

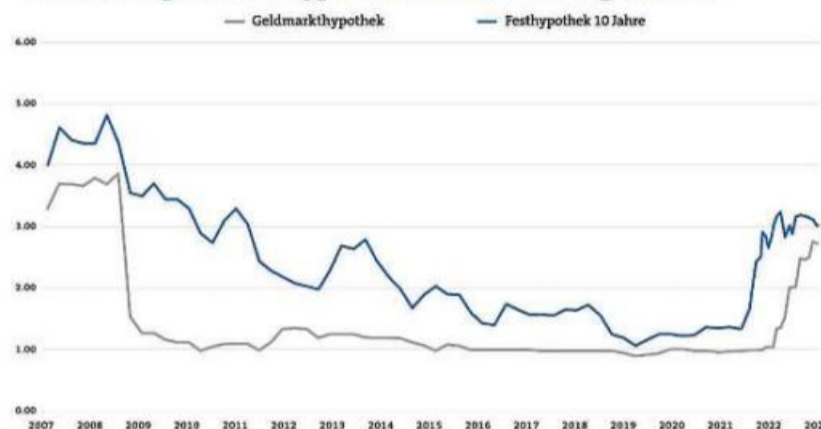
# Ist der Zinsgipfel bei den Hypothekenzinsen erreicht?

Nachdem Geldmarkthypotheken bis 2022 während einer langen Zeit rund ein Prozent kosteten, haben sie sich über die letzten Monate stark verteuert. Auch Festzinshypotheken mit langen Laufzeiten kosten heute weit mehr als während der Negativzinsphase (2015 bis 2022). Geht die Zinsreise weiter nach oben oder ist der Zinsgipfel erreicht? von Martin Gartmann

Um die Inflation zu bekämpfen, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzinssatz von minus 0,75 Prozent auf heute 1,75 Prozent angehoben. Da sich der für die Festlegung des Zinssatzes der Geldmarkthypothek relevante Basiszinssatz (Saron) am Leitzins orientiert, haben sich deren Kosten seit dem Tiefstand mehr als verdoppelt. Wohin die Zinsreise bei der Geldmarkthypothek geht, ist schwierig abzuschätzen. Obwohl sich die Inflationsrate in der Schweiz mittlerweile nahe dem Inflationsziel von 2 Prozent bewegt, ist damit zu rechnen, dass die SNB diesen Herbst einen weiteren Zinsschritt von 0,25 Prozent vollziehen wird. Dies, weil die Inflationsprognosen für die kommenden Jahre leicht über dem angestrebten Zielwert von 2 Prozent liegen. Sollte es zu einer Leitzinserhöhung kommen, erhöhen sich auch die Kosten für eine Geldmarkthypothek.

Bei Festhypotheken mit Laufzeiten ab einem Jahr ist der Aufwärtsdruck beschränkt vorhanden. Der grosse Vorteil der Festhypothek im Vergleich mit der Geldmarkthypothek ist die Planungssicherheit. Egal, in welche Richtung sich die Zinsen entwickeln, die Zinsbelastung bleibt bis zum Ende der Laufzeit gleich

Entwicklung Richtsatz Hypotheken Juli 2007 bis August 2023.



Wohin gehen die Zinsen? Eine professionelle Beratung hilft bei der Wahl der passenden Hypothek. Bild GKB

hoch. Allerdings birgt ein Abschluss auch Risiken in sich: Wenn die Zinsen wieder sinken, zahlt man den festgelegten Zins bis zum Auslauf der Hypothek trotzdem weiter. Lebensereignisse wie eine Scheidung, eine schwere Krankheit oder eine berufliche Veränderung können dazu führen, dass man sein Eigenheim verkaufen und die Festhypothek vor Vertragsende zurückbezahlen muss. Dies ist in der Regel mit einer substantiellen Entschädigung verbunden.

Um sich bezüglich der eingesetzten Hypothekarinstrumente langfristig rich-

tig zu positionieren, sind drei Schritte zielführend – Planung, Umsetzung und Kontrolle.

#### Strategie vor Struktur

Zu Beginn zentral ist die Wahl der passenden Finanzierungsstrategie. Basis dazu bildet die Analyse der persönlichen und finanziellen Situation sowie der Ziele und Bedürfnisse des oder der Kreditnehmenden. Wichtig ist die Frage nach dem Risiko: Wie viel kann aufgrund der finanziellen Ausgangslage eingegangen werden (Risikofähigkeit)? Wie viel möchte

man eingehen (Risikobereitschaft)? Daraus ergibt sich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestimmung der Finanzierungsstrategie entscheidender Punkt. Denn je nachdem empfiehlt sich eine offensive, eine ausgewogene oder eine defensive Strategie.

#### Strategiebasierte Umsetzung

Anhand der definierten Strategie gilt es, die geeigneten Hypothekarinstrumente (Geldmarkt- oder Festhypothek) auszuwählen. Mit zu berücksichtigen sind dabei Faktoren wie die Zinsentwicklung, das Wirtschaftswachstum oder die Inflationsaussichten. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Finanzierung in Tranchen mit verschiedenen Laufzeiten aufzuteilen. Damit lässt sich das Risiko minimieren und es kann Rücksicht auf kommende Lebensereignisse (beispielsweise eine Pensionierung) genommen werden. Generell gilt: Die Finanzierungsstrategie weist den Weg zur Finanzierungsstruktur, also dem Einsatz der Finanzierungsinstrumente. Folglich muss die aktuell günstigste Hypothek langfristig und mit Blick auf die individuelle Situation nicht die Beste sein.

#### Periodische Kontrolle

Regelmässige Besprechungen mit einer

Fachperson sorgen dafür, dass die Kreditnehmenden mit ihrer gewählten Strategie auf Kurs bleiben. Es gilt, zu prüfen, ob die ursprünglich gewählte Strategie weiterhin zur aktuellen Lebenssituation passt. Damit lässt sich sicherstellen, dass persönliche Veränderungen bei der laufenden Finanzierung optimal berücksichtigt werden.

**Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden & Hypotheken bei der Graubündner Kantonalbank [www.gkb.ch/hypo](http://www.gkb.ch/hypo)**

#### Laufzeiten-Mix der Graubündner Kantonalbank

- Die GKB setzt in der Strategie «Sicher» aktuell zu 90 Prozent auf Festhypotheken mit langer Laufzeit (6–10 Jahre) und zu 10 Prozent auf die Geldmarkthypothek.
- In der Strategie «Ausgewogen» entfallen je 20 Prozent auf die Geldmarkthypothek und mittelfristige Festhypotheken (3–5 Jahre) sowie 60 Prozent auf langfristige Festhypotheken (6–10 Jahre).
- Die Strategie «Dynamisch» präsentiert sich mit 40 Prozent Geldmarkthypothek, 20 Prozent mittelfristigen (3–5 Jahre) und 40 Prozent langfristigen Festhypotheken (6–10 Jahre).

[www.gkb.ch/hypo](http://www.gkb.ch/hypo)

## Wohnen in der Region

### ZU VERKAUFEN

**Baulandgrundstücke mit Projekt zu verkaufen**  
Graubünden: Davos, Bonaduz, Obersaxen, Lumnezia  
Wallis: Unterbäch, Saas-Grund

Informationen/Kontakt:  
[echt.alpin@gmail.com](mailto:echt.alpin@gmail.com)

### Zu verkaufen

3½-Zimmerwohnung in Maloja, zum Preis von Fr. 940 000.–  
Seriöse Angebote an [info@specialehome.ch](mailto:info@specialehome.ch)

### ZU MIETEN GESUCHT

Hochbauamt Graubünden  
Uffizi da construcziun auta dal Grischun  
Uffici edile dei Grigioni

Zu mieten gesucht

#### Liegenschaft als Kollektivunterkunft

zur Unterbringung von mindestens 60 betreuten Personen des Asylbereichs.

Die Liegenschaft befindet sich auf dem Gebiet des Kantons Graubünden und ist einfach mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Gebäude verfügt über ausreichend sanitäre Einrichtungen sowie geeignete Räumlichkeiten zur selbständigen Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Angebote sind schriftlich zu richten an:  
**Hochbauamt Graubünden**  
Ringstrasse 10, 7001 Chur, Tel. 081 257 36 49  
[Brigitte.Boeniger@hba.gr.ch](mailto:Brigitte.Boeniger@hba.gr.ch), [www.hochbauamt.gr.ch](http://www.hochbauamt.gr.ch)

### BÜCHER AUS DEM SOMEDIA BUCHVERLAG

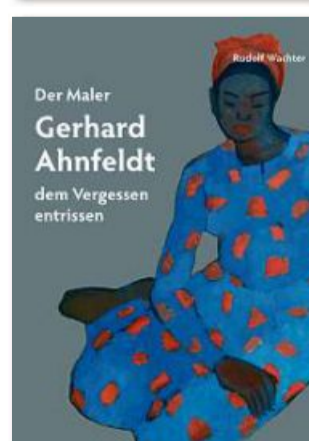


ROMINA BEELI  
**Die Familie vom Stadtpark**  
LEBENSGESCHICHTEN VON MENSCHEN AM RANDE DER GESELLSCHAFT  
76 Seiten, broschiert  
ISBN 978-3-906064-41-3, CHF 24.00

MARIANN WENGER-SCHNEITER  
**Fra Clau da Flia**  
INA HISTORIA REMARCABLA ORD IL TEMPS MEDIEVAL  
68 paginas, ligiau  
ISBN 978-3-906064-73-4, CH frs. 24.50

HERAUSGEGEBEN VON ILSE OEHLER  
**Pause bitte**  
UND DANN EIN NEUANFANG  
160 Seiten, broschiert  
ISBN 978-3-7253-1022-7, CHF 29.00

RUDOLF WACHTER  
**Der Maler Gerhard Ahnfeldt – dem Vergessen entrissen**  
252 Seiten, gebunden  
ISBN 978-3-906064-61-1, CHF 60.00



Erhältlich in Ihrer Buchhandlung oder direkt bei:

**f** Somedia Buchverlag ist jetzt auch auf Facebook zu finden

**Somedia Press AG**  
[www.somedia-buchverlag.ch](http://www.somedia-buchverlag.ch), [info.buchverlag@somedia.ch](mailto:info.buchverlag@somedia.ch)  
Telefon: 055 645 28 63

**somedia**  
BUCHVERLAG