



Peter Moser

Die Politgeografie preisgünstigen Wohnraums

Eine Analyse der Resultate des kantonalen Urnengangs vom 28.9.2014

Spannung kam an diesem mit drei Vorlagen eher schwach befrachteten Abstimmungssonntag keine auf. Denn bereits die ersten Hochrechnungen um zwölf Uhr mittags liessen keinen Zweifel daran, dass die Entscheidungen im Kanton Zürich klar sein würden. Die eidgenössischen Initiativen erlitten beide Schiffbruch: Nur 24% der Urnengänger stimmten der Initiative „Schluss mit der Mehrwertsteuer-Diskriminierung des Gastgewerbes“ zu; 32% betrug der Ja-Stimmenanteil bei der „Volksinitiative für eine öffentliche Krankenkasse“. Klar angenommen wurde hingegen mit 58% Ja-Stimmenanteil die kantonale Vorlage „Mindestanteil an günstigem Wohnraum“, welche den Gemeinden die Möglichkeit geben soll, bei Auf- oder Einzonungen einen Anteil preisgünstiger Wohnungen festzulegen. Die Stimmbeteiligung lag mit 44% geringfügig unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Wovon die Zustimmung abhing, bzw. wer wie abgestimmt haben könnte, zeigen die Kantonsresultate nicht. Oft helfen diesbezüglich aber die Detailergebnisse aus den 170 Gemeinden des Kantons weiter. Da sozial oder ideologisch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen räumlich inhomogen verteilt sind, kann die Kombination von Abstimmungsergebnissen mit gemeindeweise verfügbaren Indikatoren über soziale Gegebenheiten und die politische Ausrichtung der Bevölkerung in einer sogenannten Aggregatsdatenanalyse Aufschluss über deren Abstimmungsverhalten geben.¹

Die Aussagekraft dieses Verfahrens hängt freilich auch auf Seiten des zu erklärenden Abstimmungsergebnisses vom Informationsgehalt der Daten ab. Der hypothetische Extremfall identischer Ja-Stimmenanteile für eine Vorlage in allen Zählkreisen würde das Analyseverfahren verunmöglichen. Tendenziell ist die Aussagekraft einer Aggregatsdatenanalyse umso grösser, je stärker sich die Ja-Stimmenanteile in den Gemeinden unterscheiden, je mehr Varianz also vorhanden ist. Erhebliche Unterschiede in den Resultaten sind in der Regel auch ein Indiz für eine kontroverse, stark polarisierende und damit auch analytisch ergiebige Vorlage.

Der Streubereich war diesmal – gemessen am Abstand zwischen dem höchsten und dem tiefsten kommunalen Ja-Stimmenanteil – bei der kantonalen Initiative mit überdurchschnittlichen 43 Prozentpunkten am höchsten. bei den beiden eidgenössischen war er mit 27, bzw. 29 Punkten hingegen klar unterdurchschnittlich. Aus diesem Grund befassen wir uns im folgenden ausschliesslich mit der kantonalen Vorlage.

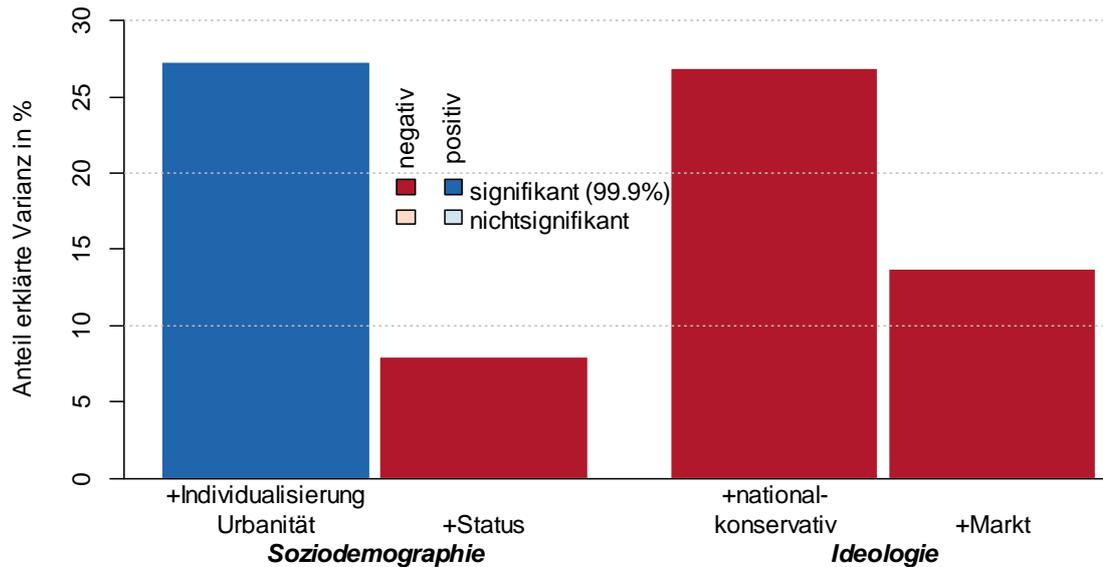
¹ Bei jeder Aggregatsdatenanalyse auf Gemeindeebene besteht die Gefahr, in die Falle der sogenannten "ecological fallacy", des ökologischen Fehlschlusses, zu tappen: Statistische Zusammenhänge auf der Ebene zusammengefasster Daten implizieren nicht zwingend auch Zusammenhänge auf der Individualebene. Nur eine Nachbefragung kann zeigen, welche Stimmbürger wie abstimmten. Dennoch sind die Erkenntnisse einer umsichtig interpretierten Aggregatsdatenanalyse brauchbar – denn die Erfahrung lehrt, dass die Resultate der beiden Analysemethoden, soweit vergleichbar, oft übereinstimmen.

Komplexe Prägung der Einstellungen zu preisgünstigem Mietwohnraum

Die wesentlichen Aspekte des räumlichen Musters der Gemeinderesultate der Wohnraum-Vorlage abstrahiert Grafik 1. Sie beruht auf einem einfachen Regressionsmodell. Dieses berücksichtigt als unabhängige Variablen sowohl die Positionierung der Stimmbevölkerung der Gemeinden in der zweidimensionalen politisch-ideologischen Landschaft des Kantons (siehe Moser 2005, 2011 und Grafik 2) wie auch zwei wesentliche sozialräumliche Strukturmerkmale, den sozialen Status und die Lebensform der Gemeindebewohner, d.h. ob die Verhältnisse eher städtisch-individualisiert oder ländlich-traditionell sind.²

Grafik 1: Einflussfaktoren der Zustimmung zur Wohnraum-Vorlage

Resultate eines multivariaten linearen Regressionsmodells des Ja-Stimmenanteils der Wohnraum-Vorlage, Gemeinden des Kantons Zürich (n = 170), insgesamt erklärte Varianz (R^2) = 76%



Lesehilfe: Die Höhe der Säulen zeigt die relative Bedeutung der vier Einflussfaktoren des Modells in Prozent der Gesamtvarianz des Ja-Stimmenanteils der Wohnraum-Vorlage. Als Mass für die Effektstärke wird die „lmg“-Metrik verwendet (Grömping 2007, 2009). Die Farbe zeigt, ob der Zusammenhang **positiv** (je mehr, desto mehr) oder **negativ** (je mehr, desto weniger) ist. Die Intensität der Farbgebung lässt erkennen, ob ein Zusammenhang statistisch signifikant ist.

Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich.

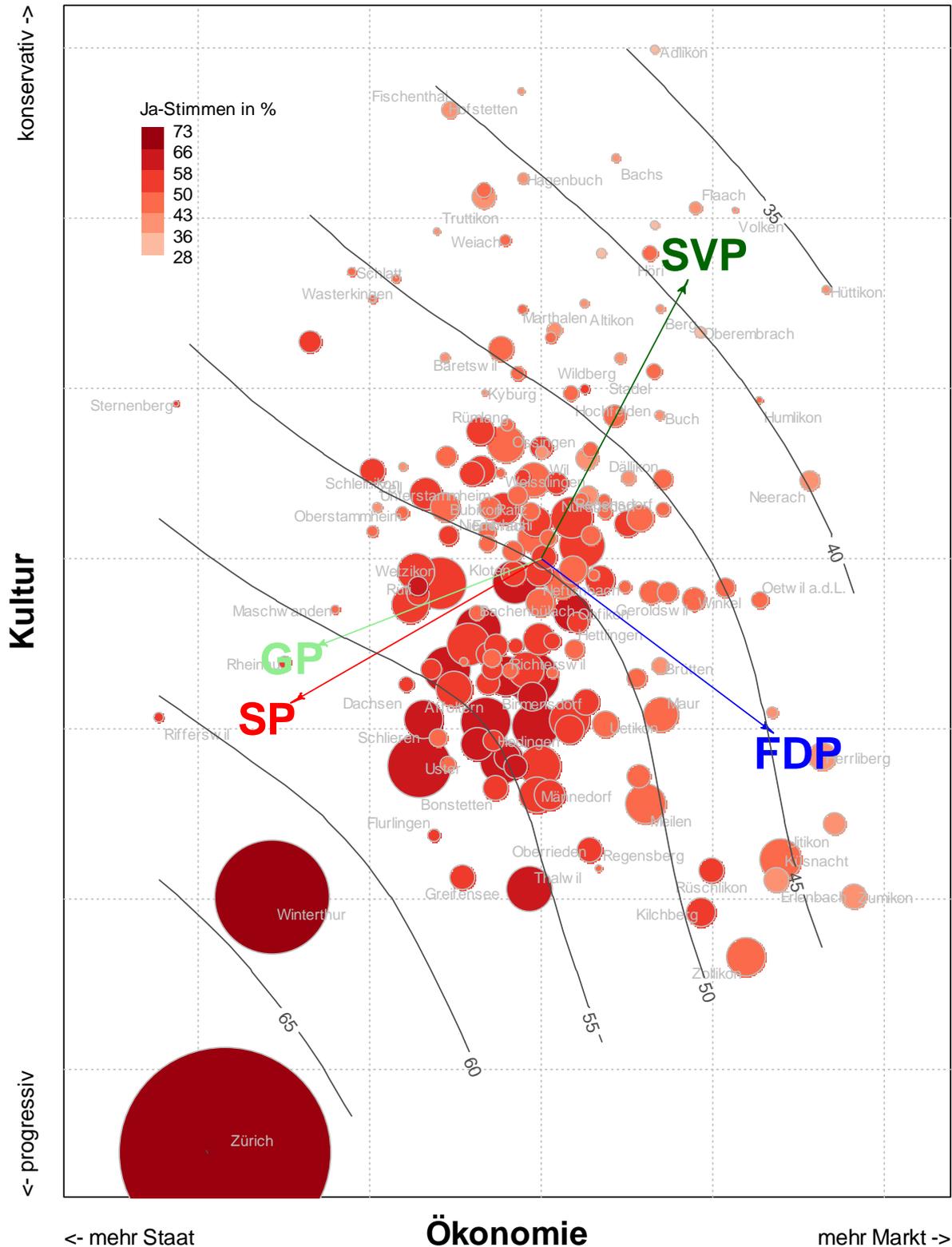
Insgesamt erklärt dieses Modell rund $\frac{3}{4}$ der Varianz der Gemeinderesultate (76%) – ein hoher Wert. Praktisch bedeutet dies, dass die daraus berechneten gemeindeweisen Schätzwerte im Durchschnitt nur um 2.7 Prozentpunkte von den tatsächlichen Abstimmungsergebnissen abweichen. Die simple Gleichung, welche die Zusammenhänge mit den Gemeinderesultaten der Wohnbau-Vorlage beschreibt, liefert also recht präzise Ergebnisse. Die Gegensätze, welche sich in den Gemeinderesultaten spiegeln, sind freilich vergleichsweise komplex.

Der Links-Rechts Gegensatz ist wichtig ...

Einerseits waren die Ja-Stimmenanteile in den konservativen Gegenden – geprägt durch die Wählerschaft der SVP – vergleichsweise tiefer als in den progressiven (Links-dominierten). Wenn auch in deutlich geringerem Ausmass ist auch die zweite ideologische Hauptachse der Politlandschaft des Kantons, der Markt-Staat Gegensatz von signifikanter Bedeutung. Hier stehen, parteipolitisch gesprochen, die Linkswähler jenen der FDP gegenüber.

² Die Motivation und die Variablen des Modells sind in Moser 2009 ausführlich beschrieben. Anwendungen finden sich in den meisten Zürcher Abstimmungsanalysen seither.

Grafik 2: Zustimmung zur Wohnraum-Vorlage in der politischen Landkarte
 Gemeinden des Kantons Zürich, Ja-Stimmenanteile Wohnraum-Vorlage in % (Blasenfärbung, Niveaulinien)



Lesehilfe: In der Grafik ist der Ja-Stimmenanteil einerseits durch die Blasenfärbung dargestellt, andererseits aber, stark vereinfacht, wie in einer geographischen Karte durch Niveaulinien. Die Parteipfeile zeigen in Richtung zunehmenden Wähleranteils im Koordinatensystem der politischen Landkarte, welche die Resultate eidgenössischer Urnengänge der Jahre 2010-2013 bündelt (Siehe dazu Moser 2005).
 Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich.

Die Darstellung der Resultate der Wohnraum-Abstimmung in der politischen Landkarte des Kantons Zürich (Grafik 2) macht diese Konstellation evident. Die Zustimmung nimmt von der

linken unteren Ecke – der kulturell progressiven und staatsfreundlichen Stadt Zürich – diagonal nach rechts oben ab: Vergleichsweise niedrig sind die Ja-Stimmenanteile in den Landgemeinden des nationalkonservativen „Nordens“, aber auch im marktliberalen „Westen“ – bezogen auf das Koordinatensystem der Politlandkarte.

Befragungen zeigen, dass diese Diagonale auch die individuelle Einordnung auf der Links-Rechts-Achse spiegelt, weil diese Elemente beider ideologischer Dimensionen, der kulturellen wie der ökonomischen enthält (Moser 2010). Hier kann also für einmal von einem Links-Rechts Gegensatz gesprochen werden - was beispielsweise bei der Einheitskrankenkasse nicht der Fall war, da dort die ökonomische Achse, der Markt-Staat-Gegensatz, klar dominierte.

Aus diesen klaren Zusammenhängen kann im Übrigen mit ziemlicher Sicherheit geschlossen werden, dass die Zustimmung zur Wohnraum-Vorlage bei den Wählern von Linksparteien (SP und Grüne) überdurchschnittlich, bei jenen der bürgerlichen Parteien (SVP und FDP) unterdurchschnittlich war - wobei der Durchschnitt in diesem Fall bekanntlich deutlich über der 50%-Marke lag.

... eine wesentliche Rolle spielt aber auch der Stadt-Land-Graben

Die ideologische Positionierung ist aber nur die halbe Wahrheit, denn die beiden soziodemografischen Faktoren haben zusammengenommen ziemlich genau dasselbe Gewicht im Modell (Grafik 1). Die Status-Variable mag dabei wohl im statistischen Sinne signifikant sein, ihre Effektstärke ist aber verhältnismässig gering: Zwar war in den ärmeren Gemeinden die Zustimmung signifikant höher als in den wohlhabenden, aber sehr bedeutend für die Erklärung der Abstimmungsergebnisse ist dieser Gegensatz nicht.

Viel wichtiger war der Stadt-Land-Gegensatz. Je urbaner eine Gemeinde desto höher war die Zustimmung zur Vorlage. Der Grund dafür ist naheliegend: Beim preisgünstigen Wohnraum, der durch das neue Instrument gefördert werden soll, handelt es sich ausschliesslich um Mietobjekte. Dieses Segment des Wohnungsmarktes dominiert bekanntermassen in städtischen Gebieten während in ländlichen Gemeinden das Hauseigentum eine stärkere Stellung hat. Der Stadt-Land-Gegensatz ist also im Kanton Zürich in plakativer Verkürzung auch einer zwischen Mietern und Hauseigentümern.

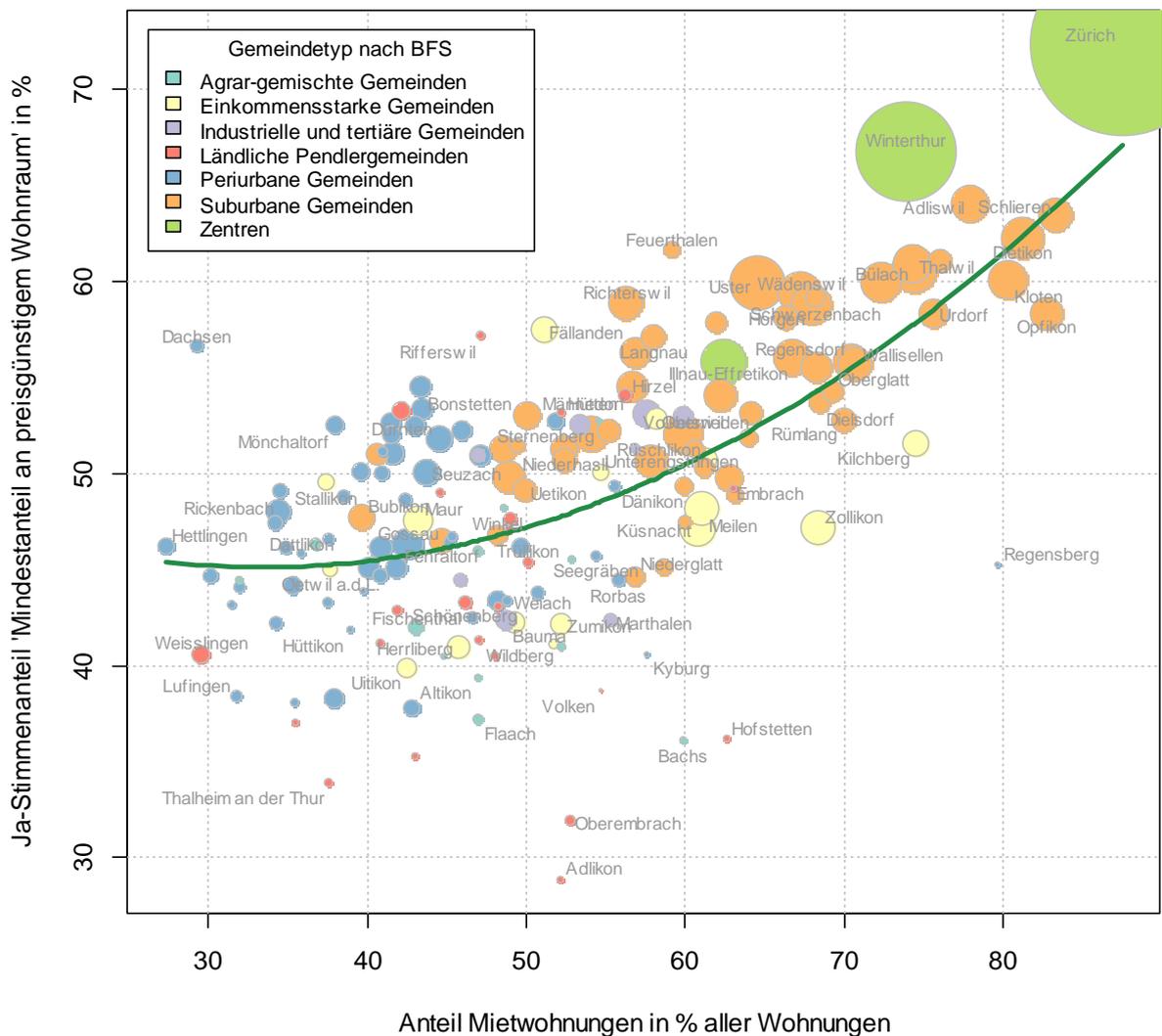
Wie Grafik 3 auf der folgenden Seite zeigt, ist der Zusammenhang des Mietwohnungsanteils mit dem Ja-Stimmenanteil für die Vorlage relativ eng: Je höher der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde ist, desto eher befürworteten ihre Stimmbürger die Wohnraum-Vorlage. Es ist zu vermuten, dass dieser Zusammenhang auf Aggregatsebene das unterschiedliche Abstimmungsverhalten von Mietern und Hauseigentümern auf Individualebene spiegelt.

Sonderfall Zimmerberg?

Die statistische Analyse stützt im Übrigen die da und dort geäusserte Vermutung (z.B. NZZ vom 29.9.2014), dass die Zustimmung auf dem linksufrigen Zimmerberg bemerkenswert hoch war. Das Standardmodell (Grafik 1) überschätzt sich in dieser Region deutlich, die Modellwerte für die Ja-Stimmenanteile sind ziemlich flächendeckend zu niedrig.

In dieser Region, die sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt hat, ist die Diskussion um preisgünstigen Wohnraum besonders intensiv (aktuelle Projekte bestehen z.B. in Wädenswil und Kilchberg), und die „Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg“, in der sich die Gemeinden des Bezirks Horgen zusammengeschlossen haben, hat eine Ja-Parole für die Wohnbauvorlage ausgegeben über die in den Medien auch berichtet wurde (NZZ vom 19.9.2014). Die Frage, ob diese Empfehlung wirksam war, muss selbstverständlich offen bleiben: Sie kann mit einer Aggregatsdatenanalyse nicht geklärt werden. Aber der statistische Befund ist immerhin vereinbar mit einem derartigen Wirkungszusammenhang, bzw. widerspricht ihm nicht.

Grafik 3: Mietwohnungsanteil und Zustimmung zur Wohnraum-Vorlage
 Anteil Mietwohnungen am Total des Wohnungsbestands in % (2012), Ja-Stimmenanteil der Wohnraum-Vorlage in %



Grafik und Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Man muss sich allerdings bewusst sein, dass das Ausmass eines derartigen Effekts, wenn er denn bestünde, verhältnismässig bescheiden wäre. Eine Überschlagsrechnung erlaubt folgende Abschätzung. Mit Hilfe unseres Standardmodells kann für jede Gemeinde ein hypothetischer Ja-Stimmenanteil berechnet werden – ein Wert, der wichtige Gemeindecharakteristiken sowohl was die ideologische Ausrichtung der Stimmbevölkerung wie deren soziodemografische Zusammensetzung berücksichtigt, bzw. kontrolliert. Ergänzt man dieses Modell um einen „Bezirks-Faktor“, so stellt man fest, dass die Zugehörigkeit einer Gemeinde zum Bezirk Horgen den Ja-Stimmenanteil durchschnittlich um etwa 3 Prozentpunkte erhöht. Dies entspricht rund 1000 Stimmen (von insgesamt 32700 gültigen), die im Bezirk vom Ja zum Nein wechseln. Auf den ganzen Kanton bezogen, erhöht sich der Ja-Stimmenanteil dadurch um belanglose 0.3 Prozentpunkte.

Nicht zu beobachten ist ein analoger Effekt im Übrigen in der Stadt Zürich, deren Gemeinderat ebenfalls ein Ja empfahl – im Gegenteil, die Zustimmung war dort rund 6 Prozentpunkte niedriger als dies der Schätzwert unseres Modells erwarten liess.

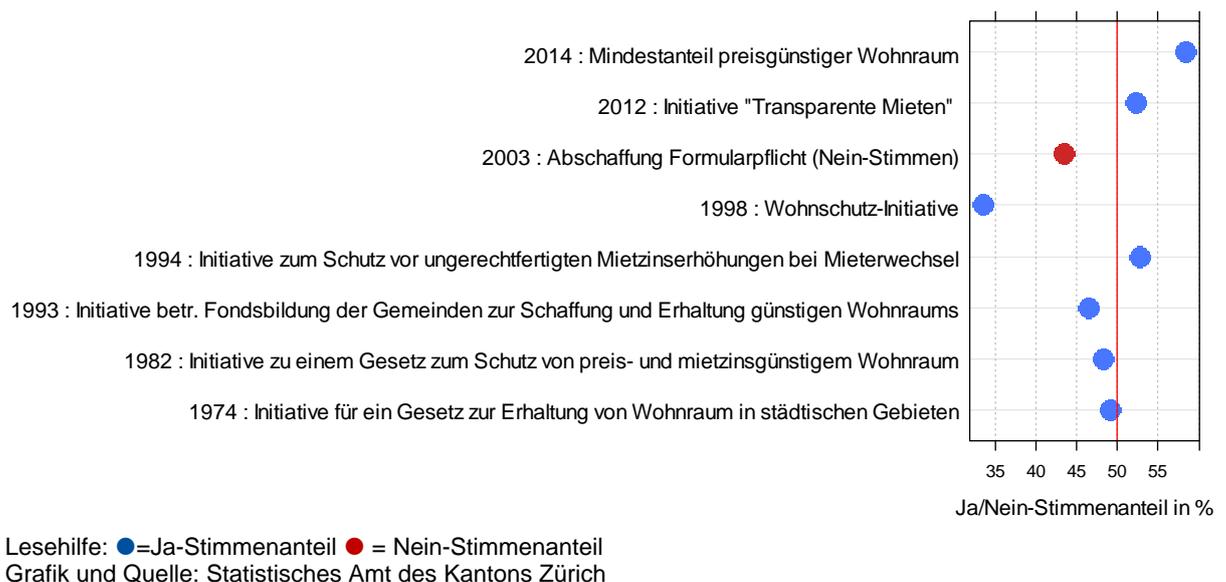
Fazit: Balance von Ideologie und Eigeninteresse in Wohnfragen

Wohnen durch Regulierung des Mietwohnungsmarktes günstiger zu machen, ist im Kanton Zürich ein politisches Dauerthema. In den vergangenen vierzig Jahren wurde in der einen

oder anderen Form zumindest neun Mal auf kantonaler Ebene darüber abgestimmt. Allein die Formularpflicht bei Mieterwechseln, von welcher sich ihre Befürworter eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinsentwicklung versprechen, wurde 1994 eingeführt, 2003 abgeschafft und 2012 erneut eingeführt (siehe dazu die Analyse in Moser 2012).

Wie Grafik 4 zeigt waren die Resultate dieser Abstimmungen stets in einem relativ engen Bereich von ± 8 Prozentpunkten um die 50% Marke – mit einer Ausnahme, der Wohnschutz-Initiative von 1998, die mit bloss 34% Ja freilich sehr radikale staatliche Eingriffe vorsah.³ Klare Tendenzen in die eine oder andere Richtung gibt es langfristig nicht. Das Vorgehen ist umstritten, der gesamtkantonale Konsens schlägt mal in die eine, mal in die andere Richtung aus.

Grafik 4: Die Regulierung des Mietwohnungsmarkts 1970-2014
kantonalzürcherische Abstimmungen, Ja-Stimmenanteile in %



In einem gewissen Sinne befindet sich bei diesem Thema die grundsätzlich bürgerliche ideologische Ausrichtung des Kantons, welche Markteingriffen generell eher skeptisch gegenübersteht mit der Soziodemografie eines urbanen Mieterkantons (der Anteil der Mietwohnungen beträgt rund 70%, die Tendenz ist sehr geringfügig abnehmend) im Widerstreit; eine Situation, die in einem Balancezustand resultiert. Der relativ hohe Ja-Stimmenanteil am vergangenen Sonntag dürfte nicht zuletzt auch dem Umstand zu verdanken sein, dass die Vorlage den regulatorischen Werkzeugkasten ergänzt, aber keine bindenden Vorschriften über den Einsatz des neuen Instruments enthält, dessen Anwendung den Gemeinden überlassen bleibt – und so auch einen Kompromiss zwischen den beiden Kräften darstellt.

³ Gemäss der seinerzeitigen Abstimmungszeitung „[verlangte sie] einen gesetzlichen «Schutz von preis- und mietzinsgünstigem Wohnraum». Abbruch, Umbau und Zweckänderungen von Wohnungen würden weitgehend bewilligungspflichtig. Das Gesetz müsste zwingend von allen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern angewendet werden.“

Literatur

Grömping, Ulrike (2007). Estimators of Relative Importance in Linear Regression Based on Variance Decomposition. *The American Statistician* 61, 139-147.

Grömping, Ulrike (2009). Variable Importance Assessment in Regression: Linear Regression Versus Random Forest. *The American Statistician* 63, 308-319.

Moser, Peter (2005). Politik im Kanton Zürich – eine Synthese. *statistik.info* 2005/15, Statistisches Amt des Kantons Zürich.

Moser, Peter (2009). Minarettinitiative und Regierungsratsersatzwahl – Eine Analyse der Zürcher Gemeinderesultate der Abstimmungen vom 29.11.2009. *statistik.info* 2009/12, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Moser, Peter (2010). Wer wählt wen im Kanton Zürich? Soziale Herkunft und politische Haltungen der Parteiwählerschaften. *statistik.info* 9/2010, Statistisches Amt des Kantons Zürich.

Moser, Peter (2011). „Wie der Kanton Zürich politisch funktioniert“. *Neue Zürcher Zeitung*, 8.3.2011.

Moser, Peter (2012). Keine Grundstufe – dafür transparente Mieten. Eine Analyse der Resultate der kantonalen Abstimmungen vom 25.11.2012. *statistik.info* 2012/12. Statistisches Amt des Kantons Zürich.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe „statistik.info“ analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen im Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser Newsletter „NewsStat“ informiert Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe "statistik.info" sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Dr. Peter Moser
Telefon: 043 259 75 35
E-Mail: peter.moser@statistik.ji.zh.ch

Statistisches Amt des Kantons Zürich
Schöntalstrasse 5
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00

E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

www.statistik.zh.ch

© 2014 Statistisches Amt des Kantons Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.