

Kunde		QC Analyst	Stefan Rudin
		Firma	BDO AG
		PLZ / Ort	5001 Aarau
Auftrag ID	86		
Berichtsnummer	32		
Berichtsdatum	06.06.2011		
Gedruckt am	06.06.2011 15:36		

Objekt-Details	
Gebäude ID Analyst	32
Bezeichnung	10010320 - Scheibenstand - MuttENZ,
Baujahr	1954
Wohn-/Gewerbeeinheiten	
Adresse	
PLZ / Ort	4132 MuttENZ



Kurzstatus/Historie		
Bauteil	erstellt/saniert	Bemerkungen
Rohbau	1954	Originalzustand
Flachdach	1954	Originalzustand
Fassaden	1954	Originalzustand
Elektro	1954	Originalzustand
Übrige Haustechnik	1954	Originalzustand
Sanitär	1954	Originalzustand
Übriger Innenausbau	1954	Originalzustand

Sofortmassnahmen

-

Kleinere Instandhaltungen

-

Empfehlungen

-

Bemerkung

- Gebäude konnte aus Sicherheitsgründen innen nicht besichtigt werden

Finanzielle Aspekte

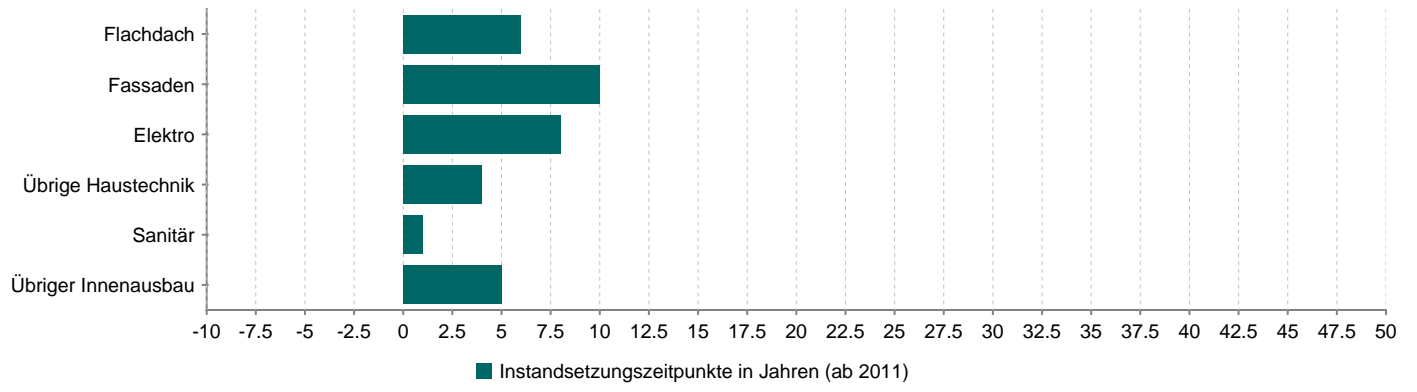
Grundsätzliche Bemerkungen

Die nachfolgenden Aufstellungen und Berechnungen basieren auf einem Rechenmodell, welchem empirisch ermittelte Erkenntnisse über das Alterungsverhalten der wichtigen Bauteile innerhalb des Life Cycles einer Liegenschaft zugrunde liegen. Sie geben einen Überblick über die zu erwartenden Investitionen im Zusammenhang mit periodisch notwendigen Instandsetzungsmassnahmen. Die einzelnen Zahlenangaben sind naturgemäss, aufgrund ihres Modellcharakters, mit gewissen Ungenauigkeiten behaftet. In ihrer Gesamtheit geben sie jedoch sehr gute Hinweise über Höhe und Zeitpunkt der zu erwartenden Massnahmen.

Mutmasslich optimale Instandsetzungszeitpunkte der einzelnen Bauteile

Die nachfolgende Grafik zeigt pro Bauelement den mutmasslich optimalen Instandsetzungszeitpunkt in Jahren, gerechnet ab dem Datenerhebungszeitpunkt (0-Punkt). Das Rechenmodell geht davon aus, dass immer dann saniert wird, wenn ein bestimmter Werteverlust eines Bauteils eintritt. Es ermittelt den Zeitpunkt mit den geringsten Sanierungskosten für das entsprechende Bauelement. Minuswerte zeigen auf, dass das Risiko von erhöhten Sanierungskosten dieses Bauteils steigt und benachbarte Bauelemente durch allfällige Folgeschäden in Mitleidenschaft gezogen werden könnten. Demzufolge drängt sich eine Instandsetzung des entsprechenden Bauelementes auf.

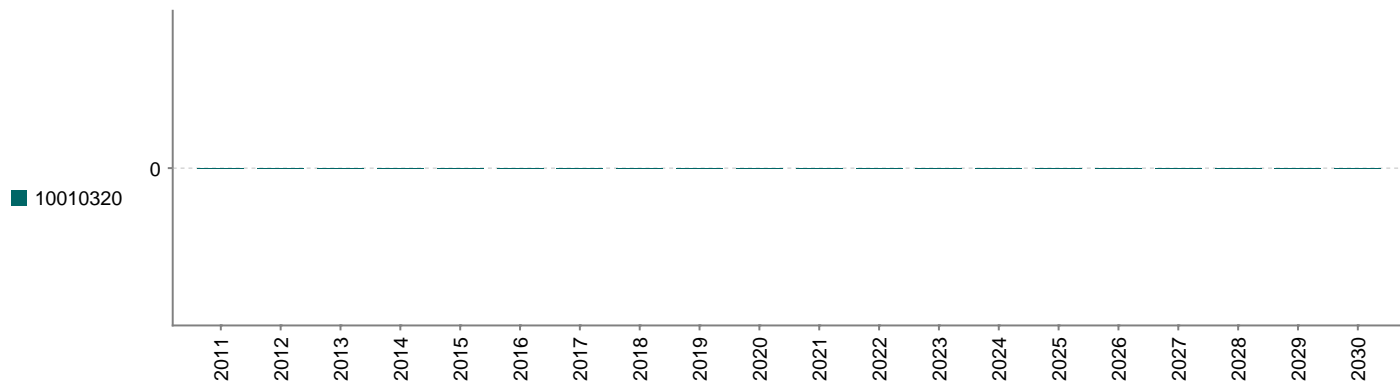
In der Praxis weicht der effektive Sanierungszeitpunkt häufig vom errechneten mutmasslich optimalen Instandsetzungszeitpunkt ab. Gründe dafür können Bündelung von Sanierungsmassnahmen an verschiedenen Bauelementen, Budgetvorgaben oder strategische Überlegungen zur weiteren Verwendung der fraglichen Liegenschaft sein. In diesen Fällen muss mit erhöhten Unterhaltsaufwendungen und später mit höheren Sanierungskosten gerechnet werden.



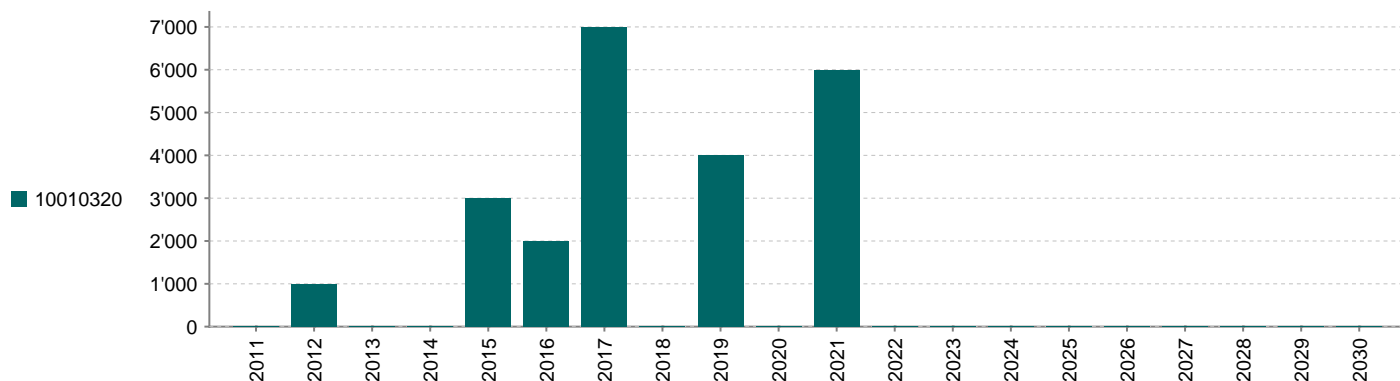
Instandhaltungsaufwendungen und Instandsetzungsbedarf

Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Verlauf der Instandhaltungsaufwendungen in CHF unter Berücksichtigung der zu tätigen Instandsetzungen und die vom Rechenmodell ermittelten effektiven Instandsetzungsbeträge (IS; Annahme: 100% Instandsetzungsqualität; ohne Berücksichtigung von Zinsen, Abschreibungen, etc.) über die nächsten 20 Jahre auf. Nach jeder Instandsetzung einzelner Bauelemente nehmen die IH-Aufwendungen ab und steigen mit der Abnutzung der Bauelemente kontinuierlich wieder an. Das heisst, dass die Instandhaltungskosten ohne Instandsetzungen unaufhaltsam ansteigen.

Laufender Aufwand in CHF für Instandhaltung bei 1% Teuerung und 100% IH



Instandsetzung in CHF bei 1% Teuerung und 100% IS



Instandsetzungsbedarf nach Jahren und Bauelementen

Jahr	Bauelement	Betrag (CHF)	Total p.a.
2012			1'000
2012	Sanitär	1'000	
2015			3'000
2015	Übrige Haustechnik	3'000	
2016			2'000
2016	Übriger Innenausbau	2'000	
2017			7'000
2017	Flachdach	7'000	
2019			4'000
2019	Elektro	4'000	
2021			6'000
2021	Fassaden	6'000	

Das Modell gibt obige IS-Beträge und -Zeitpunkte vor. Durch eine strategische Bündelung der einzelnen Massnahmen kann eine umfangreiche Instandsetzung oder eine gezielte Etappierung geplant werden.

Rating, weitere Abklärungen und Vertiefungen

Das Rating der Liegenschaft liegt zur Zeit bei A.

Informationen zum Rating

Das Rating der Liegenschaft liegt zwischen "AAA" (Qualität ausgezeichnet / keine Mängel ersichtlich / alle Bauelemente sind neuwertig und fachlich einwandfrei montiert) und "C" (Qualität sehr schlecht, grösstenteils irreparabel / Mängel offensichtlich, Restnutzungsdauer der Bauelemente überschritten). Die Ratingstufen sind (in absteigender Reihenfolge):

AAA / AA / A / BBB / BB / B / C.

Gebäudezustand im Detail