

# Etappe 1: Der Anti-Fragilitäts-Test



Beispiel 1: Victor Wyss (40), Angestellter, Alleinstehend

Deine Situation			
Kaufen	Wert/Kaufpreis des Grundstückes	<input type="text"/>	150'000
	Wert/Kaufpreis der Immobilie (Haus/Wohnung)	<input type="text"/>	500'000
<b>Dein Liegenschaftswert</b>			<b>650'000</b>
Finanzieren	Deine Eigenmittel (mind. 20% des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	200'000 30.8%
	Benötigtes Fremdkapital (Hypothek)	<input type="text"/>	450'000 69.2%
	...davon Hypothek im 1. Rang (max. 2/3 des Liegenschaftswerts)	<input type="text"/>	433'000 66.6%
	...davon Hypothek im 2. Rang	<input type="text"/>	17'000 2.6%
<b>Deine Finanzierung</b>			<b>650'000 100.0%</b>
Sparen	Dein ungebundenes Vermögen (inkl. Säule 3a)	<input type="text"/>	220'000
	Dein sicheres Haushaltseinkommen	<input type="text"/>	110'000
	Deine Sparquote (Schweizer Durchschnitt liegt bei 13%)	<input type="text"/>	13.0%
<b>Deine jährlichen Ersparnisse (gerundet)</b>			<b>14'000</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"/>	45 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%
<b>Deine jährlichen Ausgaben für Dein Eigenheim (gerundet)</b>			<b>31'000</b>

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	28 %
	AF-Test #3: Bist Du für den Fall einer Nachschusspflicht gewappnet?	Ziel: > 30% Eigenkapital nach Negativszenario	53 %
<b>Du brauchst insgesamt 18 Jahre, um mit Deinen Ersparnissen Deine Hypothek ganz zurückzahlen zu können.</b>			
#1	Dein Eigenheim gehört schon in den nächsten 20 Jahren ganz Dir. Du erfüllst den AF-Test #1 mit Bravour!		
<b>Du gibst insgesamt 28% Deines sicheren Haushaltseinkommens für das Wohnen aus.</b>			
#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.)		
<b>Du verfügst im Falle eines Negativszenarios über 53% Eigenkapital, um einer Nachschusspflicht nachzukommen.</b>			
#3	Du hast über 50% Eigenkapital (nach einem Negativszenario wie Deflation oder Immobilienpreiserfall), um einer Nachschusspflicht nachzukommen. Das reicht mit Bravour zum Bestehen des AF-Tests #3!		

Deine Notizen	
Notizen	Unsere Notizen zur Situation von Victor Wyss:
	Victor ist alleinstehend und hat vor 10 Jahren sein Eigenheim zu einem guten Preis gekauft.
	Dank seinen Ersparnissen (Säule 3a) und seiner Sparquote von 13% (Schweizer Durchschnitt) besteht er den AF-Test #1 mit Bravour! Innerhalb von 18 Jahren könnte er sein Eigenheim ganz selber besitzen, aus steuerlichen Gründen verzichtet er jedoch auf eine frühzeitige Amortisation der Hypothek.
	Auch bei einem kalkulierten Zins von 5% bleiben seine Wohnungsausgaben mit 28% vom sicheren Haushaltseinkommen unter Kontrolle, weshalb er auch den AF-Test #2 besteht.
Dank den hinterlegten Eigenmitteln bleibt Victor's Eigenkapital auch in einem Negativszenario (Deflation oder Immobilienpreiserfall) stets im grünen Bereich. Das heisst, er ist vor einer Nachschusspflicht gewappnet und besteht auch den AF-Test #3 mit Bravour.	
Victor, wir gratulieren Dir zu den Testergebnissen. Du besitzt ein angemessenes Eigenheim und Deine Ersparnisse lassen Dich sorglos schlafen. Du bist somit anti-fragil!	