

Julius Bär

REAL ESTATE

Schritt für Schritt zur Traumwohnung

Leitfaden für Käuferinnen einer Neubauwohnung

Der Erwerb einer Neubauwohnung ist ein bedeutender Meilenstein – emotional, finanziell und planerisch. Er verlangt nicht nur ein klares Verständnis der eigenen Bedürfnisse, sondern auch ein systematisches Vorgehen über mehrere Entscheidungs- und Abwicklungsphasen hinweg. Wir zeigen Ihnen, welche Schritte auf Sie zukommen, wie Sie diese optimal vorbereiten und welchen Mehrwert ein strukturierter Prozess bietet.

Ausgangslage: Bedürfnisse and Budget definieren

Am Anfang steht die Frage: Wie möchten Sie künftig wohnen? Eine präzise Definition Ihrer Anforderungen – Lage, Zimmerzahl, Ausrichtung, Architektur, Grundriss und Ausstattung – bildet die Basis für alle weiteren Entscheidungen.

Genauso zentral ist die finanzielle Planung. Dazu gehören:

- Eigenmittel (inkl. Pensionskasse und Säule 3a)
- Analyse Ihrer finanziellen Tragbarkeit
- Frühzeitige Klärung der Finanzierungsmöglichkeiten

Hier profitieren Sie vom Zusammenspiel aus Residential Brokerage und der Hypothekarberatung der Bank Julius Bär, die Ihnen hilft, Ihr persönliches Kaufbudget realistisch und langfristig tragfähig zu definieren.

Projektverständnis und Beratung: Eine fundierte Entscheidungsbasis schaffen

Bevor Sie sich entscheiden, sollten Sie die zur Verfügung gestellten Unterlagen sorgfältig prüfen und das Projekt vor Ort erleben – Licht, Umgebung, Erschliessung, Mikrostandort. In einer persönlichen Beratung stellen wir Ihnen das Projekt im Detail vor:

Bauliche und architektonische Besonderheiten, Grundrissvarianten, Ausbaulinien und zeitliche Meilensteine, Funktionsweise und rechtliche Rahmenbedingungen im Stockwerkeigentum.

Finanzierung klären: Professionell begleitet von Anfang an

Für die optimale Finanzierung benötigt Ihre Bank vollständige Unterlagen zum Objekt und zur Kostenstruktur. Die Bank Julius Bär begleitet Sie bei:

- Tragbarkeit und Finanzierungsstruktur
- Wahl der Hypothekarform
- Absicherung von Zinsänderungsrisiken
- langfristiger Vermögens- und Liquiditätsplanung

Gerade bei Neubauprojekten ist Erfahrung zentral. Hier bietet die Bank Julius Bär präzise Einschätzungen zu Projektqualität, Wertstabilität und Risiken.

Reservation: Ihr Anspruch wird verbindlich

Wenn Objektwahl und Finanzierung feststehen, erfolgt die Reservation:

- Unterzeichnete Reservationsvereinbarung
- Finanzierungsbestätigung
- Zahlung der Reservationsgebühr

Damit ist Ihre Wohnung offiziell für Sie reserviert.

Kaufvertrag und Beurkundung:

Der formelle Kernprozess

Nach der Reservation erstellt das Notariat den Vertragsentwurf. Sie prüfen diesen sorgfältig und leiten ihn an Ihre finanzierende Bank weiter, damit das unwiderrufliche Zahlungsverprechen gemäss vorgegebenem Zahlungsplan vorbereitet werden kann.

Wesentliche Schritte:

- Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages auf dem zuständigen Notariat
- Einzahlung der Eigenmittel (üblicherweise 20 % des Kaufpreises)
- Rechtliches Verständnis aller Vertragsbestandteile zwingend notwendig

Die Begleitung durch Julius Bär Real Estate sowie die finanzielle Expertise der Bank Julius Bär sorgen für Klarheit und Sicherheit.

Individuelle Ausstattungswünsche: Gestaltung mit Struktur

Nach Vertragsunterzeichnung begleitet Sie die Käuferbetreuung der Verkäuferschaft bis zur Wohnungsübergabe und vereinbart mit Ihnen verschiedene Bemusterungstermine.

Dazu gehören:

- Grundrissbesprechung und Anpassungen (sofern möglich)
- Auswahl der Küche, Boden- und Wandbeläge sowie der Sanitär-Installationen etc.
- Transparente Darstellung von allfälligen Zusatzkosten

Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den jeweiligen Ausbaulinien und Budgetpositionen schafft Planungssicherheit und Kostentransparenz. Dies verhindert Überraschungen in finanzieller Hinsicht.

Bezugsbereitschaft: Planung erhält ein Zeitfenster
3 bis 6 Monate vor Bezug erhalten Sie den definitiven Übergabetermin. Diese Vorlaufzeit hilft Ihnen bei:

- Kündigung bestehender Mietverhältnisse
- Organisation des Umzugs
- Eventuell Verkauf der bestehenden Immobilie (gegebenenfalls durch Julius Bär Real Estate)

Bauabnahme und Schlüsselübergabe: Qualität im Fokus

Im Rahmen der ersten Bauabnahme, wenige Wochen vor Bezug, werden allfällige Mängel identifiziert und dokumentiert. Nach deren Behebung innert weniger Wochen erfolgt die finale Abnahme. Im direkten Anschluss folgt der Gang auf das Notariat.

Eigentumsübertragung: Der formelle Abschluss

Der grosse Tag ist gekommen. Sie werden nun mit dem Eintrag ins Grundbuch offiziell Eigentümerinnen und Eigentümer Ihrer gekauften Wohnung und erhalten die Wohnungsschlüssel. Die Bank Julius Bär oder Ihre finanzierende Bank leistet die Restkaufpreiszahlung gemäss Zahlungsplan im Zahlungsverprechen.

Je nach Kanton werden Grundstückgewinnsteuern direkt über das Notariat abgewickelt oder entsprechend im Zahlungsplan des Zahlungsverprechens berücksichtigt. Diese müssen zwingend vom Verkäufer bezahlt werden und werden darum vorgängig entsprechend sichergestellt.

Fazit: Ganzheitliche Unterstützung entlang des gesamten Immobilienzyklus

Der Erwerb einer Neubauwohnung ist eine der bedeutendsten privaten Entscheidungen. Mit Julius Bär Real Estate steht Ihnen ein Partner zur Seite, der:

- Ihre Interessen professionell vertritt
- Den gesamten Transaktionsprozess begleitet
- Marktexpertise aus Residential, Commercial, Corporate Real Estate und Valuation vereint
- und gemeinsam mit der Bank Julius Bär auch Finanzierung, Steuer- und Vermögensplanung integriert

So gelangen Sie sicher, informiert und ganzheitlich begleitet zu Ihrer Wunschwohnung.

Julius Bär Real Estate AG
realestate.juliusbaer.com

Sei es die Suche nach der perfekten Immobilie, die Vermittlung bis zum Vertragsabschluss oder die Bereitstellung der Finanzierung – Julius Bär Real Estate AG und die Bank Julius Bär & Co. AG decken alle Aspekte entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette ab. Zusätzlich zu diesen Immobilienservices steht Ihnen Bank Julius Bär & Co. AG mit einem globalen Expertennetzwerk und umfassenden Know-how in allen Fragen rund um das Thema Vermögensverwaltung zur Seite. Wir freuen uns auf eine langfristige Partnerschaft mit Ihnen.

Rechtliche Hinweise

Impressum

Die hier enthaltenen Informationen und Meinungen stammen von Julius Bär Real Estate AG, Zürich.

Glossar

Erläuterungen zu Begriffen und Abkürzungen finden Sie im Glossar unter folgendem Link: www.juliusbaer.com/de/glossary

Wichtige rechtliche Informationen

Die vorliegenden Informationen und Meinungen gelten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Inhalts und können auf zahlreichen Annahmen beruhen und sich daher ohne vorherige Ankündigung ändern.

Dieser Inhalt dient ausschliesslich Informationszwecken und versteht sich weder als Rechts-, Buchhaltungs- oder Steuerberatung noch als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten und/oder Produkten. Ausserdem stellt er keine persönliche Empfehlung dar und berücksichtigt keine spezifischen persönlichen Umstände (wie Anlage- und Vermögensplanungsziele, finanzielle Situation oder Anlagestrategien). Obwohl die Informationen als richtig und vollständig beurteilt und

die Daten in gutem Glauben aus als zuverlässig erachteten Quellen bezogen werden, wird diesbezüglich weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Zusicherung oder Gewährleistung gegeben.

Soweit dies nach den anwendbaren Gesetzen und/oder Vorschriften zulässig ist, übernimmt Julius Bär Real Estate keinerlei Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt aus diesem Inhalt entstehen (einschliesslich Handlungen oder Unterlassungen von Dritten wie Hilfspersonen und/oder Beauftragten von Julius Bär Real Estate).

Wichtige Hinweise zum Vertrieb

Dieser Inhalt und alle darin enthaltenen Marktdaten dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung von Julius Bär Real Estate oder der Quelle der entsprechenden Marktdaten an Dritte weitergegeben werden. Dieser Inhalt ist nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Inhalte (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© Julius Bär Gruppe, 2026