



**Eigentum mieten:** Immer mehr Menschen planen ihr Leben in Phasen. Statt sich ein Leben lang an ein Eigenheim zu binden, setzen sie lieber auf flexible Varianten wie Wohneigentum auf Zeit.

YVONNE SEILER ZIMMERMANN

# «WAZ trifft den Zeitgeist»

Die HSLU-Professorin und Vorsorgeexpertin über Wohneigentumsförderung und die Vorteile von Wohneigentum auf Zeit (WAZ).

INTERVIEW: JASMINE ALIG

**Viele Babyboomer konnten sich noch ein Eigenheim leisten, die Generationen X und Y scheinen sich diesen Traum immer weniger erfüllen zu können. Was hat sich verändert?**

In den vergangenen Jahren sind die Preise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen generell gestiegen, wengleich mit regionalen und wohnungsspezifischen Unterschieden. Zudem sind die Richtlinien betreffend Mindestanforderungen an die Hypothekervergabe in der Vergangenheit verschärft worden.

**Selbst genutztes Wohneigentum kann auch durch Vorbezug oder Verpfändung der zweiten Säule und/oder der Säule 3a finanziert werden. Welches sind die jeweiligen Vor- und Nachteile?**

Der Vorteil eines Vorbezugs besteht darin, dass die Gelder als Eigenkapital gelten. Doch sie werden aus der Kasse herausgelöst – dadurch reduziert sich das Altersguthaben bis zur Pensionierung um den Betrag des Vorbezugs sowie der aufgelaufenen Zinsen. Als Folge des tieferen Altersguthabens resultieren für den Vorbezüger oder die Vorbezügerin Leistungskürzungen wie etwa tiefere Rente im Alter. Bei einer Verpfändung wird das Altersguthaben nicht reduziert, solange die Zahlungsverpflichtungen der Hypothekarkredite bedient werden können. Die verpfändeten Vorsorgegelder dienen den

hypothekervergebenden Institutionen als Sicherheit. Das Wohneigentum kann dadurch höher belehnt werden – nämlich bis zu 90 anstelle der üblichen 80 Prozent. Aufgrund der höheren Belehnung führt eine Verpfändung jedoch zu einem höherem Hypothekenzinsaufwand.

**Welche Säule wird häufiger «angepappt»: die zweite Säule oder 3a?**

Soweit mir bekannt ist, gibt es keine neuere Studie zu dieser Frage. Unsere eigene Studie aus dem Jahr 2013 zeigt, dass knapp die Hälfte der befragten Personen (49 Prozent) nur Gelder aus der zweiten Säule beanspruchen, 24 Prozent nur die Säule 3a und weitere 27 Prozent beides. Bei beiden Säulen werden die Gelder wesentlich häufiger durch Vorbezug beansprucht.

**Wohneigentum oder Pensionskasse respektive Säule 3a: Wo ist das Geld besser aufgehoben?**

Führt man sich die Grundidee der Wohneigentumsförderung (WEF) mit Vorsorgegeldern vor Augen, sollte es kein Entweder-oder geben. Ursprünglich ging man davon aus, dass Wohneigentum wert-erhaltend ist und somit dem Vorsorgegedanken nicht widerspricht. Allerdings setzt dies voraus, dass die Investition in Wohneigentum nachhaltig ist und im Wert eher steigt. Ist dies der Fall, kann das Wohneigentum beispielsweise bei finanziellen Problemen verkauft und die Hypo-



## Die Finanzexpertin

**Name:** Yvonne Seiler Zimmermann  
**Funktion:** Professorin für Banking und Finance am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern (HSLU)

**Karriere:** Nach der Promotion zum Dr. rer. pol. an der Universität Basel war Yvonne Seiler Zimmermann bei der Eidgenössischen Bankenkommision in der Gruppe Risikomanagement tätig, bevor der Wechsel an die HSLU als Dozentin und Projektleiterin erfolgte.

thek inklusive allfälliger Vorbezüge mit dem Verkaufserlös zurückbezahlt werden.

**Für den WEF-Beansprucher entsteht dadurch kein finanzieller Schaden? Genau. Ebenfalls vereinbar mit dem Vorsorgegedanken ist der Vorbezug, wenn damit die Wohnkosten aufgrund einer tie-**

feren Belehnung mindestens im Umfang der Rentenkürzung reduziert werden können. Gegeben ist dies, wenn mit dem Vorbezug beispielsweise die Hypothek amortisiert oder beim Erwerb nicht ein umso teureres Wohneigentum finanziert wird.

**Was geschieht, wenn das vorbezogene Geld dennoch in ein teureres Wohneigentum investiert wird?**

Dann resultiert für die Vorbezügerin dennoch kein finanzielles Problem im Alter, solange sie während ihres Erwerbslebens mit einem steigenden Einkommen rechnen kann. Ist dies der Fall, kann die Hypothek amortisiert oder das Geld für das Alter gespart werden. Den gleichen Effekt hat ein Vermögenszuwachs aus Erbschaften, Erbvorbezug oder Schenkung. Treten diese Bedingungen jedoch nicht ein, kommt es zu Einbussen.

**Und bei einer Verpfändung?**

Hier wird ebenfalls von steigendem Einkommen oder Vermögen ausgegangen. Nur dadurch wird es möglich, die hohen Wohnkosten, die aufgrund der hohen Belehnung durch Verpfändung entstanden sind, durch Amortisation zu reduzieren.

**«Wohneigentum auf Zeit» haben Sie vor rund fünf Jahren als Lösung für jene angepriesen, die sich kein Haus «für immer» leisten können. Wie viel Zuspruch hat dieser Lösungsansatz in der Praxis gefunden?**

Die Akzeptanz ist sowohl bei Investoren wie auch bei potenziellen Bewohnerinnen und Bewohnern hoch. Das hat unsere Erhebung aus dem Jahr 2017 gezeigt. 72 Prozent der Wohneigentümer können sich vorstellen, «Wohneigentum auf Zeit» (WAZ) zu erwerben. Bei den Mietenden ist die Zustimmung mit 78 Prozent noch höher. Neben den tieferen Wohnkosten wird auch als positiv empfunden, dass man sich nach Ende der Laufzeit nicht um den Verkauf des Objektes kümmern muss.

**Also ein Modell für die Zukunft?**

WAZ trifft den heutigen Zeitgeist, da das Bedürfnis, ein Leben lang etwas besitzen zu müssen, einem Denken in Lebensphasen weicht. Denn in jeder Lebensphase ändern sich die Bedürfnisse. Zudem trägt Wohneigentum auf Zeit auch dem Nachhaltigkeitsaspekt Rechnung: Durch die optimale Bewirtschaftung können Gebäude auch energetisch besser unterhalten und Bodenressourcen geschont werden.

**Wie wirkt sich die aktuelle Lage am Schweizer Immobilienmarkt auf diese Eigentumsform aus?**

Bei einem Vergleich zwischen traditionellem Wohneigentum und Wohneigentum auf Zeit zeigen unsere Modellrechnungen, dass sich WAZ umso mehr rentiert, je höher der Hypothekenzinssatz liegt. Insofern spielt die aktuelle Lage mit steigenden Zinsen dieser neuen Eigentumsform eindeutig in die Hand.

## Der lange Weg zum Eigenheim

Viele Menschen in der Schweiz können sich **Wohneigentum** nicht leisten. Und wer es kann, muss länger sparen als früher.

MARC BÜRGI

Die Preise für Wohneigentum haben sich in den vergangenen zwanzig Jahren fast immer in die gleiche Richtung entwickelt: steil nach oben. Sogar jetzt, nachdem die Nationalbank schon dreimal den Leitzins erhöht hat, sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nicht merklich günstiger geworden. Ganz im Gegenteil wurden Eigentumswohnungen im März zu 1,0 Prozent höheren Preisen ausge-

schrieben als noch im Februar, und bei den Einfamilienhäusern wurden 0,3 Prozent mehr verlangt, wie das Beratungsunternehmen lazi ermittelt hat.

Mittlerweile ist das Preisniveau so hoch, dass sich viele Menschen keine eigene Immobilie mehr leisten können. Dies umso mehr, weil die Banken nur Hypotheken an Kundschaft verleihen, die einen künstlich hoch angesetzten Zins bezahlen kann.

**Die Schweiz im Mittelfeld**

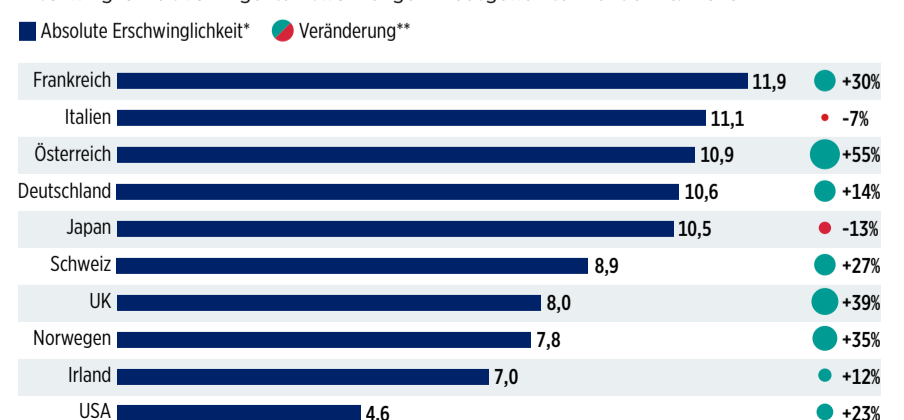
Allerdings ist Wohneigentum in den umliegenden Ländern noch viel weniger erschwinglich. Und: Wer gut verdient und regelmässig spart, kann sich nach einigen Jahren zumindest eine Eigentumswohnung immer noch leisten.

Nach knapp neun Arbeitsjahren haben Durchschnittsverdienende in der Schweiz theoretisch das Geld für eine 90-Quadratmeter-Wohnung beisammen. In Frankreich müssen sie fast zwölf Jahre lang sparen.

Wohneigentum scheint also hierzulande im internationalen Vergleich immer noch einermassen bezahlbar, wobei die Kalkulation früher vorteilhafter war. Heute müssen die Interessierten deutlich länger (plus 27 Prozent) für eine Immobilie sparen als im Durchschnitt der vergangenen vierzig Jahre. Für die Generation der Babyboomer war der Weg zum Eigenheim also noch weniger beschwerlich. Anders als in Japan und Italien: Dort sind Immobilien erschwinglicher geworden.

### Wo Eigentumswohnungen noch leistbar sind

Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen in ausgewählten Ländern Q1 2023



\* BENÖTIGTE JAHRE FÜR DEN KAUF EINER 90-M<sup>2</sup>-WOHNUNG BEI DURCHSCHNITTLICHEM NATIONALEN HAUSHALTSINKOMMEN  
\*\* ABWEICHUNG SEIT 1980 VOM LANGFRISTIGEN MITTELWERT  
QUELLEN: NUMBEO, RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH, OECD