

**G3.06. Konjunktur- und Wirtschaftsfragen**

**70647**

**Regionenrating**

Beantwortung Kleine Anfrage

Pius Meier, Mitglied des Gemeinderates, hat am 3. April 2007 folgende Kleine Anfrage eingereicht:

*"Gemäss Vorankündigungen plant der Tages Anzeiger Ende April eine Sonderbeilage zum Thema Regionen-Rating Bezirk Dietikon herauszugeben. In der Vergangenheit musste sich Dietikon verschiedentlich in solchen Ratings unter seinem Wert taxieren lassen.*

*Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu unternehmen, damit Dietikon in diesem Rating mit all seinen positiven Eigenschaften wahrgenommen und bewertet wird?"*

Die Kleine Anfrage ist wie folgt zu beantworten:

Am 27. Oktober 2006 enthielt der Tagesanzeiger eine Sonderbeilage mit einer Zusammenfassung aller im Verlauf der vorangegangenen Monate publizierten Gemeindebewertungen, in der Dietikon die Gesamtnote 1 erhielt. Der Stadtrat reagierte mit einer ausführlichen Stellungnahme an die Redaktionsleitung und an die Zürcher Kantonalbank, welche dem Tagesanzeiger das Datenmaterial zur Verfügung gestellt hatte. Beide Firmen nahmen zum Brief des Stadtrats Stellung und erläuterten das Ziel des Ratings und ihr Vorgehen bei der Ermittlung und Interpretation der Daten. Die Überlegungen sind für den Stadtrat zum Teil nachvollziehbar, in ihren Auswirkungen aber irreführend und zu falschen Schlüssen verleitend.

Auszugehen ist vom Anliegen der ZKB, Liegenschaften im Rahmen der Kreditprüfung "objektiv" bewerten zu können. Sie bedient sich dabei eines hedonischen Bewertungsmodells. Hedonismus ist die philosophische Lehre, dass alles menschliche Handeln und Verhalten entscheidend durch das Streben nach Lust bestimmt wird. Auf den Liegenschaftenhandel angewandt heisst das, dass ein Käufer mehr zu zahlen (= Unlust zu ertragen) bereit ist, wenn er sich vom Objekt einen entsprechend höheren Lustgewinn verspricht. Aus ihrem grossen Bestand an Informationen über den Liegenschaftenhandel suchen die Statistiker der ZKB nach den Kriterien, welche die Käufer bei ihrem Entscheid und ihrer Zahlungsbereitschaft beeinflusst haben könnten. Ausserdem teilten sie die Bauzonen jeder Gemeinde in hektargrosse Quadrate ein und analysierten jedes Rasterfeld nach den statistisch ermittelten Kriterien. Diese lassen sich in Mikrolage und Makrolage unterteilen. Zur Mikrolage gehören Faktoren, die die topographischen Verhältnisse der Wohnlage beschreiben, z. B. Hanglage, Orientierung nach Südwesten, freie Sicht, Lärmbelastung, Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur. Unter Makrolage versteht man Variablen wie Steuerbelastung, Steuerkraft oder Erreichbarkeit der Zentren. Den Beweis für das hedonische Modell sieht die ZKB in den nachweislich höheren Preisen für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum in zentralen Lagen mit Südwestorientierung, freier Sicht und gutem Zugang zu lokalen Infrastrukturen. Sie kann auch belegen, dass um 10 % tiefere Steuern und eine um 10 % höhere Steuerkraft den Preis eines Durchschnittshauses um je 1 % steigen lassen.

Der Tagesanzeiger erhält von der ZKB die Daten jeder Gemeinde und bereitet diese journalistisch auf. Dabei macht er nach Ansicht des Stadtrates einige Überlegungsfehler:

- Er schliesst aus einer höheren durchschnittlichen Kaufbereitschaft, dass die Gemeinde beliebter sei, und nicht, dass die Immobilien dort beliebter seien.

Sitzung vom 14. Mai 2007

- Er vergleicht die Gemeinden innerhalb ihres Bezirks, obwohl die Bezirksgrenzen weder wirtschaftlich noch sozial wichtige Gliederungsgrössen darstellen.
- Er verwendet sowohl für die einzelnen Kriterien als auch für die Gesamtbewertung Noten von 1 bis 6. Bei geringfügigen Unterschieden führt dies zu einer masslosen Vergrößerung und Verzerrung der tatsächlichen Verhältnisse. So beträgt beispielsweise die Preisdifferenz für ein Reiheneinfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung in Aesch und Dietikon 14 %. Der "Attraktivitätsunterschied" wird aber mit 500 % ausgedrückt, nämlich 5 für Aesch und 1 für Dietikon.
- Er bewertet jeden Bezirk für sich, obwohl die Grunddaten kantonsweit verfügbar sind. So erreichen die Preise für Reiheneinfamilienhäuser und Eigentumswohnungen an den wenigsten Orten im Kanton Zürich das Niveau von Dietikon. Vergleichbar mit dem Bezirk Dietikon sind bezüglich Preisniveau eigentlich nur die Bezirke Horgen und Meilen.
- Das Rating erweckt den Eindruck eines Wettbewerbs der Gemeinden und der Qualität ihrer Behörden und Einwohner. Dabei gilt eine Gemeinde als "gut", wenn sie viele Faktoren aufweist, welche die Liegenschaftspreise in die Höhe treiben. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Lage und Zentralität die entscheidenden Faktoren seien. Darauf kann aber keine Gemeinde Einfluss nehmen.
- Es werden sowohl die Steuerbelastung als auch die Steuerkraft als Kriterien herangezogen, obwohl die ZKB zugesteht, dass diese beiden Grössen in einer engen Beziehung zueinander stehen und auf dem gleichen Sachverhalt beruhen. Sie nimmt aber an, dass Gemeinden mit einem besseren Steuersubstrat ihren Bewohnerinnen und Bewohnern mehr oder qualitativ bessere Leistungen (Bibliothek, Freibad, Kinderkrippe) bieten. Nach Überzeugung des Stadtrats werden die kulturellen Leistungen der Gemeinden und ihr Freizeitangebot aber weniger durch die Steuerkraft als durch ihre Grösse und Lage (eigene zentralörtliche Funktion oder unmittelbare Nachbarschaft zu einem Zentrum) beeinflusst.

Am 27. April veröffentlichte der Tagesanzeiger die zweite Runde des Ratings über den Bezirk Dietikon. Die Reaktion des Stadtrats zur ersten Runde veranlasste ihn jedoch, die Notentabelle vorgängig dem Stadtrat zur Verfügung zu stellen und dem Stadtpräsidenten Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Auch die Immobilienabteilung der ZKB führte mit dem Stadtpräsidenten ein aufschlussreiches Gespräch mit Erläuterung ihres hedonischen Modells. Die Kritik des Stadtrats zum Regionenrating hinterliess im Kommentar zur zweiten Runde sichtbare Spuren, indem zum Beispiel ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass im Bezirk Dietikon im Gegensatz zu anderen Bezirken die Unterschiede zwischen Gemeinden im Mittelfeld und solchen in den hinteren Rängen nur marginal ausfallen. Auch werden die Kriterien im Unterschied zur ersten Runde ausführlich erläutert. Im zusätzlich zugestandenen Interview mit dem Stadtpräsidenten wies dieser mit Nachdruck darauf hin, dass mit dem Rating nicht die Wohnqualität in Dietikon beschrieben werde, sondern bestenfalls Aussagen zum Immobilienmarkt gemacht würden. Dietikon werde nie ein Nobelwohntort sein, sei aber attraktiv für mittelständische Familien.

Trotz der vertieften Kenntnisse über das Regionenrating und der Beteuerungen der ZKB, die Bewertungen bezögen sich nur auf die Immobilien und nicht auf die Qualität der Gemeinden, hält der Stadtrat die Publikationen im Tagesanzeiger in Form einer Rangliste für falsch und irreführend. Sie zementiert Vorurteile und ist imageschädigend. Die Gemeinden werden wie Mannschaften dargestellt, die in einem Wettkampf um Punkte ringen. Um bei dieser Metapher zu bleiben, stellt man aber auch fest, dass Dietikon in dieser Meisterschaft, sieht man von der Stadt Zürich als einer Klasse für sich ab, in der obersten Liga mitspielt und keineswegs vom Abstieg bedroht ist.

## **Der Stadtrat beschliesst:**

Die Kleine Anfrage wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Sitzung vom 14. Mai 2007

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderats
- Sekretariat des Gemeinderats
- Zürcher Kantonalbank, z. H. Philipp Halbherr, Josefstrasse 222, 8005 Zürich
- Tamedia AG, Redaktionsleitung, Werdstrasse 21, Postfach, 8021 Zürich
- Stadtmarketing
- Alle Mitglieder des Stadtrats

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller  
Stadtpräsident

Thomas Furger  
Stadtschreiber

TF 0514regionenrating.doc

versandt am: