

Hofer Kommunalmanagement AG

Rat und Taten für Gemeinden

DAS GEMEINDERATING VON IAZI AG ALS CHANCE FÜR GEMEINDEN

Dietikon, 02.06.2017 - Seit vielen Jahren führt die Immobilienfirma IAZI im Auftrag der Weltwoche das Gemeinderating durch. Im Jahr 2016 wurden alle Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern (insgesamt 919), untersucht. Eine Chance für Gemeinden.

Von Bruno Hofer

Datengrundlage sind überwiegend öffentliche Statistiken. Das Rating besteht aus mehreren Teilen: Das Niveau Rating vergleicht Ist-Werte ausgewählter Kennziffern, etwa die aktuelle Arbeitslosenquote. Das Dynamik-Rating betrachtet die Veränderung in fünf

zurückliegenden Jahren. So erkennt man, welche Gemeinde sich unabhängig von ihrer ökonomischen Ausgangslage – verbessert hat. Die Bewertung erfolgt neu auf Basis von 50 Einzelindikatoren (vorher 40). Jeder dieser Indikatoren (zum Beispiel Jugendanteil) erhält einen Rang. So können die Gemeinden in den einzelnen Kategorien direkt miteinander verglichen werden. Diese werden in sieben Kategorien (Einzelwertungen) zusammengefasst (Wohnen, Arbeitsmarkt, Bevölkerung, Steuern, Erreichbarkeit, Versorgung, Sicherheit). Die Immobilienpreise werden neu zu 50 Prozent, die anderen sieben Faktoren zu je 7 Prozent gewichtet. Deshalb wurde auf Vorjahresvergleiche verzichtet. Die sieben Kategorien (Einzelwertungen) beinhalten:

Wohnen: Immobilienpreise, Veränderung der Preise über drei Jahre, Wohnbautätigkeit, Leerwohnungsziffer;

Arbeitsmarkt: Arbeitslosenquote, Firmenneugründungen, Beschäftigte im Dienstleistungssektor;

Bevölkerungsstruktur: Sozialhilfeempfänger, Jugendanteil, Bevölkerungswachstum, Steuerertrag, steuerbares Einkommen;

Steuern: durchschnittliche Steuerbelastung für Singles, Familien mit Kindern und ohne Kinder, Pensionisten über 65 Jahre;

ÖV- und Verkehrserschliessung: Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und/oder Auto zum nächsten Zentrum und zur nächsten Grossstadt; **Versorgung:** Anzahl Ärzte, Spitäler, Schulen, Einkaufszentren, Lebensmittelläden, Freizeit und Kulturangebote;

Sicherheit: Straftaten gegen das Strafgesetzbuch, Betäubungsmittel- und das Ausländergesetz.



Bruno Hofer, Geschäftsführer bei der Hofer Kommunalmanagement AG, Dietikon

Hofer Kommunalmanagement AG

Rat und Taten für Gemeinden

INTERVIEW MIT CHRISTOF ZÖLLIG RENNER, IAZI AG

Fragen von Bruno Hofer, Kommunalmanagement.ch

1. *Wie sind die Zusammenarbeit und das Gemeinderating von IAZI und der Weltwoche entstanden?*

Das Gemeinderating führt die ursprüngliche Motivation von IAZI weiter, mehr Transparenz in den Immobilienmarkt der Schweiz zu bringen. Wer mit Immobilien arbeitet, weiss, wie wichtig hierfür der Standort ist. Die Gemeinden der Schweiz definieren Standorte als politische Hoheitsgebiete, wobei den Institutionen eine Autonomie zugesprochen wird. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die Standortattraktivität direkt zu beeinflussen und stehen in Konkurrenz zueinander. So ist die Idee entstanden, die Gemeinden der Schweiz zu untersuchen und zu rangieren. Um eine breitere Öffentlichkeit zu erreichen, wurde ein auflagenstarkes Publikationsorgan gesucht. Daraus hat sich die Zusammenarbeit mit der Weltwoche ergeben.



Dr. Christof Zöllig

christof.zoellig@iazi.ch

043 501 06 42

Consultant
Hedonic Products

2. *Welchen zusätzlichen Aufwand generiert die Publikation des Gemeinderatings?*

Die meisten Einzelindikatoren werden aus aktualisierten Datenbanken genommen. Für das Gemeinderating werden einige Einzelindikatoren, welche die Ausstattung der Gemeinden beschreiben, zusätzlich hinzugefügt. Die Rangierung der Einzelindikatoren wird errechnet und daraus ein Gesamtrating bestimmt. Zur Berechnung des eigentlichen Ratings kommen noch redaktionelle Aufgaben hinzu im Sinne von interpretierenden Ausführungen.

3. *Wie kommt eine Immobilienbewertungsfirma wie IAZI dazu ein breit angelegtes Gemeinderating zu machen?*

Für die Bewertung einer Immobilie ist der Standort eminent wichtig. Deshalb verfügt IAZI über viele Standortinformationen im Sinne eines Datenpools. Dieser beinhaltet Themen wie «Transaktionsdaten», «geographischer Raum», «Topographie», «Klima», «Zentralität», etc. Wir haben im Bereich der Standortanalyse eine breite Fachkompetenz aufgebaut. Die Erstellung des Gemeinderatings ist eine Anwendung dieser Fachkompetenz in einem Bereich, welcher für eine grössere Öffentlichkeit interessant ist.

Hofer Kommunalmanagement AG

Rat und Taten für Gemeinden

4. *Die Ergebnisse waren in der Vergangenheit nicht eins zu eins vergleichbar. Wie steht es mit der Vergleichbarkeit der zukünftigen Gemeinderatings?*

Im allerersten Gemeinderating vor zehn Jahren wurden primär die bezahlten Immobilienpreise als Hauptfaktor für die Attraktivität bzw. Rangierung der Schweizer Gemeinden verwendet. In den darauffolgenden Jahren wurde das Gewicht stärker auf eine Vielzahl von weiteren Faktoren gelegt, die für die Attraktivität einer Gemeinde ebenfalls von Bedeutung sind. Mit dem letztjährigen Rating kombinieren wir beide Ansätze und vermeiden dabei, dass Gemeinden auf dem Podest landen, die nur aufgrund eines einzigen, sehr stark ausgeprägten Faktors gut abschneiden. IAZI ist bestrebt, die Methodik konstant zu halten, behält sich aber Änderungen vor. Dies kann zur Berücksichtigung neuer Aspekte, aber auch auf Grund sich entwickelnder Datenquellen, notwendig sein.

5. *Warum arbeitet IAZI nicht stärker mit Gemeinden zusammen?*

Das Kerngeschäft von IAZI ist die Immobilienbewertung. In diesem Bereich arbeitet IAZI immer wieder mit öffentlichen Institutionen zusammen. In diesem Sinne bietet IAZI schon seit geraumer Zeit Unterstützung in einem Spezialbereich des Kommunalmanagements. Es ist aber durchaus denkbar, dass weitere Kompetenzen und Dienstleistungen wie beispielsweise Portfolioanalyse, Standortanalyse oder das kürzlich lancierte Politik-Monitoring von IAZI für Gemeinden von Interesse sind.

Besuchen Sie

www.kommunalmanagement.ch