

Sanierungskostenanalyse

Strategische Sanierungs- & Erneuerungskostenanalyse für eine Eigentumswohnung

Liegenschaft

Langstrasse 5, 8004 Zürich

Datum

Sonntag, 11. Januar 2026

Inhalt

	<i>Seite</i>
Executive 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

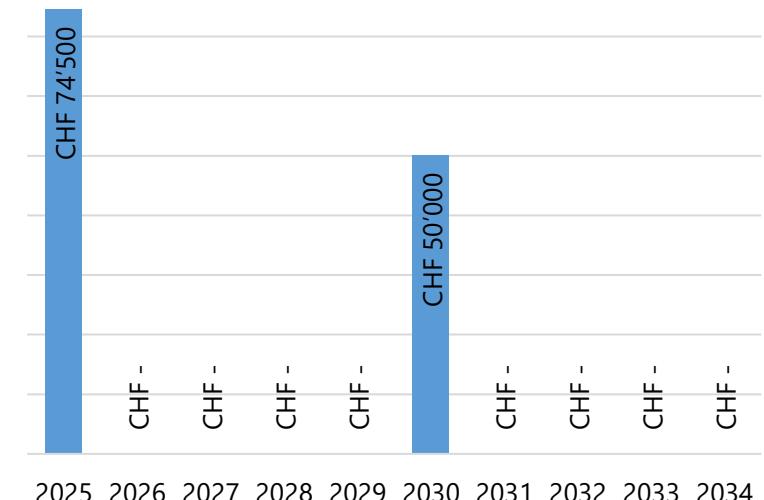
Übersicht

Objektart	Wohnung
Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter	in Jahre
Bauperiode	1990–1999

Einschätzung auf Basis Bauperiode 1990–1999

Gebäude mit gutem Wohnkomfort und zeitgemässeren Standards. Energetisch häufig solide konstruiert. Sanierungen entstehen überwiegend zyklisch bei Haustechnik wie Wärmeerzeugung, Aufzügen oder Bodenbelägen. Erneuerungen an der Gebäudehülle sind seltener dringend.

Sanierungsplanung



Scores

	(min. 1 bis max. 5)
Bausubstanz	4
Energieeffizienz	4
CO2	3
Schadstoffe	4
Sanierungsbedarf	4
ESG	4

Sanierungskosten zu Lasten STWE-Einheit

Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro m ²	CHF	33
Empfohlene Rückstellungen pro Jahr	CHF	4'934
Empfohlene Rückstellungen pro Monat	CHF	411

Die Executive Summary fasst die wichtigsten **Eckdaten zur Wohnung** zusammen. Sie zeigt eine zusammenfassende Einschätzung zu Bauperiode, Zustand, Energie und Sanierungsbedarf sowie eine indikative Sanierungsplanung und daraus abgeleitete **Rückstellungen pro STWE-Einheit**. Die Darstellung ermöglicht eine rasche Einordnung von Kosten, zeitlichem Verlauf und Handlungsbedarf.

Gebäudefparameter

Gebäudeangaben

Objektart		Wohnung
Baujahr		1995
Bauperiode		1990–1999
Bewertungsjahr		2025
Gebäudealter	in Jahre	30
Wohnfläche	im m ²	150
Gebäudeform		kompakt

Gebäudestruktur

Oberirdische Geschosse	Anzahl	3
Wohnungen (STWE-Einheiten)	Anzahl	8
Nasszellen	Anzahl	2

Abgeleitete Gebäudeparameter

(modellbasierte Annahmen)

Gebäudegrundfläche	im m ²	400
Gebäudehöhe	in m	9
Gebäudeumfang	in m	80
Fassadenfläche	im m ²	720
Fensterfläche	im m ²	288

Wohnungsgrundriss, Raumgrößen und Nutzbarkeit

Zeitgemässe Grundrisse mit gut proportionierten Zimmergrößen. Grössere Küchen und Nasszellen, gute Belichtung und Wohnqualität, die heutigen Ansprüchen weitgehend entspricht.

Innenausbau, Flexibilität und Sonderrecht

Innenausbau überwiegend zeitgemäß. Erneuerungen betreffen vor allem zyklische Massnahmen. Anpassungen in der Regel gut planbar, mit klaren Zuständigkeiten zwischen Sonderrecht und Gemeinschaft.

Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial

Sanierungen in STWE erfordern die Abgrenzung zwischen Sonderrecht und Gemeinschaft. Viele Massnahmen sind abhängig von Mehrheitsentscheiden, Reglement und zeitlicher Koordination und nicht Teil dieser Sanierungskostenanalyse.

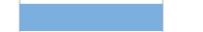
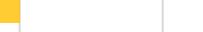
In dieser Übersicht sind die wichtigsten Gebäudeparameter und **wohnungsbezogenen Merkmale** zusammengefasst. Ergänzend werden **bautypische Eigenschaften** der jeweiligen Bauperiode sowie Hinweise zu Grundriss, Innenausbau und Zuständigkeiten innerhalb der STWE dargestellt. Die Einordnung schafft Transparenz und erleichtert das Verständnis der späteren Sanierungskosten.

Sanierungskosten

Bauteil	Bauteilgruppe	Kosten min.	Kosten mittel		Kosten max.
Dach	Gebäudehülle	100'000	172'000		200'000
Fassade	Gebäudehülle	180'000	216'000		252'000
Fenster	Gebäudehülle	144'000	201'600		288'000
Wärmeerzeugung	Haustechnik – Wärme	240'000	420'000		720'000
Wärmeverteilung	Haustechnik – Wärme	72'000	144'000		240'000
Sanitärverteilung	Haustechnik – Sanitär	144'000	264'000		420'000
Elektroinstallationen	Haustechnik – Elektro	96'000	180'000		300'000
Innenausbau	Innenausbau	30'000	52'500		75'000
Küchen	Innenausbau	10'000	22'000		45'000
Nasszellen	Innenausbau	24'000	50'000		90'000
Anteil STWE-Gemeinschaft (Erneuerungsfonds)		CHF 976'000	CHF 1'597'600	CHF 2'420'000	
Anteil STWE-Einheit (Sonderrecht)		CHF 64'000	CHF 124'500	CHF 210'000	
Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro m ²	(in CHF/m ² /Jahr)	CHF 17	CHF 33	CHF 54	
Empfohlene Rückstellungen pro Jahr		CHF 2'586	CHF 4'934	CHF 8'121	
Empfohlene Rückstellungen pro Monat		CHF 215	CHF 411	CHF 677	

Die Sanierungskosten sind je **Bauteil mit Kostenbandbreiten** dargestellt. Diese spiegeln unterschiedliche Ausführungsstandards, Zustände und Marktpreise wider. Zusätzlich wird der Anteil für die **STWE-Gemeinschaft (Erneuerungsfonds)** sowie der dem Sonderrecht zugeordnete Kostenanteil ausgewiesen.

Zustandseinordnung

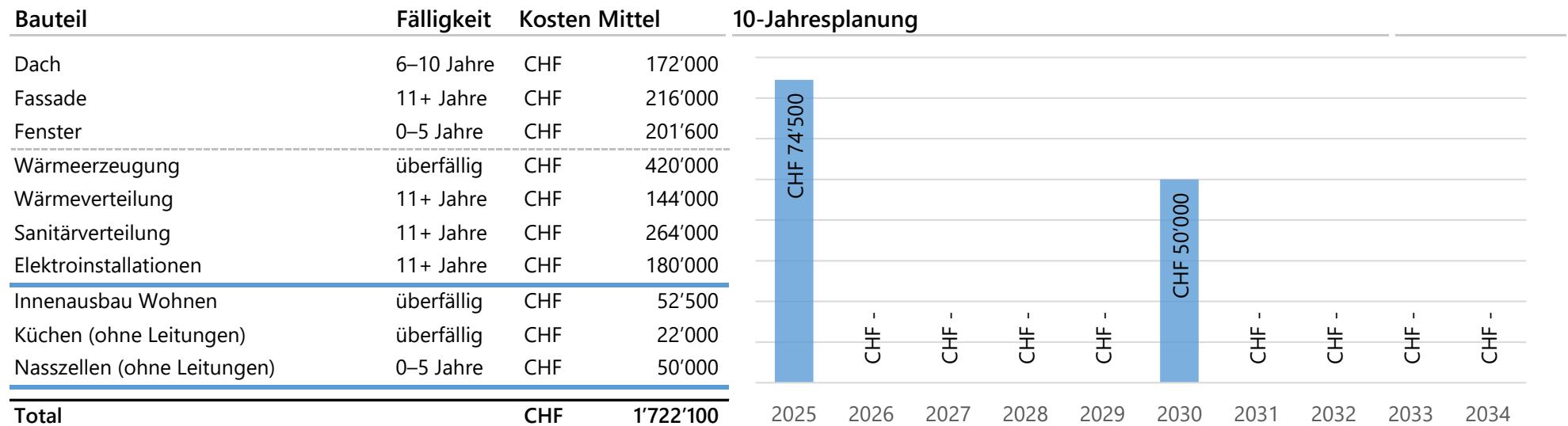
Bauteil	Lebensdauer	Restlebensdauer	Priorisierung	Sanierungszeitpunkte im Überblick	
Dach	40	10	tief	Dach	
Fassade	45	15	tief	Fassade	
Fenster	30	0	erhöht	Fenster	
Wärmeerzeugung	25	-5	hoch	Wärmeerzeugung	
Wärmeverteilung	55	25	tief	Wärmeverteilung	
Sanitärverteilung	45	15	tief	Sanitärverteilung	
Elektroinstallationen	45	15	tief	Elektroinstallationen	
Innenausbau	20	-10	sehr hoch	Innenausbau	
Küchen	25	-5	hoch	Küchen	
Nasszellen	35	5	tief	Nasszellen	
Ø Lebensdauer / Restlebensdauer	37	7			
Mittlerer Sanierungshorizont (Median)	38	8			

Hinweise zur Einordnung und Methodik

Die Zustandseinordnung basiert auf typischen Lebensdauern von Bauteilen und deren rechnerischer Restlebensdauer. Diese Kennwerte erlauben eine zeitliche Einordnung des Erneuerungsbedarfs, ohne den aktuellen baulichen Zustand im Detail zu bewerten. Die Priorisierung dient der strukturierten Planung und unterstützt die Staffelung von Massnahmen nach Dringlichkeit und Umsetzbarkeit.

Die Zustandseinordnung ordnet die Bauteile anhand von **Lebensdauer** und **Restlebensdauer** systematisch ein. Daraus wird eine **Priorisierung der Sanierungsmassnahmen** abgeleitet, die den zeitlichen Sanierungshorizont, die Abfolge der Eingriffe und die Planbarkeit der Erneuerungen über die kommenden Jahre unterstützt.

Sanierungsplanung



10-Jahres-Bedarf zu Lasten Eigentümer / Sonderrecht

Überfällig	CHF	74'500	
0–5 Jahre	CHF	50'000	
6–10 Jahre	CHF	-	
11+ Jahre	CHF	-	

A blue bracket groups the first three rows, pointing to a box containing the total 10-Year Demand:

10-Jahres-Bedarf
 CHF 124'500

Erneuerungsbedarf STWE-Gemeinschaft

Nachhaltiger Erneuerungsbedarf pro Jahr	CHF	45'105
Anteil STWE-Einheit pro Jahr	CHF	5'638
Anteil STWE-Einheit pro Monat	CHF	470

Die Sanierungsplanung ordnet die Bauteile nach ihrer **zeitlichen Fälligkeit** (0–5 Jahre, 6–10 Jahre, 11+ Jahre, überfällig) und fasst die Kosten zu einem **10-Jahres-Bedarf** zusammen. Die Darstellung zeigt, wann Investitionen typischerweise anfallen, und bildet die Grundlage für die Ableitung von Rückstellungen für STWE-Einheit und STWE-Gemeinschaft.

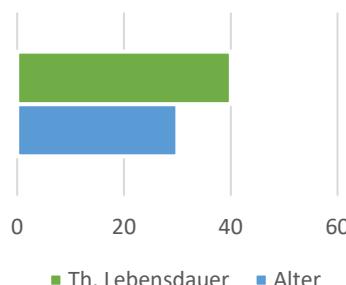
Bauteilanalyse - Dach

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten	(in CHF)
Min.	100'000
Mittel	172'000
Max.	200'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	40
Fälligkeit	6–10 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 überaltet oder instandhaltungsintensiv.

Bauperiode ab 1980

Verbesserte Dämmstandards und leistungsfähigere Abdichtungen, komplexe 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.

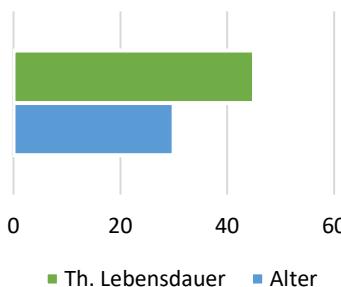
Bauteilanalyse - Fassade

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten	(in CHF)
Min.	180'000
Mittel	216'000
Max.	252'000

Lebensdauer



Alter	30
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

Feuchteeintritte, 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.

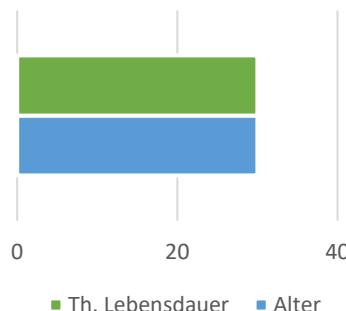
Bauteilanalyse - Fenster

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Gebäudehülle

Kosten	(in CHF)
Min.	144'000
Mittel	201'600
Max.	288'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	30
Fälligkeit	0–5 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.

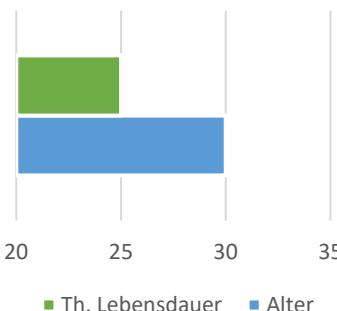
Bauteilanalyse - Wärmeerzeugung

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Wärme

Kosten	(in CHF)
Min.	240'000
Mittel	420'000
Max.	720'000

Lebensdauer



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 überaltet und energetisch ineffizient.

Bauperiode ab 1980

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

Alter	30
Th. Lebensdauer	25
Fälligkeit	überfällig

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.

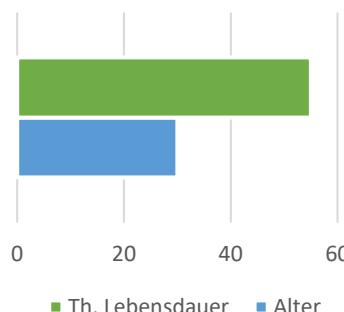
Bauteilanalyse - Wärmeverteilung

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Wärme

Kosten	(in CHF)
Min.	72'000
Mittel	144'000
Max.	240'000

Lebensdauer



Alter	30
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.

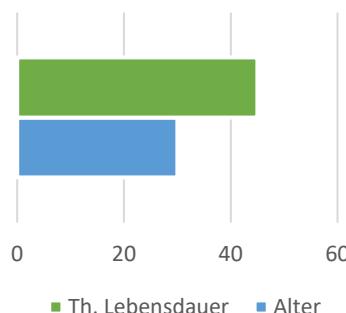
Bauteilanalyse - Sanitärverteilung

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Sanitär

Kosten	(in CHF)
Min.	144'000
Mittel	264'000
Max.	420'000

Lebensdauer



Alter	30
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.

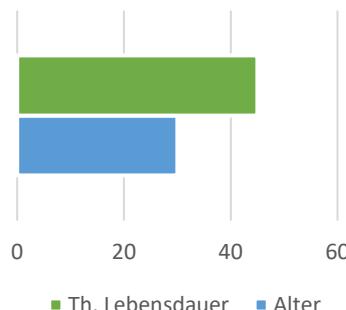
Bauteilanalyse - Elektroinstallationen

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Haustechnik – Elektro

Kosten	(in CHF)
Min.	96'000
Mittel	180'000
Max.	300'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	45
Fälligkeit	11+ Jahre

Typische Mängel

Veraltete Leitungen und Installationsarten, fehlende oder ungenügende Erdung, zu schwache Absicherung, keine Fl-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.

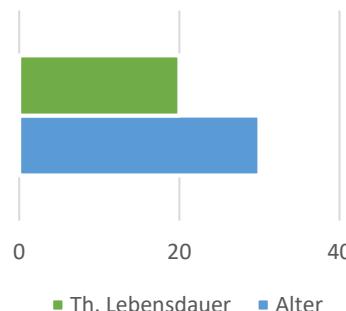
Bauteilanalyse - Innenausbau

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten	(in CHF)
Min.	30'000
Mittel	52'500
Max.	75'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	20
Fälligkeit	überfällig

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 Gesamtsanierungen. Der Zustand beeinflusst die Wahrnehmung der Wohnung stärker als viele technische Bauteile.

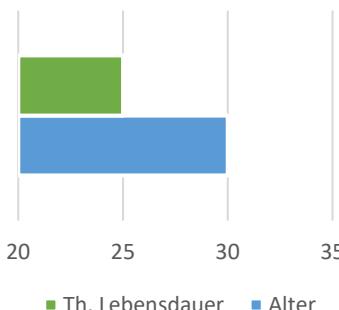
Bauteilanalyse - Küchen

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten	(in CHF)
Min.	10'000
Mittel	22'000
Max.	45'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	25
Fälligkeit	überfällig

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, Gerätgeneration 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.

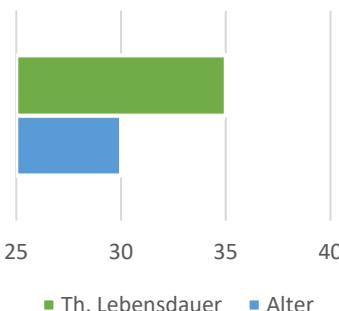
Bauteilanalyse - Nasszellen

Eckdaten

Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2025
Bauteilgruppe	Innenausbau

Kosten	(in CHF)
Min.	24'000
Mittel	50'000
Max.	90'000

Lebensdauer



Alter	30
Th. Lebensdauer	35
Fälligkeit	0–5 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 1990–1999

Typische Bauweise

Massivbauweise aus Beton oder Backstein mit deutlich verbesserter Gebäudehülle. Wärmedämmverbundsysteme und isolierverglaste Fenster sind verbreitet, die Bauweise ist insgesamt stärker auf Energieeffizienz ausgerichtet.

Konstruktionsmerkmale

Tragende Konstruktionen aus Stahlbeton oder Mauerwerk mit Betondecken. Gute Luftdichtheit, reduzierte Wärmebrücken und standardmässige Isolierverglasung führen zu einem insgesamt zeitgemässen bauphysikalischen Standard.

Architekturstil

Zeitgenössische Architektur mit ruhiger, funktionaler Gestaltung. Fassaden und Baukörper sind sachlich proportioniert und auf Dauerhaftigkeit ausgelegt.

Wohnqualität

Die Wohnqualität ist gut. Grundrisse sind moderner, Räume besser belichtet und Küchen sowie Nasszellen grösser dimensioniert. Der Wohnkomfort entspricht weitgehend heutigen Erwartungen.

Grundriss Typik

Gut nutzbare und vergleichsweise flexible Grundrisse. Tragende Strukturen erlauben in vielen Fällen Anpassungen, ohne den Grundriss vollständig neu organisieren zu müssen.

Konstruktive Vorteile

Die Bauqualität ist hoch. Konstruktion und Materialien sind langlebig, die Bausubstanz weist in der Regel eine gute Dauerhaftigkeit auf.

Konstruktive Nachteile

Haustechnische Anlagen erreichen zunehmend das Ende ihrer technischen Lebensdauer. Energetisch bestehen punktuell Verbesserungspotenziale, insbesondere bei Heizsystemen.



Bauperiodenprofil 1990–1999

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist insgesamt gut und dauerhaft. Der Zustand hängt vor allem vom Wartungszustand der Technik und vom Umfang bereits erfolgter Erneuerungen ab.

Typisches Heizsystem

Gasheizungen sind verbreitet, vereinzelt kommen bereits Wärmepumpen zum Einsatz. Die Systeme sind funktional, jedoch teilweise energetisch nicht mehr optimal.

Energiequelle

Gas oder Wärmepumpe.

Energieeffizienz & Co₂

Mittlere bis gute Energieeffizienz. CO₂-Emissionen moderat, fossile Energieträger noch verbreitet, jedoch geringer als in älteren Bauperioden.

Asbest

Asbest und andere kritische Schadstoffe wurden nur noch vereinzelt eingesetzt.

Schadstoffbewertung

Geringes Schadstoffrisiko. Belastungen sind selten und meist auf einzelne Bauteile beschränkt.

Bauperiodenprofil 1990–1999

Typische Lebensdauer

Die tragenden Bauteile sind langlebig. Dächer und Fassaden erreichen mehrere Jahrzehnte, Fenster rund 30 Jahre, haustechnische Anlagen etwa 25 Jahre.

Sanierungsbedarf

Mittlerer bis geringer Sanierungsbedarf. Erneuerungen betreffen überwiegend die Haustechnik und zyklische Massnahmen im Innenausbau.

ESG

Die ESG-Qualität ist insgesamt gut. Durch den Ersatz fossiler Heizsysteme lässt sich die ökologische Performance weiter verbessern.

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/Luibungen), 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 (Luibungen, Dämmmanschlüsse) 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 (Aussenauflistung/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 Leistungsarbeiten 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.

Begriffe & Definitionen

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.

Sonderrecht

Bezeichnet die ausschliessliche Nutzung und Verantwortung an der einzelnen Wohnung. Umfasst typischerweise Innenausbau wie Böden, Küchen, Nasszellen und wohnungsinterne Installationen. Umfang und Abgrenzung ergeben sich aus Reglement und Bauweise. Kosten und Anpassungen betreffen primär den Eigentümer, Abhängigkeiten bestehen zu gemeinschaftlichen Leitungen und Bauteilen.

STWE-Gemeinschaft

Umfasst alle gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen des Gebäudes, wie Tragstruktur, Gebäudehülle, Steigzonen und zentrale Haustechnik. Entscheidungen erfolgen gemeinschaftlich und wirken sich auf Kosten, Timing und Koordination aus. Der Erneuerungsfonds dient der langfristigen Finanzierung dieser gemeinschaftlichen Erneuerungen.

Erneuerungsfonds

Finanzielles Instrument der STWE-Gemeinschaft zur Deckung künftiger Erneuerungen an gemeinschaftlichen Bauteilen. Der Bedarf ergibt sich aus Lebensdauern, Sanierungszyklen und geplantem Standard. Rückstellungen dienen der Glättung von Investitionen über die Zeit und reduzieren finanzielle Belastungsspitzen.