

Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum wird – was Paare während und nach der Liebe wissen müssen

26.12.2022, 05.30 Uhr

Der Kauf einer gemeinsamen Immobilie ist meist die grösste Investition eines Paares. Kommt ein Schicksalsschlag, können die finanziellen Verpflichtungen rasch zum existenziellen Problem werden.

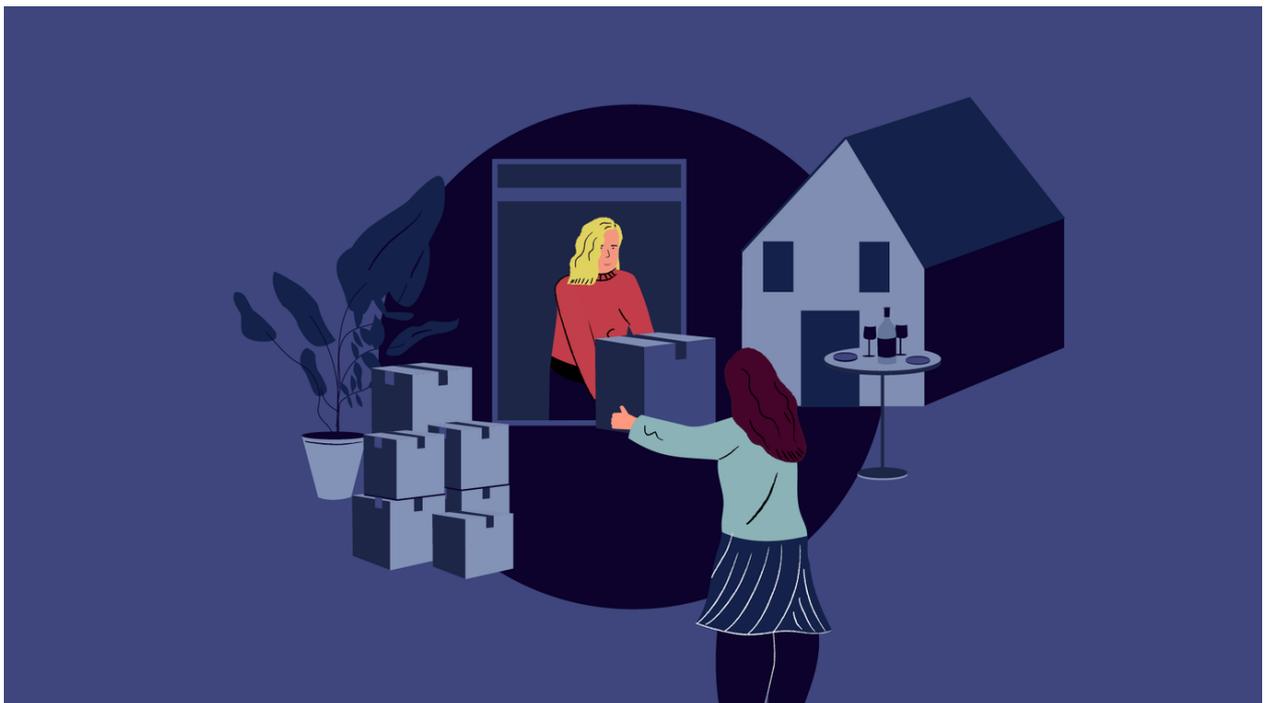


Illustration: Charlotte Eckstein / NZZ

Ihre Beziehung steht auf solidem Grund: Anna-Lena, 33 Jahre alt, und Benedikt, 35, kennen sich seit über zehn Jahren. Beim gemeinsamen Jura-Studium an der Uni Zürich sind sie sich etliche

Male begegnet, mal im Hörsaal, mal in der Cafeteria, nur flüchtige Blicke. Gefunkt hat es dann später, an einem feucht-fröhlichen Alumni-Treffen.

Seit sechs Jahren sind die Juristen ein Paar, seit dreien wohnen sie zusammen im Zürcher Oberstrass-Quartier zur Miete: ein schöner Altbau, Riemenparkett. Das Zusammenleben klappt gut, die Wohnung hat aber nur drei Zimmer, 65 Quadratmeter. Dabei wünscht sich Anna-Lena bald ein Kind. Für Hochzeit war noch keine Zeit. Trotzdem ist das Paar parat für den nächsten Schritt in Richtung Familienglück. Dafür gehören für Anna-Lena und Benedikt die eigenen vier Wände dazu.

«Es ist der klassische Fall, dass junge Paare oder Familien eine Immobilie erwerben möchten», sagt Samuel Clemann, Geschäftsleiter bei Fina Finanzplanung. Bei den immer noch sehr hohen Immobilienpreisen ist es aber vor allem für jüngere Paare kaum möglich, das notwendige Eigenkapital aufzubringen. Die Banken verlangen, dass mindestens ein Fünftel des Kaufpreises mit Eigenmitteln gedeckt wird. Diese können aus Konti und Guthaben aus der zweiten und dritten Säule stammen.

Die exorbitanten Preise für Wohneigentum in der Stadt Zürich sind auch für Anna-Lena und Benedikt ein Problem. Trotz einigen Jahren in gutbezahlten Jobs, er in einer Anwaltskanzlei, sie am Bezirksgericht, haben sie erst 140 000 Franken auf der Seite. Vorsorgegelder wollen sie nicht einsetzen. Aber auch mit diesen kämen sie nicht sehr weit.

Frau entscheidet, Mann verhandelt

«Oft bringt der eine Partner mehr Kapital ein als der andere, typischerweise dank einer Schenkung», sagt Clemann. So hat Anna-

Lena das Glück, von ihren Eltern 200 000 Franken als Erbvorbezug erhalten zu haben. Sie hat auch schon ein Objekt im Visier: ein Doppel Einfamilienhaus für 1,7 Millionen Franken und mit 5¹/₂ Zimmern in Mönchaltorf, am Greifensee. Anna-Lena ist begeistert. Es ist ein Neubau mit hohem Ausbaustandard, verkehrsarmer Umgebung, Kindergarten und Schule im Quartier. Für sie ist klar, sie will das Haus.

Dass Anna-Lena die treibende Kraft bei der Suche ist, ist kein Zufall. Gemäss einer Umfrage der Credit Suisse sind es mehrheitlich die Frauen, die einen Makler kontaktieren und massgeblich die Entscheidung für oder gegen ein Objekt fällen. Geht es um finanzielle, sind es dann mehrheitlich die Männer, welche die Verhandlungen führen. Auch die Kriterien, die für den Kauf ausschlaggebend sind, erinnern an alte Geschlechter-Klischees: Männer schauen besonders auf die Kosten, auf die Technik und den Garagenplatz. Für Frauen hingegen sind die Küchenausstattung, Nachbarschaft und Kinderfreundlichkeit wichtig.

Anna-Lena und Benedikt werden beide im Haus wohnen und wollen dort gemeinsam Kinder grossziehen. Das Eigentum wird aber nicht gleich verteilt sein, da sie deutlich mehr Kapital einbringt. «Die unterschiedlichen Besitzverhältnisse sollten bei der Kaufabwicklung beim Notar festgehalten werden», sagt Clemann. Denn sie wirken sich auf die Vermögensaufteilung aus. Gewinnt oder verliert das Haus an Wert, werden Zuwachs oder Abnahme entsprechend den Besitzquoten den Partnern zugeteilt.

Wäre das Paar verheiratet, würde das keine Rolle spielen. Dann würde die Wertveränderung in der gemeinsamen Errungenschaft abgebildet. Die Besitzverhältnisse haben derweil keinen Einfluss auf die laufenden Wohnkosten, also auf Hypothekarzinsen, die der Bank gezahlt werden müssen, und auf sonstige Nebenkosten. Die laufenden

Kosten können paritätisch oder den Lebensumständen und Vorlieben entsprechend aufgeteilt werden.

Gesamtkosten werden unterschätzt

Dank der Schenkung kann der Wohntraum in Mönchaltorf realisiert werden. Mit 340 000 Franken haben Anna-Lena und Benedikt die Eigenmittelanforderungen von 20 Prozent für die Haushälfte gerade so erfüllt. Finanziell müssen sie aber aufpassen. «Die Gesamtkosten eines Kaufs werden häufig unterschätzt», sagt Karl Flubacher, Regionenleiter beim VZ Vermögenszentrum. Denn nebst den direkten Kosten wie Hypo-Zinsen und Nebenkosten gibt es auch langfristig Kosten für Unterhalt, Renovation und Erneuerung des Hauses. Diese entsprechen rund 1 Prozent des Verkehrswerts im Jahr, hier also etwa 17 000 Franken.

Und wer denkt als Mieter schon an die Gebäudeversicherung, an die Abschreibungskosten und an den Wertverlust, der etwa durch neue Umweltauflagen anfallen kann? Hinzu kommen ökonomisch betrachtet auch Opportunitätskosten, also die Dinge, die Anna-Lena und Benedikt statt eines Hauses mit den 1,7 Millionen hätten tun können. Eine Immobilie bindet sehr viel Kapital; würde dieses Geld angelegt, könnte langfristig eine Rendite von 3 bis 4 Prozent jährlich erwartet werden. Hinzu kommt, dass wegen des gegenwärtigen Zinsanstiegs Mieten im Verhältnis zu Kaufen in gewissen Regionen wieder günstiger geworden ist.

Serie: «Geld in der Partnerschaft»

Ob im Konkubinat oder in einer Ehe: Früher oder später stellen sich in den meisten Beziehungen schwierige finanzielle Fragen. In einer neuen Serie geht die NZZ auf die faire Aufteilung der gemeinsamen Kosten, die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts bei

Scheidungen, aber auch auf die Frage ein, warum immer mehr junge Paare mit Kindern unverheiratet bleiben.

[Alle Artikel der Serie anzeigen](#)

Doch Vernunft entscheidet nicht immer mit. «Bei Paaren spielen qualitative Elemente wie Romantik oder Platzbedürfnisse eine wichtige Rolle», sagt Flubacher. Trotzdem müssen Benedikt und Anna-Lena ihre finanzielle Schmerzgrenze kennen und wissen, welcher Zins komfortabel tragbar ist, ohne das Haushaltsbudget zu stark zu belasten. Bei der ZKB nehmen sie eine zehnjährige Festhypothek über 1,36 Millionen Franken zu einem Zinssatz von 2,9 Prozent auf. Vor einem Jahr wäre diese noch deutlich günstiger gewesen, doch Anna-Lena ist Budget-Sicherheit wichtig. Benedikt hätte eine Saron-Lösung bevorzugt, diese wäre etwa halb so teuer gewesen. Doch der Saron-Zinssatz verändert sich über die Zeit und dürfte mittelfristig eher steigen.

So wird auch das Zinsrisiko oft unterschätzt. «Wir kommen aus einer extremen Tiefzinsphase. Man sollte mit einem langfristigen Hypozins rechnen», sagt Flubacher. Dieser sollte im Durchschnitt bei 3 bis 4 Prozent angenommen werden. Anna-Lena und Benedikt wollen sich zudem vor bösen Überraschungen schützen. Für die Abnahme des Hauses haben sie deshalb einen Bau-Experten engagiert. Der erkennt versteckte Mängel, die es bei einem bestehenden wie bei einem Neubau geben kann, und kennt sich mit den geltenden SIA-Baunormen aus. Unentdeckte Baumängel können später grosse, unerwartete Zusatzkosten verursachen.

Wenn das Schicksal zuschlägt

Anna-Lena und Benedikt sind jung und bei guter Gesundheit. Doch auch sie wissen nicht, was das Schicksal für sie bereithält. Zumal

Benedikt stolzer Besitzer eines Motorrads ist, mit dem er am Wochenende ausfährt, am liebsten über Alpenpässe. «Todesfall oder Invalidität sind die grössten Risiken. Stirbt einer der Partner, ist die Immobilie für eine einzelne Person finanziell oft nicht mehr tragbar», sagt Clemann. Ist die Tragbarkeit nicht mehr gegeben, muss das Haus verkauft werden.

Unschön wird es, wenn gleichzeitig die Immobilienpreise stark sinken. Müsste das Haus des Paares für weniger als die Kreditsumme von 1,36 Millionen verkauft werden, gingen auch die Eigenmittel verloren. Denn die verbliebene Person muss die Hypothek in voller Höhe zurückzahlen, gleichgültig, wo der Immobilienwert gerade steht. Im Extremfall muss gar Geld nachgeschossen werden, um die Hypothek zu bedienen.

Um nicht in diese missliche Lage zu kommen, schliessen Benedikt und Anna-Lena eine Todesfall-Risikoversicherung ab. Die paar hundert Franken im Jahr sind es ihnen wert. Das Kapital aus dieser Versicherung wird gebraucht, um im Todesfall die Tragbarkeit zu gewährleisten, damit der hinterbliebene Partner im Haus bleiben kann.

Dass es bald Kinder geben wird, ist für die beiden klar. «Besonders bei Paaren mit minderjährigen Kindern ist es wichtig, den Nachlass bei einem Notar zu regeln», sagt Clemann. Sonst könnte der Besitz nach dem Tod eines Elternteils an das Kind übergehen, die Kesk müsste sich einschalten.

Worüber sich Benedikt und Anna-Lena nicht gerne Gedanken machen: Die Wahrscheinlichkeit, dass sich ihre Liebe über die Jahre verflüchtigt, ist ziemlich gross. In der Schweiz werden zwei von fünf Ehen geschieden, auch viele Konkubinatspaare gehen auseinander. Das öffnet einen neuen Strauss von Problemen: Wer bleibt im Haus

wohnen? Wer beteiligt sich wie stark an den Kosten der Hypothek? Bleiben die Fragen ungelöst, kann auch das in einem Verkauf münden. Trennung oder Scheidung sind Risiken des Lebens, die nicht abgesichert werden können.

Was ein Haus mit der Liebe machen kann

Finanziell sind sie gut auf den neuen Lebensabschnitt vorbereitet, glauben Anna-Lena und Benedikt. Doch der Hauserwerb kann auch emotional und in der Paardynamik einiges verändern. «In der Anfangsphase überschattet die rosarote Brille einiges. Der Hauskauf kann aber Auslöser für viele darunterliegende Konflikte des Paares sein», sagt die Paartherapeutin Miriam Dialo. Unterschiedliche Lebenswünsche und Glaubenssätze kommen bei einem so grossen gemeinsamen Projekt deutlich zum Vorschein. Auch finanziell kommt alles auf den Tisch.

Und häufig sind die finanziellen Verhältnisse nicht ausgeglichen. «Mehr Einkommen, Vermögen oder Immobilienbesitz stellt oftmals ein Ungleichgewicht zwischen den Partnern her», sagt Dialo. Im Extremfall fühlt sich der eine Partner im Haus dann wie «zu Gast» beim anderen. Bei unterschiedlichen Besitz- oder Einkommensverhältnissen kann beim weniger begüterten Partner zudem unbewusst das Gefühl entstehen, man müsse das ausgleichen, etwa durch mehr Kinderbetreuung oder mehr Hausarbeit, gibt Dialo zu bedenken.

Die Machtverhältnisse innerhalb des Paares können sich verändern. «Der Anspruch, dass beide gleichgestellt sind, wenn jemand deutlich weniger besitzt oder verdient, ist kaum einzulösen», sagt sie. Dessen sind sich Anna-Lena und Benedikt bewusst. Deshalb haben sie bereits besprochen, wie sie sich organisieren wollen, wenn das erste Kind auf der Welt sein wird: Wer wie viel arbeitet, betreut und zum

Haushaltsbudget beiträgt etwa. Es könne helfen, das schriftlich festzuhalten, damit es für beide stimmt, sagt die Beziehungsexpertin, denn es sei falsch, anzunehmen, dass es sich automatisch einpendeln werde, «nur weil Liebe da ist».

Serie: «Geld in der Partnerschaft»

Ob im Konkubinat oder in einer Ehe: Früher oder später stellen sich in den meisten Beziehungen schwierige finanzielle Fragen. In einer neuen Serie geht die NZZ auf die faire Aufteilung der gemeinsamen Kosten, die neue Rechtsprechung des Bundesgerichts bei Scheidungen, aber auch auf die Frage ein, warum immer mehr junge Paare mit Kindern unverheiratet bleiben.



Serie

Was ist eine Stunde Abwaschen wert? Wie viel weniger engagieren sich Männer als Frauen? Die Ökonomie der Hausarbeit



Serie

Wie viel ein Kind in der Schweiz kostet



Serie

Scheidung: Ein Karriereknick lässt sich kaum aufholen – was die neue Rechtspraxis für Betroffene bedeutet



Serie

Konkubinat – das sollten Paare ohne Trauschein wissen



Serie

Geld in der Partnerschaft: Diese drei Fehler gefährden die Partnerschaft – und das kann man dagegen tun