

Die Mär vom hohen Gewinn der Einfamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht nur aus raumplanerischer Sicht passé. Auch finanziell sind sie nicht interessant. Die Kosten, welche die Bewohner verursachen, sind höher als die Steuererträge.

An ein Siedlungswachstum ist oft die Hoffnung geknüpft, dass sich durch den Zuzug einkommensstarker Haushalte der finanzielle Spielraum der Gemeinde ausweitet. Mit einem neu entwickelten

mittlere Haushaltseinkommen in den seit 2002 erbauten Wohneinheiten liegt denn auch bei 133000 Franken und somit 27000 Franken über dem mittleren Einkommen der gesamten Gemeinde.

Während der durchschnittliche kommunale Steuerertrag pro Wohnung für die gesamte Gemeinde bei rund 5500 Franken liegt, bringen die neueren Wohnungen durchschnittlich gut 7000 Franken ein.

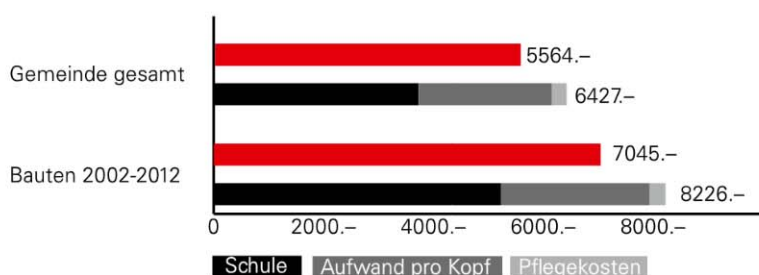


Abb. 1: Erträge (rot) und Aufwände pro Wohneinheit im Jahr 2012: Daten: hslu; Grafiken: czd
Die neueren Bauten weisen einen um 300 Franken grösseren negativen Saldo aus.

... aber auch mehr Aufwand

Nebst den Erträgen schätzt das Analyseinstrument auch die Aufwände ab. Dabei wird zwischen den Schulkosten, der Pro-Kopf-Nettobelastung sowie dem Pflegeaufwand unterschieden. Der Aufwand pro Kopf fasst einerseits die Aufgabenbereiche Allgemeine Verwaltung, Kultur und Freizeit sowie Verkehr zusammen. Andererseits werden jene Beiträge hinzugerechnet, die dem Kanton nach Einwohnerzahl geschuldet sind. Abbildung 1 zeigt eine Übersicht zu den Erträgen und Aufwänden einerseits für die gesamte Gemeinde, andererseits für die zwischen 2002 und 2012 erstellten Wohneinheiten. Der Vergleich von Ertrag und Aufwand für die Gesamtgemeinde ist für sich genommen noch wenig aussagekräftig. Er besagt lediglich, dass die Analyse mehr Aufwände

Analyseinstrument lassen sich die tatsächlichen Effekte dieses Wachstums detailliert beschreiben. Das Instrument entstand als Kooperationsprojekt zwischen der Hochschule Luzern und LUSTAT Luzern Statistik, basierend auf Daten der kantonalen Steuerstatistik sowie der Gemeindefinanzstatistik. Die Ergebnisse einer Pilotgemeinde bieten wesentliche Einsichten im Hinblick auf künftige Ortsplanungen.

Die untersuchte Gemeinde verzeichnete in den letzten Jahrzehnten eine starke Zunahme der Bevölkerung. Der Gemeinderat wollte wissen, welche Auswirkungen das Wachstum auf die Bevölkerungsstruktur und die Gemeindefinanz hatte. Speziell untersucht wurde die Bauperiode 2002 bis 2012. In dieser Zeit wuchs die Bevölkerung um rund 30 Prozent an.

Neu gebaute Wohnungen

Zwischen 2002 und 2012 wurde in der Pilotgemeinde mehrheitlich grosszügig gebaut. Mehr als 80 Prozent der neuen Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von mindestens 100 Quadratmetern. Die Wohnungsgrösse, der neuwertige Zustand und der Wohnstandard haben ihren Preis und setzen eine gewisse Finanzkraft der Interessierten voraus, die in die Neubauten einziehen möchten. Das

Mehr Steuerertrag ...

Die höheren Einkommen wirken sich positiv auf die kommunalen Steuererträge aus. Analysiert wurden die Steuererträge von natürlichen Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Sie entsprechen rund 75 Prozent aller in der Pilotgemeinde generierten Steuereinnahmen.

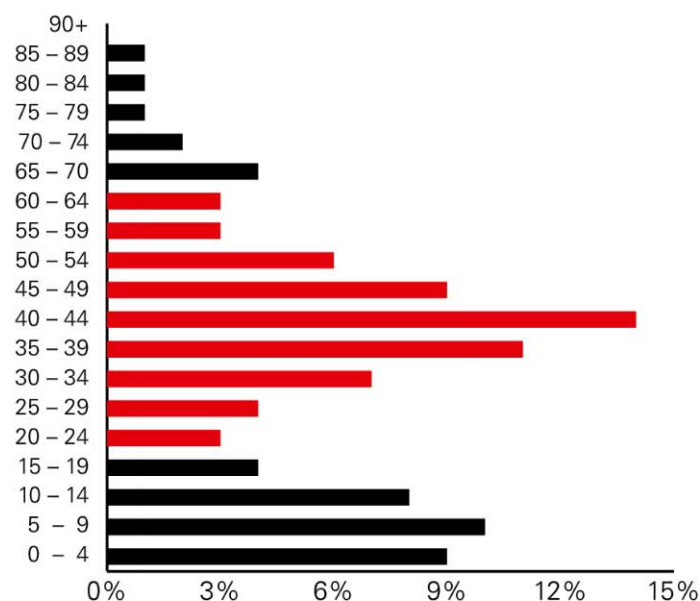


Abb. 2: Altersstruktur der Haushalte im Jahr 2012 in Häusern mit Baujahr 2002-2012.

als Erträge berücksichtigt. Interpretierbar sind hingegen die relativen Unterschiede, die sich zwischen Gesamtgemeinde und den neueren Wohneinheiten zeigen. Die Analyse weist für die seit 2002 erbauten Wohneinheiten nicht nur

trägt dazu bei, dass für die seit 2002 erstellten Mehrfamilienhäuser insgesamt ein positiver Saldo resultiert, für die Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen ein stark negativer Saldo (siehe Abbildung 3). Die Hauptdifferenz macht

insbesondere aufgrund der tieferen Schulkosten in etwa ausgeglichen. Ein positives Ergebnis wie bei den Mehrfamilienhäusern bleibt aber in jedem der untersuchten Fälle unerreicht.

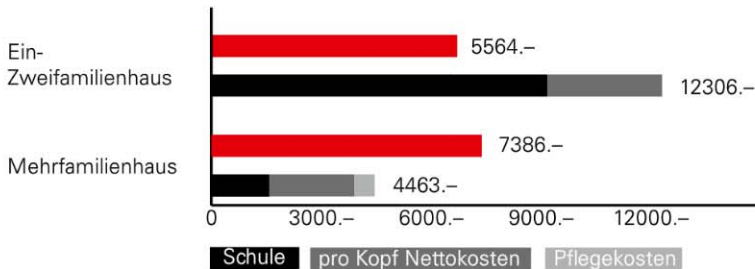


Abb. 3: Bei Gebäuden mit Baujahr 2002–2012 zeigen die Mehrfamilienhäuser im Mittel hohe Erträge (rot), die Ein- und Zweifamilienhäuser hohe Aufwände.

höhere Erträge, sondern auch höhere Aufwände als im kommunalen Durchschnitt aus. Vor allem die Schulkosten liegen deutlich höher. Pro Wohneinheit resultiert für die Zeit von 2002 bis 2012 im Vergleich zur Gesamtgemeinde ein um insgesamt 300 Franken grösserer negativer Saldo.

Unausgewogene Haushaltsstruktur

Die vergleichsweise hohen Bildungskosten der Bevölkerung in den Neubauten stehen im Zusammenhang mit der Wohnungsstruktur. Rund die Hälfte der 350 neu erstellten Wohneinheiten sind Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Wohnungstyp, der mehrheitlich durch junge Familien bezogen wird. Dies widerspiegelt sich in der Altersstruktur. In den neueren Wohneinheiten leben überwiegend Personen im Alter zwischen 30 und 54 Jahren sowie Kinder unter 15 Jahren (siehe Abbildung 2).

Mehrfamilienhäuser werden demgegenüber deutlich ausgewogener besiedelt. Nebst Familienhaushalten sind hier auch gewichtige Anteile an Einpersonen- und Paarhaushalten anzutreffen. Die Steuererträge dieser kinderlosen Haushaltstypen übertreffen die finanziellen Aufwände im Durchschnitt deutlich. Dies

die Aufwandseite aus. Unerwartet ist, dass bei den seit 2002 erbauten Wohneinheiten die Haushalte in den Mehrfamilienhäusern durchschnittlich auch höhere Steuererträge generieren. Dabei dürfte es sich um einen vorübergehenden Effekt handeln. Es ist zu erwarten, dass die Steuererträge mit zunehmenden Alter der Mehrfamilienhäuser eher zurückgehen.

Besser verdichtet bauen

Aus einer finanziellen Perspektive sind Einfamilienhausquartiere für die untersuchte Gemeinde eher als Belastung zu sehen. Eine positive finanzielle Wirkung geht hingegen von Mehrfamilienhäusern aus. Sie bieten Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen. Der Mehraufwand bei jungen Familienhaushalten lässt sich bereits kurz- und mittelfristig durch den Mehrertrag bei den Einpersonen- und Paarhaushalten sowie den älteren Familienhaushalten aufwiegen. Im Hinblick auf ein künftiges Siedlungswachstum müsste somit aus einer finanziellen Perspektive eher auf eine qualitativ gute verdichtete Bauweise gesetzt werden.

Die Ergebnisse der Pilotgemeinde können auch für weitere Gemeinden richtungsweisend sein, wenngleich sie nicht uneingeschränkt übertragbar sind. Diverse Faktoren wie Steuerfuss, das mittlere Einkommensniveau, aber auch die Urbanität einer Gemeinde beeinflussen

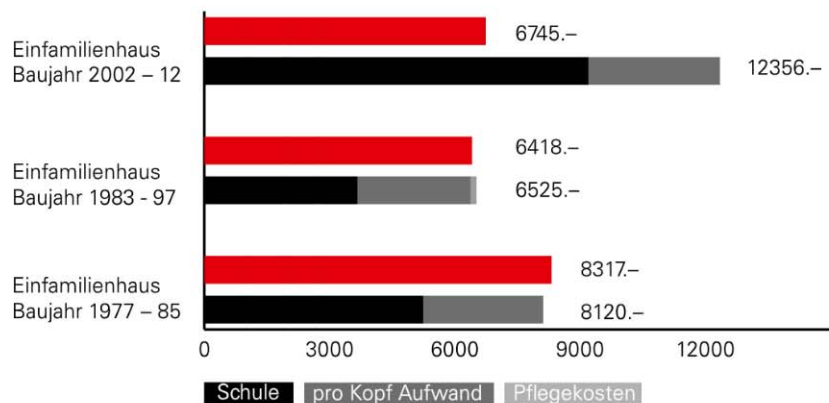


Abb. 4: Vergleich von Erträgen (rot) und Aufwänden bei Einfamilienhausquartieren unterschiedlichen Alters.

Langfristige finanzielle Wirkung

Bei den Einfamilienhäusern verbessert sich demgegenüber die finanzielle Wirkung vorerst mit zunehmendem Alter der Gebäude. Der Grund ist klar: Die Kinder wachsen allmählich aus dem schulpflichtigen Alter heraus, was zu sinkenden Schulkosten führt. Dies zeigen weiterführende Untersuchungsergebnisse. Hierfür wurden drei Einfamilienhausquartiere separat analysiert, ein noch junges und zwei etwas ältere Quartiere (siehe Abbildung 4). Während sich für das junge Quartier ein stark negativer Saldo zeigt, sind Aufwand und Ertrag in den älteren Einfamilienhausquartieren

die Wirkungszusammenhänge. Grössere Abweichungen sind zudem zwischen den Kantonen zu erwarten, da die Zuständigkeiten für Aufgabenerbringung und deren Finanzierung unterschiedlich geregelt sind. Analysen für weitere Gemeinden sind deshalb sehr erwünscht, um die Wirkungszusammenhänge von neu erstellten Wohnstrukturen und Gemeindefinanzen weiter zu erhellen.

Ivo Willimann,
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Roberto Frisullo,
LUSTAT Luzern Statistik

Neues Instrument

Die Ergebnisse entstammen einem standardisierten Analyseinstrument, das auch weiteren Gemeinden zur Anwendung angeboten wird. Die Kosten für eine Analyse betragen rund 12000 Franken. Kontakt: Ivo Willimann, Tel. 041 228 42 16 ivo.willimann@hslu.ch