



HEV Region Winterthur

Hauseigentümerverband
Bezirke Andelfingen,
Pfäffikon & Winterthur
Lagerhausstrasse 11
Postfach
8401 Winterthur
Telefon 052 212 67 70
info@hev-winterthur.ch
www.hev-winterthur.ch

mein Zuhause

Mietwertschätzung

Wohnungen im alten Schulhaus, Flaachstalstrasse 40,
8459 Volken

5½-Zimmer Wohnung EG, 5-Zimmerwohnung OG, Mansardenzimmer



Bewertungstichtag: 14.01.2021

Winterthur, 16.03.2021

Schätzungsexperte HEV

Schätzungsexpertin HEV

Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin
mit eidg. Fachausweis

Dominique Dinkel
Immobilienbewerter CAS
Immobilienbewertung

Verkauf
Rechtsberatung
Bewertung
Vermietung

*Für mich und
meine Liegenschaft*

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN

1.1	Ausgangslage, Auftrag	3
1.2	Grundlagen und Dokumente	3
1.3	Stichtag	3

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1	Schätzungsobjekt	4
2.2	Gebäude / Anlagen / Haus	5

3 BERECHNUNGEN / BEURTEILUNG

3.1	Bewertungskriterien	6
3.2	Marktmiete / Mietwerte / Vergleichswerte	7

4 ANHANG

4.1	Impressionen	8-10
4.2	Katasterplan mit schematischer Aufteilung, Nutzung	11
4.3	Quartierplan	12
4.4	Glossar, Begriffsdefinitionen	13

Weitere Anhänge:

Korrekturfaktoren EG und OG

Vergleichszahlen Wüest & Partner

Grundrisse Seite 48 + 49 der Analyse

Erneuerungen zwischen 1985 – 2020 Seite 6 der Analyse

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur wurde beauftragt den Mietwert der Wohnungen im alten Schulhaus, Flaachthalstrasse 40, 8459 Volken, zu bewerten.

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Volken
Gemeinderätin M. Boos
Flaachthalstrasse 17
8459 Volken

Eigentümer: Politische Gemeinde Volken
8459 Volken

Schätzer / Bewerter: HEV-Winterthur
Bernadette Wälti
Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis
Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

1.2 Grundlagen und Dokumente

- Besichtigung und Besprechung: 14.01.2021
 - Wohnung EG
 - Wohnung OG
 - Nebenräume
 - Estrich mit Mansardenzimmer
 - Aussenbereich, Vorplatz, Umschwung, Parkplatz.
 - Besichtigung ab 13.30 Uhr
 - Teilnehmerin Frau Boos
 - Es konnte, mit Ausnahme des Mansardenzimmers alle Räumlichkeiten des Mietobjektes besichtigt werden.
- Schätzungsauftrag 02.03.2021
- Zustandsanalyse Meyer Stegemann Architekten 02.02.2021
- Mietverträge
 - 5.5-Zimmerwohnung EG (aktuell Nettomietzins CHF 1'400 Mt +CHF 0 PP)
 - 5-Zimmerwohnung OG (aktuell Nettomietzins CHF 1'570 Mt +CHF 50 PP)
- GIS-Katasterplan 1 : 500

1.3 Stichtag

Stichtag für das Gutachten: **14.01.2021**

Das Schätzungsgutachten gilt für den Stichtag.

Die errechneten Werte gelten für die Dauer einer normalen Vermietungsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussenden Faktoren keine Änderungen erfahren.

Die Mietwertschätzung wird im Auftrag der Eigentümerschaft erstellt. Es hat Gültigkeit nur für diese Auftraggeber und nur für den unter Pt. 1.1 erwähnten Bewertungszweck. Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss. Bei anderweitiger Verwendung dieses Gutachtens oder Teilen davon lehnt der Gutachter alle Haftungsansprüche ab.

2 OBJEKTDESCHEIBUNG

2.1 Schätzungsobjekte

Objekt:

Volken:

Das Dorfbild wird durch das 1892 gebaute alte Schulhaus mit seinem Glockenturm geprägt. Den Turm mit der Uhr erhielt er beim Umbau 1932. Für den Glockenturm üben Bewohner bei Hochzeiten, Trauerfeierlichkeiten usw. die Funktionen des Glöckners aus. Heute beherbergt das alte Schulhaus zwei Wohnungen, nachdem 1982 die neue Schulanlage «Anacker» entstand.

Raumkonzept im ehemaligen Schulhaus:

Gesamtbewertung:

Gut, zweckmässig

5.5-Zimmerwohnung EG

Gute Raumverhältnisse. Geschlossene Küche mit Essen. Wohnen mit Gartenausgang (Differenzterre). Grosszügige Verkehrsflächen und nur eine Nasszelle mit Waschturm. 4 Zimmer mit grosszügigen Grössen 13.5 m²-18.8 m².

Hauptnutzfläche EG 137.1 m²

Veloraum
Kellerabteil

5-Zimmerwohnung OG

Gute Raumverhältnisse. Geschlossene Küche. Wohnen mit Terrassenzugang, (Terrasse 27.5 m²). Korridor. 4 Zimmer mit unterschiedlichen Grösse von 9.7 m² bis 19.5 m².

Hauptnutzfläche EG 112.8 m²

Eigene Waschküche auf dem Zwischenpodest.
Veloraum
Kellerabteil

Mansardenzimmer

Estrich mit Mansardenzimmer

Hauptnutzfläche 14.0 m²

Die Flächenangaben sind der Zustandesanalyse entnommen
Seite 48+49.

Parkierung:

5 Parkplätze im Freien auf dem Grundstück.

2.2 Gebäude / Wohnungen

Lage / Standort / Infrastruktur

Volken liegt im Flaachtal (Zürcher Weinland) auf 406 Meter über Meer. Höchster Punkt ist der Worrenberg (auch Worbig genannt) mit 453 Metern über Meer. Das Dorf erstreckt sich entlang der Hauptachsen «Flaachtalstrasse» und «Glemetten-/Irchelstrasse». Etwas separiert vom Dorf in der Bachmulde liegt das Mühlequartier. Weiter vom Dorf entfernt befinden sich die Einzelhöfe «Worbigrüti» und «Ribi».. Heute wohnen rund 343 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde. Der Steuerfuss beträgt 111 % (ohne Kirchen).

Öffentlicher Verkehr:

Bushaltestelle Post, 130 m entfernt, Linie 675 Henggart - Rafz (Std. Takt, 10 Min zu Bahnhof Henggart) und Linie 677 Andelfingen - Hettlingen (Std. Takt, 9 Min zu Bahnhof Andelfingen).

Dörfliche Infrastrukturen, Schulen im Umkreis von 2'000 m. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg).

Ausbau / Baubeschrieb

Aufgrund der umfassenden Zustandsanalyse haben wir darauf verzichtet.

Anlagen

Aussenbereich:	Bei der Besichtigung unter einer Scheedecke. Zufahrt, Abstellflächen, kein gedeckter Sitzplatz. Aussensitzplatz zur Wohnung im EG. Rasenflächen und befestigte Flächen. Bäume und Sträucher. 5 Parkplätze auf der Ostseite.
Besonnung:	Gut, Hauptausrichtung der Wohnungen Richtung Westen.
Aus- / Fernsicht:	Sicht an Häuser, Strassen und in umliegende Gärten.
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Verkehrsimmissionen durch die Flaachtalstrasse. Immissionen durch den Glockenschlag vom Turm im Schulhaus. Baujahrbedingte Schallimmissionen hausintern. Beeinträchtigungen nach subjektivem Empfinden.

3 BERECHNUNGEN / BEURTEILUNG

3.1 Bewertungskriterien:

Positiv:	- Moderne Einbauküchen mit reichlich Arbeitsfläche. - Zweckmässiges Raumkonzept - Wohnstube mit Kachelofen im OG - Je 4-Schlafzimmer - Schlafzimmer mit guten Grössen, einzig ein Zimmer im OG ist nur 9.7 m² - Wärmepumpenheizung - Eigene Waschküche oder Waschturm im Bad - Reichlich Abstellfläche im Estrich und im Keller - Gute Besonnung durch Westausrichtung - Privatsphäre - Reichlich Aussenfläche im Garten oder als Terrasse - Naherholungsgebiet direkt vor Haustüre										
Einschränkungen:	- Glockenturm mit schlagender Glocke im Haus. - Nur eine Nasszelle pro Wohnung. - Zeitweise Verkehrsimmissionen von der Flaachtalstrasse - Allenfalls Schallimmissionen hausintern										
Statistische Werte:	Nettomieten pro Quadratmeter HNF pro Jahr für standardisierte 4-Zimmer-Mietwohnungen Gemeinde Volken 2020/4: <table><tr><td>10 % Quantil: CHF/m²</td><td>135</td></tr><tr><td>30 % Quantil: CHF/m²</td><td>161</td></tr><tr><td>50 % Quantil: CHF/m²</td><td>184</td></tr><tr><td>70 % Quantil: CHF/m²</td><td>208</td></tr><tr><td>90 % Quantil: CHF/m²</td><td>258</td></tr></table>	10 % Quantil: CHF/m ²	135	30 % Quantil: CHF/m ²	161	50 % Quantil: CHF/m ²	184	70 % Quantil: CHF/m ²	208	90 % Quantil: CHF/m ²	258
10 % Quantil: CHF/m ²	135										
30 % Quantil: CHF/m ²	161										
50 % Quantil: CHF/m ²	184										
70 % Quantil: CHF/m ²	208										
90 % Quantil: CHF/m ²	258										
Vergleich Wüest & Partner:	Immobilienpreise nach Zimmerzahl 5 – 5.5 Zimmerwohnungen <table><tr><td>10 % Quantil: CHF 1'240 / Mt. (Nettomiete)</td></tr><tr><td>30 % Quantil: CHF 1'470 / Mt. (Nettomiete)</td></tr><tr><td>50 % Quantil: CHF 1'680 / Mt. (Nettomiete)</td></tr><tr><td>70 % Quantil: CHF 1'900 / Mt. (Nettomiete)</td></tr><tr><td>90 % Quantil: CHF 2'360 / Mt. (Nettomiete)</td></tr></table>	10 % Quantil: CHF 1'240 / Mt. (Nettomiete)	30 % Quantil: CHF 1'470 / Mt. (Nettomiete)	50 % Quantil: CHF 1'680 / Mt. (Nettomiete)	70 % Quantil: CHF 1'900 / Mt. (Nettomiete)	90 % Quantil: CHF 2'360 / Mt. (Nettomiete)					
10 % Quantil: CHF 1'240 / Mt. (Nettomiete)											
30 % Quantil: CHF 1'470 / Mt. (Nettomiete)											
50 % Quantil: CHF 1'680 / Mt. (Nettomiete)											
70 % Quantil: CHF 1'900 / Mt. (Nettomiete)											
90 % Quantil: CHF 2'360 / Mt. (Nettomiete)											
Vergleichswerte:	Mietangebote im Internet. Details: www.comparis.ch www.homegate.ch										
Vermietbarkeit:	Durchschnittlich, es ist allenfalls mit einer längeren Ausschreibungszeit zu rechnen.										

3.2 Mietwerte / Vergleichswerte

Die Beurteilung der Mietwerte erfolgt einerseits aus eigener Datenerfassungen oder Datenbanken und dem Kenntnisstand des örtlichen Marktes. Verglichen wurden im Weiteren Objektmieten im Verhältnis zu Wohnflächen oder Zimmerzahlen von möglichst ähnlich grossen Objekten. Aufgrund der Lage, Bauqualität und dem Ausbau etc. ordnen wir das Objekt dem 70% Quantil zu.

Statistischer Wert aus Wüest & Partner *

Gemeinde: Volken

Immobilienpreise pro m² für Mietwohnungen: (Standardisierte 4 -Zimmer-Mietwohnung)

Quantilwert 70 %: CHF 208 / m²/J.

50% Quantil sind CHF 184 / m². Zuschlag gemäss Korrekturfaktoren + 12 % Wohnung EG CHF 206 / m².

50% Quantil sind CHF 184 / m² Zuschlag gemäss Korrekturfaktoren + 18 % Wohnung OG CHF 217 / m².

Immobilienpreise nach Zimmerzahl für Mietwohnungen 5 - 5½ (Nettomiete pro Monat).

Quantilwert 70 %: CHF 1'900 / Mt.

50% Quantil sind CHF 1'680 / Mt. Zuschlag gemäss Korrekturfaktoren + 12 % Wohnung EG CHF 1882 / Mt.

50% Quantil sind CHF 1'680 / Mt. Zuschlag gemäss Korrekturfaktoren + 18 % Wohnung OG CHF 1982 / Mt.

Die Nettomietwerte für das unter Punkt 2 beschriebene Wohn-Objekt bemisst sich ortsüblich, marktgerecht und exkl. Nebenkosten, auf nachfolgende Werte:

Nettomieten im Monat ¹⁾

5½ -Zimmerwohnung EG: CHF 2'110 / Mt.

Nettowohnfläche ca.: 137 m² (185 CHF/m² Beheizte Wohnfläche ohne Keller und Nebenräume)

5 -Zimmerwohnung OG: CHF 1'980 / Mt.

Nettowohnfläche ca.: 113 m² (210 CHF/m² Beheizte Wohnfläche ohne Keller und Nebenräume)

Zusätzlich ca.:

Abstellplatz im Freien: à CHF 50 / Mt.

Mansardenzimmer 14 m² CHF 200 / Mt.

Die Flächenannahmen basieren auf Seite 48 der Zustandesanalyse.

¹⁾ Auf dem Markt möglicher erzielbarer Mietzins ohne Berücksichtigung von allenfalls bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen. Zu prüfen und zu berücksichtigen durch den Eigentümer sind jedoch ob Finanzierungskosten, Amortisation, Rückstellungen, Eigenkapitalverzinsung, Versicherungen, Steuern etc. durch den Nettomietzins gedeckt sind.

Der geschätzte Marktmietzins entspricht nicht zwingend einer maximal zulässigen Rendite/Ertrag im Sinne der mietrechtlichen Missbrauchsgesetzgebung (Art. 269 ff. OR) und muss deshalb nicht mietrechtlich zulässigem Mietzins entsprechen. Ob letzteres der Fall ist, kann letztendlich nur anhand einer Mietzinsanalyse im Sinne der mietrechtlichen Missbrauchsgesetzgebung festgestellt werden. (Ertrags-/Renditeberechnung)

* Quelle: WüestPartner, Online-Service Immobilienpreise

Nebenkosten Müssen im Mietvertrag geregelt werden. Falls die NK sehr hoch sind ist allenfalls der Mietzins zu reduzieren.

4 Anhang

4.1 Impressionen



Uhrwerk im Estrich



Estrichzimmer ohne Besichtigung, von aussen



Treppenhaus



Gang Wohnung OG



Wohnzimmer mit Kachelofen



Terrasse



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Zimmer



Küche OG



Zimmer OG



Sep. Waschküche zu OG



Küche EG



Zimmer EG



Bad mit Waschturm EG



Gartenausgang zu EG



Zimmer EG



Individuelles Fensterdetail mit abgehängter Decke im EG



Gang EG



Velo Abstellraum



Keller



Heizung



Kellerabteil



Parkplätze und Garten Ostseitig



Ansicht von Westen, Flaachtalstrasse

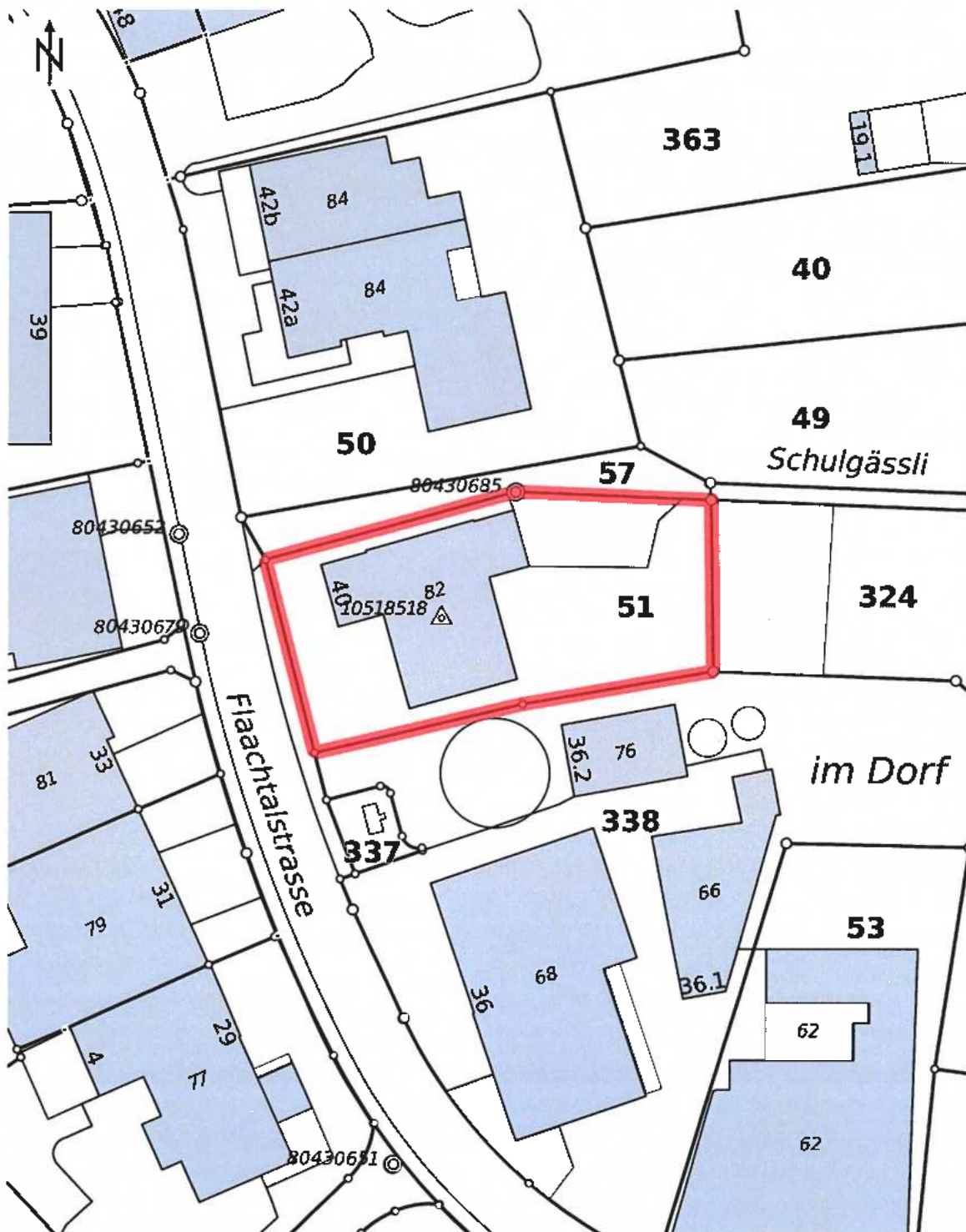
Katasterplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.03.2021 19:06:43

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:500
0 5 10 15m
Zentrum: [2689178.13, 1270015.92]

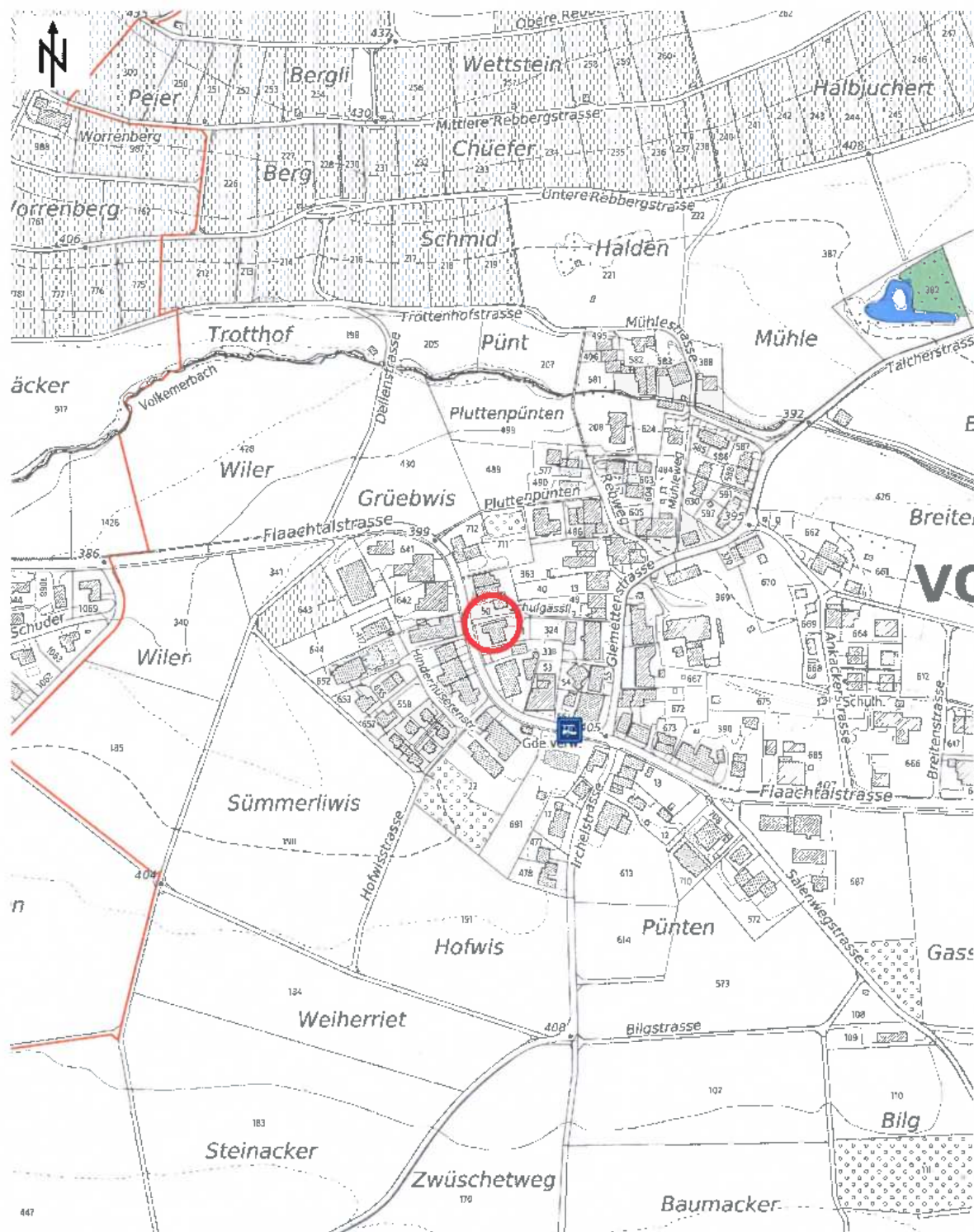
4.3 Quartierplan



Kanton Zürich
GIS-Browser (<https://maps.zh.ch>)



Landeskarten, Übersichtsplan



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 13.03.2021 19:05:09

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:4000

0 20 40 60m

Zentrum: [2689170.32, 1270023.66]

4.4 Begriffsdefinitionen

Bewertungsgrundsatz	Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich der Wert eines jeden Gutes nach dem Nutzen bemisst, den es in Zukunft bringt. Der zukünftige Zahlungsverkehr, der im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Immobilie während der Zeit bis zum ökonomischen Horizont abgewickelt wird, bestimmt deren Wert.
Bruttomiettertrag	Der Begriff „Bruttomiettertrag“ stammt aus der Schätzungspraxis und meint die so genannte Kaltmiete, d.h. das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der gemieteten Räume schuldet. Der Betrag steht nur für die Überlassung der Räumlichkeiten und nicht für Betriebskosten des Mieters, die beim Vermieter anfallen und von diesem an die Mieter weiterverrechnet werden. Insofern sind die weiterverrechneten Heiz- und Nebenkosten nicht Bestandteil des Bruttomiettertrages.
Nettomiettertrag	Auch dieser Begriff entstammt der Schätzungspraxis. Es ist der Betrag, welcher dem Vermieter nach Deckung der Bewirtschaftungskosten vom Bruttomiettertrag verbleibt. Aus dem Nettomiettertrag muss der Vermieter die Kapitalverzinsung bestreiten und Rückstellungen für spätere Ersatzinvestitionen sowie für Renovations- und Erneuerungsarbeiten bilden.
Zinssatz	Der zu Grunde gelegte Zinssatz muss die zukünftige Verzinsungsrate repräsentieren, die bei der Wiederanlage der Rückfliessenden Mittel erzielbar ist. Das mit der Art der Liegenschaft verbundene Risiko (Wohnen oder Gewerbe) ist bei den Zahlungsströmen zu berücksichtigen und nicht im Zinssatz.
Erneuerungsfonds	Um ein Gebäude bewerten zu können, ist der Vergleich mit den Neubaukosten unumgänglich. Die verschiedenen Bauteilgruppen haben unterschiedliche Lebenserwartungen. Pro Gruppe kann der Ersatzzyklus geschätzt werden, ebenso wie die Jahre bis zur nächsten Erneuerung. Unter Berücksichtigung des Zinseinflusses kann nun die notwendige jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds (in der Praxis wird stattdessen amortisiert) berechnet werden. Je nach der Anzahl verbleibender Jahre bis zur nächsten Erneuerung muss der Fonds einen bestimmten Saldo aufweisen. Dieser Saldo ist vom Neuwert zu subtrahieren.

Literaturhinweise

Dr. Kaspar Fierz: Der Schweizer Immobilienwert
Die moderne Lehre der Immobilienbewertung auf der Grundlage der Betriebswirtschaftslehre, der Finanzmathematik und der Ökonometrie.
5. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2005
6. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2011.
Swiss Valuation Standards (SVS)
SIA-Normen 416 + d 0165.

Korrekturfaktoren für Mietwertberechnungen **Wohnung EG**

Nachfolgend bewerten wir die für den Mietwert des Objektes wichtigsten Kriterien. Als Resultat erhalten wir eine Prozentzahl, welche uns die Abweichungen zum statistischen "Mittelwert" von Wüest & Partner angibt. Die Bewertungskriterien stammen aus dem "Schätzerhandbuch SVKG + SEK/SVIT".

Kriterium	Korrektur	Kriterium	Korrektur
1. Wohnlage (Zone, Quartier)		6. Haustechnik	
bevorzugt (Villenquartier)	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
sehr angenehm (EFH-Quartier)	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
angenehm (MFH-Quartier)	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
mittelmässig	N	üblicher Standard	N
leicht minderwertig (Gewerbe)	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
schlecht (Gewerbe/Industrie)	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr schlecht (Industrie)	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
	0 %		+ 3 %
2. Besonnung / Sicht		7. Bad/WC (Apparatebestück.)	
ganzjährig, aussergewöhnlich	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
ganzjährig gut	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
mehrheitlich gut	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
zufriedenstellend	N	üblicher Standard	N
mittel beeinträchtigt	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
stark beeinträchtigt	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr stark beeinträchtigt	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
	+ 6 %		- 3 %
3. Verkehrslage Distanz/Erschl.		8. Küche (Ausstattung)	
bis 4 Minuten / optimal	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
bis 6 Minuten / sehr günstig	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
bis 9 Minuten / günstig	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
bis 12 Minuten / normal	N	üblicher Standard	N
bis 15 Minuten / reduziert	- 3 %	leicht veraltet	- 3 %
bis 20 Minuten / ungünstig	- 6 %	veraltet	- 6 %
über 20 Minuten / sehr ungünstig	- 9 %	stark veraltet	- 9 %
	- 3 %		+ 3 %
4. Immissionen (Lärm, Luft)		9. Wohnräume / Wohnwert	
keine	+ 9 %	luxuriös und sehr geräumig	+ 9 %
sehr geringfügig	+ 6 %	grosszügig, gut eingeteilt	+ 6 %
geringfügig	+ 3 %	geräumig, gut eingeteilt	+ 3 %
zumutbar	N	zeitgemäss / normal	N
leicht beeinträchtigend	- 3 %	leicht mangelhaft	- 3 %
erheblich beeinträchtigend	- 6 %	mangelhaft	- 6 %
unzumutbar	- 9 %	sehr mangelhaft	- 9 %
	- 3 %		+ 6 %
5. Wirtschaftliches Alter		10. Zusatznutzung	
neuwertig	+ 9 %	luxuriöse Anlagen, Cheminée	+ 9 %
annähernd neuwertig	+ 6 %	grosszügige Anlagen, Cheminée	+ 6 %
leicht abgenützt	+ 3 %	einige Anlagen	+ 3 %
mittel abgenützt	N	übliche Anlagen, Balkon	N
stärker abgenützt	- 3 %	wenig Anlagen, kleine Balkone	- 3 %
stark abgenützt	- 6 %	kaum Anlagen, kleine Balkone	- 6 %
sehr stark abgenützt	- 9 %	weder anlagen noch Balkon	- 9 %
	- 3 %		+ 6 %
Total (+ oder -)			12 %

Korrekturfaktoren für Mietwertberechnungen Wohnung OG

Nachfolgend bewerten wir die für den Mietwert des Objektes wichtigsten Kriterien. Als Resultat erhalten wir eine Prozentzahl, welche uns die Abweichungen zum statistischen "Mittelwert" von Wüest & Partner angibt. Die Bewertungskriterien stammen aus dem "Schätzerhandbuch SVKG + SEK/SVIT".

Kriterium	Korrektur	Kriterium	Korrektur
1. Wohnlage (Zone, Quartier)		6. Haustechnik	
bevorzugt (Villenquartier)	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
sehr angenehm (EFH-Quartier)	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
angenehm (MFH-Quartier)	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
mittelmässig	N	üblicher Standard	N
leicht minderwertig (Gewerbe)	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
schlecht (Gewerbe/Industrie)	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr schlecht (Industrie)	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
	0 %		+ 3 %
2. Besonnung / Sicht		7. Bad/WC (Apparatebestück.)	
ganzjährig, aussergewöhnlich	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
ganzjährig gut	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
mehrheitlich gut	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
zufriedenstellend	N	üblicher Standard	N
mittel beeinträchtigt	- 3 %	leicht unter Standard	- 3 %
stark beeinträchtigt	- 6 %	wesentliche Elemente fehlen	- 6 %
sehr stark beeinträchtigt	- 9 %	absolut kein Komfort	- 9 %
	+ 6 %		- 3 %
3. Verkehrslage Distanz/Erschl.		8. Küche (Ausstattung)	
bis 4 Minuten / optimal	+ 9 %	luxuriös	+ 9 %
bis 6 Minuten / sehr günstig	+ 6 %	sehr komfortabel	+ 6 %
bis 9 Minuten / günstig	+ 3 %	komfortabel	+ 3 %
bis 12 Minuten / normal	N	üblicher Standard	N
bis 15 Minuten / reduziert	- 3 %	leicht veraltet	- 3 %
bis 20 Minuten / ungünstig	- 6 %	veraltet	- 6 %
über 20 Minuten / sehr ungünstig	- 9 %	stark veraltet	- 9 %
	- 3 %		+ 3 %
4. Immissionen (Lärm, Luft)		9. Wohnräume / Wohnwert	
keine	+ 9 %	luxuriös und sehr geräumig	+ 9 %
sehr geringfügig	+ 6 %	grosszügig, gut eingeteilt	+ 6 %
geringfügig	+ 3 %	geräumig, gut eingeteilt	+ 3 %
zumutbar	N	zeitgemäss / normal	N
leicht beeinträchtigend	- 3 %	leicht mangelhaft	- 3 %
erheblich beeinträchtigend	- 6 %	mangelhaft	- 6 %
unzumutbar	- 9 %	sehr mangelhaft	- 9 %
	- 3 %		+ 6 %
5. Wirtschaftliches Alter		10. Zusatznutzung	
neuwertig	+ 9 %	luxuriöse Anlagen, Cheminée	+ 9 %
annähernd neuwertig	+ 6 %	grosszügige Anlagen, Cheminée	+ 6 %
leicht abgenützt	+ 3 %	einige Anlagen	+ 3 %
mittel abgenützt	N	übliche Anlagen, Balkon	N
stärker abgenützt	- 3 %	wenig Anlagen, kleine Balkone	- 3 %
stark abgenützt	- 6 %	kaum Anlagen, kleine Balkone	- 6 %
sehr stark abgenützt	- 9 %	weder anlagen noch Balkon	- 9 %
	+ 3 %		+ 6 %
Total (+ oder -)			18 %

Standortinformation

Gewählte Regionen

■ Gemeinde Volken



Inhaltsverzeichnis

Preise	3
Anhang	4

Standortinformation

Verwendete Regionen

Mögliche Ergänzungen und Ersetzungen gewählter Regionen

Je nach gewählten Regionen werden in einzelnen Themen zusätzlich oder ausschliesslich Werte von umliegenden Regionen oder enthaltenen Hauptregionen ausgewiesen.

Gewählte Region	Art	Verwendete Region
Gemeinde Volken	Umliegende Region	MS-Region Weinland
Gemeinde Volken	Umliegende Region	Kanton Zürich
Gemeinde Volken	Umliegende Region	Schweiz

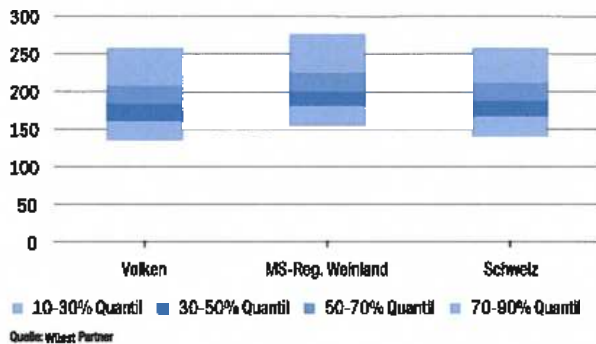
Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit, Kontinuität, Verfügbarkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Preise

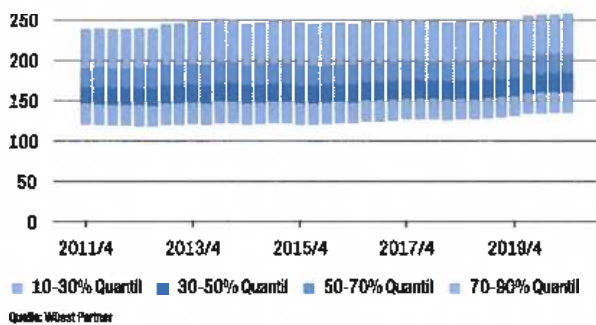
Preisspektren Wohnen: Mietwohnungen

Mietwohnungen: Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



	Volken	MS-Reg. Weinland	Schweiz
90% Quantil	258	277	258
70% Quantil	208	225	212
50% Quantil	184	200	188
30% Quantil	161	181	167
10% Quantil	135	156	140

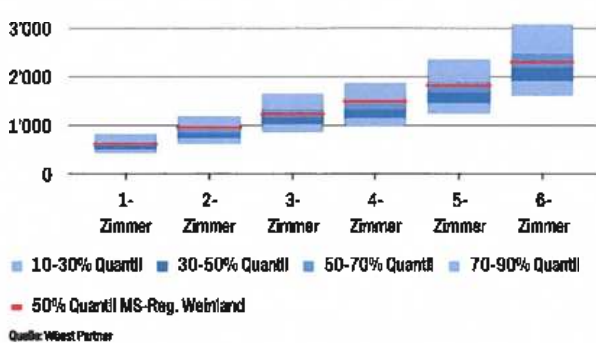
Mietwohnungen: quartalsweise Entwicklung der Preisspektren (Nettomiete in CHF pro m² und Jahr), Volken



	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
2018/3	126	152	174	198	248
2018/4	127	153	175	199	249
2019/1	127	152	175	199	248
2019/2	128	154	176	200	249
2019/3	129	155	177	201	249
2019/4	131	156	179	202	251
2020/1	134	160	183	207	256
2020/2	134	161	183	208	257
2020/3	135	161	184	208	257
2020/4	135	161	184	208	258

	Veränderungen zum Vorquartal (QOQ) und zum Vorjahr (YOY)				
	10% Quantil	30% Quantil	50% Quantil	70% Quantil	90% Quantil
QOQ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
YOY	3.1%	3.2%	2.8%	3.0%	2.8%

Mietwohnungen: Preisspektren pro Objekt (Nettomiete in CHF pro Monat), Vergleich Volken und MS-Reg. Weinland



	Volken					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	822	1'190	1'850	1'870	2'380	3'080
70% Quantil	663	860	1'330	1'500	1'900	2'480
50% Quantil	586	849	1'170	1'330	1'680	2'190
30% Quantil	512	742	1'030	1'160	1'470	1'920
10% Quantil	431	624	863	878	1'240	1'610

	MS-Reg. Weinland					
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
90% Quantil	844	1'320	1'700	2'080	2'510	3'180
70% Quantil	686	1'080	1'380	1'690	2'040	2'580
50% Quantil	610	957	1'230	1'500	1'820	2'300
30% Quantil	553	868	1'110	1'360	1'650	2'080
10% Quantil	475	748	956	1'170	1'420	1'790

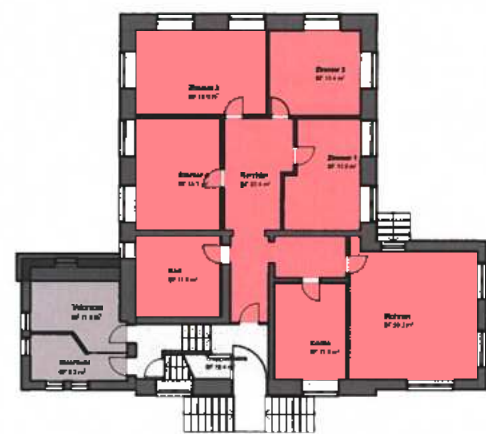
Anhang

Datengrundlagen

Preise

Datengrundlage	Quellen	Erhebungsstand	Letzte Aktualisierung	Aktualisierung
Preisspektren	Wüest Partner	2020-12-31	2021-01-20	vierteljährlich
Regionalisierung	BFS, Swisstopo	2020-01-01	2020-09-28	jährlich

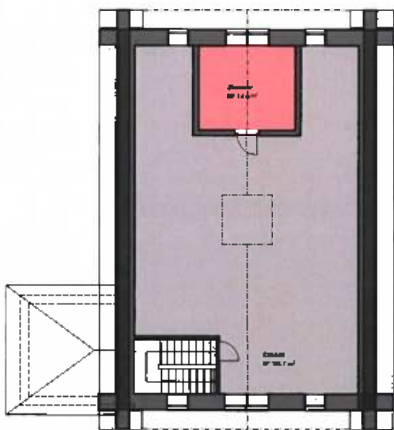
6.4 Nutzflächen NF



Bad	11.6
Zimmer 1	13.5
Zimmer 2	13.4
Zimmer 3	18.8
Zimmer 4	16.1
Korridor	23.4
Küche	12.0
Wohnen	28.3
Erdgeschoss	= 137.1 m²



Bad	4.4
Küche	7.1
Zimmer	9.7
Zimmer	18.7
Zimmer	19.5
Zimmer	12.3
Wohnen	28.0
Korridor	13.1
Obergeschoss	= 112.8 m²



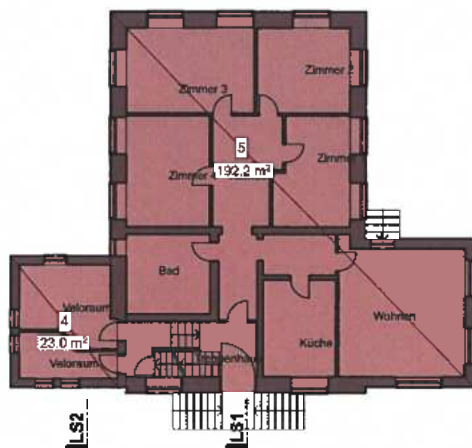
Zimmer	14.0
Dachgeschoss	= 14.0 m²

Erdgeschoss	= 137.1 m²
Obergeschoss	= 112.8 m²
Dachgeschoss	= 14.0 m²
Hauptnutzfläche	= 263.9 m²

6.5 Gebäudevolumen SIA 416 GV



1	22.1 m ²	x	2.9 m	=	64.1 m ³
2	57.9 m ²	x	3.5 m	=	202.7 m ³
3	28.1 m ²	x	3.1 m	=	87.1 m ³
					Untergeschoss
					= 353.9 m ³



4	23.0 m ²	x	2.7 m	=	62.1 m ³
5	192.2 m ²	x	3.8 m	=	730.4 m ³
					Erdgeschoss
					= 792.5 m ³



6	18.4 m ²	x	2.9 m	=	53.4 m ³
7	165.5 m ²	x	3.1 m	=	513.1 m ³
					Obergeschoss
					= 566.5 m ³

Gebäudehöhe	max. 7.5m (Firsthöhe 7.0m)
Grundabstand allseitig	min. 4.0 m (Kernzonenplan Mantellinie)
Dachform	Satteldach

2.2 Energieverbrauch

	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Heizöl in Liter	4 661	1 468	-
Elektrizität	15 858 kWh	21 583 kWh	32 698 kWh
Wasserverbrauch	272 m³	316 m³	134 m³
Energiebezugsfläche	ca. 341.0 m²		
Energieträger	Ölheizung	Ölheizung	Luft-Wärmepumpe
Energieverbrauch			

2.3 Trackrecord Unterhalt/ Erneuerungen

Zeitraum	Beschrieb	Kosten CHF
1985	Umbau altes Schulhaus	363 570
1999	div. Unterhaltsarbeiten	41 280
2001	Glockenturm / KaminAussensanierung / Wetterfahne Reparatur / Anpassung Blitzschutz	28 900
2002	Renovation Zifferblätter	9 250
2005	Wäschetrockner für beide Wohnungen	2 000
2007	Ersatz Kochherd (Wohnung EG)	2 900
2010	Ersatz Brandschutztüre	1 500
2010	Erneuerung Küche	37 100
2012	Wohnung EG: Laminatböden in Zimmer und Büro / Plattenbelag in Bad / neuer Gartenzaun	10 850
2012	Sanierung Läutmaschine	2 620
2016	Fassadensanierung / Ersatz Fensterläden	72 300
2019	Ersatz Heizung und Boiler	56 190
2019	Geländererhöhung Treppenhaus	5 000
2020	Austausch eines Fensterladens	1 150
2020	Kittfugen Fenster, Teilsanierung Wohnung 1.OG	10 150