

Beispiele häufiger Ersatzinvestitionen

Die nachstehenden Beispiele wurden auf Grund von Gerichtsentscheiden und/oder nach Angaben von Fachverbänden erarbeitet. Sie sollen als Hilfestellung für die Berechnung von wertvermehrenden Investitionen bei häufigen Ersatzinvestitionen dienen. Es ist dabei zu beachten, dass auch Minderwerte entstehen können. 0%-Mehrwerte weisen in der Regel auf einen gleichwertigen Ersatz oder auf heutigen Standard hin.

Bodenbeläge aus Textilien, Gummi, Kunststoff, Holz

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Spannteppich Kunststoff (70.-/m ²)	Linoleum (70.-/m ²)	20 Jahre	0%
	Spannteppich Kunststoff (70.-/m ²)	10 Jahre	0%
	KlebeParkett (90.-/m ²)	40 Jahre	22%
	Spannteppich Baumwolle (100.-/m ²)	12 Jahre	30%
	Spannteppich s. hohe Qualität (100.-/m ²)	16 Jahre	36%
Linoleum (70.-/m ²)	PVC schlechte Qualität (50.-/m ²)	10 Jahre	-40%
	Linoleum (70.-/m ²)	20 Jahre	0%
	Wollteppich mittlere Qualität (100.-/m ²)	10 Jahre	30%
	2-Schicht-Parkett (150.-/m ²)	30 Jahre	30%
PVC, schlechte Qualität (50.-/m ²)	Kork-Bahnen, versiegelt (90.-/m ²)	15 Jahre	22%
	Linoleum (70.-/m ²)	20 Jahre	28%
	Laminat (75.-/m ²)	15 Jahre	33%
KlebeParkett (90.-/m ²)	Gummibelag (80.-/m ²)	20 Jahre	37%
	Spannteppich Kunststoff (70.-/m ²)	10 Jahre	-28%
	KlebeParkett günstige Qualität (90.-/m ²)	40 Jahre	0%
	KlebeParkett gute Qualität (100.-/m ²)	40 Jahre	10%
Massivparkett auf Lattung, massiv (150.-/m ²)	2-Schicht-Parkett (100.-/m ²)	30 Jahre	10%
	3-Schicht-Parkett, schwimmend verlegt (150.-/m ²)	45 Jahre	40%
	KlebeParkett (90.-/m ²)	40 Jahre	-66%
Parkett geölt	3-Schicht-Parkett, schwimmend verlegt (150.-/m ²)	45 Jahre	10%
	Steinzeugplatten (200.-/m ²)	40 Jahre	25%
	Parkett bestehend, geschliffen und versiegelt	10 Jahre	0%

Bodenbeläge aus Textilien, Gummi, Kunststoff, Holz

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Linoleum (70.-/m ²)	Steinzeugplatten (130.-/m ²)	30 Jahre	46%
	Tonplatten (125.-/m ²)	30 Jahre	44%
	Naturstein, geschliffen, hart (300.-/m ²)	40 Jahre	77%
Tonplatten (50.-/m ²)	PVC hohe Qualität (80.-/m ²)	20 Jahre	-87%
	Kunststeinplatten, zementgebunden (180.-/m ²)	40 Jahre	16%
	Naturstein weich (200.-/m ²)	30 Jahre	25%
	Naturstein hart (300.-/m ²)	40 Jahre	50%
Steinzeugplatten unter 500 cm ² je Platte (130.-/m ²)	Kunststeinplatten (180.-/m ²)	40 Jahre	27%
	Glas-Mosaik, Kleinkeramik (200.-/m ²)	30 Jahre	35%
	Naturstein hart (300.-/m ²)	40 Jahre	57%

Wandbeläge

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Wände verputzt und wasserabweisend gestrichen (35.-/m ²)	Steingutplatten (80.-/m ²)	30 Jahre	56%
	Steinzeugplatten gute Qualität (120.-/m ²)	30 Jahre	71%
	Steinzeugplatten sehr gute Qualität (200.-/m ²)	35 Jahre	82%
Fliesenbeläge bis Brusthöhe	Fliesenbeläge bis Decke	30 Jahre	10%
	isolierverglaste Fenster Kunststoff	25 Jahre	10%
doppeltverglaste Fenster Holz *Standard ca.1940-1960	isolierverglaste Fenster Metall	30 Jahre	15%
	heutiger Standard, bessere Dichtung / Wärme- / Schallschutz		

	isolierverglaste Fenster Holz-Metall	25 Jahre	20%
	isolierverglaste Fenster Holz mit erhöhtem Wärmedämm- und Schalldämmass (Minergie-Modul Fenster, u-Wert 1.0)	25 Jahre	25%
Wohnungseingangstüre, gestemmt, Holz *Standard bis ca.1955 (130.-/m ²)	Wohnungstüre massiv gemäss Vorschriften der Feuerpolizei (2'000.-/Stk.)	30 Jahre	10%
	Wohnungstüre massiv mit Sicherheitsschloss, gem Vors. Feuerpolizei (2200.-)	30 Jahre	20%
	Wohnungseingangstüre massiv, mit Sicherheitsschloss und Glaseinsatz (feuerhemmend, VSG, Isolierverglasung) (3000.-/Stk.)	30 Jahre	40%

Schreinerarbeiten

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
doppeltverglaste Fenster Holz *Standard ca.1940-1960	isolierverglaste Fenster Kunststoff	25 Jahre	10%
	isolierverglaste Fenster Metall	30 Jahre	15%
	heutiger Standard, bessere Dichtung / Wärme- / Schallschutz		
	isolierverglaste Fenster Holz-Metall	25 Jahre	20%
Wohnungseingangstüre, gestemmt, Holz *Standard bis ca.1955	isolierverglaste Fenster Holz mit erhöhtem Wärmedämm- und Schalldämmass (Minergie-Modul Fenster, u-Wert 1.0)	25 Jahre	25%
	Wohnungstüre massiv gemäss Vorschriften der Feuerpolizei (2'000.-/Stk.)	30 Jahre	10%
	Wohnungstüre massiv mit Sicherheitsschloss, gem Vors. Feuerpolizei (2200.-)	30 Jahre	20%
	Wohnungseingangstüre massiv, mit Sicherheitsschloss und Glaseinsatz (feuerhemmend, VSG, Isolierverglasung) (3000.-/Stk.)	30 Jahre	40%

Kücheneinrichtungen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Küche (50-er Jahre), Einzelgeräte oder Einbauelemente. (70-er Jahre) (10'000.-) gleiche Apparate nicht mehr erhältlich	Einbauküche modern, Spanplatte Kunstharz, einfache Apparate (12'000.-)	20 Jahre	16%
	Einbauküche modern, Metall, o. Kunstharz gute Kanten mit Apparaten mittlerer Qualität (18'000.-)	20 Jahre	44%
	Einbauküche aus Massivholz mit Apparate hohe Qualität (25'000.-)	25 Jahre	60%
freistehender Elektroherd konventionell, einfache Qualität mit 4 Gusskochplatten (1'600.-)	Gasherdd/Elektroherd einfache Qualität (1'600.-)	15 Jahre	0%
	Gasherdd/Elektroherd gute Qualität (2'000.-) Elektroherd mit Umluftbackofen und Glaskeramik (2'400.-)	15 Jahre	20%
Kühlschrank	Kühlschrank tiefliedend klein (1'400.-)	10 Jahre	0%
	Kühlschrank hochliedend mittelgross (1'800) (ohne Küchenumbau)	15 Jahre	25%

Sanitäre Einrichtungen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Wasserleitungen alt, Metall	Wasserleitungen Kupfer, isoliert	50 Jahre	0%
	heutiger Standard, Gebrauchswert nicht erhöht Angabe gemäss Schweizerischer - Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband, suisstec		0%
Spiegel (60.-)	Spiegelschrank Kunststoff (500.-)	10 Jahre	88%
	Spiegelschrank Metall einbrennlackiert (1'200.-)	25 Jahre	95%
Dusche mit Vorhang (200.-)	Dusche mit Duschkabine, (1'500.-)	15 Jahre	86%
Waschtisch Keramik (600.-)	Doppelwaschtisch Keramik (1200.-)	35 Jahre	50%

Bad Totalrenovation

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
minimaler Standard	minimaler Standard	20 Jahre	0%
	mittlerer Standard	30 Jahre	20%
	hoher Standard	35 Jahre	40%
mittlerer Standard	mittlerer Standard	30 Jahre	0%
	hoher Standard	35 Jahre	20%
hoher Standard	mittlerer Standard	30 Jahre	-20%
	hoher Standard	35 Jahre	0%

Elektrische Anlagen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Elektrische Installationen, Aufputz aus 40-er J., schlechte Isolationswerte und Spannungsfestigkeit	neue Leitungen, stärker belastbares Netz (Annahme Kosten: 5'000.-/Wohnung)	40 Jahre	10%
	neue Leitungen, stärker belastbares Netz zusätzliche Beleuchtung mit Bewegungsmelder im Treppenhaus und Gegensprechanlage (Annahme Kosten: 6'500.-/Wohnung)	40 Jahre	30%
Normale Absicherung	normale Absicherung	30 Jahre	0%
	Fi-Absicherung in Bad und Küche	30 Jahre	0%
	Fi -Absicherung in Zimmern (Mehrpreis)	30 Jahre	100%
TV-Kabel-Anschluss	Erweiterung TV-Empfang mit Signalverstärker, neue Verkabelungen für neue Technologien gesamte Kosten wertvermehrend (ZMP 2/96, Nr. 18, Erw. IV 3.c)	15 Jahre	90%

Heizungsanlagen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Heizungsanlage alt	Heizungsanlage neuester technischer Stand und angepasst an die Luftreinhalteverordnung sparsamere Wärmeaufbereitung (suisstec), ZMP 2/96, Nr. 18, Erw. IV 3.c	20 Jahre	10%
Heizkessel defekt	Heizkessel neu MRA 1998, S. 153 ff.	20 Jahre	0%
Radiatoren, Guss, alt (1000.-/Stk.)	moderne Heizwände (1000.-/Stk.)	50 Jahre	0%
Heizkörperventile (250.-/Stk.)	Thermostatventile (350.-/Stk.) MRA 1998, S. 153 ff.	20 Jahre	28%

Rolläden, Storen, Sonnenschutz

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Fensterläden Holz (500.-/m ²)	Fensterläden aus Metall (500.-/m ²)	30 Jahre	0%
Rafflamellenstoren stand. (300.-/m ²)	Rafflamellenstoren, Metall, mit Hochschiebesicherung und Motor (600.-/m ²)	25 Jahre	50%

Fassade, Dach, Keller, Aussenanlagen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
ungedämmte Fassade, verputzt und gestrichen renovationsbedürftig (Reparatur: 50.-/m ²)	Fassade neu gedämmt mit Kunststoff-Dämmung und verputzt (120.-/m ²)	30 Jahre	58%
	Fassade neu gedämmt mit Mineralwoll-Dämmung und verputzt (140.-/m ²)	25 Jahre	64%
	Hinterlüftete Fassadenisol., Verkleidung Eternitplatten (250.-/m ²)	35 Jahre	80%
Dachrinne	Dachrinne gleiches Material	25 Jahre	0%
Ziegeldach	gleiches Ziegeldach	50 Jahre	0%
	Ziegeldach mit Unterdach und Wärmedämmung	50 Jahre	20%

Kellerdecke	Decke dämmen	40 Jahre	80%
	Reparatur bestehender Balkon (1'600.-)	30 Jahre	0%
Balkon Grösse 1.0m x 2.0m, renovationsbedürftig, Betonplatte auskragend	Reparatur und Verglasung (Isolierverglasung) bestehender Balkon, Holz	25 Jahre	50%
	Obige Investition, jedoch: Verglasung ist (auch) mit erheblichem Nachteil für Mieter verbunden (Lüftung Zimmer, Möblierung, Benutzung), mp 2/01 S. 102 ff.	25 Jahre	25%
	neuer grösserer Balkon 2.0m x 2.0m, Betonplatte/ Stahlstützen (8'000.-)	30 Jahre	80%
	Wintergarten, Konstruktion in Stahl, feuerverzinkt, Isolierverglasung, Grösse 2.0 x 2.0 m (20'000.-)	25 Jahre	90%
Balkonboden Zementplatten (120.-/m ²)	Balkonboden Feinsteinzeugplatten (150.-/m ²)	25 Jahre	20%
	Balkonboden Holzrost Lärche (150.-/m ²)	20 Jahre	20%
	Balkonboden Naturstein weich (200.-/m ²)	25 Jahre	40%
Umgebung standard, Reparatur, Auffrischung (2'000.-)	neue Bepflanzung, neue bessere Beleuchtung, neue Möblierung, Erneuerung Spielplatz (6'000.-)	15 Jahre	66%