

Überarbeitung Weisung LNB 2009

Zürich, 22.12.2023
Ergebnisbericht

Kantonales Steueramt Zürich, Zürich



Projektnummer	122605
Auftraggeber	Kantonales Steueramt Zürich Bändliweg 21 Postfach 8090 Zürich
Kontaktperson	Urs Mattenberger Davide Colombi
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Reto Frey
Bearbeitung	Dr. Reto Frey Jacqueline Schweizer, Dr. Ronny Haase Dr. Margarita Agriantoni, Joël Morgenthaler Thomas Schmid, Laura Sandberg
Zeitraum	Dezember 2022 – November 2023

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 400-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 27 Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller und Vincent Clapasson.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	4
1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielerreichung	5
2 Anpassungsvorschläge	6
2.1 Einleitung	6
2.2 Landwert	6
2.2.1 Bauland-Kategorie	6
2.2.2 Steuerlich massgebende Landwerte	6
2.2.3 Allgemeine Grundsätze	7
2.2.4 Lageklassen	7
2.2.5 Landwerte für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum	9
2.3 Umschwung Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum	9
2.4 Zeitbauwert	9
2.5 Ertragswert	10
2.6 Landwerte für industrielle und gewerbliche Liegenschaften	10
2.7 Eigenmietwert	10
2.8 Geschäftsräume	11
2.9 Liegenschaften im Baurecht	11
3 Resultate	11
3.1 Einleitung	11
3.2 Vermögenssteuerwerte Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum	11
3.2.1 Zielerreichung	11
3.2.2 Veränderung	12
3.3 Eigenmietwert Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum	12
3.3.1 Zielerreichung	12
3.3.2 Veränderung der Eigenmietwerte	13
4 Fazit	13
5 Daten	15
5.1 Baulandpreise	15
5.1.1 Einfamilienhäuser	15
5.1.2 Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum	16
5.1.3 Geschäftshäuser	17
5.1.4 Industrielle und gewerbliche Bauten	18
5.2 Ableitungssätze	19
Disclaimer	20

Management Summary

Die Parameter der bestehenden Weisung LNB 2009 sollen auf das aktuelle Markt- und Zinsumfeld angepasst werden. Der Charakter der Weisung im Sinne einer schematisch-formelmässigen Bewertung der Liegenschaftswerte für steuerliche Zwecke soll nicht verändert werden.

Die in der Weisung 2009 aufgeführten Randziffern wurden inhaltlich überprüft und wo nötig werden Anpassungen vorgeschlagen.

Die erarbeiteten Anpassungsvorschläge wurden auf ihre Leistungsfähigkeit im Sinne der gesetzlichen und bundesgerichtlich vorgegebenen Bandbreite überprüft und mit dem Kantonalen Steueramt (KStA) besprochen. Dabei kamen verschiedene Markt- und Lagemodelle von Wüest Partner zum Einsatz.

In einem ersten Schritt wurden die etablierten Lageklassen in jeder Gemeinde mit dem Mikrolagemodell von Wüest Partner systematisch überprüft und wo notwendig angepasst. Nicht nur die Einteilung der Lageklassen, sondern auch die Anzahl der Lageklassen in den Gemeinden wurde wo notwendig angepasst.

In einem zweiten Schritt wurden alle relevanten Parameter der schematisch-formelmässigen Bewertungsvorschrift überprüft und wo notwendig angepasst.

Die Überprüfung der Zielerreichung erfolgte mit konkreten Transaktionen von Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum. Dazu wurden insgesamt drei Datensätze ausgewertet. Zwei davon bilden die Basis für die Auswertungen bei Wüest Partner und einer wurde vom KStA hinzugezogen. Dieser diente zur stichprobenartigen Überprüfung der Anpassungsvorschläge.

Mit den vorgeschlagenen Parametern wurden folgende mittlere Zielerreichung ermittelt:

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Vermögenssteuerwerte	75 %	75 %
Eigenmietwerte	65 %	65 %

Im Mittel beträgt die Erhöhung:

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Vermögenssteuerwerte	49 %	48 %
Eigenmietwerte	11 %	10 %

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der überarbeiteten Formeln und Parameter hat aufgezeigt, dass das Modell, wie es der Kanton Zürich mit der Weisung 2025 anwenden wird, die vorgegebenen Ziele erreicht.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit Schreiben vom 8. September 2022 erhielt Wüest Partner den Zuschlag für das Projekt «Überarbeitung Weisung Liegenschafteneubewertung 2009». Der damit verbundene Auftrag lautete, sämtliche Parameter und Formeln der bestehenden Weisung 2009 so zu überarbeiten, dass die steuerlichen Werte (Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert) innerhalb der gesetzlichen und bundesgerichtlich vorgegebenen Bandbreiten liegen.

Die mit diesem Projekt erarbeiteten Anpassungsvorschläge für die neue Weisung referenzieren auf die von Wüest Partner erstellte «Analyse der Entwicklung der Liegenschaftswerte 2009 – 2020» vom 3. September 2021.

Gemäss dem Mandat des KStA sollen die Anpassungsvorschläge keine neuen Datenschnittstellen wie zum Beispiel die Wohnfläche aufweisen. Diese Vorgabe erfolgte im Sinne der Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der bestehenden und bewährten schematischen, formelmässigen Bewertung gemäss der Weisung 2009. Die bestehenden Parameter der Weisung 2009 sollten lediglich aktualisiert und überprüft werden. Diese Rahmenbedingungen boten die Ausgangslage für sämtliche Modellrechnungen, Anpassungen und Aktualisierungen.

1.2 Zielerreichung

Ein wichtiges Kriterium für die Leistungsfähigkeit der neuen Weisung ist die sogenannte «Zielerreichung». Diese wird definiert als Verhältnis zwischen Steuer- und Marktwert. Der angestrebte Zielkorridor soll zwischen 70 und 100 Prozent bei den Vermögenssteuerwerten und zwischen 60 und 70 Prozent bei den Eigenmietwerten liegen.

Bei einem schematischen, formelmässigen Ansatz, wie er in der vorliegenden Weisung angewendet wird, ist es systemimmanent, dass ein gewisser Anteil der Bewertungen ausserhalb des Zielkorridors liegt. Dieser Anteil kann sowohl unter wie auch über dem Zielkorridor liegen. In Austausch mit dem KStA wurden die Parameter der schematischen, formelmässigen Liegenschafteneubewertung so angepasst, dass auch verfahrensökonomische Rahmenbedingungen bestmöglich eingehalten werden können.

2 Anpassungsvorschläge

2.1 Einleitung

Der Charakter der bestehenden und bewährten Weisung 2009 soll gemäss der Vorgabe des Mandates erhalten bleiben. Die Anpassungsvorschläge beschränken sich somit auf eine Aktualisierung der bereits vorhandenen Parameter. Die konkreten Anpassungsvorschläge werden entlang der Randziffern (RZ) der Weisung 2009 illustriert.

Grundsätzlich wird der Vermögenssteuerwert aus der Summe von Landwert und Zeitbauwert bestimmt.

RZ 20

2.2 Landwert

2.2.1 Bauland-Kategorie

Die steuerlich massgebenden Landwerte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum werden wegen der nicht ausreichenden Zahl von Vergleichshandänderungen unüberbauter Grundstücke auf indirektem Weg ermittelt. Die Festlegung erfolgt durch die in der Immobilien-Ökonomie etablierten beiden Methoden «hedonische Bewertung» und «Residualwertmethode» und somit auf indirekte Art und Weise. Dabei werden die Marktpreise der gesamten Liegenschaft (Land und Gebäude) unter Zuhilfenahme der Methode der hedonischen Bewertung auf Niveau der Marktpreise geschätzt. Von diesem Wert werden die jeweiligen Baukosten subtrahiert. Zu den Baukosten verfügt Wüest Partner seit Jahrzehnten über regional differenzierte und statistisch abgesicherte Benchmarks, die bei diesem Schritt hinzugezogen wurden.

RZ 6

Die entsprechenden Landwerte in Schweizer Franken pro Quadratmeter werden tabellarisch für jede Gemeinde und jede Lageklasse ausgewiesen.

2.2.2 Steuerlich massgebende Landwerte

Die Festlegung des steuerlich massgebenden Landwertes erfolgt aufgrund der nur noch sehr kleinen Anzahl an Vergleichspreisen für unüberbaute Grundstücke nur noch mittels überbauter Grundstücke. Die übrigen Punkte bleiben weiterhin berücksichtigt.

RZ 12 + 13

In der bestehenden Weisung beträgt der Landwert für «Bauland für Einfamilienhäuser» einheitlich im ganzen Kanton 60 % des Landwertes für «Bauland für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum». Es wird vorgeschlagen, diesen kantonsweit fixen Ansatz durch einen regional differenzierten zu ersetzen. Die Gemeinden im Kanton Zürich unterscheiden sich bezüglich ihrer baulichen Dichte verhältnismässig stark (bspw. Stadt vs. Peripherie). Mit den für Stockwerkeigentum/Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser vorgeschlagenen Landwerten wird die typische mittlere bauliche Dichte in den jeweiligen Gemeinden mit den gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Jedoch wird nicht auf Gegebenheiten der einzelnen Grundstücke oder Quartiere eingegangen. Die Landwerte für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum werden neu unabhängig voneinander festgelegt.

Das Bauland für Geschäftshäuser wird mit einem aktualisierten Zentrum-Peripherie-Modell und den zugehörigen Gemeindetypen bestimmt. In der Regel werden einheitliche Landwerte für die gleichen Gemeindetypen festgelegt. Die Baulandpreise pro Quadratmeter gelten für voll erschlossenes Bauland unabhängig von

RZ 14

der jeweiligen Lagequalität und der Form der jeweiligen Parzelle bzw. deren Bebaubarkeit. Diese werden basierend auf den aktuellen Marktwerten von Standardliegenschaften abzüglich der Erstellungskosten berechnet (Residualwertmethode). Für alle Gemeindetypen wird mit typischen Ausnützungsziffern gerechnet.

2.2.3 Allgemeine Grundsätze

Da Zwei-Familienhäuser (nicht im Stockwerkeigentum) in der Regel keine reinen Renditeobjekte sind, ist es aus immobilienökonomischer Sicht sachgerecht, Zwei-Familienhäuser als Einfamilienhäuser zu bewerten.

RZ 21

In der Kategorie des Stockwerkeigentums wird der Landwert und der Basiswert im Verhältnis der Wertquote aufgeteilt. Dieser Ansatz kann im Einzelfall dazu führen, dass je nach Höhe der Wertquote ein sehr kleiner Anteil an der Grundstücksfläche angerechnet wird. Ohne hinreichende Berücksichtigung der konkret vorliegenden baulichen Dichte (z.B. Hochhäuser zu Wohnzwecken ab acht Stockwerken) kann somit ein zu tiefer Landwert resultieren und in der Konsequenz ein zu tiefer Steuerwert. Bei diesen Fällen kann die gewünschte Zielerreichung nicht in jedem Fall eingehalten werden und es muss gegebenenfalls eine individuelle Bewertung vorgenommen werden.

RZ 22

Aus immobilienökonomischer Sicht ist es sachgerecht Mehrfamilien- und Geschäftshäuser sowie Stockwerkeigentum zu Geschäftszwecken zum Ertragswert zu bewerten.

RZ 36

2.2.4 Lageklassen

Die etablierten Lageklassen in jeder Gemeinde des Kantons Zürich wurden mit dem auf empirischer Basis berechneten Mikrolagemodell von Wüest Partner systematisch in sämtlichen Gemeinden des Kantons überprüft und wo notwendig angepasst. Die Anzahl der Lageklassen richtet sich grundsätzlich nach der Heterogenität der jeweiligen Gemeinde in Bezug auf die Ausprägungen der vorhandenen Lagequalitäten. Die Festlegung der Lageklassen basiert hauptsächlich auf folgenden Kriterien:

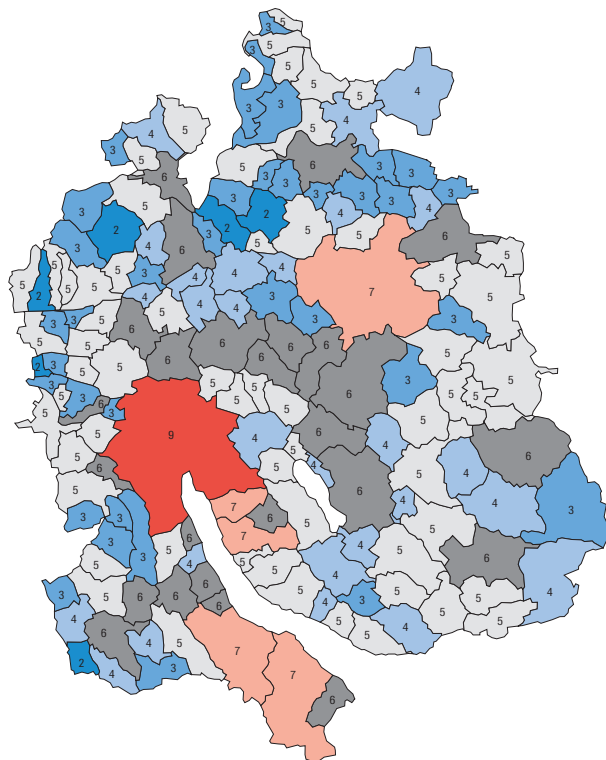
RZ 7

- Immissionen
- Aussicht / Besonnung
- Infrastruktur
- Verkehrsanbindung
- Zonierung / Umgebung.

Dabei kommt das am Markt und bei den Marktteilnehmern breit akzeptierte Wüest Partner Mikrolagenmodell für Wohnnutzungen zur Anwendung. Es handelt sich um ein GIS-basiertes, hedonisches Modell, welches die Lagemerkmale einer Liegenschaft quantifiziert. Bei seit dem Jahr 2009 bis und mit dem 4. Quartal 2023 fusionierten Gemeinden, werden die Lageklassen über die gesamte neue Gemeinde neu festgelegt.

Im bisherigen System hatte lediglich die Stadt Zürich 7 Lageklassen. Neu wird vorgeschlagen, dass Zürich 9 Lageklassen hat und weitere 5 Gemeinden inklusive Winterthur deren 7. Weitere 24 Gemeinden sollen 6 Lageklassen erhalten. Diese grössere Differenzierung bildet die Marktbedingungen zum heutigen Zeitpunkt adäquater ab als die bisherige Anzahl an Lageklassen.

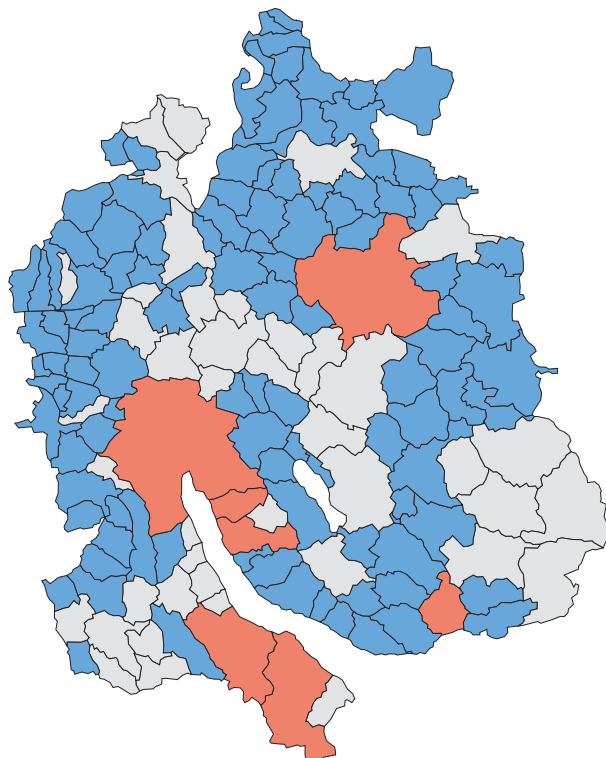
Die Anpassungen wurden von Wüest Partner in mehreren Iterationen überprüft.



Kantonskarte mit der Anzahl der Lageklassen in der jeweiligen Gemeinde des Kantons Zürich.

- 2 Lageklassen
- 3 Lageklassen
- 4 Lageklassen
- 5 Lageklassen
- 6 Lageklassen
- 7 Lageklassen
- 8 Lageklassen
- 9 Lageklassen

In der folgenden Abbildung sind Veränderungen hinsichtlich der Anzahl der Lageklassen für die Gemeinden dargestellt.



Kantonskarte mit den Gemeinden, die eine oder zwei zusätzliche Lageklassen erhalten.
Gemeindestand 2023

2.2.5 Landwerte für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum

In der bestehenden Weisung 2009 wird ein Einschlag von 10 % für den Umstand der Überbauung gewährt. Gemäss den Analysen von Wüest Partner kann auf diesen Einschlag verzichtet werden.

RZ 23

Grund dafür sind die gestiegenen Marktpreise für bestehende Liegenschaften, während die Abbruchkosten sich nur marginal verteuert haben. Der aktuell beobachtete Anstieg der Baukosten ist vor allem auf höhere Baumaterialkosten zurückzuführen. Wüest Partner empfiehlt, in der überarbeiteten Weisung deshalb pro Lageklasse nur noch einen Landwert für Einfamilienhäuser bzw. Stockwerkeigentum aufzuführen, womit die Unterscheidung für bebautes und unbebautes Land entfällt.

Die Landwerte erhöhen sich gegenüber der Weisung 2009 wie folgt:

	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum
Erhöhung Landwert im Mittel	178 %	210 %

Die resultierenden Landwerte sind in Kapitel 5 aufgeführt.

2.3 Umschwung Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum

Die anrechenbare Grundstücksfläche aus der Kombination von Basiswert und Grundstücksfläche können mit den Parametern der Weisung 2009 bestehen bleiben.

RZ 27, 28

Allerdings wird eine Erweiterung für die gemäss dieser Randziffer definierte anrechenbare Grundstücksfläche vorgeschlagen. Bisher wurde diese übersteigenden Grundstücksfläche mit einem Betrag von Fr. 1 je m² Grundstücksfläche berücksichtigt.

RZ 29

Für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum wird die anrechenbare Grundstückfläche gemäss RZ 27 bzw. 28 mit dem vollen Wert gemäss Baulandkategorie ermittelt.

Landflächenanteile, welche die gemäss Ziff. 26-28 anrechenbare Grundstücksfläche übersteigen, werden folgendermassen bewertet:

Für Einfamilienhäuser:

- Bis maximal 1200 m²: Zu 30 % des steuerlich massgebenden Landwerts.
- Über 1200 m²: Zu 5 % des steuerlich massgebenden Landwerts.

Für Wohnungen im Stockwerkeigentum:

- Bis maximal 200 m²: Zu 30 % des steuerlich massgebenden Landwerts.
- Über 200 m²: Zu 5 % des steuerlich massgebenden Landwerts.

2.4 Zeitbauwert

Der Zeitbauwert stützt sich im Wesentlichen auf den «Basiswert» der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ). Dieser bezieht sich auf das Jahr 1939 und wird in der Weisung als Multiplikator angegeben. Der Basiswert lehnt sich an den «Zürcher Index der Wohnbaupreise»¹ an, wird aber von der GVZ festgelegt. Für das Jahr 2023 wurde er bei 1130 und für das Jahr 2024 bei 1190 fixiert². Das sind die ersten Anpassungen des GVZ-Indexes seit 2009.

RZ 31

¹ <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/wohnbaupreisindex/zuercher-index-der-wohnbaupreise.html>

² https://www.gvz.ch/_file/2085/2024-entwicklung-baukosten-versicherungsindex-gvz.pdf

Dieser Anstieg macht eine Anpassung des Multiplikators notwendig, allerdings kann auf einen vollständigen Aufschlag von den 1000 % in der Weisung 2009 verzichtet werden. Der neu vorgeschlagene Wert liegt bei 1060 %. Die beobachtete Bauteuerung dürfte lediglich vorübergehend auf dem aktuellen Niveau liegen.

Die Altersentwertung von 1 % pro Jahr bis maximal 30 % gemäss der Weisung 2009 kann in dieser Art und Weise beibehalten werden.

RZ 32

2.5 Ertragswert

Der Ertragswert von Mehrfamilienhäusern wird mit einem Satz für den gesamten Kanton kapitalisiert. In der Weisung 2009 beträgt dieser für den gesamten Kanton 7,05 %. Die Marktwerte für Mehrfamilienhäuser sind seit dem Jahr 2009 jedoch gestiegen und somit muss der Kapitalisierungssatz angepasst werden.

RZ 41

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen im Veranlagungsprozess beabsichtigt das Kantonale Steueramt, wie bisher an einem einheitlichen Satz für den ganzen Kanton und für alle Nutzungen im Sinne einer schematischen, formelmässigen Bewertung festzuhalten.

Die gewünschte Zielerreichung sollte im Mittel möglich sein. Aufgrund der Marktentwicklung und der angestiegenen Dynamik des Zinsumfeldes wird der Kapitalisierungssatz auf 5 % festgelegt. Auf die Aufteilung in Basiszinssatz und Zuschlag, wie dies bisher in der Weisung 2009 formuliert war, wird neu verzichtet.

RZ 49

2.6 Landwerte für industrielle und gewerbliche Liegenschaften

Auf den Einschlag von 10 % bei der Bewertung von mit industriellen oder gewerblichen Bauten überbautem Land kann neu ebenfalls verzichtet werden, womit die Unterscheidung für bebautes und unbebautes Land entfällt.

Die resultierenden Landwerte sind in Kapitel 5 aufgeführt.

2.7 Eigenmietwert

In der Weisung 2009 wird der Eigenmietwert mit einem nutzungsabhängigen, für den gesamten Kanton einheitlichen Ableitungssatz auf den Land- und Zeitbauwert berechnet. Er beträgt in der Weisung 2009 3,50 % für Einfamilienhäuser und 4,25 % für Stockwerkeigentum.

RZ 59

Die beiden Märkte für «Wohneigentum» und «Wohnungsmieten» haben sich nicht parallel, sondern auseinanderlaufend entwickelt. Zusätzlich ist die Differenz der beiden Entwicklung je nach untersuchter Gemeinde unterschiedlich. Es ist somit angezeigt, die Ableitungssätze je Gemeinde zu differenzieren. Die Analysen ergaben, dass die Zielerreichung aufgrund der stark steigenden Liegenschaftspreise im Vergleich zu den weniger stark steigenden Mietpreisen mit einem Ableitungssatz auf Stufe Gemeinde im Mittel möglich ist. In Abstimmung mit dem KStA hat Wüest Partner daher einen Ableitungssatz pro Gemeinde sowohl für Einfamilienhäuser wie auch für Wohnungen im Stockwerkeigentum ermittelt.

Die bestehenden Ableitungssätze wurden einerseits mit dem Wüest Partner Transaktionspreisindex für mittlere Einfamilienhäuser im Bestand auf der Ebene der Gemeinden angepasst. Andererseits wurde der Wüest Partner Mietpreisindex für mittlere Mietwohnungen auf der Ebene der MS-Regionen in der Berechnung der neuen Ableitungssätze berücksichtigt. Die Ermittlung der neuen Ableitungssätze erfolgte mit den Modellen von Wüest Partner, die sowohl die Marktmiete wie auch den Marktwert für die beiden Nutzungen in jeder Gemeinde mittels statistischer Modelle ausgeben. Die Zielerreichung und die Entwicklung der Eigenmietwerte wurden anhand von Marktdaten und objektspezifischen Eigenschaften verifiziert. Die resultierenden Ableitungssätze sind in Kapitel 5 aufgeführt.

Die Grenzwerte für den Basiswert bzw. Basiswertanteil gemäss der RZ 60 können wie in der Weisung 2009 angegeben bestehen bleiben (RZ 26 – 28). Landwertanteile gemäss Ziffer 29 der Weisung können bei der Ermittlung des Eigenmietwertes im ganzen Kanton mit einem Ableitungssatz von 0.2 % berücksichtigt werden.

RZ 60

2.8 Geschäftsräume

Die in der Randziffer 71 aufgeführten üblichen Ansätze für die Bestimmung der durchschnittlichen Mietwerte in Prozent des Umsatzes wurden bezüglich der Branchen erweitert, überprüft und leicht korrigiert.

RZ 71

2.9 Liegenschaften im Baurecht

Die Angaben in diesen Randziffern wurden überprüft und führen im Ergebnis im Mittel zur gewünschten Bandbreite. Der Baurechtszins wird mit einem Satz von 3,0 % kapitalisiert.

RZ 75 – 78

3 Resultate

3.1 Einleitung

Die Parameter der Weisung 2009 wurden mit Transaktionsdaten von Wüest Partner (Basis) überprüft und wo notwendig angepasst. Diese Daten stammen aus der Bewertungstätigkeit und der Erstellung von hedonischen Modellen von Wüest Partner, die bei verschiedenen Finanzinstituten im Einsatz sind. Dort dienen die Modelle im Rahmen von Kreditentscheiden für Hypotheken als Entscheidungsgrundlage. Die Herleitung der relevanten Parameter für die überarbeitete Weisung basiert auf quantitativ und qualitativ ausreichenden Marktdaten.

Die Überprüfung der vorgeschlagenen Anpassungen erfolgte anhand von effektiven Transaktionen des Statistischen Amt des Kantons Zürich sowie anhand von Mietpreisen und effektiv erzielten Mieterträgen aus konkreten Mietverhältnissen, die das KStA zusammengetragen hat.

3.2 Vermögenssteuerwerte Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum

3.2.1 Zielerreichung

Im Folgenden soll die Leistungsfähigkeit der neuen Parameter dargestellt werden. Als Beurteilungskriterium kommt dabei das Erreichen des geforderten Zielkorridors von 70 % bis 100 % des Steuerwertes im Verhältnis zum Marktwert zum Zug. Die Zielerreichung für die Vermögenssteuerwerte im kantonalen Mittel ergibt folgendes Bild.

	Einfamilien- häuser	Stockwerk- eigentum
Zielerreichung	75 %	75 %

Abbildung 1: Einfamilienhäuser, Vermögenssteuerwert, Zielerreichung nach MS-Regionen.

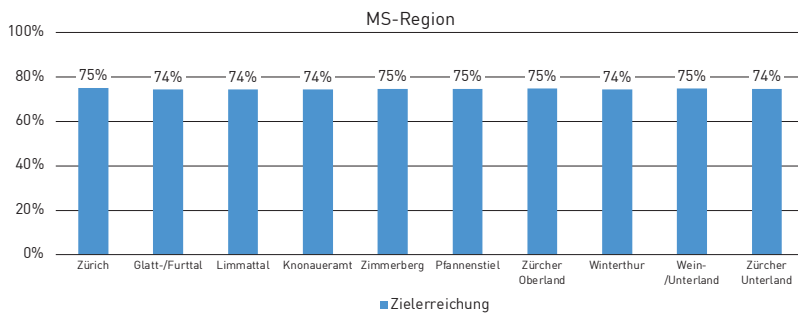
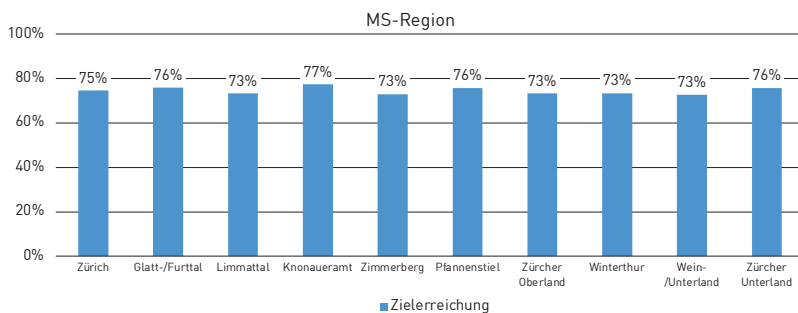


Abbildung 2: Stockwerkeigentum, Vermögenssteuerwert, Zielerreichung nach MS-Regionen.



3.2.2 Veränderung

Mit den neuen Parametern erhöht sich der Vermögenssteuerwert im Vergleich zur Weisung 2009 im Mittel über den ganzen Kanton wie folgt:

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Erhöhung des Vermögenssteuerwertes	49 %	48 %

3.3 Eigenmietwert Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum

3.3.1 Zielerreichung

Im Folgenden soll die Leistungsfähigkeit der neuen Parameter dargestellt werden. Als Beurteilungskriterium kommt dabei das Erreichen des geforderten Zielkorridors von 60 % bis 70 % des Eigenmietwertes im Verhältnis zur Marktmiete zum Zug. Die Zielerreichung für die Eigenmietwerte im kantonalen Mittel ergibt folgendes Bild.

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Zielerreichung	65 %	65 %

In den einzelnen MS-Regionen können folgende Zielerreichungen festgestellt werden.

Abbildung 3: Einfamilienhäuser, Eigenmietwert, Zielerreichung nach MS-Regionen.

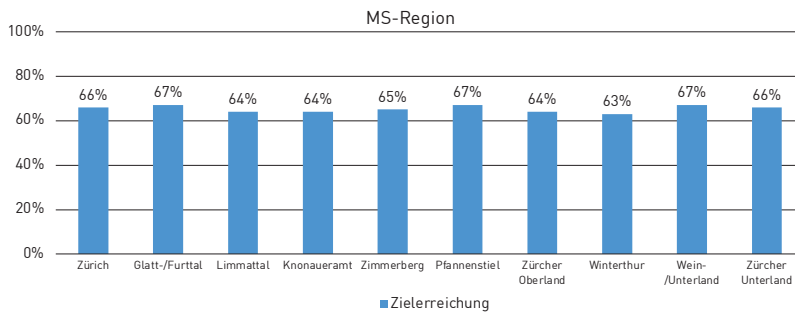
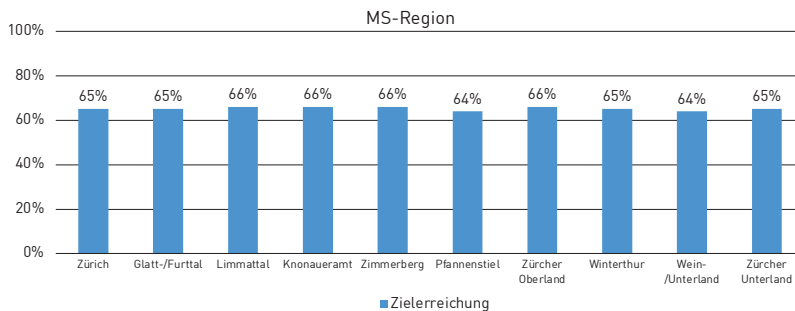


Abbildung 4: Wohnungen im Stockwerkeigentum, Eigenmietwert, Zielerreichung nach MS-Regionen.



3.3.2 Veränderung der Eigenmietwerte

Mit den neuen Parametern erhöht sich der Eigenmietwert im Vergleich zur Weisung 2009 im Mittel über den ganzen Kanton wie folgt:

	Einfamilienhäuser	Stockwerkeigentum
Erhöhung des Eigenmietwertes	11 %	10 %

4 Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich das seit Jahren angewandte System der schematischen, formelmässigen Bewertung von Wohneigentum im Kanton Zürich auch bei der Überarbeitung der Weisung 2009 nach wie vor bewährt. Auch die Erfahrungen, die Wüest Partner in Zusammenhang mit Bewertungssystemen für steuerliche Zwecke in anderen Kantonen gesammelt hat, zeigen, dass eine schematische, formelmässige Bewertung der Liegenschaften nicht schlechtere Resultate zeigt als Bewertungssysteme mit menschlichen Schätzern – und dies bei wesentlich geringerem Bewertungsaufwand. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass seit 2009 mehrere Kantone von der individuellen Bewertung auf die schematische, formelmässige Bewertung gewechselt haben. Wie das vorliegende Bewertungsmodell müssen auch alternative Modelle mit der

Tatsache leben, dass die Schätzung von Marktwerten keine triviale Aufgabe ist. Dieser Tatsache ist mit einer entsprechenden Wahl des Zielkorridors angemessenen Rechnung zu tragen.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der überarbeiteten Formeln und Parameter hat aufgezeigt, dass das Modell, wie es der Kanton Zürich mit der Weisung 2025 anwenden wird, die vorgegebenen Ziele erreicht.

5.1.3 Geschäftshäuser

Gemeinde	Anzahl				
	Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Affoltern					
Aeugst am Albis	1	440	-	-	-
Affoltern am Albis	1	600	-	-	-
Bonstetten	1	440	-	-	-
Hausen am Albis	1	360	-	-	-
Hedingen	1	440	-	-	-
Kappel am Albis	1	290	-	-	-
Knonau	1	440	-	-	-
Maschwanden	1	290	-	-	-
Mettmenstetten	1	440	-	-	-
Obfelden	1	440	-	-	-
Ottenbach	1	440	-	-	-
Rifferswil	1	360	-	-	-
Stallikon	1	770	-	-	-
Wettswil am Albis	1	480	-	-	-
Bezirk Andelfingen					
Benken [ZH]	1	290	-	-	-
Berg am Irchel	1	290	-	-	-
Buch am Irchel	1	290	-	-	-
Dachsen	1	440	-	-	-
Dorf	1	360	-	-	-
Feuerthalen	1	530	-	-	-
Flaach	1	290	-	-	-
Flurlingen	1	430	-	-	-
Henggart	1	440	-	-	-
Kleinandelfingen	1	360	-	-	-
Laufen-Uhwiesen	1	440	-	-	-
Marthalen	1	360	-	-	-
Ossingen	1	290	-	-	-
Rheinau	1	350	-	-	-
Thalheim an der Thur	1	360	-	-	-
Trüllikon	1	360	-	-	-
Truttikon	1	290	-	-	-
Volken	1	290	-	-	-
Andelfingen	1	440	-	-	-
Stammheim	1	290	-	-	-
Bezirk Bülach					
Bachenbülach	1	570	-	-	-
Bassersdorf	1	750	-	-	-
Bülach	1	1080	-	-	-
Dietlikon	1	880	-	-	-
Eglisau	1	440	-	-	-
Embrach	1	530	-	-	-
Freienstein-Teufen	1	440	-	-	-
Glattfelden	1	440	-	-	-
Hochfelden	1	440	-	-	-
Höri	1	530	-	-	-
Hüntwangen	1	440	-	-	-
Kloten	1	1080	-	-	-
Lufingen	1	440	-	-	-
Nürensdorf	1	440	-	-	-
Oberembrach	1	360	-	-	-
Opfikon	1	1080	-	-	-
Rafz	1	440	-	-	-
Rorbas	1	440	-	-	-
Wallisellen	1	1080	-	-	-
Wasterkingen	1	430	-	-	-
Wil [ZH]	1	440	-	-	-
Winkel	1	670	-	-	-
Bezirk Dielsdorf					
Bachs	1	290	-	-	-
Boppelsen	1	440	-	-	-
Buchs [ZH]	1	760	-	-	-
Dällikon	1	600	-	-	-
Dänikon	1	440	-	-	-
Dielsdorf	1	830	-	-	-
Hüttikon	1	440	-	-	-
Neerach	1	440	-	-	-
Niederglatt	1	550	-	-	-
Niederhasli	1	550	-	-	-
Niederweningen	1	440	-	-	-
Oberglatt	1	530	-	-	-
Oberweningen	1	440	-	-	-
Otelfingen	1	600	-	-	-
Regensberg	1	440	-	-	-
Regensdorf	1	740	-	-	-
Rümlang	1	830	-	-	-
Schleinikon	1	440	-	-	-
Schöfflisdorf	1	440	-	-	-
Stadel	1	440	-	-	-
Steinmaur	1	530	-	-	-
Weiach	1	440	-	-	-
Bezirk Dietikon					
Aesch [ZH]	1	770	-	-	-
Birmensdorf [ZH]	1	940	-	-	-
Dietikon	1	820	-	-	-
Geroldswil	1	810	-	-	-
Bezirk Dietikon					
Oberengstringen	1	950	-	-	-
Oetwil an der Limmat	1	770	-	-	-
Schlieren	1	1080	-	-	-
Uetikon	1	1070	-	-	-
Unterengstringen	1	740	-	-	-
Urdorf	1	630	-	-	-
Weinigen [ZH]	1	750	-	-	-
Bezirk Hinwil					
Bäretswil	1	440	-	-	-
Bubikon	1	920	-	-	-
Dürnten	1	470	-	-	-
Fiscenthal	1	290	-	-	-
Gossau [ZH]	1	440	-	-	-
Grünningen	1	440	-	-	-
Hinwil	1	1080	-	-	-
Rüti [ZH]	1	600	-	-	-
Seegräben	1	440	-	-	-
Wald [ZH]	1	360	-	-	-
Wetzikon [ZH]	1	810	-	-	-
Bezirk Horgen					
Adliswil	1	780	-	-	-
Kilchberg [ZH]	1	1160	-	-	-
Langnau am Albis	1	540	-	-	-
Oberrieden	1	900	-	-	-
Richterswil	1	600	-	-	-
Rüschlikon	1	1040	-	-	-
Thalwil	1	950	-	-	-
Wädenswil	1	600	-	-	-
Horgen	1	770	-	-	-
Bezirk Meilen					
Erlenbach [ZH]	1	1230	-	-	-
Herrliberg	1	900	-	-	-
Hombrechtikon	1	530	-	-	-
Küsnacht [ZH]	1	1390	-	-	-
Männedorf	1	1080	-	-	-
Meilen	1	1390	-	-	-
Oetwil am See	1	530	-	-	-
Stäfa	1	1080	-	-	-
Uetikon am See	1	950	-	-	-
Zumikon	1	1390	-	-	-
Zollikon	1	1390	-	-	-
Bezirk Pfäffikon					
Fehraltorf	1	600	-	-	-
Hittnau	1	440	-	-	-
Lindau	1	690	-	-	-
Pfäffikon	1	980	-	-	-
Russikon	1	440	-	-	-
Weisslingen	1	360	-	-	-
Wila	1	360	-	-	-
Wildberg	1	350	-	-	-
Illnau-Effretikon	1	820	-	-	-
Bauma	1	360	-	-	-
Bezirk Uster					
Dübendorf	1	1070	-	-	-
Egg	1	950	-	-	-
Fällanden	1	820	-	-	-
Greifensee	1	720	-	-	-
Maur	1	770	-	-	-
Mönchaltorf	1	440	-	-	-
Schwerzenbach	1	770	-	-	-
Uster	1	1080	-	-	-
Volketswil	1	700	-	-	-
Wangen-Brüttisellen	1	810	-	-	-
Bezirk Winterthur					
Altikon	1	290	-	-	-
Brütten	1	440	-	-	-
Dägerlen	1	360	-	-	-
Dättlikon	1	440	-	-	-
Dinhard	1	430	-	-	-
Ellikon an der Thur	1	360	-	-	-
Elsau	1	620	-	-	-
Hagenbuch	1	360	-	-	-
Hettlingen	1	440	-	-	-
Neftenbach	1	440	-	-	-
Pfungen	1	460	-	-	-
Rickenbach [ZH]	1	440	-	-	-
Schlatt [ZH]	1	290	-	-	-
Seuzach	1	490	-	-	-
Turbenthal	1	360	-	-	-
Winterthur	2	4250	950	-	-
Zell [ZH]	1	420	-	-	-
Elgg	1	360	-	-	-
Wiesendangen	1	430	-	-	-
Bezirk Zürich					
Zürich	4	22100	6780	4980	1990

5.1.4 Industrielle und gewerbliche Bauten

Gemeinde	Anzahl				
	Klassen	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4
Bezirk Affoltern					
Aeugst am Albis	1	290	-	-	-
Affoltern am Albis	1	350	-	-	-
Bonstetten	1	290	-	-	-
Hausen am Albis	1	250	-	-	-
Hedingen	1	290	-	-	-
Kappel am Albis	1	140	-	-	-
Knonau	1	290	-	-	-
Maschwanden	1	140	-	-	-
Mettmenstetten	1	290	-	-	-
Obfelden	1	290	-	-	-
Ottenbach	1	290	-	-	-
Rifferswil	1	250	-	-	-
Stallikon	1	480	-	-	-
Wettswil am Albis	1	290	-	-	-
Bezirk Andelfingen					
Benken (ZH)	1	140	-	-	-
Berg am Irchel	1	140	-	-	-
Buch am Irchel	1	140	-	-	-
Dachsen	1	290	-	-	-
Dorf	1	250	-	-	-
Feuerthalen	1	360	-	-	-
Flaach	1	140	-	-	-
Flurlingen	1	290	-	-	-
Henggart	1	290	-	-	-
Kleinandelfingen	1	250	-	-	-
Laufen-Uhwiesen	1	290	-	-	-
Marthalen	1	250	-	-	-
Ossingen	1	140	-	-	-
Rheinau	1	250	-	-	-
Thalheim an der Thur	1	250	-	-	-
Trüllikon	1	250	-	-	-
Truttikon	1	140	-	-	-
Volken	1	140	-	-	-
Andelfingen	1	290	-	-	-
Stammheim	1	140	-	-	-
Bezirk Bülach					
Bachenbülach	1	360	-	-	-
Bassersdorf	1	410	-	-	-
Bülach	1	380	-	-	-
Dietlikon	1	380	-	-	-
Eglisau	1	290	-	-	-
Embrach	1	360	-	-	-
Freienstein-Teufen	1	290	-	-	-
Glattfelden	1	290	-	-	-
Hochfelden	1	290	-	-	-
Höri	1	360	-	-	-
Hüntwangen	1	290	-	-	-
Kloten	1	610	-	-	-
Lufingen	1	290	-	-	-
Nürensdorf	1	290	-	-	-
Oberembrach	1	250	-	-	-
Opfikon	1	610	-	-	-
Rafz	1	290	-	-	-
Rorbas	1	290	-	-	-
Wallisellen	1	610	-	-	-
Wasterkingen	1	290	-	-	-
Wil (ZH)	1	290	-	-	-
Winkel	1	360	-	-	-
Bezirk Dietsdorf					
Bachs	1	140	-	-	-
Boppelsen	1	290	-	-	-
Buchs (ZH)	1	360	-	-	-
Dällikon	1	350	-	-	-
Danikon	1	290	-	-	-
Dielsdorf	1	450	-	-	-
Hütikon	1	290	-	-	-
Neerach	1	290	-	-	-
Niederglatt	1	360	-	-	-
Niederhasli	1	360	-	-	-
Niederweningen	1	290	-	-	-
Oberglatt	1	360	-	-	-
Oberweningen	1	290	-	-	-
Oteltingen	1	350	-	-	-
Regensberg	1	290	-	-	-
Regensdorf	1	470	-	-	-
Rümlang	1	610	-	-	-
Schleinikon	1	290	-	-	-
Schöfflisdorf	1	290	-	-	-
Stadel	1	290	-	-	-
Steinmaur	1	360	-	-	-
Weiach	1	290	-	-	-
Bezirk Dietikon					
Aesch (ZH)	1	480	-	-	-
Birmensdorf (ZH)	1	360	-	-	-
Dietikon	1	420	-	-	-
Geroldswil	1	430	-	-	-
Bezirk Dietikon					
Oberengstringen	1	360	-	-	-
Oetwil an der Limmat	1	480	-	-	-
Schlieren	1	610	-	-	-
Utikon	1	460	-	-	-
Unterengstringen	1	440	-	-	-
Urdorf	1	350	-	-	-
Weiningen (ZH)	1	360	-	-	-
Bezirk Hinwil					
Bäretswil	1	290	-	-	-
Bubikon	1	560	-	-	-
Dürnten	1	290	-	-	-
Fiscenthal	1	140	-	-	-
Gossau (ZH)	1	320	-	-	-
Grüningen	1	290	-	-	-
Hinwil	1	440	-	-	-
Ruti (ZH)	1	350	-	-	-
Seegraben	1	290	-	-	-
Wald (ZH)	1	250	-	-	-
Wetzikon (ZH)	1	610	-	-	-
Bezirk Horgen					
Adliswil	1	370	-	-	-
Kilchberg (ZH)	1	660	-	-	-
Langnau am Albis	1	360	-	-	-
Oberrieden	1	480	-	-	-
Richterswil	1	430	-	-	-
Rüschlikon	1	840	-	-	-
Thalwil	1	630	-	-	-
Wädenswil	1	350	-	-	-
Horgen	1	470	-	-	-
Bezirk Meilen					
Erlenbach (ZH)	1	680	-	-	-
Herrliberg	1	480	-	-	-
Hombrechtikon	1	360	-	-	-
Küsnacht (ZH)	1	760	-	-	-
Männedorf	1	430	-	-	-
Meilen	1	840	-	-	-
Oetwil am See	1	360	-	-	-
Stäfa	1	350	-	-	-
Uetikon am See	1	350	-	-	-
Zumikon	1	530	-	-	-
Zollikon	1	650	-	-	-
Bezirk Pfäffikon					
Fehraltorf	1	350	-	-	-
Hittnau	1	290	-	-	-
Lindau	1	390	-	-	-
Pfäffikon	1	350	-	-	-
Russikon	1	290	-	-	-
Weisslingen	1	250	-	-	-
Wila	1	250	-	-	-
Wildberg	1	250	-	-	-
Illnau-Effretikon	1	360	-	-	-
Bauma	1	250	-	-	-
Bezirk Uster					
Dübendorf	1	600	-	-	-
Egg	1	440	-	-	-
Fällanden	1	460	-	-	-
Greifensee	1	360	-	-	-
Maur	1	480	-	-	-
Mönchaltorf	1	290	-	-	-
Schwerzenbach	1	350	-	-	-
Uster	1	530	-	-	-
Volketswil	1	440	-	-	-
Wangen-Brüttisellen	1	350	-	-	-
Bezirk Winterthur					
Altikon	1	140	-	-	-
Brütten	1	290	-	-	-
Dägerlen	1	250	-	-	-
Dättlikon	1	290	-	-	-
Dinhard	1	290	-	-	-
Ellikon an der Thur	1	250	-	-	-
Elsau	1	290	-	-	-
Hagenbuch	1	250	-	-	-
Hettlingen	1	290	-	-	-
Neftenbach	1	290	-	-	-
Pfungen	1	290	-	-	-
Rickenbach (ZH)	1	290	-	-	-
Schlatt (ZH)	1	140	-	-	-
Seuzach	1	290	-	-	-
Turbenthal	1	250	-	-	-
Winterthur	2	1120	400	-	-
Zell (ZH)	1	290	-	-	-
Elgg	1	250	-	-	-
Wiesendangen	1	290	-	-	-
Bezirk Zürich					
Zürich	4	2620	2190	1530	700

5.2 Ableitungssätze

Gemeinde	EFH	StWE	Gemeinde	EFH	StWE
Bezirk Affoltern			Bezirk Dietikon		
Aeugst am Albis	2.3%	2.9%	Oberengstringen	2.2%	2.6%
Affoltern am Albis	2.4%	2.9%	Oetwil an der Limmat	2.5%	2.9%
Bonstetten	2.3%	2.8%	Schlieren	2.1%	2.6%
Hausen am Albis	2.6%	3.1%	Uitikon	2.2%	2.6%
Hedingen	2.5%	2.9%	Unteregstringen	2.2%	2.5%
Kappel am Albis	2.4%	3.1%	Urdorf	2.3%	2.9%
Knonau	2.4%	2.8%	Weiningen (ZH)	2.3%	2.8%
Maschwanden	3.0%	3.5%	Bezirk Hinwil		
Mettmenstetten	2.3%	2.9%	Bäretswil	2.6%	3.3%
Obfelden	2.3%	2.9%	Bubikon	2.6%	3.0%
Ottenbach	2.5%	3.0%	Dürnten	2.7%	3.3%
Rifferswil	2.7%	3.3%	Fischenthal	3.0%	3.5%
Stallikon	2.5%	3.1%	Gossau (ZH)	2.6%	3.1%
Wettswil am Albis	2.4%	2.8%	Grünigen	2.6%	3.2%
Bezirk Andelfingen			Hinwil	2.7%	3.3%
Benken (ZH)	3.3%	4.0%	Rüti (ZH)	2.6%	3.2%
Berg am Irchel	3.4%	4.1%	Seegräben	2.0%	2.5%
Buch am Irchel	3.5%	4.0%	Wald (ZH)	3.1%	4.0%
Dachsen	2.8%	3.4%	Wetzikon (ZH)	2.6%	3.0%
Dorf	3.0%	3.3%	Bezirk Horgen		
Feuerthalen	3.2%	4.0%	Adliswil	2.2%	2.6%
Flaach	3.3%	3.9%	Kilchberg (ZH)	1.8%	2.1%
Flurlingen	2.9%	3.5%	Langnau am Albis	2.3%	2.8%
Henggart	2.8%	3.4%	Oberrieden	2.0%	2.2%
Kleinandelfingen	3.3%	4.0%	Richterswil	2.1%	2.6%
Laufen-Uhwiesen	3.2%	3.7%	Rüschlikon	1.9%	2.2%
Marthalen	3.2%	4.0%	Thalwil	2.2%	2.8%
Ossingen	3.2%	3.9%	Wädenswil	2.1%	2.5%
Rheinau	3.3%	4.2%	Horgen	2.2%	2.7%
Thalheim an der Thur	3.2%	4.1%	Bezirk Meilen		
Trüllikon	3.3%	4.0%	Erlenbach (ZH)	1.9%	2.2%
Truttikon	3.1%	4.0%	Herrliberg	1.7%	2.2%
Volken	3.1%	3.9%	Hombrechtikon	2.4%	2.7%
Andelfingen	2.9%	3.6%	Küsnacht (ZH)	1.8%	2.2%
Stammheim	3.5%	4.2%	Männedorf	2.0%	2.6%
Bezirk Bülach			Meilen	2.1%	2.7%
Bachenbülach	2.3%	2.7%	Oetwil am See	2.5%	2.9%
Bassersdorf	2.2%	2.6%	Stäfa	2.1%	2.7%
Bülach	2.5%	2.8%	Uetikon am See	2.2%	2.6%
Dietlikon	2.4%	3.0%	Zumikon	1.9%	2.5%
Eglisau	2.6%	3.1%	Zollikon	2.0%	2.4%
Embrach	2.5%	2.8%	Bezirk Pfäffikon		
Freienstein-Teufen	2.6%	2.9%	Fehraltorf	2.7%	3.2%
Glattfelden	2.8%	3.5%	Hittnau	2.7%	3.4%
Hochfelden	2.7%	3.2%	Lindau	2.5%	3.1%
Höri	2.7%	3.2%	Pfäffikon	2.6%	3.2%
Hüntwangen	3.2%	3.6%	Russikon	2.7%	3.2%
Kloten	2.4%	2.9%	Weisslingen	2.7%	3.1%
Lufingen	2.6%	3.1%	Wila	2.9%	3.5%
Nürensdorf	2.4%	3.0%	Wildberg	3.1%	4.0%
Oberembrach	3.0%	3.6%	Illnau-Effretikon	2.7%	3.0%
Opfikon	2.4%	2.7%	Bauma	3.1%	3.7%
Rafz	2.7%	3.3%	Bezirk Uster		
Rorbas	2.8%	3.1%	Dübendorf	2.3%	2.6%
Wallisellen	2.2%	2.7%	Egg	2.3%	2.7%
Wasterkingen	2.8%	3.3%	Fällanden	2.2%	2.5%
Wil (ZH)	3.0%	3.5%	Greifensee	2.1%	2.4%
Winkel	2.4%	2.8%	Maur	2.4%	2.8%
Bezirk Dielsdorf			Mönchaltorf	2.5%	2.9%
Bachs	2.8%	3.4%	Schwerzenbach	2.3%	2.8%
Boppelsen	2.3%	3.1%	Uster	2.4%	2.8%
Buchs (ZH)	2.3%	2.8%	Volketswil	2.3%	2.7%
Dällikon	2.5%	3.0%	Wangen-Brüttisellen	2.1%	2.5%
Dänikon	2.4%	2.9%	Bezirk Winterthur		
Dielsdorf	2.5%	2.9%	Altikon	3.0%	3.8%
Hüttikon	2.3%	2.9%	Brütten	2.8%	3.3%
Neerach	2.4%	3.1%	Dägerlen	3.3%	4.0%
Niederglatt	2.4%	2.9%	Dättlikon	3.2%	3.6%
Niederhasli	2.3%	2.7%	Dinhard	2.8%	3.3%
Niederweningen	2.7%	3.1%	Ellikon an der Thur	2.8%	3.4%
Oberglatt	2.7%	3.0%	Elsau	2.9%	3.5%
Oberweningen	2.5%	3.0%	Hagenbuch	3.0%	3.9%
Otelfingen	2.6%	3.3%	Hettlingen	2.6%	3.2%
Regensberg	2.9%	3.3%	Neftenbach	3.0%	3.4%
Regensdorf	2.4%	2.7%	Pfungen	2.7%	3.3%
Rümlang	2.4%	3.0%	Rickenbach (ZH)	3.1%	3.7%
Schleinikon	2.9%	3.7%	Schlatt (ZH)	3.3%	4.0%
Schöffisdorf	2.6%	3.2%	Seuzach	2.8%	3.2%
Stadel	2.4%	3.0%	Turbenthal	3.1%	3.6%
Steinmaur	2.7%	3.1%	Winterthur	2.5%	2.8%
Weiach	2.9%	3.6%	Zell (ZH)	3.1%	3.7%
Bezirk Dietikon			Elgg	3.0%	3.6%
Aesch (ZH)	2.2%	2.8%	Wiesendangen	2.7%	3.0%
Birmensdorf (ZH)	2.3%	2.7%	Bezirk Zürich		
Dietikon	2.3%	2.7%	Zürich	2.0%	2.3%
Geroldswil	2.2%	2.5%			

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt. Der vorliegende Bericht darf in vollständiger Form unter Angabe der Quelle veröffentlicht werden. 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 und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.