

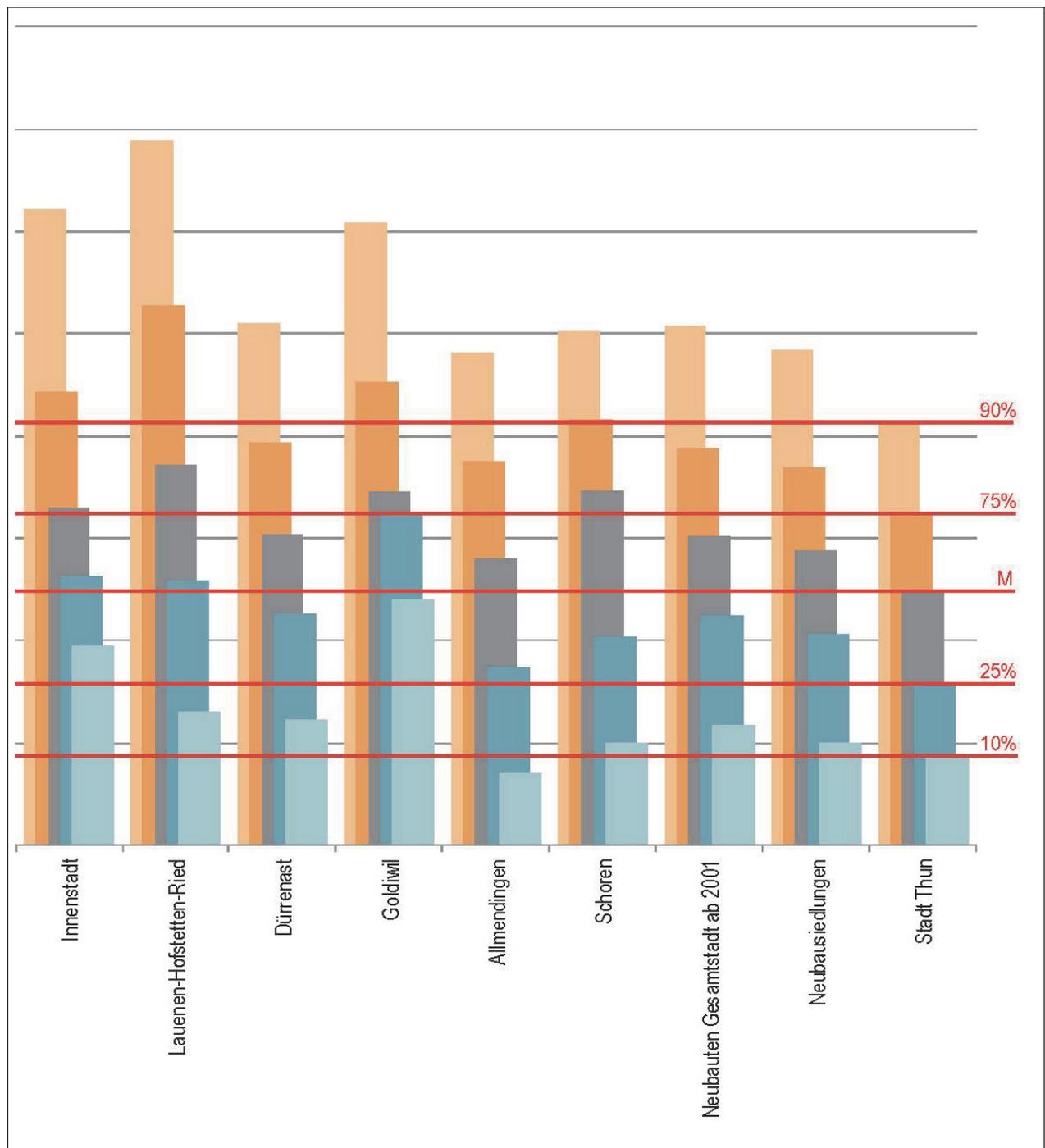
WOHNSTRATEGIE THUN

TEILPROJEKT 1

WOHNUNGSANGEBOT: QUALITÄT UND QUANTITÄT

Zusatzbericht „Räumliche Verteilung der Einkommen und Vermögen“

9. September 2014



Impressum

<i>Herausgeber:</i>	Planungsamt der Stadt Thun
<i>Verfasser, Bearbeitung:</i>	Thomas Jenne, Planungsamt der Stadt Thun
<i>Projektteam:</i>	Thomas Jenne, Planungsamt, Stadt Thun (Projektleiter) Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun Emanuel Buchs, Entwicklungsraum Thun ERT Christoph Craviolini, Büro Raumdaten GmbH, Zürich Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun Philippe Haeberli, Abteilung Stadtmarketing, Stadt Thun Corinna Heye, Büro Raumdaten GmbH, Zürich Christian Meier, Finanzverwaltung, Stadt Thun Bruna Roncoroni, Abteilung Soziales, Stadt Thun
<i>Datenschutz:</i>	Kurt Stöckli, Stöckli Rechtsanwälte, Bern
<i>Datum:</i>	Thun, 9. September 2014

1. Einleitung

Der vorliegende Zusatzbericht stellt die Ergebnisse einer vertieften Auswertung des Planungsamtes der Stadt Thun zur räumlichen Verteilung der Einkommen und Vermögen in Thun dar. Dieser Zusatzbericht ergänzt den Schlussbericht zum Teilprojekt 1 der Wohnstrategie Thun. Ausgewertet wurden Daten der Steuerverwaltung des Kantons Bern vom 31. Dezember 2012. Als weitere Datenquelle stand eine anonymisierte Liste der Sozialhilfe beziehenden Personen der Stadt Thun (Stand: April 2014) zur Verfügung.

Ausgewertet wurden lediglich natürliche Personen. Der gesamte Datenauszug per Stichtag umfasst insgesamt 27'339 Steuerpflichtige. 499 davon waren nicht (mehr) in Thun wohnhaft. Weitere 529 Steuerpflichtige konnten in Thun nicht lokalisiert werden. Insgesamt resultierten somit 26'311 verwertbare Datensätze von Steuerpflichtigen (dies entspricht 96.2% des gesamten Datenauszugs).

Folgende Attribute des Datenauszugs fanden im Rahmen der Auswertung Verwendung: Tarif [1 = alleinstehend; 2 = verheiratet], Anzahl Kinderabzug [ganz; halb], Einkommen in SFr. [Total Einkommen; steuerbares Einkommen], Vermögen in SFr. [Total Vermögen; steuerbares Vermögen]. Die Einkommens- und Vermögenswerte der Bevölkerung wurden entsprechend der Anzahl Personen im Haushalt in Äquivalente umgerechnet. Die Werte einer alleinstehenden Person [Tarif: 1] wurden durch 1 dividiert. Diejenigen von zwei verheirateten Personen [Tarif: 2] wurden durch 1.5 dividiert. Dieser Quotient wurde zudem für jedes Kind um 0.3 erhöht. Die Auswertung in Äquivalenten trägt der effektiven Einkommenssituation der Haushalte besser Rechnung.

Zur räumlichen Lokalisierung wurden die Daten der Steuerverwaltung über den eidgenössischen Gebäude-Identifikator [EGID] mit der Amtlichen Vermessung verknüpft. Für die spezifischen Auswertungen wurden sie zusätzlich mit den Attributen des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR, der Grundstückdatenbank GRUDA und eigenen, über das Geografische Informationssystem GIS erhobenen Lagedaten verknüpft.

Die räumliche Auswertung der Einkommens- und Vermögensdaten erfolgte nach Quartieren [offizielle Quartiereinteilung der Stadt Thun], nach Teilquartieren [projektspezifisch verfeinerte Quartiereinteilung], im Hektarraster, nach Eigentumsform [projektspezifische Erhebung aus GRUDA], nach Wohnlagen [projektspezifische Erhebung], nach Wohnbaugenossenschaften [Erhebung aus GRUDA], nach Neubausiedlungen ab 2000 [projektspezifische Erhebung] und nach Neubauten ab 2001 [Ausscheidung nach GWR/Bauperiode].

Aus Datenschutzgründen wurden die Einkommens- und Vermögensdaten mehrerer Steuerpflichtiger zu einem Gesamtwert (Durchschnittswert, Summe) aggregiert. In den Abbildungen (Tabellen, Diagramme, Hektarraster) werden die Daten so dargestellt, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Personen möglich sind. Das Militärgelände wurde aufgrund der geringen Stichprobenzahl nicht ausgewertet. Dieser Bericht wurde vor der Veröffentlichung durch den städtischen Datenschutzbeauftragten hinsichtlich der Einhaltung der Datenschutzbestimmungen überprüft und freigegeben.

2. Auswertung nach Quartieren und Teilquartieren sowie im Hektarraster

Die Stadt Thun zählt 14 Quartiere. Neun Quartiere wurden durch insgesamt 29 Teilquartiere feiner unterteilt, um allfällige Unterschiede innerhalb der Quartiere zu ermitteln. Das Militärgelände wurde nicht ausgewertet. *Abbildung 1* zeigt die zu Grunde gelegte Quartiereinteilung. Die *Tabellen 1 und 2* geben die wichtigsten Einkommens- und Vermögensdaten nach Quartieren und Teilquartieren wieder. Die Innenstadt (und direkt angrenzende Teilquartiere) weisen einen charakteristisch hohen Anteil Alleinstehende [Tarif 1] und einen tiefen Kinderanteil auf.

Abbildung 2 zeigt, dass die höchsten durchschnittlichen Einkommen in den Quartieren „Lauenen-Hofsteten-Ried“ und „Seefeld“ sowie in den Teilquartieren „Hohmad: südlicher Teil“, „Dürrenast: Schadau“ und „Gwatt: Strättlihügel“ erzielt werden. Unterdurchschnittliche Einkommen weisen die Quartiere „Lerchenfeld“, „Westquartier“, „Neufeld“ und „Buchholz“ sowie die Teilquartiere „Innenstadt: Nördlicher Teil“, „Dürrenast: Zentraler Teil“, „Dürrenast: Lachen-Pfaffenbühl“ auf. Innerhalb der Quartiere sind zum Teil deutliche Einkommens-Unterschiede beobachtbar. Zwischen den Teilquartieren „Lerchenfeld: Zentrum“ und „Lerchenfeld: Hinterer Teil“ variiert der Durchschnitt des steuerbaren Einkommens um mehr als SFr. 10'000.-. Grössere Unterschiede werden auch zwischen „Dürrenast: Zentraler Teil“ und „Dürrenast:

Schadau“, zwischen „Hofstetten“ und „Lauenen: Oberer Teil“ oder zwischen „Westquartier: Äusserer Teil“ und „Westquartier: Innerer Teil“ verzeichnet. Über dem Quartierwert liegende Einkommenswerte von Teilquartieren sind zum einen durch neue Überbauungen wie die Überbauung „Siedlungsstrasse“ im „Lerchenfeld: Hinterer Teil“, die Überbauung „Hohmadpark“ im „Hohmad: Südlicher Teil“ oder neuere Überbauungen im „Neufeld: Bostudenzelg“. Zum andern sind sie Folge der charakteristisch besseren Lagequalität wie in den Beispielen „Gwatt: Strättlihügel“ oder „Dürrenast: Schadau“. *Abbildung 5* zeigt die Verfeinerung dieser räumlichen Verteilung des Einkommens im Hektarraster auf.

In *Abbildung 3* sind die Quantilwerte des steuerbaren Einkommens ersichtlich. Der 10%-Quantilwert wird von 10% der Steuerpflichtigen nicht übertroffen. 50% der Steuerpflichtigen liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwertes. Der 90%-Quantilwert wird lediglich von 10% der Steuerpflichtigen übertroffen. Die Betrachtung der Quantile gibt ebenfalls Anhaltspunkte für die Einkommensverteilung innerhalb der Quartiere und Teilquartiere. Deutlich wird etwa, dass in den einkommensstarken Teilquartieren auch verhältnismässig höhere 90%-Quantilwerte zu beobachten sind, welche auf eine starke Schicht der Bevölkerung mit höheren Einkommen hinweist. Besonders tiefe 10%-Quantilwerte weisen demgegenüber in den Quartieren „Lerchenfeld“, „Hohmad“ und teilweise in den Quartieren „Neufeld“, „Lauenen-Hofstetten-Ried“, „Seefeld“, „Goldiwil“ und „Allmendingen“ auf einen beträchtlichen Bevölkerungsteil mit sehr niedrigem Einkommen hin. Besonders auffallend sind diese tiefen 10%-Quantilwerte in den „reichen“ Quartieren „Lauenen-Hofstetten-Ried“ und „Seefeld“. (Als mögliche Erklärungen könnten in Frage kommen, dass es sich hierbei teilweise um vererbte Liegenschaften handelt oder aber dass sich einzelne Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befinden.)

Als zusätzliches Indiz für die räumliche Verteilung niedriger Einkommen wird in *Abbildung 4* zudem pro Teilquartier das Verhältnis zwischen den Sozialhilfe beziehenden Personen und der Anzahl der Steuerpflichtigen dargestellt. Insgesamt werden in Thun 1'527 Personen durch Sozialhilfe unterstützt. Ihr Anteil ist in den Quartieren „Lerchenfeld“, „Neufeld“, „Innenstadt“ und „Westquartier“ besonders gross. In einzelnen Teilquartieren beträgt er über 10% der Steuerpflichtigen.

25% der Thuner Steuerpflichtigen weisen ein steuerbares Einkommen (nach Äquivalenten) von unter SFr. 11'726.- aus. Bei 50% liegt es immer noch unter SFr. 30'000.-. Lediglich 10% weisen ein steuerbares Einkommen (nach Äquivalenten) von über SFr. 63'000.- aus. Beim steuerbaren Einkommen variiert der Medianwert unter den Teilquartieren zwischen SFr. 22'750.- („Lerchenfeld: Zentrum“) und SFr. 40'000.- („Lauenen: Oberer Teil“) um SFr. 17'250.-. Der 75%-Quantilwert variiert zwischen SFr. 38'958.- („Dürrenast: Zentraler Teil“) und SFr. 63'064.- („Ried“) um SFr. 24'100.-. Der 90%-Quantilwert variiert zwischen SFr. 50'144.- („Westquartier: Äusserer Teil“) und SFr. 95'096.- („Ried“) bereits deutlich um SFr. 44'952.-. Die Differenz zwischen dem Total der Einkünfte und dem steuerbaren Einkommen variiert beim Median zwischen SFr. 15'934.- („Innenstadt: Altstadt“) und SFr. 22'873.- („Lauenen: Oberer Teil“) um SFr. 6'939.-, beim 75%-Quantil zwischen SFr. 18'065.- („Innenstadt: Nördlicher Teil“) und SFr. 30'151.- („Lauenen: Unterer Teil“) um 12'086.- sowie beim 90%-Quantil zwischen SFr. 19'833.- („Buchholz“) und SFr. 43'334.- („Lauenen: Unterer Teil“) um SFr. 23'501.-. Hohe Differenzbeträge finden sich in den Quartieren „Goldiwil“, „Allmendingen“, „Schoren“, „Lauenen: Oberer und unterer Teil“, „Ried“, „Gwatt: Strättlihügel“ und „Seefeld: Innerer Teil“. Sie sind in erster Linie ein Indiz für das stärker verbreitete Wohneigentum, welches höhere Abzüge ermöglicht.

Abbildung 6 zeigt das pro Fläche generierte Einkommen im Hektarraster. Dieses ist in den bevölkerungsreichen, dichten Quartieren „Westquartier“, „Neufeld (Bostudenzelg)“ sowie in Teilen von „Hohmad“ und „Lerchenfeld“ am höchsten. Der Vergleich zwischen *Abbildung 5* und *Abbildung 6* zeigt, dass die Gebiete mit den höchsten Durchschnittseinkommen bezogen auf die Fläche einen deutlich geringeren Einkommensertrag ergeben.

Die einkommensstärksten Quartiere und Teilquartiere zeichnen sich gleichzeitig auch durch hohe Vermögenswerte aus (*Abbildung 7*). Die Medianwerte des steuerbaren Vermögens variieren zwischen SFr. 0.- bis 60'000.-. Über die Quartiere besteht zwischen Einkommen und Vermögen eine gute Korrelation. Als Abweichungen auffallend sind einerseits die im Verhältnis zu den Vermögenswerten eher tiefen Einkommenswerte in „Goldiwil“ und „Gwatt“, andererseits die im Verhältnis zu den Vermögenswerten eher hohen Einkommenswerte in der „Innenstadt“, im „Lerchenfeld“ und im „Seefeld“ sowie in den Teilquartieren „Hofstetten“, „Dürrenast: Nördlicher Teil“.

Abbildung 8 zeigt die Verteilung der Einkommensklassen nach Teilquartieren (steuerbares Einkommen ohne Berücksichtigung der Äquivalente). Die höchste Einkommensklasse (> SFr. 75'000.-) ist im Teilquartier „Neufeld: Bostudenzelg“ anzahlmässig am stärksten vertreten. In diesem Teilquartier ist gleich-

zeitig aber auch die tiefste Einkommensklasse (< SFr. 30'000.-) am stärksten vertreten. Absolut betrachtet fällt auch die grosse Anzahl der tiefsten Einkommensklasse in den Teilquartieren „Westquartier: Äusserer Teil“, „Neufeld: Innerer Teil“ und „Dürrenast: Lachen-Pfaffenbühl“ auf. Anteilsmässig sind die beiden höchsten Einkommensklassen in den Teilquartieren „Ried“, „Lauenen: Oberer Teil“, „Lauenen: Unterer Teil“ mit fast 50% sowie in den Teilquartieren „Gwatt: Strättlihügel“ und „Seefeld: Äusserer Teil“ mit über 40% stark vertreten. Besonders tief liegt dieser Anteil in den Teilquartieren „Buchholz“, „Dürrenast: Zentraler Teil“, „Innenstadt: Nördlicher Teil“, „Westquartier: Mittlerer Teil“ und „Westquartier: Äusserer Teil“, wo er nur knapp über 20% der Steuerpflichtigen beträgt. Der Anteil der tiefsten Einkommensklasse liegt im Teilquartier „Buchholz“ mit über 50% am höchsten und erreicht auch in den Teilquartieren „Dürrenast: Zentraler Teil“, „Neufeld: Innerer Teil“, „Lerchenfeld: Vorderer Teil“ und „Lerchenfeld: Zentrum“ nahezu 50%.

3. Auswertung nach Eigentumsform

Unterschieden wurden 9 Eigentumsformen der Wohnungen: Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum), Mietwohnungen (allgemein), Mietwohnungen von Immobilienfirmen, Mietwohnungen von Pensionskassen (Vorsorgestiftungen), Mietwohnungen in Wohnbaugenossenschaften, Mietwohnungen der Stadt Thun, Einfamilienhäuser auf Land der Stadt Thun (Baurecht), Landwirtschaftliche Wohnungen. *Tabelle 3* gibt die wichtigsten Einkommens- und Vermögenswerte nach Eigentumsform wieder. Die Quartiere werden zum Teil durch die vorherrschende Eigentumsform charakteristisch geprägt. So haben Goldwil, Lauenen-Hofstetten-Ried, Allmendingen, Gwatt, Hohmad und Dürrenast hohe Einfamilienhausanteile, während im Lerchenfeld, Westquartier, Neufeld und in der Innenstadt der Mehrfamilienhaustyp überwiegt. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Neufeld und Dürrenast besonders vertreten.

Bewohner von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern haben durchschnittlich deutlich höhere Einkommen als Bewohner von Mietwohnungen. In den 75%- und 90%-Quantilen wird dieser Unterschied noch deutlicher (*Abbildungen 9 und 10*). Über dem gesamtstädtischen Wert liegen auch die Einkommen in den Mietwohnungen der Pensionskassen. Alle übrigen Kategorien liegen hingegen unter dem gesamtstädtischen Wert. Besonders tief liegen die Einkommenswerte in den Mietwohnungen der Stadt Thun und in den landwirtschaftlichen Wohnungen. Das 90%-Quantil des steuerbaren Einkommens in städtischen Mietwohnungen ist SFr. 20'000.- tiefer als in den übrigen Mietwohnungen. Auffallend ist auch der tiefe Wert der Einfamilienhäuser auf Baurecht der Stadt Thun, welcher eher mit demjenigen der Wohnbaugenossenschaften, als mit demjenigen der Einfamilienhäuser auf privatem Land vergleichbar ist. Das in Wohnbaugenossenschaften erzielte Einkommen ist tiefer als dasjenige in den übrigen Mietwohnungen.

Der Medianwert des steuerbaren Einkommens liegt in den Einfamilienhäusern über SFr. 3'000.- höher als in den Mietwohnungen, in den Eigentumswohnungen sogar über SFr. 5'000.-. In den 75%-Quantilen nimmt diese Differenz bis SFr. 9'000.-, in den 90%-Quantilen gar bis über SFr. 18'000.- zu. Die Unterschiede zwischen dem Totalen Einkommen und dem steuerbaren Einkommen sind bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit SFr. 20'000.- (Medianwert) bis SFr. 35'000.- (90%-Quantil) deutlich höher als bei den Mietwohnungen mit SFr. 17'000.- bis SFr. 23'000.- und weisen auf die erhöhten Abzugsmöglichkeiten für das Wohneigentum hin.

Abbildung 12 und Tabelle 3 zeigen, dass die höheren Einkommen im Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) auch mit höheren Vermögenswerten verbunden sind. Das steuerbare Vermögen von Mietwohnungen liegt im Medianwert rund SFr. 30'000.- tiefer als dasjenige von Eigentumswohnungen. Im 90%-Quantil wächst dieser Unterschied auf über SFr. 220'000.- an. Hier wird er durch den Unterschied zu den Einfamilienhäusern mit SFr. 370'000.- sogar noch deutlich übertroffen. Obwohl sie relativ tief liegen, sind die Einkommens- und Vermögenswerte in den Wohnbaugenossenschaften immer noch deutlich höher als in den städtischen Mietwohnungen. Den relativ tiefen Einkommenswerten der Einfamilienhäuser auf Land der Stadt Thun (Baurecht) stehen mindestens im 75%- und 90%-Quantil beachtliche, wenn auch nicht mit privaten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen vergleichbaren, Vermögenswerte gegenüber.

4. Auswertung nach „gute Wohnlagen“

Abbildung 12 zeigt die zu Grunde gelegte räumliche Abgrenzung von guten Wohnlagen in Thun. Diese ergeben sich durch spezifische Lagequalitäten wie die Nähe zum See, die Aussicht (Hanglage), die Nähe zum Stadtzentrum oder weiteren speziellen Quartierqualitäten (Villenquartiere, Gartenstadt). Der Anteil der selbständig Erwerbenden ist in allen guten Lagen höher als der städtische Durchschnitt. Besonders gross ist er in den Hanglagen und in den Villenquartieren.

Die Einkommenswerte liegen in fast allen guten Lagen über dem städtischen Durchschnitt (*Tabelle 4, Abbildung 12*). Besonders deutlich ist dieser Einkommens-Unterschied in den Hanglagen und in den Villenquartieren. Beim Medianwert des steuerbaren Einkommens wird der gesamtstädtische Wert um rund SFr. 8'000.- bis 9'000.-, beim 90%-Quantil sogar um SFr. 25'000.- bis 31'000.- übertroffen. Unter den drei Hanglagen weist die Nordostexposition (Strättlihgügel) signifikant tiefere Werte auf. Deutlich geringer fallen die Einkommens-Unterschiede zum gesamtstädtischen Einkommen jedoch in den seenahen und zentrumsnahen Lagen aus. Hier betragen sie lediglich noch SFr. 1'000.- bis 2'000.- beim Medianwert und SFr. 2'000.- bis 6'000.- beim 90%-Quantil. Auch eine nachträglich verfeinerte Ausscheidung der Lagequalität „Seenähe“ (mit einer Distanz von 0 – 100m zum See) hat keine höheren Einkommenswerte für diese Lage ergeben. Die Einkommenswerte der Gartenstadtquartiere schliesslich liegen im Bereich der gesamtstädtischen Werte - im Falle des Medianwertes sogar leicht darunter.

Ähnlich zeigen sich die Verhältnisse bei den Vermögenswerten (*Abbildung 15*). Insbesondere in den Hanglagen werden die gesamtstädtischen Werte deutlich übertroffen. Im Medianwert des steuerbaren Vermögens resultiert ein Unterschied von SFr. 25'000.- bis 31'000.-, im 90%-Quantil von SFr. 300'000.- bis 520'000.-. Im Gegensatz zu den Einkommenswerten ergeben sich bei den Vermögenswerten in der nachträglich verfeinerten „Seenähe“ (mit einer Distanz von 0 – 100m zum See) deutlich höhere Werte. Die Vermögenswerte der Gartenstadtquartiere liegen deutlicher über den gesamtstädtischen Werten, als deren Einkommenswerte. Die Vermögenswerte der zentrumsnahen Lagen liegen hingegen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. (Dies liegt auch daran, dass gerade das Zentrum beliebter Wohnort für jüngere, noch nicht vermögende Leute ist, welche lediglich eine kurze und vorübergehende Lebensphase an diesem Ort verbringen.)

5. Auswertung nach Neubausiedlungen ab 2000 und Neubauten ab 2001

Insgesamt wurden 25 grössere Neubausiedlungen, welche nach 2000 gebaut wurden untersucht. Zudem wurden sämtliche Neubauten ab 2001 nach Quartieren ausgewertet und mit den gesamtstädtischen Werten verglichen. *Abbildung 16* zeigt diese Neubauten der letzten 13 – 14 Jahre im Überblick. Die innenstadtnahen Siedlungen „Selvepark“ und „Puls/Rex Thun“ sowie die Siedlung „Blüemlimatte“ (Hanglage) konnten noch nicht ausgewertet werden, weil die Einkommensdaten zum Zeitpunkt dieser Studie noch nicht verfügbar waren. Da sie eine wichtige Ergänzung der vorliegenden Ergebnisse bedeuten, sind sie zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend auszuwerten.

Der Anteil der Verheirateten (Tarif 2) liegt in allen Neubausiedlungen – mit Ausnahme „Bostudenzelg Feld F“ und „Tertianum Bellevuepark“ – höher als der städtische Durchschnittswert. Der Kinderanteil ist in den Einfamilienhaus-Neubausiedlungen „Allmendingen West“, „Hagacher EFH“, „Lauenen diverse“ und „Hübeli (Spital)“ besonders hoch. Als überdurchschnittlich kinderreiche Mehrfamilienhaussiedlungen treten „Neufeld Ost“, „Neufeld West (PTT)“ und „Zengergut Freie Strasse“ in Erscheinung. Eher erstaunlich ist hingegen der tiefe Kinderanteil in verschiedenen Neubausiedlungen der Bostudenzelg.

Tabelle 5 und *Abbildung 17* zeigen, dass die Einkommenswerte der Neubausiedlungen ab 2000 fast immer über den gesamtstädtischen Werten liegen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Siedlungen „Neufeld Ost“ und „Hagacher EFH“ (wobei auch bei letzterer der Medianwert des totalen Einkommens über dem gesamtstädtischen Wert liegt). Besonders hohe Einkommenswerte resultieren in den Siedlungen „Höheweg Ost“, „Spital Ost“ und „Lauenen diverse“ (Charakteristik: Hanglagen), „Schlossmattstrasse-Hopfenweg“, „Aarefeld“ und „Grabengut“ (Charakteristik: Zentrumsnahe Lage) sowie „Tertianum Bellevuepark“ (Charakteristik: Hanglage und spezielle Ausrichtung als Altersresidenz). Insgesamt liegen die Neubausiedlungen bezüglich des Medianwerts des steuerbaren Einkommens rund SFr. 8'000.- über dem gesamtstädtischen Wert, bezüglich des 90%-Quantils sogar rund SFr. 13'000.-. Die Neubausiedlungen mit

den höchsten Einkommenswerten übertreffen jedoch den gesamtstädtischen Medianwert um bis zu SFr. 35'000.-, das 90%-Quantil sogar um SFr. 65'000.-.

Die Vermögenswerte der Neubausiedlungen (*Tabelle 6* und *Abbildung 18*) liegen mehrheitlich ebenfalls deutlich über den gesamtstädtischen Werten. Erwartungsgemäss hoch sind sie in den Siedlungen „Tertianum Bellevuepark“, „Höheweg Ost“, „Spital Ost“, „Seewinkel diverse“, „Schlossmattstrasse-Hopfenweg“, „Aarefeld“ und „Soleil“. Auffallend hoch sind sie zudem in einzelnen Siedlungen der Bostudenzelg (Felder S, X, J). Im Weiteren überraschen die tiefen, zum Teil sogar unter dem gesamtstädtischen Wert liegenden Vermögenswerte in den Siedlungen „Hübeli Spital“, „Lauenen diverse“, „Zengergut Freie Strasse“, „Eisenbahnstrasse“, „Hagacher EFH“ und „Allmendingen West diverse“.

Tabelle 5, *Abbildung 19* und *20* zeigen, dass die Einkommenswerte aller städtischen Neubauten ab 2001 noch höher liegen als diejenigen der Neubausiedlungen ab 2000. Der Medianwert für das steuerbare Einkommen liegt rund SFr. 11'000.- über dem städtischen Durchschnittswert, das 90%-Quantil sogar über SFr. 18'000.-. Besonders hohe Einkommenswerte in Neubauten ab 2001 verzeichnen die Quartiere Westquartier, Lauenen-Hofstetten-Ried, Seefeld, Goldiwil und Schoren. Eher tiefe Werte finden sich in den Quartieren Hohmad, Gwatt, Schoren und Allmendingen. Beim 75%- und 90%-Quantil tritt zusätzlich die Innenstadt als Quartier mit überdurchschnittlich einkommensstarken Bewohnern in Neubauten hervor. Auffallend sind die hohen 10%- und 25%-Quantilwerte im Westquartier, welche deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, aber auch über den Werten vergleichbarer Quartiere wie des Neufelds (Bostudenzelg) liegen. Das Quartier Buchholz hat keine Neubauten ab 2001 zu verzeichnen.

Der Unterschied zwischen dem totalen Einkommen und dem steuerbaren Einkommen ist in den Neubauten besonders hoch. Er beträgt beim Median zwischen SFr. 20'000.- und SFr. 36'000.-, beim 90%-Quantil sogar zwischen SFr. 23'000.- bis SFr. 50'000.-. Auch hier kommen die früher erwähnten erhöhten Abzugsmöglichkeiten durch Wohneigentum deutlich zum Ausdruck.

Auch die Vermögenswerte in Neubauten ab 2001 liegen in der Regel über den gesamtstädtischen Werten (*Tabelle 6*, *Abbildung 21*). Auffällig hohe Vermögenswerte weisen die Bewohner in den Neubauten der Quartiere Lauenen-Hofstetten-Ried, Seefeld und Westquartier (beim 90%-Quantil auch Gwatt) auf. Eher tiefe Vermögenswerte diejenigen der Quartiere Allmendingen und Lerchenfeld.

Abbildung 21 gibt zudem einen Eindruck, wie sich in den verschiedenen Quartieren die Neubauten ab 2001 bezüglich Einkommen und Vermögen vom Gesamtbestand unterscheiden. Besonders grosse Unterschiede in den Einkommens- und Vermögenswerten (lange Pfeile) finden sich in den Quartieren „Lauenen-Hofstetten-Ried“, „Seefeld“, „Westquartier“, „Schoren“, „Goldiwil“ und „Innenstadt“. Sie betragen beim steuerbaren Einkommen im Medianwert bis zu SFr. 23'000.-, beim steuerbaren Vermögen bis zu SFr. 52'000.-. Die Neubauten in Allmendingen fallen durch ihre Vermögenswerte auf, welche tiefer liegen als im Gesamtbestand. (Gründe für reduzierte Vermögenswerte können z.B in einer höheren Schuldenbelastung liegen, wie sie bei neueren Siedlungen eher der Fall ist.)

6. Auswertung nach Wohnbaugenossenschaften

Abbildung 18 zeigt die Thuner Wohnbaugenossenschaften im Überblick. Von insgesamt 18 Wohnbaugenossenschaften sind drei unabhängig von städtischem Boden („private Wohnbaugenossenschaften“), d.h. sie sind selbst Eigentümer des bebauten Bodens oder sind im Besitz eines Baurechts durch einen dritten Grundeigentümer. Von den übrigen 15 Wohnbaugenossenschaften („städtische Wohnbaugenossenschaften“) bewirtschaften sechs ihre Wohnungen vollständig, die anderen neun zumindest teilweise auf städtischem Boden. Die „Stiftung Arche“ (Nr. 18) wurde aufgrund ihres speziellen Zwecks und der geringen Anzahl Steuerpflichtigen nicht ausgewertet. Die wichtigsten Standortquartiere Thuner Wohnbaugenossenschaften sind Westquartier, Hohmad, Neufeld und Dürrenast. Lerchenfeld und Gwatt spielen eine eher untergeordnete Rolle. In den Teilquartieren „Westquartier: Äusserer Teil“ und „Westquartier: Mittlerer Teil“ ist die Wohnbaugenossenschaft gar die vorherrschende Eigentumsform.

Die Einkommenswerte der Wohnbaugenossenschaften liegen mehrheitlich unter den gesamtstädtischen Werten (*Tabelle 7*, *Abbildung 23*). Letztere werden beim Median des steuerbaren Einkommens nur durch die drei „privaten Wohnbaugenossenschaften“ – „WBG Seeblick“, „WuBG Neufeld“ und „WBG Lerche“ – und durch die „städtische Wohnbaugenossenschaft“ „BuWG Nünenen“ übertroffen. Besonders tiefe Werte des Einkommens finden sich in den Wohnbaugenossenschaften „BuWG Friedheim“ und „WG Hoh-

mad“. Der Unterschied zwischen „privaten Wohnbaugenossenschaften“ und „städtischen Wohnbaugenossenschaften“ beträgt gesamthaft beim Medianwert des steuerbaren Einkommens über SFr. 7'000.-, liegt aber beim 90%-Quantil nicht wesentlich höher. Innerhalb der einzelnen Wohnbaugenossenschaften fallen diese Unterschiede höher aus. Zwischen der einkommensstärksten „WuBG Neufeld“ und der einkommensschwächsten „BuWG Friedheim“ beträgt der Unterschied beim Medianwert über SFr. 16'000.-, wobei auch hier dieser Unterschied beim 90%-Quantil nicht höher ausfällt.

Im Vergleich der Wohnbaugenossenschaften mit den Standort-Teilquartieren (*Abbildungen 24 und 25*) zeigt sich demgegenüber, dass die Einkommenswerte der Genossenschafter in der Mehrheit der Fälle höher liegen, als diejenigen der übrigen Bevölkerung im Teilquartier, so z.B. bei der „WBG Pro Familia Thun“ (Westquartier: Äusserer Teil), der „WG Sunnmatt“ (Neufeld: Innerer Teil), der „WBG Schönau-Thun“ (Westquartier: Äusserer und mittlerer Teil) und der „BuWG Thun“ (Dürrenast: Zentraler Teil). Da auch die 75%- und 90%-Quantile des steuerbaren Einkommens deutlich unter den gesamtstädtischen Werten bleiben, kann geschlossen werden, dass (mindestens in den „städtischen Wohnbaugenossenschaften“) keine ausgeprägte Bewohnerschicht mit überdurchschnittlichem Einkommen lebt. Andererseits weisen die vergleichsweise hohen Werte der 10%- und 25%-Quantile daraufhin, dass der Anteil Bewohner mit sehr geringem Einkommen in den Wohnbaugenossenschaften nicht grösser ist als im Standort-Teilquartier oder im gesamtstädtischen Vergleich.

Das steuerbare Vermögen liegt in den Wohnbaugenossenschaften mehrheitlich nahe am gesamtstädtischen Wert (*Abbildung 26*). Auffällig hohe Vermögenswerte weisen die „WBG Seeblick“ („private Wohnbaugenossenschaft“) sowie die „WBG Schönau-Thun“ und die „WBG Süd-West Thun“ („städtische Wohnbaugenossenschaften“) auf. Auffällig tiefe Vermögenswerte resultieren in den „städtischen Wohnbaugenossenschaften“ „BuWG Friedheim“, „WBG Arbeitgeber Thun/Umgebung“, „WG Hohmad“ und „WBG Lanzgut“. In den 90%-Quantilen fallen die doch beachtlichen Vermögenswerte in den „städtischen Wohnbaugenossenschaften“ „BuWG Nünenen“, „WBG Schönau-Thun“ und „WBG Süd-West Thun“ auf.

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen zu Handen der Wohnstrategie

Aus den Erkenntnissen der vorliegenden Untersuchungen zur räumlichen Verteilung der Einkommen lassen sich hinsichtlich der Formulierung der Wohnstrategie gewisse Schlüsse ziehen. Diese betreffen in erster Linie die grundlegenden Ziele

- einer nachhaltigen Stärkung der städtischen Steuerkraft und
- der Sicherung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnungen,

im Weiteren aber auch das Ziel einer ausgewogenen (sozioökonomischen) Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren.

Aus der gleichsamem Betrachtung der Ergebnisse nach *Quartieren und Teilquartieren* und nach den *guten Wohnlagen* kann abgeleitet werden:

- Die **Hanglagen, Villenquartiere** und **traditionellen Einfamilienhausquartiere** sind bereits heute einkommensmässig beste Lagen und bieten wenig Spielraum für eine weitere Inwertsetzung. Aufwertungsmöglichkeiten liegen in der zeitgemässen Erneuerung der Baustrukturen durch die privaten Grundeigentümer oder allenfalls in gezielten lokalen Erneuerungs- und Verdichtungsprojekten. Aufgrund des geringen Flächeneinkommens ist eine flächenmässige Vergrösserung dieser Lagen kaum zielführend.
- Die **seenahen Lagen** (insbesondere im Gebiet Pfaffenbühl und Gwatt), die **zentrumnahen Lagen** (Innenstadt, Westquartier, Hofstetten, Dürrenast) sowie die qualitativ hochwertigen **Gartenstadt-Quartiere** sollten - ihrer Lagequalität entsprechend - durch eine gezielte Förderung attraktiver, zeitgemässer, aber auch lagegerechter Neubauten besser in Wert gesetzt werden. Im Innenstadtbereich geht dies Hand-in-Hand mit einer urbanen Stadterneuerung (Beispiele: Selvepark, Puls-Rex Thun, Aarefeld).
- Die **Einkommensstruktur in bestimmten Quartieren** wie Lerchenfeld, Westquartier, Neufeld, Dürrenast, aber auch in der Innenstadt kann durch attraktive Neubausiedlungen (Ersatzneubauten oder zeitgemässe Nachverdichtungen) gestärkt und ausgeglichen werden.

Aus der Betrachtung der Ergebnisse nach *Eigentumsform* und nach *Wohnbaugenossenschaften* kann abgeleitet werden:

- Die Förderung von **Wohneigentum** ist grundsätzlich interessant, weil dieses mit höheren Einkommen verbunden ist (obwohl mit dem höheren Einkommen auch höhere Abzugsmöglichkeiten verbunden sind). Allerdings ist die Vergrößerung des Einfamilienhausbestands aufgrund des grossen Flächenverbrauchs nicht zielführend. Interessant könnte die Förderung neuer flexibler Modelle für Mischformen zwischen Miete und Eigentum sein.
- **Wohnbaugenossenschaften** bieten sowohl preisgünstigen Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung. In einkommensschwächeren Teilquartieren tragen sie aber auch zur Verbesserung der sozioökonomischen Struktur der Bevölkerung bei. Sie sind damit grundsätzlich geeignet, um die Durchmischung der Quartierbevölkerung auszugleichen. Durch eine gezielte bauliche Aufwertung und Erneuerung kann zum Beispiel ein Ergänzungsangebot im Quartier oder aber eine flexible Durchmischung innerhalb der Genossenschaft selbst geschaffen werden. Zusammen mit den städtischen Mietwohnungen bilden sie die Steuerungsgrösse für das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Zu prüfen wäre ferner, ob neue Wohnbaugenossenschaften auch in Quartieren wie Lerchenfeld, Seefeld, Hofstetten oder der Innenstadt gefördert werden könnten, in welchen genossenschaftliche Wohnungen heute noch keine oder lediglich eine geringe Verbreitung haben. (Weniger in der Form der traditionellen, städtischen Wohnbaugenossenschaften, sondern eher in der Form moderner, zeitgemässer (auch privater) Wohnbaugenossenschafts-Modelle mit attraktivem Wohnungsbestand.
- **Einfamilienhäuser auf städtischem Land (Baurecht)** oder in Wohnbaugenossenschaften weisen den Nachteil des grossen Flächenverbrauchs ohne den Vorteil der höheren Einkommen auf. Die städtische Vergabe von Baurecht für den Bau von Einfamilienhäusern sollte deshalb überdacht werden. Womöglich sind insbesondere ältere, unternutzte Flächen gezielt baulich zu verdichten.
- Der Zweck der **städtischen Mietwohnungen** ist zu überdenken. Sie dienen heute praktisch ausschliesslich als Sozialwohnungen. Mit der künftigen Ausrichtung der städtischen Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften wäre zu prüfen, ob es für die städtischen Wohnungen andere Zielsetzungen im öffentlichen Interesse gibt.

Aus der Betrachtung der Ergebnisse nach *Neubausiedlungen und Neubauten* kann abgeleitet werden:

- **Wohnungs-Neubauten** sind grundsätzlich mit erhöhtem Einkommen verbunden. Die höheren Wohnungspreise ziehen tendenziell auch besser verdienende Bewohner an. Besonders stark ist dieser Effekt in Verbindung mit „guten Wohnlagen“ (Beispiele: Schlossmattstrasse-Hopfenweg, Höheweg Ost, Aarefeld). In einkommensschwächeren Teilquartieren können Neubauten aber auch zu einer Stärkung und damit zu einer besseren Durchmischung der Einkommensstruktur beitragen (Beispiele: Hohmad, Lerchenfeld, Neufeld).
- Eine ausreichende **Neubautätigkeit** ist demnach wichtig für die Erhaltung der Steuerkraft der Stadt. Wirksamer als der „zusätzliche“ Neubau (auf der grünen Wiese) ist die bauliche Erneuerung (oder der Ersatzneubau) veralteter Wohnungsbestände.
- Andererseits sind die **Altbestände** wichtig für das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Sie können zwar nicht direkt gefördert werden, aber die Stadt sollte Massnahmen prüfen, um die Verfügbarkeit preisgünstiger Altwohnungen und ihre Zugänglichkeit für einkommensschwächere Bewohner zu verbessern.

Tabelle 1: Statistische Einkommenswerte nach Quartieren und Teilquartieren (Äquivalente) in SFr.

Quartier/Teilquartier		Steuerpflichtige		Kinderabzüge		Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
Nr.	Quartierteil	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Lerchenfeld gesamt	1'676	1'023	653	532.0	83'440	63'675	47'759	24'678	4'732	57'087	42'847	28'737	8'957	-3'592
10	Lerchenfeld: Zentrum	426	241	185	186.5	86'818	62'300	43'561	19'413	2'337	56'139	40'461	22'750	4'505	-5'058
11	Lerchenfeld: Vorderer Teil	472	284	188	144.5	72'426	58'975	41'993	18'564	2'970	51'282	39'623	24'651	2'500	-5'406
12	Lerchenfeld: Innerer Teil	240	128	112	79.0	86'749	67'379	50'304	31'734	8'828	61'223	43'734	30'406	15'759	-343
13	Lerchenfeld: Hinterer Teil	538	370	168	122.0	87'042	66'702	52'732	32'457	8'974	62'567	45'312	34'304	17'016	-201
2	Westquartier gesamt	4'380	2'962	1'418	1'080.0	78'510	61'156	45'440	27'429	7'802	54'996	41'296	27'653	11'952	-562
20	Westquartier: Bahnhof West	666	509	157	110.5	89'963	64'398	46'540	28'631	7'321	64'855	44'830	29'763	13'894	0
21	Westquartier: Innerer Teil	1'045	691	354	322.5	89'643	69'147	48'320	27'463	4'588	62'222	46'223	30'000	12'455	-2'537
22	Westquartier: Mittlerer Teil	814	550	264	234.0	75'848	60'462	44'438	27'685	6'257	52'500	39'865	26'272	11'565	-973
23	Westquartier: Aeusserer Teil	1'855	1'212	643	413.0	71'377	57'438	44'153	27'072	10'166	50'144	39'043	26'529	10'925	0
3	Hohmad gesamt	2'366	1'463	903	695.0	86'466	66'656	49'602	28'601	10'518	61'289	44'740	30'321	10'000	-2'184
30	Hohmad: Innerer Teil	681	451	230	213.0	89'926	66'440	48'690	27'501	9'432	62'468	44'413	28'595	9'994	-2'953
31	Hohmad: Aeusserer Teil	951	571	380	267.5	82'837	62'971	48'170	28'938	10'542	58'181	43'598	29'718	8'040	-4'490
32	Hohmad: Südlicher Teil	734	441	293	214.5	89'912	69'905	54'289	30'331	12'444	64'337	46'402	32'819	13'543	0
4	Seefeld gesamt	770	502	268	258.5	108'300	77'225	55'001	30'774	5'984	74'770	52'728	34'491	14'687	-3'182
40	Seefeld: Innerer Teil	363	249	114	119.5	109'297	78'945	55'794	30'087	6'010	74'786	52'790	34'902	14'328	-2'038
41	Seefeld: Aeusserer Teil	407	253	154	139.0	107'307	76'229	53'646	32'226	6'296	74'475	52'509	34'460	14'701	-4'332
5	Neufeld gesamt	5'501	3'415	2'086	1'546.0	83'579	64'025	46'790	27'156	7'224	58'046	42'968	28'396	11'234	-2'159
50	Neufeld: Innerer Teil	1'586	969	617	438.5	75'875	58'976	42'457	24'245	5'051	53'279	39'504	25'656	7'706	-3'443
51	Neufeld: Aeusserer Teil	1'368	831	537	406.0	85'710	64'352	47'403	28'690	8'345	58'764	43'452	28'597	13'047	-759
52	Neufeld: Bostudenzelg	2'547	1'615	932	701.5	85'931	66'727	49'407	27'956	7'878	60'407	44'741	30'000	12'216	-1'937
6	Gwatt gesamt	1'359	831	528	352.5	96'205	72'192	51'530	29'377	8'635	67'199	47'966	31'467	13'162	-1'944
60	Gwatt: Innerer Teil	992	603	389	261.5	90'412	68'878	49'858	28'873	8'935	63'100	46'202	30'154	12'364	-2'127
61	Gwatt: Strättlihügel	367	228	139	91.0	115'828	79'131	56'757	29'986	7'444	81'118	54'090	35'336	15'611	-1'560
7	Innenstadt gesamt	1'663	1'333	330	200.0	93'942	69'566	48'775	26'101	655	69'865	48'908	32'105	13'327	0
70	Innenstadt: Altstadt	809	685	124	77.0	99'612	71'508	48'217	25'068	2	74'880	50'131	32'283	13'321	0
71	Innenstadt: Aarefeld-Bahnhof-Selve	345	259	86	53.0	106'348	75'551	51'871	31'794	2'498	76'542	53'751	35'054	19'347	-1'166
72	Innenstadt: Nördlicher Teil	509	389	120	70.0	79'642	62'021	45'457	25'648	2'928	57'799	43'956	29'291	9'804	-2'407
8	Lauenen-Hofstetten-Ried gesamt	2'048	1'227	821	630.5	126'962	87'407	58'916	32'483	6'326	90'201	59'655	37'553	15'516	-4'967
80	Lauenen: Unterer Teil	866	508	358	317.5	134'071	90'643	59'319	31'365	4'242	90'736	60'492	37'715	14'736	-6'605
81	Lauenen: Oberer Teil	179	95	84	61.5	110'325	80'872	62'873	39'000	6'211	76'606	55'950	40'000	19'836	-3'838
82	Hofstetten	309	229	80	49.0	100'037	73'429	53'166	29'983	3'671	75'496	51'088	33'276	15'964	0
83	Ried	694	395	299	202.5	131'423	92'458	61'079	33'546	8'500	95'096	63'064	38'701	15'450	-3'590
9	Dürrenast gesamt	4'231	2'710	1'521	1'072.0	86'743	65'440	47'713	27'873	9'786	60'297	43'590	29'094	10'839	-1'443
90	Dürrenast: Zentraler Teil	1'244	800	444	324.0	76'138	59'304	42'791	25'946	10'456	53'504	38'958	25'427	8'259	-279
91	Dürrenast: Nördlicher Teil	1'054	642	412	314.0	91'372	70'409	50'850	29'115	8'855	62'589	46'783	32'451	13'064	-1'864
92	Dürrenast: Schadau	451	276	175	114.5	103'409	75'238	56'671	33'827	11'155	73'750	51'406	35'544	17'573	-768
93	Dürrenast: Lachen-Pfaffenbühl	1'482	992	490	319.5	87'394	64'439	47'803	28'309	9'950	60'951	42'809	28'702	10'490	-2'272
100	Goldwil	661	380	281	220.5	99'695	74'635	51'706	25'307	5'708	67'266	48'006	31'242	11'458	-3'689
110	Allmendingen	1'263	679	584	461.5	96'977	70'551	52'004	29'633	9'324	63'910	45'376	30'951	12'478	-3'372
130	Buchholz	85	65	20	18.0	75'540	61'060	43'901	24'600	8'846	55'706	40'631	26'377	7'603	-4'029
140	Schoren	302	181	121	100.0	97'279	68'878	50'261	29'282	9'573	63'996	44'124	28'931	12'919	0
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148

Tabelle 2: Statistische Vermögenswerte nach Quartieren und Teilquartieren (Äquivalente) in SFr.

Quartier/Teilquartier		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
Nr.	Quartierteil	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Lerchenfeld gesamt	1'676	1'023	653	532.0	403'836	185'345	17'322	705	0	195'526	62'964	5'405	-76	-24'553
10	Lerchenfeld: Zentrum	426	241	185	186.5	518'100	290'565	29'874	1'038	0	304'587	79'096	9'527	0	-26'596
11	Lerchenfeld: Vorderer Teil	472	284	188	144.5	286'202	72'551	6'480	0	0	135'378	33'572	371	-6'858	-27'018
12	Lerchenfeld: Innerer Teil	240	128	112	79.0	445'463	305'555	70'235	2'947	0	243'723	96'766	21'045	0	-20'552
13	Lerchenfeld: Hinterer Teil	538	370	168	122.0	306'302	96'833	15'953	1'110	0	168'698	57'228	7'203	0	-19'607
2	Westquartier gesamt	4'380	2'962	1'418	1'080.0	334'947	98'467	18'901	1'575	0	225'669	64'656	9'254	0	-16'343
20	Westquartier: Bahnhof West	666	509	157	110.5	391'661	85'060	14'681	1'263	0	240'763	66'578	9'929	0	-12'000
21	Westquartier: Innerer Teil	1'045	691	354	322.5	552'240	247'918	35'482	2'170	0	355'492	90'678	13'751	0	-20'000
22	Westquartier: Mittlerer Teil	814	550	264	234.0	338'879	118'791	24'312	2'535	0	228'319	73'284	10'948	0	-17'838
23	Westquartier: Aeusserer Teil	1'855	1'212	643	413.0	181'095	64'205	14'373	1'144	0	154'071	53'695	7'204	0	-15'613
3	Hohmad gesamt	2'366	1'463	903	695.0	501'858	241'014	40'524	4'665	0	342'126	100'429	17'298	0	-16'778
30	Hohmad: Innerer Teil	681	451	230	213.0	532'397	189'507	26'348	2'845	0	358'227	92'055	12'613	0	-18'178
31	Hohmad: Aeusserer Teil	951	571	380	267.5	436'028	189'239	31'072	4'942	0	341'976	103'410	16'748	0	-16'723
32	Hohmad: Südlicher Teil	734	441	293	214.5	521'013	302'971	81'482	7'182	0	315'170	100'978	25'932	0	-15'465
4	Seefeld gesamt	770	502	268	258.5	781'271	335'762	52'901	7'158	14	511'926	155'145	23'181	0	-15'875
40	Seefeld: Innerer Teil	363	249	114	119.5	730'877	279'931	47'125	6'946	38	444'466	126'476	25'400	819	-10'012
41	Seefeld: Aeusserer Teil	407	253	154	139.0	821'599	394'539	70'260	7'511	0	599'304	180'062	19'248	0	-19'286
5	Neufeld gesamt	5'501	3'415	2'086	1'546.0	414'506	198'117	26'594	2'071	0	269'806	84'684	11'117	0	-19'306
50	Neufeld: Innerer Teil	1'586	969	617	438.5	353'941	130'331	18'998	1'218	0	241'507	69'900	7'771	0	-19'990
51	Neufeld: Aeusserer Teil	1'368	831	537	406.0	491'169	248'234	34'034	2'535	0	319'492	95'754	11'740	0	-21'631
52	Neufeld: Bostudenzelg	2'547	1'615	932	701.5	399'911	202'674	28'948	2'550	0	251'882	87'345	12'865	0	-17'720
6	Gwatt gesamt	1'359	831	528	352.5	699'566	355'446	63'509	6'280	0	485'872	166'466	25'024	0	-17'066
60	Gwatt: Innerer Teil	992	603	389	261.5	603'905	324'208	50'376	5'424	0	409'755	144'686	22'709	0	-16'152
61	Gwatt: Strättlighügel	367	228	139	91.0	1'084'305	510'494	195'117	8'740	0	699'210	247'602	31'239	75	-27'700
7	Innenstadt gesamt	1'663	1'333	330	200.0	458'504	96'548	15'176	1'169	0	251'869	59'664	7'641	0	-14'190
70	Innenstadt: Altstadt	809	685	124	77.0	420'494	79'382	10'785	115	0	222'052	46'092	5'736	0	-11'686
71	Innenstadt: Aarefeld-Bahnhof-Selve	345	259	86	53.0	594'242	246'646	34'067	3'899	0	437'081	103'927	17'492	0	-20'754
72	Innenstadt: Nördlicher Teil	509	389	120	70.0	338'569	71'808	14'402	1'608	0	196'440	53'690	6'861	0	-14'952
8	Lauenen-Hofstetten-Ried gesamt	2'048	1'227	821	630.5	1'061'523	492'798	161'645	8'117	0	711'321	237'100	38'828	0	-21'384
80	Lauenen: Unterer Teil	866	508	358	317.5	919'827	475'807	202'721	7'965	0	589'666	208'878	33'839	0	-24'793
81	Lauenen: Oberer Teil	179	95	84	61.5	1'167'896	527'872	240'972	18'934	2'374	789'402	268'469	58'915	2'756	-23'230
82	Hofstetten	309	229	80	49.0	702'079	215'701	20'275	1'599	0	523'124	132'733	10'614	0	-13'555
83	Ried	694	395	299	202.5	1'246'466	617'292	225'284	16'816	0	862'645	343'182	60'522	610	-20'150
9	Dürrenast gesamt	4'231	2'710	1'521	1'072.0	497'116	232'453	31'801	3'373	0	319'449	95'907	13'290	0	-18'770
90	Dürrenast: Zentraler Teil	1'244	800	444	324.0	311'115	116'357	20'866	2'396	0	217'610	64'749	8'688	0	-18'416
91	Dürrenast: Nördlicher Teil	1'054	642	412	314.0	535'099	276'406	46'152	5'064	0	328'832	104'414	15'125	0	-24'784
92	Dürrenast: Schadau	451	276	175	114.5	899'702	428'568	85'916	10'975	37	623'345	199'602	41'089	1'001	-12'337
93	Dürrenast: Lachen-Pfaffenbühl	1'482	992	490	319.5	490'724	225'993	26'578	2'507	0	326'489	96'468	10'213	0	-15'945
100	Goldwil	661	380	281	220.5	735'671	350'250	109'019	9'333	0	439'558	157'387	32'124	0	-20'716
110	Allmendingen	1'263	679	584	461.5	581'998	330'428	154'466	10'705	0	380'058	136'054	19'089	0	-41'876
130	Buchholz	85	65	20	18.0	431'418	241'207	26'853	7'399	782	260'862	77'676	14'303	645	-14'942
140	Schoren	302	181	121	100.0	599'394	340'778	62'538	4'143	0	322'914	144'357	17'403	0	-34'306
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Abbildung 1: Einteilung der Quartiere und Teilquartiere

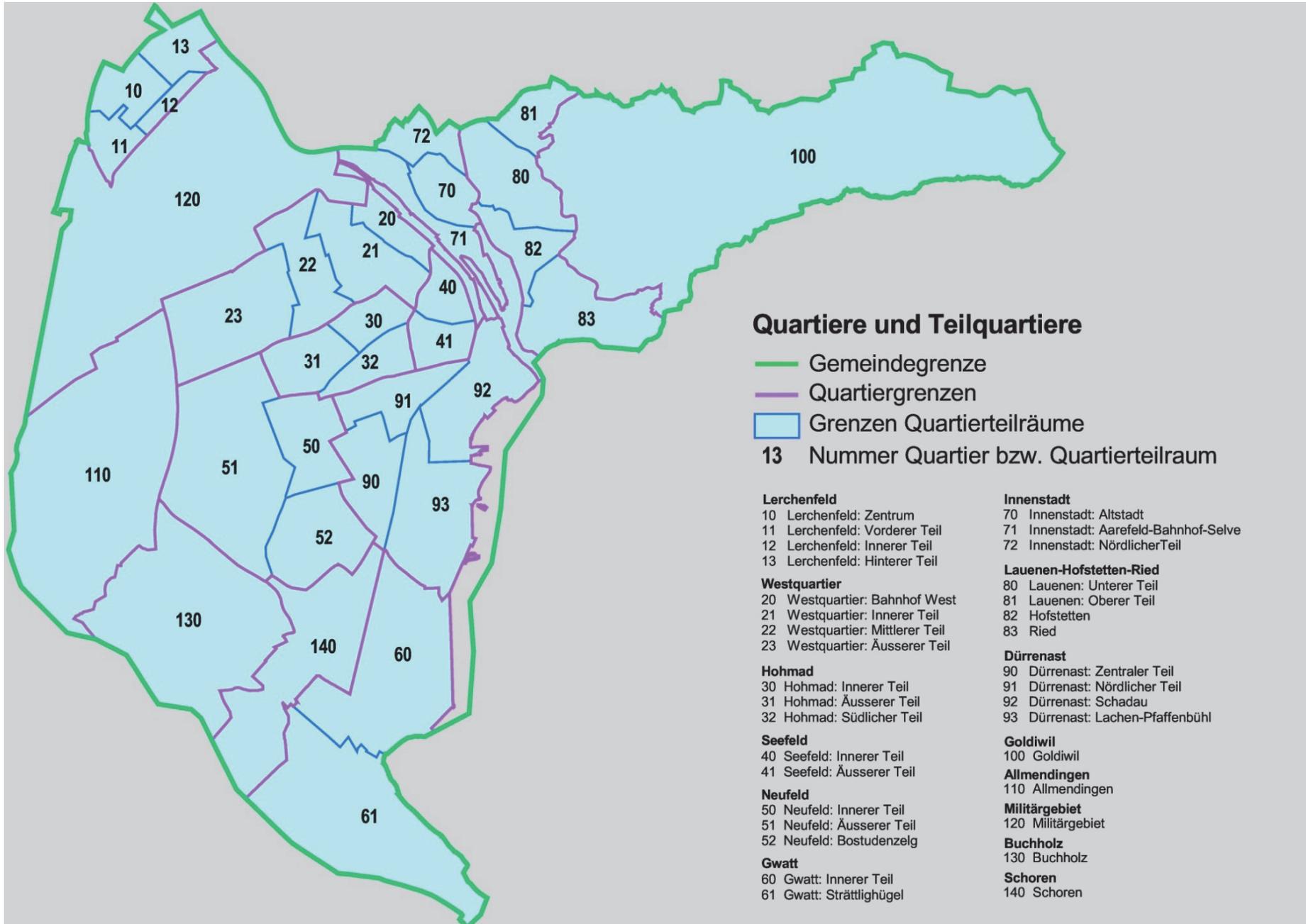


Abbildung 2: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens nach Quartieren und Teilquartieren

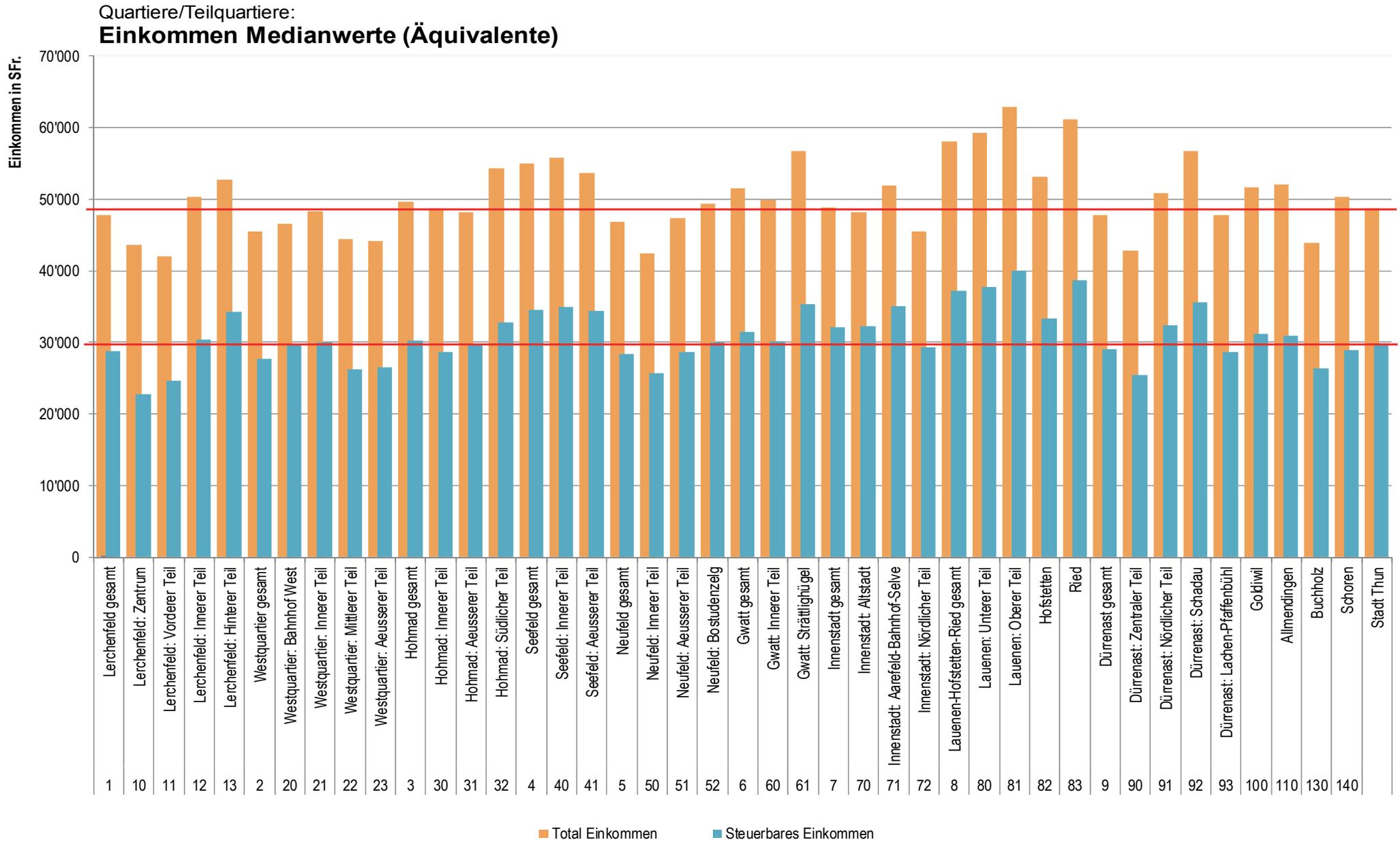


Abbildung 3: Median und Quantile des steuerbaren Einkommens nach Quartieren und Teilquartieren

Quartiere/Teilquartiere:

Steuerbares Einkommen Medianwerte, Quantile (Äquivalente)

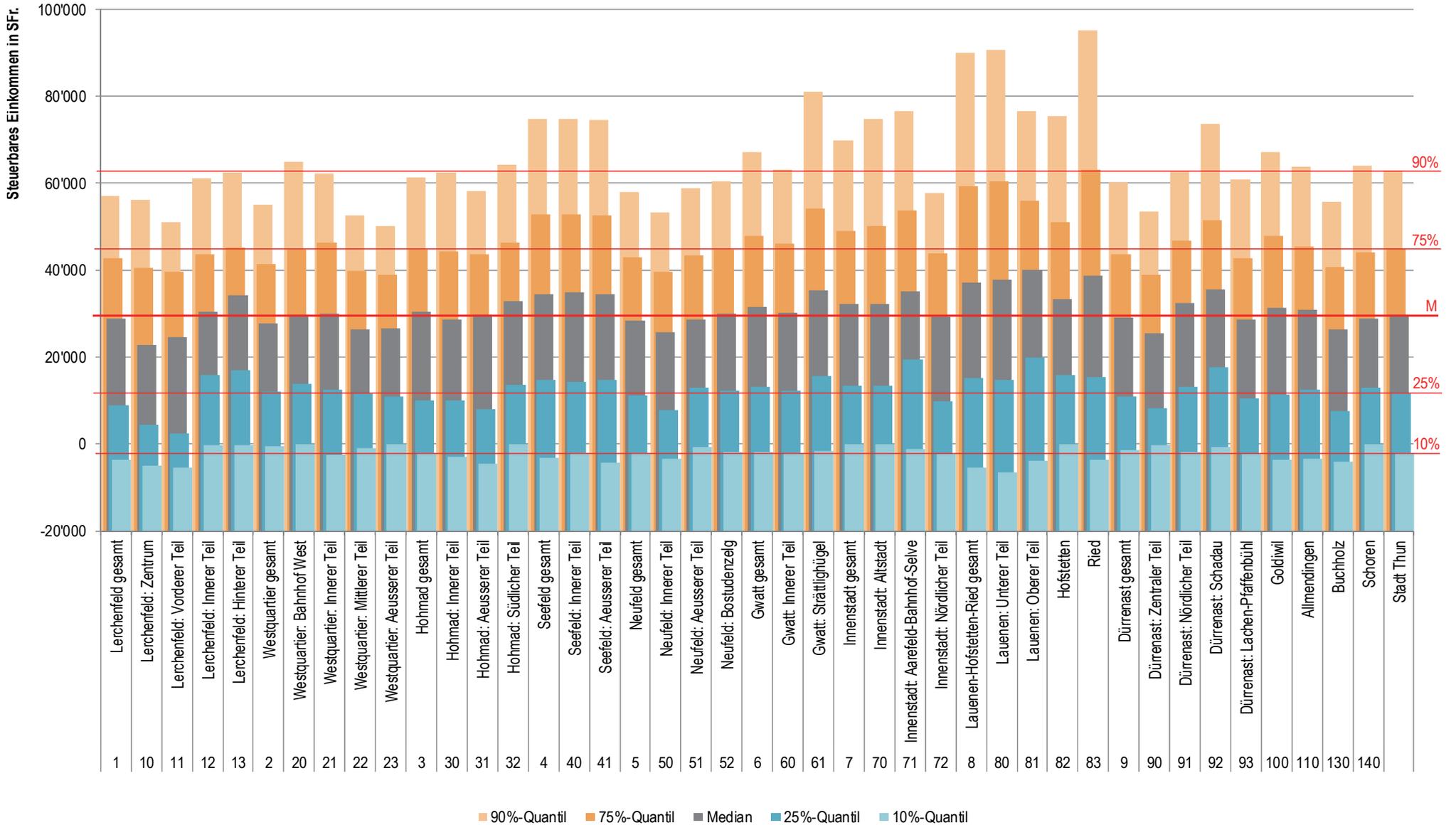


Abbildung 4: Sozialhilfe beziehende Personen im Vergleich zur Anzahl der Steuerpflichtigen nach Quartieren und Teilquartieren

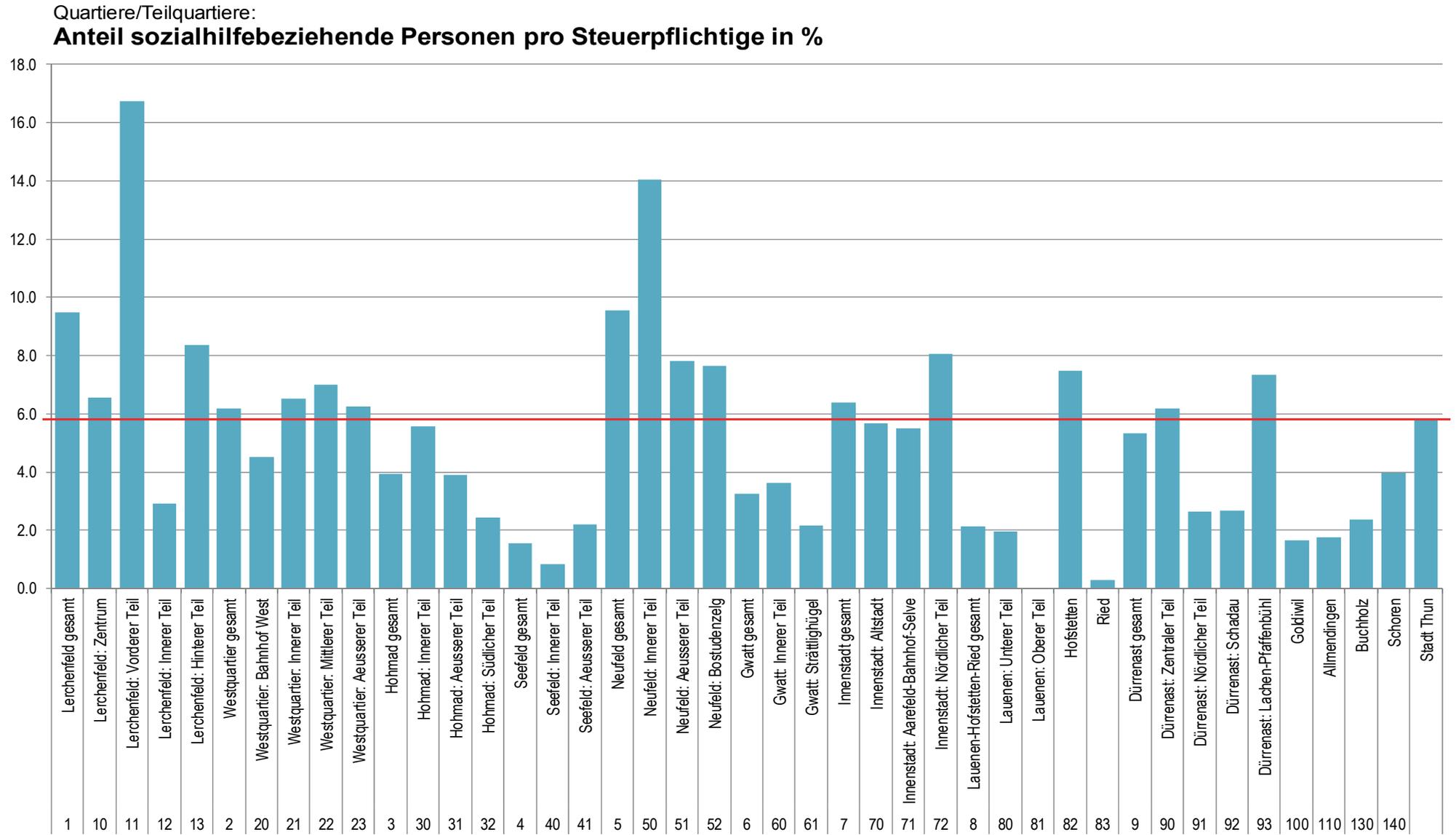


Abbildung 5: Mittelwerte des steuerbaren Einkommens der Steuerpflichtigen im Hektarraster

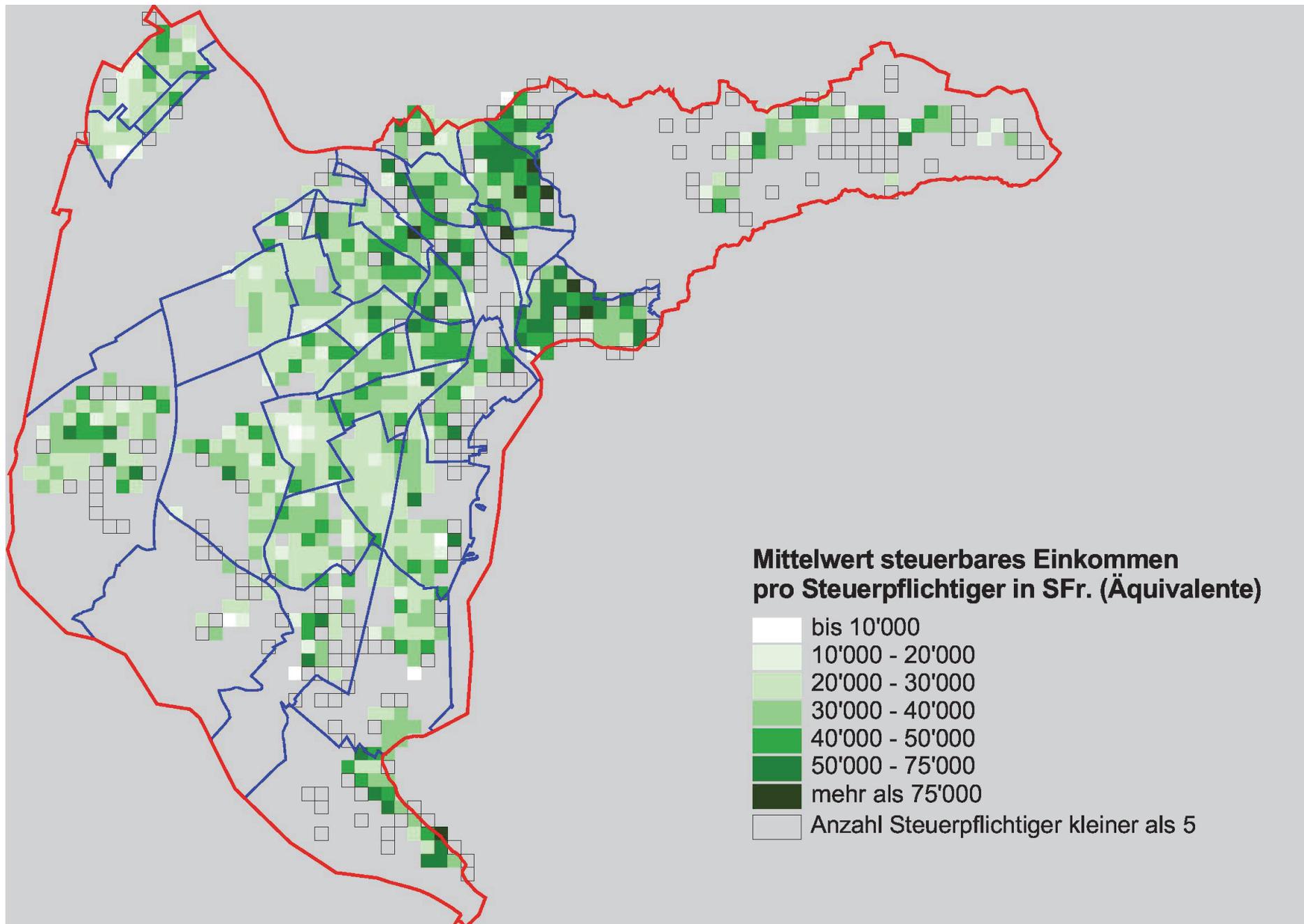


Abbildung 6: Steuerbares Gesamteinkommen aller Steuerpflichtigen im Hektarraster

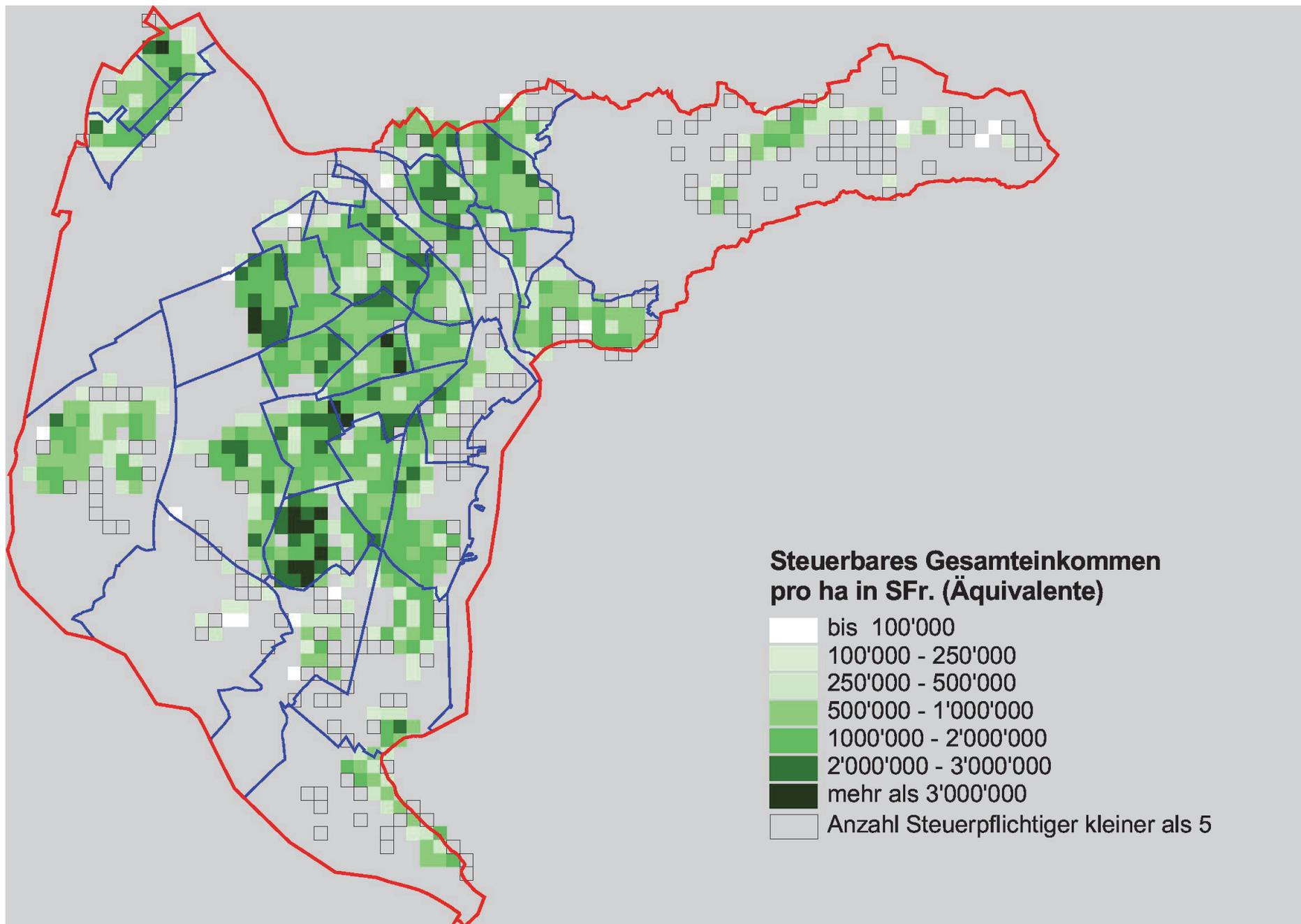


Abbildung 7: Steuerbares Einkommen und Vermögen nach Quartieren und Teilquartieren
 Die Grösse der Kreise gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen wieder. (Q) = Gesamtquartier

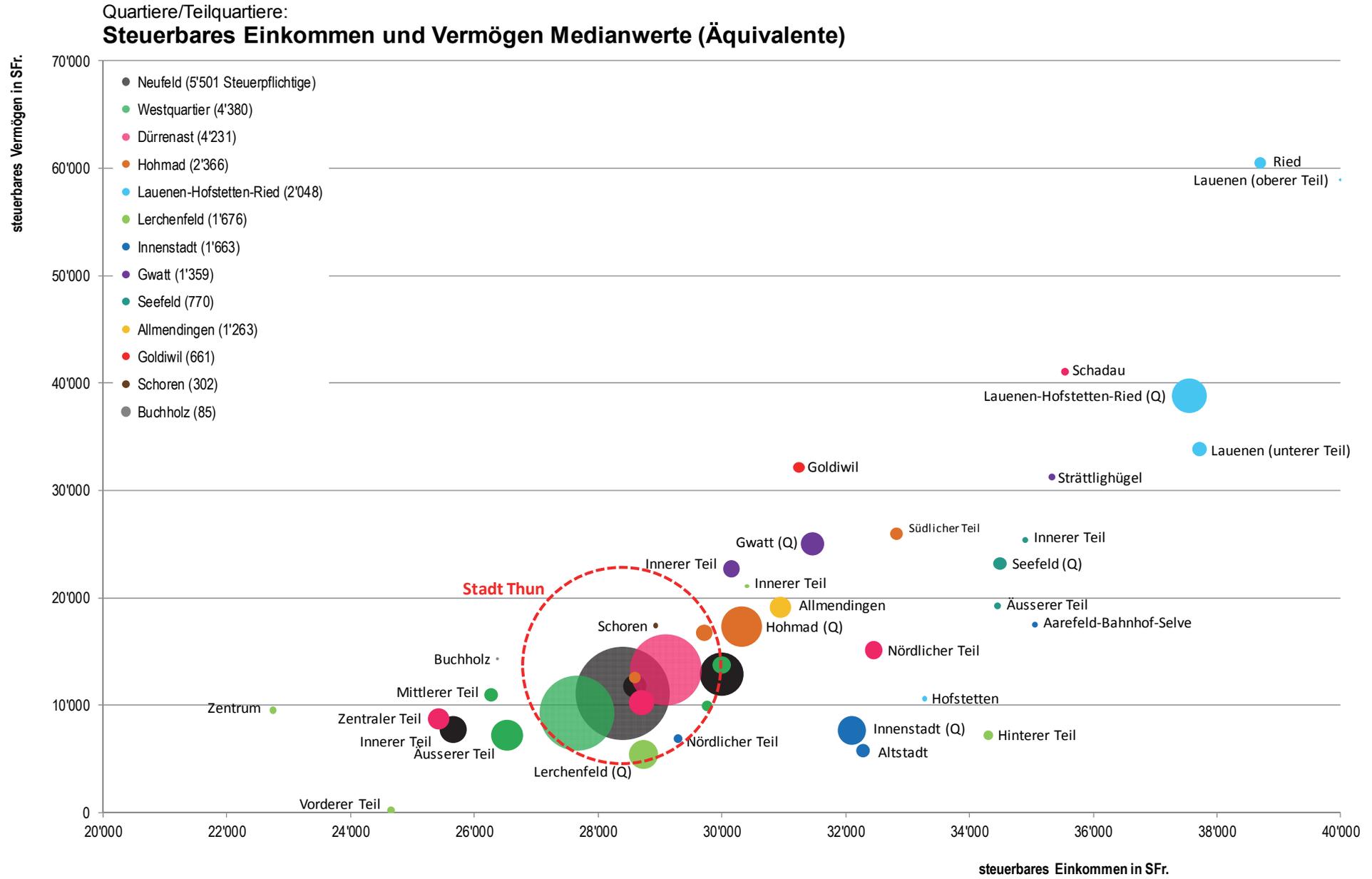


Abbildung 8: Klassen des effektiven steuerbaren Einkommens nach Teilquartieren (absolut und relativ)

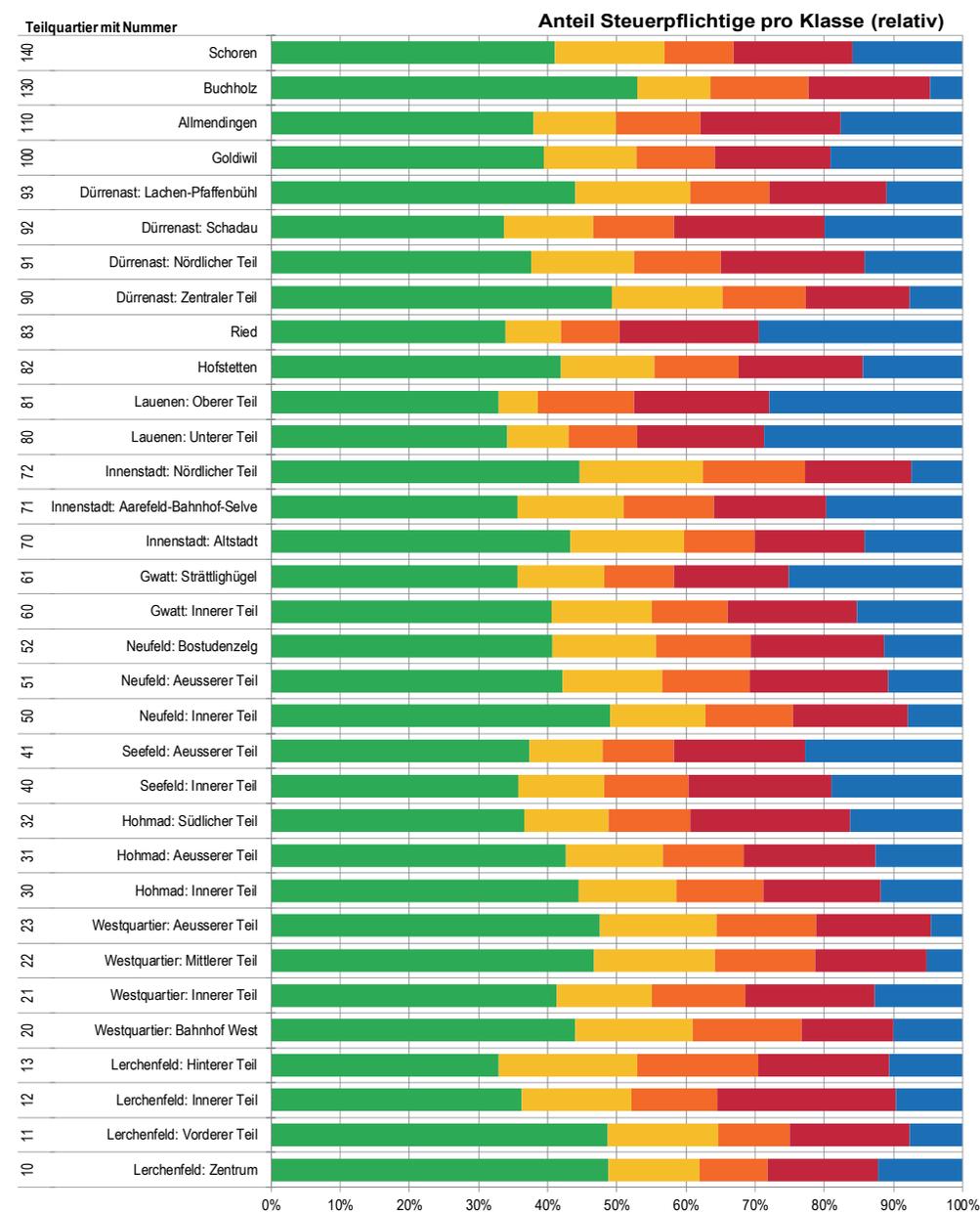
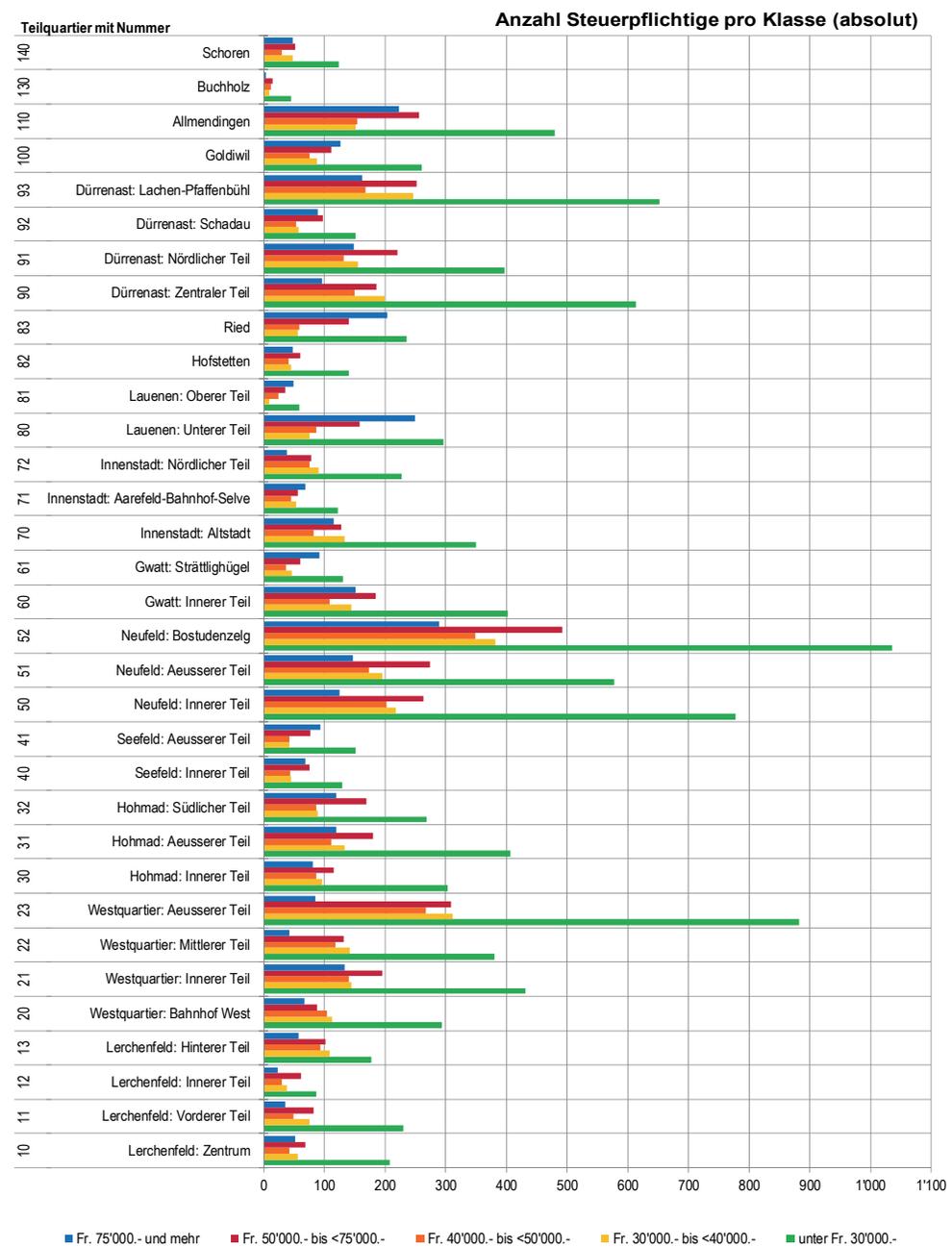


Tabelle 3: Statistische Einkommens- und Vermögenswerte nach Eigentumsform (Äquivalente) in SFr.

Einkommenswerte

Eigentumsform		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
Nr.	Beschreibung	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Einfamilienhäuser	4'845	2'362	2'483	2'317.0	111'960	80'027	55'103	29'427	6'923	75'583	51'604	32'078	11'141	-5'468
2	Eigentumswohnungen	4'594	2'719	1'875	1'040.5	100'535	74'769	54'629	33'578	11'501	71'229	49'996	34'026	17'035	-7
3	Mietwohnungen allg.	10'626	7'552	3'074	2'389.5	84'044	63'706	46'630	26'471	5'674	60'000	43'665	28'632	10'505	-1'650
4	Mietwohnungen von Immobilienfirmen	1'713	1'244	469	339.0	78'094	61'717	45'528	26'268	8'123	56'736	42'157	28'699	10'000	0
5	Mietwohnungen von Pensionskassen	1'160	782	378	308.5	80'488	65'224	49'533	27'593	6'997	59'268	45'006	32'061	14'093	-1'428
6	Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften	2'818	1'772	1'046	684.5	70'602	57'178	44'223	28'744	12'565	49'560	39'196	27'311	12'845	0
7	Mietwohnungen Stadt Thun	346	214	132	150.5	58'099	44'406	22'361	5'154	0	40'391	26'518	5'081	-3'932	-8'600
	Mietwohnungen gesamthaft [3: 4; 5; 6; 7]	16'663	11'564	5'099	3'872.0	79'986	62'048	45'849	26'513	6'634	57'055	42'403	28'221	10'385	-1'369
	Mietwohnungen gesamthaft [3: 4; 5]	13'499	9'578	3'921	3'037.0	82'772	63'633	46'745	26'457	5'925	59'593	43'562	28'913	10'630	-1'412
8	EFH auf Baurecht Stadt Thun	103	64	39	36.0	81'496	66'567	46'262	18'687	3'130	50'881	39'480	24'376	1'866	-7'552
9	Landwirtschaftliche Wohnungen	106	64	42	48.0	69'147	49'969	32'037	21'253	9'185	48'286	32'566	14'607	5'094	-3'105
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148

Vermögenswerte

Quartier/Teilquartier		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
Nr.	Quartierteil	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Einfamilienhäuser	4'845	2'362	2'483	2'317.0	854'826	464'482	238'134	15'592	200	595'597	223'657	30'664	0	-46'029
2	Eigentumswohnungen	4'594	2'719	1'875	1'040.5	651'985	369'653	182'086	11'922	7	447'502	180'202	37'472	0	-22'383
3	Mietwohnungen allg.	10'626	7'552	3'074	2'389.5	402'949	105'847	17'765	1'432	0	250'808	67'977	8'518	0	-16'149
4	Mietwohnungen von Immobilienfirmen	1'713	1'244	469	339.0	182'059	57'331	11'400	641	0	137'661	46'999	4'340	0	-16'945
5	Mietwohnungen von Pensionskassen	1'160	782	378	308.5	190'189	62'814	14'612	1'266	0	141'064	51'748	8'485	0	-18'984
6	Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften	2'818	1'772	1'046	684.5	179'763	71'226	19'680	2'807	0	162'363	61'618	12'246	0	-11'897
7	Mietwohnungen Stadt Thun	346	214	132	150.5	67'043	11'211	689	0	0	50'969	5'216	0	-10'290	-26'255
	Mietwohnungen gesamthaft [3: 4; 5; 6; 7]	16'663	11'564	5'099	3'872.0	313'474	83'265	16'184	1'296	0	205'787	61'477	7'977	0	-15'777
	Mietwohnungen gesamthaft [3: 4; 5]	13'499	9'578	3'921	3'037.0	350'344	89'742	16'184	1'243	0	226'579	63'441	7'867	0	-16'637
8	EFH auf Baurecht Stadt Thun	103	64	39	36.0	490'646	267'630	118'422	7'155	112	263'557	112'627	14'560	0	-56'690
9	Landwirtschaftliche Wohnungen	106	64	42	48.0	303'465	170'908	57'953	13'142	2'969	203'999	127'542	31'968	8'792	-2'026
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Abbildung 9: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens nach Eigentumsformen

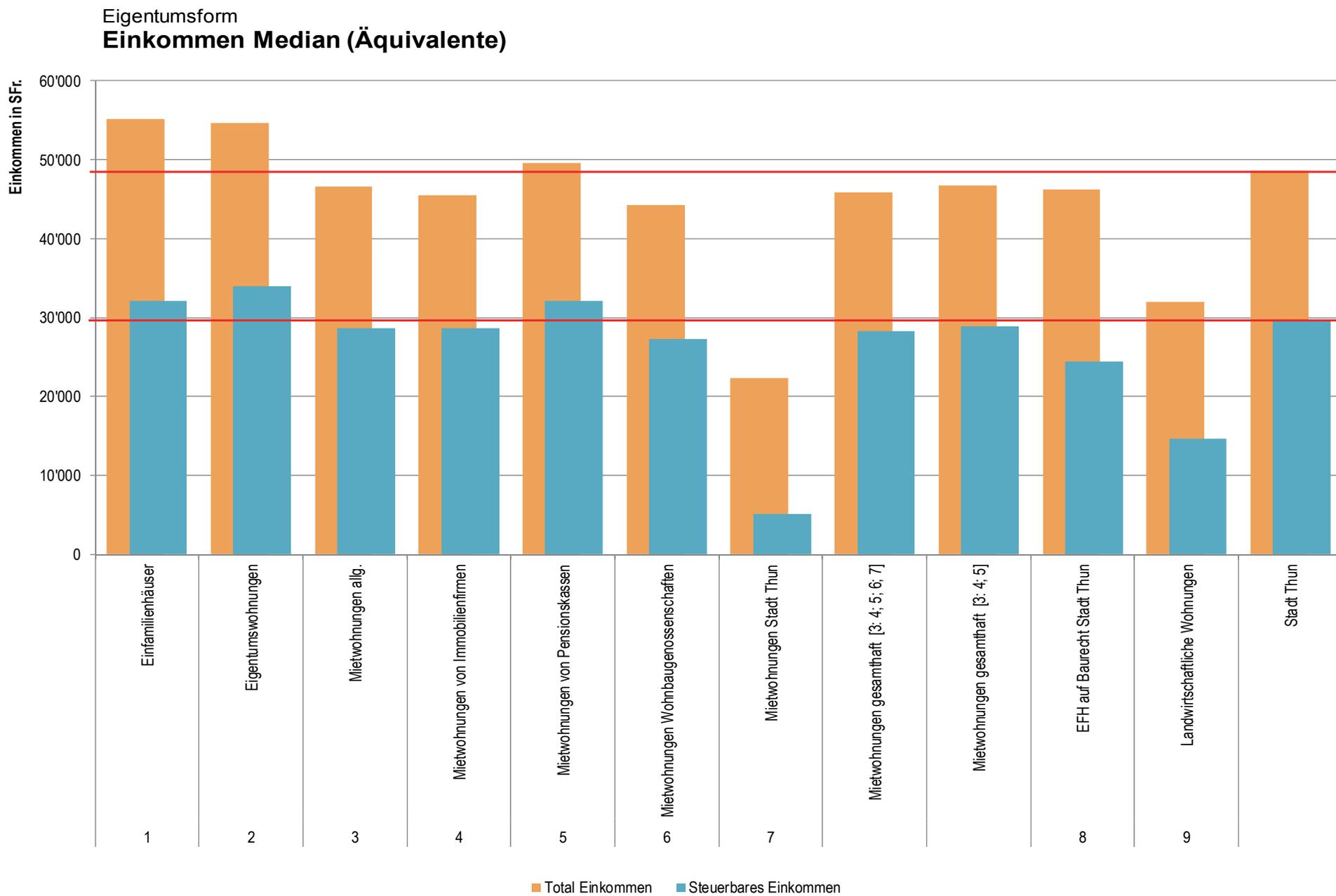


Abbildung 10: Median und Quantile des steuerbaren Einkommens nach Eigentumsformen

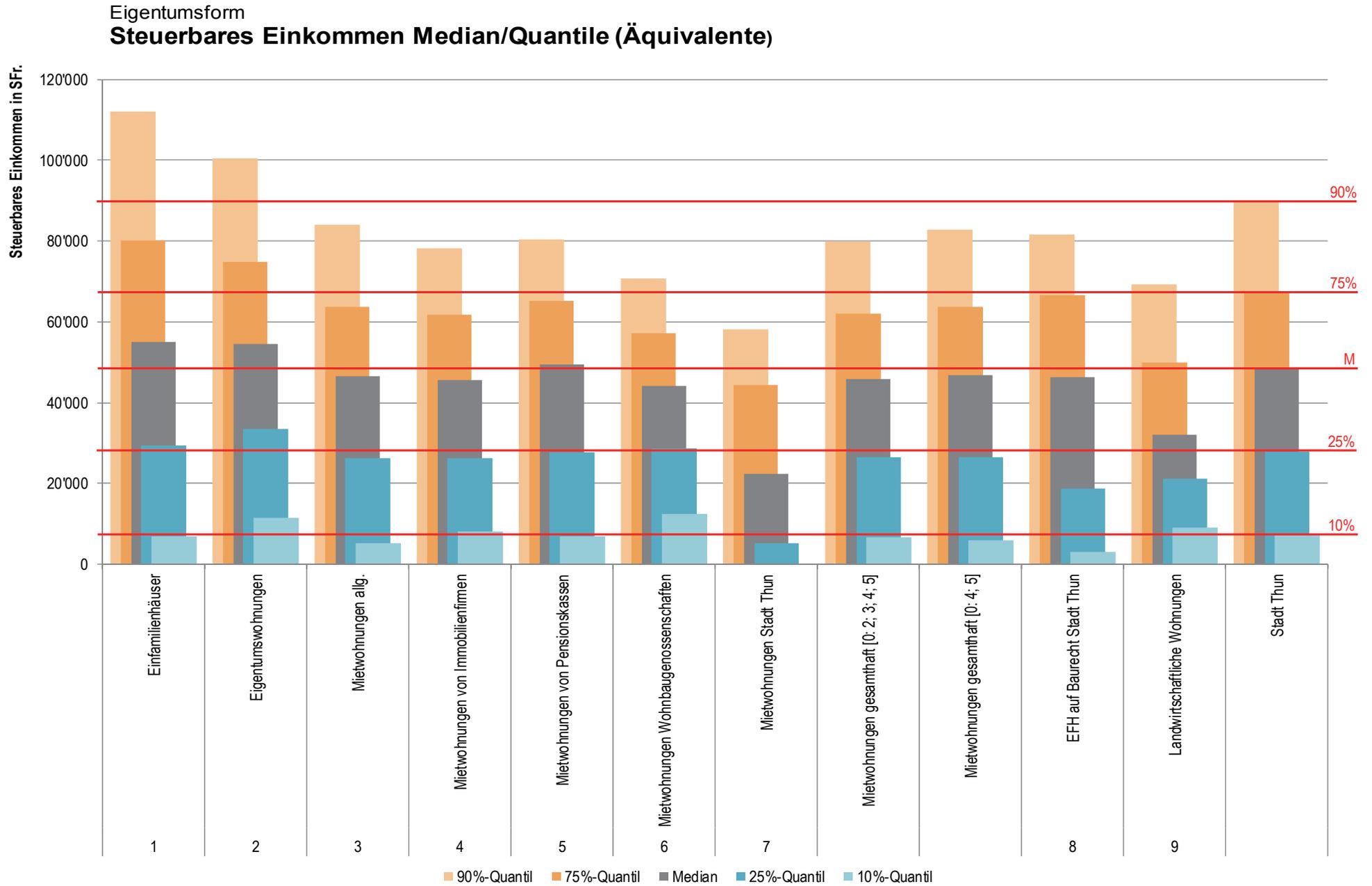


Abbildung 11: Steuerbares Einkommen und Vermögen nach Eigentumsform
 Die Grösse der Kreise gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen wieder.

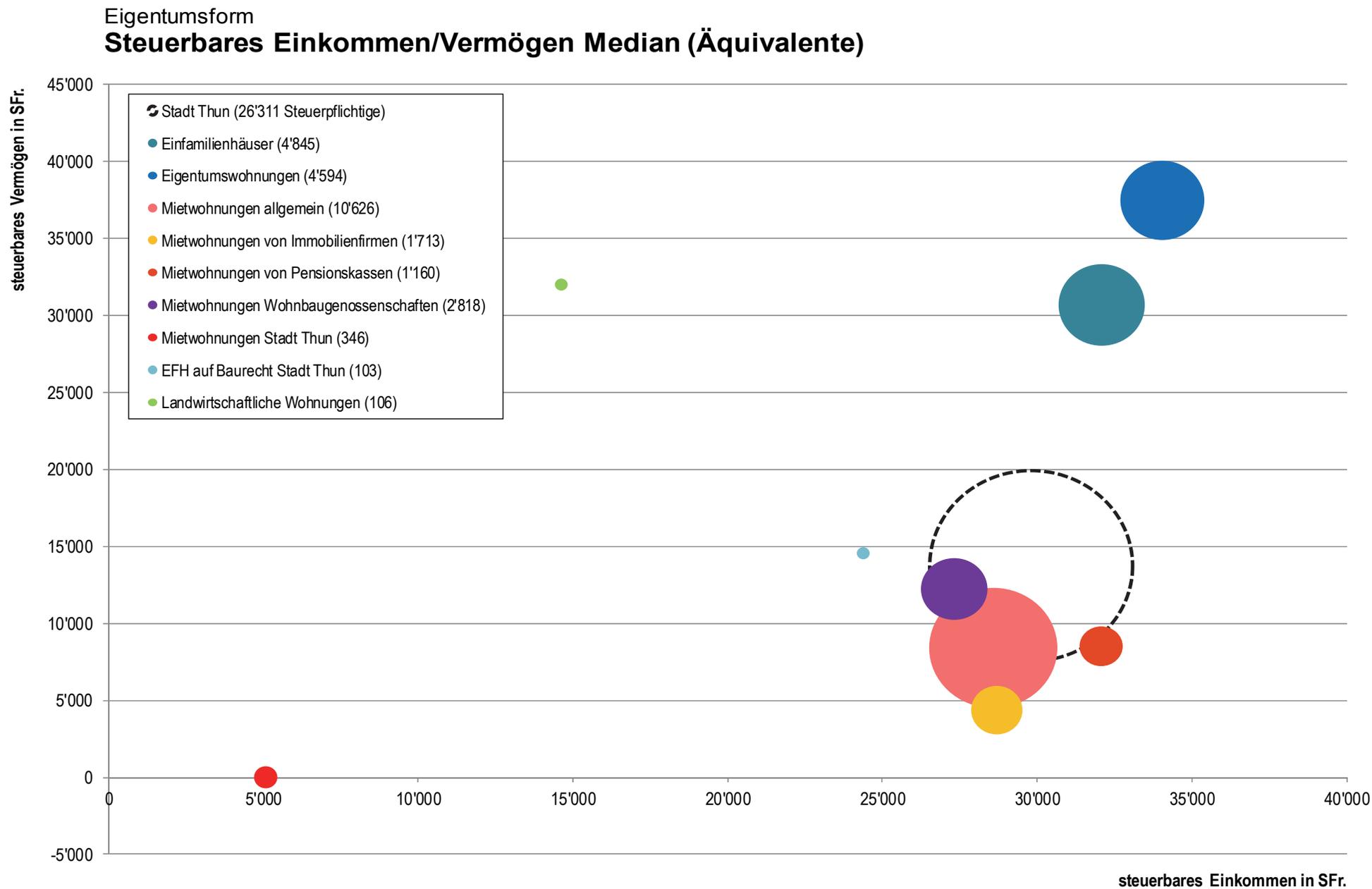


Tabelle 4: Statistische Einkommens- und Vermögenswerte nach „Gute Wohnlagen“ (Äquivalente) in SFr.

Einkommenswerte

Gute Wohnlage	Steuerpflichtige			Kinderabzüge Anzahl	Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
	Total	Tarif 1	Tarif 2		90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
Seenähe gesamt	3'059	1'967	1'092	705.0	96'226	71'125	50'795	29'582	9'233	66'470	48'009	31'269	12'633	-1'566
Distanz: 0 - 200m zum See	1014	684	330	198.5	100'057	74'307	52'036	30'068	12'470	67'936	49'979	32'120	10'363	-3'365
Distanz: 200 - 400m zum See	2045	1283	762	506.5	93'997	69'517	50'251	29'517	8'298	65'457	46'664	30'971	13'350	-381
Distanz: 0 - 100m zum See					98'136	71'279	47'672	27'359	10'558	67'661	48'944	26'816	44	-8'002
Hanglage gesamt	2'520	1'460	1'060	804.5	120'404	84'789	57'853	31'251	6'832	86'274	56'861	36'357	14'564	-4'105
Toplage: S- bis SW-Exposition, Seesicht, Bergsicht	1008	559	449	336.5	123'223	87'760	59'566	32'765	8'243	87'780	58'827	37'711	15'898	-3'341
Gute Lage: W-/SE-Exposition, Bergsicht, kaum Seesicht	1147	673	474	379.5	124'114	85'691	60'290	34'533	6'745	88'231	58'823	37'968	16'870	-4'746
Gute Lage: NE-Exposition, Seesicht, Bergsicht	365	228	137	88.5	115'895	79'287	56'458	29'925	7'363	81'244	54'149	35'384	15'452	-1'640
Zentrums- (Wohnung liegt nahe zum Stadtzentrum)	2'568	2'015	553	372.5	96'393	69'564	48'541	25'761	912	69'498	48'381	31'336	12'321	-775
Weitere gute Lagen gesamt	2'051	1'253	798	715.5	100'520	73'446	52'699	28'635	7'266	69'608	48'860	31'390	11'565	-2'816
Toplage: Villenquartiere	495	304	191	179.0	123'214	87'542	60'215	31'402	6'552	94'533	59'604	38'472	15'069	-3'832
Mittlere bis gute Lage: Gartenstadt-Quartiere	1556	949	607	536.5	92'323	68'674	50'292	28'224	7'844	63'319	48'625	29'086	11'082	-2'615
Gute Lagen total	9616	6'335	3'281	2'494.0	101'167	73'273	51'469	28'234	6'639	72'205	49'434	32'063	12'497	-2'491
Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148

Vermögenswerte

Gute Wohnlage	Steuerpflichtige			Kinderabzüge Anzahl	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
	Total	Tarif 1	Tarif 2		90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
Seenähe gesamt	3'059	1'967	1'092	705.0	668'566	318'814	43'902	4'113	0	458'695	139'910	20'781	0	-16'155
Distanz: 0 - 200m zum See	1014	684	330	198.5	770'609	350'752	47'658	4'819	0	502'140	157'370	26'552	0	-12'000
Distanz: 200 - 400m zum See	2045	1283	762	506.5	621'996	299'868	42'120	3'699	0	435'622	132'068	18'965	0	-18'822
Distanz: 0 - 100m zum See					977'660	367'943	45'199	4'638	0	672'353	195'542	20'441	0	-12'054
Hanglage gesamt	2'520	1'460	1'060	804.5	1'032'903	492'798	194'166	11'145	0	689'169	243'805	40'465	241	-22'883
Toplage: S- bis SW-Exposition, Seesicht, Bergsicht	1008	559	449	336.5	1'019'299	494'909	197'029	13'095	44	686'931	247'044	44'634	52	-22'980
Gute Lage: W-/SE-Exposition, Bergsicht, kaum Seesicht	1147	673	474	379.5	967'640	472'649	190'769	9'515	43	625'288	226'842	39'594	571	-22'359
Gute Lage: NE-Exposition, Seesicht, Bergsicht	365	228	137	88.5	1'084'373	512'063	194'222	8'732	0	699'787	250'519	31'239	145	-28'517
Zentrums- (Wohnung liegt nahe zum Stadtzentrum)	2'568	2'015	553	372.5	463'893	106'848	15'799	1'177	0	269'054	66'154	8'454	0	-13'503
Weitere gute Lagen gesamt	2'051	1'253	798	715.5	731'235	345'257	61'304	6'250	0	462'933	139'145	23'258	0	-22'190
Toplage: Villenquartiere	495	304	191	179.0	1'126'547	486'192	77'634	10'571	21	841'445	250'020	38'914	1'142	-12'069
Mittlere bis gute Lage: Gartenstadt-Quartiere	1556	949	607	536.5	587'554	315'401	54'802	5'281	0	384'676	114'983	19'883	0	-24'373
Gute Lagen total	9616	6'335	3'281	2'494.0	691'733	319'995	43'832	3'957	0	454'584	131'702	19'141	0	-18'161
Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Abbildung 12: „Gute Wohnlagen“ in Thun

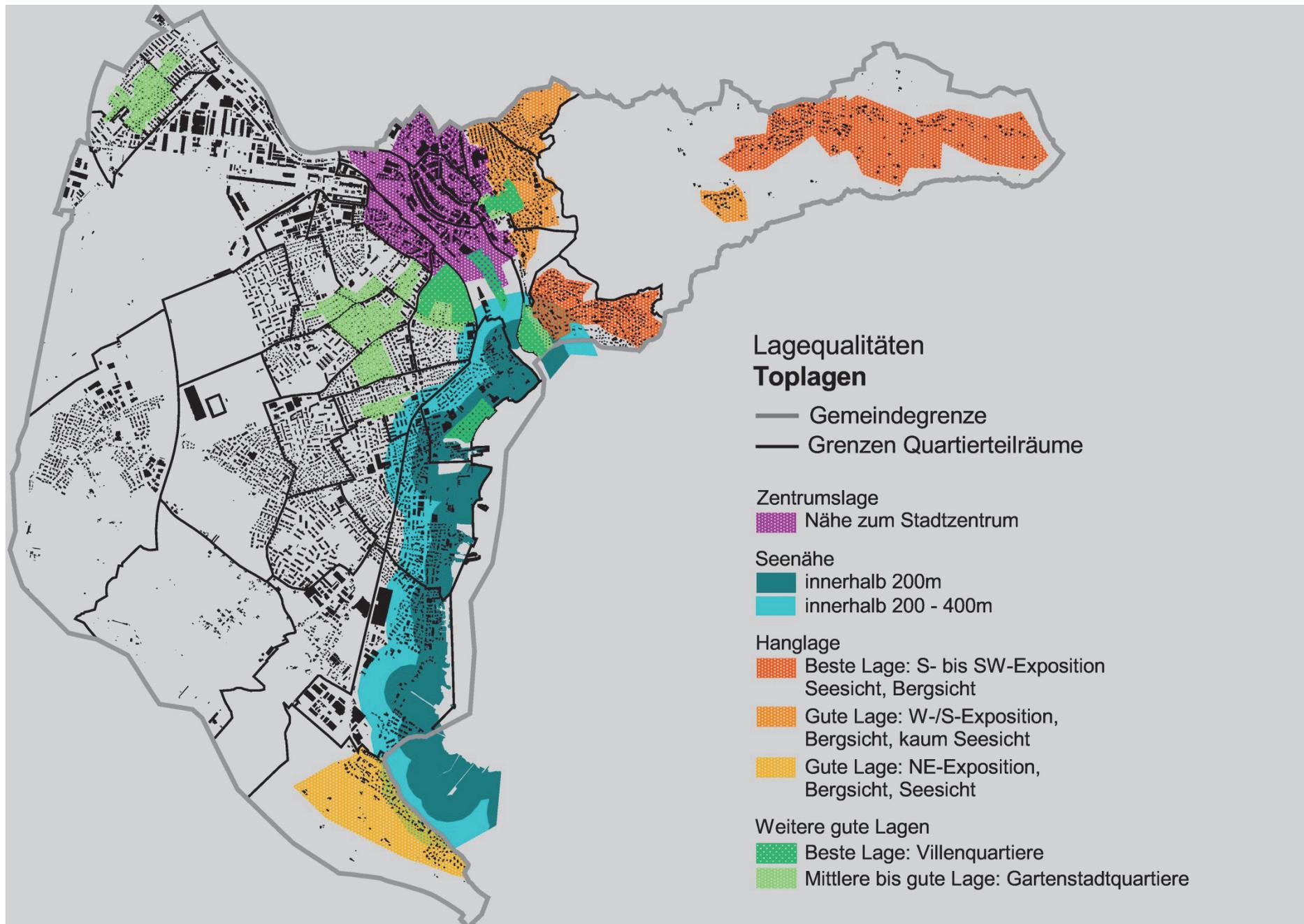


Abbildung 13: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens nach „Guten Wohnlagen“

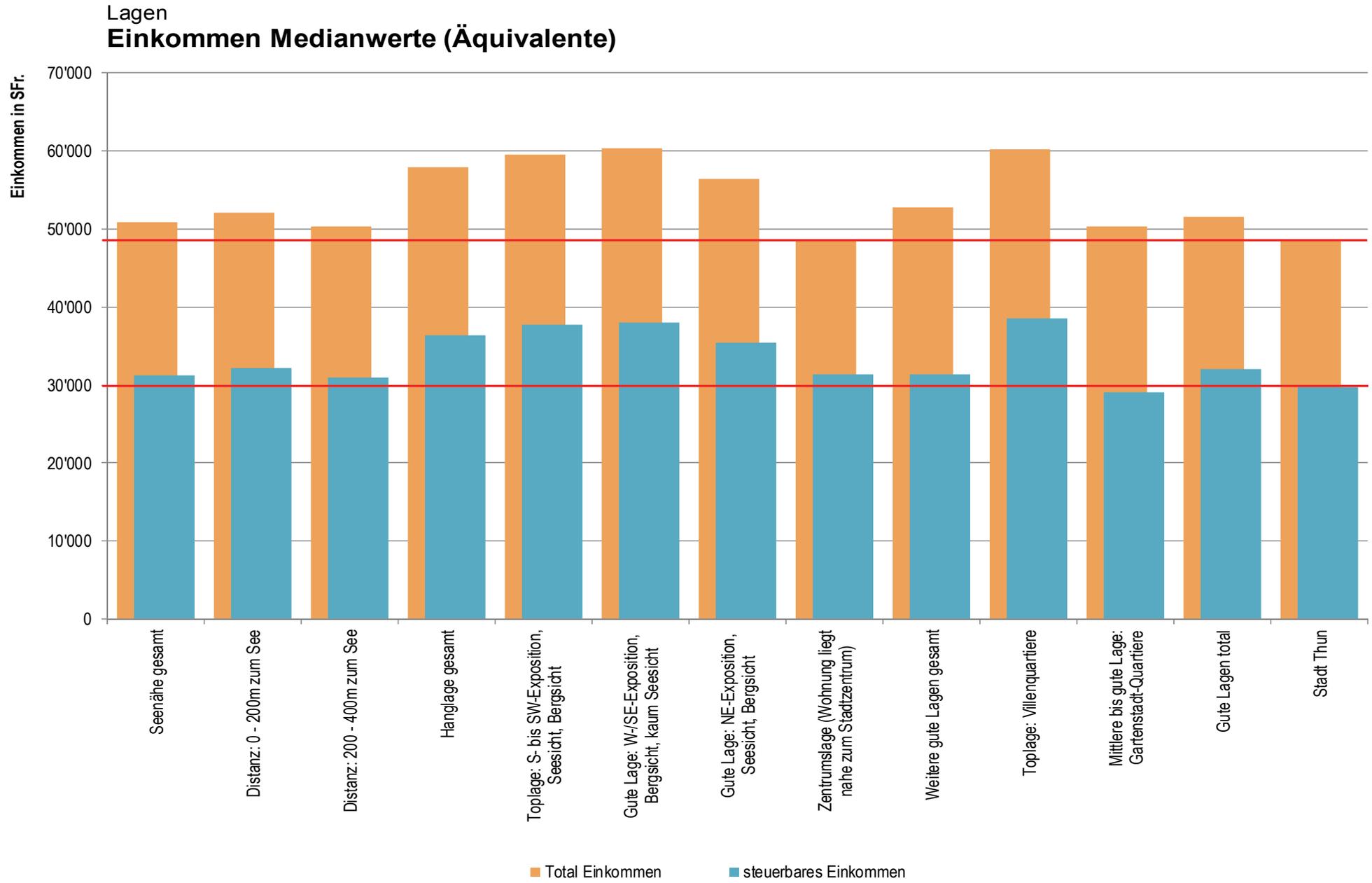


Abbildung 14: Median und Quantile des steuerbaren Einkommens nach „Guten Wohnlagen“

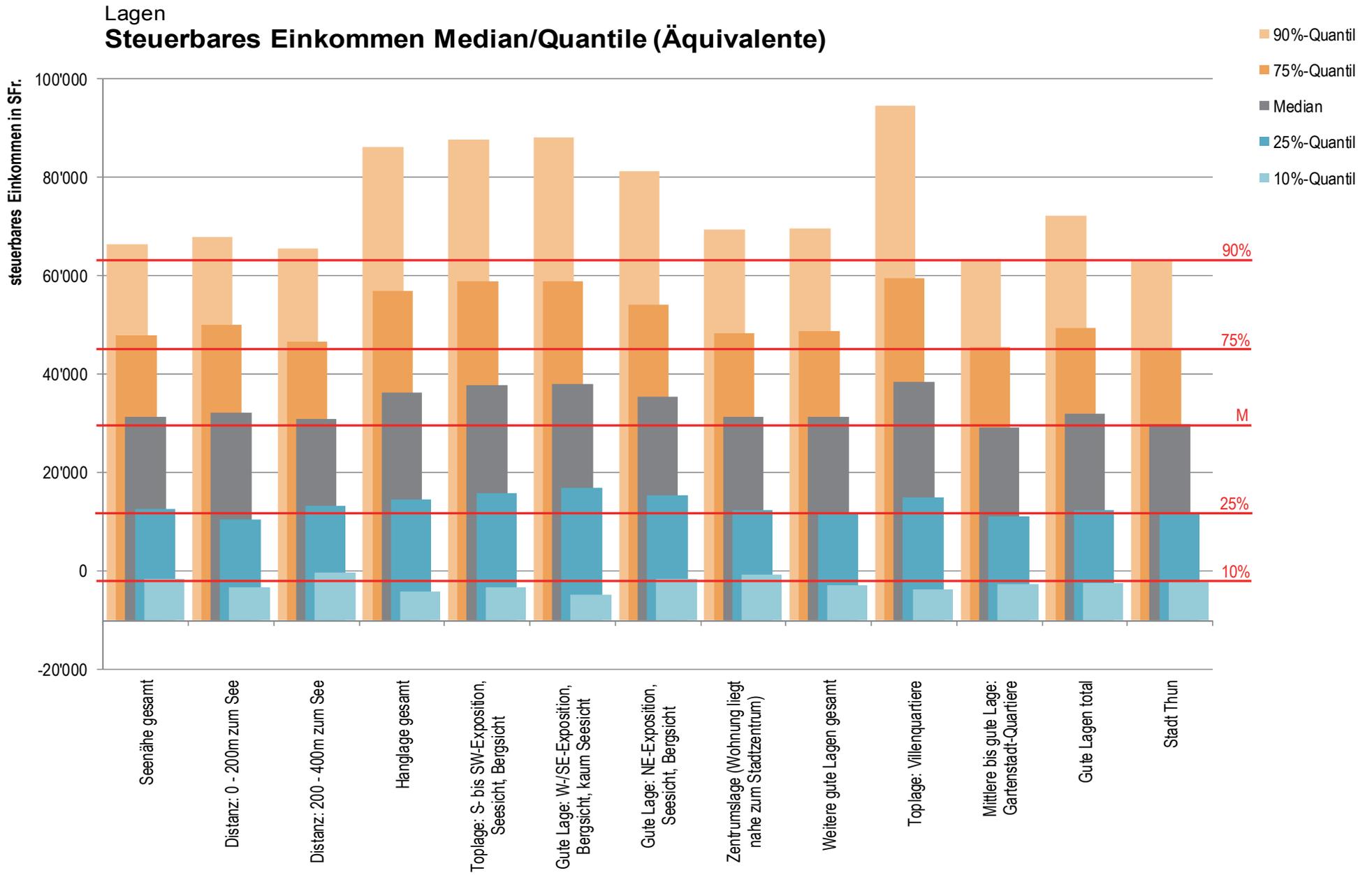


Abbildung 15: Steuerbares Einkommen und Vermögen nach „Guten Wohnlagen“

Die Grösse der Kreise gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen wieder.

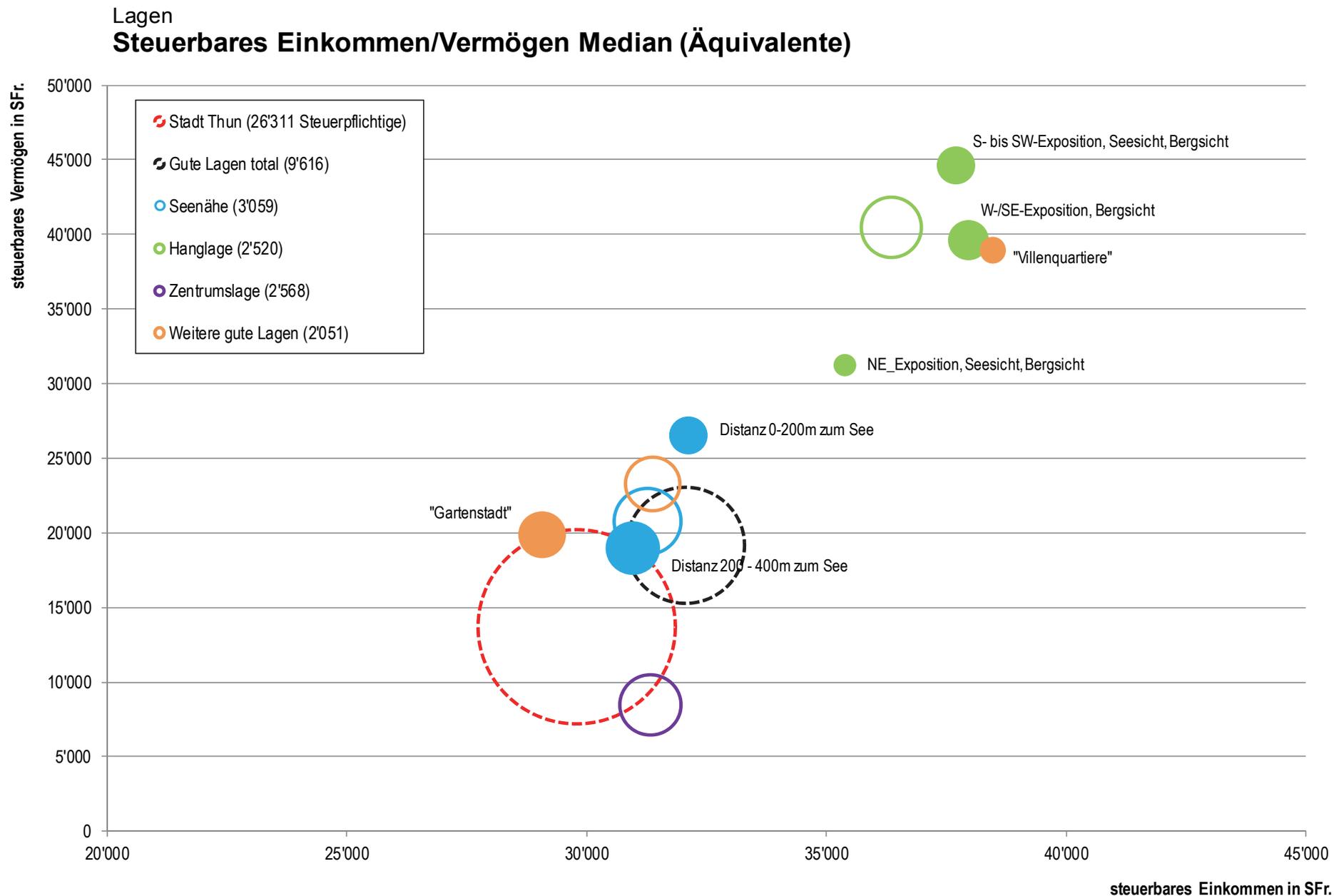


Tabelle 5: Statistische Einkommenswerte nach „Neubausiedlungen ab 2000“ und in Neubauten ab 2001 (Äquivalente) in SFr.

Neubausiedlungen ab 2000

Eigentumsform		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
Baujahr	Name	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
2000-2005	Aarefeld	137	75	62	8.0	124'668	90'852	65'162	47'065	9'450	89'536	67'577	46'188	28'921	12'101
2000-2007	Allmendingen West diverse	84	16	68	48.5	119'737	92'201	60'693	35'115	11'410	68'339	53'302	32'177	13'529	-2'769
2000-2001	Bostudenzelg Feld B	127	51	76	36.5	98'237	69'061	56'692	37'661	11'435	72'705	44'001	29'493	16'404	-2'840
2004-2005	Bostudenzelg Feld F	139	95	44	12.0	87'028	74'645	59'599	47'962	31'428	63'234	51'801	38'405	28'250	16'038
2003-2005	Bostudenzelg Feld J	126	44	82	35.0	98'078	81'746	57'466	39'593	12'123	70'456	51'020	33'800	23'769	6'513
2003-2004	Bostudenzelg Feld N	159	87	72	20.0	83'443	71'550	57'129	41'102	4'811	62'370	48'759	39'132	26'101	4'017
2003	Bostudenzelg Feld S	65	23	42	11.0	96'262	76'428	67'440	40'561	17'396	63'195	50'703	41'377	23'831	7'893
1999-2004	Bostudenzelg Feld T	197	65	132	55.5	104'703	81'275	59'473	33'892	12'665	77'413	52'779	34'765	15'503	-2'112
2006	Bostudenzelg Feld X	92	30	62	22.0	108'885	84'372	66'744	53'435	12'355	74'465	53'452	38'561	23'964	1'925
2000-2006	Bostudenzelg gesamt	905	395	510	192.0	97'756	76'722	59'392	40'940	14'339	69'309	51'183	36'191	21'877	1'876
2003-2005	Eisenbahnstrasse	33	13	20	8.0	91'699	85'724	59'684	18'958	5'954	62'624	48'268	34'884	3'082	-5'458
2003-2004	Grabengut	61	31	30	4.0	99'374	77'418	63'387	46'737	25'040	75'253	52'680	45'796	35'013	17'744
1997-2004	Hagacher EFH	131	37	94	65.0	92'495	69'297	53'169	11'699	3'590	61'399	40'448	25'684	-454	-7'212
2010	Höheweg Ost	54	26	28	4.0	182'612	153'801	102'624	39'022	19'339	128'467	109'970	65'181	21'544	3'849
2004-2008	Hohmad-Überbauung	494	214	280	110.0	98'311	73'952	59'093	34'855	21'287	67'077	50'203	39'670	18'791	0
1997-2003	Hübeli (Spital)	226	58	168	90.5	110'870	90'122	62'387	29'061	3'507	73'823	55'898	32'432	9'100	-8'525
1998-2007	Lauenen diverse	120	46	74	53.0	145'857	96'966	68'181	17'647	845	98'868	65'731	39'486	1'569	-8'407
2008-2009	Neufeld Ost	89	45	44	30.0	85'805	60'233	46'685	26'755	5'658	56'105	40'134	28'462	10'729	-3'679
2010	Schlossmattstrasse-Hopfenweg	10	6	4	1.0	182'642	103'317	73'223	70'806	69'296	147'783	67'319	54'137	48'847	44'862
2003	Seewinkel diverse	64	18	46	14.0	111'314	97'967	61'601	34'402	7'364	78'109	58'563	40'392	19'589	-5'250
2000-2010	Siedlungsstrasse	298	182	116	59.0	92'461	72'683	59'728	46'380	20'316	66'592	50'370	39'596	28'136	5'512
2003-2007	Soleil	24	6	18	7.0	110'766	100'951	57'423	14'417	4'063	90'874	65'926	47'231	7'827	-2'852
2008-2010	Spital Ost	91	41	50	13.0	142'304	112'768	79'325	51'961	26'203	104'318	81'651	52'768	34'578	17'137
2003	Tertianum Bellevue	24	16	8	0.0	193'249	144'085	95'199	74'331	64'568	150'248	103'157	76'084	58'596	52'287
2006-2007	Neufeld West (PTT)	86	26	60	32.0	115'202	87'502	58'936	43'726	17'315	74'811	51'149	31'954	21'132	2'330
2007-2010	Zengergut Freie Strasse	172	64	108	51.5	108'335	85'364	63'159	48'051	25'858	78'013	53'884	39'673	26'993	9'453
1997-2010	Gesamtergebnis Neubausiedlungen	3'103	1'315	1'788	790.5	107'459	80'792	60'931	40'021	11'970	76'823	53'849	37'603	21'299	0
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148

Neubauten ab 2001

Eigentumsform		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
Nr.	Quartier	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Lerchenfeld	272	187	85	73.0	97'694	79'469	61'576	50'630	32'103	70'490	52'303	41'230	31'136	14'186
2	Westquartier	60	43	17	9.0	128'773	100'327	79'393	56'920	40'960	82'703	67'503	49'703	36'947	24'711
3	Hohmad	374	225	149	116.5	99'047	75'427	59'162	36'922	21'659	68'043	51'128	35'270	20'043	0
4	Seefeld	55	31	24	20.0	124'996	102'446	77'460	54'881	36'461	94'036	72'138	50'144	30'916	13'920
5	Neufeld	666	403	263	222.5	101'712	78'604	60'169	43'068	15'493	71'699	52'095	37'146	23'968	2'725
6	Gwatt	83	34	49	37.5	121'272	95'615	66'881	31'882	10'466	81'032	57'970	37'123	14'081	-5'045
7	Innenstadt	111	78	33	15.0	127'664	92'397	66'341	48'742	28'278	104'340	68'576	46'024	32'638	18'975
8	Lauenen-Hofstetten-Ried	238	140	98	77.5	167'272	117'322	80'396	54'127	24'369	117'569	85'419	54'402	31'757	6'121
9	Dürrenast	254	128	126	120.0	119'507	94'215	66'782	47'748	20'210	82'158	58'689	40'644	25'129	4'570
100	Goldiwil	24	9	15	7.0	151'242	114'584	85'659	65'057	46'190	101'765	70'448	49'061	44'228	28'016
110	Allmendingen	153	66	87	115.0	121'519	91'150	62'952	38'577	6'490	76'243	55'046	35'960	14'629	-5'875
140	Schoren	32	15	17	27.0	123'689	104'528	80'148	35'847	11'123	80'462	63'254	49'176	20'695	60
	Stadt Thun: Neubauten ab 2001	2'322	1'359	963	840.0	116'765	86'380	63'998	45'186	18'911	81'437	57'661	40'404	25'058	3'568
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148

Tabelle 6: Statistische Vermögenswerte nach „Neubausiedlungen ab 2000“ und in Neubauten ab 2001 (Äquivalente) in SFr.

Neubausiedlungen ab 2000

Eigentumsform		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
Baujahr	Name	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
2000 - 2005	Aarefeld	137	75	62	8.0	1'202'850	472'481	213'954	22'885	2'171	728'445	294'135	65'253	5'224	-21'796
2000 - 2007	Allmendingen West diverse	84	16	68	48.5	568'084	331'604	261'948	17'337	94	203'350	42'674	10'467	-18'723	-46'362
2000 - 2001	Bostudenzelg Feld B	127	51	76	36.5	456'907	320'891	214'604	25'032	2'271	302'749	145'837	34'847	1'432	-19'026
2004 - 2005	Bostudenzelg Feld F	139	95	44	12.0	195'606	64'553	24'584	7'525	2'733	190'409	61'379	21'015	3'690	-3'592
2003 - 2005	Bostudenzelg Feld J	126	44	82	35.0	614'752	396'522	276'558	82'453	921	326'039	175'424	59'303	7'511	-27'283
2003 - 2004	Bostudenzelg Feld N	159	87	72	20.0	137'141	68'265	19'486	5'542	100	110'877	58'848	12'342	0	-10'797
2003	Bostudenzelg Feld S	65	23	42	11.0	555'773	496'168	351'403	187'573	3'050	361'623	285'876	133'741	25'979	1'427
1999 - 2004	Bostudenzelg Feld T	197	65	132	55.5	584'085	367'935	244'222	32'601	3'014	360'899	152'820	43'911	1'514	-32'491
2006	Bostudenzelg Feld X	92	30	62	22.0	701'584	429'857	326'067	192'965	8'916	487'164	132'285	59'450	100	-23'199
2000 - 2006	Bostudenzelg gesamt	905	395	510	192.0	502'099	326'003	108'013	12'370	1'590	320'167	125'509	34'545	2'192	-12'045
2003 - 2005	Eisenbahnstrasse	33	13	20	8.0	-	355'798	216'933	6'243	-	-	67'400	11'655	3'092	-
2003 - 2004	Grabengut	61	31	30	4.0	569'656	390'968	39'297	5'476	0	366'724	133'745	34'140	760	-7'909
1997 - 2004	Hagacher EFH	131	37	94	65.0	413'462	294'689	196'454	5'739	10	195'163	64'288	7'353	0	-26'117
2010	Höhweg Ost	54	26	28	4.0	1'093'712	868'282	474'055	60'104	4'166	676'674	272'490	138'587	33'613	3'571
2004 - 2008	Hohmad-Überbauung	494	214	280	110.0	563'104	321'768	113'643	17'563	0	342'011	107'613	37'315	0	-6'471
1997 - 2003	Hübeli (Spital)	226	58	168	90.5	581'436	409'237	281'963	15'963	1'272	311'735	109'234	24'868	1'417	-19'618
1998 - 2007	Lauenen diverse	120	46	74	53.0	682'852	450'434	225'902	5'578	0	488'873	184'987	30'777	0	-55'899
2008 - 2009	Neufeld Ost	89	45	44	30.0	294'574	42'545	6'844	1'097	0	112'368	36'236	3'631	-9'159	-30'763
2010	Schlossmattstrasse-Hopfenweg	10	6	4	1.0	-	-	172'448	-	-	-	-	89'278	-	-
2003	Seewinkel diverse	64	18	46	14.0	882'835	604'574	372'048	54'165	2'990	682'835	375'954	97'088	8'023	-14'753
2000 - 2010	Siedlungsstrasse	298	182	116	59.0	112'769	49'520	13'131	2'022	0	99'539	40'795	8'240	0	-16'446
2003 - 2007	Soleil	24	6	18	7.0	-	538'852	388'518	2'296	-	-	135'591	54'364	13'206	-
2008 - 2010	Spital Ost	91	41	50	13.0	928'219	568'851	357'366	44'263	2'691	580'150	367'005	66'930	464	-45'615
2003	Tertianum Bellevue	24	16	8	0.0	-	2'470'784	790'576	37'263	-	-	2'198'068	781'617	34'361	-
2006 - 2007	Neufeld West (PTT)	86	26	60	32.0	647'044	365'842	215'635	14'414	2'170	247'072	100'594	19'183	1'903	-10'839
2007 - 2010	Zengergut Freie Strasse	172	64	108	51.5	614'587	365'858	201'617	24'308	2'867	444'097	151'901	30'241	89	-49'657
1997 - 2010	Gesamtergebnis Neubausiedlungen	3'103	1'315	1'788	790.5	584'100	345'050	97'299	9'827	306	348'478	115'606	26'879	10	-18'289
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Neubauten ab 2001

Eigentumsform		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
Nr.	Quartier	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	Lerchenfeld	272	187	85	73.0	343'609	148'817	32'637	6'823	246	138'970	64'024	15'124	0	-17'581
2	Westquartier	60	43	17	9.0	904'410	477'758	172'448	12'936	0	524'543	242'688	50'605	1'258	-8'066
3	Hohmad	374	225	149	116.5	591'574	335'285	124'010	18'117	4	344'146	116'310	37'315	0	-9'717
4	Seefeld	55	31	24	20.0	1'007'825	528'776	158'229	31'398	2'932	717'102	295'000	71'828	5'283	-11'063
5	Neufeld	666	403	263	222.5	497'881	321'307	85'731	9'018	846	289'016	109'037	27'129	113	-19'617
6	Gwatt	83	34	49	37.5	921'222	509'564	304'040	19'185	1'835	657'278	166'213	32'089	0	-62'444
7	Innenstadt	111	78	33	15.0	637'511	331'809	68'969	13'900	1'162	423'402	166'385	34'244	4'670	-14'592
8	Lauenen-Hofstetten-Ried	238	140	98	77.5	1'383'828	704'478	398'837	62'027	3'839	1'055'206	356'268	70'386	1'968	-52'856
9	Dürrenast	254	128	126	120.0	863'233	459'719	221'834	18'172	2'355	444'274	164'375	29'468	1'624	-42'337
100	Goldiwil	24	9	15	7.0	1'212'594	555'796	431'064	168'847	11'784	375'705	184'380	42'935	-8'215	-50'591
110	Allmendingen	153	66	87	115.0	606'590	370'363	242'881	12'310	227	232'761	54'884	10'824	-11'583	-75'725
140	Schoren	32	15	17	27.0	646'590	519'753	320'723	27'580	3'743	251'409	123'790	45'401	0	-23'761
	Stadt Thun: Neubauten ab 2001	2'322	1'359	963	840.0	665'977	376'826	123'942	13'257	766	381'978	125'445	31'128	0	-25'208
	Stadt Thun	26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Abbildung 16: Untersuchte „Neubausiedlungen ab 2000“ und „Neubauten ab 2001“ in Thun

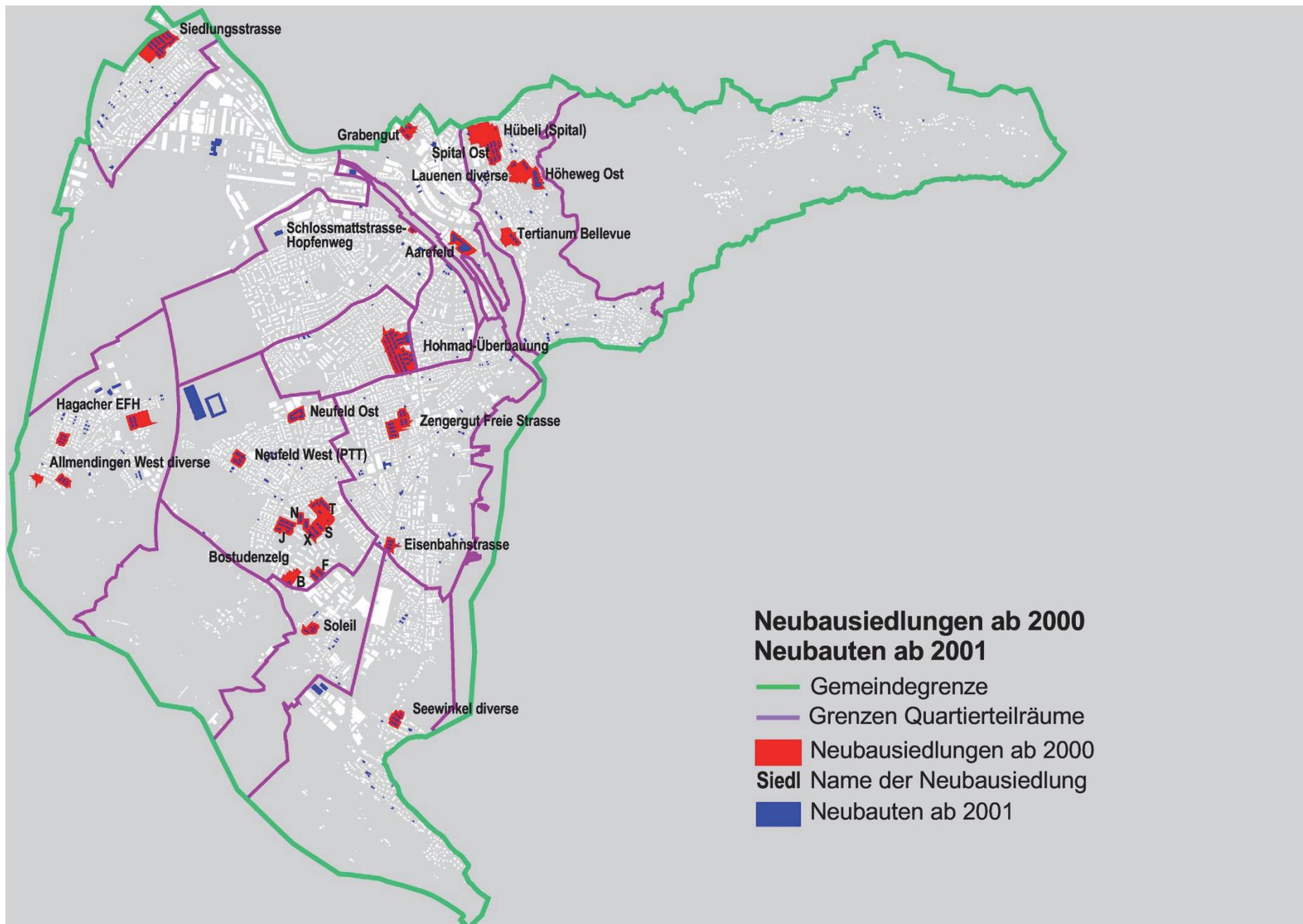


Abbildung 17: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens nach „Neubausiedlungen ab 2000“

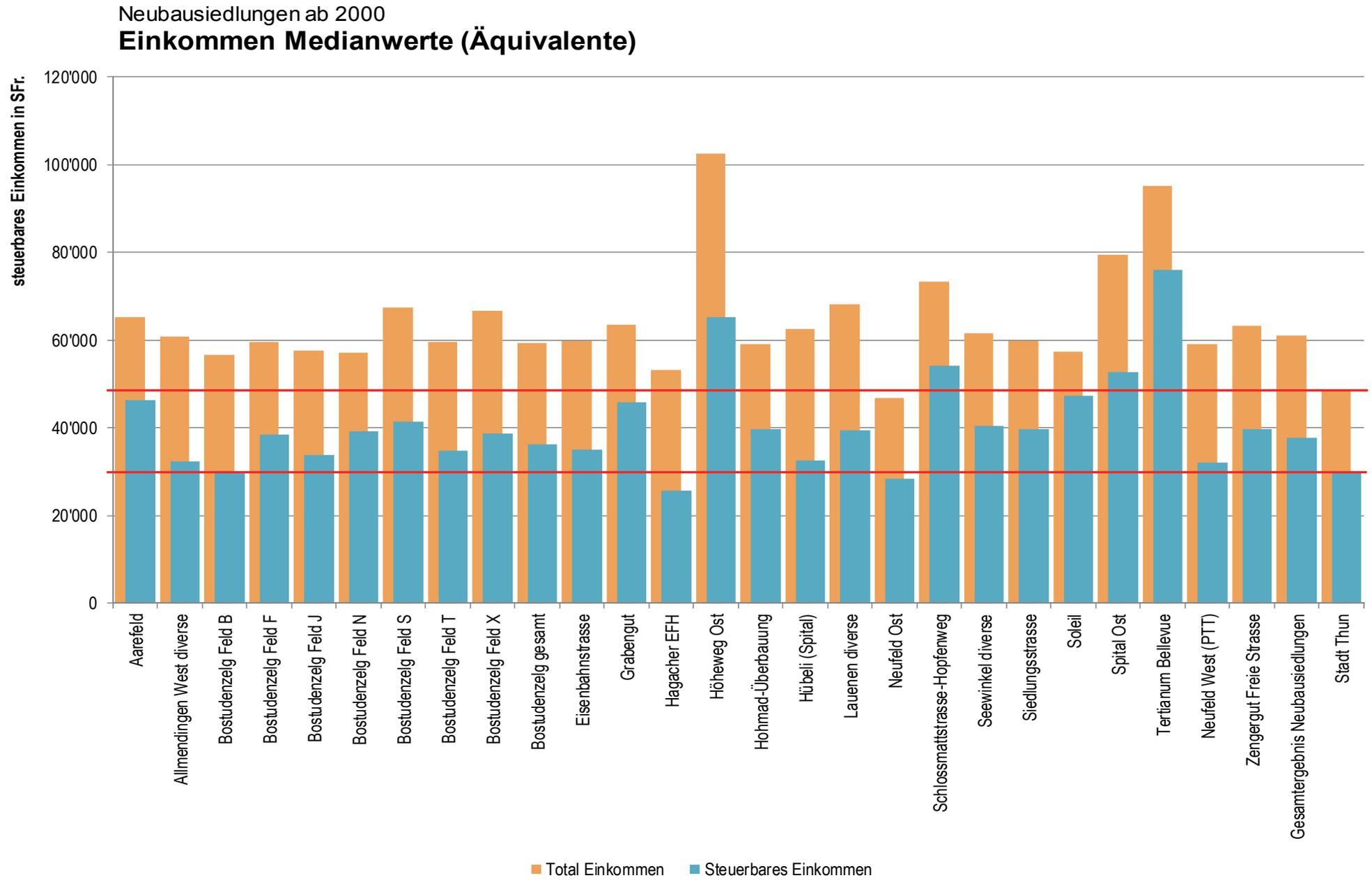


Abbildung 18: Steuerbares Einkommen und Vermögen nach „Neubausiedlungen ab 2000“
 Die Grösse der Kreise gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen wieder. Gleichfarbige Punkte liegen im selben Gebiet/Quartier.

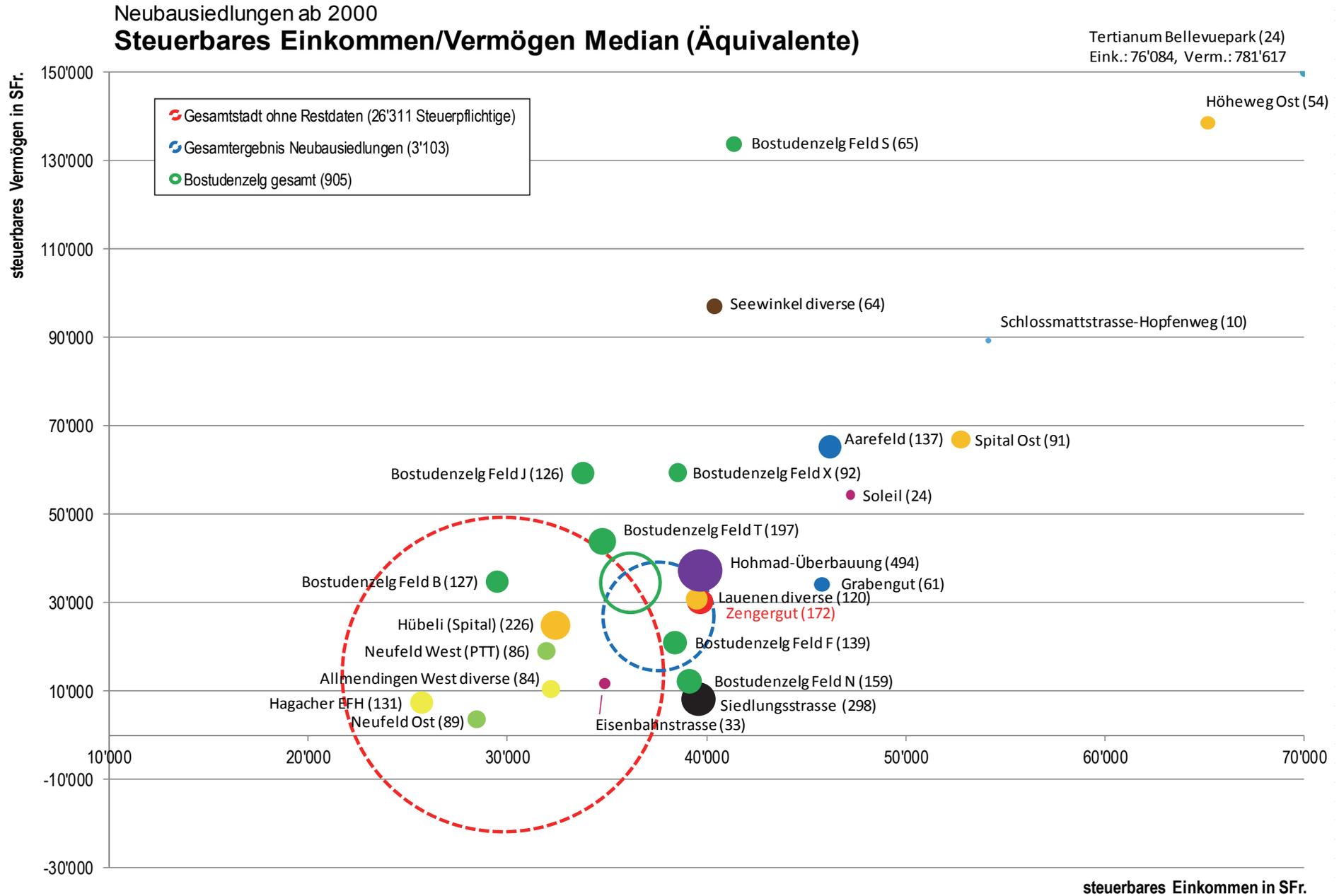


Abbildung 19: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens in Neubauten ab 2001 nach Quartieren

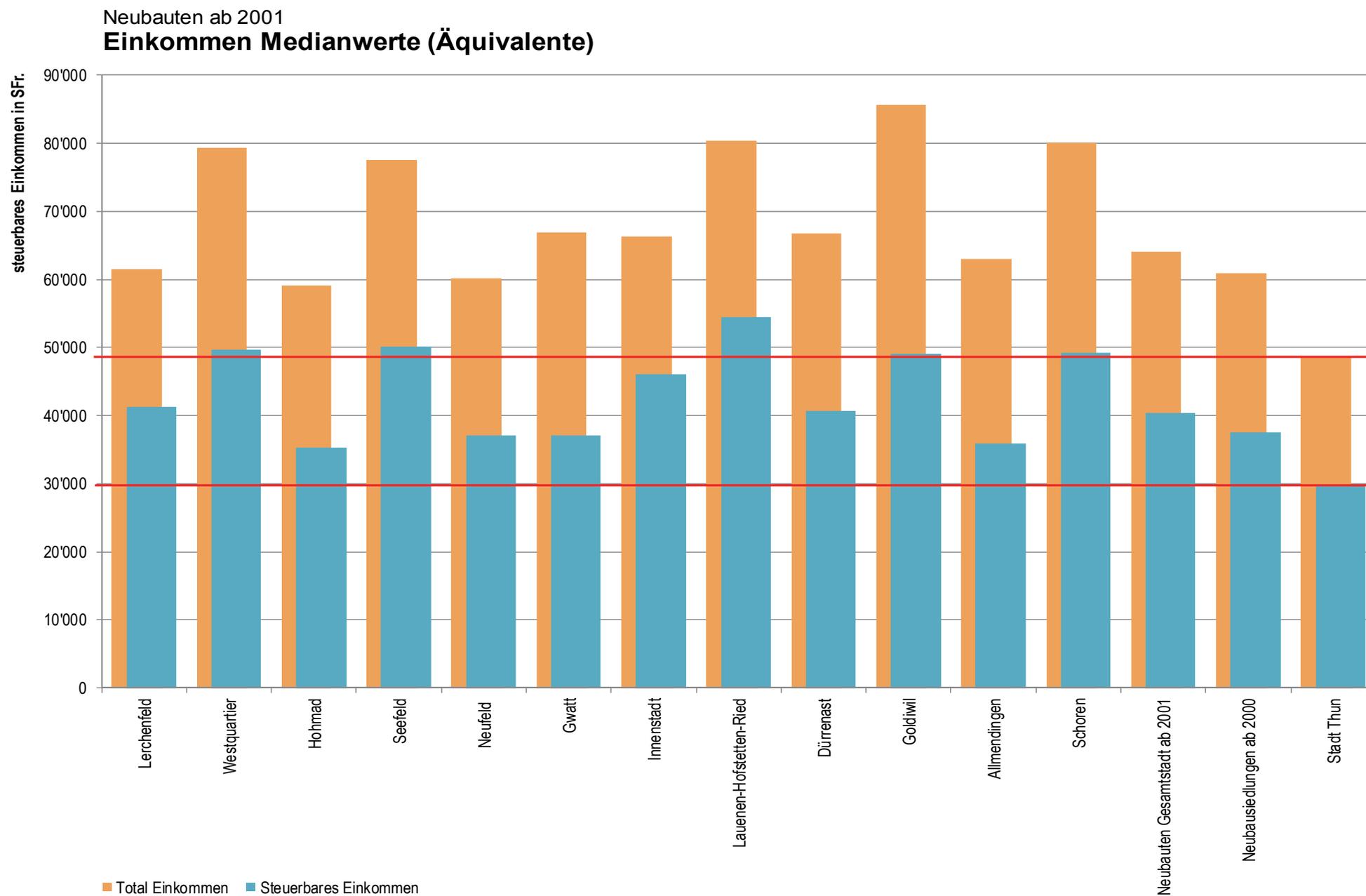


Abbildung 20: Median und Quantile des steuerbaren Einkommens in Neubauten ab 2001 nach Quartieren

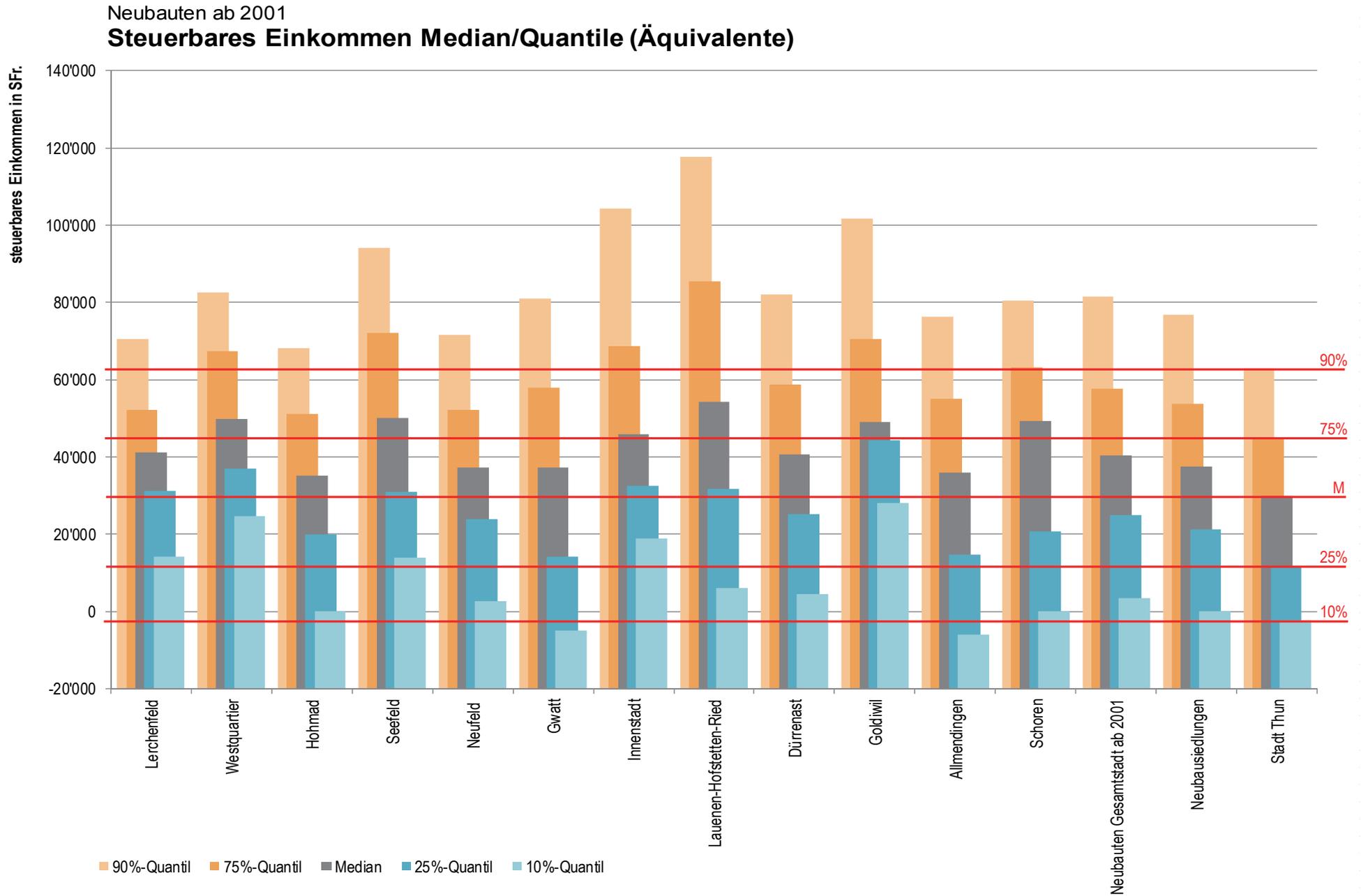


Abbildung 21: Steuerbares Einkommen und Vermögen in Neubauten ab 2001 nach Quartieren

Pfeilanzug: Durchschnittswerte des gesamten Quartiers. Pfeilspitze: Durchschnittswerte der Neubauten ab 2001 des Quartiers. Pfeil: Unterschied/Differenz der Werte zwischen Gesamtquartier und Neubauten ab 2001. Die Grösse der Kreise (an der Pfeilspitze) gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen (in Neubauten ab 2001) wieder.

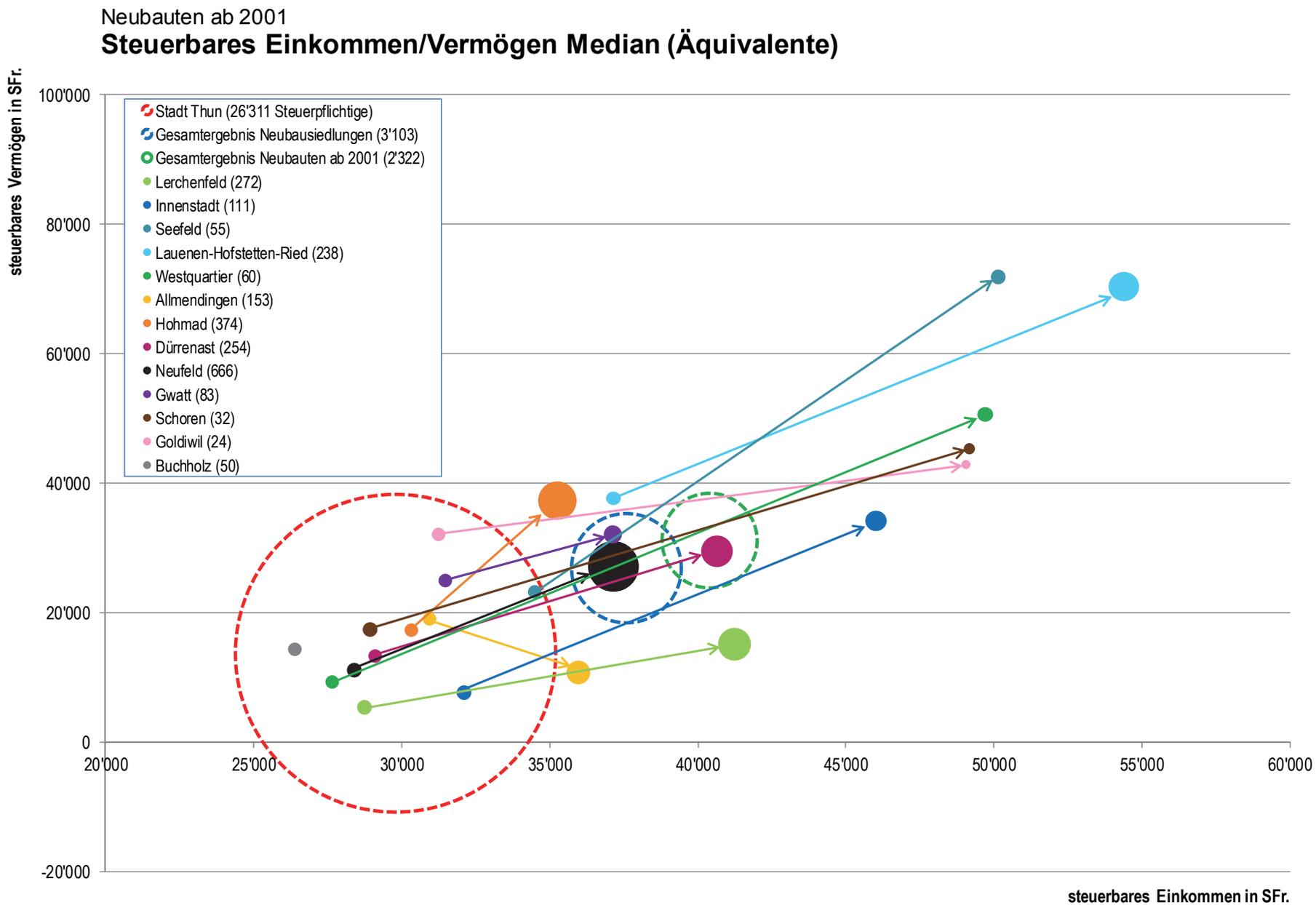


Tabelle 7: Statistische Einkommens- und Vermögenswerte nach „Wohnbaugenossenschaften“ (Äquivalente) in SFr.

Einkommenswerte															
Wohnbaugenossenschaft		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Einkommen (Äquivalente)					steuerbares Einkommen (Äquivalente)				
Nr.	Name	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	WBG Lanzgut Thun	168	119	49	27.0	68'757	54'136	43'509	28'223	12'557	44'996	36'413	27'876	15'174	0
2	WBG Pro Familia Thun	122	71	51	37.0	69'432	56'676	44'324	31'734	10'726	49'816	39'955	28'266	12'598	13
3	WBG Alpenblick Thun	274	190	84	53.0	65'328	53'114	41'596	26'575	14'447	44'869	36'469	25'393	8'031	0
4	BuWG Nünenen	228	149	79	43.5	73'787	60'054	48'079	34'123	19'740	52'450	42'194	30'780	17'962	5'960
5	WBG Arbeitgeber Thun/Umgebung	161	96	65	66.5	67'560	59'343	47'356	28'758	11'854	48'565	38'661	26'885	11'862	0
6	WBG Schönau-Thun	381	238	143	64.5	73'709	59'855	46'207	30'567	17'488	54'120	42'362	29'190	16'313	999
7	WBG Süd-West Thun	153	112	41	25.5	72'778	56'502	41'427	32'558	21'702	50'682	37'433	25'295	13'777	0
8	BuWG Friedheim Thun	101	51	50	64.0	60'424	50'777	40'248	25'493	610	40'841	32'753	20'461	11'871	-6'781
9	WG Sunnmatt	173	100	73	37.5	66'276	56'114	45'853	30'937	13'264	45'728	38'518	30'094	14'881	0
10	WBG Wendelsee	56	43	13	10.0	72'257	57'499	47'051	32'790	10'260	46'237	38'507	28'539	15'289	0
11	GBuWG Freistatt Thun	125	88	37	26.0	77'826	62'190	45'216	32'560	14'540	53'943	40'114	27'261	16'334	0
12	WG Hohmad	140	89	51	41.5	68'422	52'185	41'398	24'369	7'556	48'057	35'064	21'694	5'531	-3'823
13	BuWG Thun	291	161	130	82.5	71'698	57'284	44'378	27'518	11'778	51'777	39'744	26'018	8'898	0
14	WBG Stern	237	144	93	59.0	65'155	54'516	41'111	27'914	16'259	46'030	36'554	24'862	9'809	0
15	WuBG Neufeld	64	33	31	19.0	86'127	63'491	53'561	43'361	23'241	54'776	46'387	37'034	24'399	8'497
16	WBG Lerche	99	58	41	22.0	76'331	61'655	47'042	28'794	14'500	57'662	44'125	31'026	14'567	1'373
17	WBG Seeblick	35	21	14	4.0	75'495	63'173	54'953	46'546	33'472	57'776	49'572	35'991	23'840	14'104
18	Stiftung Arche	10	9	1	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11'982
WBG gesamt (1-18)		2'818	1'772	1'046	684.5	70'602	57'178	44'223	28'744	12'565	49'560	39'196	27'311	12'845	0
WBG teilweise Stadt (3-6, 9-12, 14)		1'775	1'137	638	401.5	69'737	56'978	44'058	28'694	13'713	48'789	38'693	26'885	13'068	0
WBG ganz Stadt (1, 2, 7, 8, 13, 18)		845	523	322	238.0	69'600	55'830	43'137	27'847	11'103	49'742	37'810	26'226	10'964	0
WBG mit städtischem Boden (1-14, 18)		2'620	1'660	960	639.5	69'739	56'558	43'803	28'350	12'369	49'009	38'452	26'685	12'461	0
WBG ohne städtischen Boden (15-17)		198	112	86	45.0	78'647	62'580	52'606	36'217	17'797	57'141	45'985	33'958	18'585	3'362
Stadt Thun		26'311	16'773	9'583	7'168.5	89'926	67'004	48'641	27'832	7'697	63'010	45'029	29'807	11'726	-2'148
Vermögenswerte															
Wohnbaugenossenschaft		Steuerpflichtige			Kinderabzüge	Total Vermögen (Äquivalente)					steuerbares Vermögen (Äquivalente)				
Nr.	Name	Total	Tarif 1	Tarif 2	Anzahl	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.	90%-Q.	75%-Q.	Median	25%-Q.	10%-Q.
1	WBG Lanzgut Thun	168	119	49	27.0	120'706	50'780	10'990	301	0	111'132	40'448	3'411	0	-11'495
2	WBG Pro Familia Thun	122	71	51	37.0	152'259	71'987	25'973	4'908	11	152'232	64'054	21'690	0	-12'606
3	WBG Alpenblick Thun	274	190	84	53.0	179'463	60'002	16'943	2'522	0	151'304	52'033	12'281	0	-11'091
4	BuWG Nünenen	228	149	79	43.5	213'110	78'590	22'739	3'863	0	196'302	68'879	14'792	0	-15'522
5	WBG Arbeitgeber Thun/Umgebung	161	96	65	66.5	75'101	27'909	6'932	1'077	0	68'879	18'164	447	-8'871	-25'714
6	WBG Schönau-Thun	381	238	143	64.5	280'234	126'916	45'179	12'371	1'021	261'185	106'048	38'511	2'161	-3'720
7	WBG Süd-West Thun	153	112	41	25.5	252'293	92'432	31'446	6'404	8	201'239	83'841	27'035	191	-680
8	BuWG Friedheim Thun	101	51	50	64.0	107'675	31'168	7'912	630	0	84'916	20'861	0	-14'933	-25'283
9	WG Sunnmatt	173	100	73	37.5	141'422	63'059	15'915	1'525	0	131'681	51'801	8'213	0	-10'851
10	WBG Wendelsee	56	43	13	10.0	200'134	79'003	27'012	3'190	0	174'171	75'508	23'251	900	-1'086
11	GBuWG Freistatt Thun	125	88	37	26.0	167'871	88'767	30'048	2'431	0	147'242	82'915	19'199	714	0
12	WG Hohmad	140	89	51	41.5	142'666	43'225	10'607	879	0	136'795	33'598	4'365	-1'449	-16'379
13	BuWG Thun	291	161	130	82.5	167'639	71'880	22'871	4'049	60	135'125	62'657	12'824	0	-8'719
14	WBG Stern	237	144	93	59.0	184'281	73'355	20'603	3'214	0	174'762	63'509	9'531	0	-9'933
15	WuBG Neufeld	64	33	31	19.0	141'833	61'508	17'382	3'143	0	126'112	47'703	12'892	0	-11'514
16	WBG Lerche	99	58	41	22.0	146'675	49'443	11'445	1'050	0	134'540	42'835	6'888	-1'092	-19'523
17	WBG Seeblick	35	21	14	4.0	399'624	167'575	61'903	23'151	7'564	399'542	133'879	49'903	21'757	6'552
18	Stiftung Arche	10	9	1	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WBG gesamt (1-18)		2'818	1'772	1'046	684.5	179'763	71'226	19'680	2'807	0	162'363	61'618	12'246	0	-11'897
WBG teilweise Stadt (3-6, 9-12, 14)		1'775	1'137	638	401.5	182'603	73'078	20'217	2'941	0	169'904	64'159	12'730	0	-11'834
WBG ganz Stadt (1, 2, 7, 8, 13, 18)		845	523	322	238.0	176'749	67'227	19'360	2'728	0	146'024	67'150	10'232	0	-11'742
WBG mit städtischem Boden (1-14, 18)		2'620	1'660	960	639.5	180'834	71'514	19'680	2'825	0	163'513	61'728	11'903	0	-11'834
WBG ohne städtischen Boden (15-17)		198	112	86	45.0	163'294	66'033	19'001	2'615	0	146'213	60'870	16'021	0	-13'654
Stadt Thun		26'311	16'773	9'583	7'168.5	509'950	237'324	32'167	2'947	0	324'983	94'863	13'772	0	-19'262

Abbildung 22: Liegenschaften der Thuner Wohnbaugenossenschaften (Übersicht)

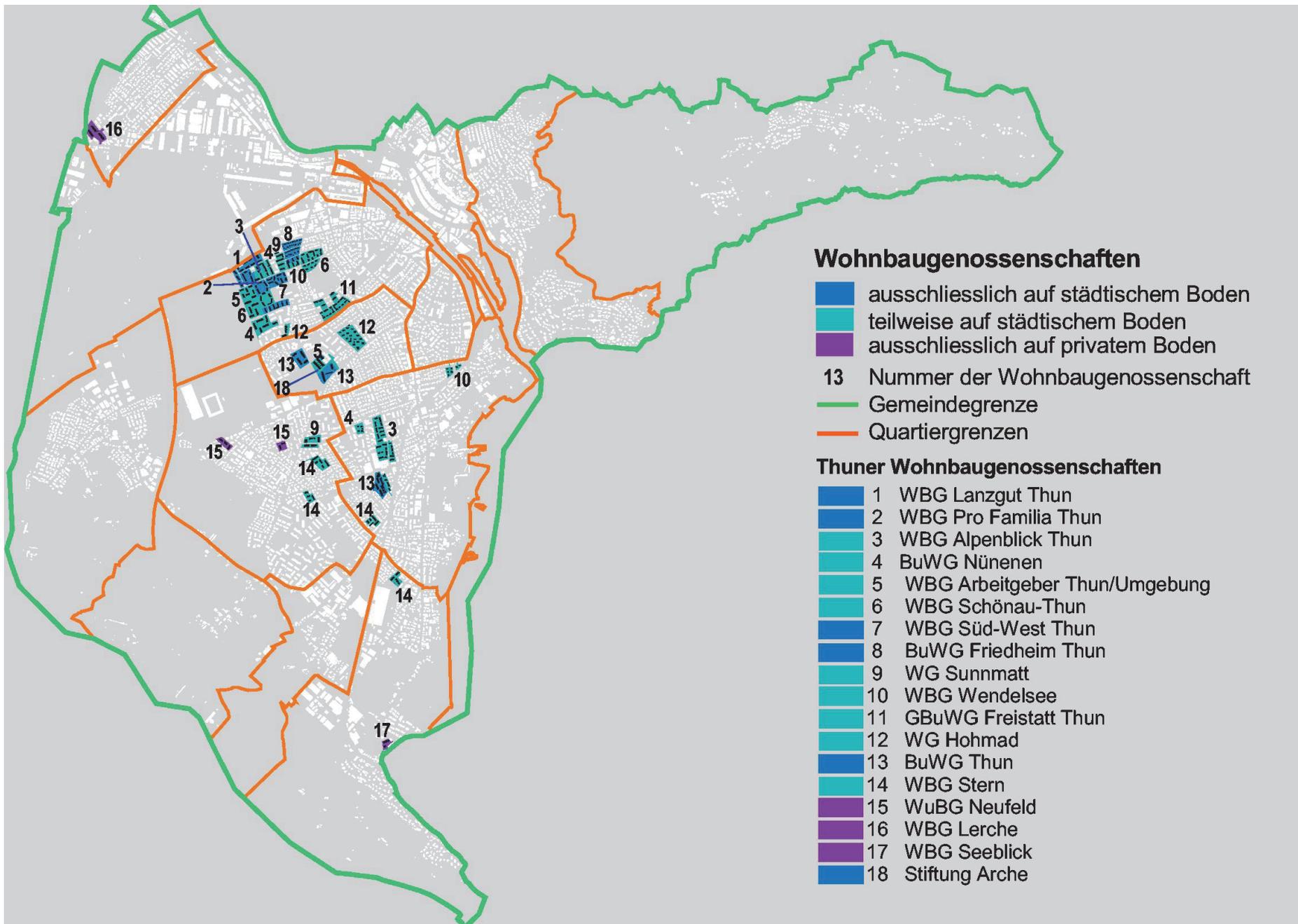


Abbildung 23: Medianwerte des totalen und steuerbaren Einkommens nach „Wohnbaugenossenschaften“

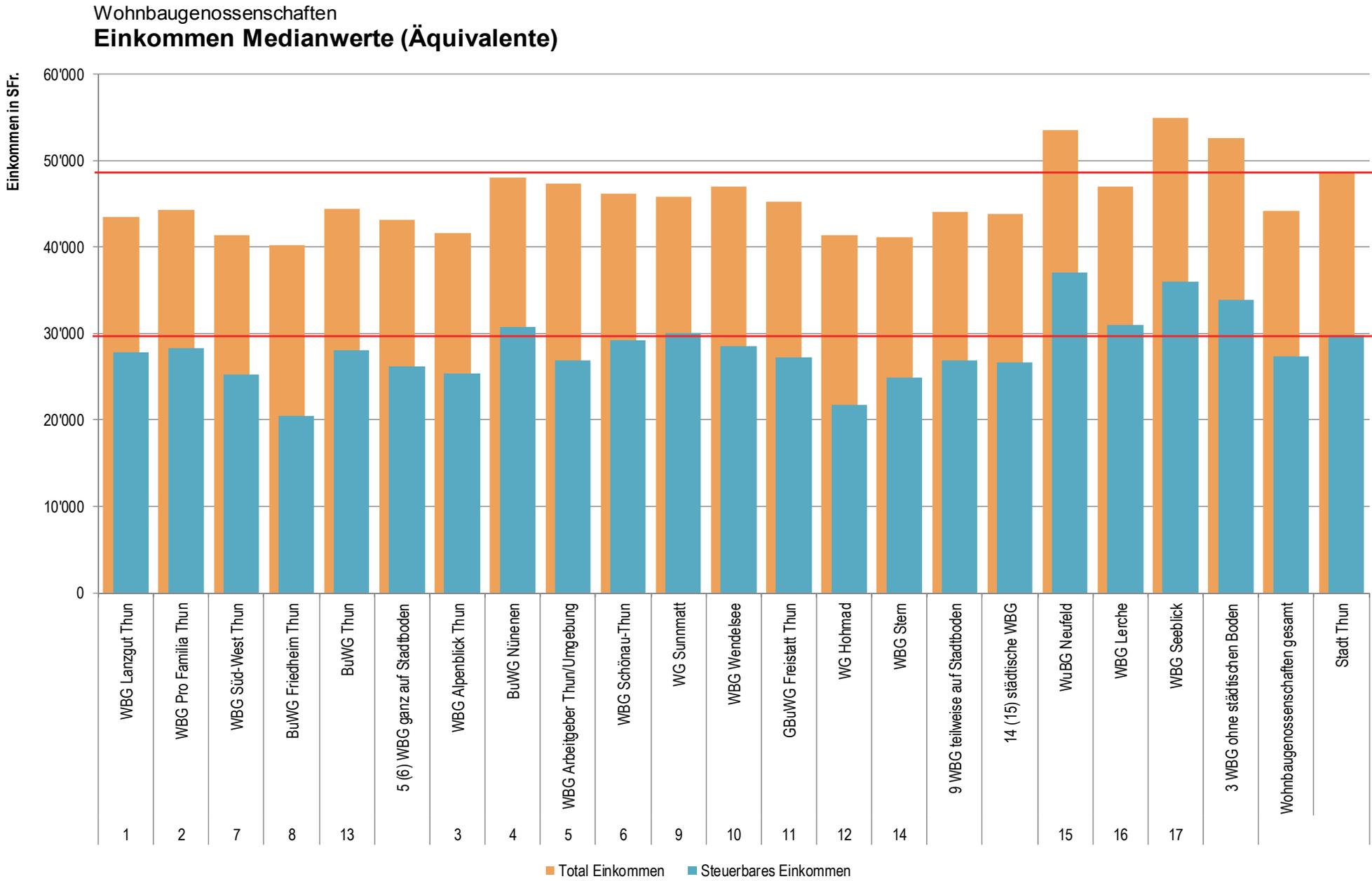


Abbildung 24: Medianwerte des Einkommens nach „Wohnbaugenossenschaften“ und im Vergleich mit Standortquartieren

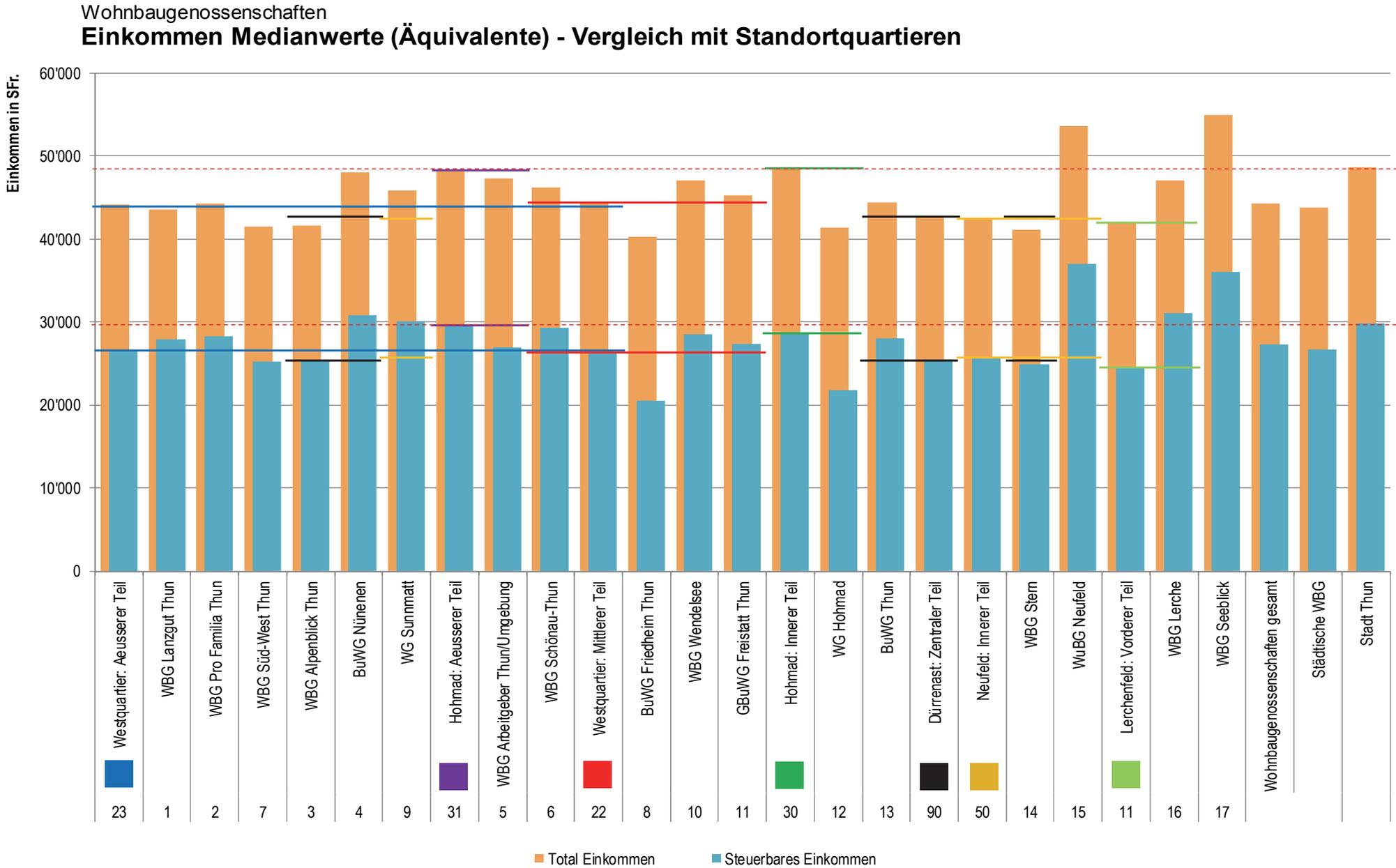


Abbildung 25: Median und Quantile des steuerbaren Einkommens nach „Wohnbaugenossenschaften“ und im Vergleich mit Standortquartieren

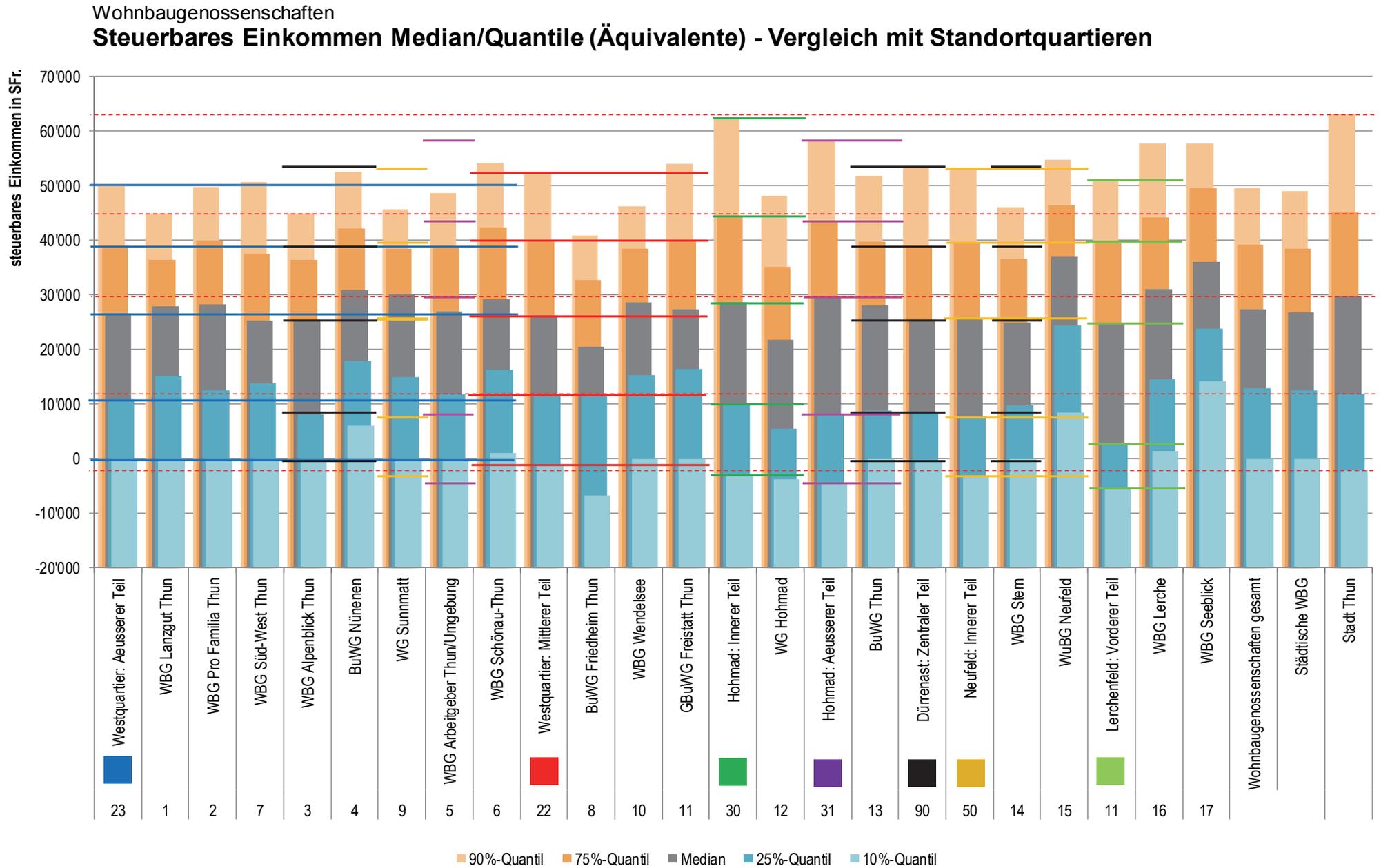


Abbildung 26: Steuerbares Einkommen und Vermögen in Neubauten ab 2001 nach Quartieren
 Die Grösse der Kreise gibt die Anzahl der Steuerpflichtigen wieder.

