



Zustandsanalyse

Erstellt am 01. December 2020

Gebäude

Untertor 11, 8400 Winterthur | Zürich (Schweiz)

Altersentwertung



Entwertung CHF 305'324.00



Zeitwert CHF 374'561.00

Investitionsübersicht von 2020 bis 2049



Instandhaltung CHF 170'505.00 Ersatz CHF 25'308.00



Instandhaltung CHF 168'125.00 Ersatz CHF 215'954.00



Instandhaltung CHF 129'640.00 Ersatz CHF 319'207.00



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:	12/05/2020
Baugebiet:	277m ²
Nicht-Baugebiet:	0m ²
Gesamte Fläche (qm):	277m ²



Gebäude - Stammdaten

Untertor 11, 8400 Winterthur | Zürich (Schweiz)

Art des Gebäudes:	1230 Gross- und Einzelhandelsgebäude
Stellung Gebäude:	Zweiseitig Angebaut
Denkmalschutz:	Ja, besteht
Eidg. Gebäudenummer (EGID):	1150248
Versicherungs-Nr.:	ST05514
Baujahr:	1890
Versicherungsneuwert:	CHF 1'669'400.00
Anzahl Einheiten:	4
Gebäudegrundfläche:	229m ²
Gebäudeumfang:	82

Energieeffizienz-Klassen

Gebäude

































Hülle



Anlage



Investitionsübersicht von 2020 bis 2049

2020		CHF 13'880.00	Instandhaltung		
2021		CHF 14'736.00	Instandhaltung		
2022		CHF 15'592.00	Instandhaltung		
2023		CHF 16'448.00	Instandhaltung		
2024		CHF 17'304.00	Instandhaltung		
2025		CHF 18'085.00	Instandhaltung	CHF 2'464.00	Ersatz
2026		CHF 18'251.00	Instandhaltung	CHF 7'031.00	Ersatz
2027		CHF 19'107.00	Instandhaltung		
2028		CHF 18'123.00	Instandhaltung	CHF 15'813.00	Ersatz
2029		CHF 18'979.00	Instandhaltung		
2030		CHF 16'735.00	Instandhaltung	CHF 67'321.00	Ersatz
2031		CHF 17'591.00	Instandhaltung		
2032		CHF 16'217.00	Instandhaltung	CHF 51'169.00	Ersatz
2033		CHF 17'073.00	Instandhaltung		
2034		CHF 17'929.00	Instandhaltung		
2035		CHF 17'260.00	Instandhaltung	CHF 36'090.00	Ersatz
2036		CHF 15'556.00	Instandhaltung	CHF 44'757.00	Ersatz
2037		CHF 16'412.00	Instandhaltung		
2038		CHF 16'248.00	Instandhaltung	CHF 16'617.00	Ersatz
2039		CHF 17'104.00	Instandhaltung		
2040		CHF 15'060.00	Instandhaltung	CHF 126'440.00	Ersatz
2041		CHF 15'916.00	Instandhaltung		
2042		CHF 16'772.00	Instandhaltung		
2043		CHF 17'628.00	Instandhaltung		
2044		CHF 9'184.00	Instandhaltung	CHF 176'954.00	Ersatz
2045		CHF 10'040.00	Instandhaltung		
2046		CHF 10'896.00	Instandhaltung		
2047		CHF 11'752.00	Instandhaltung		
2048		CHF 10'768.00	Instandhaltung	CHF 15'813.00	Ersatz
2049		CHF 11'624.00	Instandhaltung		

Eigenschaften

Massivbau

Plattenfundament

Ja, feine oberflächliche Risse im Fassadensockel vorhanden.

Weniger als 20cm Dämmung am Fassadensockel

Ja, das Anschlussdetail des Fassadensockels ist fachgerecht.

Mehr als 20cm Dämmung an der Fassade

Nein, keine Wärmebrücken in der Fassade vorhanden.

Ja, Dachvorsprung von mehr als 20cm vorhanden.

Ja, Dachfenster sind vorhanden.

Nein, Oblichter sind nicht vorhanden.

Fassadensockel



Material Naturstein	Zustand Geringe Mängel (C)	Ersatzkosten CHF 10'568.00
Zeitpunkt Ersatz 2038	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 21'135.00	Altersentwertung CHF 8'454.00	Zeitwert CHF 12'681.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Steinhauer	Maßnahmenpaket Keines

Fassade



Material
Einsteinmauerwerk
verputzt

Zeitpunkt Ersatz
2044

Neubaukosten
CHF 61'701.00

Maßnahme
Instandhaltung

Zustand
Geringe Mängel (C)

Lebensdauer
40 Jahre

Altersentwertung
CHF 24'680.00

Handwerker
Maurer, Fassadenbau,
Putze, Gipser, Maler,
Tapezierer

Ersatzkosten
CHF 30'851.00

Technisches Alter
16 Jahre

Zeitwert
CHF 37'021.00

Maßnahmenpaket
Keines

Dach

Material Schrägdach Ziegeleindeckung	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 74'655.00
Zeitpunkt Ersatz 2040	Lebensdauer 50 Jahre	Technisches Alter 30 Jahre
Neubaukosten CHF 57'427.00	Altersentwertung CHF 34'456.00	Zeitwert CHF 22'971.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Holzbau, Zimmermann	Maßnahmenpaket Keines

Blitzschutz

Material	Zustand	Ersatzkosten
Ja, Blitzschutz ist vorhanden.	Sehr geringe Mängel (B)	CHF 2'003.00
Zeitpunkt Ersatz	Lebensdauer	Technisches Alter
2028	10 Jahre	2 Jahre
Neubaukosten	Altersentwertung	Zeitwert
CHF 1'669.00	CHF 334.00	CHF 1'335.00
Maßnahme	Handwerker	Maßnahmenpaket
Instandhaltung	Spengler	Dach

Fenster



Material
Holzfenster IV

Zustand
Mittlere Mängel (D)

Ersatzkosten
CHF 67'321.00

Zeitpunkt Ersatz
2030

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
15 Jahre

Neubaukosten
CHF 51'785.00

Altersentwertung
CHF 31'071.00

Zeitwert
CHF 20'714.00

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 33'468.00
Zeitpunkt Ersatz 2035	Lebensdauer 25 Jahre	Technisches Alter 10 Jahre
Neubaukosten CHF 23'906.00	Altersentwertung CHF 9'562.00	Zeitwert CHF 14'344.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Storenbau	Maßnahmenpaket Keines

Balkone



Material Balkone Beton	Zustand Sehr geringe Mängel (B)	Ersatzkosten CHF 38'356.00
Zeitpunkt Ersatz 2052	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 8 Jahre
Neubaukosten CHF 95'890.00	Altersentwertung CHF 19'178.00	Zeitwert CHF 76'712.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Maurer	Maßnahmenpaket Keines

Eingangstüre



Material
Glas

Zustand
Sehr geringe Mängel (B)

Ersatzkosten
CHF 6'500.00

Zeitpunkt Ersatz
2044

Lebensdauer
30 Jahre

Technisches Alter
6 Jahre

Neubaukosten
CHF 5'000.00

Altersentwertung
CHF 1'000.00

Zeitwert
CHF 4'000.00

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Fensterbauer

Maßnahmenpaket
Keines

Briefkastenanlage



Material
Wandmontage Aussen

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 2'622.00

Zeitpunkt Ersatz
2035

Lebensdauer
25 Jahre

Technisches Alter
10 Jahre

Neubaukosten
CHF 2'185.00

Altersentwertung
CHF 874.00

Zeitwert
CHF 1'311.00

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Schlosser, Metallbau

Maßnahmenpaket
Keines

Schliessanlage



Material
Mechatronisches
Schliesssystem

Zeitpunkt Ersatz
2044

Neubaukosten
CHF 2'871.00

Maßnahme
Instandhaltung

Zustand
Sehr geringe Mängel (B)

Lebensdauer
30 Jahre

Altersentwertung
CHF 574.00

Handwerker
Elektriker

Ersatzkosten
CHF 3'445.00

Technisches Alter
6 Jahre

Zeitwert
CHF 2'297.00

Maßnahmenpaket
Keines

Sonnerie



Material
Videosprechanlage

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 2'684.00

Zeitpunkt Ersatz
2032

Lebensdauer
20 Jahre

Technisches Alter
8 Jahre

Neubaukosten
CHF 2'237.00

Altersentwertung
CHF 895.00

Zeitwert
CHF 1'342.00

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Elektriker

Maßnahmenpaket
Keines

Wärmeerzeugung

Material Ölheizung	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 11'506.00
Zeitpunkt Ersatz 2028	Lebensdauer 20 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 28'764.00	Altersentwertung CHF 17'258.00	Zeitwert CHF 11'506.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur	Maßnahmenpaket Keines

Warmwassererwärmung

Material Kombiboiler mit Heizung	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 2'304.00
Zeitpunkt Ersatz 2028	Lebensdauer 20 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 1'920.00	Altersentwertung CHF 1'152.00	Zeitwert CHF 768.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur, Sanitär	Maßnahmenpaket Keines

Heizung Wärmehauptverteilung

Material Vorhanden	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 44'757.00
Zeitpunkt Ersatz 2036	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 24 Jahre
Neubaukosten CHF 31'969.00	Altersentwertung CHF 19'181.00	Zeitwert CHF 12'788.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur, Putze, Gipser, Fliesenleger, Maler, Tapezierer, Maurer	Maßnahmenpaket Keines

Heizung Wärmeabgabe



Material Radiatoren	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 51'785.00
Zeitpunkt Ersatz 2040	Lebensdauer 50 Jahre	Technisches Alter 30 Jahre
Neubaukosten CHF 43'154.00	Altersentwertung CHF 25'892.00	Zeitwert CHF 17'262.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Heizungsinstallateur	Maßnahmenpaket Keines

Elektroinstallationen



Material Kippsicherungen	Zustand Geringe Mängel (C)	Ersatzkosten CHF 107'386.00
Zeitpunkt Ersatz 2044	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 16 Jahre
Neubaukosten CHF 178'976.00	Altersentwertung CHF 71'590.00	Zeitwert CHF 107'386.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Elektriker	Maßnahmenpaket Keines

Sanitärinstallationen Wasserleitungen

Material Metall	Zustand Mittlere Mängel (D)	Ersatzkosten CHF 44'598.00
Zeitpunkt Ersatz 2032	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 18 Jahre
Neubaukosten CHF 29'732.00	Altersentwertung CHF 17'839.00	Zeitwert CHF 11'893.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Sanitär, Putze, Gipser, Maler, Tapezierer, Fliesenleger	Maßnahmenpaket Keines

Sanitärinstallationen Abwasserleitungen

Material Kunststoff	Zustand Geringe Mängel (C)	Ersatzkosten CHF 28'772.00
Zeitpunkt Ersatz 2044	Lebensdauer 40 Jahre	Technisches Alter 16 Jahre
Neubaukosten CHF 19'181.00	Altersentwertung CHF 7'672.00	Zeitwert CHF 11'509.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Sanitär, Putze, Gipser, Maler, Tapezierer, Fliesenleger	Maßnahmenpaket Keines

Bodenbeläge



Material
PVC

Zustand
Geringe Mängel (C)

Ersatzkosten
CHF 3'887.00

Zeitpunkt Ersatz
2032

Lebensdauer
20 Jahre

Technisches Alter
8 Jahre

Neubaukosten
CHF 3'239.00

Altersentwertung
CHF 1'296.00

Zeitwert
CHF 1'943.00

Maßnahme
Instandhaltung

Handwerker
Bodenleger

Maßnahmenpaket
Keines

Wandbeläge



Material Abrieb	Zustand Geringe Mängel (C)	Ersatzkosten CHF 4'046.00
Zeitpunkt Ersatz 2038	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 12 Jahre
Neubaukosten CHF 3'372.00	Altersentwertung CHF 1'349.00	Zeitwert CHF 2'023.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Putze, Gipsler, Maler, Tapezierer	Maßnahmenpaket Keines

Deckenbeläge



Material Glattputz	Zustand Erhebliche Mängel (E)	Ersatzkosten CHF 2'464.00
Zeitpunkt Ersatz 2025	Lebensdauer 25 Jahre	Technisches Alter 20 Jahre
Neubaukosten CHF 2'053.00	Altersentwertung CHF 1'642.00	Zeitwert CHF 411.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Putze, Gipser, Maler, Tapezierer	Maßnahmenpaket Keines

Bemerkungen
Gewisse Risse vorhanden

Treppengeländer



Material Holz	Zustand Erhebliche Mängel (E)	Ersatzkosten CHF 7'031.00
Zeitpunkt Ersatz 2026	Lebensdauer 30 Jahre	Technisches Alter 24 Jahre
Neubaukosten CHF 11'719.00	Altersentwertung CHF 9'375.00	Zeitwert CHF 2'344.00
Maßnahme Instandhaltung	Handwerker Tischler, Schreiner	Maßnahmenpaket Keines

Bemerkungen
Höhe des Geländer ungenügend