

**WALDE**



# Ratgeber Neubauwohnungen

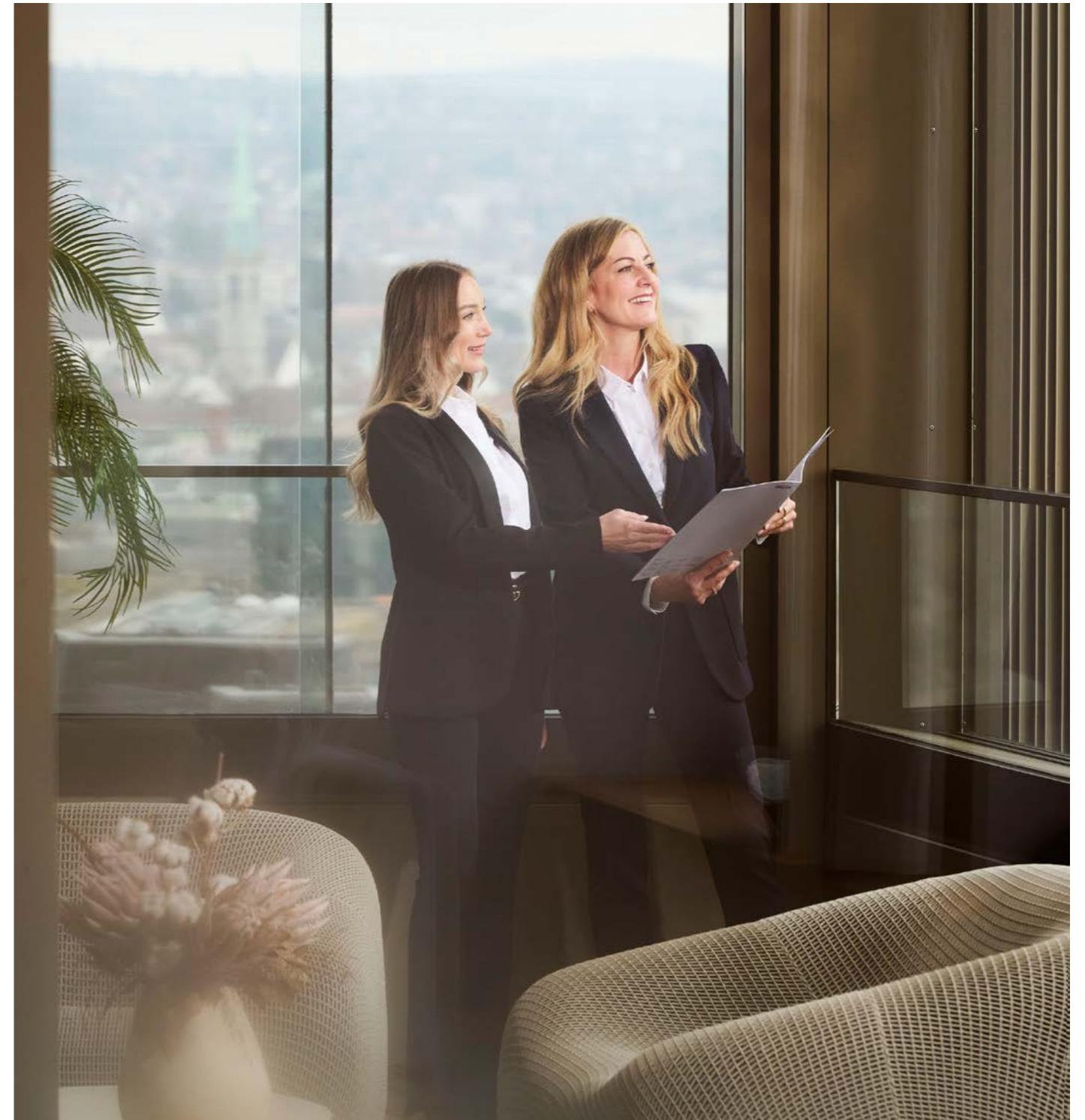
Ihr Weg zum Eigenheim

Möchten Sie eine Neubauwohnung kaufen? Profitieren Sie von unserer Expertise. Neubauprojekte sind vielfältig und zeichnen sich durch ihre individuelle Gestaltung aus. Wir sind gerne für Sie da und beraten Sie persönlich.



*L. Kempter-Schibler*

Leslie Kempter-Schibler  
Leiterin Neubau



# Vom Kauf bis zur Fertigstellung

## 1. Kaufentscheid

- Zu entscheiden: Bestehende Immobilie oder Neubauwohnung?
- Herausforderung: Vor- und Nachteile abwägen

## 2. Vertragsabschluss

- Nächster Schritt: Kaufvertrag unterzeichnen
- Herausforderung: Vertragsmodalitäten und Garantiebestimmungen verstehen, Verantwortlichkeiten klären

## 3. Individualisieren

- Zu entscheiden: Ausbau individuell anpassen?
- Herausforderung: normale Abweichungen und echte Mängel während der Garantiefristen unterscheiden

## 4. Bauzeit

- Nächste Schritte: Bau im Auge behalten und mit dem Bauunternehmen kommunizieren
- Herausforderung: mit möglichen Verzögerungen umgehen

## 5. Bauabnahme

- Herausforderung: Mängel und Abweichungen dokumentieren

## 6. Nach der Fertigstellung

- Zu überlegen: Wie mit vermeintlichen Mängeln umgehen?
- Herausforderung: normale Abweichungen und echte Mängel während der Garantiefristen unterscheiden

4



5

# Kaufentscheidung treffen

Bei der Wahl des Eigenheims gilt es, Vor- und Nachteile einer Bestands- oder Neubauwohnung abzuwägen.



6

## Vorteile

Neubauwohnungen sind modern gebaut und energieeffizient. Das hat idealerweise tiefere Nebenkosten zur Folge. Als Kaufpartei haben Sie häufig die Möglichkeit, den Innenausbau mitzugestalten und Ihre persönlichen Wünsche umzusetzen.

## Herausforderungen

Beim Kauf einer Wohnung ab Plan bestehen Unsicherheiten. Pläne, Visualisierungen und fortschrittliche Vermarktungsmethoden wie Virtual oder Augmented Reality ermöglichen eine realitätsnahe Darstellung. Dennoch ist die Immobilie meistens noch nicht fertiggestellt. Es besteht die Möglichkeit, dass nicht alles vollständig Ihren Erwartungen entspricht, daher ist eine gewisse Flexibilität von Vorteil.

Bedenken Sie auch, dass die Wahl der Materialien und eine individuelle Raumaufteilung Zeit brauchen und zusätzliche Kosten verursachen können. Auch sind nicht alle Einrichtungsträume oder Grundrissanpassungen realisierbar.

## Bauzeit

Die Bauzeit bis zum Bezug beträgt für ein mittelgroßes Mehrfamilienhaus etwa 18 bis 24 Monate.

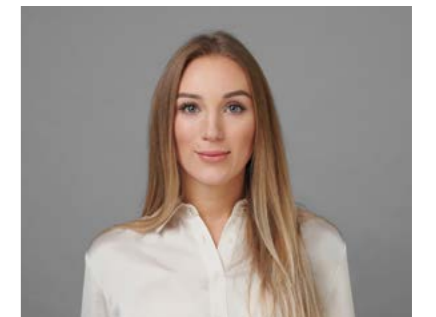
## Gut vorbereitet zum Eigenheim

Wir möchten Sie optimal auf den Erwerb einer Neubauwohnung vorbereiten und Ihnen aufzeigen, was Sie nach der Wohnungsabnahme erwartet. Damit die Freude an Ihrem neuen Eigenheim stets erhalten bleibt.

Im Folgenden haben wir einige wichtige Aspekte zusammengestellt. Diese geben Ihnen einen Einblick in die Erwartungen und Herausforderungen vom Kauf bis zum Fertigstellen einer Neubauwohnung.

Wichtig: Gehen Sie ein solches Projekt mit Geduld und Toleranz an.

7



### » Unsere Expertin rät:

Der Erwerb einer Neubaumobilie ist komplex. Klären Sie Ihre Fragen und Unklarheiten bereits vor dem Kaufentscheid mit Ihrem Ansprechpartner.

**Leonie Steiner**  
Stv. Leiterin Neubau



# Vertragsabschluss

## Welche Garantien gelten beim Erstellen von Neubauten?

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) ist der massgebende Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt. In der Regel gelten bei Kaufverträgen von Neubauwohnungen die Garantiefristen der SIA-Norm 118. Die vom Parlament im Dezember 2024 verabschiedeten Änderungen im Bauvertragsrecht gelten ab 1. Januar 2026. Damit kann die Bauherrschaft ihre Rechte künftig einfacher wahrnehmen, wenn Bauunternehmer ihre Arbeit mangelhaft erledigen. Namentlich werden die Rügefristen für offene und versteckte Mängel auf neu 60 Tage seit Ablieferung des Werks bzw. Entdeckung des Mangels verlängert.

Diese Fristen können vertraglich nicht verkürzt werden. Ausserdem kann das Nachbesserungsrecht für Baumängel vertraglich nicht mehr ausgeschlossen werden.

Ob Verkäuferschaft, Generalunternehmen oder Subunternehmen: Der Kaufvertrag regelt, wer für das Beheben der Mängel zuständig ist. Es ist wichtig, diese Bestimmungen zu verstehen, um Ihre Rechte als Kaufpartei zu kennen.



### » Unsere Expertin rät:

Beachten Sie, wie die künftige Wohnung beschrieben und dargestellt ist. Dies betrifft insbesondere den Baubeschrieb, die Pläne und die Anpassungsmöglichkeiten. Stellen Sie sicher, dass Sie die Haftung des Erstellers oder des Verkäufers für allfällige Baumängel verstehen, und beachten Sie die jeweiligen Fristen bei Mängelrügen.

**Sandy Leonhardt**  
Immobilienberaterin



# Individuelle Käuferwünsche

## Das Individualisieren Ihrer Neubauwohnung stellt Sie vor wichtige Entscheidungen, die Ihre Wohnqualität und Ihr Budget beeinflussen können:

Beim Erwerb einer Neubauwohnung stehen Ihnen in der Regel Budgetpositionen für Küche, Boden-/Wandbeläge sowie Sanitärapparate zur Verfügung.

- Bodenbeläge:  
Standardfliesen oder ein hochwertiger Parkettboden? Parkett ist optisch ansprechend und sorgt für ein warmes Wohngefühl. Heute ist die Auswahl von verschiedenen Farben und Formaten meistens als Standardoption vorgesehen.
- Küche:  
Entscheiden Sie zwischen einer Basis-kücheneinrichtung oder einer massgeschneiderten Designerküche mit hochwertigen Geräten. Letzteres bietet mehr Komfort, ist aber auch teurer.
- Badezimmer:  
Hier können Sie in der Regel zwischen einer Standard-Badezimmereinrichtung und luxuriösen Zusätzen wie einer Regendusche oder Designarmaturen wählen.

Nach der Beurkundung beginnt die Phase der Käuferbetreuung, bis die Wohnung bezugsbereit ist. Anpassungen am Grundriss sind möglich, sie müssen aber innerhalb Ihres Sonderrechts bleiben und dürfen sich nicht auf gemeinschaftliche Gebäudeteile, Statik oder den Komfort anderer Eigentümer auswirken. Behördliche Vorgaben begrenzen das Gestalten und das Ändern von Nebennutz- oder Aussenflächen.

Die Käufervereinbarung oder der Kaufvertrag hält fest, wie Sie mit Anpassungen wie Ausbauten und Grundrissanpassungen umgehen müssen. Diese Anpassungen, inklusive Elektroinstallationen, Sanitärapparaten und Bodenbelägen, können Mehr- oder Minderkosten und entsprechende Honorare für ihre Planung verursachen. Normalerweise müssen Sie diese vor der Eigentumsübertragung begleichen. Als Käufer erhalten Sie eine detaillierte Kostenaufstellung zur Freigabe innerhalb bestimmter Fristen.

### » Unsere Expertin rät:

Beachten Sie, welche Änderungen bis wann möglich sind und mit welchen Kosten, Minder- und Mehrkosten, sowie Honoraren, zu rechnen ist. Als Richtwert können Sie für Ihre Traumwohnung ca. fünf bis zehn Prozent des Wohnungspreises einkalkulieren.

# Bauzeit

Im Kaufvertrag für ein Neubauprojekt ist ein vorläufiger Fertigstellungstermin festgelegt. Dieser basiert auf dem Bauprogramm. Den endgültigen Bezugstermin erfahren Sie in der Regel spätestens vier Monate vor der Bezugsbereitschaft auf schriftlichem Weg. Der Kaufvertrag regelt zudem Details zu Verzögerungen und den Umgang mit ihnen.

## Bauverzug

Bauverzögerungen können vorkommen. Zum Beispiel aufgrund von Witterungsverhältnissen oder unvorhergesehenen Verschiebungen innerhalb des Bauplans. In jüngster Zeit sind auch Lieferkettenengpässe und der wachsende Fachkräftemangel in der Baubranche dazugekommen. Diese externen Einflüsse sind oft schwer vorhersehbar.



### » Unsere Expertin rät:

Informieren Sie sich während der Bauphase über den Stand des Projekts. Sind Verzögerungen absehbar, planen Sie genügend Zeit für den Wohnungswechsel ein. Müssen Sie Ihren Mietvertrag kündigen, lohnt es sich, die Mietdauer zwei, drei Monate über den Bezugstermin der neuen Wohnung hinaus zu verlängern.

**Tabea Bühler**  
Immobilienberaterin

# Fünf Fragen an Mathias Gassmann



Mathias Gassmann, Mitinhaber von Oberholzer & Brüscheiler Architekten, erklärt im Gespräch mit Walde die Essenz guter Architektur.

## Was ist für Sie gute Architektur?

Architektur definiert sich als Ganzes und resultiert damit aus der Interpretation verschiedener Aspekte. Dabei lebt sie insbesondere von Kompromissen. Es ist die Aufgabe des Architekten, den Ort zu verstehen, die Bedürfnisse zu erkennen und diese in präzise formulierten Raumstrukturen und ausgewogen gewählten Proportionen zu widerspiegeln. Die Komplexität in der Architektur liegt in der Vielschichtigkeit der

Anforderungen. Sie reichen von baurechtlichen Belangen, energetischen Massnahmen, soziologischen Bedürfnissen und ökonomischen Zielen bis hin zur Haptik der Materialien. Wird die Architektur auf ein triviales Abbild reduziert, verliert der Ort seinen Charakter, der Bewohner seine Bühne und die Gesellschaft eine Chance. Architektur muss mehr sein als Infrastruktur – sie ist Teil unseres Lebensraumes.

## Was macht ein Projekt aus Ihrer Sicht exklusiv?

Exklusivität zeigt sich in der Einzigartigkeit. Mit bewusst gesetzten und wiedererkennbaren Elementen, von der städtebaulichen Ebene bis hin zur Landschaftsarchitektur, entsteht ein unverwechselbarer Ort. Architektonische Elemente wie besondere Dachstrukturen, präzise gewählte Materialien, Farben oder markante Proportionen schärfen den Charakter und etablieren damit Individualität. Auch im Inneren des Gebäudes ist Einzigartigkeit entscheidend. Jeder Bewohner soll sich in einer Wohnung, die sich von anderen unterscheidet, wiederfinden. Bei uns steht das Unikat im Vordergrund. Das Diffizile dieser Auffassung liegt in der Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit. Es ist die Aufgabe des Architekten, all diese Kriterien zu vereinen.

## Wie verstehen Sie Nachhaltigkeit in der Architektur?

Es gibt unterschiedliche Auffassungen von Nachhaltigkeit. Oft wird dabei nur die technische Nachhaltigkeit betrachtet, die jedoch meist nicht langfristig beständig ist. Maschinen und Apparate beispielsweise müssen irgendwann revidiert oder ausgetauscht werden. Eine tiefer greifende Form von Nachhaltigkeit in der Architektur sehe ich im Komplex der Grundrissstrukturen und der Bauqualität eines Werkes, die die Bedürfnisse mehrerer Generationen überdauern. Dabei ist es wichtig, sich zu fragen, für wen das Gebäude gedacht ist. Eine klare Vision für die zukünftigen Bewohner hilft, nachhaltig zu planen und zu realisieren. Die Architektur und ihre nahen Disziplinen spielen daher

eine zentrale Rolle, um die Lebensdauer eines Gebäudes zu maximieren und es auch für zukünftige Generationen nutzbar zu halten.

## Gibt es zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur eine Synthese?

Hinter jedem Projekt stehen Partner, darunter Architekten und Landschaftsarchitekten, die gemeinsam an einem Gesamtwerk arbeiten. Diese Synthese manifestiert sich in der harmonischen Verbindung von Bauwerk und Landschaft, ohne dabei offensichtliche Grenzen zu schaffen. Es wäre falsch, Architektur und Landschaftsarchitektur voneinander zu trennen, da dies einen nahtlosen Übergang gefährden und damit die Schaffung eines kohärenten Ganzen verhindern würde.

Grundsätzlich unterliegen beide Fachgebiete ähnlichen Fragen. Einige Aspekte mögen hier weniger relevant sein, während andere dort hinzukommen. Das Ziel der Synthese muss stets ein Mehrwert sein. Diesen wollen wir für unsere Auftraggeber erarbeiten.

## Ein Wort, das Sie im Alltag wohl oft beschäftigt: Herausforderung.

Das Wort «Herausforderung» hat stets negative Konnotationen, aber gerade in der Architektur und in Landschaftsarchitektur führen Herausforderungen oft zu überraschenden Lösungen. So können komplexe Topografien oder die Belastungen durch angrenzende Infrastrukturen unverkennbare und dem Ort angepasste Lösungen diktieren. Sie geben uns damit den Raum für massgeschneiderte Antworten.



# Bezug und Bauabnahme

## Bezugsbereit

Ein Objekt gilt als bezugsbereit, wenn alle wesentlichen Arbeiten abgeschlossen, das Objekt gereinigt und fertig ausgebaut übergeben werden kann. Dies gilt auch, wenn noch unwesentliche Mängel zu beheben sind. Es kommt vor, dass einzelne Vollendungsarbeiten aus technischen Gründen oder wegen Witterungsverhältnissen erst nachträglich ausgeführt werden.

## Bauabnahme

- Das Abnahmeprotokoll hält alle Mängel fest und wird von beiden Parteien unterzeichnet.
- Das Protokoll muss alle erkannten und offensichtlichen Mängel enthalten.
- Beziehen Sie eine Wohnung ohne eine Abnahme, so gilt sie einen Monat nach Bekanntgabe der Bezugsbereitschaft als abgenommen.

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Mängel- und Übergabeprotokoll erstellt, das die Vertragsparteien unterzeichnen. Allenfalls lohnt es sich, eine Fachperson hinzuzuziehen. Die Rügefrist für offene und versteckte Mängel beträgt 60 Tage seit Ablieferung des Werks bzw. Entdeckung eines Mangels.



### » Unsere Expertin rät:

Achten Sie auf eine professionelle Wohnungsübergabe und dass Mängel im Übergabeprotokoll aufgenommen sind. Für mehr Sicherheit empfehlen wir, eine Fachperson beizuziehen, die Ihnen bei der Abnahme zur Seite steht. Wir empfehlen eine Vorabnahme, um allfällige grössere Mängel bis zum Bezug zu beheben.

**Nicole Gull**  
Immobilienberaterin

# Wohnen und Mängel

## Mängel und Verpflichtungen

Stehen Sie nach 1,5 bis 2 Jahren Bauzeit endlich in Ihrer eigenen Wohnung, so sind die Erwartungen hoch. Alles soll perfekt sein. Doch in der leeren Wohnung fallen Unstimmigkeiten sofort auf. Auch solche, die auf den ersten Blick als Mangel erscheinen, gemäss den SIA-Normen jedoch nicht immer ein Mangel oder eine Abweichung sind, zum Beispiel:

- Unvermeidbare Schwund- und Spannungsrisse, sofern diese die Sicherheit des Bauwerks nicht beeinträchtigen oder nicht Folge einer Verletzung anerkannter Regeln der Baukunst sind.
- Haarrisse im Mauerwerk bzw. Verputz oder Kratzer in Fensterscheiben, die aus zwei und mehr Metern nicht sichtbar sind.
- Elastische Kittfugen bei Boden- und Wandübergängen, die infolge unvermeidbarer Bewegungen des Unterlagsbodens während der ersten Jahre stellenweise abreißen.
- Unbedeutende Material- und Farbunterschiede
- Terrainsenkungen bei der Baugrube, die in den ersten Jahren nach Fertigstellen des Baus auftreten.
- Im Aussenbereich verlegte Platten weisen meist kein homogenes Erscheinungsbild auf, und es können Verfärbungen auftreten, die Sie in Kauf nehmen müssen.

Die Umgebungsgestaltung erfolgt gemäss bewilligtem Umgebungsplan eines Landschaftsarchitekten oder Architekten. Eine Bepflanzung mit Jungpflanzen erreicht ihren vollen Umfang in drei bis fünf Jahren.

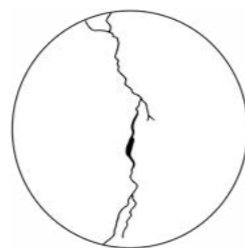
## Bilder zu vermeintlichen Mängeln

Als neuer Eigentümer sind Sie verpflichtet, das Ausführen von Fertigstellungs- und Garantiearbeiten entschädigungslos zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen. Dies dauert und bedarf auch einer gewissen Präsenz vor Ort. Haben Sie keine Zeit, können Sie einen Vertreter organisieren oder der Bauleitung den Wohnungsschlüssel geben.

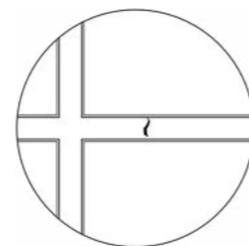
Materialunterschiede/  
Trockenrisse



Haarrisse



Kittfugen



### 22 Unsere Expertin rät:

Sehen Sie über kleine Mängel hinweg. Sie fallen in einer bezugsbereiten, unmöblierten Wohnung mehr auf als in einer möblierten.



### 23 Unsere Expertin rät:

Seien Sie bei aller Vorfreude darauf vorbereitet, dass die fertige Wohnung Unstimmigkeiten aufweisen wird. Die notwendigen Ausbesserungen und Garantiearbeiten brauchen Zeit und werden Ihnen Geduld und Wohlwollen abverlangen. Ein respektvoller Umgang mit den Handwerkern wird sich auch in deren Leistungen widerspiegeln.

# FAQ

## Was ist im Kaufpreis inbegriffen?

Im Kaufpreis sind alle Arbeiten und Lieferungen inbegriffen, die zum schlüsselfertigen Erstellen der Vertragsobjekte erforderlich sind. Sanitärapparate, Küche, Garderobenschränke, Parkett und Plattenbeläge bilden separate Budgetpositionen, die ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen sind.

## Wie funktioniert der Zahlungsprozess?

Für das Reservieren einer Wohnung brauchen Sie einen Finanzierungsnachweis einer in der Schweiz ansässigen Bank oder eines Kreditinstituts. Nachdem die Reservationsgebühr eingegangen ist, wird die Wohnung verbindlich reserviert. Vor der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags müssen Sie ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder eines Kreditinstituts über die entsprechenden Zahlungen des Kaufpreises gemäss Kaufvertrag vorlegen. Die Zahlungen müssen bis zur Bezugsbereitschaft der Wohnung erfolgen.

## Darf ich meine eigenen Handwerker mit dem Ausbau der Wohnung beauftragen?

Das hängt vom Projekt ab. Sprechen Sie sich daher mit der Verkaufspartei ab. Oft sind vom Bauherr beauftragte Unternehmen für den gesamten Ausbau zuständig, und ein Wechsel kann zu Budgetabzügen führen und auch die Garantieleistungen beeinflussen. Wenn es möglich ist, eigene Handwerker einzusetzen, wird die betreffende Arbeit in der Regel im Rohbau und nach Abnahme übergeben und von den Garantieleistungen ausgeschlossen.

## Darf ich als Besitzer einer Gartenwohnung meinen Garten frei nach meinen Wünschen gestalten?

Das Nutzen und das Gestalten der ausschliesslichen Benützungsrechte für Terrassen, Gartenanteile, Balkone usw. ist im Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft im Detail festgehalten. Grundsätzlich ist es so, dass Sie die äussere Erscheinung ohne das Einverständnis der übrigen Stockwerkeigentümer nicht verändern dürfen.

## Wie kann ich meine Nebenkosten kalkulieren?

Bei der Kalkulation der Nebenkosten einer Eigentumswohnung empfehlen Fachleute, 0,75 bis 1 Prozent des Kaufpreises einzuplanen. Diese Kosten variieren je nach Zustand und Qualität des Gebäudes und der Wohnung. Nicht enthalten sind grössere Reparaturen und Erneuerungen. Nebenkosten setzen sich aus Reparaturen und Unterhalt der eigenen Einheit sowie gemeinschaftlichen Kosten zusammen. Individuelle Arbeiten wie Malerarbeiten muss der jeweilige Stockwerkeigentümer innerhalb der eigenen Stockwerkeinheit tragen. Gemeinschaftskosten umfassen u.a. Dach, Heizung, Fassade, tragende Wände und Leitungen sowie Hauswart-, Lift- und Verwaltungskosten. Laut Gesetz werden diese im Stockwerkeigentum nach Wertquoten aufgeteilt. Regelmässige Einlagen in den Erneuerungsfonds sind zu empfehlen, um der Altersentwertung eines Gebäudes zu begegnen.





Unser Team hat schon viele Menschen auf dem Weg zur idealen Wohnform begleitet. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung.

Kontaktieren Sie uns.

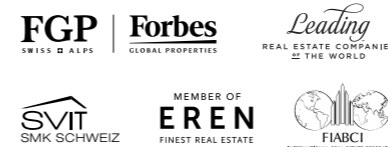
Weitere Informationen:  
Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
8702 Zollikon

Impressum:  
Gesamtleitung in  
Text, Gestaltung und Druck:  
Walde Immobilien AG  
Zollikon

Bilder:  
Gian Marco Castelberg Photography  
Marco Blessano Fotografie  
Eye Worx AG  
Nique Nager Fotografie  
Adobe Stock  
Getty Images

+41 44 396 60 60  
info@walde.ch  
walde.ch

Gut vernetzt



## Geschäftsstellen

Arosa  
+41 81 544 81 71  
graubunden@walde.ch

Flims  
+41 81 544 81 71  
graubunden@walde.ch

Sursee  
+41 41 929 59 59  
sursee@walde.ch

Zug  
+41 41 727 82 82  
zug@walde.ch

Neubau  
+41 44 396 60 10  
neubau@walde.ch

Baden  
+41 56 520 70 70  
baden@walde.ch

Kloten  
+41 44 534 61 61  
kloten@walde.ch

Thalwil  
+41 44 722 61 00  
thalwil@walde.ch

Zollikon  
+41 44 396 60 30  
zollikon@walde.ch

Hauptsitz  
Walde Immobilien AG  
Zollikerstrasse 65  
CH-8702 Zollikon

Chur  
+41 81 544 81 71  
graubunden@walde.ch

Luzern  
+41 41 227 30 30  
luzern@walde.ch

Uster  
+41 44 905 40 90  
uster@walde.ch

Anlageimmobilien  
+41 44 396 60 80  
anlageimmobilien@walde.ch

+41 44 396 60 60  
info@walde.ch  
**walde.ch**