

# Das richtige Hypothekarprodukt wählen – Strategie kommt vor Struktur!

Die Zinsen liegen seit Jahren auf einem historisch tiefen Niveau. Das ist erfreulich für alle, die ihr Eigenheim mit Unterstützung einer Hypothek finanziert haben oder vorhaben, dies nächstens zu tun. Auch wenn das tiefe Zinsniveau wohl noch einige Zeit andauert, ist es ratsam, sich für einen Anstieg richtig zu positionieren. Dazu braucht es eine ganzheitliche, individuelle und langfristige Betrachtung. von Martin Gartmann

Im Zentrum und immer am Anfang steht die Wahl der passenden Finanzierungsstrategie. Diese ergibt sich aus der individuellen Risikotoleranz der Kreditnehmerin beziehungsweise des Kreditnehmers und setzt sich aus Risikofähigkeit und Risikobereitschaft zusammen. Die Risikofähigkeit resultiert aus dem prozentualen Verhältnis zwischen der Höhe der Fremdfinanzierung (Hypothek) und dem Nettoeinkommen.

Die Risikobereitschaft ist davon abhängig, wie wohl sich die Kundin oder der Kunde mit schwankenden Zinsbelastungen aus der Hypothek fühlt.

## Die richtige Strategie finden

Allgemein betrachtet können drei verschiedene Finanzierungsstrategien unterschieden werden: Sicher, Ausgewogen und Dynamisch.

**1. Sicher – nur geringe Zinsschwankungen sind tragbar:** Die Finanzierungsstrategie «Sicher» eignet sich für Personen mit einer eingeschränkten Risikofähigkeit und einer geringen Risikobereitschaft. Möglichst stabile Zinsbe-



Vor der Wahl der Hypothekarform steht die Definition der passenden Finanzierungsstrategie im Zentrum.

Bild zvg, GKB

lastungen führen zu einer klaren Budgetierung. Das Interesse der Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer, sich laufend mit den Finanzmärkten und der Finanzierung zu beschäftigen, ist gering.

**2. Ausgewogen – gewisse Zinsschwankungen können akzeptiert werden:** Kundinnen und Kunden mit einer ausgewogenen Strategie sind in der Lage, schwankende Zinsbelastungen zu tragen. Eine gewisse Risikobereit-

schaft ist vorhanden, aber begrenzt. Der finanzielle Spielraum ist mittelfristig etwas eingeschränkt. Die Finanzmärkte werden passiv mitverfolgt.

**3. Dynamisch – auch grössere Zinsschwankungen sind tragbar:** Eine dynamische Finanzierungsstrategie verlangt von den Kreditnehmenden eine hohe Risikobereitschaft und finanziellen Spielraum. Grössere Zinsschwankungen sind tragbar. Ein aktives Mitverfolgen

des Geschehens am Geld- und Kapitalmarkt ist notwendig.

## Finanzierungsstrategie bestimmen

Die Wahl der passenden Finanzierungsstrategie ist wichtig und wegweisend. Deshalb sollte dieser zentrale Entscheid mit einer Fachperson besprochen werden. Damit lassen sich unnötige Fehler vermeiden, welche sich in der Folge (meistens) kurzfristig nicht mehr ohne Kostenfolgen korrigieren lassen.

## Die passenden Produkte auswählen

Nachdem die Finanzierungsstrategie definiert ist, geht es darum, innerhalb der gewählten Strategie die einzelnen Hypothekarprodukte und deren Laufzeiten zu bestimmen. Dabei gilt es, das aktuelle Zinsniveau zu berücksichtigen. Sofern es die gewählte Finanzierungsstrategie zulässt, macht es in der momentanen Zinssituation Sinn, in einem angemessenen Ausmass eher kürzere Laufzeiten zu wählen.

Wenn es die Strategie nicht zulässt, sind mehrheitlich längere Laufzeiten zu bevorzugen. Selbstverständlich muss dabei die individuelle Situation berück-

sichtigt werden und in die Produktwahl einfließen.

■ **Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden & Hypotheken der Graubündner Kantonalbank in Chur [www.gkb.ch/hypotheken](http://www.gkb.ch/hypotheken)**

## GKB: den Laufzeiten-Mix definieren

> Die Graubündner Kantonalbank setzt in der Strategie «Sicher» heute zu 90 Prozent auf Festzinshypotheken mit langen Laufzeiten.

> In den Strategien «Ausgewogen» und «Dynamisch» kommt eine Mischung von kurz- und langfristigen Produkten zum Einsatz, wobei sich in der Strategie «Dynamisch» das Verhältnis zwischen kurz und lang zurzeit ausgewogen präsentiert.

> Aufgrund der momentanen Zinskonstellation wird auf das Beimischen von mittelfristigen Festhypotheken bei allen drei Strategien bewusst verzichtet.

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL ZU VERKAUFEN

Chur - 6 ½ Zi.-EFH

Schöne Aussichtslage am Waldrand, BJ 1972, Garage, WF136 m², Grundstück 792 m². Das Objekt wird im Bieterverfahren verkauft.

Renato Faoro  
RE/MAX Capricorn Zizers  
081 300 07 54, [renato.faoro@remax.ch](mailto:renato.faoro@remax.ch)



[www.remax.ch](http://www.remax.ch)



### PRÄTTIGAU / DAVOS ZU VERKAUFEN

## DIE SCHÖNE ÜBERBAUUNG «SOMMERFELD» IN PRAGG-JENAZ

Schöner Wohnen und Geniessen in Pragg-Jenaz nahe Klosters/Davos an sehr schöner und sonniger Lage entstehen **drei Wohnhäuser** mit lichtdurchfluteten und grosszügigen **2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen**

ab CHF 520 000.–

Bezug: Frühling/Sommer 2022

Poststrasse 1, 7130 Ilanz,  
081 925 17 17, [info@immobilias.ch](mailto:info@immobilias.ch),  
[www.immobiliast.ch](http://www.immobiliast.ch)



[immobilias.ch](http://www.immobiliast.ch)

## Fake News

von vertrauenswürdiger Information zu unterscheiden, wird immer anspruchsvoller. Die Schweizer Presse arbeitet nach professionellen journalistischen Standards und hilft Ihnen damit, das Geschehen rund um die Coronakrise einzuordnen.

Quelle: SMD Schweizer Mediendatenbank

Wir danken für das Vertrauen und wünschen gute Gesundheit.



Eine Aktion des Verlegerverbandes SCHWEIZER MEDIEN

### CHURER RHEINTAL ZU VERMIETEN

an Transitstrasse, Nähe Bahnhof  
**Büro-Raum ca. 25 m²**

Tittwiesenstrasse 66  
im 3. OG (Lift)  
mit Einbauschränken  
Miete CHF 690 /pro Monat inkl. NK  
Parkplatz auf Anfrage

Huder & Allemann AG  
081 842 68 66/[mail@huder-allemann.ch](mailto:mail@huder-allemann.ch)

Zu vermieten  
am Rande der Churer Altstadt  
**Büroräumlichkeiten**  
108 m² / CHF 1750.– exkl.

## ALLZWECKRÄUME

20–100 m²  
Zufahrt/Warenlift vorhanden

Weitere Informationen:  
Arina Invest SA, 081 256 55 47

