

# Etappe 1: Der Anti-Fragilitäts-Test

Beispiel 5: Jessica Ferrari (30), Angestellte, Alleinstehend



Deine Situation			
Kaufen	Wert/Kaufpreis des Grundstückes	<input type="text"/>	-
	Wert/Kaufpreis der Immobilie (Haus/Wohnung)	<input type="text"/>	1'000'000
<b>Dein Liegenschaftswert</b>			<b>1'000'000</b>
Finanzieren	Deine Eigenmittel (mind. 20% des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	200'000 20.0%
	Benötigtes Fremdkapital (Hypothek)	<input type="text"/>	800'000 80.0%
	...davon Hypothek im 1. Rang (max. 2/3 des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	667'000 66.7%
	...davon Hypothek im 2. Rang	<input type="text"/>	133'000 13.3%
<b>Deine Finanzierung</b>			<b>1'000'000 100.0%</b>
Sparen	Dein ungebundenes Vermögen (inkl. Säule 3a)	<input type="text"/>	100'000
	Dein sicheres Haushaltseinkommen	<input type="text"/>	160'000
	Deine Sparquote (Schweizer Durchschnitt liegt bei 13%)	<input type="text"/>	10.0%
<b>Deine jährlichen Ersparnisse (gerundet)</b>			<b>16'000</b>
Unterhalten	Deine Zinskosten in % (aktuelles Umfeld bei 3%, Banken kalkulieren mit 5%)	<input type="text"/>	5.0%
	Amortisation Hypothek im 1. Rang (Goldene Regel: 85 Jahre minus Dein Alter)	<input type="text"/>	55 Jahre
	Amortisation Hypothek im 2. Rang (Goldene Regel: 15 Jahre)	<input type="text"/>	15 Jahre
	Unterhalt und Nebenkosten (Empfehlung 1%)	<input type="text"/>	0.5%
<b>Deine jährlichen Ausgaben für Dein Eigenheim (gerundet)</b>			<b>55'000</b>

Deine Testergebnisse			
AF-Tests	AF-Test #1: Entspricht das Netto-Fremdkapital Deinen jährlichen Ersparnissen?	Ziel: < 30 Jahre bis Netto-Fremdkapital erspart ist	44 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	13 %
<b>Du brauchst insgesamt 44 Jahre, um mit Deinen Ersparnissen Deine Hypothek ganz zurückzahlen zu können.</b>			
#1	Dein Eigenheim gehört in den nächsten 30 Jahren nie ganz Dir. Du erfüllst den AF-Test #1 nicht, weil Du Dich mit Deiner Situation im Risiko befindest. Wir empfehlen Dir, Deine Situation anzupassen! (Bspw. Erhöhung der Sparquote, Erhöhung Einkommen, Verringerung der Hypothek, etc.)		
<b>Du gibst insgesamt 34% Deines sicheren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.</b>			
#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 Haushaltseinkommens, Verringerung der Hypothek, Veränderung beim Eigenheim, etc.)		
<b>Du verfügst im Falle eines Negativszenarios über 13% Eigenkapital, um einer Nachschusspflicht nachzukommen.</b>			
#3	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	Unsere Notizen zur Situation von Jessica:
	Jessica ist eine echte Karrierefrau und wurde kürzlich in ihrer Bank befördert. Mit ihrem Lohnanstieg und den steigenden Anforderungen an Prestige hat sie sich eine Wohnung mitten in Zürich gekauft.
	Ihre hohen Ausgaben lassen lediglich eine unterdurchschnittliche Sparquote von 10% zu. Jessica würde 44 Jahre brauchen, bis ihre Wohnung wirklich ganz ihr gehört, das ist zu viel für das Bestehen des AF-Tests #1.
	Nicht besser sieht es beim AF-Test #2 aus, da sie über 30% ihres sicheren Einkommens für die Wohnung ausgibt bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 5%. Auch für den AF-Test #3 hat sie sich in eine Risikosituation manövriert. Ihre kleinen Ersparnisse und die tiefen Eigenmittel halten keine Negativszenarien (Deflation und Immobilienpreiserfall) aus. Auch beim AF-Test #3 fällt Jessica ganz klar durch.
Jessica, Du bist bei allen drei Tests durchgefallen. Obschon der Lohnerhöhung und dem Verlangen nach Prestige hast Du Deine Situation überschätzt. Du hast Dir eine Wohnung über Deinen Verhältnissen gekauft. Wir sehen ganz klar Handlungsbedarf, wenn Du Dich nicht weiterhin diesen grossen Risiken aussetzen willst.	