

# Parzellenscharfe Landwerte für Steuerzwecke

---

Zürich, 21. Dezember 2023  
Schlussbericht

Steueramt des Kantons Nidwalden, Stans



Projektnummer	118332
Auftraggeber	Finanzdirektion Kanton Nidwalden Steueramt, Bahnhofplatz 3 6371 Stans
Kontaktperson	Raphael Hemmerle   raphael.hemmerle@nw.ch
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Dr. Reto Frey   reto.frey@wuestpartner.com
Bearbeitung	Jacqueline Schweizer Dr. Reto Frey Dr. Ronny Haase
Zeitraum	Dezember 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 425-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

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung	4
<b>2</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>5</b>
2.1	Daten- und Modellgrundlagen	5
2.2	Methodik	5
2.3	Landwert	5
2.3.1	Schritt 1: Einteilung in Landwertzonen	6
2.3.2	GIS-Daten	8
2.3.3	Schritt 2: Zuweisung von Landwerten	8
2.3.4	Berücksichtigung der baulichen Dichte	8
2.4	Relative Landwerte	9
2.5	Plausibilisierung mit Transaktionsdaten	10
2.6	Renditeliegenschaften	11

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1 Ausgangslage

Das Steueramt des Kantons Nidwalden hat die Wüest Partner AG mit der Ausarbeitung eines fortschrittlichen Systems zur Ermittlung der Landwerte beauftragt. Die diesbezügliche Auftragsbestätigung datiert vom 20. September 2022. Ziel dieses neu zu entwickelnden Systems ist einerseits die Annäherung der Vermögenssteuerwerte an die tatsächlichen Marktwerte und andererseits die Beseitigung von Ungleichbehandlungen, die im derzeit gültigen System für bestimmte Eigentümergruppen festgestellt wurden. Durch die Implementierung dieses Systems strebt das Steueramt eine präzisere und systematischere Bewertung von Landwerten an, wodurch eine verbesserte Grundlage für die Festlegung von Vermögenssteuerwerten geschaffen wird.

## 1.2 Zielsetzung

Die Wüest Partner AG wird dem neuen System einen methodisch vergleichbaren Ansatz zugrunde legen, der sich an bewährten Verfahren orientiert, die bereits bei ähnlichen Projekten für die Kanton Luzern, Solothurn, Thurgau, Zürich und Basellandschaft erfolgreich angewendet wurden. Dieser Ansatz basiert auf einer Methodik, die dem aktuellen Wissensstand entspricht («State of the Art») und die neuesten technischen Möglichkeiten, insbesondere Geoinformationsanalysen (GIS-Analysen), berücksichtigt.

Wüest Partner AG verfügt seit mehreren Jahren über ein breit abgestütztes Mikrolagemodell, das zur präzisen Einschätzung der Lage einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle innerhalb einer bestimmten Gemeinde dient. Dieses Modell wird nicht nur wie oben erwähnt erfolgreich in verschiedenen Kantonen eingesetzt, sondern findet auch breite Anwendung bei einer Vielzahl von Finanzdienstleistern im Bereich der Marktwertschätzung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Rahmen des Kreditprozesses zur Vergabe von Hypotheken. Somit bringt die langjährige Erfahrung und Expertise von Wüest Partner in diesem Bereich eine zusätzliche Dimension der Verlässlichkeit und Genauigkeit in die Entwicklung des neuen Systems für die parzellenscharfen Landwerte zu steuerlichen Zwecken ein.

Kurz zusammengefasst werden die subjektiven Einflüsse dabei durch den Einsatz von objektiven Faktoren ersetzt, die für den ganzen Kanton nach der immer gleichen Methodik verwendet werden.

## 2 Ergebnisse

### 2.1 Daten- und Modellgrundlagen

Für die Realisierung dieses Projekts kann die Wüest Partner AG auf ein breites Spektrum an eigenen Ressourcen und Datenquellen zurückgreifen. Dies beinhaltet individuelle Bandbreiten der Marktwerte für sämtliche politischen Gemeinden im Kanton Nidwalden. Zudem stehen Transaktionsdaten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zur Verfügung, die als wertvolle Grundlage für die Bewertung dienen.

Darüber hinaus verfügt Wüest Partner über Benchmarks für Baukosten, die einen praxisnahen Bezugspunkt für die Kosteneinschätzungen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten bieten. Ein weiteres zentrales Instrument ist das «Mikrolagenmodell» zur objektiven Einschätzung der Lagequalität einer Liegenschaft bzw. einer Parzelle. Dieses Modell basiert auf umfassenden Daten und Analysen, um die Lage einer Immobilie innerhalb einer Gemeinde präzise zu bewerten.

Durch die Integration dieser vielseitigen Datenquellen und Modelle kann Wüest Partner sicherstellen, dass das neue System auf einer fundierten und umfassenden Informationsbasis aufbaut. Dies ermöglicht eine präzise und objektive Ermittlung der Landwerte als Grundlage für die Vermögenssteuerwerte im Kanton Nidwalden.

### 2.2 Methodik

Die gewonnenen Erkenntnisse aus anderen Kantonen verdeutlichen, dass ein formal-pauschaler Bewertungsansatz, insbesondere im steuerlichen Kontext, positive Ergebnisse erzielt. Der Kanton Zürich setzt erfolgreich seit über 20 Jahren ein solches System ein, welches von Wüest Partner konzipiert wurde. In ähnlicher Weise wurden vergleichbare Systeme von Wüest Partner für den Kanton Luzern im Jahr 2018, für den Kanton Basel-Landschaft im Jahr 2019, für den Kanton Solothurn im Jahr 2021 und für den Kanton Thurgau im Jahr 2022 entwickelt.

Gemäss diesem bewährten Ansatz wird auch im neuen System für den Kanton Nidwalden der Vermögenssteuerwert von Liegenschaften durch die Summe des Zeitwerts des Gebäudes und des Landwerts berechnet. Dieser Ansatz gewährleistet eine transparente und standardisierte Methode zur Bewertung von Immobilien im steuerlichen Kontext, die sich in der Praxis bewährt hat. Im vorliegenden Dokument liegt der Fokus auf der Darlegung des Landwerts als ein entscheidender Bestandteil dieses Systems.

In diesem Zusammenhang werden die individuellen Einflüsse durch die Integration objektiver Faktoren ersetzt, die mithilfe einer konsistenten Methodik für den gesamten Kanton angewandt werden. Dabei erfolgt eine Standardisierung, bei der die Anwendung einer einheitlichen Methodik auf alle geografischen Situationen des Kantons zielt, um die Subjektivität zu minimieren und eine gleichmässige, objektive Grundlage für den Landwert jeder Parzelle zu schaffen.

### 2.3 Landwert

Bei der Bewertung einer Liegenschaft ist die Lage entscheidend. Üblicherweise wird dabei zwischen der Makrolage und der Mikrolage unterschieden. Die Makrolage bezeichnet dabei das Preisniveau der jeweiligen Gemeinde.

Als Basis für die Bewertung der Grundstücke wird jede Gemeinde in sogenannte Landwertzonen eingeteilt. Schematisch kann das geplante Vorgehen gemäss der Abbildung 1 skizziert werden.

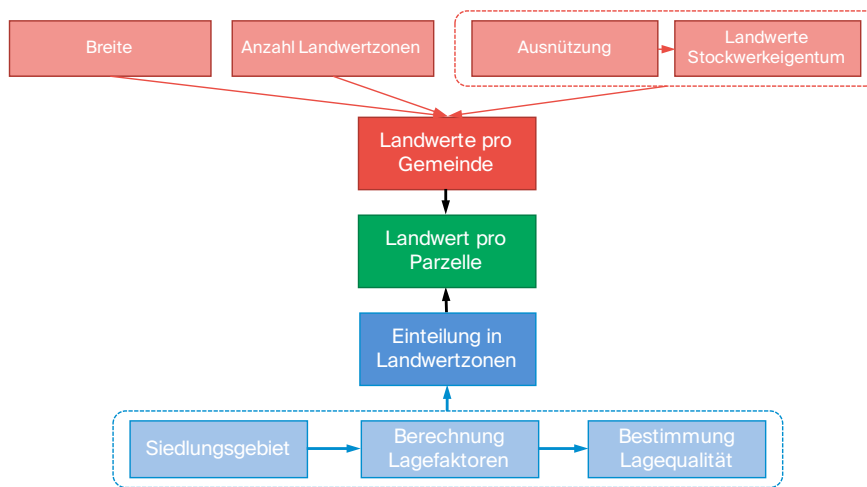


Abbildung 1  
Schematische Darstellung  
des Vorgehens.

Jeder Lageklasse wird anschliessend ein Wert in Franken pro Quadratmeter Landfläche zugewiesen. Die genaue Anzahl der Lageklassen richtet sich nach der Heterogenität der jeweiligen Gemeinde in Bezug auf die vorhandenen Lagequalitäten. Beispielsweise kann eine Gemeinde ohne Hanglagen mit einem einzigen dezidierten Zentrum mit lediglich drei Lageklassen ausreichend genau charakterisiert werden. Eine andere Gemeinde mit sehr unterschiedlichen Lagen (bspw. lärmbelastete Strassenlagen versus sonnige Südwesthanglagen bzw. Seeanstoss) braucht entsprechend mehrere Lageklassen, um eine hinreichende Differenzierung zu ermöglichen.

Das Projekt gliedert sich methodisch in zwei Schritte: In einem ersten Schritt werden die Anzahl Landwertzonen für alle Gemeinden hergeleitet und ermittelt. In einem zweiten Schritt erfolgt dann die Festlegung der konkreten Landwerte in Schweizer Franken pro Lageklasse und Gemeinde.

### 2.3.1 Schritt 1: Einteilung in Landwertzonen

Das Wüest Mikrolagemodell fungiert als grundlegende Basis zur differenzierten Einteilung von Parzellen in verschiedene Landwertzonen. Diese Klassifizierung basiert auf einer detaillierten Analyse von verschiedenen messbaren Faktoren, darunter die Qualität der Erschliessung, die Lärmsituation und die Beschaffenheit des Geländes. Durch die Anwendung dieses Mikrolagemodells wird die Lagequalität auf kleiner räumlicher Ebene präzise erfasst und ermöglicht somit eine nuancierte Betrachtung der lokalen Gegebenheiten.

Diese ganzheitliche Herangehensweise gewährleistet, dass die Kategorisierung der Parzellen nicht nur auf oberflächlichen und subjektiven Merkmalen basiert, sondern vielmehr eine umfassende Bewertung der unterschiedlichen Gegebenheiten vor Ort vornimmt. Das Wüest Mikrolagemodell stellt somit ein leistungsstarkes Werkzeug dar, um präzise Einblicke in die lokalen Lagequalitäten zu gewinnen und dient als fundierte Grundlage für eine differenzierte Standortanalyse. Mit dem GIS-basierten Modell können die Lagen hinsichtlich ihrer Qualität für die Immobiliennutzung automatisch bestimmt werden. Dabei wird Subjektivität eliminiert, da die verwendeten Regeln für alle Lagen im ganzen Kanton Nidwalden gleichsam gelten. Zur Kalibrierung wurden neben den Erkenntnissen, die durch die Entwicklung des Mikrolagenmodells, aber auch durch die Anwendung in anderen Kantonen und Regionen gewonnen wurden, als auch kantonale Trans-

aktionen von Grundstücken miteinbezogen. Es erfolgte die Modellierung der Lagequalität für die Wohnnutzung (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) auf Ebene der Parzellen.

Nach der Ermittlung der Qualität der Lage sämtlicher Parzellen (Bauzone) in allen Gemeinden, erfolgte die Analyse der Heterogenität. Dabei wird für jede Gemeinde genau erörtert, wie gross die Spannweite der unterschiedlichen Lagequalitäten ist und wie viele Landwertzonen dementsprechend in dieser Gemeinde sinnvollerweise geführt werden. Aufgrund der definierten Anzahl an Landwertzonen pro Gemeinde wird jede Parzelle (Bauzone) der passenden Lageklasse zugeteilt.

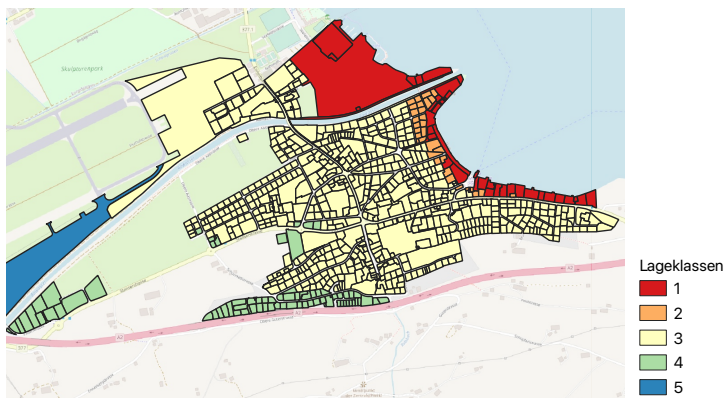


Abbildung 2  
Beispiel der Aufteilung des Gemeindegebietes in Buochs in die Landwertzonen 1 bis 5.

Die von uns ermittelten Landwertzonen wurden sorgfältig analysiert und zur fachlichen Bewertung an die Experten des Steueramtes weitergeleitet. In einem iterativen Prozess, der mehrere Schritte umfasste, wurde die endgültige Festlegung der Landwertzonen für die einzelnen Gemeinden erreicht.

Während dieses Bewertungsprozesses wurden die unterschiedlichen Faktoren und Merkmale, die die Lagequalität beeinflussen, gründlich geprüft und diskutiert. Hierzu zählten unter anderem spezifische topografische Gegebenheiten, infrastrukturelle Ausprägungen und weitere relevante Parameter. Die Zusammenarbeit mit den Fachexperten des Steueramtes ermöglichte eine umfassende Beurteilung der ermittelten Landwertzonen unter Berücksichtigung lokaler und regionaler Gegebenheiten.

Die mehrfachen Iterationsschritte dienten dazu, sicherzustellen, dass die festgelegten Landwertzonen den höchsten Standards in Genauigkeit und Relevanz entsprechen. Durch diesen kooperativen Prozess wurde eine fundierte Grundlage für die abschliessende Festsetzung der Landwertzonen in den einzelnen Gemeinden geschaffen, die nicht nur den steuerlichen Anforderungen, sondern auch den spezifischen Gegebenheiten vor Ort gerecht wird.



Im Ergebnis wurden für die 11 Gemeinden folgende Anzahl Landwertzonen festgelegt.

BFS Nr.	Gemeinde	Anzahl Landwertzonen
1501	Beckenried	5
1502	Buochs	5
1503	Dallenwil	3
1504	Emmetten	3
1505	Ennetbürgen	4
1506	Ennetmoos	4
1507	Hergiswil	5
1508	Oberdorf	3
1509	Stans	4
1510	Stansstad	5
1511	Wolfenschiessen	3

### 2.3.2 GIS-Daten

Die erarbeiteten Karten mit den Landwertzonen wurden in Form von PDF-Dateien dem Steueramt zugestellt und zusätzlich als Basis für GIS-Anwendungen im Format von Shapefiles und als Tabelle mit den Ausprägungen pro Grundstück.

### 2.3.3 Schritt 2: Zuweisung von Landwerten

Pro Gemeinde und Lageklasse wurden unterschiedliche Baulandpreise (Landwerte in Schweizer Franken) definiert. Die Berechnung der Landwerte basiert auf der so genannten Residualwertmethode, bei der von den Marktwerten einer Liegenschaft die Baukosten in Abzug gebracht werden. Die wertmässige Differenz (Residuum) wird dem Land zugesprochen und kann in Franken pro Quadratmeter ausgewiesen werden. Die Festlegung der Marktwerte geschieht bei den als Basis verwendeten Einfamilienhäusern nach dem statistischen Vergleichswertverfahren (hedonische Bewertung) basierend auf Freihandtransaktionen.

Wüest Partner stützt sich bei der Festlegung der Marktwerte gängiger Objekte auf erprobte Bewertungsmodelle und Erfahrungen aus der Bewertungspraxis. Im Modell werden die geltenden kommunalen Bau- und Zonenordnungen nicht speziell berücksichtigt (bspw. da keine flächendeckend digital verfügbaren Daten). Die zugelassene Ausnutzung, Sonderbauvorschriften und von den verwendeten Einfamilienhäuser abweichende Regelungen (etwa bei den Ausnutzungsziffern) sind aber wertrelevante Faktoren, die es im Einzelfall allenfalls zu berücksichtigen gilt. Die in Abzug gebrachten Erstellungskosten stützen sich auf Benchmarks sowie einer angemessenen Berücksichtigung des jeweiligen Risikos. Diese werden nach Nutzung, Ausbaustandard, geografischem Raum und Ortstypologie (Stadt, Land etc.) differenziert.

### 2.3.4 Berücksichtigung der baulichen Dichte

Der Wert eines Grundstücks wird wie oben beschrieben wesentlich bestimmt durch die beiden Faktoren grossräumige Lagequalität (Makrolage) und kleinräumige Lagequalität (Mikrolage). Eine wichtige Rolle spielt aber auch die bauliche Dichte resp. die Ausnutzung des Grundstückes. Insbesondere im Bereich der Überbauung von Land mit Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist diese ein erheblicher Einflussfaktor beim Landwert und entscheidend bestimmender Faktor bei der Festlegung des monetären Wertes eines Grundstückes. Je dichter ein Grundstück überbaut, desto höher ist grundsätzlich der Landwert.



Die resultierenden Landwerte für die vier Kategorien «Einfamilienhäuser (EFH)», «Zweifamilienhäuser (ZFH)», «Eigentumswohnungen (EWG)» und «Gewerbe» ausgewiesen. Für die drei Wohnnutzungen erfolgt die Zuteilung des konkreten Landwertes jeweils über die entsprechende Landwertzone. Im Segment der Landwerte für Gewerbe wird für das gesamte Gebiet der Gemeinde nur ein Wert verwendet, unabhängig von der jeweiligen Landwertzone. Die Berücksichtigung der baulichen Dichte ist insofern über die drei unterschiedlichen Kategorien für Wohnnutzungen (EFH, ZFH, EWG) zu einem gewissen Masse berücksichtigt. Jedoch ist damit längst nicht die Differenzierung von unterschiedlich dicht bebauten Grundstücken bspw. im urbanen oder periurbanen Raum abgebildet. Diese Vereinfachung kann im Einzelfall zu erheblichen Abweichungen führen.

#### 2.4 Relative Landwerte

Das Steueramt arbeitet mit relativen Landwerten um spezielle Grundstückssituationen (bspw. sehr grosses Gebäude auf sehr kleinem Grundstück) abzufangen und die Gegebenheit zu berücksichtigen. Das Steueramt hat deshalb von Wüest Partner eine Herleitung von Grenzwerten für minimale und maximale Landwertanteile pro Landwertzone und Gemeinde angefragt. Die Festlegung der minimalen und maximalen Werte erfolgte durch eine detaillierte Analyse von Immobilien in zwei unterschiedlichen Kategorien:

- **Grosse, überdurchschnittliche Einfamilienhäuser auf kleiner Landfläche mit kleiner Lagequalität:** Synthetische Situation zur Herleitung des minimalen Landwertanteils.
- **Kleine, unterdurchschnittliche Einfamilienhäuser auf grosser Landfläche mit grosser Lagequalität:** Synthetische Situation zur Herleitung des maximalen Landwertanteils.

Die Berechnung der Ausprägung erfolgte durch eine sorgfältige Iteration unterschiedlicher synthetischer Situationen. Durch diese iterative Vorgehensweise konnten realistische Grenzwerte für die Landwerte ermittelt werden.

Die resultierenden Grenzwerte dienen als Eckwerte für die Bewertung von Landwerten im Steuerkontext. Sie gewährleisten eine präzisere Berücksichtigung bei extremen Gegebenheiten in Bezug auf Landwertanteile. Diese sorgfältige Herangehensweise stellt sicher, dass Extremsituationen in Bezug auf Wertverhältnis zwischen Gebäude und Land möglichst systematisch und auf homogene Weise abgefangen werden können.

Im Ergebnis ergaben sich die folgenden Grenzwerte.

Untergrenze je Gemeinde und Landwertzone (LWZ)

BFS Nr.	Gemeinde	LWZ 1	LWZ 2	LWZ 3	LWZ 4	LWZ 5
1501	Beckenried	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1502	Buochs	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
1503	Dallenwil	0.3	0.3	0.3		
1504	Emmetten	0.3	0.3	0.3		
1505	Ennetbürgen	0.2	0.2	0.2	0.2	
1506	Ennetmoos	0.3	0.3	0.3	0.3	
1507	Hergiswil	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1508	Oberdorf	0.2	0.2	0.2		
1509	Stans	0.2	0.2	0.2	0.2	
1510	Stansstad	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
1511	Wolfenschiessen	0.3	0.3	0.3		

Obergrenze je Gemeinde und Landwertzone (LWZ)

BFS Nr.	Gemeinde	LWZ 1	LWZ 2	LWZ 3	LWZ 4	LWZ 5
1501	Beckenried	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
1502	Buochs	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
1503	Dallenwil	1.6	1.7	1.9		
1504	Emmetten	1.8	1.8	1.9		
1505	Ennetbürgen	1.8	1.8	1.8	1.8	
1506	Ennetmoos	1.7	1.8	1.8	1.9	
1507	Hergiswil	1.6	1.6	1.7	1.7	1.9
1508	Oberdorf	1.2	1.2	1.2		
1509	Stans	1.2	1.2	1.4	1.6	
1510	Stansstad	1.2	1.2	1.3	1.4	1.5
1511	Wolfenschiessen	1.6	1.7	1.8		

## 2.5 Plausibilisierung mit Transaktionsdaten

Um eine präzise und umfassende Bestimmung der Landwerte zu gewährleisten, erweist es sich als sinnvoll, über Transaktionsdaten von erschlossenem Bauland zu verfügen. Diese Daten dienen zur Überprüfung der spezifischen Landwerte in den verschiedenen Landwertzonen auf plausible Art und Weise. Dabei ermöglichen Transaktionen von erschlossenem Bauland eine realitätsnahe Einschätzung der aktuellen Marktdynamiken, sofern sie in zufriedenstellender Qualität vorhanden sind.

Ein weiterer wichtiger Schritt besteht in einem detaillierten Vergleich mit den gegenwärtig verwendeten Landwerten. Dieser Vergleich zielt darauf ab, ein umfassendes Verständnis für etwaige Diskrepanzen und regionale Abweichungen zu entwickeln. Durch die Analyse und den Abgleich der aktuellen Landwerte mit den ermittelten Transaktionsdaten wird nicht nur die Genauigkeit der Bewertung gesteigert, sondern es entsteht auch ein klarer Einblick in die dynamischen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt in den verschiedenen Landwertzonen.

Wüest Partner erhielt zu diesem Zweck vom Steueramt des Kantons Nidwalden für jede Gemeinde entsprechenden Transaktionen, die zu dem oben dargestellten Zweck verwendet wurden.

## **2.6 Renditeliegenschaften**

Im Kontext der Renditeliegenschaften werden Immobilien, die mindestens vier vermietete Wohnungen, Bürogebäude, Fabrik- und Gewerbeliegenschaften und ähnliche Objekte umfassen, subsumiert. Für die Bewertung dieser Liegenschaften verwendet das Steueramt des Kantons Nidwalden die sogenannte Ertragswertmethode. Im Rahmen dieser Methode bietet die Wüest Partner AG spezifische Kapitalisierungssätze an, die auf die jeweiligen Regionen bzw. Gemeinde zugeschnitten sind.

Die Ertragswertmethode fokussiert auf die Ertragskraft der Immobilie und berücksichtigt dabei die erzielbaren Mieteinnahmen. Durch die Anwendung von regionspezifischen Kapitalisierungssätzen trägt Wüest Partner dazu bei, eine präzise und differenzierte Bewertung vorzunehmen. Die Differenzierung auf die Ebene der Gemeinden ermöglicht eine Feinabstimmung, um die Besonderheiten und lokalen Gegebenheiten in die Bewertung der Renditeliegenschaften einzubeziehen. Somit wird eine fundierte Grundlage für die steuerliche Bewertung dieser Immobilien geschaffen.

Die Kapitalisierungssätze werden für jede der vier Nutzungen «Mietwohnungen», «Büro», «Gewerbe» und «Verkauf» und je Gemeinde ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt die Angabe eines Kostenzuschlages je nach Nutzung, aber für alle Gemeinden gleich. Die Summe dieser beiden Sätze bildet den entsprechenden Kapitalisierungssatz, wobei die Angabe in Prozent [%] erfolgt.