



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

Wie man sich bettet, so liegt man – welches Hypothekarprodukt passt am besten?

Die Zinsen liegen seit längerer Zeit auf einem historisch sehr tiefen Niveau. Allerdings verdichten sich die Anzeichen, dass dies nicht immer so bleiben wird. Vor diesem Hintergrund sollte eine Finanzierung immer ganzheitlich, individuell und vor allem langfristig betrachtet werden. Dabei kann zwischen verschiedenen Strategien ausgewählt werden. von Martin Gartmann

Vor der Wahl der Hypothekarform steht die Definition der passenden Finanzierungsstrategie im Zentrum. Die Finanzierungsstrategie ergibt sich aus der individuellen Risikotoleranz des Kreditnehmers und setzt sich aus Risikofähigkeit und Risikobereitschaft zusammen. Die benötigte Fremdfinanzierung und das Nettoeinkommen definieren die Risikofähigkeit, die Risikobereitschaft resultiert aus der Einstellung des Kunden.

Die richtige Strategie finden

Die Graubündner Kantonalbank beispielsweise unterscheidet drei verschiedene Finanzierungsstrategien: Sicher, Ausgewogen und Dynamisch.

1. Sicher – geringe Zinsschwankungen: Die Finanzierungsstrategie «Sicher» eignet sich für Kunden mit einer eingeschränkten Risikofähigkeit und einer geringen Risikobereitschaft. Möglichst stabile Zinsbelastungen führen zu einer klaren Budgetierung. Das Interesse, sich laufend mit den Finanzmärkten und der Finanzierung zu beschäftigen, ist gering.

2. Ausgewogen – gewisse Zinsschwankungen: Kunden mit einer ausgewogenen Strategie sind in der Lage, schwankende Zinsbelastungen zu tragen.

GKB Finanzierungsstrategie

Strategien	Sicher	Ausgewogen	Dynamisch
■ Geldmarkt-Hypothek ohne Zinsabsicherung	10%	30%	50%
■ Fest-Hypothek mittelfristig (3–5 Jahre)			
■ Fest-Hypothek langfristig (6–10 Jahre)	90%	70%	50%

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

Grafik z/vg

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

3. Dynamisch – grössere Zinsschwankungen: Eine dynamische Finanzierungsstrategie verlangt vom Kunden eine hohe Risikobereitschaft und finan-

ziellen 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 bedeutsame Ent-

scheid mit einer Fachperson besprochen werden. Damit lassen sich Fehler, welche sich in der Folge meistens kurzfristig nicht mehr ohne Kostenfolgen korrigieren lassen, vermeiden.

Die passenden Produkte auswählen

Nachdem die Finanzierungsstrategie definiert ist, geht es darum, innerhalb der

gewählten Strategie die einzelnen Hypothekarprodukte und deren Laufzeiten zu bestimmen.

Bei diesem Schritt macht es Sinn, das aktuelle Zinsniveau angemessen zu berücksichtigen. Sofern dies die gewählte Finanzierungsstrategie zulässt, macht es aufgrund der momentanen Zinssituation Sinn, bezüglich Laufzeiten tendenziell eher kurz oder wenn es die Strategie nicht zulässt, mehrheitlich lang zu gehen.

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.

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

Wohnen in der Region

CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

HOFSTÄTTLI HÄUSER

Lebensqualität, die mit der Zeit geht und bezahlbar ist - in Domat Ems

www.hofstaettli.ch | Hassler Verwaltungs-AG | 081 258 78 78

AUSSER GR

ZU VERKAUFEN

Vista della Riva



www.vistadellariva.ch

5 exklusive Wohnungen in Walenstadt
Zu verkaufen/Baubeginn 2018

3½- bis 4½-Zimmer 100 m² – 150 m² NGF
Telefon Nr. 081 303 73 25

CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN

Chur
Zu vermieten per 1. April 2018 an der Salvatorenstrasse 49
4½-Zimmer-Wohnung
EG mit Gartensitzplatz.
Miete Fr. 1300.–, NK Akonto Fr. 100.–, Garage Fr. 90.–
Schöne und gut unterhaltene Wohnung mit Parkettboden, Geschirrspüler und eigener Waschmaschine. Einkaufsmöglichkeiten sowie ÖV sind in unmittelbarer Nähe.
Weitere Auskünfte erteilen wir Ihnen gerne unter **Tel. 081 252 17 80**



Chur

Wohnoase am Grünberg

Zu vermieten ab 1. Juli 2018

3.5-Zimmerwohnungen, 83 m²
Nettomietzins ab CHF 1770.–

4.5-Zimmerwohnungen, 107,5 m²
Nettomietzins ab CHF 1980.–



Die Wohnungen überzeugen durch einen modernen Innenausbau, grosse Terrassen, sehr gute Aussicht sowie spezielle Grundrisse, welche keine Wünsche offen lassen.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich weitere Auskünfte.

Kontakt:
Th. Coray AG
081 925 22 22, info@thcoray.ch

Malans GR "Wohnen im Unterdorf"

Komfortable, grosszügige Eigentumswohnungen in drei Gebäuden im MInergie-Standard. Zentrale Lage - für Familien oder als Alterswohnsitz.
2½ bis 5½ Zimmer-Wohnungen.
Ab CHF 440'000.–

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



www.remax.ch



MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN

THUSIS - Wohnoase am Studaweg

zu verkaufen in beliebtem Wohnquartier
3.5-Zimmer-Wohnung



im Erdgeschoss eines 3-Familienhauses mit 120 m² Nettowohnfläche,
grosszügige Grünfläche mit gedecktem Sitzplatz (214 m²)
Parkplätze in der Tiefgarage à CHF 29'000 gehobener Ausbaustandard
Sonderwünsche möglich, KEIN Baurecht
BEZUG FRÜHJAHR 2019

CHF 733'000

Rufen Sie uns einfach an.

081 284 00 24



GERMANO DE GANI IMMOBILIEN CHUR

www.autismus.ch PC 80-52832-2

hilft,
vermittelt und
verbindet

autismus deutsche schweiz
Verein für Angehörige, Betroffene und Fachleute