

31. Oktober 2019

# Mitteilung

## Vorsorge und Wohneigentum: Zwei Themen – eine Planung

**Der Weg zu den eigenen vier Wänden kann steinig sein. Die stark gestiegenen Immobilienpreise machen es besonders für junge Menschen schwieriger, den Traum vom Eigenheim zu realisieren. Vorsorgekapital kann diesen Weg ebnen. Um dabei unangenehme Überraschungen und finanzielle Risiken zu vermeiden, sollten Pensionierung und Wohneigentumserwerb strategisch und gemeinsam geplant werden. Wer das Kapital der 2. und 3. Säule systematisch für diese beiden bedeutenden Lebensereignisse aufbaut, kann die gesamte Vermögenssituation optimieren.**

Zürich, 31. Oktober 2019 – Der UBS-Vorsorgemonitor 2019 zeigt, dass die 18- bis 39-Jährigen nur noch eine Ersatzquote aus 1. und 2. Säule von 49 Prozent erwarten. Das ist deutlich tiefer als die der älteren Befragten mit 62 Prozent. Ein höheres Rentenalter würde dazu beitragen, die Ersatzquote zu stabilisieren und den Wohlstand aller Generationen zu erhalten. Die repräsentative Umfrage zeigt zudem, dass ein höheres Rentenalter aktuell eher von den Jüngeren als von den 40- bis 64-Jährigen akzeptiert wird. Erfreulich ist, dass die Chancen der langfristigen Kapitalanlage vermehrt genutzt werden. Der Anteil der Personen, die ihr 3a-Vermögen in Wertschriften anlegen, ist gegenüber dem Vorjahr von 28 auf 43 Prozent gestiegen.

### Vorsorgekapital ebnet den Weg zum Ruhestand und zum Wohneigentum

Angesichts der Unsicherheit im obligatorischen Vorsorgesystem rückt das Zusammenspiel von Vorsorge- und Eigenheimplanung vermehrt in den Vordergrund. So beleuchtet die neuste Studie des UBS Chief Investment Office (CIO), Vorsorge und Wohneigentum: Zwei Themen – eine Planung, diese zwei wichtigen Lebensereignisse in Kombination. Zwar waren Anzahl und Höhe der Bezüge für Wohneigentum aus der 2. Säule in den letzten Jahren rückläufig, doch könnte sich dieses Blatt in Zukunft wenden. "Die Immobilienpreise sind in den letzten zehn Jahren fast fünfmal so stark gestiegen wie das durchschnittliche Haushaltseinkommen" sagt Matthias Holzhey, Leiter CIO Swiss Real Estate. "Durch den Einbezug des Vorsorgekapitals können die höheren Finanzierungshürden leichter bewältigt werden."

Dabei hilft auch die Säule 3a. Wird diese schon frühzeitig aufgebaut, können damit die für einen Immobilienkauf benötigten Eigenmittel angespart werden. Selbst wenn der Traum vom Eigenheim nicht realisiert wird, profitiert man von Steuerersparnissen und im Alter vom angewachsenen Vorsorgekapital. Wird Kapital aus dem Vorsorgesystem für den Immobilienkauf verwendet, müssen aber auch die Risiken dieses Vorgehens berücksichtigt werden. So fällt die Rente oft tiefer aus und in der Regel ist der Risikoschutz in Bezug auf Invalidität und Tod während des Erwerbslebens eingeschränkt.

### Langfristige Strategie optimiert das Gesamtvermögen und vermindert Risiken

Die oftmals tieferen laufenden Kosten einer eigenen Liegenschaft gegenüber den Ausgaben für ein vergleichbares Mietobjekt lassen einen Kauf grundsätzlich vorteilhaft erscheinen. Zudem schafft die wachsende Umverteilung von Erwerbstätigen zu Pensionierten innerhalb der 2. Säule Anreize, das Kapital vor dem Rentenantritt zu beziehen. Doch lassen sich keine pauschalen Schlussfolgerungen ziehen. "Am meisten profitiert, wer das Vorsorgekapital und den Immobilienkauf unter Einbezug der aktuellen und zukünftigen Lebensumstände strategisch plant", sagt UBS-Ökonomin und Vorsorgeexpertin Jackie Bauer. Da die 2. Säule nicht nur den Bezug für Wohneigentum erlaubt, sondern auch steuerbegünstigte, freiwillige Einzahlungen

zulässt, kann je nach Alter, Steuerbelastung und Vermögen die finanziell optimale Ein- und Auszahlungsperiode bestimmt werden.

Wird das Vorsorgekapital in jüngeren Jahren zum Erwerb eines Eigenheims eingesetzt, ist es empfehlenswert, die daraus potenziell resultierenden Ersparnisse bei den laufenden Kosten für den Ruhestand auf die Seite zu legen. Näher am Pensionierungsalter stellt sich dann oft die Frage, ob ein Renten- oder Kapitalbezug besser ist. Bei tiefem Umwandlungssatz ist die Rendite aus vermietetem oder selbstbewohntem Wohneigentum unter Umständen eine interessante Investition. Allerdings ist diese auch mit grossen Risiken verbunden, sodass der minimale Bedarf über andere Quellen gesichert sein sollte.

Faktoren, die beeinflussen, ob, wie viel und wann das Vorsorgekapital für Wohneigentum genutzt wird, sind die Arbeitsplatzsicherheit, ob beide Partner einen Pensionskassenanschluss sowie ein oder mehrere 3a-Konten besitzen, die Abdeckung von Risiken wie Invalidität und Tod während des Erwerbslebens und auch die Gesundheit der Pensionskasse. "Jede Situation ist einzigartig und wird am besten mit einem Vorsorgeberater besprochen, um die individuellen Bedürfnisse optimal abzudecken", empfiehlt Jackie Bauer.

Nähere Information und die gesamte Publikation finden Sie unter: [www.ubs.com/vorsorgeforum](http://www.ubs.com/vorsorgeforum)

## **UBS Switzerland AG**

### Kontakt

Jackie Bauer, Ökonomin und Vorsorgeexpertin  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 239 90 61, [jackie.bauer@ubs.com](mailto:jackie.bauer@ubs.com)

Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 234 71 25, [matthias.holzhey@ubs.com](mailto:matthias.holzhey@ubs.com)

Veronica Weisser, Leiterin Makro- und Sektorenanalyse Schweiz  
UBS Chief Investment Office Global Wealth Management  
Tel. +41 44 234 50 62, [veronica.weisser@ubs.com](mailto:veronica.weisser@ubs.com)

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate  
UBS Chief Investment Office GWM  
Tel. +41 44 234 39 08, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)