

# Die passende Hypothek wählen

Nach der Finanzkrise vor über zehn Jahren sind die Zinsen stark gefallen. Die Negativzinsen haben das ihre zur aktuellen Situation beigetragen.

Die Zinsen sind nach wie vor auf einem sehr tiefen Niveau. Viele Immobilienbesitzer haben sich deshalb in den letzten Jahren entschieden, kurzfristige Geldmarkthypotheken ohne Zinsabsicherung abzuschliessen. Ist diese Positionierung immer noch sinnvoll? von Martin Gartmann

**M**omentan kosten Geldmarkthypotheken bei guter Bonität 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. Derzeit verdichten sich die Anzeichen, dass sie – unter anderem wegen der aufkeimenden Inflation – in naher Zukunft steigen könnten. Bereits jetzt ist ein Anstieg zu erkennen. Die Zinskurve wird steiler. Wie sich die Zinsen weiter entwickeln werden, ist schwierig vorherzusagen. Die momentan sehr unsichere geopolitische Lage kann die weitere Entwicklung ebenfalls stark beeinflussen.

## Wann in Festhypothek umsteigen?

Die Erfahrungen zeigen: Es ist äusserst anspruchsvoll bis unmöglich, den idealen Zeitpunkt für den Umstieg in eine Festzinshypothek mit längerer Laufzeit zu treffen. 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 relevanten kurzfris-



Das Zinsniveau ist immer noch attraktiv. Dennoch macht eine Überprüfung der Finanzierungsstrategie jetzt Sinn.

Grafik zVg, GKB

tigen Zinsen. Dies ist auch aktuell der Fall und kann dazu führen, dass sich Besitzerinnen und Besitzer einer Geldmarkthypothek ohne Zinsabsicherung zu lange in Sicherheit wiegen. Dieser Umstand wird zurzeit durch die Negativzinssituation noch akzentuiert. Denn so lange der kurzfristige Basiszins im negativen Bereich verharrt, so lange werden die Zin-

sen der Geldmarkthypothek tief bleiben. Zusätzlich zu beachten ist, dass ein zu später Umstieg den Effekt der tiefen 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 Immobilienbesitzerinnen und -besitzer auch immer entscheiden. Die Finanzierung muss auf die jeweiligen 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 man aufgrund der eigenen finanziellen Situation überhaupt eingehen (Risikofähigkeit)? Wie viel Risiko ist man 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 jede Kundin und jeder Kunde aufgrund der persönlichen Präferenzen und der definierten Strategie die am besten geeignete Produktkombination wählt. Generell gilt: Das vermeintlich aktuell günstigste Hypothekarprodukt muss langfristig und mit Blick auf die individuelle Situation nicht das Beste sein.

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

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

#### Trimmis - 2-Familienhaus

2 ½ Zi.whg und 5 ½ Zi.whg, gut unterhalten, zentral und ruhig, 2 Balkone mit schöner Aussicht, 1 gedeckter Aussen-PP, 1 Aussen-PP, Angebote über CHF 650'000.-

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



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



### MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN

Es sind Wohnungen für *Lebenserfahrene* zu verkaufen im

#### «Schlossblick Tomils»

moderne Überbauung, living Services, ruhig und sonnenverwöhnt

GR9086 Immobilien GmbH, 7000 Chur  
Giannino Maron  
081 353 90 86  
[buero@gr9086.ch](mailto:buero@gr9086.ch)



Stärken wir den Bergwald gemeinsam!

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

Spenden: CH15 0900 0000 7000 2656 6



BERGWALD  
PROJEKT