
Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge



**BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERAL PER L'ABITAR**

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen
Tel. 032 654 91 11
Fax 032 654 91 10
www.bwo.admin.ch

Autoren

Daniel Hornung, Thomas Röthlisberger

Auftragnehmer

HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien
Konsumstr. 20
3007 Bern
Tel. 031 372 42 72
Fax 031 398 33 63
info@hornung-studien.ch

Diese Broschüre stützt sich auf folgende Studie, die im Auftrag des Bundesamtes für Sozialversicherung und unter Mitwirkung des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellt wurde:

D. Hornung u.a., Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht Nr. 17/03, Bern 2003 (BBL Bestellnummer 318.010.17/03 d).

www.bbl.admin.ch/bundespublikationen.

Die Studie kann auch von der homepage des Bundesamtes für Sozialversicherung heruntergeladen werden:

www.bsv.admin.ch/forschung/publikationen/d/index.htm#alter

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge

**Im Auftrag des Bundesamtes für
Wohnungswesen**

März 2004

Vorwort

Nach Artikel 18 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung ist das Bundesamt für Sozialversicherung dafür zuständig, mit den Fachkreisen Analysen über die Wirkungen des Gesetzes durchzuführen und bei Bedarf entsprechende Korrekturen anzubringen.

Eine erste Studie wurde bereits 1997 realisiert. Deren Ergebnisse waren aber für die Behandlung und Beantwortung verschiedener Fragen wenig tauglich, weil der Zeitpunkt der Studie und die Inkraftsetzung zu nahe beieinander lagen.

Acht Jahre nach Inkrafttreten wurden nun sowohl zum Wohneigentumsförderungsgesetz (WEF) wie auch zum Freizügigkeitsgesetz je eine detaillierte Untersuchung durchgeführt. Die vorliegende Publikation ist eine Kurzfassung der erwähnten Studie, welche noch mit neuen Erkenntnissen aus der im Rahmen der eidg. Volkszählung 2000 durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung angereichert wurde. Damit wurde der Fokus weniger auf vorsorge- denn auf wohnungspolitische Fragen gelegt. Fazit ist, dass Ziel und Zweck des Gesetzes, nämlich den Wohneigentumserwerb für die Versicherten zu erleichtern, erreicht wurde. Es konnte zwar keine Parallelität von WEF-Vorbezügen und dem Ausmass des Anstiegs der Wohneigentumsquote während der 90er-Jahre in den einzelnen Kantonen beobachtet werden, dennoch zeigt sich der Stellenwert der WEF in der schriftlichen Befragung von Vorbezügler/innen sehr deutlich. Mit WEF mitfinanzierte Handänderungen entsprechen rund einem Fünftel aller Käufe von bestehendem Wohneigentum, beim neuen Wohneigentum ist nicht weniger als jeder dritte Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung mit einem WEF-Vorbezug oder einer WEF-Verpfändung mitfinanziert worden. Frühere Schätzungen gingen davon aus, dass ein grosses Potential an Versicherten vorhanden sei, die von dieser Massnahme Gebrauch machen würden. Dies hat sich bestätigt. Pro Jahr nimmt rund 1% der Versicherten die entsprechenden Möglichkeiten wahr. Die Gesuche nehmen ausserdem von Jahr zu Jahr zu. Die Möglichkeit des Vorbezugs wurde dabei von den Versicherten deutlich häufiger genutzt als diejenige der Verpfändung.

Noch sind keine Aussagen möglich, wie sich dieser Erfolg der Massnahme auf die Vorsorgeleistungen auswirken wird. Als das Gesetz zur Wohneigentumsförderung 1995 in Kraft trat, befürchteten etliche Stimmen, dass wirtschaftlich schwächere Arbeitnehmende mit einem Eigentumserwerb die künftigen Versicherungsleistungen zu stark schmälern und damit ihre ganze Vorsorge aus dem Gleichgewicht bringen würden. Inwieweit diese Bedenken allenfalls begründet waren, kann erst eruiert werden, wenn eine grössere Zahl von Vorbezügler/innen das Pensionsalter erreicht hat.



Inhalt

	Seite
Vorwort	1
Inhalt	3
Abbildungsverzeichnis	4
Einleitung	5
Was ist „Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge“?	5
Was enthält dieses Dokument?	5
Wer hat WEF-Gelder beansprucht?	7
Vor allem Personen in der Familiengründungs- und -erweiterungsphase	7
Männer überproportional vertreten	7
Viele Vorbezügler/innen wohnen in Frankreich, ...	8
... in der französischen Schweiz und in städtisch geprägten Kantonen	9
Viele Haushalte mit mittlerem Einkommen	9
Wofür wurden WEF-Mittel verwendet?	12
Jeder zweite Vorbezug für Neuerwerb von Wohneigentum	12
Verwendung des Vorbezugs für den Erwerb von Wohneigentum vor allem durch jüngere Personen	12
Wieviele WEF-Gelder wurden beansprucht?	14
Zunahme der WEF-Vorbezüge im Zeitablauf	14
Meist werden Beträge unter 60'000 CHF vorbezogen	14
Verpfändung: weniger grosse Bedeutung	15
Welches ist die Bedeutung der WEF auf dem Wohnungsmarkt?	17
Welche weiteren Finanzmittel spielen bei der Wohneigentumsförderung eine Rolle?	18
3. Säule wird namentlich von besser Verdienenden genutzt	19
Welche Art von Wohneigentum wurde mit WEF finanziert?	20
Mit WEF finanzierte Objekte widerspiegeln die aktuelle Baustruktur	20
Ungleiche Verteilung der WEF-finanzierten Einfamilienhäuser auf die Kantone	21
Besonders viele Grosswohnungen	22
Welche raumplanerischen Effekte sind festzustellen?	23
WEF wirkte in raumplanerisch erwünschtem Sinn	23
Ist die Wohneigentumsquote dank WEF gestiegen?	25
Keine Parallelität von WEF-Vorbezügen und Anstieg der Wohneigentumsquote in den Kantonen	25
WEF-Vorbezüge spielen dennoch eine bedeutende Rolle für den Erwerb von Wohneigentum	26
Welche Nachteile und unerwünschten Wirkungen hat die WEF?	27
Langfristige Wirkungen noch nicht bekannt	27
Nichtintendierte Verwendung ist selten	27
Anhang: Ausgewählte Daten	29

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: WEF-Vorbezüger/innen und Wohneigentumsquote nach Alter	7
Abb. 2: WEF-Vorbezüger/innen 1995-2001 nach Wohnsitzland	8
Abb. 3: Anteil WEF-Vorbezüger/innen 1995-2001 und Anteil Wohneigentümer/innen 2000 am gesamtschweizerischen Total nach Kanton	9
Abb. 4: WEF-Vorbezüger/innen 1995-2002 nach Einkommensklassen	10
Abb. 5: WEF-Vorbezüger/innen 1995-2002 nach Haushaltstyp	11
Abb. 6: Verwendung von WEF-Vorbezügen 1995-2002	12
Abb. 7: Anzahl WEF-Vorbezüger/innen und vorbezogene Beträge 1995-2001	14
Abb. 8: WEF-Vorbezüge 1995-2001 nach der Höhe des Betrages	15
Abb. 9: Verwendung von WEF-Geldern, Handänderungen sowie neu erstellte Wohnungen und Einfamilienhäuser, Schweiz 1995-2001	17
Abb. 10: Inanspruchnahme von weiteren Finanzierungsquellen zusätzlich zu WEF-Vorbezügen 1995-2002	18
Abb. 11: Verwendung von Mitteln der 3. Säule für die Finanzierung von Wohneigentum 1995-2002	19
Abb. 12: Mit WEF finanziertes Wohneigentum 1995-2002 nach Gebäudeart	20
Abb. 13: Neu erstelltes, mit WEF finanziertes Wohneigentum 1995-2002 und selbst bewohntes Wohneigentum 2000 nach Gebäudeart	21
Abb. 14: Mit WEF-Vorbezügen finanzierte und total neu erstellte Einfamilienhäuser 1995-2002 nach Kanton	22
Abb. 15: Mit WEF-Vorbezügen finanzierter Erwerb von Wohneigentum und neu erstellte Einfamilienhäuser total nach Gemeindetyp, Schweiz 1995-2002	24
Abb. 16: WEF-Vorbezüge und Veränderung der Wohneigentumsquote nach Kanton	25
Abb. 17: Wirkung der Vorbezüge aus Sicht der Vorbezüger/innen	26

Einleitung

Was ist „Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge“?

Wohneigentumsförderung (WEF) mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bedeutet, dass Gelder der 2. Säule bereits vor Erreichen des Pensionsalters für selbst bewohntes Wohneigentum genutzt werden können. Seit dem 1. Januar 1995 besteht die Möglichkeit, Gelder der beruflichen Vorsorge zu verwenden für

- Erwerb, Erstellung, Renovation oder Erweiterung von Wohneigentum,
- die Amortisation von Hypothekendarlehen
- den Kauf von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften oder für den Kauf von Aktien von Mieter-Aktiengesellschaften.

Die Nutzung von WEF-Geldern kann in Form von Vorbezügen, d.h. einer vorzeitigen Auszahlung, oder in Form der Verpfändung von Vorsorgegeldern erfolgen.

Mit der WEF mit Mitteln der beruflichen Vorsorge soll jungen Haushalten und Haushalten mit schmaler Eigenkapitalbasis der Zugang zu Wohneigentum erleichtert und mithin ein Beitrag zur Erhöhung der im internationalen Vergleich nach wie vor tiefen Wohneigentumsquote in der Schweiz geleistet werden.

Was enthält dieses Dokument?

Die WEF mit Mitteln der beruflichen Vorsorge ist in den Artikeln 30 a bis 30 e des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) sowie in der Verordnung über die Wohneigentumsförderung (WEFV) geregelt. Artikel 18 der WEFV sieht vor, dass eine „Analyse über die Wirkungen der Wohneigentumsförderung“ durchgeführt wird.

Eine solche Wirkungsanalyse wurde vom Bundesamt für Sozialversicherung unter Mitwirkung des Bundesamtes für Wohnungswesen in Auftrag gegeben. Ein ausführlicher Schlussbericht ist in der Schriftenreihe des Bundesamtes für Sozialversicherung erschienen.¹

Das vorliegende Dokument enthält im Wesentlichen eine Zusammenfassung des erwähnten Schlussberichtes. Darüber hinaus werden hier einige weiter gehende Auswertungen sowie Daten der im Rahmen der eidg. Volkszählung 2000 durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung präsentiert, die seit der Drucklegung des erwähnten Berichtes neu erschienen sind.

¹ Vgl. D. Hornung u.a., Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Beiträge zur Sozialen Sicherheit, Forschungsbericht Nr. 17/03, Bern 2003 (BBL Bestellnummer 318.010.17/03 d). www.bbl.admin.ch/bundespublikationen.

Modalitäten der WEF

Verwendung

WEF-Gelder dürfen nur für selbst bewohntes Wohneigentum und gleichzeitig nur für ein Objekt verwendet werden. Die Finanzierung von Ferien- oder Zweitwohnungen mit WEF-Geldern ist nicht gestattet.

Vorbezüge

Der Mindestbetrag pro Vorbezug beträgt 20'000 CHF. Dieser Betrag kann unterschritten werden beim Erwerb von Anteilscheinen an Wohnbaugenossenschaften oder ähnlichen Beteiligungen sowie beim Bezug von Geldern eines Freizügigkeitskontos oder einer Freizügigkeitspolice.

Ein Vorbezug kann alle 5 Jahre und bis drei Jahre vor der frühest möglichen Pensionierung getätigt werden.

Der Maximalbetrag der Vorbezüge entspricht für Versicherte bis zum Alter von 50 Jahren der Freizügigkeitsleistung² gem. BVG, für ältere Versicherte der Freizügigkeitsleistung im Alter 50 oder höchstens der halben Freizügigkeitsleistung, wenn die halbe Freizügigkeitsleistung höher ist.

Nach einem Vorbezug werden die Vorsorgeleistungen gekürzt. Das Ausmass der Kürzungen richtet sich nach dem Reglement der jeweiligen Vorsorgeeinrichtung.

Verpfändungen

Es kann der Anspruch auf Vorsorgeleistungen oder ein Betrag bis zur Höhe der Freizügigkeitsleistung verpfändet werden. Bei Verpfändung bleibt der Versicherungsschutz grundsätzlich bestehen. Nur wenn es zu einer Pfandverwertung kommt, wird der Versicherungsschutz reduziert.

Rückzahlung und Eintrag im Grundbuch

Vorbezüge müssen bei Veräusserung des Wohneigentums zurückerstattet werden. Um die Rückzahlung von Vorbezügen im Veräusserungsfall sicherzustellen, muss im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen werden. Diese darf frühestens drei Jahre vor der Pensionierung oder bei Eintritt eines anderen Vorsorgefalles gelöscht werden. Nach erfolgter Pensionierung kann die Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch ohne weiteres gelöscht werden.

Eine Vielzahl von Quellen

Die Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge stützt sich auf eine Vielzahl von Datenquellen, so auf

- eine mündliche und eine schriftliche Befragung von Vorsorgeeinrichtungen
- die Auswertung von anonymisierten Daten über WEF-Vorbezüge und -Rückzahlungen der Jahre 1995-2001
- eine schriftliche Befragung von 1'939 Personen, die zwischen 1995 und 2002 WEF-Vorbezüge und -Rückzahlungen getätigt haben
- eine schriftliche Befragung der BVG-Aufsichtsbehörden
- eine mündliche Befragung einer Auswahl von im Hypothekargeschäft tätigen Banken.

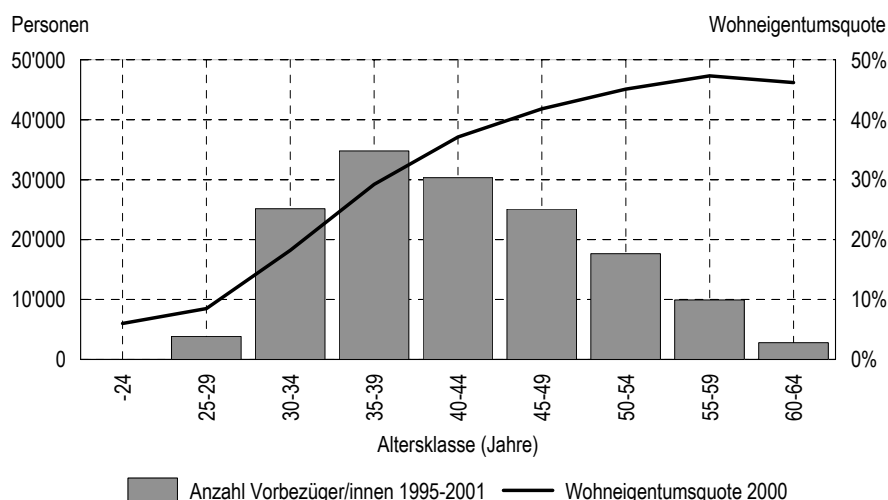
² Freizügigkeitsleistung = Betrag, der bei einem Wechsel der Pensionskasse an die neue Vorsorgeeinrichtung überwiesen wird.

Wer hat WEF-Gelder beansprucht?

Vor allem Personen in der Familiengründungs- und -erweiterungsphase

Die meisten Personen waren zum Zeitpunkt ihres (ersten oder einzigen) Vorbezuges zwischen 30 und 44 Jahre alt. Besonders stark vertreten sind die 35-39 Jährigen. Das ist ein Lebensabschnitt, in dem bei vielen Familien und Haushalten der Platzbedarf steigt. Abbildung 1 zeigt, dass die Wohneigentumsquote im Bereich der Altersklassen der 30-44 Jährigen steil ansteigt. Das bedeutet, dass in diesem Alter viele Haushalte Wohneigentum erwerben. Genau in diesem Alter wurden auch besonders viele WEF-Vorbezüge getätigt. Das ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass WEF-Vorbezüge häufig dazu verwendet wurden, Wohneigentum zu *erwerben*. Ab Seite 12 dieses Dokumentes wird mehr zur Verwendung von WEF-Geldern gesagt.

Abbildung 1
WEF-Vorbezüger/innen und Wohneigentumsquote nach Alter



Quellen: Eidg. Steuerverwaltung; Bundesamt für Statistik.

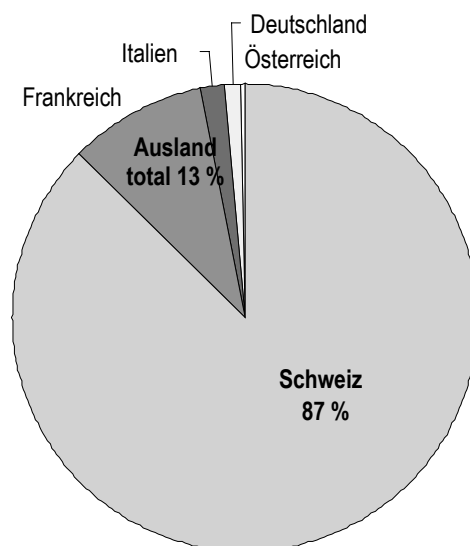
Männer überproportional vertreten

69 Prozent aller Vorbezüger/innen sind Männer, 31 Prozent Frauen. Im Gesamtbestand aller aktiven BVG-Versicherten beträgt der Männeranteil nur 63 Prozent, der Frauenanteil 37 Prozent. Männer haben demnach überdurchschnittlich häufig Vorbezüge getätigt. Dies dürfte mit dem höheren Lohnvolumen sowie mit dem allgemein höheren Lohnniveau der Männer zusammen hängen – oder anders ausgedrückt: Frauen arbeiten häufiger teilzeitlich, verdienen weniger als ihre männlichen Kollegen und verfügen damit häufiger über keine oder über kleinere Pensionskassenguthaben. Die Folge davon ist, dass Frauen auch weniger häufig Vorbezüge zur Finanzierung von Wohneigentum getätigt haben bzw. tätigen konnten.

Viele Vorbezügler/innen wohnen in Frankreich, ...

87 Prozent aller Vorbezügler/innen der Jahre 1995-2001 haben ihren Wohnsitz in der Schweiz, 13 Prozent im (grenznahen) Ausland. Der überwiegende Teil von Vorbezüglerinnen und Vorbezüglern mit Wohnsitz im Ausland – nämlich 75 Prozent – wohnt in Frankreich. Dieser Anteil ist deutlich höher als derjenige der Grenzgängerinnen und Grenzgänger in der Schweiz. Von diesen wohnen nämlich nur rund 50 Prozent in Frankreich.³

Abbildung 2
WEF-Vorbezügler/innen 1995-2001 nach Wohnsitzland



Quelle: Eidg. Steuerverwaltung.

Dass ein überproportionaler Anteil von WEF-Geldern nach Frankreich geflossen ist, dürfte vor allem mit zwei Dingen zusammen hängen:

In Frankreich sind Kapitalleistungen aus Sozialversicherungen nicht steuerbar, dies im Gegensatz zu Renten, die versteuert werden müssen. Das macht den Vorbezug für Personen mit Wohnsitz in Frankreich attraktiv, zumal die in der Schweiz bezahlte Quellensteuer auf dem vorbezogenen Kapital am Wohnsitz in Frankreich rückvergütet wird. In den anderen Nachbarländern sind entweder sowohl Kapitalleistungen als auch Renten oder weder Kapitalleistungen noch Renten steuerbar.

Grundstücks- und Liegenschaftspreise sind in Frankreich deutlich tiefer als in der Schweiz, und namentlich in der Region Genf sind die Baumöglichkeiten für Eigenheime auf der Schweizer Seite der Grenze knapp, der Baudruck auf der französischen Seite entsprechend gross.

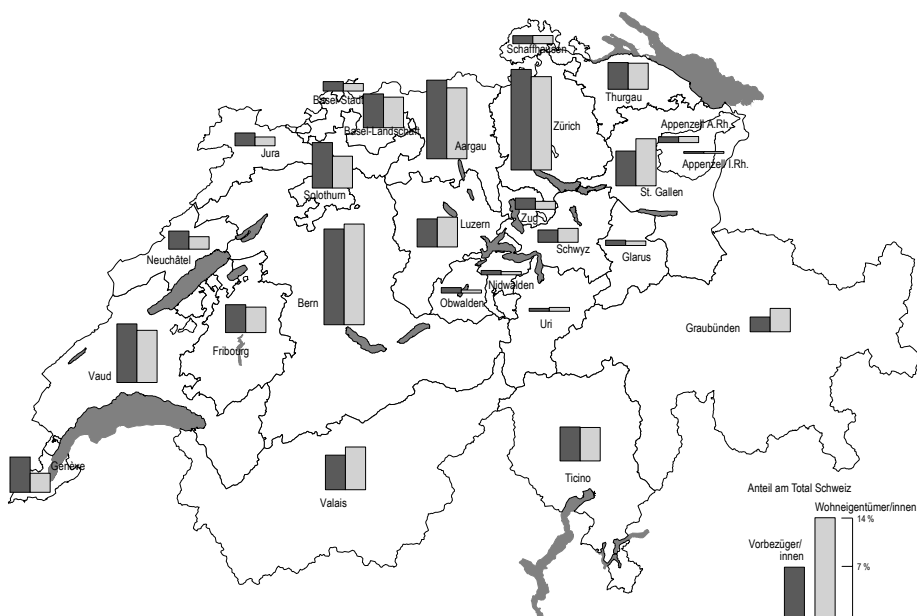
³ Bei den erwähnten 50 Prozent handelt es sich genau genommen um Grenzgänger/innen mit französischer *Nationalität* (der Wohnsitz von Grenzgängern/-innen ist nicht bekannt, dürfte aber in hohem Masse mit der *Nationalität* übereinstimmen).

... in der französischen Schweiz und in städtisch geprägten Kantonen

Die kantonsweise Betrachtung innerhalb der Schweiz zeigt, dass Vorbezüge zu einem grossen Teil durch Personen mit Wohnsitz in den zwei bevölkerungsreichsten Kantonen Zürich und Bern getätigt wurden. Knapp 14 Prozent aller Vorbezüger/innen mit Wohnsitz in der Schweiz wohnen im Kanton Zürich – das ist mehr als der Anteil Wohneigentümer/innen im Jahr 2000 (13 Prozent).

Abbildung 3

Anteil WEF-Vorbezüger/innen 1995-2001 und Anteil Wohneigentümer/innen 2000 am gesamtschweizerischen Total nach Kanton



Quellen: Eidg. Steuerverwaltung; Bundesamt für Statistik; Swisstopo; Tabelle 2 im Anhang.

Ein überproportionaler Anteil Vorbezüger/innen im Vergleich zum Anteil der Wohneigentümer/innen am gesamtschweizerischen Total lässt sich auch in anderen Kantonen feststellen, nämlich einerseits in der französischen Schweiz (ausser im Kanton Wallis⁴) und andererseits in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft und Solothurn – Gebiete, die im näheren oder weiteren Einzugsgebiet von Grosszentren liegen.

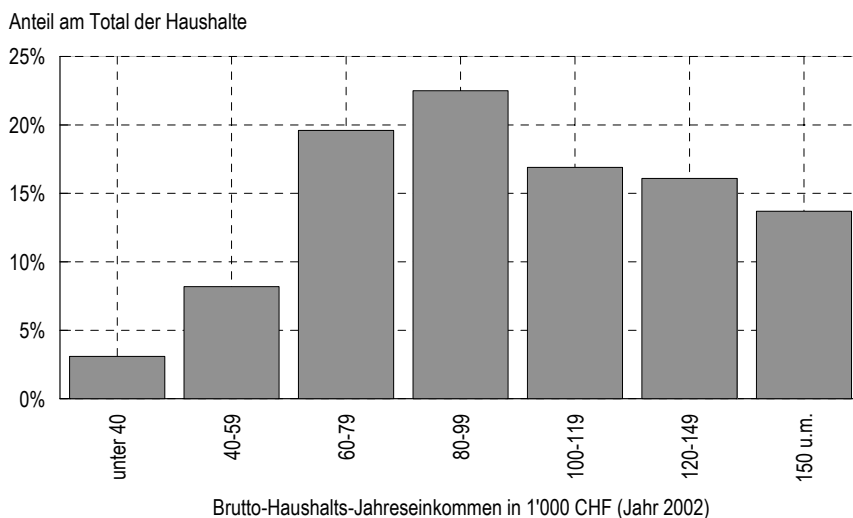
Viele Haushalte mit mittlerem Einkommen

Die Verteilung der Vorbezüger/innen nach Einkommensklassen zeigt, dass vorab Personen mit tieferen bis mittleren Einkommen Vorbezüge getätigt haben. Mehr als die Hälfte der Vorbezüger/innen gab ein Haushaltseinkommen von unter 100'000

⁴ Im Kanton Wallis bestand schon vor 1965 (dem Jahr der Einführung des Stockwerkeigentums auf eidgenössischer Ebene) die Möglichkeit der Begründung von Stockwerkeigentum. Aus diesem Grund wird in diesem Kanton schon seit langem eine hohe Wohneigentumsquote registriert.

CHF an. Die stärkste Besetzung weist die Einkommensklasse 80'000 bis 100'000 CHF auf; mehr als ein Fünftel aller Vorbezüger/innen sind dieser Einkommensklasse zuzuordnen.

Abbildung 4
WEF-Vorbezüger/innen 1995-2002 nach Einkommensklassen



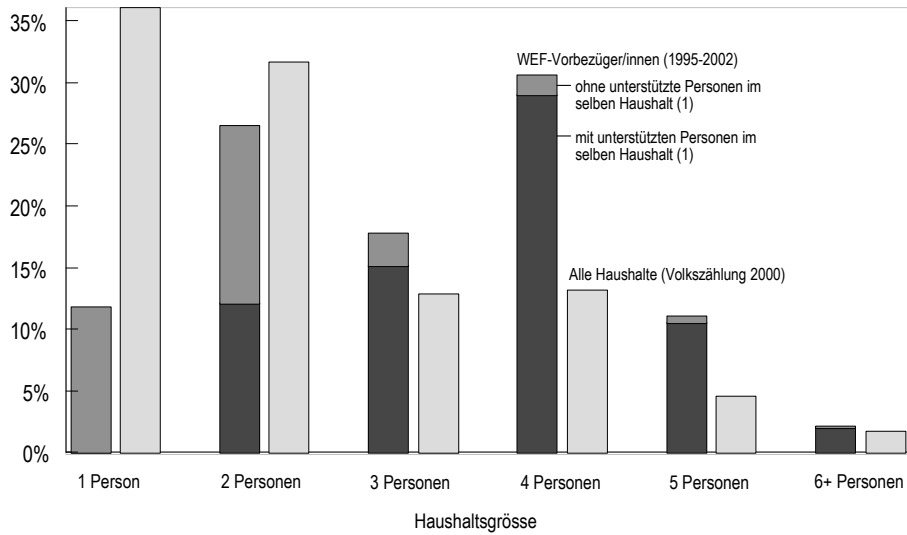
Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

Bezüglich der Haushaltszusammensetzung zeigt sich, dass Vorbezüger/innen am häufigsten in einem Haushalt mit 4 Personen lebten, in dem ausser der vorbeziehenden Person auch unterstützte Personen, d.h. Kinder und/oder (Ehe-)Partner/in wohnten. Vorbezüger/innen von WEF-Geldern lebten deutlich häufiger in grösseren Haushalten (mit 4 und mehr Personen) als die Gesamtheit der Bevölkerung (vgl. Abb. 5).

Damit zeigt sich, dass WEF-Vorbezüge besonders häufig von so genannten Schwellenhaushalten getätigt wurden. Ohne die entsprechenden Mittel hätten diese Haushalte möglicherweise kein oder erst zu einem späteren Zeitpunkt Wohneigentum erwerben können.

Abbildung 5
WEF-Vorbezüger/innen 1995-2002 nach Haushaltstyp

Anteil am Total der Haushalte



(1) Zum Zeitpunkt des ersten oder einzigen Vorbezugs

Quellen: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.

Wofür wurden WEF-Mittel verwendet?

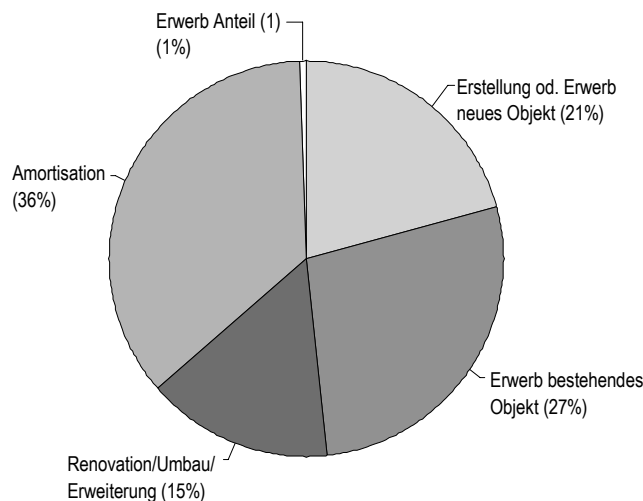
Jeder zweite Vorbezug für Neuerwerb von Wohneigentum

21 Prozent aller WEF-Vorbezüge dienten dazu, neu erstelltes Wohneigentum zu erwerben, in 27 Prozent der Fälle wurde mit einem WEF-Vorbezug der Kauf eines bestehenden Objektes finanziert. Insgesamt wurden damit in annähernd der Hälfte der Fälle WEF-Vorbezüge für die Erstellung oder für den Erwerb von Wohneigentum verwendet.

Zweit häufigste Verwendungsart von WEF-Vorbezügen war die Amortisation von Hypothekendarlehen. 36 Prozent aller Vorbezüger/innen haben die Mittel aus der beruflichen Vorsorge für diesen Zweck eingesetzt.

Deutlich weniger häufig wurden WEF-Gelder für Renovation/Umbau/Erweiterung einer Liegenschaft (15 Prozent der Fälle) oder für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft bzw. von Aktien einer Mieter-AG verwendet (1 Prozent).

Abbildung 6
Verwendung von WEF-Vorbezügen 1995-2002



(1) Anteilschein einer Wohnbaugenossenschaft oder Aktien einer Mieter-AG

Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

Verwendung des Vorbezugs für den Erwerb von Wohneigentum vor allem durch jüngere Personen

Die Aufteilung nach Verwendungsart weicht bei einzelnen Altersklassen vom oben Gesagten ab. Personen über 60 Jahre haben ihre WEF-Vorbezüge häufiger für die Amortisation von Hypotheken und weniger häufig für den Erwerb oder die Erstellung

von Wohneigentum eingesetzt. Umgekehrt verhält es sich bei Personen unter 40 Jahren. Diese haben die Vorbezüge deutlich häufiger für die Erstellung oder für den Erwerb von Wohneigentum, dafür weniger häufig für die Amortisation von Hypotheken verwendet.

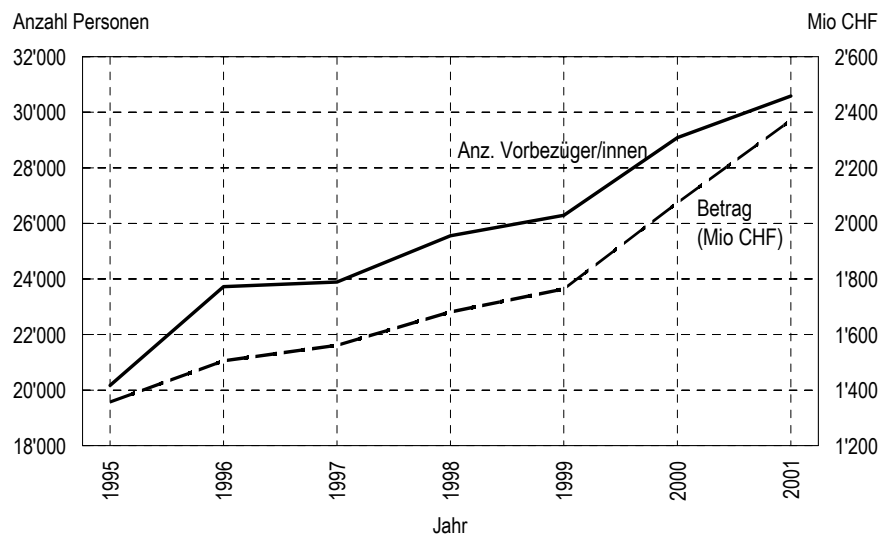
Wieviele WEF-Gelder wurden beansprucht?

Zwischen Anfang 1995 und Ende 2001 haben 175'000 Personen 186'000 Vorbezüge in der Höhe von 12.3 Mia CHF getätigt. Dies entspricht jährlichen Durchschnittswerten von rund 25'000 Personen bzw. nahezu 1.8 Mia CHF. Der durchschnittliche Vorbezug pro Person beläuft sich auf gut 70'000 CHF.

Pro Jahr haben damit etwa 0.8 Prozent aller aktiven BVG-Versicherten einen Vorbezug getätigt. Für die Gesamtheit der Jahre 1995 bis 2001 macht dies 5.6 Prozent aus. Aber nicht nur die Zahl der Vorbezüger/innen ist vergleichsweise hoch. Auch die Summe der Vorbezüge erreicht eine respektable Grösse: Nicht weniger als 10 Prozent der Wohnbauinvestitionen wurden nämlich mit WEF-Vorbezügen finanziert. Werden bei letzteren nur die Verwendungsarten „Erwerb/Erstellung“, „Renovation“ und „Kauf von Anteilen“ betrachtet und die Amortisationen ausser Acht gelassen, erreichen die WEF-Vorbezüge betragsmässig immer noch mehr als 6 Prozent der Wohnbauinvestitionen.

Abbildung 7

Anzahl WEF-Vorbezüger/innen und vorbezogene Beträge pro Jahr 1995-2001



Quelle: Eidg. Steuerverwaltung.

Zunahme der WEF-Vorbezüge im Zeitablauf

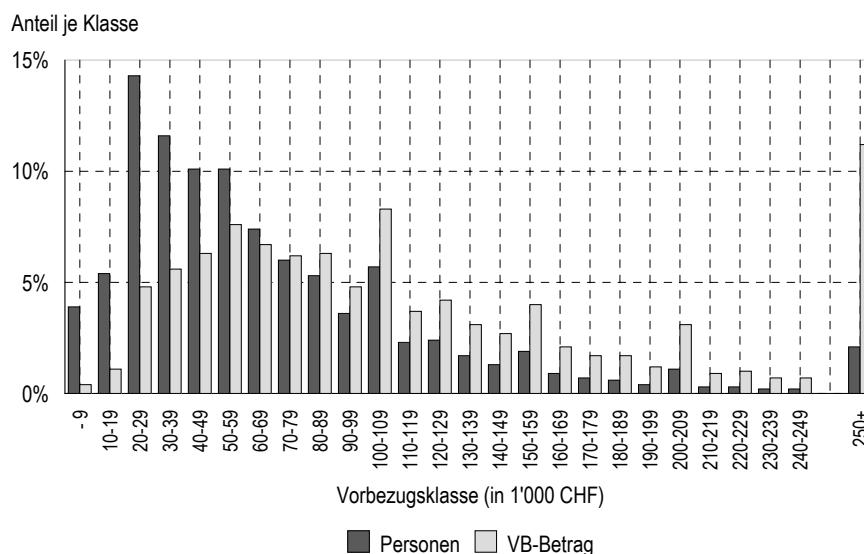
Die Beanspruchung von WEF-Vorbezügen ist im Laufe der letzten Jahre deutlich gestiegen. Die Zahl der Vorbezüger/innen hat sich von 20'000 im Jahre 1995 auf über 30'000 im Jahr 2001, die Summe des vorbezogenen Betrages von 1.3 Mia CHF auf fast 2.4 Mia CHF erhöht. Deutlich gestiegen ist auch der durchschnittliche Vorbezugs-Betrag pro Person, nämlich von 67'000 CHF (1995) auf 77'500 CHF (2001).

Diese Zunahme dürfte u.a. darauf zurückzuführen sein, dass immer mehr BVG-Versicherte über höhere Alters- bzw. Freizügigkeitsguthaben verfügen (Einführung des BVG-Obligatoriums 1985).

Meist werden Beträge unter 60'000 CHF vorbezogen

Obwohl sich der durchschnittliche WEF-Vorbezug pro Person auf über 70'000 CHF beläuft, zeigt sich, dass die meisten Versicherten einen merklich tieferen Betrag für die WEF vorbeziehen. Etwa die Hälfte aller Vorbezüger/innen hat nämlich einen Betrag von unter 60'000 CHF vorbezogen, allein fast 15 Prozent der Personen einen Betrag von lediglich 20'000 bis 30'000 CHF. Der relativ hohe Durchschnittswert pro Vorbezug kommt demnach zu Stande, weil ein verhältnismässig kleiner Teil der Versicherten hohe Beträge vorbezogen hat. Besonders augenfällig zeigt sich dies an der obersten, in Abbildung 8 eingetragenen Vorbezugsklasse (250'000 CHF und mehr): Die Anzahl Personen ist vergleichsweise gering (2 Prozent aller Vorbezüger/innen), der vorbezogene Betrag hingegen macht mehr als 10 Prozent des Totals aus.

Abbildung 8
WEF-Vorbezüge 1995-2001 nach der Höhe des Betrages



Quelle: Eidg. Steuerverwaltung.

Verpfändung: weniger grosse Bedeutung

Verpfändungen machen anzahlmässig etwa 15 Prozent, betragsmässig etwa 17 Prozent der Vorbezüge aus.⁵ In absoluten Zahlen bedeutet dies rund 27'000 Ver-

⁵ Im Gegensatz zu den Vorbezügen bestehen zu den WEF-Verpfändungen keine umfassenden Daten. Bei den im Folgenden aufgeführten Angaben handelt es sich um Hochrechnungen, die sich auf eine Befragung von 79

pfändungsfälle und einen verpfändeten Betrag von ca. 2 Mia CHF für die Gesamtheit der Jahre 1995-2001.

Für die geringere Verbreitung der Verpfändungen sind zwei Hauptgründe auszumachen:

Erstens müssen bei einer Verpfändung – im Gegensatz zu einem Vorbezug – weiterhin Schuldzinsen bezahlt werden. Verpfändungen ermöglichen lediglich eine höhere oder eine zinsgünstigere Belehnung von Wohneigentum, nicht aber einen Verzicht auf Fremdkapital, wie dies bei einem Vorbezug der Fall ist. Viele Versicherte können damit ihre Wohnkosten mit einem Vorbezug stärker senken als mit einer Verpfändung. Das spielt gerade bei Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen – diese sind bekanntlich unter den WEF-Nutzniessern besonders häufig vertreten – eine bedeutende Rolle.

Ein zweiter Grund für die geringe Verbreitung liegt in der Natur der Verpfändung. Die Funktionsweise ist im Gegensatz zum Vorbezug schwieriger zu durchschauen. Im Übrigen besteht die Gefahr, dass bei einer Pfandverwertung nicht kalkulierbare finanzielle Risiken entstehen. Für viele Wohneigentümer/innen bringt deshalb ein Vorbezug die klareren finanziellen Verhältnisse als eine Verpfändung.

Der durchschnittliche Betrag pro Verpfändung liegt übrigens höher als derjenige des durchschnittlichen Vorbezugs, und zwar um 18 Prozent. Wie bei den Vorbezügen ist auch bei der Anzahl und dem Betrag der Verpfändungen ein kontinuierlicher Anstieg seit Inkrafttreten der WEF-Regelung im Jahr 1995 festzustellen.

Vorsorgeeinrichtungen stützen. Diesen 79 Vorsorgeeinrichtungen sind 275'000 Personen (8.6 Prozent aller BVG-Versicherten) angeschlossen.

Welches ist die Bedeutung der WEF auf dem Wohnungsmarkt?

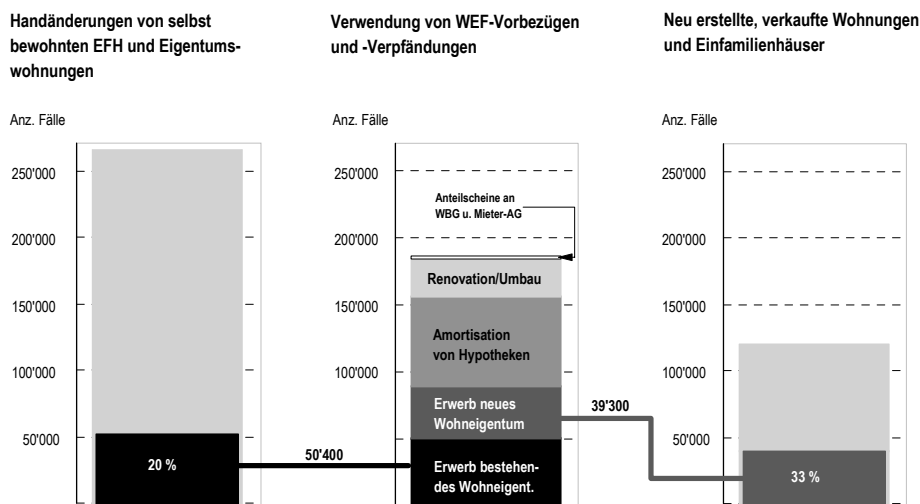
Zwischen 1995 und 2001 wurden von Personen mit Wohnsitz in der Schweiz 163'200 Vorbezüge und 23'600 Verpfändungen getätigt.⁶ Von diesen insgesamt 186'800 WEF-Finanzierungen im Inland wurden, wie weiter oben erwähnt, 27 Prozent für den Erwerb von bestehenden Objekten und 21 Prozent für den Kauf von neuen Objekten verwendet. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass 50'400 Handänderungen bestehender Eigentumsobjekte und der Kauf von 39'300 neuen Wohneinheiten mit WEF-Geldern mitfinanziert wurden.

WEF-Gelder spielen eine bedeutende Rolle sowohl auf dem Markt für gebrauchtes (bestehendes) als auch auf dem Markt für neu erstelltes Wohneigentum in der Schweiz. Die 50'400 mit WEF mitfinanzierten Handänderungen entsprechen nämlich etwa **einem Fünftel aller rund 260'000 Käufe von bestehendem Wohneigentum in der Schweiz** zwischen 1995 und 2001.

Noch höher ist die Bedeutung der WEF auf dem Markt für neues Wohneigentum. Hier ist nicht weniger als **jeder dritte Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung** mit einem WEF-Vorbezug oder einer WEF-Verpfändung mitfinanziert worden. Die 39'300 WEF-Vorbezüge und -Verpfändungen, die für den Kauf von neuem Wohneigentum verwendet wurden, stehen 110'000 bis 120'000 neu erstellten, verkauften Objekten gegenüber.

Abbildung 9

Verwendung von WEF-Geldern, Handänderungen sowie neu erstellte Wohnungen und Einfamilienhäuser, Schweiz 1995-2001



Quellen: Bundesamt für Statistik; Eidg. Steuerverwaltung; Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Befragung Vorsorgeeinrichtungen; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

⁶ Von den Verpfändungen wird angenommen, es fliesse der selbe Anteil ins Ausland wie bei den Vorbezügen, nämlich 12.5 %.

Welche weiteren Finanzmittel spielen bei der Wohneigentumsförderung eine Rolle?

Zusätzlich zu einem WEF-Vorbezug wird für die Finanzierung von Wohneigentum eine Vielzahl von weiteren Geldquellen herangezogen.

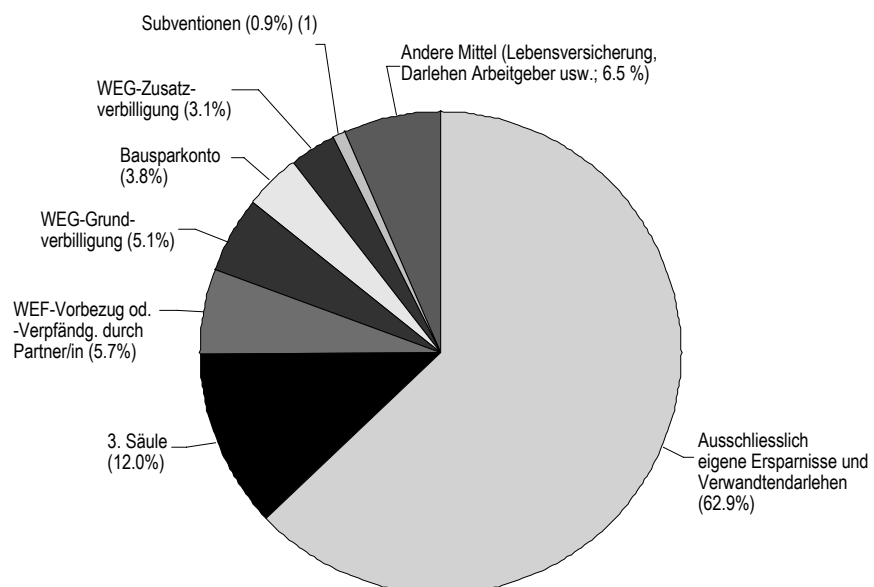
Mit grossem Abstand an erster Stelle stehen eigene Ersparnisse und/oder Darlehen aus der Verwandtschaft. Fast zwei Drittel aller Vorbezüger/innen haben zusätzlich zum Vorbezug auf diese (und sonst keine weitere) Finanzquelle zurückgegriffen.

Knapp 6 Prozent der Vorbezüger/innen haben ihr Wohneigentum ausser mit dem eigenen zusätzlich auch mit einem WEF-Vorbezug oder einer WEF-Verpfändung ihres Partners oder ihrer Partnerin finanziert.

5 Prozent der mit einem WEF-Vorbezug finanzierten Objekte wurden zusätzlich mit einer Grundverbilligung des WEG⁷ unterstützt und in 3 Prozent der Fälle gelangte auch eine WEG-Zusatzverbilligung zum Einsatz. Ebenfalls von eher untergeordneter Bedeutung sind Gelder aus Bausparkonten (eine in der Schweiz nur in wenigen Kantonen durch Steuererleichterungen und/oder kantonale Prämien begünstigte Sparform) oder weitere Mittel wie Darlehen von Arbeitgebern und Lebensversicherungen.

Abbildung 10

Inanspruchnahme von weiteren Finanzierungsquellen zusätzlich zu WEF-Vorbezügen 1995-2002



(1) Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten, Subventionen aufgrund von kantonalen und kommunalen Erlassen.

Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

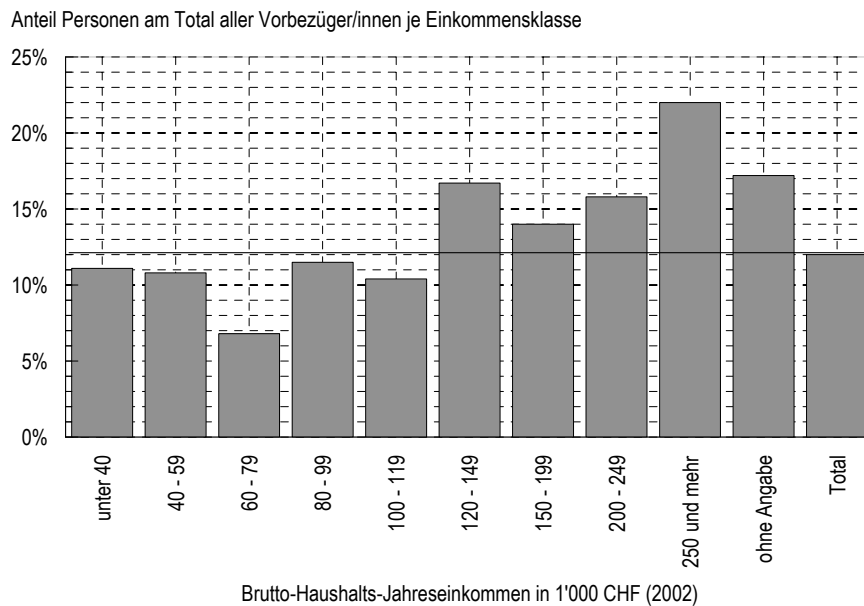
⁷ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1974 über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (seit 1.10.2003 abgelöst durch das Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, WFG).

3. Säule wird namentlich von besser Verdienenden genutzt

Gelder aus der 3. Säule erlangten neben WEF-Vorbezügen und eigenen Ersparnissen bzw. Verwandtendarlehen die grösste Bedeutung für die Finanzierung von Wohneigentum. 12 Prozent aller Vorbezüger/innen haben auf diese Finanzierungsquelle zurückgegriffen. Wie Abbildung 11 zeigt, konnten namentlich Personen mit höherem Einkommen Gelder aus der 3. Säule nutzen, Personenkreise also, die eher in der Lage sind, neben der Pensionskasse noch weitere Mittel für eine Altersvorsorge auf die Seite zu legen.

Abbildung 11

Verwendung von Mitteln der 3. Säule für die Finanzierung von Wohneigentum (Anteile am Total der Personen, die WEF-Vorbezüge getätigt haben) 1995-2002



Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

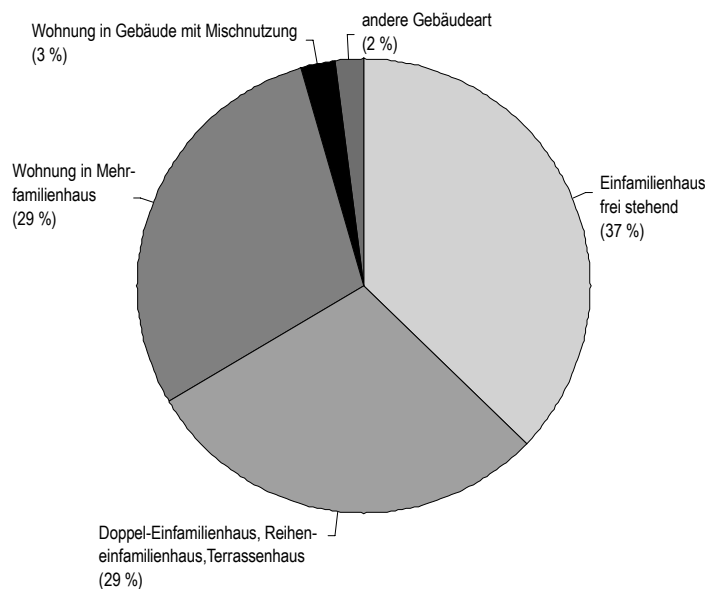
Welche Art von Wohneigentum wurde mit WEF finanziert?

Mit WEF finanzierte Objekte widerspiegeln die aktuelle Baustruktur

Etwas mehr als ein Drittel der mit WEF-Vorbezügen finanzierten Objekte, nämlich 37 Prozent, sind frei stehende Einfamilienhäuser. Bei knapp 30 Prozent der Objekte handelt es sich um eine verdichtete Form des Einfamilienhauses, nämlich um ein Doppel-, Reihen- oder Terrassenhaus. Ebenfalls knapp 30 Prozent machen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern aus. Der Anteil der mit WEF finanzierten Wohnungen in anderen Gebäudearten ist vernachlässigbar klein (vgl. Abb. 12). Die Anteile der mit WEF-Geldern finanzierten verschiedenen Formen von Einfamilienhäusern (frei stehend, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Terrassenhäuser) entsprechen genau dem Anteil dieser Gebäudearten im Gesamtbestand (vgl. Abb. 13).⁸ Damit lässt sich festhalten, dass die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der 2. Säule die gegenwärtige Siedlungstypologie sehr genau abbildet.

Abbildung 12

Mit WEF finanziertes Wohneigentum 1995-2002 nach Gebäudeart

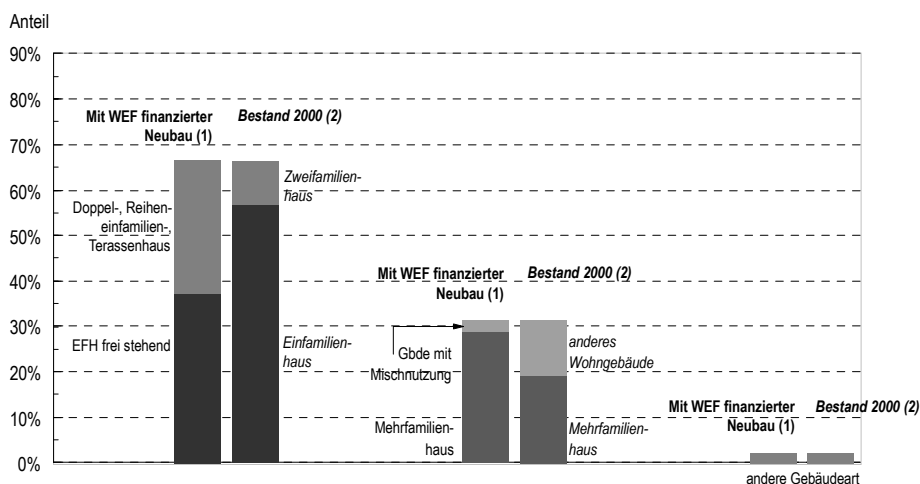


Quelle: Befragung Vorbezügler/innen und Rückzahler/innen.

⁸ In der Volkszählung wird nicht zwischen frei stehenden, Doppel-, Reiheneinfamilienhäusern und Terrassenhäusern, sondern zwischen „Einfamilienhäusern“ und „Zweifamilienhäusern“ unterschieden. Die Kategorie „Einfamilienhäuser“ gemäss Volkszählung umfasst sowohl die frei stehenden Einfamilienhäuser als auch Doppel-, Reihen- und Terrassenhäuser.

Abbildung 13

Neu erstelltes, mit WEF finanziertes Wohneigentum 1995-2002 und selbst bewohntes Wohneigentum 2000 nach Gebäudeart



(1) 1995-2002 neu erstelltes, mit WEF-Vorbezügen finanziertes Wohneigentum
 (2) Bestand gemäss eidg. Volkszählung 2000

Quellen: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.

Ungleiche Verteilung der WEF-finanzierten Einfamilienhäuser auf die Kantone

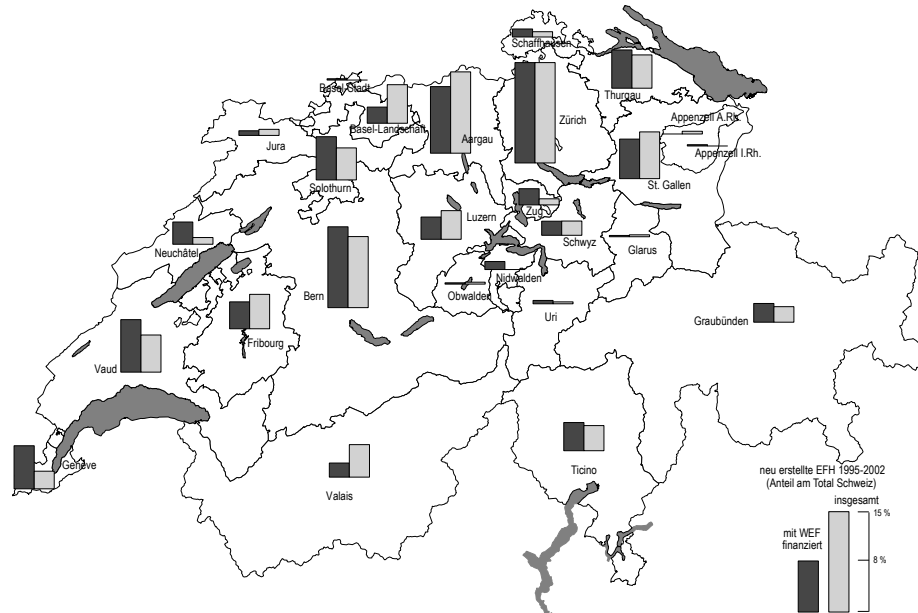
Bei einer kantonsweisen Betrachtung fällt auf, dass die Verteilung der mit WEF-Vorbezügen finanzierten Einfamilienhäuser⁹ von derjenigen der Gesamtzahl der neu erstellten Einfamilienhäuser in einigen Fällen deutlich abweicht.

So wurden namentlich in den Kantonen Bern, Genf, Neuenburg, Solothurn, Waadt und Zug im Vergleich zur Gesamtzahl der neu erstellten Einfamilienhäuser überdurchschnittlich viele Objekte mit WEF-Vorbezügen finanziert. In den städtisch geprägten Kantonen Genf, Waadt und Zug könnte dieser überproportionale Anteil WEF-finanzierter Einfamilienhäuser mit dem in den Zentren und deren Umland allgemein hohen Preisniveau erklärt werden. Dieses kann Ursache dafür sein, dass das bestehende Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum nicht ausreicht und Haushalte in der Familiengründungs- oder -erweiterungsphase vermehrt auf Pensionskassengelder zurückgreifen müssen.

Umgekehrt präsentieren sich die Verhältnisse in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Fribourg und Wallis. Hier ist der Anteil der WEF-finanzierten Einfamilienhäuser im Vergleich zur gesamten Bautätigkeit dieser Gebäudekategorie besonders tief (vgl. Abb. 14).

⁹ Inkl. verdichtete Formen (Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Terrassenhäuser).

Abbildung 14
 Mit WEF-Vorbezügen finanzierte und total neu erstellte Einfamilienhäuser 1995-2002 nach Kanton (Anteile am Total Schweiz)



Quellen: Eidg. Steuerverwaltung; Bundesamt für Statistik; Swisstopo.

Besonders viele Grosswohnungen

60 Prozent der mit WEF-Vorbezügen finanzierten Wohnungen weisen 5 und mehr Zimmer auf. Im Vergleich dazu machte der Anteil der in der gleichen Zeitspanne (1995-2002) neu erstellten (Miet- und Eigentums-)Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern lediglich 36 Prozent aus. Auch im Gesamtbestand der Eigentümerwohnungen im Jahr 2000 ist der Anteil von Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern tiefer, liegt dieser doch bei 56 Prozent.

Dass der Anteil WEF-finanzierter Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern so hoch ist, erstaunt angesichts des hohen Anteils Grosshaushalte unter den Vorbezüglern nicht. Wie auf Seite 10 f. erwähnt, bestehen fast 45 Prozent der Vorbezüglern-Haushalte aus 4 und mehr Personen.

Welche raumplanerischen Effekte sind festzustellen?

Welchen Einfluss hatte die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge auf die Raumnutzung? Wurde etwa besonders viel Wohneigentum an peripheren, von den Arbeitsplatzzentren weit entfernten und mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossenen Standorten finanziert und wirkte dadurch die WEF in eine raumplanerisch unerwünschte Richtung?

Aufgrund der verfügbaren Daten lässt sich zeigen, dass neu erstelltes, WEF-finanziertes Wohneigentum im Vergleich zur Gesamtheit der neu erstellten Einfamilienhäuser überproportional häufig in städtischen Gebieten entstanden ist. Abbildung 15 zeigt deutlich, dass sich das mit einem WEF-Vorbezug finanzierte neu erstellte Wohneigentum (frei stehende Einfamilienhäuser, verdichtete Wohnformen sowie Eigentumswohnungen) im Wesentlichen auf 7 Gemeindetypen konzentriert, nämlich auf Mittelzentren (Gemeindetyp Nr. 2), reiche Gemeinden (Nr. 5), Arbeitsplatzgemeinden grosszentraler Regionen und nicht-grosszentraler Regionen (Nr. 9 und 12), suburbane Wohngemeinden grosszentraler Regionen (Nr. 10) und suburbane sowie periurbane Wohngemeinden nicht-grosszentraler Regionen (Nr. 13 und 14).

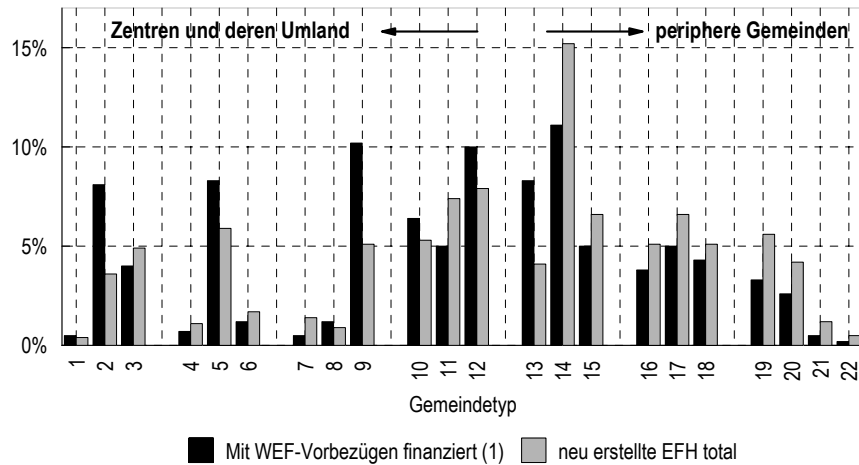
WEF wirkte in raumplanerisch erwünschtem Sinn

Die räumliche Verteilung *aller* neu erstellten Einfamilienhäuser weist demgegenüber eine dispersere räumliche Verteilung auf: Periphere und ländliche Gemeindetypen vereinen etwas höhere Anteile bei allen neu erstellten Einfamilienhäusern.

Die WEF-finanzierten Neubauten der Jahre 1995-2002 haben damit die Zersiedlung nicht verstärkt, sondern im Vergleich zum Einfamilienhausbau tendenziell eher vermindert.

Abbildung 15
Mit WEF-Vorbezügen finanzierter Erwerb von Wohneigentum und neu erstellte Einfamilienhäuser total nach Gemeindetyp, Schweiz 1995-2002

Anteil Wohneigentum bzw. Anteil EFH je Gemeindetyp am Total aller Gemeindetypen



(1) Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Quellen: Befragung Vorbezügler/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.

Gemeindetypen (gemäss Typologie des Bundesamtes für Statistik, 1990).

- | | |
|--|---|
| 1 Grosszentren | 12 Arbeitsplatzgemeinden nicht-grosszentraler Regionen |
| 2 Mittelzentren | 13 Suburbane Wohngemeinden nicht-grosszentraler Regionen |
| 3 Kleinzentren | 14 Periurbane Gemeinden nicht-grosszentraler Regionen |
| 4 Peripheriezentren | 15 Zuzügergemeinden mit mässigem Wegpendleranteil |
| 5 Reiche Gemeinden | 16 Einheimischengemeinden mit mässigem oder hohem Pendleranteil |
| 6 Touristische Gemeinden | 17 Gemeinden mit industriell-tertiärer Erwerbsbevölkerung |
| 7 Semitouristische Gemeinden | 18 Gemeinden mit industrieller Erwerbsbevölkerung |
| 8 Heim- und Anstaltsgemeinden | 19 Gemeinden mit agrar-industrieller Erwerbsbevölkerung |
| 9 Arbeitsplatzgemeinden grosszentraler Regionen | 20 Gemeinden mit agrar-tertiärer Erwerbsbevölkerung |
| 10 Suburbane Wohngemeinden grosszentraler Regionen | 21 Gemeinden mit agrarischer Erwerbsbevölkerung |
| 11 Periurbane Gemeinden grosszentraler Regionen | 22 Gemeinden mit starkem Bevölkerungsrückgang |

Ist die Wohneigentumsquote dank WEF gestiegen?

Ist die Wohneigentumsquote dank der Möglichkeit, Gelder aus der 2. Säule vorzubeziehen oder zu verpfänden, in den letzten Jahren gestiegen? Diese Frage ist 7 Jahre nach Inkrafttreten der WEF-Regelung noch nicht abschliessend zu beantworten. Immerhin sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt gewisse Tendenzaussagen möglich.

Keine Parallelität von WEF-Vorbezügen und Anstieg der Wohneigentumsquote in den Kantonen

Zwischen 1990 und 2000 ist der Anteil Wohneigentümer/innen in der Schweiz von 31.3 auf 34.6 Prozent deutlich angestiegen. Dieser Anstieg um 3.3 Prozent-Punkte wurde in 10 Kantonen zum Teil wesentlich übertroffen. Allerdings zeigt sich, dass der Anstieg der Wohneigentumsquote nicht mit der Beanspruchung von WEF-Vorbezügen einher geht.

Abbildung 16 zeigt, dass nur in wenigen Kantonen, in denen vergleichsweise viele Personen WEF-Vorbezüge getätigt haben, auch die Wohneigentumsquote stark gestiegen ist. Dies gilt beispielsweise für die Kantone Aargau und Solothurn. Ebenfalls stark gestiegen ist die Wohneigentumsquote aber auch in Kantonen, in denen vergleichsweise wenige WEF-Vorbezüge getätigt wurden, so in Schaffhausen, St. Gallen, Zürich und Luzern. Andererseits haben in den Kantonen Jura und Obwalden relativ viele Personen WEF-Vorbezüge getätigt, ohne dass dort die Wohneigentumsquote besonders stark gestiegen wäre.

Abbildung 16

WEF-Vorbezüge und Veränderung der Wohneigentumsquote nach Kanton

Veränderung der Wohneigentumsquote 1990-2000 in %-Punkten



Quellen: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.

Dieses Ergebnis ist nicht überraschend, ist es doch naheliegend, dass der Anstieg der Wohneigentumsquote nicht nur durch die Beanspruchung von Mitteln aus der 2. Säule, sondern auch durch andere Faktoren beeinflusst wurde. Zu nennen wären namentlich das Angebot und das Preisniveau auf dem Boden- und Wohnungsmarkt sowie die Verkehrsverbindungen.

WEF-Vorbezüge spielen dennoch eine bedeutende Rolle für den Erwerb von Wohneigentum

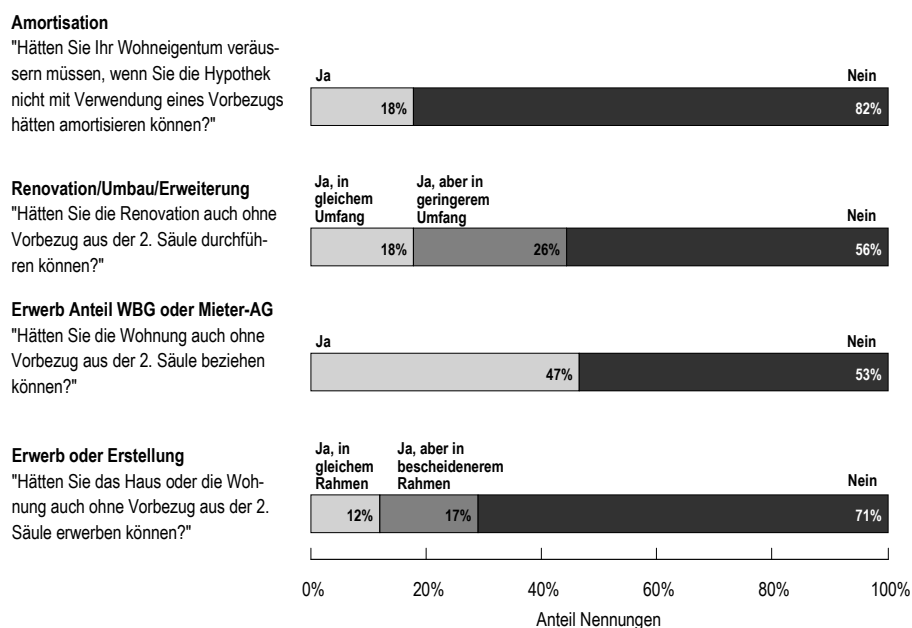
Auch wenn kein statistischer Zusammenhang zwischen WEF-Beanspruchung und Zunahme der Wohneigentumsquote in den Kantonen gefunden werden konnte, bedeutet dies nicht, dass die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge keine Wirkung auf den Erwerb von Wohneigentum hätte. Ganz im Gegenteil. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung von WEF-Vorbezügern/-innen zeigen den Stellenwert der WEF sehr deutlich:

Renovationen, Umbauten und Erweiterungen von Wohneigentum hätten in mehr als der Hälfte der Fälle ohne WEF-Vorbezug nicht durchgeführt werden können. In jedem vierten Fall hätten die Arbeiten nur in geringerem Umfang ausgeführt werden können.

Noch deutlicher sind die Ergebnisse beim Erwerb von Wohneigentum: Nicht weniger als 71 Prozent der Personen hätten ihr Haus oder ihre Wohnung ohne WEF-Vorbezug gar nicht, weitere 17 Prozent der Befragten hätten nur ein bescheideneres Wohneigentum erwerben können.

Diese Ergebnisse sprechen für sich: WEF mit Mitteln der beruflichen Vorsorge hat einen wesentlichen Beitrag zur Wohneigentumsbildung geleistet.

Abbildung 17
Wirkung der Vorbezüge aus Sicht der Vorbezüger/innen



Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

Welche Nachteile und unerwünschten Wirkungen hat die WEF?

Die vorstehend gezeigten Wirkungen der WEF sind durchwegs positiv zu beurteilen. Sind aber nicht auch Nachteile und unerwünschte Wirkungen zu verzeichnen, etwa dadurch, dass nach einem Vorbezug die Vorsorgeleistungen gekürzt werden? Und wie steht es mit der nichtintendierten Verwendung oder mit Missbräuchen von WEF?

Langfristige Wirkungen noch nicht bekannt

Die Auswirkungen der durch Vorbezüge verminderten Versicherungsleistungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden, da die meisten Vorbezüger/innen das Pensionsalter noch nicht erreicht haben. Aus der erwähnten Befragung der Vorbezüger/innen ist aber bekannt, dass bisher Fälle aufgetreten sind, in denen sich Rentenbezüger/innen finanziell in erheblichem Masse einschränken mussten, weil der Vorbezug aus der 2. Säule eine wesentliche Renteneinbusse zur Folge hatte. Zumeist handelt es sich dabei um Personen mit einer Alters- (nicht: Invaliden-)Rente und bescheidenem Einkommen. Das genaue Ausmass dieser Problematik konnte mangels Daten bisher allerdings noch nicht quantifiziert werden.

Nicht dokumentiert ist zudem, dass Wohneigentum im Pensionsalter verkauft werden musste, weil die – WEF-bedingt – gekürzte Rente nicht ausreichte, um die Eigentümerlasten zu finanzieren.

Nichtintendierte Verwendung ist selten

Nichtintendierte Verwendung von WEF-Geldern, z.B. die Amortisation und Wiederaufstockung einer Hypothek und die Verwendung der Gelder für vorsorgefremde Zwecke, ist nicht auszuschliessen. Es bestehen jedoch Hinweise, dass entsprechende Praktiken selten vorkommen. Im Weiteren zeigte sich, dass WEF-Vorbezüge und –Verpfändungen nur in seltenen Fällen getätigt werden, um damit primär Steueroptimierung zu betreiben.

Anhang: Ausgewählte Daten

Tabelle 1

WEF-Vorbezüge 1995-2001 nach Kanton: Anzahl Personen, Anzahl Vorbezüge, Betrag

Kanton/ Land	Personen		Vorbezüge		Betrag		
	Anzahl	in % von CH (1)	Anzahl	in % von CH (1)	Mio CHF	in % von CH (1)	CHF/Pers
ZH	19'714	12.9%	21'278	13.0%	1'738.391	15.6%	88'181
BE	18'772	12.3%	20'102	12.3%	1'251.059	11.3%	66'645
LU	5'319	3.5%	5'656	3.5%	371.615	3.3%	69'866
UR	314	0.2%	324	0.2%	20.727	0.2%	66'011
SZ	2'206	1.4%	2'361	1.4%	167.801	1.5%	76'066
OW	827	0.5%	882	0.5%	56.807	0.5%	68'690
NW	583	0.4%	628	0.4%	43.171	0.4%	74'049
GL	796	0.5%	842	0.5%	48.116	0.4%	60'447
ZG	2'008	1.3%	2'187	1.3%	167.861	1.5%	83'596
FR	5'275	3.4%	5'564	3.4%	318.469	2.9%	60'373
SO	8'808	5.8%	9'499	5.8%	556.660	5.0%	63'199
BS	1'611	1.1%	1'700	1.0%	113.649	1.0%	70'546
BL	6'424	4.2%	6'828	4.2%	467.070	4.2%	72'707
SH	1'363	0.9%	1'445	0.9%	94.585	0.9%	69'395
AR	896	0.6%	963	0.6%	56.062	0.5%	62'569
AI	81	0.1%	83	0.1%	5.394	0.0%	66'598
SG	6'646	4.3%	7'025	4.3%	427.585	3.8%	64'337
GR	2'684	1.8%	2'829	1.7%	185.450	1.7%	69'094
AG	15'365	10.0%	16'279	10.0%	1'055.124	9.5%	68'671
TG	5'064	3.3%	5'488	3.4%	359.572	3.2%	71'006
TI	6'461	4.2%	6'777	4.2%	457.537	4.1%	70'815
VD	11'392	7.4%	12'121	7.4%	903.229	8.1%	79'286
VS	6'595	4.3%	6'954	4.3%	410.970	3.7%	62'315
NE	3'352	2.2%	3'613	2.2%	210.048	1.9%	62'663
GE	6'737	4.4%	7'124	4.4%	673.537	6.1%	99'976
JU	2'295	1.5%	2'395	1.5%	110.457	1.0%	48'130
keine Ang.	11'564	7.6%	12'251	7.5%	845.015	7.6%	73'056
Schweiz	153'152	87.4%	163'198	87.5%	11'115.961	90.1%	72'581
Österreich	599	2.7%	672	2.9%	31.613	2.6%	52'775
Deutschland	1'975	8.9%	2'125	9.1%	134.495	11.1%	68'099
Frankreich	16'723	75.5%	17'569	75.3%	927.809	76.3%	55'481
Italien	2'822	12.7%	2'926	12.5%	118.833	9.8%	42'110
andere	41	0.2%	44	0.2%	3.391	0.3%	82'710
Ausland	22'160	12.6%	23'336	12.5%	1'216.141	9.9%	54'880
Total	175'312	100.0%	186'534	100.0%	12'332.102	100.0%	70'344

(1) CH und Ausland = Anteil in % von Total; A, D, F, I und andere = Anteil in % von Ausland total.

Quelle: Eidg. Steuerverwaltung.

Tabelle 2

WEF-Vorbezüger/innen 1995-2001 und Wohneigentümer/innen 2000 nach Kanton

Kanton	WEF-Vorbezüger/innen 1995-2001 (1)		Wohneigentümer/innen Jahr 2000	
	Anz. Personen	Anteil am Total CH	Anz. Personen	Anteil am Total CH
ZH	19'714	13.9%	136'893	13.1%
BE	18'772	13.3%	146'541	14.0%
LU	5'319	3.8%	43'755	4.2%
UR	314	0.2%	6'201	0.6%
SZ	2'206	1.6%	21'228	2.0%
OW	827	0.6%	5'522	0.5%
NW	583	0.4%	5'415	0.5%
GL	796	0.6%	7'432	0.7%
ZG	2'008	1.4%	12'462	1.2%
FR	5'275	3.7%	38'170	3.6%
SO	8'808	6.2%	46'798	4.5%
BS	1'611	1.1%	11'823	1.1%
BL	6'424	4.5%	45'331	4.3%
SH	1'363	1.0%	12'065	1.2%
AR	896	0.6%	9'411	0.9%
AI	81	0.1%	2'941	0.3%
SG	6'646	4.7%	69'340	6.6%
GR	2'684	1.9%	34'743	3.3%
AG	15'365	10.9%	104'122	9.9%
TG	5'064	3.6%	38'459	3.7%
TI	6'461	4.6%	49'005	4.7%
VD	11'392	8.0%	76'381	7.3%
VS	6'595	4.7%	62'594	6.0%
NE	3'352	2.4%	19'164	1.8%
GE	6'737	4.8%	27'980	2.7%
JU	2'295	1.6%	13'671	1.3%
Schweiz	141'588	100.0%	1'047'447	100.0%

(1) Mit Angabe Wohnort.

Quellen: Eidg. Steuerverwaltung; Bundesamt für Statistik.

Tabelle 3
Mit WEF-Vorbezügen finanziert Erwerb von Wohneigentum 1995-2002 nach Kanton und Art des Gebäudes
Anteile

	EFH frei stehend	DFH, REFH, Terrassen- haus	Wohnung in MFH	Whg in Gbde mit Wohn- u. and. Nutzg.	andere Art	Total mit Angabe zur Wohnform
ZH	20.8%	39.2%	35.4%	3.3%	1.4%	100.0%
BE	33.0%	31.5%	31.5%	2.0%	2.0%	100.0%
LU	34.5%	31.0%	29.3%	0.0%	5.2%	100.0%
UR	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
SZ	32.3%	22.6%	38.7%	6.5%	0.0%	100.0%
OW	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	100.0%
NW	23.1%	15.4%	61.5%	0.0%	0.0%	100.0%
GL	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%
ZG	35.0%	5.0%	60.0%	0.0%	0.0%	100.0%
FR	64.3%	21.4%	7.1%	0.0%	7.1%	100.0%
SO	40.9%	24.5%	30.0%	0.9%	3.6%	100.0%
BS	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	0.0%	100.0%
BL	22.9%	40.0%	37.1%	0.0%	0.0%	100.0%
SH	40.6%	37.5%	15.6%	3.1%	3.1%	100.0%
AR	68.8%	12.5%	12.5%	0.0%	6.3%	100.0%
AI	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
SG	43.8%	20.2%	30.3%	3.4%	2.2%	100.0%
GR	25.5%	23.4%	46.8%	2.1%	2.1%	100.0%
AG	37.2%	35.6%	22.2%	3.3%	1.7%	100.0%
TG	51.4%	28.6%	18.6%	1.4%	0.0%	100.0%
TI	58.5%	13.4%	25.6%	2.4%	0.0%	100.0%
VD	44.0%	31.3%	19.4%	2.2%	3.0%	100.0%
VS	44.8%	10.3%	36.2%	6.9%	1.7%	100.0%
NE	25.5%	31.4%	35.3%	3.9%	3.9%	100.0%
GE	21.3%	44.3%	34.4%	0.0%	0.0%	100.0%
JU	66.7%	14.8%	14.8%	0.0%	3.7%	100.0%
Keine Ang.	38.0%	32.0%	24.0%	4.0%	2.0%	100.0%
Schweiz	37.3%	29.2%	29.0%	2.4%	2.1%	100.0%
Ausland	63.9%	17.7%	16.5%	1.3%	0.6%	100.0%
Total	39.6%	28.2%	27.9%	2.3%	1.9%	100.0%
<i>Anteile</i>	<i>EFH</i>	<i>ZFH</i>	<i>MFH</i>	<i>and. Wohngebde</i>	<i>sonst. Gbde</i>	
VZ 2000 (1)	57.0%	9.3%	19.5%	12.0%	2.3%	100.0%

EFH Einfamilienhaus
DFH Doppel-Einfamilienhaus
MFH Mehrfamilienhaus
REFH Reihen-Einfamilienhaus
ZFH Zweifamilienhaus

(1) Die Anteile beziehen sich auf von den Eigentümern/-innen selbst bewohnten Wohnungen gem. Volkszählung 2000. Die Kategorien sind mit denjenigen der WEF-geförderten Wohnungen nicht ganz identisch. Bei der Volkszählung gelten Doppel-, Gruppen- und Reihenhäuser als Einfamilienhäuser, sofern die Wohneinheiten durch eine Brandmauer getrennt sind.

Quellen: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.

Tabelle 4
Mit WEF-Vorbezügen finanzierter Erwerb von Wohneigentum 1995-2002 nach Kanton und Zimmerzahl
Anteile

Kanton	Anzahl Wohneinheiten mit ... Zimmern			Total
	1 - 3	4	5 und mehr	
ZH	9.1%	34.8%	56.1%	100.0%
BE	7.5%	32.7%	59.8%	100.0%
LU	7.1%	28.6%	64.3%	100.0%
UR	33.3%	0.0%	66.7%	100.0%
SZ	10.0%	40.0%	50.0%	100.0%
OW	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%
NW	16.7%	16.7%	66.7%	100.0%
GL	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%
ZG	35.0%	10.0%	55.0%	100.0%
FR	2.6%	28.9%	68.4%	100.0%
SO	11.9%	32.1%	56.0%	100.0%
BS	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%
BL	17.2%	34.5%	48.3%	100.0%
SH	6.7%	20.0%	73.3%	100.0%
AR	0.0%	12.5%	87.5%	100.0%
AI	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
SG	7.1%	28.2%	64.7%	100.0%
GR	15.6%	28.9%	55.6%	100.0%
AG	10.5%	26.2%	63.4%	100.0%
TG	3.0%	34.3%	62.7%	100.0%
TI	12.7%	43.0%	44.3%	100.0%
VD	12.0%	20.0%	68.0%	100.0%
VS	26.3%	31.6%	42.1%	100.0%
NE	0.0%	45.8%	54.2%	100.0%
GE	9.8%	24.6%	65.6%	100.0%
JU	4.2%	20.8%	75.0%	100.0%
<i>keine Angaben</i>	9.3%	23.3%	67.4%	100.0%
Schweiz	10.0%	29.9%	60.0%	100.0%
Ausland	15.2%	22.8%	62.1%	100.0%
Total	10.5%	29.3%	60.2%	100.0%

Quelle: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen.

Tabelle 5

Mit WEF-Vorbezug finanzierter Erwerb von Einfamilienhäusern und Total der neu erstellten Einfamilienhäuser nach Kanton 1995-2002

Anteile am Total Schweiz

Kanton	Mit WEF-Vorbezug finanzierter Erwerb/Erstellung eines EFH 1995-2002, Anteile am Total CH	Total neu erstellte Einfamilienhäuser 1995-2002, Anteile am Total CH
ZH	14.9%	15.0%
BE	12.0%	10.7%
LU	3.3%	4.4%
UR	0.5%	0.5%
SZ	2.1%	2.3%
OW	0.2%	0.5%
NW	1.2%	0.2%
GL	0.2%	0.5%
ZG	2.4%	1.1%
FR	4.0%	5.3%
SO	6.4%	4.9%
BS	0.2%	0.2%
BL	2.4%	5.9%
SH	1.2%	1.0%
AR	0.0%	0.6%
AI	0.2%	0.2%
SG	5.9%	7.1%
GR	2.8%	2.5%
AG	9.9%	12.2%
TG	5.7%	5.1%
TI	4.2%	3.9%
VD	7.8%	5.7%
VS	2.1%	5.0%
NE	3.3%	1.2%
GE	6.4%	2.8%
JU	0.7%	1.1%
Schweiz	100.0%	100.0%

Quellen: Befragung Vorbezüger/innen und Rückzahler/innen; Bundesamt für Statistik.