



Print & Online

... über 3000 Objekte online!

Südostschweizimmo.ch

Wohnen in der Region



Powered by:

W&P

Ihr Partner für Immobilien

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

Die drei Phasen einer optimalen Immobilienfinanzierung

Seit längerer Zeit bewegen sich die Zinsen auf einem historisch sehr tiefen Niveau. Wie lange dies noch der Fall sein wird, ist schwierig vorherzusagen. Allerdings vermehren sich die Anzeichen, dass die Zinsen auch wieder ansteigen könnten. Vor diesem Hintergrund ist eine Immobilienfinanzierung immer ganzheitlich, individuell und vor allem langfristig zu betrachten. von Martin Gartmann

Voraussetzung für eine erfolgreiche Finanzierung einer Immobilie ist die genaue Analyse der eigenen persönlichen und finanziellen Situation. Ebenso in die Überlegungen miteinzubeziehen sind die eigenen Ziele, Wünsche und Erwartungen. Erst nach diesen Abklärungen und Definitionen lässt sich eine massgeschneiderte Lösung entwickeln – sinnvollerweise mit Unterstützung eines Spezialisten. Der Prozess einer Finanzierung lässt sich in drei Phasen unterteilen: Planung, Umsetzung, Kontrolle.

Planung: Festlegen der Strategie

Mit den Informationen und Angaben aus der Analyse können Belehnung und Tragbarkeit des Objekts berechnet werden. Sind die notwendigen Richtlinien erfüllt, erhält der Kreditnehmer bereits zu diesem Zeitpunkt die erfreuliche Mitteilung, dass die Finanzierung möglich ist.

Danach geht es darum, die passende Finanzierungsstrategie festzulegen. Elementar ist dabei die Frage nach dem Risiko: Wie viel Risiko kann aufgrund der finanziellen Ausgangslage überhaupt eingegangen werden. Man spricht dabei von

der Risikofähigkeit. Andererseits steht die Frage im Raum, wie viel Risiko der Kreditnehmer überhaupt eingehen möchte (Risikobereitschaft)?

Daraus ergibt sich schliesslich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestimmung der Finanzierungsstrategie entscheidender Faktor. Denn je nach Risikotoleranz empfiehlt sich eine offensive, ausgewogene oder defensive Variante. Diese unterscheiden sich bezüglich Zusammensetzung der einzelnen Finanzierungsinstrumente und deren Laufzeiten.

Umsetzung: das Risiko minimieren

Nach der Planung folgt die Umsetzung der gewählten Strategie. Sie ist die Basis, um die detaillierte Finanzierungstaktik zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Faktoren wie die Zinsentwicklung, das Wirtschaftswachstum, die Inflationsaussichten sowie weitere wichtige Aspekte analysiert.

Als Folge dieser Analyse wird die Zinserwartung abgeleitet. In Abstimmung mit der festgelegten Finanzierungsstrategie erfolgt schliesslich die Selektion der geeigneten Finanzierungsinstrumente. Hier stehen grundsätzlich

Produkte mit variablen Konditionen, festen Zinsen und Laufzeiten sowie Geldmarkthypotheken mit oder ohne Zinsabsicherung zur Auswahl.

Unabhängig davon, welche Strategie gewählt wird, 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.

Kontrolle: Veränderungen beachten

Periodische Besprechungen mit einem Spezialisten sorgen dafür, dass der Kreditnehmer mit seiner gewählten Strategie auf Kurs bleibt. Es gilt zu prüfen, ob die gewählte Strategie weiterhin zur aktuellen Lebenssituation passt. Damit wird sichergestellt, dass persönliche Veränderungen bei der laufenden Finanzierung optimal berücksichtigt werden.

■ **Martin Gartmann ist Leiter Private Kunden der Graubündner Kantonalbank in Chur**
www.gkb.ch/hypotheken



Mit richtiger Planung und Beratung den Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Bild zvg

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

Zu verkaufen

Bündner Schnäppchen 8 min ab Chur

Grundsaniertes, freistehendes **4½-Zimmer-Einfamilienhaus**

mit riesiger Sonnenterrasse.
Fr. 695'000.-

Weitere Infos und Bilder unter:
www.islandpferd.ch

B. & E. Bachmann
Tel. 044 869 32 35 oder
079 743 79 51

Chur



4.5 Zi.-Parterrewohnung

– Wohnfläche 125.5 m² / im Baurecht
– Keller, Sitzplatz/Wintergarten, Rasen
– Mit zwei Einstellhallenplätze
CHF 815'000

Daniel Schneeberger
Schellenbergstrasse 8, 7000 Chur
daniel.schneeberger@dasberatung.ch

Auskunft unter: 081 284 34 70



Zu verkaufen in Felsberg vollständig renovierte

5 ½ - Attikawohnung mit Wirtschaftsraum

An zentraler, ruhiger, sonniger Lage attraktive Maisonettewohnung in 4-Familienhaus. Hohe Wohnqualität. Parkplätze in Tiefgarage.

Weitere Auskünfte/Besichtigung Herr Mutzner Tel. 081 256 07 07

montana@montana-invest.ch
www.montana-invest.ch



Neubau in Igis - Wohnen in den Reben

Grosszügige, hochwertige 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen



Verkaufspreise ab Fr. 886'000.- / Bezug 1. Oktober 2017

Finanzierungsbeispiel:

4½er (ab 118 m²): Preis Fr. 886'000.-, Eigenmittel Fr. 177'000.-,
Annahme: Hypozins 1%, Hypozins/Monat = Fr. 590.- + Fr. 250.- NK
Monatliche Kosten Fr. 840.-

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Weitere Informationen unter:
www.nocasa.ch, Tel. 081 252 90 62, info@nocasa.ch



Chur / Lürlibad

An 1A-Wohnlage zu verkaufen

sonnig, mit einmaliger Aussicht 5 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

Baujahr 1995, Gst 657 m², Kubatur 1'359 m³
2 Badezimmer + 1 WC, Sauna/Solarium
Hoher Ausbaustandard mit Bulthaupküche

CHF 2.35 Mio.

Beratung und Verkauf

René Stierli

Bau- und Immobilienreihand

7214 Grösch

081 / 325 17 01

Wir retten auch dort,
wo sonst keiner hinkommt.



Jetzt Gönnerin oder Gönner werden: 0844 834 844 oder www.rega.ch