

HYPOTHEKEN

DER WEG ZU IHRER TRAUMIMMOBILIE

HYPOTHEKEN

Die passende Finanzierung für Ihr Eigenheim.

WAS IST EINE HYPOTHEK?

Der Weg zu Ihrer Traumimmobilie beginnt mit der richtigen Hypothek. Eine Hypothek ist ein durch Ihre Immobilie gesichertes Darlehen, mit dem Sie den Erwerb, den Bau oder die Renovation von Wohneigentum finanzieren. Wie hoch die Belehnung ausfällt und welches Modell zu Ihnen passt, hängt von Ihrer Lebenssituation, Ihrem Eigenkapital und Ihren Zinsvorstellungen ab.

Wir unterstützen Sie dabei, die beste Finanzierungslösung für Ihr Zuhause zu finden – transparent und individuell auf Sie zugeschnitten. Bestehende Eigentümer prüfen wir, ob die aktuelle Hypothek noch die beste ist; angehenden Käuferinnen und Käufern zeigen wir, wie sich der Traum vom Eigenheim realisieren lässt.

SO BEGLEITEN WIR SIE

- › Einsatz von Vorsorgegeldern aus 2. und 3. Säule (Wohneigentumsförderung)
- › Auswahl des passenden Hypothekenanbieters – Bank, Versicherung oder Pensionskasse
- › Vergleich und Wahl der richtigen Hypothekenart
- › Hypothek erhöhen, zurückzahlen, ablösen oder verlängern
- › Begleitung von Zuziehenden bei der Relocation in die Schweiz

Ihr Nutzen mit Satara AG:

- ✓ **Bedarfsanalyse:** Die passende Hypothekenart für Ihre Situation und Zinsvorstellung.
- ✓ **Marktvergleich:** Konditionen von Banken, Versicherungen und Pensionskassen – unabhängig.
- ✓ **Tragbarkeit & Belehnung:** Fundierte Prüfung Ihrer Finanzierung, auch bei Zinsszenarien.
- ✓ **Vorsorge clever einsetzen:** Vorbezug oder Verpfändung optimal in die Strategie integriert.
- ✓ **Begleitung über die Laufzeit:** Erhöhen, ablösen, verlängern und zurückzahlen.
- ✓ **Verhandlung & Abwicklung:** Beste Konditionen und alle Formalitäten aus einer Hand.

HYPOTHEKENARTEN IM VERGLEICH

Das passende Modell für Ihre Zins- und Planungspräferenzen.

Festhypothek

Fester Zinssatz über die gesamte Laufzeit (i.d.R. 2–15 Jahre).

- + Volle Planungssicherheit, Schutz vor steigenden Zinsen.
- Wenig Flexibilität, vorzeitige Auflösung ist kostenpflichtig.

SARON-Hypothek

Variabler Zins auf Basis des SARON, regelmässig angepasst.

- + Profitiert von tiefen oder sinkenden Zinsen, flexibel kündbar.
- Zinsrisiko bei steigenden Märkten, monatliche Last schwerer planbar.

Variable Hypothek

Zins ohne feste Laufzeit, laufend an den Markt angepasst.

- + Maximale Flexibilität, kurzfristig kündbar.
- Meist höherer Zinssatz, kaum Planungssicherheit.

Forward-Hypothek

Zinssatz wird im Voraus für eine künftige Hypothek gesichert.

- + Schutz vor steigenden Zinsen schon vor Ablauf.
- Forward-Prämie verteuert den Zinssatz leicht.

Energie-Hypothek

Vergünstigte Finanzierung energetischer Sanierungen.

- + Tiefere Zinsen für nachhaltige Investitionen.
- Nur für energieeffiziente Massnahmen einsetzbar.

SARON-Hypothek

Laufende Finanzierung während der Bauphase.

- + Flexibler Abruf nach Baufortschritt, keine sofortige Amortisation.
- Höhere Bauzinsen, Umwandlung in Hypothek nach Fertigstellung.

Tipp: Hypotheken lassen sich in mehrere Tranchen aufteilen – etwa eine Festhypothek kombiniert mit einer SARON-Hypothek – um Sicherheit und Flexibilität zu verbinden.

HYPOTHEKENANBIETER

Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Vergleich.

Neben Banken treten auch Versicherungen und Pensionskassen als Hypothekengeber auf – besonders in Tiefzinsphasen, wenn Hypotheken attraktiver sind als Obligationen. Steigen die Zinsen, ziehen sich diese Anbieter häufig zurück. Banken bleiben dagegen in jeder Zinslage verfügbar.

Kriterium	Banken	Versicherungen	Pensionskassen
Zins in Tiefzinsphasen	Mittel bis hoch	Tief	Sehr tief
Zins in Hochzinsphasen	Mittel bis hoch	Reduziert	Reduziert
Flexibilität	Hoch	Mittel	Gering
Verfügbarkeit (Hochzins)	Hoch	Reduziert	Reduziert
Planungssicherheit	Mittel bis hoch	Hoch	Hoch
Eignung	Breite Zielgruppe	Langfristige Planung	Eigenheim mit Vorsorgefokus

Wir vergleichen die Konditionen über alle Anbietertypen hinweg und finden – unabhängig von der Zinslage – die Lösung, die zu Ihren Zielen passt.

VORSORGEGELDER EINSETZEN

Wohneigentumsförderung mit 2. und 3. Säule.

In der Schweiz dürfen Gelder aus der 2. Säule (Pensionskasse) und der Säule 3a für Erwerb, Renovation oder Amortisation von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt werden – ausschliesslich für den Hauptwohnsitz. Ferien- und Renditeobjekte sind ausgeschlossen. Sie haben dabei zwei Wege: den Vorbezug oder die Verpfändung.

Aspekt	Vorbezug	Verpfändung
Vorsorgekapital	Reduziert Alters-, IV- und Todesfalleleistungen	Bleibt unverändert erhalten
Steuern	Wird als Kapitalbezug besteuert	Keine unmittelbare Steuerbelastung
Absicherung	Kürzungen bei Tod oder Invalidität	Keine Kürzungen der Leistungen
Finanzierung	Mittel direkt verfügbar	Höhere Belehnung möglich
Rückzahlung	Pflicht bei Verkauf der Immobilie	Keine, da kein Kapital bezogen wird

Wir vergleichen die Konditionen über alle Anbietertypen hinweg und finden – unabhängig von der Zinslage – die Lösung, die zu Ihren Zielen passt.

IHRE HYPOTHEK ÜBER DIE ZEIT

Erhöhen, zurückzahlen, ablösen und verlängern.

Hypothek erhöhen

- › Zusätzliches Kapital für Renovation, Umbau oder weiteres Wohneigentum – basierend auf Marktwert und Tragbarkeit.
- › Zu beachten: Zweckbindung, Niederstwertprinzip, bereits bezogene Vorsorgegelder sowie die Tragbarkeit (Belastung i.d.R. max. 33 % des Bruttoeinkommens).

Hypothek zurückzahlen

- › Direkte Amortisation senkt die Schuld laufend; indirekte Amortisation läuft über die Säule 3a und bietet steuerliche Vorteile.
- › Ausserordentliche Rückzahlungen sind möglich – Kündigungsfristen beachten, um Vorfälligkeitsentschädigungen zu vermeiden.

Hypothek ablösen

- › Anbieterwechsel bei Fälligkeit ist in der Regel kostenfrei; eine vorzeitige Ablösung kann mit einer Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein.
- › Eine sorgfältige Kosten-Nutzen-Analyse zeigt, ob sich der Wechsel zu besseren Konditionen langfristig lohnt.

Hypothek verlängern

- › Anschlussfinanzierung bei Laufzeitende – idealerweise rund 18 Monate vor Ablauf planen.
- › Immobilie neu bewerten, Marktangebote vergleichen und bestehenden Vertrag auf einschränkende Klauseln prüfen.

Ihre Hypothek begleitet Sie über Jahrzehnte – mit vorausschauender Planung nutzen Sie bei jedem Schritt die besten Konditionen und vermeiden unnötige Kosten. Wir behalten Ihre Finanzierung laufend im Blick.

JETZT TERMIN VEREINBAREN

Wir schaffen Strukturen, die Ihnen Freiräume geben – für eine sichere, flexible und langfristig tragfähige Finanzierung Ihres Eigenheims.

☎ +41 44 244 76 76

✉ contact@satara-ag.ch

🌐 www.satara-ag.ch

📍 Badenerstrasse 549
8048 Zürich



Dimitar Satara
CEO & Inhaber

FÜR WEN IST UNSERE HYPOTHEKENBERATUNG GEEIGNET?

Für alle, die ihr Eigenheim sicher finanzieren möchten – ob beim Kauf, Neubau oder Optimierung einer bestehenden Hypothek. Insbesondere, wenn Sie sich bei folgenden Themen Klarheit verschaffen wollen:

- Wahl der passenden Hypothekenart und Laufzeit
- Vergleich von Banken, Versicherungen & Pensionskassen
- Einsatz von Vorsorgegeldern
- Prüfung von Tragbarkeit und Belehnung
- Ablösung, Verlängerung oder Erhöhung einer bestehenden Hypothek
- Optimale Amortisations- und Steuerstrategie

KONTAKT & NÄCHSTE SCHRITTE

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Erstgespräch – persönlich bei uns in Zürich oder digital.

Gemeinsam analysieren wir Ihre Finanzierungssituation, vergleichen die Angebote am Markt und entwickeln eine Hypothekenstrategie, die zu Ihrer Immobilie, Ihren Zielen und Ihrer Lebensphase passt.



Satara AG

Badenerstrasse 549, 8048 Zürich
+44 244 76 76
contact@satara-ag.ch
www.satara-ag.ch