. Deshalb fehle gerade jungen Familien, die Wohnraum brauchen, das zum Erwerb nötige Kapital. Oft ist es nicht so, dass nichts Angespartes vorhanden

Gesamt

Tages-Anzeiger
8021 Zürich
044/ 248 44 11
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 205'398
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Themen-Nr.: 375.13
Abo-Nr.: 1071803
Seite: 48
Fläche: 55'641 mm²

wäre. Nur ist es in der 2. und 3. Säule gebunden.

Das Anzapfen dieser Säulen für den Erwerb von privatem Wohneigentum stellt allerdings nach Meinung von UBS-Ökonom Veraguth die Zielsetzung der seit 1985 verankerten beruflichen Vorsorge infrage. Diese bezweckt, zusammen mit der AHV den gewohnten Lebensstandard im Alter, im Todesfall des Versorgers oder bei dessen Invalidität sicherzustellen. Mit einem Vorbezug von Pensionskassengeldern verringern sich diese Leistungen, was Veraguth den Schluss ziehen lässt: «Somit sind die Gelder der beruflichen Vorsorge zur Wohneigentumsförderung ungeeignet.»

Yvonne Seiler Zimmermann, Wirtschaftsdozentin an der Hochschule Luzern, hat in der Zeitschrift «Die Volkswirtschaft» auf die Risiken hingewiesen. Sie nennt einerseits persönliche Schicksalsschläge wie ein Unfall oder die Scheidung. Sie verweist aber auch auf unerwartete makroökonomische Schocks wie einen plötzlichen Zinsanstieg oder einen wirtschaftlichen Abschwung, der zu einer Entlassung oder Lohnkürzung führen kann. Die durch den Vorbezug der 2. Säule entstandene Vorsorgelücke könne sich in einem solchen Fall empfindlich auswirken. «Oft ist die Folge davon eine schmerzliche Einschränkung des gewohnten Lebensstandards im Ruhestand oder ein Zwangsverkauf des Wohneigentums», schreibt Seiler Zimmermann.

Hasenmaile teilt diese Bedenken im Grundsatz. Er verweist aber darauf, dass nur ein kleiner Prozentsatz der Bezüger von Vorsorgegeld mit solchen Problemen konfrontiert sei. Diese Fälle - und nur diese - könne die Politik durchaus strenger regulieren. Tatsächlich haben verschiedene Untersuchungen gezeigt, dass sogenannte Schwellenhaushalte oft Vorbezüge aus der Pensionskasse zur Eigenheimfinanzierung beiziehen. Das sind Haushalte, die ohne diese Finanzie-

rungsquelle nicht in der Lage wären, Wohneigentum zu erwerben. Diese Haushalte - fürchtet man in der Bundesverwaltung - könnten sich mit dem Kauf von Wohneigentum finanziell übernehmen und deshalb später Sozialleistungen beanspruchen.

Seiler Zimmermann hat aber auch festgestellt, «dass Vorsorgegelder hauptsächlich bei teureren Objekten und bei jenen mit relativ hoher Belehnung von 76 bis 80 Prozent eingesetzt werden». Schöpfen solche Haushalte Vorsorgegelder ab, ist das meist unproblematisch. Zwar fehlt es auch ihnen am nötigen Eigenkapital. Sie weisen aber wirtschaftlich gute Perspektiven auf und können deshalb die aus dem Wohneigentum resultierenden Kosten tragen.

Wohneigentum als Anlagerisiko

Uneinig sind sich die Vertreter der beiden Grossbanken in der Beurteilung des Anlagerisikos. Wer Geld von der Pensionskasse abzieht und in eine Immobilie steckt, erfüllt sich damit nicht nur den Wunsch nach den eigenen vier Wänden, sondern trifft auch einen Anlageentscheid. Statt beispielsweise in einem Fonds ist die Summe dann in einer Liegenschaft gebunden.

Thomas Veraguth von der UBS warnt: «Der Vorbezüger von Vorsorgegeldern setzt sich auf Jahre den einseitigen, nicht diversifizierbaren und nicht zu unterschätzenden Immobilienmarktrisiken schutzlos aus.» Er verweist auf das Platzen der Immobilienblase in den Neunzigerjahren, das zu rückläufigen Eigenheimpreisen führte. CS-Mann Hasenmaile ist anderer Meinung. Wer ab 1993 Geld in ein Eigenheim gesteckt habe, sei damit nicht schlechter gefahren, als wenn er die gleiche Summe in seiner Pensionskasse gelassen hätte. Als Grund nennt er die vielen Krisen in diesem Zeitraum. Diese hätten dazu geführt, dass das Geld in den Pensionskassen schlecht aufgehoben war.