

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2001)

**Heft:** 4

**Artikel:** Rettet der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern die Gemeindefinanzen?

**Autor:** Schneider, Alex

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957202>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Rettet der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern die Gemeindefinanzen?

**Die siedlungsplanerischen Massnahmen einer Gemeinde müssen in Bezug auf die Beeinflussung ihrer Finanzen immer im Einzelfall geprüft werden. Es gibt kein Patentrezept. Dies die Quintessenz einer Studie, welche die Raumplanungsämter der Kantone AG, BL und SO in Zusammenarbeit mit dem ARE bei der Plattner Schulz Partner AG in Basel in Auftrag gegeben haben.**

Keine Gemeinde kann es sich leisten, eine Siedlungsentwicklung zu begünstigen, welche ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Siedlungsplanerische Massnahmen haben sich deshalb nicht nur an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung auszurichten, sie müssen auch finanziell verkraftet werden können.

In 20 Testgemeinden in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft und Solothurn sind die Abhängigkeiten zwischen Bebauungsformen und Wirtschaftlichkeit nach Gemeindegrössenklassen aufgezeigt worden.

## Aufwand

Der gesamte Aufwand (laufende Rechnung und Investitionsrechnung) einer Gemeinde setzt sich zu 80% aus sozio-demografisch bedingtem und zu 20% aus baulich-technisch bedingtem Aufwand (Erschliessung) zusammen. Der grösste Teil des Erschliessungsaufwandes kann in der Regel den Verursachern direkt belastet werden, während der Aufwand für Schulen, Sportanlagen, Heime, Kultur und Verwaltung vorwiegend über Steuereinnahmen finanziert werden muss. Der Gesamtaufwand pro Person ist in den grossen Gemeinden (>10'000 Einwohner) mit rund Fr. 5'300.– wesentlich grösser als in den mittleren und kleinen Gemeinden, wo er bei Fr. 3'800.– liegt.

Dieser Unterschied ist durch die höhere Arbeitsplatzzahl, die zentralörtlichen Aufgaben, die engen räumlichen Verhältnisse und die professio-nellere Verwaltung in den grösseren Gemeinden zu erklären.

Die Schlüsse bezüglich der baulich-technisch bedingten Aufwendungen sind nicht überraschend: Je kompakter die Siedlungsstruktur, je höher die Anschlussdichte, desto kostengünstiger die Erschliessung. Folglich schneiden hier dünn überbaute Einfamilienhausquartiere schlechter ab. Wegen der Überwälzbarkeit der Kosten der Feinerschliessung auf die Verursacher hat dies in der Regel auf die finanzielle Belastung der Gemeinden nur einen untergeordneten Einfluss. Bei den bedeutenderen sozio-demografisch bedingten Aufwendungen ist zu prüfen, wo bei den Ausstattungsinfrastrukturen und der Verwaltung durch ein Bevölkerungs- oder Arbeitsplatzwachstum Schwellenwerte überschritten werden, bei denen ein teurer Ausbau notwendig wird. Ein Wachstum der Gemeinde ist dann ausgabenpolitisch günstig zu beurteilen, wenn damit Kapazitätsreserven genutzt werden können. Über- und Unterdimensionierungen erweisen sich im Infrastrukturbereich als kostspielig. Ein Sprungwachstum ist zu vermeiden, wenn dadurch neue teure Infrastrukturinvestitionen ausgelöst werden. Diese Gefahr besteht insbesondere bei kleinen Gemeinden. Grundsätzlich gilt: «Auffüllen vor Erweitern», häufig kleinere Überbauungen als selten eine grosse.

## Ertrag

Um die Zusammenhänge zwischen Siedlungsformen und Einkommenssteuererträgen aufzeigen zu können, sind die folgenden Bautypen untersucht worden:

Typ	Bautyp	Parzellenfläche	Belegung	Alter
1	Villa, Einfamilienhaus (frei)	> 600 m <sup>2</sup>	lang	alt
2	Villa, Einfamilienhaus (frei)	> 600 m <sup>2</sup>	kurz	jung
3	Einfamilienhaus (frei), Doppel-EFH, Reihen-EFH	< 500 m <sup>2</sup>	lang	alt
4	Einfamilienhaus (frei), Doppel-EFH, Reihen-EFH	< 500 m <sup>2</sup>	kurz	jung
5	Mehrfamilienhaus klein (4–8 Wohnungen)	variabel	variabel	variabel
6	Mehrfamilienhaus klein (4–8 Wohnungen)	variabel	variabel	variabel
7	Mehrfamilienhaus gross (> 12 Wohnungen)	variabel	variabel	variabel

► Alex Schneider,  
Abteilung Raumplanung,  
Baudepartement  
Kanton Aargau

Der Einkommenssteuerertrag pro Steuerpflichtigen ist in den Villentypen markant höher als bei den übrigen Typen. Es gibt aber grosse Unterschiede zwischen den Gemeindegrössenklassen. In den grossen Gemeinden ist der Steuerertrag bei den Villenbesitzern deutlich höher als in den mittleren und kleinen Gemeinden. Ganz anders sieht es aus, wenn der Einkommenssteuerertrag ins Verhältnis zur Parzellenfläche gesetzt wird. Hier schneiden die dichten Bebauungstypen markant besser ab. Allgemein sind auch hier die Steuererträge in den grossen Gemeinden höher.

Aus der Untersuchung der Ertragsseite können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Die Steuererträge der natürlichen Personen sind die wichtigste Einnahmenquelle der Gemeinden. Deshalb ist eine, die Steuern günstig beeinflussende Siedlungsstruktur besonders zu fördern.
- Das Einkommenssteuerpotential je Steuerpflichtigen steigt zwar, je grösser die Parzelle ist und ist am höchsten bei der freistehenden Villa. Bei knapper verfügbarer Baulandfläche bringt aber eine massvoll verdichtete Überbauung mit Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern mehr Einkommenssteuern als freistehende Einfamilienhäuser.
- Besonders kurz- und mittelfristig sind wegen der hohen Abzugsmöglichkeiten für Verschuldung nur relativ geringe flächenbezogene Erträge aus Einfamilienhausgebieten zu erwarten. Ob langfristig wieder steigende Einkommen und Immobilienpreise für die Gemeinden nochmals so günstige Steuerverhältnisse schaffen wie in den Siebziger- und Achtzigerjahren, ist derzeit sehr ungewiss.

### Fazit

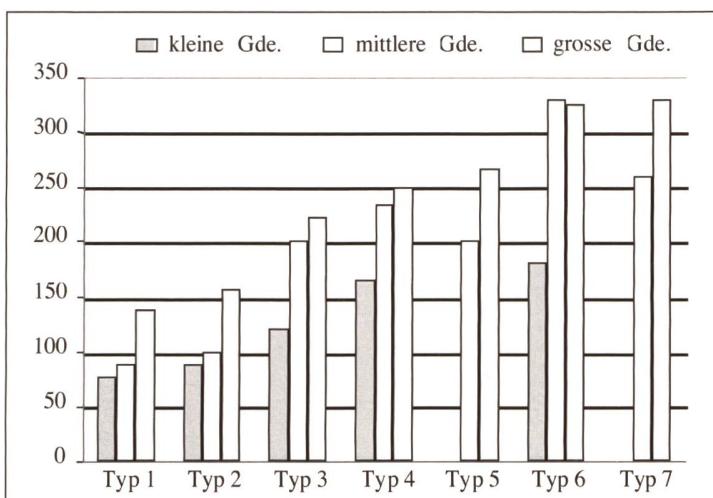
Der Einkommenssteuerertrag der natürlichen Personen pro Quadratmeter Parzellenfläche nimmt mit zunehmender Besiedlungsdichte ten-

denziell zu. Wegen dieser höheren Besiedlungsdichte sind aber auch die sozio-demografisch bedingten Aufwendungen pro Quadratmeter Parzellenfläche höher. Es hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Auslastung der bestehenden Infrastrukturlagen ab, ob die raumplanerisch erwünschte Verdichtung der Besiedlung mit ihrem geringeren Landverbrauch pro Person auch die Finanzlage der Gemeinde verbessern kann. Es kann durchaus sein, dass bei dichteren Siedlungsformen Bevölkerungsgruppen angezogen werden, welche der Gemeinde zumindest kurzfristig hohe sozio-demografisch bedingte Mehraufwendungen verursachen (Infrastrukturstarkosten, insbesondere Schulkosten; Sozialkosten). Dies ist bei Infrastrukturlagen dann der Fall, wenn Schwellenwerte überschritten werden, bei denen Zusatzinvestitionen erforderlich werden (Sprungkosten). Kleine Gemeinden können bei grossen Neuüberbauungen aus diesen Gründen am schnellsten in Schwierigkeiten geraten.

Es kann aber auch wegen der Marktsituation rasant sein, nur auf die Karte «Einfamilienhauszone» zu setzen, wenn das Angebot aus verschiedenen Gründen (Image der Gemeinde, Mikrostandortqualitäten) nicht angenommen wird. Der Anteil der reichen Bevölkerungsschichten ist zudem begrenzt und die Konkurrenz unter den Gemeinden um diesen Bevölkerungsteil gross.

Meistens ist hingegen eine Neuüberbauung im Verhältnis zum Wohnungsbestand einer Gemeinde eine kleine Grösse. Zusätzliche Einwohner verursachen also nur ausnahmsweise die vollen Durchschnittskosten oder gar Sprungkosten. Meistens sind die Zusatzkosten (Grenzkosten) für die Neuzüger bei vielen Infrastrukturlagen gering, sodass zusätzliche Bewohner zu einer besseren Auslastung dieser Infrastruktur beitragen können. Gerade in Gemeinden, deren Bevölkerungszahl stagniert oder gar abnimmt, können Neuüberbauungen, welche rasch zu einem Zuwachs an Bevölkerung führen, Unterauslastungen bei der Infrastruktur verhindern. Der Reihen-Einfamilienhausbau und der Mehrfamilienhausbau, der rasch zu einem Anwachsen der Bevölkerungszahl führt, kann in solchen Fällen für die finanzielle Gesundung einer Gemeinde zweckmässig sein.

Es gibt in dieser Frage also kein einfaches Rezept. Die Abschätzung der Zweckmässigkeit von siedlungsplanerischen Massnahmen im Hinblick auf die finanzielle Situation einer Gemeinde muss immer im Einzelfall erfolgen.



Jährlicher Einkommenssteuerertrag pro m<sup>2</sup> Parzellenfläche nach Bautypen und Gemeindegrößenklassen.