



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Abteilung Stadtentwicklung

**Analyse der Steuereinnahmen
im Jahr 2007 in Neubauwohnungen
und Neubausiedlungen
in der Stadt Bern**

Juli 2010



Inhaltsverzeichnis

Seite

Das Wichtigste in Kürze	3
Einleitung	4
Konkretisierung der Fragestellung	5
Vorgehensweise	7
Gemeinde-Einkommenssteuern und steuerbares Vermögen in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen	9
Auswertungen nach verschiedenen Merkmalen	15
Zusammenfassung und Einbettung der Ergebnisse in den Kontext der Stadtentwicklung	32
Literaturverzeichnis	37

Glossar

Neubauwohnungen

Wohnungen, welche zwischen 1991 und 2007 in der Stadt Bern neu erstellt wurden (ohne An- und Umbauten).

Neubausiedlungen

Siedlungen mit mindestens 20 Wohnungen, welche zwischen 1991 und 2007 in der Stadt Bern neu erstellt wurden. Die Neubausiedlungen sind also eine Teilmenge der Neubauwohnungen.

Steuernummer

Jede natürliche steuerpflichtige Person respektive jeder Haushalt, welcher zusammen veranlagt wird (z. B. verheiratete Ehepaare), verfügt über eine Steuernummer. Ein Konkubinatspaar verfügt folglich über zwei Steuernummern.

Datenquellen

Steuerdaten:	Steuerverwaltung des Kantons Bern
Personendaten:	Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern
Gebäude- und Wohnungsdaten:	Eigenössisches Gebäude- und Wohnungsregister und Bauinspektorat der Stadt Bern - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Zeichenerklärung

–	Es kommt nichts vor (Wert genau Null)
0.0	Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit
()	Zahlenangabe unterbleibt aus Gründen des Datenschutzes
...	Zahl nicht bekannt, gegenstandslos oder aus statistischen Gründen nicht aufgeführt

Impressum

Herausgeber: Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern
Telefon 031 321 62 80, Telefax 031 321 77 10
E-Mail: stadtentwicklung@bern.ch; Internet: www.bern.ch/stadtentwicklung

Bearbeitung: Silvia Brändle, Abteilung Stadtentwicklung

Begleitung: Daniel Hornung, HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien, Telefon 031 372 42 72,
E-Mail: info@hornung-studien.ch

Preis: CHF 20.–

Copyright: Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Bern, 2010
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Angabe der Quelle gestattet

Titelbild: © Vermessungsamt der Stadt Bern

Das Wichtigste in Kürze

Der Bericht zeigt auf, wie die Steueraufkommen in neu erstellten Wohnungen im Vergleich zu den gesamten Steuereinnahmen der Stadt Bern ausfallen. Untersucht wurden die Steuerdaten des Jahres 2007 (ohne Quellensteuer) und die Neubauwohnungen und Neubausiedlungen, welche zwischen 1991 und 2007 in der Stadt Bern entstanden sind.

Die Gemeinde-Einkommenssteuern, welche die Bewohnerinnen und Bewohner der Neubauwohnungen und Neubausiedlungen im Jahr 2007 bezahlten, sind überdurchschnittlich. Während 50 % aller Steuerzahlenden der Stadt Bern im Jahr 2007 mehr als Fr. 1 996.- an Gemeinde-Einkommenssteuern zahlten, bezahlten 50 % der Steuerzahlenden in Neubauwohnungen mehr als Fr. 3 386.-. In Neubausiedlungen bezahlten 50 % der Steuerzahlenden sogar mehr als Fr. 3 734.- (vgl. Tabelle 1). Zudem ist der Anteil an Gemeinde-Einkommenssteuern und am steuerbaren Vermögen der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen oder Neubauwohnungen wohnen, im Vergleich mit den restlichen Steuerpflichtigen überproportional. Obwohl diese Steuerzahlenden nur 1.81 % respektive 2.77 % der Steuerzahlenden ausmachen, zahlten sie 2.89 % respektive 4.44 % des Gesamtbetrages der Gemeinde-Einkommenssteuer. Steuerzahlende in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen verfügen 2007 im Vergleich mit allen Steuerzahlenden auch über ein höheres steuerbares Vermögen.

Tabelle 1: Median¹ der Gemeinde-Einkommenssteuer und des steuerbaren Vermögens 2007 der Steuernummern in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen in der Stadt Bern in Franken

	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Steuernummern	Gemeinde-Einkommenssteuer	Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	Steuerbares Vermögen	Median des steuerbaren Vermögens
Neubausiedlungen	1991 bis 2007	1 213	1 482	6 691 057	3 734	446 505 000	40 000
Neubauwohnungen	1991 bis 2007	2 065	2 268	10 253 578	3 386	731 914 000	33 000
Gesamtwohnungsbestand	bis 2007	73 642	81 747	231 176 130	1 996	18 916 337 000	15 000

In der vorliegenden Studie werden lediglich die generierten Steuererträge ausgewiesen; weitere Einnahmen und Ausgaben, die infolge der Wohnbautätigkeit und des Bevölkerungswachstums entstehen (z.B. Infrastruktur- und Erschliessungskosten), werden in der vorliegenden Untersuchung ausgeklammert.

¹ Der Median bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften. 50 % der Werte liegen oberhalb und 50 % der Werte liegen unterhalb dieser Grenze. Gegenüber dem arithmetischen Mittel hat der Median den Vorteil, robuster gegenüber Ausreissern zu sein, was gerade bei Steuerdaten sehr wichtig ist.

Einleitung

Seit nahezu zehn Jahren ist der Wohnungsbau dem Gemeinderat der Stadt Bern ein grosses Anliegen. Damit sollen namentlich die Bevölkerungszahl erhöht, die Familien zurück in die Stadt geholt, eine gute soziale Durchmischung der Berner Bevölkerung gefördert und zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden. Durch die Erhöhung der Einwohnerzahl soll das Verhältnis von 130 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu 152 000 Arbeitsplätzen zu Gunsten der Wohnbevölkerung verändert werden (vgl. Strategie Bern 2020 und Legislaturrichtlinien 2009-2012 des Gemeinderates).

Mit dem Bericht «Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner»² aus dem Jahr 2008 und mit dem aktuellen Bericht zum Quartier Weissenstein-Neumatt³ konnte gezeigt werden, dass der Anteil an Familien in den untersuchten Neubausiedlungen deutlich höher ist als in der ganzen Stadt. Die Wohnbautätigkeit trägt also dazu bei, Familien in der Stadt zu halten oder sogar in die Stadt zu holen. Welche Auswirkungen die Wohnbautätigkeit auf die Steuereinnahmen der Stadt Bern hat, wurde bis anhin nicht untersucht. Im vorliegenden Bericht werden deshalb die Steuereinnahmen analysiert, die in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen generiert werden. Da für die Untersuchung nur die Steuerdaten aus dem Jahr 2007 zur Verfügung standen, ist nur eine Momentaufnahme des Steuergeschehens möglich. Andere Einnahmen und Ausgaben wie z. B. Erschliessungs- und Infrastrukturkosten, welche der öffentlichen Hand durch den Wohnungsbau entstehen, werden nur am Rande betrachtet.

Für die Stadt Bern ist die Bedeutung der natürlichen Personen für den gesamten Steuerertrag gross. Betrachtet man die Steuereinnahmen durch die natürlichen und die juristischen Personen in der Jahresrechnung 2007, so beträgt der Anteil der Steuereinnahmen durch die natürlichen Personen über 70 %⁴. Im Zuge der Wirtschaftskrise sind die Steuereinnahmen der Stadt Bern zwischen 2007 und 2008 gesunken. Dabei sind die Steuereinnahmen durch juristische Personen um 22.2 % gesunken, während die Steuereinnahmen durch die natürlichen Personen um 5.7 % gestiegen sind. Auch im Rechnungsjahr 2009 sind die Steuereinnahmen gesunken, wobei der Einbruch – verglichen mit dem Vorjahr – bei den juristischen Personen mehr als dreimal (-17.4 %) so gross war wie bei den natürlichen Personen (-5.6%).⁵ Der Anteil der Steuereinnahmen von natürlichen Personen macht, verglichen mit den Steuereinnahmen durch die juristischen Personen, im Rechnungsjahr 2009 sogar 79.5 % aus.

Der vorliegende Bericht ist in fünf Teile gegliedert. Zuerst wird die Fragestellung abgegrenzt, worauf aufgezeigt wird, wie bei der Analyse der Steuerdaten vorgegangen wurde. Danach werden die Gemeinde-Einkommenssteuer und das steuerbare Vermögen in den Neubauwohnungen und den verschiedenen Neubausiedlungen betrachtet. Darauf folgen Auswertungen der Neubauwohnungen und Neubausiedlungen nach verschiedenen Merkmalen wie Gebäudekategorie oder Stadtteil. Am Schluss des Berichts stehen eine Zusammenfassung und Einbettung der Resultate in den Kontext der Stadtentwicklung.

² Vgl. Abteilung Stadtentwicklung Stadt Bern 2008: Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner, Bern.

³ Vgl. Abteilung Stadtentwicklung Stadt Bern 2010: Das grenzüberschreitende Quartier Weissenstein-Neumatt und seine Bewohnerinnen und Bewohner, Bern.

⁴ Vgl. Stadt Bern 2009: Jahresrechnung 2008, Überblick, Bern.

⁵ Vgl. Stadt Bern 2010: Jahresrechnung 2009, Überblick, Bern.

Abgrenzung der Fragestellung

Der vorliegende Bericht geht der Frage nach, welche Steuereinnahmen in den neu gebauten Wohnungen generiert werden. Er erhebt nicht den Anspruch, Aussagen über den finanziellen Gesamtnutzen der Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern zu machen. Eine Gesamtbilanz über Kosten und Nutzen müsste zahlreiche weitere Faktoren einbeziehen, so etwa die Wanderungsbewegungen oder verschiedene Einnahmen und Ausgaben, die der öffentlichen Hand direkt oder indirekt infolge der Wohnbautätigkeit entstehen.⁶ Im Folgenden werden einige dieser zentralen Faktoren kurz beleuchtet.

Wanderungsbewegungen

Nicht alle Personen, welche in eine Neubauwohnung ziehen, sind Zugezogene. Die Untersuchung zu den Neubauwohnungen in der Stadt Bern zeigt, dass von den Personen, welche Ende 2007 in den 11 untersuchten Neubausiedlungen gewohnt haben, 57 % bereits vor dem Umzug in die Neubausiedlung in der Stadt Bern gewohnt haben und folglich innerstädtisch umgezogen sind.⁷ Die restlichen 43 % Personen sind neu zugezogen. Das Steuersubstrat, welches in den Neubauwohnungen generiert wird, kann also nicht vollumfänglich als zusätzliche Einnahme für die Stadt Bern betrachtet werden. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass erstens durch den innerstädtischen Umzug an einem anderen Ort in der Stadt z.T. Wohnraum frei wird (nämlich in Fällen, in denen der ganze Haushalt umzieht und nicht nur ein Teil davon, wie es bei Trennungen oder beim Auszug eines jungen Erwachsenen aus dem Elternhaus der Fall sein kann), welcher möglicherweise von Zuziehenden belegt wird. Und zweitens konnte durch das Schaffen von neuen Wohnungen unter Umständen verhindert werden, dass die umziehenden Personen die Stadt verlassen, da sie keinen geeigneten Wohnraum finden.

Weitere Einnahmen und Ausgaben

Die weiteren Einnahmen und Ausgaben, welche durch den Wohnungsbau entstehen, können direkt oder indirekt mit dem Wohnungsbau zusammenhängen, kurzfristige oder langfristige Wirkungen haben oder einmalig oder wiederkehrend sein. Zudem unterscheiden sich die Einnahmen und Ausgaben je nach Ausgestaltung (Grösse, Lage, etc.) des Wohnbauprojekts.

Im Folgenden werden einige Einnahmen und Ausgaben aufgezeigt, wobei auf Vollständigkeit verzichtet wird.

Einnahmen der öffentlichen Hand

Investitionen durch Bautätigkeit:

Die Investitionen, welche durch die Bautätigkeit ausgelöst werden, kommen der Stadt je nachdem direkt oder indirekt zugute. Indirekt, aus Sicht der gesamten Volkswirtschaft, profitieren die Stadt sowie die Region Bern durch eine gut ausgelastete Bauwirtschaft. Hat der Architekt oder die Baufirma zudem den Sitz in Bern, profitiert die öffentliche Hand über die Steuereinnahmen der juristischen Personen. Zwischen 1995 und 2008 wurden private Bauinvestitionen in den Wohnungsneubau von über 656 Millionen Franken getätigt. Die öffentlichen Bauinvestitionen (Bund, Kanton und Stadt zusammen) betragen in der selben Zeit über 10 Millionen Franken.⁸ Die Folgeinvestitionen in Strassenbau, Infrastruktur etc. sind hier nicht einberechnet und kämen als Investitionen zusätzlich dazu.

Liegenschaftssteuer:

Im Jahr 2007 betragen die Einnahmen der Stadt Bern durch die Liegenschaftssteuer 35.70 Millionen Franken, was 8.1 % des gesamten Steuerertrags der Stadt Bern entspricht.⁹ Berechnungen zeigen, dass die Stadt Bern durch den Wohnungsneubau zwischen 1997 und 2008 jährlich fast eine halbe Million Franken an Liegenschaftssteuern einnimmt.¹⁰

⁶ Vgl. Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR, Hochschule für Wirtschaft Luzern 2007: KTI-Projekt; Raumplanung, Bevölkerungsdynamik und Gemeindefinanzen (RBG), Luzern, und Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung / Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation (Hrsg.) 2008: Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung, Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung, Dortmund.

⁷ Vgl. Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern 2008: Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner, Bern.

⁸ Vgl. Bundesamt für Statistik, Sektion Monetäre Unternehmensstatistiken, Baustatistik. Vor 1995 wurden die Daten zu den Bauausgaben anders erfasst, weshalb auf ältere Daten verzichtet wurde.

⁹ Vgl. Stadt Bern 2010: Jahresbericht 2009, Statistik Band 3, Bern.

¹⁰ Zwischen 1995 und 2008 wurden private Bauinvestitionen in den Wohnungsneubau von über 656 Millionen Franken getätigt. Die öffentlichen Bauinvestitionen (Bund, Kanton und Stadt zusammen) betragen in der selben Zeit über 10 Millionen Franken. Der Liegenschaftssteueransatz in der Stadt Bern beträgt 1.5 % des amtlichen Wertes. Mit der Annahme, dass der amtliche Wert von Gebäuden ca. 50 % der Bauinvestitionen beträgt, ergeben sich für die Neubauwohnungen, welche von Privaten zwischen 1995-2008 erstellt wurden, Liegenschaftssteuern von gegen Fr. 500 000.- pro Jahr. Würde man die Neubauwohnungen, welche zwischen 1991 und 1995 erbaut wurden auch noch einbeziehen, wäre der Betrag noch grösser.

Gebühren:

Neuzuziehende zahlen wie die bereits ansässige Bevölkerung Gebühren (z.B. Abfallgebühren). Die anfallenden Kosten können durch die höhere Einwohnerzahl auf mehr Personen aufgeteilt werden (Skaleneffekte).

Steigerung des Konsums:

Durch die Erhöhung der Bevölkerungszahl steigt der Konsum in der Stadt Bern, wovon die Berner Wirtschaft und - indirekt, über die Steuern der juristischen Personen - auch die öffentliche Hand profitiert.

Ausgaben der öffentlichen Hand

Planungs- und Erschliessungskosten:

Die Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen (Einzonungen, Überbauungsordnungen etc.), um Wohnungen überhaupt erstellen zu können, ist mit Kosten verbunden. Die Erschliessungskosten (z.B. Erschliessungsstrassen, Werkleitungen, Ver- und Entsorgungsanlagen) sind von Wohnbauprojekt zu Wohnbauprojekt unterschiedlich, eine allgemeine Aussage zu den Kosten ist nicht möglich. Die Aufteilung der Erschliessungskosten zwischen Grundeigentümern und öffentlicher Hand wird in Infrastrukturverträgen geregelt.

Infrastrukturkosten:

Je nach Grösse des Wohnbauprojekts und je nach Auslastung der öffentlichen Infrastruktur wird durch den Zuzug von weiteren Personen die Erstellung von zusätzlichen Infrastrukturanlagen notwendig (z.B. Schulen, Altersheime, Ausbau des öffentlichen Verkehrs).

Folgekosten:

Zur einmaligen Investition in die Erschliessung und die Infrastrukturkosten kommen die Kosten für deren Betrieb und Unterhalt hinzu, welche durch die öffentliche Hand getragen werden (z.B. Schneeräumung, Strassenunterhalt etc.).

Bildungskosten etc.:

Je nach Art und Zusammensetzung der neuzuziehenden Personen können z.B. höhere Bildungskosten oder Sozial- und Fürsorgekosten entstehen.

Kantonaler Lastenausgleich:

Jede Gemeinde zahlt u.a. einen von ihrer Steuerkraft unabhängigen Pro-Kopf-Beitrag sowie einen Beitrag pro Schüler/in in den kantonalen Lastenausgleich. Im Rahmen des kantonalen Finanz- und Lastenausgleichs muss die Stadt Bern nicht nur Beiträge leisten, sondern erhält auch eine pauschale Abgeltung der Zentrumslasten. Diese wird unabhängig von der Einwohnerzahl berechnet und belief sich im Jahr 2007 auf rund 32 Millionen Franken.

Vorgehensweise

Dieses Kapitel zeigt, wie bei der Analyse der Steuerdaten vorgegangen wurde. Zuerst musste definiert werden, was unter einer Neubauwohnung zu verstehen ist. Zudem sollten grössere Überbauungen separat betrachtet werden können. Im Folgenden werden deshalb die verwendeten Definitionen vorgestellt. Weiter wird auf den Datenschutz und die Datenverfügbarkeit eingegangen.

Definitionen

Neubauwohnungen

Wohnungen, welche zwischen 1991 und 2007 in der Stadt Bern neu erstellt wurden (ohne An- und Umbauten).

Neubausiedlungen

Siedlungen mit mindestens 20 Wohnungen, welche zwischen 1991 und 2007 in der Stadt Bern neu erstellt wurden. Die Neubausiedlungen sind also eine Teilmenge der Neubauwohnungen.

Steuernummer

Jede natürliche steuerpflichtige Person respektive jeder Haushalt, welcher zusammen veranlagt wird (z. B. verheiratete Ehepaare), verfügt über eine Steuernummer. Ein Konkubinatspaar verfügt folglich über zwei Steuernummern.

Datenschutz

Steuerdaten sowie weitere Personendaten unterliegen einem erhöhten Datenschutz. Die Daten wurden so gruppiert, dass jeweils mindesten 20 Steuernummern zusammen dargestellt werden. So können keine Rückschlüsse auf einzelne Steuernummern gezogen werden.

Datenverfügbarkeit

Zum heutigen Zeitpunkt stehen nur die Daten des steuerbaren Einkommens und des steuerbaren Vermögens der Steuerzahlenden der Stadt Bern des Jahres 2007 zur Verfügung. Aus diesem Grund können nur die Neubauwohnungen, welche bis Ende 2007 fertig gestellt waren, in die Betrachtung miteinbezogen werden. Aus demselben Grund werden die Personendaten mit Stand Ende 2007 für die Auswertungen verwendet. Die Daten für die vorliegende Untersuchung stammen aus folgenden Quellen:

Steuerdaten

Steuerverwaltung des Kantons Bern

Personendaten

Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Gebäude- und Wohnungsdaten

Eigenössisches Gebäude- und Wohnungsregister und Bauinspektorat der Stadt Bern - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Aufgrund der Datengrundlage ist es derzeit nicht möglich, Aussagen über das steuerbare Einkommen pro Haushalte zu machen. Die Steuernummern können aber einzelnen Gebäuden zugeordnet werden. Die Verknüpfung von Personen- respektive Steuerdaten mit Gebäudedaten ist momentan allerdings mit einigem Aufwand und gewissen Unsicherheiten verbunden.¹¹ Es kann also sein, dass aus verschiedenen Gründen nicht alle Neubausiedlungen und nicht alle Neubauwohnungen in die Betrachtung miteinbezogen werden. Im Ganzen betrachtet bilden die Ergebnisse die Realität aber gut ab.

Insgesamt wurden im Jahr 2007 in der Stadt Bern 86 072 Steuernummern veranlagt (ohne quellenbesteuerte Arbeitnehmende). Um die effektive Gemeinde-Einkommenssteuer jeder Steuernummer zu berechnen, mussten Schätzungen vorgenommen werden, da nicht alle Daten zur Verfügung standen, um für jede Steuernummer den Einkommenssteuerbetrag im Detail zu berechnen.¹² Tabelle 2 auf der nächsten Seite zeigt, dass die berechnete Gemeinde-Einkommenssteuer nahezu gleich gross ist wie die effektive Gemeinde-Einkommenssteuer gemäss Gemeinderrechnung, weshalb von einer sehr guten Schätzung ausgegangen werden kann. Die Berechnung der Vermögenssteuer war aufgrund fehlender Daten nicht möglich, weshalb im Bericht das steuerbare Vermögen verwendet wird.¹³ Auch die Quellensteuern konnten wegen fehlender Daten nicht in die Betrachtung einbezogen werden.

¹¹ Mit der laufenden Registerharmonisierung werden die verschiedenen Register (Gebäude- und Wohnungsregister, Personenregister) vereinheitlicht, was die Verknüpfung der Daten aus verschiedenen Quellen vereinfachen wird.

¹² Für die korrekte Berechnung der Gemeinde-Einkommenssteuern fehlten die Angaben zur Haushaltszusammensetzung, welche für die Berechnung des Einkommenssteuerbetrages von Einzelternhaushalten benötigt wird.

¹³ Für die Berechnung der Vermögenssteuer fehlte der Vermögensertrag, welcher u.a. für die Berechnung der Vermögenssteuer aus dem steuerbaren Vermögen massgebend ist.

Tabelle 2: Steuereinnahmen durch natürliche Personen der Stadt Bern 2007

	Effektive Steuereinnahmen Stadt Bern 2007	Berechnete Steuereinnahmen	in Prozent
Gemeinde-Einkommenssteuer natürliche Personen	241 219 966	240 339 660	99.64
Vermögenssteuer natürliche Personen	24 321 784
Quellensteuer natürliche Personen	19 436 553

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern 2009: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, Berichtsjahr 2008, Bern, S. 249; eigene Berechnungen

Für die weiteren Auswertungen werden nur die Steuernummern derjenigen Personen berücksichtigt, welche Ende 2007 ihren Wohnsitz in der Stadt Bern hatten. Die 4 325 Steuernummern, welche nicht einem Gebäude der Stadt Bern zugeord-

net werden konnten, werden nicht weiter in die Auswertungen miteinbezogen, weshalb die Analyse nur mit 81 747 Steuernummern durchgeführt wird.

Gemeinde-Einkommenssteuern und steuerbares Vermögen in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen

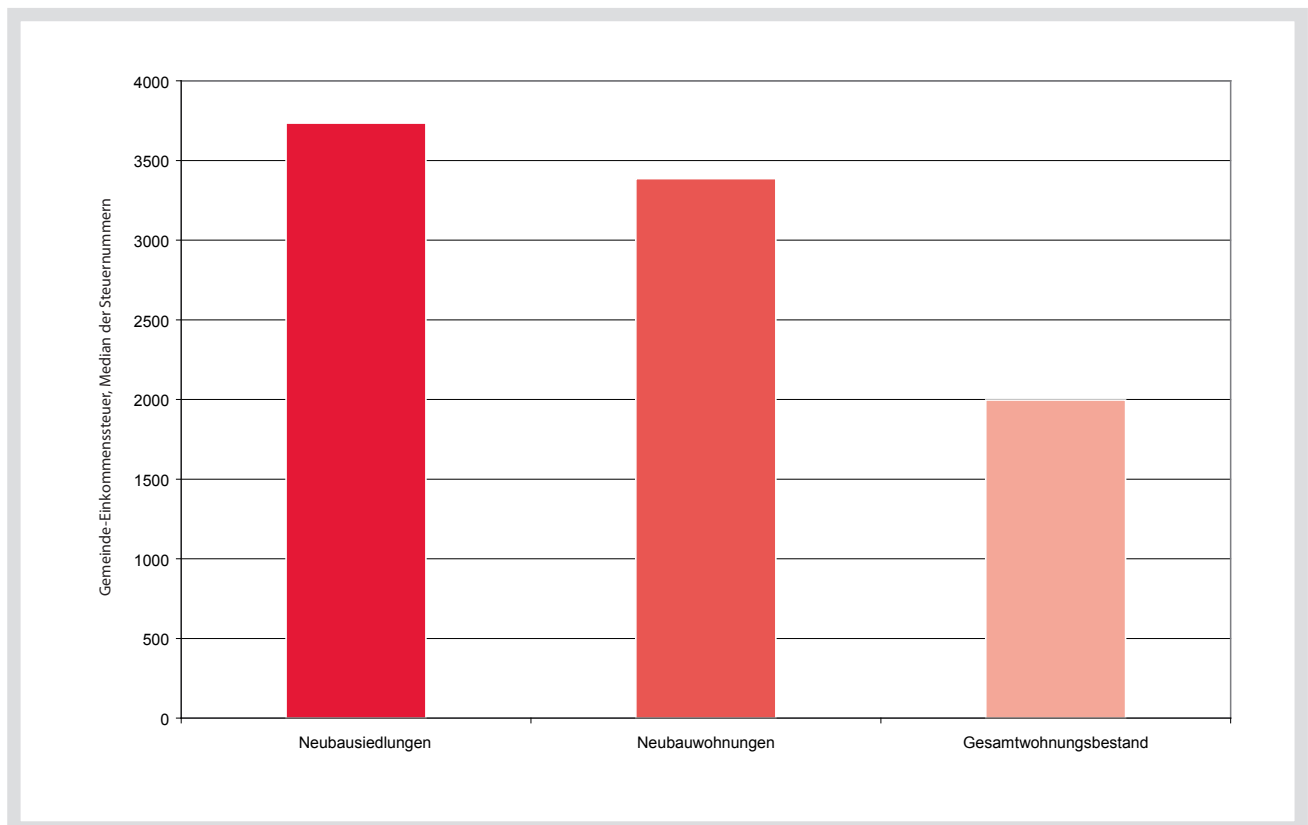
Median¹⁴ der Gemeinde-Einkommenssteuer und des steuerbaren Vermögens

Tabelle 3 bietet einen Gesamtüberblick über die verschiedenen Neubausiedlungen und Neubauwohnungen sowie die jeweiligen Gemeinde-Einkommenssteuern und steuerbaren Vermögen, welche in den verschiedenen Wohnungen generiert werden. Steuerzahlende in Neubausiedlungen und Neubauwohnungen zahlen im Vergleich zu allen Steuerzahlenden höhere Gemeinde-Einkommenssteuern. Der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen wohnen, ist fast doppelt so hoch wie der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer aller Steuerzahlenden (vgl. Grafik 1). 50 % der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen wohnen, zahlen mindestens Fr. 3 734.- Gemeinde-Einkommenssteuern (vgl. Tabelle 3). Bei den Steuerzahlenden, welche in Neubauwohnungen wohnen, liegt der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer bei Fr. 3 386.-. Werden alle Steuerzah-

lenden betrachtet, so liegt der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer nur bei Fr. 1 996.-.

Steuerzahlende in Neubausiedlungen oder weiteren Neubauwohnungen haben im Vergleich mit allen Steuerzahlenden ein höheres steuerbares Vermögen. Der Median des steuerbaren Vermögens der Steuerzahlenden in den Neubausiedlungen ist mehr als doppelt so hoch wie der Median des steuerbaren Vermögens aller Steuerzahlenden. Während in den Neubausiedlungen 50 % der Steuerzahlenden über Fr. 40 000.- oder mehr steuerbares Vermögen verfügen, liegt der Median des steuerbaren Vermögens bei den Steuerzahlenden in Neubauwohnungen bei Fr. 33 000.- und bei allen Steuerzahlenden bei Fr. 15 000.-.

Grafik 1: Median der Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern in Neubauwohnungen, Neubausiedlungen und im Gesamtwohnungsbestand der Stadt Bern in Franken



¹⁴ Der Median bezeichnet eine Grenze zwischen zwei Hälften. 50 % der Werte liegen oberhalb und 50 % der Werte liegen unterhalb dieser Grenze. Gegenüber dem arithmetischen Mittel hat der Median den Vorteil, robuster gegenüber Ausreissern zu sein, was gerade bei Steuerdaten sehr wichtig ist.

Tabelle 3: Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern in Neubauwohnungen, Neubausiedlungen und im Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Bern nach Baujahr, Anzahl Wohnungen und Anzahl Steuernummern in Franken

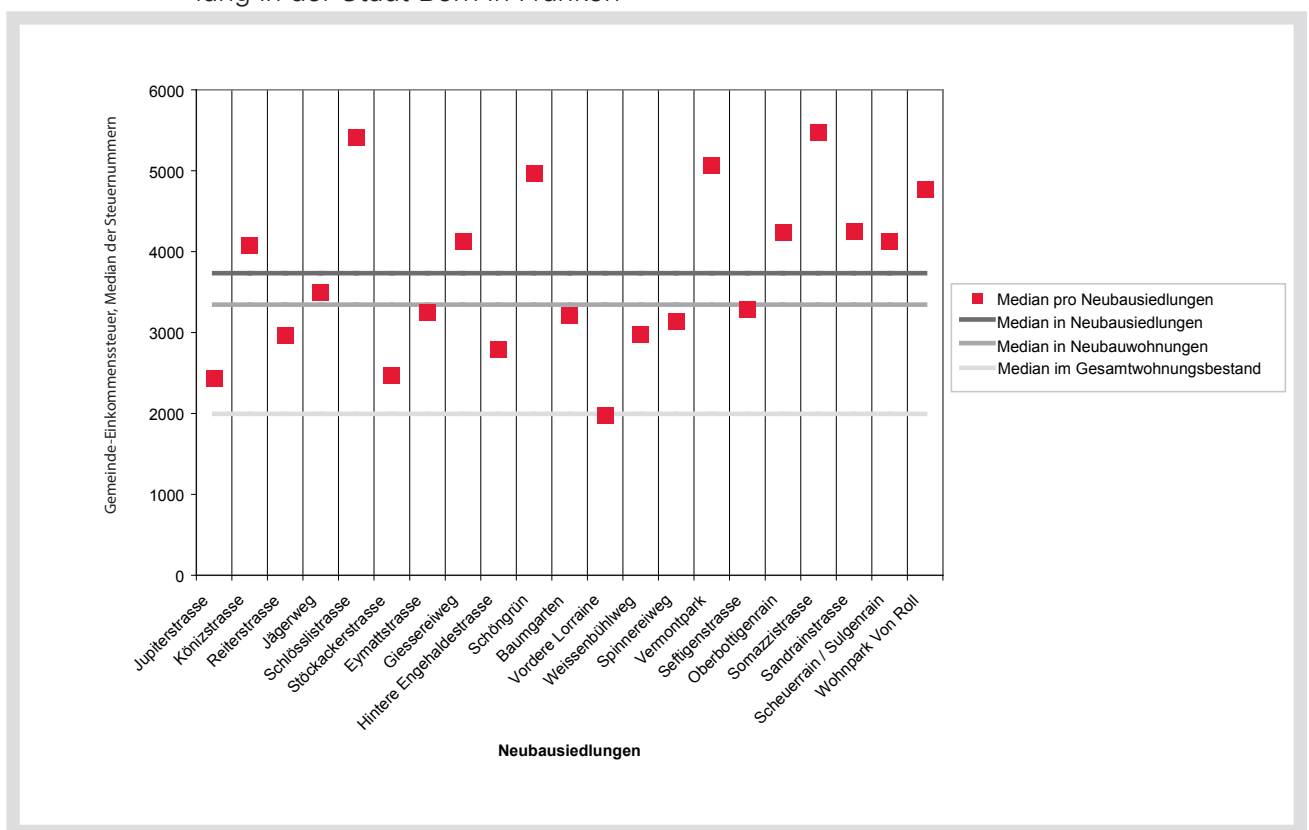
	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Steuernummern	Gemeinde-Einkommenssteuer	Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	Steuerbares Vermögen	Median des steuerbaren Vermögens	
Neubausiedlungen (mindestens 20 Wohnungen)	Jupiterstrasse	1991	57	75	216 962	2 440	14 495 000	10 000
	Könizstrasse	1991	30	35	152 418	4 073	4 846 000	25 000
	Reiterstrasse	1992	30	48	279 372	2 967	63 801 000	103 500
	Jägerweg	1993	91	115	453 115	3 496	22 558 000	38 000
	Schlösslistrasse	1993 bis 1994	62	60	350 759	5 418	21 590 000	123 000
	Stöckackerstrasse	1996	36	42	99 724	2 473	1 237 000	–
	Eymattstrasse	1996	66	85	342 397	3 250	11 734 000	42 000
	Giessereiweg	1998	43	41	158 470	4 127	2 713 000	19 000
	Hintere Engenthaldestrasse	1991 bis 1999	75	85	296 993	2 791	6 208 000	6 000
	Schöngrün	1994 bis 1999	154	214	1 263 457	4 968	143 517 000	135 000
	Baumgarten	1996 bis 2000	128	164	621 550	3 206	20 274 000	25 500
	Vordere Lorraine	2001	27	53	126 216	1 975	4 069 000	16 000
	Weissenbühlweg	2001	40	37	132 877	2 984	10 248 000	13 000
	Spinnereiweg	2002	20	26	78 902	3 139	4 016 000	36 000
	Vermontpark	2003	50	50	346 777	5 069	22 354 000	163 500
	Seftigenstrasse	2004	56	61	214 731	3 292	17 604 000	135 000
	Oberbottigenrain	2005	24	29	122 221	4 232	1 341 000	–
	Somazzistrasse	2005	44	56	308 202	5 480	17 903 000	23 500
	Sandrainstrasse	2006	21	20	104 484	4 251	1 422 000	54 000
	Scheuerrain / Sulgenrain	2007	63	66	317 293	4 127	11 773 000	50 500
Wohnpark Von Roll	2007	96	120	704 136	4 769	42 802 000	47 000	
Total	1991 bis 2007	1 213	1 482	6 691 057	3 734	446 505 000	40 000	
Neubauwohnungen ausserhalb Siedlungen	1991 bis 2007	852	786	3 562 521	2 924	285 409 000	23 000	
Total Neubauwohnungen	1991 bis 2007	2 065	2 268	10 253 578	3 386	731 914 000	33 000	
Altwohnungsbestand	älter 1991	71 577	79 479	220 922 552	1 968	18 184 423 000	15 000	
Gesamtwohnungsbestand	bis 2007	73 642	81 747	231 176 130	1 996	18 916 337 000	15 000	

Die Grafiken 2 und 3 zeigen jeweils die 21 untersuchten Neubausiedlungen und den Median der Gemeinde-Einkommenssteuer respektive des steuerbaren Vermögens. Die Siedlung Somazzi-strasse, welche 2005 gebaut wurde und aus Eigentumswohnungen besteht, hat mit Fr. 5 480.- den höchsten Median der Gemeinde-Einkommenssteuer. Der tiefste Median der Gemeinde-Einkommenssteuer findet sich bei der Siedlung Vordere Lorraine, welche 2001 gebaut wurde und aus Mietwohnungen besteht. Die Zahlen zu den einzelnen Neubausiedlungen sind jedoch schwierig zu interpretieren. Der tiefe Median der Gemeinde-Einkommenssteuer in der Siedlung Vordere Lorraine könnte z.B. daher rühren, dass viele nicht verheiratete Paare in der Neubausiedlung wohnen, welche einzeln veranlagt werden und eine eigene Steuernummer besitzen, was den Median der Gemeinde-Einkommenssteuer verglichen mit

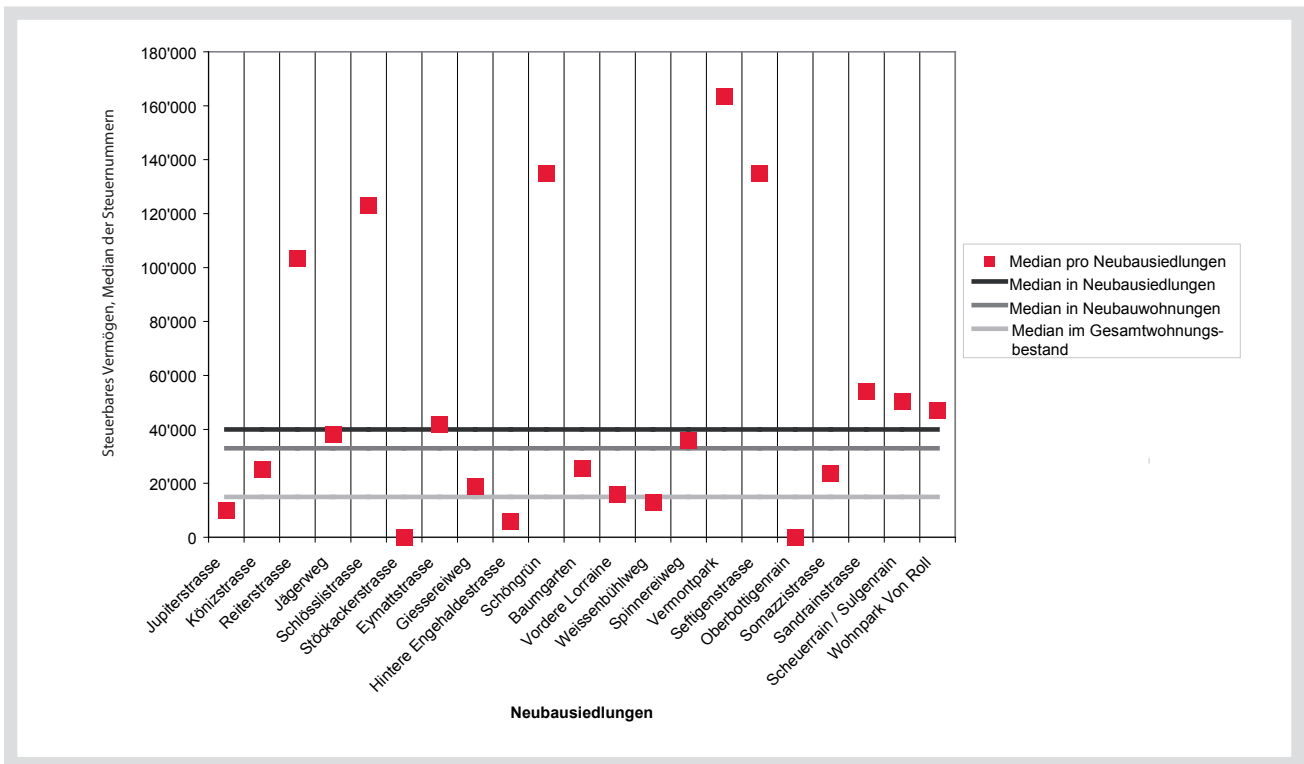
einer Neubausiedlung mit vielen verheirateten (Doppelverdiener-)Paaren tiefer ausfallen lässt. Die Vermutung wird durch die hohe Anzahl Steuernummern pro Wohnung in der Siedlung Vordere Lorraine im Vergleich zu anderen Siedlungen gestützt (vgl. Tabelle 3). Eine Verallgemeinerung ist aber nicht möglich. Eine Verzerrung kann auch dadurch entstehen, dass in den Daten die quellenbesteuerten Personen fehlen.

Die Steuerzahlenden, welche im Vermontpark wohnen, welcher 2003 gebaut wurde und aus Mietwohnungen besteht, haben mit Fr. 163 500.- den höchsten Median des steuerbaren Vermögens. Bei den Siedlungen Stöckackerstrasse (Baujahr: 1996, Mietwohnungen) und Oberbottigenrain (Baujahr: 2005, Einfamilienhäuser) beträgt der Median des steuerbaren Vermögens Fr. 0.-.

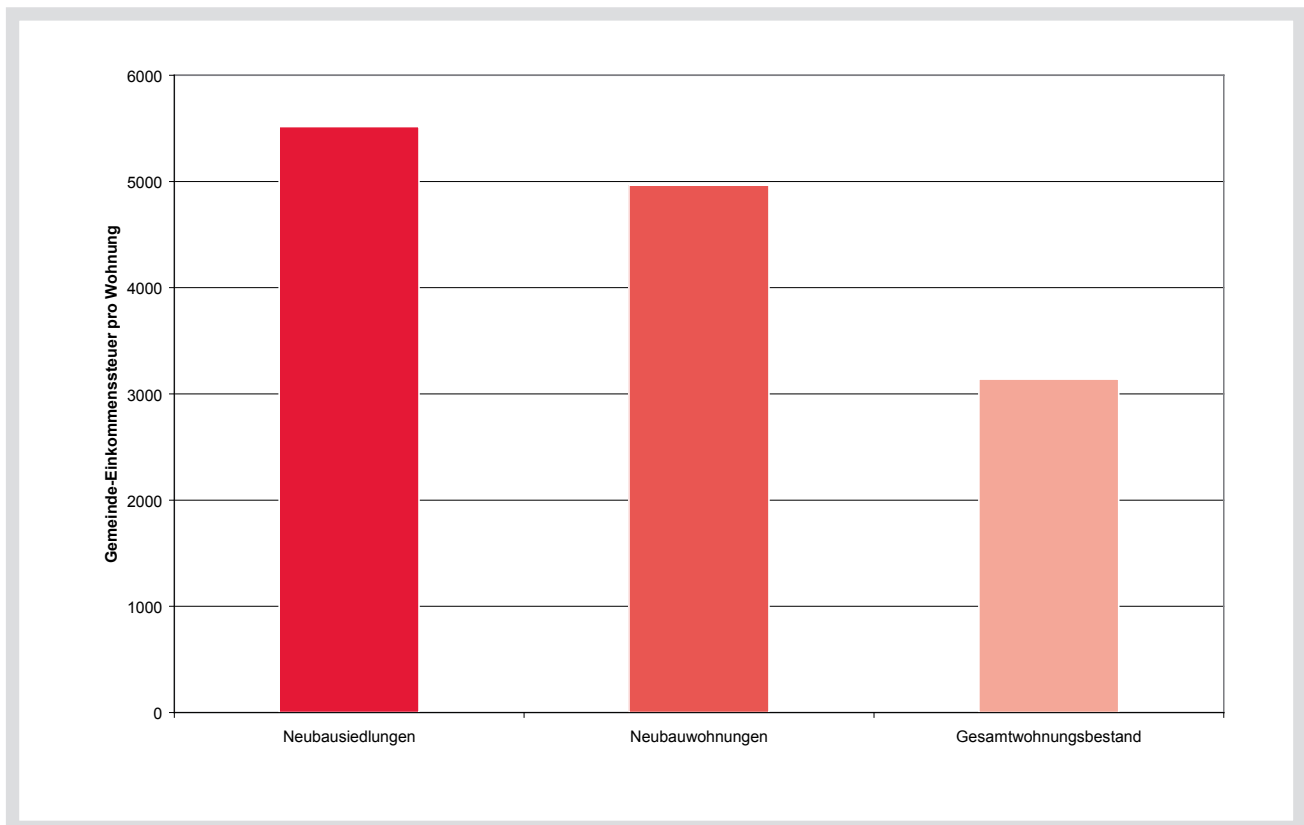
Grafik 2: Median der Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern pro Neubausiedlung in der Stadt Bern in Franken



Grafik 3: Median des steuerbaren Vermögens 2007 der Steuernummern pro Neubausiedlung in der Stadt Bern in Franken



Grafik 4: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 pro Wohnung in der Stadt Bern in Franken



Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung

Wenn die Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung und nicht der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer betrachtet wird, so zeigt sich ein ähnliches Bild. In den Neubausiedlungen und in den Neubauwohnungen wird pro Wohnung mehr Gemeinde-Einkommenssteuer bezahlt als im Gesamtwohnungsbestand. Die Angaben sind jedoch mit Vorbehalt zu betrachten, da die quellenbesteuerten Personen hier nicht einfließen, deren Wohnungen hingegen in den Zahlen enthalten sind. Auch leere Wohnungen werden hier einberechnet.

Tabelle 4 und Grafik 4 (auf der vorherigen Seite) zeigen, dass in den Neubausiedlungen pro Wohnung durchschnittlich Fr. 5 516.- Gemeinde-Einkommenssteuer gezahlt wird. Werden alle Neubauwohnungen betrachtet, sind es Fr. 4 965.- Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung. In der ganzen Stadt Bern wurden 2007 pro Wohnung Fr. 3 139.- Gemeinde-Einkommenssteuern bezahlt.

Tabelle 4: Durchschnittliche Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 pro Wohnung in der Stadt Bern in Franken

	Anzahl Wohnungen	Gemeinde-Einkommenssteuer	Durchschnittliche Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung
Jupiterstrasse	57	216 962	3 806
Könizstrasse	30	152 418	5 081
Reiterstrasse	30	279 372	9 312
Jägerweg	91	453 115	4 979
Schlösslistrasse	62	350 759	5 657
Stöckackerstrasse	36	99 724	2 770
Eymattstrasse	66	342 397	5 188
Giessereiweg	43	158 470	3 685
Hintere Engehaldenstrasse	75	296 993	3 960
Schöngrün	154	1 263 457	8 204
Baumgarten	128	621 550	4 856
Vordere Lorraine	27	126 216	4 675
Weissenbühlweg	40	132 877	3 322
Spinnereiweg	20	78 902	3 945
Vermontpark	50	346 777	6 936
Seftigenstrasse	56	214 731	3 834
Oberbottigenrain	24	122 221	5 093
Somazzistrasse	44	308 202	7 005
Sandrainstrasse	21	104 484	4 975
Scheuerrain / Sulgenrain	63	317 293	5 036
Wohnpark Von Roll	96	704 136	7 335
Total	1 213	6 691 057	5 516
Neubauwohnungen ausserhalb Siedlung	852	3 562 521	4 181
Total Neubauwohnungen	2 065	10 253 578	4 965
Altwohnungsbestand	71 577	220 922 552	3 087
Gesamtwohnungsbestand	73 642	231 176 130	3 139

Anteil an den gesamten Gemeindeeinkommenssteuern

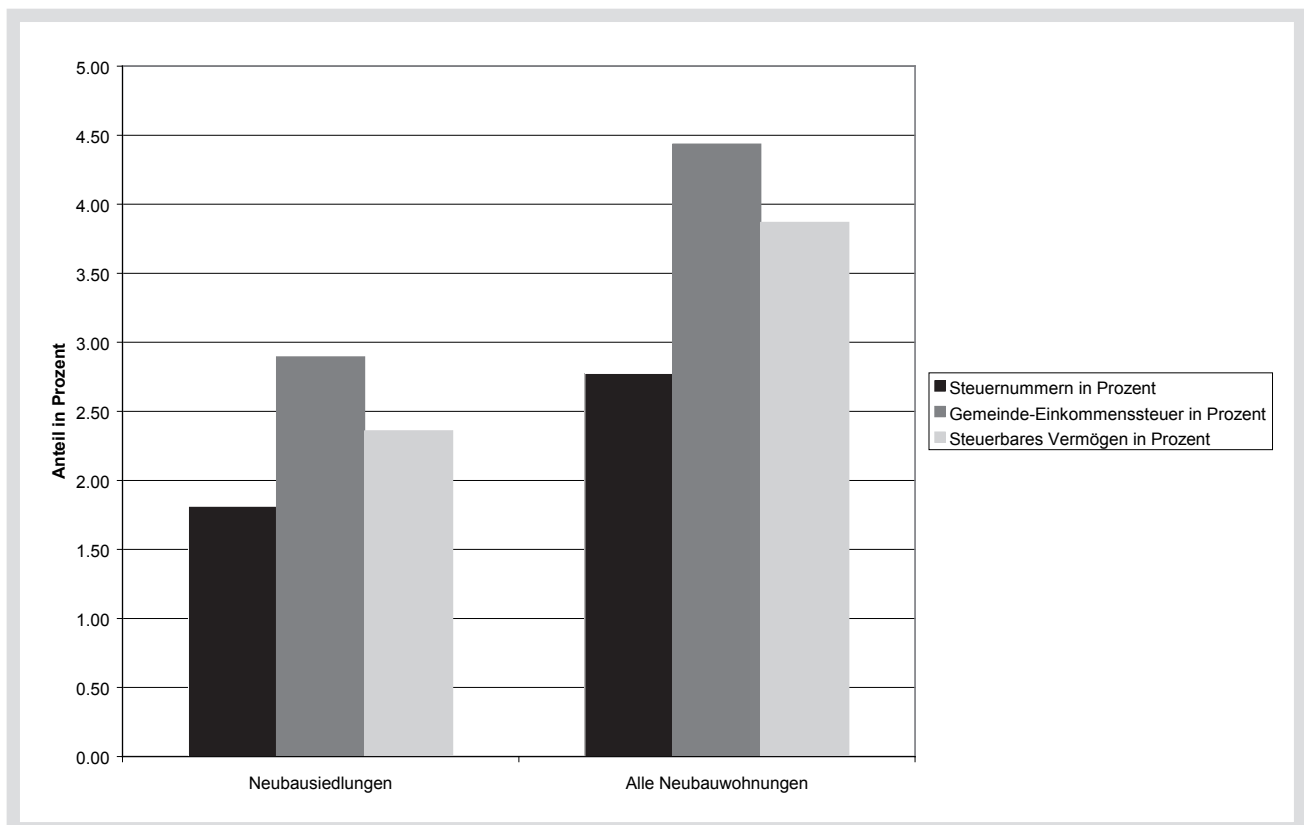
Aus Tabelle 5 und Grafik 5 wird ersichtlich, dass der Anteil an Gemeinde-Einkommenssteuern und am steuerbaren Vermögen der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen oder Neubauwohnungen

wohnen, überproportional ist. Obwohl sie nur 1.81 % respektive 2.77 % der Steuerzahlenden ausmachen, zahlen sie 2.89 % respektive 4.44 % der gesamten Gemeinde-Einkommenssteuer.

Tabelle 5: Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen 2007 nach Alter der Wohnungen in der Stadt Bern in Franken

	Anzahl Steuer-nummern	Anzahl Steuer-nummern in Prozent	Gemeinde-Einkommens-steuer	Gemeinde-Einkommens-steuer in Prozent	Steuerbares Vermögen	Steuerbares Vermögen in Prozent
Neubau-siedlungen	1 482	1.81	6 691 057	2.89	446 505 000	2.36
Neubau-wohnungen	2 268	2.77	10 253 578	4.44	731 914 000	3.87
Altwohnungsbe-stand	79 479	97.23	220 922 552	95.56	18 184 423 000	96.13
Gesamtwohnungs-be-stand	81 747	100.00	231 176 130	100.00	18 916 337 000	100.00

Grafik 5: Anteil der Gemeinde-Einkommenssteuer und des steuerbaren Vermögens in Neubausiedlungen und in allen Neubauwohnungen am Total der Stadt Bern 2007 in Franken



Auswertungen nach verschiedenen Merkmalen

Im Folgenden werden die Steuernummern in Neubauwohnungen und wo möglich auch die Steuernummern in Neubausiedlungen nach Gebäudekategorien, Stadtteil, Geschosszahl des Gebäudes, Alter der Steuerpflichtigen und der Wohnungsart gruppiert und untersucht.

Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen nach Gebäudekategorie

Die Gebäude in der Stadt Bern sind verschiedenen Gebäudekategorien zugeteilt. Für diesen Bericht werden folgende Gebäudekategorien verwendet: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohngebäude mit Nebennutzung und übrige Gebäude (z.B. Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung oder Gebäude ohne zugeteilte Gebäudekategorie).

Es wird der Frage nachgegangen, ob zwischen der Gebäudekategorie und der Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer respektive des steuerbaren Vermögens ein Zusammenhang besteht. Und ob es diesbezüglich einen Unterschied zwischen allen Wohnungen und den Neubauwohnungen gibt. Die Neubausiedlungen werden nicht gesondert betrachtet.

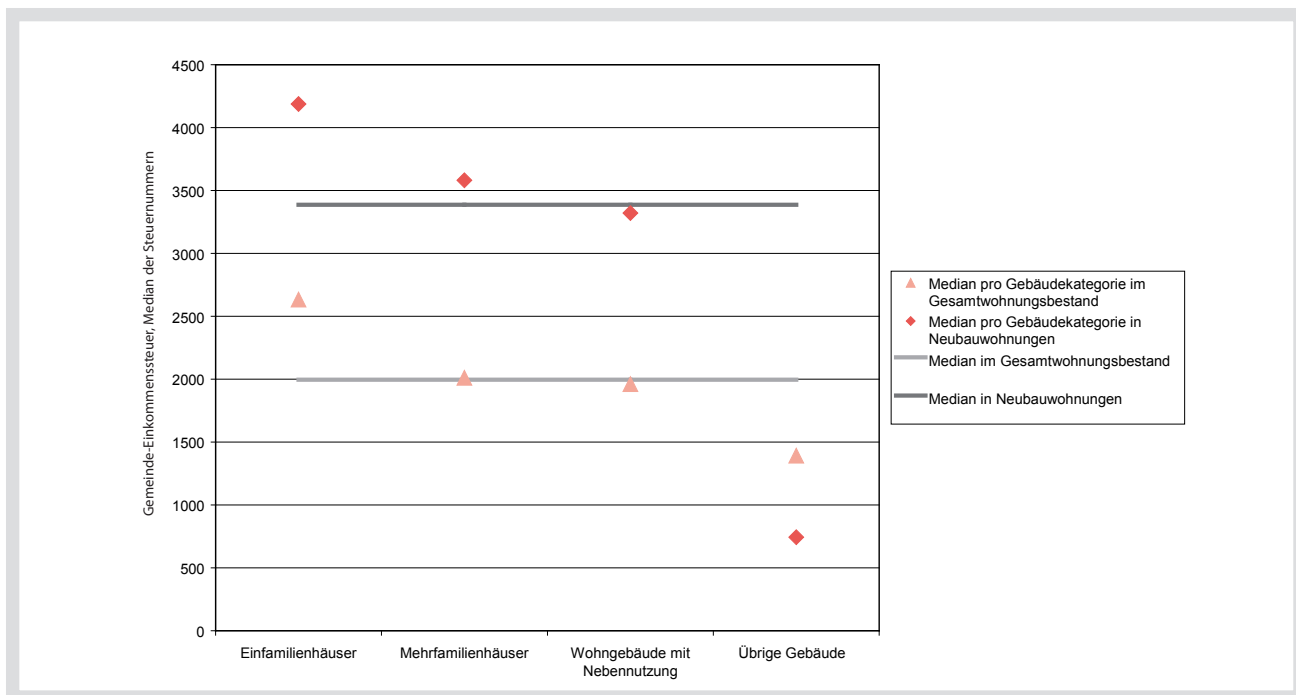
Gemeinde-Einkommenssteuer nach Gebäudekategorie

Aus Tabelle 6 und Grafik 6 wird ersichtlich, dass Steuerzahlende, welche in Einfamilienhäusern wohnen, mehr Gemeinde-Einkommenssteuern zahlen als Steuerzahlende in anderen Gebäudekategorien. Dies gilt für den Gesamtwohnungsbestand sowie für die Neubauwohnungen.

Tabelle 6: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Gebäudekategorie in der Stadt Bern in Franken

	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohngebäude mit Nebennutzung	Übrige Gebäude	Total
Neubauwohnungen					
Anzahl Steuernummern	109	1 456	579	124	2 268
Gemeinde-Einkommenssteuer	598 842	6 873 842	2 560 633	220 261	10 253 578
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	4 188	3 581	3 321	744	3 386
Gesamtwohnungsbestand					
Anzahl Steuernummern	5 740	53 586	16 797	5 624	81 747
Gemeinde-Einkommenssteuer	26 167 141	142 390 736	48 552 142	14 066 109	231 176 130
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	2 634	2 011	1 960	1 392	1 996

Grafik 6: Median der Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Gebäudekategorie in der Stadt Bern in Franken



Steuerbares Vermögen nach Gebäudekategorie

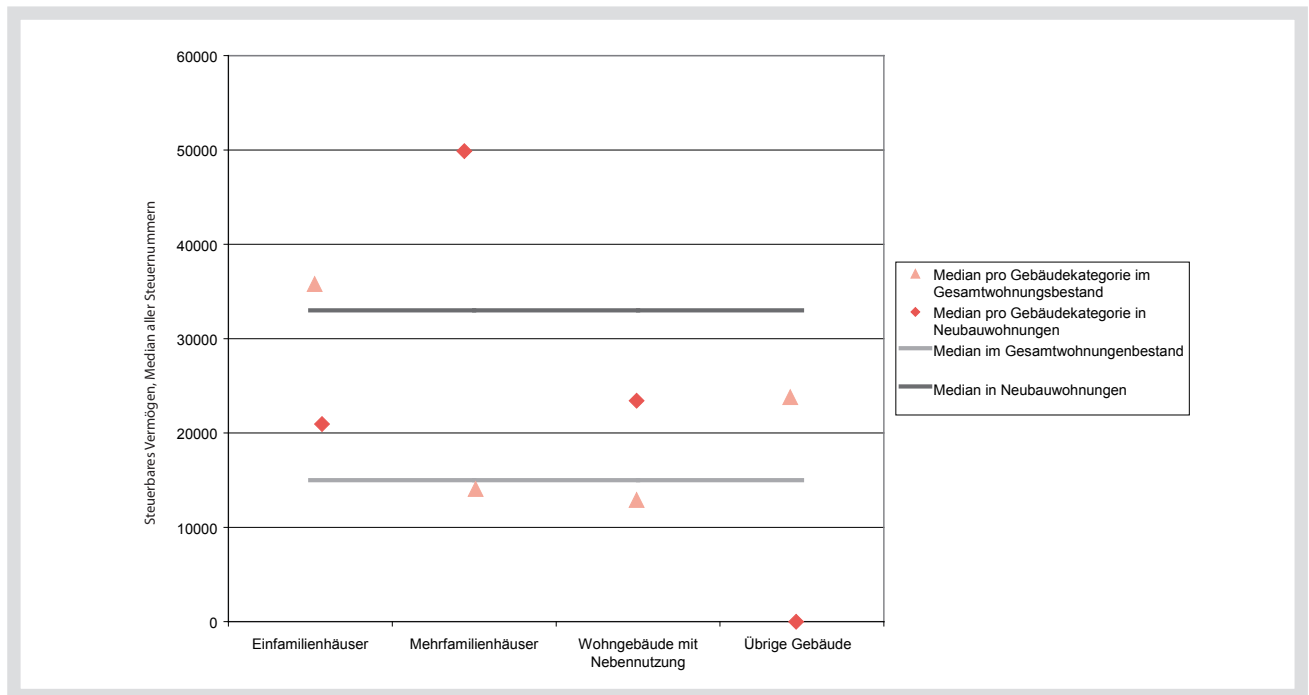
Wird der Gesamtwohnungsbestand betrachtet, so sind es die Steuerzahlenden in Einfamilienhäusern, welche über das höchste steuerbare Vermögen verfügen (vgl. Tabelle 7 und Grafik 7). Bei den Neubauwohnungen sind es die Steuerzahlenden in Mehrfamilienhäusern, welche das höchste steuerbare Vermögen ha-

ben. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass die Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzer ihre Häuser noch nicht sehr lange besitzen und dementsprechend noch hohe Schulden haben, welche sie beim steuerbaren Vermögen in Abzug bringen können.

Tabelle 7: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Gebäudekategorie in der Stadt Bern in Franken

	Einfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohngebäude mit Nebennutzung	Übrige Gebäude	Total
Neubauwohnungen					
Anzahl Steuernummern	109	1 456	579	124	2 268
Steuerbares Vermögen	69 734 000	506 985 000	145 850 000	9 345 000	731 914 000
Median des steuerbaren Vermögens	21 000	50 000	23 000	–	33 000
Gesamtwohnungsbestand					
Anzahl Steuernummern	5 740	53 586	16 797	5 624	81 747
Steuerbares Vermögen	3 719 016 000	9 378 923 000	4 248 740 000	1 569 658 000	18 916 337 000
Median des steuerbaren Vermögens	36 000	14 000	13 000	23 000	15 000

Grafik 7: Median des steuerbaren Vermögens 2007 der Steuernummern nach Gebäudekategorie in der Stadt Bern in Franken



Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen nach Stadtteil

Abgesehen von der Gebäudeart dürfte auch ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer und dem steuerbaren Vermögen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner einerseits und der Lage der Wohnungen andererseits bestehen. Im Folgenden werden die Wohnungen nach Stadtteil betrachtet. Der Stadtteil I (Innere Stadt) fällt jedoch bei den Neubauwohnungen und Neubausiedlungen weg, weil dort keine Neubauwohnungen gebaut wurden.

Gemeinde-Einkommenssteuer nach Stadtteil

Bei der Betrachtung der Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen sticht der Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) hervor. Im Stadtteil IV findet sich der höchste Median der Gemeinde-Einkommenssteuer, wenn der Gesamtwohnungsbestand betrachtet wird. Dies gilt auch bei den Neubauwohnungen. Werden nur die Neubausiedlungen betrachtet, so hat der Stadtteil III (Mattenhof-Wei-

ssenbühl) den höchsten Median der Gemeinde-Einkommenssteuer (vgl. Tabellen 8 / 9 und Grafik 8).

Die Neubauwohnungen und die Neubausiedlungen vermögen auch im Stadtteil VI (Bümpliz Oberbottigen) Steuerzahlende anzulocken, welche tendenziell mehr verdienen als der Durchschnitt aller Steuerzahlenden. Während der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer der Steuerzahlenden im Stadtteil VI deutlich unter dem Median aller Steuerzahlenden liegt, liegt der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer der Steuerzahlenden, welche in einer Neubauwohnung oder in einer Neubausiedlung im Stadtteil VI wohnen, über dem Median aller Steuerzahlenden. Der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer in den Neubausiedlungen im Stadtteil VI liegt zudem über dem Median der Gemeinde-Einkommenssteuer in den Neubausiedlungen im Stadtteil V (Breitenrain-Lorraine).

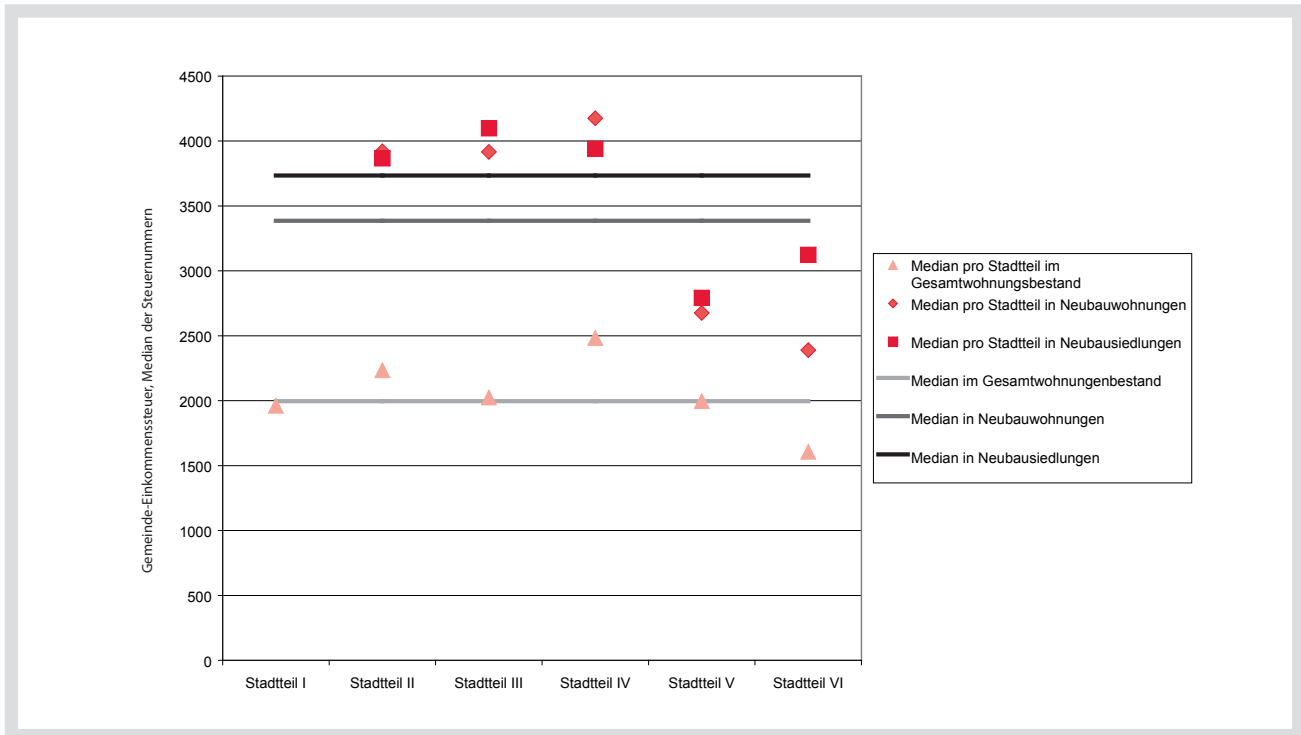
Tabelle 8: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken

	Stadtteil I (Innere Stadt)	Stadtteil II (Länggasse-Felsenau)	Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl)	Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde)	Stadtteil V (Breitenrain-Lorraine)	Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbotigen)	Total
Neubausiedlungen							
Anzahl Steuernummern	–	231	376	551	168	156	1 482
Gemeinde-Einkommenssteuer	...	1 080 031	1 739 234	2 728 118	579 331	564 342	6 691 057
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	...	3 867	4 110	3 940	2 792	3 124	3 734
Neubauwohnungen							
Anzahl Steuernummern	–	338	494	741	270	425	2268
Gemeinde-Einkommenssteuer	...	1 619 155	2 302 128	4 270 939	850 734	1 210 620	10 253 578
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	...	3 920	3 916	4 175	2 676	2 390	3 386
Gesamtwohnungsbestand							
Anzahl Steuernummern	2 823	11 524	17 355	15 189	16 134	18 722	81 747
Gemeinde-Einkommenssteuer	10 514 007	34 411 971	47 047 278	60 543 299	42 082 271	36 577 303	231 176 130
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	1 960	2 235	2 024	2 483	1 997	1 606	1 996

Tabelle 9: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern pro Neubausiedlung nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken

	Name der Siedlung	Anzahl Steuernummern	Gemeinde-Einkommenssteuer	Median der Gemeinde-Einkommenssteuer
Stadtteil I (Innere Stadt)		–
Stadtteil II (Länggasse-Felsenau)	Hintere Engehaldestrasse	85	296 993	2 791
	Spinnereiweg	26	78 902	3 138
	Wohnpark Von Roll	120	704 135	4 769
	Total	231	1 080 031	3 867
Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl)	Giessereiweg	41	158 470	4 126
	Könizstrasse	35	152 417	4 073
	Sandrainstrasse	20	104 483	4 250
	Scheuerrain / Sulgenrain	66	317 293	4 126
	Schlösslistrasse	60	350 758	5 417
	Seftigenstrasse	61	214 730	3 292
	Somazzistrasse	56	308 202	5 480
	Weissenbühlweg	37	132 877	2 984
Total	376	1 739 234	4 110	
Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde)	Baumgarten	164	621 550	3 206
	Jupiterstrasse	75	216 961	2 440
	Reiterstrasse	48	279 371	2 966
	Schöngrün	214	1 263 456	4 967
	Vermontpark	50	346 777	5 069
	Total	551	2 728 118	3 940
Stadtteil V (Breitenrain-Lorraine)	Jägerweg	115	453 115	3 495
	Vordere Lorraine (Volo 1)	53	126 216	1 974
	Total	168	579 331	2 792
Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen)	Eymattstrasse	85	342 397	3 249
	Oberbottigenrain	29	122 221	4 231
	Stöckackerstrasse	42	99 724	2 472
	Total	156	564 342	3 124
Total		1 482	6 691 057	3 734

Grafik 8: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken



Steuerbares Vermögen nach Stadtteil

Auch beim steuerbaren Vermögen ist der Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) Spitzenreiter, egal ob der Gesamtwohnungsbestand, die Neubauwohnungen oder nur die Neubausiedlungen betrachtet werden (vgl. Tabellen 10 / 11 und Grafik 9). An

zweiter Stelle kommt beim Gesamtwohnungsbestand der Stadtteil II (Länggasse-Felsenau), bei den Neubauwohnungen und den Neubausiedlungen der Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl).

Grafik 9: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken

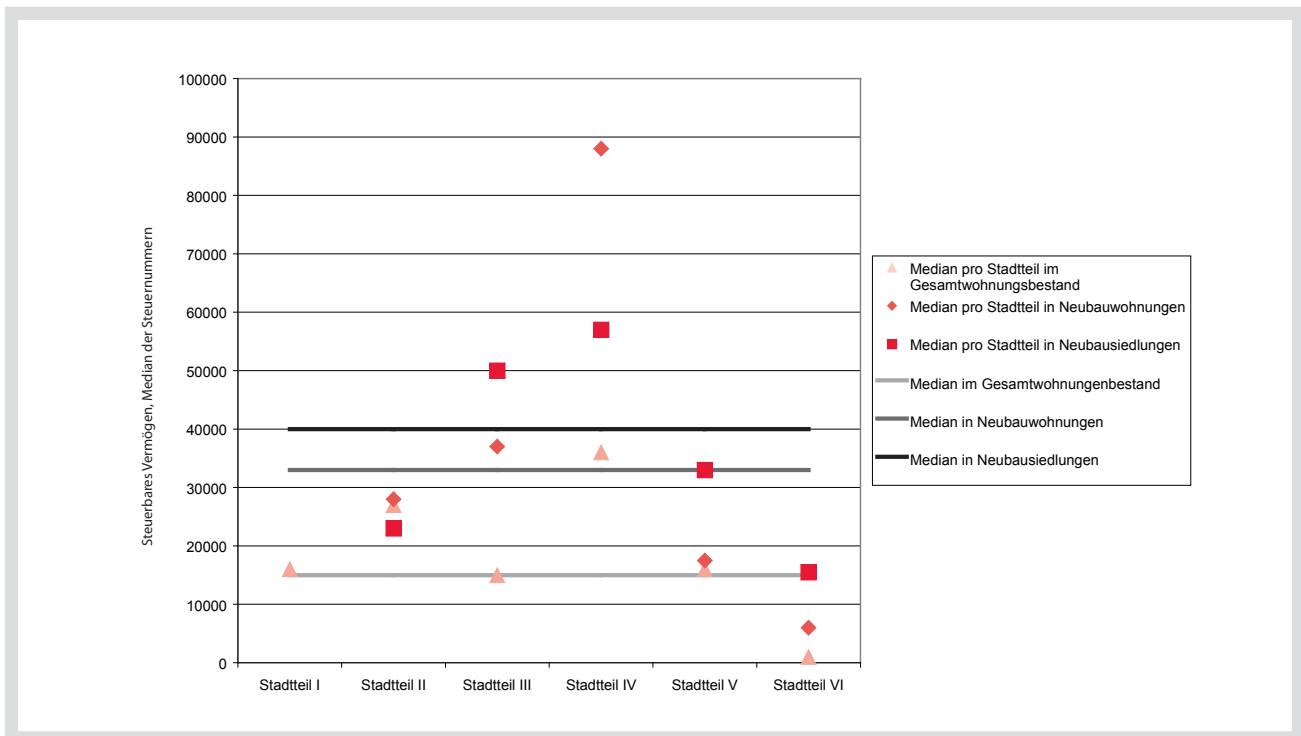


Tabelle 10: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken

	Stadtteil I (Innere Stadt)	Stadtteil II (Länggasse- Felsenau)	Stadtteil III (Mattenhof- Weissenbühl)	Stadtteil IV (Kirchenfeld- Schosshalde)	Stadtteil V (Breitenrain- Lorraine)	Stadtteil VI (Bümpliz-Ober- bottigen)	Total
Neubausiedlungen							
Anzahl Steuer- nummern	-	231	376	551	168	156	1 482
Steuerbares Vermögen	...	53 026 000	88 099 000	264 441 000	26 627 000	14 312 000	446 505 000
Median des steuerbaren Vermögens	...	23 000	50 000	57 000	33 000	15 500	40 000
Neubauwohnungen							
Anzahl Steuer- nummern	-	338	494	741	270	425	2 268
Steuerbares Vermögen	...	78 046 000	112 795 000	455 986 000	38 320 000	46 767 000	731 914 000
Median des steuerbaren Vermögens	...	28 000	37 000	88 000	17 500	6 000	33 000
Gesamtwohnungsbestand							
Anzahl Steuer- nummern	2 823	11 524	17 355	15 189	16 134	18 722	81 747
Steuerbares Vermögen	1 046 299 000	2 848 238 000	2 950 670 000	7 265 016 000	2 852 251 000	1 953 863 000	18 916 337 000
Median des steuerbaren Vermögens	16 000	27 000	15 000	36 000	16 000	1 000	15 000

Tabelle 11: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern pro Neubausiedlung nach Stadtteil in der Stadt Bern in Franken

	Name der Siedlung	Anzahl Steuernummern	Steuerbares Vermögen	Median des steuerbaren Vermögens
Stadtteil I (Innere Stadt)		–
Stadtteil II (Länggasse-Felsenau)	Hintere Engehaldestrasse	85	6 208 000	6 000
	Spinnereiweg	26	4 016 000	36 000
	Wohnpark Von Roll	120	42 802 000	47 000
	Total	231	53 026 000	23 000
Stadtteil III (Mattenhof-Weissenbühl)	Giessereiweg	41	2 713 000	19 000
	Könizstrasse	35	4 846 000	25 000
	Sandrainstrasse	20	1 422 000	54 000
	Scheuerrain / Sulgenrain	66	11 773 000	50 500
	Schlösslistrasse	60	21 590 000	123 000
	Seftigenstrasse	61	17 604 000	135 000
	Somazzistrasse	56	17 903 000	23 500
	Weissenbühlweg	37	10 248 000	13 000
	Total	376	88 099 000	50 000
Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde)	Baumgarten	164	20 274 000	25 500
	Jupiterstrasse	75	14 495 000	10 000
	Reiterstrasse	48	63 801 000	103 500
	Schöngrün	214	143 517 000	135 000
	Vermontpark	50	22 354 000	163 500
	Total	551	264 441 000	57 000
Stadtteil V (Breitenrain-Lorraine)	Jägerweg	115	22 558 000	38 000
	Vordere Lorraine (Volo 1)	53	4 069 000	16 000
	Total	168	26 627 000	33 000
Stadtteil VI (Bümpliz-Oberbottigen)	Eymattstrasse	85	11 734 000	42 000
	Oberbottigenrain	29	1 341 000	–
	Stöckackerstrasse	42	1 237 000	–
	Total	156	14 312 000	15 500
Total		1 482	446 505 000	40 000

Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen nach Geschosszahl des Gebäudes

In diesem Kapitel wird untersucht, ob zwischen der Geschosszahl¹⁵ der Gebäude einerseits und der Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer respektive des steuerbaren Vermögens andererseits ein Zusammenhang besteht. Und ob es diesbezüglich einen Unterschied zwischen

dem Gesamtwohnungsbestand und den Neubauwohnungen gibt. Es wurden keine Neubauwohnungen mit 10 oder mehr Geschossen erstellt, weshalb diese nicht weiter betrachtet werden. Die Neubausiedlungen werden nicht gesondert betrachtet.

¹⁵ Anzahl Geschosse inkl. Parterre. Dach- und Untergeschosse sind nur mitgezählt, sofern sie mindestens teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Nicht mitgezählt sind Kellergeschosse.

Gemeinde-Einkommenssteuer nach Geschosshöhe des Gebäudes

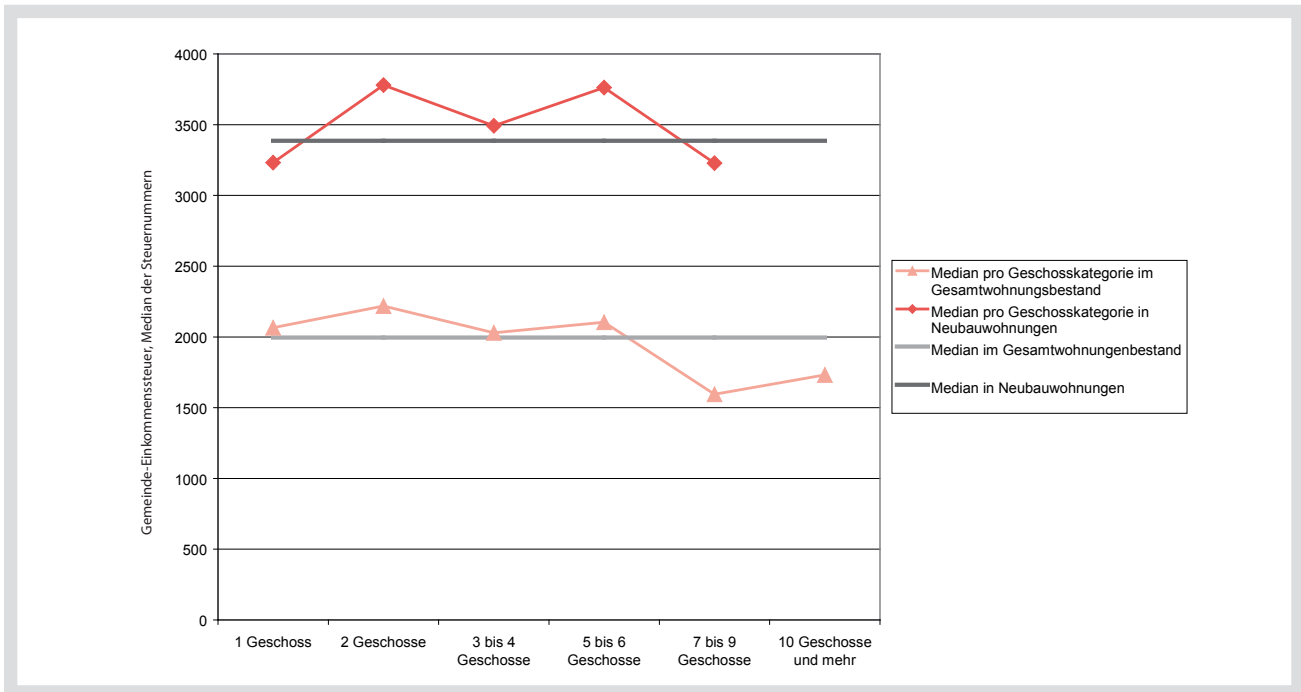
Werden alle Gebäude der Stadt Bern betrachtet, so fällt auf, dass die Gemeinde-Einkommenssteuer mit Zunahme der Geschosshöhe tendenziell kleiner wird (vgl. Tabelle 12 und Grafik 10). Bei den Neubauwohnungen errei-

chen die Gebäude mit 2 Geschossen den höchsten Median der Gemeinde-Einkommenssteuer, dicht gefolgt vom Median der 5- bis 6-geschossigen Gebäude.

Tabelle 12: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Geschosshöhe des Gebäudes in der Stadt Bern in Franken

	1 Geschoss	2 Geschosse	3 bis 4 Geschosse	5 bis 6 Geschosse	7 bis 9 Geschosse	10 Geschosse und mehr	ohne Geschosshöheangabe	Total
Neubauwohnungen								
Anzahl Steuernummern	22	143	1 276	515	171	–	141	2 268
Gemeinde-Einkommenssteuer	68 271	667 793	6 156 581	2 331 790	678 424	...	350 716	10 253 578
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	3 231	3 779	3 491	3 762	3 227	...	1 064	3 386
Gesamtwohnungsbestand								
Anzahl Steuernummern	594	4 660	37 799	24 819	5 230	8 245	400	81 747
Gemeinde-Einkommenssteuer	2 139 478	17 103 676	114 222 048	68 437 451	11 182 665	16 981 888	1 108 920	231 176 130
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	2 064	2 218	2 029	2 103	1 594	1 731	1 660	1 996

Grafik 10: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Geschoszahl des Gebäudes in der Stadt Bern in Franken



Steuerbares Vermögen nach Geschoszahl des Gebäudes

Wird das steuerbare Vermögen der Steuerzahlenden betrachtet, welche in einer Neubauwohnung wohnen, so fällt auf, dass diejenigen, welche in einem 3 bis 4 geschossigen Gebäude wohnen, über die höchsten steuerbaren Vermögen verfügen (vgl. Tabelle 13 und Grafik 11). Das tiefe steuerbare Vermögen von Steuernummern in neueren 1 bis 2 geschossigen Gebäuden könnte damit

zusammenhängen, dass es sich im Gegensatz zu den 3 bis 4 geschossigen Gebäuden häufig um Wohneigentum handelt, das mittels Hypotheken finanziert wird. Beim Gesamtwohnungsbestand sind es die Steuernummern in Gebäuden mit einem Geschoss, welche über den höchsten Median des steuerbaren Vermögens verfügen.

Grafik 11: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Geschoszahl des Gebäudes in der Stadt Bern in Franken

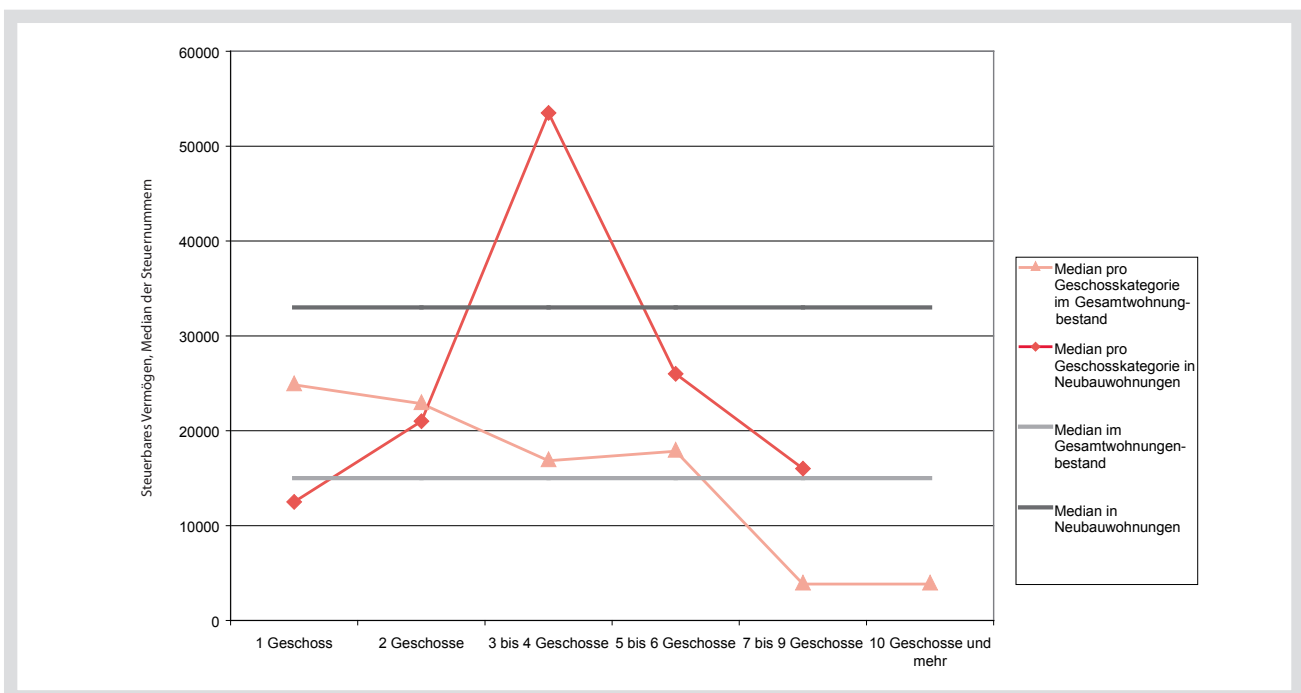


Tabelle 13: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Geschosszahl des Gebäudes in der Stadt Bern in Franken

	1 Geschoss	2 Geschosse	3 bis 4 Geschosse	5 bis 6 Geschosse	7 bis 9 Geschosse	10 Geschosse und mehr	ohne Geschoss- angabe	Total
Neubauwohnungen								
Anzahl Steuer- nummern	22	143	1 276	515	171	–	141	2 268
Steuerbares Vermögen	1 517 000	70 579 000	497 885 000	125 133 000	24 761 000	...	12 039 000	731 914 000
Median des steuerbaren Vermögens	12 500	21 000	53 500	26 000	16 000	...	–	33 000
Gesamtwohnungsbestand								
Anzahl Steuer- nummern	594	4 660	37 799	24 819	5 230	8 245	400	81 747
Steuerbares Vermögen	221 471 000	2 493 016 000	9 847 799 000	4 558 088 000	669 848 000	1 058 163 000	67 952 000	18 916 337 000
Median des steuerbaren Vermögens	25 000	23 000	17 000	18 000	4 000	4 000	8 000	15 000

Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen nach Altersgruppe der steuerpflichtigen Personen

Bis anhin wurden nur Gebäudemerkmale untersucht. Mit dem Merkmal Alter soll nun untersucht werden, ob ein Zusammenhang zwischen dem Alter der Steuerzahlenden und der Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer respektive des steuerbaren Vermögens besteht und ob Unterschiede zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern in Neubauten einerseits und im gesamten Wohnungsbestand andererseits existieren. Für diesen Bericht wurde jeweils das Alter der Referenzperson der Steuernummer beigezogen, da jedoch hinter einer Steuernummer auch mehrere Personen stehen können, kann hier eine gewisse Verzerrung nicht ausgeschlossen werden.

Gemeinde-Einkommenssteuer nach Altersgruppe

Wie zu erwarten, steigt die Gemeinde-Einkommenssteuer mit zunehmenden Alter, bevor sie im Pensionsalter wieder sinkt (vgl. Tabelle 14 und Grafik 12). Im Gesamtwohnungsbestand ist es die Altersgruppe zwischen 50 und 64, welche den höchsten Median der Gemeinde-Einkommenssteuer vorweist. In den Neubauwohnungen und den Neubausiedlungen ist es die Altersgruppe zwischen 65 und 79. Es könnte sein, dass in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen anteilmässig mehr Personen wohnen, die auch im Pensionsalter noch erwerbstätig sind als bei allen Steuerzahlenden zusammen. Eine weitere Erklärung wäre, dass in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen mehr verheiratete Paare wohnen, von denen

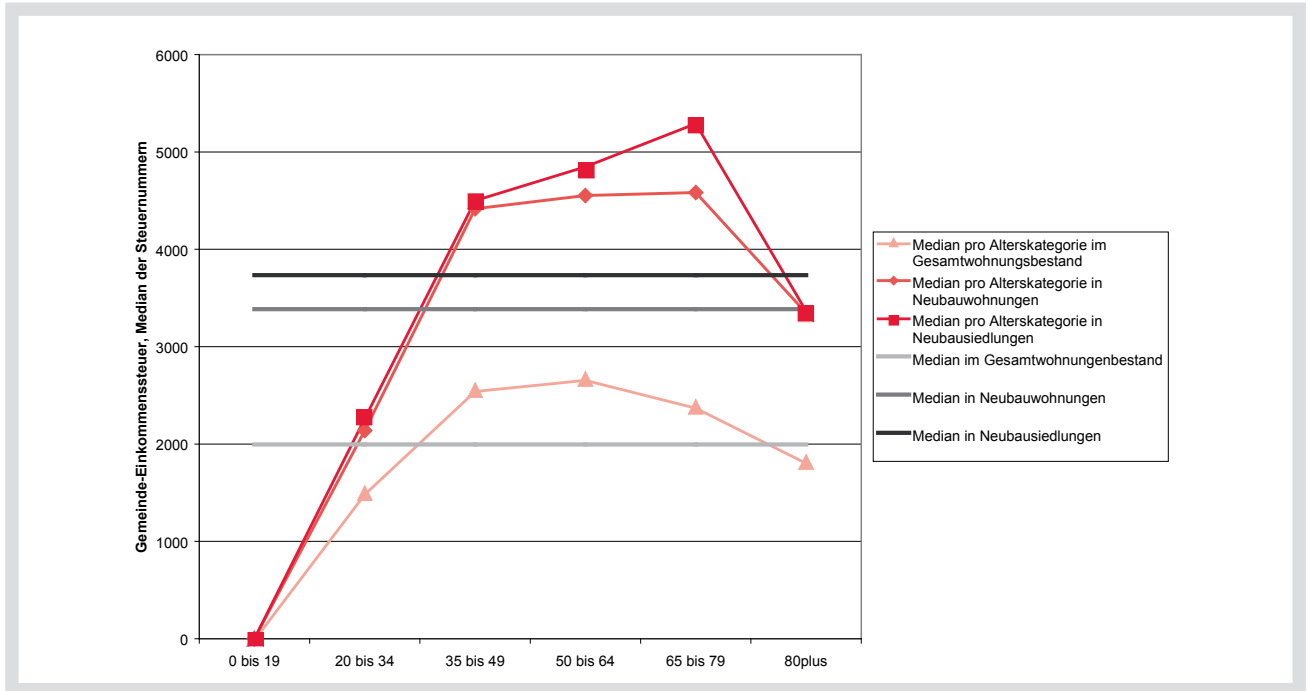
Tabelle 14: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Altersgruppe in der Stadt Bern in Franken

	0 bis 19	20 bis 34	35 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80plus	keine Angabe	Total
Neubausiedlungen								
Anzahl Steuernummern	56	373	500	342	145	55	11	1 482
Gemeinde-Einkommenssteuer	1 255	937 575	2 683 230	1 909 995	836 109	311 847	()	6 691 057
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	–	2 261	4 499	4 847	5 290	3 363	()	3 734
Neubauwohnungen								
Anzahl Steuernummern	97	575	751	514	234	76	21	2 268
Gemeinde-Einkommenssteuer	2 646	1 391 615	4 162 062	2 852 197	1 397 912	396 796	50 347	10 253 578
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	–	2 139	4 417	4 553	4 583	3 346	27	3 386
Gesamtwohnungsbestand								
Anzahl Steuernummern	3 419	22 327	20 525	15 723	11 071	7 936	746	81 747
Gemeinde-Einkommenssteuer	148 766	38 822 668	68 992 582	59 180 230	38 843 877	23 603 620	1 584 384	231 176 130
Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	–	1 496	2 554	2 669	2 382	1 817	708	1 996

ein Paarteil noch unterhalb des Pensionsalters und noch erwerbstätig ist. Allgemein zahlen die Steuerpflichtigen in den Neubauwohnungen und den Neubausiedlungen mehr Gemeinde-Einkommenssteuer als die entsprechende Altersgruppe in der Grundgesamtheit. Der Median der Gemeinde-Ein-

kommenssteuer der jungen Steuerzahlenden (Altersgruppe 20-34) in den Neubauwohnungen und in den Neubausiedlungen liegt sogar über dem Median der Gemeinde-Einkommenssteuern aller Steuerzahlenden.

Grafik 12: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern nach Altersgruppe in der Stadt Bern in Franken



Steuerbares Vermögen nach Altersgruppe

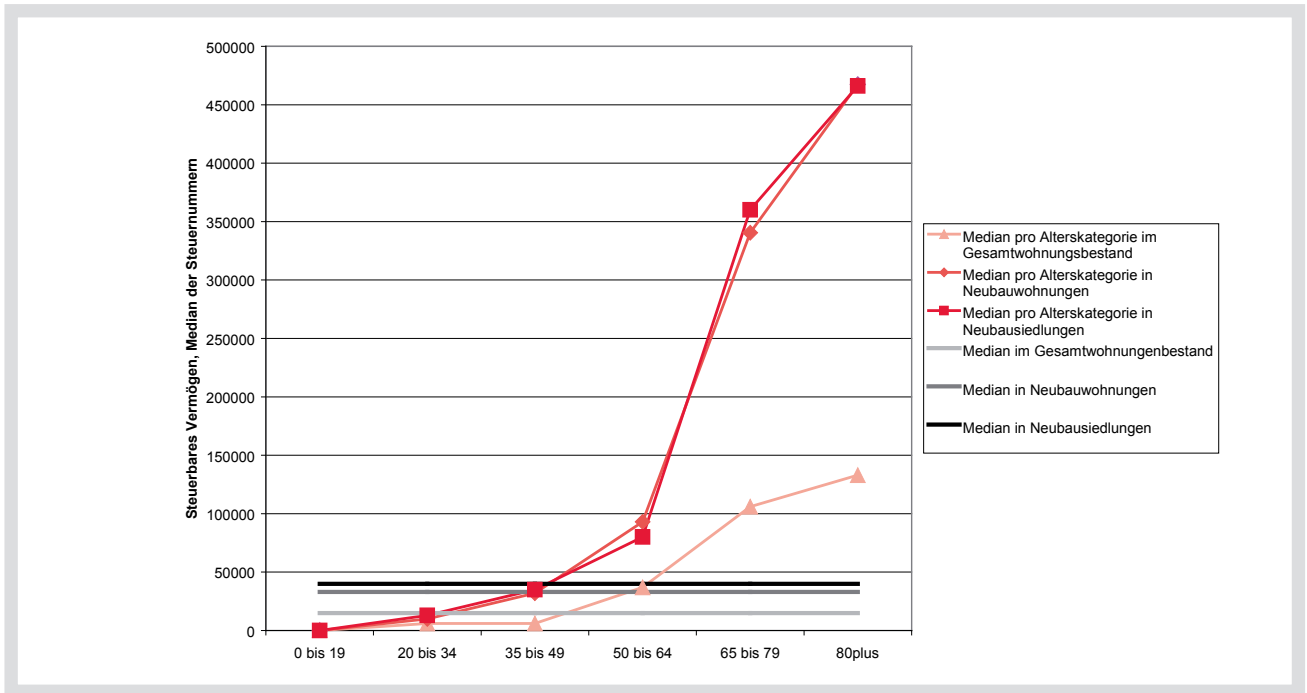
Das steuerbare Vermögen der Steuerzahlenden steigt mit zunehmendem Alter und erreicht in der höchsten Altersgruppe (80+) den Höchststand (vgl. Tabelle 15 und Grafik 13). Dies gilt für den Gesamtwohnungsbestand sowie für die Neubauwohnun-

gen und die Neubausiedlungen. Besonders in den höheren Altersgruppen verfügen die Steuerzahlenden in den Neubauwohnungen und den Neubausiedlungen über deutlich höhere steuerbare Vermögen als der durchschnittliche Steuerzahlende.

Tabelle 15: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Altersgruppe in der Stadt Bern in Franken

	0 bis 19	20 bis 34	35 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80plus	keine Angabe	Total
Neubausiedlungen								
Anzahl Steuernummern	56	373	500	342	145	55	11	1 482
Steuerbares Vermögen	188 000	16 677 000	72 302 000	143 627 000	130 624 000	82 918 000	()	446 505 000
Median des steuerbaren Vermögens	–	13 000	35 000	80 000	360 000	466 000	()	40 000
Neubauwohnungen								
Anzahl Steuernummern	97	575	751	514	234	76	21	2 268
Steuerbares Vermögen	360 000	28 571 000	126 427 000	209 935 000	259 209 000	99 963 000	7 449 000	731 914 000
Median des steuerbaren Vermögens	–	10 000	32 000	93 000	340 500	467 500	–	33 000
Gesamtwohnungsbestand								
Anzahl Steuernummern	3 419	22 327	20 525	15 723	11 071	7 936	746	81 747
Steuerbares Vermögen	12 624 000	679 372 000	2 503 680 000	4 808 460 000	5 796 684 000	4 960 813 000	154 704 000	18 916 337 000
Median des steuerbaren Vermögens	–	6 000	6 000	37 000	106 000	133 000	6 000	15 000

Grafik 13: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern nach Altersgruppe in der Stadt Bern in Franken



Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen in Neubausiedlungen nach Wohnungsart

Für die Wohnungen in den Neubausiedlungen wurde jeweils die Wohnungsart (Einfamilienhaus, Miet- oder Eigentumswohnung) eruiert. Im Folgenden werden die verschiedenen Neubausiedlungen nach ihrer Wohnungsart untersucht.

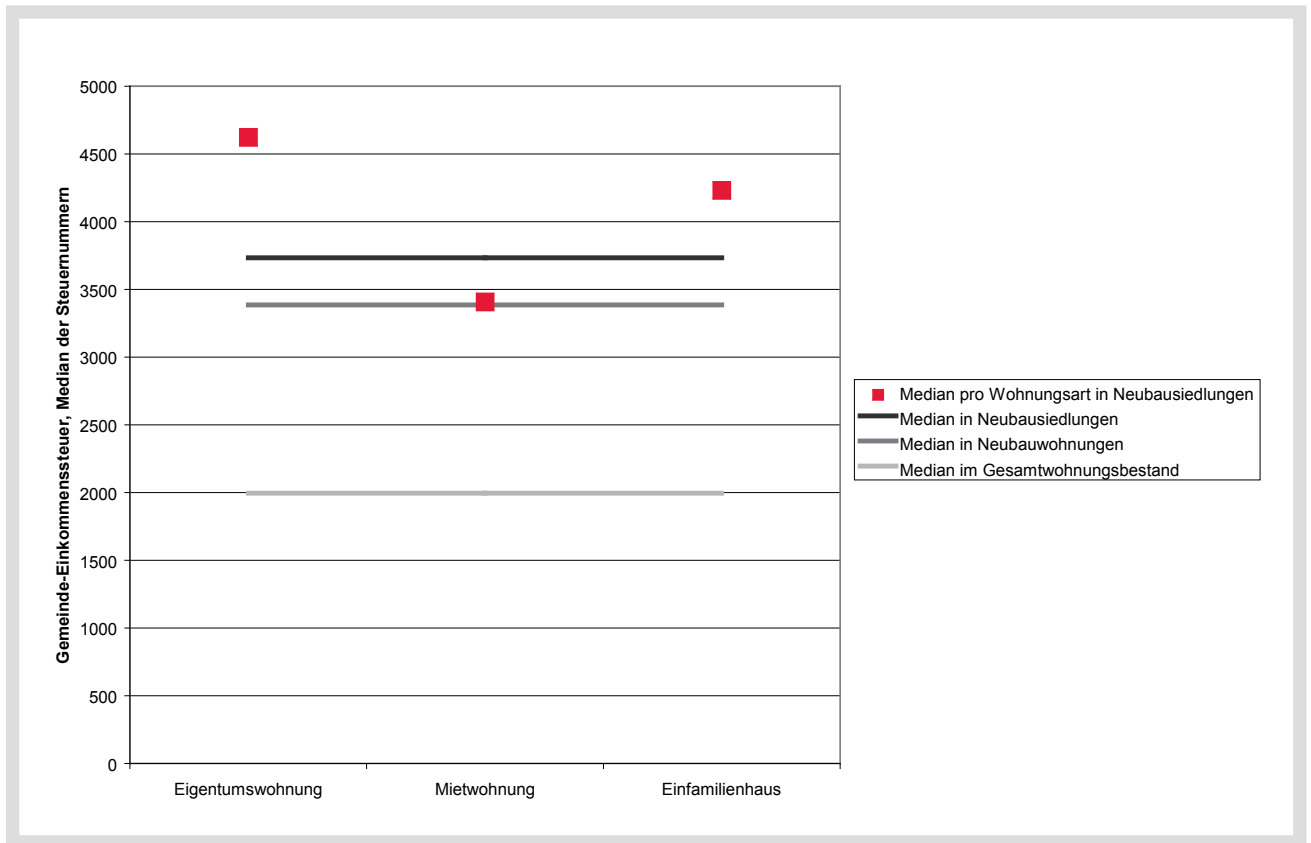
Aus Tabelle 16, Grafiken 14 und 15 ist zu entnehmen, dass der höchste Median der Gemeinde-Einkommenssteuer bei Steuerzahlenden in Eigentumswohnungen zu verzeichnen ist, gefolgt von den Bewohnerinnen und Bewohnern in Einfami-

lienhäusern und den Mietwohnungen. Allerdings besteht lediglich die Siedlung am Oberbottigenrain aus Einfamilienhäusern, die Fallzahl ist dementsprechend klein. Die Steuerzahlenden in den Eigentumswohnungen in Neubausiedlungen verfügen über das höchste steuerbare Vermögen, gefolgt von den Mietwohnungen und Einfamilienhäusern.

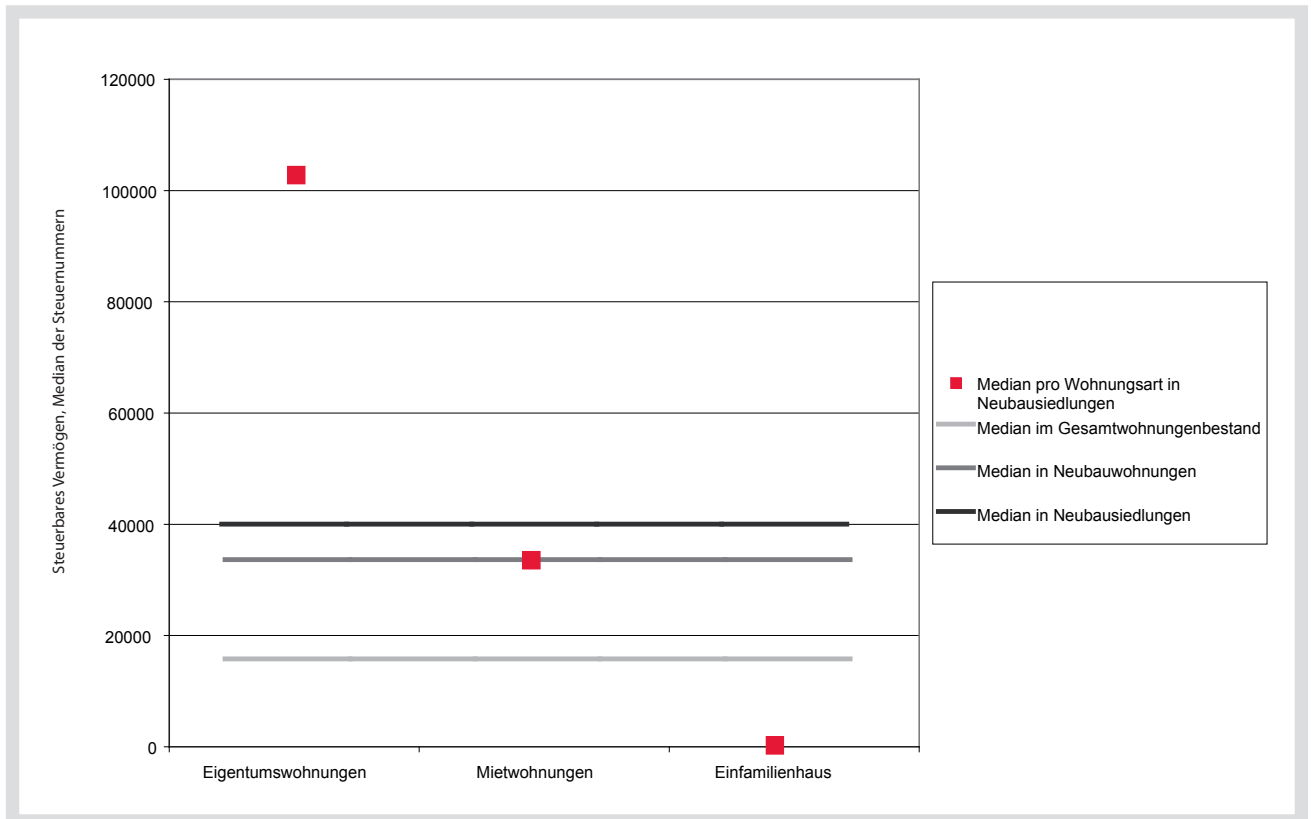
Tabelle 16: Gemeinde-Einkommenssteuer und steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern in Neubausiedlungen nach Wohnungsart in der Stadt Bern in Franken

Wohnungsart	Name der Siedlung	Anzahl Steuer-nummern	Gemeinde-Einkommenssteuer	Median der Gemeinde-Einkommenssteuer	Steuerbares Vermögen	Median des steuerbaren Vermögens
Eigentumswohnung	Reiterstrasse	48	279 371	2 967	63 801 000	103 500
	Schlösslistrasse	22	149 937	6 904	6 488 000	26 000
	Schöngrün	84	577 407	5 091	85 689 000	207 500
	Seftigenstrasse	61	214 730	3 292	17 604 000	135 000
	Somazzistrasse	56	308 202	5 480	17 903 000	23 500
	Wohnpark Von Roll	33	203 379	6 091	4 347 000	23 000
	Total	304	1 733 029	4 624	195 832 000	104 000
	Baumgarten	164	621 550	3 206	20 274 000	25 500
	Eymattstrasse	85	342 397	3 250	11 734 000	42 000
	Giessereiweg	41	158 470	4 127	2 713 000	19 000
Mietwohnung	Hintere Engehaldestrasse	85	296 993	2 791	6 208 000	6 000
	Jägerweg	115	453 115	3 496	22 558 000	38 000
	Jupiterstrasse	75	216 961	2 440	14 495 000	10 000
	Könizstrasse	35	152 417	4 073	4 846 000	25 000
	Sandrainstrasse	20	104 483	4 251	1 422 000	54 000
	Scheuerrain / Sulgenrain	66	317 293	4 127	11 773 000	50 500
	Schlösslistrasse	38	200 821	5 141	15 102 000	168 000
	Schöngrün	130	686 049	4 881	57 828 000	59 500
	Spinnereiweg	26	78 902	3 139	4 016 000	36 000
	Stöckackerstrasse	42	99 724	2 473	1 237 000	–
	Vermontpark	50	346 777	5 069	22 354 000	163 500
	Vordere Lorraine	53	126 216	1 975	4 069 000	16 000
	Weissenbühlweg	37	132 877	2 984	10 248 000	13 000
	Wohnpark Von Roll	87	500 756	4 611	38 455 000	68 000
	Total	1 149	4 835 807	3 407	249 332 000	33 000
	Einfamilienhaus	Oberbottigenrain	29	122 221	4 232	1 341 000
Total		29	122 221	4 232	1 341 000	–
Total		1 482	6 691 057	3 734	446 505 000	40 000

Grafik 14: Gemeinde-Einkommenssteuer 2007 der Steuernummern in Neubausiedlungen nach Wohnungsart in der Stadt Bern in Franken



Grafik 15: Steuerbares Vermögen 2007 der Steuernummern in Neubausiedlungen nach Wohnungsart in der Stadt Bern in Franken



Zusammenfassung und Einbettung der Ergebnisse in den Kontext der Stadtentwicklung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung präsentiert, bevor sie in den Kontext der Stadtentwicklung gestellt werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die folgenden Ergebnisse beziehen sich auf das Referenzjahr 2007, stellen also eine Momentaufnahme des städtischen Steuergeschehens dar. Zudem sind seit 2007 viele Neubauwohnungen hinzugekommen, welche noch nicht in diesen Bericht aufgenommen werden konnten. Allein im Jahr 2008 wurden 516 Neubauwohnungen fertig gestellt.¹⁶ Seit 2007 wurden z.B. mehrere Überbauungen im Neubauquartier Weissenstein-Neumatt erstellt und die ersten Überbauungen in Brünnen wurden bezogen. All diese Neubauwohnungen fanden keinen Eingang in diesen Bericht.

Hauptergebnisse des Berichts

Die Steuerdaten der Stadt Bern aus dem Jahr 2007 zeigen ein deutliches Bild. Der Anteil an Gemeinde-Einkommenssteuern und am steuerbaren Vermögen der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen oder Neubauwohnungen wohnen, ist im Vergleich mit den restlichen Steuerpflichtigen überproportional. Obwohl diese Steuerzahlenden nur 1.81 % respektive 2.77 % der Steuerzahlenden ausmachen, zahlen sie 2.89 % respektive 4.44 % des gesamten Einkommenssteuerbetrages.

Steuerzahlende in Neubausiedlungen oder Neubauwohnungen zahlen im Vergleich mit allen Steuerzahlenden höhere Gemeinde-Einkommenssteuern. Der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer der Steuerzahlenden, welche in Neubausiedlungen wohnen (Median = Fr. 3 734.-), ist fast doppelt so hoch wie der Median der Gemeinde-Einkommenssteuer aller Steuerzahlenden (Median = Fr. 1 996).

Steuerzahlende in Neubausiedlungen oder Neubauwohnungen haben im Vergleich mit allen Steuerzahlenden auch ein höheres steuerbares Vermögen. Der Median des steuerbaren Vermögens der Steuerzahlenden in den Neubausiedlungen (Fr. 40 000.-) ist mehr als doppelt so hoch wie der Median des steuerbaren Vermögens aller Steuerzahlenden (Fr. 15 000.-).

Die Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung, welche 2007 gezahlt wurde, ist in den Neubausiedlungen deutlich höher als in der ganzen Stadt Bern. In den Neubausiedlungen wurde pro Wohnung durchschnittlich Fr. 5 516.- Gemeinde-Einkommenssteuer gezahlt. Werden alle Neubauwohnungen betrachtet, sind es im Durchschnitt Fr. 4 965.- Gemeinde-Einkommenssteuer pro Wohnung. In der ganzen Stadt Bern wurden pro Wohnung durchschnittlich Fr. 3 139.- Gemeinde-Einkommenssteuern bezahlt.

Steuereinnahmen im Gesamtwohnungsbestand, in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse zuerst für den Gesamtwohnungsbestand, danach für alle Neubauwohnungen und am Schluss für die Neubausiedlungen zusammengefasst.

Steuereinnahmen im Gesamtwohnungsbestand
Wird der Gesamtwohnungsbestand der Stadt Bern untersucht, so zeigt sich, dass Steuerzahlende in Einfamilienhäusern, verglichen mit den anderen Gebäudekategorien, am meisten Gemeinde-Einkommenssteuer zahlen und über das höchste steuerbare Vermögen verfügen. In Zukunft nur noch Einfamilienhäuser zu bauen, um die Steuereinnahmen zu erhöhen, wäre aber ein falscher Schluss. In Einfamilienhäusern wohnhafte Haushalte können zwar einerseits eine höhere Finanzkraft aufweisen als Haushalte in Mehrfamilienhäusern. Andererseits lässt sich mit Mehrfamilienhäusern auf einer Grundstückfläche eine grössere Anzahl von Steuerzahlenden unterbringen.¹⁷ Zudem dürften auch die Erschliessungskosten pro Bewohnerin oder Bewohner bei Mehrfamilienhäusern tiefer sein als bei Einfamilienhäusern.

Steuerzahlende, welche im Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) wohnen, zahlen im Vergleich mit den Steuerzahlenden in den anderen Stadtteilen höhere Gemeinde-Einkommenssteuern und verfügen über ein höheres steuerbares Vermögen. Es zeigt sich weiter, dass mit zunehmender Geschoszahl eines Gebäudes die Gemeinde-Einkommenssteuer und das steuerbare Vermögen der Bewohnerinnen und Bewohner tendenziell abnehmen. Zwischen dem Alter der Steuerzahlenden

¹⁶ Vgl. Statistikdienste der Stadt Bern 2009: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, Berichtsjahr 2008, Bern

¹⁷ Der Zusammenhang zwischen Grundstückfläche und Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer respektive des steuerbaren Vermögens wurde in dieser Studie nicht untersucht. Weitere Untersuchungen sollen aber folgen, wo diese Grösse berücksichtigt werden soll.

und der Höhe der Gemeinde-Einkommenssteuer und des steuerbaren Vermögens besteht ebenfalls ein Zusammenhang. Mit zunehmendem Alter steigt die Gemeinde-Einkommenssteuer, bevor sie im Pensionsalter wieder abnimmt. Das steuerbare Vermögen ist in der höchsten Altersgruppe (80+) am höchsten. Dieser beschriebene Verlauf ist auch bei den Steuerpflichtigen in Neubauwohnungen und Neubausiedlungen zu beobachten.

Steuereinnahmen in Neubauwohnungen

Werden nur die Neubauwohnungen betrachtet, so sind es ebenfalls die Steuerzahlenden in den Einfamilienhäusern, welche die höchsten Gemeinde-Einkommenssteuern zahlen. Beim steuerbaren Vermögen sind es jedoch die Steuerzahlenden in den Mehrfamilienhäusern, welche über das höchste steuerbare Vermögen verfügen. Auch bei den Neubauwohnungen ist der Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) der Spitzenreiter unter den Stadtteilen. Werden die Neubauwohnungen nach der Geschosshöhe gruppiert, so sind es die Steuerzahlenden in den Gebäuden mit 2 Geschossen, welche die höchsten Gemeinde-Einkommenssteuern zahlen. In den 3- bis 4-geschossigen Gebäuden wohnen die Steuerzahlenden mit dem höchsten steuerbaren Vermögen.

Steuereinnahmen in Neubausiedlungen

Die Steuerzahlenden, welche in einer Neubausiedlung im Stadtteil III (Weissenbühl-Mattenhof) wohnen, zahlen im Vergleich zu den Steuerzahlenden in Neubausiedlungen in anderen Stadtteilen die höchsten Gemeinde-Einkommenssteuern. Das steuerbare Vermögen ist bei den Neubausiedlungen im Stadtteil IV (Kirchenfeld-Schosshalde) am höchsten. Im Vergleich mit den anderen Wohnungsarten in den Neubausiedlungen (Mietwohnungen oder Einfamilienhäuser) bezahlen Steuerzahlende, welche in einer Eigentumswohnung wohnen, die höchsten Gemeinde-Einkommenssteuern. Dasselbe gilt für das steuerbare Vermögen.

Einbettung der Ergebnisse in den Kontext der Stadtentwicklung

Die Zusammenfassung der Ergebnisse zeigt, dass Neubauwohnungen zu durchschnittlich höheren Steuererträgen führen. Das gemeinderätliche Ziel, mit dem Wohnungsbau zusätzliche Steuererträge zu generieren, wird also erreicht. Wie wichtig der

Wohnungsbau aber generell für die Stadt Bern ist und dass nicht nur überdurchschnittlich finanzstarke Personen in den Neubauwohnungen wohnen, wird im Folgenden ausgeführt.

Der Wohnungsmarkt und der Wohnungsbau in der Stadt Bern

Wie schon in der Einleitung erwähnt, sind die natürlichen Personen für die Steuereinnahmen der Stadt Bern sehr wichtig. Aus dem Bericht Wohnstadt Bern 2012 des Gemeinderats¹⁸ ist weiter zu entnehmen, dass Bern wie andere Städte zurzeit eine Reurbanisierungsphase erlebt. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Bern ist dementsprechend gross und kann nicht gedeckt werden. Dies widerspiegelt sich auch in den steigenden Bevölkerungszahlen. Nach Jahren der Bevölkerungsabnahme leben seit Ende September 2009 wieder mehr als 130 000 Menschen in der Stadt Bern. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern zeigt sich zudem in der tiefen Leerwohnungsziffer, diese lag am Stichtag 1. Juni 2010 bei 0.45%.¹⁹ Bei solch tiefen Werten wird von einem nicht funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen. Es herrscht faktisch Wohnungsnot, es besteht ein Nachfrageüberhang.

Wohnungsneubau ist grundsätzlich nicht billig; nicht nur wegen der hohen Bodenpreise in zentralen, gut erschlossenen Gebieten, sondern auch wegen der Bauteuerung. Insbesondere ist zu beachten, dass das Ziel, qualitativ hochstehenden Wohnraum zu realisieren, aus einer längerfristigen Perspektive zu beurteilen ist: Städtebaulich und architektonisch hochwertiger Wohnraum soll sicherstellen, dass die Überbauungen auch langfristig attraktiv bleiben; dies erfordert aufwändige Planungs- und Qualitätssicherungsverfahren und insbesondere auch ein spezielles Augenmerk für Umgebungs- und Aufenthaltsqualität. Alle diese Faktoren verteuern die Bautätigkeit, stellen aber auch sicher, dass die Lebensqualität in den Quartieren hoch ist und bleibt und dem Grundsatz der Nachhaltigkeit nachgelebt wird.

Indem neue Wohnungen erstellt werden und das Angebot an Wohnungen so vergrössert wird, verringert sich auch der Nachfragedruck auf dem bestehenden Wohnungsmarkt. Ein grösseres Angebot – wenn auch von eher teuren Wohnungen – führt dazu, dass günstigere, bestehende Wohnungen frei werden.

¹⁸ Vgl. Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern 2010: Wohnstadt Bern 2020, Bern (Vom Gemeinderat verabschiedet am 13.01.2010).

¹⁹ Vgl. Medienmitteilung zur Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern mit Stichtag 1. Juni 2010.

Die Mieten in der Stadt Bern sind aber nicht generell hoch. In der jährlichen Wohnungsmietpreiserhebung der Statistikdienste der Stadt Bern wird jeweils die durchschnittliche Nettomonatsmiete nach Wohnungsgrösse erhoben. Werden die Angaben aus der Berner Mietpreiserhebung vom November 2009²⁰ mit der schweizerischen Mietpreiserhebung des Bundesamts für Statistik²¹ verglichen, so zeigt sich, dass die Mieten der kleinen Wohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnun-

gen) in der Stadt Bern unter dem schweizerischen Mittel liegen und die Mieten der grösseren Wohnungen etwas teurer sind als im schweizerischen Mittel (vgl. Tabelle 17). Die Mietwohnungen in der Stadt Bern sind demnach nicht generell besonders teuer. Allerdings bestehen Unterschiede zwischen bestehenden oder neuen Mietverhältnissen. Die Mietpreise bestehender Mietverhältnisse sind in der Regel tiefer als von Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden.²²

Tabelle 17: Durchschnittliche Nettomonatsmiete nach Wohnungsgrösse Stadt Bern und Schweiz, November 2009

Wohnungsgrösse	Nettomiete Stadt Bern, November 2009	Nettomiete Schweiz, November 2009
1 Zimmer	645	687
2 Zimmer	923	938
3 Zimmer	1 129	1 141
4 Zimmer	1 453	1 380
5 Zimmer	1 881	1 743

Quelle: Mietpreiserhebung der Statistikdienste der Stadt Bern vom November 2009 und Mietpreiserhebung des Bundesamts für Statistik vom November 2009

Wenn in der Stadt Bern keine neuen Wohnungen gebaut würden, würde der Druck auf den Wohnungsmarkt noch steigen, denn auch ohne Wohnungsneubauten würde die potenzielle Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern bestehen bleiben. Mangels Angebot würde ein mehr oder weniger grosser Teil der Nachfrage in die umliegenden Gemeinden abgedrängt. Aus Sicht der Nachhaltigkeit spricht aber vieles für den Wohnungsbau in zentralen Lagen, wo Infrastrukturen, wie der öffentliche Verkehr, bereits vorhanden sind.

Mit der Förderung des Wohnungsbaus in der Stadt Bern sollen zudem positive Tendenzen, welche durch den Wohnungsbau entstehen, verstärkt wer-

den. Zu denken ist dabei an den Bau von grossen, familienfreundlichen Wohnungen, womit die Abwanderung von Familien gemindert und neue Familien angezogen werden können. Die soziale Durchmischung wird somit gefördert. Weiter können durch den Wohnungsbau das Steueraufkommen vergrössert und die Bevölkerungszahl erhöht werden, womit das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten in der Stadt Bern zu Gunsten der Wohnbevölkerung verändert wird. Im Zuge der Wirtschaftskrise sind zudem vor allem die Steuereinnahmen durch juristische Personen eingebrochen. Um diesen Verlust zu kompensieren braucht die Stadt gute Steuerzahlende.

²⁰ Vgl. Medienmitteilung zur Mietpreiserhebung im November 2009 der Statistikdienste der Stadt Bern.

²¹ Vgl. Bundesamt für Statistik, Mietpreiserhebung vom November 2008.

²² Vgl. Statistikdienste der Stadt Bern 2009: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2008, Bern.

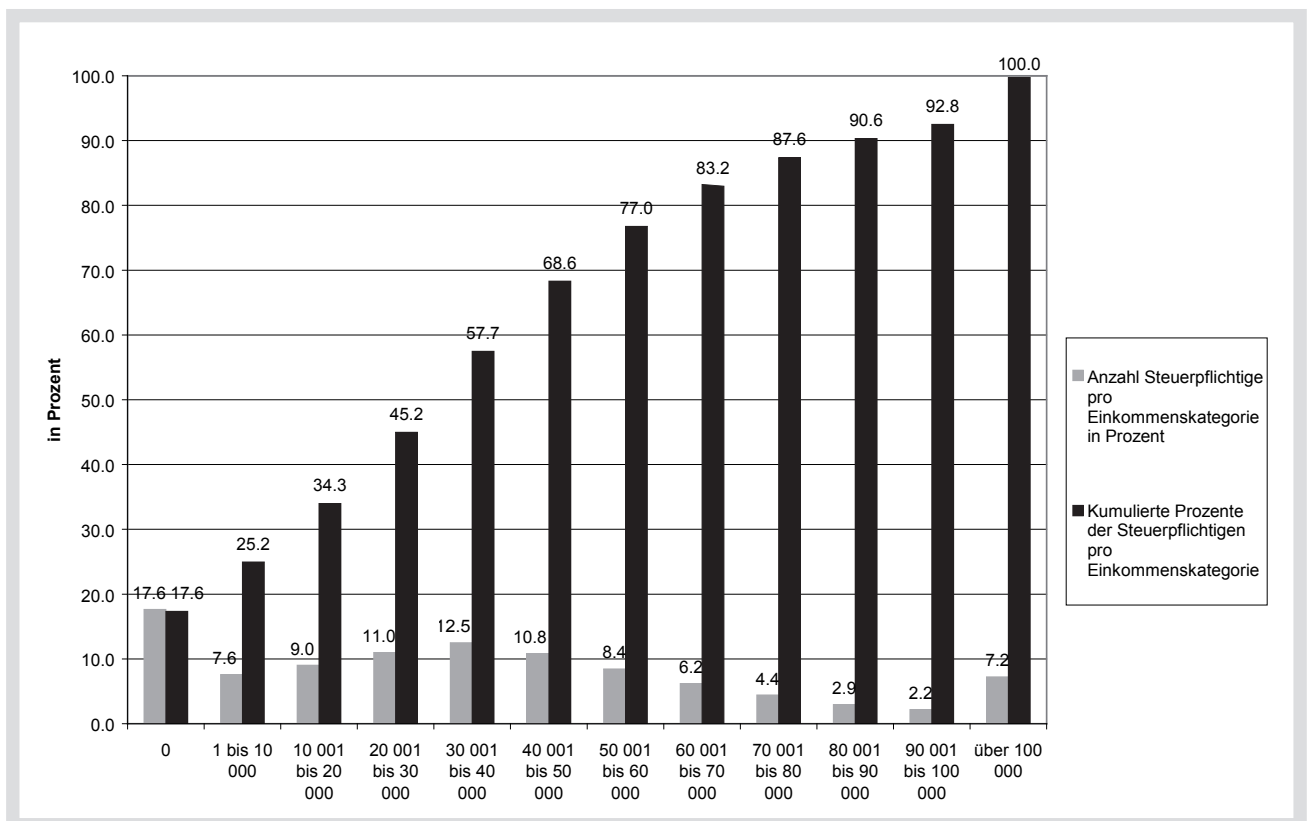
Verteilung der Steuerpflichtigen nach Einkommensklassen

Die Mediane der Gemeinde-Einkommenssteuer in den Neubauwohnungen und den Neubausiedlungen liegen zwar deutlich über dem Median im Gesamtwohnungsbestand, die folgenden Ausführungen zeigen jedoch, dass sich das steuerbare Einkommen des Grossteils der Steuerpflichtigen in den Neubauwohnungen und Neubausiedlungen im städtischen Mittel befindet.

Im Jahr 2007 hatten 17.6 % der Steuerpflichtigen kein steuerbares Einkommen und haben somit keine Einkommenssteuern bezahlt (vgl. Grafik 16). Der Median des steuerbaren Einkommens aller Steuerpflichtigen in der Stadt Bern lag 2007 etwa bei Fr. 35 000.-. Tabellen 18 und 19 zeigen, welches steuerbare Einkommen und welche Kantons-Einkommenssteuer hinter den Medianen der Gemeinde-Einkommenssteuer in den Neubausiedlungen, den Neubauwohnungen und im Gesamtwohnungsbestand stehen. Da für

Alleinstehende und Verheiratete respektive Einelternfamilien unterschiedliche Steuertarife bestehen, sehen auch die steuerbaren Einkommen der beiden Gruppen unterschiedlich aus. Die Hälfte der Alleinstehenden, welche in einer Neubauwohnung wohnt, verfügt mindestens über ein steuerbares Einkommen von Fr. 53 207.- und bezahlte somit im Jahr 2007 mindestens Fr. 10 114.- Gemeinde- und Kantons-Einkommenssteuern. Verheiratete und Einelternfamilien bezahlen ebenso viel Gemeinde- und Kantons-Einkommenssteuern, wenn sie über ein steuerbares Einkommen von Fr. 60 100.- verfügen. 50 % der Steuerzahlenden in Neubausiedlungen und Neubauwohnungen verfügen demnach mindestens über ein steuerbares Einkommen von über Fr. 50 000.- und liegen damit im oberen Drittel der Verteilung der Steuerpflichtigen in der Stadt Bern (vgl. Grafik 16, Tabelle 18 und 19). Die anderen 50 % der Steuerzahlenden in Neubausiedlungen und Neubauwohnungen liegen in den unteren zwei Dritteln.

Grafik 16: Steuerpflichtige in der Stadt Bern nach steuerbarem Einkommen 2007 in Prozent



Quelle: Steuerverwaltung der Stadt Bern

Tabelle 18: Einkommenssteuer Gemeinde und Kanton 2007 für Alleinstehende in Neubausiedlungen und Neubauwohnungen in der Stadt Bern in Franken

	Median Gemeinde- Einkommens- steuer	Steuerbares Einkommen	Einkommens- steuer Kanton	Einkommens- steuer Gemeinde und Kanton
Neubausiedlungen	3 734	57 545	7 419	11 153
Neubauwohnungen	3 386	53 207	6 728	10 114
Gesamtwohnungsbestand	1 996	33 796	3 966	5 962

Bemerkung: Steueranlage Stadt Bern 2007: 1.54; Steueranlage Kanton Bern 2007: 3.06.

Tabelle 19: Einkommenssteuer Gemeinde und Kanton 2007 für Verheiratete und Einelfamilien in Neubausiedlungen und Neubauwohnungen in der Stadt Bern in Franken

	Median Gemeinde- Einkommens- steuer	Steuerbares Einkommen	Einkommens- steuer Kanton	Einkommens- steuer Gemeinde und Kanton
Neubausiedlungen	3 734	64 959	7 419	11 153
Neubauwohnungen	3 386	60 100	6 728	10 114
Gesamtwohnungsbestand	1 996	38 970	3 966	5 962

Bemerkung: Steueranlage Stadt Bern 2007: 1.54; Steueranlage Kanton Bern 2007: 3.06.

Was das steuerbare Vermögen anbelangt, gilt anzumerken, dass im Jahr 2007 ab einem steuerbaren Vermögen von Fr. 92 000.- Vermögenssteuern bezahlt werden mussten. Die Mediane des steuerbaren Vermögens in Neubausiedlungen (Fr. 40 000.-), in Neubauwohnungen (Fr. 33 000.-) und im Gesamtwohnungsbestand (Fr. 15 000.-) liegen demnach alle unter diesem Wert. Der Grossteil der Steuerzahlenden zahlt also keine Vermögenssteuern.

Ausblick

Die Wohnstadt Bern ist attraktiv und das Engagement des Gemeinderats für den Wohnungsbau lohnt sich. Der Gemeinderat wird der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit bei der Wohnbauförderung weiterhin grosse Beachtung schenken. Neubauwohnungen leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und verschiedene Bedürfnisse bereitgestellt werden kann und dass der Wohnungsmarkt vom Nachfragedruck entlastet wird.

Die vorliegende Studie ist eine erste Annäherung an das Thema. Zahlreiche weiterführende Fragestellungen werden untersucht werden können, sobald die Registerharmonisierung²³ abgeschlossen ist und Wohnungs-, Haushalts- und Personendaten verknüpft werden können. Dann können z. B. Steuerdaten mit der Haushaltszusammensetzung oder der Belegungsdichte verknüpft, Steuerentwicklungen in ausgewählten Quartieren über die Zeit nachvollzogen, die Steuererträge je Quadratmeter ausgewertet oder Wohnungsbiografien erstellt werden.

Damit wird es möglich sein, das Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung auszubauen und damit ein Instrument zu schaffen, das Quartierentwicklungen nicht nur nachzeichnet, sondern auch Aussagen über zukünftige Entwicklungen möglich macht und somit möglichen Handlungsspielraum aufzeigt.

²³ Mit der laufenden Registerharmonisierung werden die verschiedenen Register (Gebäude- und Wohnungsregister, Personenregister) vereinheitlicht, was die Verknüpfung der Daten aus den verschiedenen Quellen vereinfachen wird.

Literaturverzeichnis

Abteilung Stadtentwicklung Stadt Bern 2010: Das grenzüberschreitende Quartier Weissenstein-Neumatt und seine Bewohnerinnen und Bewohner, Bern.

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern 2010: Wohnstadt Bern 2020, Bern (Vom Gemeinderat verabschiedet am 13.01.2010).

Abteilung Stadtentwicklung Stadt Bern 2008: Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner, Bern.

Gemeinderat der Stadt Bern 2009: Legislaturrichtlinien 2009–2012, Bern.

Gemeinderat der Stadt Bern 2009: Strategie Bern 2020, Bern.

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR, Hochschule für Wirtschaft Luzern 2007: KTI-Projekt; Raumplanung, Bevölkerungsdynamik und Gemeindefinanzen (RBG), Luzern.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung / Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation (Hrsg.) 2008: Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung, Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung, Dortmund.

Stadt Bern 2010: Jahresrechnung 2009, Überblick, Bern.

Stadt Bern 2010: Jahresbericht 2009, Statistik Band 3, Bern.

Stadt Bern 2009: Jahresrechnung 2008, Überblick, Bern.

Statistikdienste der Stadt Bern 2009: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, Berichtsjahr 2008, Bern.

Statistikdienste der Stadt Bern 2009: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2008, Bern