

Zentrumsüberbauung Stallikon

Zentrumsüberbauung Stallikon

Preisevaluation:

Mieten

Landpreis

Zentrumsüberbauung Stallikon:

Mietvergleich Bonstetten vs. Stallikon

Auszug gemäss Immoscout vom 20.11.2020

Bonstetten			Stallikon		Abweichung
Zi.	m2	CHF	m2	CHF	auf Basis m2
2.5	64	1533	55	1000	- 24 %
3.5	72	1850	80	1400	- 32 %
3.5	85	1990	80	1400	- 25 %
4.5	100	2090	95	1700	- 14 %

Zentrumsüberbauung Stallikon:

Mietvergleich Knonaueramt vs. Stallikon

Mieten und Bodenpreise gemäss Immoscout										Stand:	20.11.20	
	Knonaueramt				Stallikon				Abweichung geg. Knonaueramt bei Miete/m2			
	Zi.	m2	CHF	pro m2	m2	CHF	pro m2	bei Miete (top)	bei Miete/m2			
Bonstetten:				100%					%	%		
	2.5	64	1533	23.95	55	1000	18.18	-35%	-24%			
	3.5	72	1850	25.69	80	1400	17.50	-24%	-32%			
	3.5	85	1990	23.41	80	1400	17.50	-30%	-25%			
	4.5	100	2090	20.90	95	1700	17.89	-19%	-14%			
Wetzwil:												
	3.5	80	1990	24.88	80	1400	17.50	-30%	-30%			
Affoltern:												
	2.5	62	1548	24.97	55	1000	18.18	-35%	-27%			
	1.5		1300									
	3.5	75	1490	19.87	80	1400	17.50	-6%	-12%			
	2.5	65	1559	23.98	55	1000	18.18	-36%	-24%			
	3	64	1620	25.31								
Hedingen:												
	2	52	1590	30.58								
	2.5	67	1670	24.93	55	1000	18.18	-40%	-27%			
	2.5	67	1710	25.52	55	1000	18.18	-42%	-29%			
	3.5	87	1791	20.59	80	1400	17.50	-22%	-15%			
	3.5	78	1920	24.62	80	1400	17.50	-27%	-29%			

Zentrumsüberbauung Stallikon

Landpreise

- Landpreis gemäss statistischem Amt, ZH

Landpreis Stallikon (median) 1150.-/m2

Zitatauszüge vom stat. Amt, ZH:

Die mit Abstand wichtigste Einflussgrösse ist die **Fahrzeit nach Zürich**, dem Zentrum des Wirtschaftsraumes...

Von erheblicher Bedeutung sind auch **landwirtschaftliche Lageaspekte...**

Zentrumsüberbauung Stallikon

Landpreise

Weitere Zitate:

...unser Modell zeigt in der Tat, dass zwischen dem Steuerfuss einer Gemeinde und den bezahlten Bodenpreisen ein mit rund 7% erklärtem Varianzanteil vergleichsweise starker Zusammenhang besteht, der die These einer Kapitalisierung der Steuerbelastung stützt: Ein um **10 Punkte tieferer Gemeindesteuerfuss erhöht die Bodenpreise um etwa 5%**.

...auch die Preisrelevanz wie der **Lärmbelastung** oder der Bauordnung, welche die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes beeinflussen...

W. Pfenninger/R. Giger, 2.12.2020

5

Zentrumsüberbauung Stallikon

Quintessenz

Anpassung des fixen Verkaufspreises (CHF 1000) in der Absichtserklärung mit dem heutigen Medianpreis (CHF 1150) und dieser Preis (median) soll zum Zeitpunkt des Verkaufs an die Bodenpreisentwicklung der Gemeinde Stallikon geknüpft werden.

W. Pfenninger/R. Giger, 2.12.2020

7

Zentrumsüberbauung Stallikon

Konsequenzen

Tiefe Mieten

Weniger Steuersubstrat

Risiko von späteren Sozialfällen

Kaufpreisdifferenz ca. 600'000

W. Pfenninger/R. Giger, 2.12.2020

6