Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 4

Artikel: Ein Instrument, das (zu) wenig genutzt wird : PK-Vorbezüge für die Finanzierung von Anteilen oder Darlehen an Baugenossenschaften
Autor: Daeniker, Hans-Conrad
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107670

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Fotos: wohnen

Pensionskassengelder werden selten genutzt, um die für eine Genossenschaftswohnung notwendigen Eigenmittel zu finanzieren.

PK-Vorbezüge für die Finanzierung von Anteilen oder Darlehen an Baugenossenschaften

Ein Instrument, das (zu) wenig genutzt wird

In der Schweiz gibt es weit über 100 000 Wohnungen von Mitgliedergenossenschaften. Ihr Eigenkapital besteht aus den Anteilen der Bewohnerschaft; bei manchen jüngeren Genossenschaften bilden zudem Darlehen der Mitglieder einen wichtigen Teil der Finanzierung. Für beides könnte man Vorbezüge der beruflichen Vorsorge nutzen. Doch das Instrument wird bisher kaum eingesetzt – zu Recht?

Von Hans-Conrad Daeniker*

Seit 1990 können Gelder der Säule 3a sowie seit 1995 Mittel der beruflichen Vorsorge für den Erwerb von Wohneigentum vorbezogen werden. Dieses Instrument wird von den Finanzinstituten propagiert und entsprechend häufig benutzt. Dass Vorsorgegelder aber auch eingesetzt werden können, um damit den von vielen Wohnbaugenossenschaften verlangten Anteil an Eigenmitteln zu erbringen, ist viel weniger bekannt.

Nur 150 Fälle pro Jahr

Für die Jahre 1995 bis 2002 liess das Bundesamt für Sozialversicherung eine «Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge» erstellen. Sie ergab die folgenden Resultate: In den fraglichen acht Jahren wurden insgesamt 186 534 Vorbezüge getätigt. Nur 0,6 Prozent davon dienten jedoch der Finanzierung von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder von Aktien einer Mieter-AG; in absoluten Zahlen waren das etwa 150 Bezüge pro Jahr.

Diese geringe Zahl entspricht in keiner Weise dem Marktanteil von 5,8 Prozent genossenschaftlicher Wohnungen an der Gesamtheit aller Wohnungen (Jahr 2000). Neuere Daten gibt es nicht, weil die eidgenössische Steuerverwaltung die Zahlen zur Eigentums- und jene zur Genossenschaftsfinanzierung nicht separat ausweist. Aber wahrscheinlich hat sich seit 2002 wenig geändert. So schätzt der zuständige Sachbearbeiter in der Vorsorgeeinrichtung des Zürcher Staatspersonals (gegen 70 000 Versicherte), dass er jährlich höchstens 20 solcher Gesuche bearbeiten müsse – «verschwindend wenig im Vergleich mit den Vorbezügen zur Finanzierung von Eigentum». Es seien wenige und meist dieselben Genossenschaften, deren Mitglieder einen Vorbezug tätigen. Das bestätigt eine Umfrage bei vier Mitgliedergenossenschaften:

- Der ABZ (Zürich) mit über 4000 Wohnungen sind aktuell nur vier Fälle bekannt, und zwar bei den (vergleichsweise) teuren Neubauten. Aber der Vorbezug lohnt sich kaum, weil die Genossenschaft im Gegenzug drei Mietzinse als Depot verlangt. Nur die Differenz zwischen Depot und den verlangten Eigenmitteln kann von der Vorsorge bezogen werden. Das sind höchstens einige tausend Franken, und deshalb rät die ABZ ihren Bewohnern eher davon ab.
- Die Genossenschaft der Baufreunde (Zürich) verlangt für eine Neubauwohnung mit viereinhalb Zimmern 10 000 Franken Anteilscheinkapital. Dennoch gibt es aktuell nur einen einzigen Fall von Vorbezug. Ein Teil davon gilt als Mietzinsdepot, was die zuständige Vorsorgeeinrichtung «geschluckt» habe, erzählt der Geschäftsführer.

Wenn man es richtig macht, liegt viel Geld drin

Anders tönt es bei jüngeren Genossenschaften und solchen, die nach dem Modell der Hausgemeinschaften funktionieren:

- Die Gesewo (Winterthur) fordert von ihren Bewohnern zehn Prozent des Anlagewerts als Pflichtdarlehen und von der Hausgemeinschaft gemeinsam weitere zehn Prozent. Für beides kann man seine Pensionskassengelder vorbeziehen, «wenn man es richtig macht», erzählt der Geschäftsführer. Einige Vorsorgeeinrichtungen hätten zuerst nur die Finanzierung von Anteilen, nicht aber von Darlehen erlauben wollen. «Darauf habe ich eine professionelle Dokumentation über die Genossenschaft und ihre Finanzierungsgrundsätze erstellt, die wir den betreffenden Einrichtungen abgeben. Seither haben wir keine Probleme mehr.»
- Die Gewo Züri Ost (Zürcher Oberland) verlangt von ihren Bewohnern rund vier Prozent des Anlagewerts und hat

ebenfalls viel Erfahrung mit Vorbezügen. 13 Prozent aller wohnungsbezogenen Darlehen an die Genossenschaft werden so finanziert, die Beträge variieren zwischen 3000 und 20000 Franken. Dennoch rät die Gewo ihren Mitgliedern nicht aktiv dazu. Denn bei gewissen Vorsorgeeinrichtungen muss sie im Namen ihres Mitglieds zuerst Widerstände überwinden. «Häufig ist es deshalb einfacher, das Geld zum Beispiel von den Eltern zu besorgen. Und in Einzelfällen kann man es auch abstottern.»

Den Vorbezug stärker propagieren?

Der Eigenmittelbedarf vieler traditioneller Wohnbaugenossenschaften (mit grossem Altbestand) ist gering. Wenn aber der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften nicht weiter sinken soll, braucht es wieder Neugründungen, Neubauten und somit auch mehr Eigenmittel. Obwohl es im Vergleich zum Eigentum kleine Beiträge sind, überfordern sie manchmal ausgerechnet jene wenig finanzstarken Mieter, die von Wohnbaugenossenschaften besonders angesprochen werden (sollten). Unter diesem Aspekt sollte die Möglichkeit des Vorbezugs mehr propagiert und genutzt werden. Und ganz besonders müssten wir jene Leute erreichen, die sich dank der Möglichkeit des Vorbezugs zum Kauf eines Eigenheims verleiten lassen. Gescheiter würden sie einen geringeren Betrag vorbeziehen und damit den Bau einer wegweisenden Genossenschaftssiedlung ermöglichen!

**Hans Conrad Daeniker ist Informationsbeauftragter des SVW Zürich und Beauftragter des Wohnbunds (www.wohnbund.ch).*

Die Gesewo (Winterthur) nutzt Gelegenheiten, um Wohnhäuser zu erwerben. Dabei müssen die Mieter nicht nur Genossenschaftsanteile zeichnen, sondern auch Darlehen gewähren. Hierfür können PK-Gelder verwendet werden.

Auch die Gewo Züri Ost (im Bild die Siedlung Im Werk) hat Erfahrung mit PK-Vorbezügen der Mieter. Sie empfiehlt jedoch einfachere Finanzierungsarten.

Anzeige

B. Wietlisbach AG
Grabenmattenweg 13 · 5608 Stetten
Haushaltküchen · Wandschränke
Telefon 056 485 88 88 · Fax 056 485 88 90
info@wietlisbach.com · www.wietlisbach.com
Ausstellung Zürich
Lagerstrasse 107 · 8004 Zürich
Telefon 044 299 90 10 · Fax 044 299 90 20
BW à la carte KÜCHEN