

WONI.CH



INDIVIDUELLE
WOHNORT
ANALYSE

19. DEZEMBER 2022

AUFTRAGGEBER

Herr Muster Max, Musterstrasse 26, CH-8048 Zürich

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Weiteres Vorgehen	3
Mögliche Wohnregionen	4
Eruierte Gemeinden, Stadtteile, Quartiere.....	4
Eruierte Polygone	4
Ihre Angaben.....	4
Zielorte.....	4
Weitere Informationen der eruierten Gemeinden.....	5
Steuern.....	5
Steuerbelastung nach Gemeinde Bruttoeinkommen 125'000 pro Jahr	5
Steuerbelastung nach Einkommen und Gemeinde	5
Steuerbelastung nach Vermögen und Gemeinde.....	6
Grundlagen.....	6
Gemeindeinformationen.....	7
Bau- und Wohnungswesen (Stand siehe Grundlagen)	7
Wähleranteil nach Partei in % (Stand siehe Grundlagen).....	7
Altersverteilung in % (Stand siehe Grundlagen).....	8
Tabellarische Darstellung (Stand siehe Grundlagen).....	9
Grundlagen.....	10
Verkehrslärm.....	12
Strassenlärm	12
Eisenbahnlärm.....	12
Legende.....	12
Eisenbahnlärm Zollikon (ZH).....	13
Strassenlärm Zollikon (ZH)	13
Eisenbahnlärm Uster.....	14
Strassenlärm Uster.....	14
Eisenbahnlärm Erlenbach (ZH).....	15
Strassenlärm Erlenbach (ZH)	15
Mietpreise.....	16
3 – 3.5 Zimmer Wohnungen Glüringen	16
Wetter.....	17
Sonnenscheindauer / Niederschlagsmenge.....	17
Legende.....	17
Anhang.....	18
Herausgeberin.....	18
Copyright.....	18



Ausgangslage

Sie suchen nach der optimalen Region, in der Sie wohnen möchten.

Dieses Dokument unterstützt Sie bei der Wahl ihrer zukünftigen Wohnregion.

Es ist in zwei Teile gegliedert.

1. Die Möglichen Wohnregionen (Polygone)
2. Die erweiterten Informationen der in Punkt 1 eruierten Regionen

Weiteres Vorgehen

1. Nehmen Sie sich die Zeit und lesen Sie sich die Analyse in Ruhe durch, um das Wissen über den für sie relevanten Markt und die optimalen Wohnorte zu erlangen.
2. Suchen Sie sich, anhand ihrer soft facts, die für Sie am besten geeigneten Orte und Polygone aus.
3. Nun sind Sie im Besitz der grundlegenden Werkzeuge, um nach ihrem Traum Zuhause suchen zu können. Wir wünschen ihnen viel Freude und gutes Gelingen.

Falls wir Sie weiter unterstützen dürfen, können wir ihnen nachfolgende Services anbieten:

- Wir vermitteln ihnen in einem [Webinar](#) Tipps und Tricks für die Suche nach einer Wohnung
- Wir [besichtigen](#) für Sie ihr neues Zuhause, falls Sie nicht vor Ort sind oder keine Zeit aufwenden können.
- Bei individuellen Anfragen stehen wir ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Buchen hierzu ganz einfach ein [Infogespräch](#).

Mögliche Wohnregionen

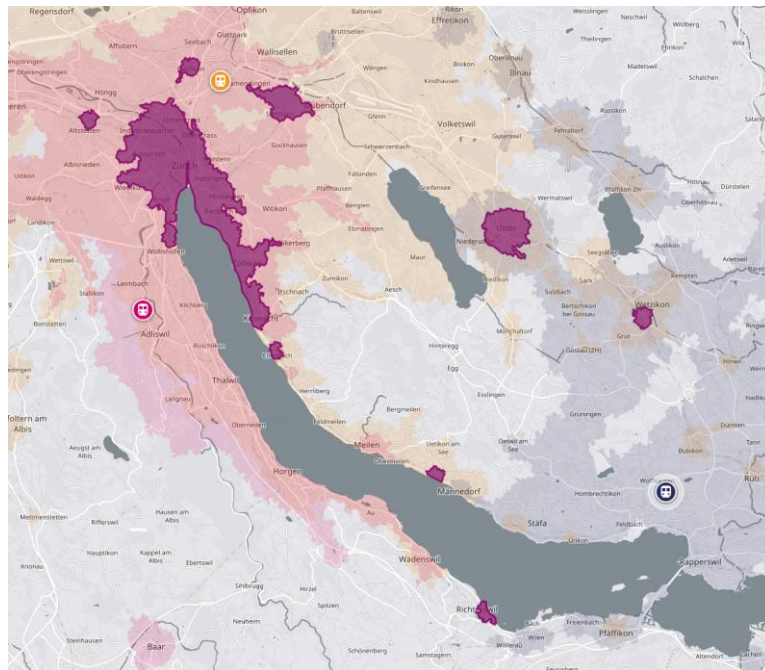
Anhand der Reisezeiten ihrer priorisierten Zielorte, haben wir für Sie die optimalen Regionen errechnet.

Eruierte Gemeinden, Stadtteile, Quartiere



Eruierte Polygone

Die dunkelviolett markierten Polygone stellen Verkehrsmässig die für Sie individuell optimalsten Regionen dar.



Ihre Angaben

Sie haben uns nachfolgende Angaben genannt, auf welchen die Auswertung basiert:

Zielorte



Maximale Reisezeit pro Weg

Gesamt	1 Stunden
Öffentliche Verkehrsmittel	45 Minuten
Fussweg	15 Minuten

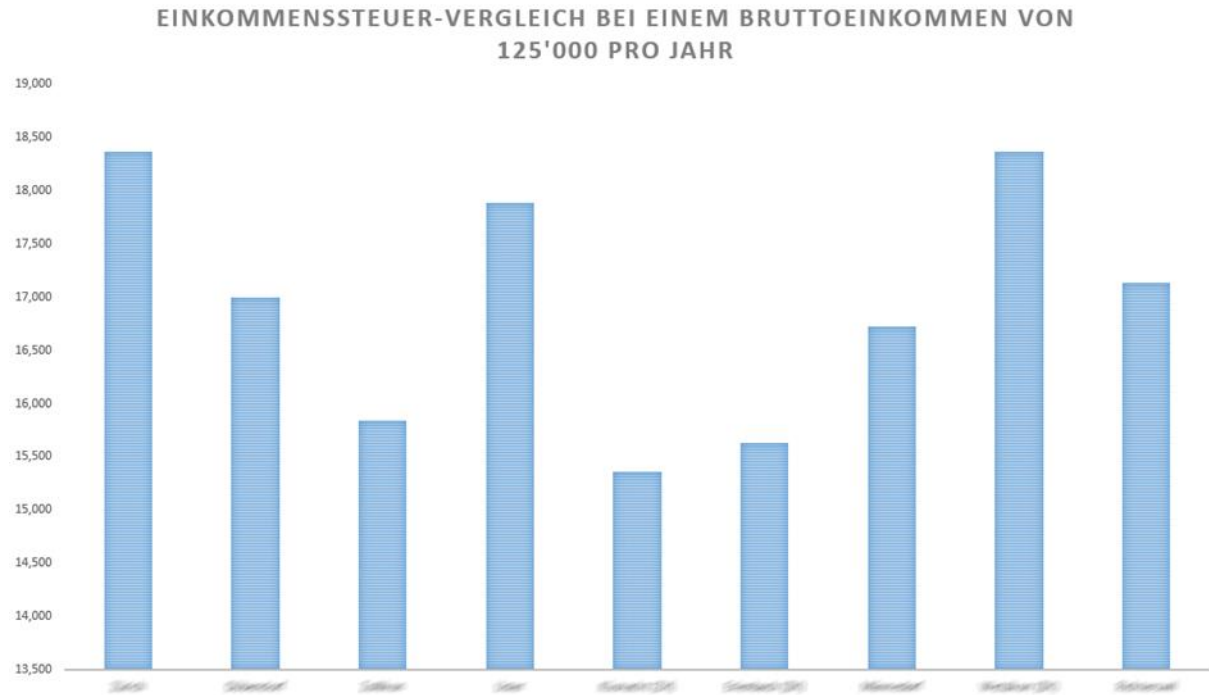
Weitere Informationen der eruierten Gemeinden

Steuern

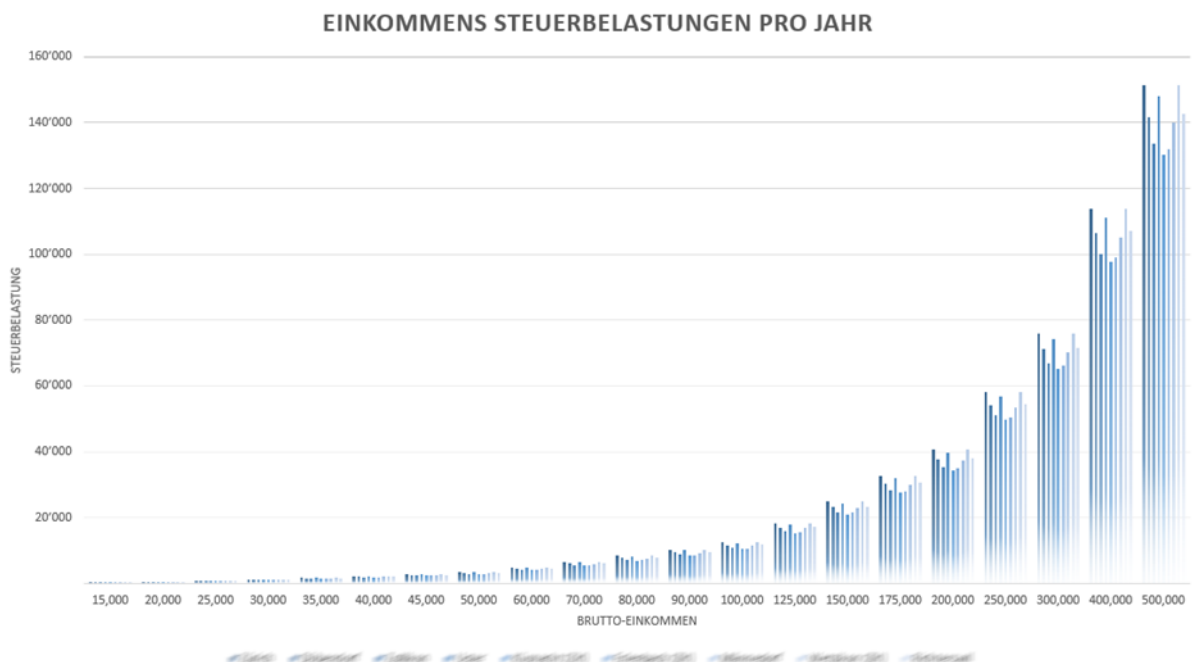
Die Steuerauswertungen für das Jahr 2022, basieren auf folgenden Angaben:

ledig – ohne Kinder – andere/keine Konfession

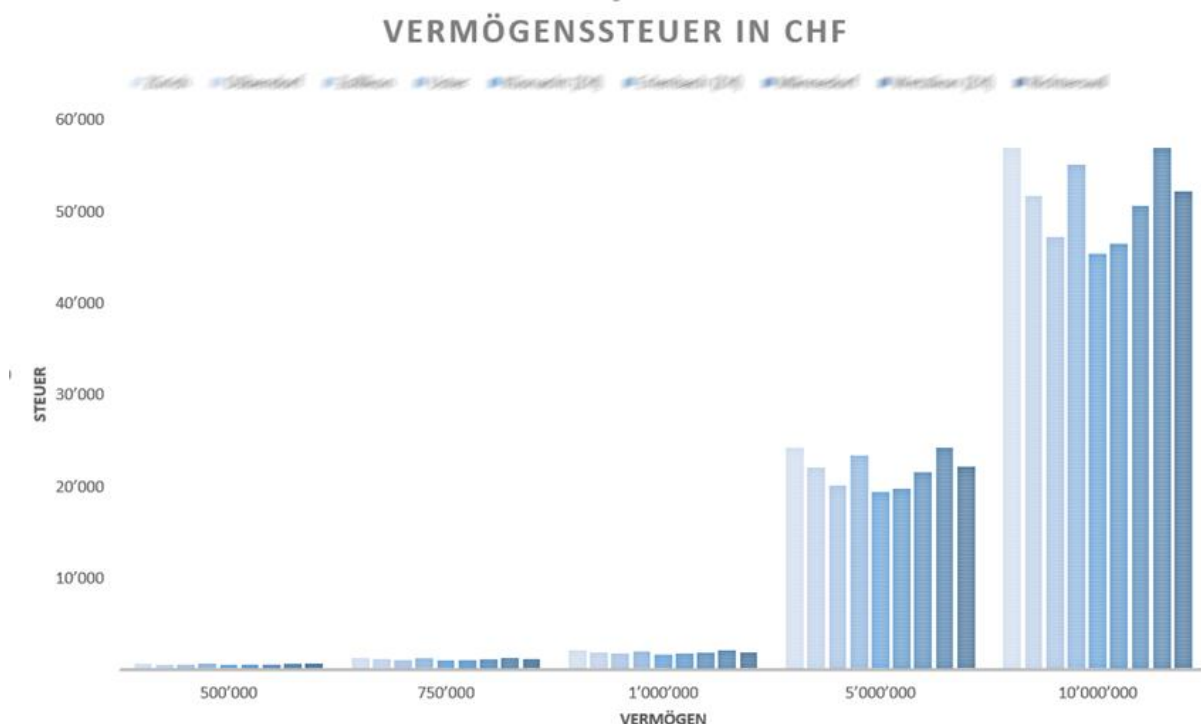
Steuerbelastung nach Gemeinde Bruttoeinkommen 125'000 pro Jahr



Steuerbelastung nach Einkommen und Gemeinde



Steuerbelastung nach Vermögen und Gemeinde



Grundlagen

Berücksichtigt werden sämtliche gesetzlichen Abzüge, die ohne Nachweis vorgenommen werden können. Nicht berücksichtigt werden gesetzliche Abzüge, deren Höhe von den effektiven Kosten abhängt; teilweise bestehen in den Kantonen diesbezüglich erhebliche Unterschiede in den Abzugslimiten (z.B. für die Kosten der Kinderdrittbetreuung oder für Fahrkosten). Somit kann die individuelle Steuerbelastung – unter Berücksichtigung der effektiven Kosten – sehr unterschiedlich ausfallen.

Die in den jeweiligen kantonalen und kommunalen Steuergesetzen vorgesehenen Personal- bzw. Kopfsteuern werden in die Belastungen einbezogen. Demgegenüber bleiben Gebühren und Taxen unberücksichtigt.

Für die Berechnung der Steuerbelastung der Einkommens- und Vermögenssteuer stehen 20 verschiedene Familienkonstellationen als Steuersubjekte zur Auswahl. Für die Berechnung der Kapitalleistungen aus Vorsorge gibt es vier verschiedene Modelle.

Für die Berechnungen der Einkommens- und Vermögenssteuer wurden folgende Annahmen über das Alter angewendet:

Kriterien Alter

Steuersubjekt

Steuerpflichtige Person 1 und 2 mit 0 bis 2 Kindern (ausser Rentner) 35

Steuerpflichtige Person 1 und 2 mit 3 Kindern (ausser Rentner) 45

Steuerpflichtige Rentner und Ehepartner 70

Kinder

1 Kind Kind im Schulalter 10

2 Kinder 1 Kind unter Schulalter, 1 Kind im Schulalter 3,10

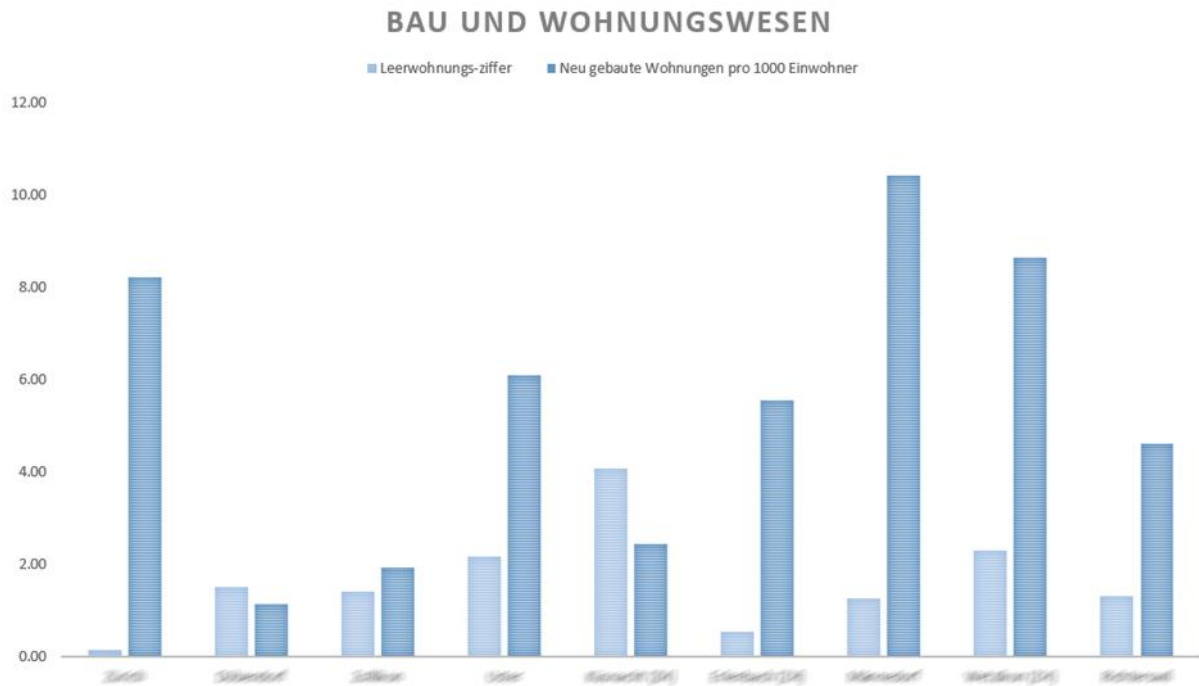
3 Kinder 1 Kind unter Schulalter, 2 Kinder im Schulalter 3,10,16

Da Doppelverdiener-Ehepaare zusammen besteuert werden, wird bei der Einkommensaufteilung eine Wahlmöglichkeit von 50/50 oder 70/30 angeboten.

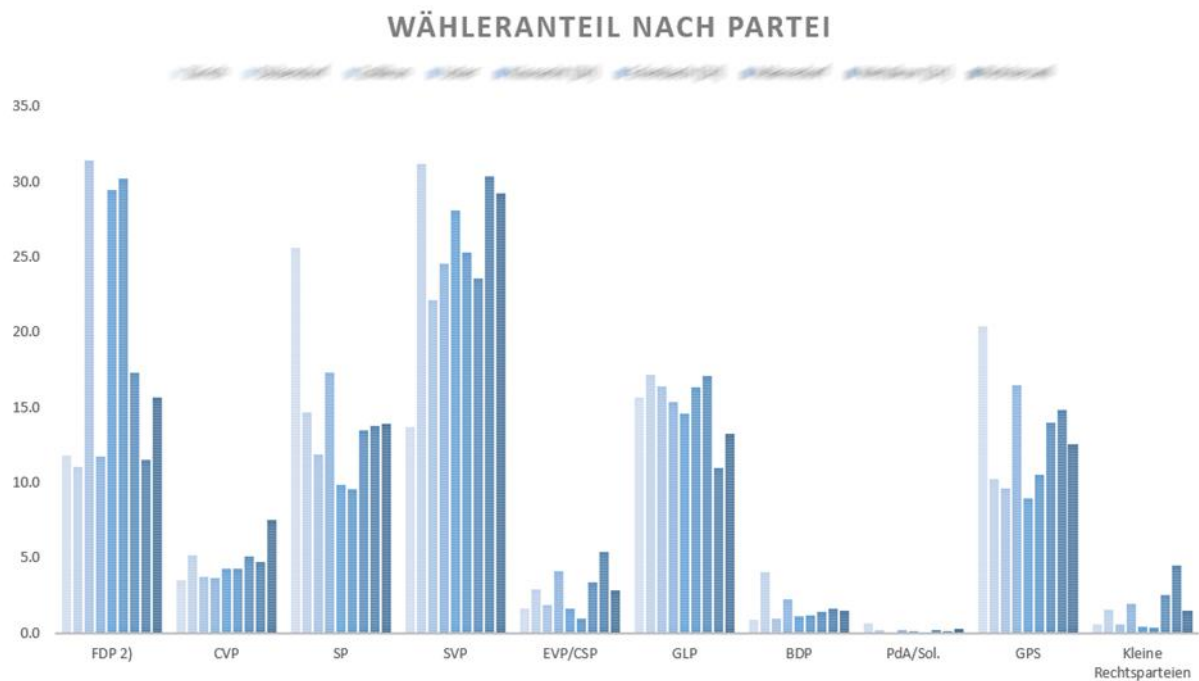
Die Annahmen über das Alter bei den Berechnungsmodellen zur Kapitalleistung aus Vorsorge sind direkt im Auswahlfeld ersichtlich.

Gemeindeinformationen

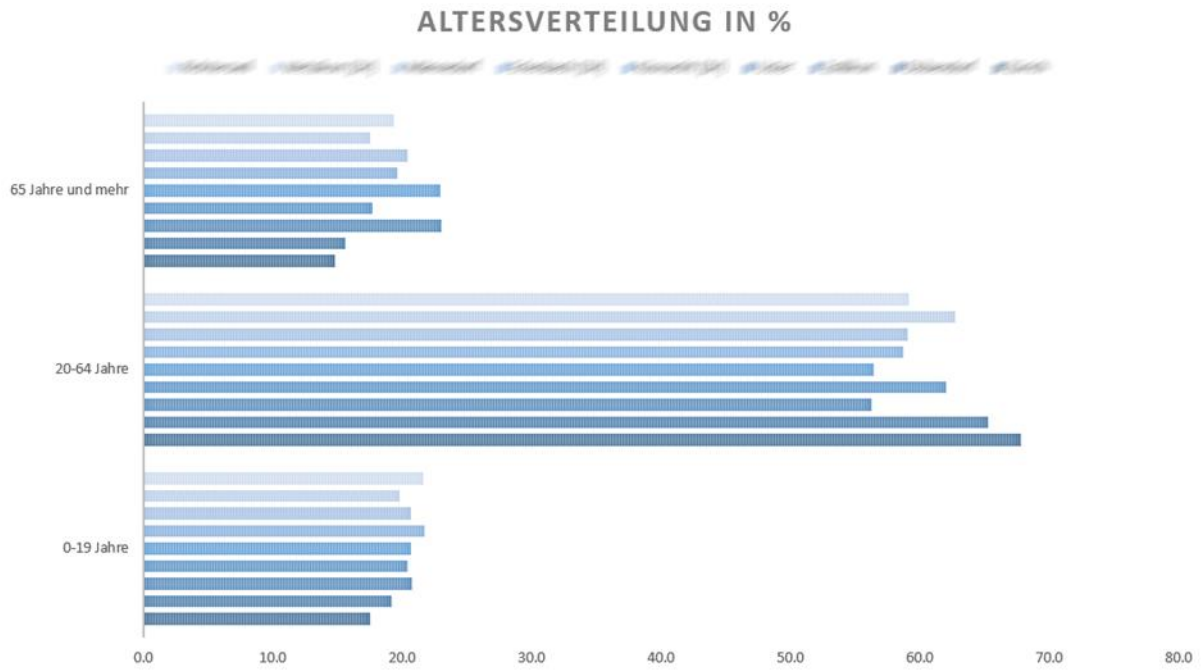
Bau- und Wohnungswesen (Stand siehe Grundlagen)



Wähleranteil nach Partei in % (Stand siehe Grundlagen)



Altersverteilung in % (Stand siehe Grundlagen)



Tabellarische Darstellung (Stand siehe Grundlagen)

Gemeindecodes		261	191	161	198	154	151	155	121	138	Schweiz
Jahre											
Bevölkerung	Einwohner	2019 ● 420'217 ○ 29'303 ○ 13'067 ○ 35'007 ○ 14'564 ○ 5'592 ○ 11'359 ○ 24'990 ○ 13'632	8'606'033								
	Veränderung in %	2010-2019 ○ 12.7 ● 18.0 ○ 8.5 ○ 8.5 ○ 7.9 ○ 6.4 ● 8.8 ○ 13.0 ○ 10.4 ○ 9.4									
	Bevölkerungs-dichte pro km ²	2019 ● 4779 ○ 2'151 ○ 1'665 ○ 1'229 ○ 1'178 ○ 1'935 ○ 2'381 ○ 1'487 ○ 1'810	215.2								
	Ausländer in %	2019 ● 32.5 ● 35.9 ○ 26.1 ○ 23.0 ○ 26.5 ○ 23.0 ○ 20.4 ○ 26.0 ○ 19.5 ○ 25.3									
Altersverteilung in %	0-19 Jahre	2019 ○ 17.5 ○ 19.1 ● 20.8 ● 20.4 ● 20.7 ● 21.7 ● 20.6 ○ 19.8 ● 21.6 ○ 20.0									
	20-64 Jahre	2019 ● 67.7 ● 65.2 ○ 56.2 ○ 62.0 ○ 56.4 ○ 58.7 ○ 59.0 ○ 62.7 ○ 59.1 ○ 61.4									
	65 Jahre und mehr	2019 ○ 14.8 ○ 15.6 ● 23.0 ○ 17.7 ● 22.9 ○ 19.6 ● 20.4 ○ 17.5 ○ 19.3 ○ 18.7									
Bevölkerungs-bewegung (in ‰)	Rohe Heiratssziffer	2019 ● 6.0 ○ 4.6 ○ 3.4 ● 5.3 ○ 3.8 ● 5.2 ● 5.0 ● 5.2 ○ 4.1 ○ 4.5									
	Rohe Scheidungsziffer	2019 ● 2.1 ○ 1.9 ○ 1.5 ○ 1.9 ● 2.3 ○ 1.8 ○ 1.7 ● 2.0 ○ 1.8 ● 2.0									
	Rohe Geburtenziffer	2019 ● 12.3 ● 11.2 ○ 10.0 ○ 10.2 ○ 9.4 ○ 8.9 ○ 7.5 ○ 10.2 ○ 8.8 ○ 10.0									
	Rohe Sterbeziffer	2019 ○ 8.0 ○ 6.6 ● 10.0 ○ 6.9 ● 9.9 ○ 6.8 ○ 7.9 ○ 7.7 ○ 6.6 ○ 7.9									
Haushalte	Anzahl Privathaushalte	2019 ● 20'441 ○ 13'448 ○ 5'927 ○ 15'534 ○ 6'488 ○ 2'392 ○ 4'974 ○ 10'831 ○ 5'947	3'811'306								
	Durchschnittliche Haushaltsgrösse in Personen	2019 ○ 2.0 ○ 2.1 ○ 2.2 ● 2.2 ● 2.2 ● 2.3 ● 2.2 ● 2.3 ● 2.3 ● 2.3 ● 2.2									
Fläche	Gesamtfläche in km ² †	2016 ● 88 ○ 14 ○ 8 ○ 28 ○ 12 ○ 3 ○ 5 ○ 17 ○ 8	41'291								
	Siedlungsfläche in %	2004/09 ● 62.0 ● 43.2 ● 41.8 ○ 28.8 ○ 33.9 ● 54.5 ● 46.6 ○ 31.4 ● 41.2 ○ 7.5									
	Veränderung in ha	1979/85-2004/09 ● 200 ○ 73 ○ 33 ○ 97 ○ 27 ○ 29 ○ 36 ○ 91 ○ 67	58'409								
	Landwirtschafts-fläche in %	2004/09 ○ 10.1 ● 35.5 ○ 20.4 ● 40.9 ○ 34.1 ○ 20.5 ○ 29.6 ● 38.9 ● 50.9 ● 35.9									
	Veränderung in ha	1979/85-2004/09 ○ -194 ● -79 ● -30 ○ -128 ● -26 ● -23 ● -28 ● -87 ● -61	-85'056								
	Unproduktive Fläche in %	2004/09 ○ 17 ○ 10 ○ 0.0 ○ 3.7 ○ 0.8 ○ 0.7 ○ 0.4 ○ 13.2 ○ 0.8 ● 25.3									
Wirtschaft	Beschäftigte total	2018 ● 491'193 ○ 20'104 ○ 5'764 ○ 17'237 ○ 6'401 ○ 1'934 ○ 4'984 ○ 14'163 ○ 4'293	5'249'958								
	im 1. Sektor	2018 ● 177 ● 158 ○ 10 ● 168 ○ 77 ○ 27 ○ 21 ○ 78 ○ 66	161'497								
	im 2. Sektor	2018 ● 28'606 ○ 2'196 ○ 336 ○ 3'662 ○ 820 ○ 135 ○ 901 ○ 3'617 ○ 1'522	10'916'26								
	im 3. Sektor	2018 ● 462'410 ○ 17'750 ○ 5'418 ○ 13'407 ○ 5'504 ○ 1'772 ○ 4'062 ○ 10'468 ○ 2'705	3'996'835								
	Arbeitsstätten total	2018 ● 45'057 ○ 1'912 ○ 1'111 ○ 2'482 ○ 1'272 X ○ 767 ○ 1'801 ○ 803	687'022								
	im 1. Sektor	2018 ● 52 ○ 14 ○ 4 ● 58 ○ 24 X ○ 10 ○ 26 ○ 22	53'457								
	im 2. Sektor	2018 ● 2'637 ○ 270 ○ 64 ○ 302 ○ 102 ○ 34 ○ 67 ○ 310 ○ 119	95'687								
	im 3. Sektor	2018 ● 42'368 ○ 1'628 ○ 1'043 ○ 2'122 ○ 1'146 ○ 444 ○ 690 ○ 1'465 ○ 662	537'878								
Bau- und Wohnungswesen	Leenwohnungs-ziffer	2020 ○ 0.1 ○ 1.5 ○ 1.4 ○ 2.2 ● 4.1 ○ 0.5 ○ 1.3 ○ 2.3 ○ 1.3 ○ 1.7									
	Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2018 ● 8.2 ○ 1.1 ○ 1.9 ○ 6.1 ○ 2.4 ○ 5.6 ● 10.4 ● 8.6 ○ 4.6 ○ 6.3									
Soziale Sicherheit	Sozialhilfequote	2019 ● 4.5 ○ 1.8 ○ 1.5 ○ 1.8 ○ 1.9 ○ 1.4 ○ 1.7 ○ 3.2 ○ 2.2 ○ 3.2									
Wähleranteile ausgewählter Parteien in % (Nationalratswahlen)	FDP Z	2019 ○ 11.8 ○ 11.0 ● 31.4 ○ 11.8 ● 29.4 ● 30.2 ○ 17.4 ○ 11.5 ○ 15.7 ○ 15.1									
	CVP	2019 ○ 3.5 ○ 5.2 ○ 3.8 ○ 3.7 ○ 4.3 ○ 4.3 ○ 5.2 ○ 4.7 ○ 7.5 ● 11.4									
	SP	2019 ● 25.6 ○ 14.7 ○ 11.9 ○ 17.4 ○ 9.9 ○ 9.5 ○ 13.5 ○ 13.8 ○ 13.9 ○ 16.8									
	SVP	2019 ○ 13.7 ● 31.2 ○ 22.1 ● 24.6 ● 28.1 ● 25.3 ○ 23.6 ● 30.4 ● 29.2 ● 25.6									
	EVP/CSP	2019 ○ 1.7 ○ 2.9 ○ 1.9 ● 4.2 ○ 1.6 ○ 1.0 ○ 3.4 ● 5.5 ○ 2.9 ○ 2.3									
	GLP	2019 ● 15.7 ● 17.2 ● 16.5 ● 15.4 ● 14.6 ● 16.3 ● 17.1 ○ 11.0 ○ 13.2 ○ 7.8									
	BDP	2019 ○ 0.9 ● 4.0 ○ 0.9 ○ 2.2 ○ 1.1 ○ 1.2 ○ 1.4 ○ 1.6 ○ 1.5 ○ 2.4									
	PdA/Sol.	2019 ● 0.6 ○ 0.2 ○ 0.0 ○ 0.2 ○ 0.1 ○ 0.0 ○ 0.3 ○ 0.2 ○ 0.3 ● 1.0									
	GPS	2019 ● 20.4 ○ 10.2 ○ 9.6 ● 16.5 ○ 9.0 ○ 10.6 ○ 14.0 ○ 14.8 ○ 12.6 ○ 13.2									
	Kleine Rechtsparteien	2019 ○ 0.6 ○ 1.6 ○ 0.6 ○ 1.9 ○ 0.4 ○ 0.4 ○ 2.6 ● 4.5 ○ 1.5 ○ 2.1									



Grundlagen

1) Polygonflächen (exkl. Seen > 5 km²); administrative Gemeindegrenzen 1.1.2016, swissBOUNDARIES3D © swisstopo

Wähleranteile ausgewählter Parteien in % (Nationalratswahlen)

2) Schweiz und Kanton Basel-Stadt: FDP inkl. LP-BS

* keine Kandidatur im betreffenden Kanton oder Gemeinde ohne eigenes Wahlbüro

3) Aufgrund von Gebietsänderungen im Kanton Tessin im Oktober 2020 können die Werte für Verzasca (5399), Lavertezzo (5112) und Cugnaso-Gerra (5138) nicht genau aggregiert werden und sind nur approximativ.

Gemeindestand: 01.01.2021

Bevölkerung

Die Bevölkerungszahlen beziehen sich auf die ständige Wohnbevölkerung am Jahresende. Datenquelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung BEVNAT.

Einwohner

Ständige Wohnbevölkerung am 31.12.2019

Bevölkerungsdichte pro km²

Bevölkerung gemessen an der Polygonfläche (exkl. Seen > 5 km²; swissBOUNDARIES3D © swisstopo).

Fläche

Gesamtflächen

Polygonflächen (exkl. Seen > 5 km²); administrative Gemeindegrenzen 1.1.2016 (swissBOUNDARIES3D © swisstopo).

Bodennutzung

Punktflächen; Angaben inkl. Spezialgebiete und inkl. Seen > 5 km²

Datenquelle: Arealstatistik 2004/09.

Wirtschaft

Beschäftigte und Arbeitsstätten

Datenquelle: Statistik der Unternehmensstruktur STATENT

Bau- und Wohnungswesen

Leerwohnungsziffer

Datenquelle: Leerwohnungszählung.

Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner

Datenquelle: Jährliche Bau- und Wohnbaustatistik.

Soziale Sicherheit

Sozialhilfequote

Anteil der Sozialhilfeempfänger im Erhebungsjahr, gemessen an der ständigen Wohnbevölkerung (STATPOP) des Vorjahres.

Datenquelle: Sozialhilfestatistik.

Wähleranteile ausgewählter Parteien in % (NR-Wahlen)

FDP

Schweiz und Kanton Basel-Stadt: FDP inkl. LP-BS.

Kleine Rechtsparteien

Republikaner, Schweizer Demokraten, Eidgenössisch-Demokratische Union, Freiheits-Partei der Schweiz, Lega dei ticinesi, Mouvement Citoyens Romands.

Gewisse Berner Gemeinden haben kein eigenes Wahlbüro und enthalten demzufolge keine Angaben. Die Wahlzettel werden in einer Nachbargemeinde ausgezählt (= gemeinsamer Urnenstandort), die dort angegebenen Wähleranteile gelten für alle beteiligten Gemeinden zusammengenommen.

ID	Gemeinden ohne eigenes Wahlbüro	ID	Gemeinsamer Urnenstandort
389	Meienried	383	Büren
408	Hellsau	410	Höchstetten
422	Rüti bei Lyssach	416	Mötschwil (Hindelbank)
535	Deisswil bei Münchenbuchsee	553	Wiggiswil
661	Clavaleyres	669	Münchenwiler
877	Niedermuhlern	888	Wald (BE)

Straftaten in ‰ der Gesamtbevölkerung

Datenquelle: Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS).

Verkehrslärm

In folgendem erhalten Sie einen Überblick der Lärmimmissionen der eruierten Regionen bezüglich Strassen und Eisenbahnlärm am Tag und in der Nacht.

Strassenlärm

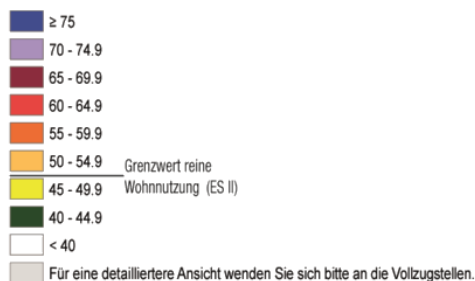
Die Karte zeigt, welcher Lärmbelastung die Bevölkerung durch den Strassenverkehr in der Nacht ausgesetzt ist. Die Angaben basieren auf flächendeckenden Modellberechnungen (sonBASE). Das gesamte Strassennetz der Schweiz, das in diese Berechnung einbezogen wurde, umfasst ca. 68'000 km. Die Verkehrsdaten für den Strassenverkehr wurden mit einem Mobilitätsmodell für das Jahr 2015 ermittelt. Die so ermittelten Verkehrsdaten wurden auf der Grundlage von ca. 1900 nationalen und kantonalen Zählstellen mit stundenfeinen Zählwerten kalibriert. Daten sind gesetzlich nicht verbindlich. Verbindliche Angaben zur Belastung wie auch zur Lärmsanierung geben die jeweiligen Vollzugsbehörden. Bei Nationalstrassen: Bundesamt für Strassen (ASTRA). Bei Haupt- und übrige Strassen: Die Kantonalen Vollzugsbehörden.

Eisenbahnlärm

Die Karte zeigt, welcher Lärmbelastung die Bevölkerung durch den Eisenbahnverkehr am Tag ausgesetzt ist. Die Lärmberechnung basiert auf den tatsächlichen Emissionen für das Jahr 2015. Diese wurden für das Netz der SBB, BLS, SOB, zb und RhB auf der Grundlage der Verkehrsdaten errechnet und im Emissionskataster 2015 festgehalten. Bei den Berechnungen wurde ein Streckennetz von rund 4000 km berücksichtigt. Die Daten sind gesetzlich nicht verbindlich. Verbindliche Angaben zur Lärmbelastung wie auch zur Lärmsanierung gibt die Vollzugsbehörde des Bundes, das Bundesamt für Verkehr (BAV).

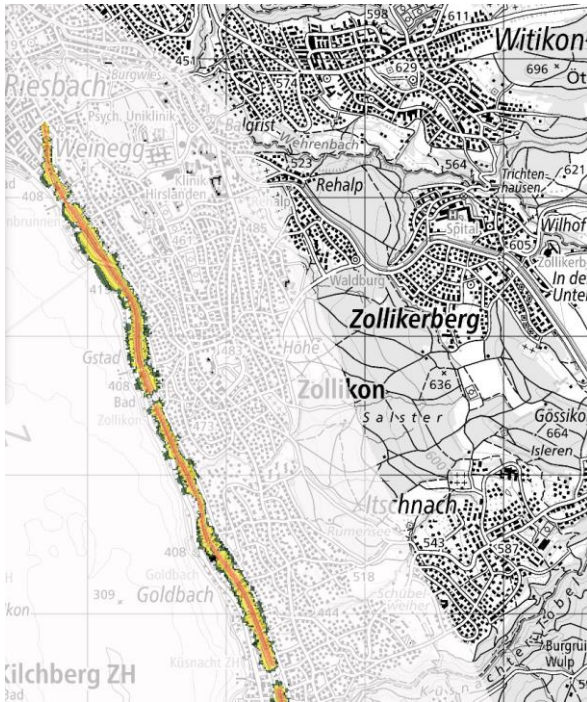
Legende

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (22:00 - 06:00)

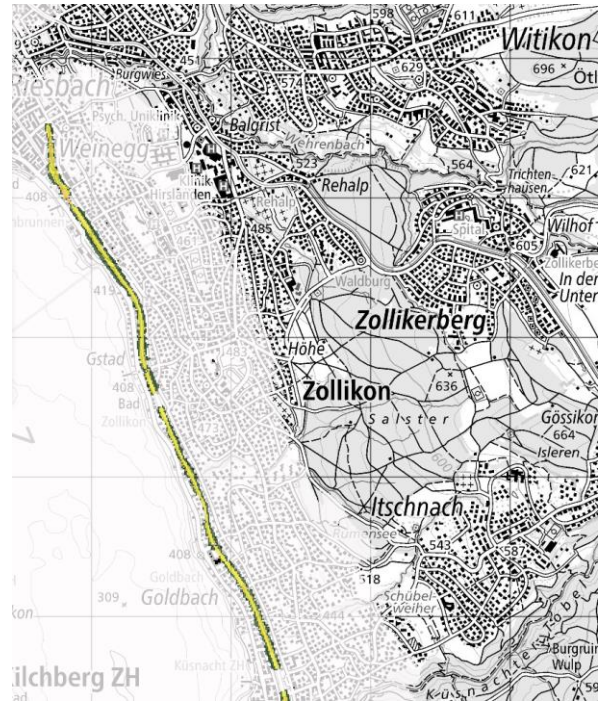


Eisenbahnlärm Zollikon (ZH)

Tag

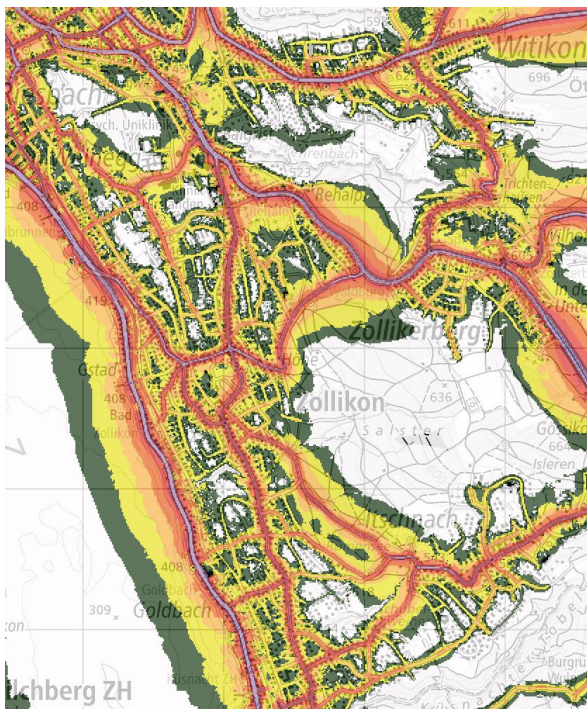


Nacht

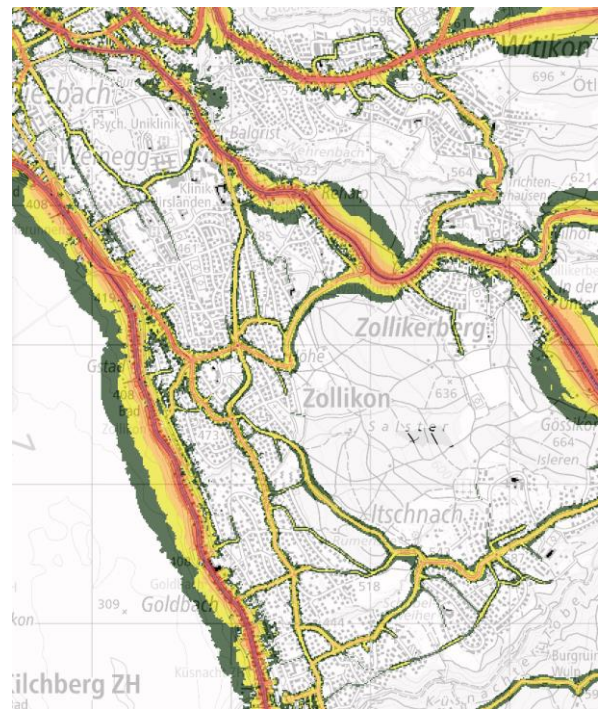


Strassenlärm Zollikon (ZH)

Tag

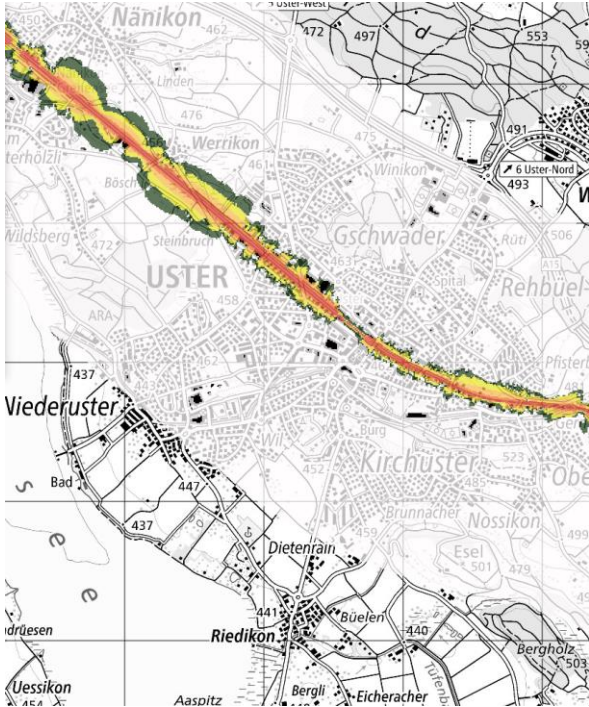


Nacht

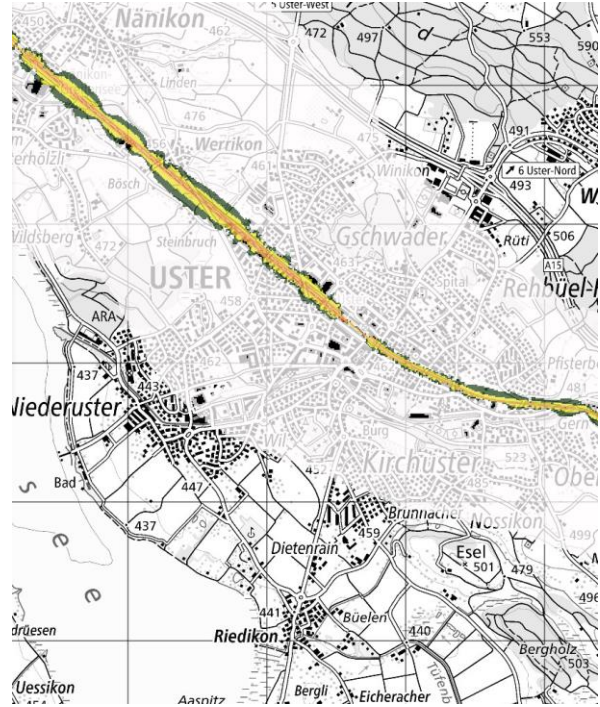


Eisenbahnlärm Uster

Tag

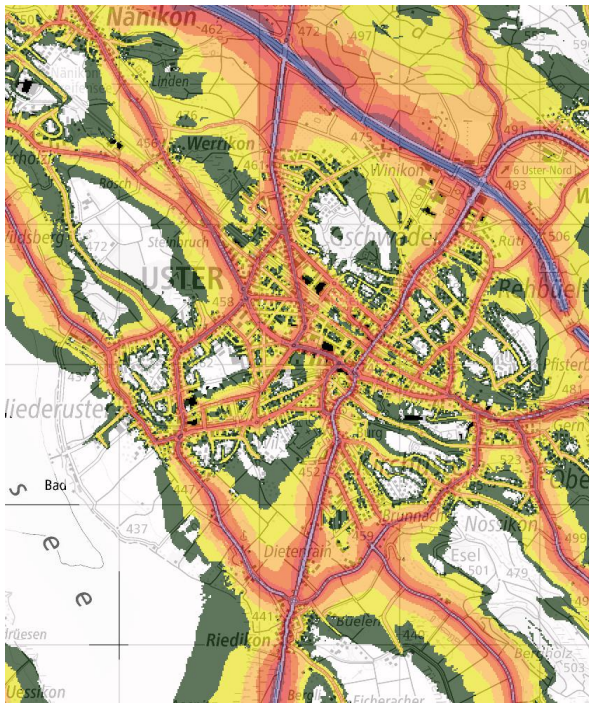


Nacht

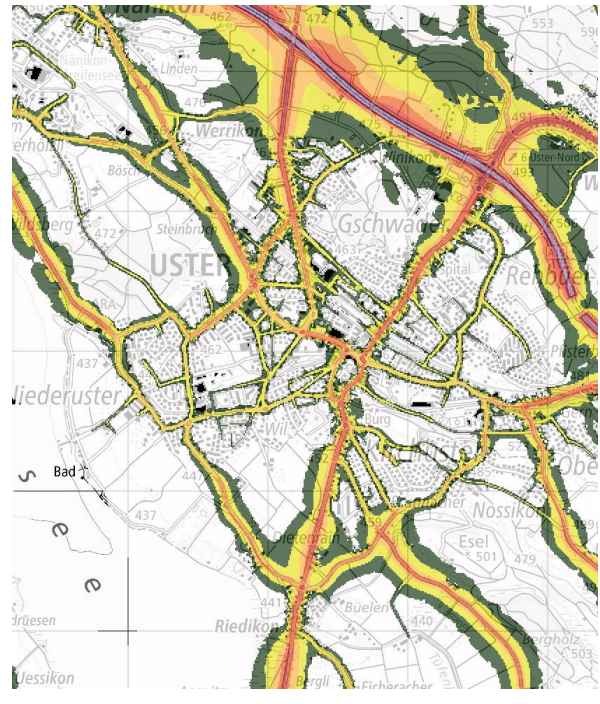


Strassenlärm Uster

Tag

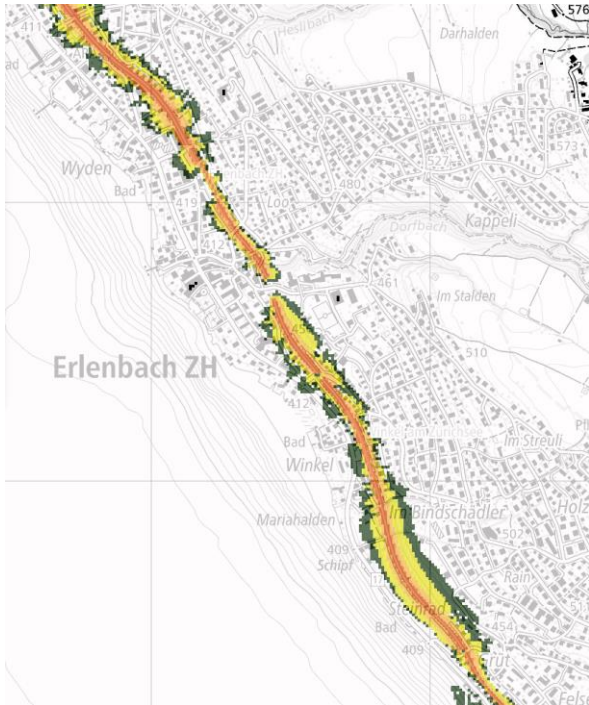


Nacht



Eisenbahnlärm Erlenbach (ZH)

Tag

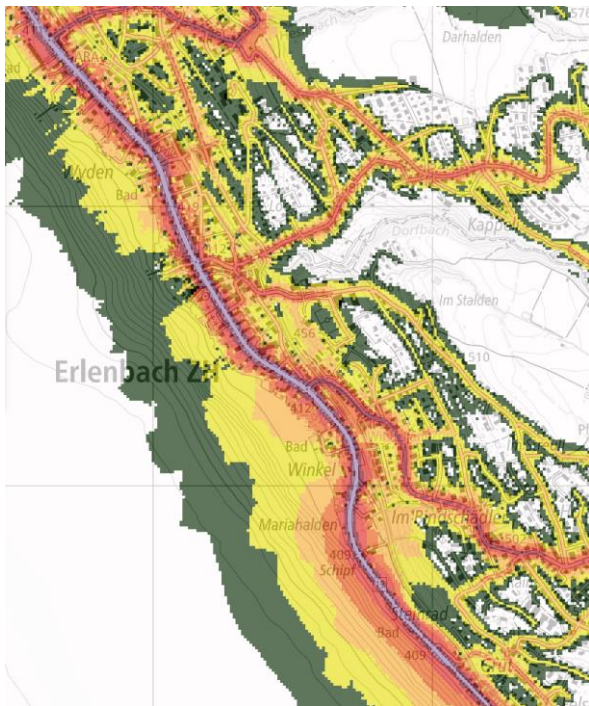


Nacht

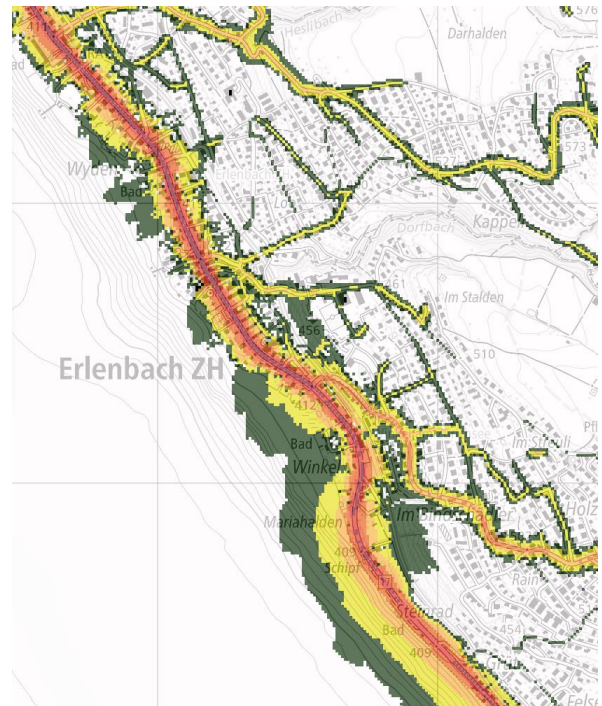


Strassenlärm Erlenbach (ZH)

Tag



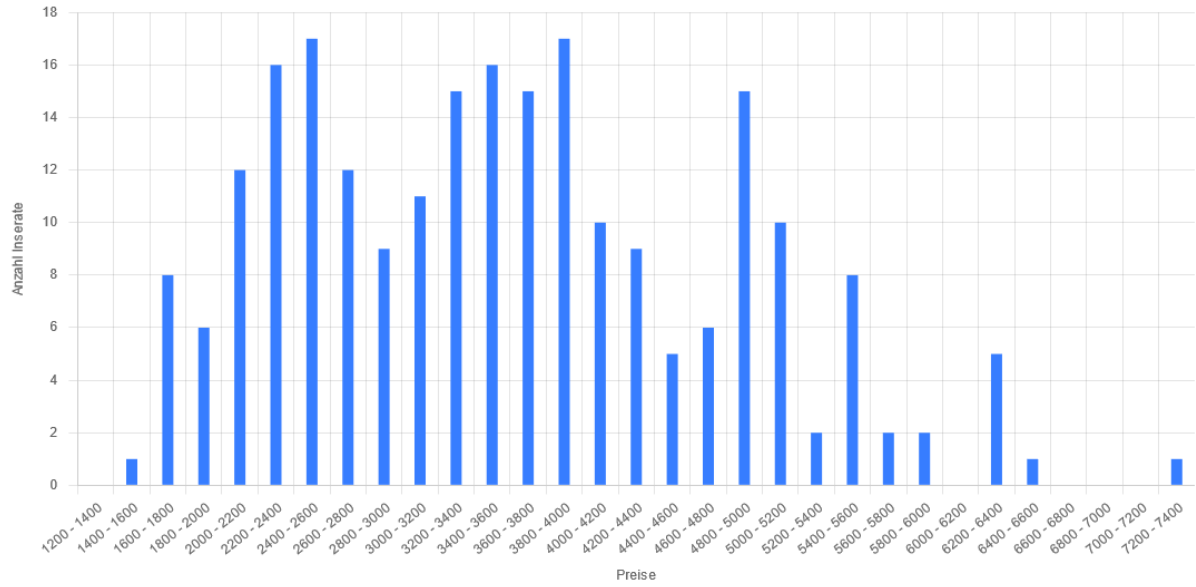
Nacht



Mietpreise

3 – 3.5 Zimmer Wohnungen Glüringen

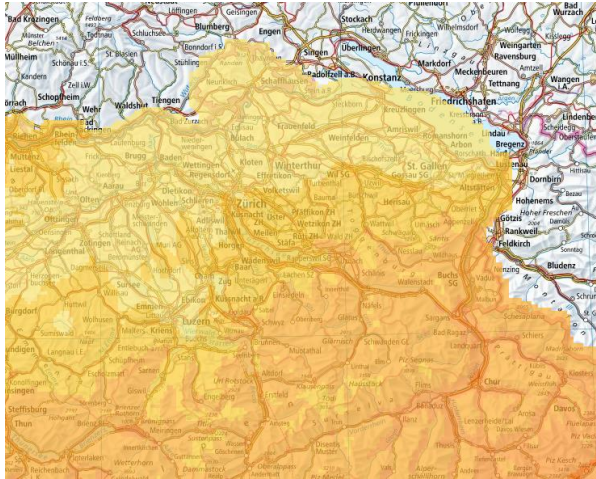
Histogramm der Brutto-Wohnungs-Mieten.



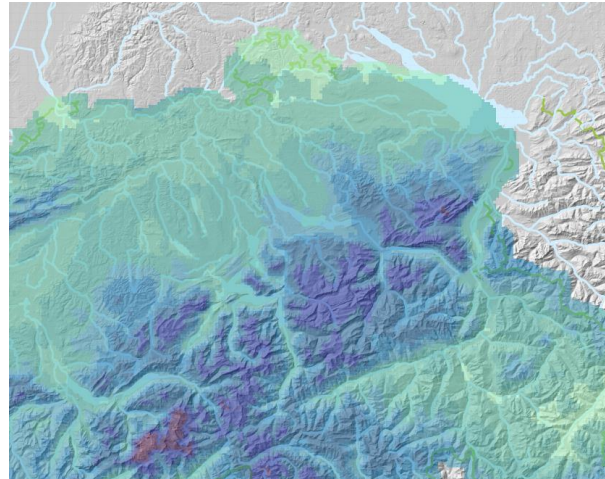
Wetter

Sonnenscheindauer / Niederschlagsmenge





















Sonnenscheindauer



























Niederschlagsmenge



Legende

Jahr		Monat	
	< 35 %		< 20 %
	35 bis 38 %		20 bis 25 %
	38 bis 41 %		25 bis 30 %
	41 bis 44 %		30 bis 35 %
	44 bis 48 %		35 bis 40 %
	48 bis 51 %		40 bis 45 %
	51 bis 54 %		45 bis 50 %
	54 bis 57 %		50 bis 55 %
	57 bis 60 %		55 bis 60 %
	> 60 %		> 60 %

Jahr		Monat	
	< 10 mm		< 2 mm
	10 bis 500 mm		2 bis 25 mm
	500 bis 700 mm		25 bis 50 mm
	700 bis 900 mm		50 bis 75 mm
	900 bis 1100 mm		75 bis 100 mm
	1100 bis 1300 mm		100 bis 125 mm
	1300 bis 1500 mm		125 bis 150 mm
	1500 bis 1700 mm		150 bis 200 mm
	1700 bis 2000 mm		200 bis 250 mm
	2000 bis 2500 mm		250 bis 300 mm
	2500 bis 3000 mm		300 bis 400 mm
	> 3000 mm		> 400 mm



Anhang

Herausgeberin

WONI.CH

Copyright

Die Publikation ist persönlich und darf nicht veröffentlicht, vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.

Alle Rechte vorbehalten.

Der Bericht basiert auf Daten von [ImmoLex](#) und statistischen Ämtern. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.