

Etappe 1: Der Anti-Fragilitäts-Test



Beispiel 2: Susanne (49) und Nicolas Lehmann (50), beide Angestellte, Verheiratet, 2 Kinder (20 und 22)

Deine Situation			
Kaufen	Wert/Kaufpreis des Grundstückes	<input type="text"/>	200'000
	Wert/Kaufpreis der Immobilie (Haus/Wohnung)	<input type="text"/>	700'000
Dein Liegenschaftswert			900'000
Finanzieren	Deine Eigenmittel (mind. 20% des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	300'000 33.3%
	Benötigtes Fremdkapital (Hypothek)	<input type="text"/>	600'000 66.7%
	...davon Hypothek im 1. Rang (max. 2/3 des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	600'000 66.7%
	...davon Hypothek im 2. Rang	<input type="text"/>	- 0.0%
Deine Finanzierung			900'000 100.0%
Sparen	Dein ungebundenes Vermögen (inkl. Säule 3a)	<input type="text"/>	200'000
	Dein sicheres Haushaltseinkommen	<input type="text"/>	150'000
	Deine Sparquote (Schweizer Durchschnitt liegt bei 13%)	<input type="text"/>	8.0%
Deine jährlichen Ersparnisse (gerundet)			12'000
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"/>	35 Jahre
	Amortisation Hypothek im 2. Rang (Goldene Regel: 15 Jahre)	<input type="text"/>	15 Jahre
	Unterhalt und Nebenkosten (Empfehlung 1%)	<input type="text"/>	1.0%
Deine jährlichen Ausgaben für Dein Eigenheim (gerundet)			44'000

Deine Testergebnisse			
AF-Tests	AF-Test #1: Entspricht das Netto-Fremdkapital Deinen jährlichen Ersparnissen?	Ziel: < 30 Jahre bis Netto-Fremdkapital erspart ist	35 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	43 %
Du brauchst insgesamt 35 Jahre, um mit Deinen Ersparnissen Deine Hypothek ganz zurückzahlen zu können.			
#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.)		
Du gibst insgesamt 29% Deines sicheren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.			
#2	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.)		
Du verfügst im Falle eines Negativszenarios über 43% 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 Familie Lehmann:
	Vor 15 Jahren haben Susanne und Nicolas ihr Eigenheim gebaut, um ihren Kindern ein schönes Zuhause bieten zu können.
	Weil ihre beiden Kindern noch in Ausbildung sind, sparen sie lediglich 8% ihres sicheren Haushaltseinkommens. Diese Umstände führen dazu, dass sie den AF-Test #1 nicht bestehen und gewisse Risiken in ihrer jetzigen Situation haben. Familie Lehmann sollte sich bewusst sein, dass sie mittelfristig ihre Sparquote erhöhen sollten, wollen Sie den Kindern später einmal das Haus ohne Hypothekarschulden hinterlassen.
	Bei einem kalkulierten Zins von 5% bestehen Lehmanns mit Ausgaben fürs Wohnen von 29% den AF-Test #2 knapp. Wir empfehlen ihnen, die Situation stets im Auge zu behalten.
Dank den hinterlegten Eigenmitteln und ihren Ersparnissen ist Familie Lehmann vor einer Nachschusspflicht gewappnet und besteht den AF-Test #3. Auch hier gilt es weiterhin auf Veränderungen bei der persönlichen Situation zu achten.	
Familie Lehmann, wir gratulieren Euch zu den Testergebnissen, Ihr seid auf einem guten Weg. Einzig im AF-Test #1 habt Ihr ein negatives Resultat aufgrund der tiefen Sparquote. Ihr wisst jetzt, wo der Schuh am meisten drückt, achtet aber auch auf die Risiken bei AF-Test #2 und #3.	