



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