

## **Swiss Issues Regionen** **Was den Haushalten unter dem Strich bleibt:** **Das verfügbare Einkommen in der Schweiz**

Juni 2006



---

## Impressum

---

### Herausgeber

Credit Suisse Economic Research  
Uetlibergstrasse 231, CH-8070 Zürich

---

### Kontakt

regionen.economicresearch@credit-suisse.com  
Telefon +41 (0)44 334 74 19

---

### Autor

Thomas Rühl

---

### Mitwirkung

Dr. Sara Camazzi Weber

---

### Titelbild

Kurt Salzmann, Embrach

---

### Redaktionsschluss

24. Mai 2006

---

### Bestellungen

Direkt bei Ihrem Kundenberater oder bei jeder Credit-Suisse-Geschäftsstelle. Interne Bestellungen via Netshop mit Mat.-Nr. 2501251. Einzelexemplare über EBIC Fax +41 (0)44 333 37 44 oder via E-Mail an [daniel.challandes@credit-suisse.com](mailto:daniel.challandes@credit-suisse.com)

---

### Auswertungen für die Schweizer Gemeinden

Auf Anfrage sind für ausgewählte Gemeinden Factsheets erhältlich, welche detaillierte Auswertungen des verfügbaren Einkommens auf tiefst möglicher regionaler Ebene darstellen. Wenden Sie sich dazu an Ihren Kundenberater der Credit Suisse.

---

### Besuchen Sie uns auf dem Internet

[www.credit-suisse.com/research](http://www.credit-suisse.com/research)

---

## Disclaimer

---

Dieses Dokument wurde vom Economic Research der Credit Suisse hergestellt und ist nicht das Ergebnis einer/unserer Finanzanalyse. Daher finden die "Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse" der Schweizerischen Bankiervereinigung auf vorliegendes Dokument keine Anwendung.

Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken. Die darin vertretenen Ansichten sind diejenigen des Economic Research der Credit Suisse zum Zeitpunkt der Drucklegung (Änderungen bleiben vorbehalten).

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.  
Copyright 2006, Credit Suisse.

---

**Inhalt**

---

**Zusammenfassung** **4**

---

**1 Einleitung** **5**

---

**2 Konzept und Methodik** **6**

---

**2.1** Einkommens- und Ausgabenfaktoren **6**

---

**2.2** Falltypen, Regulierungsebenen und regionale Marktstrukturen **7**

---

**2.3** Berechnung des frei verfügbaren Einkommens **8**

---

**2.4** Indikatoren des verfügbaren Einkommens **10**

---

**3 Resultate** **11**

---

**3.1** Das verfügbare Einkommen in den Schweizer Kantonen **11**

---

**3.2** Das verfügbare Einkommen in den Schweizer Gemeinden **13**

---

**4 Die Komponenten der finanziellen Wohnattraktivität** **16**

---

**4.1** Transfereinkommen **16**

---

**4.2** Zwangsabgaben **17**

---

**4.3** Fixkosten **19**

---

**Anhang** **22**

## Zusammenfassung

Die Analyse der verfügbaren Einkommen bringt die finanzielle Wohnattraktivität der Schweizer Regionen auf den Punkt. Aufgrund des ausgeprägten Finanzföderalismus und unterschiedlicher Marktstrukturen sind die Haushalte je nach Wohngemeinde mit unterschiedlichen Transfereinkommen, Zwangsabgaben, Wohn- und Nebenkosten konfrontiert, was einen lebhaften Wettbewerb der Gebietskörperschaften entfacht hat. Regionale Unterschiede in der Steuerbelastung sind mittlerweile hinlänglich bekannt. Die vorliegende Analyse ermöglicht eine umfassende Beurteilung der finanziellen Wohnattraktivität einzelner Regionen, indem sämtliche standortrelevanten Einkommens- und Ausgabenkomponenten für eine Vielzahl von Haushaltstypen berücksichtigt werden.

Das frei verfügbare Einkommen stellt die zentrale finanzielle Optimierungsgrösse der Wohnortwahl dar. Mit dem RDI-Indikator (Regional Disposable Income) werden die entsprechenden Werte für eine breite Schicht der Haushalte zusammengefasst. Der Kanton Appenzell Innerrhoden belegt dank einer attraktiven Steuerbelastung, tiefen Immobilienpreisen, mässigen Gesundheitskosten sowie günstigen Strompreisen den Spitzenrang. Hinter Appenzell positionieren sich die steuergünstigen Zentralschweizer Kantone Schwyz, Nidwalden sowie der Kanton Zug, welcher aber vor allem aufgrund der hohen Wohnkosten Glarus den 4. Rang überlassen muss. Trotz grosszügiger Transfereinkommen steht den Haushalten im Kanton Genf aufgrund der überdurchschnittlichen Steuerbelastung, hoher Wohnkosten und der schweizweit höchsten Krankenversicherungsprämien das niedrigste frei verfügbare Einkommen in der Schweiz zu.

Eine Analyse der Schweizer Gemeinden weist für die Grosszentren Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf klar unterdurchschnittliche Werte des verfügbaren Einkommens aus, da dort neben generell hohen Immobilienpreisen auch andere Kosten höher ausfallen, so etwa die Krankenkassenprämien und die Steuerbelastung. Eine Ausnahme stellt Winterthur dar, welches als sechstgrösste Schweizer Stadt überdurchschnittliche RDI-Werte erreicht und sich damit unter den Zentren als äusserst attraktiv erweist.

Neben dem verfügbaren Einkommen wird für die verschiedenen Gebietskörperschaften auch das sogenannte Grenzeinkommen berechnet. Diese Kennzahl stellt denjenigen Anteil eines zusätzlichen Lohnfrankens dar, welcher den Haushalten für den Konsum bleibt. Während die Zuger Haushalte durchschnittlich 72 Rappen eines zusätzlichen Frankens zur Verfügung haben, müssen sich die Neuenburger mit 56 Rappen begnügen. Damit bleibt der Kanton deutlich unter dem Schweizer Mittel von 63 Rappen.

Die regionalen Disparitäten in den verfügbaren Einkommen resultieren aus Unterschieden in den einzelnen Komponenten der Haushaltsbudgets. Eine detaillierte Analyse zeigt sowohl einkommens- als auch ausgabenseitig spürbare Unterschiede bei finanziell gewichtigen Faktoren. Diese können bei der Beurteilung eines Wohnstandorts leicht übersehen werden, nicht zuletzt aufgrund intransparenter und nur schwierig vergleichbarer Gebühren- und Abgabensysteme in einigen Kantonen und Gemeinden.

# 1 Einleitung

Der Standortwettbewerb zwischen den Regionen der Schweiz nimmt neue Dimensionen an. In bis anhin ungekannter Intensität versuchen Kantone und Gemeinden mit vielfältigen Massnahmen Privatpersonen, Kapital und Arbeitsplätze sowie die damit verbundenen Steueraufkommen anzuziehen. Der Schweizer Finanzföderalismus überträgt den Gebietskörperschaften grosse Freiheitsgrade in der Gestaltung ihrer Umverteilungs-, Steuer- und Gebührensysteme, was ihnen unterschiedliche Strategien nicht zuletzt auch in Bezug auf (erwünschte oder unerwünschte) Umverteilungseffekte ermöglicht. Die Marktkräfte haben darüber hinaus dazu geführt, dass entscheidende Kostenfaktoren für die Haushalte auf lokal abgegrenzten Märkten mit regional unterschiedlichen Preisen (zum Beispiel für Immobilien, Krankenversicherungen oder Elektrizität) anfallen. Je nach Wohnort ist ein Haushalt somit mit unterschiedlichen finanziellen Belastungen konfrontiert.

## **Die Wohnortsentscheidung der Haushalte – die finanzielle Sicht**

Bei der Wohnortswahl berücksichtigen die Haushalte zahlreiche Faktoren. Neben Präferenzen bezüglich der Wohnlage und des Infrastrukturangebots, der Verfügbarkeit passender Wohnobjekte, emotionalen Kriterien und persönlicher Vernetzung an einem Ort spielen finanzielle Faktoren eine wichtige Rolle. Eine detaillierte Analyse der Schweizer Binnenmigration auf Basis der Volkszählung 2000 zeigt, dass die steuerliche Attraktivität der Wohnorte einen signifikanten Einfluss auf das Umzugsverhalten der Schweizer Haushalte ausübt.<sup>1</sup> Während Unterschiede in der Steuerbelastung ein hinlänglich bekanntes Kriterium der Standortwahl darstellen, zeigt die Gesamtbetrachtung der Einkommens- und Ausgabenfaktoren, dass ein reiner Steuervergleich zu kurz greift, um die finanzielle Attraktivität eines Wohnorts zu evaluieren. Neben den Wohnkosten weisen weitere volumenmässig bedeutsame Faktoren erhebliche regionale Unterschiede auf.

## **Das frei verfügbare Einkommen als zentrales Kriterium der finanziellen Wohnattraktivität**

Die finanzielle Wohnattraktivität eines Orts liegt in einer Vielzahl von Einflussgrössen begründet. Entscheidendes Kriterium ist dabei der Geldbetrag, welcher den Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben und langfristig gebundener Fixkosten für weiteren Konsum zur freien Verfügung steht. Diese Grösse stellt das sogenannte frei verfügbare Einkommen dar, das für den Konsum übrig bleibt. Aufgrund der regionalen Disparitäten in einer Reihe von Einkommens- und Ausgabenfaktoren herrschen grosse Unterschiede bei den verfügbaren Einkommen, welche ein Haushalt mit einem gegebenen Erwerbseinkommen in verschiedenen Schweizer Regionen erzielen kann.

Die vorliegende Analyse betrachtet die Wohnattraktivität der Schweizer Kantone und Gemeinden aus diesem Blickwinkel, d.h. unter Einbezug sämtlicher einkommens- und ausgabenrelevanter, standortgebundener Komponenten. Um der individuellen Sichtweise unterschiedlicher Haushalte gerecht zu werden, wird das frei verfügbare Einkommen für eine Vielzahl von Falltypen betrachtet. Für den Vergleich der Wohnstandorte wird dabei die Sichtweise eines Haushalts eingenommen, der losgelöst von anderen Kriterien diejenige Gemeinde sucht, in der ihm mit seinen Charakteristika und auf der Basis einer bevorzugten Art Wohnobjekt der grösste Betrag für seine Konsumausgaben übrig bleibt.

1 Camazzi Weber, S. / Golay, S. (2005): Interne Migration in der Schweiz, Bundesamt für Statistik (BFS), Neuchâtel 2005.

## 2 Konzept und Methodik

Der Betrag, welcher einem Haushalt nach Abzug der Zwangsabgaben und Fixkosten für den freien Konsum zur Verfügung steht, ist von seinen Charakteristika und von der Wohngemeinde abhängig. Je nach Haushaltsgrösse, Wohnsituation, Erwerbseinkommen und Vermögen fallen Transfereinnahmen, Zwangsabgaben, Wohn- und Nebenkosten unterschiedlich aus. Das Konzept des verfügbaren Einkommens und geeignete aggregierte Indikatoren ermöglichen es, diese Vielfalt zu meistern und Aussagen zur finanziellen Attraktivität von Gebietskörperschaften zu treffen.

### 2.1 Einkommens- und Ausgabenfaktoren

#### Wie viel Geld bleibt am Ende des Monats für den Konsum übrig?

Die finanzielle Wohnattraktivität einer Region stützt sich auf eine Reihe von regional unterschiedlichen Einkommens- und Ausgabenfaktoren. Neben den auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene regulierten obligatorischen Abgaben sind zahlreiche Ausgabenarten relevant, welche an sich freiwillig sind, aber aufgrund ihrer existenziellen Notwendigkeit zu den wohnortsabhängigen Fixkosten zählen (Abbildung 1). Die freiwilligen Ausgaben der Haushalte können aufgrund ihrer Notwendigkeit und der Fristigkeit der Zahlungsverpflichtung unterschieden werden. So sind etwa der Erwerb oder die Miete eines Wohnobjekts grundsätzlich freiwillig, aber zur Existenzsicherung notwendig. Ausserdem hat eine entsprechende Konsumentscheidung einen längerfristig bindenden Charakter, da sie nur unter erheblichen Transaktionskosten rückgängig gemacht werden kann. Die Wohnkosten und davon abhängige Ausgaben können somit als Fixkosten eines Haushalts angesehen werden. Andere grössere Ausgaben, wie etwa diejenigen für einen Privatwagen oder für Abonnemente des öffentlichen Verkehrs, haben ebenfalls längerfristig bindenden Charakter, können aber nicht als existenznotwendig im engeren Sinne betrachtet werden. Zur Bestimmung des frei verfügbaren Einkommens werden im Folgenden die obligatorischen und die langfristig existenziellen Ausgaben eines Haushalts, sogenannte Fixkosten, berücksichtigt (in Abbildung 1 blau markiert). Ausgaben, welche einem kurzfristigen Konsumentscheid unterliegen, werden hingegen ausgeklammert, da diese losgelöst von einem Standortentscheid anfallen und keinen bindenden Charakter aufweisen.

**Abbildung 1**

Ausgaben der privaten Haushalte

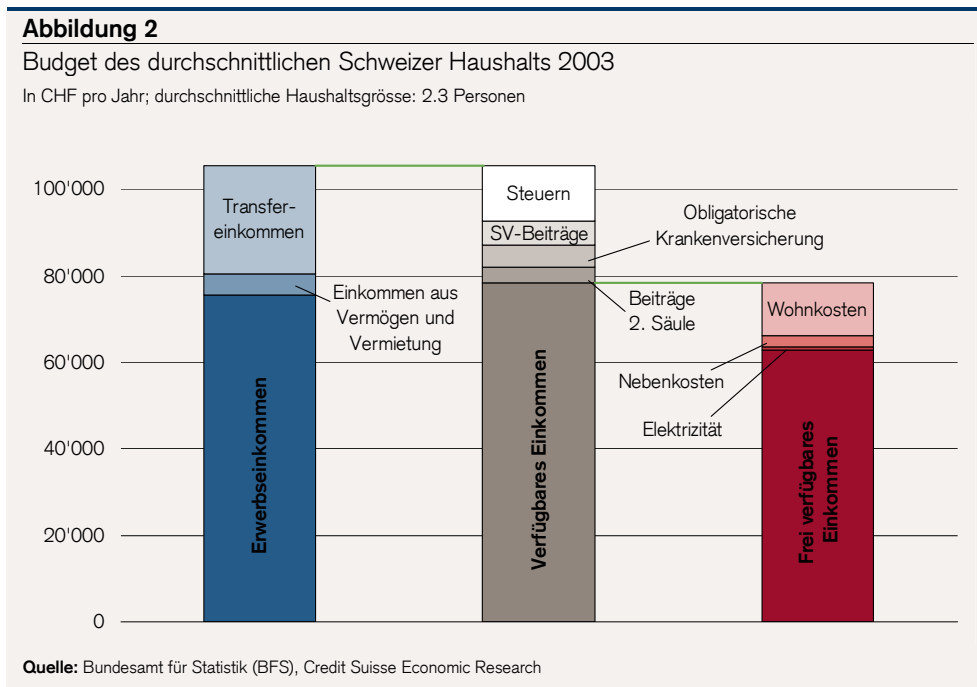
Nach Art des Konsumentscheids und Fristigkeit der Bindung, Beispiele

Gesetzliches Obligatorium	Freiwillige Ausgaben	
	Freier Konsumentscheid	Existenzsicherung
- Einkommenssteuern - Vermögenssteuern - Sozialversicherungsbeiträge - Obligatorische Krankenversicherung	<b>Kurzfristige Bindung</b> - Diverse Konsumausgaben - Vergnügungsausgaben	- Kosten für Nahrungsmittel - Kleidung
	<b>Langfristige Bindung</b> - Mobilität (Privatwagen, ÖV-Abonnemente) - Versicherungen	- Wohnkosten - Aus der Wohnsituation abgeleitete Ausgaben

Quelle: Credit Suisse Economic Research

#### Der Schweizer Durchschnittshaushalt hat 62'750 CHF zur freien Verfügung

Das Budget eines durchschnittlichen Haushalts umfasst verschiedene Einkommensquellen und Ausgabenposten (Abbildung 2). Mit 71.8% stammt der grösste Teil des Bruttoeinkommens eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts aus Erwerbstätigkeit. Dazu kommen die Einkommen aus Vermögen und Vermietung, welche 4.6% des Bruttoeinkommens ausmachen, sowie Transfereinkommen und Vergütungen aus Sozialversicherungen und Pensionskassen, welche einen Anteil von 23.6% einnehmen. Aufgrund des steigenden Anteils von Rentenbezügern und Begünstigten von Sozialversicherungen an der Gesamtheit der Haushalte sind letztere über die letzten Jahre deutlich gestiegen.



**Hohe Krankenversicherungsprämien verteuern das Leben**

Auf der Ausgabenseite entfallen 26% des Bruttoeinkommens auf die Zwangsabgaben, wovon mit 12% beinahe die Hälfte in Form von Einkommens- und Vermögenssteuern anfällt. Die Beiträge an Sozialversicherungen (SV-Beiträge) und berufliche Vorsorge (2. Säule) sowie Prämien der obligatorischen Krankenversicherung schlagen mit zusätzlichen 14% des Bruttoeinkommens zu Buche und sind aufgrund der jährlich steigenden Krankenkassenprämien von zunehmender Bedeutung für die Einkommenssituation der Haushalte. Das *verfügbare Einkommen* drückt den Betrag aus, welcher den Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben zur Verfügung steht. Dieses belief sich 2003 auf 78'300 CHF. Die Fixkosten machten einen Anteil von 15% des Bruttoeinkommens aus und teilen sich in Wohnkosten (12%), Nebenkosten (2%) sowie Elektrizitäts- und Energiekosten (1%). Nach Abzug der Fixkosten resultiert ein *frei verfügbares Einkommen* von 62'750 CHF (59.6% des Bruttoeinkommens), welches den Haushalten für weitere Konsumausgaben und das Sparen zur Verfügung steht.

**2.2 Falltypen, Regulierungsebenen und regionale Marktstrukturen**

**Tausende von Falltypen**

Je nach Erwerbseinkommen, Vermögen, Haushaltstyp und Wohnsituation fallen die Einkommens- und Ausgabenwerte für einen Haushalt unterschiedlich aus. *Abbildung 3* zeigt die berücksichtigten Charakteristika der Haushalte, aus deren Kombination 59'388 Falltypen resultieren, wobei nur die realistischen Fälle berücksichtigt wurden. Um den individuellen Unterschieden der einzelnen Haushalte gerecht zu werden, haben wir das frei verfügbare Einkommen in den einzelnen Gebietseinheiten für diese Falltypen berechnet.

**Abbildung 3**  
Falltypen für die Analyse des verfügbaren Einkommens

Charakteristikum	Anzahl Typen	Ausprägungen			
Haushaltstypen	4	Ledig	Verheiratet ohne Kinder	Verheiratet mit 2 Kindern	Rentner
Wohntypen	7	Mietwohnung 60 m <sup>2</sup> Ausbaustandard mittel	Mietwohnung 100 m <sup>2</sup> Ausbaustandard mittel	Mietwohnung 150 m <sup>2</sup> Ausbaustandard mittel	
		Stockwerkeigentum Ausbaustandard mittel	Stockwerkeigentum Ausbaustandard hoch	Einfamilienhaus Ausbaustandard mittel	Einfamilienhaus Ausbaustandard hoch
Erwerbseinkommen	101	Bandbreite von 0 bis 500'000 CHF			
Vermögen	21	Bandbreite von 0 bis 5'000'000 CHF			

**Quelle:** Credit Suisse Economic Research

**Regionale Unterschiede bei den Einkommens- und Ausgabenkomponenten der Haushalte in der Schweiz**

Ein grosser Anteil der Preise, welche diesen Ausgaben zugrunde liegen, weisen aufgrund des schweizerischen Finanzföderalismus oder infolge lokal unterschiedlicher Marktstrukturen grosse regionale Differenzen auf und sind daher für die Unterschiede im verfügbaren Einkommen auf regionaler Ebene verantwortlich. Diese Tatsache begründet den Standortwettbewerb und bildet den Kern der vorliegenden Analyse. **Abbildung 4** veranschaulicht die verschiedenen Einkommens- und Ausgabenfaktoren und die entsprechende Regulierungsebene bzw. Ausdehnung der Marktstruktur. Die regionalen Unterschiede in den einzelnen Faktoren werden in Abschnitt 4 im Detail betrachtet. Genauere Angaben zu den Datenquellen sind im Anhang vorhanden.

**Abbildung 4**  
Regional unterschiedliche Einkommens- und Ausgabenarten  
Nach Regulierungsebene bzw. regionaler Ausdehnung der Marktstruktur

	Bund	Kantone	Gemeinden	Andere
Transfereinkommen (FZ, PV)		X		
Einkommenssteuer	X	X	X	
Vermögenssteuer	X	X	X	
Beiträge 2. Säule	X			
Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, ALV, NBU)	X			
Prämien der obligatorischen Krankenversicherung				Prämienregionen
Wohnkosten			X	
Nebenkosten/Gebühren			X	
Energie/Elektrizität			X	

**Legende:** FZ: Familienzulagen; PV: Prämienverbilligungen; AHV: Alters- und Hinterlassenenversicherung; IV: Invalidenversicherung; EO: Erwerbsersatzordnung; ALV: Arbeitslosenversicherung; NBU: Nichtberufsunfallversicherung

**Quelle:** Credit Suisse Economic Research

**2.3 Berechnung des frei verfügbaren Einkommens**

Zur Ermittlung des frei verfügbaren Einkommens wird in einer ersten Stufe das Bruttoeinkommen eines Haushalts berechnet, welches aus der Summe der Erwerbs- bzw. Renteneinkommen, dem Vermögensertrag sowie dem Transfereinkommen aus staatlichen Umverteilungssystemen resultiert (**Abbildung 5**). Nach Abzug der gesetzlichen Zwangsabgaben resultiert das ver-

**Abbildung 5**  
Berechnung des frei verfügbaren Einkommens  
Nach Wohntyp und Hauptquelle der Einkommen

Erwerbstätige Mieter	Erwerbstätige Hauseigentümer	Rentner
<b>Erwerbseinkommen, brutto</b>	<b>Erwerbseinkommen, brutto</b>	<b>Renteneinkommen (AHV, Berufliche Vorsorge)</b>
+ Transfereinkommen (PV, FZ)	+ Transfereinkommen (PV, FZ)	+ Transfereinkommen (PV, FZ)
+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)	+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)	+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)
<b>= Bruttoeinkommen</b>	<b>= Bruttoeinkommen</b>	<b>= Bruttoeinkommen</b>
- Einkommenssteuer (Basis: Bruttoeinkommen)	- Einkommenssteuer (Basis: Bruttoeinkommen, Eigenmietwert, Hypothekarzinsen)	- Einkommenssteuer (Basis je nach Wohntyp)
- Vermögenssteuer	- Vermögenssteuer	- Vermögenssteuer
- Beiträge 2. Säule	- Beiträge 2. Säule	
- Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, ALV, EO etc.)	- Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, ALV, EO etc.)	
- Prämien der obligatorischen Krankenkasse	- Prämien der obligatorischen Krankenkasse	- Prämien der obligatorischen Krankenkasse
<b>= Verfügbares Einkommen</b>	<b>= Verfügbares Einkommen</b>	<b>= Verfügbares Einkommen</b>
- Mietkosten netto	- Wohneigentumskosten (Hypothekarzinsen, Amortisation 2. Hypothek, Unterhalt)	- Wohnkosten (je nach Wohntyp)
- Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Kehricht)	- Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Kehricht)	- Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Kehricht)
- Elektrizitätskosten	- Elektrizitätskosten	- Elektrizitätskosten
<b>= Frei verfügbares Einkommen</b>	<b>= Frei verfügbares Einkommen</b>	<b>= Frei verfügbares Einkommen</b>

**Quelle:** Credit Suisse Economic Research

fürbare Einkommen. Über diesen Betrag können die Haushalte zwar frei verfügen, die Fixkosten für das Wohnen sind aber noch nicht berücksichtigt.

Die regionalen Kostenunterschiede, welche für den Wettbewerb der Wohnorte eine Rolle spielen, beschränken sich nicht nur auf die Zwangsabgaben, sondern auch auf diese Kosten, welche aus dem für die Existenzsicherung notwendigen Konsum entstehen. Für die Berechnung des frei verfügbaren Einkommens werden die Wohnkosten aus Miete oder Besitz einer Wohnimmobilie sowie die Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Kehricht) und die Kosten für Elektrizität subtrahiert. Das frei verfügbare Einkommen stellt dann denjenigen Betrag dar, welcher den Haushalten tatsächlich für den Konsum bleibt.

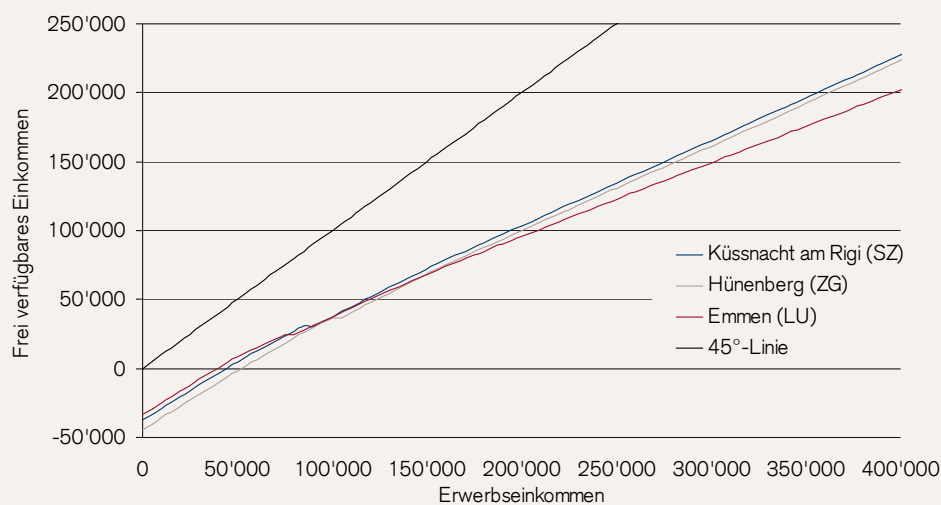
### Unterschiedliche Beurteilung je nach Wohntyp und Einkommensquelle

Je nach Wohntyp und Art der Haupteinkommensquelle müssen wichtige Einflussfaktoren unterschiedlich beurteilt werden. So stehen Wohneigentümern zusätzliche Möglichkeiten der steuerlichen Optimierung offen, da die Hypothekarzinsen für eine Immobilie bei der Berechnung des steuerbaren Einkommens abgezogen werden dürfen, jedoch ein steuerbarer Eigenmietwert addiert werden muss. Ausserdem hat ein Immobilienerwerb neben Unterhaltskosten, Hypothekarzinsen und Amortisationskosten eine Verringerung des Rendite tragenden Vermögens zur Folge. Bei Rentnern, welche anstelle eines Erwerbseinkommens hauptsächlich Renteneinkommen erzielen, sind mit dem Wegfall der Sozialversicherungsbeiträge die Zwangsabgaben bedeutend tiefer.

**Abbildung 6**

Frei verfügbares Einkommen in Küsnacht am Rigi (SZ)

Im Vergleich zu Nachbargemeinden. Familie mit 2 Kindern, mittleres Einfamilienhaus, Vermögen 300'000 CHF



Quelle: Credit Suisse Economic Research

Nach diesem Ansatz wurde das frei verfügbare Einkommen für alle berücksichtigten Falltypen in den rund 2'900 Schweizer Gemeinden berechnet. Neben der Betrachtung der Einzelfälle bietet insbesondere der Verlauf des frei verfügbaren Einkommens in Abhängigkeit des Erwerbseinkommens interessante Erkenntnisse. In [Abbildung 6](#) wurde der Verlauf des frei verfügbaren Einkommens in der Gemeinde Küsnacht am Rigi den Werten einiger Vergleichsgemeinden gegenübergestellt. Aufgrund der Steuerprogression verflacht sich der Verlauf des frei verfügbaren Einkommens mit zunehmendem Erwerbseinkommen. Die kantonalen Unterschiede in den einkommensabhängigen Verbilligungen der obligatorischen Krankenversicherung zeigen sich am Knick in den dargestellten Kurven, der in den Gemeinden des Kantons Luzern bereits bei einem tieferen Erwerbseinkommen eintritt als bei den Schwyzer Gemeinden.

---

## 2.4 Indikatoren des verfügbaren Einkommens

---

Mit der Vielzahl der Einzelfälle nimmt die Übersicht über die Unterschiede in den verfügbaren Einkommen ab. Aus diesem Grund haben wir Indikatoren berechnet, welche generelle Aussagen über die finanzielle Wohnattraktivität der einzelnen Gebietskörperschaften zulassen. Ausgehend vom Verlauf der Kurve des frei verfügbaren Einkommens, wie dies in [Abbildung 6](#) dargestellt ist, lassen sich zwei grundlegende Aussagen machen:

- *RDI-Indikator (Regional Disposable Indicator)*: Die Fläche unter der Kurve bringt als aggregiertes Mass zum Ausdruck, welcher Betrag den Haushalten in einer bestimmten Gebietskörperschaft für den Konsum frei zur Verfügung steht. Als Bandbreite des Erwerbseinkommens wird dabei das zentrale 80%-Intervall der Schweizer Einkommensverteilung verwendet. Dies bedeutet, dass ein Grossteil der Haushalte in die Betrachtung eines Standorts einbezogen wird.
- *Grenzeinkommen*: Die Steigung der Kurve auf demselben Intervall der Einkommensverteilung bringt zum Ausdruck, welcher Anteil eines zusätzlichen Frankens Erwerbseinkommen für den Konsum frei zur Verfügung steht. Im hypothetischen Fall, dass keine Steuern und Abgaben anfallen würden, betrüge das Grenzeinkommen 100%.

Die Berechnung der verfügbaren Einkommen für die oben geschilderten Falltypen wurde auf Ebene der einzelnen Gemeinden durchgeführt. Für die regionale Aggregation der Gemeindevorte zu höheren Gebietseinheiten wurden die Bevölkerungszahlen als Gewichte verwendet. Die Werte der verschiedenen Kombinationen von Wohn- und Haushaltstypen wurden mit den Anteilen dieser Gruppen am Total der Schweizer Haushalte gewichtet.

### 3 Resultate

Im Gegensatz zu herkömmlichen Vergleichen der Wohnattraktivität betrachtet die Analyse der regionalen Unterschiede im verfügbaren Einkommen neue Aspekte. Der reine Vergleich der Steuerbelastungen vernachlässigt die Tatsache, dass etwa hohe Immobilienpreise in steuer-günstigen Regionen grosse Teile der Steuerersparnis kompensieren. Ausserdem fallen die regionalen Unterschiede bei weiteren Ausgabenarten, etwa den Krankenkassenprämien, stärker ins Gewicht als allgemein vermutet. Die vorliegende Analyse stellt eine annähernd vollständige Betrachtung der finanziellen Vor- und Nachteile einzelner Wohnregionen dar.

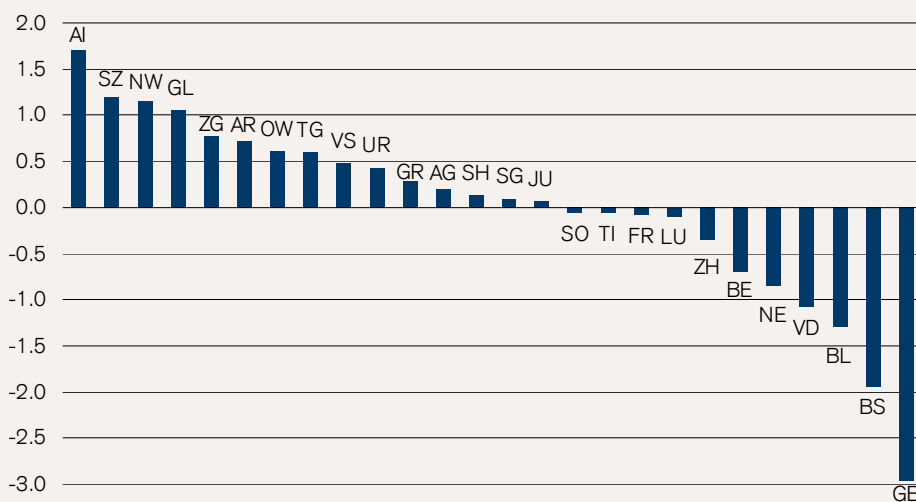
#### 3.1 Das verfügbare Einkommen in den Schweizer Kantonen

Der RDI-Indikator für die Kantone bewegt sich zwischen dem maximalen Wert von 1.70 und dem Minimum von -2.96. Es handelt sich um einen synthetischen Indikator, welcher für die Schweiz einen Mittelwert von 0 annimmt. Positive Werte kennzeichnen höhere, negative Werte tiefere frei verfügbare Einkommen im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt.

**Abbildung 7**

Frei verfügbares Einkommen in den Schweizer Kantonen 2006 (RDI-Indikator)

Synthetischer Indikator, CH = 0



Quelle: Credit Suisse Economic Research

#### Appenzell Innerrhoden mit vielfältigen Vorteilen an der Spitze

Abbildung 7 zeigt die Werte des RDI-Indikators in den Schweizer Kantonen. Den höchsten Wert erreicht der Kanton Appenzell Innerrhoden, welcher von einer geringen Steuerbelastung kombiniert mit tiefen Wohnkosten und tiefen Krankenkassenprämien profitiert. Ebenfalls vorteilhaft können sich die etablierten Tiefsteuerkantone Schwyz, Nidwalden und Zug positionieren.

Die Abbildung verdeutlicht jedoch, dass Steuervorteile alleine nicht ausreichen, um den Spitzenplatz beim verfügbaren Einkommen zu erreichen. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte in den Tiefsteuerkantonen Preissteigerungen zur Folge, welche sich in Form von überdurchschnittlich hohen Wohnkosten stark negativ auf das verfügbare Einkommen auswirken. Dennoch scheint es, dass die Immobilienpreise in den steuerlich attraktivsten Kantonen noch nicht ein Niveau erreicht haben, welches sie für bestimmte Haushalte unattraktiv macht.

In den oberen Rängen findet sich eine Reihe von Kantonen, welche in Bezug auf die Steuerbelastung im Mittelfeld oder sogar im hinteren Teil der Rangliste liegen, aber in ihren vergleichsweise günstigen Wohnkosten und bei anderen Ausgabenposten Vorteile aufweisen. Günstige Wohn- und Gesundheitskosten verhelfen allen voran dem Kanton Glarus zu einem Spitzenrang.

Aber auch die Bergkantone Wallis und Graubünden können sich mit günstigen Immobilien, tiefen Krankenkassenprämien, Neben- und Elektrizitätskosten vorteilhaft positionieren. Die grosszügigen Walliser Familienzulagen wirken sich zusätzlich positiv auf die verfügbaren Einkommen der Familien aus. Der Kanton Jura ist mit dem 15. Rang im RDI-Indikator im guten Mittelfeld platziert. Wenn man allerdings bedenkt, dass der Kanton die mit Abstand tiefsten Wohnkosten in der Schweiz aufweist, hätte man ein besseres Resultat erwarten können.

### Die Zentren sind teuer

Die Zentrums Kantone Zürich, Bern, Waadt, Basel-Stadt und Genf liegen allesamt unter dem Schweizer Mittel, da sich die generell hohen Wohnkosten in Ballungsräumen stark negativ in den Haushaltsbudgets niederschlagen. Im Falle der Kantone Basel-Stadt und Genf führt dies in Kombination mit einer hohen Steuerbelastung zu den schweizweit tiefsten RDI-Werten der ansässigen Haushalte, wobei die Kleinräumigkeit dieser Stadtkantone das Ergebnis zusätzlich verschärft. Trotz der hohen Wohnkosten kann sich Zürich mit seiner vergleichsweise tiefen Steuerbelastung sowie tieferen Krankenversicherungsprämien unter den Zentrumskantonen am besten platzieren.

### Wie viel eines zusätzlichen Lohnfrankens bleibt für den Konsum?

Das Grenzeinkommen widerspiegelt den Anteil an einem zusätzlich verdienten Franken, welcher dem Haushalt für seinen Konsum zur Verfügung steht. Der Wert drückt aus, wie schnell das verfügbare Einkommen bei Steigerungen des Erwerbseinkommens zunimmt. Unter der Annahme, dass durch zusätzliche Anstrengungen tendenziell ein höheres Lohneinkommen erreicht werden kann, gibt der Indikator Hinweise auf die finanziellen Anreize, höhere Einkommen zu generieren. Je höher der versteuerte Anteil an einem zusätzlichen Verdienst ausfällt, desto tiefer ist der finanzielle Anreiz, einen zusätzlichen Arbeitseinsatz zu leisten, da einem der finanzielle Nutzen daraus zu einem immer geringeren Teil zugute kommt.

Das Grenzeinkommen ist einzig von der Steuerbelastung eines Wohnstandorts abhängig und wird – anders als etwa die Wohnkosten oder die Krankenkassenprämien – in keiner Weise von Märkten beeinflusst. Der Wert kann somit von der Politik gesteuert werden und drückt die finanzielle Wohnattraktivität bei steigenden Einkommen aus. Eine Region im Standortwettbewerb kann sich also mit der Ausgestaltung ihres Steuersystems so positionieren, dass sie ein günstiges Umfeld für die gewünschten potentiellen Zuzüger anbietet. Aufgrund der steuerlichen Anreize ist nämlich zu erwarten, dass sich Personen mit einem tendenziell ansteigenden Erwerbseinkommen in Regionen mit einem hohen Grenzeinkommen niederlassen.

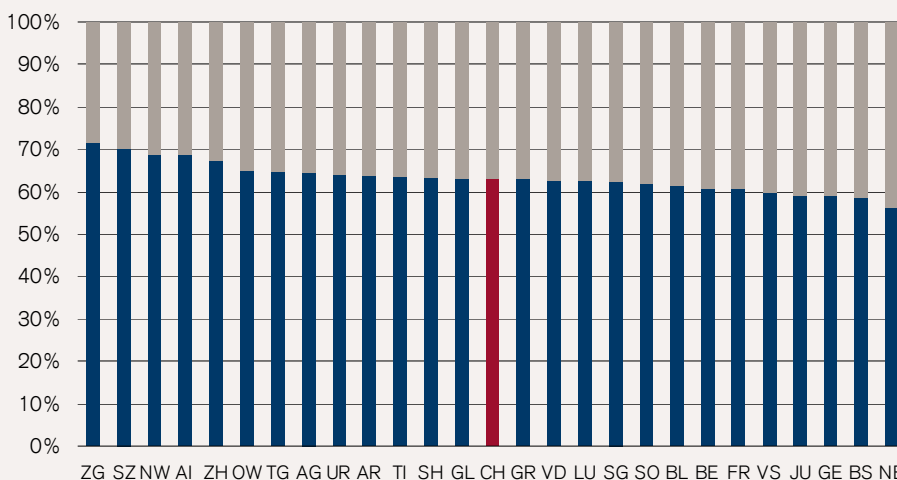
### Höchstes Grenzeinkommen im Kanton Zug

Abbildung 8 zeigt die Grenzeinkommen für die Kantone der Schweiz. Die Ebene der Kantone eignet sich besonders gut für diese Betrachtungen, da diese Körperschaftsstufe neben dem Bund den grössten Einfluss auf Steuerhöhe und -progression besitzt. In Zug und Schwyz, welche die Rangliste anführen, stehen einer Person über 70% eines zusätzlichen Frankens Einkommen für den Konsum zur Verfügung. Die Kantone im breiten Mittelfeld weisen Werte zwischen 60 und 70% aus. Deutlich unter dem Schweizer Mittelwert von 63% kommen die Kantone Neuenburg, Basel-Stadt, Genf, Jura und das Wallis zu liegen. Die Steuersysteme dieser Kantone sind geprägt von hohen Steuersätzen und hoher Progression, was dazu führt, dass das verfügbare Einkommen bei zusätzlichem Erwerbseinkommen schwächer ansteigt als im Schweizer Mittel. Während die Einwohner Zugs 72 Rp. eines zusätzlich verdienten Frankens in die eigene Tasche stecken können, müssen sich die Neuenburger mit 56 Rp. zufrieden geben.

**Abbildung 8**

**Grenzeinkommen in den Schweizer Kantonen 2006**

Frei verfügbarer Anteil an einem zusätzlichen Franken Erwerbseinkommen



Quelle: Credit Suisse Economic Research

**Hypothetisches Beispiel 1: Herr Monod, wohnhaft in Genf**

Herr Monod hat vor einem Jahr sein Studium an der Universität Fribourg abgeschlossen und steht seit kurzem im Erwerbsleben. Er ist ledig und wohnt in Genf in einer Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup>. Herr Monod erzielt ein Erwerbseinkommen von 75'000 CHF und besitzt aus einer Erbschaft ein Vermögen von 50'000 CHF. Nach Abzug aller Zwangsabgaben resultiert ein verfügbares Einkommen von 48'600 CHF. Unter Berücksichtigung der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht Herrn Monod ein Betrag von 34'700 CHF für Konsumausgaben zur freien Verfügung. In Fribourg, wo Herr Monod studiert hat, könnte er unter identischen Voraussetzungen über einen Betrag von 38'600 CHF verfügen, was einer Erhöhung von 11% entspricht.

**3.2 Das verfügbare Einkommen in den Schweizer Gemeinden**

Die Gemeinden als tiefste Verwaltungsstufe der Schweizer Staatsordnung sind als Betrachtungsebene für das verfügbare Einkommen optimal geeignet, da die meisten Komponenten der finanziellen Wohnattraktivität entweder von lokal administrierten Preisen tangiert werden oder aber Güter von lokal abgegrenzten Märkten darstellen. Aufgrund der weit reichenden Kompetenzen, welche die Gemeinden im Schweizer (Finanz-)Föderalismus geniessen, stellen sie auch die letzte Instanz dar, welche nach Bund und Kantonen weit reichende politische Entscheidungen bezüglich der finanziellen Attraktivität eines Wohnorts trifft.

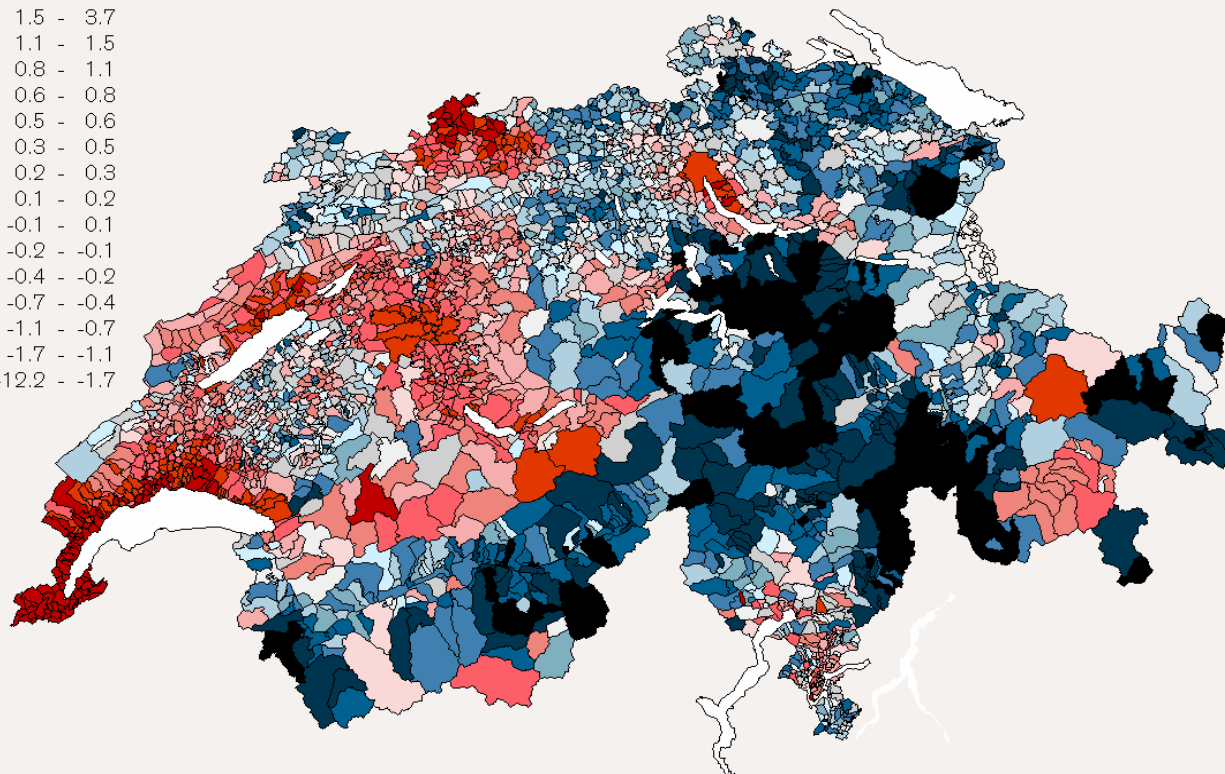
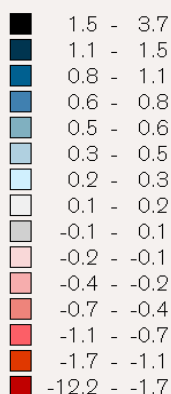
**In den Grosszentren bleibt am wenigsten für den Konsum übrig**

Die RDI-Werte für die Schweizer Gemeinden sind in [Abbildung 9](#) dargestellt. In den Grosszentren Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf fällt das verfügbare Einkommen im Schweizer Vergleich tief aus. Die Zentren mit ihren grösstenteils höheren Immobilienpreisen, Steuerbelastungen und Krankenkassenprämien vermögen in Bezug auf die finanzielle Wohnattraktivität meist nicht mit kleineren Gemeinden im Agglomerationsgürtel oder in der Peripherie mitzuhalten. Letztere sind für Beschäftigte in den Zentren attraktiv, welche durch eine Wohnortoptimierung ihr frei verfügbares Einkommen erhöhen wollen, aber allzu lange Distanzen zum Arbeitsort vermeiden möchten. So haben etwa die steuerlichen Vorteile einiger Agglomerationsgemeinden im Raum Zürich und Basel eine starke Anziehungskraft auf städtische Erwerbstätige entwickelt. Die Zuwanderung und die dadurch steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien haben in diesen Gemeinden allerdings Steigerungen der Immobilienpreise bewirkt, welche die steuerlichen Vorteile mittlerweile teilweise kompensieren. Mit steigender Transparenz über die regionalen Unterschiede der gesamten Einkommens- und Ausgabenstruktur sind Wohnstandorte allerdings gut

**Abbildung 9**

Frei verfügbare Einkommen in den Schweizer Gemeinden 2006 (RDI-Indikator)

Synthetischer Indikator, CH = 0



Quelle: Credit Suisse Economic Research

beraten, nicht nur die Steuerkomponenten zu optimieren, sondern auch andere Kriterien der finanziellen Wohnattraktivität zu berücksichtigen.

### Wo bleibt der Westschweizer Agglomerationsgewinner?

Gemäss statistischen Analysen nimmt mit steigender Pendeldistanz der Anteil an Erwerbstätigen ab, welche willens sind, diese Fahrzeit täglich auf sich zu nehmen. Je näher eine Gemeinde mit hohem frei verfügbarem Einkommen bei einem Arbeitsmarktzentrum liegt, desto eher wird sie als Ziel einer Wohnortoptimierung gewählt. Während in den Agglomerationen der Zentren Zürich und in geringerem Ausmass auch Basel einige finanziell attraktive Gemeinden liegen, sind im Umfeld der Zentren Bern und insbesondere Lausanne und Genf grössere Distanzen bis zu einer Gemeinde mit einem überdurchschnittlichen Wert im RDI-Indikator zurückzulegen. Ein Agglomerationsgürtel von finanziell attraktiven Wohngemeinden hat sich um die Zentren Bern, Lausanne und Genf offenbar bisher noch nicht in gleichem Ausmass gebildet.

### Zweitwohnungen drücken auf das frei verfügbare Einkommen in Tourismusorten

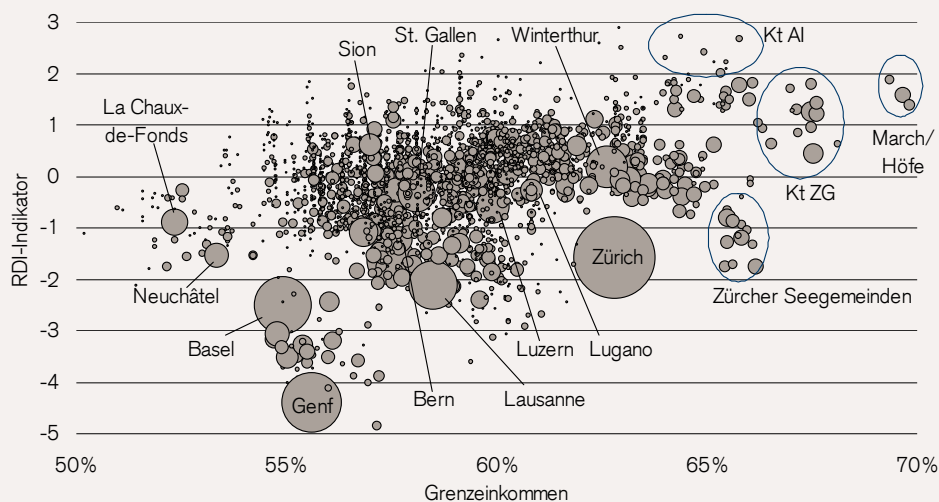
Neben den Zentren fällt eine kleine Zahl von Berggemeinden durch stark unterdurchschnittliche RDI-Werte auf. Dies sind international bekannte Tourismusdestinationen wie das Engadin, Davos, Grindelwald, Zermatt und Gstaad-Saanen, welche infolge des Zweitwohnungsbaus eine hohe Nachfrage nach Immobilien aufweisen. Der daraus herrührende Preisdruck schlägt sich stark auf die Haushaltsbudgets der ansässigen Bevölkerung nieder. In der Summe resultieren demnach unterdurchschnittliche Werte des frei verfügbaren Einkommens, wenn diese Orte bei den anderen Faktoren ebenfalls im Mittelmass liegen.

Abbildung 10 zeigt eine Gegenüberstellung des RDI-Indikators und des Grenzeinkommens für alle Schweizer Gemeinden. Die Grösse der Kreise widerspiegelt dabei die Bevölkerungszahl. Die Abbildung bringt die Vorteile der kleineren Gemeinden gegenüber den Städten deutlich zum Ausdruck. Unter den Grossstädten erreicht einzig Winterthur überdurchschnittliche Werte. Die sechstgrösste Schweizer Stadt glänzt unter den Zentren mit erschwinglichen Immobilienpreisen, einer vergleichsweise günstigen Steuerbelastung, im Schweizer Vergleich unterdurchschnittlichen Elektrizitätskosten sowie Krankenkassenprämien, welche nicht das Niveau der anderen Städte erreichen.

**Abbildung 10**

Indikatoren des verfügbaren Einkommens in den Schweizer Gemeinden 2006

RDI-Indikator: synthetischer Indikator, CH = 0; Grenzeinkommen in Prozent; Kreisgrösse: Bevölkerung



Quelle: Credit Suisse Economic Research

**Hohes Differenzierungs-  
potential innerhalb der Kan-  
tone**

Aufgrund des starken Einflusses der kantonal regulierten Ausgabenfaktoren kommen die Werte der Gemeinden eines Kantons nahe beieinander zu liegen. Dennoch darf der Handlungsspielraum der Gemeinden nicht unterschätzt werden, wie das Beispiel der Zürcher Seegemeinden zeigt. Diese positionieren sich mit den kantonal tiefsten Steuerfüssen beim Grenzeinkommen deutlich besser als die Stadt Zürich. Aufgrund anderer Kosten, insbesondere der hohen Immobilienpreise, erreichen sie beim RDI-Indikator allerdings Werte, welche im Grosse und Ganzen denjenigen der Stadt entsprechen. Ein Zentrumseffekt lässt sich auch am Beispiel des Kantons Zug erkennen: die kleineren Gemeinden weisen eine tiefere Abgabenlast und damit deutlich höhere Indikatorwerte auf als die Stadt Zug. Wie bereits in der kantonalen Analyse festgestellt, fallen die Grenzeinkommen in den Neuenburger Gemeinden am tiefsten aus. Insbesondere dank günstigeren Immobilienpreisen vermögen diese Gemeinden aber ein höheres frei verfügbares Einkommen zu erzielen als Basel und Genf.

**Hypothetisches Beispiel 2: Familie Appenzeller, wohnhaft in Herisau (AR)**

Familie Appenzeller wohnt in Herisau (AR) in einem Einfamilienhaus mit mittlerem Ausbaustandard (Fremdfinanzierung 80%). Herr und Frau Appenzeller haben zwei Kinder, verfügen über ein erspartes Vermögen von 300'000 CHF und erzielen gemeinsam ein Erwerbseinkommen von 150'000 CHF. Mit der Familienzulage und dem Vermögensertrag erreicht der Haushalt ein Bruttoeinkommen von rund 158'300 CHF. Nach Abzug aller Zwangsabgaben (Steuern, Vorsorge- und Sozialversicherungsbeiträge, Prämien der obligatorischen Krankenkasse) resultiert ein verfügbares Einkommen von 105'500 CHF. Durch Einbezug von Wohnkosten, Nebenkosten und Elektrizitätskosten resultiert ein frei verfügbares Einkommen von 73'800 CHF. In der Stadt St. Gallen, wo die Appenzellers früher gewohnt haben, blieb ihnen unter gleichen Voraussetzungen ein frei verfügbares Einkommen von 67'100 CHF für den Konsum übrig, was einen Unterschied von 10% darstellt.

## 4 Die Komponenten der finanziellen Wohnattraktivität

Auf den ersten Blick resultieren regionale Unterschiede der finanziellen Wohnattraktivität von Schweizer Gemeinden aus lokal unterschiedlichen Angebots- und Nachfragestrukturen. Da etwa Immobilien an begehrter Lage einer stärkeren Nachfrage unterliegen, ist auch der gebotene Preis höher. Neben den Auswirkungen der Marktkräfte fällt jedoch ein grosser Teil der Komponenten des verfügbaren Einkommens in den Bereich staatlicher Einflussnahme. So unterliegt ein Teil der Faktoren – etwa die Steuerbelastung – politischen Entscheidungen, welche Resultat unterschiedlicher Willensbildungsprozesse sind und damit den Werthaltungen, Staatsverständnissen und politischen Konstellationen der lokalen Wählerschaft entsprechen. Ein weiterer Teil der relevanten Preise fällt in quasistaatliche Märkte, welche von Monopolen und administrierten Preisen geprägt sind. Die finanzielle Wohnattraktivität der Gemeinden wird also sowohl von marktwirtschaftlichen als auch politischen Faktoren beeinflusst.

### 4.1 Transfereinkommen

Je nach Lebenssituation eines Haushalts kennen die Schweizer Staatsorgane eine Reihe von Ausgleichsmechanismen. Die meisten dieser Transferleistungen sind fallspezifisch, d.h. von einem Vorfall oder einer individuellen Lebenssituation abhängig. Im Sinne des hier angewendeten allgemeinen Ansatzes werden allerdings nur diejenigen Transfereinkommen berücksichtigt, welche einem Haushalt aufgrund der Höhe seines Erwerbseinkommens oder seiner familiären Situation zustehen. Nicht betrachtet werden Transfers, welche fallspezifisch – etwa bei Arbeitslosigkeit oder Invalidität – ausgerichtet werden. Für Rentner steht neben der beruflichen Vorsorge die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) im Vordergrund. Diese ist schweizweit gleich geregelt und wird hier als Teil des Bruttoeinkommens von Rentnern betrachtet.

#### Prämienverbilligungen: Kantonale Regulierung, eidgenössische Mittel

Die Prämienverbilligungen der obligatorischen Krankenversicherung richten sich an Versicherte in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen. Abhängig von ihrem Bruttoeinkommen erhalten Berechtigte einen Beitrag, welcher grösstenteils vom Bund finanziert wird. Die Kantone haben allerdings die Kompetenz, die Berechtigungsmodalitäten festzulegen und den Bundesbetrag aufzustocken. Bezüglich dieser staatlichen Zuschüsse bestehen beachtliche Differenzen zwischen den Kantonen (Abbildung 11). Während beispielsweise der Kanton Thurgau bereits ab einem massgebenden Einkommen von 34'800 CHF einer vierköpfigen Familie keine Prämienverbilligungen mehr zugesteht, wäre dieselbe Familie im Kanton Zug bis zu einem Einkommen von 102'000 CHF bezugsberechtigt. Auch bei den ausgerichteten Prämienverbilligungen pro Bezüger ist eine grosse Bandbreite zwischen 712 CHF in Appenzell Innerrhoden und 2'263 CHF in Basel-Stadt feststellbar.

#### Hypothetisches Beispiel 3: Herr und Frau Rossi, wohnhaft in Locarno (TI)

Herr und Frau Rossi sind seit kurzem verheiratet und wohnen in einem zu 80% fremdfinanzierten Einfamilienhaus mit hohem Ausbaustandard in Locarno (TI). Da beide Partner erwerbstätig sind, erreichen sie ein Erwerbseinkommen von 250'000 CHF. Sie besitzen gemeinsam ein Vermögen von 600'000 CHF und erzielen somit ein Bruttoeinkommen von 253'900. Nach Abzug der Zwangsabgaben bleibt ein verfügbares Einkommen von 146'500 CHF. Unter Einbezug der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht dem Ehepaar in Locarno ein frei verfügbares Einkommen von 73'500 CHF zur Verfügung. Im nahe gelegenen Gordola (TI) blieben dem Paar unter gleichen Annahmen 95'600 CHF frei verfügbares Einkommen, was eine Erhöhung von 30% darstellt.

#### Familienzulagen: Walliser Grosszügigkeit vs. Aargauer Kleinmut

Familienzulagen dienen dem teilweisen Ausgleich der Familienlasten. Diese Leistungen werden fast ausschliesslich durch Arbeitgeberbeiträge finanziert und sind kantonal geregelt. Grundsätzlich stehen die Familienzulagen sämtlichen unselbständig Erwerbstätigen mit Kindern zu, in manchen Kantonen sogar den Selbständigerwerbenden und Nichterwerbstätigen, doch auch hier herrschen grosse regionale Unterschiede. Für eine Familie mit 2 Kindern unter 12 Jahren reichen die Werte von 3'600 CHF pro Jahr im Kanton Aargau bis zu 6'240 CHF im Kanton Wallis (Abbildung 11).

**Abbildung 11**

## Regionale Unterschiede in den Transfereinkommen

Nach Kanton, Werte in CHF pro Jahr; Prämienverbilligung: Werte für 2004; Familienzulagen: Werte für 2005

	Obergrenze des massgebenden Einkommens für den Bezug von Prämienverbilligungen			Prämienverbilligung pro Bezüger	Familienzulagen für 2 Kinder unter 12 Jahren
	Ledige / Rentner	Verheiratete ohne Kinder	Verheiratete mit 2 Kindern		
ZH	36'000	47'500	47'500	1'278	4'080
BE	35'200	49'000	66'000	1'597	3'840
LU	29'600	59'800	75'200	1'022	4'320
UR	26'600	53'800	60'000	879	4'560
SZ	27'000	54'000	88'282	1'108	4'800
OW	35'000	71'500	90'700	873	4'800
NW	29'700	59'400	75'100	754	4'800
GL	40'001	60'267	80'001	1'283	4'080
ZG	34'100	38'800	102'900	1'015	6'000
FR	36'800	54'600	74'600	1'248	5'280
SO	30'900	47'900	62'300	1'387	4'560
BS	39'000	64'000	82'000	2'263	4'080
BL	56'672	63'376	88'336	995	4'080
SH	27'000	48'100	60'600	1'326	4'320
AR	26'761	44'911	60'803	1'645	4'560
AI	29'500	58'900	74'000	712	4'320
SG	26'250	52'500	74'956	814	4'080
GR	31'600	51'700	60'100	1'048	4'440
AG	26'500	54'300	72'100	932	3'600
TG	29'800	34'800	34'800	1'072	4'560
TI	22'000	34'000	39'000	2'021	4'392
VD	30'000	45'000	59'000	2'030	3'840
VS	29'500	44'250	66'250	1'459	6'240
NE	36'000	53'100	73'100	1'526	3'840
GE	35'000	50'000	62'000	1'605	4'800
JU	33'000	38'000	51'000	1'331	3'696

Quelle: Bundesamt für Gesundheit (BAG), Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)

**4.2 Zwangsabgaben**

Der Steuerlast der natürlichen Personen kommt im Spektrum der Faktoren der finanziellen Wohnattraktivität ein hoher Stellenwert zu. Die einzelnen Gebietskörperschaften in der Schweiz verfügen aufgrund des föderalistisch ausgestalteten Staatswesens über eine relativ weitgehende Steuerkompetenz. Das Steuerharmonisierungsgesetz von 2001 hat zwar eine Vereinheitlichung bezüglich der Besteuerungsgrundsätze gebracht. Ausgestaltung der Steuertarife und Festlegung der Steuerfreibeträge liegen aber unverändert in den Händen der Kantone. Darüber hinaus haben die Gemeinden die Kompetenz, eigene Gemeindesteuerfusse festzulegen.

**Steuerwettbewerb erhöht die verfügbaren Einkommen**

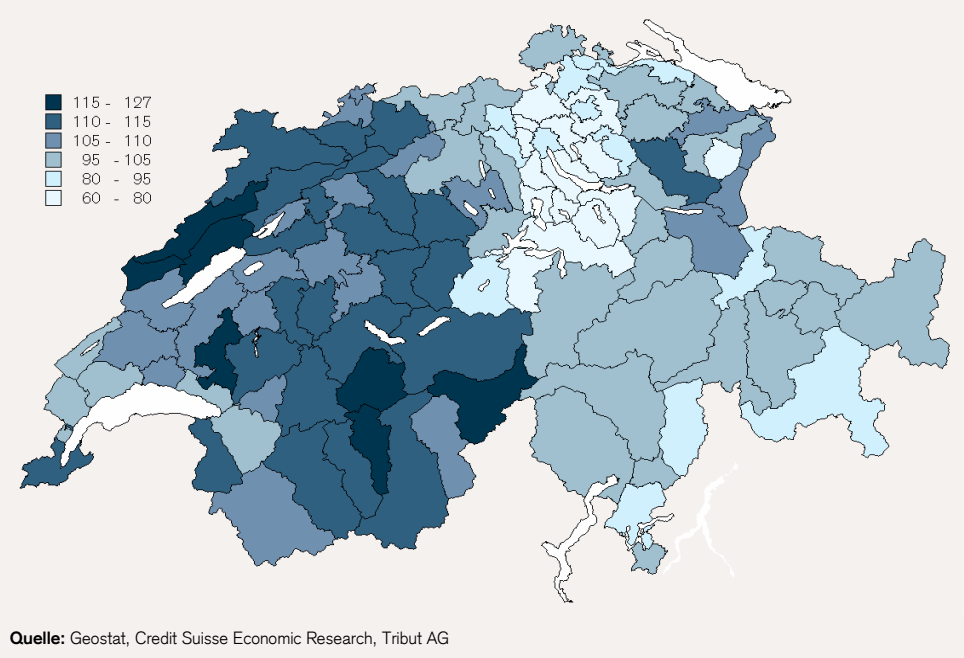
Damit verfügen die regionalen Gebietskörperschaften über einen beträchtlichen Spielraum in der Beeinflussung der Wohnattraktivität. Der daraus resultierende lebhafteste Steuerwettbewerb legt davon beredtes Zeugnis ab. Wettbewerb ist nie ein Nullsummenspiel. Dies gilt auch für den Steuerwettbewerb und dessen wohlstandssteigernde Effekte. Der Steuerwettbewerb fördert die Effizienz im Einsatz der Steuermittel und kommt den Steuerzahlern und Bezüger von staatlichen Leistungen zugute. Darüber hinaus stellt er eines der wenigen Mittel dar, um der inhärenten Wachstumstendenz des Staatsapparates Einhalt zu gebieten. Seine wohlstandsfördernden Effekte kann ein solcher Wettbewerb jedoch nur dann entfalten, wenn auch die Aufgaben-, Ausgaben- und Einnahmenkompetenz bei derselben staatlichen Gebietskörperschaft angesiedelt sind.

Mit 12% des durchschnittlichen Erwerbseinkommens stellen die Einkommens- und Vermögenssteuern nach wie vor einen der grössten Posten der Haushaltsausgaben dar und halten sich mit den Wohnkosten in etwa die Waage. Aufgrund der Steuerprogression steigt jedoch mit zunehmendem Erwerbseinkommen der Anteil der Steuerbelastung am Gesamtbudget eines Haushalts. Für die Berechnung der verfügbaren Einkommen wurden die Einkommens- und Vermögenssteuersätze auf Ebene der Gemeinden verwendet. Zur Veranschaulichung der regionalen Unterschiede kann der Index der Steuerbelastung der natürlichen Personen in den Schweizer Wirtschaftsregionen dienen (Abbildung 12). Dieser Indikator berücksichtigt die Einkommens- und Vermögenssteuern auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde für verschiedene Klassen von Einkommen und Vermögen.<sup>2</sup>

**Abbildung 12**

Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung 2005

Index, CH = 100



### Vorsorge- und Sozialversicherungsbeiträge

Die Finanzierung der sozialen Sicherheit basiert auf einkommensabhängigen Beiträgen, welche für die Haushalte neben der Steuerbelastung als zusätzliche Zwangsabgaben anfallen. Mit 4.2% für die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), 0.7% für die Invalidenversicherung (IV), 0.15% für die Erwerbsersatzordnung (EO), 1% für die Arbeitslosenversicherung (ALV) und durchschnittlich 1.39% für die Nichtberufsunfallversicherung (NBU) fallen also insgesamt 7.44% an. Dazu kommen die Arbeitnehmerbeiträge an die Pensionskassen, welche individuell bestimmt werden können. Wir rechnen mit einem Durchschnittswert von 7.5% des Erwerbseinkommens. Da die Sozialversicherungsbeiträge auf Bundesebene reguliert werden, existieren keine regionalen Unterschiede. In Bezug auf den Wettbewerb zwischen den Schweizer Wohnstandorten können die Vorsorge- und Sozialversicherungsbeiträge demnach als neutral betrachtet werden.

### Obligatorische Krankenversicherungsprämien: Die schleichende Ver(s)teuerung

Seit 1996 ist die Krankenversicherung in der Schweiz obligatorisch. Jede in der Schweiz wohnhafte Person muss sich bei einer privaten Versicherungsgesellschaft mindestens für einen festgelegten obligatorischen Leistungsumfang versichern. Trotz des schweizweit identischen obligatorischen Leistungsumfangs werden je nach Region unterschiedliche Prämien erhoben (Abbildung 13). Es fällt auf, dass insbesondere die städtischen Gebiete, aber auch ländliche Gebiete in der Westschweiz und im Tessin überdurchschnittlich hohe Krankenkassenprämien

<sup>2</sup> Details zum Indikator der Steuerbelastung der natürlichen Personen: Credit Suisse Economic Research (2004): Standortqualität: Mehr als ein Schlagwort.

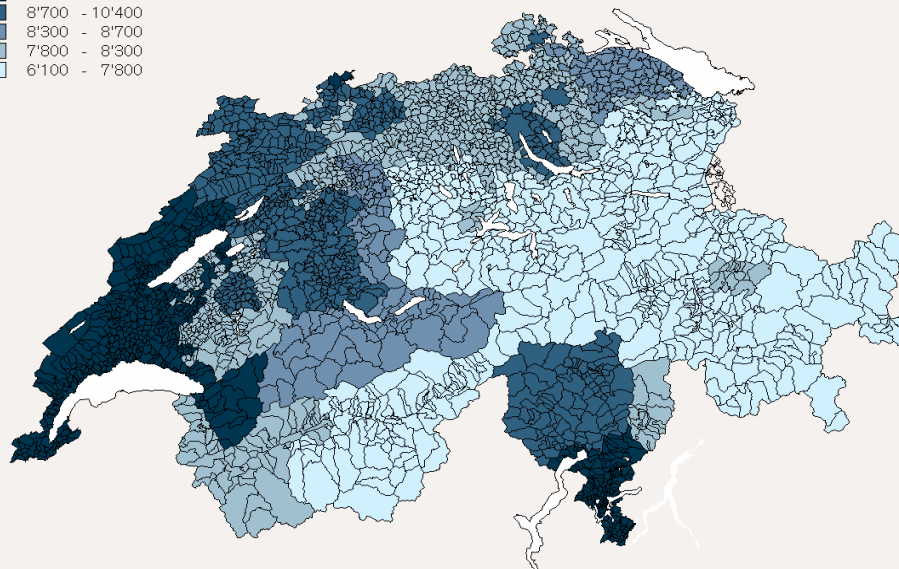
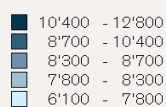
verzeichnen. Eine vierköpfige Familie zahlt zum Beispiel im Kanton Genf, wo die Prämien am höchsten sind, jährlich 6'700 CHF mehr als in Appenzell Innerrhoden, was einer Verdoppelung entspricht.

Die kontinuierliche Zunahme der Krankenversicherungsprämien hat sich massgeblich auf die verfügbaren Einkommen ausgewirkt. Von 1999 bis 2005 haben sich die Prämien der obligatorischen Grundversicherung gemäss dem Krankenversicherungsprämienindex um 45.6% erhöht, während die Teuerung des Standardwarenkorbs in derselben Periode nur 5.9% betrug. Die Krankenkassenprämien nehmen damit einen zunehmenden Anteil an den schweizerischen Haushaltsbudgets ein und reduzieren den Betrag, der den Haushalten für den Konsum zur Verfügung steht. Die obligatorischen Krankenkassenprämien haben sich somit zu einer versteckten Steuer gewandelt, deren Bedeutung für die Wohnortwahl leicht unterschätzt wird.

### Abbildung 13

#### Prämien der obligatorischen Krankenversicherung 2006

Verheiratete mit 2 Kindern, Durchschnittswerte der Prämienregionen, in CHF pro Jahr



Quelle: Geostat, Bundesamt für Gesundheit (BAG)

### 4.3 Fixkosten

Die Wohnkosten stellen für den Grossteil der Haushalte die grösste gebundene Ausgabenkomponente dar und nehmen 11.6% des durchschnittlichen Haushaltsbudgets ein. Aufgrund der regional unterschiedlichen Angebots- und Nachfragestrukturen kann nicht von einem schweizerischen Immobilienmarkt die Rede sein. Vielmehr handelt es sich um eine Vielzahl von regional abgegrenzten Märkten für Mietobjekte und Wohneigentum. Entsprechend fallen die Preise je nach Wohnregion sehr unterschiedlich aus.<sup>3</sup> Für die Berechnung des verfügbaren Einkommens wurden Werte auf Gemeindeebene sowohl für Mietwohnungen als auch für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen verschiedener Klassen verwendet. [Abbildung 14](#) zeigt zur Illustration die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser mit mittlerem Ausbaustandard für die Schweizer Gemeinden. In Bezug auf die regionalen Disparitäten verhalten sich Mietpreise grundsätzlich ähnlich wie die Preise für Wohneigentum. Nicht überraschend lassen sich die höchsten Transaktionspreise in den Zentren und in den Agglomerationen beobachten, während in ländlichen Gegenden vergleichbare Kaufobjekte massiv günstiger erworben werden können.

Die Wohnkosten von Eigentümern setzen sich aus der Summe der Hypothekarzinsen, der Amortisationskosten, einer (hypothetischen) Eigenmittelverzinsung sowie der Unterhaltskosten

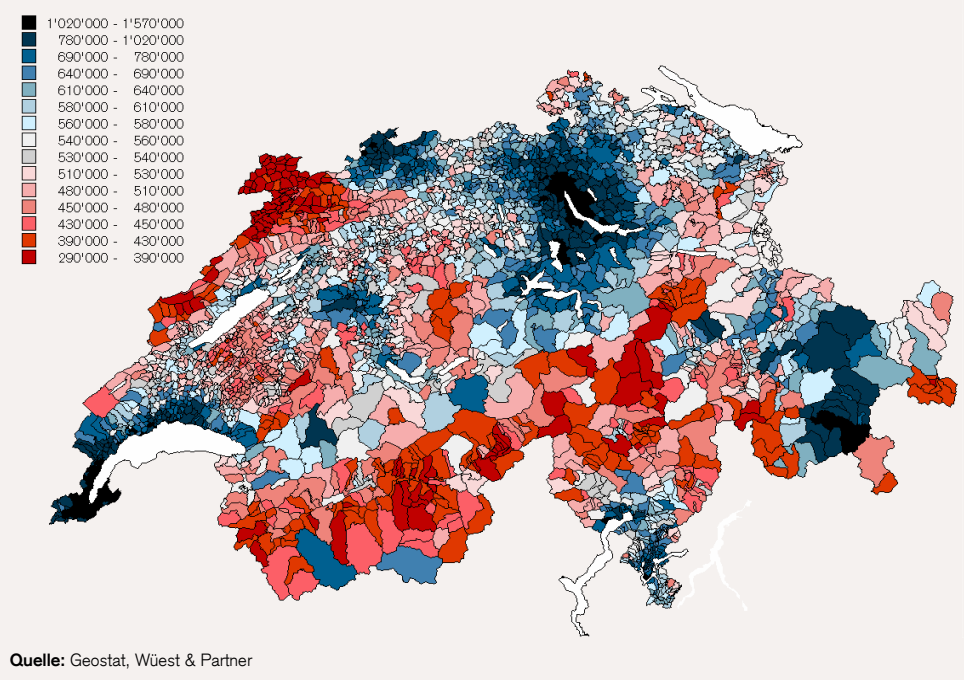
3 Darstellung der regionalen Unterschiede in den Mietpreisen: Credit Suisse Economic Research (2006): Die Mieten in der Schweiz.

zusammen. Mit dem Abzug der Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen bietet der Besitz von Immobilien steuerliche Anreize, wenn deren Betrag höher als der einkommenssteuerpflichtige Eigenmietwert ist. Die Berechnungsgrundlage des Eigenmietwerts ist je nach Kanton verschieden. Grundsätzlich wird der Eigenmietwert als Prozentsatz am Steuerwert einer Immobilie berechnet. Aufgrund der differierenden Modalitäten und fehlender regionaler Daten wurden diese regionalen Unterschiede hier jedoch ausgeblendet. Für sämtliche Schweizer Wohnstandorte wurde ein Anteil von 3.5% des Marktpreises einer Immobilie als steuerbarer Eigenmietwert unterstellt. Für die Finanzierung der Immobilie wurde ein Eigenmittelanteil von 20% angenommen, wobei sich das Fremdkapital in eine 1. Hypothek (66%) und eine zweite, amortisationspflichtige Hypothek (14%) aufteilt, welche zu aktuellen Marktzinsen verzinst werden.

#### Abbildung 14

##### Immobilienpreise in den Schweizer Gemeinden 2005

Transaktionspreise für ein Einfamilienhaus mit mittlerem Ausbaustandard, CHF

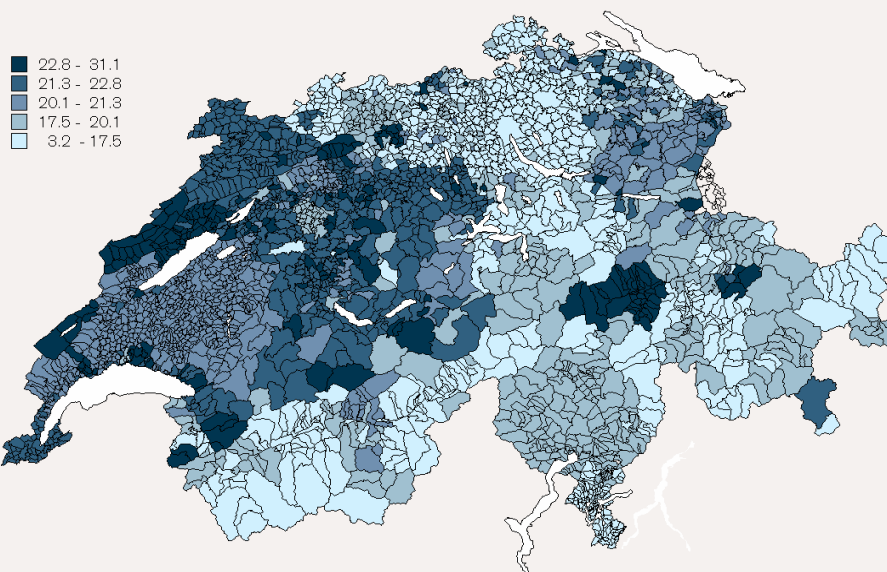


#### Nebenkosten/Elektrizität: Jeder Rappen zählt

Aus Sicht der finanziellen Wohnattraktivität sind zusätzlich zu den Wohnkosten auch Neben- und Energiekosten von Belang. Als langfristig gebundene Ausgaben, welche mit dem Wohnen verbunden sind, gelten in erster Linie die Wasser-, Abwasser-, Abfall-, Heiz- und Elektrizitätskosten. Einen Überblick über die Elektrizitätskosten in den Schweizer Gemeinden liefert die Erhebung der Preisüberwachung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements. Wie aus [Abbildung 15](#) ersichtlich, bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. So kostet eine Kilowattstunde beispielsweise in der Zuger Gemeinde Baar 21.2 Rappen, während in der Nachbargemeinde Steinhausen durchschnittlich gerade mal 14.6 Rappen anfallen.

**Abbildung 15****Elektrizitätskosten in den Schweizer Gemeinden 2004**

Rappen/kWh, Preise basierend auf einem Jahresverbrauch von 4'500 kWh



Quelle: Geostat, Preisüberwacher

**Grosse Intransparenz im Gebührenwesen**

Weder in der offiziellen Statistik noch an anderen Orten existiert ein Überblick über die Gebühren in den Schweizer Gemeinden. Nur in vereinzelten Kantonen sind entsprechende Daten vorhanden. Eine statistische Analyse der Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren der Gemeinden des Kantons Aargau zeigt allerdings bereits innerhalb eines Kantons spürbare Unterschiede, so dass sich in Bezug auf die Gesamtheit der Schweizer Gemeinden noch grössere Differenzen erahnen lassen. Den potentiellen Zuzüglern wird der Vergleich zwischen Wohnorten insbesondere dadurch erschwert, dass die Gebühren aufgrund von sehr heterogenen Berechnungsgrundlagen anfallen. Als Beispiel lässt sich das Gebührenmodell der Wasserversorgung in zwei Aargauer Gemeinden anführen: Während die meisten Gemeinden einen Wasserpreis zwischen 0.30 und 2.85 CHF pro Kubikmeter Trinkwasser erheben, fällt in Würenlingen eine Pauschale von 182 CHF pro Jahr und Wohnung an. In Fisibach wurde bis zum 1.1.2006 eine jährliche Gebühr von 19.80 CHF pro Wasserhahn erhoben, welche sich für Landwirte pro Kuh zusätzlich erhöhte. Vergleichbare Unterschiede bestehen in der Erhebungsgrundlage von Abwasser- (Anschluss- und Mengenkosten) und Abfallgebühren (Sackgebühren oder Gebühren in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse etc.). Einem Haushalt ist es also nur unter grossem Aufwand möglich, die Nebenkosten in den einzelnen Gemeinden zu vergleichen. Aufgrund der Undurchsichtigkeit der einzelnen Gebührenordnungen und fehlender Daten wurden in der vorliegenden Analyse für die Wasser-, Abwasser-, Abfall- und Heizkosten Schweizer Durchschnittswerte verwendet. Diese entsprechen den tatsächlichen Ausgaben der Haushalte aus der Einkommens- und Verbrauchserhebung des Bundesamts für Statistik (BFS).

**Hypothetisches Beispiel 4: Frau Zürcher, wohnhaft in Richterswil (ZH)**

Frau Zürcher ist pensioniert und lebt in einer Mietwohnung mit einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> in Richterswil (ZH). Aus ihrer früheren Erwerbstätigkeit erhält sie Renten und AHV-Leistungen von 80'000 CHF. Mit dem Ertrag aus ihrem Vermögen von 500'000 CHF erzielt sie ein Bruttoeinkommen von 86'300 CHF. Nach Abzug der Steuern auf Einkommen und Vermögen sowie der obligatorischen Krankenkassenprämien resultiert ein verfügbares Einkommen von 73'200 CHF. Unter Einbezug der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht ihr ein Betrag von 44'300 CHF zur freien Verfügung. Durch einen Umzug von Richterswil in die Nachbargemeinde Freienbach (SZ) in ein vergleichbares Wohnobjekt würde sich ihr frei verfügbares Einkommen auf 46'400 CHF erhöhen, nach Einsiedeln (SZ) auf 47'600 CHF. Dies entspricht Erhöhungen von 5% bzw. 7%.

## Anhang

## Übersicht über die verwendeten Einkommens- und Ausgabenfaktoren

Abkürzung, regionale Abgrenzung und Datenquellen

		Regionale Abgrenzung			Jahr	Quelle
		CH	Kt.	Gem.		
<b>Transfereinkommen</b>						
Prämienverbilligungen	PV		X		2004	Bundesamt für Gesundheit (BAG)
Familienzulagen	FZ		X		2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
<b>Zwangsabgaben</b>						
Einkommenssteuersätze					X	2005 Tribut AG
Vermögenssteuersätze					X	2005 Tribut AG
Alters- und Hinterlassenenversicherung	AHV	X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Invalidentversicherung	IV	X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Erwerbsersatzordnung	EO	X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Arbeitslosenversicherung	ALV	X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Nichtberufsunfallversicherung	NBU	X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Berufliche Vorsorge		X			2005	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Prämien der obligatorischen Krankenversicherung					X	2006 Bundesamt für Gesundheit (BAG)
<b>Fixkosten</b>						
Transaktionspreise für Wohnimmobilien					X	2005 Wüest & Partner
Mietpreise für Wohnungen					X	2000 Bundesamt für Statistik (BFS)
Elektrizitätspreise					X	2004 Preisüberwacher
Neben- und Energiekosten		X			2003	Bundesamt für Statistik (BFS)

Quelle: Credit Suisse Economic Research