

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP): Führt der Bau von teurem Wohnraum zu mehr Steuereinnahmen?

Die Nachbargemeinde Ostermundigen wollte mit dem Ankurbeln der Wohnbautätigkeit neue vermögende Steuerzahlerinnen und Steuerzahler in ihre Gemeinde holen. Generell erhoffen sich die Gemeinden, unter anderem dadurch mehr Steuern (Einkommens- und Vermögenssteuer) von natürlichen Personen einzunehmen. Offenbar sind Steuereinnahmen und Einwohnerzahl in Ostermundigen in den letzten Jahren nicht in gleichem Masse angestiegen. Als mögliche Gründe werden aufgeführt, dass die neuen, teureren Wohnungen von Personen bezogen wurden, welche bereits in der entsprechenden Gemeinde wohnhaft waren. Die frei werdenden, günstigeren Wohnungen wurden in der Regel von steuerschwächeren Neuzuziehenden bezogen. Im Weiteren wird vermutet, dass heute pro Person mehr Wohnraum beansprucht wird. Ein SP/JUSO-Vorstoss in der Stadt Luzern hat ergeben, dass die Quartiere unterschiedlich hohe Steuererträge aufweisen und der Bau von teurem Wohnraum nicht zwingend zu mehr Steuereinnahmen führt. Es stellt sich deshalb die Frage, ob diese Erkenntnis für die Stadt Luzern auch auf die Stadt Bern zutrifft.

In diesem Zusammenhang wird der Gemeinderat gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie hoch sind die Steuererträge der einzelnen Stadtteile bzw. Quartiere pro Hektare (ha) Bodenfläche in der Wohnzone?
2. Wie viele Personen leben in den einzelnen Stadtteilen bzw. Quartieren pro Hektare (ha) Bodenfläche in der Wohnzone?
3. Welche Auswirkung hat die Verdichtung neben zusätzlichen Infrastrukturkosten auf das Steuersubstrat?

Bern, 21. Juni 2012

Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng/Thomas Göttin, SP): Annette Lehmann, Miriam Schwarz, Guglielmo Grossi, Halua Pinto de Magalhães, Lea Kusano, Silvia Schoch-Meyer, Hasim Sönmez, Giovanna Battagliero, Christine Michel, Ursula Marti, Beat Zobrist, Gisela Vollmer, Leyla Gül, Stefan Jordi, Patrizia Mordini, Martin Krebs, Corinne Mathieu

Antwort des Gemeinderats

Dank hoher Wohnbautätigkeit und grosser Attraktivität der Stadt Bern als Wohnort ist die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 stark angestiegen. Im Gegensatz zur Gemeinde Ostermundigen ist in der Stadt Bern im gleichen Zeitraum auch der Steuerertrag der natürlichen Personen gewachsen. Die Steuererträge wuchsen stärker als die Bevölkerungszahl, trotz mehrerer Steuergesetzrevisionen auf kantonaler Ebene, die die Gemeindesteuererträge negativ beeinflussten. Wie die untenstehende Tabelle zeigt, ist der durchschnittliche Steuerertrag sowohl pro steuerpflichtige Person als auch pro Einwohnerin und Einwohner etwas stärker gestiegen als das Preisniveau.

Wer in die Wohnungen der innerstädtisch umgezogenen Menschen eingezogen ist, kann im Moment nicht beantwortet werden. Auswertungen dieser Art sollten ab 2013 möglich sein,

sobald die Bevölkerungs- und Gebäudedatenbanken dank dem eidgenössischen Wohnungsidentifikator (EWID) verknüpft werden können. Der EWID befindet sich im Moment in der Einführung.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Wohnbevölkerung	133'656	131'702	130'289	129'418	128'345	127'882	127'421	127'440	127'519	127'330	126'661	126'752
Natürliche Personen (NP) in Mio. Fr.												
Einkommenssteuer inkl.												
Qellensteuer	278.2	284.0	271.6	274.3	260.6	248.8	247.7	247.9	252.0	238.7	224.3	229.8
Vermögenssteuer	22.7	25.4	24.0	26.9	24.3	22.3	21.3	20.5	23.3	27.4	30.1	30.0
Total NP (ohne Teilg.)	300.9	309.4	295.6	301.2	284.9	271.1	269.0	268.4	275.3	266.1	254.4	259.8
Steuerbetrag (ø) in Fr.												
Pro steuerpflichtige Person	3.142	3.253	3.142	3.218	3.060	2.929	2.932	2.947	3.025	2.925	2.802	2.796
Indexiert 2000=100	112.39	116.35	112.39	115.12	109.47	104.78	104.87	105.41	108.21	104.62	100.24	100.00
Pro Einwohner/-in	2.251	2.349	2.269	2.327	2.220	2.120	2.111	2.106	2.159	2.090	2.009	2.050
Indexiert 2000=100	109.84	114.62	110.69	113.55	108.30	103.43	103.00	102.75	105.33	101.96	97.99	100.00
Zum Vergleich: Allgemeine Preissteigerung												
Indexiert 2000=100	108.6	109.1	108.3	108.8	106.2	105.5	104.3	103.1	102.3	101.7	101.0	100.0
Quelle: Steuerverwaltung der Stadt Bern												

Die in der Interpellation geäußerte Vermutung, dass die Menschen heute pro Person mehr Wohnraum beanspruchen als früher, ist naheliegend, kann aber nicht mit aktuellen Zahlen belegt werden, da die letzten verfügbaren Daten aus der Volkszählung 2000 stammen. Damals betrug die durchschnittliche Wohnfläche der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Bern 44 m². Wegen der Abschaffung der Vollerhebung der Volkszählung auf Bundesebene sind seither keine aktuellen verlässlichen Daten mehr vorhanden; eine solche Erhebung ist auch nicht geplant.

Es bestehen jedoch Zahlen zur Wohnungsbelegung. Diese stieg von durchschnittlich 1.73 Menschen im Jahr 2000 auf 1.78 Menschen pro Wohnung im Jahr 2012. Der Anstieg der Wohnungsbelegung ist zumindest teilweise darauf zurückzuführen, dass auch die durchschnittliche Zimmerzahl gestiegen ist. Mehr als die Hälfte der seit dem Jahr 2000 erstellten Neubauwohnungen umfassen 4 oder mehr Zimmer.

Zu Frage 1:

Kleinräumige Daten zu den Steuererträgen sind kurzfristig nicht verfügbar. Es können jedoch Angaben zu den steuerbaren Einkommen und Vermögen gemacht werden. Diese unterscheiden sich in den statistischen Bezirken der Stadt Bern stark, wie der Median der steuerbaren Einkommen und Vermögen in der untenstehenden Tabelle zeigt. (Der Median bezeichnet die Grenze zwischen zwei Hälften. 50 % der Werte liegen oberhalb, 50 % der Werte liegen unterhalb dieser Grenze). Im Jahr 2009 reichte der Median der steuerbaren Einkommen von Fr. 19 200.00 im Gelben Quartier bis Fr. 59 100.00 im Gryphenhübeli. Der Median der steuerbaren Vermögen reichte von Fr. 4 000.00 in Bethlehem bis Fr. 151 500.00 im Roten Quartier.

Die untenstehenden Zahlen sowie weitere Daten zu den statistischen Bezirken der Stadt Bern werden im neu aufgebauten Monitoring sozialräumliche Stadtentwicklung von den Statistikdiensten jährlich erhoben. Es ist geplant, das Monitoring ab 2013 mit nutzungszonenbezogenen Auswertungen zu ergänzen.

Statistische Bezirke/ Stadtteile		Median steuerbare Einkommen 2009, in Fr.	Median steuerbare Vermögen 2009, in Fr.	Statistische Bezirke/ Stadtteile		Median steuerbare Einkommen 2009, in Fr.	Median steuerbare Vermögen 2009, in Fr.
1	Schwarzes Quartier	34'450	20'000	18	Kirchenfeld	59'000	75'000
2	Weisses Quartier	55'000	42'000	19	Gryphenhübeli	59'100	72'000
3	Grünes Quartier	44'600	24'000	20	Brunnadern	52'600	73'000
4	Gelbes Quartier	19'200	39'000	21	Murifeld	43'600	42'000
5	Rotes Quartier	38'200	151'500	22	Schosshalde	47'600	48'000
I	Innere Stadt	35'000	33'000	23	Beundenfeld	45'950	34'500
6	Engeried	52'200	82'000	IV	Kirchenfeld-Schosshalde	49'500	54'000
7	Felsenau	40'200	25'500	24	Altenberg	53'400	83'000
8	Neufeld	43'000	34'000	25	Spitalacker	44'950	32'000
9	Länggasse	43'750	46'000	26	Breitfeld	39'900	23'000
10	Stadtbach	48'800	57'000	27	Breitenrain	37'950	18'000
11	Muesmatt	43'850	27'000	28	Lorraine	35'600	17'000
II	Länggasse-Felsenau	43'500	36'000	V	Breitenrain-Lorraine	40'600	25'000
12	Holligen	36'100	15'000	29	Bümpliz	37'900	17'000
13	Weissenstein	50'800	26'000	30	Oberbottigen	43'500	46'000
14	Mattenhof	39'200	20'000	31	Stöckacker	35'100	10'000
15	Monbijou	43'800	30'000	32	Bethlehem	35'500	4'000
16	Weissenbühl	43'100	29'000	VI	Bümpliz-Oberbottigen	37'000	11'000
17	Sandrain	42'900	29'000	Stadt Bern		41'300	27'000
III	Mattenhof-Weissenbühl	41'100	24'000				

Quelle: Steuerverwaltung der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Zu Frage 2:

Wie die untenstehende Tabelle zeigt, unterscheidet sich die Bevölkerungsdichte in den Wohnzonen der Stadt Bern deutlich. Am Dichtesten wohnen die Menschen im Bezirk Spitalacker (Bezirk Nr. 25). Dort leben im Durchschnitt 267 Personen in einer Hektare Wohnzone. Die tiefste Bevölkerungsdichte pro Hektare Wohnzone findet sich im Roten Quartier in der Oberen Altstadt (Bezirk Nr. 5).

Die unterschiedlich hohen Bevölkerungsdichten erklären sich einerseits durch die verschiedenen Bebauungsdichten, andererseits aber auch durch die Bauzoneneinteilung: Zu den Wohnzonen zählen bei der untenstehenden Auswertung die Wohnzonen W, die gemischten Wohnzonen WG, die Kernzonen K, die Obere Altstadt inklusive Gewerbegebiet Matte sowie die Untere Altstadt inklusive Wohngebiet Matte. Diese Zonen weisen unterschiedlich hohe Nicht-Wohnanteile auf. In Zonen mit einem bedeutenden Nicht-Wohnanteil leben per se weniger Menschen pro Fläche als in reinen Wohnzonen.

Statistische Bezirke/ Stadtteile		Personen pro Hektare Wohnzone
1	Schwarzes Quartier	220
2	Weisses Quartier	233
3	Grünes Quartier	211
4	Gelbes Quartier	32
5	Rotes Quartier	31
I	Innere Stadt	116
6	Engeried	105
7	Felsenau	94
8	Neufeld	243
9	Länggasse	204
10	Stadtbach	112
11	Muesmatt	241
II	Länggasse-Felsenau	162
12	Holligen	174
13	Weissenstein	133
14	Mattenhof	184
15	Monbijou	197
16	Weissenbühl	166
17	Sandrain	140
III	Mattenhof-Weissenbühl	166

Statistische Bezirke/ Stadtteile		Personen pro Hektare Wohnzone
18	Kirchenfeld	92
19	Gryphenhübeli	84
20	Brunnadern	67
21	Murifeld	108
22	Schosshalde	94
23	Beundenfeld	92
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	89
24	Altenberg	72
25	Spitalacker	267
26	Breitfeld	226
27	Breitenrain	237
28	Lorraine	134
V	Breitenrain-Lorraine	196
29	Bümpliz	153
30	Oberbottigen	48
31	Stöckacker	167
32	Bethlehem	174
VI	Bümpliz-Oberbottigen	152
Stadt Bern		142
Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern		

Zu Frage 3:

Der Gemeinderat geht davon aus, dass durch Verdichtungen und Stadterweiterungen zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden. Diese Einschätzung stützt sich auf folgende Fakten:

- Mit neuen Wohnungen können zusätzliche, steuerkräftige Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen werden: Gemäss einer Auswertung der Steuerverwaltung zu den Daten des Jahrs 2009 der Überbauungen Weissenstein Hardegg, Brünnen und Schönberg Ost zogen 39 bis 57 % der Bewohnerinnen und Bewohner jener Wohnungen neu in die Stadt Bern.
- Die zugezogenen Steuerpflichtigen versteuern deutlich höhere Einkommen und Vermögen als der Durchschnitt der Stadt Bern. In der Überbauung Weissenstein betrug das durchschnittliche steuerbare Einkommen der zugezogenen Steuerpflichtigen 2009 in Eigentumswohnungen Fr. 95 090.00, in Mietwohnungen Fr. 67 257.00. Die steuerbaren Vermögen der Zugezogenen betrugen in Eigentumswohnungen im Durchschnitt Fr. 361 067.00, in Mietwohnungen Fr. 134 291.00. Der gesamtstädtische Durchschnitt des steuerbaren Einkommens beträgt Fr. 42 664.00, der Durchschnitt des steuerbaren Vermögens liegt in der Stadt Bern bei Fr. 206 741.00.
- Mit neuen Wohnungen können steuerkräftige Einwohnerinnen und Einwohner in Bern gehalten werden: Die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen im Weissenstein, in Brünnen und in Schönberg Ost verfügen über höhere steuerbare Einkommen und Vermögen als der Durchschnitt der Bernerinnen und Berner. Dies zeigt die untenstehende Tabelle. Zum Vergleich wurden in der Tabelle die von der Abteilung Stadtentwicklung untersuchten Grossüberbauungen ergänzt.

Überbauungen		Steuerbares Einkommen Median in Fr.	Steuerbares Vermögen Median in Fr.	
Schönberg Ost (Eigentumswohnungen)		99'400	285'000	°
Brünnen Brünnenleben, Come West (Eigentumswohnungen)		88'100	76'000	°
Weissenstein Hardegg (Eigentumswohnungen)		84'800	99'000	°
Weissenstein Hardegg (Mietwohnungen)		62'300	28'000	°
Wittigkofen		46'250	53'500	*
Brünnen Brünnenleben (Mietwohnungen)		45'100	4'000	°
Brünnen Rock on (Mietwohnungen)		43'900	8'000	°
Fellergut		43'600	36'500	*
Kleefeld West		40'500	9'000	*
Holenacker		39'500	8'000	*
Schwabgut		39'350	33'000	*
Kleefeld Ost		36'400	2'000	*
Bethlehemacker 2		35'200	1'000	*
Tscharnergut		34'000	3'000	*
Gäbelbach		32'400	1'000	*
* Median des steuerbaren Einkommens und des steuerbaren Vermögens 2008, Quelle: Abteilung Stadtentwicklung 2011, Grossüberbauungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner				
° Median des steuerbaren Einkommens und des steuerbaren Vermögens 2009, Quelle: Steuerverwaltung der Stadt Bern				

- Neben den Steuereinnahmen natürlicher Personen fallen durch Neubauten auch Liegenschaftssteuern an. Diese betragen aktuell 1.5 ‰ des amtlichen Werts der Liegenschaften. Insgesamt generierten die drei untersuchten neuen Überbauungen im Jahr 2009 folgende Steuererträge:

	Anzahl Wohnungen	Gemeindesteuer 2009, in Fr.	Liegenschafts- steuer 2009, in Fr.
Weissenstein Hardegg	186	1'085'359	93'800
Brünnen (Come West, Brünnenleben, Rock on)	170	878'648	82'924
Schönberg Ost	104	1'154'459	noch unbekannt
Total	460	3'118'466	
Quelle: Steuerverwaltung der Stadt Bern			

Der Gemeinderat erwartet, dass die laufenden und anstehenden Verdichtungen der Areale Brunnmatt Ost, Murtenstrasse, Warmbächliweg, Tramdepot Burgernziel, Feuerwehrkaserne etc. zu zusätzlichen Steuereinnahmen in Millionenhöhe führen werden.

Bern, 17. Oktober 2012

Der Gemeinderat