

Medienmitteilung

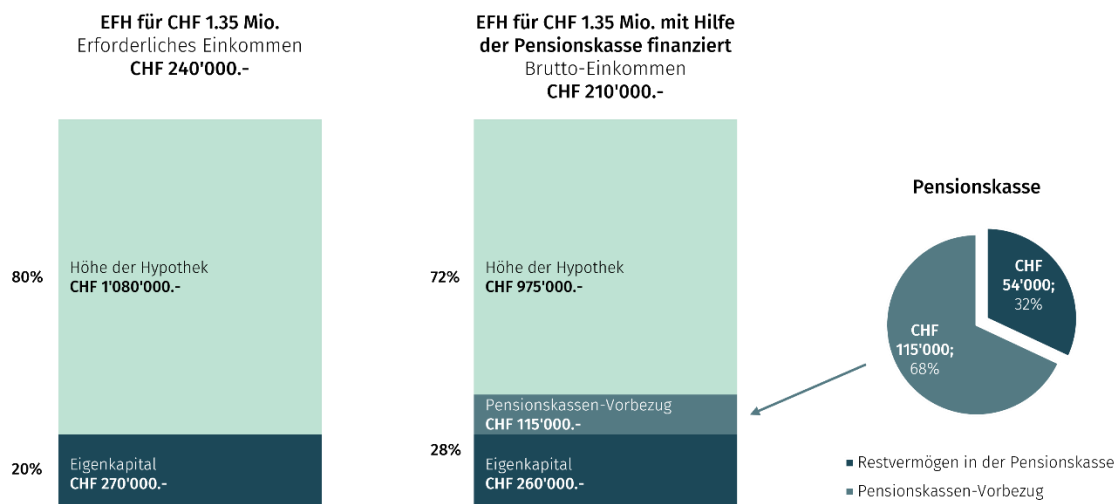
Kauf von Eigenheim: Bei jeder zweiten Transaktion sind Vorsorgegelder im Spiel

Steigende Immobilienpreise machen Neukäuferinnen und Neukäufer immer mehr zu schaffen. Mittlerweile greifen 48% bei der Erfüllung des Wohntraums auf Pensionskassengelder zurück, um die Eigenkapital- und Tragbarkeitsanforderungen der Hypothekarinstitute zu erfüllen. Mit dem Pensionskassen-Vorbezug von durchschnittlich rund CHF 115'000.- entsteht eine Rentenlücke von CHF 500.- pro Monat. Diese sollte bis zur Pensionierung geschlossen und zusätzliche Sparanstrengungen unternommen werden, damit der Bezug nicht zum Bumerang wird.

Stettbach, 23. Oktober 2025 – Die Immobilienpreise steigen und steigen, während die Kaufkraft stagniert. Allein in den letzten fünf Jahren haben die Immobilienpreise um rund 20% zugelegt, während die Kaufkraft über denselben Zeitraum leicht negativ war. Entsprechend schwierig ist es für Neukäuferinnen und Neukäufer sich ein Eigenheim zu leisten. Neben 20% Eigenkapital muss auch die Tragbarkeit für die Hypothek sichergestellt werden und das wird immer häufiger zum Problem. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus in der Schweiz kostet rund CHF 1'350'000.- und bedarf mindestens CHF 270'000.- Eigenkapital und CHF 240'000.- Haushaltseinkommen, was weit über dem Schweizer Medianeinkommen von knapp CHF 160'000.- eines Haushalts mit Kindern liegt. Dies führt dazu, dass Neukäuferinnen und Neukäufer je länger, je mehr Vorsorgegelder einsetzen, um das Eigenkapital zu erhöhen und das für die Hypothek erforderliche Jahreseinkommen zu reduzieren. Ermöglicht wird dies durch die Wohneigentumsförderung (WEF), welche die Nutzung von Vorsorgegeldern aus der zweiten Säule (Pensionskasse) für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum zulässt.

Die Altersvorsorge wandert vermehrt ins Eigenheim und kann zum Vorsorge-Bumerang werden

Eine Analyse von knapp 7'500 Kauftransaktionen aus den letzten fünf Jahren zeigt, dass 48% der Neukäuferinnen und Neukäufer für den Erwerb des Eigenheims auf ihr Pensionskassen-Guthaben zurückgreifen. Rund 30% der Käuferinnen und Käufer – also die Mehrheit – muss zumindest einen Teil der eingesetzten Pensionskassen-Guthaben beziehen. Diese Käufer nehmen durchschnittlich rund CHF 115'000.- aus der Pensionskasse, um sich ihre Traumimmobilie zu finanzieren. Sie verfügen damit über im Median rund CHF 360'000.- Eigenkapital und ein Haushaltseinkommen von rund CHF 210'000.-. Mit dem Pensionskassen-Vorbezug werden durchschnittlich knapp 70% der 2. Säule ins Eigenheim investiert, was eine Rentenlücke von CHF 500.- pro Monat (bei einem aktuellen durchschnittlichen Umwandlungssatz von 5,3%) hinterlässt. Da Neukäuferinnen und Neukäufer beim Erwerb von Wohneigentum durchschnittlich 44 Jahre alt sind, bleiben ihnen rund 20 Jahre, um die Lücke in der Pensionskasse wieder zu schliessen. Mit einem jährlichen Sparbeitrag von rund CHF 5'000.- können sie nicht nur die Lücke schliessen, sondern auch jährlich rund CHF 1'500.- Steuern sparen (bei einem Grenzsteuersatz von 30%). "Tun sie es nicht, droht im Alter der Verkauf des Eigenheims aufgrund fehlender Tragbarkeit", so Lukas Vogt, CEO von MoneyPark.

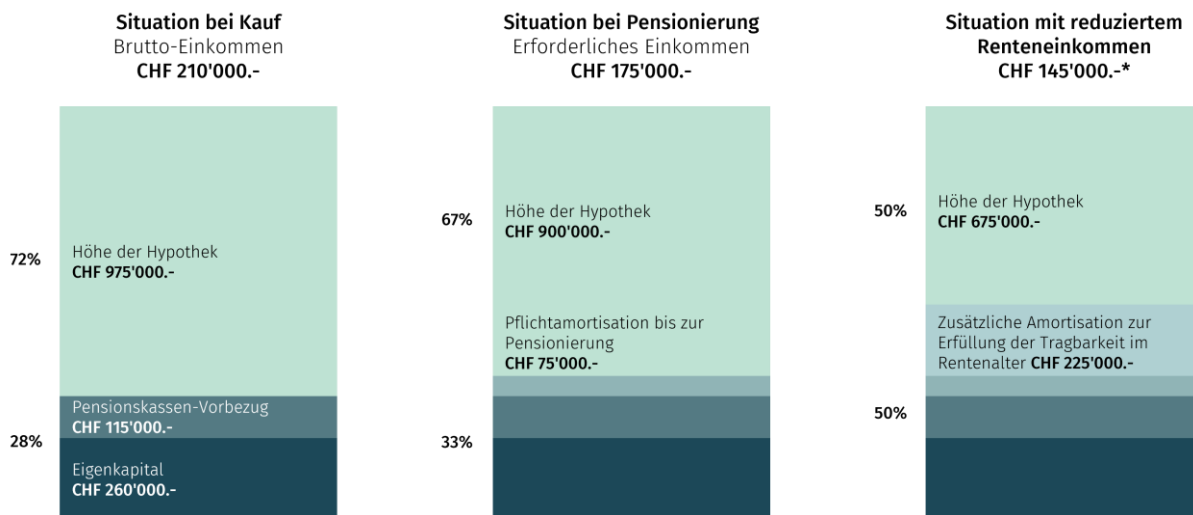


Verpfändung als oft genutzte Alternative zum Bezug

Zusätzlich zu den 30% Neukäuferinnen und Neukäufer, die Pensionskassengelder für den Kauf von Wohneigentum beziehen, setzen weitere 18% auf eine Verpfändung von Vorsorgegeldern. Dabei verbleiben die Gelder in der Pensionskasse und dienen dem Hypothekengeber als Pfand. "Dies ist insbesondere dann möglich, wenn nicht das Einkommen die limitierende Komponente ist, sondern das Eigenkapital" erklärt Lukas Vogt. In diesem Fall entsteht keine Rentenlücke, sondern die Gelder werden weiterhin verzinst und abgesichert. Steigt der Immobilienwert nach dem Kauf weiter an, kann es sogar sein, dass der Eigenkapitalanteil bis zur Pensionierung so gross ist, dass keine Verpfändung mehr notwendig ist.

Nur mit der Pflichtamortisation dürfte die Hypothek für die allermeisten Neukäufer im Alter nicht mehr tragbar sein

Ohne Wohneigentumsförderung (WEF) wäre der Traum vom Eigenheim also für noch viel weniger junge Menschen realisierbar. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass man sich aufgrund fehlender Weitsicht finanziell übernimmt. Denn spätestens zur Pensionierung muss die Hypothek mit dem reduzierten Renteneinkommen tragbar sein. Und hier wartet die nächste Herausforderung auf die heutigen Neukäuferinnen und Neukäufer. "Bis vor rund 15 Jahren galt die Regel, dass mit der Pflichtamortisation der Hypothek auf zwei Drittel des Immobilienwertes die Tragbarkeit mit dem reduzierten Renteneinkommen sichergestellt war. Wer heute mit 40 Jahren eine Immobilie kauft und die Pflichtamortisationen tätigt, dürfte mit 65 Jahren aufgrund der sinkenden Renten und steigenden Immobilienpreise eine Tragbarkeit von rund 50% aufweisen und damit gefordert sein, die Hypothek auf rund die Hälfte des ursprünglichen Kaufpreises zu reduzieren", rechnet Lukas Vogt, CEO von MoneyPark vor. Das wären im vorliegenden Beispiel zusätzliche CHF 225'000.-, welche in Form von freiwilligen Amortisationen zurückgeführt werden müssen.



*Die Schweizer Pensionskassenstudie 2025 von Swisscanto zeigt, dass das Renteneinkommen aktuell rund 70% vom Erwerbseinkommen entspricht ggü. 80% vor 15 Jahren.

Eine optimierte Finanz- und Vorsorgeplanung stellt die langfristige Tragbarkeit sicher

Entsprechend raten wir Neukäuferinnen und Neukäufern zusätzlich zur Pflichtamortisation (indirekt über die Säule 3a) und der Rückzahlung der bezogenen Vorsorgegelder, während der gesamten Besitzphase das jährliche Maximum in die 3. Säule einzuzahlen und zudem die Steuerersparnisse (durch PK- und 3a-Einkäufe) im freien Vermögen anzulegen. "Als Faustregel kann man sagen, dass jährlich 2-2.5% des Kaufpreises in den verschiedenen Vorsorgegefässen und im freien Sparen angelegt werden sollten, um über die gesamte Besitzdauer der Immobilie finanziell sorgenfrei zu wohnen", so Lukas Vogt. Wie viel im Einzelfall in welches Gefäss einbezahlt werden soll, ist Teil einer individuellen, frühzeitigen und fundierten Finanz- und Vorsorgeplanung, welche allen Immobilienbesitzenden zu empfehlen ist. Im oben erwähnten Beispiel belaufen sich die Ersparnisse bis zur Pensionierung auf rund CHF 1'100'000.-. Rund ein Drittel davon trägt die Anlage der Vorsorge- und Spargelder in Aktien und Anleihen bei. "Wichtig zu wissen ist, dass Neukäufer, die auf eine Anlage der Spar- und Vorsorgegelder in Aktien und Anleihen verzichten, rund eineinhalbmal so viel sparen müssen, um bei Pensionierung die gleiche finanzielle Ausgangslage zu haben", so Lukas Vogt.

Beispielrechnung:

	Situation bei Kauf	Situation bei Pensionierung	
Parameter		Nur Pflichtamortisation ¹	Optimierte Finanz- und Vorsorgeplanung ²
Immobilienpreis	1'350'000	2'700'000	2'700'000
Hypothek	975'000	975'000	975'000
Einmalige Amortisation	-	144'000	300'000
Verbleibende Hypothek	975'000	831'000	675'000
Nebenkosten (0,8%)	10'800	22'000	22'000
Kalkulatorischer Zins (5%)	48'750	41'600	33'800
Amortisation	5'000	-	-
Total Belastung	64'550	63'600	55'800
Bruttoeinkommen	210'000		
AHV-Renteneinkommen	-	49'200	49'200
BVG-Renteneinkommen	-	77'400	90'800
Vermögensverzehr (5%)	-	-	25'600
Total Einkommen	210'000	126'600	165'600
Tragbarkeit	30.7%	50.2%	33.7%
Letztes Einkommen	-	254'200	254'200
Rente / letztes Einkommen		50%	65%
Nur AHV / BVG		50%	55%

¹Hypothekarnehmende sparen während 15 Jahren die Pflichtamortisation in der 3. Säule (indirekte Amortisation als Anlage)

²Zusätzlich zur Pflichtamortisation ergreifen beide Hypothekarnehmenden folgende Massnahmen:

- jährliche Einzahlung des Maximalbetrags in die 3. Säule (als Anlage mit 60% in Aktien und 40% in Anleihen)
- Rückzahlung des PK-Bezugs innert 15 Jahren und Weiterführung der gleichen Einzahlungen bis zur Pensionierung
- Steuerersparnisse aus den Einzahlungen in die Pensionskasse sowie in die 3. Säule werden im freien Vermögen angelegt (60% in Aktien und 40% in Anleihen)

Zugrundeliegende Annahmen:

- Die Immobilienpreise steigen weiterhin um 3% p.a.
- Die Löhne steigen weiterhin um 0.9% p.a.
- Der maximale Einzahlungsbetrag in die 3. Säule erhöht sich weiterhin um 0.7% p.a.
- Eine Anlagestrategie mit 60% Aktien und 40% Anleihen wirft eine Nettorendite von 3.6% p.a. ab
- Die Gelder in der Pensionskasse werden mit 2.26% p.a. verzinst und der Umwandlungssatz beträgt 5.26%