

# Bedienungsanleitung zum Anti-Fragilitäts-Test

Etappe 1 - 12. Februar 2015

## Input und Dateneingabe

Unser primäres Ziel ist es, den Test möglichst einfach bedienen zu können. Deswegen haben wir uns ein System mit zehn Schiebern überlegt – unsere zehn Curlingsteine. Das interessante am Tool ist, dass die Variation an Szenarien grenzenlos ist, spiele ruhig mit den Steinen! Aber wenn Du Deine wahren Risiken herausfinden willst, versuche die richtigen Werte einzustellen und nicht eine Utopie. So findest Du Deine Achillesferse am Besten.

### 1/ KAUFEN



Stein #1 :

- Wenn Du in einer Eigentumswohnung lebst, stelle diesen Stein auf null.
- Wenn Du in einem Haus lebst, entspricht dieser Stein dem Kaufpreis oder dem Marktwert des Grundstückes.
- Fehlen Dir diese Angaben, so multipliziere den Quadratmeterpreis Deiner Bauzone (Gemeinde oder Nachbarschaft anfragen) mit der Fläche Deines Grundstückes.



Stein #2 :

- Der zweite Stein entspricht dem Preis Deiner Unterkunft (Wohnung oder Haus).
- Der beste Weg, um einen Kostenvoranschlag zu erhalten, ist die Beratung durch einen Fachmann zu suchen. Auch ein Vergleich mit der Nachbarschaft im Verhältnis zu den Quadratmetern kann Dir eine gute Indikation für den Liegenschaftswert geben.

**Tipp zu Deinem Liegenschaftswert:** Für eine Plausibilisierung des Liegenschaftswertes kannst du im Internet (immoscout24, homegate, etc.) Deinen Wert mit ähnlichen Immobilien (Lage, Grösse, Anzahl der Zimmer, etc.) vergleichen.

### 2/ FINANZIEREN



Stein #3 :

- Deine Eigenmittel entsprechen der Differenz zwischen dem Wert der Liegenschaft und Deiner Hypothek.
- Die Banken fordern meistens eine Mindestquote von 20% an Eigenmittel.
- In der Regel entspricht die Hypothek ersten Ranges bis zu 2/3 des Liegenschaftswertes – allfälliges zusätzliches Fremdkapital wird der Hypothek zweiten Ranges zugeordnet, welche meist einen höheren Zinssatz hat und schneller amortisiert werden muss.

### 3/ SPAREN



Stein #4 :

- Gebe hier Dein ungebundenes Vermögen ein: Sparkonto, Wertschriftenportfolio (Aktien, Bonds, Fonds) und die Ersparnisse der Säule 3a.
- Die 2. Säule sollte nicht zu dem ungebundenen Vermögen hinzugezählt werden, weil dieses für Deine Altersvorsorge dient und nicht der Eigenheimfinanzierung.



Stein #5 :

- Gebe hier Dein sicheres Haushaltseinkommen ein. Rechne allfällige und unsichere Boni weg. Es geht darum, dass Du diesen Wert auch in Zukunft mit grösstmöglicher Sicherheit halten kannst.
- Den einfachsten Weg, Dein sicheres Haushaltseinkommen zu ermitteln ist mit der Steuererklärung. Trage einfach den Nettolohn II der Steuererklärung mit dem Curlingstein im Tool ein.
- Wir haben das Einkommen absichtlich mit dem Zusatz « sicheres » Haushaltseinkommen ergänzt. Einmalige Vermögenseffekte, welche nicht nachhaltig sind, sollten explizit weggerechnet werden. Auch absehbare Veränderungen im Einkommen, wie eine Reduktion des Arbeitspensums sollten in die Positionierung des Steines einfließen.



Stein #6 :

- Die Sparquote entspricht den effektiven Ersparnissen pro Jahr im Verhältnis zu Deinem Nettoeinkommen. Sparst Du pro Jahr 20'000 bei einem Nettolohn von 100'000 beträgt Deine Sparquote 20%.
- Die effektiven Ersparnisse entsprechen dem Kapital, welches Du auf die Seite legst und nicht in den nächsten Jahren wieder auszugeben wirst, sondern langfristigen Charakter haben.
- Die durchschnittliche Sparquote in der Schweiz liegt übrigens bei rund 13%.

**Tipp zu Deinen jährlichen Ersparnissen:** Für eine Plausibilisierung rechnest Du Deinen Nettolohn II durch den effektiven Vermögenszuwachs auf Deinem Sparkonto (Saldi per 31.12. minus Saldi per 1.1.).

### 4/ UNTERHALTEN



Stein #7 :

- Der Zinsaufwand stellt den zu erwartenden Hypothekarzinsatz über die Laufzeit Deiner Hypothek dar. Also nicht nur den heutigen, sondern denk daran, dass es auch schon ein

Zinsumfeld gab, wo die Hypothekarzinsen weit über 5% betragen.

- In Theorie rechnen die meisten Banken daher mit 5% für die erste und 6% für die zweite Hypothek. Es handelt sich hierbei um den sogenannten kalkulatorischen Zinssatz.
- Wir glauben, dass im heutigen Umfeld 3-4% gerechtfertigt sind.



#### Stein #8 :

- Der achte Stein beschreibt Deine Ziele bezüglich Amortisation der ersten Hypothek. Grundsätzlich gehen Herr und Frau Schweizer davon aus, diese erste Hypothek nie zurückzuzahlen – was aus steuerlicher Sicht auch Sinn macht.
- Trotzdem, für diesen Test empfehlen wir Dir eine Amortisation einzustellen, auch wenn Du Dich dann aus steuerlichen Überlegung gegen eine Amortisation entscheidest.
- Unser Vorschlag: Am Ende Deines Lebens solltest Du unsere Meinung nach keine « Hypothek » vererben, es gibt diverse Probleme und Konflikte, die aus der Erbschaft eines belehnten Hauses hervorgehen. Deswegen empfehlen wir Dir in unserem Test auch die erste Hypothek amortisiert zu haben – und zwar zum Zeitpunkt der schweizerischen Lebenserwartung.
- Rechne wie folgt: Michael ist 41 Jahre alt, seine Lebenserwartung ist 85 Jahre. Deswegen hat er zum Ziel, seine erste Hypothek in  $85 - 41 = 44$  Jahren zu amortisieren.
- Eine wichtig Präzisierung zur Amortisation der ersten Hypothek: Banken machen diese Rechnung bewusst nicht, da es für sie keinen Anreiz gibt, dass Du Deine Hypothek zurück bezahlst.



#### Stein #9 :

- Dieser Stein beziffert die Amortisation der zweiten Hypothek, hast Du nur erste Hypothek ist dieser Stein obsolet. Ansonsten gelten für die zweite Hypothek ein paar Regeln.
- Seit dem 1. September 2014 empfiehlt die Schweizerische Bankiervereinigung ihren Mitgliedern eine Amortisation von neu 15 Jahren statt 20 Jahren.
- Auch wir empfehlen Dir die Umsetzung dieser Regel. Einzige Ausnahme oder der Zusatz zu dieser Regel, amortisiere die zweite Hypothek spätestens bis zu Deiner Pension. Als Rechnungsbeispiel wenn Du 50 oder älter bist: Anton ist 55 Jahre alt, er rechne  $65 - 55 = 10$  Jahre und sollte 10 Jahre für die Amortisation der zweiten Hypothek einstellen.



#### Stein #10 :

- Der Unterhalt und die Nebenkosten werden bei einem Vergleich Miete/Kauf oft vernachlässigt. Beim Eigentum geht der Unterhalt auf den Besitzer über, bei der Miete bleibt dieser hauptsächlich beim Vermieter.
- Die Banken kalkulieren meist mit 0.7 bis 1% auf dem gesamten Liegenschaftswert. Wir sehen das

ein bisschen differenzierter. Erstens glauben wir, dass der Unterhalt für eine Wohnung und ein Haus nicht die selben sind und des Weiteren denken wir, dass der Unterhalt für ein Grundstück an der Goldküste oder in der Landregion nicht annähernd so stark divergieren kann, wie die entsprechenden m2-Preise.

- So empfehlen wir, in unserem Test für ein Haus 1% einzustellen (je nach persönlicher Einschätzung kannst du für ein älteres Haus auch einen höheren Wert einstellen) und für eine Wohnung nur 0.5%.