

Etappe 1: Der Anti-Fragilitäts-Test



Beispiel 3: Jacques Leblanc (55), Manager, Alleinstehend

Deine Situation			
Kaufen	Wert/Kaufpreis des Grundstückes	<input type="text"/>	-
	Wert/Kaufpreis der Immobilie (Haus/Wohnung)	<input type="text"/>	1'300'000
Dein Liegenschaftswert			1'300'000
Finanzieren	Deine Eigenmittel (mind. 20% des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	300'000 23.1%
	Benötigtes Fremdkapital (Hypothek)	<input type="text"/>	1'000'000 76.9%
	...davon Hypothek im 1. Rang (max. 2/3 des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	867'000 66.7%
	...davon Hypothek im 2. Rang	<input type="text"/>	133'000 10.2%
Deine Finanzierung			1'300'000 100.0%
Sparen	Dein ungebundenes Vermögen (inkl. Säule 3a)	<input type="text"/>	300'000
	Dein sicheres Haushaltseinkommen	<input type="text"/>	200'000
	Deine Sparquote (Schweizer Durchschnitt liegt bei 13%)	<input type="text"/>	20.0%
Deine jährlichen Ersparnisse (gerundet)			40'000
Unterhalten	Deine Zinskosten in % (aktuelles Umfeld bei 3%, Banken kalkulieren mit 5%)	<input type="text"/>	3.0%
	Amortisation Hypothek im 1. Rang (Goldene Regel: 85 Jahre minus Dein Alter)	<input type="text"/>	30 Jahre
	Amortisation Hypothek im 2. Rang (Goldene Regel: 15 Jahre)	<input type="text"/>	10 Jahre
	Unterhalt und Nebenkosten (Empfehlung 1%)	<input type="text"/>	0.5%
Deine jährlichen Ausgaben für Dein Eigenheim (gerundet)			68'000

Deine Testergebnisse			
AF-Tests	AF-Test #1: Entspricht das Netto-Fremdkapital Deinen jährlichen Ersparnissen?	Ziel: < 30 Jahre bis Netto-Fremdkapital erspart ist	18 Jahre
	AF-Test #2: Kannst Du Dir die Ausgaben für Dein Eigenheim leisten?	Ziel: < 30% des sicheren Haushaltseinkommens	34 %
	AF-Test #3: Bist Du für den Fall einer Nachschusspflicht gewappnet?	Ziel: > 30% Eigenkapital nach Negativszenario	31 %
Du brauchst insgesamt 18 Jahre, um mit Deinen Ersparnissen Deine Hypothek ganz zurückzahlen zu können.			
#1	Dein Eigenheim gehört schon in den nächsten 20 Jahren ganz Dir. Du erfüllst den AF-Test #1 mit Bravour!		
Du gibst insgesamt 34% Deines sicheren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.			
#2	Du gibst über 30% Deines sicheren Haushaltseinkommens für Deine Wohnungssituation aus und fällst beim AF-Test #2 aufgrund zu hoher Risiken durch! Wir empfehlen Dir, Deine jetzige Wohnsituation anzupassen! (Bspw. Erhöhung des Haushaltseinkommen, Verringerung der Hypothek, Veränderung beim Eigenheim, etc.)		
Du verfügst im Falle eines Negativszenarios über 31% Eigenkapital, um einer Nachschusspflicht nachzukommen.			
#3	Du hast über 30% Eigenkapital (nach einem Negativszenario wie Deflation oder Immobilienpreiserfall), um einer Nachschusspflicht nachzukommen. Das reicht zwar zum Bestehen des AF-Tests #3, dennoch ergeben sich gewisse Risiken. Behalte Deine Situation deshalb stets im Auge! (Bspw. Stabilität beim ungebundenen Vermögen, Erhalt des Liegenschaftswerts, etc.)		

Deine Notizen	
Notizen	Unsere Notizen zur Situation von Jacques:
	Jacques ist die letzten 30 Jahre durch die Welt gereist. Seine Firma hat ihn nun zum Hauptsitz zurückgerufen und er will sich eine schöne Wohnung mit Blick auf den Genfersee kaufen. Er interessiert sich für eine bestimmte Wohnung, welche er dem AF-Test unterzieht.
	Von seinem Kaderlohn braucht er als Alleinstehender nicht allzuviel und er spart 20% seines Einkommens für die Pension. Den AF-Test #1 für sein Wunschobjekt besteht er mit Bravour, weil er seine Hypothekar-Schuld binnen 18 Jahren zurückzahlen könnte.
	Obschon Jacques seine Zinskosten mit 3% und den Unterhalt mit 0.5% recht optimistisch kalkuliert, fällt er durch den AF-Test #2. Mit unter ein Grund ist die hohe Verschuldung, welche innerhalb von 30 Jahren (Hypothek 1. Rang) und innerhalb von 10 Jahren (Hypothek 2. Rang) amortisiert werden muss. Er würde über 30% seines Einkommens für die neue Wohnsituation ausgeben und würde sich so einem Risiko aussetzen. Was wäre, wenn sein Lohn gekürzt wird oder er gar arbeitslos wird?
Jacques hat in seinem Leben bereits Ersparnisse von 300'000 aufgebaut und könnte zudem Eigenmittel von 300'000 beisteuern. Er wäre so vor einem Negativszenario (Deflation und Immobilienpreiserfall) gewappnet und könnte eine Nachschusspflicht verkraften. Weil er aber den AF-Test #3 nur knapp besteht raten wir ihm zur Achtsamkeit.	
Jacques, mit Deinem Wunschobjekt würdest Du zwei der AF-Tests bestehen. Du weisst jetzt welche Risiken Du bei einem Kauf eingehen würdest. Überdenke Dir nochmal den Kauf und halte doch nochmal Ausschau nach einem passenderen Objekt. Falls Du Dich trotzdem für die Wohnung mit Blick auf den Genfersee entscheidest, raten wir Dir Deine Situation stets im Auge zu behalten.	