

Angst wegen des Pensionskassenbezugs

Eine neue Studie zeigt: **Zwei Drittel** derer, die ihr Eigenheim mit Pensionskassengeldern finanzierten, haben **Angst**, dieses nicht halten zu können. Zu Recht?

CARMEN SCHIRM-GASSER

Mit Betongold schläft man sicher, heisst es landläufig. Immobilien schützen vor Inflation, sind ein beständiger Wert in stürmischen Zeiten und eine gute Altersvorsorge. Von jeher beflügeln die eigenen vier Wände Vorstellungen von Unabhängigkeit, Selbstverwirklichung und Sicherheit. Dabei gibt es beim Eigenheim auch Risiken, die oftmals unterschätzt werden. Vor allem dann, wenn es um die Finanzierung geht.

Viele Eigenheimbesitzerinnen plagen Ängste, wie eine Studie der ZHAW mit dem Titel «Ein Zuhause fürs Leben» zeigt. Befragt wurden über tausend Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen zur Frage, mit welchen Mitteln sie ihr Eigenheim finanziert haben. Zudem wurde ihre aktuelle Befindlichkeit erhoben, gerade vor dem Hintergrund, dass die Zinsen in den vergangenen anderthalb Jahren stark gestiegen sind.

Rund ein Drittel der Käuferinnen und Käufer, 36 Prozent, waren beim Eigenheimkauf auf Familienunterstützung angewiesen. Erst eine Schenkung, eine Erbschaft oder ein Darlehen ermöglichten jeder dritten kaufwilligen Person die Erfüllung ihres Wunsches nach einem Eigenheim. Es zeigte sich zudem, dass rund ein Viertel der Befragten beim Kauf des Eigenheims auf ihr Pensionskassenvermögen zurückgreifen musste – sei es durch einen Vorbezug oder durch eine Verpfändung.

Beim Vorbezug überweist die Vorsorgeeinrichtung das Geld direkt an die Hypothekarbank, wodurch die Hypothekarschuld geringer wird. Bei einer Verpfändung dient das Pensionskassenguthaben der Bank als Sicherheit.

«Überraschend viele Käuferinnen und Käufer müssen auf BVG-Gelder zurückgreifen», sagt Florian Schubiger, Experte bei Hypothek.ch. «Üblicherweise werden zuerst das Bargeld und die Säule 3a aufgebraucht. Die Pensionskasse wird häufig erst dann angegriffen, wenn die Mittel nicht reichen oder ein Haus gekauft wird, das am oberen Limit des Einkommens steht.» Auch Reto Spring, Präsident von Finanzplaner Verband, erachtet den hohen Anteil von Käufern und Käuferinnen, die ihre Pensionskasse zum Eigenheimerwerb nutzen, als kritisch. «Schlussendlich ist dieses Geld Bestandteil der eigenen Vorsorge. Wird es nicht zurückgezahlt, entsteht eine Lücke, und das kann im Alter zu einem Problem werden.» Statistiken zeigen, dass in viel geringerem Umfang Geld zurückgezahlt als bezogen wird. Die Rückzahlungen sind zwar etwas gestiegen. Doch nach wie vor liegen sie jährlich rund drei- bis viermal tiefer als die Bezüge von PK-Geld.

Die Risiken sind auch ein volkswirtschaftliches Problem. Deshalb hat die Finanzaufsichtsbehörde (Finma) 2012 die Regeln für die Eigenmittelfinanzierung verschärft. Bis dahin durfte der gesamte Eigenkapitalanteil mit PK-Geld abgedeckt werden. Seit 2012 müssen die Käuferinnen und Käufer mehr «echtes» Eigenkapital einbringen. Das heisst: Wer Wohneigentum erwerben will, muss mindestens 10 Prozent mit Guthaben ausserhalb der zweiten Säule decken (Spargeld, Wertschriften, Mittel Säule 3a, Erbvorbezug). Zudem ist die Hypothekarschuld innerert maximal 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren.

61 Prozent der PK-Bezieher haben Angst

Nun geht die Angst um. Gemäss ZHAW-Studie haben 61 Prozent der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit Pensionskassenbezug Angst, sich künftig ihr Eigenheim nicht mehr leisten zu können. «Diese Angst ist nachvollziehbar», sagt Florian Schubiger. «Viele Hauskäuferinnen und -käufer verspüren einen Druck, denn sie wissen, dass ihre

► TIPPS FÜR DEN UMGANG MIT DER PENSIONSKASSE

Vorbezug oder Verpfändung: Für den Erwerb von Wohneigentum durch Pensionskassengelder gibt es zwei Möglichkeiten: den Vorbezug oder die Verpfändung. Bei einem Vorbezug werden die Vorsorgegelder für ein höheres Eigenkapital und tiefere Hypotheken genutzt. Der Nachteil ist, dass eine Vorsorgelücke droht, die spätestens vor Beginn der Pension mit Rückzahlungen wieder geschlossen werden sollte, sonst drohen im Alter tiefere Leistungen. Bei einer **Verpfändung** gehen die Vorsorgegelder an die Bank, um durch einen erhöhten Hypothekenbetrag mehr Fremdkapital zu schaffen. Der Nachteil ist, dass höhere Hypothekenzinsen anfallen.

«Ein Bezug der Pensionskassengelder sollte nur dann vorgenommen werden, wenn es finanziell nicht anders möglich ist», sagt Florian Schubiger. «In den meisten Fällen ist eine Verpfändung besser, da das Risiko dadurch tiefer ist, im Alter eine Beitragslücke zu haben.» Man bezahlt zwar höhere Hypothekenzinsen, gleichzeitig wird die Bank eine Amortisation innerhalb einer Frist von 10 bis 15 Jahren fordern. Man ist somit dazu gezwungen, zu sparen und zurückzuzahlen. Danach ist die Schuld getilgt.

Rückzahlung: Rückzahlungen in die Pensionskasse sind nicht steuerbefreit. Erst wenn das gesamte Geld, das bezogen wurde, wieder zurückgezahlt wurde, können steuerlich abziehbare Einzahlungen gemacht werden.

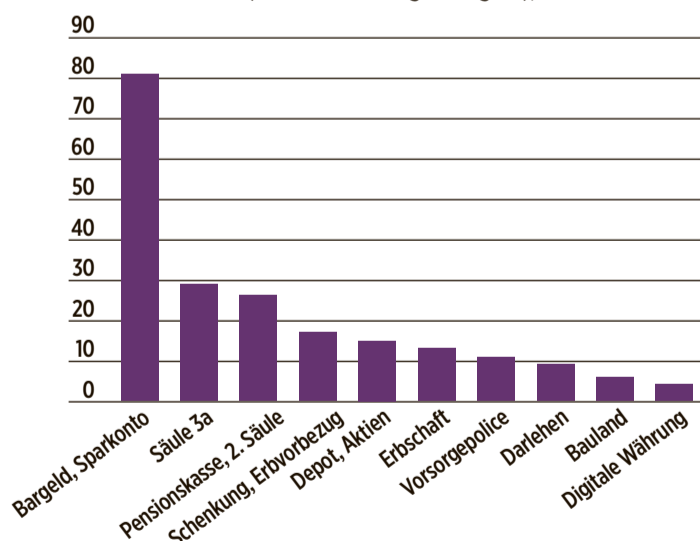
Risikoleistung bei Invalidität oder Todesfall: Gerade junge Familien mit Kindern sollten diesem Thema Beachtung schenken. Zumal im schlimmsten Fall passieren kann, dass einer der Elternteile stirbt oder invalide wird. Es gilt daher, abzuklären, ob die Pensionskasse die Risikoleistung, sprich IV-Rente, aufgrund des Kapitals berechnet, welche dann extrem tief wäre. In diesem Fall ist beim Bezug von Pensionskassengeldern eine private IV-Rente abzuschliessen. Andere Pensionskassen wiederum berechnen die Risikoleistung aufgrund des aktuellen Lohns. Doch selbst dann können die Leistungen aus erster und zweiter Säule noch zu tief ausfallen, sodass ein Hypothekendarlehmer seine Schulden nicht mehr bedienen kann.

► Im Alter: Für jene, die nach der Pensionierung am freien Markt einen neuen Hypothekengeber suchen, lohnt es sich ganz besonders, Vergleiche vorzunehmen. Denn die Banken rechnen zum Teil völlig unterschiedlich, was zu gänzlich anderen Konditionen führt. Manche Banken rechnen beispielsweise Bargeld kundenfreundlich in die Kreditbewertung mit ein, andere hingegen nicht. Zwar sind AHV und PK-Gelder im Alter tiefer als das Einkommen, das man früher hatte, dafür sind die Einnahmen sicher, im Gegensatz zu einem möglichen Jobverlust im Erwerbsleben.



Finanzierung Eigenheim

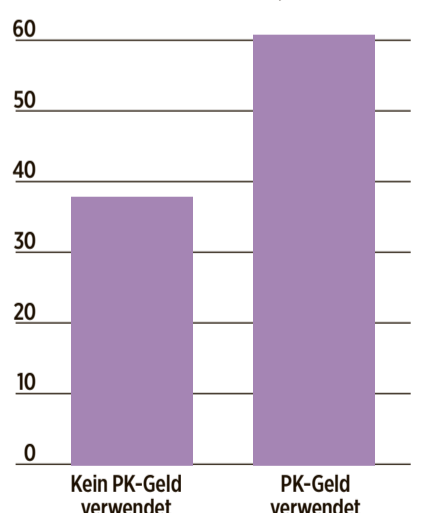
Die Mittel, die in der Schweiz für den Kauf eines Eigenheims verwendet werden (Mehrfachnennungen möglich), in Prozent



LESEBEISPIEL: 81 PROZENT DER BEFRAGTEN VERWENDEN BARGELD FÜR DEN KAUF EINES EIGENHEIMS, 29 PROZENT DER BEFRAGTEN DIE SÄULE 3A.

Angst ums Eigenheim

Anteil der Wohneigentümerinnen, die Angst haben, sich ihr Eigenheim künftig nicht mehr leisten zu können, in Prozent



LESEBEISPIEL: 61 PROZENT DER BEFRAGTEN, DIE PENSIONSKASSENGELD FÜR DEN EIGENHEIMKAUF VERWENDET HABEN, HABEN ANGST, SICH DAS EIGENHEIM NICHT MEHR LEISTEN ZU KÖNNEN.

QUELLE: ZHAW

Rente im Alter aufgrund des PK-Bezugs stark zurückgeht. Jedes Jahr aufs Neue wird man mit dem Pensionskassenausweis darauf hingewiesen.» Man hat zwar Vermögen, doch dieses steckt im Eigenheim. Im Alter stehen diese Mittel nicht zur Verfügung und können folglich nicht für die Finanzierung des Lebensunterhalts und die Abzahlung der Schuldzinsen eingesetzt werden.

Wer 65 Jahre alt wird, tritt in eine andere Lebenssituation. Denn: In der Pension decken die Einnahmen aus der AHV und der Pensionskasse in der Regel nur noch rund 60 Prozent des bisherigen Einkommens. Für eine nötige Renovation fehlt nach der Pensionierung oft das Geld, das Renteneinkommen

ist zu niedrig. Und bereits vor der Pensionierung gibt es Risiken. Zumal sich die Lebenssituation mit einem Schlag ändern kann, man den Job verliert, ein Partner verstirbt oder es zu einer Scheidung kommt. Im schlimmsten Fall ist dann die Eigentümerin gezwungen, ihre Immobilie zu verkaufen.

Frühzeitig einen Plan machen

Es gilt daher, sich frühzeitig einen Plan zu machen. Dazu gehört eine Analyse, zu welcher Art von Eigentümer oder Eigentümerin man gehört. Es gibt jene, die bis zu ihrem Ableben in ihrem Eigenheim wohnen bleiben wollen. Sie müssen sich fragen, ob die Immobilie auch langfristig nach der Pensionierung

Der teure Traum vom Aktienjackpot

Risikante Titel schneiden auf lange Sicht schlechter ab als der Markt. Doch wie erkennt man **Aktien mit Absturzrisiko** – und welche gelten als sicherer Hafen?

PATRICK HERGER

Lotterietitel funktionieren wie Lotterielose: Es ist möglich, den Jackpot zu knacken, aber die Wahrscheinlichkeit dafür ist klein. Anders formuliert: Die Chance, dass Lotterietitel riesige Gewinne bringen, ist minimal. Aber wenn es passiert, ist es der Jackpot. Klingt das nach einer guten Idee? Wenn Sie jetzt mit Ja antworten, dann liegen Sie falsch.

In der Investment-Realität sind Lotterietitel für Anleger meist eine Falle. Studien zeigen, dass diese riskanten Titel auf lange Sicht schlechter abschneiden als der Markt. Die zwei Hauptgründe: Sie sind oft viel zu teuer für das, was sie bieten, und sie haben ein hohes Risiko, abzustürzen. Zockertitel sind also eine grosse Gefahr für die Performance.

Allerdings gelingt es manchen Profis, ein gewinnbringendes Lotterietitelportfolio zusammenzustellen, indem sie mehrere Aktien mit lotterietitelähnlichen Eigenschaften kombinieren (wobei die gewählten Aktien neben dem Gesichtspunkt «lotterietitelähnlich» meist zusätzliche Qualitäten aufweisen müssen). Dank der Kombination mehrerer Aktien steigt die Wahrscheinlichkeit, einen Titel zu halten, der den Jackpot abräumt.

Und dann kann auch mit Lotterietiteln ein gutes Investment-Ergebnis resultieren, wie die «Handelszeitung» letztes Jahr mit einem eigenen Lotterietitelportfolio gezeigt hat. Hier soll es allerdings nicht darum gehen, erneut ein Zockerportfolio zusammenzustellen, sondern den Investorinnen und Investoren ein einfaches Mittel an die Hand zu geben, damit diese eine Auswahl von Aktien schnell hinsichtlich der Kategorie «lotterietitelähnlich» in eine Rangfolge bringen können.

Lotterietitelähnlich oder nicht?

Denn es ist manchmal von Vorteil, wenn Anleger erkennen können, ob eine Aktie zu den Lotterietiteln gehört oder nicht. Entweder um zu wissen, welche Aktien sie meiden sollen, oder aber um ein Lotterietitelportfolio zusammenzustellen. Aber wie erkennt man Lotterietitel?

Eine der einfachsten Methoden liefert eine Untersuchung über das Zockerverhalten an den Finanzmärkten. Die Forscher um Alok Kumar von der Universität Miami gingen von folgender Frage aus: Welche Folgen hätte es, wenn alle Marktteilnehmenden passive Anlegerinnen und

Anleger wären und lediglich das Marktportfolio kaufen und verkaufen würden?

Beim Marktportfolio handelt es sich um ein theoretisches Portfolio, das alle verfügbaren Anlagen enthält, gewichtet nach deren Marktkapitalisierung. Märkte mit rein passiven Anlegern hätten zur Folge, dass das Verhältnis «geldmässiger Umsatz einer Aktie geteilt durch die Marktkapitalisierung des entsprechenden Unternehmens» für alle Aktien gleich wäre. Wenn es aber neben den passiven Anlegern auch Zocker und Spekulantinnen gibt, die sich auf bestimmte Titel (sprich Lotterietitel) stürzen, werden diese relativ zu ihrer Marktkapitalisierung mehr gehandelt als Aktien, die für Zocker weniger attraktiv sind. Eine simple Methode, um Lotterietitel zu finden, besteht daher darin, zu schauen, welche Titel die höchsten in Geld ausgedrückten Handelsvolumina relativ zu ihrer Marktkapitalisierung haben.

Das Vorgehen der «Handelszeitung»

Die «Handelszeitung» hat auf diese Weise die zehn hervorstechendsten Zockertitel im Swiss Performance Index (SPI) ermittelt, wobei sie zwei Einschränkungen festlegte: Ausgeschlossen wurden Unternehmen mit einer Marktkapitalisierung von weniger als 500 Millionen Franken; ebenfalls nicht einbezogen hatte die «Handelszeitung» Aktien, deren Handelsvolumen pro Tag weniger als 5000 Stück betrug.

Das weitere Vorgehen war so: Für die verbliebenen SPI-Aktien wurden die Handelsvolumina über die letzten drei Monate mit dem entsprechenden gleitenden Preisdurchschnitt multipliziert und das Ergebnis anschliessend durch die Marktkapitalisierung geteilt (diese Daten finden interessierte Anleger etwa bei verschiedenen kostenlosen Aktien-Screenern). Zu guter Letzt wurden die Resultate nach der Grösse sortiert (je grösser das Resultat, desto lotterietitelähnlicher die Aktie). Die Rangliste der «Handelszeitung» finden Sie unten.

Für Leserinnen und Leser, denen diese Aktien zu spekulativ sind und die lieber in grundsolide Titel investieren wollen, hat die «Handelszeitung» nach der oben erwähnten Methodologie auch die am wenigsten spekulativen Aktien ermittelt, die eingefleischte Zocker kaum interessieren. Dazu gehören Nestlé, Novartis und Roche. Die vollständige Liste steht unten.

Die zehn grössten Zockertitel im SPI

Berechnung: Durchschnittliche Handelsvolumina der letzten drei Monate in Franken geteilt durch Marktkapitalisierung*.

Unternehmen	Branche	KGV	Performance 12 Monate
1 U-Blox	Halbleiterbausteine	15,2	-17,8%
2 Tecan Grp	Labortechnik	27,4	-19,2%
3 Barry Callebaut	Schokoladenherstellung	12,5	-33,4%
4 Comet	Elektrotechnik	26,3	22,9%
5 Komax	Automatisierungstechnologie	16,0	-43,2%
6 Autoneum	Automobilzulieferer	10,5	14,9%
7 Swissquote	Banken	11,5	34,4%
8 Givaudan	Aromen- und Duftherstellung	29,1	13,5%
9 Leonteq	Strukturierte Anlageprodukte	10,2	-37,1%
10 Implemia	Immobilien- und Baudienstleistungen	5,5	-19,4%

DATEN: GOOGLE.COM

* MINDESKAPITALISIERUNG VON 500 MILLIONEN FRANKEN, TÄGLICHES MINDESTVOLUMEN: 5000.

Die zehn für Zocker uninteressantesten Aktien im SPI

Berechnung: Durchschnittliche Handelsvolumina der letzten drei Monate in Franken geteilt durch Marktkapitalisierung*.

Unternehmen	Branche	KGV	Performance 12 Monate
1 Alcon	Augenheilkunde	23,2	-0,9%
2 Sig Group	Verpackungen	19,9	-19,5%
3 Holcim	Baustoffe	10,8	20,1%
4 Richemont	Luxusgüter	16,6	-15,2%
5 Roche	Pharma	11,1	-17,1%
6 Aryzta	Backwaren	9,5	16,4%
7 ABB	Energie- und Automatisierungstechnik	16,8	14,5%
8 Nestlé	Lebensmittel	18,5	-13,7%
9 Novartis	Pharma	13,7	16,6%
10 UBS	Banken	9,1	28,9%

DATEN: GOOGLE.COM

* MINDESKAPITALISIERUNG VON 500 MILLIONEN FRANKEN, TÄGLICHES MINDESTVOLUMEN: 5000.

Eigenheimboom dank Vorsorgegeldern

1985 wurde die obligatorische berufliche Vorsorge eingeführt, die Säule 3a ein Jahr später. 1995 erlaubte der Bund den Einsatz von Vorsorgegeldern für den Kauf von Eigenheimen. Diese Erlaubnis löste in den folgenden Jahren einen Boom aus, denn die Banken finanzieren höchstens 80 Prozent, die restlichen 20 Prozent Eigenkapital müssen die Schuldnerinnen und Schuldner selber mitbringen. Bis 2012 durfte der gesamte Eigenkapitalanteil mit PK-Geld abgedeckt werden. Seit 2012 ist mehr «echtes» Eigenkapital einzubringen. Das heisst: Wer Wohneigentum erwerben will, muss mindestens 10 Prozent mit Guthaben ausserhalb der Säule decken (Spargeld, Wertschriften, Säule 3a usw.).



26

Prozent

Der Eigenheimkäufer nutzen ihre PK-Gelder

tragbar ist. Anders sieht es bei all jenen aus, für die das Eigentum zu einer Lebensphase gehört. Nach der Pensionierung oder dem Auszug der Kinder haben sie geplant, «sich zu verkleinern». Wer weiss, dass er seine Immobilie wieder verkaufen wird, kann leichtfertiger Pensionskassengelder beziehen, da er nach dem Verkauf wieder Liquidität hat.

Im Grundsatz: Eine Bank finanziert maximal 80 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie. Ist ein Haus zu 80 Prozent belehnt, teilen sich die Schulden in die erste Hypothek (65 Prozent) und in die zweite Hypothek (15 Prozent) auf. Die Finma schreibt vor, dass die zweite Hypothek bis zur Pensionierung amortisiert sein sollte, damit die Tragbarkeit auch nach der Pensionierung gewährleistet bleibt. Die Tragbarkeitsregel besagt, dass nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für das Wohneigentum verwendet werden sollte. In gewissen Hotspots wie Zürich und Genf haben einige Banken die Amortisation der zweiten Hypothek gar auf zehn Jahre reduziert. «Es ist ratsam, die zweite Hypothek so schnell wie möglich abzuzahlen,» sagt Finanzplanungsexperte Reto Spring. Er empfiehlt die Fifty-fifty-Regel: «Bis zum Alter von fünfzig Jahren sollte man die Hypothek auf 50 Prozent reduzieren, denn ab fünfzig Jahren sind die Einkommensströme nicht mehr so sicher. Deshalb sollte man in jungen Jahren abzahlen oder dann, wenn es einem finanziell gut geht,» so der Experte.

Wann wird eine Bank aktiv? Von selbst werden Banken in den seltensten Fällen aktiv. Meist wird bei einer Erneuerung der Hypothek – oder falls man 55 Jahre oder älter sein sollte – die Situation angesichts der Pensionierung angesprochen. Es wird berechnet, ob die Kundin oder der Kunde in der Lage ist, auch nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben die Immobilie zu halten und zu finanzieren. Wenn die Einkommensströme nicht mehr sicher sind, man arbeitslos wird oder ein Partner verstirbt, kann die Bank mehr Eigenmittel verlangen – oder eine vorzeitige Reduktion der Hypothek. «Bis dato passiert das aber nur sehr selten,» sagt Reto Spring.

Wann könnte es kritisch werden? Die aktuellen Zinsen dürften für die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer kein Problem sein. Bereits bei der Kreditvergabe rechnen die Banken in ihren Tragbarkeitsrechnungen nicht mit dem aktuellen, sondern mit einem kalkulatorischen Zins. Und dieser liegt zwischen 4,5 und 5 Prozent. «Sollten die Zinsen auf 7 Prozent steigen, wie das in den 1980er-Jahren der Fall war, müssten wir mit scharfen Einschnitten rechnen,» so Spring. «Dann würden die Immobilienpreise einbrechen, die Banken könnten von einem Nachschussrecht Gebrauch machen.» Bei einer Preiskorrektur von 10 Prozent könnte der Eigentümer die Hälfte des Eigenkapitals verlieren – eine Situation, die es in den 1980er-Jahren schon einmal gegeben hat.

Sicherheitspolster bei Wertsteigerung

Doch es gibt auch eine Beruhigung, gerade für Eigentümer, die ihre Immobilie bereits seit vielen Jahren besitzen. Dieses Mittel heisst Wertsteigerung. «Viele Immobilienbesitzerinnen sind wegen der höheren Zinsen verängstigt, kalkulieren aber die Wertsteigerung ihrer Immobilie nicht mit ein,» sagt Hypothekenexperte Schubiger. «Das gibt ein Sicherheitspolster.» In den meisten Grossräumen der Schweiz stiegen die Preise in den vergangenen zwanzig Jahren um rund 50 Prozent. «Gedanken müssen sich eher die jungen Menschen machen, die jetzt ein Haus kaufen möchten. Was passiert, wenn die Preise plötzlich fallen sollten?»