

Etappe 1: Der Anti-Fragilitäts-Test



Beispiel 4: Beatrice (38) und Beat Flühmann (42), Selbstständig, Verheiratet

Deine Situation			
Kaufen	Wert/Kaufpreis des Grundstückes	<input type="text" value="350'000"/>	350'000
	Wert/Kaufpreis der Immobilie (Haus/Wohnung)	<input type="text" value="900'000"/>	900'000
Dein Liegenschaftswert			1'250'000
Finanzieren	Deine Eigenmittel (mind. 20% des Liegenschaftswerts)	<input type="text" value="250'000"/>	250'000 20.0%
	Benötigtes Fremdkapital (Hypothek)	<input type="text" value="1'000'000"/>	1'000'000 80.0%
	...davon Hypothek im 1. Rang (max. 2/3 des Liegenschaftswerts)	<input type="text" value="833'000"/>	833'000 66.6%
	...davon Hypothek im 2. Rang	<input type="text" value="167'000"/>	167'000 13.4%
Deine Finanzierung			1'250'000 100.0%
Sparen	Dein ungebundenes Vermögen (inkl. Säule 3a)	<input type="text" value="200'000"/>	200'000
	Dein sicheres Haushaltseinkommen	<input type="text" value="250'000"/>	250'000
	Deine Sparquote (Schweizer Durchschnitt liegt bei 13%)	<input type="text" value="13.0%"/>	13.0%
Deine jährlichen Ersparnisse (gerundet)			33'000
Unterhalten	Deine Zinskosten in % (aktuelles Umfeld bei 3%, Banken kalkulieren mit 5%)	<input type="text" value="5.0%"/>	5.0%
	Amortisation Hypothek im 1. Rang (Goldene Regel: 85 Jahre minus Dein Alter)	<input type="text" value="45 Jahre"/>	45 Jahre
	Amortisation Hypothek im 2. Rang (Goldene Regel: 15 Jahre)	<input type="text" value="15 Jahre"/>	15 Jahre
	Unterhalt und Nebenkosten (Empfehlung 1%)	<input type="text" value="1.0%"/>	1.0%
Deine jährlichen Ausgaben für Dein Eigenheim (gerundet)			73'000

Deine Testergebnisse			
AF-Tests	AF-Test #1: Entspricht das Netto-Fremdkapital Deinen jährlichen Ersparnissen?	Ziel: < 30 Jahre bis Netto-Fremdkapital erspart ist	25 Jahre
	AF-Test #2: Kannst Du Dir die Ausgaben für Dein Eigenheim leisten?	Ziel: < 30% des sicheren Haushaltseinkommens	29 %
	AF-Test #3: Bist Du für den Fall einer Nachschusspflicht gewappnet?	Ziel: > 30% Eigenkapital nach Negativszenario	20 %
Du brauchst insgesamt 25 Jahre, um mit Deinen Ersparnissen Deine Hypothek ganz zurückzahlen zu können.			
# 1	Dein Eigenheim gehört in den nächsten 30 Jahren ganz Dir. Du erfüllst zwar den AF-Test #1, sei Dir aber den Risiken bewusst, die Du eingehst! (Bspw. Erreichen der Sparquote, Stabilität beim sicheren Haushaltseinkommen, etc.)		
# 2	Du gibst insgesamt 29% Deines sicheren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus. Du gibst weniger als 30% Deines sicheren Haushaltseinkommens für Deine Wohnungssituation aus und bestehst den AF-Test #2. Achte aber weiterhin auf die bestehenden Risiken! (Bspw. Verringerung des Haushaltseinkommens, Erhöhung beim Unterhalt und bei den Nebenkosten, Anstieg der Zinskosten, etc.)		
# 3	Du verfügst im Falle eines Negativszenarios über 20% Eigenkapital, um einer Nachschusspflicht nachzukommen. Du besitzt weniger als 30% Eigenkapital (nach einem Negativszenario wie Deflation oder Immobilienpreiserfall), um einer Nachschusspflicht nachzukommen. Das ist zu riskant und Du fällst folglich durch den AF-Test #3. Wir empfehlen Dir, mehr Vermögen aufzubauen oder die Hypothekar-Schulden zu verringern, damit Du einer allfälligen Nachschusspflicht nachkommen kannst! (Bspw. Erhöhung des Vermögens oder der Sparquote, Verkleinerung der Hypothek, etc.)		

Deine Notizen	
Notizen	<p>Unsere Notizen zur Situation von Familie Flühmann:</p> <p>Beatrice und Beat sind Lebensgeniesser. Sie arbeiten beide in der eigenen Firma Flühmann AG und leben in einem schönen Haus auf dem Land.</p> <p>Mit dem gemeinsamen Einkommen und einer durchschnittlichen Sparquote haben sie keine Probleme die Hypothekar-Schulden binnen 25 Jahren zurückzahlen. Sie bestehen den AF-Test #1, aber sie müssen sich den Risiken bewusst sein, dass dies Stabilität bei Sparquote und Einkommen voraussetzt.</p> <p>Auch den AF-Test #2 bestehen sie nur knapp, da sie bereits 29% des sichereren Haushaltseinkommens für das Haus ausgeben. Das heisst auch dort bestehen gewisse Risiken, bei einem erhöhten Unterhalt oder bei steigenden Hypothekarzinsen (obschon sie mit 5% recht konservativ kalkuliert haben).</p> <p>Das grösste Risiko in ihrer Situation zeigt sich im AF-Test #3. Weil sie lediglich 20% Eigenmittel hinterlegt haben und in der Vergangenheit nicht genügend erspart haben, könnten Probleme auftauchen bei einem Negativszenario (Deflation und Immobilienpreiserfall). Sie hätten Mühe einer Nachschusspflicht nachzukommen und befinden sich in einer riskanten Situation.</p> <p>Familie Flühmann, wir gratulieren Euch zu den Testergebnissen, Ihr seid auf dem richtigen Weg mit zwei bestandenen Tests. Aber Achtung, im AF-Test #3 seid Ihr durchgefallen, weil Eure Eigenmittel eher spärlich sind. Ihr wisst jetzt, wo Euer grösstes Risiko liegt und wir empfehlen Euch dringend mehr Vermögen aufzubauen um dieses Risiko zu minimieren. Ausserdem solltet Ihr auch bei AF-Test #1 und #2 auf der Hut sein, Veränderungen in Eurer Situation könnten auch dazu führen, dass ihr bei diesen Tests durchgefallen werdet.</p>