



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Kommunale Baurechtsvergabe und Auswahl der Baurechtsnehmerschaft im Hinblick auf die Steuerrelevanz am Beispiel der Stadt Bern

Verfasserin: Ines Schulze
ines_schulze@gmx.ch
079 933 93 32

Eingereicht bei: Dr. Christian Schuster

Abgabedatum: 1. September 2018

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung und Abgrenzung des Themas.....	2
1.3 Vorgehen und Methodik	3
2. Theoretische Grundlagen.....	4
2.1 Definition Baurecht.....	4
2.2 Baurechtsgeber / Baurechtsnehmer.....	5
2.2.1 Der Fonds als Baurechtsgeber	6
2.2.2 Potenzielle Baurechtsnehmer und ihre Ziele	7
2.3 Die Bedeutung der Bewohner in Bezug auf Steuereinnahmen.....	8
3. Der schweizerische, insbesondere der stadtbernische Wohnungsmarkt.....	8
3.1 Makroökonomische Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt.....	9
3.2 Aktuelle Situation des schweizerischen Wohnungsmarktes.....	11
3.3 Aktuelle Situation des stadtbernischen Wohnungsmarktes	15
3.4 Allgemeine Angaben zur stadtbernischen Bevölkerung.....	17
4. Steuererträge privater Investoren als Baurechtsnehmer	17
4.1 Einkommens- und Vermögenssteuer der natürlichen Personen	18
4.2 Gewinn- und Kapitalsteuer der juristischen Personen	18
4.2.1 Kapitalgesellschaften und Genossenschaften	19
4.2.2 Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen.....	19
4.2.3 Beteiligungs-, Holding- und Domizilgesellschaften.....	20
4.2.4 Ausländische Investoren	21
4.3 Bedeutung der steuerrechtlichen Zugehörigkeit	22
4.4 Bedeutung der Rechtspersönlichkeit in Bezug auf Steuererträge.....	22
4.5 Steuerabzugsfähigkeit und Steuerbefreiung	23
4.6 Zwischenfazit zu Baurechtsnehmern	24
5. Steuererträge der Bewohner im Baurecht erstellter Wohnungen	25
5.1 Einkommensverteilung innerhalb der stadtbernischen Bevölkerung	25
5.2 Gemeindesteuererträge der Bewohner in Wohnüberbauungen	28
5.2.1 Gemeindesteuererträge der Zugezogenen.....	32
5.3 Motive der Zuzüger.....	33
5.4 Reineinkommen und Steueranlage in Gemeinden des Kantons Bern	34
5.5 Wohnformen der verschiedenen Einkommenssegmente	36

5.6	Die Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ als Fallbeispiel.....	38
5.7	Grundstücke im Fondseigentum und Arealentwicklungen.....	39
5.7.1	Aktueller Bestand an Grundstücken und Wohnungen.....	39
5.7.2	Potenzial auf unbebauten Grundstücken des Fonds.....	40
5.7.3	Prognose Wohnbauentwicklung	41
6.	Schlussbetrachtung	45
6.1	Fazit.....	45
6.2	Diskussion und Ausblick	48
	Literaturverzeichnis	50
	Anhang.....	53

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
Fonds	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
FPRE	Fahrländer Partner AG Raumentwicklung
FRBW	Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement)
GüWR	Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
ISB	Immobilien Stadt Bern
ISOS	Inventar schützenswerter Objekte Schweiz
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SNB	Schweizerische Nationalbank
SSK	Schweizerische Steuerkonferenz
STEK	Stadtentwicklungskonzept Bern
StG	Steuergesetz des Kantons Bern
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
ÜO	Überbauungsordnung
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliches steuerbares Reineinkommen.....	35
Abbildung 2: Steueranlage pro Gemeinde des Kantons Bern 2014	35
Abbildung 3: Aktuelle Arealentwicklungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, 2018.....	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: BIP-Prognosen Schweizer Volkswirtschaft (FPRE, 2018).....	10
Tabelle 2: Zyklischer Ausblick aus Eigentümersicht: Mehrfamilienhäuser - Schweiz (FPRE, 2018b)	13
Tabelle 3: Wohnungsmarktentwicklung Schweiz (BWO, 2018)	14
Tabelle 4: Zyklischer Ausblick: Eigentumswohnungen - Schweiz	15
Tabelle 5: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern (Statistik Stadt Bern, 2017)	16
Tabelle 6: Juristische Personen und ihre Gewinn- und Kapitalsteuererträge 2016	21
Tabelle 7: Steuererträge natürlicher- und juristischer Personen 2016	22
Tabelle 8: Medianes und mittleres steuerbares Einkommen und Vermögen, 2015 (Statistik Stadt Bern).....	25
Tabelle 9: Gemeindesteuererträge durch natürliche Personen im Steuerjahr 2015	26
Tabelle 10: Medianeinkommen und -vermögen nach Stadtteilen, Steuerjahr 2009	27
Tabelle 11: Medianeinkommen und -vermögen in Wohnüberbauungen nach Stadtteilen	29
Tabelle 12: Medianeinkommen der Bewohner von Brünnen und Schönberg Ost, Steuerjahr 2015	30
Tabelle 13: Durchschnittliche Steuerbeiträge der Bewohner in Wohnüberbauungen, Steuerjahr 2015	31
Tabelle 14: Durchschnittliche Gemeindesteuererträge der Zugezogenen in Wohnüberbauungen	32
Tabelle 15: Wohnungsspiegel und durchschnittliches steuerbares Einkommen Brünnen/ Schönberg Ost.....	38
Tabelle 16: Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2017	40
Tabelle 17: Prognostizierte Anzahl Wohnungen und Bewohner auf Entwicklungsarealen des Fonds	42
Tabelle 18: Entwicklungsareale des Fonds: Kurz- und Mittelfristprognose, 2018 - 2026	42

Executive Summary

Die öffentliche Hand kann durch die Vergabe eigener Grundstücke zu Wohnzwecken im Baurecht an private Investoren die Höhe ihrer zu erwartenden Gemeindesteuererträge beeinflussen. Die Wahl der Baurechtsnehmer spielt dabei eine untergeordnete Rolle, da aus der Rechtspersönlichkeit des Baurechtsnehmers per se keine Rückschlüsse auf seinen zu versteuernden Gewinn bzw. sein steuerbares Einkommen abzuleiten ist. Die Besteuerung juristischer und natürlicher Personen kann individuell sehr unterschiedlich ausfallen: Die Personen können Steuererleichterungen gewährt bekommen oder zeitlich befristet oder generell steuerbefreit sein. Zudem können vor allem juristische aber auch natürliche Personen Abzüge geltend machen, die den steuerbaren Gewinn bzw. das steuerbare Einkommen erheblich reduzieren. Das Steuergeheimnis erlaubt es den öffentlichen Baurechtsgebern nicht, Informationen über einzelne Personen und deren Besteuerung einzuholen. Die öffentliche Hand hat jedoch im Bieterverfahren die Möglichkeit, Auskünfte bei den potenziellen Baurechtsnehmern z. B. darüber einzuholen, ob sie steuerbefreit sind oder ihren Hauptsitz in der Gemeinde haben. Durch einen Vergleich der Angaben der Bewerber kann die öffentliche Hand abschätzen, von welchem potenziellen Baurechtsnehmer mehr oder weniger Steuererträge zu erwarten sind, diese aber nicht quantifizieren. Anders sieht es hingegen bei den zukünftigen Bewohnern der im Baurecht erstellten Wohnungen aus: 65.4 Prozent der stadtbernischen Gemeindesteuererträge stammten 2017 von natürlichen Personen. Das steuerbare Einkommen der Bewohner der in den letzten Jahren im Baurecht fertiggestellten Wohnüberbauungen lag sowohl über dem Median als auch über dem Durchschnitt der stadtbernischen Bevölkerung. Die Bewohner der im Baurecht erstellten Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage im Stadtgebiet gehören zu den drei Prozent der Bevölkerung, die für 20 Prozent der Gemeindesteuererträge durch natürliche Personen aufkommen. Die Zugezogenen aus anderen Gemeinden leisten bis zu 20 Prozent Steuermehrerträge gegenüber den aus der Stadt Bern zugezogenen Bewohnern der Wohnüberbauungen. Obwohl die öffentliche Hand nur noch wenige unbebaute Grundstücke zu Wohnzwecken entwickeln kann, besitzt sie durch Um- und Aufzonung sowie Nachverdichtung Möglichkeiten, neuen Wohnraum auf Stadtgebiet zu entwickeln. Um bei der Baurechtsvergabe das Potenzial für Steuermehreinnahmen auszuschöpfen, sollten in der Investorenausschreibung Vorgaben zum Wohnungsspiegel verankert werden. Die Vorgaben sollten auf die Lage der Wohnüberbauung sowie die zu erwartenden Einkommenssegmente der zukünftigen Bewohner am jeweiligen Standort abgestimmt sein. Des Weiteren ist die gesamtwirtschaftliche Prognose zu berücksichtigen, um Leerstände zu vermeiden.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Schweiz verzeichnet seit mehr als einhundert Jahren eine Bevölkerungszunahme, daher wird das Gut „Boden“ immer knapper (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2018). In diesem Zusammenhang sind schweizerische Gemeinden bestrebt, ihre Landreserven in ihrem Eigentum zu behalten. Das Baurecht bietet ihnen die Möglichkeit, Grundstücke über einen definierten Zeitraum an Baurechtsnehmer abzugeben, die darauf eine Baute errichten (Art. 779 des Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 01.01.2018, SR 210). In den vergangenen Jahren wurde der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen; viele der dabei entstandenen Wohngebäude wurden auf im Baurecht vergebenen Grundstücken errichtet. Gut die Hälfte der Baurechtsgeber bildet die öffentliche Hand (NZZ, 2011). Diese fördert in vielen schweizerischen Städten den gemeinnützigen Wohnungsbau, um auch einkommensschwächeren Bevölkerungssegmenten das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger erhalten als Baurechtsnehmer vergünstigte Konditionen, indem sie einen unter dem Marktniveau liegenden Baurechtszins entrichten (Daeniker, 2013). Der überwiegende Teil der Baurechtsnehmer setzt sich jedoch nach wie vor aus privaten Investoren zusammen, die mit marktüblichen Baurechtszinsen indirekt einen Beitrag zur Finanzierung der Baurechtsabgabe an gemeinnützige Wohnbauträger leisten (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, 2005). In der vorliegenden Arbeit liegt der Fokus auf den privaten Investoren als Baurechtsnehmern und der öffentlichen Hand als Baurechtsgeberin.

Städte und Gemeinden können über die Vergabe von Grundstücken im Baurecht auf zwei Ebenen Einfluss auf ihre Steuererträge nehmen: Zum einen über die zukünftigen Steuererträge der Baurechtsnehmer, zum anderen über die Steuererträge, welche die Bewohner der im Baurecht erstellten Wohnungen entrichten.

Am Beispiel der Stadt Bern wird das Potenzial zur Ausschöpfung des möglichen Steuersubstrats bei Baurechtsvergaben für Immobilien zur Wohnnutzung aufgezeigt. Dabei werden die entscheidenden Parameter bei der Baurechtsvergabe identifiziert, anhand derer die optimale Auswahl an Baurechtsnehmern getroffen werden kann, die langfristig einen Steuermehrertrag generieren.

Die Frage, inwiefern die öffentliche Hand Steuermehreinnahmen bei der Baurechtsvergabe erzielen kann, drängt sich auf, weil die Handlungsspielräume für private Investoren immer stärker eingeschränkt werden. Die Problematik akzentuiert sich in diesem

Zusammenhang in der „Wohn-Initiative“ der Stadt Bern aus dem Jahr 2014. Die „Wohn-Initiative“ besagt, dass zukünftig bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen erstellt oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden muss. Zudem müssen diese Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Das Volk hat die Wohn-Initiative am 18. Mai 2014 angenommen, diese ist aufgrund hängiger Beschwerden jedoch noch nicht rechtskräftig (Stadt Bern, 2014). Die sogenannte „Preisgünstigkeitsverpflichtung“ wird Bestandteil der Bauordnung der Stadt Bern und damit zu einer Bauvorschrift, die den Investoren grundstücksbezogene Pflichten auferlegt. Diese Bestimmung führt dazu, dass das Betätigungsfeld im marktorientierten Segment für Investoren zusätzlich eingeschränkt wird: zum einen weist die Stadt Bern von vornherein einen Teil ihrer Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau aus, die den Investoren damit nicht zur Verfügung stehen. Zum anderen können Investoren durch die neue Vorschrift von den für sie verbleibenden Grundstücken nur noch zwei Drittel marktorientierten Wohnraum errichten. Inwieweit der Standort Bern mit dem Inkrafttreten dieser Vorschrift für Investoren weiterhin attraktiv bleibt, hängt auch von der Wohnbaupolitik der anderen schweizerischen Grossstädte ab, da diese untereinander konkurrieren. Vor dem Hintergrund dieser Vorgaben gewinnen die verbleibenden zwei Drittel der Wohnflächen für Investoren umso mehr an Bedeutung: diese werden unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellt und zu marktüblichen Mietzinsen vermietet, um möglichst hohe Renditen zu erwirtschaften.

Mit meiner Arbeit beabsichtige ich eine objektive Annäherung an das Thema „Baurechtsvergabe durch die öffentliche Hand“ unter steuerrelevanten Gesichtspunkten.

1.2 Zielsetzung und Abgrenzung des Themas

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit soll untersucht werden, auf welche Weise die öffentliche Hand bei der Vergabe von Grundstücken im Baurecht Einfluss auf ihre Steuererträge nehmen kann, um Steuermehreinnahmen zu generieren. Dabei bezieht sich die Untersuchung ausschliesslich auf die periodischen Gemeindesteuererträge; die kantonalen Steuererträge sowie die Bundessteuererträge bleiben unberücksichtigt. Einmalige Steuern, die beim Erwerb und der Veräusserung von Liegenschaften anfallen, bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Es sollen die entscheidenden Parameter identifiziert werden, die zu Steuermehreinnahmen führen.

Es handelt sich um eine theoretische Betrachtung des Themas, die ausschliesslich auf Statistiken und Erhebungen beruht. Sozialpolitische Zielsetzungen der öffentlichen

Hand, wie zum Beispiel die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Förderung von subventioniertem Wohnungsbau, um auch einkommensschwächeren Bevölkerungssegmenten das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen, sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

1.3 Vorgehen und Methodik

Die Arbeit gliedert sich in sechs Kapitel. Nach der Einleitung werden im zweiten Kapitel die theoretischen Grundlagen dargelegt, auf denen die weitere Bearbeitung beruht. Dabei werden die beteiligten Akteure, die für die Steuereinnahmen der Stadt von Bedeutung sind, im Einzelnen vorgestellt. Das ist zum einen der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Baurechtsgeber, der in der Stadt Bern die stadteigenen Grundstücke im Finanzvermögen verwaltet, die Investoren bestimmt und die Baurechtsverträge gestaltet. Die zweite Gruppe bilden die privaten Investoren als potenzielle Baurechtsnehmer, deren Investitionsziele dargelegt werden. Als dritte Gruppe wird die Rolle der Bewohner beschrieben, die in den im Baurecht erstellten Wohnungen wohnen und ihre Steuern in der Stadt Bern entrichten.

Im dritten Kapitel wird der schweizerische Wohnungsmarkt, insbesondere der stadtbernerische vorgestellt und die Faktoren beschrieben, die den Wohnungsmarkt beeinflussen. Die Angaben basieren auf Veröffentlichungen des Bundesamtes für Statistik sowie Metaanalysen, in denen die Erhebungen und Prognosen verschiedener Wirtschaftsinstitute zusammengefasst sind.

Das vierte Kapitel widmet sich den Baurechtsnehmern, indem die unterschiedlichen Investorengruppen hinsichtlich ihrer Besteuerung untersucht werden und die Bedeutung der Rechtspersönlichkeit beurteilt wird. Grundlage für die Inhalte dieses Kapitels bildet vor allem das Steuergesetz des Kantons Bern.

Basierend auf Veröffentlichungen des kantonalen Steueramtes werden im fünften Kapitel die Beiträge der Einkommenssegmente den gesamten Gemeindesteuereinnahmen prozentual zugeordnet. Anschliessend werden die Wohnüberbauungen der Stadt Bern einer vertieften Analyse unterzogen, um daraus Zusammenhänge zwischen den einzelnen Wohnüberbauungen und dem Einkommen ihrer Bewohner herzustellen. Die Angaben zu den Wohnungsspiegeln wurden Publikationen der Wohnüberbauungen entnommen oder von den beteiligten Architekturbüros zur Verfügung gestellt. Die Daten zu den Einkommen der Bewohner beruhen auf Erhebungen des Steueramtes Stadt Bern. Veröffentlichungen von Statistik Stadt Bern über die Wohnbevölkerung dienen ausserdem als Informationsquelle.

Zum Abschluss des fünften Kapitels werden die Erkenntnisse aus den untersuchten Wohnüberbauungen auf die aktuellen Arealentwicklungen des Fonds übertragen und das Entwicklungspotenzial für stadteigene Grundstücke aufgezeigt.

In der Schlussbetrachtung wird das potenzielle Steuersubstrat der Baurechtsnehmerschaft dem potenziellen Steuersubstrat der Bewohner der im Baurecht erstellten Wohnimmobilien gegenübergestellt. Anschliessend wird eine Gewichtung der Steuererträge vorgenommen, die es erlaubt, die entscheidenden Hebel der öffentlichen Hand bei der Baurechtsvergabe zu identifizieren, die massgeblich zu höheren Steuereinnahmen für die Stadt Bern führen könnten.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Definition Baurecht

Das Baurecht ist eine dem Sachenrecht zugeordnete Dienstbarkeit, die ausführlich im Zivilgesetzbuch (ZGB) unter Artikel 779 ff. geregelt ist. Der Baurechtsvertrag ist ein obligationenrechtlicher Dienstbarkeitsvertrag, in dem das Eigentum in das Eigentum am Boden und das Eigentum der darauf stehenden Baute aufgeteilt ist. Das im Grundbuch eingetragene Baurechtsgrundstück ist ein beschränktes dingliches Recht, welches nur durch den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages und nur für eine beschränkte Zeitdauer von maximal 100 Jahren Bestand hat. Gemäss Art. 779b ZGB enthält der Baurechtsvertrag folgende Bestandteile:

- Lage
- Gestalt
- Ausdehnung und Zweck der Bauten
- Benutzung nicht überbauter Flächen

Der Baurechtsvertrag wird in der Regel um weitere, individuell vereinbarte Bestandteile ergänzt. Die Stadt Bern hat für gemeinnützige- und private Baurechtsnehmer unterschiedliche Musterbaurechtsverträge ausgearbeitet. Der Musterbaurechtsvertrag für private Baurechtsnehmer beinhaltet zusätzlich folgende Bestimmungen zum Baurecht:

- Inhalt
- Umfang
- Dauer/ Übergang von Nutzen und Gefahr
- Heimfall
- Baurechtszins
- Handänderung/ Kaufpreis

- Übertragung/ Vorkaufsrecht/ Vorhandrecht
- Gewährleistung
- Dienstbarkeiten und Grundlasten
- Verhältnis gegenüber Dritten
- Erschliessung, Leitungen, archäologische Funde
- Steuern, Abgaben und Verpflichtungen
- Versicherungen, marchzählige Abrechnung, Solidarhaftung

Die Stadt Bern verzichtet als Eigentümerin des Bodens und als Baurechtsgeberin auf die eigene Nutzung des Grundstücks und überträgt ihr Nutzungsrecht an einen privaten Investor, den Baurechtsnehmer. Dieser entrichtet als Entschädigung für die Nutzung des Bodens an die Baurechtsgeberin einen Baurechtszins. Der Baurechtszins bemisst sich gemäss dem „Berner Modell“ nach der Landrente, die der Baurechtsnehmer aus der Baute zu erwirtschaften glaubt. Der Gemeinderat der Stadt Bern hat gemäss dem Fondsreglement beschlossen, dass der Baurechtszins auf stadt eigenen Grundstücken grundsätzlich auf den Verkehrswert des Bodens gestützt berechnet wird. Für die Verzinsung des Bodenwertes gelangt dabei der Zinssatz zur Anwendung, welcher dem langjährigen Zinssatz von Bundesobligationen, erhöht um ein halbes Prozent, entspricht. Vom Verkehrswert des Bodens werden indessen nur bis zu 50 Prozent verzinst (Art. 11 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (FRBW) vom 20.05.1984, SSSB 854.1).

Nach Ablauf der Vertragsdauer geht das Baurecht unter und die Bauten fallen der Grundeigentümerin heim, in diesem Fall an die Stadt Bern. Man spricht von dem „ordentlichen Heimfall“. Die Bauten werden fortan Bestandteil des Grundstücks, sodass die Stadt Bern Eigentümerin der auf ihrem Grundstück errichteten Gebäude wird (Art. 779 c ZGB). Für die heimfallenden Gebäude hat die Grundeigentümerin dem bisherigen Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung, die sogenannte „Heimfallsentschädigung“, zu entrichten (Art. 779d ZGB).

2.2 Baurechtsgeber / Baurechtsnehmer

In den folgenden Unterkapiteln werden die beiden Vertragsparteien von Baurechtsverträgen vorgestellt. Das ist die öffentliche Hand als Baurechtsgeberin auf der einen Seite und private Investoren auf der anderen Seite.

2.2.1 Der Fonds als Baurechtsgeber

In der Stadt Bern sind die Grundstücke und städtischen Immobilien, welche zum Finanzvermögen gehören, Bestandteil des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, nachfolgend mit „Fonds“ abgekürzt; dazu gehören Wohnbauten, Geschäftsliegenschaften sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, 2017, S. 9).

Der Fonds ist eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung, die durch eine Betriebskommission beaufsichtigt wird, welche im weitesten Sinn die Funktion eines Verwaltungsrats ausübt. Das Fondsreglement schreibt vor, dass sich die Betriebskommission aus folgenden Personen zusammensetzt: dem städtischen Finanzdirektor als Präsidenten, zwei weiteren Gemeinderatsmitgliedern, dem städtischen Liegenschaftsverwalter, dem Stadtplaner, dem Stadtbaumeister und sieben vom Stadtrat gewählten Mitgliedern (Art.7 FRBW). Auf stadteigenen Grundstücken ist der Wohnungsbau vor allem auf die Umsetzung politischer Ziele ausgerichtet.

Der Fonds wurde 1984 im Zuge einer Volksabstimmung ins Leben gerufen mit dem Ziel, „[...] bestmögliche Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und baulich optimierte Wohnbaupolitik in der Stadt Bern zu schaffen“ (Art.1 FRBW). Ausserdem hat die Einwohnergemeinde Bern mit der Abstimmung beschlossen, „[...] insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, preisgünstige Bausubstanz zu erhalten und ein ausreichendes Angebot kinderfreundlicher sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereitzustellen“ (Art.1 FRBW). Zusätzlich zu den im Fondsreglement festgeschriebenen Zielen hat der Fonds im Dezember 2017 eine Gesamtstrategie sowie weitere Teilstrategien definiert. Die Gesamtstrategie sieht unter anderem vor, dass die Stadt wieder vermehrt selber baut, um das Fondsvermögen zu sichern und zu vermehren (Immobilien Stadt Bern ISB, 2017, S. 4). Ein solches Beispiel ist die im Jahr 2017 fertiggestellte Wohnüberbauung „Stöckacker Süd“, deren 146 Wohnungen der Fonds selber realisiert hat und zur Kostenmiete vermietet (ISB, 2017b).

Gemäss seiner Teilstrategie „Baurechte“ hält der Fonds grundsätzlich am Eigentum des Bodens fest und ist bestrebt, sein Grundeigentum durch den Kauf von Land zu vermehren. Die Grundstücke, die er nicht selber bebaut, gibt er im Baurecht ab und nimmt gemäss der Gesamtstrategie des Fonds „über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss auf die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke“ (ISB, 2017, S. 9).

Als Gegenleistung für die zeitlich befristete Abgabe des Baulands erhält der Fonds einen Baurechtszins. Die Baurechte dauern in der Regel 80 Jahre, mindestens 30 Jahre und höchstens 100 Jahre; die Baurechte können nach Vertragsablauf verlängert werden. Neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau, der in Bern mit wenigen Ausnahmen dem Mietwohnungsbau vorbehalten ist, ist die Förderung von Eigentum ebenfalls Bestandteil des Fondsreglements (Art. 22 Abs. 2 FRBW). Für im Baurecht abgegebene Grundstücke bedeutet dies, dass fondseigene Grundstücke zum Verkehrswert zu Eigentum oder Miteigentum abgegeben werden können; das Miteigentum kann zu Stockwerkeigentum ausgestaltet werden. Im Fall von Eigentumswohnungen ist der Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer nicht nur Bewohner der Immobilie, sondern gleichzeitig auch Baurechtsnehmer gegenüber dem Fonds, an den er einen Baurechtszins entrichtet.

Die Finanzierung des Fonds erfolgt einerseits durch Dotationskapital der Gemeinde, also Grundkapital, das sie dem Fonds zur Verfügung stellt, und durch die Aufnahme von Hypotheken und Darlehen. Auf der anderen Seite generiert der Fonds Einnahmen aus Baurechten und Mieten, durch die Vergütung für Grundstücke, die in das Verwaltungsvermögen überführt werden sowie in Einzelfällen durch Erlöse aus Grundstücksverkäufen (Art. 5 FRBW).

2.2.2 Potenzielle Baurechtsnehmer und ihre Ziele

Immobilien sind bei Anlegern, die konstante Erträge bei niedrigem Risiko erwarten, nach wie vor eine beliebte Anlageform, obwohl davon ausgegangen wird, dass sie in der Regel langfristig niedrigere Renditen gegenüber Aktien erzielen. Vor allem Pensionskassen stehen unter einem erhöhten Anlagedruck und haben in den letzten Jahren häufig aus Mangel an Alternativen ihre Investitionen in Wohnimmobilien getätigt mit dem Ziel, langfristig konstante Mieteinnahmen zu generieren. Zudem begünstigen die nach wie vor niedrigen Hypothekarzinsen und damit geringere Finanzierungskosten die Nachfrage nach Immobilien (Fahrländer, 2018, S. 9).

Neben Pensionskassen treten auch Immobilienaktiengesellschaften, Totalunternehmungen und andere Investoren als Baurechtsnehmer auf. Börsenkotierte Gesellschaften, Anlagefonds und ausschüttende Anlagestiftungen verhalten sich im heutigen Umfeld eher zurückhaltend. Die Strategien der Investoren unterscheiden sich vor allem in ihrem Geschäftsmodell und in ihrem Anlagehorizont: Ein Teil der Baurechtsnehmer tritt lediglich als Investor auf, um das fertig erstellte Gebäude später zu verkaufen und das Baurecht an die späteren Eigentümer, häufig in Form von Stockwerkeigentum, abzutreten. Andere Investoren verfolgen eine langfristige Strategie, indem sie die Immobilie nach

ihrer Fertigstellung in ihrem Eigentum halten und die Wohnungen vermieten. Zudem kann ein Baurecht einer Vielzahl privater Baurechtsnehmer eingeräumt werden: diese schliessen sich zum Beispiel zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen und halten das Baurecht im Miteigentum; in den meisten Fällen in der qualifizierten Form von Miteigentum, dem Stockwerkeigentum. In diesem Fall sind die Baurechtsnehmer zugleich Bewohner der Immobilie, vorausgesetzt, dass sie ihre Wohnungen nicht vermieten.

In den letzten Jahren tritt eine neue Art von Investorengruppe auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt auf: Immobilien-Crowd-Investmentunternehmen wie z.B. die 2015 gegründete zürcher Crowdhouse AG. Diese treten als Vertreter von zukünftigen Miteigentümergeinschaften auf. Sie bündeln ihre Dienstleistungen, indem sie über eine Onlineplattform Kaufinteressenten von Miteigentumsanteilen an einer Rendite-Immobilie zusammenbringen, den Erwerb und die Finanzierung abwickeln und anschliessend die Immobilie bewirtschaften (Schäfer, 2017).

2.3 Die Bedeutung der Bewohner in Bezug auf Steuereinnahmen

Insgesamt verzeichnete das Steueramt der Stadt Bern im Jahr 2017 Steuereinnahmen von natürlichen Personen in Höhe von CHF 339.81 Mio. und damit 65.4 Prozent der gesamten Gemeindesteuererträge (siehe Anhang 1). Damit trägt die Bevölkerung zu einem wesentlichen Teil der Steuereinnahmen bei. Die Einkommensverteilung und die Beiträge der jeweiligen Einkommenssegmente zu den gesamten Einkommenssteuereinnahmen der Stadt werden im Kapitel 4.2 ausführlich behandelt. Steuermehrerträge durch eine einkommensstarke Bewohnerschaft der im Baurecht erstellten Wohnungen sind vor allem von einkommensstarken Zuzüglern aus anderen Gemeinden zu erwarten. Das zu versteuernde Einkommen und Vermögen von Stadtbernern, die innerhalb der Stadt umziehen, verändert sich durch einen Umzug, wenn überhaupt, nur in geringfügigem Mass. Der Fonds sollte demnach seinen Fokus vielmehr auf potenzielle einkommensstarke Zuzüglern aus anderen Gemeinden legen und sein zukünftiges Wohnungsangebot auf die Nachfrage nach Wohnraum dieses Segments ausrichten; in der Folge würde die Stadt zusätzliche Steuererträge einnehmen.

3. Der schweizerische, insbesondere der stadtbernische Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnraum richtet sich jedoch nicht nur nach den Bedürfnissen der Bewohner, sondern vor allem nach deren wirtschaftlicher Situation. In diesem Kapitel werden die Einflussfaktoren auf den schweizerischen Wohnungsmarkt aufgezeigt.

3.1 Makroökonomische Einflussfaktoren auf den Wohnungsmarkt

Die Investitionsbereitschaft potenzieller Baurechtsnehmer in Wohnimmobilien hängt vor allem von den prognostizierten Entwicklungen des schweizerischen Wohnungsmarktes, insbesondere am Standort der zukünftigen Liegenschaft, und dem Zinsniveau ab. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen und der Zinssatz sollten die Antriebsmotoren für zukünftige Investitionen in den Wohnungsbau sein. Viele Pensionskassen investieren jedoch in Immobilien, wie zuvor beschrieben, aufgrund ihres hohen Anlagedrucks und den tieferen Zinsen. Sie investieren auch an Standorten, an denen keine entsprechende Nachfrage mehr besteht und riskieren damit Leerstände (Martel, 2018).

Auch die Nachfrage nach Wohnraum der zukünftigen Bewohner richtet sich nach dem jeweiligen Einkommen und Vermögen der einzelnen Haushalte, welche in der Regel im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Lage der Schweiz stehen. Je höher das Einkommen pro Haushalt ausfällt, desto grösser und damit teurer darf die Wohnung sein.

Die Produktion von Wohnimmobilien steht in unmittelbarem Zusammenhang mit verschiedenen wirtschaftlichen Faktoren, wie z.B. dem Bruttoinlandsprodukt, dem Zinssatz und der Konsumentenstimmung. Sie wird einerseits von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen bestimmt, wie zum Beispiel der Bevölkerungsentwicklung und der Reallohnentwicklung, zum anderen haben Gesetze und exogene Faktoren wie die europäische Wirtschaftspolitik und die wirtschaftliche Situation der Nachbarländer Einfluss auf die Entwicklung in der Schweiz. Beispiele hierfür sind die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und die positive Wirtschaftslage in Deutschland, die zu einem leichten Rückgang der Zuwanderung geführt hat (Forster & Krummenacher, 2018).

Nachfolgend werden die einzelnen Parameter vorgestellt, die das aktuelle makroökonomische Umfeld des schweizerischen Immobilienmarktes definieren.

Konjunktur / Bruttoinlandsprodukt

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erwartet für 2018 ein hohes Wirtschaftswachstum, die Konjunkturforschungsinstitute beziffern dies im Durchschnitt auf 2.3 Prozent. Als Gründe hierfür werden zum einen der sich in den letzten Quartalen abschwächende Franken gegenüber dem Euro genannt, zum anderen profitiert die Schweiz gemäss Konjunkturforschern von einer „robusten Weltkonjunktur“ (Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE, 2018c; BWO, 2018). Für das Jahr 2019 wird mit 1.9 Prozent Wachstum ein leichter Rückgang des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr prognostiziert, siehe Tabelle 1 auf der folgenden Seite.

BIP-Prognosen Schweizer Volkswirtschaft															
	2018							Ø	2019						
	CS	KOF	BAK	SECO	Créa	UBS	BAK		CS	KOF	UBS	SECO	Créa	Ø	
BIP, real	2.2	2.3	2.3	2.4	2.4	2.4	2.3	1.5	1.7	1.8	1.9	2.0	2.2	1.9	

Tabelle 1: BIP-Prognosen Schweizer Volkswirtschaft (FPRE, 2018)

Konsumentenstimmung

Der Index der Konsumentenstimmung bewegt sich seit 2014 auf einem sehr hohen Niveau und lag im April 2018 mit zwei Punkten deutlich über dem langjährigen Mittelwert von minus neun Punkten. Dies bedeutet, dass die circa 1'100 in der Schweiz befragten Personen positive Erwartungen an die eigene finanzielle Situation und die allgemeine Wirtschaftsentwicklung haben (seco, 2018; Doytchinov, 2009).

Lohnentwicklung

Das Bundesamt für Statistik prognostiziert, dass die Reallöhne in den nächsten zwei Jahren gegenüber dem Vorjahr jeweils um 1.0 Prozent steigen werden. Mit einem Lohnanstieg ändert sich tendenziell auch die Struktur der Wohnungsnachfrage, indem grössere Wohnungen oder Wohnungen mit einem höheren Ausbaustandard nachgefragt werden (Bundesamt für Statistik (BFS), 2018).

Arbeitslosenquote

Für dieses Jahr prognostizieren die Unternehmen im Durchschnitt schweizweit eine Arbeitslosenquote von 2.8 Prozent und im nächsten Jahr von 2.6 Prozent; damit bleibt die Arbeitslosenquote seit dem Jahr 2011 auf einem etwa gleichbleibend niedrigen Niveau (FPRE, 2018b).

Inflationsrate

Während die Schweizerische Nationalbank (SNB) für das kommende Jahr mit einer Inflation von 0.9 Prozent rechnet, wird für das Jahr 2020 eine deutliche Zunahme von 1.9 Prozent prognostiziert. Grund dafür sind die Unwägbarkeiten in der Eurozone (FPRE, 2018b).

Zinssätze

Seit gut neun Jahren befinden sich die Zinsen auf einem Rekordtief: Im Juni 2018 befand sich der Zinssatz für einen Dreimonats-Libor mit -0.7 Prozent im Negativbereich; auch die Zinsen für die Obligationen der Schweizerischen Eidgenossenschaft lagen Anfang August 2018 bei minus 0.1 Prozent, und für Spareinlagen betrug der Zinssatz im Mai 2018 gerade einmal 0.1 Prozent. Die niedrigen Zinsen sind einer der Hauptgründe, warum Anleger heutzutage vermehrt in Immobilien investieren und bei Immobilien mit

deutlich höheren Renditen rechnen. Die Netto-Cashflow-Renditen von Wohnobjekten betragen im Jahr 2017 immerhin durchschnittlich 3.6 Prozent (FPRE, 2018a).

Hypothekarzinsen

Die Hypothekarzinsen lagen im März 2018, je nachdem ob es sich um festverzinsten oder variable Zinssätze handelte, zwischen 1.3 Prozent und 2.6 Prozent und befanden sich damit nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Dennoch haben sich die Finanzierungskosten in den letzten Monaten tendenziell erhöht. Seit dem Tiefststand im 3. Quartal 2016 bis Anfang 2018 haben sich neu abgeschlossene Hypotheken mit langen Laufzeiten im Schnitt um 25 Basispunkte erhöht. Daher kann mit einer rückläufigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen gerechnet werden (FPRE, 2018a).

Bevölkerungswachstum

Im ersten Quartal dieses Jahres betrug der Zuwanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz 13'200 Personen. Damit zeichnet sich ein weiterer Rückgang der Nettozuwanderung in die Schweiz ab, wenngleich diese mit rund 53'000 Personen im Jahr 2017 immer noch hoch lag (Bundesamt für Statistik, 2018c). Gründe für die abgeschwächte Zuwanderung liegen unter anderem in der verbesserten wirtschaftlichen Situation in Nachbarländern wie Deutschland. Die Zuwanderungsraten sind jedoch sehr heterogen: Während sich die Bevölkerungszahlen in den ländlichen Gebieten stabilisieren, ist die Zuwanderung in den Grosszentren ungebrochen. Dies führt dazu, dass in ländlichen Gebieten eine geringere Zusatznachfrage nach Wohnraum besteht. In Grossstädten wie Zürich oder Bern ist jedoch keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt absehbar, nur verschärft sich die Wohnungsknappheit dort nicht weiter.

Im Jahr 2017 trug der Geburtenüberschuss erstmals seit zehn Jahren wieder um mehr als ein Viertel zum Bevölkerungswachstum bei (BWO, 2018).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz für Investoren nach wie vor günstig und die Prognosen positiv sind, um Investitionen in Wohnimmobilien zu tätigen. Es bedarf jedoch auch einer entsprechenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, damit Investoren Renditen erwirtschaften. Im folgenden Kapitel wird daher die aktuelle Situation auf dem schweizerischen Immobilienmarkt vorgestellt.

3.2 Aktuelle Situation des schweizerischen Wohnungsmarktes

Gemäss Fahrländer haben sich seit dem Jahr 2000 die Preise für Rendite-Wohnliegenschaften im landesweiten Mittel mehr als verdoppelt. Messungen haben

ergeben, dass die Wertänderungen nur zu einem Viertel mit einer verbesserten Ertragslage zu begründen sind, der grösste Anteil resultiert aus sinkenden Renditeerwartungen; dies betrifft vor allem Wohnimmobilien an bevorzugten Lagen, deren Wert gestiegen ist (Fahrländer, 2018, S. 56).

Baupreise

Diese sind seit 2011 mit 0.5 Prozent Wachstum pro Jahr relativ stabil, obwohl sich die Bauwirtschaft in einer Hochkonjunkturphase befindet und die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist. Der ausbleibende Preisanstieg wird mit dem hart umkämpften Markt der Bauunternehmen untereinander begründet. Für Anleger bedeutet dies, dass sie trotz der grossen Bautätigkeit nur in geringfügigem Mass steigende Baupreise verkraften müssen (Schweizerischer Baumeisterverband (SBV), 2018, S. 18).

Wohnungsproduktion

Im ersten Quartal 2018 lag der Bauindex im Wohnungsbau gemäss dem Schweizerischen Baumeisterverband und der Credit Suisse unverändert hoch. Die Bautätigkeit schwächte sich gegenüber dem Vorjahr zwar um 0.8 Prozent ab, jedoch lag sie zu Jahresbeginn immer noch bei 15 Prozent und damit sehr hoch (BWO, 2018).

Im Jahr 2017 entstanden schweizweit 33'767 neue Wohnungen, dies entspricht einer Zunahme des gesamten Wohnungsbestandes um 0.7 Prozent. Für das Jahr 2018 wird mit einem weiteren Wachstum des Wohnungsbestandes um 1.4 Prozent gerechnet, während 2019 ein leichter Wachstumsrückgang auf 0.7 Prozent erwartet wird. Demnach entstehen innerhalb von zwei Jahren schweizweit rund 68'700 Neubauwohnungen. Wenn man die Anzahl Nettozuwanderer ins Verhältnis zur Anzahl Neubauwohnungen auf Basis der Daten aus dem Jahr 2017 setzt, entfielen demnach rechnerisch 1.57 Zuwanderer auf eine Neubauwohnung.

Leerstände

Der Mietwohnungsleerstand ist im Jahr 2017 schweizweit mit 16 Prozent beträchtlich gestiegen (Wüest, 2018, S. 26). Am 1. Juni 2017 standen schweizweit rund 64'300 Wohnungen leer, dies entspricht 1.45 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Im Vorjahr lag der Leerwohnungsbestand noch bei 1.3 Prozent. Zwischen den Kantonen bestehen jedoch grosse Unterschiede: Während der Leerstand in den wirtschaftsstarke Kantone Zug, Genf und den beiden Basel bei nur 0.2 Prozent lag, standen in den Kantonen Solothurn, Appenzell Innerrhoden, Aargau, Jura und Wallis mehr als 2.2 Prozent aller Wohnungen leer (BFS, 2018a). Obwohl durch den Leerstand die Netto-Cashflow-Renditen geringfügig niedriger ausfallen, lohnt es sich für Investoren immer noch, ihr

Kapital in Immobilien anzulegen. Dennoch birgt die Überproduktion von Wohnraum Risiken, denn bei zunehmender Sättigung der Nachfrage von Mietwohnungen werden die Leerstände immer grösser und können schliesslich zu unbewohnten Gebäuden führen, die keine Erträge mehr generieren. Immobilien sind weniger flexibel handelbar als Aktien und im Falle eines Wertverlustes schwieriger zu veräussern.

Mietwohnungsmarkt

Auf dem Mietwohnungsmarkt zeichnet sich schweizweit eine Sättigung ab, während Eigentumswohnungen immer beliebter werden. Gründe hierfür liegen im verminderten Bevölkerungswachstum der Schweiz und dem damit verbundenen Rückgang der Haushaltsbildung. Während im ländlichen Raum eine Marktsättigung eingetreten ist, ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in den Grossstädten wie Zürich ungebrochen hoch. Zum einen zieht es Familien immer mehr in die Städte, zum anderen lockt die Konjunktur weiterhin Arbeitskräfte in die Städte. Daher bewegen sich die Wohnungsmietzinsen in Städten wie Zürich aber auch in Bern nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau. Die grosse Nachfrage in den Städten begründet auch, warum die Mieten von Neubauwohnungen im Landesdurchschnitt im 1. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal um 3.8 Prozent gestiegen sind (FPRE, 2018a). Auch die Anzahl der eingereichten Baugesuche ist unvermindert hoch und 2018 trotz der durchschnittlichen Marktsättigung um 3.7 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode gestiegen (Bundesamt für Statistik, 2018b).

Im ländlichen Raum nahm die Nachfrage bei Neubaumietwohnungen zuerst im gehobenen Ausbaustandard ab, anschliessend auch im mittleren Segment. Um etwaigem Leerstand vorzubeugen, senkten die Eigentümer ihre Mietpreise. Inzwischen reagieren Anleger auf die seit 2016 rückläufige Nachfrage in ländlichen Gebieten und abgelegenen Kleinstädten, indem sie ihre Neubautätigkeit vermehrt in Grossstädten und ihrer Agglomeration konzentrieren (Fahrländer, 2018, S. 51).

Mehrfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↘	●	↗	→	→

Tabelle 2: Zyklischer Ausblick aus Eigentümersicht: Mehrfamilienhäuser - Schweiz (FPRE, 2018b)

Zwei Drittel aller inserierten Mietwohnungen in der Schweiz entfallen auf Drei- und Viereinhalbzimmerwohnungen; damit kann die Nachfrage fast vollständig gedeckt werden. Hingegen besteht ein Mangel sowohl an Kleinstwohnungen mit anderthalb Zim-

mern und Grosswohnungen mit fünf Zimmern und mehr. Die Nachfrage in diesen Segmenten übersteigt das Angebot um das Doppelte. Die grosse Nachfrage nach Kleinstwohnungen ist vor allem auf die Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen; Grosswohnungen werden vor allem von Familien gesucht (Wüest, 2018, S. 30).

Obwohl die Angebotsmieten seit Anfang 2008 um 18.5 Prozent gestiegen sind, belasten die Mietwohnausgaben das Haushaltsbudget nur geringfügig stärker. Der Anteil der Mietwohnungsausgaben am Brutto-Haushaltseinkommen ist im Jahr 2015 von 19.9 Prozent nur auf 21.6 Prozent gestiegen und seitdem wieder gesunken. Die nur leichte Mehrbelastung der Haushaltsbudgets liegt darin begründet, dass die Einkommen zwischen 2008 und 2017 im Schnitt um über zehn Prozent gestiegen sind.

Für das Jahr 2018 rechnet Wüest Partner in der Region Bern mit einem Rückgang der Angebotsmieten um minus 0.5 Prozent. Damit fällt der Rückgang in Bern schwächer aus als in der Gesamtschweiz, für die der Rückgang der Angebotsmieten um minus 1.2 Prozent prognostiziert wird (Wüest, 2018, S. 37).

	vorgängige Daten		Daten		ck
Nachfrageindikatoren					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	+ 1.5%	2015	+ 1.1%	2016	↗
Demographische Entwicklung	+ 1.1%	2016	+ 0.7%	2017	↑
Konsumentenstimmung	+ 5	Jan 18	+ 2	Apr 18	→
Angebotsindikatoren					
Wohnungsproduktion	49'162	2014	53'126	2015	↘
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	- 0.7%	Apr 17	+ 0.4%	Okt 17	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 0.4%	Apr 17	+ 1.5%	Okt 17	↗
Hypothekarzinsen (neu)	2.62%	Feb 18	2.62%	Mär 18	→
Mengen- und Preisindikatoren					
Leerwohnungsquote	1.30%	2016	1.45%	2017	↑
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 0.9%	Nov 17	+ 0.9%	Feb 18	↗
Angebotspreisentwicklung					
- Mietwohnungen	- 1.5%	4. Q. 17	- 2.0%	1. Q. 18	↘
- Eigentumswohnungen	- 1.0%	4. Q. 17	- 2.0%	1. Q. 18	↘
- Einfamilienhäuser	+ 2.6%	4. Q. 17	+ 1.6%	1. Q. 18	↑

Tabelle 3: Wohnungsmarktentwicklung Schweiz (BWO, 2018)

Eigentumswohnungsmarkt

Schweizweit wohnten im Jahr 2016 1.4 Mio. Haushalte in ihrer eigenen Wohnung gegenüber 2.2 Mio. Haushalten, die zur Miete wohnten. Das entspricht einer Eigentumsquote von 38.2 Prozent. 1970 lag die Eigentumsquote noch bei 28.5 Prozent und ist seitdem stetig gestiegen (BFS, 2016, S. 15).

Gemäss einer im Februar 2018 vom Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlichten Broschüre zum schweizerischen Wohnungsmarkt sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2018 um minus 2.0 Prozent gesunken (BWO, 2018, S. 2). Auch zukünftig erwartet das BWO einen weiteren Preisrückgang wie Tabelle 4 zu entnehmen ist.

Insgesamt herrscht ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Eigentumswohnungsmarkt. Zwischen den Segmenten zeichnen sich jedoch unterschiedliche Preisentwicklungen ab: Während sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment mit einem Rückgang um minus 2.4 Prozent weiterhin abschwächen, setzt sich der Aufwärtstrend im mittleren und unteren Segment mit einem Preisanstieg von 1.5 Prozent fort. Die Preise für Eigentumswohnungen variieren, wie bei den Mietwohnungen, stark zwischen ländlichen Gebieten und den Grosstädten.

Seit dem 1. September 2014 gelten verschärfte Fremdfinanzierungsbestimmungen, so dass Banken mehr Eigenmittel verlangen, um sich an der Finanzierung zu beteiligen. Damit verbunden ist eine verschärfte Amortisationspflicht (Schweizerische Bankiervereinigung, 2014, S. 2). Durch die Regulierung ist zu erwarten, dass die Tragbarkeit zur Finanzierung von Wohneigentum für einige Haushalte in Zukunft schwieriger wird und sie sich Wohneigentum nicht mehr leisten können. Auch steigende Zinsen könnten in den nächsten Jahren zu einer verminderten Nachfrage führen. Bislang zeichnet sich diese Tendenz jedoch nicht ab. Das weiterhin niedrige Zinsniveau und die Zunahme steigender Haushaltseinkommen führen dazu, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, vor allem in den Zentren, konstant ist. Für den Kanton Bern ist mit 1.1 Prozent und mehr mit dem schweizweit höchsten Preisanstieg bei Eigentumswohnungen zu rechnen (Wüest, 2018, S. 36).

Eigentumswohnungen - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↗	→	→

Tabelle 4: Zyklischer Ausblick: Eigentumswohnungen - Schweiz (vgl. FPRE, 2018b)

3.3 Aktuelle Situation des stadtbernischen Wohnungsmarktes

Die Stadt Bern ist als Wohnort weiterhin attraktiv. Das bestätigt ein von Statistik Stadt Bern im Jahr 2016 veröffentlichter Bericht „Lebensqualität in der Stadt Bern“. Demnach leben 97 Prozent der Befragten gerne in Bern und 83 Prozent bewerteten ihre eigene Lebensqualität auf einer Skala von eins bis sechs mit mindestens fünf (Statistik Stadt Bern, 2016). Die Attraktivität Berns schlägt sich auch in einer grossen Nachfrage an Wohnraum und steigenden Wohnungspreisen nieder (Statistik Stadt Bern, 2018a).

Die Wohnungspreise nahmen 2017 gegenüber dem Vorjahr um 0.6 Prozent zu. Einzimmerwohnungen waren von dem Preisanstieg am stärksten betroffen, indem sich die

Mietpreise innerhalb der letzten 14 Jahre sogar um insgesamt 18.1 Prozent erhöhten (Statistik Stadt Bern, 2018c).

Der gesamtstädtische durchschnittliche Monatsmietpreis betrug CHF 1'193. Je nach Stadtteil lagen die durchschnittlichen Mieten jedoch weit auseinander: Während im gehobenen Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde die durchschnittliche Monatsmiete bei CHF 1'344 lag, bezahlten die Bewohner im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen durchschnittlich nur CHF 1'025 Mietzins (Statistik Stadt Bern, 2017, S. 6).

	durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2017 in Franken					
	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 366	889	1 147	1 625	2 062	2 710
Länggasse–Felsenau	1 235	684	1 054	1 276	1 644	1 997
Mattenhof–Weissenbühl	1 192	682	972	1 256	1 563	1 815
Kirchenfeld–Schosshalde	1 344	641	1 039	1 248	1 587	2 098
Breitenrain–Lorraine	1 193	664	981	1 250	1 624	1 962
Bümpliz–Oberbottigen	1 025	684	875	967	1 204	1 526
Stadt Bern	1 193	689	990	1 193	1 495	1 906

Tabelle 5: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern (Statistik Stadt Bern, 2017)

Wie Tabelle 5 zeigt, variieren nicht nur die durchschnittlichen Mietpreise zwischen den Stadtteilen, sondern auch Wohnungen mit gleicher Zimmeranzahl weisen grosse Mietpreisunterschiede je nach Stadtteil auf. Auffallend ist, dass die Innere Stadt in allen Wohnungsgrössenklassen die höchsten Mieten aufweist. Je mehr Zimmer die Wohnungen in der Inneren Stadt besitzen, desto stärker unterscheiden sich die Mietpreise vom stadtbernischen Durchschnitt. Nur Zweizimmerwohnungen liegen mit 16 Prozent niedriger als Einzimmerwohnungen mit 29 Prozent. Fünzimmerwohnungen sind in der Inneren Stadt sogar 42 Prozent teurer als der Durchschnitt (Statistik Stadt Bern, 2018a).

Für den Zeitraum 2014 bis 2016 kumuliert, betrug der Anteil an Mietern oder Untermietern in der Stadt Bern 78.8 Prozent und stellt damit den weitaus verbreitetsten Bewohnertyp dar. Im Stockwerkeigentum wohnten lediglich 7.7 Prozent. Auf alle übrigen Bewohnertypen wie Genossenschafter, Hauseigentümer und andere Situationen entfielen 13.4 Prozent (Bundesamt für Statistik, 2018). Die Leerwohnungsziffer lag am 1. Juni 2018 in der Stadt Bern bei 0.45 Prozent und damit um 0.12 Prozent tiefer als im Vorjahr (Hall, 2018).

3.4 Allgemeine Angaben zur stadtbernischen Bevölkerung

Seit 13 Jahren wächst die Bevölkerung der Stadt Bern; insgesamt lebten im Jahr 2017 142'479 Einwohner in der Stadt Bern, das sind 819 Personen mehr als im Vorjahr. Jedoch verzeichnet Statistik Stadt Bern in diesem Jahr mit 0.6 Prozent ein geringeres Wachstum gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme der stadtbernischen Bevölkerung ist vor allem auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen: 2017 gab es 609 mehr Zuzüge als Wegzüge. Auch der Geburtensaldo war mit 375 mehr Geburten als Todesfälle positiv und ist auf die steigende Lebenserwartung zurückzuführen (Statistik Stadt Bern, 2018b). Auf die Verteilung der Bevölkerungssegmente nach Altersklassen, Nationalität und Geschlecht wird in dieser Arbeit nicht eingegangen, da Vorgaben über die zukünftigen Bewohner der Wohnliegenschaften nicht Gegenstand eines Baurechtsvertrags sind.

Ausgehend von 140'000 Einwohnern im Jahr 2016 wird bis ins Jahr 2030 mit einem Bevölkerungswachstum von etwa zwölf Prozent gerechnet, das sind 17'000 zusätzliche Einwohner. Demnach wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 157'000 prognostiziert. Die Stadtteile werden gemäss ihrem Entwicklungspotenzial unterschiedlich stark wachsen. Auf die Arealentwicklungen wird in Kapitel 5.7 eingegangen.

4. Steuererträge privater Investoren als Baurechtsnehmer

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Rechtspersönlichkeiten der potenziellen Baurechtsnehmer vorgestellt und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Steuererträge im Rahmen der Baurechtsvergabe miteinander verglichen. Dabei werden ausschliesslich die periodisch anfallenden Gemeindesteuern berücksichtigt, die sie in der Stadt Bern entrichten. Das sind bei den juristischen Personen die Gewinn- und Kapitalsteuern, bei den natürlichen Personen die Einkommens- und Vermögenssteuern.

Die aktuelle Besteuerung innerhalb des Kantons Bern und seiner Gemeinden beruht auf dem Bernischen Steuergesetz vom 21.05.2000 Stand 01.01.2017 (Steuergesetz (StG) des Kantons Bern vom 01.01.2017, BSG 661.11). Die Stadt Bern erhebt ihre eigenen Steuern aufgrund einer delegierten Steuerhoheit auf Einkommen, Vermögen, Gewinn, Kapital und andere Objekte. Die Steueranlage der Stadt Bern, in anderen Kantonen als „Steuerfuss“ bezeichnet, beträgt für natürliche Personen 1.54 und liegt damit im unteren Viertel der bernischen Gemeinden (vgl. Anhang 2).

4.1 Einkommens- und Vermögenssteuer der natürlichen Personen

Natürliche Personen versteuern ihr Reineinkommen und ihr Reinvermögen. Einzelunternehmer sowie Gesellschafter von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften versteuern ebenfalls ihr Reineinkommen und das Reinvermögen (Art. 1 Abs. 1a und c StG). Im Unterschied zu den juristischen Personen haben Einzelunternehmungen und Personengesellschaften wie die Kollektiv- und Kommanditgesellschaft keine Rechtspersönlichkeit und werden demnach nicht separat veranlagt (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2015).

Als Baurechtsnehmer versteuern die natürlichen Personen ihr Einkommen aus Mietzins-einnahmen abzüglich des Baurechtszinses und der möglichen Abzüge (Art.19 Abs.1 StG). Die Abzugsmöglichkeiten natürlicher Personen sind im Vergleich zu juristischen Personen eher gering, allerdings werden Einzelunternehmen, die Geschäftsvermögen besitzen, eher wie juristische Personen behandelt und können höhere Abschreibungen vornehmen (vgl. zu den jeweiligen Abzugsmöglichkeiten und Steuererleichterungen Kapitel 4.5 „Bedeutung der Rechtspersönlichkeit in Bezug auf Steuereinnahmen“).

4.2 Gewinn- und Kapitalsteuer der juristischen Personen

Juristische Personen werden in die drei Hauptkategorien Kapitalgesellschaften (Aktien-gesellschaften, Kommanditaktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung), Genossenschaften sowie Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen unterteilt (Art.75 StG). Die Kantonssteuerstatistik fasst die Kapitalgesellschaften und Genossenschaften in ihrer Erhebung zusammen und stellt sie den Vereinen und übrigen juristischen Personen gegenüber. Bei juristischen Personen sind der Reingewinn und das Kapital Gegenstand der Besteuerung (Art. 1 Abs. 1b StG). Als Baurechtsnehmer versteuern sie ihren Gewinn aus Mietzinseinnahmen abzüglich der Baurechtszinsen und den Abzügen.

Je nach Kanton werden unterschiedliche Besteuerungsmethoden angewendet: Die Kan-tone Zürich, Luzern, Tessin und Genf beispielsweise wenden einen proportionalen Steuersatz an, während Kantone wie Bern, Zug und Basel Stadt je nach Höhe der Er-tragsintensität oder des Gewinns ein gemischtes System mit einem Zwei- oder Dreistu-fentarif anwenden (Schweizerische Steuerkonferenz (SSK), 2018b, S. 2).

4.2.1 Kapitalgesellschaften und Genossenschaften

Im Kanton Bern beträgt die einfache Steuer für die Gewinnsteuer 1.55 Prozent auf 20 Prozent des steuerbaren Reingewinns, mindestens jedoch auf CHF 10'000. Die weiteren CHF 50'000 werden mit 3.1 Prozent besteuert und der übrige Reingewinn mit 4.6 Prozent (Art. 95 Abs 1a bis c StG).

Gegenstand der Kapitalsteuer ist das Eigenkapital. Dieses besteht aus dem einbezahlten Grundkapital (Aktienkapital, Partizipationsscheinkapital, Stammkapital), den offenen- und den als Gewinn versteuerten stillen Reserven (Art. 102 StG).

Bei Kapitalgesellschaften gibt es keine steuerfreien Beträge; das gesamte Kapital wird im Kanton Bern zu einem festen Satz von 0.3 Promille besteuert (Art. 106 StG).

4.2.2 Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen

Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen wie z.B. öffentlich-rechtliche und kirchliche Körperschaften und Anstalten entrichten Gewinnsteuern im gleichen Umfang wie Kapitalgesellschaften unter Berücksichtigung von Art. 94 StG: Demnach werden einerseits Mitgliederbeiträge an die Vereine und die Einlagen in das Vermögen der Stiftungen nicht zum steuerbaren Gewinn gerechnet (Abs. 1 StG). Andererseits können von den steuerbaren Erträgen der Vereine die zum Erzielen dieser Erträge erforderlichen Aufwendungen in vollem Umfang abgezogen werden, andere Aufwendungen insoweit, als sie die Mitgliederbeiträge übersteigen (Abs. 2 StG). Schliesslich können die Vereine aus ausserordentlichen Einkünften Rücklagen für bevorstehende Ausgaben für nicht-wirtschaftliche Zwecke bilden (Abs. 3 StG).

Die Besteuerung des Kapitals betreffend sind Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen bis zu einem Eigenkapital von CHF 77'000 steuerbefreit (Art. 106 Abs. 2 StG). Als steuerbares Eigenkapital gilt das Reinvermögen, wie es nach den Bestimmungen für das Geschäftsvermögen der natürlichen Personen berechnet wird (Art. 105 Abs. 1 StG).

Juristische Personen mit öffentlich-rechtlichem Charakter sind ganz oder teilweise steuerbefreit, dazu gehören Einrichtungen der beruflichen und sozialen Vorsorge und gemeinnützige Institutionen (Art. 83 StG).

Kollektive Kapitalanlagen mit direktem Grundbesitz nach Artikel 58 KAG sind im Kanton Bern den übrigen juristischen Personen gleichgestellt (Art. 75 Abs. 2 StG). Sie unterliegen der Gewinnsteuer für den Ertrag aus direktem Grundbesitz (Art. 94 Abs. 4 StG) und der Kapitalsteuer für den direkten Grundbesitz (Art. 105 Abs. 2 StG), wobei für die Kollektiven Kapitalanlagen ebenfalls das Reinvermögen, wie es nach den Bestimmungen für das Geschäftsvermögen der natürlichen Personen berechnet wird, als

steuerbares Eigenkapital gilt (Art. 105 Abs. 2 StG in Verbindung mit Art. 105 Abs. 1 StG).

Investmentgesellschaften mit festem Kapital nach Artikel 110 KAG werden wie Kapitalgesellschaften besteuert (Art. 75 Abs. 2 StG).

4.2.3 Beteiligungs-, Holding- und Domizilgesellschaften

Beteiligungs-, Holding- und Domizilgesellschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur Anteile an Gesellschaften besitzen oder ausländisch beherrscht sind und gesondert besteuert werden.

Beteiligungsgesellschaften versteuern den Ertrag ihrer Beteiligung abzüglich des darauf entfallenden Finanzierungsaufwandes und eines Beitrags von fünf Prozent zur Deckung des Verwaltungsaufwandes. Als Finanzierungsaufwand gelten Schuldzinsen sowie weiterer Aufwand. Es handelt sich um eine Beteiligung, wenn die Gesellschaft zu mindestens zehn Prozent am Grund- und Stammkapital einer anderen Gesellschaft beteiligt ist oder zu mindestens zehn Prozent am Gewinn und an den Reserven beteiligt ist oder wenn sie Beteiligungsrechte im Verkehrswert von mindestens einer Million Franken hält (Art. 96 und 97 StG).

Holdinggesellschaften sind Kapitalgesellschaften, Genossenschaften und ausländische Gesellschaften, deren statuarischer Zweck hauptsächlich in der dauernden Verwaltung von Beteiligungen an anderen Unternehmungen besteht. Gemäss StG Art 98 Abs. 2 entrichten sie Gewinnsteuern auf Erträge aus bernischem Grundeigentum. Der geschäftsmässig begründete Aufwand wie Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand des Grundeigentums sowie die Schuldzinsen einer üblichen hypothekarischen Belastung sind zu berücksichtigen.

Domizilgesellschaften sind Verwaltungsgesellschaften, die in der Schweiz nur ihren Sitz haben, dort aber keine eigentliche Geschäftstätigkeit ausüben, sondern ihre Geschäfte fast ausschliesslich im Ausland abwickeln; dieses können Kapitalgesellschaften, Genossenschaften oder Stiftungen sowie deren Zweigniederlassungen sein. Erträge aus Beteiligungen sind, anders als bei Beteiligungsgesellschaften, steuerfrei. Die übrigen Einkünfte aus der Schweiz, insbesondere aus Grundeigentum sowie Erträge und Grundstücksgewinne, werden zum ordentlichen Tarif besteuert. Bei der Berechnung der steuerbaren Einkünfte ist der damit verbundene geschäftsmässig begründete Aufwand zu berücksichtigen (Art. 99 Abs. 1 a-d StG).

Holding- und Domizilgesellschaften entrichten im Kanton Bern Kapitalsteuern zu einem festen Satz:

- 0.20 Promille für die erste Mio. Franken
- 0.15 Promille für weitere 10 Mio. Franken
- 0.10 Promille für weitere 100 Mio. Franken
- 0.05 Promille für das übrige Eigenkapital

4.2.4 Ausländische Investoren

Ausländische Investoren kommen unter Vorbehalt des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1983, das den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland in der Schweiz beschränkt (BewG bzw. „Lex Koller“), ebenfalls als Baurechtsnehmer in Betracht. Sie müssen analog den schweizerischen Investoren ihr Reineinkommen am Ort der Liegenschaft versteuern (Art. 77 Abs. 2b StG).

Insgesamt betrachtet, entrichten Kapitalgesellschaften und Genossenschaften insgesamt deutlich höhere Gewinn- und Kapitalsteuern als Vereine, Stiftungen und übrige juristische Personen, siehe Tabelle 6. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass, wie zuvor erwähnt, Stiftungen und Vereine häufig dem Gemeinwohl dienen und daher ganz oder teilweise steuerbefreit sind.

Aufgrund der Erhebungen können jedoch keine Rückschlüsse auf die Besteuerung einzelner Unternehmen gezogen werden: Die Besteuerungsgrundlagen innerhalb einer Rechtsform können stark variieren und sind bei juristischen Personen in erheblichem Mass von der Struktur des Unternehmens abhängig.

juristische Person	Anzahl Unternehmen in der Stadt Bern	Gewinnsteuer	Kapitalsteuer	Summe Gewinn- und Kapitalsteuer	durchschn. Steuer- erträge pro Person
Publikums AG	111	20'353'030	357'763	20'710'793	186'584
Personenbezogene AG	3'450	41'827'170	565'479	42'392'649	12'288
Holding	254	116	2'019'247	2'019'363	7'950
Gemischte Holding	2	0	2'852	2'852	1'426
Domizilgesellschaft	19	33'976	61'996	95'972	5'051
Gemischte Domizilgesellschaft	15	874'472	134'714	1'009'186	67'279
GmbH	1'853	4'322'205	31'251	4'353'456	2'349
Genossenschaft	199	1'465'768	80'183	1'545'952	7'769
Total Kapitalgesellschaften / Genossenschaften	5'903	68'876'738	3'253'485	72'130'223	12'219
Vereine	1'241	71'422	136'689	208'111	168
Stiftung	104	20'380	31'571	51'951	500
Patronale Vorsorgestiftung	1	0	480	480	480
Öffentlich-rechtliche	5	5'932	0	5'932	1'186
Privat-rechtliche Körperschaft	1	0	73	73	73
Konz. Verkehrsunternehmung	8	167'057	4'888	171'945	21'493
Bürgergemeinde	15	41'462	8'271	49'733	3'316
Kapitalanlage Grundbesitz	8	685'995	25'679	711'674	88'959
Total Stiftungen, Vereine, übrige juristische Personen	1'383	992'248	207'652	1'199'900	868
Total juristische Personen	7'286	69'868'987	3'461'137	73'330'124	13'087

Tabelle 6: Juristische Personen und ihre Gewinn- und Kapitalsteuererträge 2016

4.3 Bedeutung der steuerrechtlichen Zugehörigkeit

Den durch Mieteinnahmen erzielten Reingewinn bzw. das erzielte Reineinkommen müssen Baurechtsnehmer unabhängig von ihrem Steuersitz aufgrund einer „wirtschaftlichen Zugehörigkeit“ am Ort der Liegenschaft, also in diesem Fall in der Stadt Bern, versteuern (Art. 5 Abs. 1c und Art. 77 Abs. 1c StG). Daher spielt es für die Stadt in Bezug auf ihre auf das Objekt bezogenen Steuereinnahmen keine Rolle, ob der Baurechtsnehmer seinen Wohnsitz (bei natürlichen Personen) oder seinen Sitz bzw. seine tatsächliche Verwaltung (bei juristischen Personen) in- oder ausserhalb der Stadt Bern hat. Selbstverständlich gilt diese Aussage nicht für die gesamthaften Steuereinnahmen: Hat eine juristische Person ihren Sitz bzw. eine natürliche Person ihren Wohnsitz in Bern, wird sie unbeschränkt steuerpflichtig und versteuert, vorbehaltlich ausdrücklich anderslautender Gesetzesvorschrift, ihren gesamten Gewinn bzw. das gesamte Einkommen in Bern (vgl. Art. 4 und Art. 76 StG).

Im Fall einer juristischen Person als Baurechtsnehmerin lässt sich das beispielsweise dadurch erreichen, dass für die im Baurecht abgegebene Immobilie eine Mischnutzung vorgesehen wird, Büronutzung kombiniert mit Wohnnutzung, und die neuen Büroräume durch die Baurechtsnehmerin bezogen werden unter gleichzeitiger Sitzverlegung in die Stadt. Auf der anderen Seite können im Rahmen der interkantonalen Steuerauscheidung Schulden aus Liegenschaften in anderen Kantonen anteilig in Bern geltend gemacht werden, sodass ein geringeres Reineinkommen durch Mietzinseinnahmen in der Stadt Bern versteuert wird (Art. 22 StHG).

4.4 Bedeutung der Rechtspersönlichkeit in Bezug auf Steuererträge

Das Steueramt der Stadt Bern weist jährlich seine Steuereinnahmen aus, die durch natürliche- und juristische Personen generiert werden, und erhebt Statistiken über die jeweiligen Rechtspersonen (vgl. Tabelle 7).

	natürliche Personen		juristische Personen	
Anzahl Besteuerungen	100'329		8'286	
Erträge aus Gemeindesteuern in CHF Mio.	Einkommenssteuer	282.59	Gewinnsteuer	109.80
	Vermögenssteuer	26.29	Kapitalsteuer	4.56
	Quellensteuer	23.66		
Total CHF Mio.	308.88		114.36	
Aufteilung des Steuerertrags nach Steuerarten in %	Einkommenssteuer	57.5%	Gewinn- und Kapitalsteuer	23.3%
	Vermögenssteuer	5.4%		
	Quellensteuer	4.8%		
Total NP und JP andere Steuern (9%)	67.7%		23.3%	
Gemeindesteuerertrag pro steuerpflichtiger Person/ Gesellschaft	Einkommenssteuer	3'138	Gewinn- und Kapitalsteuer	13'802
	Vermögenssteuer	292		
	Quellensteuer	2'301		
Total CHF	5'731		13'802	

Tabelle 7: Steuererträge natürlicher- und juristischer Personen 2016

Im Jahr 2016 haben insgesamt 100'329 natürliche Personen, davon knapp ein Zehntel quellenbesteuerte Arbeitnehmer, CHF 282.59 Mio. Einkommenssteuer und CHF 26.29 Mio. Vermögenssteuer an die Stadt entrichtet. Insgesamt haben 8'286 juristische Personen Gewinnsteuern in Höhe von CHF 109.80 Mio. und Kapitalsteuern in Höhe von CHF 4.56 Mio. an die Stadt entrichtet. Im Durchschnitt hat die Stadt durch natürliche Personen demnach rund CHF 5'700 pro Person Einkommens- und Vermögenssteuern eingenommen, während sie von juristischen Personen im Durchschnitt rund CHF 13'800 Gewinn- und Kapitalsteuern einnahm. Damit lagen die durchschnittlichen Einnahmen durch juristische Personen im Jahr 2016 rund 2.4 mal höher als durch natürliche Personen.

Allerdings lassen sich aus diesem Vergleich keine Schlüsse auf potenzielle Steuererträge durch Baurechtsnehmer ziehen. Bei den natürlichen Personen ist die gesamte Wohnbevölkerung der Stadt Bern erfasst und beschränkt sich nicht auf die Gruppe natürlicher Personen, die als Investoren in Frage käme.

Für nachstehend zu untersuchende Steuereinnahmen durch die Bewohner der im Bau recht erstellten Wohnungen sind die absoluten Steuererträge durch die natürlichen Personen jedoch durchaus von Bedeutung: Sie zeigen auf, dass die gesamten Steuereinnahmen durch natürliche Personen insgesamt fast dreimal so hoch sind gegenüber denen der juristischen Personen. Damit spielt die Wohnbevölkerung eine entscheidende Rolle in Bezug auf Steuereinnahmen für die Stadt. Diese Thematik wird in Kapitel fünf näher behandelt.

Die Stadt Bern erfasst zwar alle Baurechtsnehmer und die durch sie eingenommenen Baurechtszinsen, sie wertet diese jedoch nicht nach ihrem Steuerertrag aus und gruppiert diese nicht nach ihrer Rechtspersönlichkeit. Daher können keine Aussagen darüber getroffen werden, ob juristische Personen als Baurechtsnehmer tendenziell mehr Steuererträge generieren als natürliche Personen.

4.5 Steuerabzugsfähigkeit und Steuerbefreiung

Juristische Personen können gemäss dem bernischen Steuergesetz geschäftsmässig begründete Aufwendungen sowie Abschreibungen, Rückstellungen, Wertberichtigungen, Rücklagen und Verluste vom Reingewinn abziehen (Art. 90, 91, 92 StG). Geschäftsmässig begründete Aufwendungen sind unter anderen Personalkosten, freiwillige Zuwendungen, Schuldzinsen sowie Verlustvorträge. Schuldzinsen können vollumfänglich vom Gewinn abgezogen werden (Art. 93 StG).

Natürliche Personen haben gegenüber juristischen Personen nur eingeschränkte Möglichkeiten, Abzüge ihres Reineinkommens geltend zu machen und können Schuldzinsen nur eingeschränkt von ihrem Einkommen abziehen. Sofern Personenunternehmen jedoch Geschäftsvermögen besitzen, wird ihr Geschäftsvermögen gemäss dem juristischer Personen besteuert.

Der bernische Regierungsrat kann einem Unternehmen, das eine juristische Person oder eine natürliche Person sein kann, für höchstens zehn Jahre eine Steuererleichterung gewähren, wenn die Gründung oder das Heranziehen des Unternehmens im Interesse der bernischen Volkswirtschaft liegt (Art. 18 Abs. 1a und Art 84 Abs. 1a StG). Dies kommt zum Beispiel bei Unternehmen, die zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt schaffen, zur Anwendung. Im Jahr 2017 hat die Stadt Bern Gemeindesteuer in Höhe von CHF 600'000 erlassen (vgl. Anhang 1).

4.6 Zwischenfazit zu Baurechtsnehmern

Grundsätzlich gibt die Rechtsform eines potenziellen Baurechtsnehmers nach Aussage verschiedener Steuerämter und Steuerexperten kaum Aufschluss über die zu erwartenden Steuererträge; diese sind abhängig vom konkreten Einzelfall, welche einer Baurechtsgeberin aufgrund des Steuergeheimnisses in den seltensten Fällen bekannt sein dürfte.

Bei der Investorensuche besteht aber im Rahmen des Bieterverfahrens die Möglichkeit, Bewertungskriterien festzulegen und Angaben von den Bewerbern einzuholen, welche eine grobe Abschätzung der Steuererträge der potenziellen Baurechtsnehmer zulassen oder zumindest einen Vergleich der Bewerber untereinander ermöglichen.

Kriterien, die Hinweise auf die steuerliche Situation des Baurechtsnehmers geben und helfen, zukünftige Steuereinnahmen abzuschätzen, sind z.B. folgende:

- handelt es sich um ein steuerbefreites Anlagevehikel? ja/ nein
- ist die Anlagestrategie langfristig oder kurzfristig?
- ist eine Verlegung des Steuersitzes in die Stadt vorgesehen?
- wie ist das Unternehmen in Bezug auf seine Besteuerung strukturiert?

Im Musterbaurechtsvertrag des Fonds wird lediglich festgeschrieben, dass „[...] die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalter mit Ausnahme von Personen in Ausbildung ausgeschlossen ist.“ Ausserdem darf beim Baurechtsnehmer „[...] keine beherrschende Beteiligung durch Personen [...] im Ausland bestehen.“

Der Fonds hat neben der Auswahl des Baurechtsnehmers weitere Möglichkeiten, Einfluss auf seine Steuererträge zu nehmen: Mithilfe von Vorgaben zum Wohnungsspiegel und Ausbaustandard schon zum Zeitpunkt der Investorensuche kann er das Wohnungsangebot so steuern, indem er es auf die Nachfrage nach Wohnraum der höheren Einkommenssegmente abstimmt. Im folgenden Kapitel werden daher die Wohnformen der einkommensstarken Bevölkerungssegmente und die Wohnlagen ihrer Gebäude innerhalb der Stadt untersucht.

5. Steuererträge der Bewohner im Baurecht erstellter Wohnungen

Die Bevölkerung der Stadt Bern trägt mit 65.4 Prozent der gesamten Steuererträge der Stadt Bern zu einem wesentlichen Teil der Steuereinnahmen bei. Davon entfielen 2017 56.4 Prozent auf Einkommenssteuern und 5.1 Prozent auf Vermögenssteuern. Der Anteil der Quellensteuererträge betrug 3.8 Prozent vom Gesamtvolumen. Insgesamt verzeichnete das Steueramt der Stadt Bern im Jahr 2017 Steuereinnahmen von natürlichen Personen in Höhe von CHF 339.81 Mio. (vgl. Anhang 1). Voraussetzung für eine unbeschränkte Steuerpflicht der Bewohner ist deren Hauptwohnsitz in der Stadt Bern, damit Einkommens- und Vermögenssteuern unbeschränkt der Stadt Bern zufließen.

5.1 Einkommensverteilung innerhalb der stadtbernischen Bevölkerung

Gemäss Tabelle 8 lag der Median des steuerbaren Einkommens der stadtbernischen Bevölkerung im Jahr 2015 bei CHF 33'000 und der Median des steuerbaren Vermögens bei CHF 17'500. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen belief sich auf CHF 38'700, das bedeutet, dass weniger als 50 Prozent der Bevölkerung ein deutlich höheres Einkommen zu versteuern hatten als die Hälfte der einkommensbesteuerten Personen.

		Steuerbares Einkommen	Steuerbares Vermögen
Total	Median	33'000	17'500
	Mittelwert	38'700	177'300
davon über 65- Jährige	Median	31'900	102'000
	Mittelwert	40'300	422'000

Tabelle 8: Medianes und mittleres steuerbares Einkommen und Vermögen, 2015 (Statistik Stadt Bern)

Das durchschnittliche steuerbare Vermögen betrug 2015 CHF 177'300 und lag damit gut zehnmal höher als der Median. Demzufolge konzentriert sich das Vermögen der stadtbernischen Bevölkerung auf einen geringen Bevölkerungsanteil. Die genaue Einkommensverteilung wird im weiteren Verlauf des Kapitels näher erläutert.

Hervorzuheben ist, dass der Median und der Durchschnitt sich ausschliesslich auf das in der Stadt Bern zu versteuernde Einkommen bzw. Vermögen beziehen und nicht auf die Kantons- oder Bundessteuern. Die Angaben beziehen sich zudem auf Personen und nicht auf Haushalte, das bedeutet, dass das Einkommen und Vermögen innerhalb eines Haushalts durch die Anzahl einkommens- und vermögenssteuerpflichtiger Personen geteilt wurde, die in diesem Haushalt leben.

Die folgende Tabelle 9 zeigt die Steuerveranlagung der Stadt Bern für die Einkommenssteuer im Jahr 2015 sowie die Anteile der Einkommenssegmente am gesamten Steuervolumen.

Nr.	Veranlagung		Stadt Bern gesamt				Gruppierungen				
			besteuerte natürliche Personen*		Gemeindesteuererträge		besteuerte nat. Personen*		Gemeindesteuererträge		
	von	bis	Anzahl	%	Index	Betrag	%	Anzahl	%	Betrag	%
1	0	0	15'047	16.54 %	16.54 %	0	0.00 %				
2	100	5'000	3'327	3.66 %	20.20 %	303'934	0.11 %				
3	5'100	10'000	3'388	3.72 %	23.92 %	1'083'127	0.39 %				
4	10'100	20'000	7'424	8.16 %	32.08 %	5'407'060	1.96 %				
5	20'100	30'000	8'506	9.35 %	41.43 %	11'422'798	4.15 %				
6	30'100	40'000	10'567	11.62 %	53.05 %	20'795'644	7.55 %	48'259	53.05 %	39'012'563	14.16 %
7	40'100	50'000	10'069	11.07 %	64.12 %	26'276'539	9.54 %				
8	50'100	60'000	8'150	8.96 %	73.08 %	26'394'944	9.58 %				
9	60'100	70'000	6'097	6.70 %	79.78 %	23'802'337	8.64 %				
10	70'100	80'000	4'414	4.85 %	84.63 %	20'287'324	7.36 %				
11	80'100	90'000	3'248	3.57 %	88.20 %	17'149'361	6.22 %				
12	90'100	100'000	2'299	2.53 %	90.73 %	13'934'818	5.06 %	82'536	90.73 %	166'857'888	60.56 %
13	100'100	125'000	3'550	3.90 %	94.63 %	25'819'423	9.37 %	86'086	94.63 %	192'677'311	69.93 %
14	125'100	150'000	1'796	1.97 %	96.61 %	16'724'739	6.07 %				
15	150'100	175'000	1'064	1.17 %	97.78 %	12'169'866	4.42 %				
16	175'100	200'000	585	0.64 %	98.42 %	7'996'616	2.90 %				
17	200'100	250'000	570	0.63 %	99.05 %	9'548'435	3.47 %	90'101	99.05 %	239'116'967	86.78 %
18	250'100	300'000	323	0.36 %	99.40 %	6'798'646	2.47 %				
19	300'100	400'000	249	0.27 %	99.68 %	6'808'966	2.47 %				
20	400'100	500'000	115	0.13 %	99.80 %	4'277'060	1.55 %				
21	500'100	750'000	91	0.10 %	99.90 %	4'576'115	1.66 %				
22	750'100	1'000'000	23	0.03 %	99.93 %	1'593'190	0.58 %				
23	1'000'100	5'000'000	59	0.06 %	99.99 %	8'048'036	2.92 %				
24	5'000'100	10'000'000	3	0.00 %	100.00 %	1'927'735	0.70 %				
25	10'000'100	+	3	0.00 %	100.00 %	2'389'138	0.87 %				
	Total		90'967	100.00 %		275'535'852	100.00 %				

*nur im ordentlichen Verfahren veranlagte natürliche Personen, ohne Quellensteuerpflichtige

Tabelle 9: Gemeindesteuererträge durch natürliche Personen im Steuerjahr 2015

Gemäss den Angaben des Steueramtes kamen 2015 rund die Hälfte der Steuerzahler für lediglich 14 Prozent des gesamten Steuerertrags auf. Das entspricht einer Veranlagung von CHF 33'000 und damit dem Median. Demgegenüber entrichteten nur zehn Prozent der Steuerpflichtigen immerhin über 40 Prozent des gesamten Einkommenssteuerertrags in der Stadt Bern. Rund fünf Prozent der Steuerpflichtigen entrichteten Steuern, die über 30 Prozent des Steuervolumens ausmachten, und weniger als ein Prozent kamen für ungefähr 14 Prozent bzw. ein Siebtel des gesamten Einkommenssteuervolumens auf.

Innerhalb der Stadt Bern variieren, wie in allen schweizerischen Städten je nach Stadtteil, das Einkommen und Vermögen der Bewohner. Die Attraktivität eines Stadtteils hängt von verschiedenen Faktoren ab: Zentrumsnähe, ruhige Lage, Bebauungsstruktur, Gebäudeart, Grünräume und andere Standortfaktoren.

Statistische Bezirke/ Stadtteile	Median steuerbare Einkommen 2009, in	Median steuerbare Vermögen 2009, in	Statistische Bezirke/ Stadtteile	Median steuerbare Einkommen 2009, in	Median steuerbare Vermögen 2009, in
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	43'500	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
			IV Kirchenfeld-Schosshalde	49'500	54'000
6 Engeried	52'200	82'000	24 Altenberg	53'400	83'000
7 Felsenau	40'200	25'500	25 Spitalacker	44'950	32'000
8 Neufeld	43'000	34'000	26 Breitfeld	39'900	23'000
9 Länggasse	43'750	46'000	27 Breitenrain	37'950	18'000
10 Stadtbach	48'800	57'000	28 Lorraine	35'600	17'000
11 Muesmatt	43'850	27'000	V Breitenrain-Lorraine	40'600	25'000
II Länggasse-Felsenau	43'500	36'000			
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			
III Mattenhof-Weissenbühl	41'100	24'000	Stadt Bern	41'300	27'000

Tabelle 10: Medianeinkommen und -vermögen nach Stadtteilen, Steuerjahr 2009

Die oben aufgeführte Tabelle 10 zeigt anhand der Mediane aus dem Jahr 2009 die unterschiedlichen steuerbaren Einkommen und steuerbaren Vermögen nach Stadtteilen und statistischen Bezirken gegliedert. Während beispielsweise der Median des steuerbaren Einkommens im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde im Jahr 2009 bei CHF 49'500 lag, belief er sich im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen auf lediglich CHF 37'000 und lag damit 25 Prozent niedriger als im Stadtteil Kirchenfeld-Schosshalde. Auffällig ist, dass sich das steuerbare Vermögen zwischen den statistischen Bezirken wesentlich deutlicher voneinander unterscheidet als das zu versteuernde Einkommen. Das zeigt der Vergleich der statistischen Bezirke Kirchenfeld und Bethlehem, der im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen liegt: Während der Median des steuerbaren Einkommens in Bethlehem CHF 35'500 betrug, das entspricht 60 Prozent des Medians im Bezirk Kirchenfeld (CHF 59'000), unterscheidet sich der Median des steuerbaren Vermögens um ein Vielfaches: In Bethlehem betrug der Median des steuerbaren Vermögens 2009 nur CHF 11'000, während er im Bezirk Kirchenfeld bei CHF 75'000 lag und damit knapp siebenmal höher. Der Stadtteil und vor allem der Stadtbezirk sind demnach bei der Einkommens- und Vermögensverteilung innerhalb der Stadt Bern von entscheidender Bedeutung.

Im folgenden Kapitel werden sechs Wohnüberbauungen, die in den letzten Jahren in der Stadt Bern im Baurecht entstanden, hinsichtlich der Steuererträge ihrer Bewohner vorgestellt. Ausserdem werden die Zusammenhänge zwischen dem Einkommen der Bewohner und den Standorten der Überbauungen untersucht. Hintergrund dieser Untersuchung ist es, herauszufinden, in welcher Höhe die Bewohner einen Steuermehrertrag für die Stadt Bern leisten. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Zuzüger aus anderen Gemeinden gerichtet, da diese massgeblich zu höheren Steuereinnahmen beitragen.

5.2 Gemeindesteuererträge der Bewohner in Wohnüberbauungen

Die Steuerverwaltung der Stadt Bern hat im Zeitraum von 2011 bis 2016 für insgesamt elf Wohnüberbauungen auf bernischem Stadtgebiet die jeweiligen Steuererträge der Bewohner ausgewertet. Für jedes Baufeld wurde die Anzahl Wohneinheiten ausgewiesen, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt, und der Median des steuerbaren Einkommens und -Vermögens der Bewohner berechnet. Des Weiteren hat die Steuerverwaltung die durchschnittlichen Gemeindesteuereinnahmen pro Pflichtigem in der jeweiligen Überbauung zusammengetragen.

Die Überbauungen wurden auf Grundstücken errichtet, die sich in der Regel im Fondseigentum befinden und im Baurecht vergeben wurden. Eine Ausnahme bildet die Überbauung „Schönberg Ost“, deren Eigentümerin und Baurechtsgeberin die Burgergemeinde Bern ist. Von den insgesamt elf über die Stadt verteilten Wohnüberbauungen wurden fünf von privaten Investoren erstellt und fünf ausschliesslich von Genossenschaften bebaut. In der Wohnüberbauung „Brünnen“ kamen sowohl Genossenschaften als auch private Investoren zum Zug. Im folgenden Verlauf dieses Kapitels werden ausschliesslich die von privaten Investoren im Baurecht erstellten Wohngebäude in Bezug auf die Steuererträge ihrer Bewohner untersucht.

Insgesamt wurden die Gemeindesteuererträge von insgesamt 1'478 Wohneinheiten ausgewertet; davon sind 857 Mietwohnungen, und 621 Eigentumswohnungen; dies entspricht einem Verhältnis von 58 Prozent Mietwohnungen zu 42 Prozent Eigentumswohnungen (vgl. Anhänge 3 und 4). Damit liegt die Eigentumsquote der untersuchten Wohnüberbauungen um circa 42 Prozent höher als in der gesamten Stadt Bern (16 Prozent).

Bei den Erhebungen ist zu berücksichtigen, dass die Mediane der steuerbaren Einkommen und Vermögen nach einzelnen Stadtteilen und -bezirken unterteilt lediglich für das Jahr 2009 vorliegen. Für die Jahre 2009 und 2015 liegen nur die gesamtstädtischen Mediane vor. Ein Vergleich der Medianeinkommen aus unterschiedlichen Jahren darf nicht

vorgenommen werden, da die Mediane im Jahresvergleich beträchtlich voneinander abweichen, siehe Median Stadt Bern 2009 und 2015 in der folgenden Tabelle.

Stadtteil	Name des Stadtteils	Median steuerbares Einkommen in CHF im Jahr	Median steuerbares Vermögen in CHF im Jahr	Wohnüberbauung	Mietwohnungen			
					Median steuerbares Einkommen der Bewohner	Median steuerbares Vermögen der Bewohner in	Median im Jahr	Erhebung im Jahr
I	Innere Stadt	35'000	33'000					
II	Länggasse-Felsenau	43'500	36'000					
III	Mattenhof-	41'100	24'000	5 Freunde	58'500	29'000	2011	2013
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	49'500	54'000	Schönberg Ost - D	74'000	50'000	2015	2016
				Schönberg Ost - E	101'700	64'000	2015	2016
				Schönberg Ost - G	66'700	85'000	2015	2016
V	Breitenrain-Lorraine	40'600	25'000					
VI	Bümpliz-Oberbottigen	37'000	11'000	ARK 143	43'700	4'000	2011	2013
				Brünnen - Gilbert	51'100	11'000	2015	2016
				Brünnen - Open Courts	50'600	25'000	2015	2016
				Brünnen - Rock on	43'900	8'000	2009	2011
				Brünnen - Rear Window	45'300	13'000	2011	2013
				Brünnen - Trilogie	46'900	10'000	2011	2013
Brünnen - Weites Land	51'900	16'000	2015	2016				
Stadt Bern im Jahr 2009		41'300	27'000					
Stadt Bern im Jahr 2015		33'000	17'500					

Stadtteil	Name des Stadtteils	Median steuerbares Einkommen in CHF im Jahr	Median steuerbares Vermögen in CHF im Jahr	Wohnüberbauung	Eigentumswohnungen			
					Median steuerbares Einkommen der Bewohner	Median steuerbares Vermögen der Bewohner in	Median im Jahr	Erhebung im Jahr
I	Innere Stadt	35'000	33'000					
II	Länggasse-Felsenau	43'500	36'000					
III	Mattenhof-	41'100	24'000					
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	49'500	54'000	Baumgarten 3plus	74'000	103'000	2011	2013
				Schönberg Ost - A	104'600	358'000	2009	2011
				Schönberg Ost - B	135'400	369'000	2011	2013
				Schönberg Ost - C	98'000	174'000	2009	2011
				Schönberg Ost - E	114'800	356'000	2015	2016
				Schönberg Ost - F	121'400	184'000	2015	2016
				Schönberg Ost - G	106'500	161'000	2015	2016
V	Breitenrain-Lorraine	40'600	25'000					
VI	Bümpliz-Oberbottigen	37'000	11'000	Brünnen - Brünnenleben	88'100	76'000	2009	2011
				West Park	70'200	35'000	2011	2013
Stadt Bern im Jahr 2009		41'300	27'000					
Stadt Bern im Jahr 2015		33'000	17'500					

Tabelle 11: Medianeinkommen und -vermögen in Wohnüberbauungen nach Stadtteilen

Die Mietwohnungsbewohner des Baufelds „Brünnen-Rock on“, das im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen liegt, wiesen im Jahr 2009 ein Medianeinkommen von CHF 43'900 auf, das 18 Prozent über dem ihrer Stadtteilmitbewohner lag (CHF 37'000).

Ihr steuerbares Medianvermögen lag mit CHF 8'000 jedoch 27 Prozent unter dem Median des steuerbaren Vermögens der Bewohner von Bümpliz-Oberbottigen. Gründe für die unterschiedliche Verteilung von Einkommen und Vermögen gegenüber dem Stadtteil sind vordergründig nicht auszumachen.

Bei den Eigentumswohnungen lässt sich zusammenfassend feststellen, dass sowohl die Bewohner von „Schönberg Ost“, Baufelder A und C, als auch von „Brünnen“, „Brünnenleben“, ein gut doppelt so hohes steuerbares Einkommen gegenüber dem Median der gesamten Bewohnerschaft aus ihrem jeweiligen Stadtteil besitzen. Daraus kann man schliessen, dass Besitzer von Eigentumswohnungen tendenziell ein höheres Einkommen aufweisen als Mietwohnungsbewohner, da im gesamten Stadtteil überwiegend Mietwohnungen bestehen. Diese These wird untermauert, wenn man die steuerbaren Einkommen innerhalb der Wohnüberbauungen im Folgenden miteinander vergleicht.

Die Bewohner von Mietwohnungen in „Schönberg Ost“, Baufelder D, E, G, haben durchschnittlich ein steuerbares Medianeinkommen in Höhe von CHF 80'800, während dieses bei den Eigentümern der Baufelder A-C und E-G bei CHF 113'450 liegt und damit gut 40 Prozent höher. In der Wohnüberbauung „Brünnen“ ist der Unterschied noch grösser: der Median des steuerbaren Einkommens von Eigentumswohnungsbesitzern liegt 82 Prozent höher als jener von Mietwohnungsbewohnern.

Der Vergleich zwischen den Wohnsiedlungen „Brünnen“ und „Schönberg Ost“ bestätigt den bereits beschriebenen Zusammenhang zwischen der Lage der Wohnüberbauung innerhalb des Stadtgebietes und den Steuererträgen der Bewohner. An bevorzugten Lagen wohnen tendenziell besser situierte Steuerzahler.

Diese Erkenntnis bestätigt sich auch, wenn man die Medianeinkommen der Mietwohnungsbewohner in „Schönberg Ost“ mit denen der Eigentümer „Brünnens“ vergleicht (vgl. Tabelle 12). Das Medianeinkommen der Mietwohnungsbewohner von „Schönberg Ost“ liegt mit CHF 80'800 nur 8.3 Prozent unter dem der Eigentumswohnungsbesitzer in „Brünnen“ (CHF 88'100).

		Mietwohnungen	
Stadtteil	Wohnüberbauung	Median steuerbares Einkommen der	
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	Schönberg Ost - D	74'000
		Schönberg Ost - E	101'700
		Schönberg Ost - G	66'700
	Summe der Medianeinkommen		242'400
	Durchschnitt der Medianeinkommen		80'800
VI	Bümpliz-Oberbottigen	Brünnen - Gilbert	51'100
		Brünnen - Open Courts	50'600
		Brünnen - Rock on	43'900
		Brünnen - Rear Window	45'300
		Brünnen - Trilogie	46'900
		Brünnen - Weites Land	51'900
	Summe der Medianeinkommen		289'700
Durchschnitt der Medianeinkommen		48'283	
		Eigentumswohnungen	
Stadtteil	Wohnüberbauung	Median steuerbares Einkommen der	
IV	Kirchenfeld-Schosshalde	Schönberg Ost - A	104'600
		Schönberg Ost - B	135'400
		Schönberg Ost - C	98'000
		Schönberg Ost - E	114'800
		Schönberg Ost - F	121'400
		Schönberg Ost - G	106'500
	Summe der Medianeinkommen		680'700
Durchschnitt der Medianeinkommen		113'450	
VI	Bümpliz-Oberbottigen	Brünnen - Brünnenleben	88'100
Summe der Medianeinkommen		88'100	
Durchschnitt der Medianeinkommen		88'100	

Tabelle 12: Medianeinkommen der Bewohner von Brünnen und Schönberg Ost, Steuerjahr 2015

In Tabelle 13, die eine Erweiterung der Tabelle 9 darstellt, wurden die durchschnittlichen Gemeindesteuererträge der einzelnen Wohnüberbauungen in die Übersicht der gesamtbernischen Gemeindesteuererträge im Jahr 2015 eingefügt. Die Darstellung verdeutlicht, dass das durchschnittliche steuerbare Einkommen der Bewohner jeder einzelnen Wohnüberbauung über dem stadtbernischen Median von CHF 33'000 liegt. Ausserdem entrichten sie Gemeindesteuererträge, die über dem stadtbernischen Durchschnitt von CHF 3'029 liegen.

Nr.	Veranlagung		Stadt Bern gesamt						Bewohner Wohnüberbauungen			Gruppierungen				
	von	bis	besteuerbare natürliche Personen*			Gemeindesteuererträge			Gemeindesteuererträge			steuerte nat. Person		Gemeindesteuererträge		
			Anzahl	%	Index	Betrag	%	durchschn. Betrag pro Pflichtigem	Überbauung	Betrag	%	Anzahl	%	Betrag	%	
1	0	0	15'047	16.54 %	16.54 %	0	0.00 %	0								
2	100	5'000	3'327	3.66 %	20.20 %	303'934	0.11 %	91								
3	5'100	10'000	3'388	3.72 %	23.92 %	1'083'127	0.39 %	320								
4	10'100	20'000	7'424	8.16 %	32.08 %	5'407'060	1.96 %	728								
5	20'100	30'000	8'506	9.35 %	41.43 %	11'422'798	4.15 %	1'343								
6	30'100	40'000	10'567	11.62 %	53.05 %	20'795'644	7.55 %	1'968								
7	40'100	50'000	10'069	11.07 %	64.12 %	26'278'539	9.54 %	2'610								
8	50'100	60'000	8'150	8.96 %	73.08 %	26'394'944	9.58 %	3'239	ARK 143 (Miete)	3'095	33.27%					
9	60'100	70'000	6'097	6.70 %	79.78 %	23'802'337	8.64 %	3'904	Brünnen (Miete)	3'586	41.91%					
10	70'100	80'000	4'414	4.85 %	84.63 %	20'287'324	7.36 %	4'596	5 Freunde (Miete)	4'313	49.28%					
11	80'100	90'000	3'248	3.57 %	88.20 %	17'149'361	6.22 %	5'280								
12	90'100	100'000	2'299	2.53 %	90.73 %	13'934'818	5.06 %	6'061	Schönberg Ost (Miete)	6'366	60.56%	82'536	90.73 %	166'857'888	60.56 %	
									Baumgarten 3plus (Eigentum)	6'442						
13	100'100	125'000	3'550	3.90 %	94.63 %	25'819'423	9.37 %	7'273	Brünnen (Eigentum)	6'953	69.93%	86'086	94.63 %	192'677'311	69.93 %	
14	125'100	150'000	1'796	1.97 %	96.61 %	16'724'739	6.07 %	9'312								
15	150'100	175'000	1'064	1.17 %	97.78 %	12'169'866	4.42 %	11'438	Schönberg Ost (Eigentum)	12'031	80.41%					
16	175'100	200'000	585	0.64 %	98.42 %	7'996'616	2.90 %	13'669								
17	200'100	250'000	570	0.63 %	99.05 %	9'548'435	3.47 %	16'752				90'101	99.05 %	239'116'967	86.78 %	
18	250'100	300'000	323	0.36 %	99.40 %	6'798'646	2.47 %	21'048								
19	300'100	400'000	249	0.27 %	99.68 %	6'808'966	2.47 %	27'345								
20	400'100	500'000	115	0.13 %	99.80 %	4'277'060	1.55 %	37'192								
21	500'100	750'000	91	0.10 %	99.90 %	4'576'115	1.66 %	50'287								
22	750'100	1'000'000	23	0.03 %	99.93 %	1'593'190	0.58 %	69'269								
23	1'000'100	5'000'000	59	0.06 %	99.99 %	8'048'036	2.92 %	136'407								
24	5'000'100	10'000'000	3	0.00 %	100.00 %	1'927'735	0.70 %	642'578								
25	10'000'100	+	3	0.00 %	100.00 %	2'389'138	0.87 %	796'379								
			Total	90'967	100.00 %		275'535'852	100.00 %	43029							

*nur im ordentlichen Verfahren veranlagte natürliche Personen, ohne Quellensteuerpflichtige

Tabelle 13: Durchschnittliche Steuerbeiträge der Bewohner in Wohnüberbauungen, Steuerjahr 2015

Die Bewohner der Mietwohnungen der Überbauung „Brünnen“ gehören zu den circa 20 Prozent Steuerpflichtigen, die für circa 42 Prozent der Gemeindesteuererträge aufkommen, während die Bewohner von „Schönberg Ost“ zu den zehn Prozent gehören, die für circa 40 Prozent des Steuervolumens aufkommen.

Bei den Bewohnern von Eigentumswohnungen liegen die Gemeindesteuererträge deutlich höher: Während die Bewohner von „Brünnen“ zu den sechs Prozent gehören, die für 30 Prozent des gesamten Steuervolumens aufkommen, gehören die Bewohner von „Schönberg Ost“ zu den drei Prozent, die für 20 Prozent des gesamten Steuersubstrats aufkommen.

Die Mieter der Wohnüberbauung „ARK 143“ tragen mit gut 33 Prozent den geringsten Anteil zu den Gemeindesteuererträgen bei.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bewohner der untersuchten Wohnüberbauungen im Durchschnitt einen positiven Beitrag für Steuereinnahmen leisten, da sie alle mit ihrem

zu versteuernden Einkommen über dem stadtbernischen Medianeinkommen und sogar über dem stadtbernischen Durchschnitt liegen. Ausserdem können die beiden Parameter, Lage innerhalb der Stadt und ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt, als massgebliche Einflussfaktoren auf potenzielle Gemeindesteuererträge identifiziert werden.

Diese Erkenntnisse wären jedoch bedeutungslos für das Steueramt, wenn nur diejenigen Personen in die neuen Wohnüberbauungen einziehen, die bereits vor ihrem Umzug in der Stadt Bern ihren Hauptwohnsitz hatten. Die stadtinternen Zuzüger würden immer noch etwa gleich viel Steuereinnahmen für die Stadt Bern generieren wie vor ihrem Umzug. Umso interessanter ist es, die Zugezogenen aus anderen Gemeinden des Kantons Bern und aus anderen Kantonen in den Fokus der Betrachtung zu nehmen.

5.2.1 Gemeindesteuererträge der Zugezogenen

Das Steueramt hat in seiner Erhebung über die Steuererträge der Bewohner von Wohnüberbauungen untersucht, ob die Bewohner vor ihrem Umzug bereits in der Stadt Bern oder in anderen Gemeinden wohnten und in welcher Höhe diese Bewohnergruppen heutzutage Gemeindesteuern an die Stadt Bern entrichten. Es wurden drei Kategorien unterschieden: Zugezogene aus der Stadt Bern, Zugezogene aus anderen Gemeinden des Kantons Bern und Zugezogene aus anderen Kantonen.

Mietwohnungen										
Wohnüberbauung	Stadtteil	durchschnittlicher Gemeindesteuerertrag pro Pflichtigem in CHF								
		alle Bewohner	Zugezogene aus der Stadt Bern		Zugezogene aus anderen Gemeinden		Zugezogene aus anderen Kantonen		Zugezogene aus anderen Gemeinden und Kantonen	
		CHF	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil
5 Freunde	III	4'313	4'571	48%	3'273	30%	5'205	22%	4'090	52%
Schönberg Ost - D	IV	6'366	5'998	60%	5'674	20%	8'216	20%	6'945	40%
Schönberg Ost - E	IV		2'864	35%	2'891	51%	4'415	14%	3'219	65%
Schönberg Ost - G	IV									
ARK 143	VI	3'095	2'864	35%	2'891	51%	4'415	14%	3'219	65%
Brünnen - Gilbert	VI	3'586	3'589	63%	3'262	26%	4'309	11%	3'573	37%
Brünnen - Open Courts	VI									
Brünnen - Rock on	VI									
Brünnen - Rear Window	VI									
Brünnen - Trilogie	VI									
Brünnen - Weites Land	VI									
Durchschnitt			4'256						4'457	

Eigentumswohnungen										
Wohnüberbauung	Stadtteil	durchschnittlicher Gemeindesteuerertrag pro Pflichtigem in CHF								
		alle Bewohner	Zugezogene aus der Stadt Bern		Zugezogene aus anderen Gemeinden		Zugezogene aus anderen Kantonen		Zugezogene aus anderen Gemeinden und Kantonen	
		CHF	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil	CHF	Bewohneranteil
Baumgarten 3plus	IV	6'442	6'897	72%	5'290	28%	keine Angaben		5'290	28%
Schönberg Ost - A	IV	12'031	10'884	56%	15'146	33%	8'653	11%	13'523	44%
Schönberg Ost - B	IV									
Schönberg Ost - C	IV									
Schönberg Ost - E	IV									
Schönberg Ost - F	IV									
Schönberg Ost - G	IV									
Brünnen - Brünnenleben	VI	6'953	7'256	46%	7'217	42%	4'902	12%	6'703	54%
West Park	VI	5'015	4'614	61%	5'597	31%	5'768	8%	5'632	39%
Durchschnitt			7'413						7'787	

Tabelle 14: Durchschnittliche Gemeindesteuererträge der Zugezogenen in Wohnüberbauungen

Gut die Hälfte der Erstbewohner wohnte bereits vor ihrem Umzug in der Stadt Bern; bei den Eigentumswohnungsbewohnern lag dieser Anteil sogar bei durchschnittlich knapp 59 Prozent. Immerhin zogen aber je nach Wohnüberbauung zwischen 26 Prozent und 51 Prozent aus anderen Gemeinden des Kantons Bern in die Stadt. Durchschnittlich zogen etwa doppelt so viele Bewohner aus Gemeinden des Kantons Bern in die neuen Wohnungen gegenüber jenen aus anderen Kantonen.

Wenn man die Gemeindesteuererträge der verschiedenen Zuzüger miteinander vergleicht, kann man feststellen, dass die durchschnittlichen steuerbaren Einkommen der Zuzüger aus anderen Gemeinden und Kantonen sowohl in Miet- als auch in Eigentumswohnungen im Durchschnitt mit fünf Prozent nur geringfügig höher liegen als die der Zuzüger aus der Stadt Bern.

Eine Ausnahme bildet die Wohnüberbauung „Schönberg Ost“: Die aus anderen Gemeinden und Kantonen zugezogenen Mietwohnungsbewohner der Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ entrichten durchschnittlich 14 Prozent höhere Gemeindesteuererträge als die Zuzüger aus der Stadt Bern. Bei den Eigentumswohnungsbewohnern von „Schönberg Ost“ liegen die Gemeindesteuererträge der Zugezogenen aus anderen Gemeinden und Kantonen sogar um 20 Prozent höher als jene der Zuzüger aus der Stadt Bern. Die Wohnsiedlung „Schönberg Ost“ mit ihrer bevorzugten Lage innerhalb des Stadtgebiets und ihren hochwertigen Wohnungen ist demnach für Bewohner aus anderen Gemeinden und Kantonen besonders attraktiv, sodass diese nach ihrem Umzug in die Stadt nun zu beträchtlichen Steuermehreinnahmen beitragen.

Inwiefern sich die Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ von anderen Wohnüberbauungen im bernischen Stadtgebiet unterscheidet, wird in Kapitel 5.5 „Die Wohnformen der verschiedenen Einkommenssegmente“ untersucht.

5.3 Motive der Zuzüger

Im Jahr 2000 wurden die Besucher der Einwohnerkontrolle der Stadt Bern über einen Zeitraum von zwei Monaten über ihre Motive, in die Stadt Bern zu ziehen, befragt. Als Hauptgrund wurde damals mit 67 Prozent „Arbeit oder Ausbildung“ genannt, als Nebengründe in dieser Kategorie die Nähe zum Arbeitsplatz und eine bessere Verbindung, gefolgt von „Freizeitaktivitäten, Ausgehangenbot“. An dritter Stelle wurden „bessere Einkaufsmöglichkeiten“ als Motiv, in die Stadt Bern zu ziehen, genannt. Die Bedeutung von Steuern spielte bei der Befragung mit 1.2 Prozent eine kaum beachtenswerte Rolle (Statistikdienste Stadt Bern, 2002).

Neuere Studien liegen hierzu bislang nicht vor. Die Ergebnisse dieser Umfrage sind nur unter Vorbehalt auf die gegenwärtige Situation übertragbar, da sich gesellschaftlich und demografisch seit 2000 ein grosser Wandel vollzogen hat. Nicht zuletzt seit dem Inkrafttreten des Freizügigkeitsabkommens mit der EU 2002 hat sich der Ausländeranteil durch Zuzüger aus der Europäischen Union signifikant erhöht und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in den Städten, geändert. Ausserdem wurde bei der Befragung keine Unterscheidung nach Einkommenssegmenten vorgenommen. Legt man das Medianeinkommen zugrunde und geht davon aus, dass die Befragten den Querschnitt der Bevölkerung widerspiegeln, spielen Steuern bei der Wohnortwahl sicherlich eine untergeordnete Rolle. Dies erklärt möglicherweise, warum „Steuern“ als Begründung für einen Zuzug in die Stadt Bern nur von gut einem Prozent der Befragten genannt wurde (Statistikdienste Stadt Bern, 2002).

Je höher das steuerbare Einkommen und Vermögen einer Person ist, desto bedeutender ist jedoch bei der Standortwahl des Hauptwohnsitzes die Gemeindesteueranlage. Gemeinden mit einer niedrigeren Steueranlage sind vor allem für Personen mit einem hohen steuerbaren Einkommen und Vermögen als Hauptwohnsitz attraktiv. Da die Steuermehrerträge für die Stadt Bern, wie in Kapitel 5.2 dargestellt, vor allem von einkommensstarken Zuzüger*innen aus anderen Gemeinden zu erwarten sind, wird im folgenden Kapitel untersucht, inwieweit Bern steuerlich attraktiv gegenüber den anderen Kantonsgemeinden ist.

5.4 Reineinkommen und Steueranlage in Gemeinden des Kantons Bern

Die Übersichtskarte des Kantons Bern, auf welcher die Segmente der steuerbaren Reineinkommen der bernischen Gemeinden aus dem Jahr 2014 dargestellt sind, veranschaulicht, dass vor allem im Ballungsraum um die Stadt Bern die Bewohner zahlreicher Gemeinden ein ähnliches durchschnittliches steuerbares Reineinkommen aufweisen wie die stadtbernischen Bewohner (vgl. Abbildung 1).

Die Karte in Abbildung 2 verdeutlicht, dass ein grosser Anteil der bernischen Gemeinden im Jahr 2014 eine höhere Steueranlage hatte als die Stadt Bern. Führt man die Angaben beider Karten zusammen und betrachtet die Gemeinden genauer, ergeben sich daraus folgende Erkenntnisse: Von insgesamt 351 bernischen Gemeinden im Jahr 2016 verzeichneten 83 Gemeinden ein höheres durchschnittliches Reineinkommen ihrer Bewohner als die Stadt Bern. Davon wiederum veranschlagten 47 Gemeinden eine höhere Steueranlage gegenüber der Stadt Bern, welche eine Steueranlage von 1.54 hat (vgl. Anhang 2). Das bedeutet, dass es sich für die Bewohner aus diesen 47 bernischen Ge-

meinden aus steuerlichen Gründen lohnen würde, ihren Hauptwohnsitz in die Stadt Bern zu verlegen.

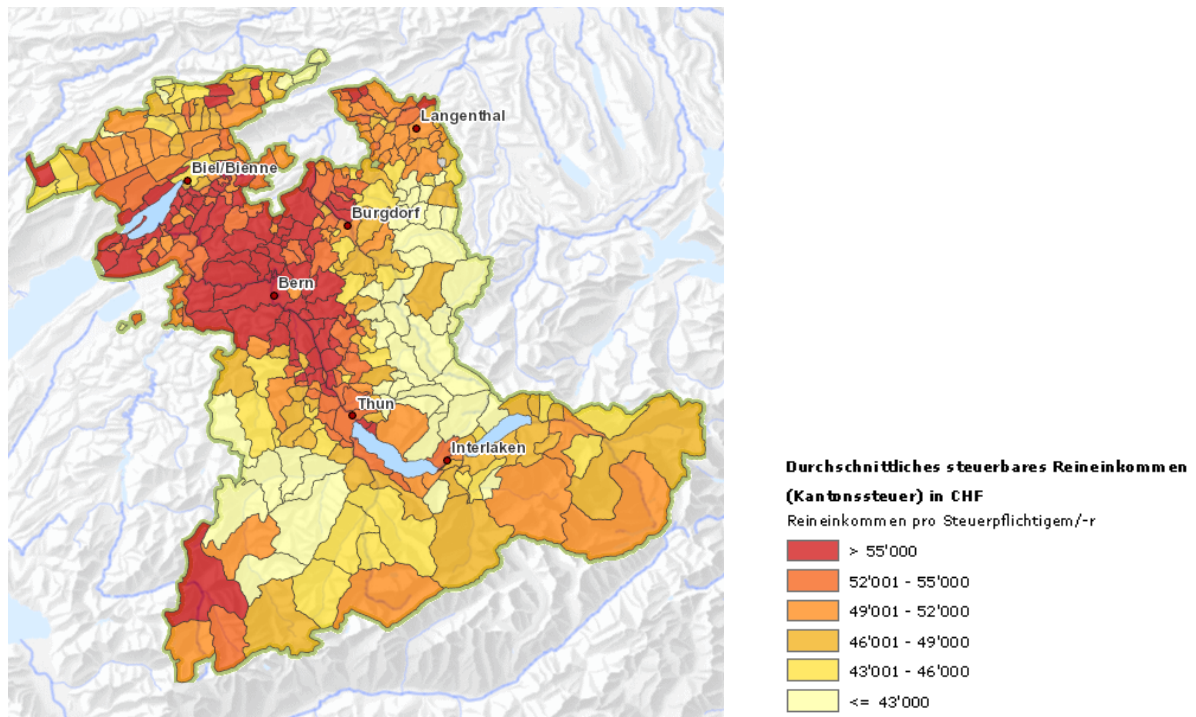


Abbildung 1: Durchschnittliches steuerbares Reineinkommen pro Steuerpflichtigem in Gemeinden des Kantons Bern 2014 (Geoportal des Kantons Bern)

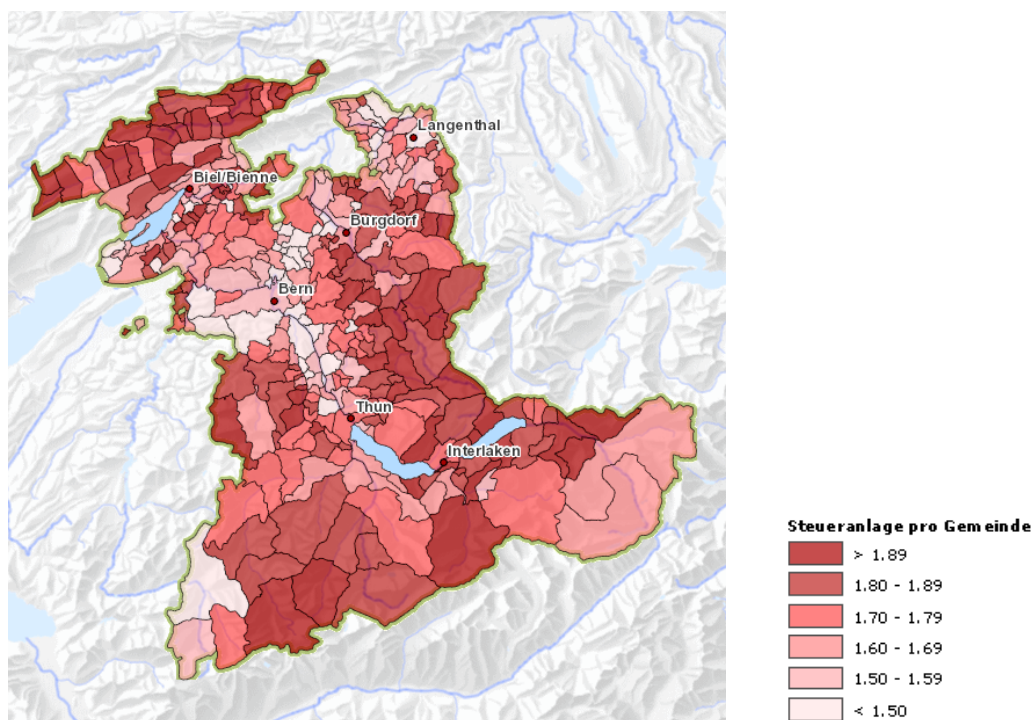


Abbildung 2: Steueranlage pro Gemeinde des Kantons Bern 2014 (Geoportal des Kantons Bern)

Um nicht nur aus steuerlichen Gesichtspunkten attraktiv zu sein, sondern auch um die Wohnraumbedürfnisse der potenziellen Zuzüger zu befriedigen, muss die Stadt Bern ein entsprechendes Wohnungsangebot auf den Markt bringen. Aus diesem Grund sind die Erhebungen des Steueramtes Stadt Bern über die Wohnformen der Erstbezüger der im Baurecht erstellten Wohnungen von besonderer Aussagekraft.

5.5 Wohnformen der verschiedenen Einkommenssegmente

In diesem Kapitel werden die Wohnungstypen der verschiedenen Wohnüberbauungen untersucht und ein Zusammenhang zu den Einkommenssegmenten der Bewohner hergestellt. Wohnungen, die von Genossenschaften erstellt wurden, bleiben unberücksichtigt, da gemeinnützige Wohnbauträger als Baurechtsnehmer nicht Gegenstand dieser Arbeit sind. Für jede Wohnüberbauung wurden vorgängig die Wohnungsspiegel der einzelnen Gebäude pro Baufeld ausgewertet. Mit Wohnungsspiegel ist eine Übersicht gemeint, die darstellt, wie viele Wohnungen es mit einer bestimmten Zimmeranzahl gibt und wie gross diese Wohnungen sind. In der Auswertung wird nach Miet- und Eigentumswohnungen unterschieden, da das durchschnittliche steuerbare Einkommen der Bewohner von Eigentumswohnungen höher liegt als das der Mietwohnungsbewohner; dies wird vor allem in den Wohnüberbauungen „Brünnen“ und „Schönberg Ost“ deutlich, die beide Eigentumsformen aufweisen (vgl. Kapitel 5.2).

Die fünf untersuchten Überbauungen umfassen insgesamt 1'478 Wohnungen, davon 857 Mietwohnungen und 621 Eigentumswohnungen. Allerdings standen nicht für alle Gebäude die Daten zur Verfügung, sodass nur 51 Prozent der Eigentumswohnungen und 64 Prozent der Mietwohnungen ausgewertet werden konnten. Die fehlenden Angaben beziehen sich auf 307 Mietwohnungen in „Brünnen“ und 154 Eigentumswohnungen der Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ (vgl. Anhänge 3 und 4).

Die 550 untersuchten Mietwohnungen verteilen sich auf vier Überbauungen. Die Überbauung „Brünnen“ im Stadtteil Bümpliz-Bethlehem stellt mit 525 Mietwohnungen die grösste Überbauung dieses Bewohnertypus dar. 98 Prozent der Wohnungen in „Brünnen“ entfallen auf Zweieinhalb- bis Viereinhalbzimmerwohnungen. Gut die Hälfte der Mietwohnungen entfallen auf Dreieinhalbzimmerwohnungen und ein Viertel auf Viereinhalbzimmerwohnungen. Vor dem Hintergrund des durchschnittlich verhältnismässig niedrigen steuerbaren Einkommens der Bewohner fällt auf, dass die Mietwohnungen in „Brünnen“ im Durchschnitt in etwa gleich gross sind wie die der entsprechenden Wohnungstypen in „Schönberg Ost“, deren Bewohner durchschnittlich ein knapp 44 Prozent höheres steuerbares Monatseinkommen haben (vgl. Anhang 3).

Eine Dreieinhalbzimmerwohnung ist in beiden Überbauungen durchschnittlich 93m² gross, das entspricht ungefähr einer Vierzimmerwohnung im stadtbernischen Durchschnitt.

Wenn man die Wohnüberbauung „Fünf Freunde“ mit „Brünnen“ vergleicht, fällt auf, dass eine Dreieinhalbzimmerwohnung in der Wohnüberbauung „Fünf Freunde“ im Stadtteil Brunnmatt-Ost durchschnittlich 3m² kleiner ist, obwohl „Fünf Freunde“ eine bessere Lagequalität als „Brünnen“ aufweist und sich der Stadtteil Brunnmatt-Ost einer immer grösseren Beliebtheit erfreut. Ein Grund für die kleineren Wohnungen in der Überbauung „Fünf Freunde“ könnten die eingeschränkten Platzverhältnisse auf der Parzelle sein, auf der entsprechend dichter und flächeneffizienter als in „Brünnen“ gebaut wurde.

Die Wohnüberbauung „ARK 143“ an der Murtenstrasse befindet sich, wie „Brünnen“ im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen. Im Gegensatz zu „Brünnen“ sind Dreieinhalbzimmerwohnungen in „ARK 143“ nur mit elf Prozent vertreten; stattdessen beträgt der Anteil von Zweieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen 39 Prozent und 45 Prozent. Damit stellt „ARK 143“ ein komplementäres Wohnungsangebot zu „Brünnen“ zur Verfügung.

„Schönberg Ost“ hebt sich von den übrigen Wohnüberbauungen durch einen verhältnismässig hohen Anteil an Grosswohnungen ab: 19 Prozent der Mietwohnungen besitzen fünfeinhalb- oder mehr Zimmer (vgl. Anhänge 5 und 6).

Entgegen der Vermutung sind in „Brünnen“ die Mietwohnungen bei beiden Wohnungstypen, Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmer, grösser als die Eigentumswohnungen. Die Dreieinhalbzimmerwohnungen sind im Durchschnitt sogar 14m² grösser, das entspricht einem Unterschied von 15 Prozent. Die viereinhalbzimmergrossen Mietwohnungen sind nur circa fünf Prozent grösser. Allerdings beträgt das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnungen in „Brünnen“ ungefähr 1:8; daraus darf jedoch nicht abgeleitet werden, dass Mietwohnungen tendenziell grösser als Eigentumswohnungen sind. Ausserdem konnten nur 42 Prozent der Mietwohnungen ausgewertet werden, sodass über die Grösse der meisten Mietwohnungen keine Angaben vorliegen. Beachtenswert ist jedoch, dass das steuerbare Monatseinkommen der Bewohner der Eigentumswohnungen in „Brünnen“ mit CHF 6'953 fast doppelt so hoch ist wie das der Bewohner der Mietwohnungen.

In „Schönberg Ost“ sind dem höheren Einkommen der Bewohner von Eigentumswohnungen entsprechend auch deren Wohnungen grösser als die Mietwohnungen. Auf diese Wohnüberbauung wird im anschliessenden Kapitel 5.6 näher eingegangen.

Die Gegenüberstellung der Wohnflächen von Miet- und Eigentumswohnungen aller Wohnüberbauungen verdeutlicht, dass alle Wohnungstypen betrachtend, Eigentumswohnungen durchschnittlich grösser sind als Mietwohnungen.

Bei den am meisten verbreiteten Wohnungstypen, den Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen, sind Eigentumswohnungen durchschnittlich fünf bis acht Quadratmeter grösser als Mietwohnungen (vgl. Tabelle 15).

	Anzahl Zimmer pro Wohnung							durchschn. steuerbares Einkommen der Bewohner
	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Brünnen Miete	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Anzahl Wohnungen	4	48	112	54				
prozentualer Anteil	2%	22%	51%	25%				3'586 CHF
durchschn. Wohnfläche (m2)	k.A.	65	93	111				
Brünnen Eigentum	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Anzahl Wohnungen			24	44				
prozentualer Anteil			35%	65%				6'953 CHF
durchschn. Wohnfläche (m2)			79	106				

	Anzahl Zimmer pro Wohnung							durchschn. steuerbares Einkommen der Bewohner
	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Schönberg Ost Miete	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Anzahl Wohnungen	1	22	42	23	20	1		
prozentualer Anteil	1%	20%	39%	21%	18%	1%		6'366 CHF
durchschn. Wohnfläche (m2)	38	68	93	109	129	168		
Schönberg Ost Eigentum	1 1/2	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2	6 1/2	7 1/2	
Anzahl Wohnungen		18	45	68	21	6	1	
prozentualer Anteil		11%	28%	43%	13%	4%	1%	12'031 CHF
durchschn. Wohnfläche (m2)		84	107	134	159	207	173	

Tabelle 15: Wohnungsspiegel und durchschnittliches steuerbares Einkommen Brünnen/ Schönberg Ost

5.6 Die Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ als Fallbeispiel

Die Bewohner von „Schönberg Ost“ generieren einen beträchtlich höheren Mehrertrag für das gesamte Steuersubstrat der Stadt als die Bewohner der anderen Überbauungen; daher werden die Wohnungsspiegel und die Eigentumsform in diesem Kapitel genauer untersucht.

Die Wohnüberbauung „Schönberg Ost“ liegt im Osten Berns an bevorzugter Lage zwischen dem Rosengarten und dem Zentrum Paul Klee. Die Überbauung wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und umfasst 54 Gebäude mit insgesamt 414 Wohnungen für circa 1'200 Bewohner. Rund 74 Prozent der Wohnungen befinden sich im Stockwerkeigentum, die übrigen 26 Prozent sind Mietwohnungen. Der stadtbernerische Durchschnitt an Eigentumswohnungen lag im Jahr 2016 nur bei 7.7 Prozent; allerdings waren in den verbleibenden 92.3 Prozent nicht nur Mietwohnungen enthalten, sondern auch Hauseigentümerschaften und Genossenschaften (Statistikdienste Stadt Bern, 2016).

Für die Eigentumswohnungen liegen lediglich 51 Prozent der Wohnungsspiegel vor. Auf Grundlage der vorhandenen Wohnungsspiegel wird die prozentuale Verteilung der Wohnungstypen nach Zimmeranzahl und Wohnungsgrösse abgeleitet und mit den anderen Überbauungen verglichen.

Dreieinhalbzimmerwohnungen stellen mit 41 Prozent der Mietwohnungen in „Schönberg Ost“ den grössten Anteil dieses Wohnungstyps dar, der damit um drei Prozent höher als in der gesamten Stadt Bern liegt. Bei den Grosswohnungen, fünfeinhalb Zimmer und mehr, hebt sich „Schönberg Ost“ noch deutlicher vom gesamtbernischen Durchschnitt ab: Der Miet- und Eigentumswohnungsanteil von Grosswohnungen beträgt in „Schönberg Ost“ circa 19 Prozent und liegt damit zehn Prozent über dem gesamtbernischen Durchschnitt; bei den Eigentumswohnungen sind es sogar 58 Prozent Grosswohnungen. Das Bundesamt für Statistik weist über das gesamte Stadtgebiet Berns einen Anteil von 33 Prozent Kleinwohnungen aus, darunter fallen Ein- bis Zweizimmerwohnungen. In „Schönberg Ost“ entstanden lediglich 21 Prozent Kleinwohnungen zur Miete und zwölf Prozent im Eigentum (Statistik Stadt Bern, 2017a).

Wie zu erwarten, wohnen demnach einkommensstärkere Bevölkerungssegmente in der Regel in Wohnungen mit einer höheren Zimmeranzahl und beanspruchen zudem pro Wohnungstyp mehr Fläche. Die öffentliche Hand sollte daher bei der Vergabe ihrer Grundstücke im Baurecht Einfluss auf den Wohnungsspiegel und Ausbaustandard nehmen, um für Zuzüger aus anderen Gemeinden ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen. Die Auflagen sollten bereits im Investorenmemorandum der Investorenausschreibung verankert sein. Vorgaben zum Wohnungsspiegel und Ausbaustandard dürfen nicht Bestandteil des Baurechtsvertrags sein, da diese die Selbständigkeit des Baurechts gefährden. Zu hohe Auflagen könnten dazu führen, dass der Grundbuchverwalter eine Beglaubigung des Baurechtsvertrags im Zuge der Eintragung in das Grundbuch ablehnt.

5.7 Grundstücke im Fondseigentum und Arealentwicklungen

In diesem Kapitel werden der Grundstücks- und Wohnungsbestand des Fonds vorgestellt sowie die Entwicklungsareale beschrieben. Damit wird das Potenzial für weitere Vergaben im Baurecht aufgezeigt, insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten für das zukünftige Wohnungsangebot der Stadt Bern.

5.7.1 Aktueller Bestand an Grundstücken und Wohnungen

Laut dem Geschäftsbericht 2017 des Fonds als Baurechtsgeber bestehen insgesamt 397 Baurechtsverträge für gemeindeeigene Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Zudem besitzt der Fonds eigene Wohnliegenschaften, deren Wohnungen er vermietet. Der Objektbestand von Wohnliegenschaften des Fonds in der Stadt Bern beläuft sich auf insgesamt 2'141 Wohnungen, davon sind 62 Prozent Zwei- bis Dreizimmerwohnungen (ISB, Bern, 2017a).

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	Anteil
1-Zimmerwohnung	232	11%
2-Zimmerwohnung	668	31%
3-Zimmerwohnung	655	31%
4-Zimmerwohnung	304	14%
5-Zimmerwohnung	68	3%
6-Zimmerwohnung	18	1%
7-Zimmerwohnung	2	0%
8-Zimmerwohnung	0	0%
9-Zimmerwohnung	3	0%
Einfamilienhäuser	169	8%
Herrschaftshäuser	19	1%
Bauernhaus/ Stöckli	3	0%
	2141	100%

Tabelle 16: Wohnliegenschaften des Fonds, Objektbestand 2017

5.7.2 Potenzial auf unbebauten Grundstücken des Fonds

Insgesamt befinden sich zur Zeit 304 Grundstücke, welche in einer Wohnzone liegen, im Alleineigentum des Fonds; davon sind lediglich acht Grundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 7'632 m² noch unbebaut. Damit besitzt der Fonds keine nennenswerten Grundstücksreserven, die er im Baurecht vergeben kann, um Wohnungsbau zu realisieren. Er hat jedoch andere Möglichkeiten, Areale zu entwickeln und den Bestand an Wohnungen in der Stadt zu erhöhen, die hier vorgestellt werden.

Nachverdichtung / Aufzoning

Bereits bebaute Grundstücke bieten Entwicklungspotenzial, indem sie nachverdichtet werden und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Dies bedarf in der Regel eines Volksentscheids, da die Nachverdichtung häufig mit einer Aufzoning verbunden ist. Die Areale „Bernstrasse“, „Burgernziel“ und „Winterhalde“ bieten Verdichtungspotenzial. Die Anzahl zusätzlicher Wohnungen für diese Areale ist noch nicht definiert (vgl. Tabelle 18).

Umzoning

Die Stadt besitzt die Möglichkeit, z.B. Industrieareale zu Wohnzonen umzuzonen, so dass weitere Wohngebäude entstehen können. Dem Fonds wird ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die zum Verkauf stehen und auf denen bislang stadteigene Betriebe angesiedelt waren, eingeräumt. Auf die Arealentwicklung „Warmbächli“ trifft dieser Fall zu: Der Fonds hat das Gelände der ehemaligen Kehrriechverbrennungsanlage erworben und vergibt nun das Baurecht an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, die insgesamt circa 250 Wohnungen errichten werden (vgl. Tabelle 18).

Heimfall

Eine dritte Möglichkeit, um den Wohnungsbestand zu erneuern oder auszuweiten besteht, wenn der sogenannte „Heimfall“ eintritt. Dies geschieht, wenn das Baurecht abläuft und das Gebäude bzw. Grundstück an den Fonds zurückgeführt wird. In diesem Fall hat der Fonds wieder volle Verfügungsgewalt über das Grundstück. Er kann zum Beispiel eine veraltete Liegenschaft rückbauen und eine neue Überbauung planen wie im Fall „Stöckacker Süd“ oder „Winterhalde“ in Bern, oder er vergibt ein neues Baurecht an einen neuen Baurechtsnehmer. Eine Aufzonung und Umzonung sind nach dem Heimfall möglich.

Risiken

Einschränkungen in der Arealentwicklung sind zum Beispiel durch Auflagen der Denkmalpflege möglich. Dieser Fall tritt ein, wenn ein bestehendes Gebäude auf dem Areal als „schützenswert“ oder „geschützt“ im Bauinventar der Denkmalpflege eingetragen ist und bestehen bleiben muss. In diesem Fall ist der Einbezug der Denkmalpflege von Beginn an erforderlich, um eine sinnvolle Lösung zu finden, die im späteren Verlauf genehmigungsfähig ist. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass in der Regel Aufzonungen, Umzonungen und die Vergabe im Baurecht durch die öffentliche Hand zur Abstimmung vor das Volk gelangen, welches eine bereits fortgeschrittene Entwicklung ablehnen kann. Zudem können Einsprachen den Entwicklungsprozess verzögern.

5.7.3 Prognose Wohnbauentwicklung

Das Stadtplanungsamt Bern rechnet bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungswachstum von derzeit 147'000 auf circa 157'000 Einwohner; daher muss langfristig zusätzlicher Wohnraum für rund 10'000 zusätzliche Einwohner bereitgestellt werden. Die mittelfristige Prognose sieht vor, dass bis Ende 2026 rund 1'900 zusätzliche Wohnungen für circa 5'300 Einwohner bezugsbereit sind. Aktuell befinden sich rund 3'000 Wohnungen in der Entwicklungsphase, 280 Wohnungen in der Projektierung und 150 Wohnungen in der Ausführungsphase (vgl. Tabelle 17). Die theoretische Anzahl neuer Wohnungen wird durch die zulässige oberirdische Geschossfläche auf dem jeweiligen Areal ermittelt und eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von 120m² pro Geschossfläche angenommen. Die Geschossfläche umfasst auch die allgemeinen Erschliessungs- und Konstruktionsflächen. Zudem wird pro Wohnung eine Belegung von 2.8 Personen angenommen. Diese hohe theoretische Belegung spiegelt das Bestreben der Stadt Bern wider, vermehrt Familienwohnungen zu erstellen.

neu erstellte Wohnungen pro Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2025	2026
In Entwicklung	3'065	2'860	2'675	2'400	1'900	1'400	800	500	0
In Projektierung	277	470	285	560	775	1'000	1'100	900	800
In Ausführung	150	262	370	215	285	460	785	1'085	900
Bezug	0	0	262	155	215	100	175	200	785
Total	3'492	3'592	3'592	3'330	3'175	2'960	2'860	2'685	2'485
Bezug kumuliert	0	0	262	417	632	732	907	1'107	1'892
zusätzliche Bewohner pro Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2025	2026
Bewohner Bezug pro Jahr	0	0	734	434	602	280	490	560	2'198
Bewohner Bezug kumuliert	0	0	734	1'168	1'770	2'050	2'540	3'100	5'298

Tabelle 17: Prognostizierte Anzahl Wohnungen und Bewohner auf Entwicklungsarealen des Fonds

In der folgenden Tabelle 18 sind die Areale des Fonds aufgeführt, die zur Zeit entwickelt werden. Von insgesamt 14 Arealen werden drei Areale im Baurecht vollumfänglich an private Investoren übergeben und zwei Areale mit einem Anteil von 50 bis 66 Prozent des jeweiligen Areals. Auf den Baurechtsparzellen, welche den privaten Investoren vorbehalten sind, werden bis in das Jahr 2023 voraussichtlich insgesamt circa 895 Wohnungen entstehen und zu Marktkonditionen vermietet oder verkauft werden.

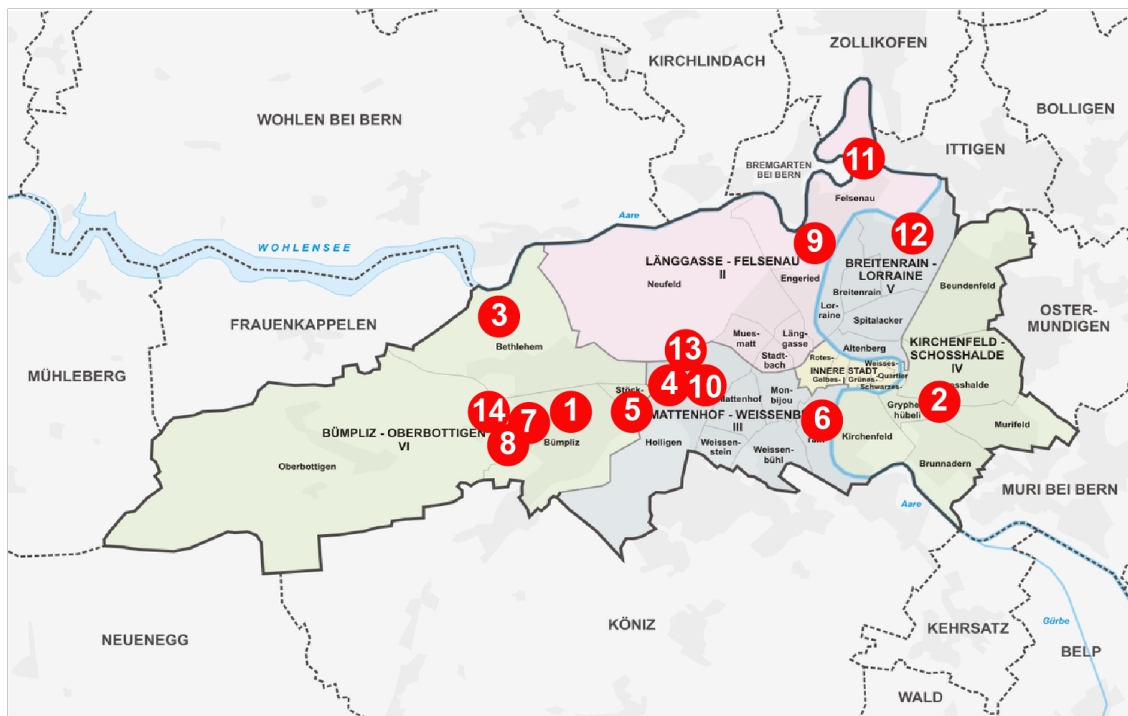
Areal Nr.	Entwicklungsareale	Stadt- Grundstücks- kreis fläche (m ²)	Zone	Denkmalpflege	Entwicklung	Abgabe im Baurecht private Investoren /gemeinnützige Investoren	Anzahl Wohnungen	Erstbezug	
1	Bernstrasse 38 - 44	VI	3'537 Wohnzone (W)	beachtenswert	Rückbau, Zukauf von Nachbargrundstück, Nachverdichtung	Abgabe im Baurecht zu zwei Dritteln an private Investoren, zu einem Drittel an gemeinnützige Wohnbauträger	noch nicht definiert	noch nicht definiert	
2	Burgernziel	IV	10'533 Dienstleistungszone	kein Eintrag	vorzeitiger Heimfall, Rückbau Gewerbe u. Wohnungen, Nachverdichtung v.a. Wohnen, wenig Gewerbe	Abgabe im Baurecht zu zwei Dritteln an private Investoren, zu einem Drittel an gemeinnützige Wohnbauträger	102	noch nicht definiert	
3	Eymatt	VI	5'028 Wohnzone (W)	kein Eintrag	Abgabe im Baurecht	an private Investoren	31	2021	
4	Freiburgstrasse 121	III	416 gem. Wohnzone (WGa)	erhaltenswert	Verdichtung	Segment "Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien")	12		
5	Angloff-Areal	III	2'819 Zone mit Planungspflicht (ZPP)	kein Eintrag	Verlängerung Baurecht um 80 Jahre	Abgabe im Baurecht an private Investoren	60	2022	
6	Gaswerkareal	III	66'790 Freiflächen A,B,C, Schutzzone B	schützenswert	Umzonung, Zukauf u. Übertragung Nachbargrundstücken, Bebauung	ein Drittel gemeinnützig, ein Drittel private Investoren, ein Drittel Fonds baut selber	noch nicht definiert	noch nicht definiert	
7	Glockenstrasse	VI	3'637 Freifläche A	schützenswert	Landabtausch, Neuparzellierung, Sanierung (Künstlerateliers und Wohnen)	Fonds baut selber	5	noch nicht definiert	
8	Mädlergutstrasse	VI	36'000 Wohnzone (W)	ISOS	Umzonung, Verdichtung	Optionen noch offen: Fonds baut selber und Fonds als Baurechtsnehmer des Gfeller-Fondsgrundstückes, Baurechtsgeber noch offen	noch nicht definiert	noch nicht definiert	
9	Viererefeld / Mittelfeld	II	Viererefeld: 84'482 Mittelfeld: 27'900	Wohnzone (W, WG) und ZPP, Mittelfeld: ZPP	unbebaut	Kauf des Viererefelds vom Kanton, Umzonung, Erstbebauung	Abgabe im Baurecht 50% an Gemeinnützige, 50% an private Investoren, Fonds baut selber	1'000	noch nicht definiert
10	Mutachstrasse	III	10'500 Wohnzone (W)	kein Eintrag	Neubau auf bislang unbebautem Grundstück	Abgabe im Baurecht an gemeinnützigen Wohnbauträger, Mietzinszielvorgaben (CHF 187 pro m ²)	110	2020	
11	Reichenbachstrasse 118	II	8'116 Zonenplan ZPP, Wohnen, max. 10% nicht störendes Gewerbe	kein Eintrag	vorzeitiger Heimfall, Rückbau Pflegefachschule, Neubau Wohnüberbauung	Fonds baut selber preisgünstigen Wohnungsbau und vermietet zur Kostenmiete	100	2023	
12	Wankdorf City II	V	16'605 Umzonung von Industrie-areal zu Dienstleistungszone	kein Eintrag	Umzonung, Rückbau, Neubauten mit Mischnutzung, u.a. Wohnen, darunter 138 Studentenstudios	Abgabe im Baurecht an private Investoren	236	2020	
13	Warmbächliweg	III	22'243 ZPP abgelöst durch Überbauungsordnung (OO)	kein Eintrag	Umzonung von Industrieareal zu Wohnen	Abgabe im Baurecht an sechs gemeinnützige Wohnbauträger	ca. 250	2022	
14	Winterfeldweg	VI	32'500 Wohnzone (W) und Zone mit öffentlicher Nutzung	Gebäudegruppen	Verdichtung der bestehenden Siedlung Winterhalde	bestehendes Baurecht, bislang nur Erwerb von zwei Mehrfamilienhäusern für GüWR	noch nicht definiert	noch nicht definiert	
Total			331'106				1'906		

Tabelle 18: Entwicklungsareale des Fonds: Kurz- und Mittelfristprognose, 2018 - 2026

Insgesamt werden auf den 14 Arealen circa 1'906 Wohnungen entstehen, davon werden knapp die Hälfte, d.h. 47 Prozent aller Wohnungen, die auf den Entwicklungsarealen gebaut werden, von privaten Investoren erstellt. Im Vergleich zur Stadt Zürich, die ihre Grundstücke zu Wohnzwecken auf stadtzürcher Boden ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abgibt, ist dies ein sehr hoher Anteil, der in

Bern den privaten Investoren zur Verfügung steht (Stadtentwicklung Stadt Zürich, 2017, S. 5).

Neben der Vergabe im Baurecht beabsichtigt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, wieder vermehrt selber zu bauen. Die Wohnsiedlung „Stöckacker Süd“, die im Jahr 2017 fertiggestellt wurde, ist die erste Wohnsiedlung, die der Fonds selber erstellt hat. Weitere Grundstücke, auf denen der Fonds als Bauherr auftritt, liegen an der „Reichenbachstrasse 118“ und an der „Glockenstrasse“. Ob er auch die Gebäude an der „Mädergutstrasse“ selber bauen wird, ist noch nicht bestimmt. Durch die Übernahme der Bauherrschaft durch den Fonds werden weniger Grundstücke im Baurecht abgegeben, wodurch die Investitionsmöglichkeiten u.a. der privaten Investoren eingeschränkt werden.



- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1 Bernstrasse 38-44 | 8 Mädergutstrasse |
| 2 Burgernziel | 9 Viererfeld/ Mittelfeld |
| 3 Eymatt | 10 Mutachstrasse |
| 4 Freiburgstrasse 121 | 11 Reichenbachstrasse 118 |
| 5 Gangloff-Areal | 12 Wankdorf City II |
| 6 Gaswerkareal | 13 Warmbächliweg |
| 7 Glockenstrasse | 14 Winterfeldweg |

Abbildung 3: Aktuelle Arealentwicklungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, 2018

Wie Abbildung 3 veranschaulicht, befinden sich die meisten Entwicklungsareale im westlichen Teil der Stadt und damit in Quartieren, deren Einkommenssegmente im mittleren bis unteren Segment liegen. Auch wenn die Mikrolage der Standorte differenziert beurteilt werden muss, kann man davon ausgehen, dass trotz attraktiver Neubauten und Sanierungen einkommensstarke Zuzüger in eher geringem Masse zu erwarten sind. Dennoch ist auch von den Bewohnern in diesen neuen Wohnüberbauungen von einem Steuermehrertrag für die öffentliche Hand auszugehen.

Das „Viererfeld/ Mittelfeld“(9), die „Reichenbachstrasse 118“(11), „Burgernziel“(2) und das „Gaswerkareal“(6) befinden sich hingegen an attraktiven Standorten, die die Voraussetzungen bieten, einkommensstarke Zuzüger in die Stadt zu locken sofern das entsprechende Wohnungsangebot erstellt wird.

Unter den aktuellen Arealentwicklungen ist das „Viererfeld/ Mittelfeld“ hervorzuheben, da es mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 112'382 m² das grösste noch unbebaute Areal ist, das zur Zeit auf bernischem Stadtgebiet entwickelt wird. Auf dem Areal, das sich an bevorzugter Lage im Norden Berns im Stadtteil Länggasse-Felsenau befindet, ist vor allem Wohnnutzung mit circa 1'140 Wohnungen für circa 3'000 Bewohner geplant. Ausserdem entstehen auf dem „Viererfeld“ Schul-, Arbeits- und gewerbliche Nutzungen sowie ein grosszügiger Stadtteilpark. Seit der Volksabstimmung im Juni 2016 wird die Arealentwicklung dort intensiv vorangetrieben. Das „Mittelfeld“ ist bereits im Besitz der Stadt, während das „Viererfeld“ auf der für Wohnbauten vorgegebenen Fläche vom Kanton erworben wird. Der Wohnbaupolitik der Stadt Bern entsprechend ist die Hälfte der Fläche dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten; zudem beabsichtigt die Stadt, einen Teil der Fläche selber zu bebauen. Das Segment für private, renditeorientierte Investoren, die zu marktüblichen Konditionen Baurechtszinsen an die Stadt entrichten und Wohnungen zu marktüblichen Mietzinsen vermieten oder veräussern werden, beläuft sich gemäss Abstimmungsbotschaft auf 50 Prozent. Falls die in der Ausgangslage, Kapitel 1, beschriebene Wohn-Initiative rechtskräftig und Bestandteil der Bauordnung wird, sind die privaten Investoren verpflichtet, ein Drittel ihrer Grundstücksfläche im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen. Dies bedeutet, dass den privaten Investoren von der gesamten Wohnfläche auf dem „Viererfeld/ Mittelfeld“ nur noch ein Drittel der gesamten Wohnfläche für die Vermietung oder den Verkauf zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung steht. Den zukünftigen einkommensstärkeren Bewohnern, die dort eine Wohnung beziehen möchten und sich nicht an einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft beteiligen möchten, haben infolgedessen auch we-

niger Auswahl an Miet- oder Eigentumswohnungen mit einem gehobenen Ausbaustandard und einer nicht durch Regulatorien beschränkten Wohnfläche pro Bewohner. Für den Fall, dass die Stadt selber baut und dies auf den für private Investoren vorgesehenen 50 Prozent, verringert sich die Fläche für private Investoren zusätzlich. Für die Steuereinnahmen durch die Bewohner der im Baurecht erstellten Wohnungen bedeutet dies, dass durch die Wohnbaupolitik der Stadt Bern das Potenzial an möglichen Steuereinnahmen nicht ausgeschöpft wird, weil nur eingeschränkt Wohnungen errichtet werden können, die der Nachfrage einkommensstärkerer Bevölkerungssegmente entsprechen. Den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem „Vierfeld/ Mittelfeld“ betreffend, hängen die zu erwartenden Steuereinnahmen der Bewohner in erheblichem Mass davon ab, ob in die Baurechtsverträge eine Einkommenslimite der Bewohner aufgenommen wird oder nicht.

6. Schlussbetrachtung

In diesem abschliessenden Kapitel werden die Ergebnisse der vorherigen Kapitel zusammengetragen und die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand aufgezeigt, wie sie durch die Vergabe von Grundstücken mit Wohnnutzung an private Investoren im Baurecht das mögliche Steuerpotenzial ausschöpfen kann. Im Ausblick werden Vorschläge zur Annäherung des Themas aus einer anderen Perspektive gemacht.

6.1 Fazit

Der Titel dieser Arbeit legt die Vermutung nahe, dass die öffentliche Hand mithilfe einer geeigneten Auswahl der Baurechtsnehmerschaft bei der Vergabe von Grundstücken für Wohnzwecke ihre zu erwartenden Steuererträge beeinflussen kann. Diese Annahme trifft nur eingeschränkt zu. Aus der Rechtspersönlichkeit der Baurechtsnehmerschaft und ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Besteuerung können per se keine Rückschlüsse gezogen werden, ob beispielsweise eine GmbH oder eine Holding tendenziell höhere Gewinnsteuererträge versteuert. Auch zwischen juristischen und natürlichen Personen können keine generellen Aussagen hinsichtlich der von ihnen zu erwartenden Steuererträge vorgenommen werden, auch wenn natürliche Personen weniger Abzüge ihres Reineinkommens geltend machen können als juristische Personen Gewinnabzüge.

Sofern Personenunternehmen Geschäftsvermögen besitzen, wird ihr Geschäftsvermögen gemäss dem juristischer Personen besteuert. Ausserdem können Kantone einzelnen Personen Steuererleichterungen gewähren oder sie über einen beschränkten Zeitraum vollständig von der Steuer befreien. Die Steuererträge der potenziellen Baurechtsnehmer

sind vom konkreten Einzelfall abhängig, welche der Baurechtsgeberin aufgrund des Steuergeheimnisses in den seltensten Fällen bekannt sein dürfte.

Da sich die Baurechtsvergabe auf Grundstücke zu Wohnzwecken bezieht, wurde im zweiten Teil der Arbeit der Fokus auf die Bewohner der im Baurecht abgegebenen Wohnungen als potenzielle Steuerzahler gerichtet. Bemerkenswert ist, dass das veranlagte Durchschnittseinkommen sämtlicher Bewohner der in den letzten Jahren im Baurecht erstellten Wohnungen über dem Median und über dem stadtbernischen Durchschnitt liegt. Jedoch wird dadurch noch nicht die Frage beantwortet, inwiefern die höheren Einkommen zu Steuermehreinnahmen führen.

Mit dem Ziel, durch die Vergabe im Baurecht Steuermehreinnahmen für die Stadt Bern zu generieren, kristallisierten sich die Zuzüger aus anderen Gemeinden und Kantonen als diejenigen heraus, deren zu versteuernde Einkommen Mehreinnahmen für die Stadt Bern generieren. Steuererträge, die Stadtberner nach ihrem Umzug in Wohnüberbauungen weiterhin innerhalb der Stadt entrichten, führen hingegen nicht zu Mehreinnahmen. Die durchschnittlichen Gemeindesteuererträge pro zugezogenem Bewohner aus anderen Gemeinden und Kantonen liegen gegenüber den Zuzügerinnen innerhalb der Stadt Bern umso höher, je attraktiver die Lage innerhalb der Stadt und die Grösse ihrer Wohnungen ist. Ausserdem spielt der Bewohnertyp eine wichtige Rolle in Bezug auf die Steuererträge: Bewohner von Eigentumswohnungen versteuern ein durchschnittlich fast doppelt so hohes steuerbares Einkommen innerhalb derselben Wohnüberbauung wie ihre Nachbarn in Mietwohnungen.

Der Anteil an Grosswohnungen mit mindestens fünf Zimmern liegt bei Eigentumswohnungen mit 16 Prozent mehr als doppelt so hoch wie bei Mietwohnungen (sieben Prozent).

Die durchschnittliche Wohnfläche nach Wohnungstyp steigt mit zunehmender Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen. Dreieinhalbzimmerwohnungen im Eigentum sind durchschnittlich nur drei Prozent grösser als Mietwohnungen, während Fünfeinhalbzimmerwohnungen im Eigentum im Durchschnitt sieben Prozent grösser sind.

Für die öffentliche Hand bedeutet dies, dass ihre zu erwartenden Steuermehreinnahmen durch die Zuzüger primär von der Lage der Überbauung innerhalb der Stadt abhängt. Ausserdem sind von Stockwerkeigentümern höhere Steuererträge zu erwarten als von Mietern. Grosse Eigentumswohnungen mit einem hohen Ausbaustandard in sehr guter Lagequalität in der Stadt stellen den Idealfall in Bezug auf Steuereinnahmen durch die Bewohner dar.

Wie in Kapitel 5.7 vorgestellt, verfügt der Fonds aber nicht nur über Grundstücke in bevorzugten Lagen, die er im Baurecht abgibt. Es werden wie bisher auch zukünftig Wohnungen an weniger attraktiven Lagen im Stadtgebiet erstellt werden. Das bedeutet, dass das Wohnungsangebot betreffend Bewohnertyp, Grösse, Zimmeranzahl und Ausbaustandard auf die jeweilige Lage des Grundstücks abgestimmt werden muss. Ziel ist es, am gegebenen Standort die Wohnungstypen anzubieten, welche der Nachfrage entsprechen.

Da Städte einem stetigen Wandel unterliegen und auch einzelne Quartiere ihren Charakter verändern können und so an Attraktivität gewinnen oder verlieren, muss die Lagequalität eines Stadtteils zum Zeitpunkt der Entwicklung vorausschauend beurteilt werden.

Die Nachfrage hängt auch von vielen makroökonomischen Faktoren ab, die zwar nicht zu beeinflussen sind, jedoch sind sie bei der Entwicklung von Wohnüberbauungen zu berücksichtigen, damit die Wohnungen auch in einer sich abschwächenden Konjunkturphase vermietet bzw. verkauft werden können.

Für die öffentliche Hand bedeuten die Erkenntnisse über die Bedeutung der Baurechtsnehmer und die der Bewohner folgendes:

Da die Bewohner als wichtigster Hebel identifiziert wurden und mit ihrem steuerbaren Einkommen massgeblich zu Steuermehreinnahmen für die Stadt beitragen, sollte die öffentliche Hand bereits in den Ausschreibungsunterlagen des Bieterverfahrens Vorgaben zum Wohnungsspiegel verankern, die später vom Baurechtsnehmer umzusetzen sind. Diese Vorgaben beziehen sich auf die Anzahl an Miet- und Eigentumswohnungen, den Wohnungsspiegel und den Ausbaustandard.

Um die geeigneten Baurechtsnehmer auszuwählen, sollte die öffentliche Hand ebenfalls zum Zeitpunkt des Bieterverfahrens Angaben von den potenziellen Investoren zu steuerrelevanten Themen einholen:

- handelt es sich um ein steuerbefreites Anlagevehikel? ja/ nein
- ist die Anlagestrategie langfristig oder kurzfristig?
- ist eine Verlegung des Steuersitzes in die Stadt vorgesehen?
- wie ist das Unternehmen in Bezug auf seine Besteuerung strukturiert?

Diese Angaben ermöglichen es der öffentlichen Hand, eine grobe Abschätzung der zu erwartenden Steuererträge der potenziellen Baurechtsnehmer vorzunehmen oder zumindest einen Vergleich der Bewerber untereinander herzustellen.

Eine Verknüpfung der beiden Themen „Steuroptimierung im Rahmen der Baurechtsvergabe“ wurde in der Stadt Bern bislang nicht vorgenommen. Es wäre aufschlussreich bei zukünftigen Vergaben im Baurecht, die in der Arbeit vorgeschlagenen Massnahmen anzuwenden und auf ihre Praxistauglichkeit zu prüfen.

Voraussetzung für eine Übertragbarkeit der oben beschriebenen Vorgehensweise auf andere schweizerische Gemeinden ist, dass diese das Baurecht zu Wohnzwecken nicht nur an gemeinnützige Wohnbauträger, sondern auch an private Investoren abgeben.

6.2 Diskussion und Ausblick

Die Frage nach den Möglichkeiten der öffentlichen Hand, durch die Vergabe im Baurecht Steuermehreinnahmen zu generieren, wird in dieser Arbeit nicht abschliessend beantwortet. Die im Verlauf der Bearbeitung gewonnenen Erkenntnisse werfen weitere Fragen auf, die mit dem Thema in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

Eine Erkenntnis der Arbeit besteht darin, dass aus der Rechtspersönlichkeit der Baurechtsnehmer nicht die Höhe der zu erwartenden Gewinn- bzw. Einkommenssteuererträge abzuleiten ist. Die öffentliche Hand kann jedoch einen umgekehrten Weg einschlagen, indem sie ihre bestehenden privaten Baurechtsnehmer nach deren Rechtspersönlichkeit kategorisiert und deren bestehende Baurechtszinseinnahmen systematisch erfasst. Durch die Bündelung der Investorengruppen kann sie eventuell Rückschlüsse auf die Höhe der aufgrund von Mietzinseinnahmen zu versteuernden Gewinne bzw. Einkommen der jeweiligen Rechtspersönlichkeit ziehen. Voraussetzung für dieses Vorgehen ist, dass bereits zahlreiche unterschiedliche Investorengruppen als Baurechtsnehmer vorhanden sind und sich diese beispielsweise nicht auf Pensionskassen beschränken. Inwiefern die auszuwertenden Daten aussagekräftig sind und Hinweise auf die geeigneten Baurechtsnehmer geben, bleibt offen.

Im fünften Kapitel dieser Arbeit wurden die Bewohner der im Baurecht erstellten Wohnungen als wichtigster Akteur im Hinblick auf die Steuermehreinnahmen identifiziert, insbesondere die Zuzüger aus anderen Gemeinden. Die Untersuchung beschränkte sich jedoch auf die Bewohner, deren Wohnungen von privaten Investoren erstellt wurden. Interessant wäre es nun, einen Vergleich zu den Steuererträgen durch die Bewohner in gemeinnützigen Wohnüberbauungen herzustellen. Daraus ergibt sich die Frage, ob Belegungsvorschriften und Vorgaben zum Wohnflächenverbrauch pro Kopf einkommensstärkere Bevölkerungsschichten davon abhalten, in gemeinnützige Wohnungen zu ziehen. Vor dem Hintergrund einer höheren Bewohnerdichte in gemeinnützigen Wohnüberbauungen wäre auch die Höhe der Steuererträge pro Quadratmeter Wohnfläche der

jeweiligen Bewohnergruppen, gemeinnützig und marktorientiert, ein wichtiger Bestandteil der Untersuchung. Das Thema einer zukünftigen Abschlussarbeit könnte demnach folgendermassen lauten:

„Steuerfolgen durch die Bewohner bei der Baurechtsvergabe der öffentlichen Hand an gemeinnützige Wohnbauträger im Vergleich zu privaten Investoren“

Literaturverzeichnis

- Bauen ohne eigenes Land (2011, 17. April). *NZZ online*. Gefunden unter https://www.nzz.ch/bauen_ohne_eigenes_land-1.10282086
- Immobilien Stadt Bern ISB (2017a). *Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, Geschäftsbericht 2017*. Bern: Autor.
- Immobilien Stadt Bern ISB (2017b). *Stöckacker Süd - Das Berner Bauprojekt*. Gefunden unter <http://www.stoekackersued.ch/>
- Bundesamt für Statistik BFS (2018). *Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp für die 10 grössten Städte 2014-2016 kumuliert*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neuveroeffentlichungen.assetdetail.4742962.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2016). *Bau- und Wohnungswesen 2016 -09*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/publikationen.assetdetail.908-1600.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2018a). *Leerwohnungsbestand nach Kantonen*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2018b). *Baupreisentwicklung; Neubau Mehrfamilienhaus*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise.html>
- Bundesamt für Statistik (2018c). *Bevölkerungswachstum und -bestand, Panorama*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/publikationen.assetdetail.2241472.html>
- Bundesamt für Statistik BFS (2018). *Lohnentwicklung Schweiz*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehner-erwerbseinkommen-arbeitskosten/lohnentwicklung.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2017) *Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/pfz-wm.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2018). *Der Wohnungsmarkt auf einen Blick (Vol. Mai)*. Gefunden unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/wmaeb.html>
- Daeniker, H. C. (2007). *Der dritte Weg im Wohnungsbau*. Wohnbund. Gefunden unter http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/pdf/Der_Dritte_Weg_im_Wohnungsbau.pdf

- Doytchinov, S. (2009, 01. Januar). Index der Konsumentenstimmung – die Messung des Nicht-Beobachtbaren. *Die Volkswirtschaft online*. Gefunden unter <https://dievolkswirtschaft.ch/de/2009/01/index-der-konsumentenstimmung-die-messung-des-nicht-beobachtbaren/>
- Fahrländer Partner AG (2018). *Immobilien Almanach Schweiz*. Zürich, Bern: Autor.
- Fahrländer Partner Raumentwicklung (2018a). *Metaanalyse Immobilien* (Vol. 2. Quartal). Gefunden unter <https://metaanalysen.ch/de>
- Fahrländer Partner Raumentwicklung (2018b). *Metaanalyse Konjunktur*. Gefunden unter <https://metaanalysen.ch/de>
- Forster, C., & Krummenacher, J. (2018, 16. Januar). Die Schweiz ist weniger attraktiv für EU-Bürger, *NZZ online*. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/schweiz/die-schweiz-ist-weniger-attraktiv-fuer-eu-buerger-ld.1347877>
- Hall, A. (2018, 24. Juli). Bern: Weniger leerstehende Wohnungen und Geschäftsräume. *Immobilien Business online*. Gefunden unter <https://www.immobilienbusiness.ch/bern-weniger-leerstehende-wohnungen-und-geschaeftsraeume/>
- Immobilien Stadt Bern ISB (2017). *Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Gesamtstrategie und Teilstrategien*. Bern: Autor
- Martel, A. (2018, 24. April). Noch mehr Tempo im Mietwohnungsbau – der Druck auf die Mieten nimmt zu. *NZZ online*. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/wirtschaft/noch-mehr-tempo-im-mietwohnungsbau-ld.1379817>
- Schäfer, M. (2017, 9. Februar). Ein Haus, viele Käufer. *NZZ online*. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/finanzen/crowd-investments-in-immobilien-ein-haus-viele-kaeuer-ld.144628>
- Schweizerische Bankiervereinigung (2014). *Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen*. Basel. Gefunden unter <http://www.swissbanking.org/en/home/standpunkte-link/regulierung-richtlinien.htm>
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2015). *Besteuerung Einzel- und Personengesellschaften*. Gefunden unter <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/praktisches-wissen/finanzielles/steuern/besteuerung-einzel-und-personengesellschaften.html>
- Schweizerische Steuerkonferenz (2018). *Kurzer Überblick über die Besteuerung der juristischen Personen*. Gefunden unter www.estv.admin.ch
- Schweizerischer Baumeisterverband (2018). *Wir bauen die Schweiz-Zahlen und Fakten 2017*.
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (2005, 24. Januar). Gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnraumförderung durch die öffentliche Hand. *Wohnbund*, 2–4. Gefunden unter http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/1113406602_459_.pdf

- Sekretariat für Wirtschaft seco (2018). *Konsumentenstimmung*. Gefunden unter <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/wirtschaftslage---wirtschaftspolitik/Wirtschaftslage/Konsumentenstimmung.html>
- Stadt Bern (2014). *Wohn-Initiative*. Gefunden unter <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohninitiative>
- Stadtentwicklung Stadt Zürich (2017). *Programm Wohnen- Stadtrat von Zürich*. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/politik-der-stadt-zuerich/wohnpolitik/2017_Programm_Wohnen.pdf
- Statistik Stadt Bern (2016). *Hohe Lebensqualität in der Stadt Bern*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern (2017a). *Privathaushalte nach Haushaltsgrösse am 31. Dezember 2015 Gemeinden der Agglomeration Bern / Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM, 3000*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern (2017b). *Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2017*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern (2018a). *Wohnungsmietpreise März 2018*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern. (2018b). *Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern 2017*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern. (2018c). *Mietpreiserhebung im November 2017: Mietpreise steigen weiter*. Bern: Autor.
- Statistikdienste Stadt Bern. (2002). *Die Motive der umziehenden Personen*. Bern: Autor.
- Statistikdienste Stadt Bern. (2016). *Haushalte nach Bewohnertyp basierend auf der Strukturerhebung 2016*. Bern: Autor.
- Wüest Partner AG. (2018). *Immo-Monitoring 2018/2*. Zürich: Autor.

Anhang

Anhang 1 Statistiken Jahresbericht 2017, Steuerverwaltung Stadt Bern

1. Besteuerungen (Anzahl)

	2013	2014	2015	2016	2017
Steueranlage	1.54	1.54	1.54	1.54	1.54
Natürliche Personen (NP)*1)	98'563	98'980	99'554	100'329	101'435
davon quellenbest. Arbeitnehmende	9'966	9'888	9'837	10'283	10'830
Veränderungen NP	+1'019	+417	+574	+775	+1'106
Juristische Personen (JP)	7'720	7'902	8'098	8'286	8'525
Veränderungen JP	+132	+182	+196	+188	+239
Ansprüche an andere Gemeinden Liegenschaften, Grundstücke und Rechte	6'300	6'300	6'300	6'300	6'300
gem. ZGB	36'917	37'235	37'321	37'584	37'637
Grundstückgewinnfälle	621	802	786	726	500
Nach- und Strafsteuerfälle	213	271	358	409	479

* 1) Inkl. Zu- und Abgänge

2. Ertrag aus Gemeindesteuern in Mio Franken

	2013	2014	2015	2016	2017
Einkommenssteuern NP	258.73	264.04	280.83	282.59	293.13
Vermögenssteuern NP	22.63	23.41	25.75	26.29	26.71
Quellensteuern	21.57	19.97	22.65	23.66	19.97
Gewinnsteuern JP	84.21	102.00	100.79	109.80	124.19
Kapitalsteuern JP	-0.58	6.88	4.66	4.56	3.12
Liegenschaftssteuern	38.83	39.77	40.96	40.94	41.66
Grundstückgewinnsteuern, Nach- und Strafsteuern	8.86	7.64	8.02	6.47	11.20
Gemeindesteuerteilungsertrag	1.15	2.05	1.43	1.13	1.09
Gemeindesteuerteilungsaufwand	27.19	22.56	21.94	24.97	37.41
Gemeindesteuerteilungsaufwand	-24.33	-44.42	-28.11	-29.04	-38.58
Total	438.26	443.90	478.92	491.37	519.90

3. Aufteilung des Steuerertrages nach Steuerarten in %

	2013	2014	2015	2016	2017
Einkommenssteuern NP	59.0	59.5	58.6	57.5	56.4
Vermögenssteuern NP	5.2	5.3	5.4	5.4	5.1
Quellensteuern	4.9	4.5	4.7	4.8	3.8
Total natürliche Personen	69.1	69.3	68.7	67.7	65.4
Gewinn- und Kapitalsteuern JP	19.1	24.5	22.0	23.3	24.5
Grundstückgewinnsteuern, Nach- und strafsteuern	2.3	2.2	2.0	1.5	2.4
Liegenschaftssteuern	8.9	8.9	8.6	8.3	8.0
Gemeindesteuerteilungsaufwand und Gemeindesteuerteilungsertrag	0.6	-4.9	-1.3	-0.8	-0.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

4. Inkassomassnahmen (Anzahl)

	2013	2014	2015	2016	2017
Staats- und Gemeindesteuern (S, G)					
Betreibungen (eingeleitete)	6'457	6'647	6'098	5'655	5'459
Fortsetzungsbegehren (gestellte)	5'914	4'877	4'327	3'656	3'298
Verlustscheine (erhaltene)	3'290	2'936	3'099	2'877	3'108
Stundungsgesuche (entschiedene)	13'018	12'870	13'136	12'769	10'825
Nachlassstundungsgesuche (eingegangene)	15	23	15	25	12
Konkursverfahren (Anzahl eröffnete)	179	146	151	143	146
Systemgestützte Mahnungen (S, G, DBS)	43'355	44'782	45'820	43'833	40'448
Direkte Bundessteuern (DBS)					
Betreibungen (eingeleitete)	3'716	3'724	3'651	3'386	3'711
Fortsetzungsbegehren (gestellte)	3'208	2'726	2'580	2'329	2'079
Verlustscheine (erhaltene)	2'586	2'240	2'395	2'123	2'274

5. Übernachtungsabgaben

	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Übernachtungen	772'897	800'812	810'756	832'854	842'120
Übernachtungsabgabe in Franken	1'963'476	2'031'959	2'015'116	2'065'668	2'109'930

6. Amtliche**Werte/Liegenschaftssteuersatz**

	2013	2014	2015	2016	2017
Steuersatz %o	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Amtliche Werte in Milliarden Franken	25.14	26.16	26.50	26.71	27.05

4. Gemeinde-Steuererlasse

	2013	2014	2015	2016	2017
Bearbeitete Gesuche	1'268	1'465	1'326	1'200	1'037
Erlass in Millionen Franken	0.7	0.8	0.7	0.7	0.6

5. Gemeindesteuerertrag pro steuerpflichtige Person bzw. Gesellschaft (Fr.)

	2013	2014	2015	2016	2017
Einkommenssteuer NP (o.Qst)	2'920	2'964	3'130	3'138	3'235
Vermögenssteuer (o.Qst)	255	263	287	292	295
Quellensteuer	2'164	2'020	2'303	2'301	1'844
Gewinn- und Kapitalsteuern JP	10'833	13'779	13'022	13'802	14'934

Anhang 2 Reineinkommen nach Kantongemeinden und Steueranlage, 2016

BFS-Nr.	Name	Reineinkommen 2016	Steueranlage ≥ 1.54	Steueranlage < 1.54
356	Muri bei Bern	84'663		1.20
353	Bremgarten bei Bern	78'549		1.49
372	Evilard	78'301		1.52
732	Bellmund	75'926		1.39
742	Mörigen	75'796		1.40
843	Saanen	75'361		1.40
354	Kirchlindach	74'584		1.50
630	Allmendingen	72'713		1.35
352	Bolligen	71'970	1.60	
360	Wohlen bei Bern	69'230	1.54	
543	Mattstetten	69'144		1.48
557	Zuzwil (BE)	68'977	1.54	
929	Hilterfingen	68'928	1.55	
934	Oberhofen am Thunersee	68'373	1.64	
740	Ligerz	68'354	1.68	
866	Gerzensee	67'920	1.54	
358	Stettlen	66'194		1.50
403	Bäriswil	65'968	1.54	
536	Diemerswil	64'074	1.65	
359	Vechigen	63'861	1.64	
389	Meienried	63'845		1.23
875	Mühledorf (BE)	63'477	1.59	
540	Jegenstorf	63'459		1.48
307	Meikirch	63'430	1.64	
553	Wiggiswil	63'422		1.40
870	Kehrsatz	63'347	1.64	
745	Port	63'163	1.69	
623	Rubigen	62'483		1.44
663	Frauenkappelen	62'180	1.70	
869	Kaufdorf	62'005	1.80	
739	Ipsach	61'934	1.59	
734	Bühl	61'829	1.69	
750	Sutz-Lattringen	61'548	1.70	
494	Gals	61'407		1.49
496	Ins	61'259	1.63	
741	Merzligen	61'213	1.90	
616	Münsingen	61'032	1.58	
362	Ittigen	60'751		1.34
668	Mühleberg	60'180		1.45
492	Erlach	59'899		1.50
361	Zollikofen	59'869		1.40
538	Fraubrunnen	59'850	1.75	
305	Kappelen	59'815	1.70	
987	Rumisberg	59'789	1.69	
541	Iffwil	59'776		1.35
611	Kiesen	59'734	1.54	
355	Köniz	59'732		1.49
751	Täuffelen	59'465	1.59	
409	Hindelbank	59'446	1.64	
888	Wald (BE)	59'361	1.69	
310	Rapperswil (BE)	59'230	1.70	
723	La Neuveville	59'202	1.65	

535	Deisswil bei Münchenbuchs	59'113		0.89
861	Belp	59'058		1.34
664	Golaten	58'868	1.78	
502	Vinelz	58'810	1.69	
311	Schüpfen	58'793	1.64	
500	Treiten	58'650		1.20
754	Walperswil	58'590	1.65	
884	Toffen	58'583	1.60	
669	Münchenwiler	58'458		1.50
756	Twann-Tüscherz	58'389	1.65	
632	Wichtrach	58'105		1.49
501	Tschugg	58'056	1.59	
996	Wolfisberg	58'039	1.89	
627	Worb	58'002	1.70	
681	Belprahon	57'968	1.93	
497	Lüscherz	57'959	1.60	
546	Münchenbuchsee	57'951	1.64	
738	Jens	57'753	1.90	
495	Gampelen	57'459		1.19
301	Aarberg	57'321	1.60	
872	Kirchdorf (BE)	57'066	1.59	
747	Scheuren	57'002	1.90	
737	Hermrigen	56'965	1.85	
941	Thierachern	56'826	1.73	
412	Kirchberg (BE)	56'816		1.49
868	Jaberg	56'583		1.49
498	Müntschemier	56'568	1.79	
544	Moosseedorf	56'469		1.40
746	Safnern	56'399	1.70	
608	Grosshöchstetten	56'395		1.42
405	Ersigen	56'386	1.65	
351	Bern	56'330	1.54	

Anhang 3 Wohnungsspiegel Mietwohnungen Wohnüberbauungen

Mietwohnungen																
Wohnüberbauung	Anzahl Wohnungen	verfügbare Daten zu Wohnungen	Anzahl Zimmer pro Wohnung													
			1 1/2	Grösse (m ²)	2 1/2	Grösse (m ²)	3 1/2	Grösse (m ²)	4 1/2	Grösse (m ²)	5 1/2	Grösse (m ²)	6 1/2	Grösse (m ²)	7 1/2	Grösse (m ²)
Fünf Freunde	95	95			6	62	41	90	35	107	13	127				
Total	95	95			6	62	41	90	35	107	13	127				
prozentualer Anteil	100%	100%			6%		43%		37%		14%					
durchschn. Wohnungsgrösse				62			90		107		127					
Schönberg Ost - D	70	70			17	64	24	87	12	96	16	120	1	168		
Schönberg Ost - E	17	17			3	69	6	95	7	114	1	165				
Schönberg Ost - G	22	22		38	2	83	12	104	4	139	3	165				
Total	109	109		38	22	83	42	204	23	279	20	354	1	333		
prozentualer Anteil	100%	100%		35%	20%		39%		21%		18%		1%			
durchschn. Wohnungsgrösse				68			93		109		129			168		
ARK 143	128	128		33	50	47	14	66	57	111	3	123	2	155		
Total	128	128		33	50	47	14	66	57	111	3	123	2	155		
prozentualer Anteil	100%	100%		26%	39%		11%		45%		2%		2%			
durchschn. Wohnungsgrösse				47			66		111		123			155		
Brünnen - Gilbert	87	87														
Brünnen - Open Courts	146	146														
Brünnen - Rock on	47	47			10	65	24	97	13	109						
Brünnen - Rear Window	74	74			21	71	39	95	18	104						
Brünnen - Trilogie	78	78			17	58	49	89	23	117						
Brünnen - Weites Land	93	93			4	112	51	93	54	111						
Total	525	218		42%	48	65	112	93	25%	111						
prozentualer Anteil	100%	42%			22%		51%		25%							
durchschn. Wohnungsgrösse					65		93		111							
Total Mietwohnungen aller Überbauungen	857	550		64%	126	58	209	91	169	110	36	128	3	159		
prozentualer Anteil	100%	64%		1%	23%		38%		31%		7%		0%			
durchschn. Wohnungsgrösse					58		91		110		128			159		
Stadt Bern																
Anzahl Zimmer pro Wohnung	1				2		3		4		5		6		7	
Anzahl Wohnungen nach Zimmern	8'469	78'249			17'369		29'600		15'376		4'837		2'598			
prozentuale Verteilung	11%	100%			22%		38%		20%		6%		10%			
Fläche pro Zimmer (m ²)	< 40				40-59		60-79		80-99		100-119		120-159		160+	
Anzahl Wohnungen nach Fläche	7'631	78'249			12'894		23'298		17'534		8'249		6'242		2'401	
prozentuale Verteilung	10%	100%			16%		30%		22%		11%		8%		3%	
	10%				16%		52%		22%		22%		22%			

Anhang 5 Wohnungsspiegel Mietwohnungen „Schönberg Ost“

Wohnüberbauung	Anzahl Wohnungen pro Baufeld	Gebäude Nr.	Adresse	Anzahl Wohnungen	Mietwohnungen										
					1 1/2	2 1/2	3 1/2	Grösse (m ²)	4 1/2	Grösse (m ²)	5 1/2	Grösse (m ²)	6 1/2	Grösse (m ²)	7 1/2
Schönberg Ost - D	70	1	Bitziusstrasse 40	11	3	71	7	88	1	98	5	123			
		2	Bitziusstrasse 42	8			2	84	1	94	5	115			
		3	Hostlettenweg 2	6											
		4	Hostlettenweg 4	8										1	168
		5	Von-Gunten-Strasse 5	8											
		6	Von-Gunten-Strasse 7	13											
		7	Beyelerweg 3	8											
		8	Beyelerweg 5	8											
Schönberg Ost - E	17	9	Salwisbergstrasse 5	10	3	69	5	92	2	117	1	165			
		10	Salwisbergstrasse 7	7			1	102	5	113					
Schönberg Ost - G	22	11	Rüfenachweg 6												
		12	Salwisbergstrasse 3 Schosshaldenstrasse 83	22	1	38	12	104	4	139	3	165			
Schönberg Ost Mietwohnungen	109		Total	109	1		42		23	20			1		
			prozentualer Anteil durchschnittl. Whggrösse	100%	1%	20%	39%		21%	18%			1%	168	
Stadt Bern			Anteil Fläche pro Whg.		11%	< 40	38%	80-99	20%	100-119	10%	120-159			
			prozentualer Anteil		10%	10%	46%	22%	11%	8%					

Anhang 6 Wohnungsspiegel Eigentumswohnungen „Schönberg Ost“

Wohnüberbauung	Anzahl Wohnungen pro Baufeld	Gebäude Nr.	Adresse	Anzahl Wohnungen	Eigentumswohnungen																		
					1 1/2	2 1/2	3 1/2	Grösse (m ²)	4 1/2	5 1/2	Grösse (m ²)	6 1/2	Grösse (m ²)	7 1/2	Grösse (m ²)								
Schönberg Ost - A	71	13	Brechbühlerstrasse 4	8																			
		14	Brechbühlerstrasse 6																				
		15	Brechbühlerstrasse 8																				
		16	Brechbühlerstrasse 10																				
		17	Brechbühlerstrasse 12		2																		
		18	Brechbühlerstrasse 14																				
		19	Brechbühlerstrasse 16																				
		20	Brechbühlerstrasse 18																				
		21	Biziusstrasse 36																				
		22	Biziusstrasse 38																				
		23	Brechbühlerstrasse 15																				
		24	Brechbühlerstrasse 17																				
		25	Von-Gunten-Strasse 9																				
		26	Von-Gunten-Strasse 11																				
		27	Hostettlerweg 3																				
		28	Hostettlerweg 5																				
		Schönberg Ost - B	54		29	Brechbühlerstrasse 9	7																
					30	Brechbühlerstrasse 11																	
					31	Brechbühlerstrasse 13																	
32	Von-Gunten-Strasse 10																						
33	Von-Gunten-Strasse 12																						
34	Weissweg 3																						
35	Weissweg 5																						
36	Salvisbergstrasse 9																						
37	Von-Gunten-Strasse 6																						
38	Von-Gunten-Strasse 8																						
Schönberg Ost - C	44	39	Weissweg 2	8																			
		40	Weissweg 4																				
		41	Rüfenachweg 3																				
		42	Rüfenachweg 5																				
		43	Biziusstrasse 44																				
		44	Biziusstrasse 46																				
		45	Beyelenweg 4																				
		46	Von-Gunten-Strasse 3																				
		47	Schossaldenstrasse 73																				
		48	Schossaldenstrasse 75																				
Schönberg Ost - D	56	49	Schossaldenstrasse 77	14																			
		50	Von-Gunten-Strasse 4																				
		51	Rüfenachweg 2																				
		52	Rüfenachweg 4																				
		53	Schossaldenstrasse 81																				
		54	Schossaldenstrasse 79																				
		55	Anzahl Wohnungen Total																				
		56	prozentualer Anteil																				
		57	durchschnittl. Whggrösse																				
		Schönberg Ost gesamt	305				159																
				100%																			
Stadt Bern					11%	< 40	22%	40-79	46%	38%	80-99	22%	20%	100-119	11%	10%	120-159	8%	173				

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Kommunale Baurechtsvergabe und Auswahl der Baurechtsnehmerschaft im Hinblick auf die Steuerrelevanz am Beispiel der Stadt Bern“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Bern, den 01.09.2018

Ines Schulze