



Print & Online

... über 3000 Objekte online!

# Südostschweizimmo.ch

Wohnen in der Region



Powered by:

## W&P

Ihr Partner für Immobilien

W&P Immo-Grischa AG | Obere Plessurstrasse 39 | 7002 Chur  
+41 81 258 30 50 | info@wp-immobilien.ch  
www.wp-immobilien.ch

# Ist kurz und billig bei Hypotheken immer die richtige Wahl?

Nach der Finanzkrise vor fast zehn Jahren sind die Zinsen stark gefallen und bewegen sich seit Längerem auf einem sehr tiefen Niveau. Viele Immobilienbesitzer haben darum Geldmarkthypotheken ohne Zinsabsicherung abgeschlossen. Wenig erstaunlich, wenn man sich den attraktiven Verlauf der Zinskurve für dreimonatige Geldmarkthypotheken seit der Finanzkrise vor Augen führt. Die Entwicklung birgt aber auch Gefahren. von Martin Gartmann

**M**omentan kosten Geldmarkthypotheken ohne Zinsabsicherung bei guter Bonität des Schuldners und angemessener Belehnung weniger als ein Prozent. Aber ist kurz und billig auch wirklich gut? Pauschal lässt sich das nicht beantworten. Geldmarkthypotheken ohne Zinsabsicherung sind so lange interessant, wie die Zinsen auf tiefem Niveau verharren. Spannend wird es, wenn die Zinsen steigen. Das wird früher oder später wieder passieren, darüber sind sich die Experten einig. Nur der Zeitpunkt ist unklar, weil Prognosen an den Finanzmärkten – insbesondere Zinsprognosen – ein schwieriges Unterfangen sind. Allerdings vermehren sich die Anzeichen, dass die absolute Tiefzinsphase nicht mehr so lange wie bis anhin dauern wird.



Das historisch sehr tiefe Zinsniveau veranlasste viele Immobilienbesitzer, Geldmarkthypotheken ohne Zinsabsicherung abzuschliessen. Grafik GKB

### Wann in Festhypothek umsteigen?

Erfahrungen zeigen, dass es äusserst anspruchsvoll bis unmöglich ist, bei einem Zinsanstieg den idealen Zeitpunkt für den Umstieg in eine Festzinshypothek mit längerer Laufzeit zu erwischen. Dies darum, weil ein Zinsanstieg vielfach rasch erfolgt und der Entscheid umzustiegen, viel Disziplin erfordert. Erschwerend

kommt hinzu, dass die langfristigen Zinsen bei einem Anstieg oft früher nach oben tendieren als die für die Geldmarkthypothek als Basis relevanten kurzfristigen Zinsen. Dies führt dazu, dass sich Besitzer einer Geldmarkthypothek ohne Zinsabsicherung zu lange in Sicherheit wiegen. Zusätzlich zu beachten ist, dass ein zu später Umstieg den Effekt der tie-

fen Zinsbelastung in der Vergangenheit auffressen kann. Die Zinsbelastung kann dann über alles gesehen sogar höher ausfallen, wenn man nicht schon früher, auf tiefem Niveau, eine Festzinshypothek abgeschlossen hat.

### Individuelle Finanzierungsstrategie

Für welche Finanzierungsprodukte sich

ein Immobilienbesitzer auch immer entscheidet, die Finanzierung muss auf seine individuellen Bedürfnisse und Wünsche abgestimmt sein – von der Planung über die Umsetzung bis zur laufenden Überprüfung.

Bei der Planung ist die Frage nach dem Risiko zentral. Wie viel Risiko kann der Kreditnehmer aufgrund seiner finan-

ziellen Situation überhaupt eingehen (Risikofähigkeit)? Wie viel Risiko ist er bereit zu übernehmen (Risikobereitschaft)? Aus diesen Faktoren ergibt sich schliesslich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestimmung der Finanzierungsstrategie entscheidender Faktor. Denn je nach Risikotoleranz empfiehlt sich eine offensive oder defensive Finanzierungsstrategie.

### Strategie bestimmt das Produkt

Die gewählte Strategie bildet die Basis für die Umsetzung der Finanzierung mit den entsprechenden Produkten. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Laufzeiten. Zentral ist, dass jeder Kunde aufgrund seiner Präferenzen und der definierten Strategie, die für ihn am besten geeignete Produktkombination wählt.

Generell gilt: Die aktuell günstigste Variante muss langfristig nicht die beste sein. Oder um auf die eingangs gestellte Frage zurückzukommen: kurz und billig ist langfristig nicht immer die richtige Wahl.

■ **Martin Gartmann ist Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank, [www.gkb.ch/hypotheken](http://www.gkb.ch/hypotheken)**

## Wohnen in der Region

**CHURER RHEINTAL**  
ZU VERMIETEN

**CHUR**  
Zu vermieten per 1.9. oder nach Vereinbarung an ruhiger und kinderfreundlicher Lage

**6½ Zimmer Reiheneinfamilienhaus mit Garage**

Mietzins pro Monat Fr. 2'300 exkl.  
Auskunft erteilt: 079 703 80 55

**Conrad Magnin**

**Chur**  
Im Baumgarten 1 vermieten wir per 1. Oktober 2017 eine

**3-Zimmer-Wohnung, 3. OG**  
MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'325.00

Gut unterhaltene Wohnung mit Balkon an zentraler und sonniger Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die HTW sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

**Chur** zu vermieten  
**Wohn- oder Büro-Praxisraum**  
direkt am Bahnhof, Gürtelstr. 63  
per 1. Oktober 2017

**2-Zimmer-Wohnung 51 m²**  
plus Keller und Abstellraum  
im Parterre mit Gartensitzplatz  
Miete netto Fr. 1190.–, NK Fr. 160.–

**4½-Zimmer-Wohnung**  
nach Vereinbarung  
mit Kellerabteil und grossem Estrich mit Alleinzugang  
Miete netto 1650.–, NK Fr. 220.–

Kontaktaufnahme: Fam. Schmid  
081 250 19 25 od. 079 681 42 21

**Gemeinde Trimmis**

Die Gemeinde Trimmis vermietet  
auf 1. Oktober 2017 eine 2½- und auf 1. September 2017 eine 1½-Zimmer-Alterswohnung an schöner, ruhiger Lage, sehr geräumige und behindertengerechte Wohnungen, Lift im Hause, Autoeinstellplatz in Tiefgarage vorhanden. Die Vermietung richtet sich in erster Linie an Rentnerinnen und Rentner.

Und:  
auf 1. September 2017 oder nach Vereinbarung eine günstige 2-Zimmer-Wohnung am Cholplatzweg 1 (Werkhof).

Interessenten wenden sich an die Gemeindeverwaltung Trimmis, Telefon 081 354 99 33

**CHUR – Tittwiesenstrasse 30**

Zu vermieten per sofort oder nach Vereinbarung an zentraler Lage in Bahnhofsnahe

**3½-Zimmer-Wohnung**  
(ca. 65 m²)  
für 1–2 Personen

Helle Wohnung mit Balkon an Nichtraucher  
Miete CHF 1435.– inkl. NK

Für weitere Auskünfte oder eine unverbindliche Besichtigung  
Tel. 079 331 14 99

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch

**MAIENFELD**  
Zu vermieten per sofort oder nach Vereinbarung

**2½-Zimmer-Wohnung**  
sep. Eingang.  
Telefon 081 302 21 81

**Domat/Ems, Via Ardisla 9**  
3.5- / und 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG zu vermieten

- Wohnfläche 85 m² bzw. 106 m²
- Minergie-Standard
- Tiefgaragenparkplätze
- [www.newhome.ch](http://www.newhome.ch): MR6U, PQ46
- Bezug nach Vereinbarung

3.5-ZiWhg. CHF 1710.00 (exkl. NK)  
4.5-ZiWhg. CHF 2020.00 (exkl. NK)

Graubündner Kantonalbank Liegenschaften  
Postfach, 7001 Chur  
liegenschaften@gkb.ch  
T +41 81 256 81 09

gkb.ch

**Conrad Magnin**

**Untervaz**  
Zu vermieten per 1. Oktober 2017 im Chriesibühl 5

**3½-Zimmer-Wohnungen**  
MZ inkl. Nebenkosten ab CHF 1'800.–

Die Wohnungen überzeugen durch den modernen Innenausbau, die speziellen Grundrisse sowie die grosszügigen Aussenbereiche.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch

**BÜNDNER OBERLAND**  
ZU VERMIETEN

**Ilanz Altstadt**  
Wir vermieten per 1. November an sonniger Wohnlage, mit herrlicher Aussicht, eine sehr schöne und moderne

**3½-Zimmer-Dachwohnung**

Die Wohnung verfügt über einen modernen Ausbaustandard mit Parkettböden. PP kann auf Wunsch dazugemietet werden

Auskunft erteilt:

MITGLIED:  
 **confidAR**  
CONFIDAR TREUHAND AG  
7130 ILANZ | 081 920 07 07  
[www.confidar.ch](http://www.confidar.ch)

An bevorzugter Wohnlage in CHUR (Lürlibad) zu vermieten per sofort oder nach Vereinbarung

**3½-Zimmer-Wohnung (Maisonette)**

mit viel Charme, in renovierter Villa im 2./3. OG, ohne Lift, ohne Balkon, aber mit Gartenanteil

Mietzins pro Monat: Fr.1580.- plus Fr.170.- Nebenkosten

Telefon 081 257 04 30, a.mani@bluewin.ch