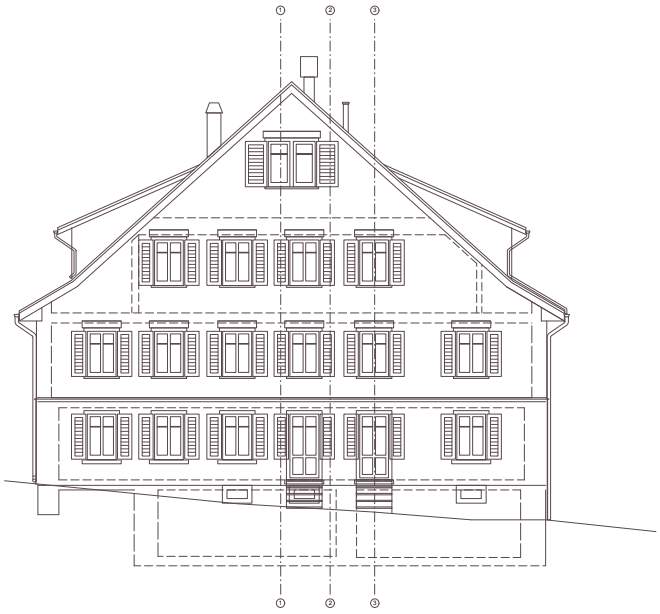
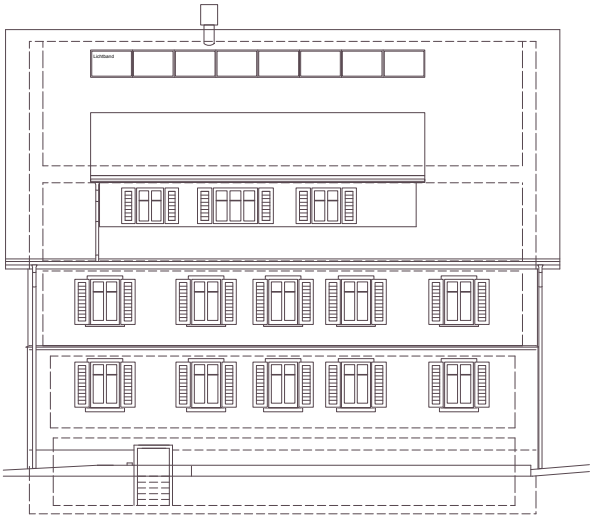
GENOSSENSCHAFT

HERZETAPPE 10

Grosshaushalt in 9 Wohneinheiten

Kreislauf gewährleisten - gesunden und nachhaltigen Wohnraum entwickeln





Herzetappe 10
c/o gemcop ag
Hermetschloostrasse 70
8048 Zürich
info@herzetappe10.ch
www.herzetappe10.ch
077 411 72 32

25.5.20

INHALTSVERZEICHIS

Geschichte	1
Entwicklung	2
Wohnkultur	3
Ethische Richtlinien	5
Standort	6
Projekt	
- Umgebung	8
- Grundrisse	9
Mietpreise	10
Kosten	11
Investition und Rendite	13
Terminplan	14
Anhang 1	
- Baubeschrieb Vorprojekt	1.1
Anhang 2	
- Gemeindecheck Wohnen Wald	2.1

GESCHICHTE

Das 250 jährige Haus ist im Zürcher Oberland ein Unikum. Das historische, giebelständig geteilte Doppelbauernhaus im Stil Winterthurer Stadthäuser steht oberhalb von Wald am Übergang zwischen dem Jonatal und dem Tösstal. Das Sockelgeschoss wurde gemauert und die Obergeschosse als Riegelbau in Holz erstellt. Das Haus hat im Verlauf der Zeit verschiedene Wohn- und Lebensformen erlebt. Dafür wurde es mehrmals umgebaut, was das ursprüngliche Aussehen des Innenausbaus nicht mehr erkennen lässt.

Die Bewohner der letzten Jahrzehnte haben deutliche Spuren hinterlassen. Um dem Haus weiteres Leben zu schenken, bedarf es einer tiefgreifenden und sorgfältigen Sanierung der Substanz. So können die bereits aufgewendeten Ressourcen und Energien erhalten bleiben. Die dafür vorgesehenen Materialien sind allesamt natürlich und naturbelassen. Somit kann jedes Bauteil nach Ablauf der Lebensdauer des Gebäudes wieder in seinen natürlichen Kreislauf zurück gebracht werden.

Ökologie

Der Holzbau ist in den Grundzügen in gutem Zustand. Er wird ergänzt und repariert an den Stellen, an welchen ein Eingriff notwendig ist. Dem aktuellen Bedarf an Wärmedämmung begegnen wir im Erdgeschoss mit einem rein mineralischen Dämmputz auf der Innen-, wie auch auf der Aussenseite. Die oberen Geschosse werden aussen ebenfalls mit Dämmputz verkleidet. Die Innenseite wird sowohl mit Isofloc wie auch mit Schafwolle gedämmt. Die Innenwände werden mit Fichte getäfert oder mit Lehm verputzt. Die diffusionsoffene Fassade regelt den Feuchtehaushalt des Baus. Die Lehmoberflächen gleichen das Klima aus. Um das Holz zu veredeln wird eine Schlämme aus Kalk und biodynamischer Magermilch aus der Molkerei Wernetshausen aufgebracht.

Es ist geplant, das Holz zum idealen Mondstand Ende Dezember zu schlagen. Dieses Vorgehen sorgt für ruhigeres und beständigeres Holz, wie auch für eine Schonung des Waldbodens, da die Nährstoffe für Tiere, Bodenorganismen und Pflanzen im Boden belassen bleiben.

Eine solche Bauweise reduziert massiv den anfallenden Abfall. Alles in allem kann dadurch der Bedarf an Baumaterial und an Energie drastisch reduziert werden.

Der Wärmebedarf wird mit einer Pelletheizung gedeckt. Diese wird zukünftig durch Solarpaneele auf der Lukarne westseitig ergänzt.

ENTWICKLUNG

Das Genossenschaftsprojekt „Herzetappe 10“ hat für die Region Wald Leuchtturm-Charakter. Es zeichnet sich durch eine konsequente Umsetzung nachhaltiger Betrachtungen aus:

Das Haus liegt an der regionalen und offiziellen Veloroute 99, die schweizweit zur Herzroute erkoren wurde. Ried befindet sich auf der 10. Etappe der 13-tägigen Veloroute. So entstand der Name «Herzetappe 10».

Gemeinschaft

Das Bewusstsein um die Bedeutung von und nach Gemeinschaft wachsen in der Bevölkerung. Gleichzeitig schätzen wir Privatsphäre und haben unterschiedliche Ansprüche punkto Wohnraum und -standards.

Genossenschaften fördern und stärken den Zusammenhalt der Gesellschaft. Wir alle sind auf eine gesunde Gemeinschaft angewiesen. Die «freiwillige Grossfamilie» ermöglicht diese Entwicklung im Wachstum hin zu einer neuen Gesellschaftskultur, welche bereit ist zu teilen und sich auf das Wesentliche zu besinnen.

Interessierte GenossenschafterInnen haben als künftige BewohnerInnen die Möglichkeit, bei der Gestaltung des Aussenraums mitzuwirken. Der Wohnbereich zeichnet sich durch kleine und individuelle Wohneinheiten, grosszügige Gemeinschaftsräume wie Wohnküche, Wohnzimmer, Aufenthalts- und Arbeitsraum, Bad der Sinne, Werkstatt und Permakulturgarten von total rund 380m2 Fläche aus.
Die Räumlichkeiten bieten geteilten Komfort und funktionelle Einrichtungen zu erschwinglichen Mietzinsen.
Das Handwerk der konsequent nachhaltigen Bauweise wird als schulisches Konzept mit praktischen Anwendungen der Öffentlichkeit weitervermittelt.

Die Arbeiten erfolgen in konstantem Dialog mit dem Heimatschutz und den lokalen Behörden.

Genossenschaft

Die Miete von Wohnanteilen des Hauses Herzetappe 10 setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Jede MieterIn übernimmt mindestens einen Genossenschaftsanteil.

Wirtschaftlichkeit

Dank dem Konzept der gemeinsamen Nutzung und dem sorgsamen Umgang mit Ressourcen entsteht bezahlbarer Wohnraum, der die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung trifft:
Ein Wohnkonzept, das nebst bescheidener Wohnfläche und Miete, auf kleinem Raum funktionelle, praxisorientierte Räumlichkeiten und Komfort bietet.
Nach der Realisierung wird sich die Genossenschaft selber finanziell tragen können. Die Renditeerwartungen liegen bei rund 3-4 %.

WOHNKULTUR

«Aufs Wesentliche besinnen. Komfort teilen.»

Ein gemeinschaftliches Haus

Die Bauweise dieses Hauses ist im Zürcher Oberland einzigartig. Seine Besonderheit widerspiegelt sich in den individuellen Wohneinheiten, die das Haus beherbergen wird. Unterschiedlich grosse Flächen unterstützen die Bedürfnisse der Gemeinschaft und die Bereitschaft, miteinander zu leben.

9 individuelle Wohneinheiten

Eine Wohneinheit kann von 1 bis 2 Personen bewohnt werden. Für alle BewohnerInnen steht eine Grossraumküche mit direktem Ausgang in den Garten, ein Aufenthaltsraum im ausgebauten Dachgeschoss, ein kostbares Bad der Sinne zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Um das Haus finden die BewohnerInnen Begegnungsplätze zum Sein und Wirken.

«Natürliche und lokale Baustoffe. Traditionelles Handwerk aus der Region»

Wir wählen bewusst eine Sanierung mit lokalen Naturbaustoffen, unter Einbezug von traditionellem Handwerk aus der nahen Umgebung. Lehm, Kalk, Holz, Schafwolle, Recyclingpapier, Magermilch und Naturfarbpigmente schaffen eine harmonische und regenerative Lebensoase.

Die Wohnateliers und Gemeinschaftsräume fördern durch ihre natürliche und erdverbundene Substanz Erholung und schenken dem kreativen Ausdruck des Menschen Raum.

Der Einsatz von natürlichen Materialien schafft eine atmungsaktive Baustruktur und unterstützt den Austausch der Innen- und Aussenluft. Sie gewährleistet somit ein selbstregulierendes Klima im Haus.

Die durchdachte Schichtung und Verarbeitung der unterschiedlichsten Elemente und Materialien durch überlieferte und traditionelle Handwerksarbeit kommen dem Haus, den BewohnerInnen und der Umwelt zu Gute. Am Schluss ihrer Lebensdauer lassen sich diese Materialien durch Wiederverwendung dem Kreislauf zurückgeben.

Komfort zu Lasten anderer?

In der Schweiz fehlen Richtlinien, Bewusstsein und Standards zu ethischem Handel.
Diese Standards (ILO) sollen auch hier in Lieferketten etabliert werden. Wir verlangen deshalb von unseren Vertragspartner verbindliche Deklarationen und Verpflichtungen zu:

- Verbot der Zwangsarbeit

- Verbot der Kinderarbeit

- Verbot der Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf, namentlich der Gleichbehandlung von Frau und Mann

- Schutz von physischen Missbräuchen

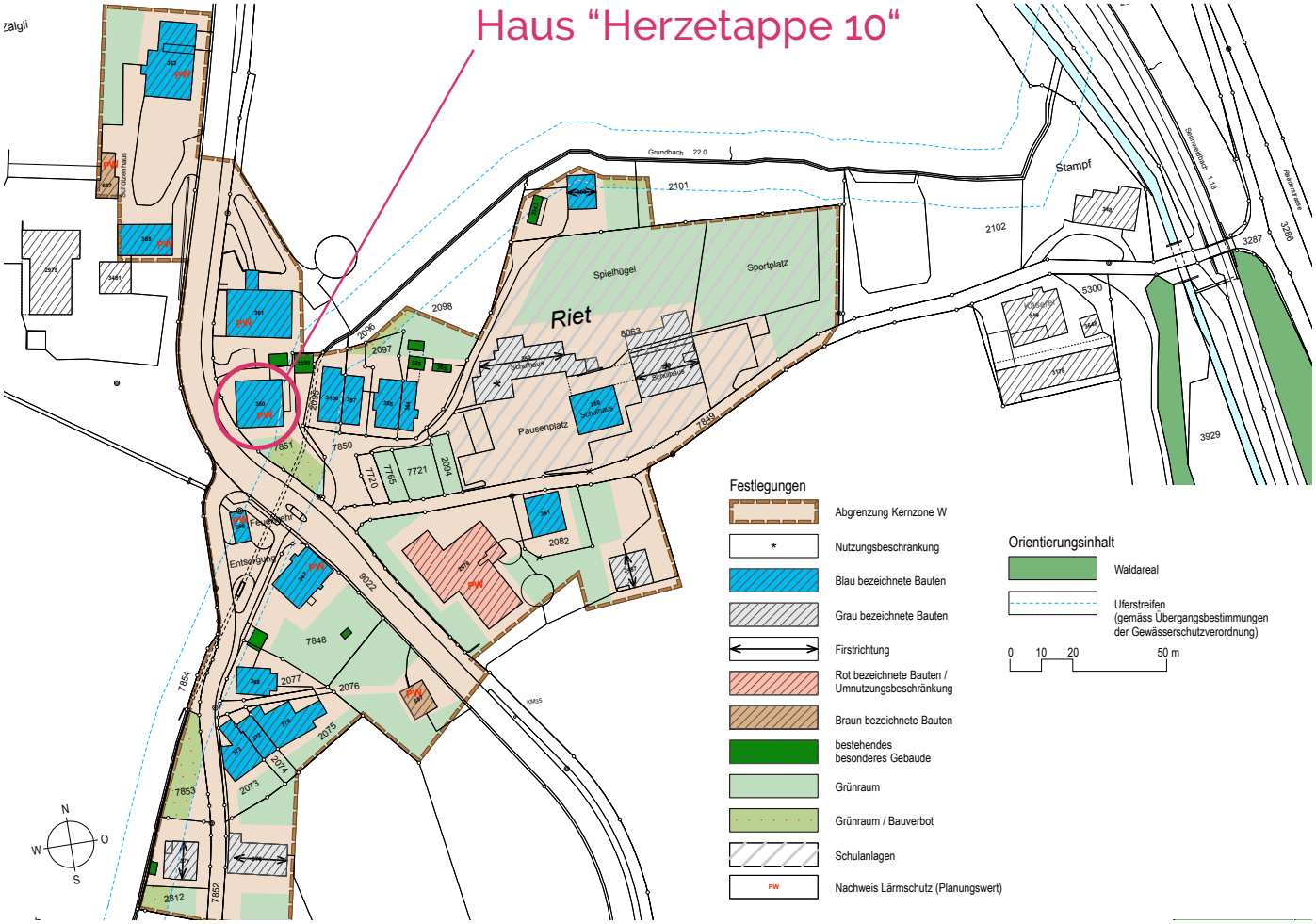
- Arbeitsschutzbestimmungen

- Versammlungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen

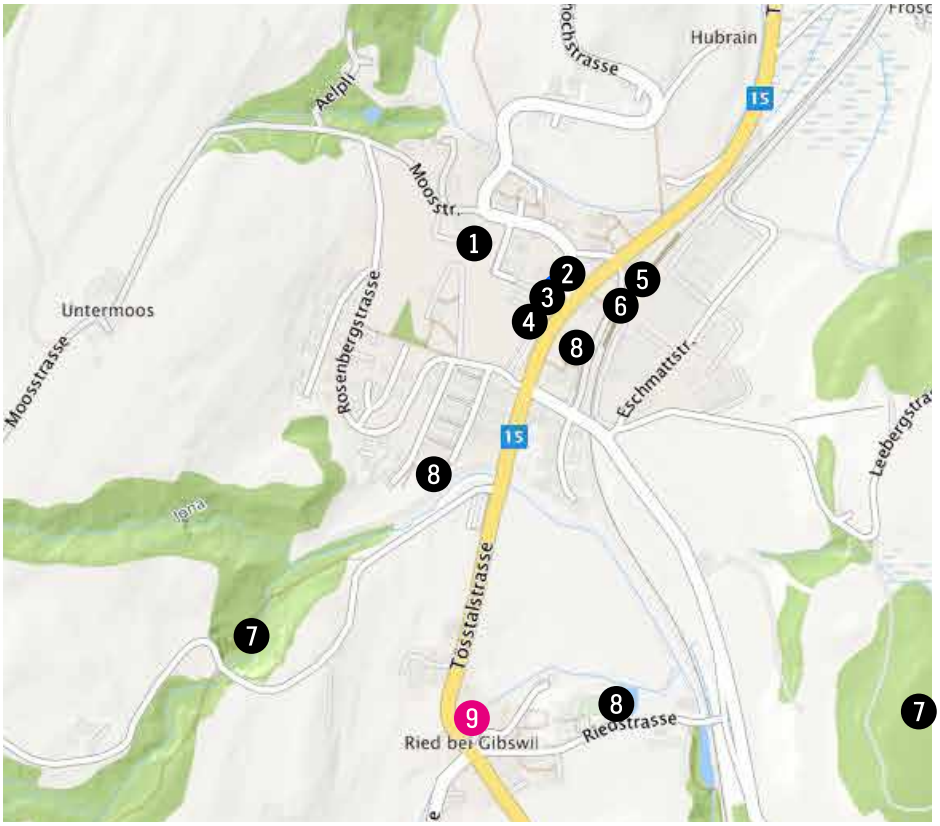
- gerechtem Lohn

STANDORT

WEILER RIED

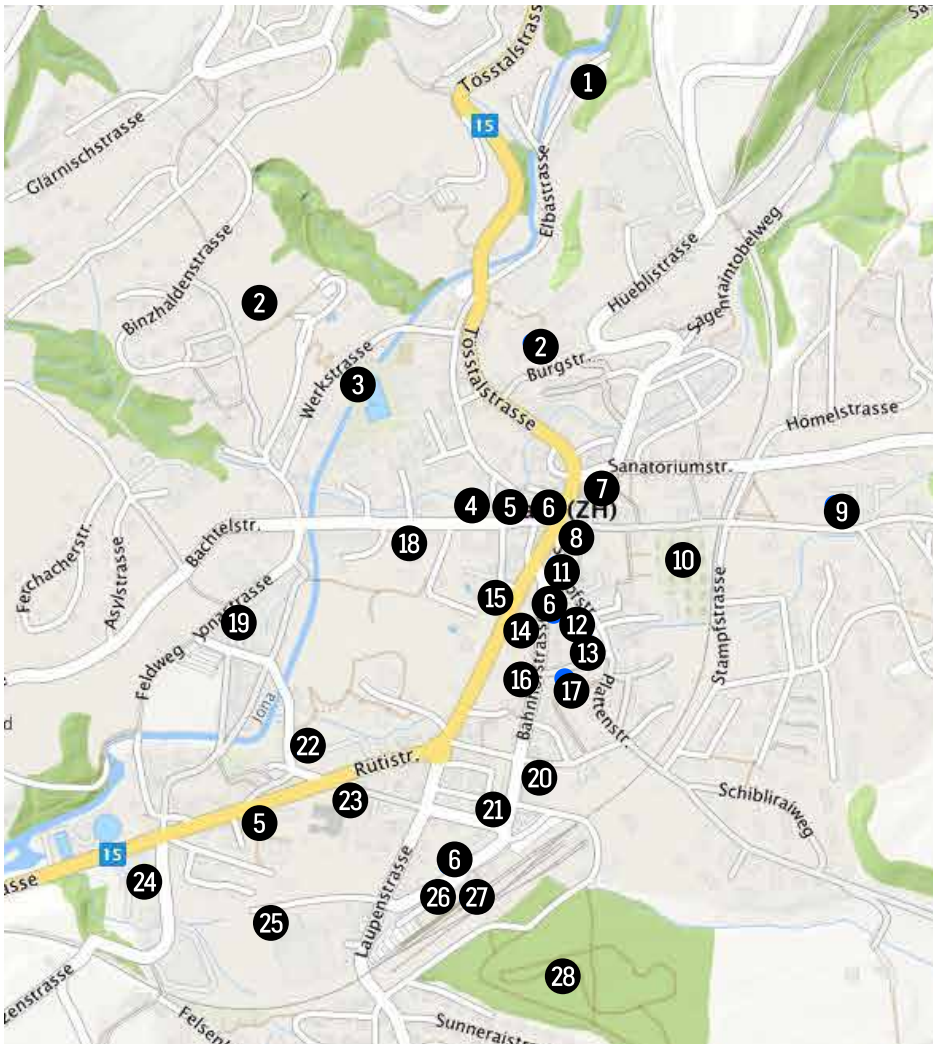


GIBSWIL



1 Schule
2 Post
3 Restaurant
4 Volg
5 Bus
6 Bahnhof
7 Feuerstelle
8 Spielplatz
9 Herzetappe 10

WALD

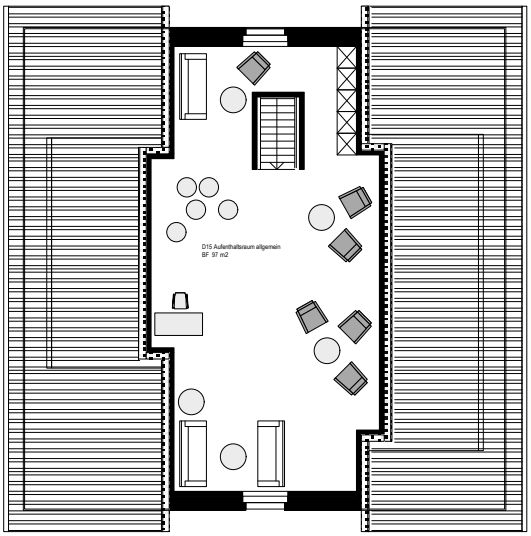


1 Ateliers
2 Schulen
3 Freibad
4 Molki
5 Restaurant
6 Café
7 Ref. Kirche
8 Bar
9 Hallenbad
10 Friedhof
11 Bank Clientis
12 Bibliothek
13 Bioladen
14 Gemeindehaus
15 Post
16 Migros
17 Apotheke
18 Polizei
19 Bleiche (Restaurant, Hotel)
20 Coop
21 Bank ZKB Raiffeisen
22 Kindergarten
23 Kath. Kirche
24 Entsorgung
25 Landi
26 Bus
27 Bahnhof
28 Feuerstelle

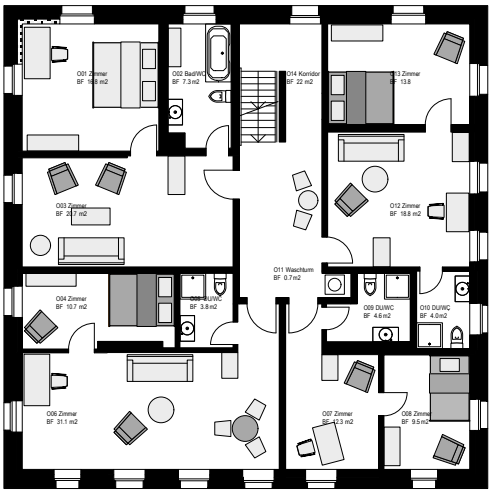
PROJEKT

Umgebung

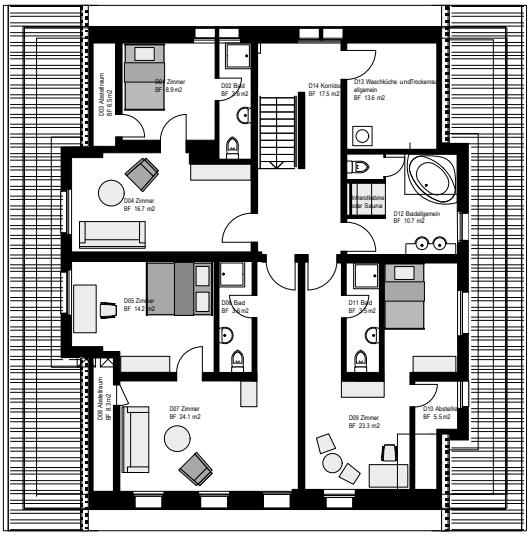
GRUNDRISSE



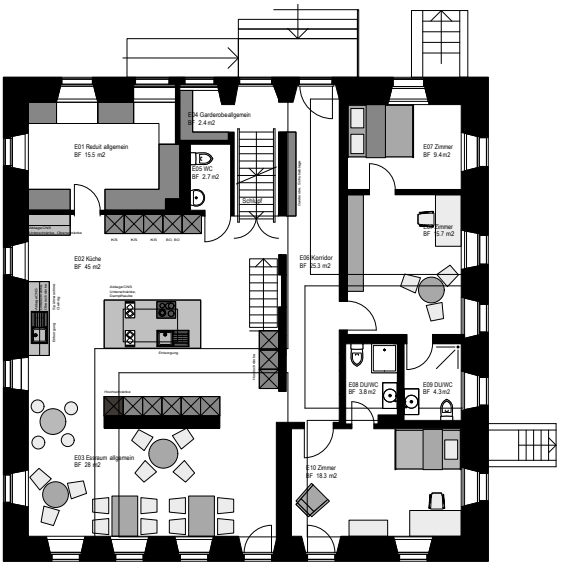
Dachgeschoss 2



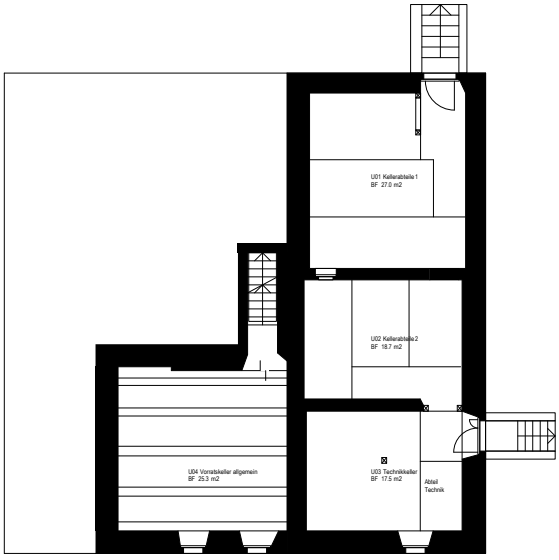
Obergeschoss



Dachgeschoss 1



Erdgeschoss



Kellergeschoss

MIETPREIS PRO WOHNATELIER

Individuelle Mieträume

	Zimmer	m2	CHF /m2Mt	CHF/Mt	Miete inkl. Anteil Gemeinräume /Mt
Wohnatelier EG Ost	2	29.4	19	560.00	1’020.00
Wohnatelier EG Süd	1	22.1	19	420.00	880.00
Wohnatelier OG Ost	2	36.5	19	690.00	1’150.00
Wohnatelier OG Süd	2	26.4	19	500.00	960.00
Wohnatelier OG West	2.5	45.5	19	860.00	1’320.00
Wohnatelier OG Nord	2.5	46.8	19	890.00	1’350.00
Wohnatelier DG Süd	2	26.9	19	510.00	970.00
Wohnatelier DG West	2.5	41.8	19	790.00	1’250.00
Wohnatelier DG Nord	2	29.1	19	550.00	1’010.00

Gemeinsam genutzte Mieträume

Garderobe	2.4		
Küche	45.0		
Essraum	28.0		
Reduit	15.5		
WC	2.7		
Bad Dachgeschoss	10.0		
Aufenthaltsraum Dachgeschoss	96.7		
Erschliessung/Begegnung EG	25.3		
Erschliessung/Begegnung OG	22.0		
Erschliessung/Begegnung DG	17.4		
Gartenwerkstatt	30.8		
Total	295.8	14	4’140.00

Anteil gemeinsam genutzte Mieträume pro Wohnatelier 460.00

KOSTEN

Sanierung und Umbau Doppelbauernhaus Riedstrasse 37, Wald
Kostenschätzung, Stand 12.06.2019
+- 15%

KS

Total Anlagekosten +- 15% SFr. 2’095’000.00
inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	7’000.00
2	Gebäude	1’924’600.00
4	Umgebung	56’500.00
5	Baunebenkosten und Uebergangskonten	89’500.00
6	Betriebskosten	-63’600.00
9	Ausstattung	81’000.00

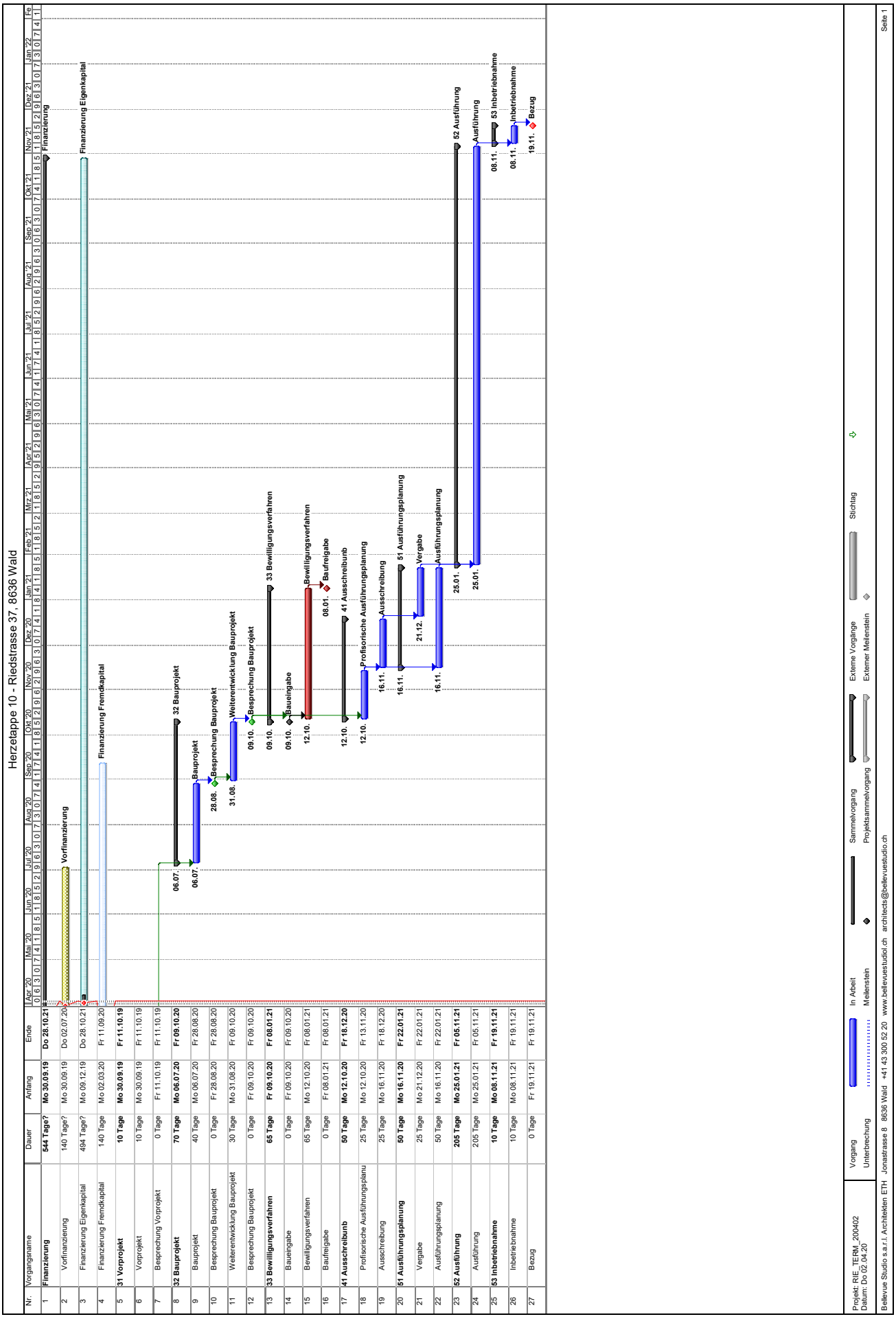
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**7'000.00**
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	5'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	2'000.00
2	**Gebäude**	**1'924'600.00**
21	**Rohbau 1**	**408'000.00**
211	Baumeisterarbeiten	115'000.00
214	Montagen in Holz	273'000.00
216	Natur-und Kunststeinarbeiten	20'000.00
22	**Rohbau 2**	**436'800.00**
221	Fenster, Aussentüren, Tore	111'000.00
222	Spenglerarbeiten	22'000.00
224	Bedachungsarbeiten	107'000.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	0.00
226	Fassadenputze	132'800.00
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	17'000.00
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	47'000.00
23	**Elektroanlagen**	**80'000.00**
24	**Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**	**105'000.00**
25	**Sanitäranlagen**	**197'000.00**
27	**Ausbau 1**	**155'000.00**
271	Gipserarbeiten	95'000.00
272	Metallbauarbeiten	0.00
273	Schreinerarbeiten	60'000.00
274	Spezialverglasungen (innere)	0.00
28	**Ausbau 2**	**266'000.00**
281	Boden, Bodenbeläge	101'000.00
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	80'000.00
283	Deckenbekleidungen	34'000.00
285	Innere Oberflächenbehandlungen	35'000.00
286	Bauaustrocknung	0.00
287	Baureinigung	8'000.00
289	Übriges	8'000.00
29	**Honorare**	**276'800.00**
291	Architekt	252'000.00
292	Bauingenieur	5'000.00
293	Elektroplaner	0.00
294	HLK-Ingenieur	0.00
295	Sanitäringenieur	0.00
296	Spezialisten	19'800.00
4	**Umgebung**	**56'500.00**
42	Gartenanlagen	56'500.00
5	**Baunebenkosten und Uebergangskonten**	**89'500.00**
51	Bewilligung, Gebühren	5'000.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	4'500.00
53	Versicherungen	3'000.00
56	Uebrige Baunebenkosten	7'000.00
58	Übergangskonto, Rückstellungen	70'000.00
6	**Betriebskosten**	**-63'600.00**
67	Erträge	-63'600.00
9	**Ausstattung**	**81'000.00**
90	Möbel	81'000.00
Total Anlagekosten +- 15%		**2'095'000.00**

inkl. MwSt.

INVESTITION & RENDITE

			Total
Buchwert bestehende Liegenschaft			900’000
Sanierungskosten			2’200’000
Anlagekosten		100.00%	3’100’000
Eigenkapital		33.87%	1’050’000
Fremdkapital		66.13%	2’050’000
Anzahl Wohneinheiten			9
Nettomieteinnahmen	bei Anzahl Einheiten	9	120’000
(ohne Nebenkosten)			
Leerstandsrisiko		2.50%	-3’000
Unterhaltskosten in % Anlagekosten		0.65%	-20’150
Einlage in Erneuerungsfonds in % Anlagekosten		0.50%	-15’500
Fremdkapitalzins (Hypothek)		1.50%	-30’750
Verwaltungkosten in % Mieteinnahmen		3.00%	-3’600
Amortisation 2te Hypothek (15 Jahre)			1’077
Total Kosten inkl. Amortisation			-71’923
Einnahmen nach Kosten (inkl. Amortisation)			48’077
Einnahmen nach Kosten (ohne Amortisation)			47’000
Rendite Eigenkapital (inkl. Amortisation)			4.58%
Rendite Eigenkapital (ohne Amortisation)			4.48%
Brutto-Rendite			3.87%
Basis 1te Hypothek (von den Anlagekosten)		66.65%	2’066’150
Basis 2te Hypothek (von den Anlagekosten)		-0.52%	-16’150
Fremdkapital		66.13%	2’050’000

TERMINPLAN


Herzetappe 10 - Riedstrasse 37, 8636 Wald
Nr. | Vorgangsname | Dauer | Anfang | Ende
1 Finanzierung 544 Tage? Mo 30.09.19 Do 28.10.21
2 Vorfinanzierung 140 Tage? Mo 30.09.19 Do 02.07.20
3 Finanzierung Eigenkapital 494 Tage? Mo 09.12.19 Do 28.10.21
4 Finanzierung Fremdkapital 140 Tage Mo 02.03.20 Fr 11.09.20
5 31 Vorprojekt 10 Tage Mo 30.09.19 Fr 11.10.19
6 Vorprojekt 10 Tage Mo 30.09.19 Fr 11.10.19
7 Besprechung Vorprojekt 0 Tage Fr 11.10.19 Fr 11.10.19
8 32 Bauprojekt 70 Tage Mo 06.07.20 Fr 09.10.20
9 Bauprojekt 40 Tage Mo 06.07.20 Fr 28.08.20
10 Besprechung Bauprojekt 0 Tage Fr 28.08.20 Fr 28.08.20
11 Weiterentwicklung Bauprojekt 30 Tage Mo 31.08.20 Fr 09.10.20
12 Besprechung Bauprojekt 0 Tage Fr 09.10.20 Fr 09.10.20
13 33 Bewilligungsverfahren 65 Tage Fr 09.10.20 Fr 08.01.21
14 Baueingabe 0 Tage Fr 09.10.20 Fr 09.10.20
15 Bewilligungsverfahren 65 Tage Mo 12.10.20 Fr 08.01.21
16 Baufreigabe 0 Tage Fr 08.01.21 Fr 08.01.21
17 41 Ausschreibunb 50 Tage Mo 12.10.20 Fr 18.12.20
18 Profisorische Ausführungsplanu 25 Tage Mo 12.10.20 Fr 13.11.20
19 Ausschreibung 25 Tage Mo 16.11.20 Fr 18.12.20
20 51 Ausführungsplanung 50 Tage Mo 16.11.20 Fr 22.01.21
21 Vergabe 25 Tage Mo 21.12.20 Fr 22.01.21
22 Ausführungsplanung 50 Tage Mo 16.11.20 Fr 22.01.21
23 52 Ausführung 205 Tage Mo 25.01.21 Fr 05.11.21
24 Ausführung 205 Tage Mo 25.01.21 Fr 05.11.21
25 53 Inbetriebnahme 10 Tage Mo 08.11.21 Fr 19.11.21
26 Inbetriebnahme 10 Tage Mo 08.11.21 Fr 19.11.21
27 Bezug 0 Tage Fr 19.11.21 Fr 19.11.21
Finanzierung
Vorfinanzierung
Finanzierung Eigenkapital
Finanzierung Fremdkapital
32 Bauprojekt
Bauprojekt
Besprechung Bauprojekt
Weiterentwicklung Bauprojekt
Besprechung Bauprojekt
33 Bewilligungsverfahren
Baueingabe
Bewilligungsverfahren
Baufreigabe
41 Ausschreibunb
Profisorische Ausführungsplanung
Ausschreibung
51 Ausführungsplanung
Vergabe
Ausführungsplanung
52 Ausführung
Ausführung
53 Inbetriebnahme
Inbetriebnahme
Bezug
Vorgang
Unterbrechung
In Arbeit
Meilenstein
Sammelvorgang
Projektsammelvorgang
Externe Vorgänge
Externer Meilenstein
Stichtag
Projekt: RIE_TERM_200402
Datum: Do 02.04.20
Bellevue Studio s.a.r.l. Architekten ETH Jonastrasse 8 8636 Wald +41 43 300 52 20 www.bellevuestudio.ch architects@bellevuestudio.ch
Seite 1

ANHANG 1
BAUBESCHRIEB

Massnahmen für die vorgesehenen Renovationsarbeiten, sortiert anhand der Arbeitsgattungen bzw. der BKP-Positionen

211 Baumeisterarbeiten

Arbeiten im Haus EG bis DG

- Die Arbeiten im Haus werden hauptsächlich vom Holzbau Unternehmer erstellt
- Eine Reserveposition ist vorzusehen

Generelle Arbeiten

- Erstellen eines Baugerüsts bis über Fries und vorhalten bis Ende der Arbeiten an der Aussenhülle
- Reserveposition für provisorische Spriessungen

Arbeiten im Untergeschoss

- Ausgleichsputz beim Treppenabgang in den Keller
- Farbe und loser Putz entfernen an der Wand im Bereich des Abgangs (auf linker Seite von unten)
- Haftbrücke auftragen, Bindende Schicht gegen aussanden, mit z.B. HAGA Silikat Voranstrich
- Ausgleichsputz erstellen, z.B. mit Haga Biotherm, Oberfläche abgerieben
- Kellerboden im Vorratskeller tiefer setzen als evtl. Position
- Durchgang spitzen zwischen Keller 1 und Keller 2
- Rückbau des Fäkalpumpenschachtes

Äussere Kanalisationen

- Ersatz von allen Kontroll- und Sammelschächten
- Es wird angenommen, dass die Abwasserleitungen noch in einem guten Zustand sind

Nordseite

- Reparaturarbeiten bei Eingangstreppe (Haupteingang) sowie Schwellen und Rampe

Sockel entlang der Fassade Strassenseite (Westseite)

- Vorsatz Sockel freilegen, Rückbauen und Entsorgen. Länge des best. Sockel ca. 6.00 m
- Im Bereich des freigelegtem Sockel abdichten, z.B. mit einer mineralischen Dichtschlämme
- Sickerpackung entlang der Fassade auf Strassenseite als Entwässerung. Abdecken mit Geotextil. Mind. bis unter Niveau Bodenplatte EG
- Grünfläche abtragen bis zur Strasse. Aufschütten mit RC Kies. Der Boden darf wieder

durchwachsen werden
- Abschlussmauer gegen den öffentlichen Gehweg mit Winkelplatten oder Quaderstein. Leiches Absenken des Terrains. So gestalten, dass der Platz nicht befahren werden kann

Ersatz Öltank mit Pelletbunker

- Bestehender Öltank freilegen und Entsorgen (Angaben aus den Wartungsheft folgen noch)
- Grube vorbereiten für das Versetzen des Pelletbunker
- Stahlbetonplatte als Auflager erstellen. Evtl. nur Sandschicht (Nach Angabe Architekt)
- Lieferung des Pelletbunker erfolgt bauseits
- Leitungsgräben erstellen für die Verrohrung inkl. Rohrumhüllung mit Leitungskies und Überdeckung

Div. Rückbauarbeiten Südseite

- Demontage und Entsorgung der Fluchttreppe
- Rückbau der Fundamente und Betonplatte unter der Fluchtumbau MFH Ried Seite 1
- Rückbau und Entsorgung der Stellriemen aus Beton. Falls aus Sandstein und noch im guten Zustand werden diese gereinigt und vor Ort deponiert
- Wanddurchbruch für Türen in den Gartenbereich. 2 x 0.70*1.15
- Reparaturarbeiten an den Sandsteinelementen erfolgen bauseits

Treppenabgang ins UG Ostseite

- Rückbau und Entsorgung der Treppenwände und Tritte
- Falls die Tritte aus Sandstein und im guten Zustand sind, diese ganz ausgebaut reinigen und geschützt lagern
- Wände und Tritte einschalen und betonieren
- Ablauf unten freilegen und reinigen. Evtl. nachspülen
- Liefern und versetzen eines Bodenablaufs

Div. Rückbauarbeiten Ostseite

- Rückbau und Entsorgung von Holzschopf inkl. Bodenplatte, Sockelmauer und Fundamente.
- Masse ca. 3.50x10.00 m
- Rückbau und Entsorgung von Jauchetrog. Masse ca. 3.50x5.50 m, Tiefe nach Angabe Kanalisationsplan
- Annahme: Der Jauchetrog wurde vor der Stilllegung gereinigt

Erdgeschoss

- Aussenseite: Putz abschlagen bis auf Mauerwerk und bis auf den umlaufenden Fries
- Demontage umlaufendes Fries

Umgebungsarbeiten

- Zufahrt zu der Doppelgarage einkiesen
- Aufschüttung entlang der Strasse im Bereich Garten als Lärmschutz

- Bäume bleiben stehen

214 Montagearbeiten in Holz

Allgemeiner Ablauf

- Demontage aller Böden bis auf die Riemen
- Demontage aller Decken bis auf die Konstruktion
- Beurteilung der Balkenlage und gegebenenfalls Ersatz von defekten Balken
- Sämtliches Holz wird im umliegenden Wald oberhalb von 1000m als Mondholz geschlagen

Aussenhülle

- Demontage und Entsorgung der Schindeln oberhalb des umlaufenden Frieses
- Abschlagen des Putzes bis auf den Ständerbau
- Demontage und Ersatz der Holzfenstergewände auf allen Geschossen
- Ersatz der Dachuntersichten
- Trauf- und Ortbretter ersetzen
- Demontage sämtlicher Innenverkleidungen der Wände. Die Dispersion, welche in mehreren Schichten auf den Wänden aufgetragen ist, macht die Verkleidungen bauphysikalisch unbrauchbar.
- 100 mm Innendämmung (Zellulose) Dampfbremse verklebt, Lattung/Installationsschicht 40 mm Täfer
- alte Fenstergewände in Holz durch neue ersetzen, auf neue Mauerstärke verlängern

Arbeiten in Untergeschoss

- Decke über UG wird vollständig frei gelegt. Die Balkenlage muss praktisch vollständig ersetzt werden
- Der Boden über dem Erdreich muss geprüft werden, gegebenenfalls müssen Massnahmen gegen aufsteigende Feuchte ergriffen werden

Arbeiten Erdgeschoss

- Demontage Verkleidungen Innenwände
- Demontage der Deckenverkleidungen
- Neue Ständerwände zur Zimmerabtrennung, Holzständer, Lehmbauplatten, Wandheizelemente
- Demontage Böden
- Bodenriemen ersetzen
- Trittschall Gutex Standard-n oder KorkBoden ausgleichen
- Reparaturen an Holztragwerk
- Treppe neu
- Vorwände für Sanitärinstallationen
- Verkleidungen von Heizverteilungen

Arbeiten Obergeschoss

- Demontage Verkleidungen Innenwände
- Demontage der Deckenverkleidungen
- Neue Ständerwände zur Zimmerabtrennung, Holzständer, Lehmbauplatten, Wandheizelemente
- Demontage Böden
- Bodenriemen ersetzen
- Trittschall Gutex Standard-n oder KorkBoden ausgleichen
- Reparaturen an Holztragwerk
- Neue Treppe
- Vorwände für Sanitärinstallationen
- Verkleidungen von Heizverteilungen

Arbeiten Dachgeschoss

- Demontage Verkleidungen Innenwände
- Demontage der Deckenverkleidungen
- Neue Ständerwände zur Zimmerabtrennung, Holzständer, Lehmbauplatten, Wandheizelemente
- Demontage Böden
- Bodenriemen ersetzen
- Trittschall Gutex Standard-n oder Kork
- Boden ausgleichen
- Reparaturen an Holztragwerk
- Neue Treppe
- Vorwände für Sanitärinstallationen
- Verkleidungen von Heizverteilungen

Arbeiten Dachgeschoss 2

- Demontage der Bohlen
- Ersetzen und Ergänzen der Tragstruktur
- Trittschall mit Gutex Standard-n oder Kork
- Boden ausgleichen
- Verkleidung der Dachschräge
- Dämmung mit Isofloc Dicke wie Sparren

216 Natursteinarbeiten

Steingewände der Fenster

- Teilweise Ersatz von Beschädigten Fenstergewänden
- Teilweise Reparatur Fenstergewänden in Sandstein
- Baustelleninstallation, Erstellen von Schablonen, Massaufnahmen
- Abtransport von Schutt und Entsorgung

221.1 Fenster aus Holz-Metall

- Fenster aus Holzmetall, Fichte und Aluminium RAL 9016, 3-fach Wärmeschutzglas, allenfalls Holzfenster gemäss Angaben Heimatschutz

222 Spenglerarbeiten

- Abbruch und Demontage bestehende Rinnen, Ablaufrohre und Einfassungen, etc.
- Neue Dachrinnen in Uginox
- Einfassungen Dachgauben und Hauptdach in Uginox
- Kamin- und Dunstrohreinfassungen in Uginox
- Umlaufendes Fries in Uginox

224 Bedachungsarbeiten

- Demontage bestehender Ziegel, Entsorgung
- Weichfaserplatte, Unterdachfolie, Konterlatten
- Neue Muldenfalzziegel, neue Firstziegel
- Schneefang und Sicherheitsbügel
- Lichtband entlang des Firsts auf dem Nordwestdach

226 Fassadenputze

Dämmputz

- Dämmputz aussen im Bereich Erdgeschoss: 40 mm, Haga Biotherm oder vergleichbar, Netzeinbettungen mit Stroba Terra
- Dämmputz aussen im Bereich der übrigen Geschossen: 60mm, Haga Biotherm oder vergleichbar, Netzeinbettungen mit Stroba Terra

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Fensterläden

- Demontage der alten Fensterläden und Entsorgung
- Liefern und montieren der neuen Fensterläden
- Ersatz der defekten Lädenrückhalter

23 Elektroanlagen

- Totalersatz der bestehenden Elektroinstallation
- Gesamtzähler
- 9 Privatzähler für die Einheiten und ein Zähler für alle allgemeinen Verbraucher
- Geschosswaschküchen mit Cardsystem
- Sämtliche Leitungen UP in der Istallationsebene in den Wänden oder hinter der Abhangdecke

Standard Zimmerausbau

- Zimmer: drei Steckdosen, je eine geschaltet; eine Anschlüsse an der Decke; eine Netzwerkdose; Lichtschalter

Allgemeine Räume

- Treppe: Wandleuchten in der Wand neben der Treppe
- Aufenthaltsraum EG: Steckdosen z.T. geschaltet. Stehleuchten, Wandleuchten, Netzwerkanschlüsse, WLAN zum individuellen ein- und ausschalten
- Küche: 4 Kochplatten, eine Gastrospülmaschine
- Aufenthaltsraum DG2: Downlights, 6 Steckdosen, 4 Netzwerkanschlüsse
- Beautybad: Anschlüsse für Sauna, Anschluss für Infrarotkabine, Infrarotkabine, Betrieb über Cardsystem

Kellerräume

- Vorratskeller: 9 Steckdosen, auf die Wohnateliers geschaltet
- Kellerräume mit Deckenleuchten, Steckdosen

Aussenbeleuchtung:

- Wegbeleuchtung
- Haustürbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Minimale Gartenbeleuchtung

24 Heizung

Heizung

- Demontage und Entsorgung der bestehenden Heizleitungen, Brennstoffleitungen, Radiatoren.
- Liefern und montieren der Wärmeerzeugung: Pelletheizung im Keller durch 10m3-Tank im Garten versorgt. Dies entspricht etwa 4000l Heizöl und somit ev. nicht ganz dem jährlichen Bedarf an Pellets (Kostenpunkt aktuell: ca. 2000.-)
- Pufferspeicher 480l
- Wasserspeicher 800l
- Elektrische Boilerheizung (Redundanz)
- Pelletstank im ehemaligen Öltank im Garten vergraben
- Abgasleitung über Dach
- Leitungen für Bodenheizung (in Bädern oder Räumen mit ungenügend zur Verfügung stehenden Wänden) und Wandheizung (in Zimmern und allgemeinen Räumen)

Verteilung

- Über Wandheizung in die Zimmer verteilen
  (Wandheizungen sind Niedertemperaturheizungen. Damit lässt sich vor allem über die

Abstrahlung eine behagliche Atmosphäre schaffen. Der Energieverbrauch ist geringer als bei Radiatoren)

25 Sanitär

Sanitärapparate allgemein

- Sanitärapparate gemäss Offerte Richner liefern und montieren: Waschtisch ProCasa Cinque, Waschtischmischer ProCasa Tre, Spiegelschrank ProCasa Uno LED, Wandklosett ICON UP, Abdeckplatte SIGMA01, Papierhalter, Klosettbürste, Duschtasse Setaplano, Duschmischer ProCasa Tre, Duschgleitstange KWC, Duschkorb Bodenschatz, Handtuchstange

Etagenwaschraum

- 3 Waschtürme liefern und montieren, Waschautomat/Tumbler AEG, Typ LPEEV und TPEEVTW
- Wasser und Abwasserleitungen
- Warmwasserleitungen gedämmt
- Zirkulation für Warmwasserleitungen (Sinnvoll für Biomassenheizung)

Bad der Sinne

- Höherer Standard an Armaturen. Infrarotkabine, WC, Regendusche, grosse Badewanne

271 Gipserarbeiten

EG Aussenwand

- Verkleidung des Mauerwerks mit 100 mm Dämmputz, Netzeinbettung in Jutte

Innenwände

- Holzständer als Zimmertrennwände, In Wandverkleidungen eingebettete Wandheizung. Holzfaserplatten mit Lehmverkleidung, Grundputz Lehm, Netzeinbettung in Jutte, Deckputz

Innenwände Nasszellen

- Metallständer mit Fermazellverkleidung

273 Schreinerarbeiten

Aufenthaltsraum und Küche EG

- 10 Hochschränke für Vorräte und Geschirr
- Kochinsel mit zwei Doppelrechauds und einem 4er Kochfeld inkl. Spüle, Unterschränke, Dampfhaube, Ablage in CNS, Fronten massiv, geölt
- Ablage in CNS mit Spüle, Unterschränke, Oberschränke, Fronten massiv, geölt
- 3 Kühlschränke mit Schubladen, Hochschrank mit zwei Backöfen, Fronten massiv, geölt
- Ablage in CNS inkl. Abtropfteil für Waschkörbe, Unterschränke, Oberschränke, Fronten massiv, geölt, Gehrig Gastrospülmaschine

Türen

- Eingangstüren neu mit bestehendem Türblatt aufgedoppelt, Glasausschnitt, Gitter, historische Türgriffe

- Kellertüren reparieren, oder ersetzen,
- Ateliereingangstüre: Futterzargen aus Holz zum Streichen, Türblatt mit erhöhtem Schalldämmwert fertig lackiert
- Zimmertüren: Futterzargen aus Holz zum Streichen, Türblatt mit Ziffernschlösser

Aufenthaltsraum DG2

- Schrank mit drei Elementen, Fronten massiv, geölt

Allgemein

- Schliessanlage Eingangstüre, Allgemeine Räume, Wohnateliers, Beautyraum, Vorratsschränke

281 Unterlagsböden

Sämtliche Geschosse

- Anhydrit auf fertiges Niveau, allenfalls eingefärbt
- Schleifen und ölen

281.6 Bodenbeläge aus Plattenarbeiten

Aufenthaltsraum EG

- Fugenloser Bodenbelag geschliffen

Bäder in Wohnateliers

- 50/25cm Platten für Wände: in Dusche raumhoch, Vormauerung und Waschtisch bis OK 1.2m, Böden
- Abdichtung Wände und Böden um Dusche bis 50cm davor

Bad der Sinne

- Plattenbelag erhöhter Standard

285 Innere Oberflächen, Malerarbeiten

Sämtliche Holzoberflächen

- Streichen mit Kalkschlämme, Magermilch und Sumpfkalk

Verputzte Oberflächen

- Streichen mit Sumpfkalk

4 Umgebungsarbeiten

Umgebungsarbeiten

- Grundlage zur Erstellung eines Gartens in Permakultur
- Sitzplatz
- Pizzaofen (Partizipationsprojekt)
- Gewächshaus (Permakultur, Partizipationsprojekt)
- Werkstatt als Partizipationsprojekt)

9 Ausstattung

Aufenthaltsraum EG

- Möblierung mit Tischen, Bank und Stühlen
- Stehleuchten
- Garderobe
- Objekte, Leitsystem
- Briefkastenmöbel
- Objektleuchten

Aufenthaltsraum DG

- Sofas, Tische
- Stehleuchten, Objektleuchten
- Objekte

Architekt: **Bellevue Studio s.a.r.l.**
Jonastrasse 8
8636 Wald ZH
043 300 52 20

ANHANG 2

FPRE

Gemeindecheck Wohnen
Gemeinde Wald (ZH)

Standort	Gemeinde	Wald (ZH) (BFS: 120)
	Ortschaft	Riet (FPRE: CH-01-000543)
	Agglomeration BFS	Keiner Agglomeration zugehörig
	Gemeindetyp BFS	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte
	Kanton	Zürich
	MS-Region	Zürcher Oberland (BFS: 7)
	FPRE-Region	Zürich
	FPRE-Raumtyp	Ländlicher Raum
	Fusionen:	-

Themen

1 Bevölkerung
2 Nachfragersegmente
3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern
4 Lebensphasen
5 Wohn- und Lebensqualität
6 Umzugsverhalten
7 Wohnungsmarkt und Immobilien
8 Leerwohnungen
9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus
10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)
11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen
12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)
13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung»)

Makro-Lagetext Wohnen

Riet ist eine Ortschaft in Wald (ZH), das gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte» im Kanton Zürich ist. Sie ist keiner Agglomeration zugehörig. Die Gemeinde Wald (ZH) zählt 9'945 Einwohner (2018), verteilt auf 4'246 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 91 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 19.2% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 36.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 44% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. 663 Betriebe mit 3'466 Beschäftigten weist die Gemeinde Wald (ZH) im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 9 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 104 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'570 vollzeitäquivalenten Stellen sind 115.3 (4%) im 1. Sektor, 890.7 (35%) im Industrie- und 1'564 (61%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Wald (ZH) aus erreichbaren Zentren sind Rapperswil-Jona (15 Min.), Wetzikon (ZH) (18 Min.) und Lachen (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Wetzikon (ZH) (22 Min.), Rapperswil-Jona (22 Min.) und Lachen (43 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 4'746 Wohneinheiten auf, wovon 1'074 Einfamilienhäuser und 3'672 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 22.6% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 60 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 1.36% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 2.87% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 136 Wohneinheiten, wovon 70% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Gemeinde Wald (ZH) von einer Zusatznachfrage von 898 Wohnungen (pro Jahr: 50) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2019) bei den EFH bei 8'607 CHF/m², bei den EWG bei 6'242 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 199 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 705 - 875 CHF/m² und für ein typisches MFH 750 - 1'110 CHF/m² (EWG) bzw. 425 - 975 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr niedrig.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Zürcher Oberland um 84.4% zugelegt (Bauland für EFH: 156.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 119.6% (Bauland für MFH mit EWG: 341.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 19% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 263.6%). Der Markt der Ortschaft Riet ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

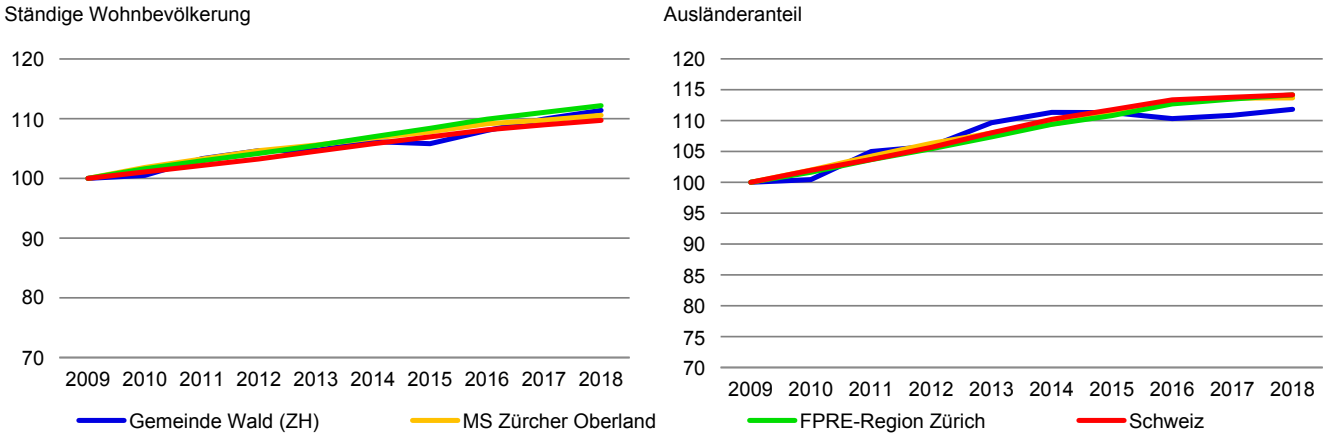
1 Bevölkerung

Kennzahlen Bevölkerung

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung (ständig)	8'928	8'973	9'223	9'343	9'346	9'478	9'447	9'645	9'815	9'945
Anzahl Haushalte	-	3'701	3'768	3'964	4'019	4'074	4'076	4'163	4'246	-
Ø Haushaltsgrösse	-	2.42	2.45	2.36	2.33	2.33	2.32	2.32	2.31	-
Bevölkerungswachstum (%)	-0.31	0.50	2.79	1.30	0.03	1.41	-0.33	2.10	1.76	1.32
Ausländeranteil (%)	23.71	23.82	24.89	25.10	26.00	26.40	26.39	26.16	26.29	26.52

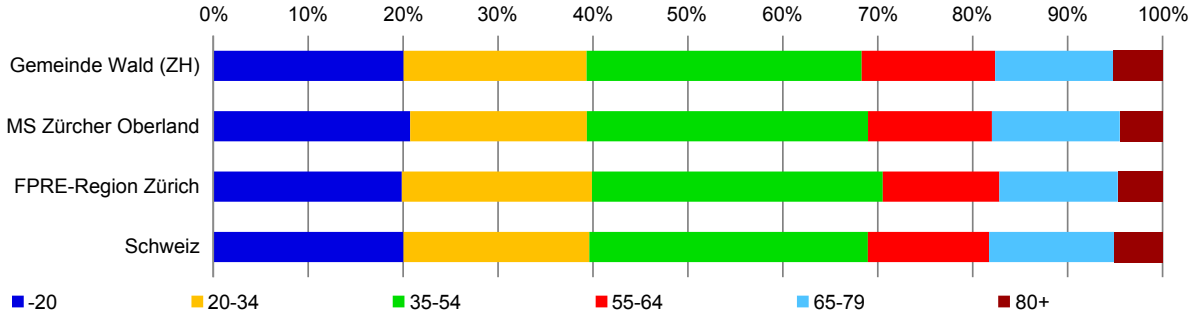
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2018 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2009 = 100)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung nach Altersklasse (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2017)

	65–69	70–74	75–79	80–84	85–89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Wald (ZH)	520	405	297	246	176	87
MS-Region Zürcher Oberland	9'210	8'308	5'976	4'228	2'446	1'324
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.1	14.3	10.9	7.7	5.2	3.3
Frauen	20.8	16.6	12.6	9.0	6.1	3.7

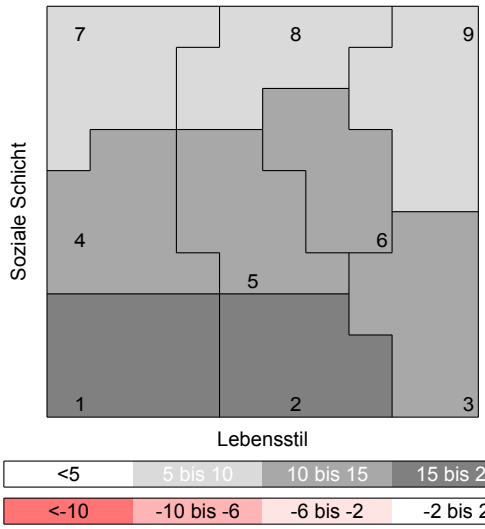
* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nachfragersegmente

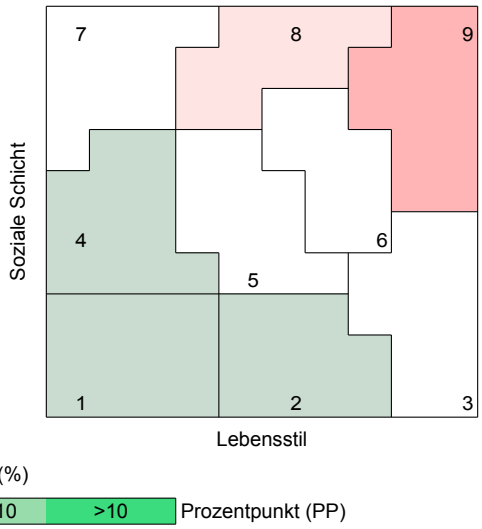
Nachfragersegmente 2016	Gemeinde Wald (ZH)		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	701	16.8%	11.6%	10.3%	11.5%
2 Moderne Arbeiter	654	15.7%	11.5%	10.3%	11.5%
3 Improvisierte Alternative	477	11.5%	11.3%	12.2%	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	574	13.8%	11.0%	8.4%	9.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	514	12.3%	13.1%	11.0%	11.8%
6 Etablierte Alternative	444	10.7%	12.1%	11.1%	10.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	254	6.1%	8.0%	7.5%	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	220	5.3%	8.1%	9.4%	8.2%
9 Urbane Avantgarde	325	7.8%	13.3%	19.7%	16.7%
Total	4'163	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

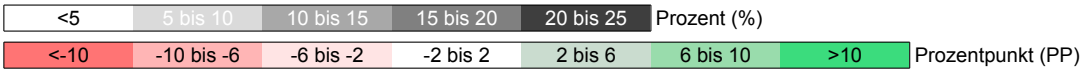
Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):
https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



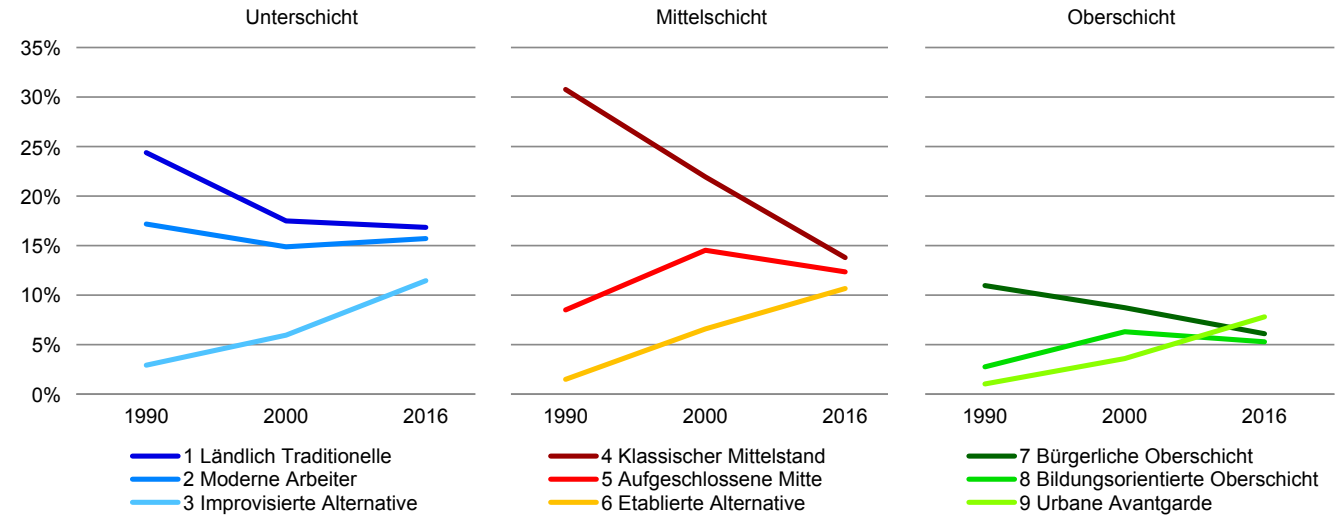
Differenz zu schweizweiten Anteilen





Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Nachfragersegmente 1990 - 2016, Gemeinde Wald (ZH)

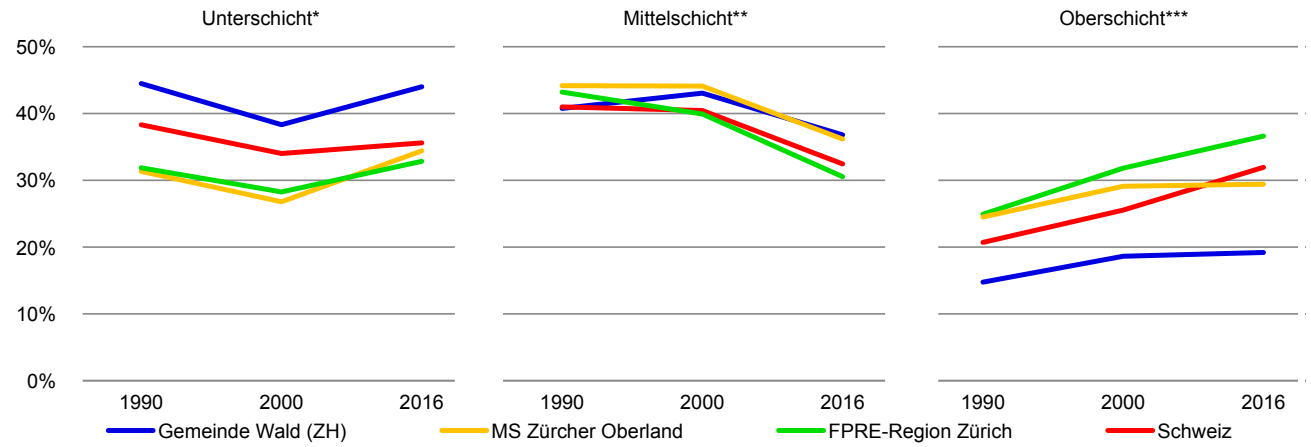


Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2016)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Wald (ZH)	44.0%	36.8%	19.2%
MS-Region Zürcher Oberland	34.4%	36.2%	29.4%
FPRE-Region Zürich	32.8%	30.5%	36.6%
Schweiz	35.6%	32.4%	31.9%

* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gemeinde Wald (ZH)	64'120	66'078	67'125	67'619	68'361	68'088	68'994	69'860	70'161	69'866
MS-Region Zürcher Oberland	74'258	76'463	77'922	78'041	78'616	80'598	80'787	80'876	81'985	82'230
FPRE-Region Zürich	81'687	84'329	86'037	86'375	86'624	91'236	88'951	88'764	89'753	89'317
Schweiz	74'078	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gemeinde Wald (ZH)	68'559	70'825	72'302	72'745	73'471	73'320	74'354	75'161	75'345	75'234
MS-Region Zürcher Oberland	78'515	80'757	82'257	82'377	83'127	85'894	85'901	85'940	87'359	87'759
FPRE-Region Zürich	86'969	89'799	91'414	91'784	92'037	98'125	95'269	94'876	95'989	95'387
Schweiz	78'824	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gemeinde Wald (ZH)	48'878	51'327	52'407	52'243	53'004	54'931	55'188	56'034	56'764	56'037
MS-Region Zürcher Oberland	58'884	61'633	63'226	63'371	63'415	64'453	65'275	65'871	66'475	66'722
FPRE-Region Zürich	64'437	66'852	68'477	69'160	69'478	71'013	70'377	70'689	71'574	71'645
Schweiz	59'938	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664

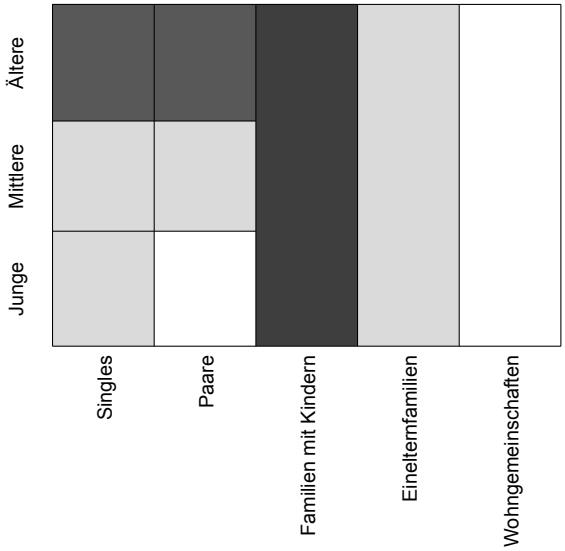
* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Lebensphasen

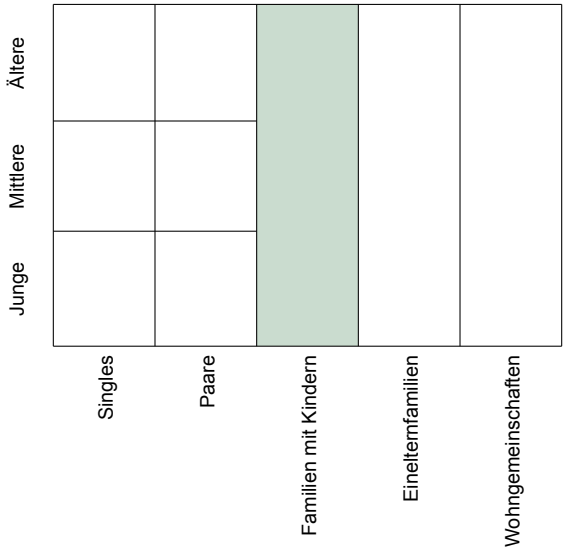
Lebensphasen 2016	Gemeinde Wald (ZH)		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	297	7.1%	8.1%	9.7%	9.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	348	8.4%	9.0%	10.9%	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	794	19.1%	17.4%	17.7%	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	151	3.6%	4.3%	4.4%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	262	6.3%	7.0%	6.9%	6.4%
Älteres Paar (55+ J.)	804	19.3%	18.9%	16.8%	17.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'178	28.3%	27.4%	25.2%	26.0%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	238	5.7%	5.4%	5.3%	5.6%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	92	2.2%	2.4%	3.1%	2.8%
Total	4'163	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

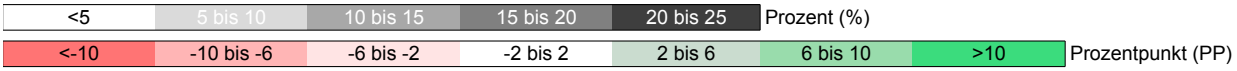
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde



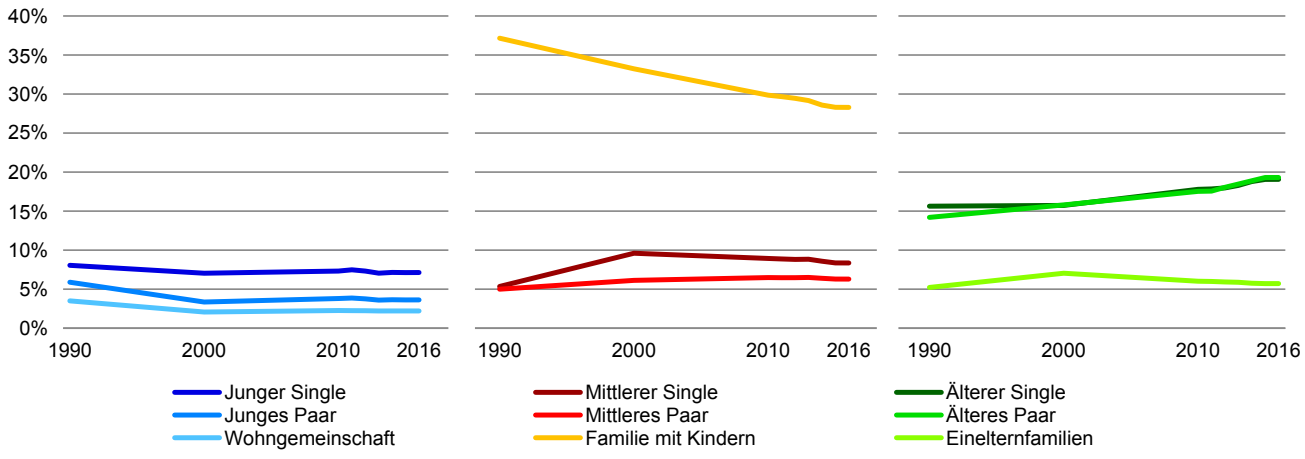
Differenz zu schweizweiten Anteilen





Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2016, Gemeinde Wald (ZH)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2018

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	4.5 gut-sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	3.5 durchschnittlich-gut
Landschaftsqualität	3.5 durchschnittlich-gut
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	2.0 schlecht
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	2.5 mässig-durchschnittlich

Quelle: Fahrländer Partner.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Wald (ZH)	MS-Region Zürcher Oberland
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	-	+/-
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	-	+/-
Bürgerlich-traditionelle Familien	-	+/-
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	-	+/-
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	+/-	+/-
Aufgeschlossene Familien	+/-	+/-
Junge, individualisierte Singles und Paare	-	+/-
Mittlere und ältere individualisiere Singles und Paare	+/-	+/-
Individualisierte Familien	-	+/-
Gesamtindex	-	+/-

Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++), sehr gut (+++), exzellent (++++).

Que

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Gemeindecheck Wohnen: Gemeinde Wald (ZH)

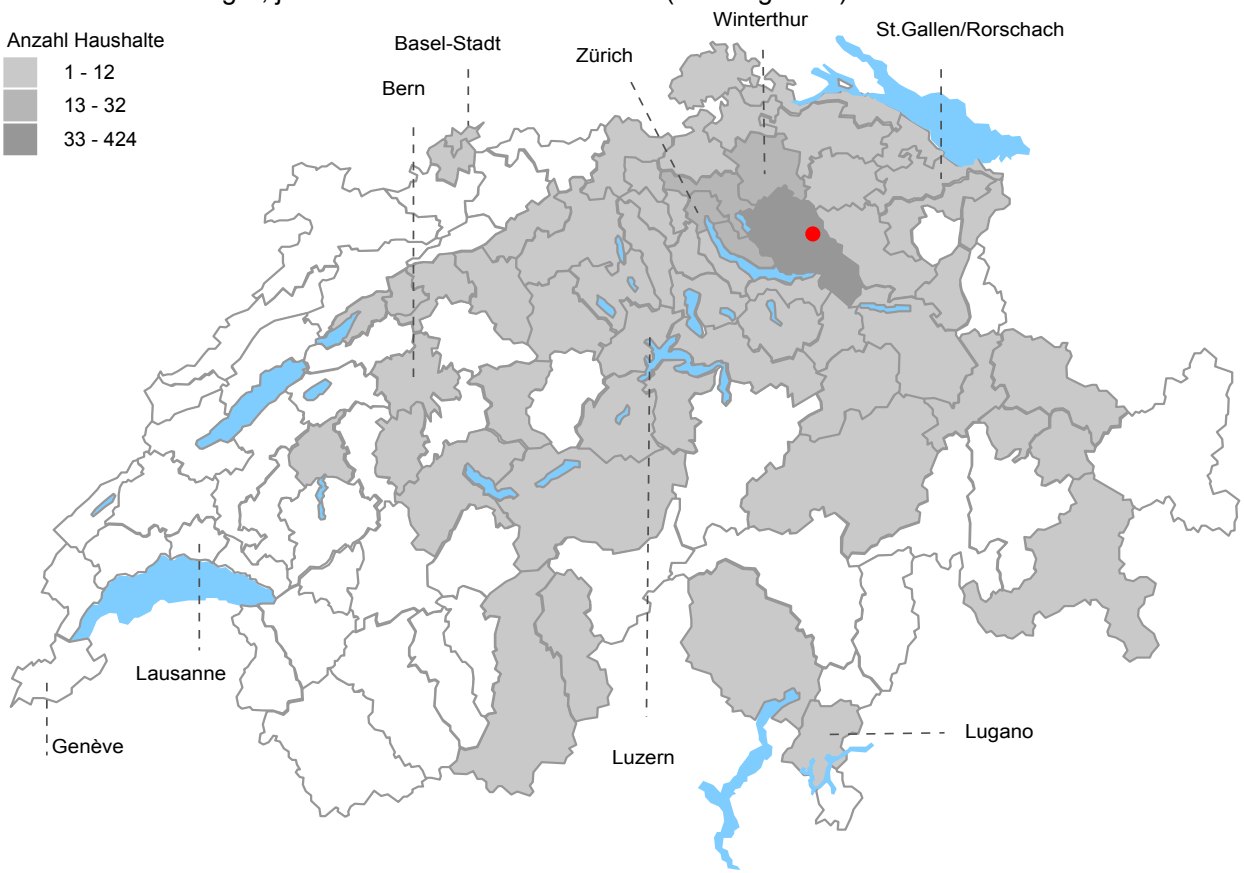
3. Quartal 2019

Umzugsmeldungen (Haushalte)

	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**	2018**
Zuzüge (Inland)	238	290	338	301	216	263	236	297	353	364
Wegzüge (Inland)	288	308	251	314	273	267	264	246	279	341
Umzüge innerhalb Gemeinde	196	214	257	226	190	203	202	246	249	303

* Im Jahr 2012 hat die Post die Gebühren für Umzugsmeldungen erhöht. ** Ab dem Jahr 2017 hat die Post ihre Bemühungen verstärkt, um über andere Kanäle Umzugsmeldungen zu erfassen.
Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.
Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2016 - 2018 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zuzüge	538	588	786	766	624	752	642	812	800	-
Schweizer aus der Schweiz	282	322	412	400	264	357	283	426	419	-
Schweizer aus dem Ausland	11	27	25	25	26	18	21	30	20	-
Ausländer aus der Schweiz	95	128	161	161	160	147	155	201	215	-
Ausländer aus dem Ausland	150	111	188	180	174	230	183	155	146	-
Wegzüge	576	615	533	646	649	660	664	607	626	-
Schweizer in die Schweiz	378	400	331	357	391	348	329	300	330	-
Schweizer ins Ausland	15	20	27	27	29	18	29	33	25	-
Ausländer in die Schweiz	149	162	127	204	174	224	204	201	165	-
Ausländer ins Ausland	34	33	48	58	55	70	102	73	106	-
Wanderungssaldo	-38	-27	253	120	-25	92	-22	205	174	-

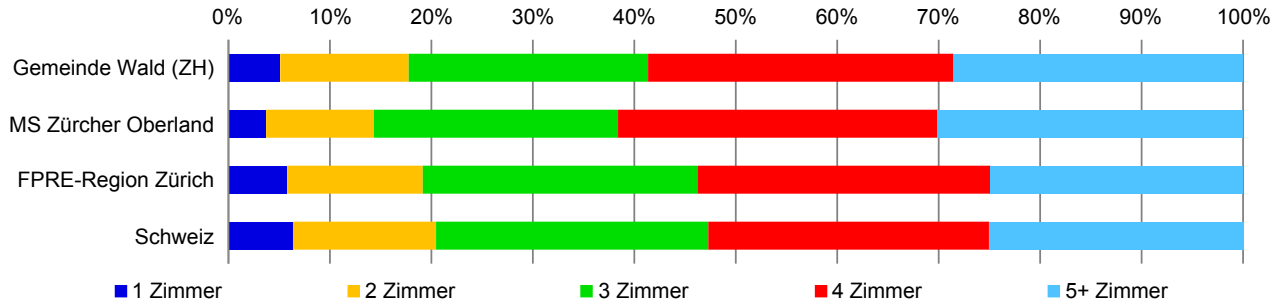
Quelle: BFS.

Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Haushalte	-	3'701	3'768	3'964	4'019	4'074	4'076	4'163	4'246	-
Wohnungsbestand	4'156	4'216	4'326	4'398	4'452	4'490	4'543	4'625	4'746	-
davon Einfamilienhäuser	1'184	1'194	1'188	1'167	1'143	1'058	1'060	1'067	1'074	-
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	183	209	228	224	226	229	231	238	242	-
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	506	506	535	548	562	564	565	579	601	-
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	954	968	1'006	1'032	1'037	1'041	1'076	1'086	1'120	-
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'195	1'214	1'259	1'281	1'308	1'330	1'344	1'379	1'428	-
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'318	1'319	1'298	1'313	1'319	1'326	1'327	1'343	1'355	-
Neubau	5	15	117	66	40	23	57	94	78	-
Wohnungszugang (netto)	66	60	110	72	54	38	53	82	121	-
Baubewilligte Wohnungen	41	105	63	73	101	125	47	41	-	-

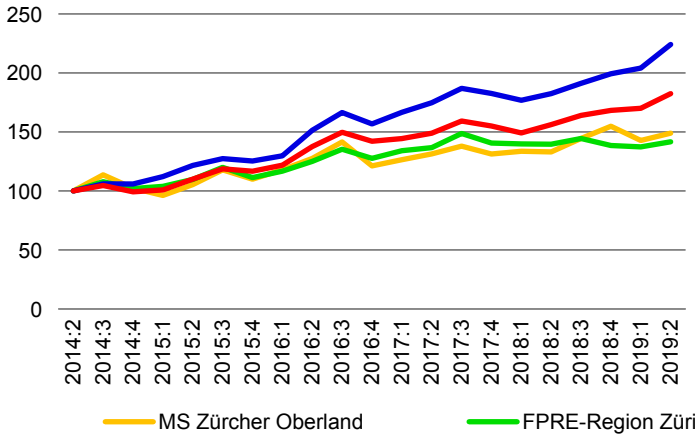
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Deshalb gibt es einen Bruch zwischen 2008 und 2009. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2017)

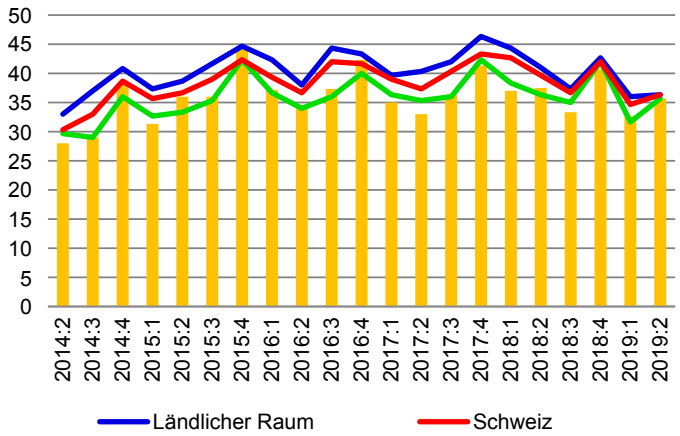


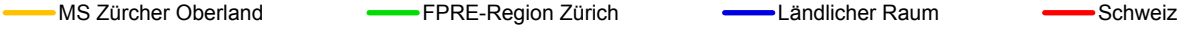
Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

Anzahl Inserate (Indexiert, 2. Quartal 2014 = 100)



Insertionszeiten (Tage)





Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

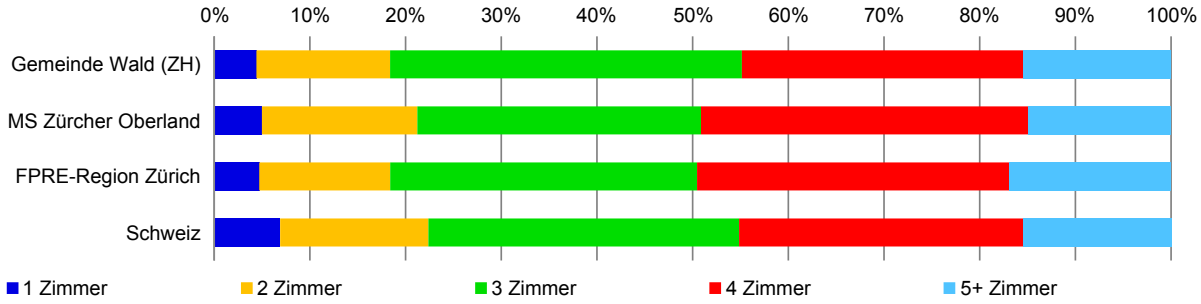
Leerwohnungen

Leerstandsquote

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde (abs.)	40	48	19	15	25	35	30	39	146	136
davon Neubau	1	2	8	4	0	3	0	0	41	41
davon Eigentum	5	6	12	4	0	0	8	2	12	16
Gemeinde (%)	0.98	1.15	0.45	0.35	0.57	0.79	0.67	0.86	3.16	2.87

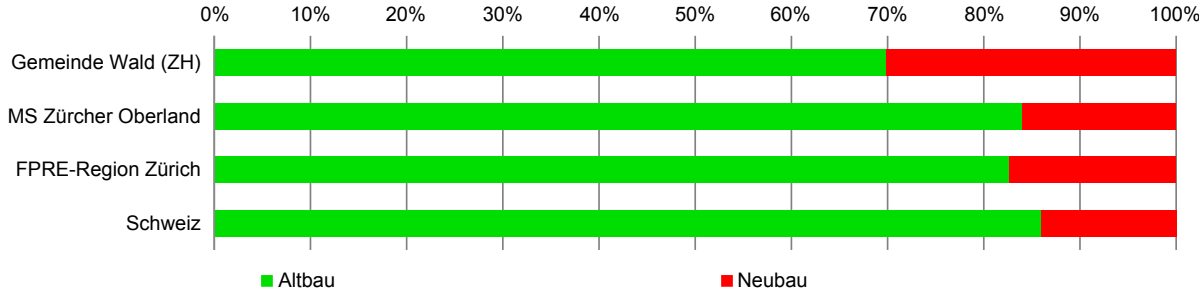
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2018)



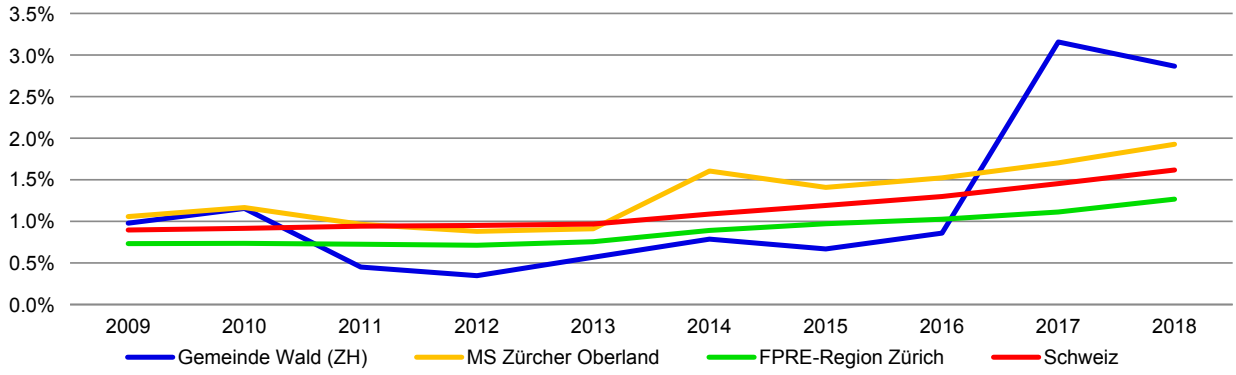
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (MWG)

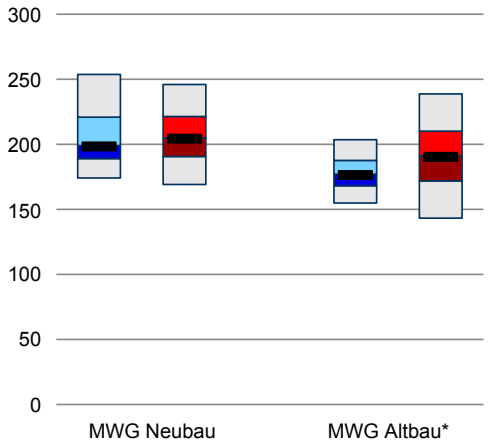
Wald (ZH), Ortschaft Riet

Marktmieten von Wohnungen

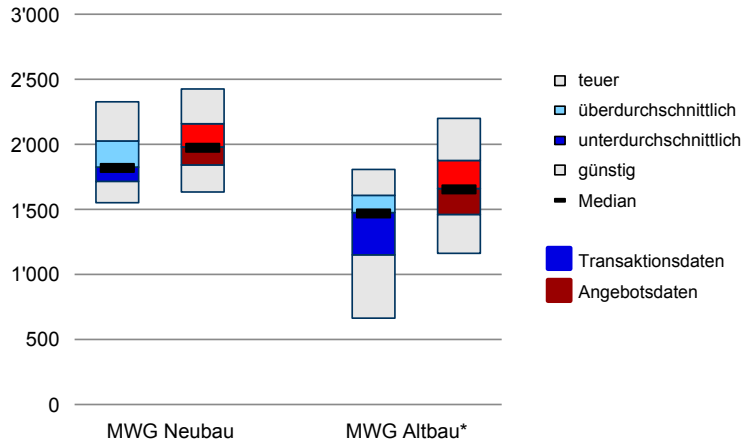
	CHF/m2	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m² HNF SIA 416)*	199	1'825
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m² HNF SIA 416)**	177	1'475
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m² HNF SIA 416)*	211	1'585
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m² HNF SIA 416)*	229	1'335
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m² HNF SIA 416)*	240	900

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen)*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m²	425 - 445	575 - 635	840 - 975
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	675 - 710	910 - 1'010	1'335 - 1'550

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.6.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	2.9%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2019.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Wald (ZH) (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Wetzikon (ZH)*	22 Min.
Fahrzeit nach Rapperswil-Jona*	22 Min.
Fahrzeit nach Lachen*	43 Min.
Fahrzeit nach Zürich*	51 Min.

* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Wald (ZH) (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Rapperswil-Jona*	15 Min.
Fahrzeit nach Wetzikon (ZH)*	18 Min.
Fahrzeit nach Lachen*	21 Min.
Fahrzeit nach Wattwil*	21 Min.

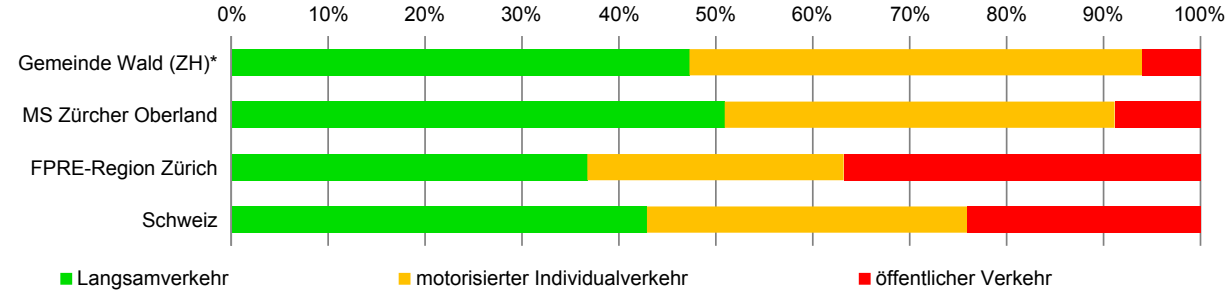
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	32'054	39'254	95'695	132'186	280'700
Bevölkerung (MIV)	105'334	225'150	343'480	584'868	1'849'647
Beschäftigte (öV)	10'736	14'009	46'834	64'176	134'828
Beschäftigte (MIV)	50'281	97'616	148'025	268'804	1'213'739

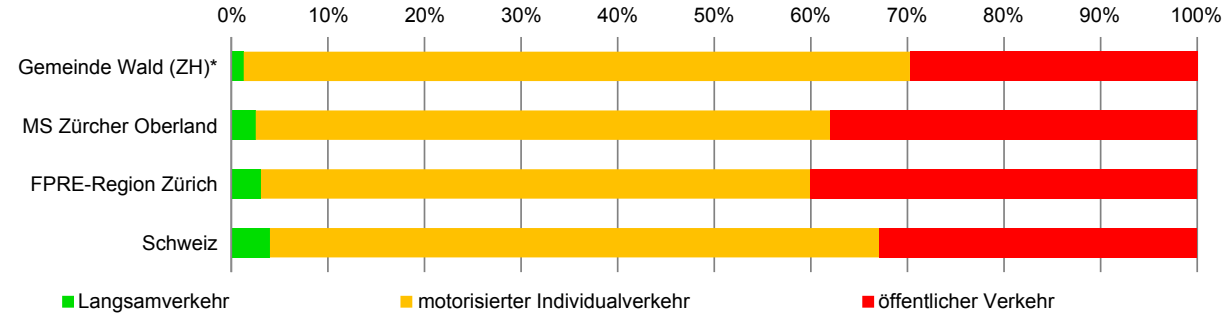
* Erreichbare Bevölkerung (2017) / Beschäftigte (2016) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 215. ** Hochrechnung basierend auf Strukturerhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 452. ** Hochrechnung basierend auf Strukturerhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Wald (ZH)

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	520	5.3%	1'607	16.4%	2'884	29.4%
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	-230	-5.4%	898	21.1%	1'376	32.4%
Zusatznachfrage MWG 2017 - 2035	-317	-13.8%	-201	-8.7%	96	4.2%
unteres Segment	-		< -20% (-4)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		< -20% (-4)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2017 - 2035	87	4.5%	1'099	56.5%	1'279	65.8%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Neutral (0)*

*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.
Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

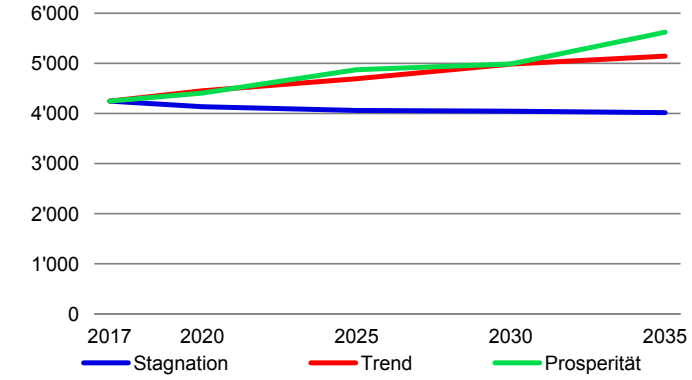
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Zürcher Oberland

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	20'887	12.1%	37'932	22.0%	54'802	31.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	450	0.6%	19'924	27.0%	25'901	35.1%
Zusatznachfrage MWG 2017 - 2035	-1'185	-2.9%	6'382	15.8%	8'398	20.8%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2017 - 2035	1'634	4.9%	13'542	40.6%	17'503	52.4%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Wald (ZH)



Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Wald (ZH)	
Bevölkerungswachstum p.a.	89
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	50
Zusatznachfrage MWG p.a.	-11
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	61

MS-Region Zürcher Oberland	
Bevölkerungswachstum p.a.	2'107
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'107
Zusatznachfrage MWG p.a.	355
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	752

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Wald (ZH))

Hauptsegment	2 Moderne Arbeiter
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	9 Urbane Avantgarde

Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung»)

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Wald (ZH)

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	520	5.3%	430	4.4%	176	1.8%
Veränderung Anzahl Haushalte	-230	-5.4%	186	4.4%	76	1.8%
Zusatznachfrage MWG	-317	-13.8%	-539	-23.4%	-715	-31.1%
Zusatznachfrage Wohneigentum	87	4.5%	725	37.3%	791	40.7%

Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

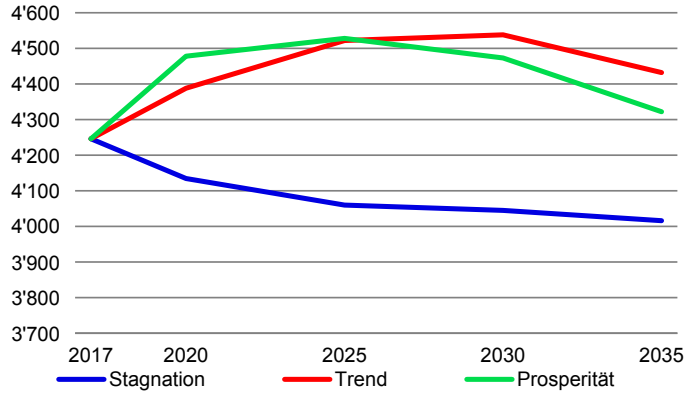
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Zürcher Oberland

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	20'709	12.0%	28'450	16.5%	27'980	16.2%
Veränderung Anzahl Haushalte	384	0.5%	12'171	16.5%	11'944	16.2%
Zusatznachfrage MWG	-1'218	-3.0%	1'536	3.8%	921	2.3%
Zusatznachfrage Wohneigentum	1'601	4.8%	10'634	31.8%	11'023	33.0%

Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Wald (ZH)



Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Wald (ZH)	
Bevölkerungswachstum p.a.	24
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	10
Zusatznachfrage MWG p.a.	-30
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	40

MS-Region Zürcher Oberland	
Bevölkerungswachstum p.a.	1'581
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	676
Zusatznachfrage MWG p.a.	85
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	591

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Wald (ZH))

Hauptsegment	2 Moderne Arbeiter
Komplementärsegment 1	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 2	6 Etablierte Alternative

Quelle: Prospektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	4'296
Anzahl Zweitwohnungen	523
Zweitwohnungsanteil	10.9%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 29.03.2019, basierend auf Auswertungen per 31.12.2018).