

Geldmarkt- oder Festhypothek – welches Produkt passt zu mir?

Nach der Finanzkrise sind die Zinsen stark gefallen, bevor sie sich viele Jahre auf sehr tiefem Niveau seitwärts bewegt haben. Das hat sich im letzten Jahr geändert und setzt sich fort. Nachdem zunächst vor allem die langfristigen Zinsen stark nach oben tendiert haben, ist auch Aufwärtsbewegung in die kurzfristigen Zinsen gekommen. Es stellt sich die «Gretchenfrage»: Geldmarkt- oder Festhypothek? von Martin Gartmann

Mit einer Festhypothek weiss man, was man hat: Sie bietet Planungssicherheit. Egal, in welche Richtung sich die Zinsen entwickeln, die Zinsbelastung bleibt bis zum Ende der Laufzeit gleich hoch. Allerdings birgt ein Abschluss auch das eine oder andere Risiko in sich. Falls die Zinsen wieder sinken, zahlt man den festgelegten Zins trotzdem weiter – bis die Hypothek ausläuft. Lebensereignisse wie eine Scheidung, eine schwere Krankheit oder eine berufliche Veränderung können dazu führen, dass man sein Eigenheim verkaufen und die Festhypothek vor Vertragsende zurückbezahlen muss. Ist dies der Fall, verlangen viele Banken eine Entschädigung, welche substanzial sein kann.

Geldmarkthypotheken gibt es seit rund 30 Jahren. Während der Zeit der Negativzinsen zwischen 2015 und 2022 haben Geldmarkthypotheken immer rund ein Prozent gekostet. Um die Inflation zu bekämpfen, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzinssatz letztes Jahr um insgesamt 1,75% auf 1% erhöht. Da sich der für die Festlegung des Zinssatzes relevante Basiszinssatz (Saron) am Leitzinssatz der SNB orientiert, haben sich die Kosten für eine Geldmarkthypothek seit letztem Herbst verdoppelt. Der Zinssatz einer Saron-



Die Kosten für eine Geldmarkthypothek haben sich seit Herbst 2022 verdoppelt.

Bild GKB

basierten Geldmarkthypothek wird in der Regel alle drei Monate angepasst. Wohin die Zinsreise hier geht, ist schwierig abzuschätzen. Ausschlaggebend sind die Inflations- und die Wirtschaftsentwicklung. Experten gehen davon aus, dass die SNB den Leitzinssatz dieses Jahr weiter erhöht und sich damit die Kosten für eine Geldmarkthypothek erneut verteuern werden. Um sich bezüglich der eingesetzten Hypothekinstrumente richtig zu positionieren, sind drei Schritte zielführend – Planung, Umsetzung und Kontrolle.

Umsichtige Planung

Der erste Schritt besteht aus dem Festlegen der passenden Finanzierungsstrategie. Die genaue Analyse der persönlichen und finanziellen Situation sowie der Ziele, Wünsche und Bedürfnisse des oder der Kreditnehmenden bilden dabei die Basis. Zentral ist die Frage nach dem Risiko: Wie viel Risiko kann aufgrund der finanziellen Ausgangslage eingegangen werden (Risikofähigkeit)? Wie viel Risiko möchte man eingehen (Risikobereitschaft)? Daraus ergibt sich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestim-

mung der Finanzierungsstrategie entscheidender Punkt. Denn je nach Risikotoleranz empfiehlt sich eine offensive, eine ausgewogene oder eine defensive Strategie.

Strategiebasierte Umsetzung

Nach der Planung folgt in einem zweiten Schritt die Umsetzung. Anhand der gewählten Strategie werden die zum Einsatz kommenden Hypothekinstrumente (Geldmarkt- oder Festhypothek) ausgewählt. Verschiedene Faktoren wie die Zinsentwicklung, das Wirtschaftswachstum, die Inflationsaussichten und weitere Aspekte werden dabei mitberücksichtigt. 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. Generell gilt: Die vermeintlich aktuell günstigste Hypothek muss langfristig und mit Blick auf die individuelle Situation nicht die beste sein.

Periodische Kontrolle

Regelmässige Besprechungen mit einer Fachperson sorgen dafür, dass die Kreditnehmenden mit ihrer gewählten Strategie auf Kurs bleiben. Es gilt zu prüfen,

ob die ursprünglich gewählte Strategie weiterhin zur aktuellen Lebenssituation passt. Damit lässt sich sicherstellen, dass persönliche Veränderungen bei der laufenden Finanzierung optimal berücksichtigt werden.

■ Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden & Hypotheken bei der Graubündner Kantonalbank www.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

Wohnen in der Region

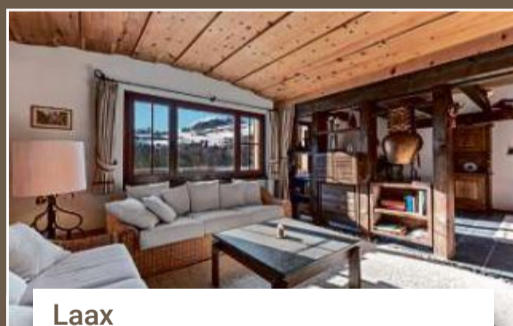
ZU VERKAUFEN

Perfekte Bergferien in der Surselva, so oft Sie wollen.



Pigniu

Charmante Ferien-Doppelhaushälfte, 5.5 Zimmer, 124 m² Wohnfläche
CHF 325'000



Laax

Gemütliche Ferienwohnung mit Cheminée und Hallenbad, 3.5 Zimmer, 73 m² Wohnfläche
CHF 780'000



Laax

Liebevoll saniertes Ferienhaus mit Bergsicht, 5.5 Zimmer, 181 m² Wohnfläche
Preis auf Anfrage

Ginesta
Immobilien

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

SVIT

081 254 37 70
www.ginesta.ch

Es sind Wohnungen für *Lebenseffahrene* zu verkaufen im

«Schlossblick Tomils»

moderne Überbauung, living Service, ruhig und sonnenverwöhnt

GR9086 Immobilien GmbH
7000 Chur
Giannino Maron

081 353 90 86 / buero@gr9086.ch



ZU VERMIETEN

Walenstadt, Badstubenstrasse 13

Zu vermieten

3½-Zimmer-Dachwohnung

156 m², neue Küche, Bad, WC, Dusche/ Abwaschmaschine, Tumbler, Balkon.

Bezug nach Vereinbarung, Fr. 1890.– inkl. NK. Auskunft erteilt Max Beglinger, 079 611 11 26, mbeglinger@gmx.ch

WIR HABEN DIE BESTEN WERBELÖSUNGEN IM VISIER

Wir wissen, wie Sie aus Ihrem Budget

die maximale Aufmerksamkeit herausholen.

somedia-promotion.ch

somedia
PROMOTION
ZEITUNG RADIO TV ONLINE

wir hören zu

Damit wir das können, sind wir auf Ihre Spende angewiesen. Herzlichen Dank!

Tel 143
Die Dargebotene Hand
Ostschweiz und FL



Ihre Spende via TWINT.
www.ostschweiz.143.ch