

WALDE



Ratgeber Neubauwohnungen

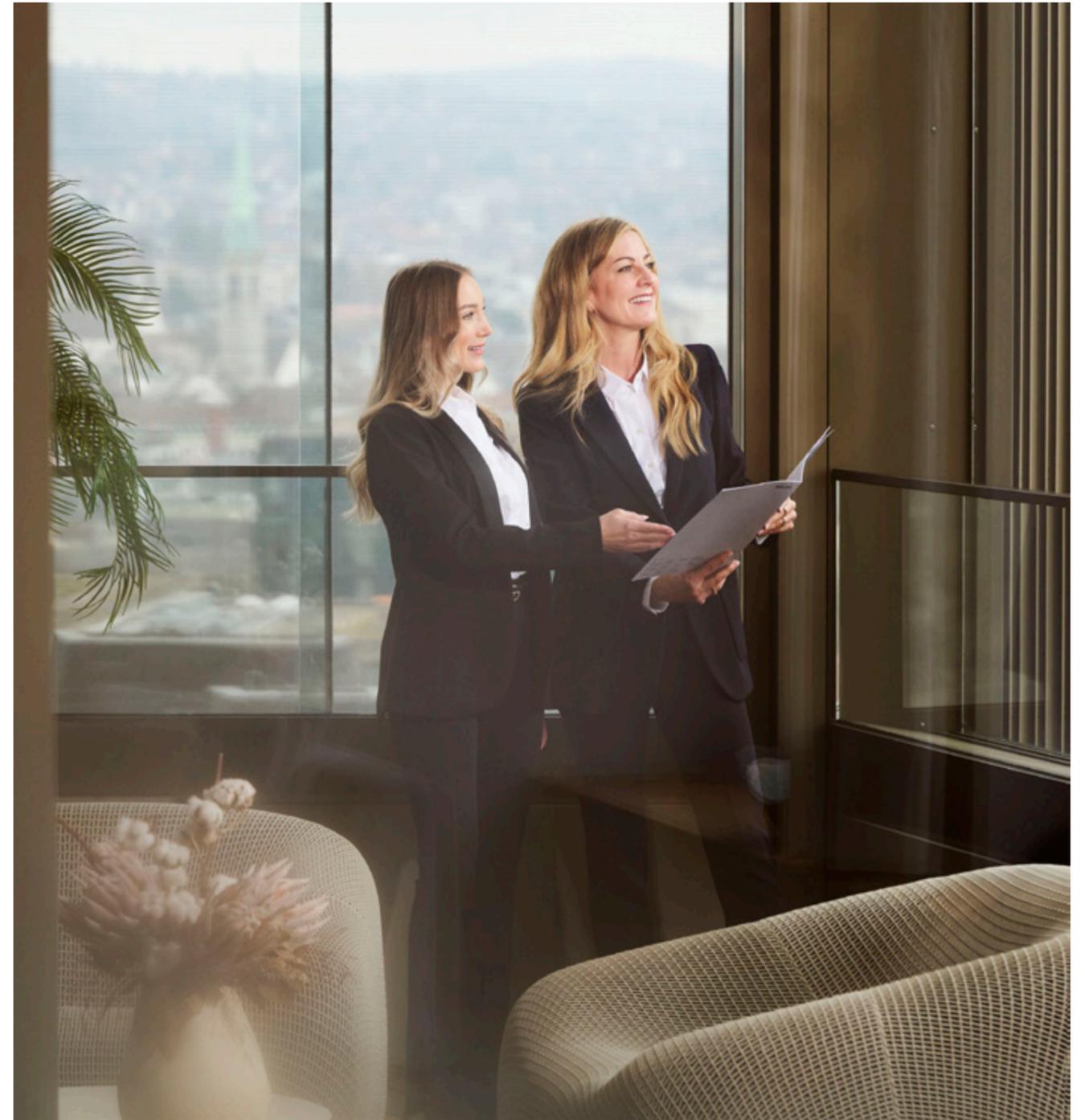
Ihr Weg zum Eigenheim

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 verstehen, Garantiebestimmungen und Verantwortlichkeiten klären

3. Individualisieren

- Zu entscheiden: Was individuell anpassen?
- Herausforderung: Zusatzkosten vs. gewünschte Ausstattung

4. Bauzeit

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

6. Nach der Fertigstellung

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

5. Bauabnahme

- Herausforderung: normale Abweichungen und echte Mängel während der Garantiefristen unterscheiden
- Herausforderung: Mängel und Abweichungen dokumentieren

4



5

Kaufentscheidung treffen

Bei der Wahl des Eigenheims gilt es, Vorteile und Risiken 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. Das Risiko, dass das Endprodukt nicht Ihren Erwartungen entspricht, bleibt bestehen.

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 in der Regel etwa 18 bis 24 Monate.

Geduld und Toleranz

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, es läuft selten alles nach Plan.

7



Unsere Expertin rät:

Wägen Sie genau ab, ob für Sie eine Bestands- oder aber eine Neubauwohnung das Richtige ist. Eine Wohnung ab Plan zu kaufen, erfordert einiges mehr an Zeit, Geduld und Toleranz.

Leonie Steiner
Immobilienberaterin



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. In den ersten zwei Jahren nach der Bauabnahme können Sie Mängel jederzeit rügen. Die Frist beginnt im Normalfall mit der Bauabnahme. Je nach Vertragsbestimmungen kann sie auch früher beginnen.

Entdecken Sie Mängel nach zwei Jahren, müssen Sie diese sofort, spätestens innerhalb von sieben Tagen rügen. Die Mängelrüge richten Sie schriftlich an die verantwortliche Partei.

Mängelrechte verjähren innerhalb von fünf Jahren nach der Bauabnahme. Bei absichtlich verschwiegenen Mängeln beträgt die Verjährungsfrist zehn Jahre. Haushaltsgeräte haben in der Regel eine Garantie von zwei Jahren. Wichtig: Eine Mängelrüge unterbricht diese Fristen nicht.

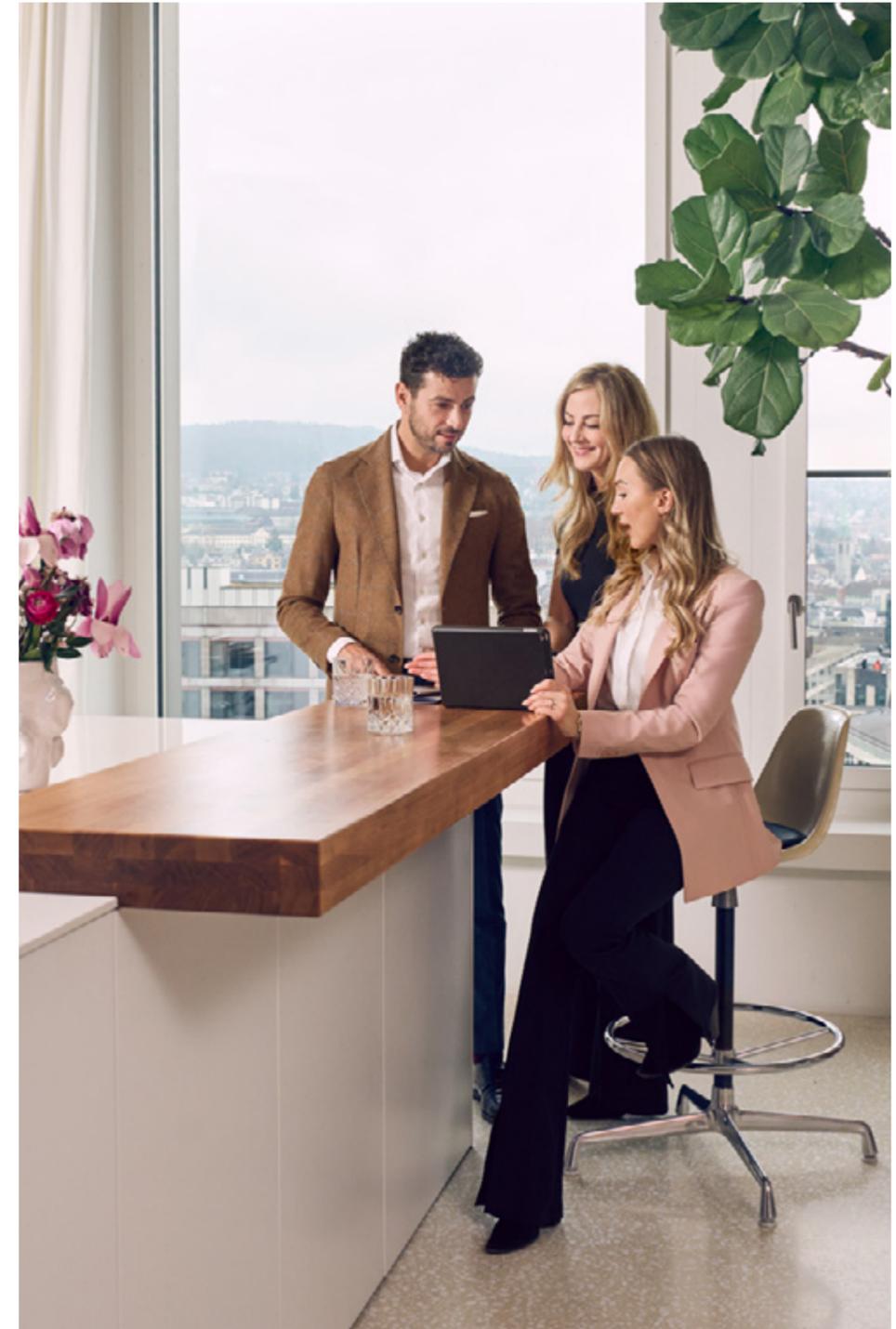
Ob Verkäuferschaft, Generalunternehmen oder Subunternehmen: Der Kaufvertrag regelt, wer für das Beheben der Mängel zuständig ist. Es ist wichtig, diese Bestimmungen zu verstehen, um Ihre Rechte als Kaufpartei zu kennen.

🗣️ Unsere Expertin rät:

Prüfen Sie Ihre Vertragspartner wie Ersteller oder Verkäufer vorgängig.

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.



Individuelle Käuferwünsche

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

- 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. Dazu brauchen Sie separate Genehmigungen.

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 kommen oft vor. Zum Beispiel weil sich etwas im Bauplan ändert oder weil sich der Baustart verschiebt. In jüngster Zeit sind auch Lieferkettenengpässe und der wachsende Fachkräftemangel in der Baubranche dazugekommen. Diese externen Einflüsse sind oft schwer vorhersehbar. Obwohl beim Planen meistens Zeitpuffer vorgesehen sind, kann es für das Bauunternehmen herausfordernd sein, die ursprünglichen Fristen einzuhalten.



» **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.

Stéphanie Knüsli
Stv. Leiterin Neubau

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. Festgestellte Mängel müssen innerhalb einer angemessenen Frist behoben werden. Dies erfordert in der Regel mehrere Termine. Mängel, die innerhalb der zweijährigen Garantiefrist auftreten, können Sie sofort oder bei der Zweijahresabnahme melden. Dringende Mängel müssen Sie sofort rügen. Nach Ablauf der Garantiefrist gibt es eine dreijährige Frist für verdeckte Mängel. Auch diese müssen Sie sofort melden.



🗣️ 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.

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. Bis zur kompletten Vollendung müssen Sie auch mit Bauimmissionen rechnen.

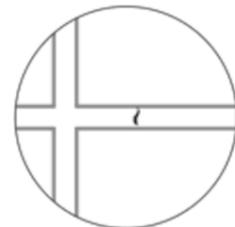
Materialunterschiede/
Trockenrisse



Haarrisse



Kittfugen



22 Unsere Expertin rät:

Sehen Sie über kleine Mängel hinweg. Sie fallen in einer bezugsbereiten 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, Einbauschränke, 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 Sie die Reservationsgebühr bezahlt haben, 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 spezielle Unternehmen für den gesamten Ausbau zuständig, und ein Wechsel kann zu Budgetabzügen führen und auch die Garantieleistungen beeinflussen. Ist es möglich, eigene Handwerker einzusetzen, wird die betreffende Arbeit in der Regel im Rohbau 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 Stockwerkeigentümer tragen. Gemeinschaftskosten umfassen Dach, Heizung, Fassade, tragende Wände und Leitungen sowie Hauswart-, Lift- und Verwaltungskosten. Laut Gesetz werden diese im Stockwerkeigentum nach Wertquoten aufgeteilt.





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

Baden
+41 56 520 70 70
baden@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

Hauptsitz
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
CH-8702 Zollikon

Graubünden
+41 81 544 81 71
graubuenden@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

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
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