

Swiss Issues Regionen

Wo lebt sich's am günstigsten?

Das verfügbare Einkommen in der Schweiz

November 2008



Impressum

Herausgeber

Credit Suisse Economic Research
Uetlibergstrasse 231, CH-8070 Zürich

Kontakt

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

Autoren

Thomas Rühl, Tel. +41 44 333 72 65
thomas.ruehl@credit-suisse.com

Dr. Sara Camazzi Weber (Regional Analysis)
Raphael Schönbächler (Regional Analysis)

Titelbild

Sihlcity Zürich, Parkhaus.
Kurt Salzmann, Embrach

Redaktionsschluss

30. Oktober 2008

Bestellungen

Direkt bei Ihrem Kundenberater oder bei jeder Credit Suisse-Geschäftsstelle. Interne Bestellungen via Netshop Mat.-Nr. 2501251. Einzelexemplare über EBIC, Fax +41 (0)44 333 37 44, oder via E-Mail an 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 tiefstmöglicher regionaler Ebene darstellen. Wenden Sie sich dazu an Ihren Kundenberater der Credit Suisse.

Besuchen Sie uns auf dem Internet

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 2008, 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 9

3 Resultate 11

3.1 Das verfügbare Einkommen in den Schweizer
Kantonen 11

3.2 Das verfügbare Einkommen in den Schweizer
Gemeinden 16

Anhang 20

Zusammenfassung

Die finanzielle Wohnattraktivität eines Wohnorts wird durch das frei verfügbare Einkommen ausgedrückt. Dieses stellt denjenigen Betrag dar, welcher einem Haushalt nach Abzug sämtlicher Zwangsabgaben und Fixkosten zur Verfügung steht. Aufgrund des ausgeprägten Finanzföderalismus und unterschiedlicher Marktstrukturen sind die Haushalte je nach Wohngemeinde mit unterschiedlichen Transfereinnahmen, 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, welche erstmals im Jahr 2006 erstellt wurde, 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.

Dank einer moderaten Steuerbelastung, tiefen Immobilienpreisen, mässigen Gesundheitskosten sowie günstigen Strompreisen kann der Kanton Appenzell Innerrhoden seinen Spitzenrang aus der Berechnung von 2006 bei der finanziellen Wohnattraktivität verteidigen. Auf den folgenden Rängen positionieren sich das steuergünstige Obwalden sowie Glarus mit den schweizweit zweitiefsten Wohnkosten. Aufgrund zahlreicher steuerlicher Entlastungen konnte sich eine Reihe von Land- und Gebirgskantonen gegenüber dem Schweizer Durchschnitt verbessern. In den steuerlich attraktivsten Kantonen Zug, Nidwalden und Schwyz hat das Wachstum der Mieten und Immobilienpreise hingegen Teile des ehemaligen Attraktivitätsvorsprungs wettgemacht. Trotz grosszügiger Transfereinkommen steht den Haushalten im Kanton Genf aufgrund der überdurchschnittlichen Steuerbelastung, hoher Wohnkosten und der schweizweit höchsten Krankenversicherungsprämien weiterhin das niedrigste frei verfügbare Einkommen in der Schweiz zur Verfügung.

Eine Analyse der Schweizer Gemeinden weist auch für die anderen Grosszentren Zürich, Bern, Basel und Lausanne 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 73 Rappen eines zusätzlichen Frankens zur Verfügung haben, müssen sich die Neuenburger mit 57 Rappen begnügen. Damit bleibt der Kanton weiterhin deutlich unter dem Schweizer Mittel von 65 Rappen.

1 Einleitung

Steurgünstige Wohngemeinden sind in aller Munde. Die Vorstellung, mit einem Umzug seine Steuerbelastung zu senken, klingt verlockend. Als Folge des regen Steuerwettbewerbs zwischen den Schweizer Kantonen haben sich in den letzten Jahren neue Regionen als steuergünstige Alternativen angeboten. Vergleiche der Steuerbelastung alleine greifen jedoch zu kurz. Neben der unterschiedlichen Besteuerung fallen eine Reihe von weiteren regional unterschiedlichen Zwangsabgaben und Fixkosten an, welche die finanziellen Folgen eines Wohnortswechsels beeinflussen. Die finanzielle Optimierung sollte auf das frei verfügbare Einkommen abzielen, welches nach Berücksichtigung sämtlicher wohnortsgebundener Kosten resultiert.

Steuerwettbewerb gewinnt weiter an Intensität

Der Standortwettbewerb zwischen den Regionen der Schweiz hat in den letzten Jahren weiter an Intensität gewonnen. Die konjunkturelle Hochphase der letzten Jahre und die Goldverkäufe der Schweizerischen Nationalbank (SNB) haben die Kriegskassen der Kantone prall gefüllt. Gleichzeitig wurden mit der Reform des Finanzausgleichs zwischen Bund und Kantonen ehemalige Fehlanreize bei der Steuerfestlegung aus dem Wege geräumt. Kantone und Gemeinden haben ihren Freiheitsgrad bei der Gestaltung ihrer Umverteilungs-, Steuer- und Gebührensysteme umfassend genutzt. Einzelne Kantone haben – nachträglich gesehen – sogar rechtswidrige Massnahmen zur Erhöhung ihrer Attraktivität ergriffen. Prominenteste Beispiele sind das degressive Steuermodell Obwaldens sowie eine starke Absenkung des steuerbaren Eigenmietwerts im Kanton Baselland. Beide Massnahmen wurden vom Bundesgericht für ungültig erklärt; gleichzeitig verdeutlichen sie unmissverständlich die hohe Intensität, welche der Steuerwettbewerb angenommen hat.

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.¹

Fixkosten sind mitentscheidend

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. Regional verschiedene Preise für Immobilien, Krankenversicherung oder etwa Elektrizität führen dazu, dass ein Haushalt abhängig vom Wohnort mit unterschiedlichen Kosten konfrontiert ist.

Eine umfassende Analyse der finanziellen Wohnattraktivität

Die finanzielle Wohnattraktivität eines Orts basiert auf einer Vielzahl von Einflussgrössen. Entscheidendes Kriterium ist der Geldbetrag, welcher den Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben und der langfristig gebundenen Fixkosten für weiteren Konsum zur freien Verfügung steht. Diese Grösse stellt das sogenannte frei verfügbare Einkommen dar. 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 Vielfalt unterschiedlicher Haushalte gerecht zu werden, wird das frei verfügbare Einkommen für eine grosse Zahl von Falltypen berechnet. 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.

Seit 2006 analysieren wir die finanzielle Wohnattraktivität der Schweizer Kantone und Gemeinden anhand des frei verfügbaren Einkommens.² Unser Ziel ist es, grösstmögliche Transparenz zu schaffen und vor verbreiteten Illusionen über die Wohnortsoptimierung zu warnen.

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

2 Credit Suisse Economic Research: Was den Haushalten unter dem Strich bleibt: Das verfügbare Einkommen in der Schweiz. Zürich 2006.

2 Konzept und Methodik

Der Betrag, welcher einem Haushalt nach Abzug der Zwangsabgaben und Fixkosten für den freien Konsum zur Verfügung steht, ist von den Haushalts-Charakteristika und von der Wohn-gemeinde 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 die finanzielle Attraktivität von Gebietskörperschaften einzuschätzen.

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 (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 die Wohnentscheidung 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 Wohnortsentscheid anfallen und keinen bindenden Charakter aufweisen.

Abbildung 1

Ausgaben der privaten Haushalte

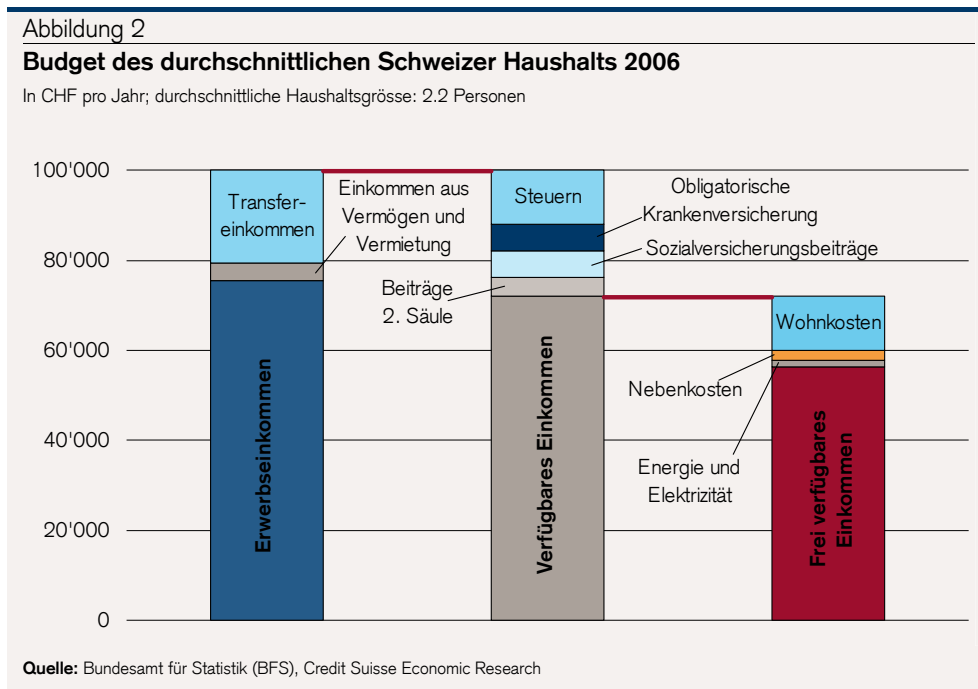
Beispiele nach Art des Konsumentscheids und Fristigkeit der Bindung

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

Quelle: Credit Suisse Economic Research

Der Schweizer Durchschnittshaushalt hat pro Jahr 56'400 CHF zur freien Verfügung

Das Budget eines durchschnittlichen Haushalts umfasst verschiedene Einkommensquellen und Ausgabenposten (Abbildung 2). Mit 75.5% stammt der grösste Teil des Bruttoeinkommens eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts aus einer Erwerbstätigkeit. Dazu kommen die Einkommen aus Vermögen und Vermietung, welche 4% des Bruttoeinkommens ausmachen, sowie Transfereinkommen und Vergütungen aus Sozialversicherungen und Pensionskassen, welche einen Anteil von 20.5% erreichen. Dieser ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, weil der Anteil von Rentenbezügerinnen und Begünstigten von Sozialversicherungen an der Gesamtheit der Haushalte stetig zunimmt.



Hohe Krankenversicherungsprämien verteuern das Leben

Auf der Ausgabenseite entfallen 28% des Bruttoeinkommens auf die Zwangsabgaben, wovon mit 12% beinahe die Hälfte in Form von Einkommens- und Vermögenssteuern anfällt. Die Beiträge an Sozialversicherungen und berufliche Vorsorge (2. Säule) sowie Prämien der obligatorischen Krankenversicherung schlagen mit zusätzlichen 16% 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 2006 auf 72'000 CHF. Die Fixkosten machen einen Anteil von 15.5% des Bruttoeinkommens aus und teilen sich in Wohnkosten (12%), Nebenkosten (2%) sowie Elektrizitäts- und Energiekosten (1.5%). Nach Abzug der Fixkosten resultiert ein *frei verfügbares Einkommen* von 56'400 CHF (56.4% des Bruttoeinkommens), welches dem Schweizer Durchschnittshaushalt für weitere Konsumausgaben und 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. Um den individuellen Unterschieden der einzelnen Haushalte gerecht zu werden, haben wir das frei verfügbare Einkommen in den einzelnen Gebietseinheiten für alle 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	Rentnerpaar
Wohntypen	7	Mietwohnung 60 m ² Ausbaustandard mittel	Mietwohnung 100 m ² Ausbaustandard mittel	Mietwohnung 150 m ² 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 den Haushaltsausgaben 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. Das ist die Basis für die finanziellen Kriterien im Standortwettbewerb der Schweizer Regionen und bildet den Kern der vorliegenden Analyse. *Abbildung 4* veranschaulicht die verschiedenen Einkommens- und Ausgabenfaktoren und die entsprechende Regulierungsebene bzw. Ausdehnung der Marktstruktur. Genauere Angaben zu den Datenquellen sind im Anhang aufgeführt.

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	
Eigenmietwert für Wohneigentümer		X	X	
Vermögenssteuer		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
Erwerbseinkommen, brutto	Erwerbseinkommen, brutto	Renteneinkommen (AHV, berufliche Vorsorge)
+ Transfereinkommen (PV, FZ)	+ Transfereinkommen (PV, FZ)	+ Transfereinkommen (PV, FZ)
+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)	+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)	+ Vermögensertrag (Zinsen, Dividenden)
= Bruttoeinkommen	= Bruttoeinkommen	= Bruttoeinkommen
- 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
= Verfügbares Einkommen	= Verfügbares Einkommen	= Verfügbares Einkommen
- Mietkosten netto	- Wohneigentumskosten (Hypothekarzinsen, Amortisation 2. Hypothek, Unterhalt)	- Wohnkosten (je nach Wohntyp)
- Nebenkosten, Kosten für Wasser, Abwasser, Kehricht	- Nebenkosten, Kosten für Wasser, Abwasser, Kehricht	- Nebenkosten, Kosten für Wasser, Abwasser, Kehricht
- Energie und Elektrizitätskosten	- Energie und Elektrizitätskosten	- Energie und Elektrizitätskosten
= Frei verfügbares Einkommen	= Frei verfügbares Einkommen	= Frei verfügbares Einkommen

Quelle: Credit Suisse Economic Research

fügbare Einkommen. Über diesen Betrag können die Haushalte zwar nach eigenem Gutdünken verfügen; die Fixkosten für das Wohnen sind jedoch 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 Neben-, Wasser-, Abwasser- und Kehrichtkosten und die Abgaben für Elektrizität und Energie subtrahiert. Das frei verfügbare Einkommen stellt somit denjenigen Betrag dar, welcher den Haushalten tatsächlich für den Konsum oder das Sparen bleibt.

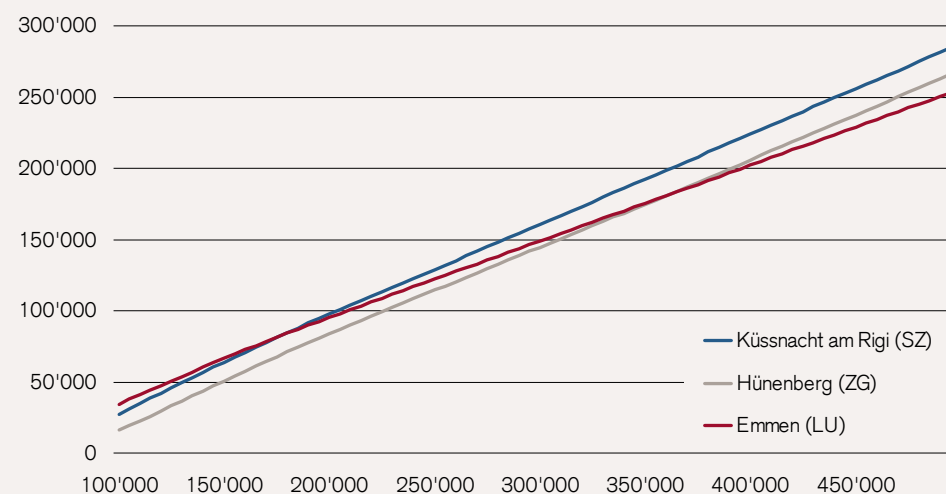
Unterschiedliche Beurteilung je nach Wohntyp und Einkommensquelle

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 renditetragenden 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 2008 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 2'700 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. An den Schnittpunkten der Kurven ändert sich die Rangfolge der finanziellen Wohnattraktivität der betrachteten Gemeinden. Bis zum Erwerbseinkommen von 180'000 CHF ist die Gemeinde Emmen für den gewählten Haushaltstyp am attraktivsten. Aufgrund der höheren Steuerbelastung wird Emmen ab diesem Punkt von Küsnacht am Rigi überholt und ist ab rund 400'000 CHF weniger attraktiv als die Gemeinde Hünenberg.

Wichtigste Änderungen im Berechnungsmodell gegenüber der Studie 2006

Neu verfügbare Datenquellen ermöglichen eine Verfeinerung unseres Berechnungsmodells für das frei verfügbare Einkommen. Die wichtigsten Änderungen betreffen folgende Teilindikatoren:

- **Mietpreise:** Als Datenquelle werden neu die Mietpreise auf Gemeindeebene von Wüest & Partner verwendet.
- **Eigenmietwert:** Berechnung der Eigenmietwerte von Wohneigentum auf Basis der kantonalen Richtlinien (eigene Erhebung) und der Marktmieten von Wüest & Partner.
- Regional unterschiedliche **Kosten für Wasser, Abwasser und Abfall:** Verwendung der Werte des Preisüberwachers für die rund 170 grössten Gemeinden und von Medianwerten für die übrigen Gemeinden.
- **Prämienverbilligungen:** Als Datenquelle werden die einkommensabhängigen Werte der Prämienverbilligungen des Bundesamtes für Gesundheit und Interface Politikstudien verwendet.

Wegen der leicht eingeschränkten Vergleichbarkeit der beiden Berechnungszeitpunkte beschränken wir uns auf einen Rangvergleich der kantonalen Resultate zwischen 2006 und 2008.

2.4 Indikatoren des verfügbaren Einkommens

Die Vielzahl der Einzelfälle erschwert eine Übersicht über die Unterschiede in den frei verfügbaren Einkommen. 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 Income):** Die Fläche unter der Kurve bringt als aggregiertes Mass zum Ausdruck, welcher Betrag den Haushalten in einer bestimmten Gebietskörperschaft 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 und die Aussage für eine breite Mittelschicht gültig ist.
- **Grenzeinkommen:** Die Steigung der Kurve auf demselben Intervall der Einkommensverteilung bringt zum Ausdruck, welcher Anteil eines zusätzlichen Frankens Erwerbseinkommen für den Konsum zur freien Verfügung steht. Im hypothetischen Fall, dass keine Steuern und Abgaben anfallen würden, betrüge das Grenzeinkommen 100%.

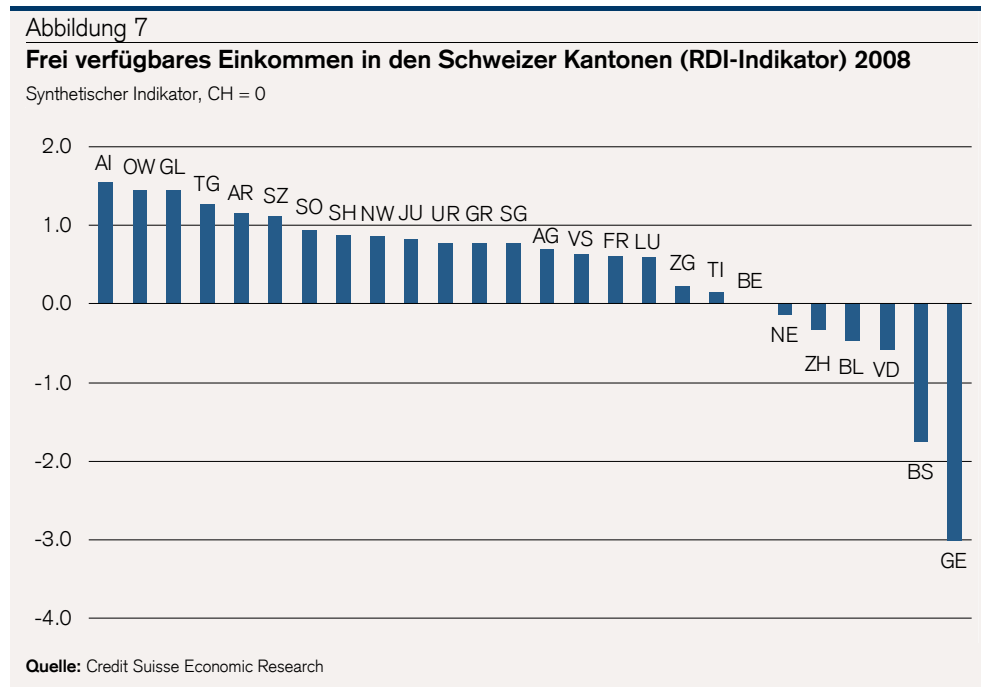
Die Berechnung der frei verfügbaren Einkommen für die oben geschilderten Falltypen wurde auf Ebene der einzelnen Gemeinden durchgeführt. Für die regionale Aggregation der Gemeindevorte zu höheren Gebietseinheiten wurden die Bevölkerungszahlen als Gewichte verwendet. Die Werte der verschiedenen Kombinationen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

3 Resultate

Die Analyse der regionalen Unterschiede im frei verfügbaren Einkommen betrachtet im Gegensatz zu herkömmlichen Vergleichen der Wohnattraktivität neue Aspekte. Der reine Vergleich der Steuerbelastungen vernachlässigt die Tatsache, dass etwa hohe Immobilienpreise in steuer-günstigen Regionen grosse Teile der Steuerersparnis zunichte machen. 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 1.5 und dem Minimum von -3.0. Es handelt sich um einen synthetischen Indikator, der für die Schweiz einen Mittelwert von 0 annimmt. Positive Werte kennzeichnen höhere, negative Werte tiefere frei verfügbare Einkommen im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt.



Appenzell verteidigt seinen Spitzenrang mit vielfältigen Vorteilen

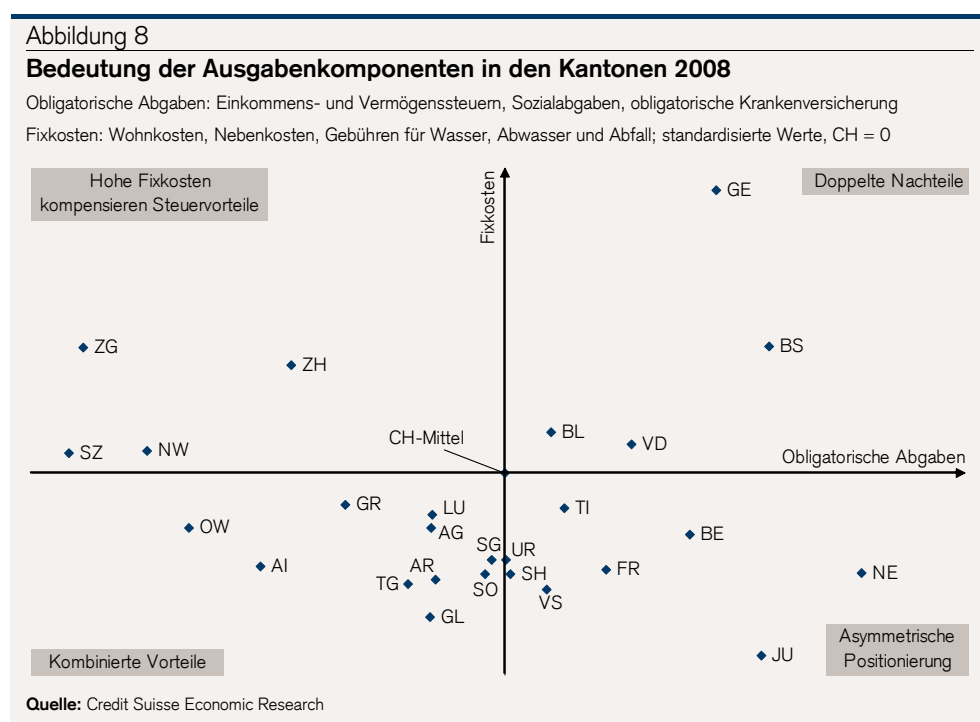
Abbildung 7 zeigt die Werte des RDI-Indikators in den Schweizer Kantonen. Wie im Jahr 2006 erreicht der Kanton Appenzell Innerrhodens den Spitzenwert. Die Innerrhodener Haushalte profitieren von einer geringen Steuerbelastung kombiniert mit tiefen Wohnkosten und tiefen Krankenkassenprämien. Ebenfalls vorteilhaft können sich Obwalden und Glarus positionieren. Die Kantone Thurgau, Appenzell Ausserrhodens und Schwyz erreichen im RDI-Indikator Werte über 1. Nach den Spitzenreitern folgt ein breites Feld von 11 Kantonen, die sich mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen über dem Schweizer Mittel positioniert haben. Für die Haushalte des breiten Mittelstands weisen die Kantone Zug, Tessin, Bern und Neuenburg eine durchschnittliche finanzielle Wohnattraktivität auf.

Die Zentren sind finanziell unattraktiv

Die Stadtkantone Basel-Stadt und Genf liegen deutlich unter dem Schweizer Mittel. Die Zentrums Kantone Bern, Zürich und das Waadtland sind dank ihren bedeutsamen Agglomerationen und ländlichen Regionen etwas näher am Schweizer Mittel platziert als die reinen Stadtkantone, bleiben aber klar hinter dem Hauptfeld der Kantone. Die generell hohen Wohnkosten in Ballungsräumen wirken sich in den Budgets der ansässigen Haushalte deutlich aus.

Steuervorteile sind nicht alles

Das Beispiel des Kantons Zug mit seinem durchschnittlichen Ergebnis zeigt, dass Steuervorteile alleine noch keine hohe finanzielle Wohnattraktivität garantieren. Dies ist in **Abbildung 8** sichtbar, die die Hintergründe der kantonalen RDI-Werte darstellt. Auf der Horizontalen ist die standardisierte Summe der obligatorischen Abgaben aufgetragen, welche die Haushalte des breit definierten Mittelstandes in ihrem Wohnkanton belasten. Die Vertikale stellt die Summe der wohnortsgebundenen Fixkosten dar. In Bezug auf die obligatorischen Abgaben gehört der Kanton Zug mit Schwyz, Nidwalden und Obwalden zu den attraktivsten Wohnorten; aufgrund hoher Wohnkosten wird dieser Vorteil jedoch relativiert und es resultiert ein durchschnittlicher RDI-Wert. Eine leichte Kompensation der Steuervorteile hat auch in den Kantonen Schwyz und Nidwalden stattgefunden. Gegenüber dem Kanton Zug weisen die beiden Kantone in der Totalbetrachtung jedoch weiterhin Attraktivitätsvorteile auf. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte in den Tiefsteuernkantonen Preissteigerungen zur Folge, die sich in Form von überdurchschnittlich hohen Wohnkosten auf das verfügbare Einkommen auswirken. Für wohlhabende Zuzüger bleiben diese Kantone jedoch weiterhin attraktiv, da die obligatorischen Abgaben mit steigendem Einkommen an Bedeutung gewinnen.



Kombinierte Vorteile in ländlichen und gebirgigen Kantonen...

Steuerliche Massnahmen haben es in den vergangenen Jahren einigen ländlichen Kantonen ermöglicht, die generell tiefen Fixkosten mit einer moderaten Abgabenlast zu ergänzen. Diese Kantone erscheinen in **Abbildung 8** unten links und erreichen allesamt eine überdurchschnittliche finanzielle Wohnattraktivität. Damit können sie sich als Alternative zu den Zentren und Agglomerationen mit deren tendenziell höheren Fixkosten und knappem Wohnraum positionieren.

... aber auch in einigen Agglomerationskantonen

Mit Luzern, Aargau, St. Gallen und Solothurn gehören auch einige klassische Agglomerationskantone zu den Standorten mit kombinierten finanziellen Vorteilen. Aufgrund ihrer Zentrumsnähe stellen diese Regionen in finanzieller Hinsicht momentan das attraktivste Ziel für einen Wegzug aus den Zentren dar. Mittelfristig gehen wir jedoch davon aus, dass diese Attraktivitätsunterschiede von den Kräften des Immobilienmarkts teilweise ausgeglichen werden.

Verpasste Chancen aufgrund von hohen Zwangsabgaben

Trotz tiefer Fixkosten vermögen sich die Kantone Jura und Neuenburg im RDI-Indikator nicht vom Gros der Kantone abzuheben. Der Kanton Jura ist mit dem 10. Rang bezüglich seiner finanziellen Wohnattraktivität 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. Das unterdurchschnittliche Ergebnis der beiden Kantone liegt in ihrer hohen Abgabenlast begründet, welche sie in der Gesamtkostenbetrachtung auch für den breiten Mittelstand nur mittelmässig attraktiv macht. Neben der höheren Einkommenssteuer sind

etwa die Prämien der obligatorischen Krankenversicherung für eine vierköpfige Familie in den beiden Kantonen um über 50% höher als in Nidwalden und Appenzell Innerrhoden.

Doppelbelastung drückt auf das frei verfügbare Einkommen

In den Kantonen Genf, Waadt und den beiden Basel werden die Haushalte sowohl von überdurchschnittlichen Fixkosten als auch von hohen obligatorischen Abgaben belastet. Der Kanton Genf steht als Spitzenreiter sowohl bei den Wohnkosten als auch bei den Krankenversicherungsprämien da und gehört auch bei der Steuerbelastung zu den teuersten Standorten. Basel-Stadt weist im Kantonsvergleich die zweithöchsten Wohnkosten und Krankenversicherungsprämien auf, kann sich aber dank moderater Kosten für Wasser, Abwasser und Abfall sowie tiefen Elektrizitätspreisen bezüglich der gesamten Fixkosten günstiger als Genf positionieren. Basel-land sowie der Kanton Waadt nehmen bei der Belastung des Einkommens durchschnittliche Werte ein, gehören aber aufgrund ihrer hohen Vermögenssteuern sowie der Wohnkosten und Krankenversicherungsprämien insgesamt zu den finanziell unattraktiven Kantonen.

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 m². 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 49'500 CHF. Unter Berücksichtigung der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht Herrn Monod ein Betrag von 29'200 CHF für Konsumausgaben zur freien Verfügung. In Fribourg, wo Herr Monod studiert hat, könnte er unter identischen Voraussetzungen über 36'800 CHF verfügen, was einem Mehrbetrag von 26% entspricht.

Steuerliche Entlastungen liegen im Trend

Der Rangvergleich der aktuellen Werte des RDI-Indikators mit denjenigen aus dem Jahr 2006 legt eine Reihe von Veränderungen offen (Abbildung 9). Neben steuerlichen Massnahmen einiger Gemeinden und Kantone haben Veränderungen in den Immobilien- und Mietpreisen die grössten Veränderungen in der finanziellen Wohnattraktivität bewirkt. Darüber hinaus ermöglicht die neue Datenquelle eine präzisere Abbildung der Preislage. Mit Appenzell Innerrhoden an der Spitze und Genf und Basel-Stadt am unteren Ende der Rangliste bleiben die Eckwerte des Rankings stabil. Bereits unter den fünf Spitzenrängen haben sich jedoch deutliche Verschiebungen ergeben. Während sich Glarus und Appenzell Ausserrhoden um je einen Rang verbessern konnten, verzeichnen die Kantone Obwalden und Thurgau insbesondere dank steuerlichen Massnahmen deutliche Ranggewinne. Mit einer Verbesserung um 9 Ränge findet der Kanton Solothurn neu Anschluss an die Spitzengruppe. Die Kantone Schaffhausen und Jura konnten sich gegenüber 2006 um je 5 Ränge verbessern und gehören neu zu den 10 Kantonen mit der höchsten finanziellen Wohnattraktivität. Anders als im Falle von Obwalden und dem Thurgau sind diese Verbesserungen nicht ausschliesslich auf steuerliche Entlastungen zurückzuführen, sondern sind Folge eines im Schweizer Vergleich unterdurchschnittlichen Wachstums der Wohnkosten. Am unteren Ende des Schweizer Mittelfelds konnten auch Freiburg und Luzern kleine Ranggewinne verzeichnen.

Abbildung 9

Frei verfügbares Einkommen (RDI-Indikator): Veränderungen 2006–2008

Ränge der 26 Kantone. Negative Differenzen bedeuten Rangverluste, positive Differenzen Rangverbesserungen

	AI	OW	GL	TG	AR	SZ	SO	SH	NW	JU	UR	GR	SG	AG	VS	FR	LU	ZG	TI	BE	NE	ZH	BL	VD	BS	GE
Rang RDI-Indikator 2008	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Rang RDI-Indikator 2006	1	7	4	8	6	2	16	13	3	15	10	11	14	12	9	18	19	5	17	21	22	20	24	23	25	26
Differenz	0	5	1	4	1	-4	9	5	-6	5	-1	-1	1	-2	-6	2	2	-13	-2	1	1	-2	1	-1	0	0

Quelle: Credit Suisse Economic Research

Steigende Wohnkosten belasten die Haushalte

Hauptsächlich wegen des überdurchschnittlichen Wachstums der Miet- und Immobilienpreise haben die Kantone Schwyz, Nidwalden und Zug für den breiten Mittelstand an Attraktivität verloren. Darüber hinaus hat sich der steuerliche Vorsprung der drei Kantone gegenüber den Kon-

Zentrumskantone verlieren weiter an finanzieller Wohnattraktivität

kurrenten aufgrund von Entlastungen in zahlreichen Kantonen vermindert. Die touristisch geprägten Kantone Graubünden und Wallis müssen trotz realisierter – und im Falle Graubündens weitreichender – Steuererleichterungen Rangverluste im Ranking der Kantone hinnehmen. In den Tourismusgemeinden dieser Kantone hat der Zweitwohnungsbau zu einer starken Steigerung der Mieten und Immobilienpreise geführt.

Während die Stadtkantone Basel-Stadt und Genf bezüglich der finanziellen Wohnattraktivität stabil am unteren Ende der Rangliste liegen, sind die Zentrumskantone Zürich und Waadt mit Rangverlusten konfrontiert. Aufgrund steigender Fixkosten wurde Zürich von Bern und Neuenburg überholt. Das Waadtland verliert seinen vormals 23. Rang an Baselland, dessen finanzielle Wohnattraktivität hauptsächlich aufgrund steuerlicher Entlastungen stieg.

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

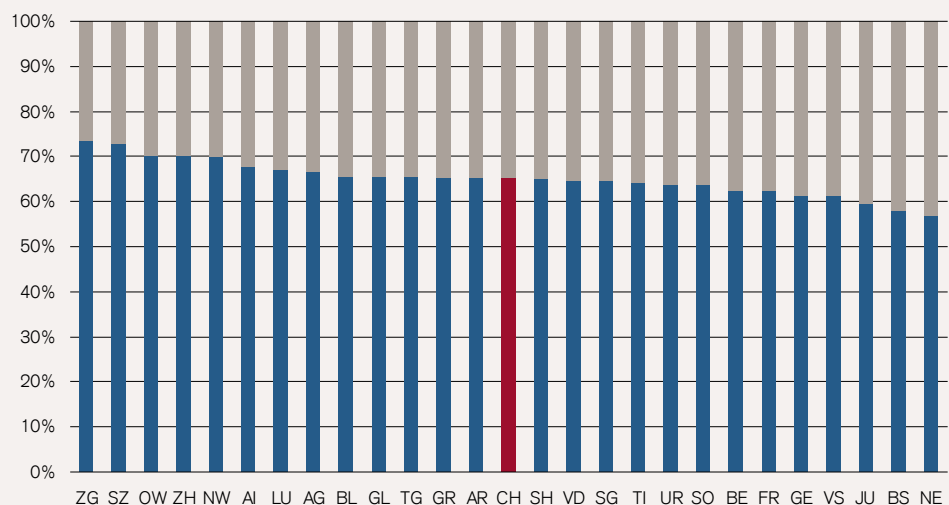
Familie Appenzeller wohnt in Herisau (AR) in einem Einfamilienhaus mit mittlerem Ausbaustandard (Fremdfinanzierung 80%). Herr und Frau Appenzeller haben zwei Kinder, verfügen über ein erspartes Vermögen von 300'000 CHF und erzielen gemeinsam ein Erwerbseinkommen von 150'000 CHF. Mit der Familienzulage und dem Vermögensertrag erreicht der Haushalt ein Bruttoeinkommen von rund 158'700 CHF. Nach Abzug aller Zwangsabgaben (Steuern, Vorsorge- und Sozialversicherungsbeiträge, Prämien der obligatorischen Krankenkasse) resultiert ein verfügbares Einkommen von 107'200 CHF. Durch Einbezug von Wohnkosten, Nebenkosten und Elektrizitätskosten resultiert ein frei verfügbares Einkommen von 68'700 CHF. In der Stadt St. Gallen, wo die Appenzellers früher gewohnt haben, blieb ihnen unter gleichen Voraussetzungen ein frei verfügbares Einkommen von 57'300 CHF für den Konsum übrig, was einen Unterschied von 20% darstellt.

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 stark 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 geringeren Teil zugute kommt.

Abbildung 10
Grenzeinkommen in den Schweizer Kantonen 2008

Frei verfügbarer Anteil an einem zusätzlichen Franken Erwerbseinkommen



Quelle: Credit Suisse Economic Research

Das Grenzeinkommen ist einzig von der Steuerbelastung eines Wohnstandorts abhängig und wird – anders als etwa die Wohnkosten oder die Krankenkassenprämien – in keiner Weise von

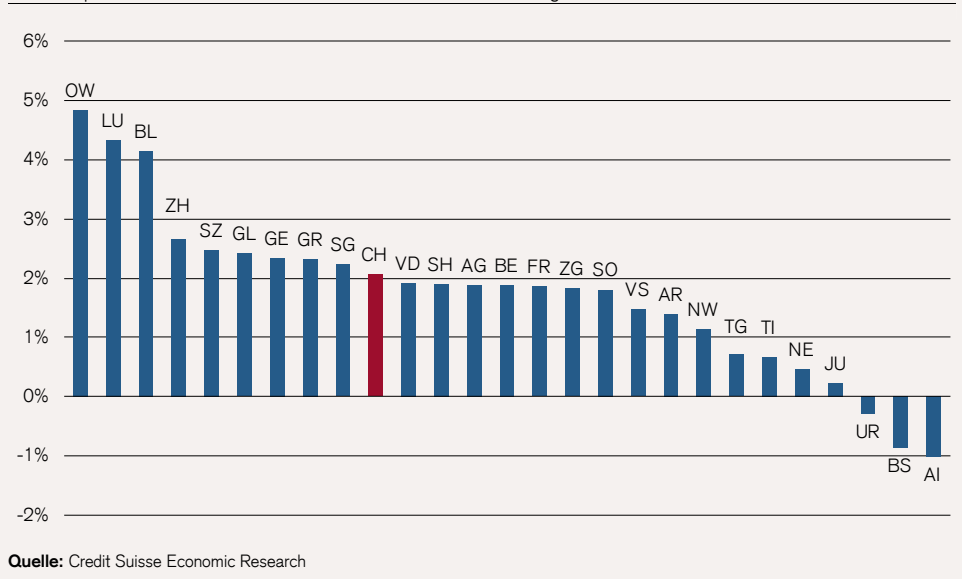
Höchstes Grenzeinkommen im Kanton Zug

Märkten beeinflusst. Der Wert kann somit von der Politik gesteuert werden. 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.

Abbildung 10 zeigt die Grenzeinkommen für die Kantone der Schweiz. Die Kantone eignen sich besonders gut als Betrachtungseinheit, da sie neben dem Bund den grössten Einfluss auf Steuerhöhe und -progression ausüben. In den Kantonen Zug, Schwyz, Obwalden und Zürich, 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 65% kommen die Kantone Neuenburg, Basel-Stadt und Jura 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 73 Rp. eines zusätzlich verdienten Frankens in die eigene Tasche stecken können, müssen sich die Neuenburger mit 57 Rp. zufrieden geben.

Abbildung 11
Veränderungen im Grenzeinkommen 2006–2008

In Prozentpunkten. Die Werte für 2006 basieren auf der Steuerbelastung 2005.



Steuersenkungen erhöhen den Anteil an jedem zusätzlichen Lohnfranken

Zahlreiche Kantone haben die Steuerbelastung der Haushalte in den letzten Jahren senken können. Die konjunkturelle Hochphase sowie die Erlöse der Kantone aus den Goldverkäufen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) haben dazu die finanziellen Grundlagen geboten. Zudem hat das Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) ehemalige Fehlanreize bei der Festlegung der kantonalen Steuern eliminiert. Unter diesen Bedingungen haben auch zahlreiche Gemeinden Senkungen des kommunalen Steuerfusses umgesetzt. Für die Haushalte des breiten Mittelstands resultiert aufgrund dieser Entlastungen ein höheres verfügbares Einkommen. Besonders eindrücklich ist dies an den Veränderungen im Grenzeinkommen sichtbar, da dieses einzig von der Steuerbelastung abhängig ist. Von einem zusätzlichen Franken Erwerbseinkommen bleibt dem breit gefassten Mittelstand in 23 Kantonen mehr in der Tasche als 2006 (Abbildung 11). Im Schweizer Durchschnitt beträgt die Differenz über 2 Rp. pro Lohnfranken. Mit über 4 Prozentpunkten erreichen die Kantone Obwalden, Luzern und Baselland die eindrücklichsten Entlastungen. Entgegen dem nationalen Trend erleiden die Einwohner der Kantone Uri, Basel-Stadt und Appenzell Innerrhoden einen Rückgang im Grenzeinkommen. Das steuerlich attraktiv positionierte Appenzell Innerrhoden bleibt damit weiterhin klar über dem Schweizer Durchschnitt. Für Uri und Basel-Stadt bedeuten diese Rückgänge jedoch eine weitere Reduktion der finanziellen Wohnattraktivität.

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 256'500 CHF. Nach Abzug der Zwangsabgaben bleibt ein verfügbares Einkommen von 157'600 CHF. Unter Einbezug der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht dem Ehepaar in Locarno ein frei verfügbares Einkommen von 68'100 CHF zur Verfügung. Im nahe gelegenen Gordola (TI) blieben dem Paar unter gleichen Annahmen 77'700 CHF frei verfügbares Einkommen, was einen Mehrbetrag von 14% darstellt.

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 weitreichenden Kompetenzen, welche die Gemeinden im Schweizer (Finanz-)Föderalismus geniessen, stellen sie auch die letzte Instanz dar, die nach Bund und Kantonen weitreichende politische Entscheidungen bezüglich der finanziellen Attraktivität eines Wohnorts trifft.

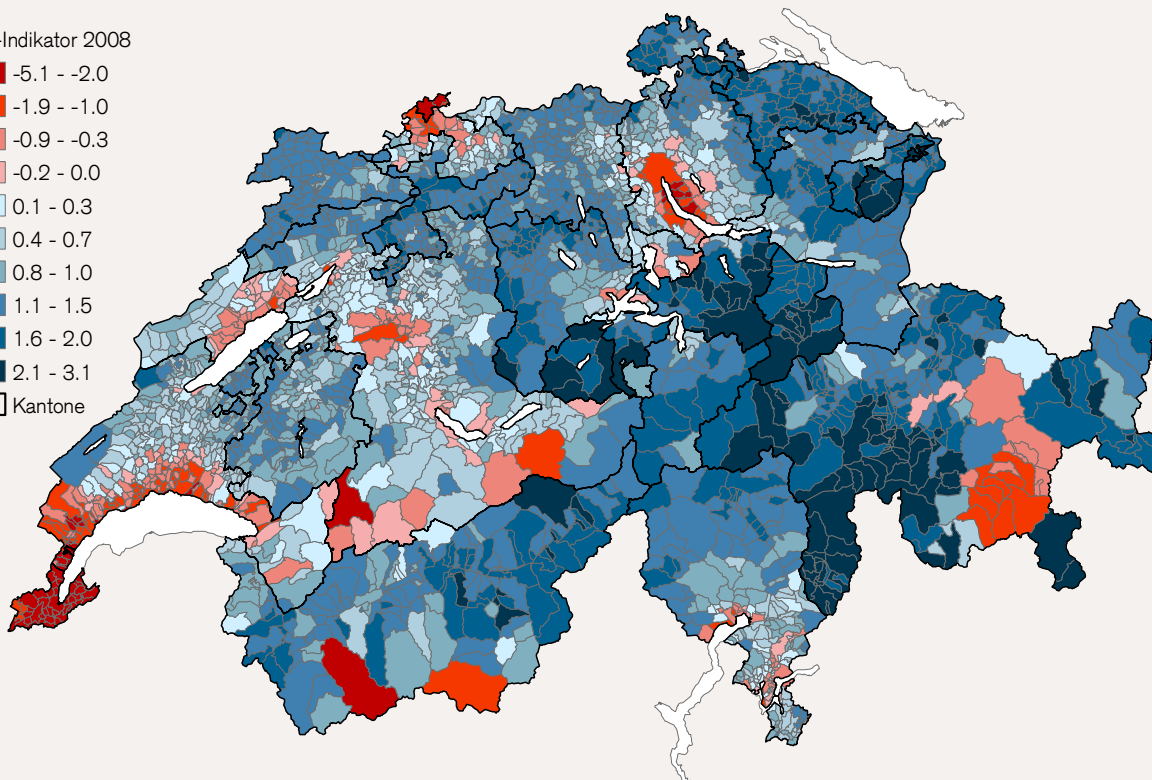
Abbildung 12

Frei verfügbares Einkommen in den Schweizer Gemeinden (RDI-Indikator) 2008

Synthetischer Indikator, CH = 0

RDI-Indikator 2008

- -5.1 - -2.0
- -1.9 - -1.0
- -0.9 - -0.3
- -0.2 - 0.0
- 0.1 - 0.3
- 0.4 - 0.7
- 0.8 - 1.0
- 1.1 - 1.5
- 1.6 - 2.0
- 2.1 - 3.1
- Kantone



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geostat

In den Grosszentren bleibt am wenigsten für den Konsum übrig

Die RDI-Werte für die Schweizer Gemeinden sind in [Abbildung 12](#) dargestellt. In den Grosszentren Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf fällt das verfügbare Einkommen im Schweizer Vergleich tief aus. Die Bedeutung der Kantons Grenzen zeigt sich eindrücklich am Beispiel von Bern und Basel: In unmittelbarer Pendeldistanz können sich Freiburger bzw. Solothurner und Aargauer Gemeinden mit höherer finanzieller Wohnattraktivität positionieren. Die Zentren mit ih-

ren 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. Eine Reihe von Agglomerationsgemeinden positioniert sich attraktiv für Beschäftigte in den Zentren, die durch eine Wohnortoptimierung ihr frei verfügbares Einkommen erhöhen wollen, aber allzu lange Distanzen zum Arbeitsort vermeiden möchten. So haben etwa die steuerlichen Vorteile und die tieferen Wohnkosten in einigen Gemeinden 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 teilweise neutralisieren. Mit steigender Transparenz über die regionalen Unterschiede der gesamten Einkommens- und Ausgabenstruktur sind Wohnstandorte also gut beraten, nicht nur die Steuerkomponenten zu optimieren, sondern auch andere Kriterien der finanziellen Wohnattraktivität zu berücksichtigen.

Eingeschränkte Optimierungsmöglichkeiten in der Westschweiz

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 finanziellen 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 Lausanne und Genf bisher noch nicht in gleichem Ausmass gebildet.

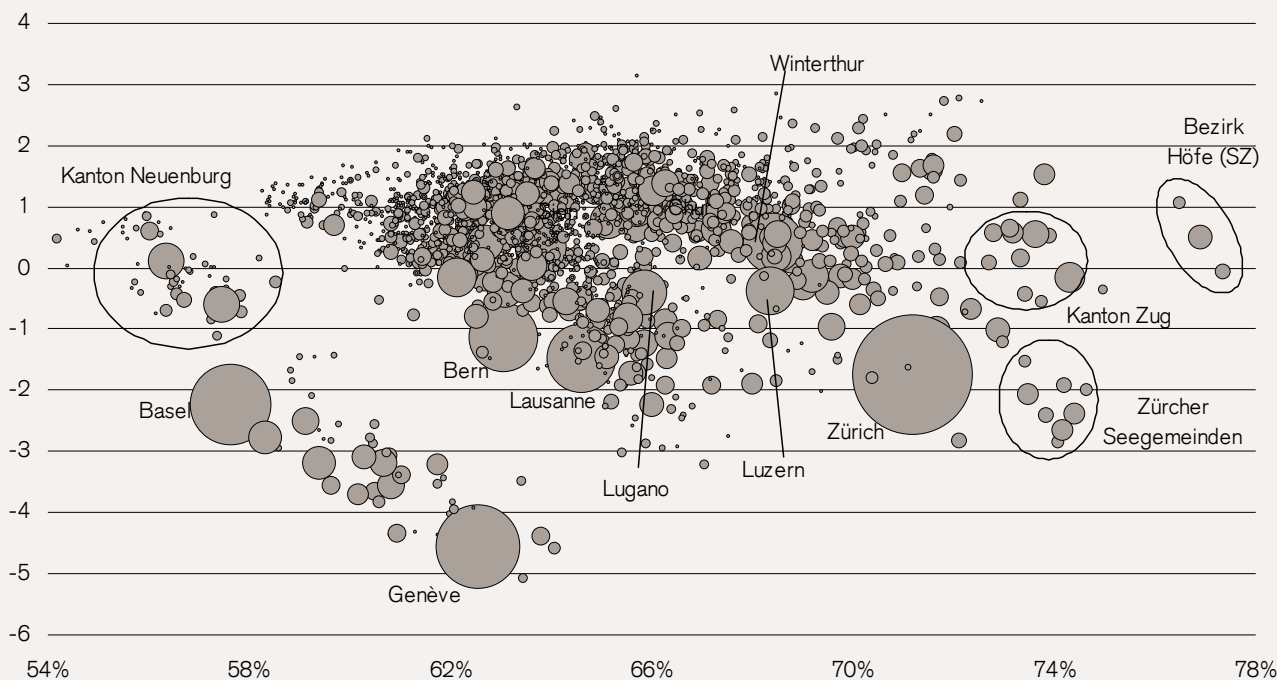
Zweitwohnungen drücken auf das frei verfügbare Einkommen in Tourismusorten

Neben den Zentren fällt eine kleine Zahl von Berggemeinden durch stark unterdurchschnittliche RDI-Werte auf. Dies sind international bekannte Tourismusdestinationen wie das Oberengadin, Davos, Grindelwald, Zermatt, Bagnes/Verbier 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 13

Indikatoren des frei verfügbaren Einkommens in den Schweizer Gemeinden 2008

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



Quelle: Credit Suisse Economic Research

Abbildung 13 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, die nicht das Niveau der anderen Städte erreichen.

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

Herr und Frau Zürcher sind pensioniert und leben in einer Mietwohnung mit einer Fläche von 150 m² in Richterswil (ZH). Aus ihrer früheren Erwerbstätigkeit erhalten sie Renten und AHV-Leistungen von 80'000 CHF. Mit dem Ertrag aus ihrem Vermögen von 300'000 CHF erzielen sie ein Bruttoeinkommen von 87'500 CHF. Nach Abzug der Steuern auf Einkommen und Vermögen sowie der obligatorischen Krankenkassenprämien resultiert ein verfügbares Einkommen von 71'600 CHF. Unter Einbezug der Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten steht ihr ein Betrag von 43'000 CHF zur freien Verfügung. Durch einen Umzug von Richterswil in die Nachbargemeinde Freienbach (SZ) in ein vergleichbares Wohnobjekt würde sich das frei verfügbare Einkommen des Ehepaars Zürcher auf 47'800 CHF erhöhen, nach Einsiedeln (SZ) auf 49'100 CHF. Dies entspricht Mehrbeträgen von 11% bzw. 14%.

Hohes Differenzierungspotential innerhalb der Kantone

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 Grossen 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.

RDI-Factsheets für die Schweizer Gemeinden

Da die Darstellung sämtlicher Ergebnisse für die rund 2'700 Schweizer Gemeinden den Rahmen dieser Studie sprengen würde, haben wir für sämtliche Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern Factsheets erstellt, welche deren finanzielle Wohnattraktivität mit derjenigen der 30 nächstgelegenen Gemeinden vergleichen und weitere Informationen zu den Gemeinden darstellen. Auf Seite 19 ist das Factsheet für die Gemeinde Zürich dargestellt.

Für die Factsheets Ihrer Wohngemeinde wenden Sie sich bitte an Ihren Credit Suisse-Kundenberater.

DAS VERFÜGBARE EINKOMMEN IN DEN GEMEINDEN DER SCHWEIZ

ZÜRICH (ZH)						
Kanton	ZH	Bevölkerung (2007)	358'540	Erwerbstätige (2000)	314'536	Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)
Bezirk	Zürich	Bevölkerungsdynamik (1990-2007)	4.9%	Pendlersaldo (2000)	138'107	

VERGLEICH ZU NACHBARGEMEINDEN Die 30 nächsten Gemeinden aufgrund der Fahrdistanz	Frei verfügbares Einkommen				Indikatoren		Steuerbelastung	
	Referenzfälle in CHF				RDI-Indikator CH = 0	Grenzeinkommen in Prozent	Index 2008	Trend 06-08
	Single	Ehepaar	Familie	Rentnerpaar				
Zürich (ZH)	36'100	28'500	26'300	42'000	-1.75	71.2%	81.08	↗
Opfikon (ZH)	37'900	80'300	58'500	44'900	0.50	69.9%	74.73	↗
Oberengstringen (ZH)	38'000	66'100	51'000	45'300	-0.10	69.8%	79.14	↗
Kilchberg (ZH)	35'000	14'200	17'700	39'800	-2.41	73.8%	71.14	↗
Weiningen (ZH)	37'900	70'100	53'400	44'900	0.12	70.2%	75.28	↗
Uitikon (ZH)	37'000	35'900	31'300	43'200	-1.22	73.0%	69.76	↗
Unteringstringen (ZH)	38'100	55'200	43'900	45'200	-0.38	70.8%	75.01	↗
Wangen-Brüttisellen (ZH)	37'700	70'400	53'000	44'700	0.11	69.3%	78.32	↘
Geroldswil (ZH)	38'700	59'600	46'900	46'300	0.01	70.3%	74.45	↗
Oetwil an der Limmat (ZH)	38'600	54'400	43'300	46'000	-0.30	71.3%	73.07	↗
Schlieren (ZH)	38'600	77'600	58'100	46'400	0.51	68.4%	81.08	↗
Zollikon (ZH)	34'600	9'700	14'600	39'000	-2.65	74.2%	70.04	↗
Kloten (ZH)	37'900	61'200	47'600	45'000	-0.13	69.7%	77.21	↗
Rümlang (ZH)	37'800	77'200	57'500	44'900	0.39	68.7%	78.87	↗
Wallisellen (ZH)	36'900	61'900	46'600	43'200	-0.17	70.0%	75.01	↗
Adliswil (ZH)	37'700	54'800	44'100	44'800	-0.41	69.5%	79.97	↗
Birmensdorf (ZH)	37'900	72'900	54'800	45'100	0.11	69.5%	78.59	↗
Würenlos (AG)	37'300	83'800	62'800	45'800	0.46	67.3%	95.58	↗
Hüttikon (ZH)	39'000	84'600	62'700	47'100	0.83	68.6%	79.42	↗
Bassersdorf (ZH)	39'100	80'400	59'700	46'900	0.66	69.7%	75.56	↗
Volketswil (ZH)	38'700	76'300	56'700	46'100	0.50	70.0%	74.45	↗
Dietlikon (ZH)	38'200	70'400	52'700	45'300	0.08	70.9%	74.45	↗
Dübendorf (ZH)	36'000	68'700	52'800	42'000	-0.27	69.0%	79.42	↗
Rüschlikon (ZH)	35'600	20'700	22'500	40'900	-2.10	73.5%	70.86	↗
Thalwil (ZH)	37'200	44'300	35'900	43'400	-1.01	72.9%	70.86	↗
Rudolfstetten-Friedlisberg (AG)	38'000	75'100	57'100	47'000	0.27	67.9%	95.22	↗
Neuenhof (AG)	37'600	83'800	63'400	46'800	0.54	66.0%	101.35	↗
Lufingen (ZH)	38'400	76'400	56'800	45'600	0.47	70.3%	72.80	↗
Winkel (ZH)	39'100	67'400	50'700	46'500	0.30	71.6%	69.21	↗
Regensdorf (ZH)	37'300	70'300	53'400	44'100	0.11	68.8%	78.59	↗
Dietikon (ZH)	38'000	72'400	55'200	45'500	0.19	68.5%	82.18	↗

Quelle: Credit Suisse Economic Research

<p>Erläuterungen</p> <p>Das frei verfügbare Einkommen bezeichnet denjenigen Betrag, welcher einem Haushalt ausgehend von den Einkünften aus Erwerbstätigkeit, Vermögen, Renten sowie allfälligen Transfereinkommen nach Abzug sämtlicher Zwangsabgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialversicherungsbeiträge, Berufliche Vorsorge, Krankenversicherungsprämien) und Fixkosten (Wohn-, Neben- und Elektrizitätskosten) für den Konsum zur Verfügung steht.</p> <p>Die Referenzhaushalte sind folgendermassen definiert: Single: Erwerbstätige Einzelperson mit einem Erwerbseinkommen von 75'000 CHF und einem Vermögen von 50'000 CHF. Wohnhaft in einer Mietwohnung mit 60 m². Ehepaar: Ehepaar ohne Kinder mit einem Erwerbseinkommen von 250'000 CHF und einem Vermögen von 600'000 CHF. Wohnhaft in einem Einfamilienhaus mit hohem Ausbaustandard (Fremdfinanzierung 80%). Familie: Verheiratete mit 2 Kindern. Erwerbseinkommen 150'000 CHF, Vermögen 300'000 CHF. Wohnhaft in durchschnittlichem Einfamilienhaus (Fremdfinanzierung 80%). Rentnerpaar: Ehepaar im Ruhestand. Renteneinkommen total 80'000 CHF. Vermögen 300'000 CHF. Wohnhaft in einer Mietwohnung mit 100 m².</p>	<p>Definitionen</p> <p>Der RDI-Indikator (Regional Disposable Income) bringt die frei verfügbaren Einkommen für eine grosse Bandbreite von Haushalten in aggregierter Form zum Ausdruck. Er nimmt für die Schweiz den Wert 0 an. Das Grenzeinkommen stellt denjenigen Anteil eines zusätzlichen Lohn-Frankens dar, welcher einem Haushalt für den Konsum bleibt. Der Index der Steuerbelastung ist auf der Einkommens- und Vermögenssteuer der natürlichen Personen basiert und berücksichtigt sowohl das Steuerniveau als auch die Progression. Es handelt sich um einen synthetischen Indikator, welcher für den Schweizer Durchschnitt den Wert 100 annimmt. Der Trend drückt aus, wie sich der Index der Steuerbelastung in den betrachteten Jahren verändert hat.</p> <p>Hinweis: Es werden hier ausschliesslich Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern betrachtet. Der Gemeindebestand entspricht demjenigen der Betriebszählung von 2005 (2'758 Gemeinden).</p>
---	--

Anhang

Übersicht über die verwendeten Einkommens- und Ausgabenfaktoren

Abkürzung, regionale Abgrenzung und Datenquellen

		Regionale Abgrenzung			Jahr	Quelle
		CH	Kt.	Gem.		
Transfereinkommen						
Prämienverbilligungen	PV		X		2007	Bundesamt für Gesundheit (BAG), Interface Politikstudien
Familienzulagen	FZ		X		2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Zwangsabgaben						
Einkommenssteuersätze					2008 ³	Tribut AG
Vermögenssteuersätze					2008 ³	Tribut AG
Eigenmietwert für Wohneigentümer			X		2008	Credit Suisse Economic Research, kantonale Steuerämter
Alters- und Hinterlassenenversicherung	AHV	X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Invalidenversicherung	IV	X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Erwerbsersatzordnung	EO	X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Arbeitslosenversicherung	ALV	X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Nichtberufsunfallversicherung	NBU	X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Berufliche Vorsorge		X			2008	Bundesamt für Sozialversicherung (BSV)
Prämien der obligatorischen Krankenversicherung					2008	Bundesamt für Gesundheit (BAG)
Fixkosten						
Transaktionspreise für Wohnimmobilien					2008	Wüest & Partner
Mietpreise für Wohnungen					2008	Wüest & Partner
Elektrizitätspreise					2008	Preisüberwacher
Gebühren für Abwasser, Wasser, Abfall					2008	Preisüberwacher
Neben- und Energiekosten		X			2006	Bundesamt für Statistik (BFS)

Quelle: Credit Suisse Economic Research