



Zustandsanalyse

Erstellt am 27. Mai 2020

Gebäude

Untertor 11, 8400 Winterthur | Zürich (Schweiz)

Altersentwertung



Entwertung CHF 164'136



Zeitwert CHF 201'146

Investitionsübersicht von 2020 bis 2049



Instandhaltung CHF 14'940 Ersatz CHF 103'205



Instandhaltung CHF 130'928 Ersatz CHF 99'985



Instandhaltung CHF 165'144 Ersatz CHF 80'850



Grundstück - Stammdaten

Untertor 11, 8400 Winterthur | Zürich (Schweiz)

Land:	CH
Kanton/Bundesland:	ZH
PLZ:	8400
Stadt:	Winterthur
Eidg. Grundstücksnummer (EGRID):	CH885820087845
Kommunale Grundstücksnummer:	ST7058
Datum Grundbuchauszug:	05.12.2020
Baugebiet:	277m ²
Nicht-Baugebiet:	0m ²
Gesamte Fläche (qm):	277m ²
Gesamtfläche Gebäude:	229m ²

Gebäude - Stammdaten

Untertor 11, 8400 Winterthur | Zürich (Schweiz)

Art des Gebäudes:	Gewerbe-/Wohnhaus
Stellung Gebäude:	Zweiseitig Angebaut
Erschliessungskern:	Nicht zentral
Denkmalschutz:	Ja, besteht
Eidg. Gebäudenummer (EGID):	1150248
Versicherungs-Nr.:	ST05514
Baujahr:	1890
Versicherungsneuwert:	CHF 1'669'400
Anzahl Einheiten:	4
Gebäudegrundfläche:	229m ²
Gebäudeumfang:	82

Energieeffizienz-Klassen

Gebäude

































Hülle



Anlage



Investitionsübersicht von 2020 bis 2049

2020		CHF 8'210	Instandhaltung	
2021		CHF 8'760	Instandhaltung	
2022		CHF 9'310	Instandhaltung	
2023		CHF 9'860	Instandhaltung	
2024		CHF 10'410	Instandhaltung	
2025		CHF 10'935	Instandhaltung	CHF 1'703 Ersatz
2026		CHF 11'335	Instandhaltung	CHF 1'492 Ersatz
2027		CHF 11'885	Instandhaltung	
2028		CHF 10'975	Instandhaltung	CHF 11'745 Ersatz
2029		CHF 11'525	Instandhaltung	
2030		CHF 10'175	Instandhaltung	CHF 41'430 Ersatz
2031		CHF 10'725	Instandhaltung	
2032		CHF 9'635	Instandhaltung	CHF 34'216 Ersatz
2033		CHF 10'185	Instandhaltung	
2034		CHF 10'735	Instandhaltung	
2035		CHF 9'310	Instandhaltung	CHF 34'770 Ersatz
2036		CHF 9'340	Instandhaltung	CHF 9'302 Ersatz
2037		CHF 9'890	Instandhaltung	
2038		CHF 9'720	Instandhaltung	CHF 11'210 Ersatz
2039		CHF 10'270	Instandhaltung	
2040		CHF 8'920	Instandhaltung	CHF 78'185 Ersatz
2041		CHF 9'470	Instandhaltung	
2042		CHF 10'020	Instandhaltung	
2043		CHF 10'570	Instandhaltung	
2044		CHF 6'090	Instandhaltung	CHF 75'214 Ersatz
2045		CHF 6'640	Instandhaltung	
2046		CHF 7'190	Instandhaltung	
2047		CHF 7'740	Instandhaltung	
2048		CHF 6'830	Instandhaltung	CHF 11'745 Ersatz
2049		CHF 7'380	Instandhaltung	

Eigenschaften

Absturzsicherung Fenster ist teilweise vorhanden

Absturzsicherung Balkone ist vorhanden

Barrierefreier Gebäudezugang

Fluchtwegvorschriften bei der Eingangstüre eingehalten

Fluchtwegbreite größer 1.2 Meter

Mehrpunktverriegelung ist vorhanden

Lärm weniger als 60db am Tag

Handymast weniger als 150 Meter entfernt

Fassadensockel



Material
Naturstein

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 8'406

Zeitpunkt Ersatz
2038

Lebensdauer
30 Jahre

Technisches Alter
12 Jahre

Neubaukosten
CHF 16'811

Altersentwertung
CHF 6'724

Zeitwert
CHF 10'087

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Maurer, Fassadenbau

Maßnahmenpaket
Keines

Fassade



Material
Einsteinmauerwerk
verputzt

Zeitpunkt Ersatz
2044

Neubaukosten
CHF 43'571

Maßnahme
Instandhaltung

Zustand
Geringe Mängel (C)

Lebensdauer
40 Jahre

Altersentwertung
CHF 17'428

Handwerker
Gerüstbau

Ersatzkosten
CHF 21'786

Technisches Alter
16 Jahre

Zeitwert
CHF 26'143

Maßnahmenpaket
Fassadensockel

Dach

Material	Zustand	Ersatzkosten
Schrägdach Ziegeleindeckung	Mittlere Mängel (D)	CHF 38'760
Zeitpunkt Ersatz 2040	Lebensdauer 50 Jahre	Technisches Alter 30 Jahre
Neubaukosten CHF 29'815	Altersentwertung CHF 17'889	Zeitwert CHF 11'926
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Keine	Maßnahmenpaket Keines

Fenster



Material
Holzfenster IV

Zustand
Mittlere Mängel (D)

Ersatzkosten
CHF 41'430

Zeitpunkt Ersatz
2030

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
15 Jahre

Neubaukosten
CHF 31'869

Altersentwertung
CHF 19'121

Zeitwert
CHF 12'748

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Fensterbauer, Storenbau,
Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

Maßnahmenpaket
Keines

Bemerkungen

Gewisse Fenster müssen an der Aussenseite neu gestrichen werden

Sonnenschutzeinrichtungen



Material
Lamellenstoren

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 33'468

Zeitpunkt Ersatz
2035

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
10 Jahre

Neubaukosten
CHF 23'906

Altersentwertung
CHF 9'562

Zeitwert
CHF 14'344

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Storenbau

Maßnahmenpaket
Keines

Balkone



Material Balkone Beton	Zustand Sehr geringe Mängel (B)	Ersatzkosten CHF 23'238
Zeitpunkt Ersatz 2052	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 8 Jahre
Neubaukosten CHF 58'095	Altersentwertung CHF 11'619	Zeitwert CHF 46'476
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Gerüstbau, Fassadenbau, Spengler, Putze, Gipser, Fliesenleger, Maler, Tapezierer	Maßnahmenpaket Keines

Eingangstüre



Material
Glas

Zustand
Sehr geringe Mängel (B)

Ersatzkosten
CHF 1'932

Zeitpunkt Ersatz
2044

Lebensdauer
30 Jahre

Technisches Alter
6 Jahre

Neubaukosten
CHF 1'486

Altersentwertung
CHF 297

Zeitwert
CHF 1'189

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Briefkastenanlage



Material
Wandmontage Aussen

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 1'302

Zeitpunkt Ersatz
2035

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
10 Jahre

Neubaukosten
CHF 1'085

Altersentwertung
CHF 434

Zeitwert
CHF 651

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Schliessanlage



Material
Mechatronisches
Schliesssystem

Zeitpunkt Ersatz
2044

Neubaukosten
CHF 2'371

Maßnahme
Instandhaltung

Zustand
Sehr geringe Mängel (B)

Lebensdauer
30 Jahre

Altersentwertung
CHF 474

Handwerker
Keine

Ersatzkosten
CHF 2'845

Technisches Alter
6 Jahre

Zeitwert
CHF 1'897

Maßnahmenpaket
Keines

Sonnerie



Material
Videosprechanlage

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 3'486

Zeitpunkt Ersatz
2032

Lebensdauer
20 Jahre

Technisches Alter
8 Jahre

Neubaukosten
CHF 2'905

Altersentwertung
CHF 1'162

Zeitwert
CHF 1'743

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Wärmeerzeugung

Material Ölheizung	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 8'761
Zeitpunkt Ersatz 2028	Lebensdauer 20 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 21'903	Altersentwertung CHF 13'142	Zeitwert CHF 8'761
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur	Maßnahmenpaket Keines

Warmwassererwärmung

Material Kombiboiler mit Heizung	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 2'984
Zeitpunkt Ersatz 2028	Lebensdauer 20 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 2'487	Altersentwertung CHF 1'492	Zeitwert CHF 995
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur, Sanitär	Maßnahmenpaket Keines

Heizung Wärmehauptverteilung

Material Vorhanden	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 9'302
Zeitpunkt Ersatz 2036	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 24 Jahre
Neubaukosten CHF 6'644	Altersentwertung CHF 3'986	Zeitwert CHF 2'658
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur, Putze, Gipser, Fliesenleger, Maler, Tapezierer, Maurer	Maßnahmenpaket Keines

Heizung Wärmeabgabe



Material Radiatoren	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 39'425
Zeitpunkt Ersatz 2040	Lebensdauer 50 Jahre	Technisches Alter 30 Jahre
Neubaukosten CHF 32'854	Altersentwertung CHF 19'712	Zeitwert CHF 13'142
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur	Maßnahmenpaket Keines

Elektroinstallationen



Material
Kippsicherungen

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 29'869

Zeitpunkt Ersatz
2044

Lebensdauer
40 Jahre

Technisches Alter
16 Jahre

Neubaukosten
CHF 49'782

Altersentwertung
CHF 19'913

Zeitwert
CHF 29'869

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Elektriker

Maßnahmenpaket
Keines

Sanitärinstallationen Wasserleitungen

Material Metall	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 28'046
Zeitpunkt Ersatz 2032	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 18 Jahre
Neubaukosten CHF 18'697	Altersentwertung CHF 11'218	Zeitwert CHF 7'479
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Sanitär, Putze, Gipser, Maler, Tapezierer, Fliesenleger	Maßnahmenpaket Keines

Sanitärinstallationen Abwasserleitungen

Material Kunststoff	Zustand Geringe Mängel (C)	Ersatzkosten CHF 18'782
Zeitpunkt Ersatz 2044	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 16 Jahre
Neubaukosten CHF 12'521	Altersentwertung CHF 5'008	Zeitwert CHF 7'513
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Sanitär, Putze, Gipser, Maler, Tapezierer, Fliesenleger	Maßnahmenpaket Keines

Bodenbeläge



Material
PVC

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 2'684

Zeitpunkt Ersatz
2032

Lebensdauer
20 Jahre

Technisches Alter
8 Jahre

Neubaukosten
CHF 2'237

Altersentwertung
CHF 895

Zeitwert
CHF 1'342

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Wandbeläge



Material
Abrieb

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 2'804

Zeitpunkt Ersatz
2038

Lebensdauer
30 Jahre

Technisches Alter
12 Jahre

Neubaukosten
CHF 2'337

Altersentwertung
CHF 935

Zeitwert
CHF 1'402

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Deckenbeläge



Material
Glattputz

Zustand
Erhebliche Mängel (E)

Ersatzkosten
CHF 1'703

Zeitpunkt Ersatz
2025

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
20 Jahre

Neubaukosten
CHF 1'419

Altersentwertung
CHF 1'135

Zeitwert
CHF 284

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Keine

Maßnahmenpaket
Keines

Bemerkungen
Gewisse Risse vorhanden

Treppengeländer



Material Holz	Zustand Erhebliche Mängel (E)	Ersatzkosten CHF 1'492
Zeitpunkt Ersatz 2026	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 24 Jahre
Neubaukosten CHF 2'487	Altersentwertung CHF 1'990	Zeitwert CHF 497
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Keine	Maßnahmenpaket Keines

Bemerkungen
Höhe des Geländer ungenügend