

Das passende Hypothekarprodukt finden

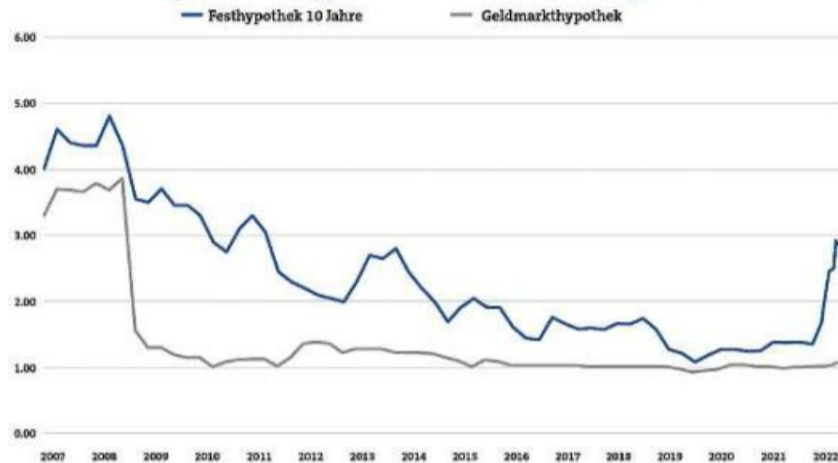
Nach der Finanzkrise sind die Zinsen stark gefallen und haben sich über zehn Jahre auf einem sehr tiefen Niveau seitwärts bewegt. Das hat sich im laufenden Jahr geändert: Besonders die langfristigen Zinsen erlebten einen starken Anstieg, und noch mehr Immobilienbesitzer haben sich für eine kurzfristige Geldmarkthypothek entschieden. Birgt das auch Gefahren? von Martin Gartmann

Seit Einführung der Negativzinsen in der Schweiz im Jahr 2015 kosten Geldmarkthypotheken rund ein Prozent. Solange sich der von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) festgelegte Leitzinssatz im negativen Bereich bewegt, wird sich daran nichts ändern. Allerdings hat die SNB den Leitzinssatz dieses Jahr bereits um 0,5 Prozent auf -0,25 Prozent angehoben, um der Inflation entgegenzuwirken. Experten gehen davon aus, dass die Nationalbank ihre Negativzinspolitik noch im 2022 verlassen wird. Das würde automatisch zu Zinssatzanpassungen der Geldmarkthypotheken führen. Wie sich die Zinsen schlussendlich entwickeln, ist schwierig vorherzusagen. Ausschlaggebend sind Inflation und Wirtschaftsentwicklung. Natürlich darf die geopolitische Lage nicht ausser Acht gelassen werden.

Jetzt in Festhypothek umsteigen?

Es ist äusserst anspruchsvoll bis unmöglich, den idealen Zeitpunkt für den Umstieg in eine längere Festzinshypothek zu treffen. Ein Zinsanstieg erfolgt vielfach rasch, und der Entscheid, umzusteigen, erfordert viel Disziplin. Erschwerend kommt hinzu, dass die langfristigen Zinsen bei einem Anstieg oft früher nach oben tendieren als die für Geldmarkthypotheken relevanten kurzfristigen Zinsen. Dies ist auch aktuell der Fall. Zusätz-

Entwicklung Richtsatz Hypotheken März 2007 bis August 2022.



Im laufenden Jahr haben sich die Zinsen klar verändert.

Bild zvg GKB

lich ist zu beachten: Ein zu später Umstieg kann den Effekt der tiefen Zinsbelastung der Vergangenheit auffressen.

Individuelle Finanzierungsstrategie

Für welche Produkte sich Immobilienbesitzerinnen und -besitzer auch immer entscheiden: Die Finanzierung muss auf die jeweiligen Bedürfnisse und Fähigkeiten abgestimmt sein.

Zentral ist hierbei auch die Frage nach dem Risiko: Wie viel kann man aufgrund der finanziellen Situation eingehen (Risikofähigkeit)? Wie viel ist man bereit zu übernehmen (Risikobereitschaft)?

Daraus ergibt sich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestimmung der Finanzierungsstrategie entscheidender Faktor.

Die richtige Strategie finden

Die Wahl der passenden Finanzierungsstrategie ist wegweisend und sollte mit einer Fachperson ausführlich besprochen werden. Damit lassen sich Fehler, welche sich meistens kurzfristig nicht ohne Kostenfolgen korrigieren lassen, vermeiden. Allgemein können drei Finanzierungsstrategien unterschieden werden:

1. Sicher – möglichst geringe Zinsschwankungen

Eignet sich für Personen mit eingeschränkter Risikofähigkeit und geringer Risikobereitschaft. Möglichst stabile Zinsbelastungen führen zu einer klaren Budgetierung. Geringes Interesse, sich mit den Finanzmärkten und der Finanzierung zu beschäftigen.

2. Ausgewogen – gewisse Zinsschwankungen akzeptabel

Kreditnehmende sind in der Lage, schwankende Zinsbelastungen zu tragen. Eine gewisse Risikobereitschaft ist vorhanden. Der finanzielle Spielraum ist mittelfristig etwas eingeschränkt. Die Finanzmärkte werden passiv mitverfolgt.

3. Dynamisch – grössere Zinsschwankungen tragbar

Verlangt hohe Risikobereitschaft und finanziellen Spielraum. Ein aktives Mitverfolgen des Geschehens am Geld- und Kapitalmarkt ist notwendig.

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 jede Kundin und jeder Kunde aufgrund der persönlichen Präferenzen und der definierten Strategie die am besten geeignete

Produktkombination wählt. Generell gilt: Eine langfristig ausgewogene Positionierung geht einer kurzfristigen Optimierung immer vor.

■ **Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden & Hypotheken bei der Graubündner Kantonalbank**
gkb.ch/hypotheken

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 zehn 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/hypotheken

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

MONTALIN ZIZERS

Neubau, Wohnungen ab Herbst 2023 bezugsbereit.



Zu verkaufen:

2 ½-Zimmerwohnung	77.9 m ²	CHF 590'000
3 ½-Zimmerwohnung	100.3 m ²	CHF 830'000
4 ½-Zimmerwohnung	124.0 m ²	CHF 990'000
5 ½-Zimmerwohnung Maisonette	227.8 m ²	CHF 1'820'000



montalin-zizers.ch

Verkauf
Conrad + Magnin AG
Albulastrasse 37
7000 Chur
Tel. 081 533 05 05



info@cmimmo.ch
www.cmimmo.ch

Wohnen in der Region

Chur - zu verkaufen
5 ½ Zi.whg. im DG mit Studio

Ideale Lage, diverse Gestaltungsmöglichkeiten, Garage, Aus-PP, Keller, Dispoibelaum, VP
CHF 1'310'000.00

Renato Faoro
RE/MAX Immobilien Zizers
081 300 07 54, renato.faoro@remax.ch



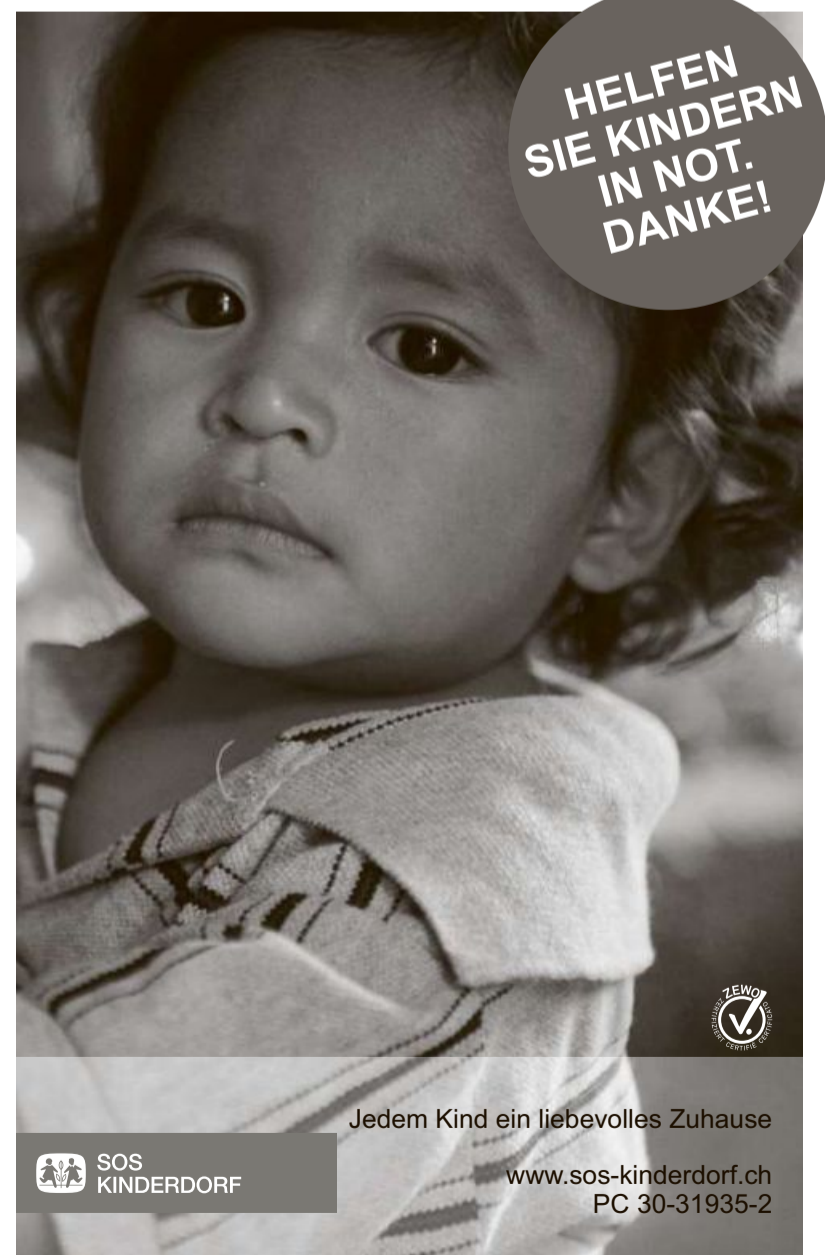
www.remax.ch



MOBILITA

...für mehr
Unabhängigkeit

Stiftung Mobilita
Comercialstrasse 20
7000 Chur
Tel. 081 250 58 40 / info@mobilita-gr.ch
www.mobilita-gr.ch
Spenderkonto: CH81 0077 4110 3874 0870 0



HELFEN
SIE KINDERN
IN NOT.
DANKE!

Jedem Kind ein liebevolles Zuhause



www.sos-kinderdorf.ch
PC 30-31935-2