

1. Antrag im Postulat

Das Postulat von Titus Meier betreffend Strategie zur Verbesserung des Steuersubstrats wurde an der Sitzung des Einwohnerrates vom 26. Januar 2024 mit folgendem Antrag eingereicht:

Der Stadtrat wird ersucht, in einem Bericht Massnahmen aufzuzeigen, wie die durchschnittlichen Steuererträge bei unverändertem Steuerfuss mittelfristig erhöht werden können.

Begründet wurde das Postulat damit, dass die Ausgaben der Einwohnergemeinde Brugg stärker ansteigen als die Einnahmen und dass das betriebliche Defizit, im Gegensatz zu früheren Jahren, nicht mehr durch ausreichende Finanzerträge aus dem Vermögen gedeckt werden könne, was zu einem negativen Operativen Ergebnis der Erfolgsrechnung führe. Aus diesem Grund würden die Fiskalerträge eine grössere Bedeutung erhalten. Zudem enthalte das Legislaturprogramm 2022 – 2025 des Stadtrats in erster Linie Aussagen zu neuen oder höheren Ausgaben. Aussagen zur Finanzierung würden hingegen fehlen. Zudem müsse festgestellt werden, dass in der Stadt Brugg der Anstieg des Normsteuerertrags pro Einwohnerin und Einwohner zwischen 2017 und 2021 nur marginal ausfalle und gegenüber den in der Finanzstrategie aufgeführten Vergleichsgemeinden stark unterdurchschnittlich sei.

Im Hinblick auf die weitere Ausgabenentwicklung und die anstehenden Investitionen sei es wichtig, auch die Einnahmen im Blick zu halten. Eine Strategie zur Verbesserung des Steuersubstrats setze hier an und zeige Massnahmen auf, wie ohne Steuerfusserhöhung die durchschnittlichen Steuererträge mittelfristig erhöht werden könnten.

2. Analyse des Gemeinderankings der Handelszeitung

Bei der Beratung des Budgets 2023 an der Einwohnerratssitzung vom 21. Oktober 2022 wurde von Titus Meier auf das in der Handelszeitung publizierte Gemeinderanking hingewiesen, in dem die Stadt Brugg unter den 944 Gemeinden mit mehr als 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern lediglich den Gesamtrang 426 belegt und damit hinter der Nachbargemeinde Windisch rangiert. Einen Spitzenrang konnte Brugg lediglich mit Rang 11 in der Bewertung der Versorgung verzeichnen. Es wurde angeregt, die publizierten Zahlen in Zusammenarbeit mit den Studienautoren zu evaluieren. Zur Analyse des Rankings der Stadt Brugg, als Basis für Massnahmen zur Verbesserung des Steuersubstrats, bewilligte der Einwohnerrat einen zusätzlichen Betrag von CHF 15'000 im Budget 2023.

Das in der Handelszeitung publizierte Gemeinderanking wurde durch die Firma IAZI AG, Zürich (IAZI) anhand von statistischen Daten, u.a. aus der Datensammlung des Bundesamts für Statistik, erstellt.

Die IAZI ist eine Bewertungs- und Beratungsfirma im Immobilienbereich für Banken, institutionelle Immobilieninvestoren, Fondsanbieter und die öffentliche Hand. Seit 2015 erstellt IAZI ein systematisches Monitoring der immobilienpolitischen Lage in der Schweiz.

Auftragsgemäss hat der Stadtrat die IAZI kontaktiert und gebeten aufzuzeigen, welche Faktoren entscheidend und massgebend sind für die Standortattraktivität der Stadt Brugg und welche Möglichkeiten bestehen, diese zu beeinflussen.

Das Gemeinderanking 2023 wurde aus der Bewertung und Rangierung von 51 Einzelindikatoren in den Bereichen Arbeitsmarkt, Wohnen, Bevölkerungsstruktur, Steuerbelastung, Mobilität & Verkehr, Versorgung, Sicherheit sowie Ökologie errechnet. Für das Gesamtranking wurden die Ergebnisse aus dem Bereich Wohnen mit dem Faktor 56 gewichtet, die Ergebnisse aus den anderen Bereichen jeweils mit einem Faktor zwischen 6 und 6.5. Herausragend hoch gewichtet wurden zwei Indikatoren im Bereich Wohnen: Die «Höhe der Immobilienpreise» mit Faktor 35.4 und die «Veränderung der Immobilienpreise» mit Faktor 17.7. Die einzelnen Gewichtungsfaktoren der restlichen 49 Indikatoren bewegen sich – bereichsabhängig – zwischen 0.6 und 1.6. Aufgrund dieser extremen Gewichtungsunterschiede ist es wenig erstaunlich, dass mehrheitlich Gemeinden aus dem Kanton Zug und entlang des Zürichsees die Spitzenränge im Gemeinderanking belegen.

Zur Gewichtung im Gemeinderanking hat IAZI folgende Erklärung: *«Die Gewichtung wurde in Zusammenarbeit mit Experten der Immobilienbranche über mehrere Jahre entwickelt. Bei den ersten Ratings wurden nur die Immobilienpreise berücksichtigt und dabei auch nur die Niveauindikatoren für Städte. Nach drei Ausgaben in der Bilanz wurde das Rating erweitert auf alle Gemeinden mit mehr als 2'000 Einwohnern und auch die Anzahl Indikatoren wurde ausgebaut, damit die Profile der Gemeinden besser ersichtlich werden. Ausserdem wurden dynamische Indikatoren ergänzt, welche die Entwicklung erfassen. Den Immobilienpreisindikatoren wurde dabei die Hälfte der Gewichtung belassen. Dies liegt darin begründet, dass in den gezahlten Immobilienpreisen explizit und implizit von den Marktteilnehmern bewertete Standortfaktoren erfasst sind. Zudem ist die analysierte Datenbasis der Freihandtransaktionen qualitativ sehr hochwertig. Ein weiterer Grund war die Gewährleistung einer gewissen Kontinuität mit den vorangegangenen Versionen. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde dann darauf geachtet, dass Preisniveau und -dynamik gleichgewichtet sind.»*

Zum Indikator «Höhe der Immobilienpreise» wird ausgeführt: *«Die Höhe der Immobilienpreise wird mit einem hedonischen Modell bestimmt, welches ausschliesslich auf Freihandtransaktionen geschätzt wird. IAZI verfügt über die grösste Datenbank mit Freihandtransaktionen in der Schweiz, wobei ca. 35'000 Transaktionen jährlich erfasst werden. Die hedonische Methode erlaubt es um die Objekteigenschaften zu korrigieren, indem ein Musterhaus mit einheitlichen Charakteristika in den berücksichtigten Gemeinden bewertet wird. Das Muster-Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.»*

Die Muster-Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.»

Angesprochen auf das starke Gewicht von hohen Immobilienpreisen antwortet IAZI: *«Wir rangieren die Gemeinden mit höheren Immobilienpreisen als besser. Die Interpretation ist, dass Marktteilnehmer für ein Muster-Objekt dort mehr bezahlen, wo sie bessere Standortfaktoren vorfinden. Um die zweite Interpretation zu berücksichtigen, welche hohe Preise als negativen Standortfaktor wertet, wurde der Faktor 'Erschwinglichkeit' (Gewicht 1.0) eingeführt. Dieser setzt die Preise ins Verhältnis zu den steuerbaren Einkommen.»*

Zur Frage nach den Einflussmöglichkeiten der Stadt Brugg zur Verbesserung des eigenen Rankings hält IAZI fest: *«Da für die Preisindikatoren Freihandtransaktionen von Wohneigentum ausgewertet werden, ist eine unmittelbare Einflussnahme kaum möglich. Im Vergleich zur Nachbargemeinde Windisch ist erkennbar, dass bei Eigentumswohnungen in Brugg tiefere Preise erzielt werden. Hier könnte es sich lohnen Projekte in der Nachbargemeinde zu analysieren. Die Leerwohnungsziffer ist mit 4.0 % relativ hoch, was auf ein ausreichendes Angebot im Vergleich zur Nachfrage schliessen lässt. Anhand der leerstehenden Wohnungen nach Wohnungstyp lässt sich weiter folgern, dass Mietwohnungen in Altbauten weniger guten Absatz finden. Allenfalls kann darauf hingewirkt werden, dass ältere Mietwohnungen modernisiert und dem Eigentumswohnungsmarkt zugeführt werden können.»* Anmerkung: Die zitierte Leerwohnungsziffer bezieht sich auf Angaben aus dem Jahr 2022. Per 1. Juni 2023 wurde in Brugg eine Leerwohnungsziffer von 1.6 % ausgewiesen.

Auf die abschliessende Frage, was die Stadt Brugg unternehmen kann, um in den kommenden Jahren eine bessere Beurteilung zu erhalten, schlägt IAZI anhand eines Vergleichs der Rangierungen nach Einzelindikatoren mit den beiden Gemeinden Windisch und Lenzburg vor, folgende Bereiche zu analysieren:

- *Wie kann die Arbeitslosenquote reduziert werden?*
- *Können Angebote für Jungfirmen geschaffen werden?*
- *Braucht es weitere Massnahmen, um das Wohnungsangebot zu modernisieren?*
- *Können mehr jüngere Bewohner angezogen werden?*
- *Kann die MIV-Anbindung zu Zürich verbessert werden?*
- *Lassen sich die Strassenverkehrsunfälle weiter reduzieren?*
- *Wie kann die energetische Sanierung der Gebäude weiter gefördert werden?*
- *Wie können PV-Anlagen weiter gefördert werden?*

3. Bereits erfolgte Massnahmen

Mit der im Jahr 2022 in Kraft gesetzten revidierten BNO und dem revidierten Bauzonen- und Kulturlandplan hat die Stadt Brugg die rechtlichen Grundvoraussetzungen geschaffen, um auf den begrenzt vorhandenen Siedlungsraum mit einer qualitätsbewussten Innenentwicklung Mehrwert zu schaffen und so den Erhalt und die Verbesserung der Lebensraumqualität zu ermöglichen und damit die Stärkung der Funktion der Stadt Brugg als Regionalzentrum mit einer starken Identität, ein urbanes Zentrum und lebendige Quartierzentren anzustreben. Die umgesetzten Massnahmen umfassen neben vereinzelt Einzonungen vor allem Aufzonungen und Möglichkeiten für Quartierverdichtungen respektive Anpassungen in Bezug auf die Ausnutzungsziffern. Begleitend zur BNO-Revision wurden die behördenverbindlichen planerischen Konzepte Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschafts-Entwicklungskonzept (NELK) erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen.

Im Legislaturprogramm 2022 – 2025 hat der Stadtrat unter dem Leitsatz 2 *«Die räumliche Entwicklung der Stadt wird unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen aktiv vorangetrieben»* neben dem beabsichtigten Zusammenschluss mit der Gemeinde Villnachern, der Umsetzung des Altstadt-Entwicklungsleitbilds die Aufnahme von diversen Projekten für Gebietsentwicklungen als Legislaturziele aufgeführt: Stadtraum Bahnhof Brugg Windisch, Wildschachen, Weiermatt, Annerstrasse / Schulthess-Allee. Mit den Gebietsentwicklung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um unsere Stadt zu einem attraktiven und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Bildungs-Standort weiterzuentwickeln. Auch die weiteren Leitsätze im Legislaturprogramm orientieren sich an diesem generellen Ziel: Effiziente und effektive Dienstleistungen, Klimawandel und Umweltschutz, Infrastruktur, Bildung und gesellschaftliches Zusammenleben, z.B. in den Bereichen Kultur, Freizeit und Sport.

Die Standortförderung erfolgt über Brugg Regio. Die Mitgliedsgemeinden betreiben eine gemeinsame Standortförderung. Ziel der Bestrebungen ist es, die Region Brugg als attraktiven Wirtschafts-, Bildungs-/Forschungs-, Wohn- und Freizeitstandort zu stärken und die Akteure aus Wirtschaft, Bildung/Forschung, Freizeit und Politik zu vernetzen. Im Leistungsauftrag 2022 – 2025 haben die Mitgliedsgemeinden unter anderem das Zielbild (Region Brugg ist eine starke Wirtschaftsregion mit hoher Lebensqualität), die Stossrichtungen und Handlungsfelder definiert. Die Standortförderungen im Bereich Wirtschaft und Freizeit werden aktiv und professionell für die Region umgesetzt, wobei insbesondere die Tischmesse im Campussaal (Bereich Wirtschaft) sowie der SlowUp (Freizeit) Anlässe darstellen, die gerne besucht werden.

4. Fazit des Stadtrats

Der Stadtrat erachtet die Planungsinstrumente BNO, KGV und NLEK sowie eine erfolgreiche Umsetzung des Legislaturprogramms verbunden mit den geplanten Gebietsentwicklungen als wichtige Grundsteine für die Steigerung der Standortattraktivität und eine mittelfristige Zunahme der Steuererträge.

5. Antrag des Stadtrats

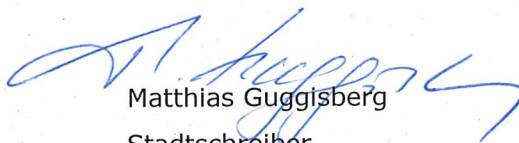
Der Stadtrat beantragt, das Postulat von Titus Meier und Weiteren betreffend Strategie zur Verbesserung des Steuersubstrats nicht zu überweisen.

Brugg, 3. April 2024

STADTRAT BRUGG



Barbara Horlacher
Frau Stadtammann



Matthias Guggisberg
Stadtschreiber