

Sanierungskostenanalyse

Strategische Sanierungs- & Erneuerungskostenanalyse für ein Einfamilienhaus

Liegenschaft

Langstrasse 5, 8004 Zürich

Datum

Sonntag, 11. Januar 2026

Inhalt

	<i>Seite</i>
Excecutive Summary	2
Gebäudeparameter	3
Sanierungskosten	4
Zustandseinordnung	5
Sanierungsplanung	6
Bauteilanalyse	7-23
Bauperiodenprofil	24-26
Begriffsdefinitionen	27-32

Haftungsausschluss

Diese Bauteilanalyse basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben sowie auf einer strukturierten, typisierten Beurteilung ohne zerstörungsfreie oder invasive Untersuchungen. Es wurde keine vollständige Zustandsprüfung vor Ort und keine technische Detailabklärung einzelner Bauteile durchgeführt. Die Aussagen zu Zustand, Mängeln, Risiken und Lebensdauer stellen eine fachliche Einschätzung dar und ersetzen keine detaillierte Bauzustandsanalyse, keine Planung, keine Kostenermittlung und keine Beratung durch Fachplaner oder Unternehmer. Verdeckte Mängel, Abweichungen im Bestand sowie nutzungs- oder baubedingte Besonderheiten können nicht ausgeschlossen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Aus der vorliegenden Analyse lassen sich keine direkten Bau-, Sanierungs- oder Investitionsentscheide ableiten. Für konkrete Massnahmen, Kosten, Termine oder rechtliche Fragestellungen sind weiterführende Abklärungen erforderlich. Jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus der Nutzung dieser Analyse entstehen, wird im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.

Executive Summary

Übersicht

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter	<i>in Jahre</i> 20
Bauperiode	2000–2009

Einschätzung auf Basis Bauperiode · 2000–2009

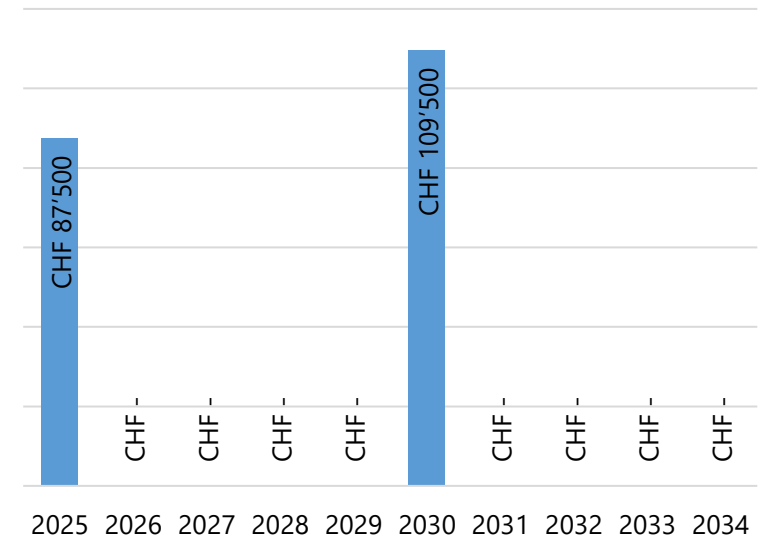
Moderne Bauweise mit hoher technischer und energetischer Qualität.
Geringe konstruktive Risiken. Der Erneuerungsbedarf betrifft primär technische Anlagen, Wartung einzelner Komponenten und Innenausbau wie Küchen, Geräte oder Oberflächen.

Scores

(min. 1 bis max. 5)

Bausubstanz	5	<div></div>
Energieeffizienz	5	<div></div>
CO2	4	<div></div>
Schadstoffe	5	<div></div>
Sanierungsbedarf	5	<div></div>
ESG	4	<div></div>

Sanierungsplanung



Sanierungskosten

Aktueller 10-Jahres-Bedarf	CHF	272'132
Aktueller 10-Jahres-Bedarf pro m ² (CHF/m ² /Jahr)	CHF	109
Nachhaltiger Erneuerungsbedarf (CHF/m ² /Jahr)	CHF	47
Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro Jahr	CHF	11'738
Einschätzung Sanierungsstau		hoch

Die Executive Summary fasst die wichtigsten **Eckdaten zum Einfamilienhaus** zusammen. Sie zeigt eine zusammenfassende Einschätzung zu Bauperiode, Zustand, Energie und Sanierungsbedarf sowie eine **indikative Sanierungsplanung** und den daraus **abgeleiteten Renovationsbedarf** über die kommenden Jahre. Die Übersicht ermöglicht eine rasche Einordnung von Kosten, zeitlichem Verlauf und Handlungsbedarf.

Gebäudeparameter

Gebäudeangaben

Objektart		Einfamilienhaus
Baujahr		2005
Bauperiode		2000–2009
Bewertungsjahr		2025
Gebäudealter	<i>in Jahre</i>	20
Wohnfläche	<i>im m²</i>	250
Gebäudeform		kompakt

Gebäudestruktur

Oberirdische Geschosse	<i>Anzahl</i>	2
Nasszellen	<i>Anzahl</i>	3

Abgeleitete Gebäudeparameter

(modellbasierte Annahmen)

Gebäudegrundfläche	<i>im m²</i>	125
Gebäudehöhe	<i>in m</i>	6
Gebäudeumfang	<i>in m</i>	45
Fassadenfläche	<i>im m²</i>	268
Fensterfläche	<i>im m²</i>	107

Gebäudetypische Merkmale und Bauform

Moderne Bauweise mit guter Wärmedämmung. Massiv- oder Mischbau. Hoher technischer Standard. Geringe konstruktive Risiken.

Grundrissstruktur, Nutzung und Flexibilität

Offenere Grundrisse mit guter Belichtung. Hoher Wohnkomfort. Gute Anpassungsfähigkeit an neue Nutzungsanforderungen.

Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial

Vor einer umfassenden Sanierung sollte geprüft werden, ob Erweiterungs- oder Entwicklungspotenziale wie Dachausbau, Anbau oder Aufstockung bestehen. Diese sind nicht Bestandteil der Sanierungskostenanalyse.

In dieser Übersicht sind die wichtigsten **Gebäudeparameter und Merkmale des Einfamilienhauses** zusammengefasst. Einzelne Werte (z. B. Grundfläche, Fassaden- und Fensterflächen) werden aus den Eingaben vereinfacht abgeleitet. Ergänzend werden bautypische **Merkmale der Bauperiode** sowie Hinweise zu Grundriss, Nutzung und Flexibilität dargestellt. Diese Einordnung schafft Transparenz und erleichtert das Verständnis der späteren Sanierungskosten.

Sanierungskosten

Bauteil	Bauteilgruppe	Kosten min.		Kosten mittel		Kosten max.	
Dach	Gebäudehülle	31'250		53'750		62'500	
Fassade	Gebäudehülle	67'082		80'498		93'915	
Fenster	Gebäudehülle	53'666		75'132		107'331	
Wärmeerzeugung	Haustechnik – Wärme	50'000		87'500		150'000	
Wärmeverteilung	Haustechnik – Wärme	15'000		30'000		50'000	
Sanitärverteilung	Haustechnik – Sanitär	30'000		55'000		87'500	
Elektroinstallationen	Haustechnik – Elektro	20'000		37'500		62'500	
Innenausbau	Innenausbau	50'000		87'500		125'000	
Küchen	Innenausbau	10'000		22'000		45'000	
Nasszellen	Innenausbau	36'000		75'000		135'000	
Kostenschätzung Gesamtsanierung		CHF	362'998	CHF	603'880	CHF	918'746
Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro m ²	(in CHF/m ² /Jahr)	CHF	30	CHF	47	CHF	70
Empfohlene Rückstellungen pro Jahr		CHF	7'445	CHF	11'738	CHF	17'470
Empfohlene Rückstellungen pro Monat		CHF	620	CHF	978	CHF	1'456

Die Tabelle zeigt die geschätzten **Sanierungskosten je Bauteil mit Kostenbandbreiten** (minimal, mittel, maximal). Diese berücksichtigen unterschiedliche Ausführungsstandards, Zustände und Marktsituationen. Aus der Verteilung der Erneuerungskosten über die Lebensdauer der Bauteile wird ein **nachhaltiger Erneuerungsbedarf** abgeleitet, der eine langfristige Kostenplanung unterstützt.

Zustandseinordnung

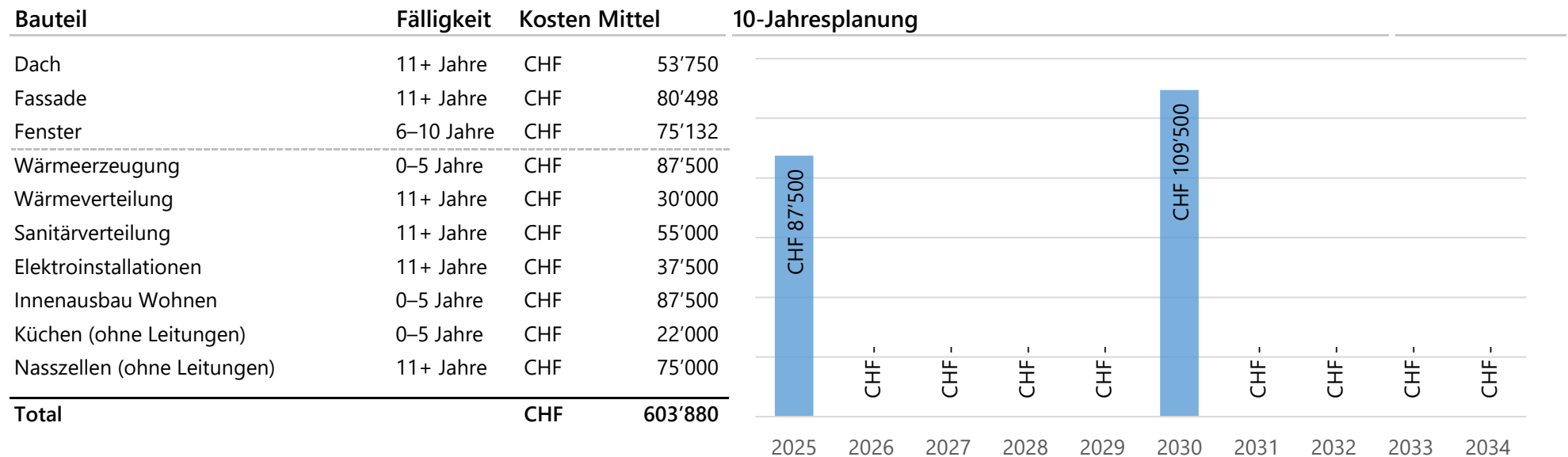
Bauteil	Lebensdauer	Restlebensdauer	Priorisierung	Sanierungszeitpunkte im Überblick
Dach	40	20	tief	Dach
Fassade	45	25	tief	Fassade
Fenster	30	10	tief	Fenster
Wärmeerzeugung	25	5	tief	Wärmeerzeugung
Wärmeverteilung	55	35	tief	Wärmeverteilung
Sanitärverteilung	45	25	tief	Sanitärverteilung
Elektroinstallationen	45	25	tief	Elektroinstallationen
Innenausbau	20	0	erhöht	Innenausbau
Küchen	25	5	tief	Küchen
Nasszellen	35	15	tief	Nasszellen
Ø Lebensdauer / Restlebensdauer				37 / 17
Mittlerer Sanierungshorizont (Median)				38 / 18

Hinweise zur Einordnung und Methodik

Die Zustandseinordnung basiert auf modellhaften Lebensdauern und durchschnittlichen Nutzungsannahmen. Die rechnerische Restlebensdauer beschreibt den Lebenszyklus eines Bauteils und nicht zwingend dessen aktuellen baulichen Zustand. Die Priorisierung dient der strukturierten Planung und der Staffelung von Massnahmen nach Dringlichkeit und Planbarkeit.

Die Zustandseinordnung ordnet die Bauteile anhand von Lebensdauer und **rechnerischer Restlebensdauer** zeitlich ein. Auf dieser Basis wird eine **Priorisierung der Erneuerungsmassnahmen** abgeleitet, die den Sanierungshorizont, die zeitliche Abfolge der Eingriffe sowie die Planbarkeit von Massnahmen über die kommenden Jahre unterstützt.

Sanierungsplanung



Überfällig	CHF	-	} →	10-Jahres-Bedarf
0–5 Jahre	CHF	197'000		
6–10 Jahre	CHF	75'132		
11+ Jahre	CHF	331'748		
				CHF 272'132

Sanierungsstau		(CHF/m ² /Jahr)
Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro m ²	CHF	47
Aktueller 10-Jahres-Bedarf pro m ²	CHF	109
Einschätzung Sanierungsstau		hoch

Die Sanierungsplanung ordnet die Bauteile nach ihrer **zeitlichen Fälligkeit** und fasst die Kosten zu einem 10-Jahres-Bedarf zusammen. Sie zeigt, in welchen Zeiträumen Investitionen typischerweise anfallen, und unterstützt die Planung der Sanierungsschritte sowie die Abschätzung des **langfristigen Renovationsbedarfs**.

Bauteilanalyse - Dach

Eckdaten

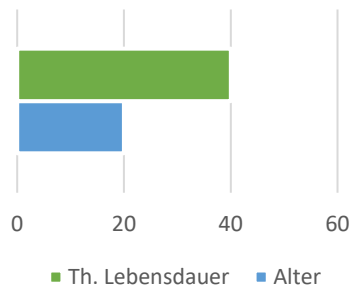
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten

(in CHF)

Min.	31'250
Mittel	53'750
Max.	62'500

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	40
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Undichte oder gealterte Abdichtungen, beschädigte Eindeckungen, fehlende oder unzureichende Wärmedämmung sowie mangelhafte Anschlüsse, Durchdringungen und Entwässerungselemente.

Typische Risiken

Wassereintritte mit Folgeschäden an Tragwerk und Innenausbau, erhöhte Wärmeverluste, Feuchteprobleme, Schimmelbildung und langfristige Beeinträchtigung der Bausubstanz.

Bauperiode vor 1950

Meist ohne Wärmedämmung, einfache Tragwerke und Eindeckungen, bauphysikalisch ungenügend und energetisch sehr schwach ausgeführt.

Bauperiode 1950–1980

Einfache Dämmungen und Abdichtungen, Anschlüsse oft schadensanfällig, viele Dächer heute technisch überaltert oder instandhaltungsintensiv.

Bauperiode ab 1980

Verbesserte Dämmstandards und leistungsfähigere Abdichtungen, komplexere Details und höhere Anforderungen an Unterhalt und Kontrolle.

Lebensdauer

Mehrdekadige technische Lebensdauer, abhängig von Dachform, Material, Ausführung, Entwässerung, Unterhalt und klimatischer Belastung.

Zentrales Bauteil der Gebäudehülle zum Schutz vor Witterungseinflüssen wie Regen, Schnee, Wind und Temperatur. Ausführungen reichen von Steil- bis Flachdächern mit unterschiedlichen Materialien. Dämmung, Anschlüsse und Entwässerung bestimmen Energieeffizienz, Dauerhaftigkeit und Werterhalt wesentlich. Schäden bleiben häufig lange unbemerkt und zeigen sich oft erst mit Verzögerung im Gebäudeinnern.

Bauteilanalyse - Fassade

Eckdaten

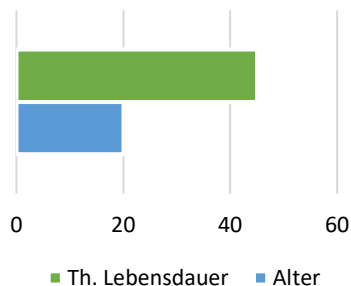
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten

(in CHF)

Min.	67'082
Mittel	80'498
Max.	93'915

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	45
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Risse, Abplatzungen, Feuchteschäden, unzureichende Wärmedämmung sowie Schäden an Putz, Fugen, Bekleidungen und Anschlussdetails im Sockel- und Dachbereich.

Typische Risiken

Feuchteintritte, Wärmeverluste, schleichende Substanzschäden und erhöhter Energieverbrauch, langfristige Beeinträchtigung von Komfort, Nutzungssicherheit und Werterhalt.

Bauperiode vor 1950

Massive, meist ungedämmte Fassaden mit geringem Wärmeschutz und ausgeprägten energetischen Schwächen.

Bauperiode 1950–1980

Fassaden ohne zeitgemässe Dämmung, erste technische Lösungen vorhanden, energetisch jedoch häufig unzureichend.

Bauperiode ab 1980

WDVS und verbesserte Fassadenaufbauten verbreitet, Zustand stark abhängig von Ausführung, Unterhalt und Teilsanierungen.

Lebensdauer

Lebensdauer je System unterschiedlich, beeinflusst durch Materialwahl, Exposition, Witterung, Unterhalt und frühere Eingriffe.

Äussere Gebäudehülle mit Schutzfunktion und starkem Einfluss auf Erscheinungsbild, Energieeffizienz und Werterhalt. Ausführungen reichen von massiven Putz- und Mauerwerksfassaden bis zu gedämmten oder hinterlüfteten Systemen. Der Zustand wird wesentlich durch Alter, Witterung, Unterhalt und frühere Sanierungen geprägt. Eingriffe betreffen häufig auch Fenster, Sockel und Dachanschlüsse.

Bauteilanalyse - Fenster

Eckdaten

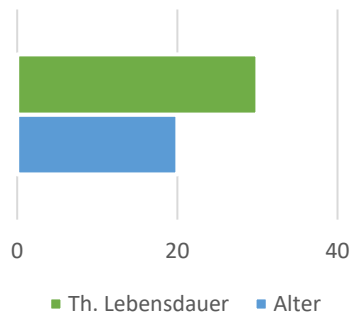
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten

(in CHF)

Min.	53'666
Mittel	75'132
Max.	107'331

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	30
Fälligkeit	6–10 Jahre

Typische Mängel

Undichte Anschlüsse, gealterte Dichtungen, Kondensatbildung, unzureichende Wärmedämmung sowie eingeschränkter Schall- und Einbruchschutz durch veraltete Verglasungen.

Typische Risiken

Erhöhte Energieverluste, Feuchteschäden an Leibungen, Komforteinbussen, erhöhter Unterhaltsaufwand und mögliche Schäden am Innenausbau.

Bauperiode vor 1950

Einfachverglasung oder frühe Kastenfenster mit sehr geringer Wärmedämmung und hohem Sanierungsbedarf.

Bauperiode 1950–1980

Überwiegend Doppelverglasung, Dämmwerte oft ungenügend, alternde Rahmen und Dichtungen verursachen Energie- und Komfortverluste.

Bauperiode ab 1980

Isolierverglasung und verbesserte Rahmenkonstruktionen, energetisch besser, heute teilweise nicht mehr zeitgemäss.

Lebensdauer

Technische und energetische Lebensdauer mehrere Jahrzehnte, beeinflusst durch Material, Verglasung, Einbauqualität, Nutzung und Wartung.

Fenster beeinflussen Belichtung, Lüftung, Wärme- und Schallschutz sowie den Energieverbrauch eines Gebäudes wesentlich. Ausführungen und Materialien variieren stark. Im Bestand sind Teilerneuerungen häufig und führen zu Mischsituationen. Fenster stehen in engem Zusammenhang mit Fassade, Wohnkomfort und energetischem Gesamtkonzept.

Bauteilanalyse - Wärmeerzeugung

Eckdaten

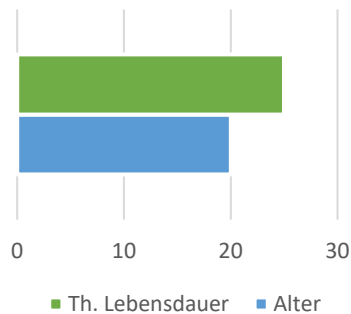
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Wärme

Kosten

(in CHF)

Min.	50'000
Mittel	87'500
Max.	150'000

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	25
Fälligkeit	0–5 Jahre

Typische Mängel

Veraltete oder ineffiziente Wärmeerzeuger, mangelhafte Regelungstechnik, hohe Bereitschafts- und Verteilverluste sowie altersbedingte Störungen und Ausfälle.

Typische Risiken

Hohe Betriebskosten, erhöhtes Ausfallrisiko, schlechte Umweltbilanz und Nichterfüllung aktueller energetischer oder regulatorischer Anforderungen mit vorgezogenem Ersatzbedarf.

Bauperiode vor 1950

Einzelöfen oder frühe zentrale Heizsysteme mit geringer Effizienz, fehlender Regelbarkeit und hohem Energieverbrauch.

Bauperiode 1950–1980

Zentrale Öl- oder Gasheizungen weit verbreitet, heute oft technisch überaltert und energetisch ineffizient.

Bauperiode ab 1980

Wärmepumpen und Fernwärme setzen sich durch, ältere Anlagen aus dieser Zeit erreichen häufig das Ende der Lebensdauer.

Lebensdauer

Begrenzte technische Lebensdauer, abhängig von Systemtyp, Wartung, Betriebsweise, Energieträger und technischer Entwicklung.

Zentrale Anlage zur Bereitstellung von Heizwärme mit entscheidendem Einfluss auf Betriebskosten, Energieeffizienz, Emissionen und Versorgungssicherheit. Typische Systeme sind Öl, Gas, Wärmepumpen oder Fernwärme. Zustand und Erneuerungsbedarf werden durch Alter, Wartung, technologische Entwicklung und gesetzliche Rahmenbedingungen bestimmt. Änderungen wirken sich oft auf Verteilungssysteme und Gebäudehülle aus.

Bauteilanalyse - Wärmeverteilung

Eckdaten

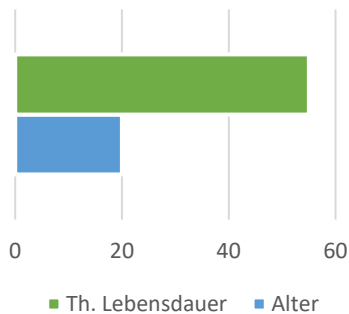
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Wärme

Kosten

(in CHF)

Min.	15'000
Mittel	30'000
Max.	50'000

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	55
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Korrodierte oder undichte Leitungen, fehlende oder ungenügende Dämmung, kein hydraulischer Abgleich, veraltete Heizkörper und ungleichmässige Wärmeabgabe.

Typische Risiken

Wärmeverluste, erhöhter Energieverbrauch, Komforteinbussen sowie Wasserschäden mit erheblichen Folgekosten bei Leckagen in Wohnungen.

Bauperiode vor 1950

Einfache, kaum gedämmte Verteilnetze mit ungeeigneten Materialien und Dimensionierungen.

Bauperiode 1950–1980

Strangsysteme verbreitet, Dämmung und hydraulischer Abgleich häufig unzureichend oder fehlend.

Bauperiode ab 1980

Bessere Dämmung und Regelung vorhanden, ältere Systeme heute oft sanierungsbedürftig.

Lebensdauer

Lange Lebensdauer, beeinflusst durch Materialwahl, Dämmung, Wasserqualität, Nutzung und Zugänglichkeit.

Die Wärmeverteilung transportiert die erzeugte Heizwärme in die Wohnungen und umfasst Leitungen, Steigzonen, Verteiler und Heizflächen. Ausführung und Effizienz sind stark von Bauperiode und Sanierungsstand abhängig. Eingriffe sind aufwendig, da sie meist bewohnte Einheiten betreffen und mit hohen Koordinationsanforderungen verbunden sind.

Bauteilanalyse - Sanitärverteilung

Eckdaten

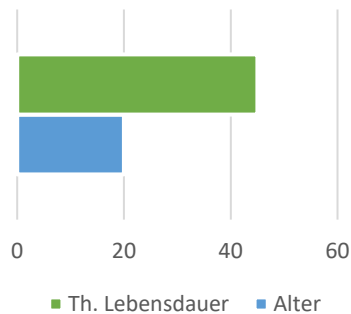
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Sanitär

Kosten

(in CHF)

Min.	30'000
Mittel	55'000
Max.	87'500

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	45
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Korrodierte oder spröde Leitungen, Undichtigkeiten an Verbindungen, Ablagerungen, ungenügende Dimensionierung sowie fehlende Absperrungen und mangelhafte Zugänglichkeit in Steigzonen.

Typische Risiken

Wasserschäden mit hohen Folgekosten, hygienische Risiken durch Stagnation oder Verkeimung, Betriebsunterbrüche und verdeckte Durchfeuchtungen mit Schimmelgefahr.

Bauperiode vor 1950

Einfache Installationen mit Materialien begrenzter Lebensdauer, geringe Hygieneanforderungen und oft ungünstige Leitungsführungen.

Bauperiode 1950–1980

Standardisierte Systeme, teils problematische Materialien und geringe Revisionsmöglichkeiten, heute häufig sanierungsfällig.

Bauperiode ab 1980

Bessere Materialien und Ausführung, Anlagen aus dieser Zeit erreichen heute oft das Lebensende.

Lebensdauer

Begrenzte Lebensdauer, beeinflusst durch Material, Wasserqualität, Nutzung, Temperaturbelastung, Druckverhältnisse und Zugänglichkeit.

Sanitärverteilungen führen Trinkwasser, Warmwasser und Abwasser zu Küchen und Nasszellen und sind zentral für Hygiene und Betriebssicherheit. Leitungen verlaufen meist verdeckt in Steigzonen und Schächten. Schäden entwickeln sich oft über lange Zeit. Sanierungen sind eingriffsintensiv, betreffen mehrere Wohnungen und lösen häufig Folgearbeiten an Ausbau und Oberflächen aus.

Bauteilanalyse - Elektroinstallationen

Eckdaten

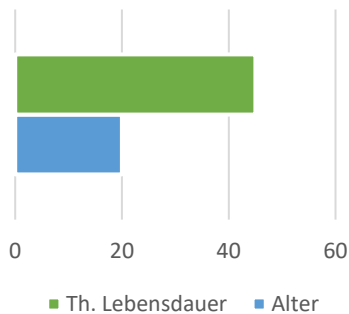
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Elektro

Kosten

(in CHF)

Min.	20'000
Mittel	37'500
Max.	62'500

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	45
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Veraltete Leitungen und Installationsarten, fehlende oder ungenügende Erdung, zu schwache Absicherung, keine FI-Schutzschalter sowie zu wenige Steckdosen und Stromkreise.

Typische Risiken

Sicherheitsrisiken durch Überlastung oder Brandgefahr, Stromausfälle, eingeschränkte Nutzbarkeit moderner Geräte und hoher Anpassungsaufwand bei Umbauten.

Bauperiode vor 1950

Einfache Installationen, geringe Anzahl Stromkreise, Sicherheitsanforderungen nach heutigem Standard meist nicht erfüllt.

Bauperiode 1950–1980

Standardisierte Anlagen oft unterdimensioniert, Schutzkonzepte unvollständig, heute häufig am Ende der technischen Lebensdauer.

Bauperiode ab 1980

Höhere Sicherheits- und Komfortstandards, dennoch teilweise sanierungsbedürftig wegen Kapazität, Normen und Alterung.

Lebensdauer

Erneuerung oft aus Sicherheits- oder Kapazitätsgründen, Lebensdauer abhängig von Nutzung, Normen, Anpassungsdichte und Materialzustand.

Elektroinstallationen versorgen Wohnungen mit Energie und ermöglichen sicheren Betrieb von Haushaltsgeräten, Beleuchtung und Kommunikation. Sie umfassen Leitungen, Unterverteilungen, Schutzorgane und Endgeräte. Erneuerungsbedarf entsteht oft durch höhere Leistungsanforderungen, geänderte Sicherheitsnormen und Alterung. Eingriffe erfolgen meist wohnungsweise und betreffen häufig auch Oberflächen und Ausbau.

Bauteilanalyse - Innenausbau

Eckdaten

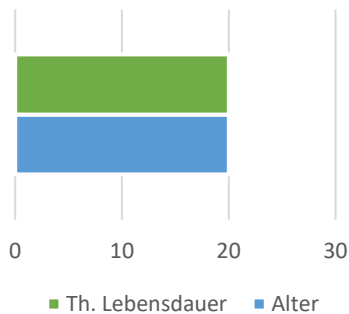
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten

(in CHF)

Min.	50'000
Mittel	87'500
Max.	125'000

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	20
Fälligkeit	0–5 Jahre

Typische Mängel

Abgenutzte Bodenbeläge, beschädigte Wand- und Deckenoberflächen, veraltete Materialien und sichtbare Gebrauchsspuren.

Typische Risiken

Komforteinbussen, optischer Wertverlust und eingeschränkte Vermietbarkeit, technische Risiken in der Regel gering.

Bauperiode vor 1950

Einfache funktionale Oberflächen ohne gestalterischen Anspruch und geringe Materialqualität.

Bauperiode 1950–1980

Oberflächen mit deutlichen Abnutzungsspuren und altersbedingtem Verschleiss.

Bauperiode ab 1980

Zeitgemässe Materialien und Ausführungen, heute häufig erneuerungsbedürftig.

Lebensdauer

Kurze Lebensdauer, abhängig von Nutzung, Materialqualität, Pflege und Mieterwechseln.

Der Innenausbau umfasst Boden-, Wand- und Deckenoberflächen und prägt Wohnkomfort, Erscheinungsbild und Marktgängigkeit. Technisch wenig komplex, jedoch stark nutzungs- und belegungsabhängig. Erneuerungen erfolgen meist zyklisch, bei Mieterwechseln oder im Rahmen von Gesamt-sanierungen. Der Zustand beeinflusst die Wahrnehmung der Wohnung stärker als viele technische Bauteile.

Bauteilanalyse - Küchen

Eckdaten

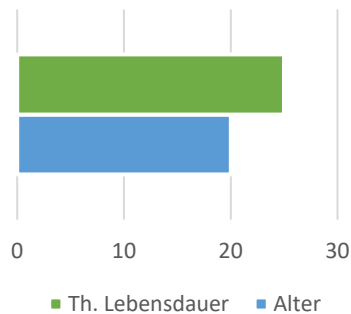
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten

(in CHF)

Min.	10'000
Mittel	22'000
Max.	45'000

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	25
Fälligkeit	0–5 Jahre

Typische Mängel

Abgenutzte Oberflächen, veraltete oder ineffiziente Geräte, eingeschränkte Ergonomie und unzureichende Stauraumlösungen.

Typische Risiken

Komforteinbussen, reduzierte Attraktivität der Wohnung und Wertverlust, technische Risiken gering.

Bauperiode vor 1950

Einfache funktionale Küchen ohne ergonomische Standards und mit begrenzter Ausstattung.

Bauperiode 1950–1980

Standardisierte Küchen mit funktionalen Einschränkungen und deutlichen Abnutzungsspuren.

Bauperiode ab 1980

Besser ausgestattete Küchen, heute häufig am Ende ihres Nutzungszyklus.

Lebensdauer

Lebensdauer abhängig von Nutzung, Qualität der Möblierung, Gerätegeneration und technischem Fortschritt.

Die Küche umfasst Möblierung, Geräte und Arbeitsflächen ohne haustechnische Leitungen. Sie ist zentral für Wohnkomfort und Marktgängigkeit von Wohnungen. Erneuerungen sind meist komfort-, gestaltungs- oder marktgetrieben und erfolgen häufig unabhängig von der Gebäudesubstanz, etwa bei Mieterwechseln oder im Rahmen von Wohnungssanierungen.

Bauteilanalyse - Nasszellen

Eckdaten

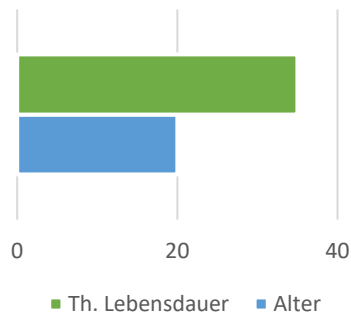
Baujahr	2005
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten

(in CHF)

Min.	36'000
Mittel	75'000
Max.	135'000

Lebensdauer



Alter	20
Th. Lebensdauer	35
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Verschlissene Armaturen, undichte Dichtungen, beschädigte Keramik, defekte Ablaufgarnituren, verkalkte Mischbatterien und veraltete Ausstattungen ohne heutigen Komfort.

Typische Risiken

Komfort- und Hygieneeinbussen, erhöhtes Risiko von Kleinschäden und Wasseraustritten, hohe Folgekosten durch Oberflächenschäden und Nutzungsausfälle.

Bauperiode vor 1950

Einfache Ausstattung, funktional aber ohne heutigen Komfort, oft geringe Duschqualität und alternde Armaturen.

Bauperiode 1950–1980

Vielfältigere Ausstattungen, häufig sichtbarer Verschleiss, veraltete Gestaltung und unzureichende Funktionalität.

Bauperiode ab 1980

Zeitgemässere Lösungen verbreitet, heute teilweise am Ende des Nutzungszyklus durch Abnutzung oder veränderte Ansprüche.

Lebensdauer

Mittlere Lebensdauer, abhängig von Nutzung, Pflege, Wasserqualität, Materialqualität und Ersatzteilverfügbarkeit.

Sanitärobjekte wie WC, Dusche, Badewanne, Lavabo und Armaturen prägen Hygiene, Komfort und die Marktgängigkeit von Wohnungen. Sie sind technisch weniger komplex als Leitungen, werden aber stark durch Nutzung und Pflege beansprucht. Erneuerungen erfolgen häufig zusammen mit Badumbauten oder im Zuge von Strangsanierungen, weil dann Oberflächen ohnehin geöffnet werden.

Bauperiodenprofil 2000–2009

Typische Bauweise

Massivbauweise aus Beton oder Mauerwerk, teilweise ergänzt durch Holzbauweisen. Die Gebäude verfügen über eine deutlich verbesserte Gebäudehülle mit umfassender Wärmedämmung und zeitgemässen Fassadenkonstruktionen.

Konstruktionsmerkmale

Tragende Konstruktionen aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Holz mit gut abgestimmten bauphysikalischen Details. Isolierverglasung ist Standard, teilweise kommt bereits Dreifachverglasung zum Einsatz. Die Luftdichtheit ist deutlich verbessert.

Architekturstil

Zeitgenössische Architektur mit klaren Formen und grösseren Fensterflächen. Gestaltung ist funktional, auf Komfort und Energieeffizienz ausgerichtet.

Wohnqualität

Die Wohnqualität ist hoch. Grosszügigere Grundrisse, bessere Belichtung und offenere Raumkonzepte sorgen für einen deutlich gesteigerten Wohnkomfort. Küchen und Nasszellen sind modern dimensioniert.

Grundriss Typik

Gut nutzbare, vergleichsweise flexible Grundrisse. Tragende Strukturen erlauben Anpassungen an veränderte Wohn- und Nutzungskonzepte mit überschaubarem baulichem Aufwand.

Konstruktive Vorteile

Die Bauqualität ist hoch. Materialien und Konstruktion sind langlebig und auf eine langfristige Nutzung ausgelegt.

Konstruktive Nachteile

Die Haustechnik ist komplexer als in früheren Bauperioden und erfordert regelmässige Wartung. Technische Anlagen nähern sich teilweise dem Ende ihrer ersten Lebensdauer.

Bauperiodenprofil 2000–2009

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist hochwertig und langlebig. Der Zustand ist in der Regel gut und stark vom Wartungszustand der technischen Anlagen abhängig.

Typisches Heizsystem

Wärmepumpen oder Fernwärme sind verbreitet, Gasheizungen kommen teilweise noch zum Einsatz. Die Systeme sind insgesamt effizient, jedoch unterschiedlich in ihrer ökologischen Wirkung.

Energiequelle

Erneuerbare Energien oder Fernwärme, Gas punktuell.

Energieeffizienz & CO₂

Hohe Energieeffizienz dank guter Wärmedämmung und moderner Fenster. CO₂-Emissionen gering bis moderat, abhängig vom eingesetzten Heizsystem.

Asbest

Asbest und vergleichbare Schadstoffe werden in dieser Bauperiode nicht mehr eingesetzt.

Schadstoffbewertung

Sehr geringes Schadstoffrisiko. Belastungen sind nicht zu erwarten.

Bauperiodenprofil 2000–2009

Typische Lebensdauer

Die tragenden Bauteile sind sehr langlebig. Dächer und Fassaden erreichen mehrere Jahrzehnte, Fenster rund 35 Jahre, haustechnische Anlagen etwa 25 Jahre.

Sanierungsbedarf

Geringer Sanierungsbedarf. Der Fokus liegt auf Wartung, Instandhaltung und dem rechtzeitigen Ersatz einzelner technischer Komponenten.

ESG

Die ESG-Qualität ist gut bis sehr gut. Moderne Bauweise und hohe Energieeffizienz wirken sich positiv aus.

Die Baujahresreferenzen basieren auf einer **typisierten Zuordnung von Gebäuden zu definierten Bauperioden anhand des Baujahres**. Jede Bauperiode steht für charakteristische Bauweisen, Materialien, energetische Standards und technische Konzepte ihrer Zeit. Die Referenzen dienen der systematischen Einordnung von Zustand, Risiken und Sanierungsbedarf und bilden eine vergleichbare Grundlage für Bewertung und Analyse.

Begriffe & Definitionen

Gesamtsanierung

Kostenschätzung, wenn alle relevanten Bauteile zum heutigen Zeitpunkt erneuert würden. Dient als Vollkosten-Referenz, nicht als zwingender Massnahmenplan.

10-Jahres-Bedarf

Auf den Zeitraum von 10 Jahren umgelegter Erneuerungsbedarf aller Bauteile, deren technische Lebensdauer bereits überschritten ist oder innerhalb der nächsten 10 Jahre abläuft.

Nachhaltiger Erneuerungsbedarf

Der nachhaltige Erneuerungsbedarf zeigt, wie viel pro Jahr zurückgelegt werden sollte, damit die Immobilie langfristig in gutem Zustand bleibt. Er ergibt sich aus der Verteilung der Kosten der wichtigsten Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster und Haustechnik) über deren Lebensdauer.

Renovationsstau

Hinweisbegriff für einen erhöhten Nachholbedarf, wenn mehrere Bauteile bereits überfällig sind oder in kurzer Zeit gebündelt erneuert werden müssen.

Lebensdauer (theoretisch)

Typischer Zeitraum bis zur Erneuerung unter normaler Nutzung. Richtwert – tatsächliche Lebensdauer kann je nach System, Nutzung und Unterhalt deutlich abweichen.

Restlebensdauer

Differenz aus theoretischer Lebensdauer und aktuellem Alter/Status. Negativ bedeutet: typischer Lebenszyklus überschritten (überfällig).

Fälligkeit (0–5 / 6–10 / 11+ / überfällig)

Zeitliche Einordnung, wann eine Erneuerung typischerweise zu erwarten ist. Grundlage für die 10-Jahres-Planung und die Staffelung von Investitionen.

Begriffe & Definitionen

Priorisierung

Qualitative Dringlichkeit (z.B. mittel/hoch/sehr hoch), abgeleitet aus Restlebensdauer, Risiko und Folgeschäden (z.B. Hülle/Technik vs. Innenausbau).

Kosten min. (günstige Variante)

Einfache Ausführung und Standardprodukte bei guten Randbedingungen. Typisch günstiger wird es, wenn Bauteile gut zugänglich sind (wenig Rückbau), Grundrisse/Leitungsführungen unverändert bleiben, Standarddetails genügen und wenige Schnittstellen zu anderen Gewerken bestehen. Kostenvorteile entstehen auch bei grossen, repetitiven Flächen und klaren Bauabläufen ohne Etappierung.

Kosten mittel (Referenz / typischer Standard)

Realistische Richtkosten für einen marktüblichen Standard und normale Randbedingungen. Übliche Detailausbildungen, gängige Produktqualitäten und ein moderater Koordinationsaufwand sind eingerechnet. Diese Stufe dient als Vergleichsbasis für die Auswertung (Zustand, 10-Jahres-Bedarf, Budgetierung).

Kosten max. (teure Variante)

Höherer Standard oder kostenintensive Randbedingungen. Teurer wird es insbesondere bei erschwerter Ausführung (komplizierte Anschlüsse, viele Durchdringungen, kleine Teilflächen), eingeschränkter Zugänglichkeit (Rückbau/Provisorien), Etappierung bei laufendem Betrieb, erhöhten Anforderungen (Schall-/Brand-/Sicherheitsniveau, hochwertige Materialien/Design), sowie bei hoher Schnittstellen- und Koordinationskomplexität (z.B. gleichzeitige Anpassungen an Technik, Innenausbau und Hülle).

Bauteilgruppe

Zusammenfassung (Gebäudehülle, Haustechnik Wärme/Sanitär/Elektro, Innenausbau, Vertikaltransport). Hilft, Kostentreiber strukturiert zu lesen.

Restlebensdauer

Differenz aus theoretischer Lebensdauer und aktuellem Alter/Status. Negativ bedeutet: typischer Lebenszyklus überschritten (überfällig).

Begriffe & Definitionen

Dach

Umfasst Dachhaut (Abdichtung/Eindeckung), Anschlüsse, Spenglerarbeiten und Entwässerung; je nach Aufbau auch Dämmung. Flachdach ist oft detail- und durchdringungsintensiv (Abdichtung), Steildach stärker geprägt durch Eindeckung, Unterdach und Spengler. Abhängigkeiten bestehen zu Fassade/Attika sowie zu Dachaufbauten (Lüftung, Kamine, PV) und allfälliger Technik auf dem Dach. Kostentreiber sind vor allem Zugänglichkeit (Gerüst/Kran), viele Durchdringungen und komplexe Anschlüsse.

Fassade

Umfasst Aussenwandaufbau inkl. Bekleidung/Putz, Anschlüsse sowie je nach Massnahme Dämmung und Unterkonstruktion. Verputzte Systeme (WDVS) sind meist günstiger, hinterlüftete Fassaden oft teurer durch Unterkonstruktion, Platten und Detailausbildung. Abhängigkeiten bestehen zu Fenstern (Anschlüsse/Laibungen), Dach/Attika sowie Sockel- und Balkonanschlüssen. Kostentreiber sind Gerüst, viele Details (Balkone, Versprünge), hohe Anforderungen an Brand-/Schallschutz und schwierige Untergründe.

Fenster

Umfasst Fenster-/Türelemente inkl. Rahmen, Verglasung, Beschläge und Anschlussfugen. Typen: Holz, Holz/Metall, Kunststoff, Metall; 2-fach vs. 3-fach sowie Schall-/Sicherheitsklassen. Abhängigkeiten bestehen zur Fassade (Laibungen, Dämmanschlüsse) und teils zum Innenausbau (Leibungsverkleidungen, Storen/Rafflamellen). Kostentreiber sind Elementgrössen, Sonderformen, höhere Schall-/Sicherheitsanforderungen und komplexe Einbausituationen.

Wärmeerzeugung

Umfasst Heizsystem (z.B. Wärmepumpe, Kessel, Fernwärme-Übergabe), Regelung und zentrale Komponenten. Typen und Kostenwirkung: Wärmepumpe oft mit höherem Invest (Aussenaufstellung/Schallschutz), Fernwärme mit tieferem Platzbedarf, Kesselanlagen meist günstiger im Ersatz. Abhängigkeiten bestehen zur Wärmeverteilung (Hydraulik, Temperaturen) sowie zu Elektroanschlüssen und Aufstellort/Statik. Kostentreiber sind Systemwahl, Platz- und Schallschutzanforderungen, Anpassungen am Verteilsystem und bauliche Nebenarbeiten.

Wärmeverteilung

Umfasst Verteilnetz und Übergabe im Wohnteil (Steigzonen, Etagenleitungen, Heizkörper/Fussbodenheizung-Anbindung). Radiatoren sind meist einfacher im Ersatz, Fussbodenheizung kann bei Eingriffen in Böden deutlich teurer werden. Abhängigkeiten bestehen zum Innenausbau (Böden/Wände), zur Wärmeerzeugung (Systemtemperaturen) und zu Schächten. Kostentreiber sind schlechte Zugänglichkeit, viele Wohneinheiten, hoher Rückbau und Etappierung bei bewohntem Zustand.

Begriffe & Definitionen

Sanitärverteilung

Umfasst Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Wohnteil (Steigleitungen, Etagenverteilung, Anschlussleitungen). Typen und Kostenwirkung hängen stark von Leitungsführung (Schacht gut zugänglich vs. in Bauteilen) und Material/System ab. Abhängigkeiten bestehen zu Nasszellen und Küchen (Anzahl/Anordnung) sowie zum Innenausbau wegen Rückbau/Öffnungen. Kostentreiber sind viele Nasszellen, schlechte Zugänglichkeit, hoher Rückbau und Arbeiten in bewohnten Einheiten.

Elektroinstallationen

Umfasst Unterverteilungen, Leitungen sowie Schalter/Steckdosen und übliche Anschlusspunkte. Typen und Kostenwirkung werden v.a. durch Ausbaustandard (Anzahl Stromkreise, Multimedia, Beleuchtung) und Verlegeart geprägt. Abhängigkeiten bestehen zum Innenausbau (Unterputz/Öffnungen) und zu Küche/Nasszellen bei Anpassungen. Kostentreiber sind hoher Standard, aufwendiger Rückbau, Nachrüstungen in Bestandswänden und Arbeiten in bewohnten Wohnungen.

Innenausbau

Umfasst Oberflächen und nichttragende Ausbaukomponenten (Böden, Wände, Decken, Malerarbeiten, teils Innentüren). Typen und Kostenwirkung hängen stark vom Standard (Budget bis hochwertig) und vom Umfang an Grundrissanpassungen ab. Abhängigkeiten bestehen zu Sanitär/Elektro/Wärme, da Leitungsarbeiten oft Rückbau und Wiederherstellung auslösen. Kostentreiber sind hoher Ausbaugrad, viele Detailanschlüsse, bewohnter Zustand und Koordination mehrerer Gewerke.

Küchen (ohne Leitungen)

Umfasst Küchenmöbel, Fronten, Arbeitsflächen und je nach Abgrenzung Geräte, ohne Ersatz der Verteil-Leitungen. Typen: Standardmodule bis hochwertige/individuelle Ausführungen; Arbeitsplattenmaterial ist ein zentraler Hebel. Abhängigkeiten bestehen zu Sanitär- und Elektroanschlüssen sowie zum Innenausbau (Boden-/Wandanschlüsse). Kostentreiber sind Gerätestandard, Sonderanfertigungen, komplexe Einbauten und Anpassungen an bestehende Nischen.

Nasszellen (ohne Leitungen)

Umfasst Oberflächen und Ausstattung (Abdichtung im Verbund, Platten, Duschen/Badewannen, Keramik, Möbel), ohne Ersatz der Verteil-Leitungen. Typen und Kostenwirkung hängen von Standard, Plattenformat/Verlegebild und Anforderungen (z.B. barrierefrei) ab. Abhängigkeiten bestehen zur Sanitärverteilung und zum Innenausbau wegen Rückbau/Schutzmassnahmen. Kostentreiber sind hohe Detaildichte, Abdichtungsaufbau, Entsorgung/Rückbau und Eingriffe in Böden/Wände.