

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2001)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Steuererträge verschiedener Siedlungsformen und Folgerungen für die Stadtplanung
<b>Autor:</b>	Knauer, Guntram A.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957203">https://doi.org/10.5169/seals-957203</a>

### **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:** 24.01.2026

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

# Steuererträge verschiedener Siedlungsformen und Folgerungen für die Stadtplanung

Wo wohnen in Thun die guten Steuerzahler und Steuerzahlerinnen? Welche Siedlungsformen bevorzugen sie? Haushalte mit guten Steuererträgen wohnen vorwiegend in See- und Zentrumsnähe, in Südlage und mit Aussicht. In der laufenden Revision von Zonenplan und Baureglement sollen daher – neben der Förderung des Wohnungsangebotes für Familien – zusätzliche attraktive Wohnlagen für individuelle Wohnformen ausgeschieden werden.

Im Rahmen der Grundlagenarbeiten für den Richtplan Stadtentwicklung (5) wurden auch die Bevölkerungsbewegungen und die räumliche Verteilung der Steuereinnahmen untersucht (1,2). Die Abbildungen 3 und 4 zeigen das Steueraufkommen in den ausgewählten Siedlungen pro Haushalt und pro Landfläche. Folgende Übereinstimmungen und Zusammenhänge fallen auf:

1. Individuelle Wohnformen in Südlage, Zentrumsnähe und mit Aussicht liegen bezogen auf den einzelnen Haushalt an der Spitze.
2. Mehrfamilienhaussiedlungen wie die Genossenschaftswohnungen im Westquartier oder die Wohnsiedlungen im Bostudenquartier bringen hohe Steuererträge pro Landfläche.
3. Reihenhäuser ergeben ähnliche Steuererträge pro Landfläche wie Mehrfamilienhausüberbauungen.
4. Nicht nur Eigentumsform und Lage, sondern auch die Altersstruktur der Steuerpflichtigen beeinflussen den Steuerertrag.
5. Die Wohn- und Siedlungsform allein ist für den Steuerertrag nicht ausschlaggebend. Innerhalb der Siedlungsformen finden sich Unterschiede, die grösser sind als diejenigen zwischen den Siedlungstypen.

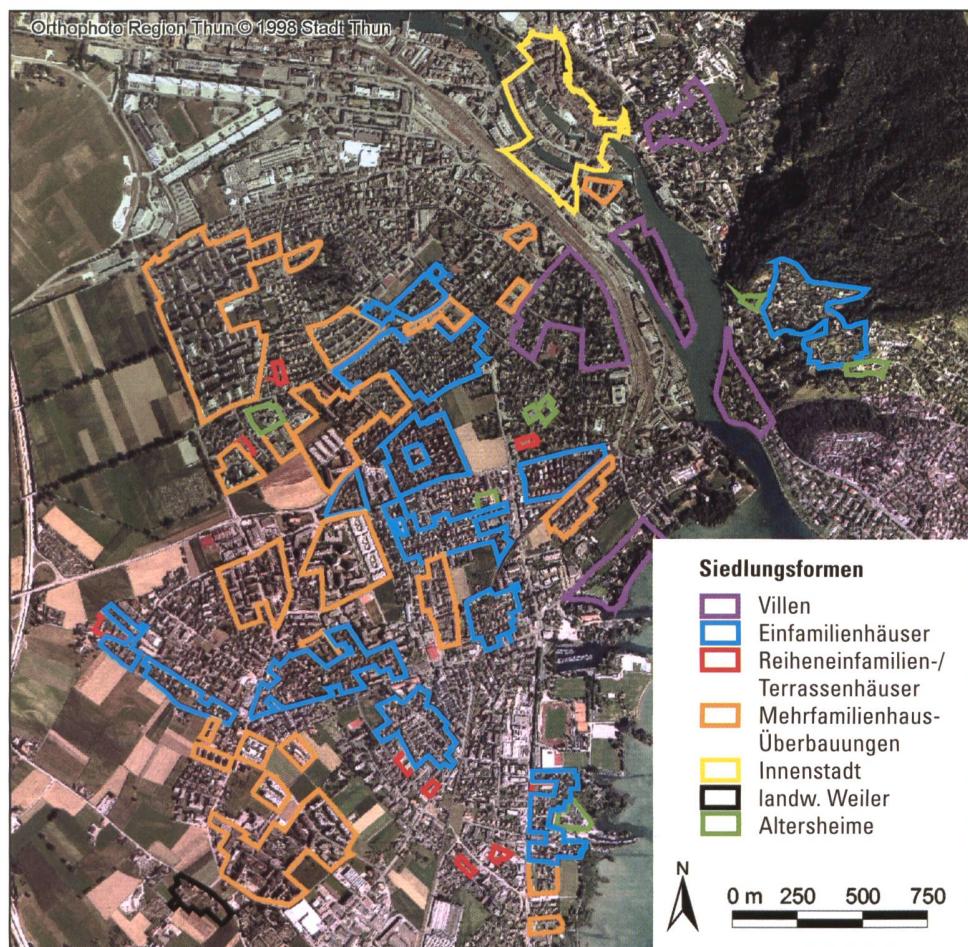


Abbildung 1: Siedlungsformen

► Guntram A. Knauer,  
dipl. Architekt ETH/SIA,  
Planer BSP,  
ist Stadtplaner von Thun  
und Dozent an der  
Hochschule für Technik  
und Architektur Bern

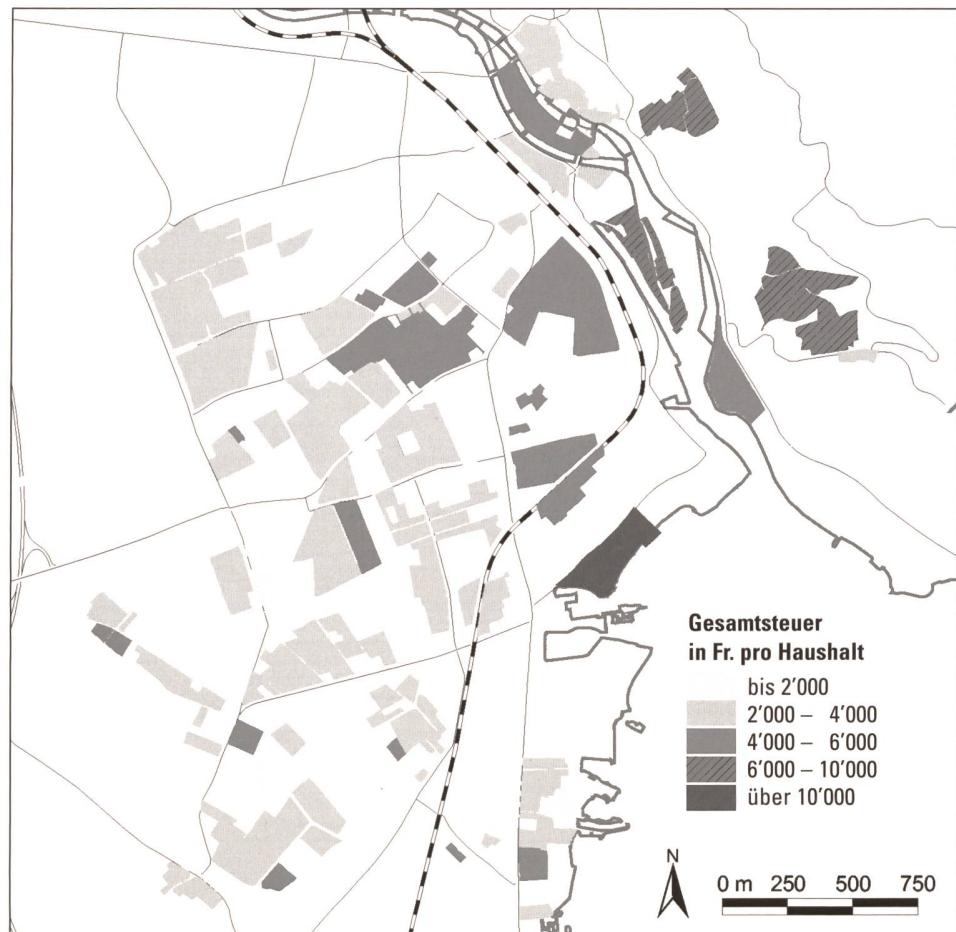


Abbildung 3:  
Gesamtsteuer  
pro Haushalt



Abbildung 4:  
Gesamtsteuer  
pro Fläche

	Villen	Einfamilienhäuser am Ufer	Einfamilienhäuser am Hang	Einfamilienhäuser in der Ebene	Reihenhäuser	Terrassenhäuser	Mehrfamilienhaus-Überbauungen	Hochhäuser	Innenstadt	landw. Weiler	Altersheime	Gesamt
Fläche [m <sup>2</sup> ]	250'254	64'427	520'895	679'127	47'348	7'520	742'545	13'247	83'440	130'568	35'109	2'574'480
Gesamtzahl der Haushalte	394	171	1'022	1'846	293	26	6'179	130	674	247	216	11'198
Summe Einkommenssteuer aller Haushalte	2'461'075	573'268	4'818'423	6'321'115	1'185'750	105'864	18'244'213	440'048	2'058'623	654'841	348'671	37'209'891
Durchschn. Einkommenssteuer pro Haushalt	6'246	3'352	4'715	3'424	4'047	4'072	2'953	3'385	3'054	2'651	1'605	3'323
Durchschn. Einkommenssteuer pro Fläche [ha]	98'343	88'979	92'503	93'077	250'433	140'777	245'698	332'187	246'719	50'153	98'741	144'534
Summe Vermögenssteuer aller Haushalte	449'968	37'758	477'188	376'058	59'438	20'071	636'398	22'375	147'217	39'219	49'800	2'315'490
Durchschn. Vermögenssteuer pro Haushalt	1'142	221	467	204	203	772	103	172	218	159	231	207
Durchschn. Vermögenssteuer pro Fläche [ha]	17'980	5'861	9'161	5'537	12'553	2'6890	8'570	16'891	17'643	3'004	14'184	8'994
Standardabweichung der Einkommenssteuer	11'557	3'807	5'966	4'081	4'217	4'415	1'770	3'304	3'117	2'777	2'976	
Standardabweichung der Vermögenssteuer	6'638	760	1620	633	570	1'797	637	524	670	414	688	
Grösster Haushaltswert Einkommenssteuer	153'648	20'120	71'320	56'834	26'751	16'153	43'214	22'845	77'480	24'557	16'690	153'648
Grösster Haushaltswert Vermögenssteuer	123'410	6'214	27'711	10'692	6'250	8'210	36'245	3'537	23'212	2'478	4'710	123'410
Anzahl nicht einkommenssteuerpflichtiger Haushalte	62	33	170	274	41	6	843	18	136	36	101	1'720
Anteil nicht einkommenssteuerpflichtiger Haushalte [%]	15,7	19,3	16,6	14,8	14,0	23,1	13,6	13,8	20,2	14,6	46,8	15,4
Anzahl nicht vermögenssteuerpflichtiger Haushalte	236	129	679	1'299	202	16	5'097	95	549	182	163	8'647
Anteil nicht vermögenssteuerpflichtiger Haushalte [%]	59,9	75,4	66,4	70,4	68,9	61,5	82,5	73,1	81,5	73,7	75,5	77,2
Anteil der Vermögenssteuer an der Gesamtsteuer [%]	15,5	6,2	9,0	5,6	4,8	45,9	3,4	4,8	6,7	5,7	12,6	5,9
Durchschn. Gesamtsteuerbetrag pro Haushalt	7'388	3'573	5'182	3'628	4'250	4'844	3'056	3'557	3'272	2'810	1'836	3'530
Durchschn. Gesamtsteuerbetrag pro Fläche [ha]	116'323	94'840	101'664	98'614	262'986	167'467	254'268	349'078	264'362	53'157	112'925	153'528

Abbildung 2: Steuerkennwerte nach Siedlungsformen

## Für wen ist es attraktiv in Thun zu wohnen?

Untersuchungen über die Wanderungsbewegungen im Jahre 1995 (1) haben gezeigt, dass – bezogen auf die Gesamtbevölkerung – Zuzügen von 6,3 % Wegzüge in der Höhe von 5,2 % der Bevölkerung gegenüberstehen. Der übliche Stadt-Umland-Austausch macht 44 % aller Wanderungen aus (innerhalb der vom Bundesamt für Statistik definierten MS-Region Thun). Einem leicht negativen Wanderungssaldo mit den angrenzenden rechtsufrigen Thunerseegemeinden steht ein positiver Wanderungssaldo mit der Oberland und der Agglomeration Bern gegenüber. Auf den Austausch mit der Agglomeration Bern entfallen 17,4 % der Zuzüge und 14,7 % der Wegzüge, wobei der «Steuergewinn» der Stadt durch die Züger überproportional ausfällt.

## Wie setzt sich der Steuerertrag der Stadt Thun zusammen?

Vergleichende Untersuchungen mit Bern und Biel einerseits, Köniz und Ittigen andererseits sowie mit den Agglomerationsgemeinden Hilfertingen, Oberhofen und Steffisburg für die Jahre 1993 bis 1998 haben gezeigt, dass die Steuerkraft von Thun sehr stark von den natürlichen Personen abhängt und diese im Vergleich zu Stadt und Agglomeration Bern tiefer liegt. Zwischen 1993 bis 1998 nahmen die Steuererträge aus Einkommen zwischen 100'000 und 200'000 Franken leicht zu, die Erträge aus steuerbaren Einkommen über 500'000 Franken nahmen um einen Drittel ab (3).

## Welche Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklung haben wir daraus gezogen?

Aufgrund der Wohnstrategie (4) werden zusätzliche attraktive Wohnlagen geschaffen, wo grosszügige Wohnungen errichtet werden können. Darunter verstehen wir beispielsweise Geschosswohnungen in einer «Stadtvilla» à la Seefeldquartier Thun, Attikawohnungen oder baulich verdichtete individuelle Wohnformen. Dazu wer-

## Zur Methodik der räumlichen Analyse der Steuereinnahmen

Steuerdaten sind grundsätzlich vertrauliche Daten. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die Datengrundlagen in diesem Gebiet nur spärlich vorhanden und kaum statistisch aufbereitet sind. So musste rund ein Fünftel der Steuerdaten 1997 von Hand zugeordnet werden. Die Rohdaten der 22'535 Haushalte stammen aus dem kantonalen Steuerregister. Die Untersuchung bezieht sich auf die Steuern der natürlichen Personen. Verwendet wurden die im Herbst 1997 aktuellen Veranlagungswerte. Das Steueraufkommen der juristischen Personen ist nicht enthalten. Es betrug 1997 rund 4,5 % der Einkommenssteuer und rund 21 % der Vermögenssteuer. Zur räumlichen Auswertung wurden sie mit den geocodierten Daten des Bundesamtes für Statistik (GEOSTAT) von 6'514 Gebäuden verknüpft und mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcView) ausgewertet. An Siedlungsformen wurden unterschieden: Villen, Einfamilienhäuser (am Ufer, am Hang, in der Ebene), Reihenhäuser (Reiheneinfamilienhäuser, Terrassenhäuser), Mehrfamilienhausüberbauungen und Wohnhochhäuser, Innenstadt, landwirtschaftliche Weiler und Höfe, Altersheime.

den 80'000 m<sup>2</sup> nicht mehr benötigter Areale in der Zone für öffentliche Nutzungen in die 2-geschossige Wohnzone umgezont (Ausnutzungsziffer 0,5). In Bahnhofsnähe werden in speziellen Entwicklungsgebieten (Zonen mit Planungspflicht gemäss bernischem Baugesetz) mehr Möglichkeiten für attraktives zentrales Wohnen geschaffen. ■

## Literatur

- 1) Räumliche Bevölkerungswanderung der Stadt Thun, 1995, Reihe Erneuerung Stadtplanung Nr. 9, März 1998, herausgegeben vom Planungsamt der Stadt Thun
- 2) Räumliche Analyse der Steuereinnahmen der Stadt Thun, 1997, Reihe Erneuerung Stadtplanung Nr. 10, Mai 1998, herausgegeben vom Planungsamt der Stadt Thun
- 3) Analyse der Steuerkraftentwicklung der Gemeinde Thun 1993 bis 1998, Metron, 1999, herausgegeben vom Wirtschaftsamt der Stadt Thun
- 4) Wohnstrategie der Stadt Thun, eoptima, Juli 2000, herausgegeben vom Planungsamt der Stadt Thun
- 5) Richtplan Stadtentwicklung Thun, zweite Nachführung Sommer 2001, herausgegeben vom Planungsamt der Stadt Thun, publiziert im Internet unter <http://www.thun.ch/richtplan/>