

Umfrage

# Eigenheim: Wohntraum oder Vorsorgefalle?

Eigenheim-Finanzierung

**Mit allen Mitteln:  
So finanzieren sich  
Wohneigentümer  
ihren Traum.**

Seite 5

Tragbarkeit im Alter

**Wenn das  
Eigenheim zum  
Vorsorgerisiko  
wird.**

Seite 10

Experteninterview

**«Die Immobilie  
gewinnt an Wert,  
aber flüssige  
Mittel fehlen.»**

Seite 12

**Das «Volk von Mietern» träumt von den eigenen vier Wänden:** Fast 60 Prozent der Personen, die kein Eigenheim besitzen, wünschen sich eines. Doch die Finanzierung von Wohneigentum ist anspruchsvoll.

Das Immobilienangebot ist knapp, die Preise sind hoch. Ohne zusätzliche Mittel ist der Haus- oder Wohnungskauf oft nicht mehr bezahlbar. Viele nutzen für die Finanzierung daher Gelder aus der 2. und 3. Säule – ihre Altersvorsorge.

Welche Folgen hat das für Eigentümerinnen und Eigentümer? Ist Wohneigentum immer eine kluge Investition? Oder entsteht durch das bezogene Vorsorgegeld eine finanzielle Lücke im Alter? Unsere Umfrage liefert Antworten auf diese und weitere Fragen.

## Inhalt

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Kernerkenntnisse         | 4  |
| Eigenheim-Finanzierung   | 5  |
| Wunsch nach Wohneigentum | 8  |
| Tragbarkeit im Alter     | 10 |
| Experteninterview        | 12 |
| Fünf Tipps               | 14 |
| Fazit                    | 15 |

## Über die Umfrage

Für diese von Raiffeisen Schweiz und der ZHAW School of Management and Law durchgeführte Umfrage wurden vom 11. April bis zum 24. April 2024 1'151 Personen aus der Schweizer Bevölkerung im Alter von 18 bis 79 Jahren mittels geschichteter Zufallsstichprobe mit einem Link-Panel befragt. Die Repräsentativität der Stichprobe ist aufgrund der Panelqualität als hoch zu bewerten, wobei wie bei allen Online-Befragungen eine Verzerrung hin zu einem höheren Bildungsniveau und stärkerer Online-Aktivität besteht. Insbesondere das höhere Bildungsniveau dürfte zu höheren Werten bei Einkommens- und Vermögensfragen führen. Die Objektivität ist hoch einzustufen, da die Daten mittels standardisiertem Fragebogen erhoben und statistisch ausgewertet wurden. In der Umfrage werden nur signifikante Unterschiede (95%-Konfidenzniveau) ausgewiesen. Die Methodik der Querschnittsbefragung eignet sich gut, um ein Bild über das Wissen, die Einstellungen und das Empfinden der Schweizer Bevölkerung zu gewinnen. Kausale Aussagen hingegen sind nicht möglich. Die in der Studie ausgewiesenen Cluster wurden mit einer hierarchischen Clusteranalyse mit Ward-Clusterverfahren errechnet. Für die Analyse wurden Antwortmöglichkeiten aggregiert und einzelne Beobachtungen ausgeschlossen.





# Resultate im Überblick

## Ersparnis allein reicht nicht.

- 68% der Wohneigentümer haben zusätzliche Mittel wie z. B. Vorsorgegelder in die Finanzierung ihres Eigenheims gesteckt.

Seite 5

## Junge träumen den traditionellen Traum.

74% der 18- bis 30-Jährigen, die kein Wohneigentum besitzen, wünschen sich ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung.

Seite 8

## Wohneigentumsförderung ist essenziell.

56% der Wohneigentümer, die Gelder aus der 2. oder 3. Säule vorbezogen haben, hätten den Eigenheimkauf ohne den Vorbezug nicht finanzieren können.

Seite 6

## Rückzahlung von Vorsorgegeldern ist kein Thema.

Nur 25% der Wohneigentümer, die Pensionskassengeld für den Eigenheimkauf eingesetzt haben, planen konkret, es ganz oder teilweise wieder einzuzahlen.

Seite 10

## Angst vor Vorsorgelücken steht dem Vorbezug im Weg.

28% der Befragten, die sich ein Eigenheim wünschen, möchten dafür keine Pensionskassengelder vorbeziehen, da sie Einbußen bei der Altersvorsorge befürchten.

Seite 8



# Mit allen Mitteln: So finanzieren sich Wohneigentümer ihren Traum

**Um das erforderliche Geld fürs Eigenheim aufzubringen, zapfen viele Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer praktisch alle verfügbaren Finanzierungsquellen an.**

In der Schweiz finanzieren die meisten ihr Eigenheim über einen Hypothekarkredit. Unter den befragten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern sind es eine grosse Mehrheit von 85 Prozent. Wer eine Hypothek aufnimmt, muss eigene Mittel beisteuern: mindestens 20 Prozent des Kaufpreises. Um diese Eigenmittel aufzubringen, gibt es unterschiedliche Wege.

## **Ersparthes allein reicht nicht**

Die Umfrage zeigt, dass mehr als zwei Drittel der Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer neben Erspartem auf weitere Finanzierungsquellen zurückgegriffen haben. Dabei spielen Gelder aus der 2. und 3. Säule eine wichtige Rolle.

Um sich ihr Eigenheim zu finanzieren, haben 27 Prozent der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer Geld aus der Pensionskasse vorbezogen. Pensionskassengelder verpfändet haben hingegen nur 7 Prozent. Ähnlich sieht es bei der Säule 3a aus: Hier entschieden sich 20 Prozent für einen Vorbezug und 16 Prozent für die Verpfändung.

Werden die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer nach ähnlichen Finanzierungsmustern gruppiert,<sup>1</sup> zeigt sich, dass offenbar viele auf eine Kombination setzen: Die mit mehr als einem Drittel grösste Gruppe scheint «all in» gegangen zu sein und hat wohl praktisch alle verfügbaren Finanzierungsquellen genutzt – inklusive Vorsorgegelder aus der 2. und 3. Säule.

## **Wohneigentumsförderung kurz erklärt**

Wer beispielsweise eine Eigentumswohnung kaufen oder ein Haus bauen will, kann dafür Vorsorgegelder aus der Pensionskasse (2. Säule) und der Säule 3a vorbeziehen oder verpfänden. Das nennt sich **Wohneigentumsförderung** (WEF) und ist bei der Säule 3a seit dem Jahr 1990 und bei der Pensionskasse seit dem Jahr 1995 möglich. Dabei müssen allerdings einige Regeln eingehalten werden: So darf Vorsorgegeld nur für die Finanzierung des selbstbewohnten Eigenheims eingesetzt werden – Ferienwohnungen oder Renditeobjekte fallen nicht darunter. Weiter dürfen die erforderlichen Eigenmittel nicht nur aus Pensionskassengeld bestehen. Mindestens 10 Prozent des Kaufpreises müssen mit Erspartem, Wertschriften oder Guthaben aus der Säule 3a finanziert werden. Auch der Bezugszeitpunkt ist reglementiert: Wer einen Pensionskasseneinkauf tätigt, muss mindestens drei Jahre warten, bis das Geld wieder bezogen werden darf. Kurz vor der Pensionierung ist ein Vorbezug oft ebenfalls nicht mehr erlaubt. Zwischen zwei Vorbezügen müssen zudem mindestens fünf Jahre verstreichen – das gilt sowohl bei der 2. als auch bei der 3. Säule.

<sup>1</sup> Die Gruppen wurden mit Hilfe einer hierarchischen Clusteranalyse mit Ward-Clusterverfahren errechnet. Antwortmöglichkeiten wurden hierfür zusammengefasst, einzelne Beobachtungen wurden aufgrund des Antwortverhaltens ausgeschlossen.

### Unterstützung aus der Familie: eher selten

Als Vergleich: Zur Gruppe «Erbe», die sich den Eigenheimtraum offenbar primär dank familiärer Unterstützung erfüllen konnte, zählt nicht einmal ein Fünftel der Wohneigentümer. Sie haben kein Vorsorgegeld genutzt, sondern einen Erbvorbezug erhalten, ein zinsloses Darlehen aus der Familie bekommen oder konnten ein Grundstück bzw. eine Immobilie zu günstigen Konditionen von Verwandten übernehmen.

Insgesamt haben nur 17 Prozent aller Wohneigentümer einen Erbvorbezug erhalten. Das könnte mit einer gewissen Zurückhaltung der «Elterngeneration» zusammenhängen. Eine Raiffeisen Umfrage zum Thema Erbschaft hat gezeigt: Viele Junge wünschen sich einen Erbvorbezug, um Wohneigentum zu finanzieren. Die ältere Generation möchte ihr Vermögen aber tendenziell erst mit dem Tod weitergeben – weil sie befürchtet, sich den Lebensunterhalt sonst nicht mehr leisten zu können.

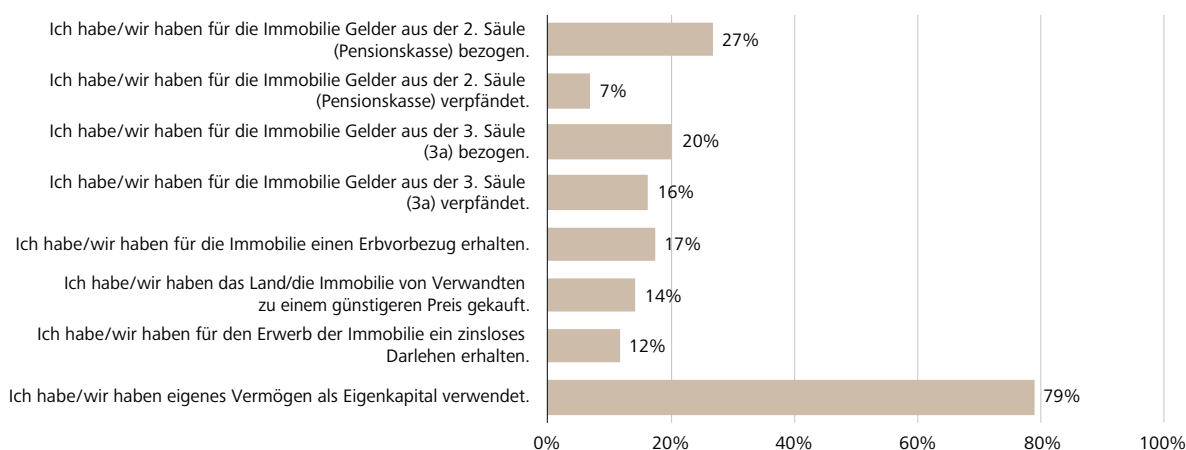
### WEF ist bekannt, beliebt – und entscheidend

Die Möglichkeiten der Wohneigentumsförderung (WEF) sind bekannt. Selbst bei Befragten ohne Wohneigentum kennen 89 Prozent die WEF oder haben zumindest schon davon gehört. Vorsorgegelder werden zudem immer häufiger für Wohneigentum eingesetzt, wie das Beispiel der Säule 3a zeigt. Von den Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern, die ihr Eigenheim vor dem Jahr 2000 gekauft haben, nutzten nur 7 Prozent Gelder aus der privaten Vorsorge. Zwischen den Jahren 2000 und 2010 waren es 19 Prozent, seit dem Jahr 2011 gar 33 Prozent.

Befragt man Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer, warum sie Vorsorgegelder fürs Wohneigentum eingesetzt haben, überwiegt eine Antwort: Mit 56 Prozent gibt mehr als die Hälfte an, dass die Finanzierung des Eigenheims ohne diesen Schritt nicht möglich gewesen wäre. Zusammenfassend lässt sich somit sagen: Ohne Wohneigentumsförderung ist der Traum vom Eigenheim heute in vielen Fällen nicht mehr realisierbar.

### Bezüglich der Finanzierung Ihres Wohneigentums: Welche der folgenden Aussagen treffen auf Sie zu?

Alterskategorie 18- bis 79-Jährige, die selbstbewohntes Wohneigentum besitzen, Mehrfachnennungen möglich





Gut zu wissen

## Vorbeziehen oder Verpfänden?

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung kann Vorsorgegeld entweder vorbeziehen oder verpfändet werden. Beim Vorbezug wird das Geld ausbezahlt, bei der Verpfändung dient es der Bank als Sicherheit für den Hypothekarkredit. Das Geld bleibt dabei auf dem Konto oder im Depot und wird nur angetastet, falls der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Beim Entscheid Vorbezug oder Verpfändung gilt es je nach individueller Situation Vorteile und Risiken abzuwägen. Zum Beispiel: Der Vorbezug führt zu einer tieferen Hypothek und tieferer Hypothekarzinsbelastung, bei der Auszahlung des Geldes werden allerdings Steuern fällig. Ausserdem hat ein Vorbezug aus der 2. Säule ohne spätere Rückzahlung tiefere Altersleistungen zur Folge. Die Verpfändung wiederum führt zu einer höheren Hypothekarzinsbelastung, entsprechend können aber auch mehr Schuldzinsen von den Steuern abgezogen werden. Zudem wird in der Regel nicht vorzeitig auf das Altersguthaben zugegriffen, das Kapital somit ununterbrochen verzinst.



# Das «Volk von Mietern» wäre lieber Eigentümer

**Von wegen altmodisch und langweilig: Der Traum vom Eigenheim ist fest in der Bevölkerung verankert. Das gilt auch für die jüngere Generation.**

In der Schweiz ist mieten die Norm: Gemäss Erhebungen des Bundesamts für Statistik<sup>2</sup> wohnen nur 36 Prozent im eigenen Haus oder in der Eigentumswohnung. In der vorliegenden Umfrage geben 45 Prozent der Befragten an, Wohneigentum zu besitzen.<sup>3</sup> Damit haben sie sich einen nach wie vor weit verbreiteten Wunsch erfüllt. Unter den Mieterinnen und Mietern träumen nämlich fast 60 Prozent vom Eigenheim.

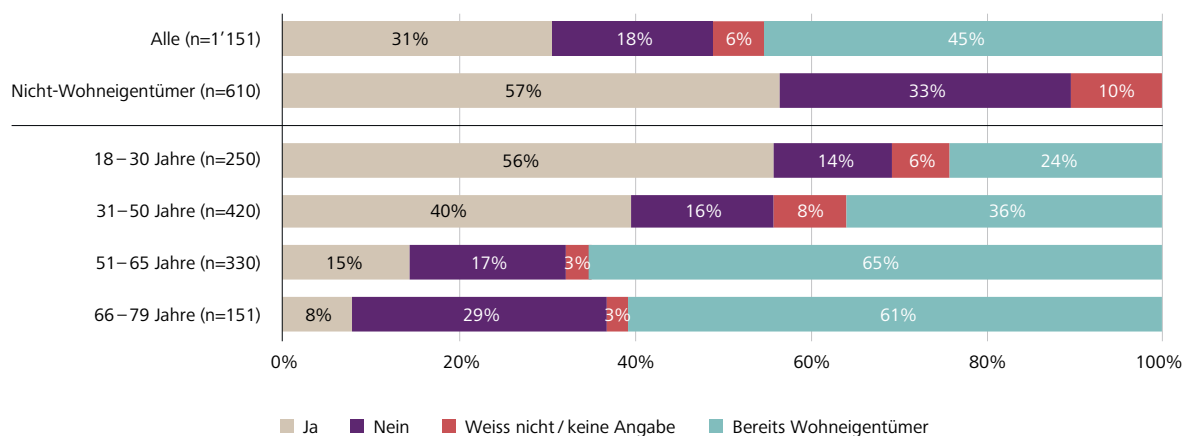
Der Traum vom Eigenheim gilt offenbar auch bei der jungen Generation nicht als überholt: Rund drei Viertel der 18- bis 30-Jährigen, die kein Wohneigentum besitzen, wünschen sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung. Damit ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in jungen Jahren anteilmässig sogar am grössten. Wobei sich dies dadurch erklären lässt, dass sich in diesem Alter nur wenige den

Eigenheimtraum bereits erfüllen konnten. Bis zur Pensionierung nimmt der Wunsch nach Wohneigentum dann etwa in dem Umfang ab, wie der Anteil an Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern zunimmt.

Viele, die gerne ein Eigenheim hätten, können sich gut vorstellen, diesen Traum zumindest teilweise mit Vorsorgegeldern zu finanzieren, also Mittel aus der 2. und 3. Säule dafür einzusetzen. Es gibt aber auch Skeptiker: Für 28 Prozent käme ein Vorbezug von Vorsorgegeldern nicht in Frage, weil sie Einbussen bei der Altersvorsorge befürchten. Bedenken, die je nach individueller Situation durchaus berechtigt sind: Denn werden beispielweise Gelder aus der Pensionskasse vorbezogen und nicht mehr zurückgezahlt, sinkt später die monatliche Altersrente oder das Alterskapital.

## Würden Sie gerne einmal selbstgenutztes Wohneigentum besitzen?

Alterskategorie 18- bis 79-Jährige



<sup>2</sup> Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Stand der Daten: 31.12.2023

<sup>3</sup> Der Unterschied zu den statistischen Erhebungen könnte sich durch die Befragung per Online-Fragebogen erklären. Bei Online-Befragungen besteht eine Verzerrung hin zu einem höheren Bildungsniveau und stärkerer Online-Aktivität. Insbesondere das höhere Bildungsniveau dürfte zu höheren Werten bei Einkommens- und Vermögensfragen führen.



Gut zu wissen

## Knappes Angebot, hohe Preise

Der Wunsch nach Wohneigentum ist gross – und die Zuwanderung sowie tiefe Hypothekarzinsen heizen die Nachfrage zusätzlich an. Doch das Angebot wächst nur langsam: Pro Jahr kommen in der Schweiz über den Nettoneubau rund 50'000 Wohnobjekte auf den Markt.<sup>4</sup> Das treibt die Eigenheimpreise in die Höhe. Gemäss dem Raiffeisen Transaktionspreisindex sind Einfamilienhäuser in den letzten zehn Jahren im Schnitt fast 60 Prozent teurer geworden, Stockwerkeigentum um 50 Prozent. Angesichts dessen rückt die Finanzierbarkeit für viele immer mehr in den Fokus und wird zu einem entscheidenden Faktor.



<sup>4</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, IAZI

# Wenn das Eigenheim zum Vorsorgerisiko wird

**Der Wunsch, auch nach der Pensionierung im Eigenheim wohnen zu bleiben, ist gross. Doch wer für das Wohneigentum Vorsorgegelder genutzt hat, kann sich das vielleicht gar nicht mehr leisten.**

Wer ein Eigenheim gekauft hat, gibt es in der Regel nicht so schnell wieder her. Ein Grossteil der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieser Wunsch verstärkt sich mit zunehmendem Alter: Während 37 Prozent der 18- bis 30-Jährigen und 53 Prozent der 31- bis 50-Jährigen ihr Eigenheim als Altersresidenz sehen, sind es bei den 51- bis 65-Jährigen bereits 69 Prozent.

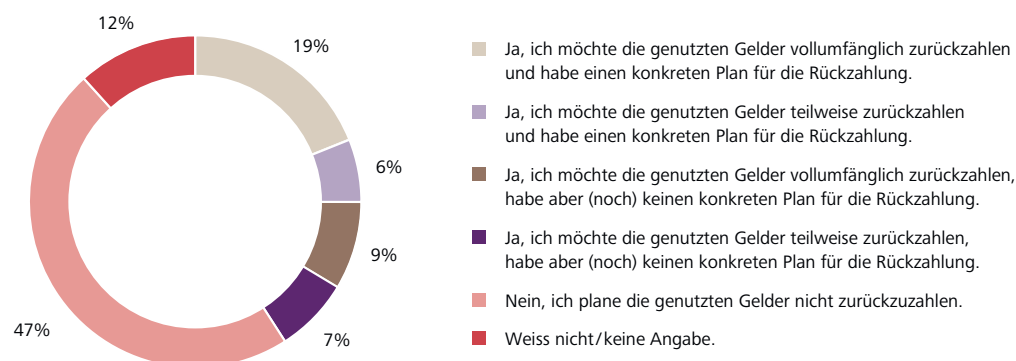
## **Risiko: Vorbezug ohne Rückzahlungsplan**

Der Wunsch, möglichst lange im Eigentum wohnen zu bleiben, ist verständlich – ein Umzug bedeutet Aufwand, Kosten und eine Veränderung des gewohnten Umfelds. Für den Verbleib in den eigenen vier Wänden müssen jedoch die

finanziellen Rahmenbedingungen stimmen. Allerdings zeigt die Umfrage, dass nur ein Viertel derjenigen, die Pensionskassengelder für den Erwerb ihres Eigenheims bezogen haben, einen konkreten Plan für eine vollständige oder teilweise Rückzahlung haben. 47 Prozent planen keine Rückzahlung vor der Pensionierung, während 28 Prozent unentschlossen sind oder zumindest keinen konkreten Plan haben. Das birgt Risiken: Ein Vorbezug kann die spätere Altersrente erheblich schmälern und je nach Reglement der Pensionskasse auch geringere Leistungen bei Invalidität und Tod zur Folge haben. Das kann dazu führen, dass der gewohnte Lebensstandard im Alter nicht gehalten werden kann oder gar die finanzielle Tragbarkeit des Wohneigentums gefährdet ist.

## **Planen Sie, die aus der Pensionskasse vorbezogenen Vorsorgegelder vor der Pensionierung zurückzuzahlen?**

Alterskategorie 18- bis 65-Jährige, Wohneigentümer, die Vorsorgegelder aus der 2. Säule bezogen haben und noch nicht pensioniert sind



## Beispiel Tragbarkeit: Ohne Plan wird's eng

Für den Kauf von Wohneigentum müssen in der Regel mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenmittel eingebracht werden. Mindestens 10 Prozent müssen in bar verfügbar sein. Diese sogenannten harten Eigenmittel stammen zum Beispiel aus Kontoguthaben und Wertschriften, einem Erbvorbezug oder der 3. Säule. Der Rest darf aus der Pensionskasse bezogen werden. Je höher das Eigenkapital, desto niedriger die benötigte Hypothek.

In unserem Beispiel interessieren sich Lara und Yannick für eine Eigentumswohnung im Wert von einer Million Franken. Dank Erspartem, Erbvorbezug und Vorsorgegeldern können sie 200'000 Franken des Kaufpreises direkt bezahlen. Für die

verbleibenden 800'000 Franken möchten sie eine Hypothek aufnehmen. Die Bank prüft die Tragbarkeit dieser Finanzierung anhand ihres gemeinsamen Einkommens, dem kalkulatorischen Hypothekarzins, den Nebenkosten sowie der erforderlichen Amortisationszahlungen.

Wichtig: Die Finanzinstitute rechnen mit einem kalkulatorischen Zinssatz von in der Regel fünf Prozent, der deutlich höher ist als der aktuelle Hypothekarzins. So bleibt das Wohneigentum auch tragbar, wenn die Zinsen steigen. Die so berechneten Kosten dürfen vor der Pensionierung höchstens 33 Prozent des Einkommens ausmachen, nach der Pensionierung maximal 38 Prozent.

### Laras und Yannicks Situation vor der Pensionierung

|                                         |     |         |
|-----------------------------------------|-----|---------|
| Einkommen aus Erwerbstätigkeit          | CHF | 174'000 |
| Kalkulatorischer Hypothekarzins (5%)    | CHF | 40'000  |
| Nebenkosten (1% des Immobilienwerts)    | CHF | 10'000  |
| Amortisation (1% des Hypothekarbetrags) | CHF | 8'000   |

**Tragbarkeit (gesamte Wohnkosten in % des Einkommens)** **33%**  
(Tragbarkeit gegeben)

### Laras und Yannicks Situation nach der Pensionierung\*

|                                                              |     |         |
|--------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Einkommen aus Altersrenten (reduziert aufgrund von Vorbezug) | CHF | 100'000 |
| Kalkulatorischer Hypothekarzins (5%)                         | CHF | 32'500  |
| Nebenkosten (1% des Immobilienwerts)                         | CHF | 10'000  |

**Tragbarkeit (gesamte Wohnkosten in % des Einkommens)** **42.5%**  
(Tragbarkeit nicht gegeben)

\* Diese vereinfachte Berechnung basiert auf der Annahme, dass nur die minimal vorgeschriebenen Amortisationen getätigt werden und die aus den vorbezogenen Vorsorgegeldern entstandene Lücke nicht geschlossen wird.

Das bedeutet: Polstern Lara und Yannick ihre Altersrente nicht wieder auf oder amortisieren ihre Hypothek über das Minimum hinaus, könnte das Geld im Alter knapp werden. Auch unerwartete Lebensereignisse wie eine Scheidung oder ein Jobverlust können die Tragbarkeit des Eigenheims gefährden.

Fehlende Rückzahlungspläne führen nicht zwangsläufig zu Problemen – gezieltes Sparen oder eine spätere Erbschaft können das Risiko verringern. Entscheidend ist, frühzeitig eine langfristige Strategie zu entwickeln, um finanzielle Engpässe zu vermeiden. Nur so bleibt der Wunsch, im Eigenheim zu bleiben, auch im Alter realistisch.



# «Die Immobilie gewinnt an Wert, aber flüssige Mittel fehlen.»

**Das Eigenheim kann ein Loch in die Vorsorge reissen. Doch das lässt sich vermeiden, indem man gut budgetiert und ein paar grundlegende Regeln beachtet. Die Raiffeisen-Experten Robert Eberle und Tashi Gumbatshang erklären, worauf es ankommt.**

**Viele Eigentümer haben ihr Eigenheim mit Vorsorgevermögen finanziert. Ein Argument: Wohneigentum sei sowieso die bessere Altersvorsorge als Geld in der Pensionskasse oder in der Säule 3a. Stimmt das?**

Robert Eberle: Jein. Einerseits ist eine Immobilie ein relevanter Vermögensbestandteil. Andererseits ist das Geld darin gebunden: Man kann meistens nicht einfach Teile davon verkaufen.

Tashi Gumbatshang: Genau. Das Liquiditätsproblem sehen wir in der Beratungspraxis immer wieder. Die Immobilie gewinnt zwar an Wert und macht die Besitzerinnen und Besitzer noch wohlhabender – aber die flüssigen Mittel fehlen. Deswegen können einige im Alter den gewohnten Lebensstandard nicht beibehalten.

**Also wäre es sinnvoller, auf den Hauskauf zu verzichten und als Mieter dafür das volle Vorsorgegeld zu kassieren?**

Robert Eberle: Nein. Wer ein Eigenheim kaufen möchte und das auch kann, sollte diesen Traum grundsätzlich realisieren. Da zwischen Kauf und Pensionierung oft Jahrzehnte vergehen, sollte genug Zeit bleiben, um das Vorsorgevermögen wieder aufzubauen. So kriegt man den «Fünfer und das Weggli».

Tashi Gumbatshang: Eigenheim und Vorsorgegeld kann man nicht gegeneinander ausspielen. Die Entscheidung hängt davon ab, was man in der jeweiligen individuellen Situation braucht. Vielleicht ist es in der mittleren Lebensphase ein Zuhause für die Familie – das hat auch einen hohen emotionalen Wert.

**Wenn nun Vorsorgegeld für den Eigenheimkauf benötigt wird: Sollte man es besser aus der Pensionskasse oder der Säule 3a beziehen?**

Tashi Gumbatshang: Im Grundsatz gilt: 3. Säule vor Pensionskasse. Denn unser Drei-Säulen-System gleicht einer Treppe: Zuunterst ist die AHV, die im Alter für das Nötigste sorgt. Darauf baut die Pensionskasse auf, die den Lebensstandard erhöhen soll. Die oberste Stufe, die Säule 3a, ist dafür da, den finanziellen Spielraum weiter zu vergrössern – dazu zählt auch das Bausparen.

Robert Eberle: Dieses Treppenmodell gilt auch für die Rückzahlung. Hat man Gelder aus beiden Säulen bezogen, ist es wichtiger, zuerst die Pensionskasse aufzustocken, bevor man wieder in die Säule 3a einzahlt.

**Was passiert, wenn man das Vorsorgevermögen nicht wieder aufbaut?**

Tashi Gumbatshang: Dann vergrössert sich die Vorsorgelücke im Alter, also die Differenz zwischen dem letzten Einkommen und dem, was man nach der Pensionierung erhält. Das kann zu einer grossen Herausforderung werden: Heutige Rentnerinnen und Rentner haben ein anderes Konsumverhalten als frühere Generationen. Sie geben tendenziell mehr Geld aus – nicht zuletzt, weil sie aktiver bleiben und länger leben. Zuletzt bleibt jedoch immer die Möglichkeit, das Wohneigentum zu «verflüssigen», indem man beispielsweise einen Verkauf vornimmt oder die Belehnung erhöht.

### Wie lässt sich sicherstellen, dass das Eigenheim auch nach der Pensionierung noch bezahlbar bleibt?

Robert Eberle: Indem man frühzeitig gut budgetiert. Banken kalkulieren bei der Tragbarkeitsprüfung mit einem höheren Hypothekarzinsatz als dem, der tatsächlich gilt. Wer eine Finanzierung erhält, hat also theoretisch die Mittel, um diesen höheren Zins zu tragen. Mindestens ein Teil der Differenz zwischen diesem sogenannten kalkulatorischen und dem tatsächlichen Zins sollte gezielt für den Vermögensaufbau und die Rückzahlung von Vorsorgegeldern reserviert werden. Wir empfehlen, die Tragbarkeitssituation ab etwa 50 Jahren nochmals mit der Bank anzuschauen. Dann hat man noch rund 15 Jahre Zeit, um zu optimieren.

### Sollte man im Hinblick auf die Pensionierung die Rückzahlung der Vorsorgegelder priorisieren oder lieber die Amortisation der Hypothek?

Tashi Gumbatshang: Das lässt sich nicht pauschal sagen. Einige bezahlen beispielsweise kurz vor der Pensionierung die Hypothek regelrecht übermotiviert zurück – und haben dann nicht mehr genügend flüssige Mittel für den Alltag. Wichtig ist es, die richtige Balance zu finden zwischen dem Zurückzahlen der Vorsorgegelder, der Reduktion der Hypothek und dem Anlegen von freien Mitteln. Hier kann die Bank im Rahmen einer Pensionsplanung aufzeigen, was im individuellen Fall die richtige Mischung ist.



**Tashi Gumbatshang**  
Leiter Kompetenzzentrum  
Vermögens- und  
Vorsorgeberatung bei  
Raiffeisen Schweiz



**Robert Eberle**  
Leiter Wohnen &  
Finanzieren bei  
Raiffeisen Schweiz

# Den Eigenheimkauf sorgfältig planen

**Der Kauf eines Eigenheims ist ein Schritt mit weitreichenden finanziellen Konsequenzen. Entsprechend sorgfältig sollte er geplant werden.**

## 1. Vorsorgegeld aufbauen

Dazu gehören regelmässige Einzahlungen in die Säule 3a – am besten den Maximalbetrag. Lücken in der Säule 3a, die ab dem Jahr 2025 entstehen, können neu innerhalb von zehn Jahren geschlossen werden. Für die Pensionskasse gilt: Wer Teilzeit arbeitet, sollte versuchen, seine Beiträge zu optimieren. Wählen Sie nach Möglichkeit einen Arbeitgeber, dessen Pensionskasse auf den Koordinationsabzug verzichtet, ihn reduziert oder dem Beschäftigungsgrad anpasst. Vorsorgen unterstützt Sie bei der Finanzierung Ihres Eigenheims. Im Rahmen der Wohneigentumsförderung können Säule 3a- und Pensionskassengelder bezogen oder verpfändet werden.

## 2. Budget erstellen

Bauen Sie freies Vermögen auf, indem Sie monatliche Sparbeiträge für den späteren Eigenheimkauf zur Seite legen. Ist der Wohnraum erfüllt, sollte neben Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Amortisation auch die – zumindest teilweise – Rückzahlung des vorbezogenen Vorsorgekapitals im Budget verankert werden. Essenziell ist es auch, allfällige Investitionen in die Immobilie frühzeitig zu prüfen sowie an die Tragbarkeit des Eigenheims im Alter zu denken. Denn die Altersleistungen aus den drei Säulen fallen meist geringer aus als das Erwerbseinkommen.

## 3. Steuern nicht vergessen

Wer Vorsorgegelder zur Eigenheimfinanzierung bezieht, bezahlt Kapitalauszahlungssteuern. Rechnen Sie aus, welcher Steuerbetrag an Ihrem Wohnort fällig wird und stellen Sie die nötigen Mittel dafür bereit. Denn die Steuern dürfen nicht mit dem vorbezogenen Betrag bezahlt werden – die Summe wird direkt an den Hypothekarkreditgeber überwiesen. Gut zu wissen: Für Wohneigentum ist ein Teilvorbezug der Vorsorgegelder erlaubt. Weil durch die Staffelung die Steuerprogression gebrochen werden kann, besteht so die Möglichkeit, Steuern zu sparen. Diese Option könnte sich künftig noch stärker lohnen: Der Bund plant derzeit, höhere Steuertarife einzuführen.

## 4. In Wertschriften investieren

Investieren Sie langfristig in Wertschriften oder andere Anlageformen, um Ihr Vermögen aufzubauen. So können Sie von höheren Renditen profitieren und später den vorbezogenen Betrag aus der Vorsorge leichter zurückzahlen. Zahlen Sie weiterhin in die Säule 3a ein und setzen Sie auch hier auf eine Anlagelösung in Form von Vorsorgefonds.

## 5. Beraten lassen

Nehmen Sie frühzeitig professionelle Beratung in Anspruch. Expertinnen und Experten können Ihnen helfen, Fallstricke zu vermeiden und die beste Strategie für Ihre persönliche Situation zu finden. Setzen Sie sich im Rahmen der Pensionsplanung ab 50 Jahren erneut mit Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater zusammen, um zu prüfen, ob zusätzliche finanzielle Massnahmen ergriffen werden müssen.





**Wohneigentümer müssen weitsichtig handeln.** Doch das gelingt nicht allen. Die Marktlage zwingt viele dazu, ihre Vorsorgegelder für den Kauf einer Immobilie einzusetzen. Und nur ein Viertel von ihnen plant konkret, vorbezogenes Geld aus der Pensionskasse wieder zurückzuzahlen.

Das birgt Risiken: Wenn viel Vorsorgegeld im Eigenheim gebunden ist, kann das nach der Pensionierung zu Liquiditätsproblemen führen. Das gefährdet den gewohnten Lebensstandard im Alter.

Ein Haus oder eine Eigentumswohnung ist grundsätzlich eine sinnvolle Investition. Aber wer sich diesen Traum dauerhaft erfüllen möchte – und das möchten gemäss Umfrage die meisten – kommt nicht darum herum, auch finanziell langfristig zu denken. Sprich: zu budgetieren, zu optimieren und in die Vorsorge zu investieren.

Weitere Infos unter  
[raiffeisen.ch/  
vorsorge-  
wohneigentum](https://raiffeisen.ch/vorsorge-wohneigentum)

#### Herausgeber

Raiffeisen Schweiz  
Kompetenzzentrum Vermögens-  
und Vorsorgeberatung  
Raiffeisenplatz  
9001 St. Gallen  
[finanzplanung@raiffeisen.ch](mailto:finanzplanung@raiffeisen.ch)

#### Beratung

Kontaktieren Sie Ihre Vorsorge-  
beraterin, Ihren Vorsorgeberater oder  
Ihre lokale Raiffeisenbank:  
[raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort](https://raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort)

#### Online Publikation

Die vorliegende Umfrage  
finden Sie auch unter:  
[raiffeisen.ch/umfrage-eigenheim](https://raiffeisen.ch/umfrage-eigenheim)

#### Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft («Raiffeisen Schweiz») stützt sich beim Inhalt dieses Dokumentes unter anderem auf Studien, weshalb dieses Dokument im Zusammenhang mit diesen zu verstehen ist. Auf Anfrage werden die Studien dem Empfänger zur Verfügung gestellt, sofern und soweit dies zulässig ist.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z.B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen oder unter [raiffeisen.ch](https://raiffeisen.ch) bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumente oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.