

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Eine deskriptive Analyse

Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Eine deskriptive Analyse

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

printed in
switzerland

Gedruckt in der
Schweiz

stampato in
Svizzera

imprimé en
Suisse

ISBN 978-3-906488-29-5

© 2013 Verlag IFZ – Hochschule Luzern

Druck: binkert buag AG, CH-5080 Laufenburg, www.binkertbuag.ch

Vorwort

Die vorliegende Studie beinhaltet die deskriptiven Ergebnisse aus dem im Rahmen des Projekts „Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum“ erhobenen Datensatzes. Dieses Projekt ist vom IFZ der Hochschule Luzern 2011 zusammen mit Wirtschaftspartnern gestartet worden. Anstoss dazu war die schwache Daten- und Informationslage rund ums Thema Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern. Der erhobene Datensatz beinhaltet erstmals sämtliche Informationen bezüglich der Finanzierung (Verwendung von Mitteln aus der 2. Säule, aus Säule 3a sowie weiteren Finanzierungsmitteln) von Wohneigentum und des soziodemografischen Profils der Eigentümer. Da sowohl Personen erfasst sind, welche Vorsorgegelder beanspruchen als auch solche, die keine derartigen Mittel einsetzen, kann erstmals ein Vergleich zwischen diesen Personengruppen gezogen werden. Dieser erlaubt, Rückschlüsse bezüglich der Effektivität der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern zu ziehen.

Das Projekt konnte nur mit Hilfe von Wirtschaftspartner realisiert werden. Ihnen allen möchte ich in meiner Funktion als Projektleiterin danken. Konkret geht der Dank an folgende Personen und Institutionen: Hanspeter Konrad, Schweizerischer Pensionskassenverband; Astrid Brändle, Allianz Suisse; Susanne Jäger, Aargauische Pensionskasse; Maria Gumann, AVADIS; Othmar Baumann, AXA Winterthur; Martin Rothweiler und Felix Schmidt, Basler Versicherungen; Dr. Ernst Hauri und ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen; Lucas Furtwängler, Basellandschaftliche Pensionskasse; Christophe Hasenfratz, Generali; Ansgar Gmür und Michael Landolt, Hauseigentümerverband Schweiz; Heinz Achermann und Martina Amstad, Luzerner Pensionskasse; Rudolf Schnider und Clotilde Giordano Anex, Mobiliar; Urs Tretter, Migros Pensionskasse; Janine Schwarz, Pensionskasse Pax; Dr. Dominique Ammann, PPCmetrics; Daniel Burgunder, PUBLICA; Thomas Jost, Schweizerischer Versicherungsverband; Gertrud Stoller und Walter Gabathuler, Pensionskasse SRG SSR idée suisse; Martin Brühwiler, Versicherungskasse Kanton St. Gallen; Andreas Zingg, Swiss Life; Brigitte Schmid, Pensionskasse Swiss Re; Reto Kleiner, Tim Künzler und Sandro Meyer, Zurich Schweiz. Des Weiteren danke ich der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) für die Mitfinanzierung.

Zudem möchte ich ChristophENZler, Prof. Dr. Christoph Lengwiler, Thomas Birrer und Prof. Dr. Heinz Zimmermann für die wertvollen Anregungen und die Korrekturlesung der vorliegenden Studie danken. Ein Dank geht ebenfalls an Claudia Zgraggen für die Herstellung des Layouts.

Yvonne Seiler Zimmermann

Zug, im Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Inhaltsverzeichnis	3
Zusammenfassung	5
Résumé	11
Sommario	17
1 Ausgangslage und Zielsetzung	23
1.1 Wohneigentumsförderung (WEF)	23
1.2 Zielsetzungen und Forschungsfragen	24
1.3 Empirische Literatur zur Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern	25
1.4 Aufbau	26
2 Forschungsdesigns	27
2.1 Datenerhebung	27
2.2 Befragung	29
3 In welchem Ausmass, wie und wozu werden WEF-Gelder beansprucht?	31
3.1 Anteil WEF-Beansprucher an den Wohneigentümern	31
3.2 Säule und Form der WEF-Beanspruchung	32
3.3 Anzahl und Summe der Vorbezüge	34
3.4 Kenntnis der Leistungskürzung und Rückzahlung	36
3.5 Verwendung von WEF-Geldern	37
4 Welches Wohneigentum wird mit WEF-Geldern finanziert?	39
4.1 Standort	39
4.2 Eigenheimtyp	43
4.3 Baujahr	44
4.4 Kaufjahr	47
4.5 Grösse des Wohneigentums	51
4.6 Erwerbs- bzw. Erstellungskosten	54

5	Wer beansprucht WEF-Gelder?	61
5.1	Geschlecht	61
5.2	Alter	64
5.3	Alter beim Kauf	65
5.4	Höchste abgeschlossene Ausbildung	74
5.5	Berufliche Stellung	77
5.6	Ausgeübter Beruf	80
5.7	Zivilstand	84
5.8	Anzahl Personen im Haushalt	87
5.9	Haushaltsform	90
5.10	Bruttoeinkommen	97
5.11	Haushaltsvermögen	105
6	Wie sind Wohneigenheime finanziert?	111
6.1	Belehnungshöhe und eingebrachtes Eigenkapital	111
6.2	Exkurs: Eigenmietwertbesteuerung	117
6.3	Hypothekarkosten im Verhältnis zum Einkommen („Tragbarkeit“)	121
6.4	Sonderkonditionen der Hypothek	129
7	Welche Rolle spielen zusätzliche Finanzierungsquellen?	131
8	Schlussfolgerungen und Ausblick	139
	Abbildungsverzeichnis	141
	Tabellenverzeichnis	145
	Abkürzungsverzeichnis	147
	Begriffe und Bezeichnungen	149
	Literatur	151
	Die Autorin	152

Zusammenfassung

Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern

Seit 1972 ist der Bund verfassungsmässig verpflichtet, Wohneigentum zu fördern. Durch die Wohneigentumsförderung soll der Erwerb von Wohneigentum einer breiten und hauptsächlich auch jungen Bevölkerung mit Familie zugänglich gemacht werden. Ein Förderungsinstrument sieht vor, Vorsorgegelder für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu verwenden. Als Vorsorgegelder gelten sowohl Mittel der 2. Säule als auch solche der Säule 3a. Gelder aus der Säule 3a können seit 1990 und solche aus der 2. Säule seit 1995 für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden.

Die Gelder können in Form eines Vorbezugs oder einer Verpfändung beansprucht werden. Mittel, welche in Form eines Vorbezugs verwendet werden, gelten bei hypothekarvergebenden Instituten im Unterschied zur Verpfändung als Eigenkapital. Durch den Vorbezug können somit die Belehnung und die Hypothekarzinskosten gesenkt werden. Nachteilig wirkt sich aus, dass der Vorbezug eine Rentenkürzung bewirkt, da das angesparte Vorsorgekapital um den vorbezogenen Betrag zuzüglich den aufgelaufenen Zinsen auf diesem Betrag geschmälert wird. Eine Verpfändung dagegen ermöglicht eine Belehnung des Wohneigentums bis zu 90%, da sie für das hypothekarvergebende Institut eine zusätzliche Sicherheit gibt. Ohne diese Zusatzsicherheit gewähren die meisten Institute eine Belehnung von höchstens 80%. Der Vorteil der Verpfändung liegt darin, dass das Vorsorgeguthaben nicht reduziert wird, solange die Hypothekarforderungen bedient werden können und das Pfand nicht verwertet werden muss. Die Verpfändung führt jedoch aufgrund der höheren Verschuldung zu einem höheren Hypothekarzinsaufwand.

Zielsetzungen und Forschungsfragen

Es ist kaum bekannt, wie Vorsorgegelder (nachfolgend als WEF-Gelder bezeichnet) zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden und durch wen. Zudem weiss man wenig darüber, welche Art von Wohneigentum mit diesen Geldern finanziert ist. Gänzlich unbekannt ist, welche Rolle neben den eigenen Ersparnissen, den Hypothekarkrediten und den WEF-Geldern zusätzliche Finanzierungsquellen wie bspw. Erbschaften, Erbvorbezüge sowie Darlehen

von Verwandten und Bekannten bei der Wohneigentumsfinanzierung spielen. Die vorliegende Studie hat zum Ziel, diese Forschungslücken zu schliessen.

Daten

Die Datenerhebung erfolgte mittels eines elektronischen Fragebogens über den Zeitraum von Dezember 2011 bis Januar 2012. Der Link zum Fragebogen wurde von Pensionskassen und Sammelstiftungen an deren aktiv Versicherten versandt.

An der Umfrage haben 8'849 Wohneigentümer teilgenommen. Nach diversen Plausibilisierungstests und anschliessenden Bereinigungen und Aufbereitungen konnten 8'274 Antworten für die Analyse der nachfolgenden Fragen verwendet werden.

In welchem Ausmass, in welcher Form und in welchem Umfang werden WEF-Gelder beansprucht und wozu werden sie eingesetzt?

Für die Finanzierung von Wohneigentum haben insgesamt rund 58% der Befragten WEF-Gelder beansprucht. 49% aller WEF-Beanspruchenden greifen nur auf Mittel aus der 2. Säule zurück, 24% nur auf solche aus der Säule 3a und 27% auf Mittel aus beiden Quellen. Die WEF-Gelder werden meist in Form eines Vorbezugs eingesetzt. Pro Vorbezüger beträgt die durchschnittlich beanspruchte Summe aus der 2. Säule rund CHF 100'000 und aus der Säule 3a CHF 53'000; die Medianwerte liegen mit CHF 53'000 bzw. CHF 40'000 deutlich tiefer.

Die Vorsorgegelder werden mit Abstand am häufigsten für den Erwerb bzw. die Erstellung von Wohneigentum eingesetzt, weniger für Erneuerungen.

Welches Wohneigentum wird mit WEF-Geldern finanziert?

Sowohl von WEF- als auch von Nicht-WEF-Beanspruchern werden am häufigsten freistehende Einfamilienhäuser erworben, gefolgt von Terrassenhäusern, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern. Relativ gesehen wird jedoch Stockwerkeigentum am häufigsten mit WEF-Geldern finanziert. Zudem fliessen WEF-Gelder häufiger in neuere Wohneigenheime als in ältere. Mit WEF-Geldern werden eher mittelgrosse Wohnobjekte mit einer Fläche zwischen 121

und 150 Quadratmetern finanziert. Durchschnittlich investieren die WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher in etwa gleich teure Objekte. Allerdings sind es hauptsächlich Objekte im Mittelklassensegment, die mit WEF-Geldern finanziert werden.

Wer beansprucht WEF-Gelder?

Die meisten WEF-Gelder werden vom Hauptverdiener beansprucht. Deshalb wird der Bezug häufiger von Männern getätigt. Werden allerdings die Geschlechter getrennt analysiert, ist die WEF-Beanspruchungsquote bei den Frauen leicht höher als bei den Männern. WEF-Nutzer erwerben das Wohnobjekt später als Nicht-WEF-Beansprucher. Meistens sind die WEF-Beansprucher beim Kauf des Wohneigentums zwischen 35 und 44 Jahre alt. Relativ gesehen profitieren jedoch eher ältere Personen, d.h. Personen über 44 Jahre, von der Wohneigentumsförderung.

Über Wohneigentum verfügen am häufigsten Personen mit einem Hochschulabschluss. Überdurchschnittlich ist der Anteil der WEF-Beansprucher bei Personen mit Berufsbildung auf Sekundarstufe II. Bezüglich der beruflichen Stellung profitieren Arbeitnehmer mit Vorgesetztenfunktion am meisten von der Wohneigentumsförderung, und bezüglich des ausgeübten Berufs sind es hauptsächlich Handwerker und Personen mit verwandten Berufen.

Die meisten Wohneigentumsbesitzer sind verheiratet. WEF-Gelder beanspruchen jedoch aus relativer Sicht hauptsächlich geschiedene oder gerichtlich getrennte Personen. Allerdings muss hier beachtet werden, dass dies die Situation im Zeitraum der Datenerhebung darstellt. Die meisten Personen leben in einer (Ehe-)Partnerschaft mit Kindern, gefolgt von (Ehe-)Partnerschaften ohne Kinder. Dies widerspiegelt ebenfalls die Situation beim Kauf des Wohneigentums. Dabei setzen, relativ zu ihrer Häufigkeit, hauptsächlich die (Ehe-)Paare mit Kindern WEF-Gelder ein.

Finanziell sind die WEF-Beansprucher gegenüber den Nicht-WEF-Beanspruchern sowohl beim Kauf des Wohneigentums wie auch später schlechter gestellt. Das Durchschnittseinkommen des Hauptverdieners sowie das Haushaltseinkommen liegen bei WEF-Beanspruchern signifikant tiefer als bei Nicht-WEF-Beanspruchern. Allerdings unterscheiden sich die Medianeinkommen nicht (sowohl beim Hauptverdiener als auch beim Haushalt). Relativ zu ihrer

Häufigkeit setzen am häufigsten Personen mit einem Haushaltseinkommen zwischen CHF 78'001 und 91'000 WEF-Gelder für den Kauf von Wohneigentum ein. WEF-Gelder werden zudem umso häufiger verwendet, je tiefer das Haushaltseinkommen ist.

Wie gestaltet sich die Finanzierung von Wohneigentum (Belehnung und Tragbarkeit)?

WEF-Beansprucher belehnen ihr Wohneigentum im Durchschnitt wie auch im Median signifikant höher als Nicht-WEF-Beansprucher. WEF-Beansprucher, welche Vorsorgegelder für den Kauf von Wohneigentum vorbeziehen, haben jedoch eine signifikant tiefere Belehnung als die übrigen WEF-Beansprucher. Im Durchschnitt führt ein höherer Vorbezug aus der 2. Säule für den Kauf von Wohneigentum auch zu einer höheren Eigenkapitalquote der WEF-Vorbezüger.

Würde die steuerliche Abzugsmöglichkeit der Hypothekarzinskosten wegfallen, würden 51% aller Wohneigentumsbesitzer die Hypothek (teil)rückzahlen, 30% würden dies nicht vorsehen und 19% wissen es nicht. Die WEF-Beansprucher würden weniger oft eine Rückzahlung vornehmen als Nicht-WEF-Beansprucher.

Betreffend der Hypothekarkosten im Verhältnis zum Einkommen des Hauptverdieners (Tragbarkeit I) wie auch im Verhältnis zum Haushaltseinkommen (Tragbarkeit II) stehen WEF-Beansprucher schlechter da als Nicht-WEF-Beansprucher. Ihre Hypothekarbelastung ist signifikant höher. Der Anteil der WEF-Beansprucher ist zudem auch innerhalb der höheren Belehnungsklassen höher als in den tieferen. 28% der WEF-Beansprucher verfügen weiter über eine Hypothek mit Sonderkonditionen und profitieren von einer Vorzugsverzinsung. Beim Ablauf einer solchen Hypothek entfallen die Vorzugszinsen, was möglicherweise zu höheren Refinanzierungskosten führt. Allerdings sind diesem Risiko auch Nicht-WEF-Beansprucher ausgesetzt. 31% dieser Personen verfügen über Hypotheken mit Sonderkonditionen.

Welche Rolle spielen zusätzliche Finanzierungsquellen?

Zusätzliche Finanzierungsquellen spielen bei der Finanzierung von Wohneigentum eine wichtige Rolle. So verwenden 33% aller WEF-Beansprucher Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen und/oder Darlehen von Verwandten und Bekannten. Bei den Nicht-WEF-Beanspruchern sind es 43%. Dabei greifen erstere häufiger auf Darlehen und letztere häufiger auf Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen zurück. WEF-Gelder scheinen teilweise ein Substitut für Erbschaften, Erbvorbezüge und Schenkungen bei der Finanzierung von Wohneigentum zu sein.

Einem erhöhten finanziellen Risiko sind hauptsächlich jene Personen ausgesetzt, die zusätzlich zu WEF-Geldern sowohl Erbschaften als auch Darlehen eingesetzt haben. Der Anteil dieser Personen ist mit 3% aller WEF-Beansprucher jedoch gering. Allerdings stehen diese 3% der WEF-Beansprucher hinsichtlich der Eigenkapitalquote im Vergleich zu den anderen Personen eher besser da. Jedoch ist ihre Tragbarkeit I und II deutlich schlechter als bei den anderen Personen.

Schlussfolgerung und Ausblick

Die aus dieser Erhebung gewonnenen Erkenntnisse lassen insbesondere Aussagen zu, inwieweit das Ziel der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern erreicht worden ist. Besteht dieses darin, Wohneigentum einer breiten und hauptsächlich jüngeren Bevölkerung mit Familie zugänglich zu machen, liegt gemäss der deskriptiven Analyse nur eine teilweise Zielerreichung vor. Nicht erreicht wird insbesondere das Ziel, junge Personen zu unterstützen. Dagegen kann das Ziel der Familienförderung als erreicht betrachtet werden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich dank der Wohneigentumsförderung mehr Personen ein Eigenheim leisten können als ohne. Dies ist insbesondere daran ersichtlich, dass die WEF-Beansprucher finanziell signifikant schlechter gestellt sind als Nicht-WEF-Beansprucher.

Gerade diese schlechtere finanzielle Lage der WEF-Beansprucher führt immer wieder zu politischen Diskussionen. Konkret wird befürchtet, dass Personen Wohneigentum kaufen, welche es sich ohne die Wohneigentumsförderung und ohne die tiefen Zinsen nicht leisten könnten. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Allgemeinheit durch Sozial- oder Nothilfe für diese Perso-

nen finanziell aufkommen muss. Weiterführende Untersuchungen sollen daher zeigen, wie gross der Anteil an Personen ist, welche durch eine Zinserhöhung in finanzielle Schwierigkeiten kommen könnten und welches soziodemografische, wohn- und finanzierungsspezifische Profil diese Personen kennzeichnet. Zudem soll analysiert werden, welche Implikationen eine Zinserhöhung auf die zukünftige finanzielle Lage der WEF-Beansprucher haben könnte.

Résumé

Encouragement à la propriété du logement (EPL) au moyen de la prévoyance professionnelle

Depuis 1972, la Confédération est tenue par la Constitution d'encourager la propriété du logement. Cet effort doit permettre à de larges parts de la population, et surtout aux jeunes familles, d'acquérir leur propre logement. Un instrument d'encouragement prévoit d'utiliser les fonds de prévoyance pour financer l'achat d'un logement destiné à l'usage personnel. Sont réputés fonds de prévoyance tant les capitaux du 2e pilier que ceux du pilier 3a. Les fonds du pilier 3a peuvent servir au financement d'un logement en propriété à usage personnel depuis 1990, et les fonds du 2e pilier depuis 1995.

Les fonds peuvent être engagés sous forme de retrait anticipé ou de mise en gage. À la différence des mises en gage, les capitaux faisant l'objet d'un retrait anticipé sont considérés comme des fonds propres par les instituts financiers. Le versement anticipé permet donc de réduire le taux d'avance et les intérêts hypothécaires. L'inconvénient réside dans la diminution de la rente, car la valeur du retrait anticipé et des intérêts courus sur ce montant est déduite du capital de prévoyance épargné. En revanche, une mise en gage permet d'obtenir un taux d'avance de 90% du logement en propriété, car elle offre une sécurité accrue à l'émetteur de l'hypothèque. Sans cette sécurité accrue, les instituts n'acceptent généralement qu'un taux d'avance de 80% au plus. L'avantage de la mise en gage réside dans le fait que l'avoir de prévoyance reste entier, aussi longtemps que les créances hypothécaires peuvent être couvertes et que le gage ne doit pas être réalisé. Mais la mise en gage s'accompagne de charges hypothécaires plus lourdes en raison du taux d'endettement plus élevé.

Objectifs et questions de recherche

On ignore très largement comment et par qui les fonds de prévoyance (ci-après «fonds EPL») sont utilisés pour financer la propriété du logement. De plus, on sait peu de choses sur le type de propriété du logement financée par ces fonds. Et le rôle que jouent d'autres sources de financement telles que les héritages, les avancements d'hoiries et les prêts de parents et de connaissances aux côtés de l'épargne personnelle, des crédits hypothécaires et des fonds EPL dans le finan-

cement de la propriété du logement est totalement inconnu. La présente étude a pour objectif de combler ces lacunes.

Données

Le relevé des données a été effectué de décembre 2011 à janvier 2012 au moyen d'un questionnaire électronique. L'hyperlien pointant sur le questionnaire a été transmis par des caisses de pension et des fondations de placement à leurs assurés actifs.

Au total 8849 propriétaires de logement ont participé au sondage. Après divers tests de plausibilisation suivis de travaux de nettoyage et de préparation des données, 8274 réponses ont pu être utilisées pour l'analyse des questions suivantes.

Dans quelle mesure, sous quelle forme et dans quelles proportions les fonds EPL sont-ils sollicités et à quelle utilisation sont-ils destinés?

Quelque 58% des personnes interrogées ont recouru aux fonds EPL pour financer la propriété de leur logement. Les 49% d'entre eux n'ont sollicité que le 2e pilier, 24% n'ont fait appel qu'au pilier 3a et 27% ont puisé aux deux sources. Les fonds EPL sont généralement utilisés sous forme d'un retrait anticipé. La somme moyenne par demandeur de versement anticipé s'établit à environ CHF 100 000 pour le 2e pilier et à CHF 53 000 pour le pilier 3a; les valeurs médianes sont nettement moins élevées, avec CHF 53 000 et CHF 40 000, respectivement.

Les fonds de prévoyance servent beaucoup plus souvent à financer l'achat ou la construction de logements en propriété que des rénovations.

Quel type de propriété du logement est financé par des fonds EPL?

Les propriétés les plus prisées, tant des utilisateurs que des non-utilisateurs de l'EPL, sont les maisons individuelles, suivies des maisons en terrasse et des maisons individuelles doubles ou mitoyennes. Mais en termes relatifs (en tenant compte des personnes qui n'ont pas recouru aux fonds EPL), les appartements en PPE sont plus souvent financés avec l'EPL. En outre, les fonds EPL sont

plus souvent consacrés à de nouveaux logements qu'à d'anciens. Les fonds EPL financent plutôt des objets de taille moyenne, d'une surface de 121 à 150 mètres carrés. En moyenne, les utilisateurs et les non-utilisateurs de l'EPL investissent dans des objets de prix similaires. Mais les fonds EPL sont essentiellement consacrés à des objets de classe moyenne.

Qui sollicite les fonds EPL ?

La majeure partie des fonds EPL sont sollicités par le principal soutien du ménage. Le retrait est donc plus souvent effectué par des hommes. Mais une analyse distincte indique que le taux d'utilisation de l'EPL est légèrement plus élevé chez les femmes que chez les hommes. Les utilisateurs de l'EPL acquièrent leur logement plus tard que les non-utilisateurs. Les personnes qui sollicitent l'EPL pour accéder à la propriété du logement sont le plus souvent âgées de 35 à 44 ans. Mais en termes relatifs, les bénéficiaires de l'EPL sont plutôt plus âgés (plus de 44 ans).

Les propriétaires de logements sont le plus souvent diplômés des hautes écoles. La part des utilisateurs de l'EPL est supérieure à la moyenne parmi les diplômés du degré secondaire II. Au niveau de la situation professionnelle, les employés avec fonction de cadre profitent majoritairement de l'EPL et, en termes de profession, il s'agit surtout d'artisans et de personnes exerçant des professions similaires.

La majorité des propriétaires de logement sont mariés. Mais en comparaison, les fonds EPL sont principalement sollicités par des personnes divorcées ou séparées légalement. Il faut toutefois relever que cela correspond à la situation pendant le relevé des données. La plupart des personnes vivent en ménage (mariage ou partenariat) avec des enfants, puis viennent les ménages sans enfants. Cela reflète également la situation lors de l'achat de logements en propriété. En termes relatifs, les ménages avec enfants misent plus souvent sur les fonds EPL.

Au niveau financier, les utilisateurs de l'EPL sont moins bien lotis que les non-utilisateurs, ceci tant lors de l'acquisition du logement que par la suite. Le revenu moyen du soutien principal du ménage est sensiblement inférieur parmi les utilisateurs de l'EPL que parmi les non-utilisateurs. Toutefois, les revenus médians sont du même ordre (pour le soutien principal comme pour le ménage).

En termes relatifs, les personnes dont le revenu du ménage se situe entre CHF 78 001 et 91 000 recourent plus souvent aux fonds EPL pour l'achat de leur logement. Les fonds EPL sont d'autant plus utilisés que le revenu du ménage est bas.

Quelle est la structure du financement de la propriété du logement (emprunt et capacité financière)?

Les utilisateurs de l'EPL ont un taux d'avance sensiblement plus élevée que les non-utilisateurs, tant en moyenne qu'en médiane. Mais ceux d'entre eux qui effectuent un retrait anticipé pour acquérir leur logement ont un taux d'avance nettement inférieur. En moyenne, un retrait anticipé plus important du 2^e pilier destiné à l'achat d'un logement en propriété entraîne également un taux de fonds propres plus élevé.

Si la possibilité de déduction fiscale des intérêts hypothécaires était supprimée, 51% des propriétaires de logement rembourseraient (en partie) leur hypothèque, 30% ne l'envisageraient pas et 19% sont indécis. Les utilisateurs de l'EPL seraient moins enclins à effectuer un remboursement que les non-utilisateurs.

Quant à la relation entre les intérêts hypothécaires et le revenu du soutien principal (capacité financière I) ou le revenu du ménage (capacité financière II), les utilisateurs de l'EPL sont moins bien placés que les non-utilisateurs. Leur charge hypothécaire est sensiblement supérieure. De plus, la présence des utilisateurs de l'EPL est plus marquée dans les classes de taux d'avance élevées que dans les classes inférieures. Par ailleurs, 28% des utilisateurs de l'EPL disposent d'une hypothèque assortie de conditions spéciales et bénéficient de taux d'intérêt avantageux. A l'échéance d'une telle hypothèque, les taux d'intérêt privilégiés disparaissent, ce qui peut engendrer des frais de refinancement plus lourds. Mais ce risque affecte aussi les non-utilisateurs des fonds EPL: 31% d'entre eux disposent d'hypothèques prévoyant des conditions spéciales.

Quel rôle jouent les autres sources de financement?

D'autres sources de financement jouent un rôle important dans le financement de la propriété du logement. Ainsi, 33% des utilisateurs de l'EPL ont également recouru à des héritages, des avancements d'hoirie, des donations et/ou des prêts de parents et de connaissances. Ce taux atteint 43% pour les non-utilisateurs de

l'EPL. Les premiers recourent plus souvent à des emprunts et les derniers à des héritages, des avancements d'hoirie ou des donations. Les fonds EPL semblent servir en partie de substituts aux héritages, aux avancements d'hoirie et aux donations pour le financement de la propriété du logement.

Un risque financier plus important pèse essentiellement sur les personnes qui ont également utilisé des héritages et des prêts, en plus des fonds EPL. Mais leur proportion reste faible, avec 3% des utilisateurs de l'EPL. Certes, ces 3% des personnes recourant à l'EPL sont plutôt mieux lotis que les autres en termes de taux de fonds propres. Mais leurs capacités financières I et II sont sensiblement plus faibles.

Conclusion et perspectives

Les enseignements émanant de cette enquête permettent notamment d'évaluer la mesure dans laquelle l'objectif de l'encouragement à la propriété du logement à l'aide des fonds de prévoyance a été atteint. Si celui-ci consiste à rendre la propriété du logement accessible à de larges parts de la population, et surtout aux jeunes familles, l'analyse descriptive ne révèle qu'une réussite partielle. L'objectif de soutien des jeunes gens, notamment, n'a pas été atteint. En revanche, l'objectif d'encouragement des familles peut être considéré comme atteint. On peut également admettre que l'encouragement à la propriété du logement permet à un plus grand nombre de personnes d'acquérir un logement. Cela transparait particulièrement dans le fait que les utilisateurs de l'EPL connaissent une situation financière nettement moins favorable que les non-utilisateurs.

Or, précisément, la moins bonne situation financière des utilisateurs de l'EPL suscite sans cesse des débats politiques. Concrètement, on craint que des gens acquièrent ainsi des logements qu'ils ne pourraient pas s'offrir sans l'EPL et les bas taux d'intérêt. Il ne peut donc pas être exclu que la collectivité doive soutenir financièrement ces personnes à travers l'aide sociale ou l'aide d'urgence. Des études complémentaires devraient donc évaluer la part des personnes susceptibles de connaître des difficultés financières à la suite d'une augmentation des taux d'intérêt et déterminer quelles sont les caractéristiques de ces personnes au plan sociodémographique, et en ce qui concerne leur logement et son financement. En outre, il faudrait étudier les implications possibles d'une augmentation des taux d'intérêt sur la situation financière future des utilisateurs de l'EPL.

Sommarior

Promozione della proprietà abitativa con i fondi previdenziali

Dal 1972 la Costituzione prevede l'obbligo da parte della Confederazione di promuovere la proprietà abitativa. In tal modo s'intende rendere accessibile l'acquisto di un'abitazione a un'ampia fascia della popolazione, in particolare ai giovani con famiglia. Uno degli strumenti di promozione è la possibilità di utilizzare i fondi di previdenza, del secondo o del terzo pilastro, per il finanziamento della propria abitazione. I fondi del pilastro 3a possono essere utilizzati dal 1990 e quelli del 2° pilastro dal 1995.

I fondi possono essere utilizzati sotto forma di un prelievo anticipato o di una costituzione in pegno. I fondi prelevati in anticipo vengono versati agli istituti che concedono il credito ipotecario, a differenza con la costituzione in pegno, i fondi restano a far parte del capitale proprio. Il prelievo anticipato permette di ridurre l'importo del mutuo e i tassi ipotecari. L'inconveniente è il fatto che determina una riduzione della rendita, poiché dal capitale di previdenza risparmiato si detrae un certo importo e i relativi interessi su quell'importo. Una costituzione in pegno consente invece un prestito fino al 90%, poiché per l'istituto che concede il credito ipotecario rappresenta un'ulteriore sicurezza. Senza questa sicurezza aggiuntiva la maggior parte degli istituti si limita all'80%. Il vantaggio risiede nel fatto che il capitale di previdenza non viene ridotto finché i crediti ipotecari vengono pagati e il pegno non deve essere utilizzato. Esso determina tuttavia, a causa del maggiore indebitamento, tassi ipotecari più alti.

Obiettivi e soggetti di ricerca

Non si conosce bene in che modo e da chi vengono utilizzati i fondi di previdenza. Inoltre non si sa che tipo di proprietà viene finanziato con questi fondi. Infine, è del tutto sconosciuto il ruolo che svolgono – oltre ai propri risparmi, ai crediti ipotecari e ai fondi di previdenza – fonti di finanziamento ulteriori come ad esempio eredità, acconti della quota ereditaria e prestiti di parenti e conoscenti nel finanziamento della proprietà abitativa. L'obiettivo di questo studio è colmare tali lacune della ricerca.

Chi utilizza i fondi di previdenza?

Nella maggior parte dei casi si tratta di chi guadagna di più in famiglia, per lo più sono dunque uomini. Tuttavia, analizzando le due categorie separatamente, l'utilizzo risulta leggermente più elevato tra le donne. Chi ricorre al capitale di previdenza compra l'abitazione di proprietà più tardi rispetto a chi non invece non utilizza tale fonte. La maggior parte dei proprietari che utilizza questi fondi ha un'età compresa tra i 35 e i 44 anni. In proporzione sono però le persone un po' più anziane, vale a dire gli over 44, a sfruttare questo strumento di promozione della proprietà abitativa.

Spesso i proprietari hanno conseguito un titolo universitario. Risulta superiore alla media la percentuale di utilizzo dei fondi di previdenza tra le persone con una formazione professionale di livello secondario II. Per quanto riguarda l'inquadramento professionale, sono i lavoratori con funzioni direttive a ricorrere per lo più a questo strumento, mentre per quanto riguarda la professione esercitata, si tratta principalmente di artigiani e di persone che svolgono professioni affini.

Molti dei proprietari sono persone sposate. In proporzione, sono però soprattutto le persone divorziate o separate ad avvalersi dei fondi di previdenza. Tuttavia, va notato che questo dato riflette la situazione specifica nel periodo di rilevamento dei dati. Nella maggior parte dei casi si tratta di coppie (sposate) con figli, seguite da coppie (sposate) senza figli. Ciò rispecchia anche la situazione per quanto riguarda l'acquisto dell'abitazione di proprietà. In tal senso sono le coppie (sposate) con figli a utilizzare più spesso il capitale di previdenza.

A livello finanziario, chi ricorre al capitale di previdenza si trova in una posizione meno privilegiata, sia al momento dell'acquisto, sia successivamente. Il reddito medio del capofamiglia e il reddito familiare complessivo risultano notevolmente più bassi rispetto a chi invece non ricorre a tali fondi. Tuttavia il valore mediano del reddito non fa emergere differenze (sia per quanto riguarda l'entrata maggiore che il reddito familiare). In proporzione sono soprattutto le persone con un reddito familiare compreso tra CHF 78'001 e 91'000 a ricorrere al capitale previdenziale per l'acquisto dell'abitazione di proprietà. Inoltre, più il reddito familiare è basso, più è frequente il ricorso a tale capitale.

Come è strutturato il finanziamento delle abitazioni di proprietà (valore d'anticipo e sostenibilità)?

Tra gli acquirenti che ricorrono al capitale previdenziale si nota - sia nel valore medio, sia in quello mediano - che l'anticipo dell'istituto finanziario è, in percentuale, significativamente più elevato. Tuttavia, per coloro che prelevano il capitale previdenziale tale anticipo risulta nettamente inferiore rispetto agli altri acquirenti di questa categoria. In media, infatti, un prelievo del 2° pilastro di un certo rilievo determina anche una maggiore percentuale di capitale proprio.

Se il sistema di deduzione fiscale degli interessi ipotecari venisse a mancare, il 51% dei proprietari di abitazioni ripagherebbe (in parte) l'ipoteca, il 30% non avrebbe intenzione di farlo e il 19% dichiara che non saprebbe. Chi utilizza i fondi previdenziali opterebbe in misura minore per il rimborso dell'ipoteca rispetto a chi non li ha utilizzati.

Per quanto riguarda i tassi ipotecari rispetto al reddito del membro familiare con il reddito più alto (sostenibilità I) e rispetto al reddito familiare (sostenibilità II), chi ricorre al capitale previdenziale si trova in una posizione peggiore rispetto a chi non lo fa. Il loro onere ipotecario è nettamente più elevato. Inoltre, anche tra gli importi ipotecari più elevati la percentuale di persone che ricorrono ai fondi previdenziali è più elevata che non tra gli importi più bassi. Il 28% di coloro che hanno fatto ricorso al capitale di previdenza ha stipulato un'ipoteca con condizioni particolari beneficiando di interessi vantaggiosi per il prelievo. Allo scadere di un'ipoteca di questo genere vengono meno gli interessi preferenziali, il che porta a elevati costi di rifinanziamento. Tuttavia questo rischio riguarda anche coloro che hanno non utilizzato i fondi previdenziali. Il 31% di questi ultimi ha concluso ipoteche con condizioni particolari.

Quale ruolo svolgono eventuali fonti di finanziamento supplementari?

Ulteriori fonti di finanziamento svolgono un ruolo importante nel finanziamento di un'abitazione di proprietà. Il 33% di tutti coloro che ricorrono ai fondi previdenziali utilizza eredità, acconti della quota ereditaria o donazioni e/o prestiti di parenti e conoscenti. Nell'altra categoria si tratta invece del 43%. I primi si avvalgono più spesso di prestiti, mentre i secondi ricorrono più spesso a eredità, acconti della quota ereditaria o donazioni. Sembra che i fondi previdenziali

sostituiscano le eredità, gli acconti della quota ereditaria e le donazioni nel finanziamento dell'abitazione di proprietà.

Le persone che oltre ai fondi previdenziali hanno fatto ricorso anche a eredità o prestiti sono esposte a un rischio finanziario più elevato. Si tratta fortunatamente di una quota modesta, pari al 3%. Tuttavia, questo 3% si colloca meglio, all'interno della propria categoria, per quanto riguarda la quota di capitale proprio, mentre la loro sostenibilità (I e II) risulta peggiore.

Conclusioni e prospettive

Quanto emerso da questa rilevazione consente di valutare in che misura l'obiettivo della promozione della proprietà abitativa sia stato raggiunto con i fondi previdenziali. Se l'obiettivo è di rendere accessibile l'abitazione di proprietà a un'ampia fascia della popolazione giovane con famiglia, stando all'analisi descrittiva il raggiungimento dell'obiettivo è solo parziale. In particolare, non è raggiunto l'obiettivo di sostenere i giovani. La promozione delle famiglie può invece considerarsi raggiunta. Si presume inoltre che la promozione della proprietà abitativa consente a un maggior numero di persone di concedersi l'abitazione di proprietà. Ciò emerge dal fatto che chi utilizza i fondi previdenziali ha una situazione finanziaria nettamente meno rosea rispetto a chi non lo fa.

Proprio questa loro situazione finanziaria meno rosea continua ad alimentare dibattiti politici. Nello specifico si teme che acquistino l'abitazione di proprietà delle persone che - senza gli strumenti di promozione e senza i bassi tassi d'interesse - non avrebbero potuto permettersela. Pertanto non si può escludere che la collettività debba sostenere finanziariamente queste persone mediante l'assistenza sociale o straordinaria. Analisi più approfondite dovranno dunque chiarire a quanto ammonta la percentuale di persone che avrebbe difficoltà economiche in caso di aumento dei tassi d'interesse e qual è il profilo di queste persone dal punto di vista sociodemografico, abitativo e di finanziamento. Inoltre si dovrà esaminare quali implicazioni potrebbe avere un aumento dei tassi d'interesse sulla situazione finanziaria futura di coloro che hanno utilizzato i fondi previdenziali.

1 Ausgangslage und Zielsetzung

In diesem ersten Kapitel werden die Ausgangslage, die Zielsetzungen und die zugrundeliegenden Forschungsfragen erläutert. Zudem wird ein Überblick über die bestehende empirische Literatur gegeben sowie der Aufbau der vorliegenden Studie dargestellt.

1.1 Wohneigentumsförderung (WEF)

Seit 1972 ist der Bund verfassungsmässig verpflichtet, Wohneigentum zu fördern. Durch die Wohneigentumsförderung (WEF) des Bundes soll der Erwerb von Wohneigentum einer breiten und hauptsächlich auch einer jungen Bevölkerung mit Familie zugänglich gemacht werden. Ein Förderungsinstrument ist dabei die Möglichkeit, Vorsorgegelder für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum zu verwenden. Als Vorsorgegelder gelten sowohl Gelder aus der 2. Säule als auch aus der Säule 3a. Gelder aus der Säule 3a können seit 1990 und solche aus der 2. Säule seit 1995 für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden.

Die Gelder können dabei in Form eines Vorbezugs oder einer Verpfändung beansprucht werden. Gelder, welche in Form eines Vorbezugs verwendet werden, gelten bei hypothekarvergebenden Instituten im Unterschied zur Verpfändung als Eigenkapital. Dies hat den Vorteil, dass durch den Vorbezug die Belehnung und damit die Hypothekarkosten gesenkt werden können. Der Nachteil besteht allerdings darin, dass der Vorbezug eine Rentenkürzung zur Folge hat, da das angesparte Vorsorgekapital um den vorbezogenen Betrag geschmälert wird.¹ Solange aber die tieferen Wohnkosten die Renteneinbussen wettmachen können, entsteht dem Vorbezüger kein finanzieller Schaden. Dies ist auch mit ein Grund, weshalb die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von Wohneigentum mit dem Gedanken der Vorsorge vereinbar ist. Eine Verpfändung dagegen ermöglicht eine Belehnung des Wertes des Wohneigentums bis zu 90%, da sie für das hypothekarvergebende Institut eine zusätzliche Sicher-

¹ Das Rentenkapital reduziert sich im Umfang des Vorbezugs und den entgangenen Zinsen darauf.

heit gibt. Ohne diese Zusatzsicherheit gewähren die meisten Institute eine Belehnung von höchstens 80%. Der Vorteil der Verpfändung liegt darin, dass das Altersguthaben nicht reduziert wird, solange die Hypothekarforderungen bedient werden können und somit das Pfand nicht verwertet werden muss. Die Verpfändung führt jedoch aufgrund der höheren Verschuldung zu höheren Hypothekarzinsen. Als Bedingung für die höhere Verschuldung werden zudem üblicherweise höhere Amortisationszahlungen gefordert.

1.2 Zielsetzungen und Forschungsfragen

Bis dato ist wenig bekannt, wie Vorsorgegelder (nachfolgend als WEF-Gelder² bezeichnet) zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt werden und von wem. Zudem weiss man wenig, welches Wohneigenheim mit diesen Geldern finanziert ist. Gänzlich unbekannt ist, welche Rolle neben den eigenen Ersparnissen, den Hypothekarkrediten und den WEF-Geldern zusätzliche Finanzierungsquellen, wie bspw. Erbschaften, Erbvorbezüge und Darlehen von Verwandten und Bekannten, bei der Wohneigentumsfinanzierung spielen. Die vorliegende Studie hat zum Ziel, diese Forschungslücke zu schliessen. Mittels deskriptiver Analysen sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- In welcher Form und in welchem Umfang werden WEF-Gelder beansprucht und wozu werden diese eingesetzt?
- Welches Wohneigentum wird mit WEF-Geldern finanziert?
- Wer beansprucht WEF-Gelder?
- Wie gestaltet sich die Finanzierung von Wohneigentum (Belehnung und Tragbarkeit)?
- Welche Rolle spielen zusätzliche Finanzierungsquellen (Erb, Erbvorbezug, Darlehen etc.)?

Die Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern gibt immer wieder Anstoss zu politischen Diskussionen, insbesondere deshalb, weil die Verwendung der

² Unter WEF-Geldern werden in dieser Studie somit Vorsorgegelder verstanden, welche in Form eines Vorbezugs oder einer Verpfändung aus der 2. Säule und/oder aus der Säule 3a beansprucht werden. Personen, die solche Gelder zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum verwenden, werden als WEF-Beansprucher bezeichnet.

Vorsorgegelder für die beanspruchenden Personen und letztlich auch für die Allgemeinheit nicht ohne finanzielle Risiken bleibt. Antworten auf die obigen Fragen zu erhalten ist von zentraler Bedeutung, um die Effektivität der Wohneigentumsförderung beurteilen zu können und allenfalls weitere Massnahmen zu planen.

Die Daten, welche dieser Studie zugrunde liegen, sind in einer grossangelegten Umfrage bei Wohneigentümern erhoben worden.

1.3 Empirische Literatur zur Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern

Wie bereits erwähnt, gibt es nur wenige empirische Untersuchungen zur Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern. Die bestehenden Studien fokussieren sich insbesondere auf die Vorbezüge der 2. Säule. So analysiert eine gemeinsame Studie der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV), des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) die Wirkungsweisen der bereits bestehenden Wohneigentums-Förderungsmassnahmen sowie weiterer geplanter Massnahmen (wie bspw. den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung) (vgl. Baur u.a. (2010)). Der Studie liegen die Steuerdaten der Jahre 2007/2008 zugrunde. Analysiert werden die während dieser Jahre getätigten Vorbezüge aus der 2. Säule hinsichtlich der soziodemografischen Faktoren Nationalität, Alter, Geschlecht und Einkommen der Bezüger. Nicht in die Studie mit einbezogen sind die getätigten Verpfändungen der 2. Säule und die Verwendung der Säule 3a (Vorbezug und Verpfändung), sowie weitere soziodemografische Faktoren wie Beruf, Ausbildung, Wohnort usw.

Eine weitere Studie, welche vom BSV und BWO in Auftrag gegeben worden ist, untersucht die über die Jahre 1995-2002 getätigten Vorbezüge aus der 2. Säule hinsichtlich dem Verwendungszweck sowie den soziodemografischen Faktoren der Bezüger (vgl. Hornung u.a. (2003)). Ebenfalls analysiert werden die Verpfändung und die Verwendung der Säule 3a. Die Untersuchungen basieren jedoch auf unterschiedlichen Datenquellen. Es kann somit kein integriertes Bild bezüglich der gesamten Beanspruchung von Vorsorgegeldern gewonnen werden. So kann bspw. nicht analysiert werden, ob Personen, welche einen Vorbezug der 2. Säule tätigen, (gleichzeitig) auch auf Mittel der Säule 3a zu-

rückgreifen. Die Studie von Seiler Zimmermann (2011) trägt diesem Aspekt Rechnung; allerdings basiert die Analyse ausschliesslich auf im Kanton Luzern erhobenen Daten aus einem eingeschränkten Kreis der Mitglieder des HEV. Die Ergebnisse sind deshalb nicht repräsentativ für die gesamte Schweiz. Zudem handelt es sich mit etwas mehr als 400 Beobachtungen um einen eher kleinen Datensatz.

Die vorliegende Studie soll erstmals ein integriertes Bild der WEF-Beanspruchungen in der gesamten Schweiz liefern. Die Ergebnisse werden, wo möglich, mit den Ergebnissen aus Hornung u.a. (2003) und Baur u.a. (2010) verglichen. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass sich bei der vorliegenden Studie die soziodemografischen Faktoren ausschliesslich auf den Hauptverdiener beziehen und nicht wie bei den beiden anderen Studien auf den jeweiligen Vorbezüger der 2. Säule.

1.4 Aufbau

Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Im nächsten Kapitel wird das Forschungsdesign dargestellt. Neben den Trägern des Projekts wird insbesondere die Datenerhebung vorgestellt. Diese beeinflusst massgebend die Interpretationsmöglichkeit der Ergebnisse und ist daher von zentraler Bedeutung. In den Kapiteln 3 bis 7 werden die Ergebnisse zu den obigen Forschungsfragen dargestellt. Dabei wird jeweils ein absoluter wie auch ein relativer Vergleich der WEF-Beansprucher mit den Nicht-WEF-Beanspruchern vorgenommen. Erst dieser Vergleich erlaubt es, Erkenntnisse zu gewinnen, wer genau von der Wohneigentumsförderung profitiert und welche Wohneigenheime damit gefördert werden. Im letzten Kapitel werden Schlussfolgerungen hinsichtlich der Effektivität der Wohneigentumsförderung abgeleitet und ein Ausblick auf weitere Forschungsschritte gegeben.

2 Forschungsdesigns

Nachdem im vorangehenden Kapitel die Ausgangslage der Studie dargelegt wurde, folgt in diesem Abschnitt eine Beschreibung des Forschungsdesigns zur Beantwortung der Forschungsfragen.

Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit folgenden Wirtschaftspartnern durchgeführt:

Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP), Allianz Suisse, Aargauische Pensionskasse (APK), AVADIS, AXA Winterthur, Basler Versicherungen, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK), Generali, Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz, Luzerner Pensionskasse (LUPK), Mobiliar, Migros Pensionskasse (MPK), Pensionskasse Pax, PPCmetrics, PUBLICA, Schweizerischer Versicherungsverband (SVV), Pensionskasse SRG SSR idée suisse, Versicherungskasse Kanton St. Gallen, Swiss Life, Pensionskasse Swiss Re, Zurich Schweiz. Mitfinanziert wurde das Projekt durch die Kommission für Technologie und Innovation (KTI).

2.1 Datenerhebung

Die Datenerhebung wurde mittels eines elektronischen Fragebogens (mit der Umfragesoftware Unipark bzw. EFS Survey) über den Zeitraum vom Dezember 2011 bis Januar 2012 durchgeführt. Der Link zum Fragebogen wurde von den Pensionskassen und Sammelstiftungen (im Folgenden als PK bezeichnet) mit einer E-Mail-Nachricht an alle aktiv Versicherten versendet. (Im Folgenden wird zugunsten der Leserfreundlichkeit nur noch die männliche Form genannt.) Wo dies technisch nicht möglich war, wurde ein Hinweis auf die Umfrage inklusive dem Link zur Teilnahme brieflich versendet. Angeschrieben wurden in diesem Fall ausschliesslich Personen, die bereits Gelder aus der 2. Säule in irgendeiner Form (Vorbezug oder Verpfändung) für die Finanzierung von Wohneigentum beanspruchten. Tab. 1 zeigt, welche PK welche Versandart vorgenommen hat.

Tab. 1: Überblick über die Versandart der PKs

	Versandart
Allianz Suisse	Mailing
APK	brieflich
AVADIS	Mailing und brieflich
PK AXA Winterthur	Mailing
PK Basler Versicherung	Mailing
BLPK	brieflich
Generali	Mailing
LUPK	brieflich
MPK	brieflich
PK PAX	Mailing und brieflich
PUBLICA	brieflich
PK SRG SSR idée suisse	Mailing
PK Swiss Life	Mailing
PK Swiss Re	Mailing
Vers. Kasse St. Gallen	brieflich
PK Zurich	Mailing

Der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz hat über denselben Zeitraum seine Mitglieder durch einen Aufruf in der verbandseigenen Zeitung „Der Schweizerische Hauseigentümer“ ebenfalls zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert.

Im Datensatz derjenigen PKs, welche ihre Versicherten brieflich angeschrieben haben, sind Personen, welche die 2. Säule für die Finanzierung von Wohneigentum beansprucht haben, gegenüber einer Vollerhebung übervertreten. Diese Übervertretung ist mit dem Datenerhebungsdesign zu begründen. Somit werden insbesondere Fragen nach der Beanspruchung der 2. Säule und der Säule 3a nicht aufgrund des gesamten Datensatzes analysiert, sondern nur auf jenem, der die PKs enthält, die einen Mailversand getätigt haben und auf jenem des HEVs. Dieser Datensatz wird im Folgenden als PKMHEV bezeichnet. Zudem kann auch der HEV-Datensatz je nach Fragestellung als Kontroll-Sample dienen, da im Datensatz der PKs unselbständig erwerbstätige Personen gegenüber einer Vollerhebung ebenfalls übervertreten sind. Allerdings ist dieser Datensatz eher klein.

Zudem muss für die Interpretation der Ergebnisse beachtet werden, dass die soziodemografischen Faktoren wie Beruf, Alter, Einkommen usw. vom Hauptverdiener eines Haushaltes abgefragt wurden und nicht vom Befragten selber.

Somit ist es durchaus möglich, dass im Sample der PKs dadurch auch Selbständigerwerbende und Rentner enthalten sind.

Aufgrund des Datenerhebungsdesigns sind in der Stichprobe Beschäftigte aus der Versicherungsbranche sowie dem öffentlich-rechtlichen Sektor gegenüber einer Vollerhebung übervertreten. Diese Personen sind eher Besserverdienende, was bei der Interpretation der Ergebnisse ebenfalls beachtet werden muss.

2.2 Befragung

Für die vorliegende Studie wurden Personen, welche zum Zeitpunkt der Datenerhebung ein Eigenheim selbst bewohnten, zu folgenden Themen befragt:

- Wohneigentumsspezifische Faktoren
- Soziodemografische Faktoren des Hauptverdieners
- Finanzierungssituation des Wohneigentums

Total haben an der Umfrage 8'849 Wohneigentümer teilgenommen. Nach diversen Plausibilisierungstests und anschliessender Bereinigungen und Aufbereitungen können 8'274 Antworten für die Analyse verwendet werden.

3 In welchem Ausmass, wie und wozu werden WEF-Gelder beansprucht?

Nachfolgend wird dargestellt, wie hoch der Anteil WEF-Beansprucher an den Wohneigentümern ist und aus welcher Säule sowie in welcher Form WEF-Gelder verwendet werden. Des Weiteren werden die Anzahl und die Höhe der Vorbezüge aufgezeigt sowie die Fragen beantwortet, inwieweit die Vorbezügler der 2. Säule Kenntnis bezüglich der Leistungskürzungen haben und inwieweit ein Vorbezug wieder zurückzahlt wird. Abschliessend wird darauf eingegangen, für welchen Zweck die WEF-Gelder eingesetzt werden.

3.1 Anteil WEF-Beansprucher an den Wohneigentümern

Der bereinigte und plausibilisierte Datensatz weist total 8'274 Eigentümer auf. Für die Finanzierung von Wohneigentum haben insgesamt rund 58% der Befragten WEF-Gelder beansprucht. Dies geht aus dem PKMHEV-Datensatz hervor, welcher im Gegensatz zum Gesamtdatensatz keine Verzerrung bezüglich der Verwendung der 2. Säule aufweist (vgl. Tab 2).³

Tab. 2: Wohneigentümer nach Quelle und WEF-Beanspruchung

Quelle	Insgesamt	WEF ja	WEF ja in %
Gesamt	8'274	5'612	68%
PK	8'028	5'449	68%
HEV	246	163	66%
PKMHEV	3'145	1'817	58%

Da insbesondere von Interesse ist, inwiefern sich Nicht-WEF-Beansprucher von WEF-Beanspruchern unterscheiden, werden im Folgenden die Ergebnisse für WEF-Beansprucher und Nicht-WEF-Beansprucher separat dargestellt. Da die

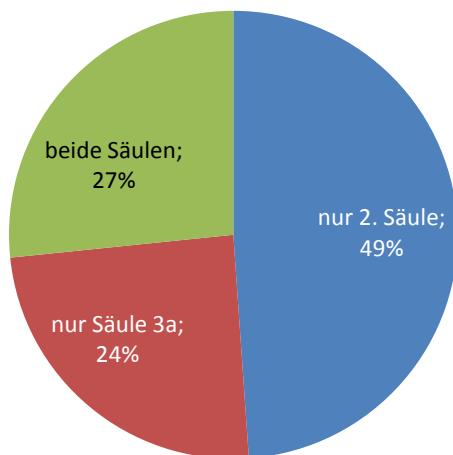
³ Da einige PKs nur jene Versicherte angeschrieben haben, welche WEF-Gelder beansprucht haben, weist der PK-Datensatz einen Bias gegenüber der WEF-Beanspruchung auf. Vgl. Ausführungen in Kapitel 2.1.

Befragten nicht alle Fragen vollständig beantworteten (weil sie die Frage nicht beantworten konnten oder wollten), kann die Grösse der Stichprobe der jeweiligen Untersuchungsfrage differieren. Daher wird die Grösse der Stichprobe für jede Frage separat ausgewiesen.

3.2 Säule und Form der WEF-Beanspruchung

Abb. 1 zeigt, welche Säulen für die Finanzierung von Wohneigentum basierend auf den Anzahl Fällen beansprucht werden. Die Berechnung basiert dabei nicht auf dem Gesamtdatensatz, da dieser bezüglich der Beanspruchung der 2. Säule einen Bias aufweist, sondern auf dem reduzierten PKMHEV-Datensatz, der nur Daten der PKs enthält, die alle Versicherten per Mail angeschrieben haben sowie die Daten der HEV-Mitglieder.

Abb. 1: Beanspruchung der beiden nutzbaren Säulen der Altersvorsorge

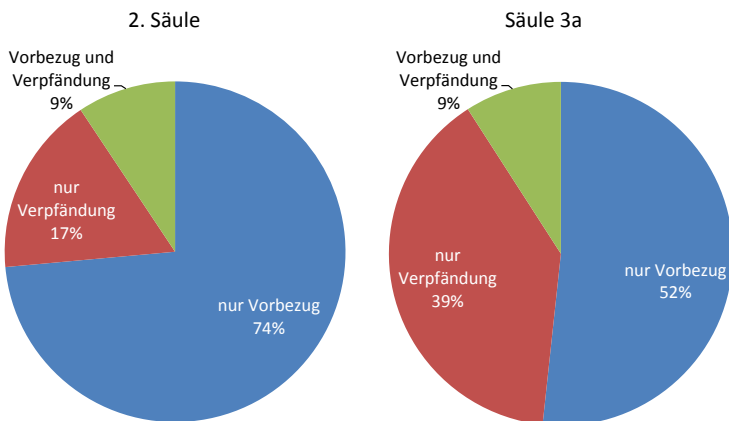


Anzahl Beobachtungen: 1'810

Aus Abb. 1 geht hervor, dass die meisten Gelder nur aus der 2. Säule verwendet werden (49%). 24% beanspruchen nur die Säule 3a und 27% sowohl die 2. Säule wie auch die Säule 3a. In welcher Form die WEF-Gelder aus den Säulen beansprucht werden, zeigt Abb. 2.

WEF-Gelder werden demnach am häufigsten sowohl bei der 2. Säule (74%) wie auch bei der Säule 3a (52%) in Form eines Vorbezugs beansprucht. Die Verpfändung spielt dagegen insbesondere bei der 2. Säule mit 26% (17% + 9%) eine untergeordnete Rolle.⁴

Abb. 2: Beanspruchungsform



Anzahl Beobachtungen: 2. Säule: 4'441, Säule 3a: 2'528

Tab. 3 zeigt, in welcher Form WEF-Gelder in Abhängigkeit der Verwendungsart der Säulen beansprucht werden. Personen, die nur die 2. Säule beanspruchen, tun dies am häufigsten ausschliesslich in Form eines Vorbezugs (80%). Dies trifft auch für die Säule 3a zu: Personen, die nur diese Säule beanspruchen, beziehen die Gelder auch am häufigsten vor (50%).

Weiter ist aus Tab. 3 zu entnehmen, in welcher Form WEF-Gelder verwendet werden, sofern auf beide Säulen zurückgegriffen wird. So tätigen bspw. 62% derjenigen, die Gelder aus der 2. Säule vorbezogen, auch einen Vorbezug aus der Säule 3a. Personen, die dagegen die 2. Säule verpfänden, verpfänden zu 55% auch die Säule 3a. Rund 73% jener Personen, die Gelder aus der 3a Säule vorbezogen, tätigen auch einen Vorbezug aus der 2. Säule. Interessant ist, dass Personen, welche die Säule 3a verpfänden, nicht auch am häufigsten die

⁴ Gemäss Hornung u.a. (2003) beträgt der Anteil der Anzahl Verpfändungen an der Anzahl Vorbezügen aus der 2. Säule 15%. Vgl. Hornung u.a. (2003), S. 25.

2. Säule verpfänden. Vielmehr tätigen diese Personen mit 51% am häufigsten einen Vorbezug aus der 2. Säule.

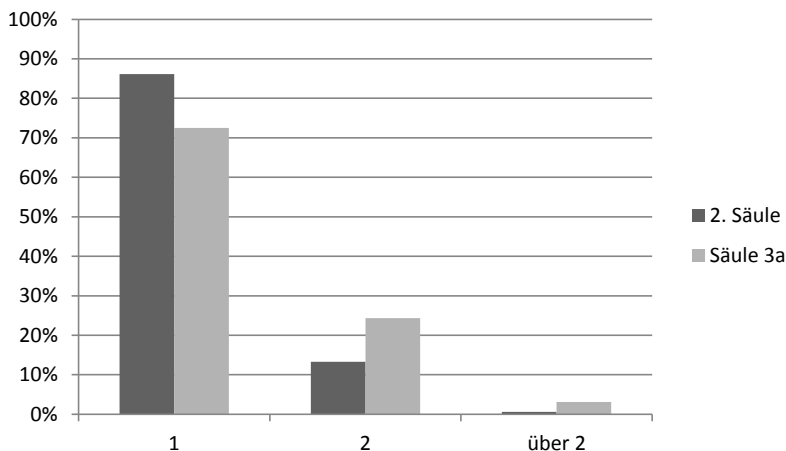
Tab. 3: Form der Beanspruchung gegeben die Säule der Beanspruchung

	Form der Beanspruchung			Anzahl Beobachtungen
	nur Vorbezug	nur Verpfändung	Vorbezug und Verpfändung	
<i>nur 2. Säule</i>	79.9%	12.5%	7.6%	2'861
<i>nur Säule 3a</i>	50.1%	40.4%	9.5%	980
<i>Beanspruchung beider Säulen</i>				1'530
Form der Beanspruchung Säule 3a				
gegeben				
Beanspruchung 2. Säule	nur Vorbezug	nur Verpfändung	Vorbezug und Verpfändung	Anzahl Beobachtungen
nur Vorbezug	62.2%	31.9%	6.0%	941
nur Verpfändung	35.2%	55.3%	9.5%	398
Vorbezug und Verpfändung	40.3%	38.7%	20.9%	191
Form der Beanspruchung 2. Säule				
gegeben				
Beanspruchung Säule 3a	nur Vorbezug	nur Verpfändung	Vorbezug und Verpfändung	Anzahl Beobachtungen
nur Vorbezug	72.9%	17.5%	9.6%	802
nur Verpfändung	50.5%	37.0%	12.5%	594
Vorbezug und Verpfändung	41.8%	28.4%	29.9%	134

3.3 Anzahl und Summe der Vorbezüge

Die meisten Wohneigentumsbesitzer tätigen einen einzigen Vorbezug. Dies gilt für die 2. Säule wie auch für die Säule 3a. Bei der 2. Säule sind es 86% und bei der Säule 3a 73%. Zwei Vorbezüge werden bei der 2. Säule von 13% und für die Säule 3a von 24% getätigt. Viele jener, die zwei Vorbezüge tätigen, beanspruchen Gelder sowohl aus der eigenen wie aus der Vorsorgeeinrichtung des (Ehe-)Partners. Mehr als zwei Vorbezüge aus der 2. Säule werden lediglich von 1% und aus der Säule 3a von 3% aller befragten Wohneigentümer getätigt. Die Häufigkeitsverteilung der Anzahl Vorbezüge ist in Abb. 3 dargestellt.

Abb. 3: Häufigkeitsverteilung Anzahl Vorbezüge



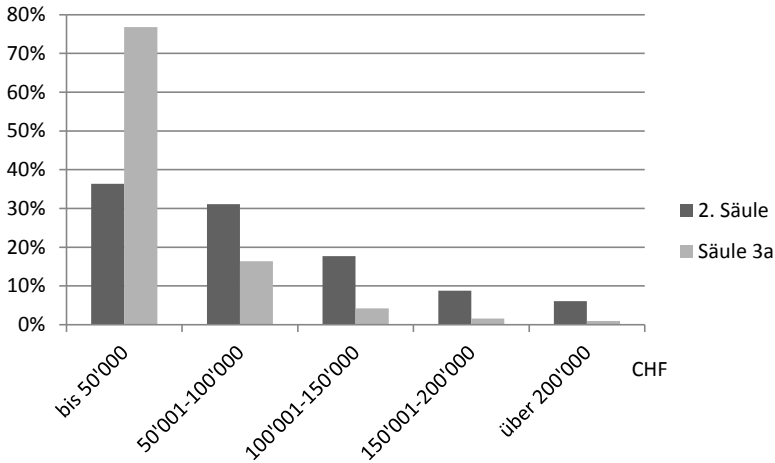
Anzahl Beobachtungen: 2. Säule: 3'554, Säule 3a: 546

Pro WEF-Beansprucher werden total im Durchschnitt CHF 103'000 aus der 2. Säule⁵ und CHF 53'000 aus der Säule 3a für die Finanzierung eines Wohneigentums vorbezogen. Der Median liegt bei der 2. Säule bei CHF 91'000 und bei der Säule 3a bei CHF 40'000. Die Häufigkeitsverteilung der Summe aller Vorbezüge ist in Abb. 4 dargestellt.

Personen, welche mehr als einen Vorbezug tätigen, nehmen einen signifikant höheren Betrag aus der Vorsorgeeinrichtung als Personen, welche nur einmal vorbezogen (2. Säule CHF 138'000 vs. CHF 95'000, Säule 3a: CHF 79'000 vs. CHF 67'000).

⁵ Dieser Betrag liegt deutlich höher als bei Baur u.a. (2010). Dort liegt der durchschnittliche Vorbezug aus der 2. Säule im Jahr 2007 bei CHF 70'000 und im Jahr 2008 bei rund CHF 75'000. Neben anderen Gründen ist der Unterschied einerseits darin zu finden, dass in der vorliegenden Studie nur die Vorbezüge der Hauptverdiener berücksichtigt werden, während bei Baur u. a. (2010) auch jene der Zweitverdiener miteingerechnet sind. Zudem handelt es sich bei Baur u.a. (2010) um den durchschnittlichen Betrag eines einzigen Vorbezugs pro Person, während in der vorliegenden Studie dieser durchschnittliche Betrag die Summe aller Vorbezüge pro Person repräsentiert.

Abb. 4: Häufigkeitsverteilung Summe aller Vorbezüge in CHF pro Beansprucher



Anzahl Beobachtungen: 2. Säule: 4'441, Säule 3a: 2'528

3.4 Kenntnis der Leistungskürzung und Rückzahlung

Von jenen, die Gelder aus der 2. Säule vorbezogen haben, geben knapp 77% an, den Umfang der Leistungskürzung zu kennen.

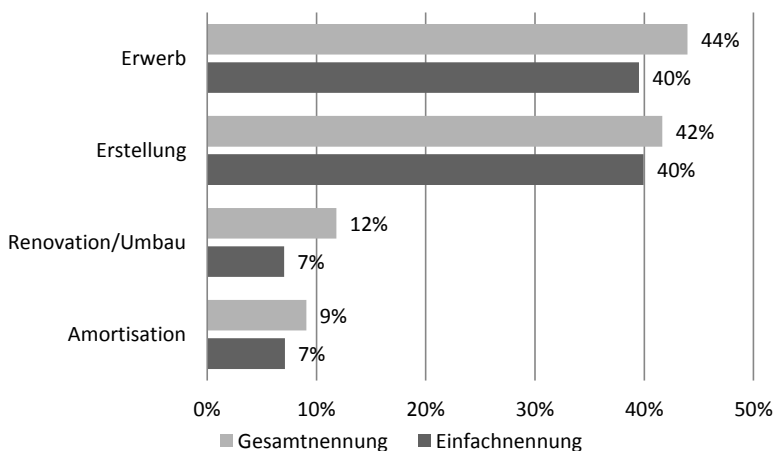
Die meisten Personen zahlen den Vorbezug aus der 2. Säule nicht wieder in die Vorsorgeeinrichtung zurück. Nur gerade 3.5% haben diesen vollumfänglich und 5.5% teilweise zurückbezahlt. Von den restlichen 91% planen 19% eine Rückzahlung, 17% sind noch unschlüssig und 64% sehen einen solchen nicht vor.

Eine teilweise oder vollständige Rückzahlung der Vorbezüge wird dabei öfters von jenen vorgenommen oder geplant, die angeben, den Umfang der Leistungskürzung zu kennen (8% von jenen, die den Umfang der Leistungskürzung kennen vs. 6% von jenen, die den Umfang der Kürzung nicht kennen).

3.5 Verwendung von WEF-Geldern

Vorsorgegelder können für die Finanzierung von einem oder mehreren der folgenden Zwecke verwendet werden: Erwerb eines bestehenden Wohneigentums, Erstellung eines neuen Wohneigentums, Renovation/Umbau/Ausbau und Amortisation von Hypotheken. Abb. 5 bzw. Abb. 6 zeigen, für welche Zwecke die vorbezogenen Mittel der 2. Säule bzw. der Säule 3a eingesetzt werden.⁶ Als „Einfachnennung“ wird bezeichnet, wenn die Gelder ausschliesslich für einen einzigen spezifischen Zweck genutzt werden. Als „Gesamtnennung“ wird dagegen bezeichnet, wenn die Gelder nicht für einen einzigen Zweck verwendet werden. Dargestellt in Abb. 5 und Abb. 6 ist dabei ausschliesslich der Anteil der Nennungen je Verwendungszweck; der Anteil der Nicht-Nennungen ergibt sich aus der Differenz zwischen 100% und den Nennungen und ist nicht dargestellt. So geben gemäss Abb. 5 nur gerade 7% der Vorbezügler der 2. Säule an, den Vorbezug ausschliesslich für die Amortisation der Hypothek zu verwenden. Demzufolge wird von den übrigen 93% der Vorbezug ausschliesslich für andere Zwecke als die Amortisation eingesetzt.

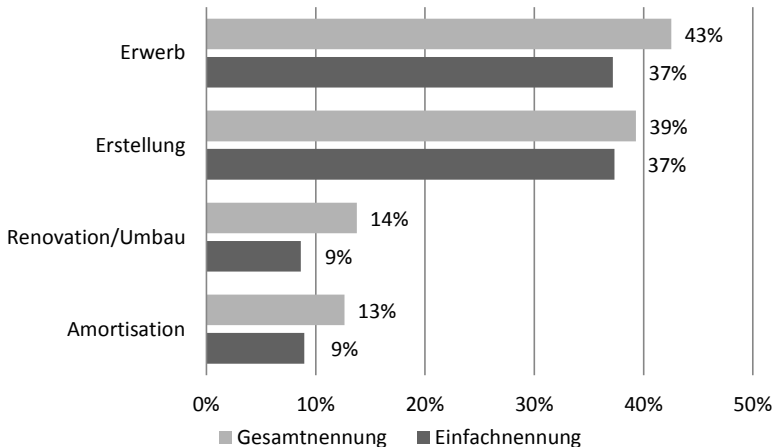
Abb. 5: Verwendungszweck Vorbezug 2. Säule



Anzahl Beobachtungen: 3'646

⁶ Die Verwendungszwecke der Verpfändung der 2. Säule und der Säule 3a sind in der Umfrage nicht erhoben worden.

Abb. 6: Verwendungszweck Vorbezug Säule 3a



Anzahl Beobachtungen: 1'519

Am häufigsten wird mit WEF-Vorbezügen der Kauf von bestehendem oder neu erstelltem Wohneigentum finanziert.⁷ Davon werden bei der 2. Säule je 40% und bei der Säule 3a je 37% ausschliesslich für den Erwerb sowohl von bestehendem als auch von neu erstelltem Wohneigentum beansprucht. Wichtig anzumerken ist, dass es sich bei den „bestehenden Wohneigenheimen“ nicht nur um ältere Objekte handelt, sondern auch um solche, die von Drittpersonen oder Unternehmungen für den Verkauf neu erstellt worden sind, wie dies typischerweise für Stockwerkeigentum der Fall ist.

⁷ Auch gemäss der Studie von Hornung u.a. (2003) dient der Vorbezug aus der 2. Säule hauptsächlich zum Erwerb von bestehendem oder neuem Wohneigentum. Vgl. Hornung u.a. (2003), S. 19.

4 Welches Wohneigentum wird mit WEF-Geldern finanziert?

In diesem Kapitel wird die Frage beantwortet, wie sich das mit WEF-Geldern finanzierte Wohneigentum bezüglich Standort, Baujahr, Kaufjahr und Grösse charakterisieren lässt.

4.1 Standort

Um die WEF-Beanspruchung nach Grossregionen zu untersuchen, wird nicht der Gesamtdatensatz herangezogen, sondern der reduzierte PKMHEV. Damit wird sichergestellt, dass keine Verzerrungen aufgrund des Erhebungsdesigns bestehen.⁸

Tab. 4: Häufigkeitsverteilung Standort (nach Grossregionen)

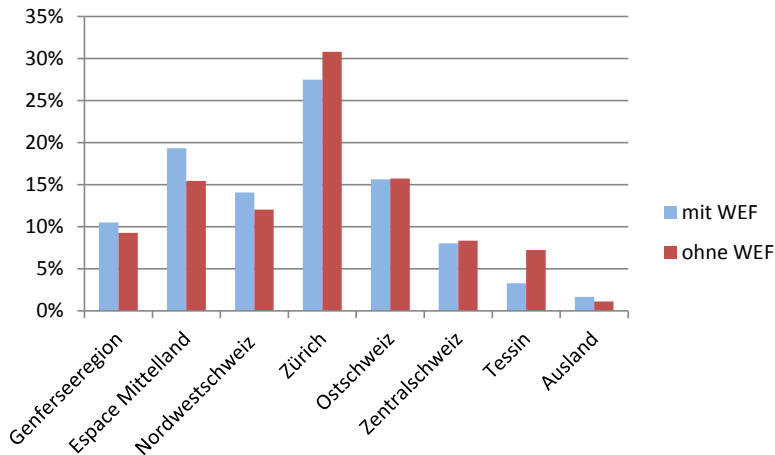
	WEF-Beansprucher		Nicht-WEF-Beansprucher	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Genferseeregion	191	11%	123	9%
Espace Mittelland	351	19%	205	15%
Nordwestschweiz	256	14%	160	12%
Zürich	499	27%	409	31%
Ostschweiz	284	16%	209	16%
Zentralschweiz	146	8%	111	8%
Tessin	60	3%	96	7%
<i>Ausland</i>	30	2%	15	1%
Total	1'817	100%	1'328	100%

Tab. 4 und Abb. 7 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Standorte nach Grossregionen. Daraus ist ersichtlich, dass die meisten der befragten Wohneigentumsbesitzer in der Grossregion Zürich zu Hause sind. Ebenfalls in Tab. 4 bzw. Abb. 7 ist der Anteil der WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher mit Wohneigen-

⁸ Zur Datenerhebung vgl. Abschnitt 2.1.

tum im Ausland ersichtlich. Dieser ist jedoch mit 2% für WEF- und 1% für Nicht-WEF-Beansprucher relativ gering.

Abb. 7: Häufigkeitsverteilung Standort (nach Grossregionen)

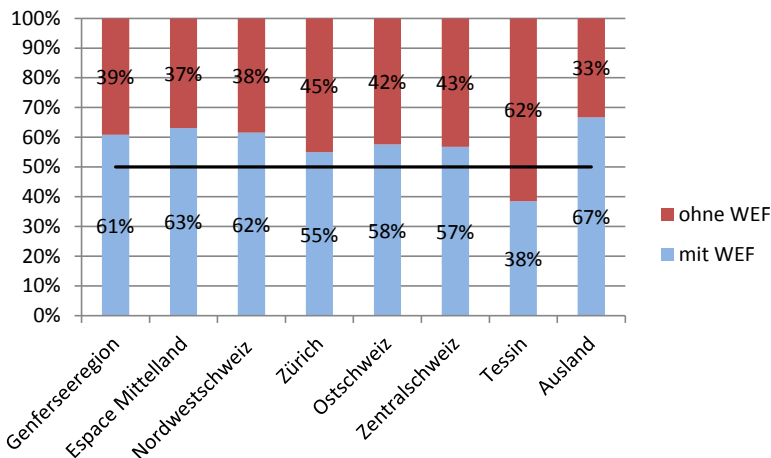


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 1'817, ohne WEF: 1'328

Um Aussagen darüber zu machen, inwieweit sich die Grossregionen bezüglich der WEF-Beansprucher unterscheiden, werden für jede Grossregion die beiden Häufigkeiten bzw. die relative Anzahl Beobachtungen der WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher in dieser Grossregion als 100% definiert und davon die Anteile der WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher ermittelt. Liegt der relative Anteil der WEF-Beansprucher in einer bestimmten Grossregion über 50%, dann wäre dies so zu interpretieren, dass innerhalb dieser Grossregion Objekte relativ häufiger mit WEF-Geldern finanziert worden sind als ohne. Liegt der Anteil dagegen unter 50%, würden verhältnismässig weniger oft Objekte mit WEF-Geldern finanziert.

Abb. 8 zeigt die Ergebnisse. Es fällt auf, dass zwischen den Grossregionen kaum Unterschiede bezüglich des Anteils an WEF-Beanspruchern bestehen, mit Ausnahme der Grossregion Tessin. Dort beanspruchen relativ zu ihrer Häufigkeit nur gerade 38% WEF-Gelder. Der höchste relative Anteil innerhalb der Schweiz ist mit 63% im Espace Mittelland zu finden.

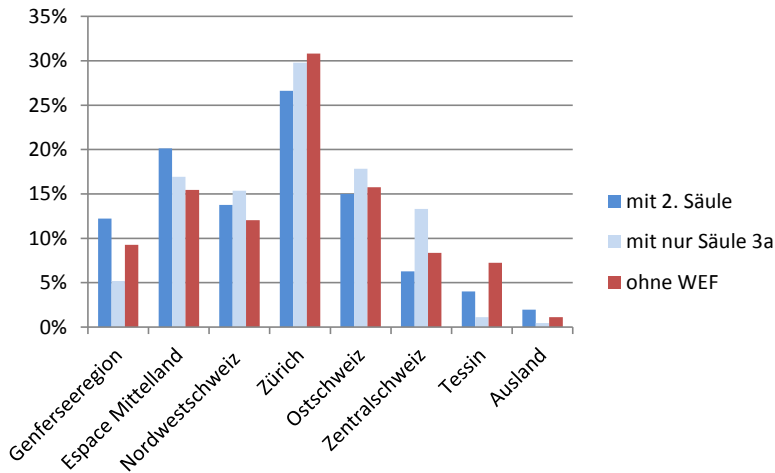
Abb. 8: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Standort (Grossregionen)



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 1'817, ohne WEF: 1'328

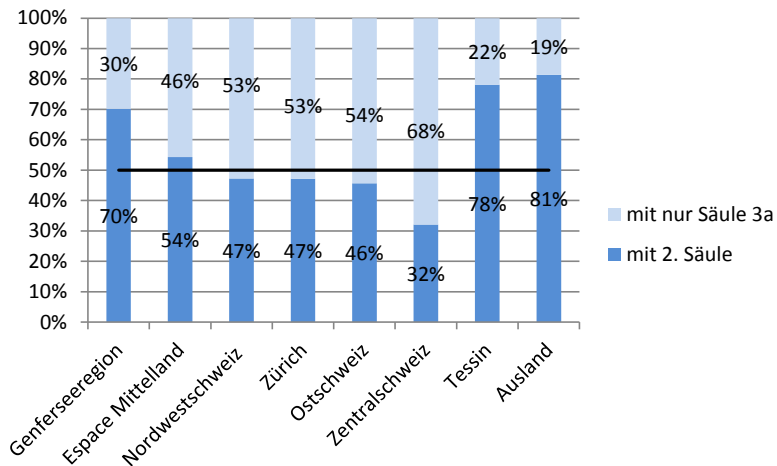
In Abb. 9 sind die Häufigkeitsverteilungen der WEF-Beansprucher unterteilt dargestellt nach solchen, welche auf die 2. Säule und ev. auch auf die Säule 3a (im Folgenden nur noch als „2. Säule“ bezeichnet) zurückgreifen und solchen, welche nur die Säule 3a beanspruchen. Ebenfalls dargestellt ist die Häufigkeitsverteilung derjenigen, die keine Vorsorgegelder verwenden. Daraus ist ersichtlich, dass es zwischen den Grossregionen beachtliche Unterschiede bezüglich der Beanspruchung der 2. Säule und der Säule 3a gibt. Diese Unterschiede gehen insbesondere auch aus Abb. 10 hervor. So wird in der Grossregion Tessin wie auch in der Genferseeregion relativ häufiger auf die 2. Säule zurückgegriffen als nur auf die Säule 3a. In der Zentralschweiz ist es dagegen gerade umgekehrt; dort werden relativ gesehen häufiger WEF-Gelder nur aus der Säule 3a beansprucht.

Abb. 9: Häufigkeitsverteilung Standort (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 1'367, mit nur Säule 3a: 433, ohne WEF 1'328

Abb. 10: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Standort

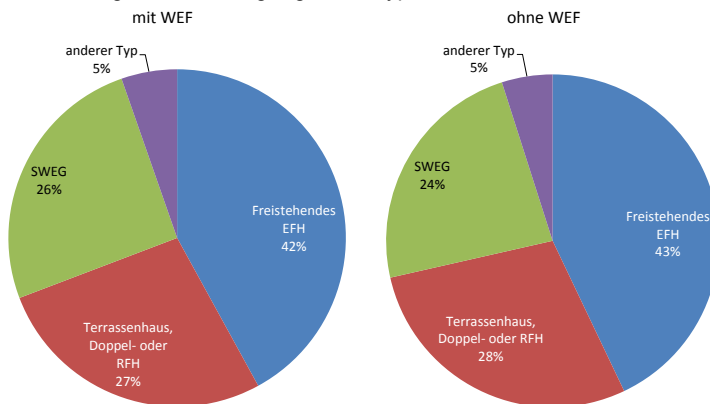


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 1'367, mit nur Säule 3a: 433

4.2 Eigenheimtyp

Wie aus Abb. 11 zu entnehmen ist, unterscheiden sich WEF-Beansprucher gegenüber icht-WEF-Beanspruchern bezüglich des bewohnten Eigenheimtyps nur geringfügig. Die Mehrheit bewohnt ein freistehendes Einfamilienhaus (EFH) (42% bzw. 43%), gefolgt vom Terrassenhaus, Doppel- oder Reiheneinfamilienhaus (27% bzw. 28%) bzw. Stockwerkeigentum (SWET) (26% bzw. 24%).⁹ Bei den WEF-Beanspruchern ist die Tendenz, eine Wohnung im Stockwerkeigentum zu bewohnen, leicht höher als bei Nicht-WEF-Beanspruchern.

Abb. 11: Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp

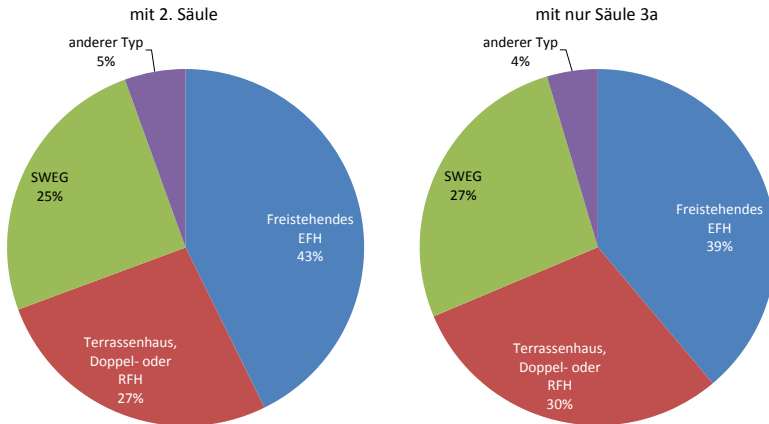


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'612, ohne WEF: 2'658

Auch bezüglich den Personen, welche die WEF-Gelder aus der 2. Säule und ev. auch aus der Säule 3a beanspruchen und jenen, die nur die Säule 3a verwenden, gibt es kaum Unterschiede (vgl. Abb. 12). Allerdings bewohnen Letztere etwas häufiger einen anderen Typ Wohneigentum, Stockwerkeigentum bzw. Terrassen-, Doppel-, oder Reiheneinfamilienhäuser.

⁹ Die Ergebnisse sind vergleichbar mit denjenigen von Hornung u.a. (2003). Diese zeigen, dass vorbezogene Gelder aus der 2. Säule in den Jahren zwischen 1995 und 2002 ebenfalls am häufigsten in freistehende Einfamilienhäuser geflossen sind (knapp 40%), gefolgt von Terrassen-, Doppel und Reiheneinfamilienhäuser (gut 28%) und Stockwerkeigentum (knapp 28%). Hornung u.a. (2003), S. 53.

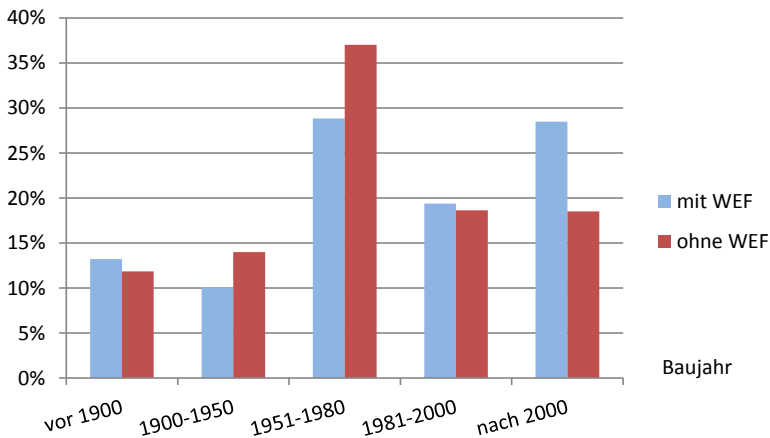
Abb. 12: Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp (2. Säule und nur Säule 3a)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'525, mit nur Säule 3a: 1'040

4.3 Baujahr

Abb. 13: Häufigkeitsverteilung Baujahr

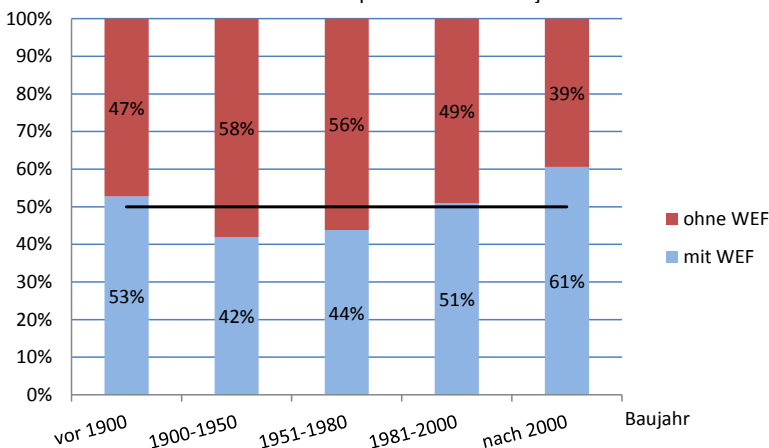


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'549, ohne WEF: 2'619

Abb. 13 zeigt die Häufigkeitsverteilung des Baujahrs.¹⁰ Demnach besitzen die meisten Nicht-WEF-Beansprucher ein Wohneigentum, welches zwischen 1951 und 1980 gebaut worden ist. Die WEF-Beansprucher bewohnen dagegen entweder meist ein Wohneigentum mit Baujahr zwischen 1951-1980 (29%) oder nach 2000 (28%).

Wird der jeweilige relative Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der Baujahrklassen untereinander verglichen, fällt auf, dass dieser in der Klasse „nach 2000“ mit 61% am höchsten ist. Demnach fließen, relativ betrachtet, die WEF-Gelder hauptsächlich in Objekte mit Baujahr nach 2000 oder in sehr alte Objekte mit Baujahr vor 1900 (vgl. Abb. 14).

Abb. 14: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Baujahr

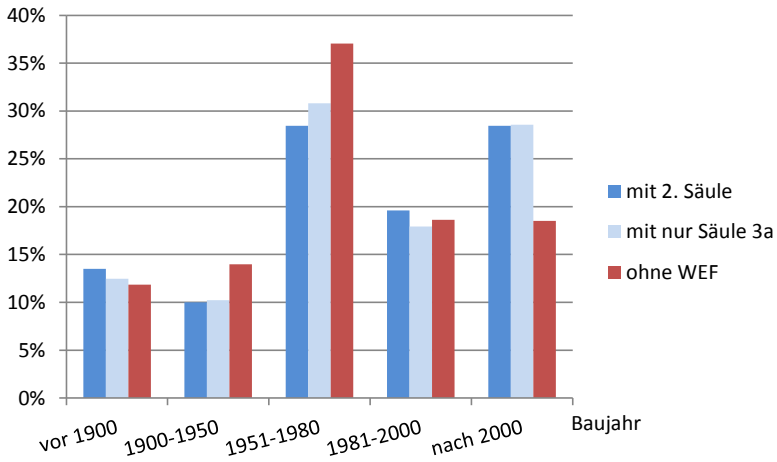


Anzahl Beobachtungen mit WEF: 5'549, ohne WEF: 2'619

Wie aus Abb. 15 und insbesondere aus Abb. 16 zu entnehmen ist, gibt es im Verhältnis zur ihrer Häufigkeit bezüglich der Beanspruchung der 2. Säule bzw. der Säule 3a keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Baujahren.

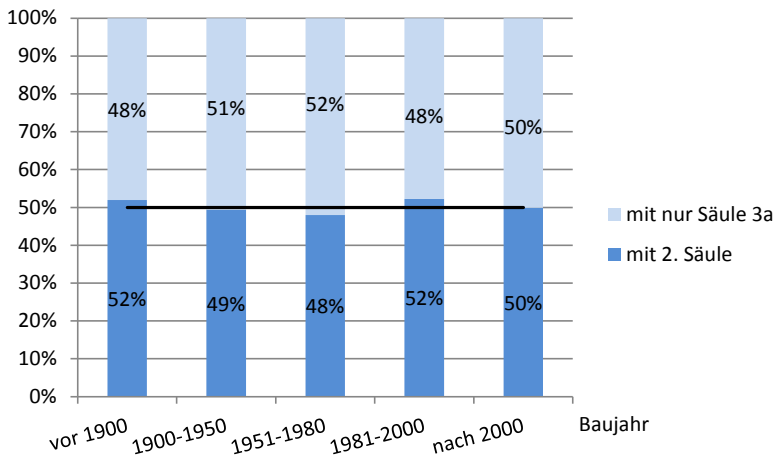
¹⁰ Zur Interpretation der Ergebnisse muss beachtet werden, dass es vor 1990 bzw. 1995 nicht möglich war, Gelder aus der Säule 3a bzw. aus der 2. Säule für die Wohneigentumsfinanzierung zu verwenden.

Abb. 15: Häufigkeitsverteilung Baujahr (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'479, mit nur Säule 3a: 1'026, ohne WEF: 2'619

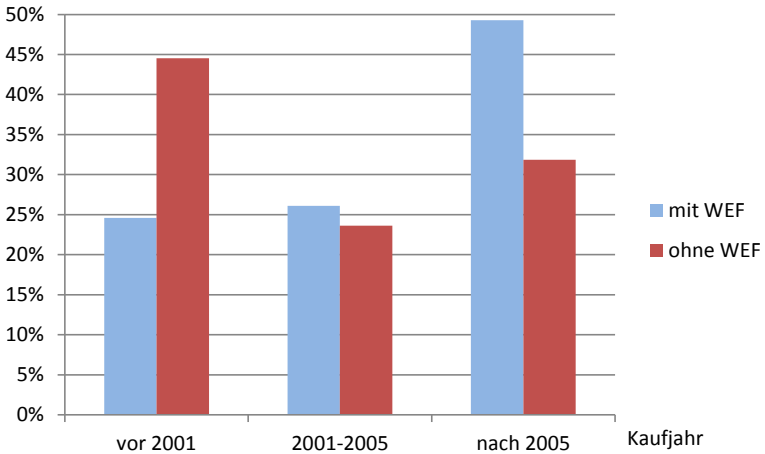
Abb. 16: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Baujahr



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'479, mit nur Säule 3a: 1'026

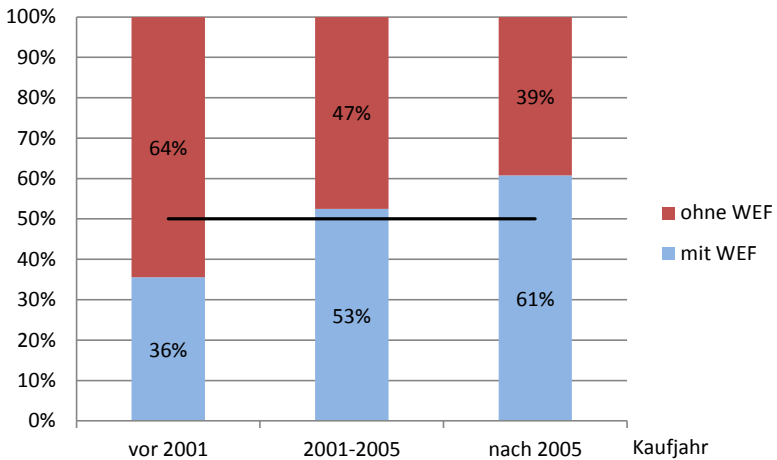
4.4 Kaufjahr

Abb. 17: Häufigkeitsverteilung Kaufjahr



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'526, ohne WEF: 2'596

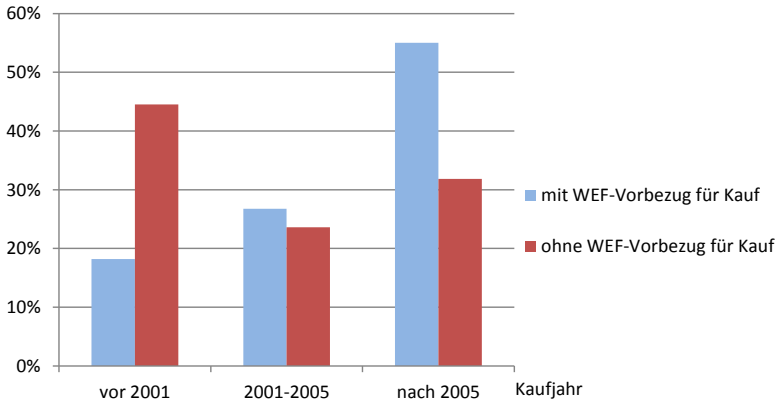
Abb. 18: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Kaufjahr



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'526, ohne WEF: 2'596

Wie aus Abb. 17 zu entnehmen ist, haben die meisten Befragten ihr Wohneigentum nach 2000 gekauft.¹¹ Deutlich wird dabei, dass vor 2001 die Wohnobjekte relativ häufiger ohne WEF-Gelder und nach 2005 die relativ häufiger mit WEF-Geldern finanziert sind. Dies geht auch aus Abb. 18 hervor.

Abb. 19: Häufigkeitsverteilung Kaufjahr nach WEF-Vorbezug für den Kauf



Anzahl Beobachtungen: mit WEF-Vorbezug: 3'700, ohne WEF-Vorbezug: 3'278

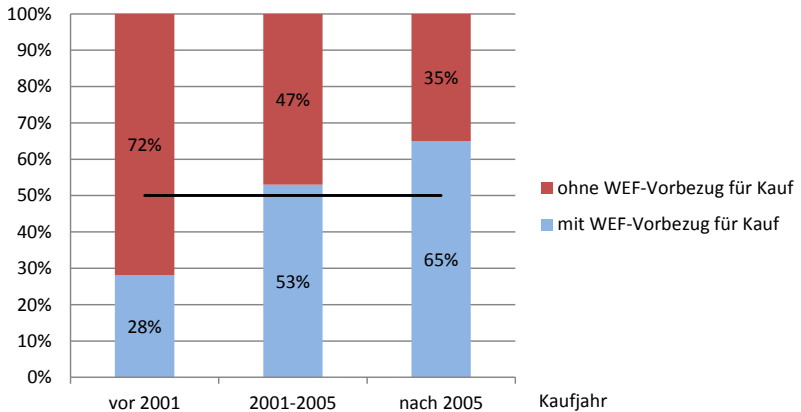
Die Unterscheidung nach Wohneigentümern mit und ohne WEF-Finanzierung vernachlässigt die Frage, ob die WEF-Gelder bereits zum Kauf des Wohneigentums oder erst später für andere Zwecke eingesetzt worden sind. In Abb. 19 bzw. Abb. 20 wird diese Unterscheidung vorgenommen. Dabei werden die Personen, die einen Vorbezug aus der 2. Säule und/oder aus der Säule 3a für den Kauf getätigt haben, jenen Personen gegenübergestellt, welche den Kauf ohne vorbezogene Gelder finanziert haben. Letztere können auch später WEF-Gelder verwendet haben oder diese beim Erwerb verpfändet haben.¹² Ein Vergleich der Abb. 19 bzw. Abb. 20 mit Abb. 17 bzw. Abb. 18 zeigt ein ähnliches Bild. Bei der Unterscheidung wird allerdings noch deutlicher, dass die Käufe von Wohneigentümern, welche vor 2001 erworben worden sind, am häufigsten

¹¹ Zur Interpretation der Ergebnisse muss wiederum wie beim Baujahr beachtet werden, dass es vor 1990 bzw. 1995 nicht möglich war, Gelder aus der Säule 3a bzw. aus der 2. Säule für die Wohneigentumsfinanzierung zu verwenden.

¹² Da der Verwendungszweck der verpfändeten Gelder bei der Datenerhebung nicht abgefragt wurde, ist die Unterscheidung nur für die vorbezogenen Gelder möglich.

ohne vorbezogene WEF-Gelder finanziert worden sind (72%), diejenigen nach 2005 dagegen am häufigsten mit solchen Geldern (65%).

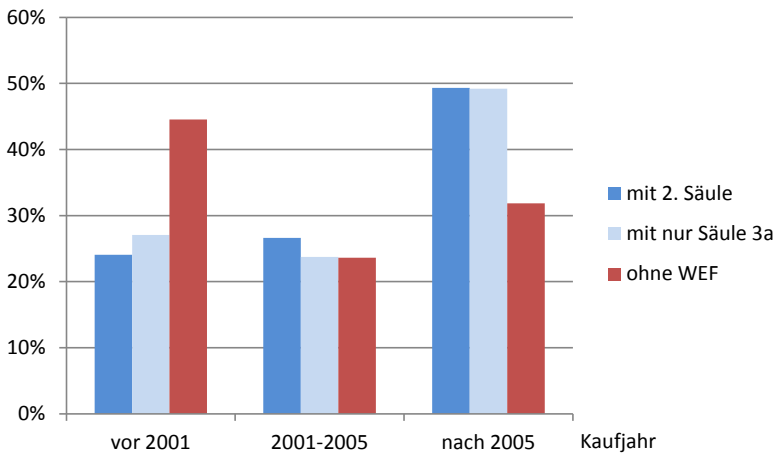
Abb. 20: Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für den Kauf nach Kaufjahr



Anzahl Beobachtungen: mit WEF-Vorbezug: 3'700, ohne WEF-Vorbezug: 3'278

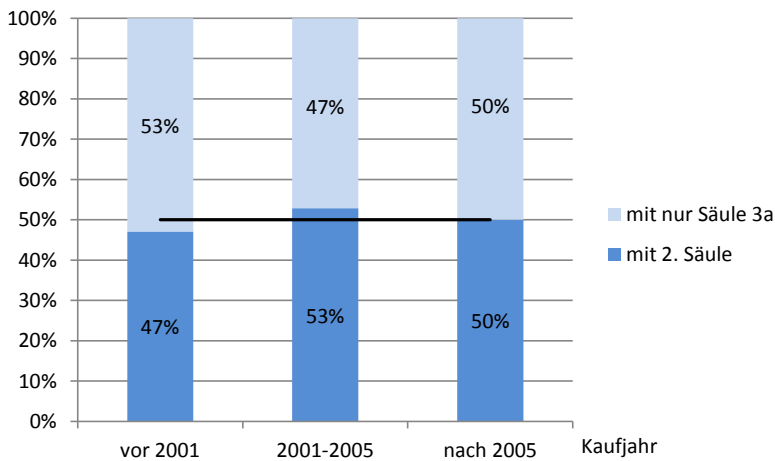
Abb. 21 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Objekte nach Kaufjahr der WEF-Beansprucher aufgeteilt nach solchen, welche die 2. Säule und ev. die Säule 3a verwenden und solchen, die nur die Säule 3a beanspruchen. Es fällt auf, dass Objekte, die vor 2001 gekauft worden sind, eher mit Geldern aus der Säule 3a finanziert sind als mit Geldern aus der 2. Säule. Dies wird in Abb. 22 noch klarer veranschaulicht. Die Unterschiede zwischen der Beanspruchung der beiden Säulen sind jedoch eher unbedeutend.

Abb. 21: Häufigkeitsverteilung Kaufjahr (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'456, mit nur Säule 3a: 1'024, ohne WEF: 2'596

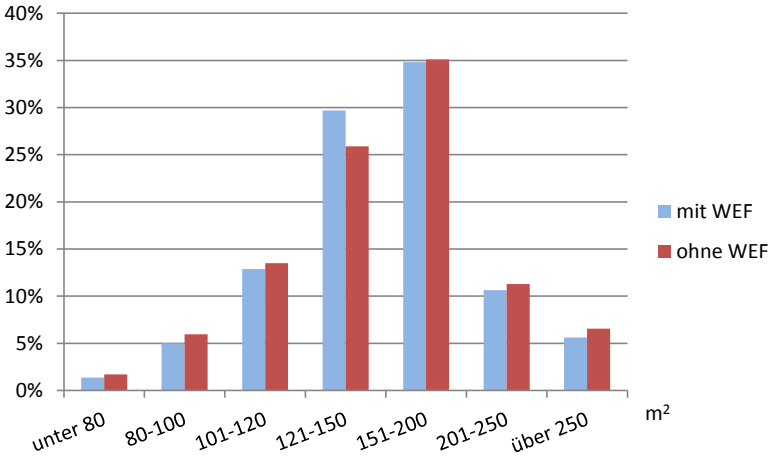
Abb. 22: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Kaufjahr



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'456, mit nur Säule 3a: 1'024

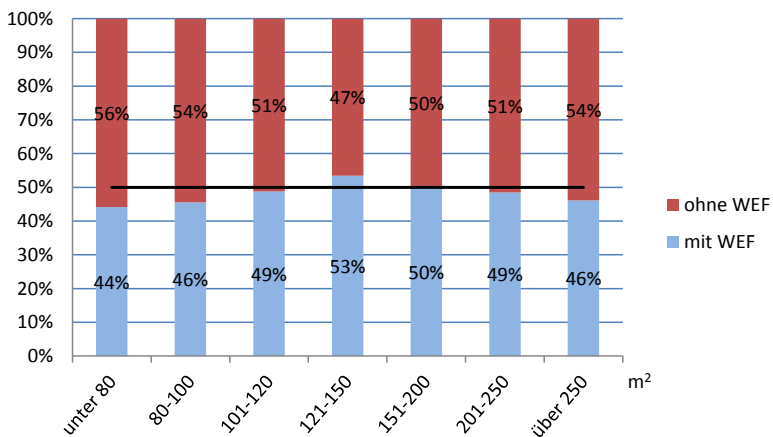
4.5 Grösse des Wohneigentums

Abb. 23: Häufigkeitsverteilung Wohnfläche



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'474, ohne WEF: 2'569

Abb. 24: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Wohnflächen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'474, ohne WEF: 2'569

Wie aus Abb. 23 hervorgeht, wohnen die meisten der Befragten – konkret 35% – in einem Eigenheim, welches zwischen 151 und 200 m² gross ist. Anteilsmässig sind Wohneigenheime zwischen 121 und 150 m² am häufigsten mit WEF-Geldern finanziert (vgl. Abb. 24).

Tab. 5 unterscheidet dabei die Häufigkeitsverteilung der Wohnflächen nach dem Kaufjahr der Wohneigenheime. Dabei wird im oberen Teil lediglich eine Unterteilung in WEF- und nicht WEF-Beansprucher dargestellt, im unteren Teil wird dagegen eine Unterscheidung nach Wohneigenheimen vorgenommen, welche beim Kauf mit resp. ohne vorbezogene WEF-Gelder finanziert worden sind.

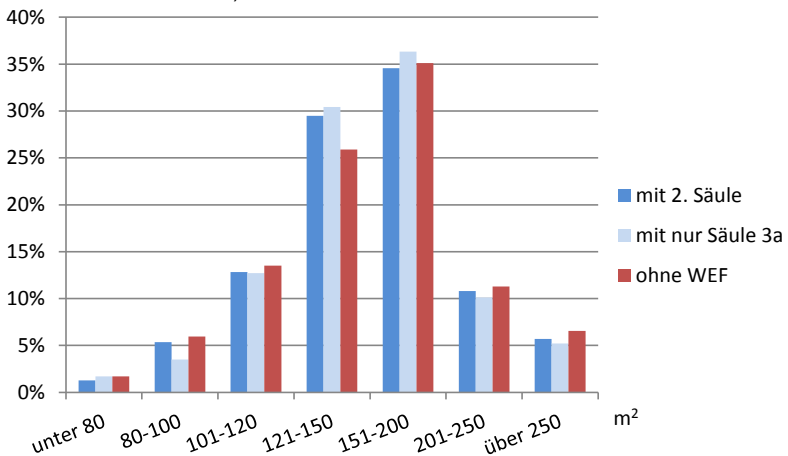
Wie aus Tab. 5 hervorgeht, weisen in jedem Kaufjahr die am häufigsten bewohnten Wohneigenheime eine Wohnfläche zwischen 151 und 200 m² auf. Zudem fällt auf, dass über alle Kaufjahre hinweg der relative Anteil der Nicht-WEF-finanzierten Wohneigenheime, welche 150 m² übersteigen, grösser oder gleich gross ist wie der Anteil der WEF-finanzierten Eigenheime dieser Grösse (beim Kauf oder auch später). Dies trifft auch auf vor 2001 gekaufte Objekte zu.

Tab. 5: Häufigkeitsverteilung Wohnfläche nach Kaufjahr

		Total		vor 2001		2001-2005		nach 2005	
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher	
	m2	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in Prozent	bis 100	6.78	8.26	6.68	8.21	6.12	6.68	7.17	9.44
	101-120	13.71	14.47	13.85	14.50	15.57	15.03	12.67	14.02
	121-150	31.66	27.83	31.00	28.82	30.54	26.53	32.58	27.39
	151-200	36.63	37.49	36.31	35.78	36.73	41.37	36.74	37.09
	über 200	11.22	11.96	12.16	12.69	11.04	10.39	10.85	12.06
	Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl		5'091	2'350	1'242	1'048	1'323	539	2'526	763

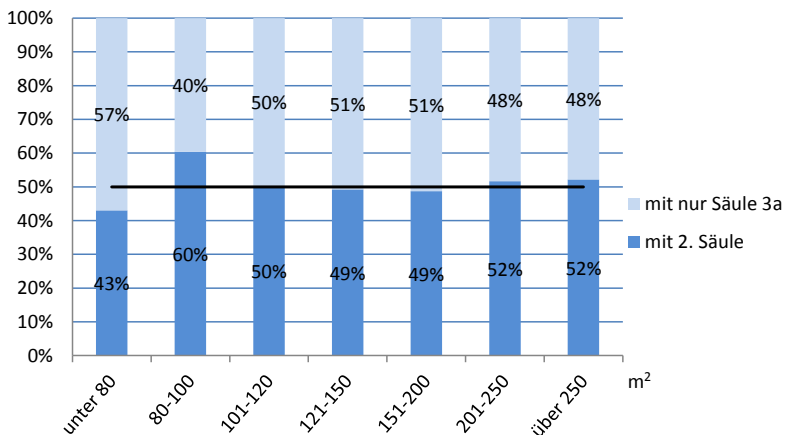
		Total		vor 2001		2001-2005		nach 2005	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
	m2	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in Prozent	bis 100	6.82	7.80	7.14	7.66	6.21	6.29	7.00	9.16
	101-120	14.01	14.15	13.64	13.81	16.78	15.06	12.80	13.97
	121-150	31.66	28.22	32.31	29.21	29.96	27.92	32.28	26.93
	151-200	36.76	37.27	35.39	36.01	36.60	40.35	37.28	36.87
	über 200	10.75	12.56	11.53	13.30	10.46	10.38	10.64	13.07
	Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl		3'433	2'962	616	1'383	918	684	1'899	895

Abb. 25: Häufigkeitsverteilung Wohnfläche (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'433, mit nur Säule 3a: 999, ohne WEF: 2'569

Abb. 26: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Wohnflächen



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'433, mit nur Säule 3a: 999

Abb. 25 bzw. Abb. 26 zeigen wiederum die Häufigkeitsverteilung der WEF-Beansprucher sowie deren relative Anteile aufgeteilt nach jenen Personen, die die 2. Säule beanspruchen und jenen, die nur die Säule 3a verwenden. Insbesondere aus Abb. 26 geht hervor, dass Wohneigentum mit einer Grösse

zwischen 80 und 100 m² relativ häufiger mit Geldern aus der 2. Säule als mit solchen aus der Säule 3a finanziert wird. Bei Wohneigenheimen mit einer Grösse unter 80 m² ist es dagegen gerade umgekehrt. Diese Objekte werden relativ häufiger mit Geldern aus der Säule 3a als mit solchen aus der 2. Säule finanziert. Innerhalb der übrigen Grössenklassen sind kaum Unterschiede feststellbar.

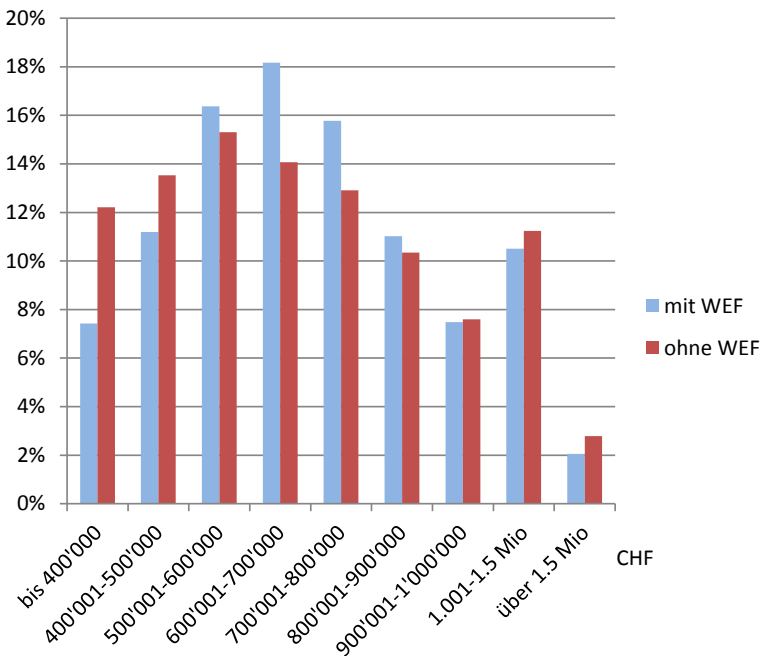
4.6 Erwerbs- bzw. Erstellungskosten

Im Durchschnitt investieren WEF-Beansprucher CHF 742'000 und Nicht-WEF-Beansprucher CHF 739'000 für den Erwerb bzw. die Erstellung des Wohneigentums. Der Unterschied ist aber statistisch nicht signifikant.¹³

Die Häufigkeitsverteilung der Erwerbs- bzw. Erstellungskosten ist in Abb. 27 dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass WEF-Beansprucher am häufigsten (18%) in ein Objekt zwischen CHF 600'001 und CHF 700'000 und Nicht-WEF-Beansprucher in einem solchen zwischen CHF 500'001 und CHF 600'000 investieren.

¹³ Bei der Frage nach den Erwerbs- bzw. Erstellungskosten konnten die Befragten bei der Datenerhebung entweder den genauen Betrag oder eine Klasse angeben. Für die Durchschnitts- wie auch später für die Medianberechnungen der Erstellungs- bzw. Erwerbskosten wird, wenn vorhanden, der genaue Betrag genommen und für die jeweiligen Klassen der Durchschnittswert dieser Klasse unterstellt. So wird für die erste Klasse der Wert CHF 200'000 unterstellt, für die zweite Klasse dementsprechend CHF 450'000 usw. Die oberste Klasse „über 1.5 Mio.“ ist bei der Umfrage noch in zwei weitere Klassen unterteilt worden: „1.5001 Mio. – 2 Mio.“ sowie „über 2 Mio.“. Für die Klasse „1.5001-2 Mio.“ wird entsprechend der Durchschnittswert von 1.75 Mio. und für die Klasse „über 2 Mio.“ ein Wert von 2.25 Mio. unterstellt.

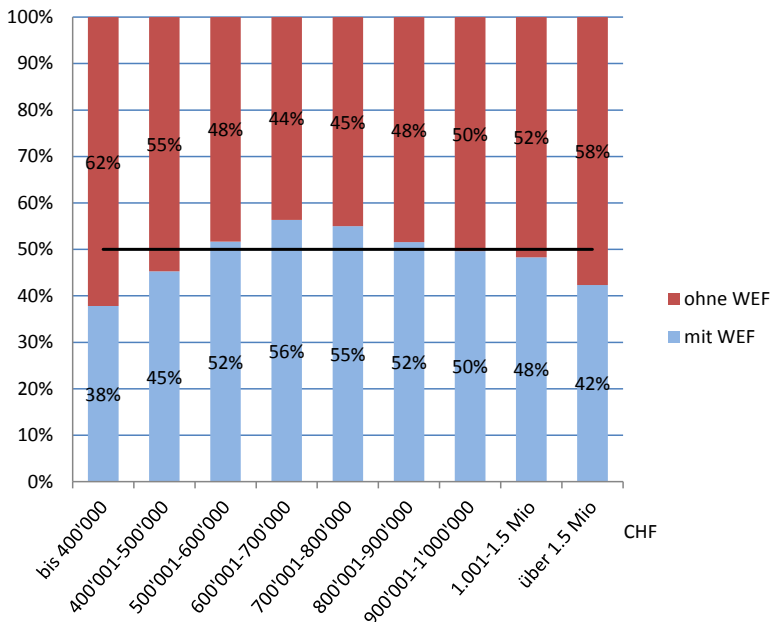
Abb. 27: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'559, ohne WEF: 2'580

Aus Abb. 28 geht hervor, dass auch der relative Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der Klasse CHF 600'001 bis CHF 700'000 mit 56% am häufigsten ist. Ihr relativer Anteil ist dagegen sowohl bei den günstigeren (bis CHF 0.5 Mio.), wie auch bei den teureren Objekten (ab CHF 1 Mio.) eher tief.

Abb. 28: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'559, ohne WEF: 2'580

Tab. 6 zeigt die Verteilung der Erwerbs- bzw. Erstellungskosten derjenigen Wohnobjekte, welche mit vorbezogenen WEF-Geldern finanziert worden sind gegenüber jenen, die ohne solche erworben worden sind. Dabei ist die gesamte Verteilung dargestellt, wie auch aufgeteilt nach Kaufjahr. Die Verteilung unterscheidet sich dabei nicht wesentlich von den obigen Verteilungen (Abb. 27 und Abb. 28). Auch hier wohnen Personen, welche den Kauf nicht mit vorbezogenen Geldern finanziert haben am häufigsten in Objekten mit Erwerbs- bzw. Erstellungskosten von CHF 500'001-600'000. Jene, die vorbezogene Gelder verwendet haben, investierten dagegen am häufigsten in Objekte mit einem Wert von CHF 600'001-700'000. Der Durchschnitts- und der Mediankaufpreis sind nach 2005 gegenüber den früheren Preisen signifikant gestiegen. Bezüglich der Finanzierung unterscheiden sich die Objekte in ihrem Mediankaufpreis nicht, mit Ausnahme der Wohnobjekte, welche vor 2000 erworben worden sind. Diese weisen einen tieferen Kaufpreis auf, wenn sie ohne WEF-Vorbezüge finanziert worden sind.

Tab. 6: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Kaufjahr (für WEF-Vorbezüger für Kauf vs. Nicht-WEF-Vorbezüger für Kauf)

		Total		vor 2001		2001-2005		nach 2005	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	742'380	738'538	657'996	650'560	690'343	763'338	795'823	856'488
	Median	667'500	650'000	650'000	580'000	650'000	650'000	750'000	750'000
	bis 400'000	6.3%	12.4%	8.8%	17.7%	8.2%	8.4%	4.6%	7.2%
	400'001-500'000	10.8%	13.7%	15.1%	17.0%	11.9%	13.6%	8.9%	8.7%
	500'001-600'000	16.7%	15.1%	20.6%	17.1%	18.5%	14.5%	14.5%	12.5%
	600'001-700'000	19.2%	14.2%	21.3%	14.1%	23.4%	15.8%	16.4%	12.9%
	700'001-800'000	16.2%	13.2%	15.7%	12.2%	15.3%	15.2%	16.7%	13.3%
	800'001-900'000	11.3%	10.0%	8.7%	8.5%	9.1%	10.3%	13.2%	12.2%
	900'001-1'000'000	7.2%	7.6%	3.7%	6.5%	5.5%	6.1%	9.3%	10.4%
	1.001-1.5 Mio	10.4%	11.1%	5.4%	5.8%	7.1%	12.9%	13.7%	18.0%
	über 1.5 Mio	1.9%	2.7%	0.7%	1.2%	0.9%	3.2%	2.7%	4.8%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	3'670	3'201	670	1'489	984	758	2'016	954

In Abb. 29 und Abb. 30 sind die Verteilungen grafisch dargestellt.

Abb. 29: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Kaufjahr (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf)

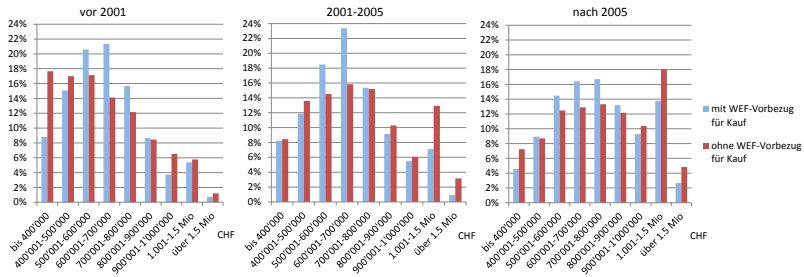
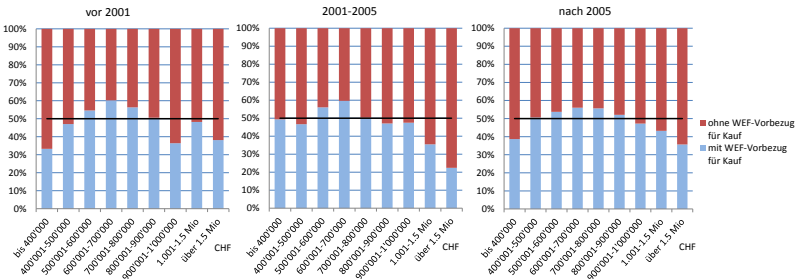
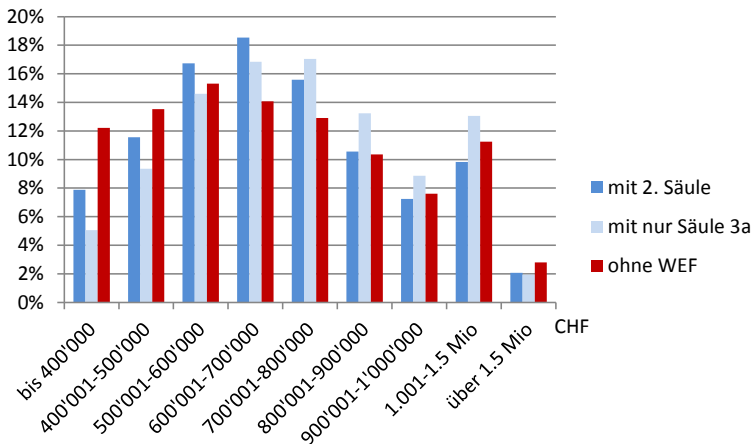


Abb. 30: Relativer Anteil der mit WEF-Vorbezug für Kauf finanzierten Objekte nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten und Kaufjahr



Im Folgenden werden die WEF-Beansprucher wiederum unterteilt nach denjenigen, welche die 2. Säule und ev. die Säule 3a in irgendeiner Form zur Finanzierung von Wohneigentum beanspruchen und denjenigen, die ausschliesslich die Säule 3a verwenden. Im Durchschnitt investieren erstere in weniger teures Wohneigentum als letztere (CHF 734'000 vs. CHF 774'000). Wie aus Abb. 31 hervorgeht, bewohnen Nicht-WEF-Beansprucher gegenüber Beanspruchern der 2. Säule weniger teures Wohneigentum, während die Beansprucher der Säule 3a gegenüber letzteren beiden Gruppen teurere Objekte bewohnen.

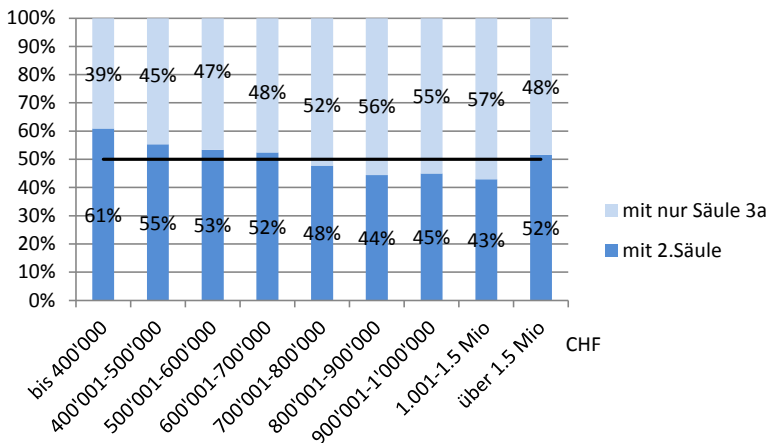
Abb. 31: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'488, mit nur Säule 3a: 1'027, ohne WEF: 2'580

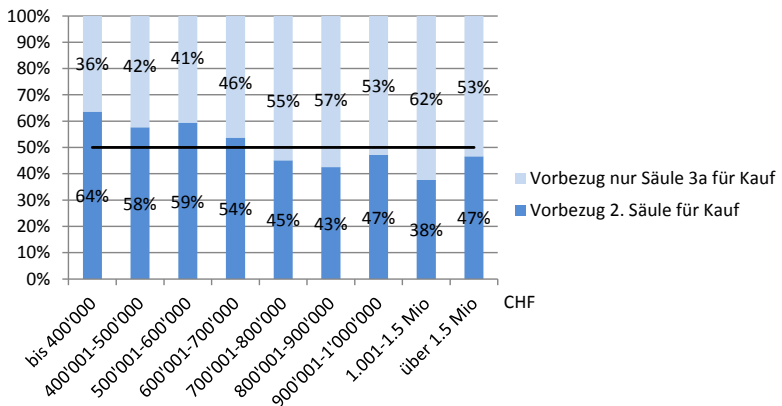
Relativ zu ihrer Häufigkeit sind somit Säule 3a-Beansprucher gegenüber den Beanspruchern der 2. Säule in Objekte mit einem Wert von über CHF 700'000 häufiger vertreten (vgl. Abb. 32). Noch deutlicher geht dies aus Abb. 33 hervor, wo zwischen jenen Personen unterschieden wird, welche Gelder aus der 2. Säule für den Kauf von Wohneigentum vorbeziehen und solchen, die den Vorbezug für den Kauf nur aus der Säule 3a tätigen.

Abb. 32: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'488, mit nur Säule 3a: 1'027

Abb. 33: Relativer Anteil Vorbezüger der 2. Säule und nur Säule 3a nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten



Anzahl Beobachtungen: Vorbezug 2. Säule für Kauf: 3'077, mit nur Säule 3a: 457

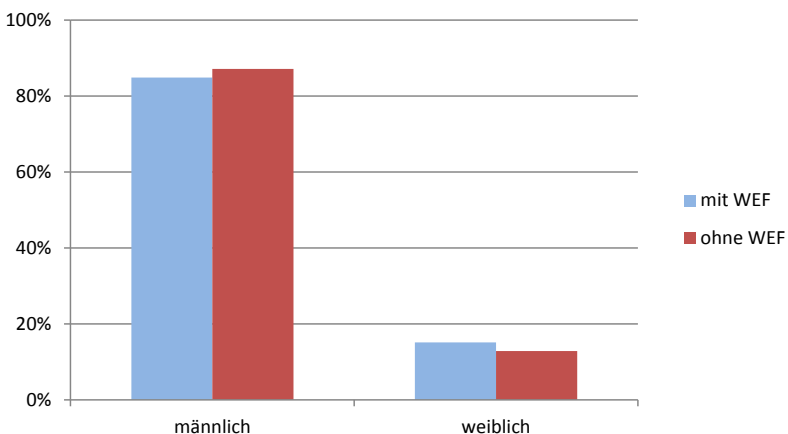
5 Wer beansprucht WEF-Gelder?

In diesem Kapitel wird die Frage beantwortet, welches soziodemografische Profil WEF-Beansprucher bezüglich der folgenden Faktoren aufweisen: Geschlecht, Alter, höchste abgeschlossene Ausbildung, berufliche Stellung, ausgeübter Beruf, Zivilstand, Anzahl Personen im Haushalt, Haushaltsform, Bruttoeinkommen und Haushaltsvermögen.

Die nachfolgenden Darstellungen der soziodemografischen Faktoren beziehen sich jeweils auf den Hauptverdiener des befragten Haushaltes.

5.1 Geschlecht

Abb. 34: Häufigkeitsverteilung Geschlecht

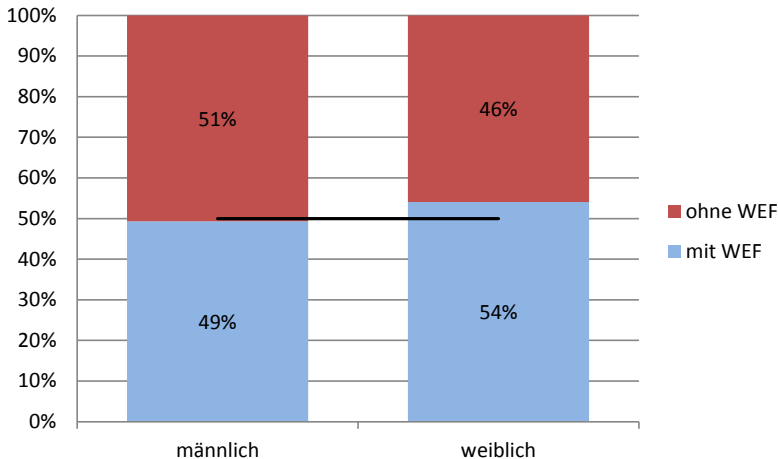


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'465, ohne WEF: 2'587

Wie aus Abb. 34 hervorgeht, sind die Hauptverdiener der Wohneigentumsbesitzer mehrheitlich männlich. Männer beanspruchen daher absolut betrachtet

häufiger WEF-Gelder als Frauen.¹⁴ Relativ zu ihrer Häufigkeit beanspruchen Frauen jedoch leicht öfters WEF-Gelder als Männer. Dies geht aus Abb. 35 hervor.

Abb. 35: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Geschlecht

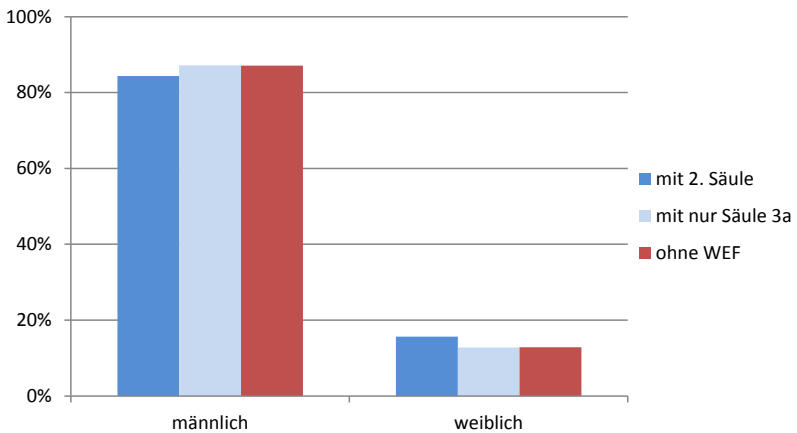


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'465, ohne WEF: 2'587

Werden die WEF-Beansprucher wiederum aufgeteilt nach der Verwendung der Vorsorgesäulen, ist aus Abb. 36 und insbesondere auch aus Abb. 37 ersichtlich, dass Frauen relativ zu ihrer Häufigkeit eher die 2. Säule als die Säule 3a zur Wohneigentumsfinanzierung einsetzen. Bei den Männern ist kein wesentlicher Unterschied festzustellen.

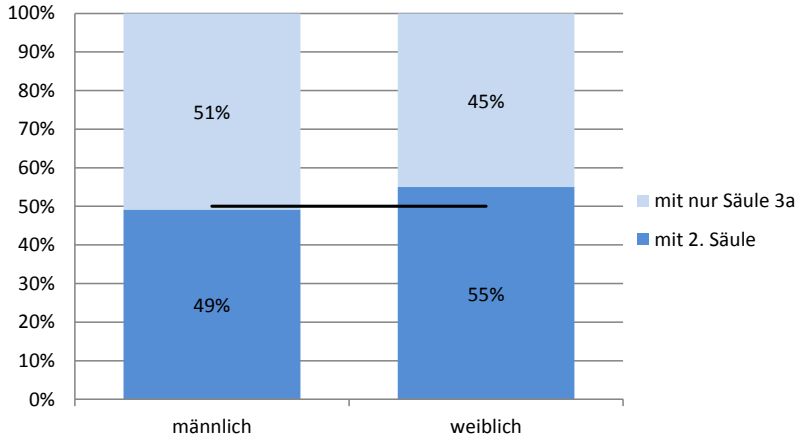
¹⁴ Der Männeranteil unter den Vorbezüglern der 2. Säule ist sowohl bei Hornung u.a. (2003) als auch bei Baur u.a. (2010) höher als jener der Frauen. Allerdings ist der Anteil der Frauen bei beiden Studien mit 31% bzw. 40% deutlich höher als bei der vorliegenden. Der Grund ist insbesondere darin zu sehen, dass im Gegensatz zu den anderen beiden Analysen in die vorliegende nur Hauptverdiener mit einbezogen werden (Vgl. Hornung u.a. (2003), S. 9 und Baur u.a. (2010), S. 43).

Abb. 36: Häufigkeitsverteilung Geschlecht (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'406, mit nur Säule 3a: 1'015, ohne WEF: 2'587

Abb. 37: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Geschlecht

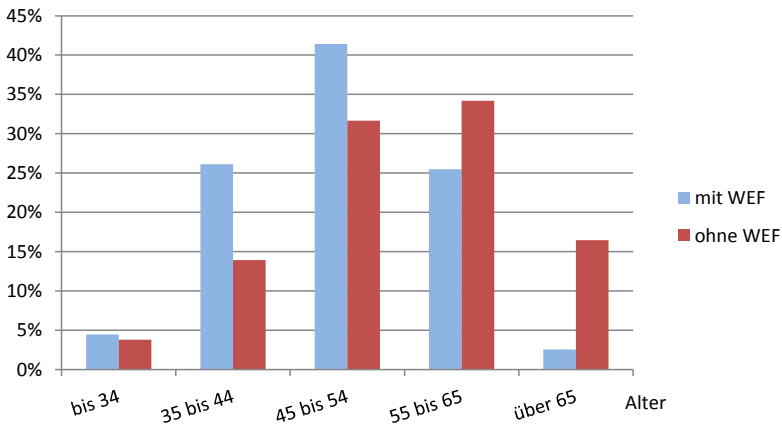


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'406, mit nur Säule 3a: 1'015

5.2 Alter

Das Durchschnittsalter der Hauptverdiener der WEF-Beansprucher beim Zeitpunkt der Befragung liegt mit 48.6 Jahren statistisch signifikant tiefer als jenes der Nicht-WEF-Beansprucher mit 54.4 Jahren. Die Berechnungen basieren dabei auf dem HEV-Datensatz, da aufgrund des Forschungsdesigns der Gesamtdatensatz eine Verzerrung zugunsten von Personen im erwerbsfähigen Alter aufweist.¹⁵ Abb. 38 zeigt dabei die Häufigkeitsverteilung nach Alter.

Abb. 38: Häufigkeitsverteilung Alter



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 157, ohne WEF: 79

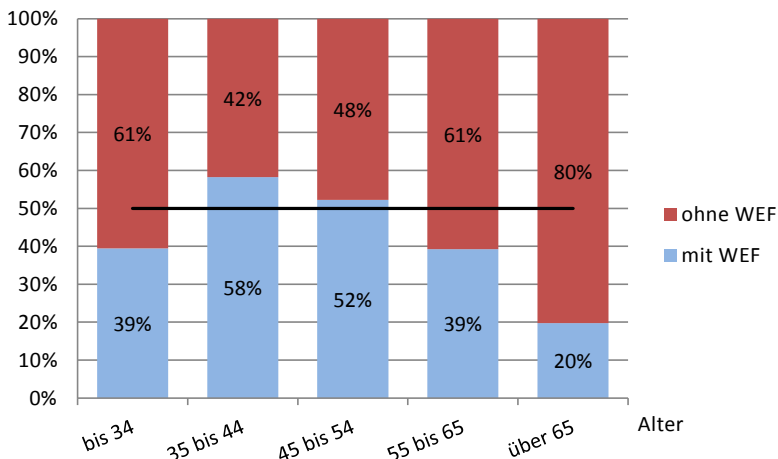
Demnach setzen jüngere Personen öfters WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum ein als ältere. Absolut gesehen beträgt das Alter der meisten WEF-Beansprucher im Zeitpunkt der Befragung zwischen 45 und 54 Jahren und jenes der Nicht-WEF-Beansprucher zwischen 55 und 65 Jahren.

Wird jeweils der relative Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der jeweiligen Altersklassen analysiert, fällt auf, dass dieser Anteil in der Altersklasse zwischen 35 und 44 am höchsten ist (vgl. Abb. 39). Die Berechnungen basieren hier auf dem Gesamtdatensatz, da die Analyse des Anteils an WEF-Bean-

¹⁵ Vgl. Abschnitt 2.1.

spruchern innerhalb der Altersklasse unabhängig von der absoluten Anzahl Beobachtungen innerhalb der jeweiligen Klasse ist.

Abb. 39: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Alter im Zeitpunkt der Befragung



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'312, ohne WEF: 2'485

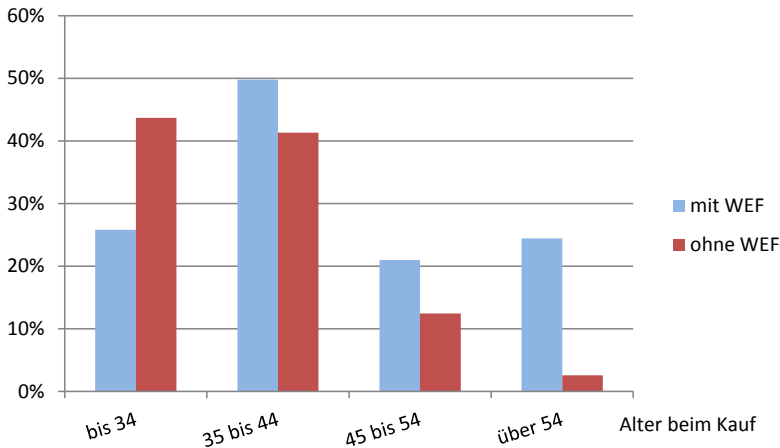
5.3 Alter beim Kauf

Um zu untersuchen, welche Altersgruppe tatsächlich von der Wohneigentumsförderung profitiert, ist das Alter der Befragten beim Kauf des Wohneigentums von Interesse. Dabei wird in einem ersten Schritt nicht unterstellt, dass die WEF-Gelder zwangsmässig beim Kauf eingesetzt worden sind, sondern dass diese auch zu einem späteren Zeitpunkt beansprucht worden sind. In einem zweiten Schritt wird unterschieden zwischen Personen, welche den Kauf des Wohneigentums mit resp. keinen vorbezogenen WEF-Geldern finanziert haben. Wie bereits unter Abschnitt 4.4 erwähnt, können letztere Personen durchaus in einem späteren Zeitpunkt WEF-Gelder beansprucht haben, oder beim Erwerb solche verpfändet haben.

Das Durchschnitts- als auch das Medianalter derjenigen Personen, welche WEF-Gelder beanspruchen (beim Kauf oder später), ist beim Kauf mit 40 bzw. 39 Jahren signifikant höher als dasjenige der Nicht-WEF-Beansprucher mit 37

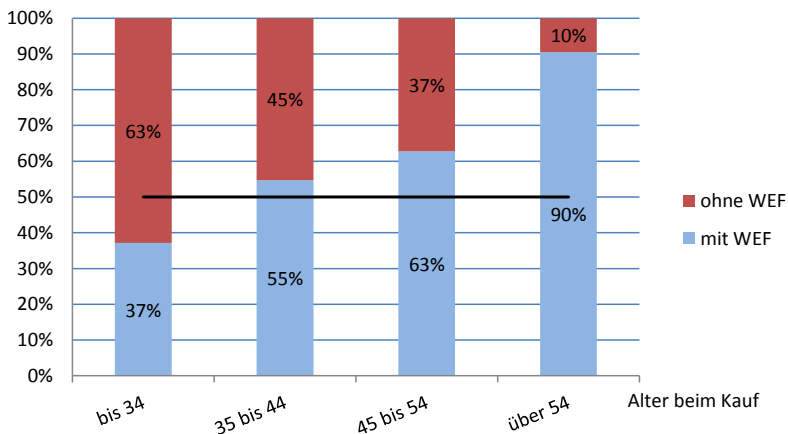
bzw. 35 Jahren. Abb. 40 zeigt die Häufigkeitsverteilung. Daraus geht hervor, dass die meisten Personen, welche WEF-Gelder beanspruchen, ein Wohneigentum im Alter zwischen 35 bis 44 Jahren erwerben. Diejenigen, welche keine WEF-Gelder zur Finanzierung einsetzen, kaufen am häufigsten ein Eigenheim bis zum 34. Altersjahr.

Abb. 40: Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 3'713, ohne WEF: 1'598

Abb. 41: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Alter beim Kauf



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 3'713, ohne WEF: 1'598

Um zu analysieren, welche Altersklasse am häufigsten von der Wohneigentumsförderung profitiert, wird wiederum die jeweilige relative Anzahl der Beobachtungen in einer Altersgruppe als 100% definiert und der Anteil der WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher ermittelt. Wie aus Abb. 41 ersichtlich ist, profitieren demnach die über 54 Jährigen relativ zu ihrer Grundgesamtheit am häufigsten von der Wohneigentumsförderung. Der relative Anteil der WEF-Beansprucher in dieser Altersklasse ist 90%. Am wenigsten nutzen die unter 35 Jährigen die Möglichkeit, Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum einzusetzen. Ihr Anteil beträgt lediglich 37%.

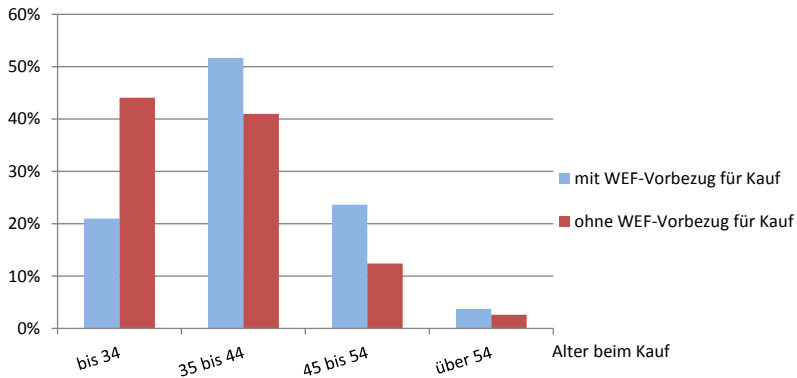
Tab. 7 zeigt, welche Altersgruppe beim Kauf von Wohneigentum vorbezogene Vorsorgegelder einsetzt und welche nicht. Unter letztere werden auch Personen subsumiert, welche zu einem späteren Zeitpunkt Vorsorgegelder beansprucht oder beim Erwerb solche verpfändet haben. Dargestellt ist die Häufigkeitsverteilung des Alters unabhängig vom Kaufdatum (total) sowie abhängig vom Kaufdatum.

Tab. 7: Häufigkeitsverteilung Alter beim Wohnungskauf nach Kaufdatum

		Total		vor 2001		2001-2005		nach 2005	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Häufigkeit	Durchschnitt	40.54	36.64	39.05	34.19	40.22	39.13	41.31	40.09
	Median	40.00	35.00	39.00	34.00	39.00	38.00	40.00	39.00
	bis 34	21%	44%	23%	57%	22%	26%	19%	30%
	35 bis 44	52%	41%	57%	38%	51%	50%	50%	42%
	45 bis 54	24%	12%	20%	5%	24%	22%	25%	20%
	über 54	4%	3%	0%	0%	3%	1%	6%	8%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	2'524	1'595	537	850	668	292	1'319	452

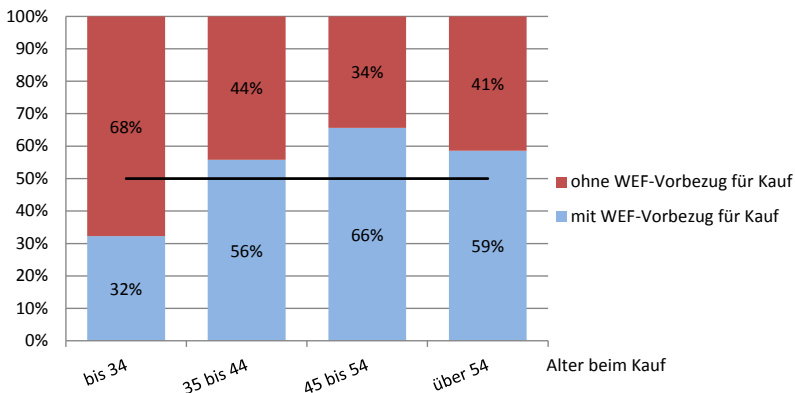
Das Durchschnitts- als auch das Medianalter derjenigen Personen, welche Wohneigentum mit vorbezogenen WEF-Geldern erwerben, ist signifikant höher als bei den übrigen. Wie bereits oben festgestellt, kaufen auch hier wiederum total die meisten Personen, die vorbezogene WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum beanspruchen, dieses im Alter zwischen 35 und 44 Jahren. Diejenigen, welche keinen Vorbezug für den Erwerb tätigen, sind dagegen am häufigsten unter 35 Jahre alt (vgl. Tab. 7 sowie Abb. 42). Allerdings profitieren relativ zu ihrer Häufigkeit die 45- bis 54-Jährigen am meisten von der Wohneigentumsförderung. Die Vorbeziehenden machen in dieser Altersklasse einen Anteil von 66% aus (vgl. Tab. 7 und Abb. 43). Personen unter 35 Jahren profitieren dagegen im Verhältnis zu ihrer Häufigkeit nur sehr wenig von der Vorbezugsmöglichkeit.

Abb. 42: Häufigkeitsverteilung nach Alter beim Kauf des Wohneigentums (total)



Anzahl Beobachtungen: mit WEF-Vorbezug für den Kauf: 2'524, ohne WEF: 1'595

Abb. 43: Relativer Anteil WEF-Vorbezüger nach Alter beim Kauf des Wohneigentums (total)



Anzahl Beobachtungen: mit WEF-Vorbezug für den Kauf: 2'524, ohne WEF: 1'595

Wird zwischen den Kaufdaten differenziert, fällt auf, dass ab 2001 nicht nur die meisten WEF-Vorbezüger zwischen 35 bis 40-jährig sind, sondern auch die Nicht-WEF-Vorbezüger (vgl. Tab. 7 sowie Abb. 44). Unabhängig von der Wohneigentumsfinanzierung ist das Durchschnitts- und Medianalter derjenigen Personen, welche Wohneigentum nach 2005 erworben haben, höher als bei den übrigen.

Abb. 44: Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf nach Kaufjahr (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf)

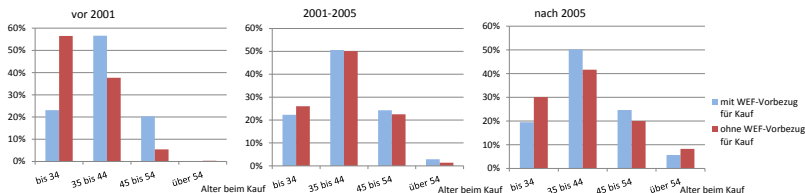
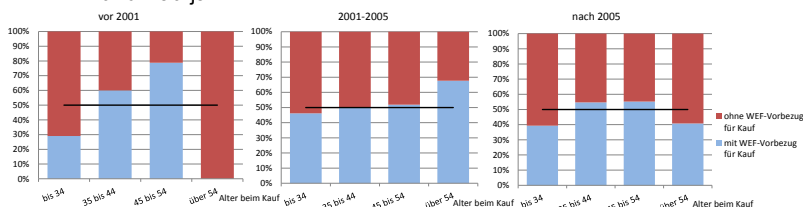


Abb. 45: Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für den Kauf nach Alter beim Kauf und Kaufjahr



Wird der relative Anteil der WEF-Vorbezüger der jeweiligen Altersklassen analysiert, fällt auf, dass dieser Anteil der WEF-Vorbezüger nach 2005 in den Altersklassen der 35 bis 44 sowie der 45 bis 54 Jährigen mit 55% höher als derjenige der Nicht-WEF-Vorbezüger ist. Das heisst, dass diese Altersklassen relativ zu ihrer Häufigkeit am meisten von der Vorbezugsmöglichkeit profitieren (vgl. Abb. 45). Vor 2001 ist es mit 79% deutlich die Altersklasse der 45 bis 54 Jährigen, die von der Vorbezugsmöglichkeit profitiert hat.

Nachfolgend wird analysiert, inwieweit sich die Erstellungs- und Erwerbskosten nach Altersklassen beim Kauf des Wohneigentums unterscheiden. Es zeigt sich, dass die unter 35 Jährigen in Wohnobjekte mit einem Durchschnittswert von CHF 677'000 investieren, diejenigen zwischen 35 und 44 Jahren in solche von CHF 799'000, diejenigen zwischen 45 und 54 Jahren in solche von CHF 774'000 und diejenigen über 54 Jahren in solche von CHF 765'000. Durchschnittlich erwerben daher Personen zwischen 35 und 44 Jahren die teuersten und die unter 34 Jährigen die günstigsten Wohnobjekte.

Tab. 8 zeigt die Häufigkeitsverteilung aufgeteilt nach den Erwerbs- bzw. Erstellungskosten und Alter beim Erwerb bzw. bei der Erstellung des Wohneigentums. Dabei wird zwischen Personen unterschieden, die WEF-Gelder für den

Kauf des Objekts vorbeziehen und solchen, welche entweder später oder gar nie solche beanspruchen bzw. für den Kauf verpfänden. Während bei den unter 35 Jährigen diejenigen Personen, welche WEF-Gelder für den Kauf vorbeziehen, durchschnittlich in signifikant teurere Objekte investieren als die übrigen unter 35 Jährigen, ist es bei den älteren Personen gerade umgekehrt. Dort schaffen sich Nicht-WEF-Vorbezüger signifikant teurere Objekte an. Abb. 46 und Abb. 47 visualisieren die Werte der Tab. 8.

Tab. 8: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Alter beim Kauf

		Total		bis 34		35-44		45-54		über 54	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	752'028	759'396	709'389	658'439	769'481	844'569	758'402	812'004	709'677	863'763
	Median	680'000	650'000	650'000	590'000	720'000	750'000	650'000	750'000	650'000	850'000
	bis 400'000	5%	12%	6%	17%	4%	7%	7%	7%	6%	8%
	400'001-500'000	10%	13%	12%	17%	9%	9%	13%	10%	14%	4%
	500'001-600'000	17%	16%	17%	18%	16%	14%	17%	15%	19%	17%
	600'001-700'000	20%	14%	23%	13%	19%	16%	20%	11%	21%	8%
	700'001-800'000	16%	13%	16%	11%	17%	15%	14%	14%	13%	12%
	800'001-900'000	11%	11%	8%	8%	14%	12%	9%	14%	10%	15%
	900'001-1'000'000	8%	7%	9%	6%	7%	8%	7%	10%	6%	12%
	1.001-1.5 Mio	11%	12%	9%	9%	12%	14%	11%	14%	9%	19%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl		2'513	2'028	527	890	1'299	835	593	251	94	52

Abb. 46: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Alter beim Kauf (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf)

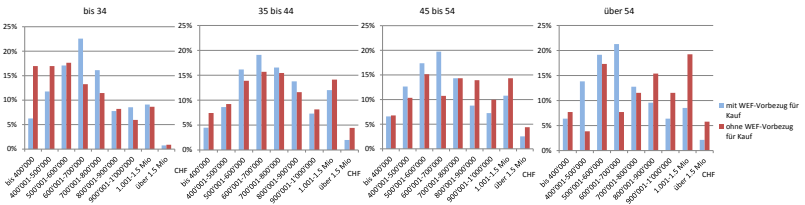
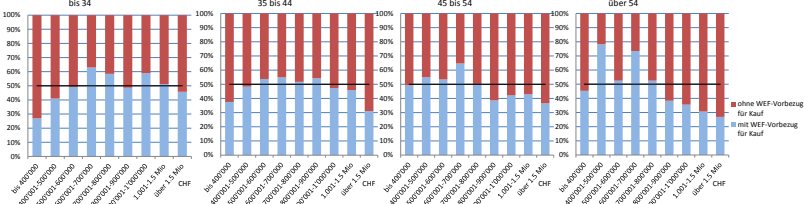
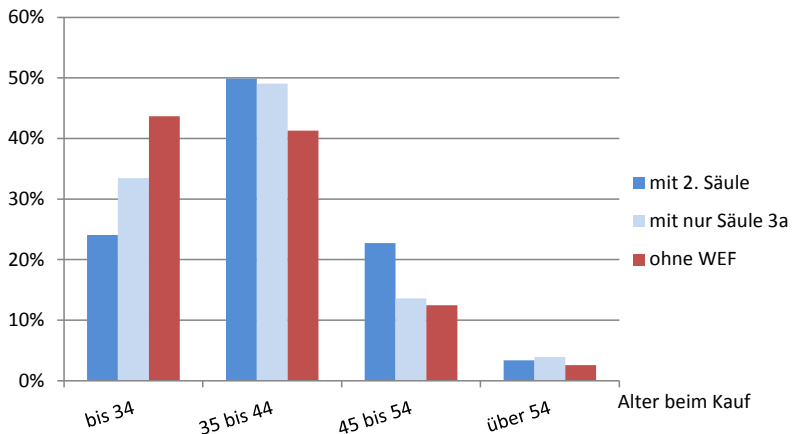


Abb. 47: Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für Kauf nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten und Alter beim Kauf



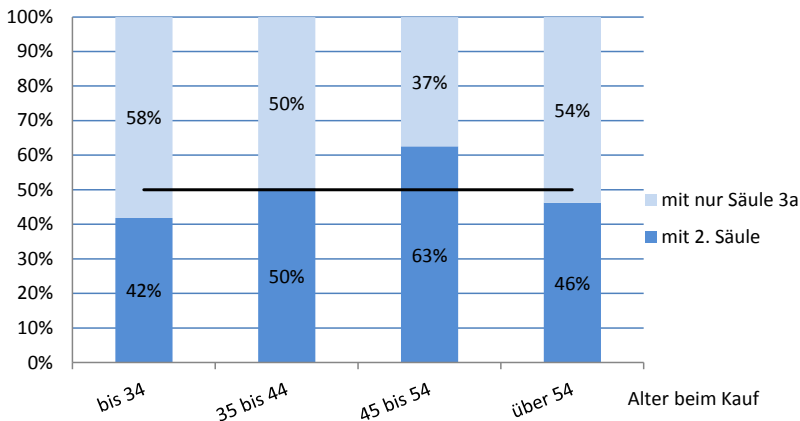
Nachfolgend werden die WEF-Beansprucher unterteilt in solche, die die 2. Säule und ev. auch die Säule 3a beanspruchen und solche, die ausschliesslich die Säule 3a für die Finanzierung des Wohneigentums verwenden. Aus Abb. 48 geht hervor, dass sowohl die Beansprucher der 2. Säule wie auch der Säule 3a mehrheitlich beim Wohneigentumskauf zwischen 35 bis 44 Jahre alt sind. Relativ zu ihrer Häufigkeit wird jedoch in der Altersklasse der 45 bis 54 Jährigen häufiger die 2. Säule als ausschliesslich die Säule 3a zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt (vgl. Abb. 49).

Abb. 48: Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 3'004, mit nur Säule 3a: 691, ohne WEF: 1'598

Abb. 49: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Alter beim Kauf

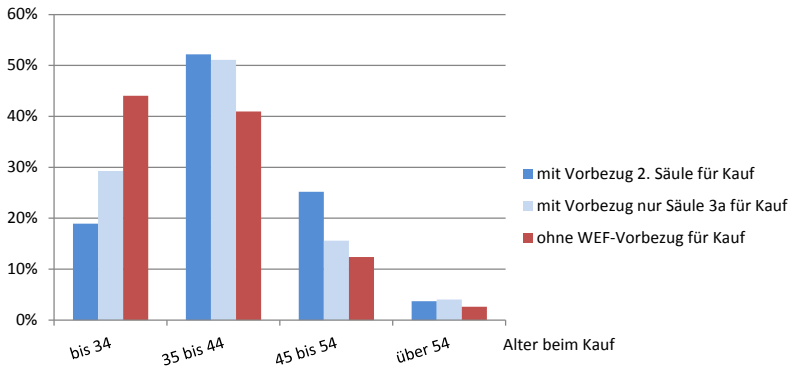


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 3'004, mit nur Säule 3a: 691

Werden die WEF-Beansprucher nun unterteilt in Personen, die Gelder aus der 2. Säule für den Wohneigentumskauf vorbeziehen und in solche, die Gelder ausschliesslich aus der Säule 3a für den Wohneigentumskauf vorbeziehen, fällt auf, dass beide Personengruppen wiederum am häufigsten zwischen 35 und 44 Jahre alt sind (vgl. Abb. 50).¹⁶ Relativ zu ihrer Häufigkeit sind Vorbezüger aus der 2. Säule beim Wohneigentumskauf hauptsächlich in der Altersklasse der 45 bis 54 Jährigen und die Säule 3a-Vorbezüger in denjenigen der unter 35 Jährigen oder der über 54 Jährigen zu finden (vgl. Abb. 51).

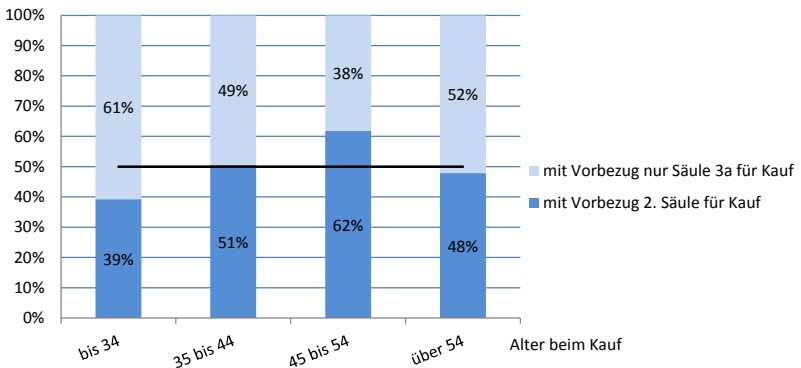
¹⁶ Die Studie von Baur u.a. (2010) zeigt ebenfalls, dass die meisten Vorbezüger der 2. Säule beim Erwerb des Wohneigentums zwischen 35 und 44 Jahre alt sind. Vgl. Baur u.a. (2010), S. 45, T5a.

Abb. 50: Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf (Vorbezug 2. Säule, Vorbezug nur Säule 3a für Kauf und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 2'072, mit nur Säule 3a: 321, ohne WEF: 1'595

Abb. 51: Relativer Anteil Vorbezüger der 2. Säule und nur Säule 3a für den Kauf nach Alter beim Kauf

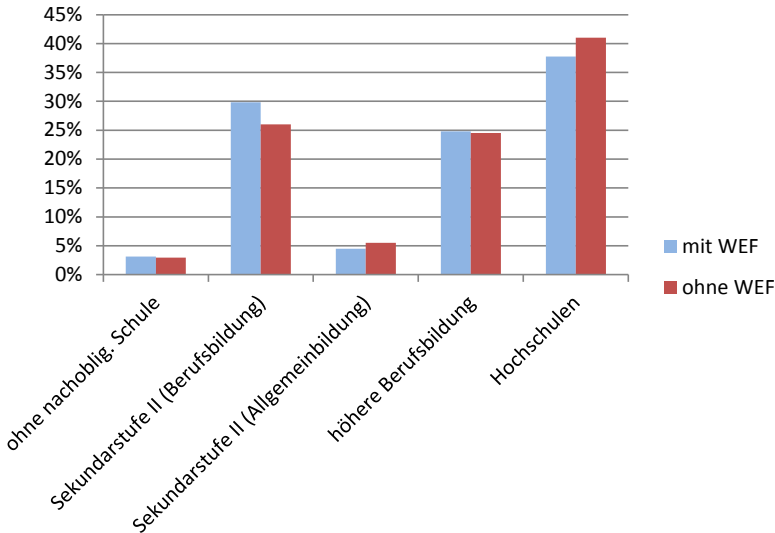


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 2'072, mit nur Säule 3a: 321

5.4 Höchste abgeschlossene Ausbildung

Abb. 52 zeigt die Häufigkeitsverteilung nach der höchsten abgeschlossenen Ausbildung gemäss ISCED-Klassifikation¹⁷ zum Zeitpunkt der Datenerhebung. Die meisten Wohneigentümer haben einen Hochschulabschluss (Universität, ETH oder höhere Fachhochschule) oder eine Berufsausbildung auf Sekundarstufe II. Erwartungsgemäss besitzen Personen, welche keinen nachobligatorischen Schulabschluss haben, weniger Wohneigentum. Ihr Anteil ist mit rund 3% gering.

Abb. 52: Häufigkeitsverteilung höchste abgeschlossene Ausbildung



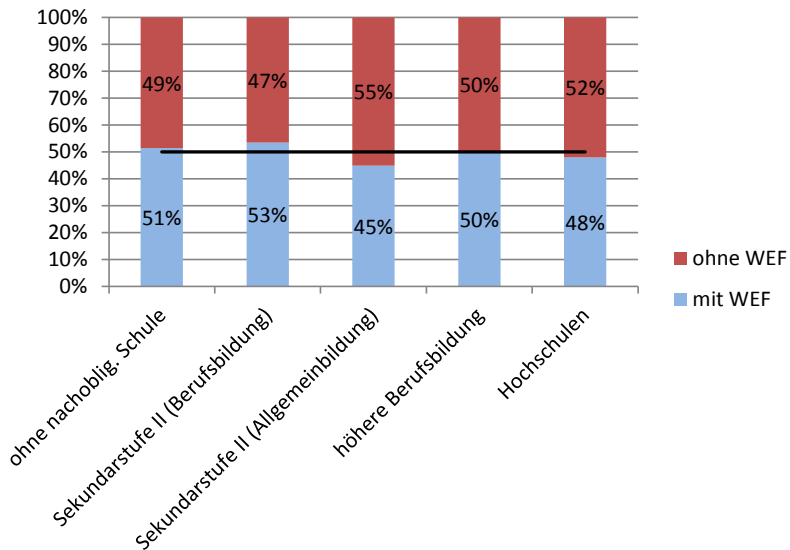
Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'455, ohne WEF: 2'600

Wie aus Abb. 53 zu entnehmen ist, unterscheiden sich WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher bezüglich Bildung nur geringfügig. Bei der Ausbildung auf Sekundarstufe II in Berufsbildung sind die WEF-Beansprucher relativ zu ihrer Häufigkeit gegenüber den Nicht-WEF-Beanspruchern in der Mehrzahl. Diese

¹⁷ ISCED (International Standard Classification of Education) wurde von der Unesco zur Klassifizierung und Charakterisierung von Schultypen entwickelt.

sind dagegen mit einer Allgemeinbildung auf Sekundarstufe II relativ zu ihrer Häufigkeit in der Mehrzahl.

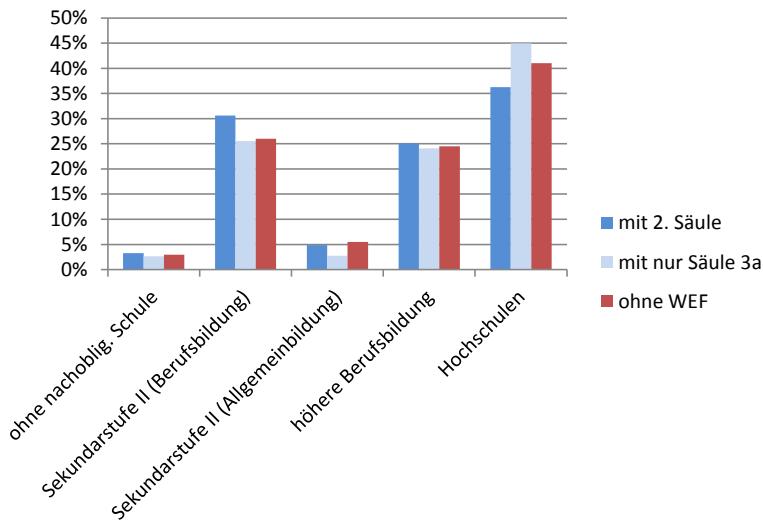
Abb. 53: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach höchster abgeschlossener Ausbildung



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'455, ohne WEF: 2'600

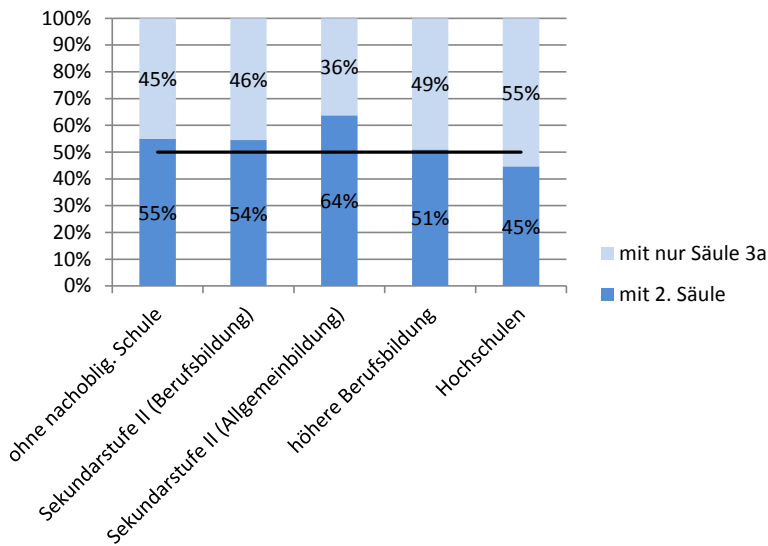
Wie aus Abb. 54 bzw. insbesondere aus Abb. 55 zu entnehmen ist, unterscheiden sich die WEF-Beansprucher mit einer Allgemeinbildung auf Sekundarstufe II hinsichtlich der beanspruchten Vorsorgesäule am stärksten. Hier beanspruchen die Personen, relativ zu ihrer Häufigkeit, vermehrt die 2. Säule und weniger die Säule 3a. Bei den Personen mit Hochschulabschluss sind dagegen die Säule 3a-Beansprucher verhältnismässig in der Überzahl.

Abb. 54: Häufigkeitsverteilung höchste abgeschlossene Ausbildung
(2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'400, mit nur Säule 3a: 1'014, ohne WEF: 2'600

Abb. 55: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a
nach höchster abgeschlossener Ausbildung

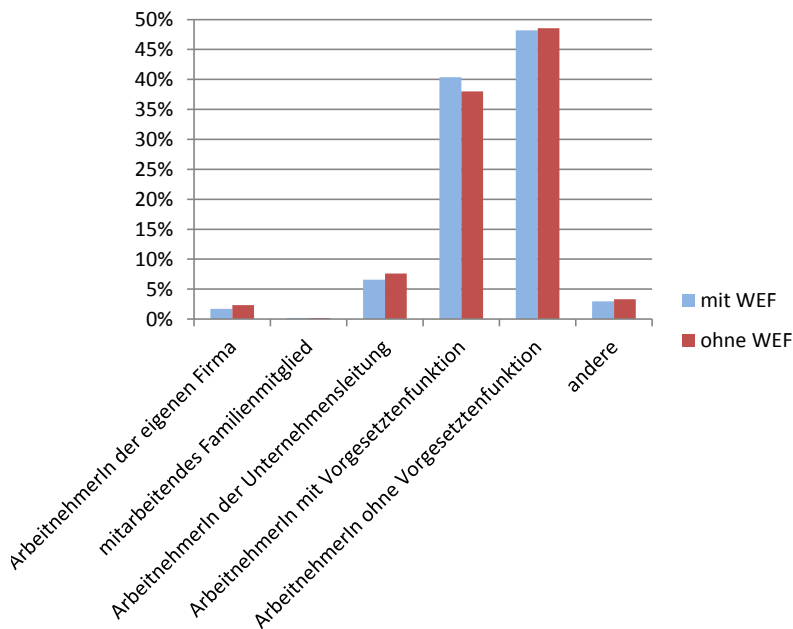


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'400, mit nur Säule 3a: 1'014

5.5 Berufliche Stellung

Der Anteil der Selbständigerwerbenden bei den WEF-Beanspruchern ist 4% und derjenige bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 7%.¹⁸ Aufgrund des geringen Anteils wird in Abb. 56 die Häufigkeitsverteilung der beruflichen Stellung ausschliesslich für die Arbeitnehmenden dargestellt.¹⁹ Wie aus Abb. 56 zu entnehmen ist, sind sowohl WEF- als auch Nicht-WEF-Beansprucher am häufigsten Arbeitnehmende ohne Vorgesetztenfunktion (48% bzw. 49%), gefolgt von Arbeitnehmenden mit Vorgesetztenfunktion (40% bzw. 38%).

Abb. 56: Häufigkeitsverteilung berufliche Stellung



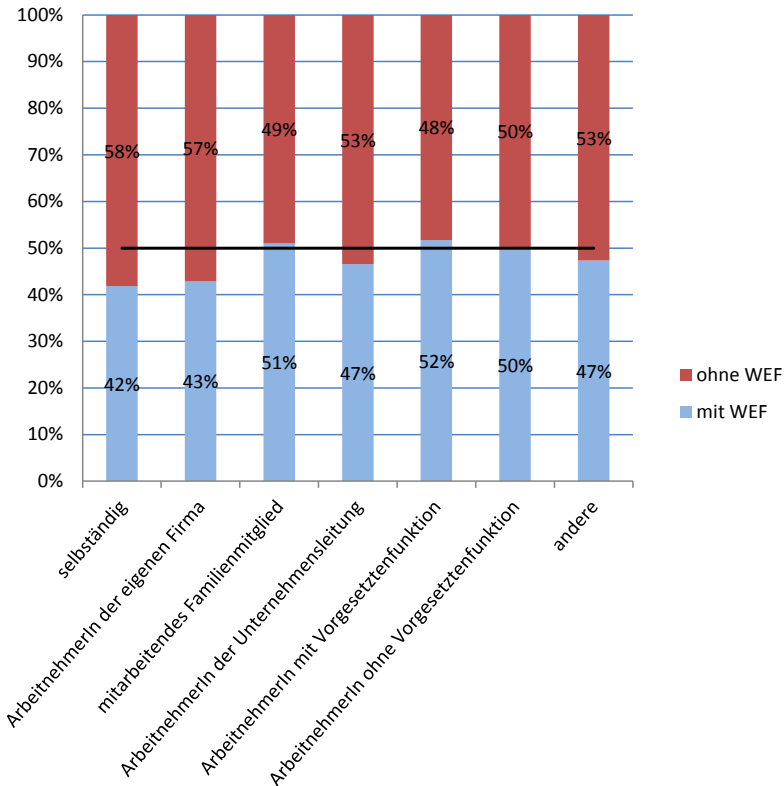
Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'349, ohne WEF: 2'508

¹⁸ Die Berechnungen basieren dabei auf dem HEV-Datensatz, da aufgrund des Forschungsdesigns die Arbeitnehmenden gegenüber einer Vollerhebung in der Überzahl sind.

¹⁹ Die Analysen basieren dabei auf dem Gesamtdatensatz.

Abb. 57 zeigt den relativen Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der beruflichen Stellung. Dargestellt wird ebenfalls der relative Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der Selbständigerwerbenden. Es fällt auf, dass gerade bei letzteren diejenigen, die keine WEF-Gelder beanspruchen, mit 58% relativ zu ihrer Häufigkeit deutlich in der Mehrheit sind. Den höchsten relativen Anteil der WEF-Beansprucher weisen mit 52% die Arbeitnehmenden mit Vorgesetztenfunktion auf.

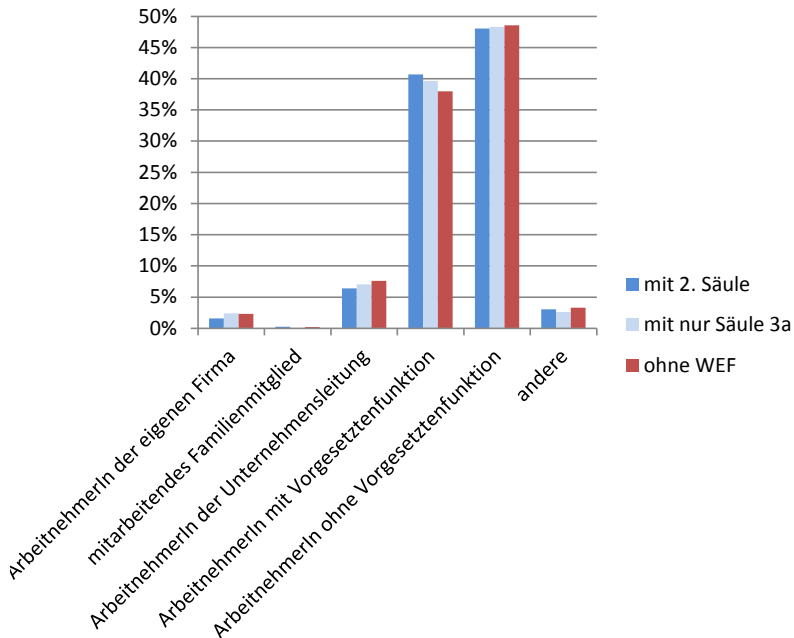
Abb. 57: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach beruflicher Stellung



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'460, ohne WEF: 2'581

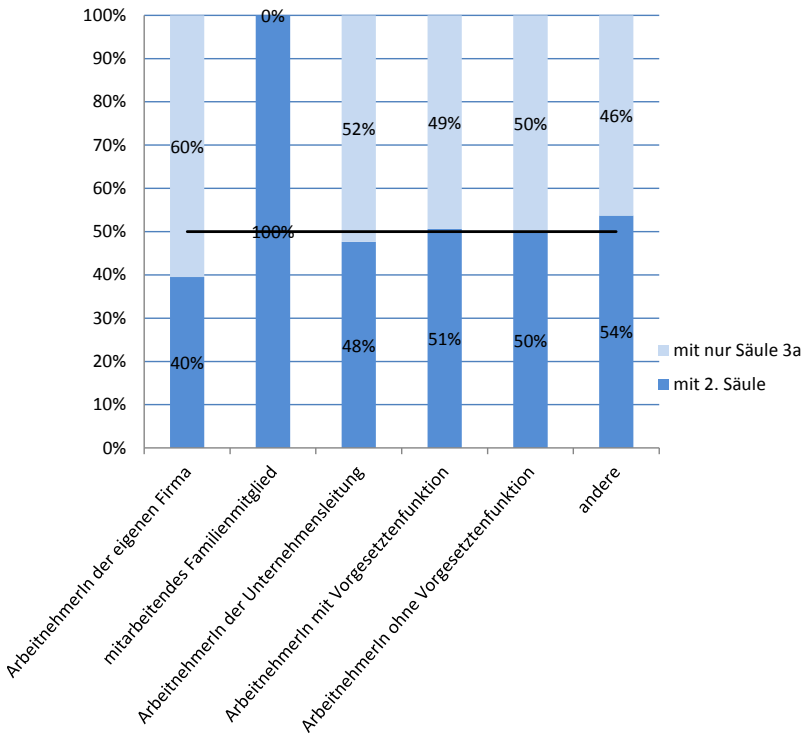
Aus Abb. 58 bzw. Abb. 59 geht hervor, dass insbesondere Arbeitnehmer der eigenen Firma sowie Arbeitnehmer in der Unternehmensleitung relativ häufiger Gelder ausschliesslich aus der Säule 3a als aus der 2. Säule beanspruchen. Aussagen bezüglich der Verwendung der Vorsorgegelder bei mitarbeitenden Familienmitgliedern können aufgrund der tiefen Beobachtungsanzahl keine gemacht werden.

Abb. 58: Häufigkeitsverteilung berufliche Stellung (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'313, mit nur Säule 3a: 994, ohne WEF: 2'508

Abb. 59: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach beruflicher Stellung

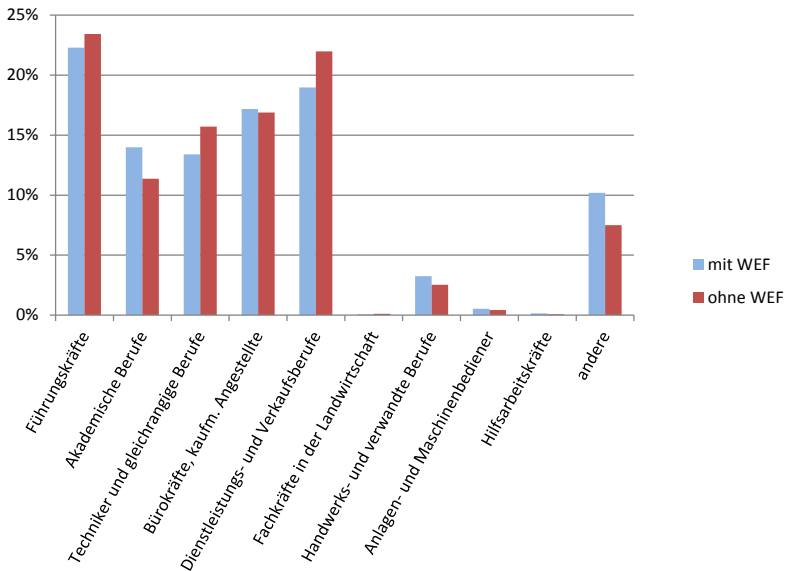


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'313, mit nur Säule 3a: 994

5.6 Ausgeübter Beruf

Wie aus Abb. 60 hervorgeht, sind die meisten WEF- wie auch Nicht-WEF-Beanspruchter Führungskräfte (22% bzw. 23%) oder üben einen Dienstleistungs- bzw. einen Verkaufsberuf aus (19% bzw. 22%). Ein verschwindend kleiner Anteil der Befragten (<1%) ist in der Landwirtschaft tätig oder übt einen Beruf als Anlagen- und Maschinenbediener oder als Hilfskraft aus. Daher werden diese letzteren Berufe nicht weiter analysiert.

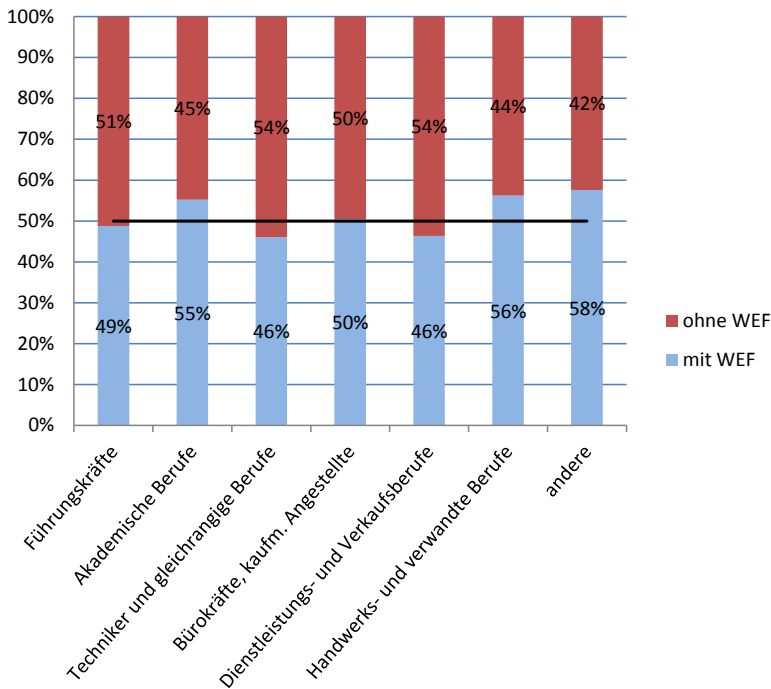
Abb. 60: Häufigkeitsverteilung nach ausgeübtem Beruf



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'426, ohne WEF: 2'571

In Abb. 61 ist der relative Anteil der WEF-Beansprucher innerhalb der ausgeübten Berufe dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass WEF-Beansprucher in handwerklichen und verwandten sowie in akademischen Berufen gegenüber Nicht-WEF-Beanspruchern übervertreten sind. In technischen Berufen wie auch in Dienstleistungs- und Verkaufsberufen sind sie dagegen untervertreten.

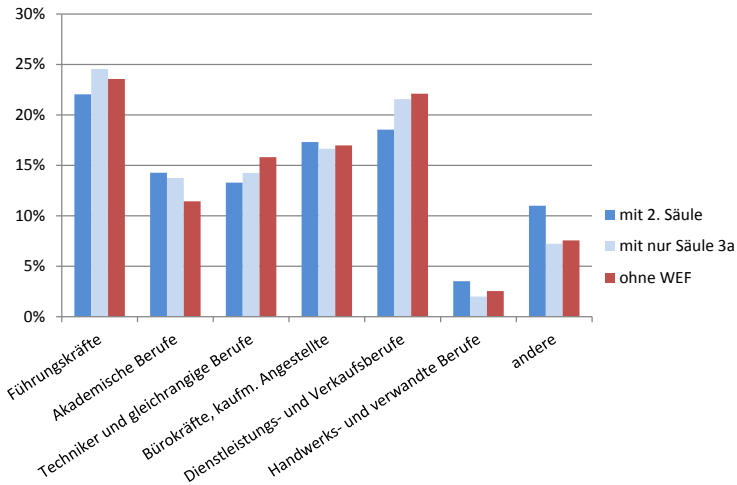
Abb. 61: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach ausgeübtem Beruf



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'385, ohne WEF: 2'555

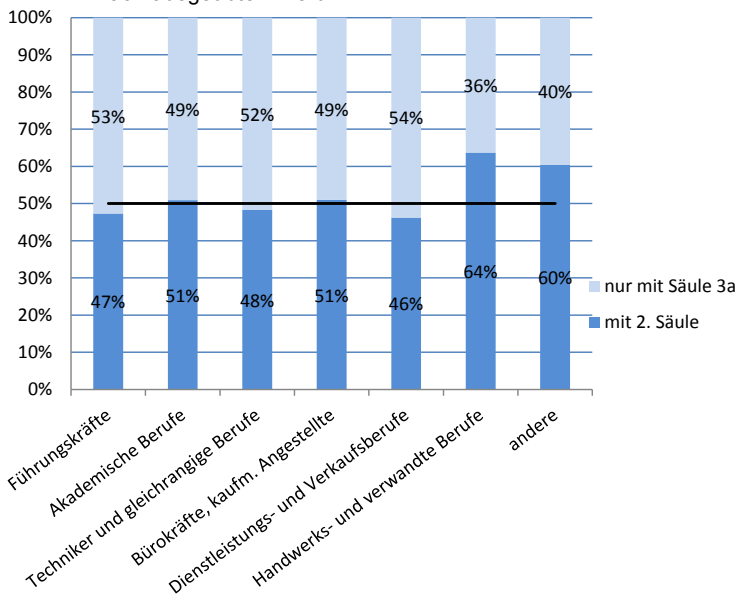
Bezüglich der Beanspruchung der Vorsorgesäulen unterscheiden sich die WEF-Beansprucher mit Handwerks- und verwandten Berufe am meisten bezüglich der Verwendung der Vorsorgesäulen. Personen mit diesen Berufen beanspruchen relativ häufiger Vorsorgегelder aus der 2. Säule oder auch aus der Säule 3a - und weniger ausschliesslich aus der Säule 3a (vgl. Abb. 62 und Abb. 63).

Abb. 62: Häufigkeitsverteilung nach ausgeübtem Beruf (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'345, mit nur Säule 3a: 997, ohne WEF: 2'555

Abb. 63: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach ausgeübtem Beruf



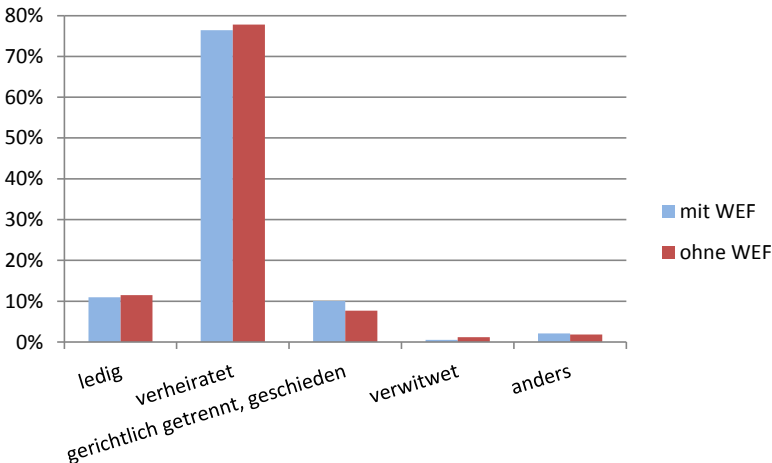
Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'345, mit nur Säule 3a: 997

5.7 Zivilstand

76% bzw. 78% aller WEF- bzw. Nicht-WEF-Beansprucher sind gemäss Abb. 64 verheiratet, 11% bzw. 12% sind ledig und 10% bzw. 8% sind gerichtlich getrennt oder geschieden. Nur gerade 1% der befragten Eigenheimbesitzer sind dagegen verwitwet. Da Personen im Rentenalter relativ häufiger verwitwet sind als erwerbstätige, ist dieser geringe Anteil an verwitweten Personen hauptsächlich mit dem Datenerhebungsdesign erklärbar.

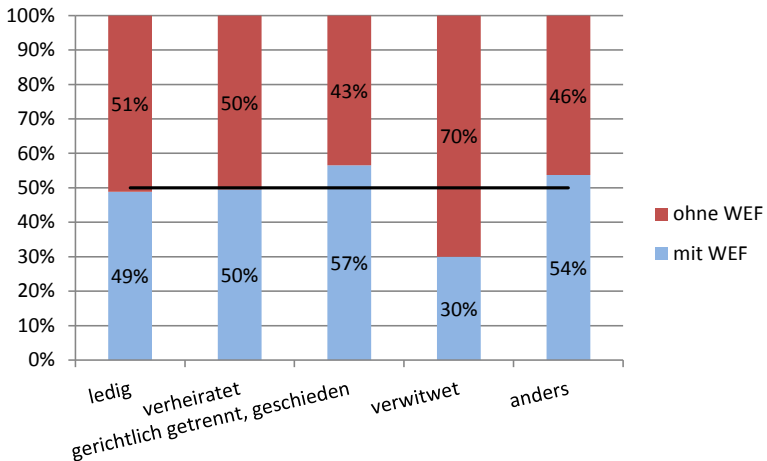
Aus Abb. 65 geht hervor, dass relativ zu ihrer Häufigkeit der Anteil der WEF-Beansprucher bei gerichtlich Getrennten bzw. bei Geschiedenen mit 57% am höchsten ist. In der Minderheit sind WEF-Beansprucher dagegen bei Verwitweten. Dort macht der relative Anteil nur gerade 30% aus. Dies dürfte auch mit der erst 1990 resp. 1995 eingeführten Nutzbarmachung der Vorsorgegelder für die Wohneigentumsfinanzierung zusammenhängen.

Abb. 64: Häufigkeitsverteilung Zivilstand



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'493, ohne WEF: 2'609

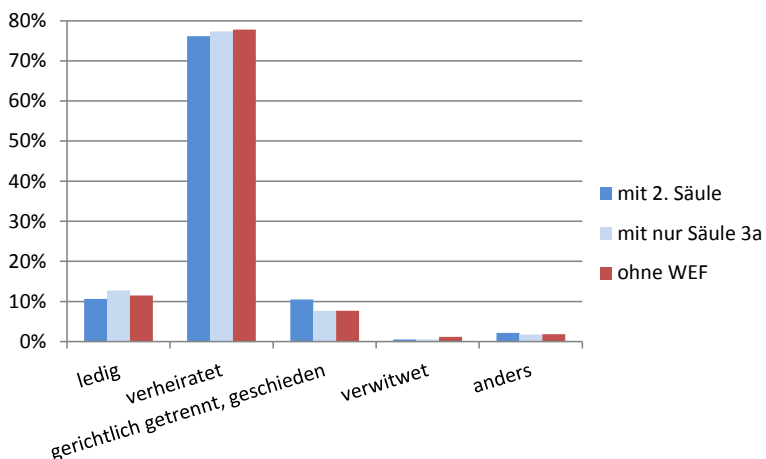
Abb. 65: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Zivilstand



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'493, ohne WEF: 2'609

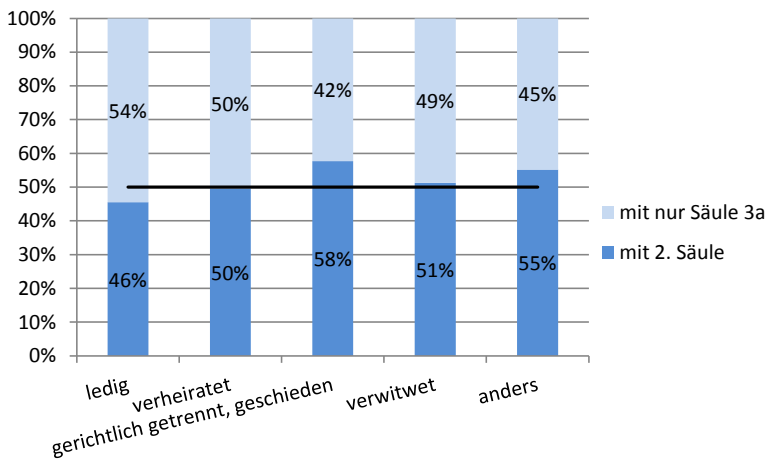
Bezüglich der Verwendung der Vorsorgesäule unterscheiden sich hauptsächlich Personen, welche gerichtlich getrennt oder geschieden sind. Diese Personen verwenden relativ häufiger Gelder aus der 2. Säule als aus der Säule 3a (vgl. Abb. 66 bzw. Abb. 67).

Abb. 66: Häufigkeitsverteilung Zivilstand (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'434, mit nur Säule 3a: 1'014, ohne WEF: 2'609

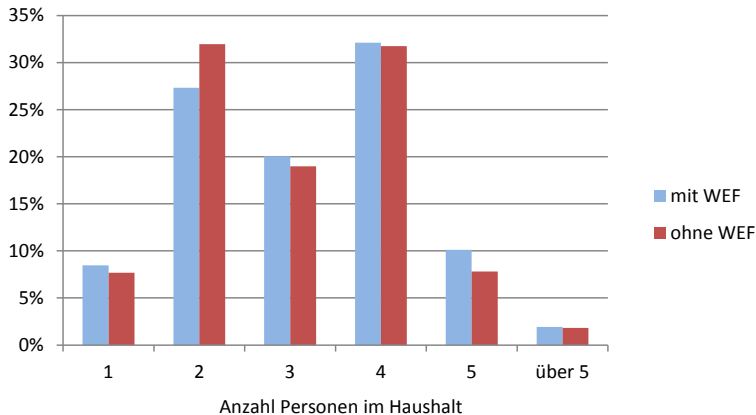
Abb. 67: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Zivilstand



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'434, mit nur Säule 3a: 1'014

5.8 Anzahl Personen im Haushalt

Abb. 68: Häufigkeitsverteilung Anzahl Personen im Haushalt

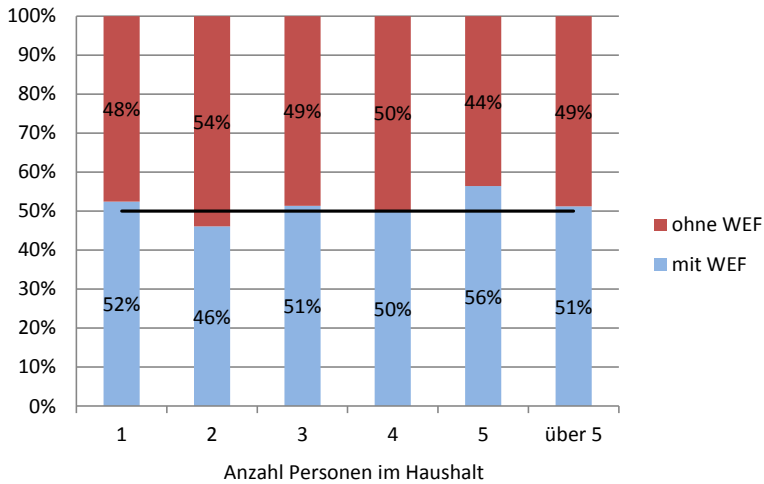


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'433, ohne WEF: 2'576

Aus Abb. 68 ist ersichtlich, dass mit 32% die meisten WEF-Beansprucher in einem 4-Personen-Haushalt wohnen. Bei den Nicht-WEF-Beanspruchern leben sowohl 32% in einem 4-Personen-Haushalt als auch 32% in einem 2-Personen-Haushalt. Die Anzahl Personen im Haushalt bezieht sich dabei auf die Situation im Zeitpunkt der Datenerhebung.

Wird der jeweilige Anteil der WEF-Beansprucher an der relativen Gesamtzahl an Beobachtungen innerhalb der einzelnen Haushaltsgrößen berechnet und verglichen, fällt auf, dass Wohneigentum bei den 5-Personen-Haushalten am häufigsten mit WEF-Geldern finanziert ist, gefolgt von den 1-Personen-Haushalten. Der Anteil der WEF-Beansprucher ist dagegen bei den 2-Personen-Haushalten mit 46% am geringsten (vgl. Abb. 69).

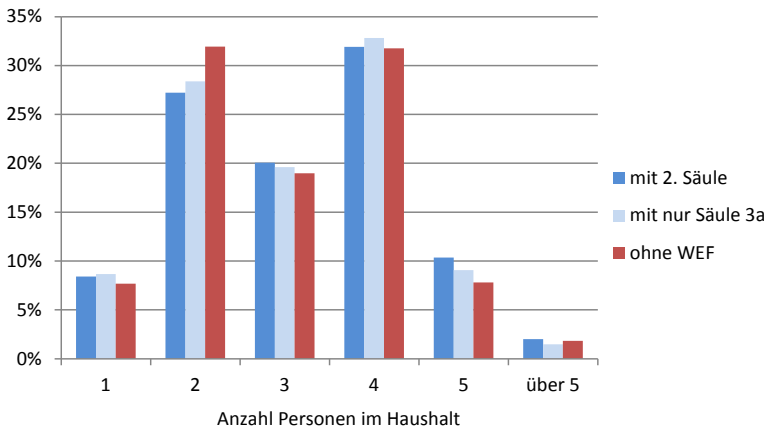
Abb. 69: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Anzahl Personen im Haushalt



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'433, ohne WEF: 2'576

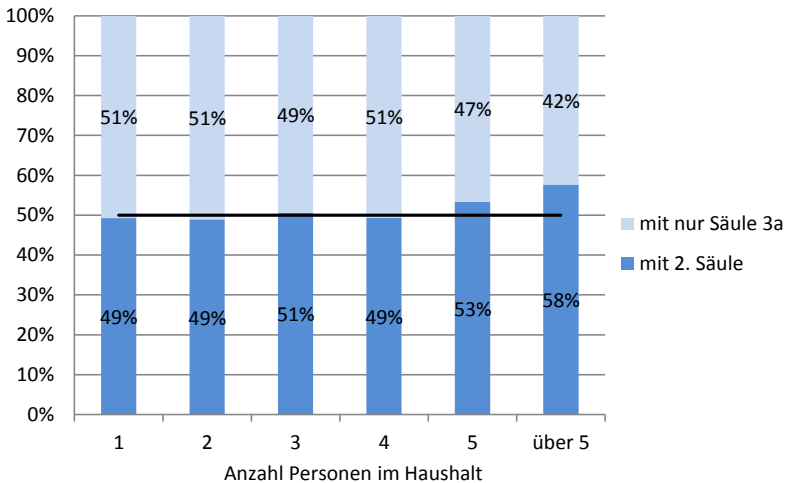
Bezüglich der Verwendung von Vorsorgegeldern unterscheiden sich die Haushalte kaum. Allerdings beanspruchen Haushalte mit fünf oder mehr Personen häufiger die 2. Säule als die Säule 3a allein (vgl. Abb. 70 und Abb. 71).

Abb. 70: Häufigkeitsverteilung Anzahl Personen im Haushalt (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'374, mit nur Säule 3a: 1'015, ohne WEF: 2'576

Abb. 71: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Anzahl Personen im Haushalt

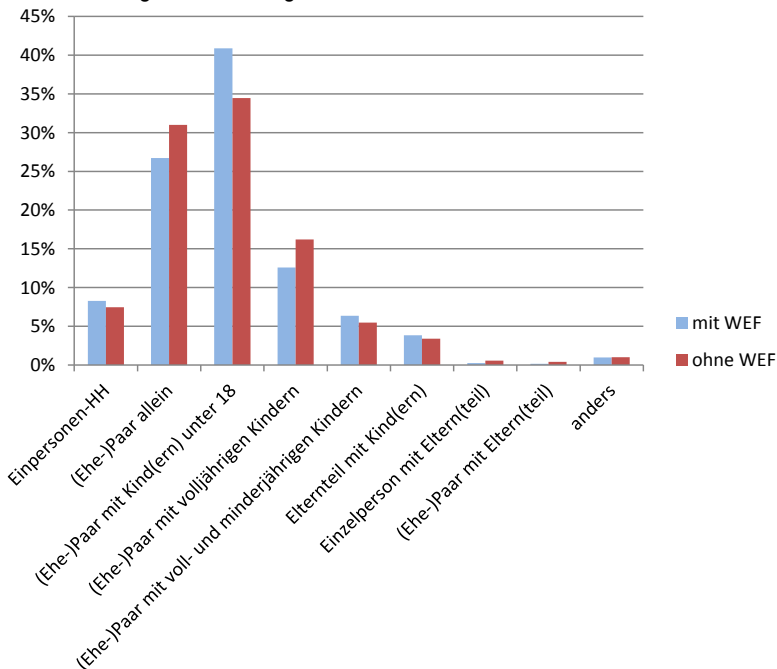


Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'374, mit nur Säule 3a: 1'015

5.9 Haushaltsform

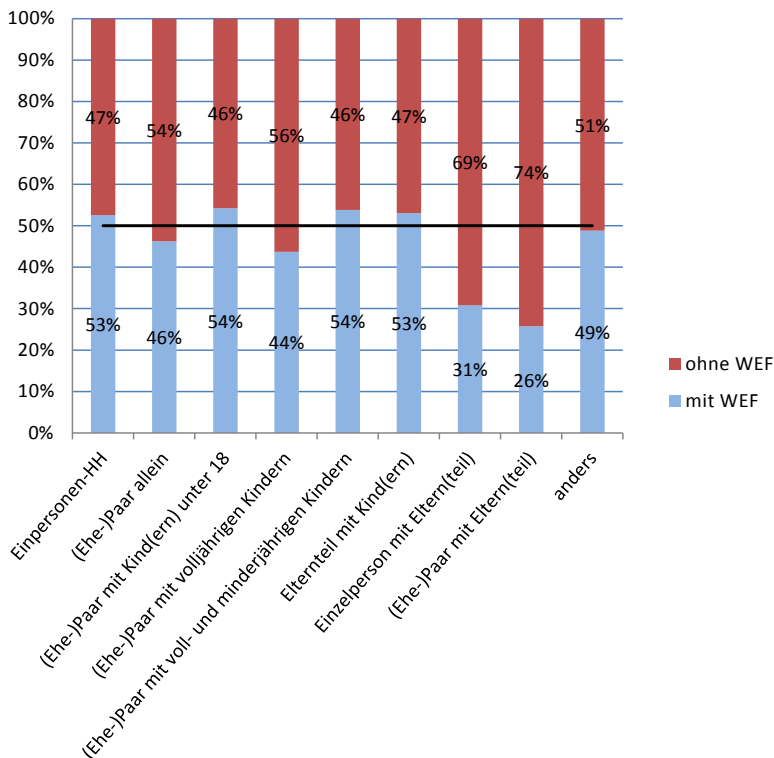
Bezüglich der Haushaltsform sind erwartungsgemäss die meisten Wohneigentumsbesitzer (Ehe-) Paare mit Kind(ern) unter 18 Jahren. Bei den WEF-Beanspruchern sind es 41% und bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 34% (vgl. Abb. 72). Relativ zu ihrer Häufigkeit finanzieren hauptsächlich die (Ehe-)Paare mit Kind(ern) unter 18 Jahren ihr Wohneigentum mit WEF-Geldern. Einzelpersonen mit Eltern(teil) und (Ehe-)Paare mit Eltern(teil) haben dagegen ihr Wohneigentum relativ zu ihrer Häufigkeit meist ohne WEF-Gelder finanziert (vgl. Abb. 73).

Abb. 72: Häufigkeitsverteilung Haushaltsform



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'560, ohne WEF: 2'654

Abb. 73: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Haushaltsform



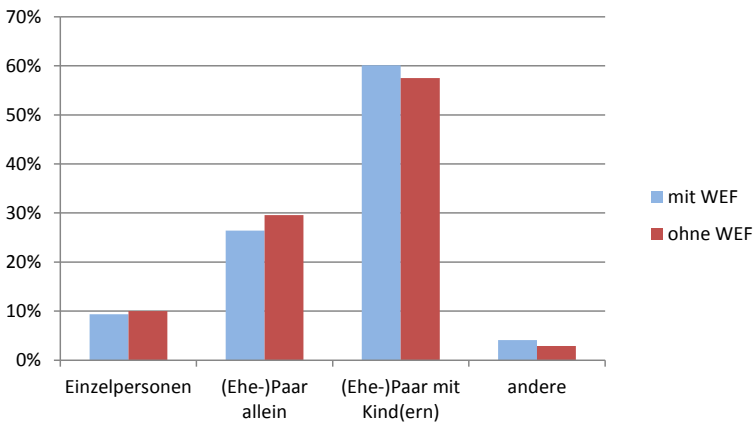
Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'560, ohne WEF: 2'654

Von Interesse wäre insbesondere auch zu analysieren, in welcher Haushaltsform die Personen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstellung des Wohnobjekts leben. Da diese Frage so bei der Datenerhebung nicht abgefragt worden ist, wird angenommen, dass sich die Haushaltsform bis und mit fünf Jahre seit dem Kauf nicht geändert hat.²⁰ Für die weiteren Analysen werden daher nur noch

²⁰ Mit der Annahme, dass sich die Haushaltsform über 5 Jahre seit dem Kauf nicht ändert, werden wohl am ehesten in der Gruppe der „(Ehe-)Paare allein“ Fehler begangen worden sein. Denn handelt es sich um ein junges (Ehe-)Paar ohne Kind, besteht durchaus die Wahrscheinlichkeit, dass dieses Paar in den nächsten 5 Jahren ein Kind bekommt. Da beim Erwerb bzw. der Erstellung des Wohneigentums das Durchschnittsalter dieser Personen mit 42 Jahren und das Medianalter bei 41 Jahren ziemlich hoch sind, dürfte der begangene Fehler jedoch eher klein sein. Selbstverständlich können innerhalb von 5 Jahren auch Kinder das Elternhaus verlassen. Allerdings dürfte auch hier der einge-

Personen einbezogen, bei denen das Kaufdatum bekannt ist und deren Wohneigentumskauf nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. Aufgrund von wenigen Beobachtungen werden zudem die obigen Kategorien „(Ehe-)Paar mit Kind(ern) unter 18“, „(Ehe-)Paar mit volljährigen Kindern“ und „(Ehe-)Paar mit Voll- und Minderjährigen“ zu „(Ehe-)Paar mit Kind(ern)“, sowie „Elternteil mit Kind(ern)“, „Einzelpersonen mit Eltern(teil)“, „(Ehe-)Paar mit Eltern(teil)“ und „anders“ zu „andere“ zusammengefasst.

Abb. 74: Häufigkeitsverteilung Haushaltsform (Wohneigentumskauf vor max. 5 Jahren)



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 1'779, ohne WEF: 480

Wie aus Abb. 74 hervorgeht, leben die meisten Wohneigentümer maximal 5 Jahre nach dem Wohneigentumskauf in einer (Ehe-)Partnerschaft mit Kinder(n).²¹ Bei den WEF-Beanspruchern macht diese Gruppe einen Anteil von

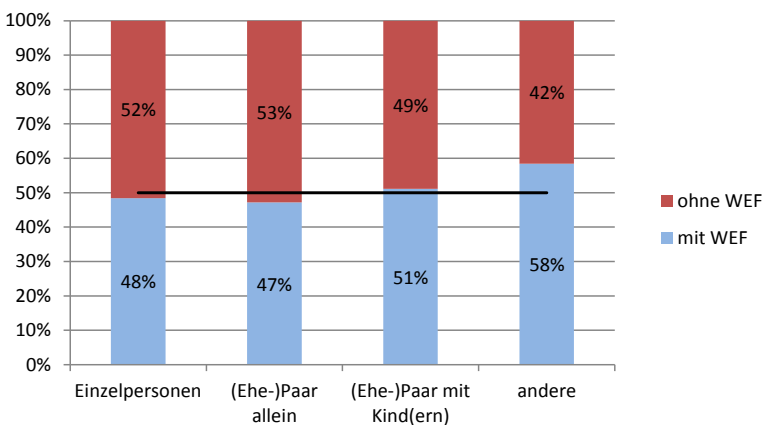
gangene Fehler aufgrund des Durchschnitts- und Medianalters des Hauptverdieners mit 41 bzw. 39 Jahren eher tief sein. Zudem dürfte die Wahrscheinlichkeit, dass Wohneigentum kurz vor einer Veränderung der Haushaltsstruktur angeschafft wird, eher tief sein.

²¹ Die Studie von Hornung u.a. (2003) zeigt für die Vorbezügler der 2. Säule ein ähnliches Bild: Am häufigsten wohnen die Vorbezügler zum Zeitpunkt des ersten oder einzigen Vorbezugs in einem 4-Personen-Haushalt mit Kindern und/oder (Ehe-) Partner. In den meisten dieser Fälle handelt es sich um Familien mit zwei Kindern unter 18 Jahren. Vgl. Hornung u.a. (2003), S. 15.

60% aus, bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 57%. Am zweithäufigsten leben die Wohneigentümer in einer (Ehe-)Partnerschaft alleine (26% bzw. 30%).

Abb. 75 zeigt den relativen Anteil der WEF-Beansprucher in den jeweiligen Haushaltsformen. Zwischen den verschiedenen Formen lassen sich keine nennenswerten Unterschiede erkennen.

Abb. 75: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Haushaltsform (Wohneigentumskauf vor max. 5 Jahren)



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 1'779, ohne WEF: 480

Im Folgenden wird untersucht, inwieweit sich die verschiedenen Haushaltsformen bezüglich des Alters beim Kauf, des Eigenheimtyps und der Erwerbs- bzw. Erstellungskosten unterscheiden.

Tab. 9 zeigt die Differenzierung nach Altersklassen beim Kauf des Wohneigentums, welcher maximal 5 Jahre zurückliegt. Daraus geht hervor, dass Einzelpersonen und (Ehe-)Paare mit Kind(ern) unabhängig davon, ob sie WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum in irgendeiner Form einsetzen, am häufigsten zwischen 35 und 44 Jahre alt sind. (Ehe-)Paare ohne Kinder, welche WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen (beim Kauf oder später) sind ebenfalls am häufigsten in diesem Alterssegment. Werden jedoch keine WEF-Gelder beansprucht, sind diese Personen beim Erwerb oder der Erstellung des Wohneigentums am häufigsten jünger, nämlich unter 35 Jahren. Beim Kauf des Wohneigentums sind jedoch Einzelpersonen durchschnittlich

älter als (Ehe-)Paare mit oder ohne Kinder. Das Medianalter der Einzelpersonen ist ebenfalls höher als dasjenige der (Ehe-)Paare.

Tab. 9: Häufigkeitsverteilung Haushaltsform nach Alter beim Kauf (Kauf vor max. 5 Jahren)

		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Alter	Durchschnitt	43.58	41.41	42.99	39.79	39.71	39.14	43.99	44.85
	Median	44.00	41.50	42.00	37.00	39.00	38.00	44.00	47.00
Häufigkeit	bis 34	18%	25%	19%	39%	23%	29%	6%	23%
	35-44	36%	43%	43%	31%	55%	47%	49%	23%
	45-54	36%	20%	25%	17%	20%	20%	41%	31%
	über 54	11%	11%	13%	13%	2%	3%	4%	23%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	159	44	452	136	1'041	259	71	13

		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Alter	Durchschnitt	43.86	41.13	43.30	40.76	39.94	39.21	43.57	45.42
	Median	43.00	41.00	43.00	38.00	39.00	38.00	43.00	47.00
Häufigkeit	bis 34	14%	25%	18%	35%	22%	29%	6%	16%
	35-44	40%	44%	42%	32%	55%	48%	52%	26%
	45-54	37%	21%	27%	18%	21%	19%	39%	42%
	über 54	9%	10%	13%	15%	2%	4%	4%	16%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	125	48	331	165	808	312	54	19

Tab. 10 zeigt, welche Eigenheimtypen die verschiedenen Haushaltsformen am häufigsten bewohnen, und zwar aufgeteilt nach WEF-Beanspruchern und Nicht-WEF-Beanspruchern (im oberen Teil der Tabelle) und nach WEF-Vorbezügern, welche den Vorbezug für den Kauf des Wohneigentums eingesetzt haben und Nicht-WEF-Vorbezügern (dargestellt im unteren Teil der Tabelle). Es fällt auf, dass Einzelpersonen und (Ehe-)Paare ohne Kind(er) am häufigsten Stockwerkeigentum bewohnen und zwar unabhängig davon, ob sie WEF-Gelder in irgendeiner Form beansprucht haben oder nicht. Dagegen bevorzugen (Ehe-)Paare mit Kind(ern) am häufigsten ein freistehendes Einfamilienhaus; ebenfalls unabhängig davon, ob und in welcher Form WEF-Gelder beansprucht werden.

Tab. 10: Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp nach Haushalts-Form

		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in Prozent	Freistehendes Einfamilienhaus	20.96	10.42	38.09	30.99	47.80	40.94	28.77	28.57
	Terrassenhaus, Doppel- oder REF	8.38	10.42	17.87	19.72	26.38	33.33	27.40	35.71
	Stockwerkeigentum	63.47	75.00	38.72	45.77	21.14	22.83	34.25	35.71
	anderer Typ	7.19	4.17	5.32	3.52	4.68	2.90	9.59	0.00
	Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl		167	48	470	142	1'069	276	73	14

		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in Prozent	Freistehendes Einfamilienhaus	20.00	13.21	37.61	31.58	48.54	43.98	28.57	30.00
	Terrassenhaus, Doppel- oder REF	6.92	9.43	18.08	17.54	25.43	31.33	26.79	30.00
	Stockwerkeigentum	66.15	71.70	38.48	47.37	22.38	20.48	33.93	35.00
	anderer Typ	6.92	5.66	5.83	3.51	3.65	4.22	10.71	5.00
	Total	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl		130	53	343	171	822	332	56	20

Tab. 11: Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Haushalts-Form

		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	591'149	591'500	805'758	1'022'708	850'563	902'726	696'254	780'000
	Median	550'000	550'000	750'000	830'000	750'000	850'000	650'000	710'000
Häufigkeit	bis 400'000	18.3%	17.8%	4.5%	7.5%	2.0%	4.1%	12.7%	14.3%
	400'001-500'000	17.1%	26.7%	9.7%	9.0%	7.0%	4.4%	7.0%	0.0%
	500'001-600'000	22.0%	17.8%	13.0%	14.9%	13.2%	13.7%	21.1%	14.3%
	600'001-700'000	20.1%	20.0%	16.7%	9.0%	16.1%	11.1%	18.3%	21.4%
	700'001-800'000	11.0%	2.2%	15.2%	9.7%	17.3%	14.4%	15.5%	14.3%
	800'001-900'000	3.7%	6.7%	12.8%	17.2%	14.5%	14.1%	9.9%	7.1%
	900'001-1'000'000	3.7%	8.9%	9.7%	8.2%	10.6%	10.7%	5.6%	14.3%
	über 1 Mio	4.3%	0.0%	18.4%	24.6%	19.3%	27.4%	9.9%	14.3%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	164	45	462	134	1'050	270	71	14

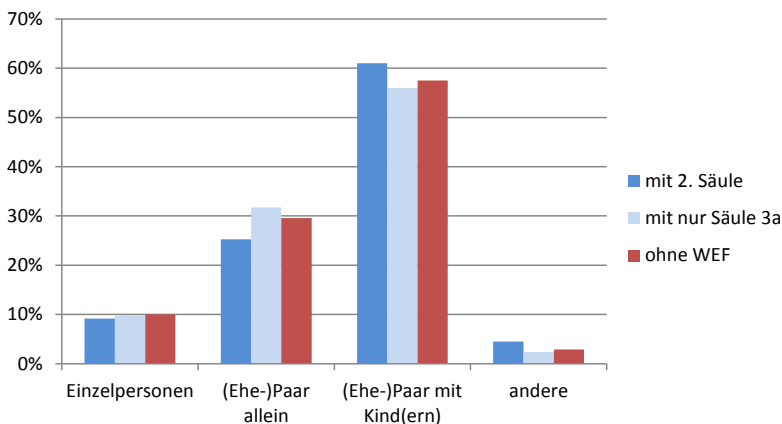
		Einzelpersonen		(Ehe-)Paare allein		(Ehe-)Paare mit Kind		andere	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	595'527	603'350	799'547	984'417	853'690	903'306	668'889	736'000
	Median	574'000	550'000	750'000	800'000	750'000	850'000	650'000	660'000
Häufigkeit	bis 400'000	15.6%	16.0%	4.7%	8.6%	1.6%	4.3%	11.1%	20.0%
	400'001-500'000	17.2%	26.0%	9.8%	8.6%	6.7%	4.6%	7.4%	5.0%
	500'001-600'000	21.1%	20.0%	13.9%	15.4%	13.0%	12.6%	20.4%	15.0%
	600'001-700'000	24.2%	18.0%	16.3%	8.0%	16.1%	11.7%	22.2%	15.0%
	700'001-800'000	12.5%	2.0%	14.8%	11.1%	17.8%	15.1%	18.5%	10.0%
	800'001-900'000	3.9%	0.0%	12.2%	16.7%	15.2%	13.5%	11.1%	5.0%
	900'001-1'000'000	1.6%	8.0%	10.1%	8.0%	11.2%	9.8%	3.7%	15.0%
	über 1 Mio	3.9%	10.0%	18.1%	23.5%	18.3%	28.3%	5.6%	15.0%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	128	50	337	162	807	325	54	20

Tab. 11 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach der Haushaltsform. Die (Ehe-)Paare mit und ohne Kind(er) bewohnen dabei im Durchschnitt wie auch im Median teureres Wohneigentum als Einzelpersonen und die anderen Haushalte, unabhängig davon, ob und in welcher

Form WEF-Gelder zur Finanzierung des Wohnobjekts verwendet werden. Die Einpersonenhaushalte, welche keine WEF-Gelder beanspruchen, bewohnen am häufigsten Wohneigentum zwischen CHF 400'001 bis 500'000. Diejenigen, welche zu irgendeinem Zeitpunkt WEF-Gelder beanspruchen, investieren am häufigsten in Wohneigentum zwischen CHF 500'001 bis 600'000 und jene, die für den Kauf WEF-Vorbezüge tätigen, bewohnen ein solches im Wert von CHF 600'001 bis 700'000.

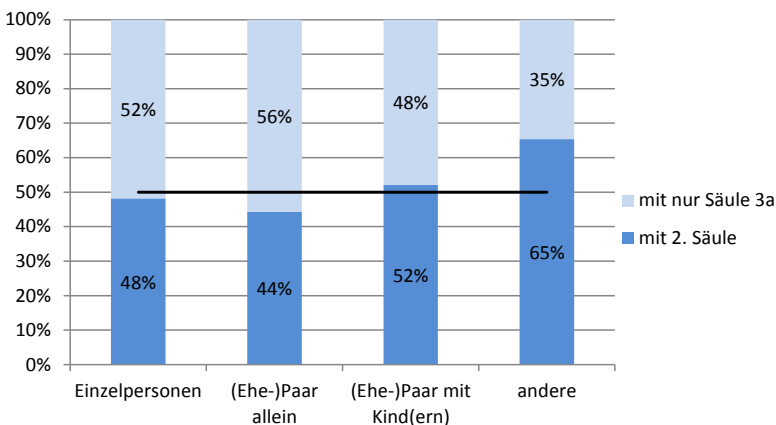
Nachfolgend werden die WEF-Beansprucher unterteilt nach Personen, welche die 2. Säule sowie ev. auch die Säule 3a zur Wohneigentumsfinanzierung verwenden und nach solchen, die ausschliesslich die Säule 3a einsetzen. Aus Abb. 76 wie auch aus Abb. 77 geht hervor, dass insbesondere (Ehe-)Paare allein ihr Wohnobjekt mehrheitlich mit Geldern aus der Säule 3a finanzieren und weniger auf die 2. Säule zurückgreifen. Dies ist insbesondere im Vergleich zu den Abb. 74 und Abb. 75 (Seite 92, 93) interessant, welche zeigen, dass die WEF-Beansprucher in dieser Gruppe gegenüber den Nicht-WEF-Beanspruchern in der Minderheit sind.

Abb. 76: Häufigkeitsverteilung Haushaltsform (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'374, mit nur Säule 3a: 1'015, ohne WEF: 2'654

Abb. 77: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltsform



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'374, mit nur Säule 3a: 1'015

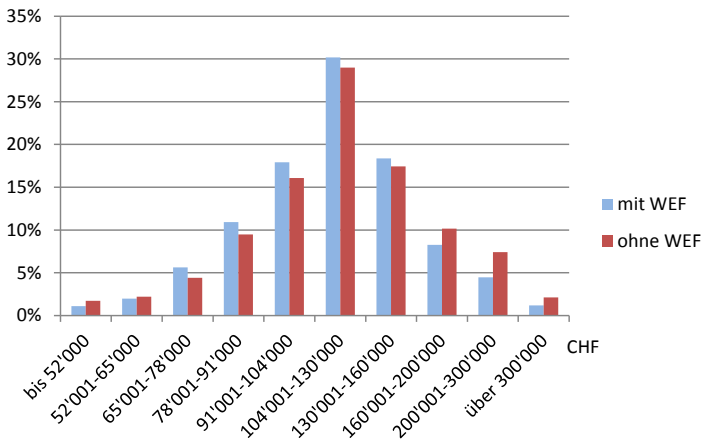
5.10 Bruttoeinkommen

Unter dem Bruttoeinkommen wird im Folgenden bei Arbeitnehmern der Bruttolohn gemäss Lohnausweis, bei Rentnern die ausbezahlte Rente sowie allfällige Erwerbseinkommen und bei Selbständigerwerbenden die privaten Bezüge sowie die Unternehmenserfolge verstanden.

Das Durchschnittseinkommen der Hauptverdiener, welche WEF-Gelder zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen, ist mit CHF 125'000 statistisch signifikant tiefer als dasjenige der Nicht-WEF-Beansprucher mit CHF 134'000. Das Medianeinkommen unterscheidet sich dagegen nicht. Es liegt bei CHF 117'000.²² Die Häufigkeitsverteilung des Einkommens des Hauptverdieners geht aus Abb. 78 hervor.

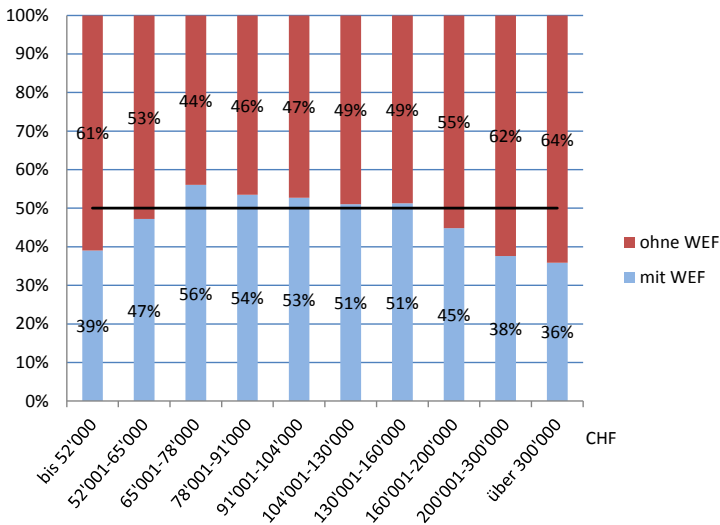
²² Bei der Datenerhebung hatten die Befragten die Möglichkeit, entweder das genaue Bruttoeinkommen oder eine Einkommensklasse anzugeben. Analog zur Durchschnitts- bzw. Medianberechnung für die Erwerbs- bzw. Erstellungskosten des Wohneigentums wird auch hier jeweils der Mittelwert für die jeweilige Einkommensklasse unterstellt. Die in Abb. 78 dargestellte höchste Einkommensklasse „über 300'000“ war bei der Befragung nochmals unterteilt in die Klassen „300'001-500'000“ bzw. „über 500'000“. Für

Abb. 78: Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'214, ohne WEF: 2'400

Abb. 79: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Bruttoeinkommen des Hauptverdieners



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'214, ohne WEF: 2'400

erstere Klasse wird entsprechend ein Mittelwert von 400'000 unterstellt, bei letzterer ein Wert von 600'000.

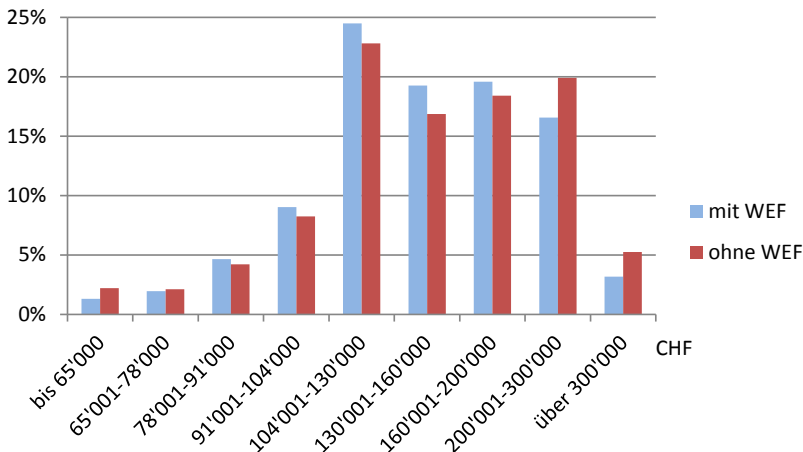
Aus Abb. 79 ist ersichtlich, dass WEF-Gelder von Personen mit einem Einkommen zwischen CHF 65'001 und 78'000 relativ zu ihrer Häufigkeit öfters eingesetzt werden und die Objekte weniger oft ohne diese Gelder finanziert werden. Am wenigsten oft werden WEF-Gelder relativ zu ihrer Häufigkeit von den tiefsten und höchsten Einkommensklassen verwendet.

Meist wird das Einkommen des (Ehe-)Partners für die Tragbarkeitsberechnungen von den hypothekarvergebenden Instituten miteinbezogen. Daher wird auch im Folgenden das Einkommen des Hauptverdieners und des Partners dargestellt; nachfolgend als Haushaltseinkommen bezeichnet.

Bei rund 79% aller Befragten ist der (Ehe-)Partner erwerbstätig. Bei den WEF-Beanspruchern sind es 80% und bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 76%. Die (Ehe-)Partner der WEF-Beansprucher verdienen im Durchschnitt weniger als jene der Nicht-WEF-Beansprucher (CHF 49'000 gegenüber CHF 51'000). Das Medianeinkommen ist jedoch mit CHF 45'500 für beide Partner identisch.

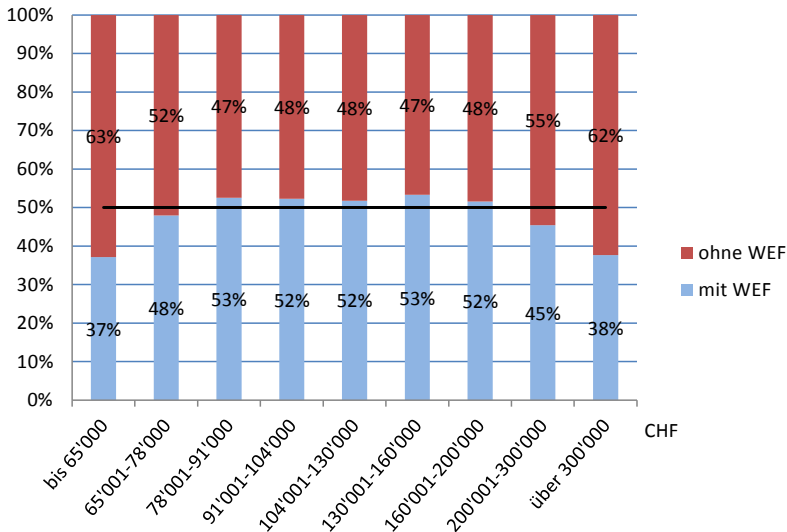
Das Durchschnitts- wie auch das Medianhaushaltseinkommen der WEF-Beansprucher ist mit CHF 160'000 bzw. CHF 145'000 statistisch signifikant tiefer als jenes der Nicht-WEF-Beansprucher von CHF 169'000 bzw. 150'000. Abb. 80 zeigt die Häufigkeitsverteilung des Haushaltseinkommens.

Abb. 80: Häufigkeitsverteilung Brutto-Haushaltseinkommen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'217, ohne WEF: 2'402

Abb. 81: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Bruttoeinkommen Hauptverdiener und Partner



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'217, ohne WEF: 2'402

Wie aus Abb. 81 zu entnehmen ist, beanspruchen jedoch relativ zu ihrer Häufigkeit diejenigen mit einem Doppelseinkommen zwischen CHF 78'001 und CHF 91'000 sowie zwischen CHF 130'001 und 160'000 häufiger WEF-Gelder als keine. Am wenigsten WEF-Gelder beanspruchen, relativ zu ihrer Häufigkeit, wiederum sowohl Personen mit einem tiefen Haushaltseinkommen bis zu CHF 78'000 als auch Personen mit einem hohen von über CHF 200'000.

Die obigen Einkommensverteilungen widerspiegeln das aktuelle Einkommen der Befragten bei der Datenerhebung. Von Interesse ist natürlich insbesondere auch das Einkommen beim Kauf des Wohneigentums. Dieses wurde in der Datenerhebung nicht abgefragt. Um dennoch eine Einschätzung zu erhalten, werden im Folgenden nur jene Personen in die Analyse miteinbezogen, welche ihr Wohneigentum vor maximal zwei Jahren gekauft haben. Damit wird implizit angenommen, dass die Einkommensveränderung über zwei Jahre nicht beacht-

lich ist.²³ Bezüglich der Finanzierungsart wird unterschieden, ob jemand WEF-Gelder für den Kauf des Wohneigentums vorbezogen hat oder nicht.

Tab. 12 zeigt die Häufigkeitsverteilung des Bruttoeinkommens des Hauptverdieners total und nach Alter. Daraus ist zu entnehmen, dass das Durchschnittseinkommen derjenigen Hauptverdiener, welche WEF-Gelder für den Kauf des Wohneigentums vorbezogen, mit CHF 122'000 signifikant tiefer ist als dasjenige der Nicht-WEF-Vorbezügler mit CHF 133'000. Das Medianeinkommen unterscheidet sich dabei nicht. Es liegt bei beiden bei CHF 117'000. Differenziert nach Altersklassen fällt auf, dass erwartungsgemäss die bis zu 34 Jährigen weniger verdienen als ältere Personen, und das unabhängig von der Finanzierungsform. Betrachtet man das Medianeinkommen fällt auf, dass die unter 35 Jährigen, welche WEF-Gelder für den Kauf vorbezogen, mehr verdienen als solche, die keine WEF-Gelder vorbezogen. Dies steht im Gegensatz zu den älteren Personen: Bei diesen verdienen die WEF-Vorbezügler weniger als Nicht-WEF-Vorbezügler.

Tab. 12: Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners nach Alter beim Kauf (Kauf vor max. 2 Jahren)

		Total		bis 34		35-44		45-54		über 54	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	122'011	133'297	111'253	111'922	126'496	141'923	120'749	146'342	126'159	143'280
	Median	117'000	117'000	105'000	97'500	117'000	117'000	117'000	145'000	117'000	136'000
Häufigkeit	bis 65'000	3.7%	3.3%	4.0%	3.4%	3.0%	3.7%	4.7%	1.9%	4.3%	4.0%
	65'001-78'000	6.2%	7.4%	5.4%	11.5%	6.8%	4.6%	5.7%	5.8%	6.5%	8.0%
	78'001-91'000	10.6%	8.5%	16.1%	16.1%	6.0%	5.6%	14.1%	3.8%	15.2%	4.0%
	91'001-104'000	19.7%	16.5%	23.5%	23.0%	18.7%	14.8%	19.8%	9.6%	15.2%	16.0%
	104'001-130'000	30.3%	27.9%	30.9%	24.1%	33.1%	35.2%	27.1%	25.0%	19.6%	16.0%
	130'001-160'000	16.9%	18.0%	14.1%	11.5%	17.9%	15.7%	16.7%	28.8%	19.6%	28.0%
	160'001-200'000	8.2%	8.1%	4.0%	5.7%	9.8%	6.5%	7.3%	13.5%	13.0%	12.0%
	über 200'000	4.4%	10.3%	2.0%	4.6%	4.9%	13.9%	4.7%	11.5%	6.5%	12.0%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	756	272	149	87	369	108	192	52	46	25

Die Häufigkeitsverteilung des Haushaltseinkommens zeigt Tab. 13. Aus der ersten Spalte geht hervor, dass das Durchschnitts- und Medianhaushaltseinkommen bei den WEF-Vorbezüglern ebenfalls signifikant tiefer ausfällt als bei den übrigen (CHF 160'000 bzw. 145'000 versus CHF 176'000 bzw. 157'000).

²³ Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass Einkommensmigrationen beachtlich sein können. Vgl. Y. Seiler Zimmermann (2012): Schätzungen der Einkommensmigration als Herausforderung im Risikomanagement privater Hypothekarportfolios, in: Lengwiler/Nadig/Pedergnana (Hrsg.): Management in der Finanzbranche – Finanzmanagement im Unternehmen, S. 344.

Nach Alter differenziert ist das Haushaltseinkommen bei Personen zwischen 45 bis 54 Jahren, welche WEF-Gelder vorbeziehen, am tiefsten.

Tab. 13: Häufigkeitsverteilung Haushaltseinkommen nach Alter beim Kauf
(Kauf vor max. 2 Jahren)

		Total		bis 34		35-44		45-54		über 54	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	160'094	175'734	152'877	161'744	168'104	180'663	148'189	191'609	168'910	170'100
	Median	145'005	157'250	145'000	154'500	156'000	159'000	137'750	172'250	156'650	145'000
Häufigkeit	bis 65'000	0.7%	1.1%	0.0%	1.1%	0.3%	1.9%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	65'001-78'000	2.1%	2.2%	1.3%	1.1%	1.6%	1.9%	3.6%	3.8%	2.2%	4.0%
	78'001-91'000	6.0%	3.3%	6.0%	4.6%	5.1%	2.8%	6.3%	1.9%	10.9%	4.0%
	91'001-104'000	9.5%	8.5%	8.7%	10.3%	9.8%	8.3%	12.0%	3.8%	0.0%	12.0%
	104'001-130'000	21.4%	21.3%	24.8%	21.8%	19.2%	23.1%	22.4%	17.3%	23.9%	20.0%
	130'001-160'000	20.0%	15.4%	21.5%	13.8%	18.7%	13.0%	21.4%	19.2%	19.6%	24.0%
	160'001-200'000	20.6%	17.3%	21.5%	20.7%	21.4%	15.7%	19.3%	19.2%	17.4%	8.0%
	über 200'000	19.7%	30.9%	16.1%	26.4%	23.8%	33.3%	13.0%	34.6%	26.1%	28.0%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	756	272	149	87	369	108	192	52	46	25

Relativ zu ihrer Häufigkeit innerhalb der jeweiligen Einkommensklassen profitieren insgesamt diejenigen am meisten von der Wohneigentumsförderung, welche ein Haushaltseinkommen zwischen CHF 78'001 bis 91'000 verdienen; nach Altersklassen unterteilt sind es bei den unter 35 Jährigen diejenigen mit einem Haushaltseinkommen zwischen CHF 130'001-160'000. Bei den übrigen drei Altersklassen sind es jeweils jene, die ein Haushaltseinkommen zwischen CHF 78'001-91'000 haben.

Von Interesse kann auch das Pro-Kopf-Haushaltseinkommen sein, gemessen maximal zwei Jahre seit dem Erwerb des Wohneigentums. Das durchschnittliche pro-Kopf-Haushaltseinkommen derjenigen Personen, die WEF-Gelder für den Kauf vorziehen, ist mit CHF 64'000 signifikant tiefer als dasjenige der übrigen mit CHF 75'000. Dies gilt auch für das Median-pro-Kopf-Haushaltseinkommen. Dieses beträgt bei ersteren CHF 53'000 und bei letzteren CHF 64'000.

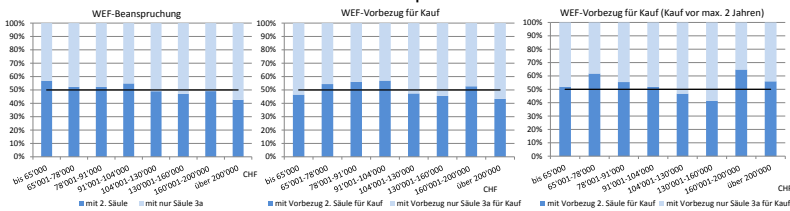
Nachfolgend werden die Einkommen der WEF-Beansprucher unterteilt nach der Verwendung der Vorsorgesäulen analysiert. Dabei werden die WEF-Beansprucher einerseits in Personen unterteilt, die die 2. Säule und ev. auch die Säule 3a in irgendeiner Form zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen und solchen, die ausschliesslich die Säule 3a verwenden. Andererseits werden die WEF-Beansprucher unterteilt in Personen, die Vorbezüge aus der 2. Säule bzw. aus der Säule 3a für den Kauf des Wohneigentums getätigt haben. Tab. 14 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Bruttoeinkommen der Hauptverdiener gemäss diesen Unterteilungen. Bei der letzten Spalte der Tab. 14 werden nur

Personen betrachtet, welche das Objekt maximal vor zwei Jahren gekauft haben.²⁴ Es fällt auf, dass das Durchschnittseinkommen der Verwender der 2. Säule generell tiefer ist als bei den Verwendern der Säule 3a, ausser bei denjenigen Personen, bei denen der Kauf des Wohneigentums nicht mehr als zwei Jahre zurück liegt. Allerdings ist auch bei diesen Personen der relative Anteil in den tieferen Einkommensklassen etwas höher als bei denjenigen Personen, die Gelder aus der Säule 3a für den Kauf des Wohneigentums vorbezogen haben (vgl. Abb. 82).

Tab. 14: Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners
(2. Säule und Säule 3a)

		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		Kauf vor max. 2 Jahren WEF-Vorbezug für Kauf	
		2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule 3a
in CHF	Durchschnitt	124'215	129'205	122'940	126'777	121'828	120'107
	Median	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000
Häufigkeit	bis 65'000	3.2%	2.4%	3.0%	3.5%	3.8%	3.5%
	65'001-78'000	5.6%	5.1%	5.5%	4.6%	7.0%	4.3%
	78'001-91'000	11.0%	10.1%	10.7%	8.4%	10.8%	8.7%
	91'001-104'000	18.5%	15.2%	19.4%	14.6%	19.6%	18.3%
	104'001-130'000	30.1%	31.2%	30.9%	34.3%	29.8%	33.9%
	130'001-160'000	18.1%	20.4%	17.8%	21.3%	16.5%	23.5%
	160'001-200'000	8.2%	8.5%	8.0%	7.2%	8.0%	4.3%
	über 200'000	5.3%	7.1%	4.6%	6.0%	4.4%	3.5%
	Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl		4'231	953	2'902	431	611	115

Abb. 82: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a
nach Bruttoeinkommen des Hauptverdieners

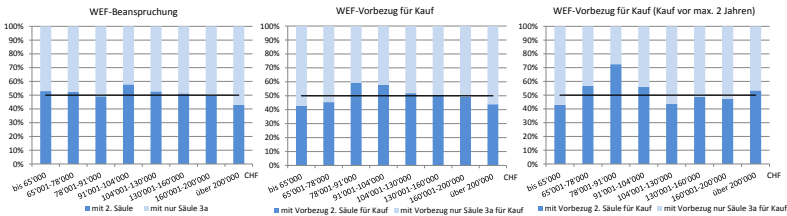


²⁴ Gemäss der Studie von Baur u.a. (2010) verdienen die Vorbezüger der 2. Säule am häufigsten ein sog. „potentielles“ Einkommen zwischen CHF 60'000 und CHF 100'000. Das potentielle Einkommen entspricht dabei dem höchsten der AHV gemeldeten Erwerbseinkommen des Vorbezügers der letzten zehn Jahre (AHV-pflichtiges Einkommen). Vgl. Baur u.a. (2010), S. 50. In der vorliegenden Studie liegt das Einkommen der Personen, welche einen Vorbezug aus der 2. Säule für den Kauf von Wohneigentum einsetzen, am häufigsten zwischen 91'000-130'000. Ein Grund für diesen Unterschied ist sicherlich darin zu sehen, dass gegenüber Baur u.a. (2010) in die vorliegende Studie nur Hauptverdiener in die Untersuchung einfließen.

Tab. 15: Häufigkeitsverteilung Haushaltseinkommen (2. Säule und Säule 3a)

		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		Kauf vor max. 2 Jahren	
		2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule 3a
in CHF	Durchschnitt	158'362	166'524	156'630	162'336	160'328	155'893
	Median	145'000	149'500	145'000	149'500	147'500	145'000
Häufigkeit	bis 65'000	1.3%	1.2%	1.2%	1.6%	0.7%	0.9%
	65'001-78'000	2.0%	1.8%	1.9%	2.3%	2.3%	1.7%
	78'001-91'000	4.6%	4.7%	4.7%	3.2%	6.9%	2.6%
	91'001-104'000	9.5%	6.9%	9.5%	7.0%	10.0%	7.8%
	104'001-130'000	25.1%	22.5%	25.7%	23.9%	20.1%	26.1%
	130'001-160'000	19.5%	18.5%	19.9%	19.5%	19.8%	20.9%
	160'001-200'000	19.5%	19.8%	19.8%	20.4%	20.3%	22.6%
	über 200'000	18.6%	24.7%	17.3%	22.0%	20.0%	17.4%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl		4'231	953	2'902	431	611	115

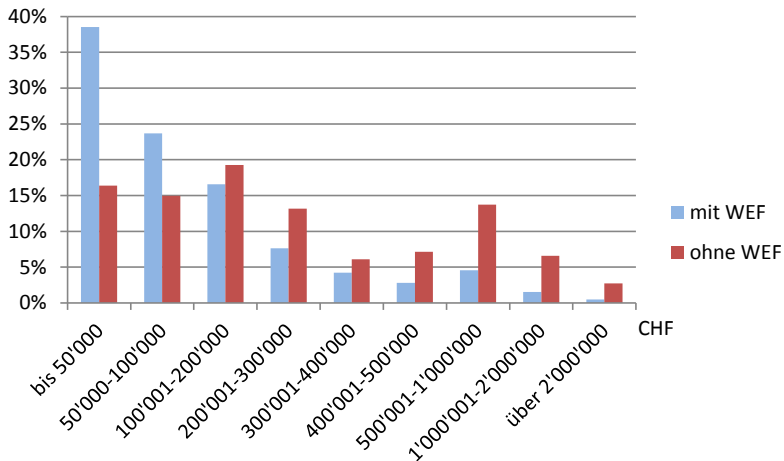
Abb. 83: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltseinkommen



Ein ähnliches Bild ergibt sich ebenfalls aus der Analyse des Haushaltseinkommens (vgl. Tab. 15 und Abb. 83). Auch hier ist das Haushaltseinkommen derjenigen Personen, welche die 2. Säule beanspruchen, generell tiefer als jenes der Verwender der Säule 3a.

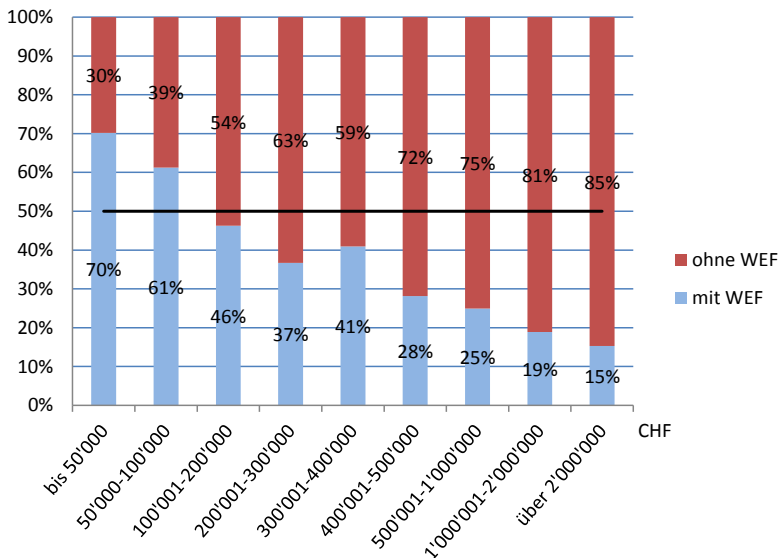
5.11 Haushaltsvermögen

Abb. 84: Häufigkeitsverteilung Haushaltsvermögen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 4'296, ohne WEF: 1'990

Abb. 85: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Haushaltsvermögen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 4'296, ohne WEF: 1'990

Beim Haushaltsvermögen handelt es sich um das Reinvermögen gemäss Steuererklärung. Abb. 84 zeigt, dass WEF-Beansprucher über ein deutlich tieferes Haushaltsvermögen verfügen als Nicht-WEF-Beansprucher. So verwenden denn auch, relativ zu ihrer Häufigkeit, hauptsächlich Personen mit einem Vermögen unter CHF 100'000 WEF-Gelder für die Finanzierung von Wohneigentum (vgl. Abb. 85).

Tab. 16 zeigt das Durchschnitts- und Medianeinkommen des Hauptverdieners total und aufgeteilt nach Haushaltsvermögensklassen. In der ersten Spalte wird dabei unterteilt in WEF-Beansprucher und Nicht-WEF-Beansprucher, in der zweiten Spalte zwischen jenen, die WEF-Gelder für den Wohneigentumserwerb vorbezogen haben und solchen, welche diese Gelder nicht verwendet haben. Dieselbe Aufteilung zeigt auch die letzte Spalte, mit dem Unterschied, dass nur Personen berücksichtigt werden, bei welchen der Erwerb des Wohneigentums maximal zwei Jahre zurückliegt. Hier wird wiederum davon ausgegangen, dass sich die Vermögenssituation über diese Zeit nicht wesentlich verändert hat.

Tab. 16: Durchschnitts- und Medianeinkommen des Hauptverdieners
je Haushaltsvermögensklasse

		Durchschnittseinkommen des Hauptverdieners					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Haushaltsvermögen	Total	127'071	137'207	125'712	135'104	124'085	138'345
	bis 50'000	113'421	111'814	113'062	113'186	108'113	115'924
	50'001-100'000	120'141	114'939	119'215	117'805	121'830	137'056
	100'001-300'000	134'793	130'048	134'846	129'627	140'722	131'699
	300'001-500'000	157'585	146'248	153'770	145'413	140'907	144'156
	500'001-1 Mio	159'086	158'361	153'782	158'580	178'072	185'100
	über 1 Mio	197'751	199'555	213'393	196'075	228'111	232'800
	Anzahl	4'254	1'956	2'863	2'499	615	202

		Medianeinkommen des Hauptverdieners					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Haushaltsvermögen	Total	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000
	bis 50'000	114'000	101'505	114'043	105'000	100'250	110'000
	50'001-100'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000
	100'001-300'000	117'000	117'000	117'000	117'000	122'330	117'000
	300'001-500'000	139'500	120'000	132'500	125'500	118'500	145'000
	500'001-1 Mio	145'000	145'000	145'000	145'000	146'800	153'000
	über 1 Mio	180'000	163'000	180'000	158'000	180'000	250'000
	Anzahl	4'254	1'956	2'863	2'499	615	202

Erwartungsgemäss geht ein tieferes Vermögen auch mit einem tieferen Einkommen einher. Dies gilt insbesondere bei denjenigen Personen, bei welchen der Kauf maximal zwei Jahre zurückliegt. Von diesen Personen, welche zugleich WEF-Vorbezüge für den Erwerb getätigt haben, verdienen durchschnittlich diejenigen in den tieferen Vermögensklassen (bis zu CHF 100'000) deutlich weniger, als jene, die keine Gelder vorbezogen haben. Bei den Medianeinkommen zeigt sich dieser Unterschied insbesondere in der tiefsten Vermögensklasse (bis zu CHF 50'000).

Wird das gesamte Haushaltseinkommen je Vermögensklasse betrachtet, ist das Bild bei den Personen, welche das Wohneigentum vor maximal zwei Jahren gekauft haben, noch deutlicher (vgl. Tab. 17). Mit Ausnahme der untersten Vermögensklasse ist das Medianhaushaltseinkommen über alle Klassen bei diesen Personen, welche zusätzlich Vorsorgegelder für den Erwerb vorbezogen haben, deutlich tiefer als bei denjenigen, die keine Vorbezüge getätigt haben.

Tab. 17: Durchschnitts- und Medianhaushaltseinkommen je Haushaltsvermögensklasse

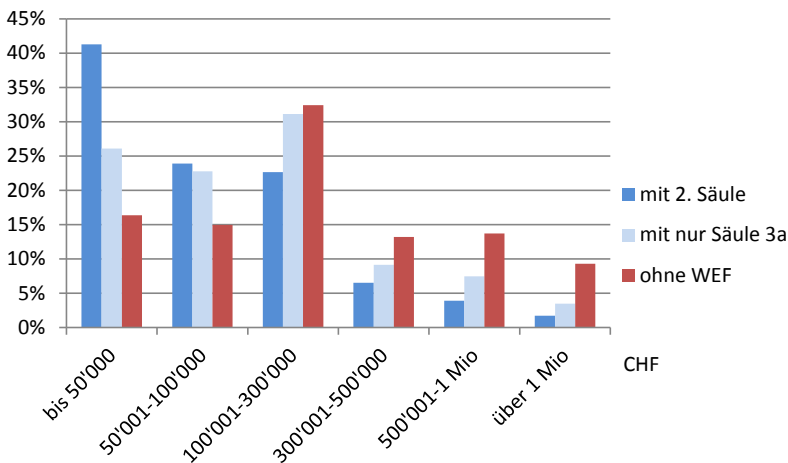
		Durchschnittseinkommen des Hauptverdieners und des (Ehe-)Partners					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Haushaltsvermögen	Total	161'497	171'911	159'404	168'870	161'753	182'094
	bis 50'000	142'704	139'347	142'085	139'654	141'779	153'115
	50'001-100'000	152'040	146'970	151'030	148'135	158'338	179'786
	100'001-300'000	175'553	165'594	173'934	165'502	186'314	176'552
	300'001-500'000	196'485	183'582	191'657	181'771	183'105	202'375
	500'001-1 Mio	200'285	194'305	194'604	194'730	218'001	223'433
	über 1 Mio	253'089	242'626	275'895	239'796	278'444	296'550
	Anzahl	4'254	1'956	2'863	2'499	615	202

		Medianeinkommen des Hauptverdieners und des (Ehe-)Partners					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Haushaltsvermögen	Total	147'250	152'650	145'600	149'500	149'500	167'250
	bis 50'000	130'000	130'000	130'000	130'000	135'000	135'000
	50'001-100'000	143'000	130'000	143'000	130'000	149'500	175'500
	100'001-300'000	162'500	156'000	162'150	156'000	169'000	177'500
	300'001-500'000	175'500	160'000	175'500	158'000	156'000	207'250
	500'001-1 Mio	180'000	180'000	177'500	180'000	198'750	201'500
	über 1 Mio	250'000	213'500	263'000	212'500	262'000	316'250
	Anzahl	4'254	1'956	2'863	2'499	615	202

Abb. 86 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushaltsvermögen derjenigen Personen, die zur Finanzierung von Wohneigentum die 2. Säule und ev. auch die Säule 3a beanspruchen sowie derjenigen, die nur auf die Säule 3a zurückgreifen. Ebenfalls dargestellt ist die Häufigkeitsverteilung des Haushaltseinkommens derjenigen, die gar keine WEF-Gelder verwenden. Es fällt auf, dass die letzten beiden Personengruppen am häufigsten ein Vermögen zwischen CHF 100'000 und 300'000 aufweisen, während diejenigen, die die 2. Säule beanspruchen, am häufigsten ein Vermögen bis maximal CHF 50'000 besitzen.

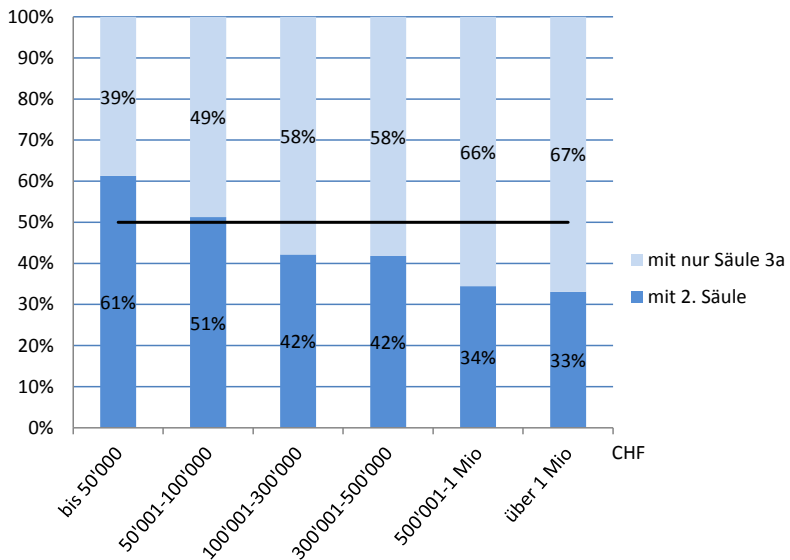
Relativ zu ihrer Häufigkeit sind Personen, welche nur die Säule 3a beanspruchen, erwartungsgemäss vermögender als Personen, welche die 2. Säule verwenden (vgl. Abb. 87).

Abb. 86: Häufigkeitsverteilung Haushaltsvermögen (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 3'497, mit nur Säule 3a: 778, ohne WEF: 1'990

Abb. 87: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltsvermögen



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 3'497, mit nur Säule 3a: 778

6 Wie sind Wohneigenheime finanziert?

Nachfolgend wird dargestellt, in welchem Umfang Wohneigenheime belehnt sind, und inwieweit eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung mit gleichzeitiger Aufhebung der wohneigentumsbezogenen Abzugsmöglichkeiten zu einer Reduktion der Hypothek führen würde. Des Weiteren werden Tragbarkeit und gewährte Sonderkonditionen beleuchtet.

6.1 Belehnungshöhe und eingebrachtes Eigenkapital

Die Belehnungshöhe errechnet sich aus dem Anteil des Fremdkapitals am Kaufpreis des Wohneigentums. Im Folgenden handelt es sich dabei um die Belehnung zum Zeitpunkt des Erwerbs des Wohneigentums, d.h. nicht um den aktuellen Wert. Die Umfrage hat ergeben, dass die durchschnittliche Belehnung beim Erwerb des Wohneigentums bei 71% und die Medianbelehnung bei 76% liegen.

Tab. 18 zeigt die Belehnung aufgeteilt einerseits nach WEF-Beanspruchern und Nicht-WEF-Beanspruchern und andererseits nach den WEF-Vorbezügern, welche das Geld für den Kauf des Wohneigentums eingesetzt haben und denjenigen, welche keine solchen Gelder verwendet haben.

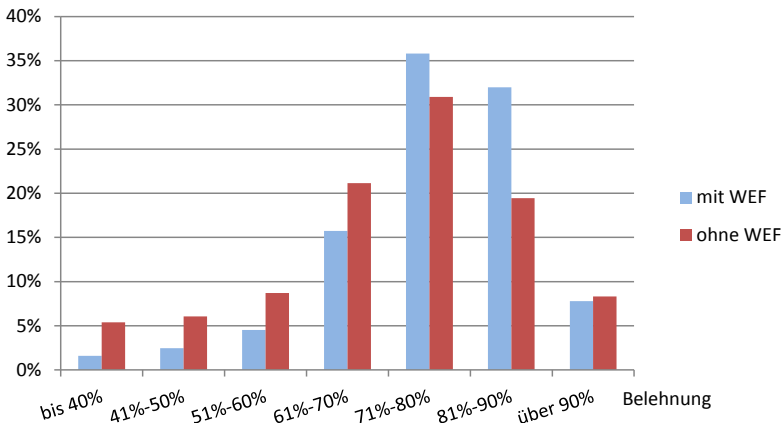
Tab. 18: Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe

		Total		Total	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	76.1%	70.9%	74.8%	71.5%
	Median	78.0%	73.5%	77.3%	75.0%
Häufigkeit	bis 40%	1.6%	5.4%	1.6%	4.8%
	41%-50%	2.5%	6.1%	2.5%	5.8%
	51%-60%	4.5%	8.7%	4.9%	8.1%
	61%-70%	15.8%	21.1%	17.9%	19.7%
	71%-80%	35.8%	30.9%	39.3%	30.2%
	81%-90%	32.0%	19.5%	29.5%	21.7%
	über 90%	7.8%	8.3%	4.2%	9.7%
	Total	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	5'449	2'502	3'662	3'158

Die durchschnittliche Belehnungshöhe der WEF-Beansprucher liegt bei 76% bzw. bei Nicht-WEF-Beanspruchern bei 71%. Auch der Median ist bei WEF-Beanspruchern mit 78% signifikant höher als bei den Nicht-WEF-Beanspruchern (74%).

Bei Wohneigenheimen, welche mit einem Vorbezug erworben worden sind, liegt die durchschnittliche Belehnungshöhe bei 75%, und bei jenen ohne Vorbezug bei 72%. Der Median liegt bei ersteren bei 77% und bei letzteren bei 74%. Es fällt auf, dass die Belehnung derjenigen, welche WEF-Gelder vorbezogen haben, trotz des Vorbezugs höher ausfällt als bei jenen, die keinen Vorbezug tätigen. Allerdings weisen erwartungsgemäss diejenigen mit einem Vorbezug für den Kauf von Wohneigentum eine deutlich tiefere Belehnung auf als Personen, die generell WEF-Gelder (wie bspw. Verpfändung) zur Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt haben. Ebenfalls ist der Anteil ersterer, welche eine Belehnung von über 80% aufweisen, deutlich tiefer als bei letzteren.

Abb. 88: Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe

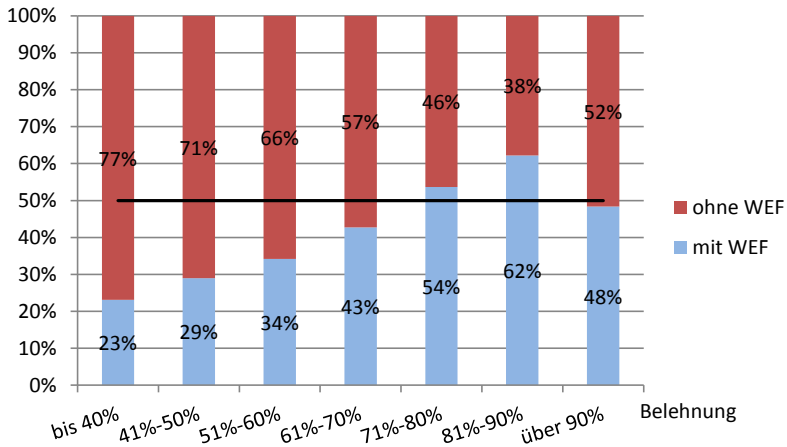


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'447, ohne WEF: 2'488

Abb. 88 und Abb. 89 stellen die Häufigkeitsverteilungen aus Tab. 18 grafisch dar. Daraus ist ersichtlich, dass die meisten Personen eine Belehnung zwischen 71-80% aufweisen. Wird der Anteil der WEF-Beansprucher resp. –Vorbezügler relativ zu ihrer Häufigkeit in der jeweiligen Belehnungsklasse analysiert, fällt auf, dass dieser Anteil bei der Belehnungsklasse 81-90% am höchsten ist. D.h.:

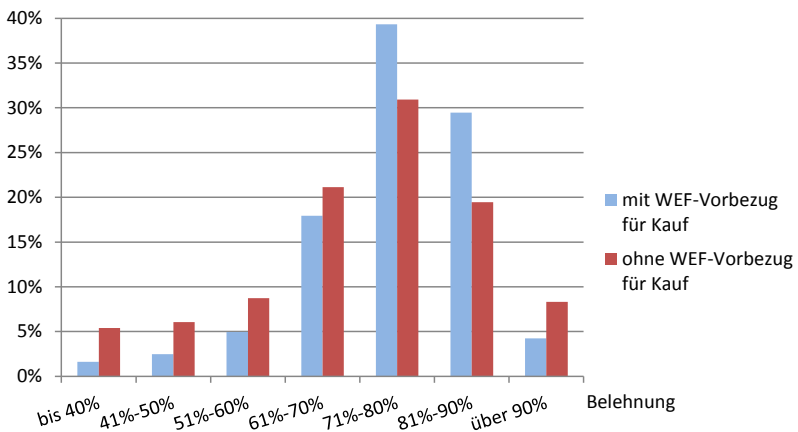
in dieser Belehnungsklasse werden relativ zur Häufigkeit öfter WEF-Gelder beansprucht resp. vorbezogen als keine.

Abb. 89: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Belehnungsklassen



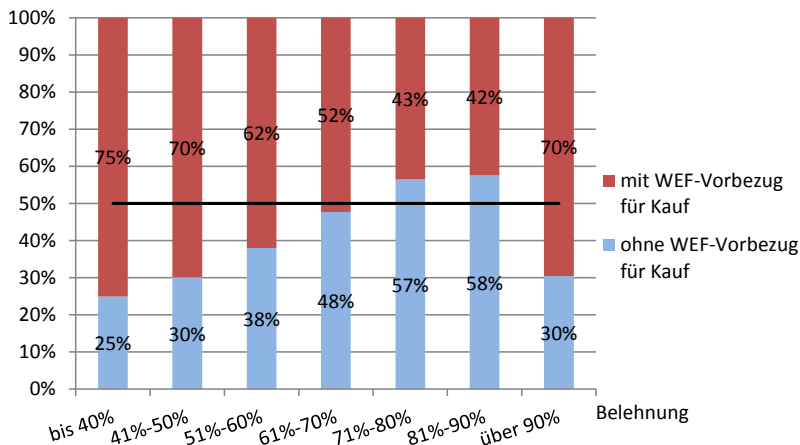
Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'447, ohne WEF: 2'488

Abb. 90: Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe: Kauf mit bzw. ohne WEF-Vorbezug



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 3'662, ohne WEF: 3'158

Abb. 91: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Belehnungsklassen:
Kauf mit bzw. ohne WEF-Vorbezug



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 3'662, ohne WEF: 3'158

Von Interesse ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch der Anteil des Kaufpreises des Wohneigentums, welcher mit sog. „hartem Eigenkapital“ finanziert ist. Unter „hartem Eigenkapital“ werden Eigenmittel verstanden, welche nicht aus vorbezogenen Vorsorgegeldern der 2. Säule stammen. Vorsorgegelder aus der Säule 3a werden dagegen zum „harten Eigenkapital“ gerechnet.²⁵

Nachfolgend wird die Eigenkapitalquote analysiert. Diese ist definiert als Anteil der Eigenmittel am Kaufpreis (Erwerbs- oder Erstellungskosten) des Wohneigentums. Entsprechend wird die Eigenkapitalquote als „harte Eigenkapitalquote“ bezeichnet, wenn diese nur den Anteil der „harten Eigenmittel“ am Kaufpreis repräsentiert.

Tab. 19 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Eigenkapitalquote berechnet mit dem „Eigenkapital“ und dem „harten Eigenkapital“ (entsprechend sind die Spalten überschrieben). Zudem wird unterschieden nach WEF-Beanspruchern und nicht WEF-Beanspruchern sowie zwischen Personen, welche WEF-Vorbe-

²⁵ Dies entspricht der Definition gemäss der neuen Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung (2012): Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen, Juni 2012.

züge für den Kauf des Wohneigentums einsetzen und jenen, die keine Gelder vorbeziehen. Interessant ist insbesondere der Vergleich der „Eigenkapitalquote“ mit der „harten Eigenkapitalquote“ der WEF-Vorbezügler. Während die häufigste Eigenkapitalquote zwischen 20.1-25% liegt, fällt die häufigste harte Eigenkapitalquote auf den Bereich 10.1-15%.²⁶

Tab. 19: Häufigkeitsverteilung Eigenkapitalquote

		Eigenkapitalquote		Eigenkapitalquote		harte Eigenkapitalquote	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
in CHF	Durchschnitt	23.92%	29.14%	25.16%	28.07%	16.5%	28.9%
	Median	22.00%	26.47%	22.73%	25.00%	14.62%	26.2%
Häufigkeit	bis 5%	3.1%	3.1%	1.5%	3.5%	16.2%	3.2%
	5.1%-10%	4.7%	5.2%	2.7%	6.2%	15.4%	5.4%
	10.1%-15%	11.9%	7.6%	9.5%	9.0%	19.7%	8.0%
	15.1%-20%	20.1%	11.8%	19.9%	12.7%	16.8%	12.1%
	20.1%-25%	22.5%	18.4%	24.9%	17.4%	11.5%	18.1%
	25.1%-30%	13.3%	12.5%	14.4%	12.9%	6.8%	12.6%
	30.1%-35%	10.2%	12.9%	11.7%	11.7%	6.1%	12.5%
	35.1%-40%	5.5%	8.2%	6.2%	8.0%	3.2%	8.4%
	40.1%-45%	3.7%	7.2%	4.0%	6.6%	1.9%	7.0%
	über 45%	4.9%	13.0%	5.0%	12.0%	2.4%	12.7%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl		5'447	2'488	3'662	3'158	2'676	2'626

Tab. 19 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Eigenkapitalquote berechnet mit dem „Eigenkapital“ und dem „harten Eigenkapital“ (entsprechend sind die Spalten überschrieben). Zudem wird unterschieden nach WEF-Beanspruchern und nicht WEF-Beanspruchern sowie zwischen Personen, welche WEF-Vorbezüge für den Kauf des Wohneigentums einsetzen und jenen, die keine Gelder vorbeziehen. Interessant ist insbesondere der Vergleich der „Eigenkapitalquote“ mit der „harten Eigenkapitalquote“ der WEF-Vorbezügler. Während die häufigste Eigenkapitalquote zwischen 20.1-25% liegt, fällt die häufigste harte Eigenkapitalquote auf den Bereich 10.1-15%.²⁷

²⁶ Zu beachten ist dabei, dass WEF-Vorbezügler, wie in den vorangehenden Abschnitten definiert, Personen sind, welche Gelder entweder aus der 2. Säule oder aus der Säule 3a oder aus beiden vorbezogen haben.

²⁷ Zu beachten ist dabei, dass WEF-Vorbezügler, wie in den vorangehenden Abschnitten definiert, Personen sind, welche Gelder entweder aus der 2. Säule oder aus der Säule 3a oder aus beiden vorbezogen haben.

Nachfolgend wird die Eigenkapitalquote (wiederum berechnet mit „Eigenkapital“ und „hartem Eigenkapital“) der WEF-Beansprucher unterteilt nach den verwendeten Vorsorgegeldern dargestellt. Wie aus Tab. 20 zu entnehmen ist, weisen die Beansprucher der 2. Säule sowohl im Durchschnitt wie auch im Median eine tiefere Eigenkapitalquote auf und belehnen damit ihr Wohneigenheim höher als solche Personen, die die Säule 3a verwenden. Dies ist unabhängig davon, in welcher Form die Vorsorgegelder beansprucht werden. Zudem fällt auf, dass 20% derjenigen, welche Gelder aus der 2. Säule für den Kauf des Wohneigentums vorbezogen haben, eine harte Eigenkapitalquote von nur lediglich 5% aufweisen.

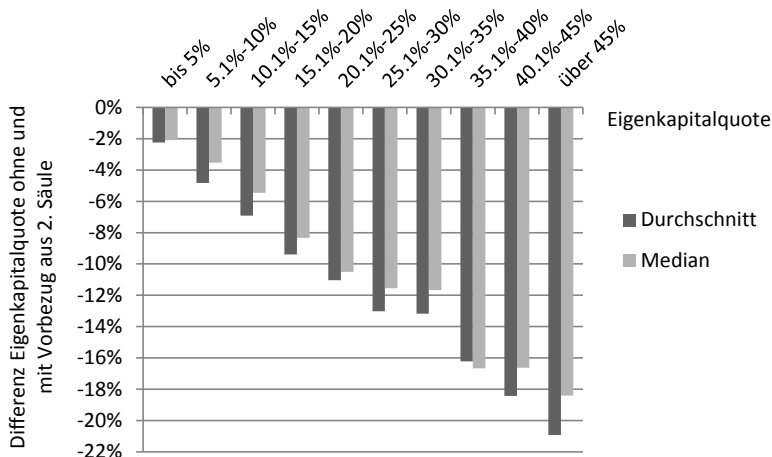
Tab. 20: Häufigkeitsverteilung Eigenkapitalquote (2. Säule und nur Säule 3a)

		Eigenkapitalquote		Eigenkapitalquote		harte Eigenkapitalquote	
		WEF-Beansprucher		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule 3a	2. Säule	nur Säule
in CHF	Durchschnitt	23.74%	24.72%	25.16%	27.38%	14.10%	27.38%
	Median	21.82%	22.73%	22.73%	26.39%	12.30%	26.39%
Häufigkeit	bis 5%	3.2%	2.8%	1.4%	2.0%	20.2%	2.0%
	5.1%-10%	4.9%	3.6%	2.6%	1.5%	18.9%	1.5%
	10.1%-15%	12.0%	11.5%	8.9%	7.3%	21.7%	7.3%
	15.1%-20%	20.1%	20.1%	20.5%	16.6%	16.6%	16.6%
	20.1%-25%	23.0%	20.6%	25.7%	20.1%	8.8%	20.1%
	25.1%-30%	13.5%	12.7%	15.1%	12.2%	5.4%	12.2%
	30.1%-35%	9.7%	12.2%	11.0%	18.1%	3.6%	18.1%
	35.1%-40%	5.1%	7.4%	5.8%	10.2%	1.9%	10.2%
	40.1%-45%	3.6%	4.2%	3.9%	6.2%	1.1%	6.2%
	über 45%	4.9%	5.0%	5.2%	5.8%	1.9%	5.8%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anzahl		4'408	2'488	3'029	452	2'077	452

Abb. 92 zeigt, um wie viele Prozentpunkte sich die Eigenkapitalquote im Durchschnitt und im Median je Eigenkapitalquotenklasse reduziert, wenn anstelle der totalen Eigenmittel nur die harten Eigenmittel als Berechnungsgrundlage der Eigenkapitalquote berücksichtigt werden. Konkret wird in Abb. 92 die Differenz zwischen der harten Eigenmittelquote und der Eigenkapitalquote gebildet und daraus der Durchschnitt und der Median pro Eigenkapitalquotenklasse berechnet. Wichtig anzumerken ist, dass die Abb. 92 nur die Reduktion der Eigenkapitalquote derjenigen zeigt, die Vorbezüge aus der 2. Säule für den Kauf von Wohneigentum eingesetzt haben. Es zeigt sich, dass generell die Eigenkapitalquote umso mehr reduziert wird, umso höher die Eigenkapitalquote ohne Abzug der Vorbezüge ausfällt. So reduzieren sich bspw. die Eigenkapital-

quoten, welche über 45% liegen, durchschnittlich um 21%, während sie sich bei der Klasse bis 5% nur um 2% reduzieren. Dies bedeutet, dass die hohe Eigenkapitalquote der 2. Säule-Vorbezüger hauptsächlich mit einer hohen Summe an Vorbezügen aus dieser Säule erzielt wird.

Abb. 92: Reduktion der Eigenkapitalquote der 2. Säule-Vorbezüger:
Differenz Eigenkapitalquote ohne und mit Vorbezug aus 2. Säule



Anzahl Beobachtungen: 2'073

6.2 Exkurs: Eigenmietwertbesteuerung

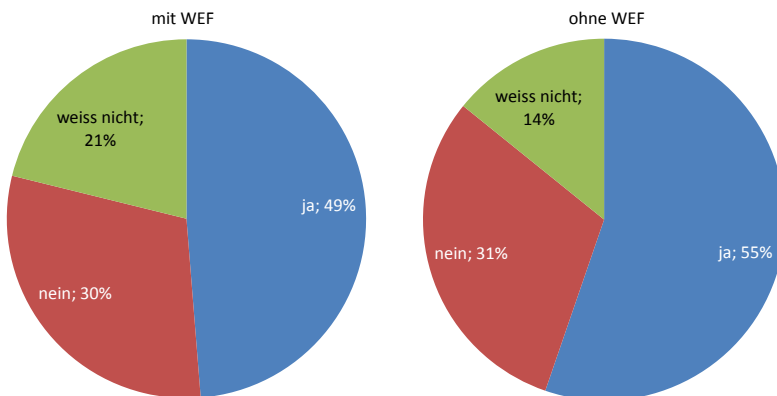
Gemäss dem heutigen Besteuerungssystem muss der Eigenmietwert des selbstgenutzten Wohneigentums als Einkommen versteuert werden. Gleichzeitig können Aufwendungen, welche im direkten Zusammenhang zum Wohneigentum stehen, vom Einkommen abgezogen werden. In Abzug gebracht werden können neben Versicherungsprämien, Unterhalts- und Verwaltungskosten insbesondere die Hypothekarzinskosten. Ist der Eigenmietwert kleiner als die Abzüge, entsteht ein sog. negativer Eigenmietwert, was das steuerbare Einkommen und damit die Steuerlast reduziert. Das heutige Besteuerungssystem setzt somit einen Anreiz, das selbstgenutzte Wohneigentum zu belehnen. Um diesen Anreiz zu eliminieren haben in der Vergangenheit zahlreiche politische Vorstösse und Initiativen alternative Besteuerungssysteme und Abzugsmöglich-

keiten vorgeschlagen.²⁸ Das Thema bleibt auch weiterhin auf der politischen Traktandenliste.

Bei einem entsprechenden Wechsel des Besteuerungssystems würde somit der Anreiz einer hohen Belehnung des Objekts sinken. Zu erwarten wäre, dass Wohnobjekte vermehrt mit Eigenkapital finanziert und bestehende Hypotheken übervertraglich amortisiert würden. Es stellt sich allerdings die Frage, mit welchen Mitteln diese Amortisation bezahlt würde. Von Interesse ist dabei insbesondere, welche Rolle die Vorsorgegelder spielen. Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Umfrage dargestellt.

Gemäss der Umfrage würden denn auch bei einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und gleichzeitiger Aufhebung der wohneigentumsbezogenen Abzugsmöglichkeiten 51% aller Wohneigentumsbesitzer, welche eine Hypothek haben, diese (teilweise) zurückbezahlen, 30% würden keine Rückzahlung vorsehen und 19% wissen es nicht. Wird nach WEF- und Nicht-WEF-Bearbeitern unterteilt, zeigt Abb. 93, dass WEF-Bearbeiter mit 49% weniger häufig die Hypothek zusätzlich amortisieren würden als Nicht-WEF-Bearbeiter mit 55%.

Abb. 93: Rückzahlung der Hypothek bei Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und der Abzugsmöglichkeiten

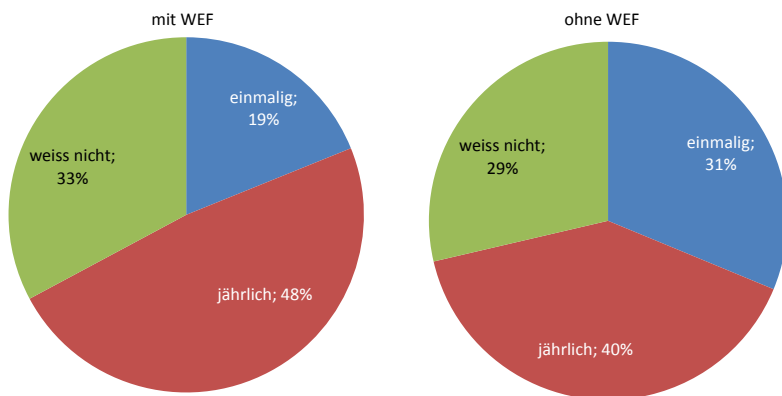


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 4'270, ohne WEF: 2'079

²⁸ Am 23. 9. 2012 wurde bspw. über die Initiative des HEV Schweiz „Sicheres Wohnen im Alter“ abgestimmt.

Wie aus Abb. 94 zu entnehmen ist, würden die meisten derjenigen Wohneigentümer, welche ihre Hypothek übervertraglich bei einem Wechsel des Besteuerungssystems amortisieren würden, dies in einer jährlichen Rückzahlung vorsehen. Bei den Nicht-WEF-Beanspruchern würden mit 31% deutlich mehr Personen die Hypothek mit einem einmaligen Betrag (teil-)rückzahlen als bei den WEF-Beanspruchern. Diese würden einen einmaligen Betrag im Durchschnitt von rund CHF 191'000 und im Median von CHF 150'000 zurückbezahlen. Nicht-WEF-Beansprucher sehen einen deutlich höheren Betrag vor: im Durchschnitt CHF 211'000 und im Median CHF 200'000. Wird ein jährlicher Betrag vorgesehen liegt dieser bei den WEF-Beanspruchern im Durchschnitt bei CHF 15'000 und im Median bei CHF 10'000 und bei den Nicht-WEF-Beanspruchern im Durchschnitt bei CHF 20'000 und im Median bei CHF 15'000.

Abb. 94: Rückzahlungsform der Hypothek bei Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und der Abzugsmöglichkeiten

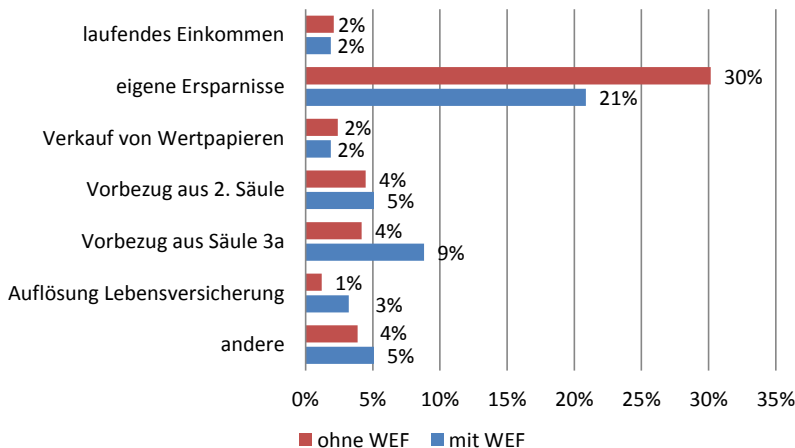


Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 1'986, ohne WEF: 1'082

Abb. 95 und Abb. 96 zeigen, aus welchen Mitteln der einmalige bzw. jährliche Betrag für die (teilweise) Rückzahlung der Hypothek finanziert würde. Dabei wird ausschliesslich der Anteil der Nennungen je Finanzierungsquelle dargestellt; der Anteil der Nicht-Nennungen ergibt sich aus der Differenz zwischen 100% und den Nennungen und ist nicht dargestellt. Es zeigt sich, dass sowohl für WEF- als auch Nicht-WEF-Beansprucher der einmalige Betrag für die Rückzahlung hauptsächlich aus den Ersparnissen und der jährliche durch das laufende Einkommen finanziert wird. Vorsorgegelder spielen dagegen eine

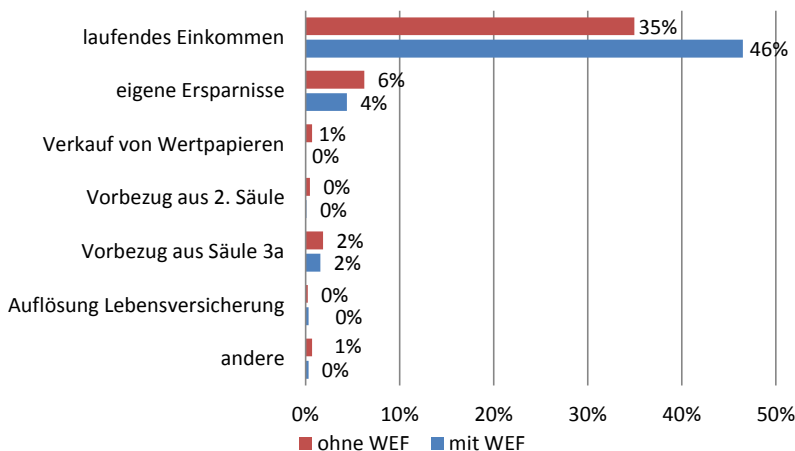
weniger grosse Rolle. Allerdings wird bei einer einmaligen Rückzahlung auf diese am zweithäufigsten zurückgegriffen. Dabei werden diese Mittel von WEF-Beansprucher häufiger eingesetzt als von Nicht-WEF-Beanspruchern. Am häufigsten wird dabei einen Vorbezug aus der Säule 3a getätigt.

Abb. 95: Beanspruchte Mittel für die einmalige (Teil-)Rückzahlung der Hypothek



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 374, ohne WEF: 335

Abb. 96: Beanspruchte Mittel für die jährliche (Teil-)Rückzahlung der Hypothek



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 955, ohne WEF: 432

Interessant ist zudem, dass 51% der befragten Wohneigenheimbesitzer prinzipiell einer Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und der gleichzeitigen Aufhebung der wohneigentumsbezogenen Abzugsmöglichkeiten zustimmen, 28% sind gegen den Systemwechsel und 21% wissen es nicht oder geben keine Antwort.

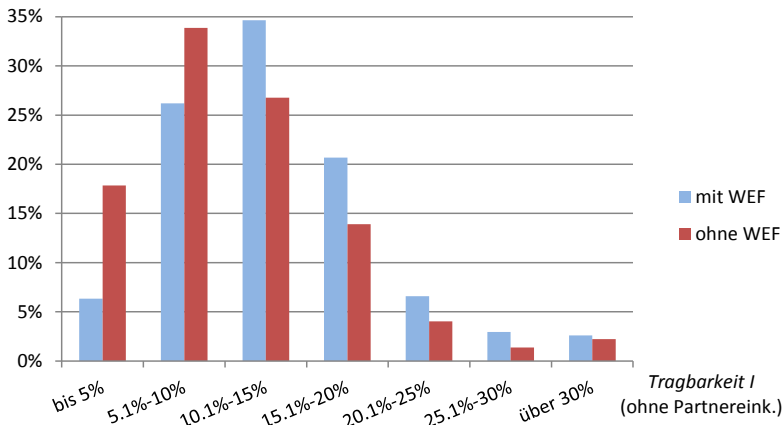
6.3 Hypothekarkosten im Verhältnis zum Einkommen („Tragbarkeit“)

Nach der sog. „goldenen Regel“ sollten die Wohnkosten ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen. Was genau unter Wohnkosten bzw. Einkommen verstanden wird, ist in der Praxis nicht eindeutig definiert. Im Folgenden werden für die Wohnkosten die tatsächlichen Hypothekarkosten angenommen; als Einkommen wird einerseits das Bruttoeinkommen des Hauptverdieners und andererseits das Bruttoeinkommen des Hauptverdieners zuzüglich dasjenige des (Ehe-)Partners – also das Haushaltseinkommen – verwendet. Aus ersterem wird die „*Tragbarkeit I*“ berechnet, aus zweiterem die „*Tragbarkeit II*“. Wichtig anzumerken ist, dass die nachfolgenden Berechnungen die Situation der Befragten im Zeitpunkt der Datenerhebung zeigen.

Die durchschnittliche *Tragbarkeit I* ist bei den WEF-Beanspruchern rund 20% (der Median liegt bei 12%), während sie bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 18% beträgt (Median 9%). Die Nicht-WEF-Beansprucher haben damit eine statistisch signifikant tiefere Hypothekarlast im Verhältnis zum Einkommen des Hauptverdieners als die WEF-Beansprucher. Der Anteil jener, deren Hypothekarbelastung höher als ein Drittel ausfällt, beträgt sowohl bei den WEF- wie auch bei den Nicht-WEF-Beanspruchern rund 2%.

Abb. 97 zeigt die Häufigkeitsverteilung der *Tragbarkeit I*. Daraus ist zu entnehmen, dass mit 35% die meisten WEF-Beansprucher eine *Tragbarkeit I* zwischen 10.1% bis 15% aufweisen. Nicht-WEF-Beansprucher haben mit 34% am häufigsten eine Tragbarkeit zwischen 5.1% und 10%.

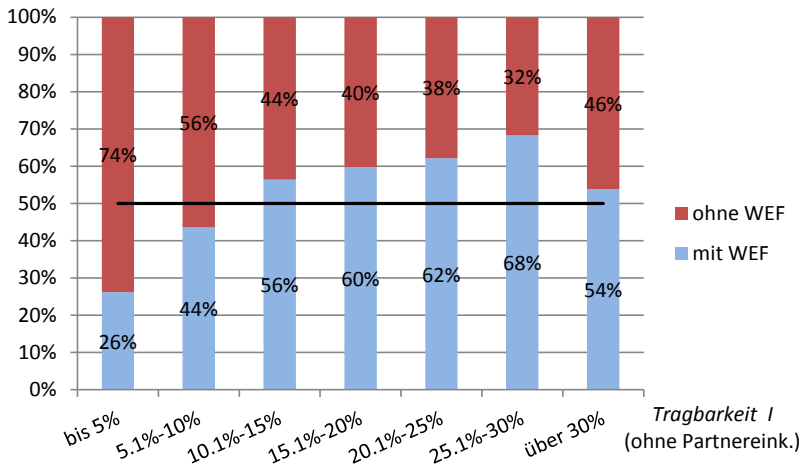
Abb. 97: Häufigkeitsverteilung *Tragbarkeit I*, definiert als Hypothekarkosten/ Einkommen Hauptverdiener



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'153, ohne WEF: 2'336

Abb. 98 zeigt, dass Personen mit einer schlechteren *Tragbarkeit I* relativ zu ihrer Häufigkeit öfter WEF-Gelder beanspruchen.

Abb. 98: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach *Tragbarkeit I*



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'153, ohne WEF: 2'336

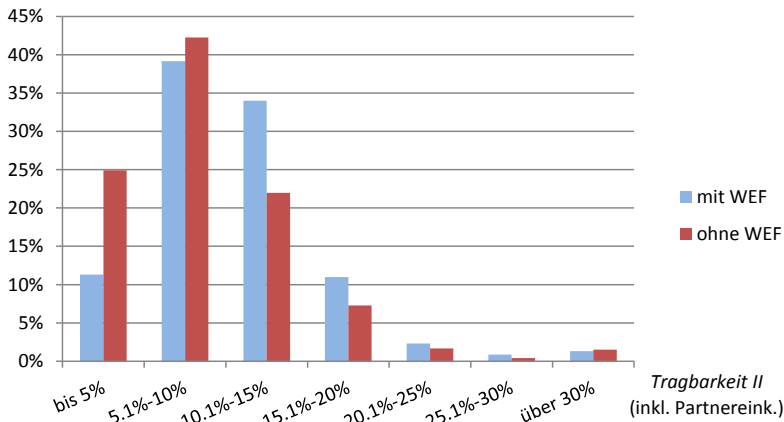
Tab. 21 zeigt die *Tragbarkeit I* aufgeteilt nach Personen, welche WEF-Gelder für den Kauf vorbezogen haben gegenüber solchen, die keine solchen Gelder eingesetzt haben (erste Spalte). In der 2. Spalte wird dieselbe Aufteilung vorgenommen wie in der ersten Spalte mit dem Unterschied, dass nur Personen berücksichtigt werden, bei welchen der Kauf von Wohneigentum maximal zwei Jahre zurückliegt. Damit kann wiederum festgestellt werden, inwieweit die Personen beim unmittelbaren Kauf des Wohneigentums von der Wohneigentumsförderung profitieren können.

Wie aus Tab. 21 zu entnehmen ist, weisen Personen, welche vorbezogene Vorsorgegelder für den Kauf des Wohneigentums eingesetzt haben, eine schlechtere *Tragbarkeit I* auf als solche, die keine solchen Gelder vorbezogen haben. Dies gilt insbesondere auch für jene Personen, bei denen der Kauf maximal zwei Jahre zurückliegt.

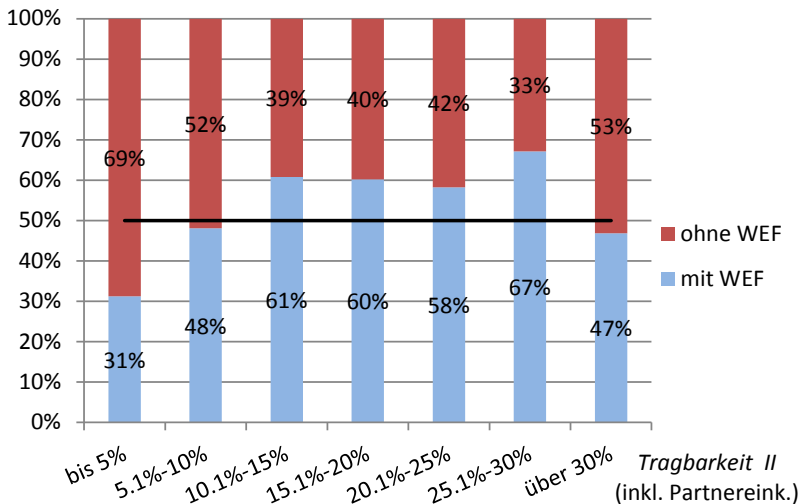
Tab. 21: Häufigkeitsverteilung Tragbarkeit (WEF-Vorbezug für Kauf vs. keine WEF-Vorbezüge für Kauf)

		Total		Kauf vor max 2 Jahren	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein
Häufigkeit	Durchschnitt	21.5%	18.6%	21.6%	11.8%
	Median	12.5%	10.2%	12.4%	10.8%
	bis 5%	5.7%	16.6%	4.9%	15.1%
	5.1%-10%	25.6%	33.0%	25.3%	31.3%
	10.1%-15%	35.7%	27.5%	38.1%	24.3%
	15.1%-20%	21.6%	14.2%	20.8%	19.5%
	20.1%-25%	6.4%	4.2%	7.3%	5.1%
	25.1%-30%	2.4%	1.9%	1.9%	2.6%
	30.1%-35%	1.1%	0.7%	0.9%	1.1%
	über 35%	1.3%	1.8%	0.9%	1.1%
Total		100%	100%	100%	100%
Anzahl		3'465	2'973	756	272

Werden die Hypothekarkosten ins Verhältnis zum Bruttoeinkommen des Hauptverdieners und des (Ehe-)Partners gesetzt (*Tragbarkeit II*), ist die durchschnittliche Hypothekarlast der WEF- und Nicht-WEF-Beansprucher mit 16% identisch; der Median unterscheidet sich hingegen und liegt bei den WEF-Beanspruchern bei 10% und bei den Nicht-WEF-Beanspruchern bei 8%. Abb. 99 zeigt die Häufigkeitsverteilung der *Tragbarkeit II*.

Abb. 99: Häufigkeitsverteilung *Tragbarkeit II*

Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'153, ohne WEF: 2'336

Abb. 100: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach *Tragbarkeit II*

Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'153, ohne WEF: 2'336

Der Anteil jener, deren Hypothekarkosten mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmacht, beträgt sowohl bei den WEF- wie auch bei den Nicht-WEF-Beanspruchern rund 1%.

Wird wiederum, wie bei der *Tragbarkeit I*, eine Unterscheidung nach Personen vorgenommen, welche WEF-Gelder für den Kauf vorbezogen haben und jenen, welche keine solchen Gelder beansprucht haben, fällt die *Tragbarkeit II* der WEF-Vorbezüger wiederum schlechter aus als bei den Nicht-WEF-Vorbezü-
gern (vgl. Tab. 22).

Tab. 22: Häufigkeitsverteilung Tragbarkeit II (WEF-Vorbezug für Kauf vs. keine WEF-Vorbezüge für Kauf)

		Total		Kauf vor max 2 Jahren	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein
	Durchschnitt	17.2%	15.9%	16.5%	8.9%
	Median	10.1%	8.1%	9.8%	8.1%
Häufigkeit	bis 5%	10.1%	23.3%	9.7%	23.5%
	5.1%-10%	39.2%	41.3%	41.7%	42.6%
	10.1%-15%	35.3%	23.5%	37.0%	22.8%
	15.1%-20%	11.3%	7.7%	9.4%	8.5%
	20.1%-25%	2.0%	1.8%	1.3%	0.4%
	25.1%-30%	0.8%	0.7%	0.4%	1.5%
	30.1%-35%	0.3%	0.4%	0.0%	0.4%
	über 35%	0.8%	1.3%	0.5%	0.4%
	Total	100%	100%	100%	100%
	Anzahl	3'465	756	756	272

Tab. 23 zeigt die Durchschnitts- und die Medianbelehnung je *Tragbarkeit II* – Klassen. Es zeigt sich, dass die Durchschnitts- als auch die Medianbelehnung bei jenen Personen, welche WEF-Gelder in irgendeiner Form zur Finanzierung von Wohneigentum beansprucht haben, gegenüber den übrigen Personen praktisch über alle Tragbarkeitsklassen hinweg höher ausfallen. Eine schlechtere Tragbarkeit geht aber nicht mit einer höheren durchschnittlichen Belehnung und auch nicht mit einer höheren Medianbelehnung einher. Dagegen weisen jene Personen, bei welchen die Wohnkosten maximal 5% des Haushaltseinkommens ausmachen, auch die tiefste Belehnung aus (sowohl im Durchschnitt wie auch im Median).

Tab. 23: Durchschnitts- und Median-Belehnung nach Tragbarkeit II

		Durchschnittsbelehnung					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Häufigkeit	bis 5%	71.6%	65.9%	70.0%	66.4%	67.7%	60.3%
	5.1%-10%	76.1%	71.9%	74.4%	72.9%	73.5%	71.1%
	10.1%-15%	77.1%	73.2%	76.2%	74.6%	76.5%	74.4%
	15.1%-20%	77.4%	73.0%	76.5%	74.0%	73.6%	71.2%
	20.1%-25%	77.4%	73.5%	76.6%	74.6%	75.2%	na
	25.1%-30%	75.7%	74.9%	72.6%	76.3%	74.9%	76.6%
	über 30%	76.9%	68.9%	74.6%	72.7%	na	na
	Anzahl	5'065	2'271	3'428	2'887	749	263

		Medianbelehnung					
		Total		Total		Kauf vor max. 2 Jahren	
		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf		WEF-Vorbezug für Kauf	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein
Häufigkeit	bis 5%	75.1%	70.0%	73.6%	71.3%	72.8%	70.8%
	5.1%-10%	78.0%	74.0%	76.7%	74.8%	76.4%	74.0%
	10.1%-15%	78.6%	76.3%	77.8%	77.0%	77.9%	77.1%
	15.1%-20%	79.1%	73.1%	77.5%	75.0%	76.7%	72.2%
	20.1%-25%	79.3%	76.0%	78.2%	76.3%	79.7%	na
	25.1%-30%	78.6%	81.0%	74.9%	78.6%	74.3%	74.0%
	über 30%	78.5%	75.0%	76.3%	75.0%	na	na
	Anzahl	5'065	2'271	3'428	2'887	749	263

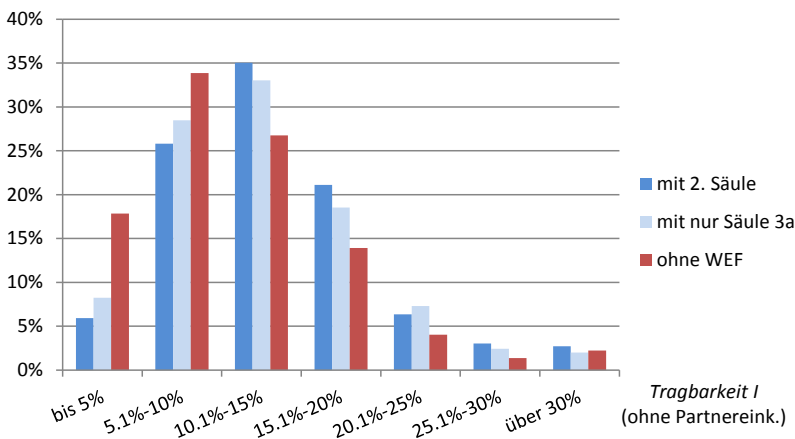
„na“ steht für nicht verfügbar (entweder weil keine oder nur eine sehr geringe Anzahl Beobachtungen zur Verfügung stehen).

Nachfolgend werden die WEF-Beansprucher getrennt analysiert nach Personen, die die 2. Säule verwenden und nach solchen, die ausschliesslich auf die Säule 3a zurückgreifen. Die erste Gruppe weist eine durchschnittliche *Tragbarkeit I* von 21% und die letzte eine solche von 13% auf. Der Medianwert der *Tragbarkeit I* dieser beiden Gruppen unterscheidet sich dagegen nur geringfügig (13% versus 12%). Auch bezüglich der *Tragbarkeit II* weisen die Beansprucher der 2. Säule eine höhere Hypothekarbelastung auf als die Beansprucher der Säule 3a. Bei ersteren sind die Hypothekarkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen im Durchschnitt 17% und im Median 10%, während sie bei den Beanspruchern der Säule 3a im Durchschnitt 11% und im Median 9% betragen.

Abb. 101 zeigt die Häufigkeitsverteilung der *Tragbarkeit I* und in Abb. 102 ist der relative Anteil der Beansprucher der 2. Säule je *Tragbarkeit I*-Klasse dargestellt. Entsprechend zeigen die Abb. 103 und Abb. 104 die Situation für die

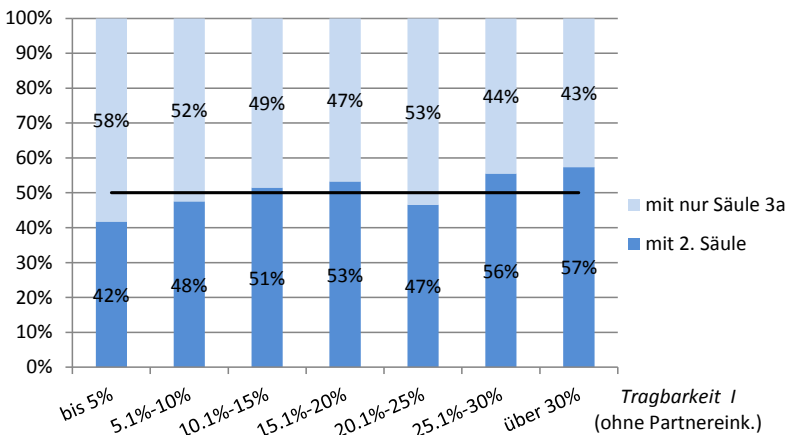
Tragbarkeit II. Auch aus diesen Abbildungen ist ersichtlich, dass erwartungsgemäss die Beansprucher der 2. Säule, relativ zu ihrer Häufigkeit, höhere Tragbarkeitsbelastungen aufweisen als die Säule 3a-Beansprucher.

Abb. 101: Häufigkeitsverteilung *Tragbarkeit I* (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



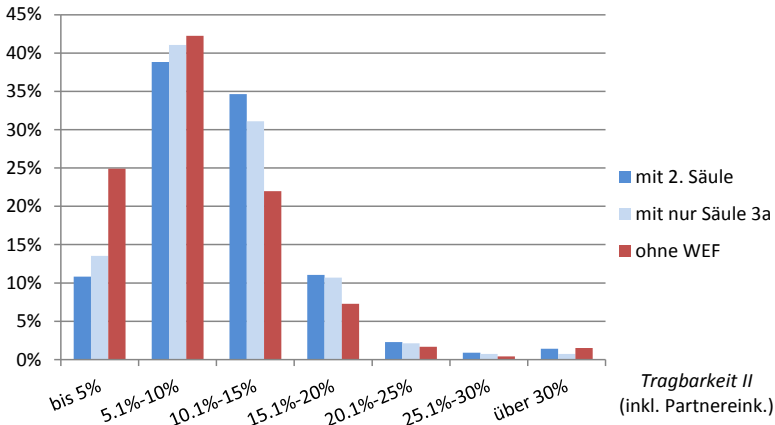
Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'176, mit nur Säule 3a: 945, ohne WEF: 2'336

Abb. 102: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach *Tragbarkeit I*



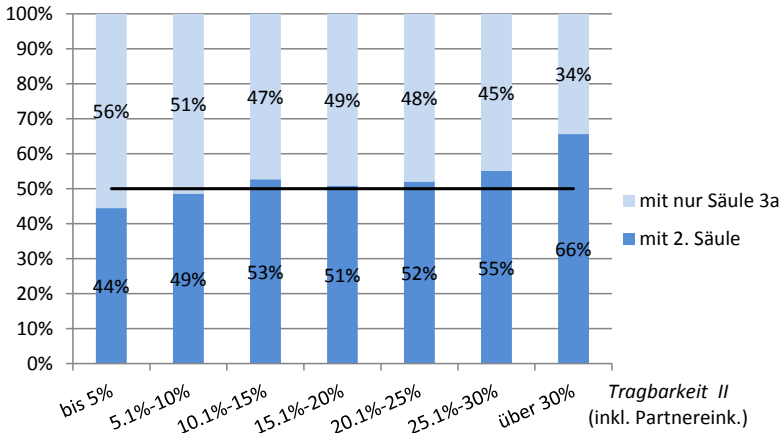
Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'176, mit nur Säule 3a: 945

Abb. 103: Häufigkeitsverteilung *Tragbarkeit II* (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'176, mit nur Säule 3a: 945, ohne WEF: 2'336

Abb. 104: Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach *Tragbarkeit II*



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'176, mit nur Säule 3a: 945

6.4 Sonderkonditionen der Hypothek

Sonderkonditionen können z.B. für Start-Hypotheken, für Hypotheken im Zusammenhang mit einer umweltfreundlichen Bauweise oder für Familien gewährt werden. Solche Sonderkonditionen sind befristet. Nach deren Ablauf muss sich der Hypothekarnehmer *ceteris paribus* teurer refinanzieren, was mit einem gewissen Risiko verbunden ist.

Von den Befragten, welche eine Hypothek haben, profitieren 29% von Sonderkonditionen: Bei den WEF-Beanspruchern sind es 28%, während es bei den Nicht-WEF-Beanspruchern 31% sind. Werden nur jene Personen berücksichtigt, deren Wohneigentumskauf maximal 2 Jahre zurückliegt, sind es allgemein mehr Personen, die von Sonderkonditionen profitieren. Allerdings profitieren auch hier die Nicht-WEF-Beansprucher mit 41% leicht häufiger als die WEF-Beansprucher mit 40%.

Erwartungsgemäss ist das Durchschnitts- wie auch das Medianalter tiefer bei Personen, welche über Sonderkonditionen verfügen - bei WEF-Beanspruchern liegen diese Werte bei 40 bzw. 39 Jahren (Durchschnitt bzw. Median), bei Nicht-WEF-Beanspruchern bei 42 bzw. 41 Jahren.

Interessant ist, dass diejenigen unter den WEF-Beanspruchern, welche ausschliesslich auf die Säule 3a zurückgreifen, häufiger von Sonderkonditionen profitieren als solche, die die 2. Säule und ev. die Säule 3a beanspruchen. Bei ersteren sind es 35% und bei letzteren 27%.

7 Welche Rolle spielen zusätzliche Finanzierungsquellen?

In diesem Kapitel wird nebst den eigenen Ersparnissen und Vorsorgegeldern die Bedeutung zusätzlicher Finanzierungsquellen für Wohneigentum dargestellt.

Neben Hypotheken, WEF-Geldern und eigenen Ersparnissen bestehen zusätzliche Quellen wie bspw. Ersparnisse des (Ehe-)Partners, Erbvorbezüge, Erbschaften, Schenkungen und Darlehen von Verwandten und Bekannten, die für die Wohneigentumsfinanzierung eingesetzt werden können.

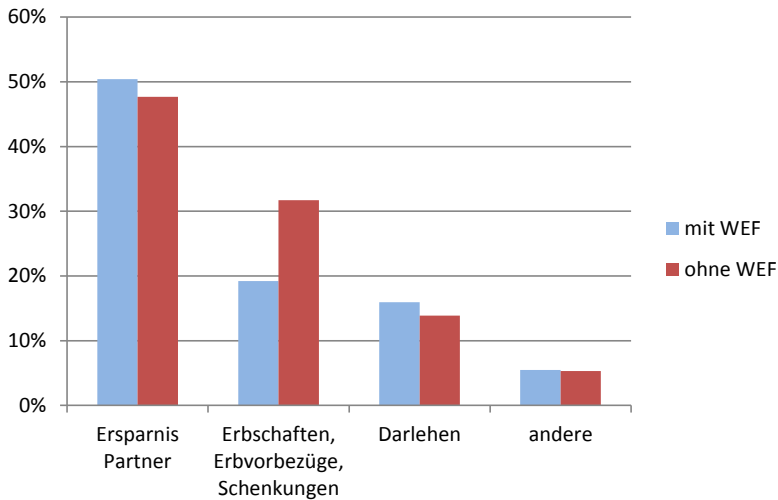
Zusätzliche Finanzierungsquellen spielen bei der Finanzierung von Wohneigentum eine wichtige Rolle: Auf solche greifen 28% der WEF-Beansprucher und 31% der Nicht-WEF-Beansprucher zurück.

Abb. 105 zeigt die Beanspruchung der verschiedenen Finanzierungsquellen. Dargestellt ist für jede Finanzierungsquelle nur der Anteil jener, die auf die jeweilige Finanzierungsquelle zugreifen. Der Anteil derjenigen, die nicht auf diese Quelle zurückgreifen, ergibt sich somit aus der Differenz von 100% und dem dargestellten Anteil. Dabei konnten die Befragten mehrere Finanzierungsquellen gleichzeitig angeben. Wie aus Abb. 105 ersichtlich ist, greifen sowohl WEF-Beansprucher als auch Nicht-WEF-Beansprucher am häufigsten auf Ersparnisse des Partners zurück (50% bzw. 48%)²⁹, gefolgt von Erbschaften, Erbvorbezügen oder Schenkungen (19% bzw. 32%).

Aus Abb. 106 geht hervor, dass Nicht-WEF-Beansprucher relativ häufiger auf Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen zurückgreifen als WEF-Beansprucher, während letztere gegenüber den Nicht-WEF-Beanspruchern häufiger Darlehen von Verwandten und Bekannten verwenden.

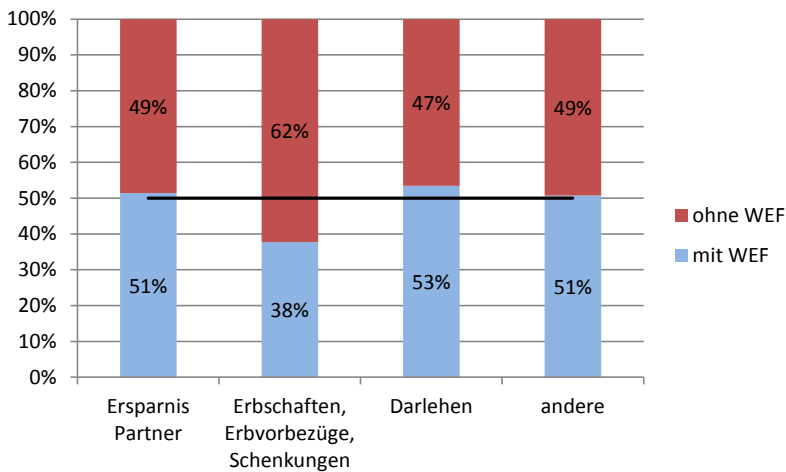
²⁹ 48% der Nicht-WEF-Beansprucher greifen auf die Ersparnisse des Partners zurück; gleichzeitig heisst dies, dass 52% der Nicht-WEF-Beansprucher nicht auf diese Ersparnisse zurückgreifen.

Abb. 105: Beanspruchung von zusätzlichen Finanzierungsquellen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'500, ohne WEF: 2'614

Abb. 106: Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach zusätzlichen Finanzierungsquellen



Anzahl Beobachtungen: mit WEF: 5'500, ohne WEF: 2'614

Werden nur jene Personen berücksichtigt, bei denen der Kauf des Wohneigentums maximal zwei Jahre zurückliegt und wird zudem unterschieden nach Personen, welche den Kauf mit vorbezogenen Vorsorgegeldern finanziert haben und jenen, die keine solchen Gelder beansprucht haben, zeigt sich ein unverändertes Bild: Personen, welche Vorsorgegelder vorbezogen, greifen weniger häufig auf zusätzliche Finanzierungsquellen zurück als jene, die keine solchen Gelder beanspruchen (28% vs. 30%). Auch unterscheiden sich die Aufteilungen auf die verschiedenen Finanzierungsquellen nur marginal.

In Tab. 24 wird die finanzielle Situation jener dargestellt, welche nur Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen bzw. nur Darlehen oder beide Quellen für die Finanzierung verwenden und jener, die keine solchen zusätzlichen Quellen beanspruchen. Wichtig zu beachten ist, dass bei letzteren auch solche mitberücksichtigt werden, die Ersparnisse des Partners beansprucht haben, nicht aber andere zusätzliche Finanzierungsquellen.

Tab. 24: zusätzliche Finanzierungsquellen: Finanzielle Situation der Beansprucher

		nur Erbschaften, Erbvorbezüge, Schenkungen		nur Darlehen		beide Quellen		Keine solchen Gelder	
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher	
		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Einkommen	Durchschnitt	121'914	127'030	124'270	130'495	126'667	121'980	126'518	139'189
	Median	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000	117'000
Haushaltseinkommen	Durchschnitt	154'773	161'771	158'193	165'127	158'997	155'796	162'443	174'730
	Median	145'000	149'500	149'500	153'200	143'000	146'500	146'250	149'500
Eigenkapitalquote	Durchschnitt	26.7%	32.8%	22.5%	26.2%	25.8%	33.0%	23.3%	27.9%
	Median	23.7%	31.1%	20.7%	23.0%	22.9%	27.8%	21.6%	24.6%
harte Eigenkapitalquote	Durchschnitt	21.6%	32.8%	17.3%	26.2%	22.5%	33.0%	16.3%	27.9%
	Median	19.4%	31.1%	16.0%	23.0%	19.7%	27.8%	14.8%	24.4%
Tragbarkeit I	Durchschnitt	14.3%	11.8%	15.2%	11.0%	14.3%	12.2%	13.8%	10.9%
	Median	13.4%	10.5%	13.4%	10.1%	14.0%	11.5%	12.3%	9.1%
Tragbarkeit II	Durchschnitt	11.2%	9.4%	11.8%	8.8%	11.4%	9.5%	10.8%	8.8%
	Median	10.1%	8.1%	10.4%	8.1%	11.1%	9.0%	9.6%	7.4%
Anzahl		876	714	703	264	145	91	3'470	1'400
in %		16.9%	28.9%	13.5%	10.7%	2.8%	3.7%	66.8%	56.7%

Aus Tab. 24 geht hervor, dass 33.2% der WEF-Beansprucher zusätzlich zu den Vorsorgegeldern auch Erbschaften, Erbvorbezüge, Schenkungen und/oder Darlehen von Verwandten und Bekannten beanspruchen. Bei den Nicht-WEF-Beanspruchern sind es dagegen 43%, die solche zusätzlichen Finanzierungsquellen verwenden. Dabei greifen die Nicht-WEF-Beansprucher häufiger auf Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen zurück (28.9%) als WEF-Beansprucher (16.9%). Es kann die Vermutung aufgestellt werden, dass die WEF-Beanspruchung ein Substitut ist für Verwendung von Erbschaften, Erbvorbezügen oder Schenkungen. Auf private Darlehen wird dagegen häufiger von WEF-Beanspruchern zurückgegriffen als von Nicht-WEF-Beanspruchern.

Beide Finanzierungsquellen zusammen, also Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen und Darlehen setzen nur wenige Wohneigentümer ein: Bei den WEF-Beanspruchern sind es rund 3%, bei den Nicht-WEF-Beanspruchern rund 4%. Diese Personen tragen ein erhöhtes finanzielles Risiko, da ihr zukünftiges Vermögen nicht mehr durch diese Erbschaften vermehrt werden kann, sondern durch Darlehensrückzahlung eher geschmälert wird. Bezüglich des Einkommens des Hauptverdieners und des Haushaltseinkommens, aber auch bezüglich der Eigenkapitalquote, steht diese Gruppe jedoch im Vergleich zu den anderen Personen eher besser da. Schlechter sieht es für sie dagegen bei der Tragbarkeit aus.

Tab. 25 gibt für dieselbe Aufteilung wie in der vorangehenden Tab. 24 einen Überblick über die soziodemografischen und wohnspezifischen Faktoren. Für die Faktoren „Ausbildung“, „berufliche Stellung“, „ausgeübter Beruf“, „Eigenheimtyp“, „Baujahr“ und „Kaufjahr“ wird jeweils diejenige Faktorausprägung vermerkt, welche absolut oder relativ am häufigsten innerhalb der jeweiligen Gruppen genannt wird. Bei „absolut“ wird jeweils diejenige Ausprägung angegeben, welche innerhalb der jeweiligen Gruppe am häufigsten genannt wird. Bspw. wird der ausgeübte Beruf der meisten Personen, welche nebst WEF-Geldern nur Erbschaften beanspruchen mit „Führungskraft“ angegeben. Bei „relativ“ wird die jeweilige Anzahl Nennungen einer Ausprägung innerhalb der jeweiligen Gruppen dividiert durch die totale Anzahl Nennungen dieses Attributs über alle Gruppen. Vermerkt unter „relativ“ wird diejenige Ausprägung, die so berechnet den höchsten Anteil innerhalb der jeweiligen Gruppe aufweist. So ist der am häufigsten ausgeübte Beruf der WEF-Beansprucher, welche zusätzlich Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen verwenden, ein akademischer Beruf.

Aus Tab. 25 geht hervor, dass bezüglich des Alters diejenigen Personen, welche auf beide zusätzlichen Finanzierungsquellen (Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen und Darlehen) zurückgreifen, signifikant jünger sind als die übrigen. Die Jüngsten sind jene, die zusätzlich zu diesen Finanzierungsquellen auch noch WEF-Gelder beanspruchen. Da es sich dabei um das Alter im Zeitpunkt der Datenerhebung handelt, ist die absolute Höhe des Alters von untergeordnetem Interesse.

Tab. 25: zusätzliche Finanzierungsquellen: soziodemografische und wohnspezifische Faktoren der Beansprucher

		nur Erbschaften, Erbvorbezüge, Schenkungen		nur Darlehen		beide Quellen		Keine solchen Gelder						
		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher		WEF-Beansprucher						
Alter	Durchschnitt	ja	46.3	nein	48.4	ja	46.1	nein	48.9	ja	44.6	46.9	47.9	50.0
	Median		46.0		49.0		46.0		49.0		44.0	46.5	48.0	50.0
Ausbildung (meistgenannt)	absolut	Hochschule	Hochschule			Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule	Hochschule
	relativ	Hochschule	SekII (Beruf)			SekII (Beruf)	höhh. Berufsbild.	SekII (Beruf)	höhh. Berufsbild.	SekII (Beruf)	SekII (Beruf)	SekII (Beruf)	SekII (Beruf)	SekII (Beruf)
berufliche Stellung	absolut	AN ohne VG	AN ohne VG			AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG	AN ohne VG
	relativ	anders	Familienmitg.			Familienmitg.	AN mit VG	selbständig	selbständig	selbständig	selbständig	selbständig	AN mit VG	anders
ausgeübter Beruf	absolut	Führungskraft	DL & Verkauf			Akadem. Berufe	Führungskraft	Akadem. Berufe	Führungskraft	Führungskraft	Führungskraft	Führungskraft	Führungskraft	Führungskraft
	relativ	Akadem. Berufe	Techniker			Akadem. Berufe	Techniker	Akadem. Berufe	Handwerker	Handwerker	Handwerker	Handwerker	Handwerker	Handwerker
Eigenheimtyp (meistgenannt)	absolut	EFH	EFH			EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH	EFH
	relativ	EFH	EFH			anderer Typ	Terrassenh., RFH	anderer Typ	anderer Typ	anderer Typ	anderer Typ	anderer Typ	EFH	SWET
Baujahr	absolut	1951-1980	1951-1980			2001-2005	1951-1980	1951-1980	1951-1980	1951-1980	1951-1980	1951-1980	1951-1980	1951-1980
	relativ	vor 1900	1900-1950			vor 1900	1900-1950	vor 1900	vor 1900	vor 1900	vor 1900	2001-2005	2001-2005	1951-1980
Kaufjahr	absolut	nach 2005	bis 2000			nach 2005	bis 2000	nach 2005	bis 2000	nach 2005	nach 2005	nach 2005	nach 2005	bis 2000
	relativ	2001-2005	bis 2000			2001-2005	bis 2000	2001-2005	bis 2000	2001-2005	2001-2005	2001-2005	nach 2005	bis 2000
m2	absolut	174.6	171.5			162.4	150.0	175.4	185.1	160.5	160.5	160.5	158.9	158.9
	relativ	160.0	155.5			155.0	150.0	170.0	181.0	152.0	152.0	150.0	150.0	150.0

„SekII (Beruf)“ steht für „Sekundarstufe II (Berufsausbildung)“, „AN ohne VG“ bzw. „AN mit VG“ für „Arbeitsnehmer/in ohne bzw. mit Vorgesetztenfunktion“, „Familienmitg.“ für „mitarbeitendes Familienmitglied“, „EFH“ für „freistehendes Einfamilienhaus“ und „SWET“ für „Stöckwerkeigentum“. Bei „absolut“ wird jeweils diejenige Ausprägung angegeben, welche innerhalb der jeweiligen Gruppe am häufigsten genannt wird. Bspw. wird der ausgeübte Beruf der meisten Personen, welche neben WEF-Geldern nur Erbschaften beanspruchen mit „Führungskraft“ angegeben. Bei „relativ“ wird die jeweilige Anzahl Nennungen einer Ausprägung innerhalb der jeweiligen Gruppen dividiert durch die totale Anzahl Nennungen dieses Attributs über alle Gruppen. Vermerkt unter „relativ“ wird diejenige Ausprägung, die so berechnet den höchsten Anteil innerhalb der jeweiligen Gruppe aufweist. So ist der am häufigsten ausgeübte Beruf der WEF-Beansprucher, welche zusätzlich Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen verwenden, ein akademischer Beruf.

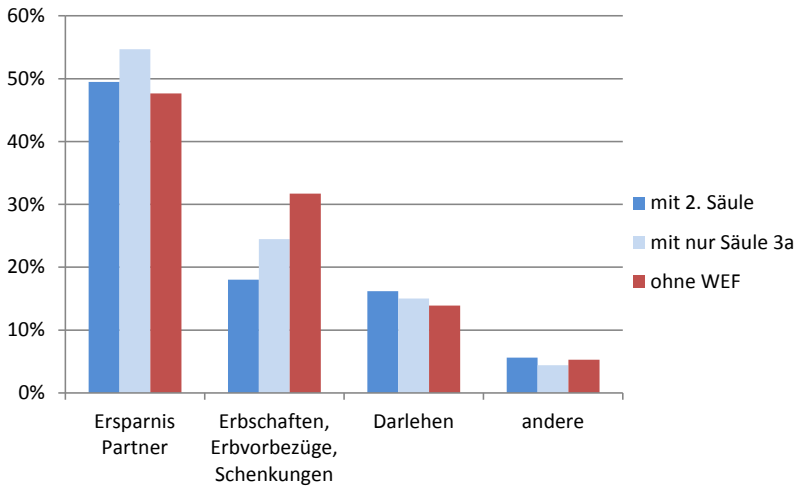
Bezüglich der Ausbildung zeigt Tab. 25, das Darlehen in Kombination mit WEF-Geldern, relativ zu ihrer Häufigkeit, hauptsächlich von Personen mit höherer Berufsbildung beansprucht werden. Es sind diese Personen, die auch am häufigsten beide zusätzlichen Finanzierungsquellen beanspruchen. Auf Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen greifen, relativ zu ihrer Häufigkeit, dagegen hauptsächlich Hochschulabsolventen zurück. Diese Personen beanspruchen zusätzlich auch WEF-Gelder. Ohne WEF-Gelder, dafür mit Erbschaften, Erbvorbezügen und Schenkungen finanzieren dagegen (wiederum relativ zu ihrer Häufigkeit) am häufigsten Personen mit einer Sekundarstufe II (Berufsbildung) ihr Wohneigentum.

Die selbständig Erwerbenden greifen (relativ betrachtet) am häufigsten auf beide zusätzlichen Finanzierungsquellen (d.h. Erbschaften, Erbvorbezüge, Schenkungen und Darlehen) zurück. Dies ist unabhängig davon, ob sie WEF-Gelder verwenden oder nicht. Die WEF-Beansprucher, welche beide zusätzlichen Finanzierungsquellen beanspruchen, üben relativ zu ihrer Häufigkeit am meisten einen akademischen Beruf aus. Dagegen greifen Handwerker, wiederum relativ zu ihrer Häufigkeit, am wenigsten auf zusätzliche Finanzierungsquellen zurück.

Bezüglich den wohnspezifischen Faktoren zeigt Tab. 25, dass relativ zu ihrer Häufigkeit hauptsächlich für Wohneigentum älteren Baujahres, welches zwischen 2001 und 2005 erworben worden ist, zusätzliche Finanzierungsmittel herangezogen werden. Bezüglich der Grösse sind es eher die grösseren Wohnobjekte, welche mit Erbschaften, Erbvorbezügen oder Schenkungen und Darlehen finanziert werden.

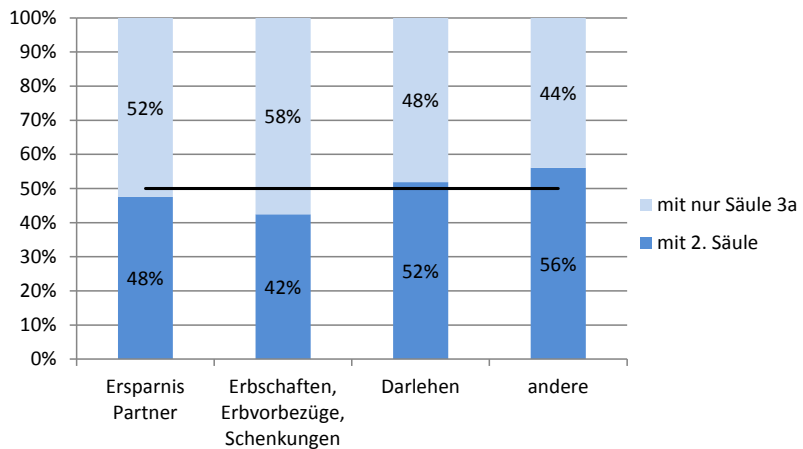
Nachfolgend wird die Beanspruchung der zusätzlichen Finanzierungsquellen nach Personen aufgeteilt, welche die 2. Säule oder zusätzlich auch die Säule 3a verwenden sowie nach solchen, die nur die Säule 3a verwenden. Wie bereits in Abb. 105 (auf S. 132) wird in Abb. 107 für jede Finanzierungsquelle nur der Anteil jener Personen abgebildet, die auf die jeweilige Finanzierungsquelle zugreifen. Es fällt auf, dass die Beansprucher der 2. Säule gegenüber den Verwendern der Säule 3a häufiger auf Darlehen zurückgreifen, während letztere eher Erbschaften, Erbvorbezüge oder Schenkungen zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzen. Ebenfalls beanspruchen letztere häufiger Ersparnisse ihrer Partner als die Verwender der 2. Säule. Dies geht insbesondere auch aus Abb. 108 hervor.

Abb. 107: Beanspruchung von zusätzlichen Finanzierungsquellen (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'434, mit nur Säule 3a: 1'026, ohne WEF: 2'614

Abb. 108: Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach zusätzlichen Finanzierungsquellen



Anzahl Beobachtungen: mit 2. Säule: 4'434, mit nur Säule 3a: 1'026

8 Schlussfolgerungen und Ausblick

Die aus dieser Erhebung gewonnenen Erkenntnisse geben ein erstes Bild davon, wer Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum einsetzt, in welcher Form diese Gelder beansprucht werden und welches Wohneigentum damit finanziert wird. Insbesondere lassen die gewonnenen Erkenntnisse Aussagen zu, inwieweit die Ziele der Wohneigentumsförderung mit Vorsorgegeldern erreicht worden sind.

Besteht das Ziel der Wohneigentumsförderung darin, Wohneigentum einer breiten und hauptsächlich jüngeren Bevölkerung mit Familien zugänglich zu machen, liegt gemäss der deskriptiven Analyse nur eine teilweise Zielerreichung vor. Nicht erreicht wird insbesondere das Ziel, junge Personen zu unterstützen. Denn die Ergebnisse zeigen, dass relativ zu ihrer Häufigkeit hauptsächlich ältere Personen über 44 Jahre von der Wohneigentumsförderung profitieren. Dagegen kann das Ziel der Familienförderung als erreicht betrachtet werden. Der relative Anteil derjenigen Familien, welche WEF-Gelder verwenden, ist leicht höher als derjenige, die keine solchen Gelder verwenden. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich dank der Wohneigentumsförderung mehr Personen ein Eigenheim leisten können als ohne. Dies ist insbesondere daran ersichtlich, dass die WEF-Beansprucher finanziell signifikant schlechter gestellt sind als Nicht-WEF-Beansprucher: Sie verfügen über ein tieferes Einkommen und Haushaltsvermögen. Des Weiteren haben sie ihr Wohneigentum höher belehnt und verfügen über eine höhere Hypothekarzinsbelastung relativ zu ihrem Einkommen als Nicht-WEF-Beansprucher.

Gerade diese schlechtere finanzielle Lage der WEF-Beansprucher führt immer wieder zu politischen Diskussionen. Konkret wird befürchtet, dass Personen Wohneigentum kaufen, welche es sich ohne die Wohneigentumsförderung und ohne die tiefen Zinsen nicht leisten könnten. Denn bei steigenden Zinsen besteht die Gefahr, dass das Wohneigentum für diese Personen finanziell nicht mehr tragbar ist und verkauft werden muss. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Allgemeinheit durch Sozial- oder Nothilfe für diese Personen finanziell aufkommen muss. Weiterführende Untersuchungen sollen daher analysieren, wie gross der Anteil an Personen ist, welche durch eine Zinserhöhung in finanzielle Schwierigkeiten kommen könnten und welches soziodemo-

grafische, wohn- und finanzierungsspezifische Profil diese Personen kennzeichnet. Zudem soll analysiert werden, welche Implikationen eine Zinserhöhung auf die zukünftige finanzielle Lage der WEF-Beansprucher haben kann.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Beanspruchung der beiden nutzbaren Säulen der Altersvorsorge	32
Abb. 2:	Beanspruchungsform	33
Abb. 3:	Häufigkeitsverteilung Anzahl Vorbezüge	35
Abb. 4:	Häufigkeitsverteilung Summe aller Vorbezüge in CHF pro Beansprucher	36
Abb. 5:	Verwendungszweck Vorbezug 2. Säule	37
Abb. 6:	Verwendungszweck Vorbezug Säule 3a	38
Abb. 7:	Häufigkeitsverteilung Standort (nach Grossregionen)	40
Abb. 8:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Standort (Grossregionen)	41
Abb. 9:	Häufigkeitsverteilung Standort (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	42
Abb. 10:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Standort	42
Abb. 11:	Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp	43
Abb. 12:	Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp (2. Säule und nur Säule 3a)	44
Abb. 13:	Häufigkeitsverteilung Baujahr	44
Abb. 14:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Baujahr	45
Abb. 15:	Häufigkeitsverteilung Baujahr (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	46
Abb. 16:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Baujahr	46
Abb. 17:	Häufigkeitsverteilung Kaufjahr	47
Abb. 18:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Kaufjahr	47
Abb. 19:	Häufigkeitsverteilung Kaufjahr nach WEF-Vorbezug für den Kauf	48
Abb. 20:	Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für den Kauf nach Kaufjahr	49
Abb. 21:	Häufigkeitsverteilung Kaufjahr (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	50
Abb. 22:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Kaufjahr	50
Abb. 23:	Häufigkeitsverteilung Wohnfläche	51
Abb. 24:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Wohnflächen	51
Abb. 25:	Häufigkeitsverteilung Wohnfläche (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	53
Abb. 26:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Wohnflächen	53
Abb. 27:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten	55
Abb. 28:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten	56
Abb. 29:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Kaufjahr (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf)	57
Abb. 30:	Relativer Anteil der mit WEF-Vorbezug für Kauf finanzierten Objekte nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten und Kaufjahr	57
Abb. 31:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	58
Abb. 32:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten	59
Abb. 33:	Relativer Anteil Vorbezüger der 2. Säule und nur Säule 3a nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten	59
Abb. 34:	Häufigkeitsverteilung Geschlecht	61
Abb. 35:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Geschlecht	62
Abb. 36:	Häufigkeitsverteilung Geschlecht (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	63
Abb. 37:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Geschlecht	63
Abb. 38:	Häufigkeitsverteilung Alter	64
Abb. 39:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Alter im Zeitpunkt der Befragung	65
Abb. 40:	Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf	66
Abb. 41:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Alter beim Kauf	66

Abb. 42:	Häufigkeitsverteilung nach Alter beim Kauf des Wohneigentums (total).....	68
Abb. 43:	Relativer Anteil WEF-Vorbezüger nach Alter beim Kauf des Wohneigentums (total).....	68
Abb. 44:	Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf nach Kaufjahr (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf).....	69
Abb. 45:	Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für den Kauf nach Alter beim Kauf und Kaufjahr.....	69
Abb. 46:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Alter beim Kauf (ohne bzw. mit WEF-Vorbezug für Kauf).....	70
Abb. 47:	Relativer Anteil WEF-Vorbezüger für Kauf nach Erwerbs- bzw. Erstellungskosten und Alter beim Kauf.....	70
Abb. 48:	Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	71
Abb. 49:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Alter beim Kauf.....	72
Abb. 50:	Häufigkeitsverteilung Alter beim Kauf (Vorbezug 2. Säule, Vorbezug nur Säule 3a für Kauf und ohne WEF).....	73
Abb. 51:	Relativer Anteil Vorbezüger der 2. Säule und nur Säule 3a für den Kauf nach Alter beim Kauf.....	73
Abb. 52:	Häufigkeitsverteilung höchste abgeschlossene Ausbildung.....	74
Abb. 53:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach höchster abgeschlossener Ausbildung.....	75
Abb. 54:	Häufigkeitsverteilung höchste abgeschlossene Ausbildung (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	76
Abb. 55:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach höchster abgeschlossener Ausbildung.....	76
Abb. 56:	Häufigkeitsverteilung berufliche Stellung.....	77
Abb. 57:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach beruflicher Stellung.....	78
Abb. 58:	Häufigkeitsverteilung berufliche Stellung (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	79
Abb. 59:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach beruflicher Stellung.....	80
Abb. 60:	Häufigkeitsverteilung nach ausgeübtem Beruf.....	81
Abb. 61:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach ausgeübtem Beruf.....	82
Abb. 62:	Häufigkeitsverteilung nach ausgeübtem Beruf (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	83
Abb. 63:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach ausgeübtem Beruf.....	83
Abb. 64:	Häufigkeitsverteilung Zivilstand.....	84
Abb. 65:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach Zivilstand.....	85
Abb. 66:	Häufigkeitsverteilung Zivilstand (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	85
Abb. 67:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Zivilstand.....	86
Abb. 68:	Häufigkeitsverteilung Anzahl Personen im Haushalt.....	87
Abb. 69:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach Anzahl Personen im Haushalt.....	88
Abb. 70:	Häufigkeitsverteilung Anzahl Personen im Haushalt (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF).....	89
Abb. 71:	Relativer Anteil Beanspruchter der 2. Säule und nur Säule 3a nach Anzahl Personen im Haushalt.....	89
Abb. 72:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsform.....	90
Abb. 73:	Relativer Anteil WEF-Beanspruchter nach Haushaltsform.....	91
Abb. 74:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsform (Wohneigentumskauf vor max. 5 Jahren).....	92

Abb. 75:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Haushaltsform (Wohneigentumskauf vor max. 5 Jahren)	93
Abb. 76:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsform (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	96
Abb. 77:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltsform	97
Abb. 78:	Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners	98
Abb. 79:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Bruttoeinkommen des Hauptverdieners	98
Abb. 80:	Häufigkeitsverteilung Brutto-Haushaltseinkommen	99
Abb. 81:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Bruttoeinkommen Hauptverdiener und Partner	100
Abb. 82:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Bruttoeinkommen des Hauptverdieners	103
Abb. 83:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltseinkommen	104
Abb. 84:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsvermögen	105
Abb. 85:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Haushaltsvermögen	105
Abb. 86:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsvermögen (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	108
Abb. 87:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach Haushaltsvermögen	109
Abb. 88:	Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe	112
Abb. 89:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Belehnungsklassen	113
Abb. 90:	Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe: Kauf mit bzw. ohne WEF-Vorbezug	113
Abb. 91:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach Belehnungsklassen: Kauf mit bzw. ohne WEF-Vorbezug	114
Abb. 92:	Reduktion der Eigenkapitalquote der 2. Säule-Vorbezüger: Differenz Eigenkapitalquote ohne und mit Vorbezug aus 2. Säule	117
Abb. 93:	Rückzahlung der Hypothek bei Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und der Abzugsmöglichkeiten	118
Abb. 94:	Rückzahlungsform der Hypothek bei Abschaffung der Eigenmietwert- besteuerung und der Abzugsmöglichkeiten	119
Abb. 95:	Beanspruchte Mittel für die einmalige (Teil-)Rückzahlung der Hypothek	120
Abb. 96:	Beanspruchte Mittel für die jährliche (Teil-)Rückzahlung der Hypothek	120
Abb. 97:	Häufigkeitsverteilung <i>Tragbarkeit I</i> , definiert als Hypothekarkosten/ Einkommen Hauptverdiener	122
Abb. 98:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach <i>Tragbarkeit I</i>	122
Abb. 99:	Häufigkeitsverteilung <i>Tragbarkeit II</i>	124
Abb. 100:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach <i>Tragbarkeit II</i>	124
Abb. 101:	Häufigkeitsverteilung <i>Tragbarkeit I</i> (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	127
Abb. 102:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach <i>Tragbarkeit I</i>	127
Abb. 103:	Häufigkeitsverteilung <i>Tragbarkeit II</i> (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	128
Abb. 104:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach <i>Tragbarkeit II</i>	128
Abb. 105:	Beanspruchung von zusätzlichen Finanzierungsquellen	132
Abb. 106:	Relativer Anteil WEF-Beansprucher nach zusätzlichen Finanzierungsquellen	132
Abb. 107:	Beanspruchung von zusätzlichen Finanzierungsquellen (2. Säule, nur Säule 3a und ohne WEF)	137
Abb. 108:	Relativer Anteil Beansprucher der 2. Säule und nur Säule 3a nach zusätzlichen Finanzierungsquellen	137

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Überblick über die Versandart der PKs	28
Tab. 2:	Wohneigentümer nach Quelle und WEF-Beanspruchung	31
Tab. 3:	Form der Beanspruchung gegeben die Säule der Beanspruchung	34
Tab. 4:	Häufigkeitsverteilung Standort (nach Grossregionen)	39
Tab. 5:	Häufigkeitsverteilung Wohnfläche nach Kaufjahr	52
Tab. 6:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Kaufjahr (für WEF-Vorbezüge für Kauf vs. Nicht-WEF-Vorbezüge für Kauf)	57
Tab. 7:	Häufigkeitsverteilung Alter beim Wohnungskauf nach Kaufdatum	67
Tab. 8:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Alter beim Kauf.....	70
Tab. 9:	Häufigkeitsverteilung Haushaltsform nach Alter beim Kauf (Kauf vor max. 5 Jahren)	94
Tab. 10:	Häufigkeitsverteilung Eigenheimtyp nach Haushalts-Form	95
Tab. 11:	Häufigkeitsverteilung Erwerbs- bzw. Erstellungskosten nach Haushalts-Form.....	95
Tab. 12:	Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners nach Alter beim Kauf (Kauf vor max. 2 Jahren)	101
Tab. 13:	Häufigkeitsverteilung Haushaltseinkommen nach Alter beim Kauf (Kauf vor max. 2 Jahren)	102
Tab. 14:	Häufigkeitsverteilung Bruttoeinkommen des Hauptverdieners (2. Säule und Säule 3a).....	103
Tab. 15:	Häufigkeitsverteilung Haushaltseinkommen (2. Säule und Säule 3a)	104
Tab. 16:	Durchschnitts- und Medianeinkommen des Hauptverdieners je Haushaltsvermögensklasse	106
Tab. 17:	Durchschnitts- und Medianhaushaltseinkommen je Haushalts- vermögensklasse	107
Tab. 18:	Häufigkeitsverteilung Belehnungshöhe	111
Tab. 19:	Häufigkeitsverteilung Eigenkapitalquote	115
Tab. 20:	Häufigkeitsverteilung Eigenkapitalquote (2. Säule und nur Säule 3a).....	116
Tab. 21:	Häufigkeitsverteilung Tragbarkeit (WEF-Vorbezug für Kauf vs. keine WEF-Vorbezüge für Kauf)	123
Tab. 22:	Häufigkeitsverteilung Tragbarkeit II (WEF-Vorbezug für Kauf vs. keine WEF-Vorbezüge für Kauf)	125
Tab. 23:	Durchschnitts- und Median-Belehnung nach Tragbarkeit II	126
Tab. 24:	zusätzliche Finanzierungsquellen: Finanzielle Situation der Beansprucher	133
Tab. 25:	zusätzliche Finanzierungsquellen: soziodemografische und wohnspezifische Faktoren der Beansprucher	135

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
akadem.	akademisch(e)
AN	Arbeitnehmer/in
APK	Aargauische Pensionskasse
ASIP	Schweizerischer Pensionskassenverband
BLPK	Basellandschaftliche Pensionskasse
bspw.	beispielsweise
BSV	Bundesamt für Sozialversicherungen
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EFH	Einfamilienhaus
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
etc.	et cetera
ev.	eventuell
Familienmitg.	Familienmitglied
HEV	Hauseigentümerverband
HH	Haushalt
höh.	höher(e)
ISCED	International Standard Classification of Education
KTI	Kommission für Technologie und Innovation
LUPK	Luzerner Pensionskasse
max.	maximal
MPK	Migros Pensionskasse
PK	Pensionskasse
resp.	respektiv
RFH	Reiheneinfamilienhaus
SEKII	Sekundarstufe II
SVV	Schweizerischer Versicherungsverband
SWEG	Stockwerkeigentum
Tab.	Tabelle
u.a.	und andere
VG	Vorgesetztenfunktion
vgl.	vergleiche
vs.	versus
WEF	Wohneigentumsförderung

Begriffe und Bezeichnungen

hartes Eigenkapital	Eigenkapital, welches nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammt. Gelder aus der Säule 3a werden demnach zum harten Eigenkapital gezählt.
PKMHEV	Datensatz, welcher die Antworten der PKs enthält, die einen Mailversand getätigt haben, sowie jene des HEV Schweiz.
Tragbarkeit I	Hypothekarkosten im Verhältnis zum Brutto-Arbeitseinkommen des/r Hauptverdieners/in
Tragbarkeit II	Hypothekarkosten im Verhältnis zum Brutto-Arbeitseinkommen des/r Hauptverdieners/in und des/r Partner/in
WEF-Gelder	Gelder aus der persönlichen Vorsorge (2. Säule und Säule 3a).
WEF-Beansprucher	Personen, welche Gelder der persönlichen Vorsorge (2. Säule und Säule 3a) in Form eines Vorbezugs und/oder einer Verpfändung zur Finanzierung des Wohneigentums einsetzen.

Literatur

- Baur, M., u.a. (2010): Wohneigentumspolitik in der Schweiz, Eidg. Steuerverwaltung (ESTV), Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).
- Hornung, D., u.a. (2003): Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Bern: Bundesamt für Sozialversicherung, Forschungsbericht Nr. 17/03.
- Schweizerische Bankiervereinigung (2012): Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen, Juni 2012.
- Seiler Zimmermann, Y. (2011): Vorsorgegelder zur Finanzierung von Wohneigentum: Wie und von wem werden sie beansprucht“, Die Volkswirtschaft, Nr. 5, S. 59-62.
- Seiler Zimmermann, Y. (2012): Schätzungen der Einkommensmigration als Herausforderung im Risikomanagement privater Hypothekarportfolios, in: Lengwiler/Nadig/Pedernana (Hrsg.): Management in der Finanzbranche – Finanzmanagement im Unternehmen, Zug: Verlag IFZ – Hochschule Luzern.

Die Autorin



Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann ist Dozentin und Projektleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft. Sie hat an der Universität Bern Wirtschaftswissenschaften studiert und an der Universität Basel promoviert. Während ihres Doktorandenstudiums erlangte sie zudem das Certificate in Econometrics der University of Chicago, USA.

Kontakt: yvonne.seiler@hslu.ch



Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Grafenauweg 10

Postfach 4332

CH-6304 Zug

T +41 41 757 67 67

F +41 41 757 67 00

ifz@hslu.ch

www.hslu.ch/ifz

ISBN 978-3-906488-29-5