
Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Abstimmungsanalyse

sotomo



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

ChristophENZler, BWO

Autoren

Forschungsstelle sotomo
Dolderstrasse 24
8032 Zürich

Lorenz Bosshardt
Julie Craviolini
Michael Hermann

Zitierweise

sotomo (2020). *Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»: Abstimmungsanalyse*.
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Dieser Gesamtbericht ist nur in deutscher Sprache, die Zusammenfassung in deutscher, französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Inhaltsverzeichnis

In Kürze	6
I Nachabstimmungsbefragung	12
1 Einflussfaktoren des Abstimmungsverhaltens	12
1.1 Soziodemografische und politische Merkmale	12
1.2 Wohnspezifische Merkmale	14
1.3 Determinanten des Abstimmungsverhaltens	17
1.4 Allgemeine Wahrnehmung des Wohnungsmarktes	19
1.5 Einschätzung der Breite der Betroffenheit	20
2 Argumente für und gegen die Initiative	21
2.1 Motive der Befürworter der Vorlage	21
2.2 Motive der Gegner der Vorlage	22
3 Einschätzung der Wohnungsmarktsituation	23
3.1 Haltung gegenüber dem Immobilienmarkt	26
3.2 Massnahmen gegen die hohen Wohnkosten	27
4 Haltung gegenüber Wohnungspolitik	29
4.1 Beurteilung der Wohnungspolitik	30
4.2 Regelungen für gemeinnütziges Wohnen	35
5 Ansätze zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen	36
5.1 Beurteilung der verschiedenen Ansätze	38
6 Datenerhebung und Methode	40
II Zustimmung zur Initiative auf Gemeindeebene	41
7 Einflussfaktoren des Ja-Stimmenanteils auf Gemeindeebene	41
7.1 Modellierung des Ja-Stimmenanteils	41
7.2 Bedeutende Einflussgrössen des Ja-Stimmenanteils	43
8 Fazit	50

Abbildungsverzeichnis

1	Soziodemografische und politische Einflussgrössen des Abstimmungsverhaltens	13
2	Wohnspezifische Einflussgrössen des Abstimmungsverhaltens . .	14
3	Abstimmungsverhalten – nach Einschätzung der Wohnkosten . .	16
4	Abstimmungsverhalten – nach Erfahrung auf dem Wohnungsmarkt	17
5	Determinanten des Abstimmungsverhaltens	18
6	Abstimmungsverhalten – nach Beurteilung der Wohnungsmarktsituation	19
7	Durch hohe Wohnkosten benachteiligte Personengruppen – nach Abstimmungsverhalten	20
8	Von hohen Wohnkosten betroffene Regionen – nach Abstimmungsverhalten	21
9	Gründe für Annahme der Vorlage, Ja-Stimmende	22
10	Gründe für Ablehnung der Vorlage, Nein-Stimmende	23
11	Einschätzung der Mietkosten	24
12	Einschätzung Wohneigentumspreise nach relevanten Einflussgrössen	25
13	Ansicht gegenüber Immobilienmarkt	26
14	Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten – nach politischer Orientierung	27
15	Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten – nach Sprachgebiet	28
16	Argumente für Schweizer Wohnungspolitik	29
17	Argumente gegen Schweizer Wohnungspolitik	30
18	Pro und Contra Argumente – nach Einkommen	31
19	Pro und Contra Argumente – nach Alter	32
20	Pro und Contra Argumente – nach Wohnform	33
21	Pro und Contra Argumente – nach Sprachregion	34
22	Pro und Contra Argumente – nach politischer Orientierung . . .	35
23	Regelungen für die Vermietung von gemeinnützigen Wohnungen	36
24	Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen . .	37
25	Förderungsmassnahmen – nach politischer Orientierung	38
26	Förderungsmassnahmen – nach Geschlecht	39
27	Förderungsmassnahmen – nach Einkommen	39
28	Förderungsmassnahmen – nach Siedlungsdichte	40
29	Ja-Stimmenanteil zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» je Gemeinde	42
30	Einflussgrössen des Ja-Stimmenanteils – ohne politische Merkmale	44
31	Einflussgrössen des Ja-Stimmenanteils – mit politischen Merkmalen	45
32	Ja-Stimmenanteil und kumulierte Wählerstärke der zustimmenden Parteien je Gemeinde – nach Sprachregion	46
33	Ja-Stimmenanteil je Gemeinde – nach Sprachregion	47
34	Räumliche Verteilung von Merkmalen mit positivem Zusammenhang	48

35	Räumliche Verteilung von Merkmalen mit negativem Zusammen- hang	49
----	--	----

Tabellenverzeichnis

1	Eingangsgrößen der Modellierung	43
---	---	----

In Kürze

Am 9. Februar 2020 fand die Abstimmung zur eidgenössischen Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz (MV) statt. Die Vorlage wurde mit 57.1 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Im Hinblick auf die Fortführung der bestehenden Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Abstimmungsanalyse bezüglich der Struktur und der Zustimmung- bzw. der Ablehnungsfaktoren der Vorlage in Auftrag gegeben.

Die Forschungsstelle sotomo hat deshalb einerseits eine repräsentative Nachabstimmungsbefragung durchgeführt und andererseits anhand von Sekundärdaten untersucht, welche gemeindespezifischen Merkmale für den Ja-Stimmenanteil relevant waren.

Im ersten Teil des Berichts werden die Resultate der Nachabstimmungsbefragung vorgestellt (Individualebene). Im zweiten Teil der Studie wird aufgrund von Sekundärdaten versucht, den Grad der Zustimmung zur Initiative mit Merkmalen rund um die Thematik des Wohnens zu erklären. Dabei sind die einzelnen Gemeinden die Beobachtungseinheiten (Aggregatsebene).

Zusammenfassung Nachabstimmungsbefragung

Politische Orientierung und persönliche Betroffenheit sind entscheidend:

Frauen und junge Erwachsene legten am 9. Februar 2020 häufiger ein «Ja» in die Urne (49 % bzw. 48 %) als Männer (38 %) und ältere Personen (43 %, Abbildung 1). Wird allerdings die politische Einstellung mitberücksichtigt, nimmt mit zunehmendem Alter der Anteil der Ja-Stimmenden zu (Abbildung 5). Dies hängt vor allem mit der Tatsache zusammen, dass sich junge Erwachsene politisch häufiger links situieren als über 35-Jährige. Die politische Orientierung einer Person hatte dabei den grössten Einfluss, ob sie am 9. Februar 2020 ein «Ja» oder ein «Nein» in die Urne legte. Rund neun von zehn Urnengänger/innen, die sich auf dem politischen Spektrum links einordnen (89 %) bzw. der SP (90 %) oder den Grünen (86 %) nahestehen, stimmten für die Vorlage.

Neben soziodemografischen Merkmalen spielt die persönliche Betroffenheit eine Rolle: Mieter/innen, die zur Marktmiete oder in einer genossenschaftlichen Wohnung leben, befürworteten die Vorlage häufiger (56 % bzw. 64 %) als Eigentümer/innen (30 %, Abbildung 2). Unter Mietern hatte wiederum die Höhe der Mietkosten einen Einfluss auf das Abstimmungsverhalten: Urnengänger/innen, die in einer Wohnung mit einem vergleichsweise hohen Mietzins pro Quadratmeter leben, stimmten eher für die Vorlage (68 %, Abbildung 3) als solche mit einem vergleichsweise mittleren bis tiefen Mietzins pro Quadratmeter (58 %). Jede Wohnung hat eine gewisse Grundausstattung wie Nasszelle und Küche bzw. Koch-

nische. Weil bei kleinen Wohnungen diese Ausstattung jedoch stärker ins Gewicht fällt, ist dieser Wohnungstypus im Allgemeinen vergleichsweise teuer. Alleinlebende stimmten deshalb häufiger für die Vorlage (55 %) als Urnengänger/innen, die in einem Zwei- oder Mehrpersonenhaushalt leben (41 % bzw. 38 %, Abbildung 2). 79 Prozent der Urnengänger/innen, für welche die Höhe der Wohnkosten gar zu finanziellen Einschränkungen führt, befürworteten die Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Abbildung 3). Schliesslich legten Stimmberechtigte häufiger ein «Ja» in die Urne, wenn sie sich bei der letzten Wohnungs- oder Haussuche mehrfach erfolglos beworben hatten. Drei Viertel der Urnengänger/innen, die sich mindestens fünfmal erfolglos beworben hatten, legten ein «Ja» in die Urne. Bei Stimmberechtigten, die bei der ersten Bewerbung erfolgreich waren, lag der Ja-Stimmenanteil dagegen bei etwas mehr als einem Drittel (36 %, Abbildung 4). Dabei war die Wohnungssuche vor allem für Städter/innen, einkommensschwache Haushalte und solche, die eine kleine Wohnung suchten, mit grösserem Aufwand verbunden.

Unterschiedliche Einschätzung des Betroffenheitsgrads: Ja-Stimmende verorten die Benachteiligung durch den gegenwärtigen Wohnungsmarkt soziodemografisch und räumlich breiter als Nein-Stimmende: Gegner und Befürworter der Vorlage sind sich zwar einig, dass vor allem die Grossstädte (81 % bzw. 91 %, Abbildung 8) und einkommensschwache Personen (67 % bzw. 86 %, Abbildung 7) von hohen Wohnkosten betroffen sind. Allerdings benachteiligt der Wohnungsmarkt für Ja-Stimmende weitere Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende (75 %), ältere Menschen (63 %) und Familien (57 %). Dieser unterschiedliche Grad der Betroffenheit widerspiegelt sich auch darin, dass Urnengänger/innen, welche die Wohnungsmarktsituation generell überteuert sehen, häufiger ein «Ja» in die Urne legten (Mietwohnungspreise zu teuer: 68 %, Eigentumspreise zu teuer: 55 %, Abbildung 6).

Überzeugende Argumente für und gegen die Vorlage: Legte eine Person am 9. Februar 2020 ein «Ja» in die Urne, tat sie dies vor allem, damit für mehr preisgünstigen Wohnraum gesorgt werde (71 %, Abbildung 9). Für 57 Prozent fördert die Umsetzung der Vorlage allgemein gemeinnütziges Wohnen. Gegner der Vorlage begründeten ihren Entscheid vor allem damit, dass der Staat nicht in den Wohnungsmarkt eingreifen solle (55 %, Abbildung 10). Ebenso überzeugend war ihrer Meinung nach das Argument, dass eine flächendeckende Quote von 10 Prozent gemeinnütziger Wohnungen falsch sei (54 %). Dabei sahen vor allem Männer in der flächendeckenden Quote ein Argument gegen die Vorlage (60 %). Urnengänger/innen aus der Deutschschweiz gewichteten den staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt stärker (60 %) als Personen aus der Romandie (39 %) und dem Tessin (26 %).

Teilweise bis generell teure Mietwohnungs- und Eigentumspreise: Nach Ansicht der Initianten der Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» ist Wohnen in der

Schweiz zu teuer. Die Initiative beabsichtigte deshalb durch verstärkte staatliche Förderung mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Neun von zehn Stimmbürger/innen sind ebenfalls der Ansicht, dass die Miet- und Eigentumspreise in der Schweiz zu hoch sind: Die Bevölkerung spaltet sich allerdings an der Frage, ob sie generell oder nur teilweise zu teuer sind (Mietpreise: 44 % bzw. 47 %, Abbildung 11; Eigentumspreise: 49 % bzw. 39 %, Abbildung 12). Dabei sind für Stimmberechtigte, die sich dem linken politischen Spektrum zuordnen, die zur Miete oder in der französisch- und italienischsprachigen Schweiz wohnen, die Miet- und Eigentumspreise in der Schweiz häufiger generell zu teuer als für Stimmberechtigte aus der Deutschschweiz oder für Wohneigentümer/innen. Während die Mietpreise für einkommensschwache Haushalte vergleichsweise häufig generell zu teuer sind, ist der Zusammenhang zwischen monatlichem Haushaltseinkommen und Einschätzung der generellen Eigentumspreise statistisch nicht signifikant. Dies mag unter anderem damit zusammenhängen, dass bei der Beurteilung der Eigentumspreise neben dem Verhältnis Preis zu Einkommen auch das Vermögen eine Rolle spielt.

Gespaltene Haltung gegenüber Immobilienmarkt: Stimmberechtigte, die der Meinung sind, dass der Immobilienmarkt wenigen Privatpersonen auf Kosten der Allgemeinheit nützt, sehen die Mietpreise häufiger generell überteuert (52 %) als solche, für welche der Wohnungsmarkt ein geeignetes Anlageobjekt zur Sicherung der Altersguthaben ist (32 %). Allgemein spaltet sich die Bevölkerung allerdings an der Frage, ob der Immobilienmarkt einzelnen Personen oder breiten Bevölkerungsschichten nützt: 53 Prozent sind der Ansicht, dass der derzeitige Immobilienmarkt hauptsächlich ein Renditeobjekt weniger privater Investoren auf Kosten der Allgemeinheit ist (Abbildung 13). 47 Prozent sehen im Immobilienmarkt dagegen vor allem eine wertvolle Anlageoption, die der Absicherung der Altersvorsorge dient.

Für 56 Prozent der Stimmberechtigten ist denn auch die Förderung von preisgünstigen Wohnungen ein probates Mittel zur Senkung der Wohnkosten (Abbildung 14). Vor allem politisch links Situierte erachten diese Massnahmen als sinnvoll (86 %). Dagegen liegt die Lösung für Personen vom rechten politischen Spektrum in der Beschränkung der Zuwanderung (75 %).

Unterstützung der gegenwärtigen Wohnungspolitik: Die Stimmbevölkerung unterstützt mehrheitlich eine Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnraum fördert: Für 65 Prozent der Stimmberechtigten ist Wohnen ein Grundrecht und darf deshalb nicht gänzlich der freien Marktlogik überlassen werden, 25 Prozent sehen dies nicht so (Abbildung 16). Ebenso kommt auf zwei Stimmberechtigte, die gemeinnützigen Wohnungen einen preisdämpfenden Effekt auf den gesamten Wohnungsmarkt zuschreiben (54 %), eine Person, die dies nicht so sieht (27 %). Andererseits ist auch die Meinung vergleichsweise weit verbreitet, dass

gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen und Haushalten zugutekommen (61 %, Abbildung 17).

Je tiefer das Einkommen und je stärker links sich Stimmbürger/innen auf dem politischen Spektrum positionieren, desto stärker treten sie für eine gemeinnützigen Wohnbau fördernde Wohnungspolitik ein, da jede Person ein Dach über dem Kopf haben muss und der Markt allein es nicht richtet (Abbildung 18, bzw. Abbildung 22). Allgemein findet dieses Argument für eine gemeinnützige Wohnungspolitik über die verschiedenen soziodemografischen Bevölkerungsgruppen hinweg Unterstützung. Dennoch wird die Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen zugutekämen, ebenfalls von verschiedenen Bevölkerungsgruppen geteilt.

Regeln bei Vergabe gemeinnütziger Wohnungen gewünscht: Die Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen zugute kämen, widerspiegelt sich auch darin, dass nur 12 Prozent der Ansicht sind, dass die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen nicht geregelt sein muss (Abbildung 23). Für 64 Prozent der Stimmberechtigten sollen gemeinnützige Wohnungen dagegen an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden sein und 60 Prozent wünschen eine Vergabe an spezifische Bevölkerungsgruppen wie ältere Personen oder Familien. Diese Bedingung für die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen steht mit der Einschätzung der Bevölkerung im Einklang, dass durch den teuren Wohnraum einzelne, spezifische Personengruppen benachteiligt werden (vgl. auch Abbildung 7).

Breite Zustimmung zu Fördermassnahmen von preisgünstigem Wohnraum: Unabhängig von der Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» befürwortet die Stimmbevölkerung verschiedene Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Für 82 Prozent der Stimmberechtigten soll die Vergabe von Subventionen bei energetischen Sanierungen an die Bedingung gebunden werden, dass die gegenwärtige Mieterschaft in der Wohnung bleiben kann (Abbildung 24). Ebenso hoch ist die Zustimmung zur Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel (80 %). Die bedingte Subventionsgewährleistung bei energetischen Sanierungen wird dabei von der Stimmbevölkerung in ländlichen Gemeinden häufiger unterstützt als in eher urbanen. Letztere befürworteten dagegen stärker eine Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel. Dies mag damit zusammenhängen, dass die Mietpreise in den Grossstädten im Vergleich zu anderen Regionen über die letzten Jahrzehnte deutlich stärker zunahmen. Weitere Massnahmen wie die Option für Gemeinden und Kantone, bei Einzonungen eine Quote für preisgünstige und gemeinnützige Bauten festlegen zu können (77 %), oder zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften der öffentlichen Hand für Genossenschaften und andere Anbieter gemeinnütziger Wohnungen (76 %) werden ebenfalls deutlich unterstützt. Am umstrittensten sind Massnahmen mit einem Vorkaufsrecht: Ein Vorkaufsrecht von Bauland für Gemeinden, welche dieses für

gemeinnützigen Wohnbau reservieren, wird von 67 Prozent der Stimmbevölkerung befürwortet. Bei politisch rechts Situierten findet diese Massnahme allerdings keine Mehrheit (Abbildung 25).

Zusammenfassung Gemeindeanalyse

Regionale Unterschiede erklären unterschiedlichen Ja-Stimmenanteil:

Wohnraumnachfrage und Angebot, und damit auch der Preis, unterscheiden sich teils deutlich nach Region und Raumtypus. Räumliche Unterschiede zeigen sich aber beispielsweise auch in Bezug auf die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes oder der Eigentümerschaft. Solch regional unterschiedlich ausgeprägte Faktoren können dabei das Stimmverhalten der Bevölkerung einer Gemeinde bei wohnpolitischen Vorlagen beeinflussen. Mittels einer multivariaten Regressionsanalyse lässt sich untersuchen, welche Faktoren erklären, weshalb eine Gemeinde am 9. Februar 2020 einen vergleichsweise hohen Ja-Stimmenanteil aufwies, eine andere einen tiefen.

Politische Ausrichtung erklärt hohen Anteil der Varianz: Die politische Ausrichtung einer Gemeinde, gemessen an der kumulierten Parteistärke der zustimmenden Parteien, vermag einen bedeutenden Teil der Varianz im Ja-Stimmenanteil der Gemeinden zu erklären. Durch die Integration der politischen Ausrichtung der Gemeinden in die Analyse steigt die Erklärungskraft des Modells von 68 Prozent auf 83 Prozent (Abbildung 30 bzw. Abbildung 31). Dabei gilt: Je höher die kumulierte Parteistärke der zustimmenden Parteien, desto höher der Ja-Stimmenanteil einer Gemeinde.

Sprachregionale Unterschiede: Das Abstimmungsergebnis am 9. Februar 2020 zeigte sprachregionale Differenzen: Während die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» in der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz mit 39.9 Prozent bzw. 44.2 Prozent Ja-Stimmenanteil abgelehnt wurde, fand sie in der Romandie mit 52.6 Prozent Zustimmung eine Mehrheit. Diese sprachregionalen Unterschiede sind auch bedeutend, wenn weitere Einflussfaktoren wie die politische Ausrichtung einer Gemeinde konstant gehalten werden.

Stadt-Land-Gradient relevant: Im Gegensatz zur Gesamtschweiz fand die Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» in Grossstädten wie Zürich und Genf eine Mehrheit: Generell nimmt mit steigender Bevölkerungsdichte der Ja-Stimmenanteil zu. Dass der Stadt-Land-Gradient eine Rolle spielt, zeigt sich allerdings auch darin, dass mit steigendem Anteil der Vollzeitäquivalente im Primärsektor der Ja-Stimmenanteil sinkt.

Steigendes Einkommen senkt Ja-Stimmenanteil: Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein begrenztes Angebot erhöhen den Preis. In dichtbesiedelten Gemeinden ist der Ja-Stimmenanteil deshalb zwar wie erwähnt vergleichsweise hoch. Allerdings zeigt sich, dass der Ja-Stimmenanteil einer Gemeinde nicht mit

dem durchschnittlichen Preisniveau der Angebotsmiete und auch nicht mit der Mietpreisentwicklung korreliert. Stattdessen hat das steuerbare Medianeinkommen einen negativen Einfluss: Je höher das Einkommen der unteren 50 Prozent, desto tiefer ist der Ja-Stimmenanteil der Gemeinde.

I Nachabstimmungsbefragung

Der erste Abschnitt dieser Analyse geht auf die verschiedenen Einflussfaktoren des Abstimmungsverhaltens ein, im zweiten Abschnitt werden Motive und Argumente betrachtet, welche die Haltung zur Initiative bestimmten. Dabei werden nur diejenigen Befragten in die Analyse miteinbezogen, die am Urnengang zur Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» vom 9. Februar 2020 teilgenommen haben. Der dritte und vierte Teil der Analyse geht auf die allgemeine Wahrnehmung der Wohnungsmarktsituation und die Haltung gegenüber einer Wohnungspolitik ein, die gemeinnützigen Wohnraum fördert. Dabei wird im Gegensatz zu den vorherigen Abschnitten die gesamte Schweizer Stimmbevölkerung betrachtet. Schliesslich beschäftigt sich der fünfte Analyseteil mit den Einstellungen der Stimmbürger/innen gegenüber verschiedenen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen.

Die folgenden Auswertungen konzentrieren sich dabei auf statistisch signifikante Resultate. Sind in der Stichprobe beobachtbare Unterschiede signifikant, lassen sie sich auf die interessierende Grundgesamtheit wie den Stimmkorpus oder die Stimmbevölkerung verallgemeinern.¹

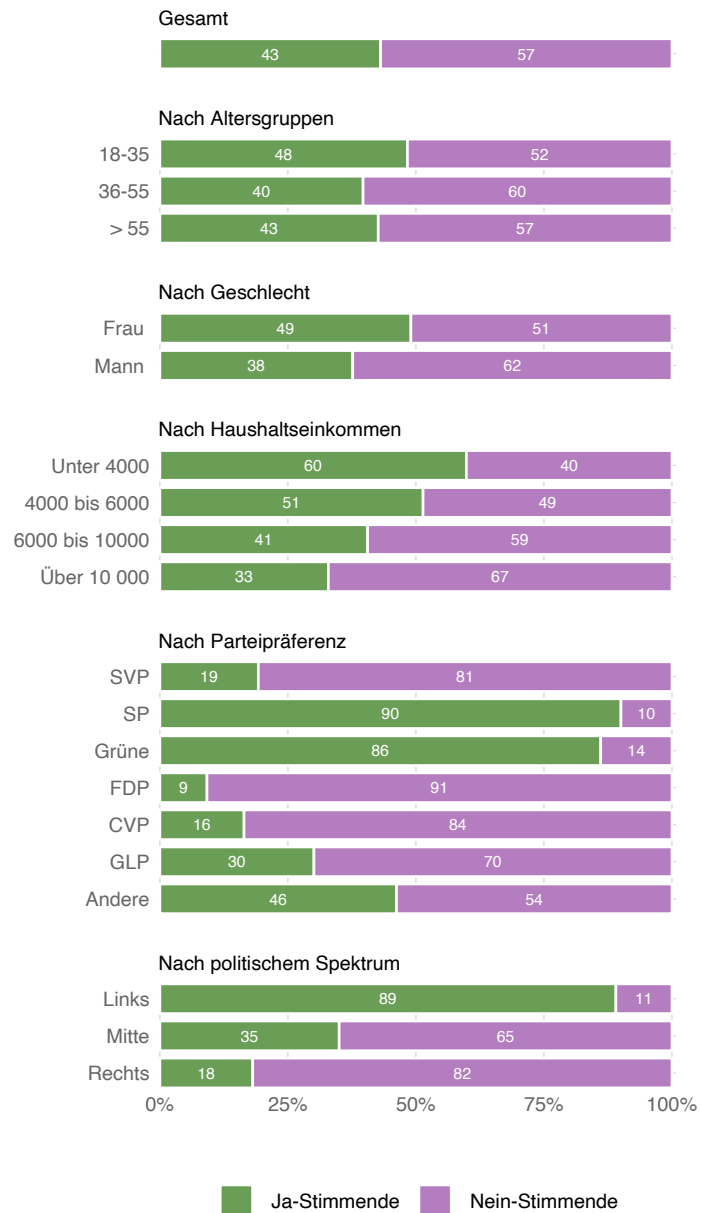
1 Einflussfaktoren des Abstimmungsverhaltens

Verschiedene Faktoren beeinflussen den Entscheid einer Person für oder gegen eine Vorlage zu votieren. Folglich unterscheidet sich der Anteil der Ja-Stimmen in den verschiedenen soziodemografischen und politischen Bevölkerungsgruppen des Stimmkorpus.

1.1 Soziodemografische und politische Merkmale

Frauen und unter 35-Jährige stimmten im Vergleich zu Männern und Personen über 35 Jahren häufig für die Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Abbildung 1). Während unter Urnengängern ein «Nein» für die Vorlage dominierte (62 %), wogen Ja- und Nein-Quoten unter den Urnengängerinnen gleichauf («Ja» 49 %, «Nein» 51 %). Ebenso spaltete die Vorlage die unter 35-Jährigen: 48 Prozent stimmten für, 52 Prozent gegen die Vorlage. Bei den über 35-Jährigen überwog der Nein-Anteil deutlich.

¹95 % Konfidenzintervall

Abbildung 1: Soziodemografische und politische Einflussgrößen des Abstimmungsverhaltens


«Wie haben Sie bei der Abstimmung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgestimmt?»

Je höher das Einkommen des Haushaltes, in dem die Person wohnt, desto häufiger gab sie an, die Initiative abgelehnt zu haben: Liegt das Haushaltseinkommen

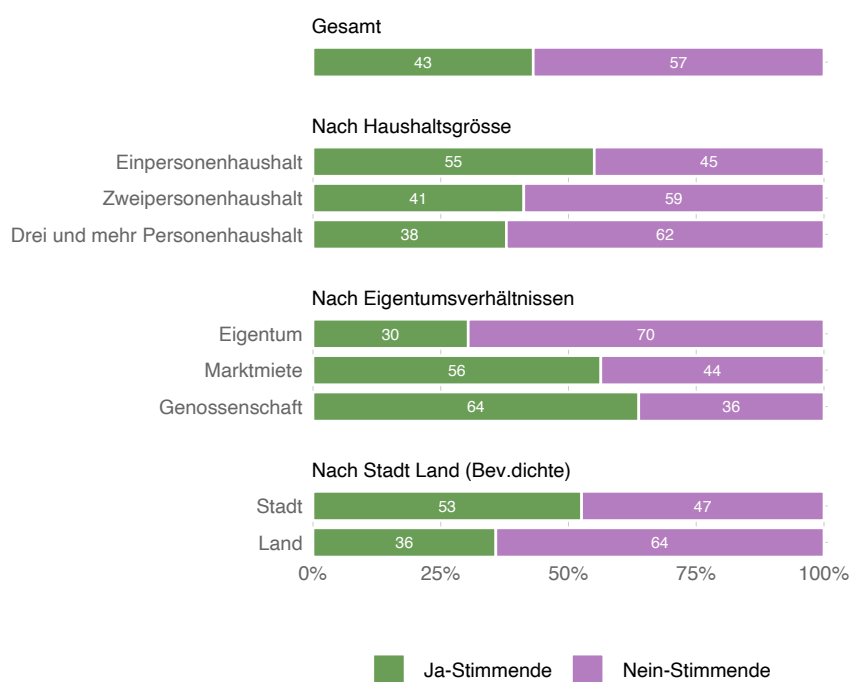
über 6000 CHF, überwiegt der Nein-Anteil. In den unteren Einkommen sind die Unterschiede statistisch nicht signifikant.²

Eine Mehrheit fand die Vorlage allerdings unter Urnengänger/innen, die sich dem linken politischen Spektrum zuordnen bzw. der SP oder den Grünen nahestehen. Rund neun von zehn politisch links Situierten gaben an, am 9. Februar 2020 ein «Ja» in die Urne gelegt zu haben.

1.2 Wohnspezifische Merkmale

Neben soziodemografischen und politischen Faktoren beeinflusst auch die Wohn- und Haushaltssituation den individuellen Abstimmungsentscheid: So legten Personen, die zur Miete (56 %) oder in einer gemeinnützigen Wohnung (64 %) wohnen, häufiger ein «Ja» in die Urne als Haus- oder Stockwerkeigentümer (30 %, Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohnspezifische Einflussgrössen des Abstimmungsverhaltens



«Wie haben Sie bei der Abstimmung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgestimmt?»

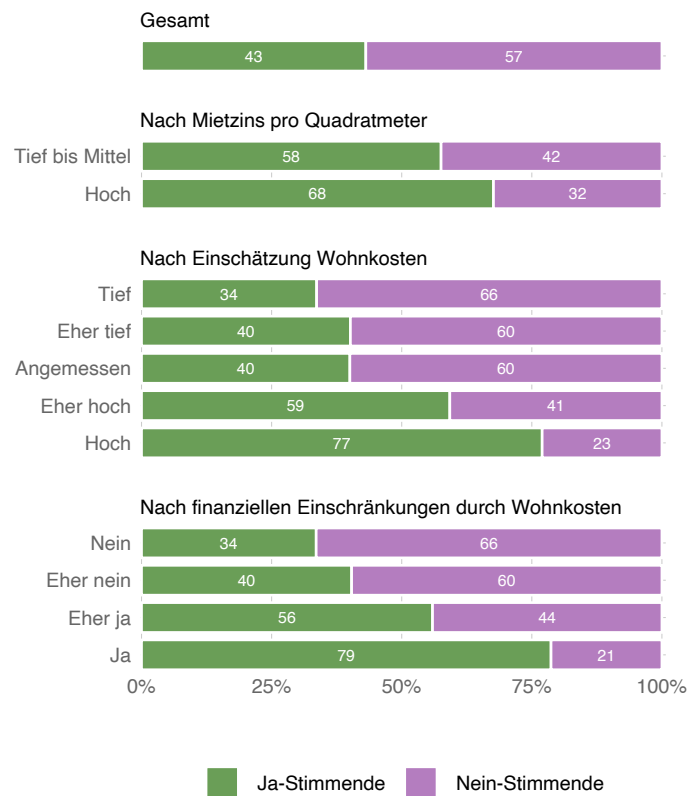
²Als Beispiel: 60 Prozent der Personen mit einem Haushaltseinkommen von unter 4000 CHF pro Monat stimmten für die Vorlage, 40 Prozent dagegen. Dieser Unterschied ist allerdings statistisch nicht signifikant. Das bedeutet, dass der in der Stichprobe beobachtbare Unterschied nicht auf den gesamten Stimmkorpus der Abstimmung vom 9. Februar 2020 übertragen werden kann. Haushalte mit einem Einkommen unter 4000 CHF sind allerdings vergleichsweise selten: So verfügen gemäss der Haushaltsbudgeterhebung 20 Prozent der Haushalte über ein durchschnittliches Monatseinkommen von unter 4900 CHF pro Monat (vgl. BFS Haushaltsbudgeterhebung 2015-2017. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.10867300.html>). Aufgrund dessen sind Haushalte unter 4000 CHF auch in der Stichprobe selten, wodurch sich die statistische Unsicherheit erhöht.

Eine starke Nachfrage nach gewissen Wohnlagen und ein beschränktes Angebot erhöhen in der Regel die Boden- und Mietpreise. In der Tat nahmen Personen, die in einer der dichtbesiedelten Kernstädte der Schweiz leben, die Vorlage häufiger an (53 %) als solche mit einer ländlichen Gemeinde als Wohnort (36 %). Dabei zeigt sich dieser Stadt-Land-Gradient insbesondere in der deutsch- und der französischsprachigen Schweiz.

Kleinere Wohnungen weisen im Allgemeinen einen höheren Quadratmeterpreis auf. Alleinlebende (55 %) stimmten deshalb häufiger «Ja» als Urnengänger/innen, die in Zwei- oder Mehrpersonenhaushalten leben (41 % bzw. 38 %). Zum höheren Quadratmeterpreis von kleinen Wohnungen kommt, dass Alleinlebende wie auch Alleinstehende mit Kindern das Haushaltsbudget allein zu stemmen haben. Bei Einpersonen- und Einelternhaushalten fallen die Wohnkosten deshalb auch höher ins Gewicht.³ Allerdings findet sich nur unter den Einpersonenhaushalten mit einem monatlichen Einkommen von unter 4000 CHF eine signifikante Mehrheit für die Vorlage (73 %, nicht in Abbildung).

Allgemein hat das jeweilige Verhältnis zwischen Wohnfläche und Mietzins einen Einfluss: Urnengänger/innen mit einem tiefen bis mittleren Mietzins pro Quadratmeter stimmten weniger häufig für die Vorlage (58 %) als solche, die pro Quadratmeter vergleichsweise viel Mietzins zahlen (68 %, Abbildung 3). Die Frage, ob eine Person ihre Wohnkosten als zu hoch einschätzt oder sie sich gar finanziell einschränken muss, wurde in der Umfrage allerdings auch direkt erfragt: Urnengänger/innen, die ihre Wohnkosten als zu hoch beurteilen und solche, welche sich aufgrund der Wohnkosten finanziell einschränken müssen, stimmten mehrheitlich für die Vorlage. 59 Prozent der Personen, die ihre Wohnkosten als «eher hoch» und 77 Prozent der Personen, die ihre Wohnkosten als «hoch» einschätzen, legten am 9. Februar 2020 ein «Ja» in die Urne. Führen die Wohnkosten gar zu finanziellen Einschränkungen, stimmten 56 Prozent («eher ja») bzw. 79 Prozent («ja») für die Vorlage.

³BFS 2019. Haushaltseinkommen und -ausgaben nach Haushaltstyp. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.10867283.html>

Abbildung 3: Abstimmungsverhalten – nach Einschätzung der Wohnkosten

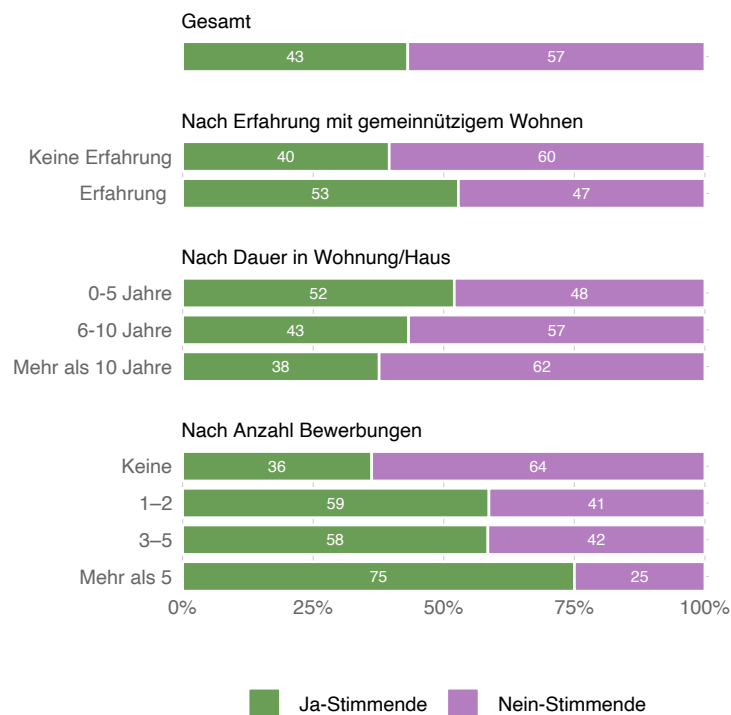
«Wie schätzen Sie die Höhe Ihrer Wohnkosten ein?» / «Müssen Sie sich aufgrund Ihrer Wohnkosten in anderen Lebensbereichen finanziell einschränken?»

Etwas weniger als jede fünfte Person, die über die Vorlage abstimmte, schätzt die eigenen Wohnkosten als hoch ein (18 %, nicht in Abbildung). Für rund ein Viertel führt die Höhe der Wohnkosten in anderen Lebensbereichen zu finanziellen Einschränkungen (26 %, nicht in Abbildung). Dabei sind die Wohnkosten vor allem für Junge und für Personen belastend, die zur Miete, in der französisch- und italienischsprachigen Schweiz oder in einer städtischen Gemeinde leben: Knapp ein Drittel des 15-35-jährigen Stimmkorpus, rund ein Drittel der Mieter/innen sowie knapp ein Viertel der Urnengänger/innen, die in einer dichtbesiedelten, städtischen Gemeinde wohnen, schätzen ihre Wohnkosten als hoch ein. Mehr als jede dritte Person, die an der Abstimmung vom 9. Februar 2020 teilnahm und in einer Mietwohnung oder in der französischsprachigen Schweiz wohnt, muss sich finanziell gar einschränken.

Schliesslich legten 53 Prozent der Urnengänger/innen, die bereits Erfahrung mit gemeinnützigem Wohnen haben, ein «Ja» in die Urne (Abbildung 4). Bei Personen ohne Erfahrung liegt der Anteil der Ja-Stimmenden bei 40 Prozent. Urnengänger/innen, die in den letzten fünf Jahren auf Wohnungssuche waren, legten häufiger ein «Ja» in die Urne (52 %) als solche, die bereits zehn Jahre und

länger nicht umgezogen sind (38 %). Drei Viertel der Personen, die sich bei der letzten Wohnungssuche mindestens fünfmal erfolglos beworben hatten, stimmten für die Vorlage. Bei Personen, die bereits bei ihrer ersten Bewerbung erfolgreich waren, lag der Ja-Anteil bei etwas mehr als einem Drittel (36 %). Dabei mussten sich Städter/innen, Personen mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von unter 6000 CHF und solche, die heute in einer Ein- bis Zweizimmerwohnung leben, deutlich häufiger bewerben bis sie die Zusage erhielten.

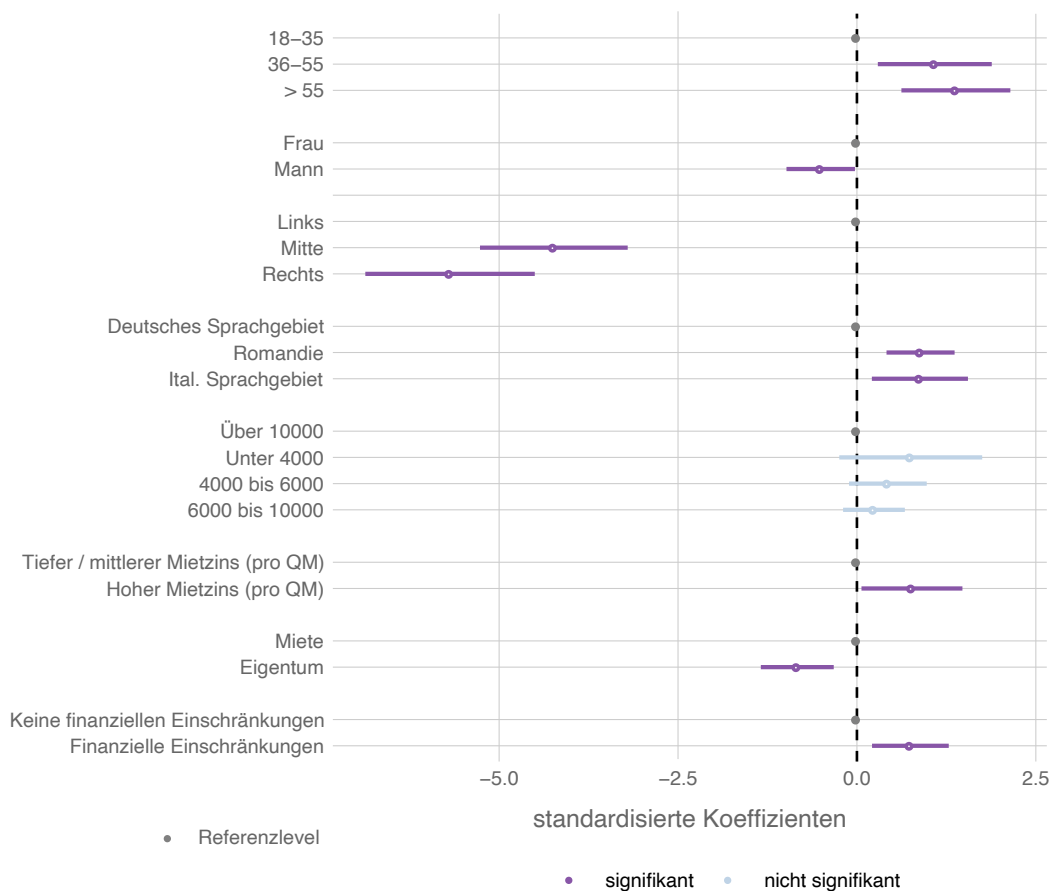
Abbildung 4: Abstimmungsverhalten – nach Erfahrung auf dem Wohnungsmarkt



«Wie haben Sie bei der Abstimmung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgestimmt?»

1.3 Determinanten des Abstimmungsverhaltens

Die verschiedenen untersuchten Merkmale beeinflussen nicht nur den Abstimmungsentscheid, sondern sie hängen teils auch miteinander zusammen. Beispielsweise sind junge Leute häufiger politisch links orientiert als ältere Personen. Um den tatsächlichen Einfluss der verschiedenen Merkmale einer Person auf den Abstimmungsentscheid zu analysieren, bieten sich sogenannte multivariate Regressionsmodelle an. Sie errechnen den Effekt einer Einflussgrösse auf die Zielgrösse, indem alle anderen Einflussgrössen konstant gehalten werden.

Abbildung 5: Determinanten des Abstimmungsverhaltens

Erläuterungen: Logistisches Regressionsmodell. Standardisierte Koeffizienten mit 95 %-Konfidenzintervall. Die jeweilige Referenzgruppe eines Merkmals wird mit einem Punkt auf dem Nullpunkt dargestellt. Pseudo-R² (Cragg-Uhler) = 0.52, Pseudo-R² (McFadden) = 0.35

Abbildung 5 zeigt: Wird der Einfluss weiterer Größen kontrolliert, nimmt mit dem Alter die Zustimmung zur Vorlage zu. Damit ist der Zusammenhang zwischen Alter und Abstimmungsergebnis gerade umgekehrt als der einfache Zusammenhang zwischen Alter und Abstimmungsverhalten vermuten lässt.⁴ Dies hängt damit zusammen, dass junge Leute häufiger links orientiert sind und links orientierte Personen wiederum häufiger die Vorlage befürworten. Ebenso zeigt die multivariate Analyse, dass Eigentümer die Vorlage allgemein häufiger ablehnen als Mieter/innen. Vergleicht man beispielsweise zwei Männer gleichen Alters und politischer Orientierung, die sich allein darin unterscheiden, dass der eine in seinen eigenen vier Wänden wohnt und der andere zur Miete, dann nimmt letzterer die Vorlage eher an. Unter Mietern spielt wiederum die Höhe der Mietkosten eine Rolle: Mieter/innen mit einem hohen Quadratmeterpreis legten eher ein «Ja» in

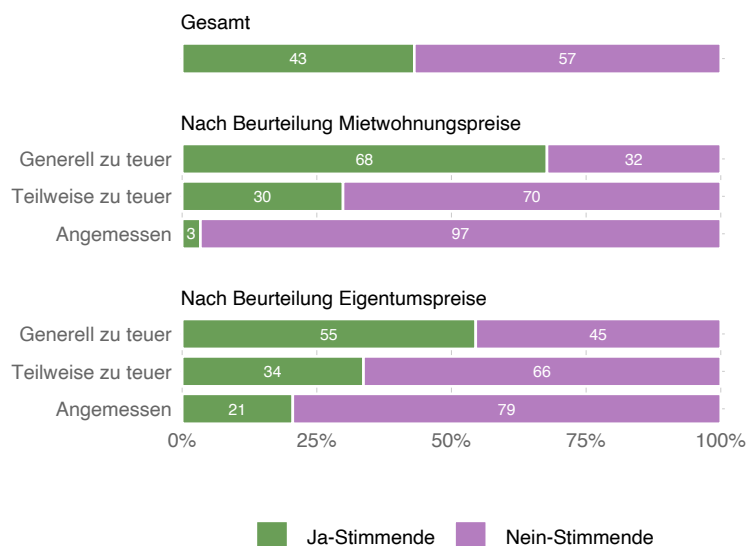
⁴Im Zuge der Modellanpassung wurden aus anfänglich vielen weiteren Merkmalen (bspw. allgemeine Wahrnehmung des Wohnungsmarktes, Bildungsniveau) nur die in der Grafik aufgeführten signifikanten Merkmale berücksichtigt.

die Urne als solche mit einem tiefen Mietzins pro Quadratmeter. Dagegen ist das monatliche Einkommen des Haushaltes statistisch nicht signifikant. Einen signifikanten Einfluss hat allerdings die Belastung des Haushaltsbudgets durch die Wohnkosten: Personen, die aufgrund der Höhe ihrer Wohnkosten finanziell zu kämpfen haben, legten eher ein «Ja» in die Urne als Stimmbürger/innen, für die ihre Wohnkosten finanziell tragbar sind. Den deutlichsten Einfluss auf das Abstimmungsverhalten hat allerdings die politische Orientierung. Je weiter links sich eine Person auf dem politischen Spektrum einordnet, desto eher befürwortete sie die Vorlage.

1.4 Allgemeine Wahrnehmung des Wohnungsmarktes

Die persönliche Belastung der Wohnkosten aber auch allgemeine Einschätzungen über den Wohnungsmarkt sind entscheidend, ob eine Person ein «Ja» oder ein «Nein» in die Urne legte. Urnengänger/innen, die der Ansicht sind, dass die Wohnungsmarktsituation generell überteuert ist, legten mehrheitlich ein «Ja» in die Urne (68 %, Abbildung 6). Vertraten sie dagegen die Ansicht, die Wohnungsmieten seien teilweise zu hoch oder angemessen, fand die Vorlage keine Mehrheit («Ja»-Anteil 30 % bzw. 3 %). Auch bei der generellen Beurteilung der Wohnkosten bei Eigentum zeigte sich, dass Personen, die den Markt als überteuert beurteilten, häufiger ein «Ja» in die Urne legten (55 %). Waren sie dagegen der Ansicht, dass die Kosten bei Eigentum nur teilweise zu hoch oder angemessen sind, lag der «Ja»-Anteil bei 34 Prozent bzw. 21 Prozent.

Abbildung 6: Abstimmungsverhalten – nach Beurteilung der Wohnungsmarktsituation

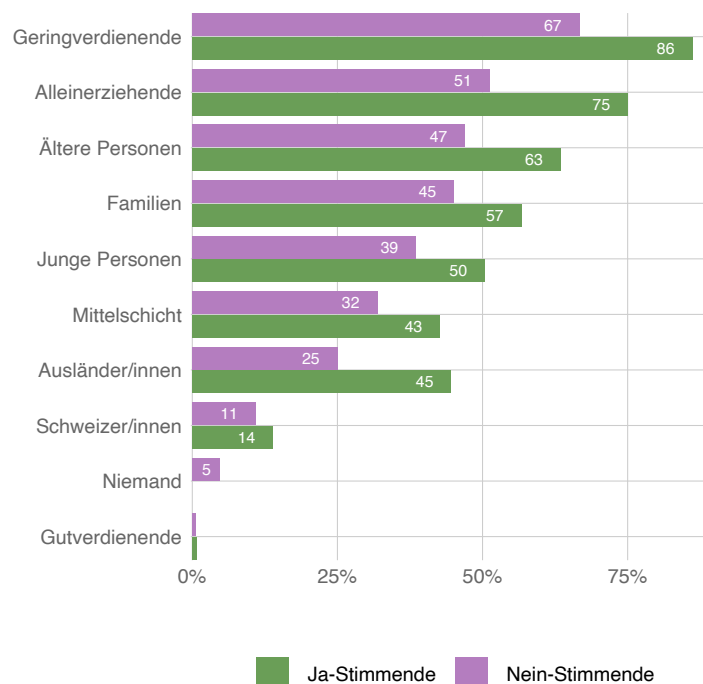


«Wie beurteilen Sie die heutigen Mietwohnungspreise in der Schweiz?» / «Wie beurteilen Sie die heutigen Preise für Wohneigentum in der Schweiz?»

1.5 Einschätzung der Breite der Betroffenheit

Für Befürworter der Vorlage ist Wohnraum häufig allgemein zu teuer. Abbildung 7 und Abbildung 8 machen zudem deutlich: Ja-Stimmende sehen die Problematik räumlich und soziodemografisch breiter. Befürworter und Gegner der Vorlage sind sich einig, dass der Wohnungsmarkt Geringverdienende benachteiligt (86 % bzw. 67 %, Abbildung 7). Allerdings findet eine Mehrheit der Ja-Stimmenden, dass weitere Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende (75 %), ältere Menschen (63 %) oder Familien (57 %) ebenfalls benachteiligt sind.

Abbildung 7: Durch hohe Wohnkosten benachteiligte Personengruppen – nach Abstimmungsverhalten



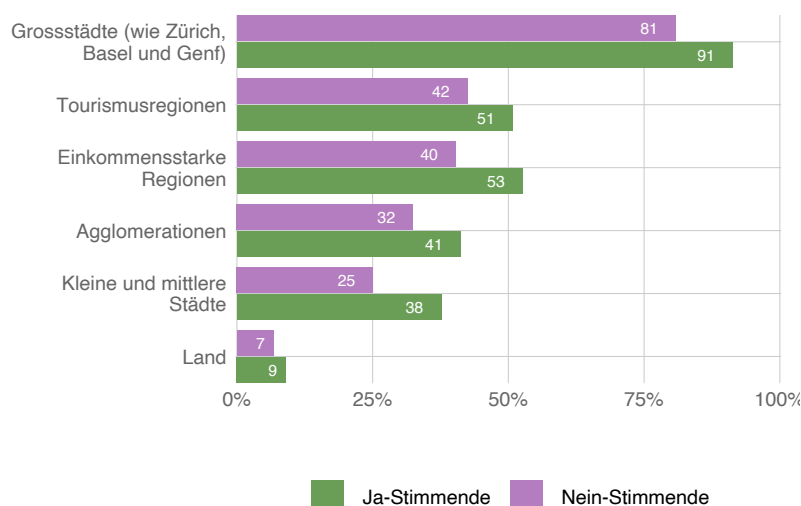
«Welche Personengruppen sind Ihrer Meinung nach auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt? (mehrere Antworten möglich)»

Im Vergleich zu den älteren Bevölkerungsgruppen sind unter 35-Jährige häufiger der Meinung, dass der aktuelle Wohnungsmarkt junge Erwachsene benachteilige, für über 65-Jährige sind es dagegen eher die älteren Menschen. Schliesslich zählen politisch links Situiertere im Vergleich zu Personen, die sich auf dem politischen Spektrum in der Mitte oder rechts davon einstufen, häufiger Alleinerziehende, Familien und ausländische Personen zum Betroffenenkreis.

Befürworter wie Gegner teilen grossmehrheitlich die Ansicht, dass Grossstädte von zu hohen Wohnkosten betroffen sind (91 % bzw. 81 %, Abbildung 8). Andere Regionen und Raumtypen finden jedoch sowohl unter den Ja- als auch unter den Nein-Stimmenden keine statistisch signifikante Mehrheit. Dabei spielt der

Wohnort der befragten Person keine bedeutende Rolle. Allerdings sind nach Ansicht des Stimmkorpus in den ländlichen Gemeinden der Schweiz vermehrt auch die Tourismusregionen von zu teurem Wohnraum betroffen.

Abbildung 8: Von hohen Wohnkosten betroffene Regionen – nach Abstimmungsverhalten



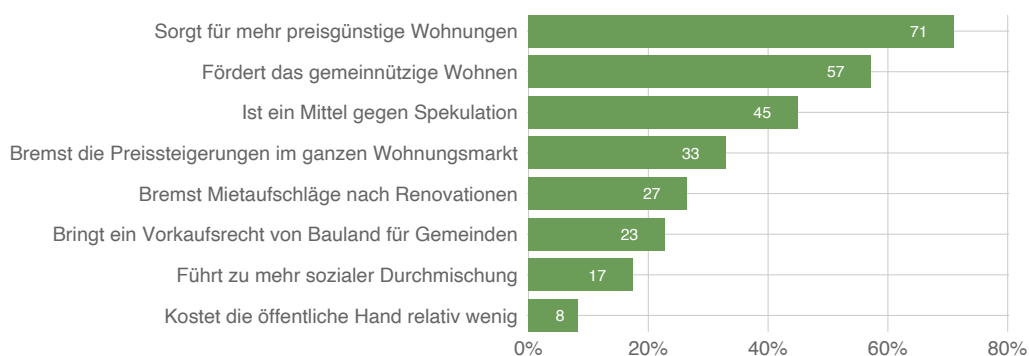
«In welchen Regionen ist Ihrer Ansicht nach der Wohnraum zu teuer? (mehrere Antworten möglich)»

2 Argumente für und gegen die Initiative

Welches waren für Befürworter und Gegner der Initiative die überzeugendsten Argumente für und gegen die Vorlage? Gewichten die Stimmenden die Argumente zum Beispiel je nach Sprachregion oder nach Alter unterschiedlich?

2.1 Motive der Befürworter der Vorlage

Am häufigsten begründeten Ja-Stimmende ihre Zustimmung mit dem Argument, dass die Vorlage für mehr preisgünstigen Wohnraum sorgen werde (71 %, Abbildung 9). Für 57 Prozent fördert die Umsetzung der Vorlage das gemeinnützige Wohnen und 45 Prozent sehen sie als Mittel gegen Spekulation. Die fünf weiteren erfragten Gründe wurden von maximal einem Drittel der Ja-Stimmenden genannt.

Abbildung 9: Gründe für Annahme der Vorlage, Ja-Stimmende

«Was waren für Sie die wichtigsten Gründe für Ihre Zustimmung zur Volksinitiative?» (Maximal drei Antworten möglich)

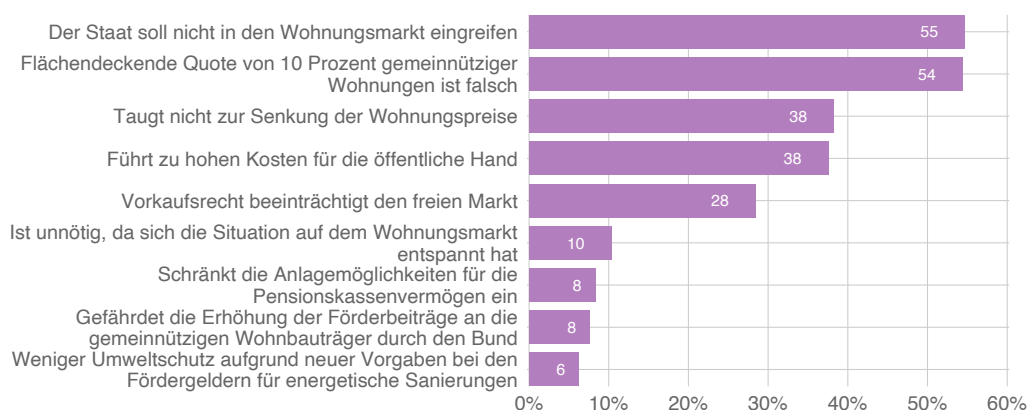
Dabei zeigt sich: Befürworter gewichten die einzelnen Gründe ähnlich. Zwar zeigen sich leichte Unterschiede nach Geschlecht, Alter und Sprachregion oder politischer Einstufung⁵ sowie ob die Person in ihren eigenen vier Wänden oder zur Miete wohnt. Die Unterschiede sind allerdings statistisch nicht signifikant. Einzig für Personen aus der Deutschschweiz war die Begründung, die Umsetzung der Vorlage führe im ganzen Wohnungsmarkt zu einer Bremsung der Preissteigung weniger relevant (21 %) als für Personen aus der französischsprachigen Schweiz (28 %) und dem Tessin (28 %).

2.2 Motive der Gegner der Vorlage

Gegner der Vorlage begründeten ihren Entscheid am häufigsten mit der Ansicht, dass der Staat nicht in den Wohnungsmarkt eingreifen solle (55 %, Abbildung 10). Ähnlich häufig stimmen sie dem Argument zu, dass eine flächendeckende Quote nicht zielführend sei (54 %). Am dritthäufigsten zählten Nein-Stimmende schliesslich die Argumente, dass die Vorlage nicht zur Senkung der Wohnungspreise taue (38 %) oder zu höheren Kosten für die öffentliche Hand führe (38 %), zu den Gründen für ihr «Nein» am 9. Februar 2020.

Personen aus der Deutschschweiz sind dabei häufiger der Ansicht, dass der Staat nicht in den Wohnungsmarkt eingreifen solle (60 %) als Personen aus der Romandie (39 %) und dem Tessin (26 %, nicht in Abbildung). Für Männer ist dagegen die 10 Prozent-Quote häufiger ein Grund gegen die Vorlage (60 %) als für Frauen (35 %, nicht in Abbildung).

⁵Dabei gibt es sicherlich zu beachten, dass Befürworter der Vorlage, die sich dem rechten Spektrum zuordnen bzw. politisch links situierte Gegner selten sind (vgl. Abbildung 1).

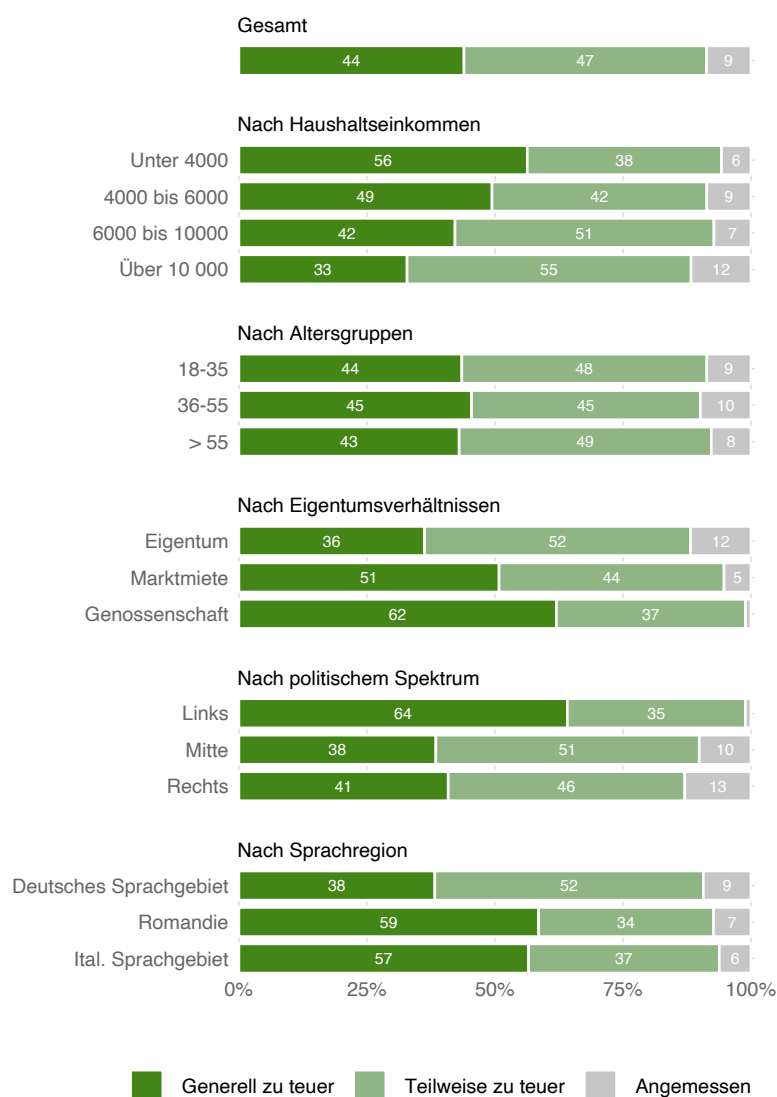
Abbildung 10: Gründe für Ablehnung der Vorlage, Nein-Stimmende

«Was waren für Sie die wichtigsten Gründe für Ihre Ablehnung der Initiative?» (Maximal drei Antworten möglich)

3 Einschätzung der Wohnungsmarktsituation

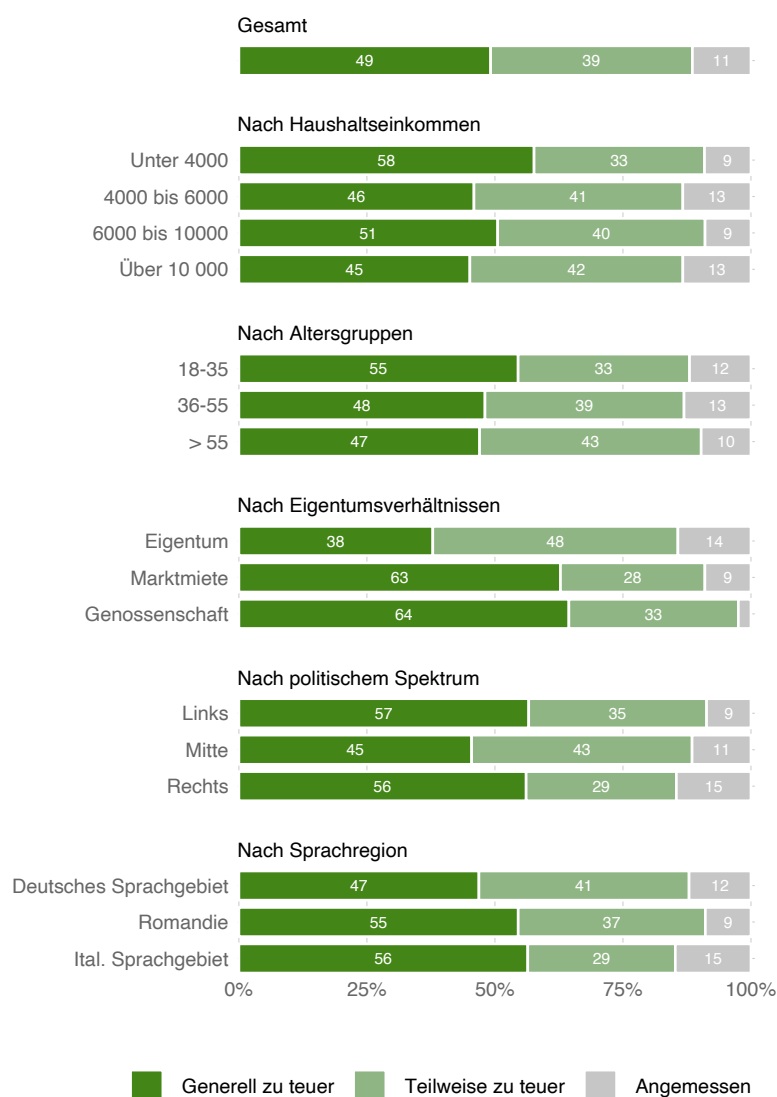
Wie nimmt die Stimmbevölkerung die Wohnungsmarktsituation wahr? Ist sie der Meinung, dass die Preise für Wohnen, sei es nun in den eigenen vier Wänden oder zur Miete, generell zu hoch sind? Oder vertritt sie eher die Meinung, dass die Preise nur teilweise zu hoch sind oder erachtet sie die Preise gar als angemessen? Im Folgenden werden nicht nur die Meinungen derjenigen Befragten betrachtet, die am Urnengang teilgenommen haben, sondern die gesamte Schweizer Stimmbevölkerung.

Nur jede zehnte Person vertritt die Ansicht, dass die derzeitigen Mietpreise angemessen sind (Abbildung 11). Für 44 Prozent der Stimmbevölkerung sind die Mietpreise in der Schweiz generell zu hoch, für 47 Prozent teilweise. Dabei schätzen vor allem Personen mit einem tiefen Einkommen (56 %), die sich dem linken politischen Spektrum zuordnen (64 %), zur Miete (51 %) bzw. in einer Genossenschaftswohnung (62 %) wohnen oder in der französisch- und italienischsprachigen Schweiz (59 % bzw. 57 %) leben, die Mietpreise in der Schweiz generell als zu teuer ein.

Abbildung 11: Einschätzung der Mietkosten

«Wie beurteilen Sie die heutigen Mietwohnungspreise in der Schweiz?»

Ähnlich wie die Einschätzung des allgemeinen Mietpreisniveaus beurteilt die Stimmbürgerbevölkerung die Preise bei Wohneigentum: Für 49 Prozent der Stimmbürger/innen sind diese Kosten generell zu teuer, für 39 Prozent teilweise (Abbildung 12). Die restlichen 11 Prozent erachten die gegenwärtigen Wohneigentumspreise für angemessen.

Abbildung 12: Einschätzung Wohneigentumspreise nach relevanten Einflussgrössen

«Wie beurteilen Sie die heutigen Preise für Wohneigentum in der Schweiz?»

Für die Beurteilung des Preisniveaus von Mietwohnungen spielt vor allem das Verhältnis von Mietzins und Einkommen eine Rolle. Bei Eigentum ist es etwas komplexer: Neben dem Wert der Immobilie werden die Kosten bei Wohneigentum auch durch den Eigenmietwert und die jeweilige Hypothekenlast bestimmt. Ersteres hängt vom eingebrachten Kapital ab, letzteres wird auch durch das Einkommen des Haushaltes und den Zeitpunkt, wann die Hypothek abgeschlossen wurde, bestimmt. Mit steigendem Einkommen nimmt denn auch der Anteil der Personen, für welche die Wohnkosten bei Eigentum generell zu hoch sind, nur leicht und statistisch nicht signifikant ab. Allerdings sind Stimmbürger/innen, die sich in der Mitte des politischen Spektrums einordnen (43 %), Eigentümer/innen (48 %) sowie über 55-Jährige (43 %) häufiger der Ansicht, dass die Wohnkosten

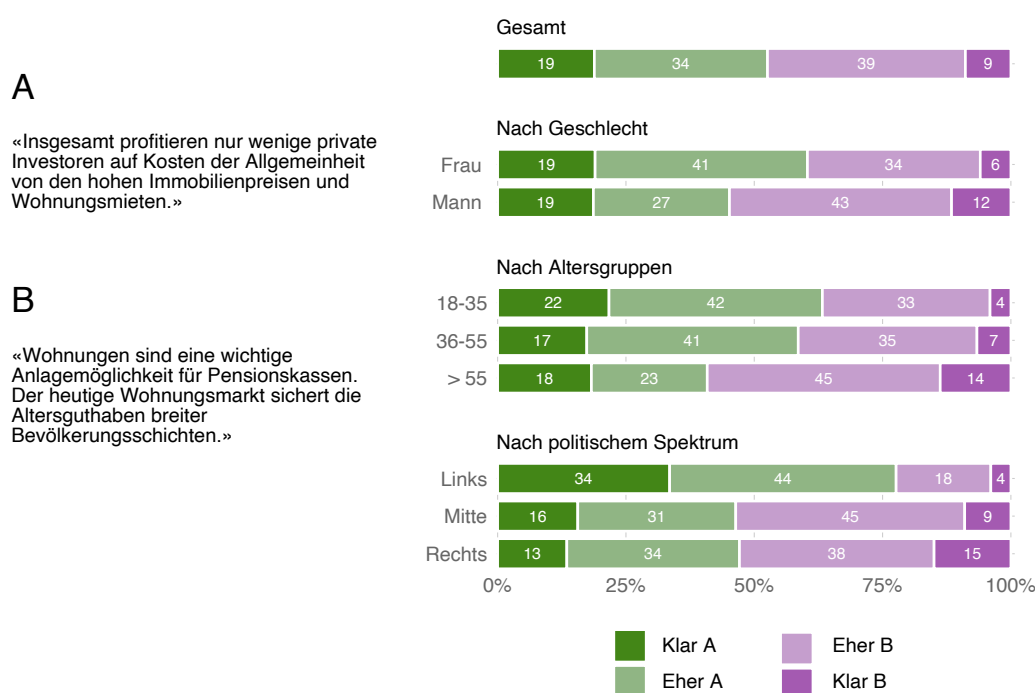
bei Eigentum nur teilweise zu hoch sind, als Personen die zur Miete wohnen (28 %), politisch links und rechts Situiertere (35 % bzw. 29 %) und unter 36-Jährige (33 %).

3.1 Haltung gegenüber dem Immobilienmarkt

Ob eine Person die Mietwohnungs- und Eigentumspreise in der Schweiz generell für übersteuert hält, kann auch mit ihrer Haltung gegenüber dem Immobilienmarkt zusammenhängen: Stimmbürger/innen, die der Meinung sind, dass der Immobilienmarkt wenigen Privatpersonen nützt, sehen die Mietpreise häufiger generell übersteuert (52 %) als solche, für welche der Wohnungsmarkt ein geeignetes Anlageobjekt zur Sicherung der Altersguthaben ist (32 %, nicht in Abbildung).

Allgemein scheiden sich die Stimmbürger/innen an der Frage, ob der Immobilienmarkt nur wenigen privaten Investoren oder der Allgemeinheit nützt: 53 Prozent sind der Ansicht, dass der derzeitige Immobilienmarkt hauptsächlich ein Renditeobjekt weniger privater Investoren auf Kosten der Allgemeinheit ist (Abbildung 13). 47 Prozent sehen im Immobilienmarkt dagegen vor allem eine wertvolle Anlageoption, die der Absicherung der Altersvorsorge dient.

Abbildung 13: Ansicht gegenüber Immobilienmarkt



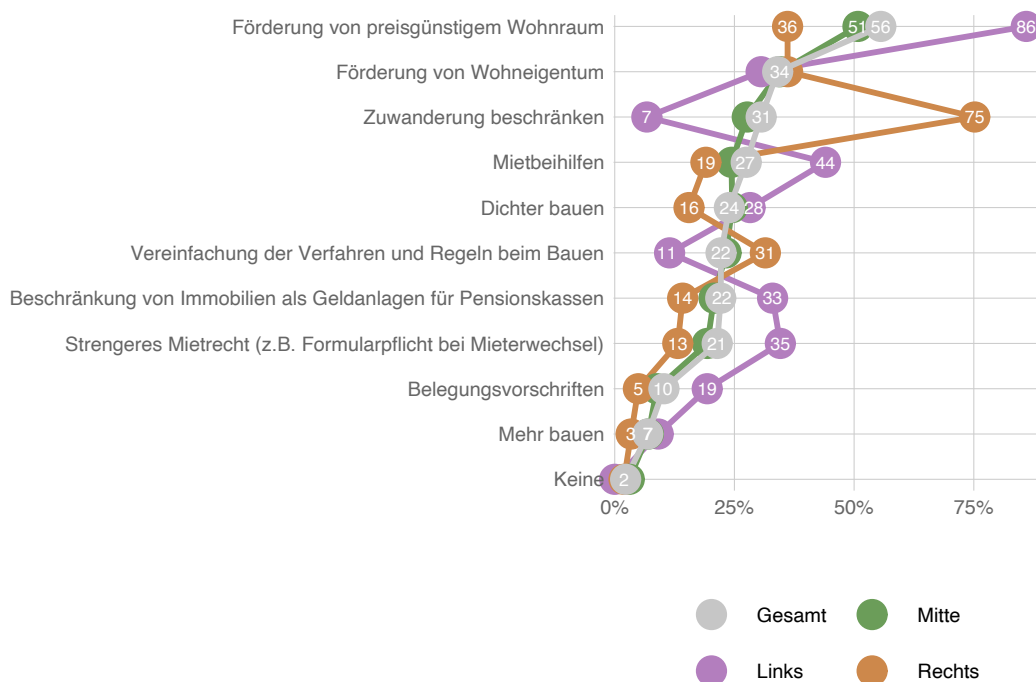
Welche der folgenden Einschätzungen zum Wohnungsmarkt in der Schweiz teilen Sie: A oder B?

Dabei ist für Männer (55 %) und über 55-Jährige (59 %) der Immobilienmarkt mehrheitlich eine wichtige Anlage für Pensionskassen. Dagegen ist eine Mehrheit der Frauen (60 %), der 18-35-Jährigen (64 %) und der politisch links Situierten (78 %) der Ansicht, dass der Immobilienmarkt hauptsächlich wenigen privaten Investoren nützt.

3.2 Massnahmen gegen die hohen Wohnkosten

Nach Ansicht von 56 Prozent der Stimmbürger/innen ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ein wirksames Mittel gegen die hohen Wohnkosten (Abbildung 14). Weitere Massnahmen finden deutlich weniger Zustimmung: Rund ein Drittel ist der Ansicht, dass die Förderung von Wohneigentum eine Lösung böte, knapp ein Drittel, dass die Beschränkung der Zuwanderung einen preisdämpfenden Effekt hätte. Etwa jede vierte Person sieht Mietbeihilfen oder verdichtetes Bauen als probates Mittel. Den übrigen erfragten Massnahmen stimmen weniger als ein Viertel der Stimmbevölkerung zu.

Abbildung 14: Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten – nach politischer Orientierung



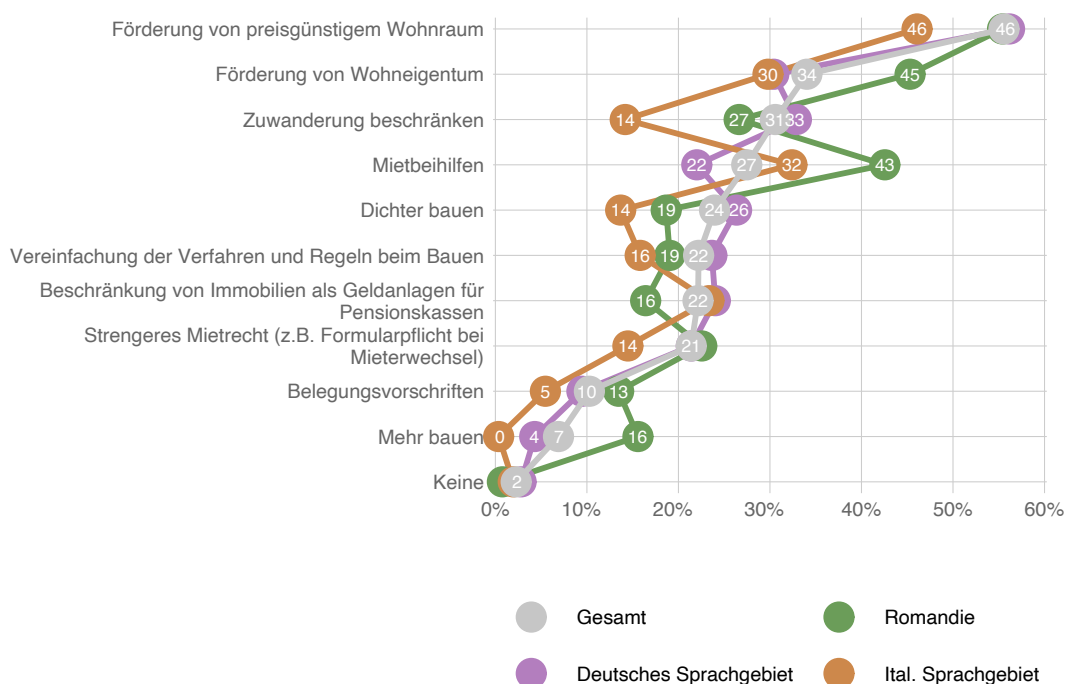
«Welche Massnahmen gegen hohe Wohnkosten erachten Sie als sinnvoll?» (Mehrfachwahl möglich)

In der Einordnung, welche Massnahmen zielbringend seien, zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen Personen, die sich dem linken und jenen, die sich dem rechten politischen Spektrum zuordnen: Während sich für politisch links Situierte die Wohnkosten vor allem durch die Förderung von preisgünstigem Wohnraum senken

liessen (86 %), liegt die Lösung für Personen vom rechten politischen Spektrum in der Beschränkung der Zuwanderung (75 %). Personen, die sich der politischen Mitte zuordnen, erachten die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ebenfalls am häufigsten als sinnvoll, wenngleich weniger deutlich (51 %).

Für Stimmbürger/innen aus der Deutschschweiz ist die Beschränkung der Zuwanderung häufiger zielbringend (33 %) als für Personen aus dem Tessin (14 %, Abbildung 15). Etwas weniger als die Hälfte der Personen aus der französischsprachigen Schweiz ist der Meinung, dass sich die Wohnkosten senken liessen, wenn Wohneigentum gefördert werde (45 %) oder durch Mietbeihilfen (43 %). In der Deutschschweiz (31 % bzw. 22 %) und dem Tessin (30 % bzw. 32 %) finden diese Massnahmen deutlich weniger Zustimmung. Schliesslich würden aus Sicht von 16 Prozent der Stimmbürger/innen aus der Romandie die Wohnkosten auch sinken, wenn das Angebot an Wohnraum durch Neubauten erhöht würde. Für Personen aus der deutsch- und italienischsprachigen Schweiz ist dies keine Option (4 % bzw. 0 %).

Abbildung 15: Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten – nach Sprachgebiet

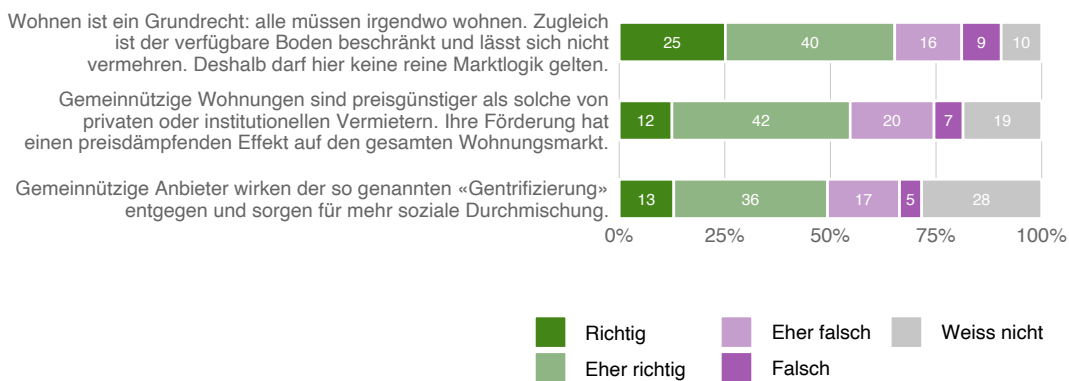


«Welche Massnahmen gegen hohe Wohnkosten erachten Sie als sinnvoll?» (Mehrfachwahl möglich)

4 Haltung gegenüber Wohnungspolitik

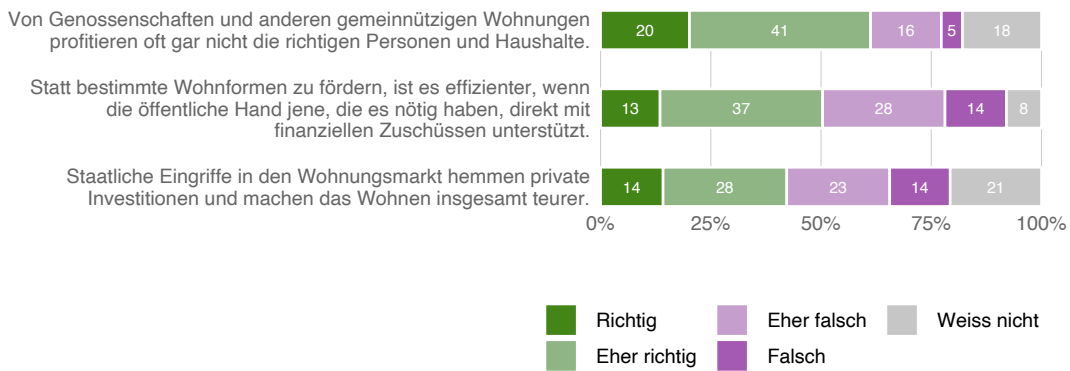
Im Allgemeinen ist die Schweizer Stimmbevölkerung gegenüber einer Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnbau fördert, positiv eingestellt: 65 Prozent der Schweizer Stimmbevölkerung sind der Ansicht, dass das Angebot von Wohnraum nicht allein durch den Markt bestimmt werden soll, da jeder ein Dach über dem Kopf haben muss (Abbildung 16). Für ein Viertel ist die Aussage falsch. Auch die Aussage, dass gemeinnützige Wohnungen einen preisdämpfenden Effekt auf den gesamten Wohnungsmarkt haben, wird deutlich häufiger für richtig (54 %) als für falsch (27 %) befunden. Ebenso betonen Stimmbürger/innen den Aspekt der sozialen Durchmischung. 49 Prozent stimmen der Aussage zu, dass gemeinnützige Wohnungen dazu beitragen, dass die Bevölkerung sozial durchmischt ist, 22 Prozent lehnen sie ab. Allerdings zeigt Abbildung 16 auch, dass jede zehnte bis mehr als jede vierte Person nicht wusste, wie sie sich entscheiden soll.

Abbildung 16: Argumente für Schweizer Wohnungspolitik



«Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen zur schweizerischen Wohnungspolitik:»

Andererseits ist auch die Meinung vergleichsweise weit verbreitet, dass gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen und Haushalten zugutekommen (61 %, Abbildung 17), 21 Prozent sind nicht dieser Ansicht. 50 Prozent stimmen der Aussage zu, dass anstelle der Förderung von preisgünstigem Wohnraum finanzielle Zuschüsse für die jeweiligen Haushalte zielbringender wären, für 42 Prozent ist sie falsch. Schliesslich scheidet sich die Stimmbevölkerung an der Aussage, dass staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt private Investitionen hemmen und dadurch Wohnen allgemein verteuern würden: Für 42 Prozent ist die Aussage richtig, für 37 Prozent falsch, wobei die Differenz von fünf Prozentpunkten statistisch nicht signifikant ist. Wiederum konnten sich knapp jede zehnte bis rund jede fünfte Person nicht für oder gegen die Argumente entscheiden.

Abbildung 17: Argumente gegen Schweizer Wohnungspolitik

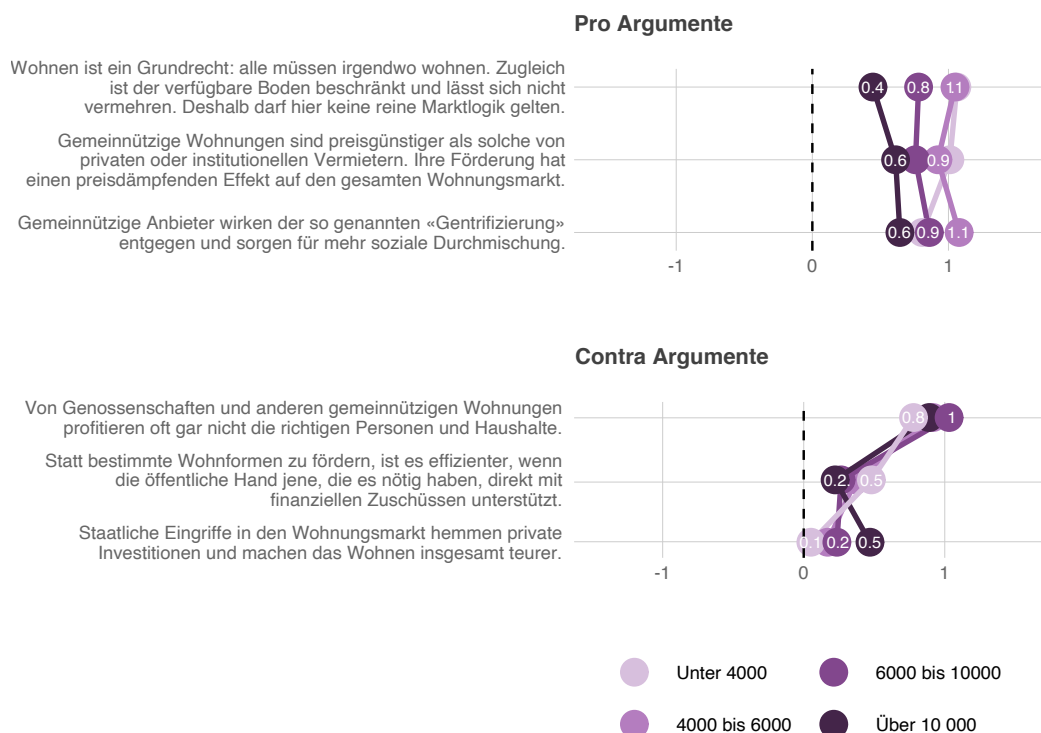
«Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen zur schweizerischen Wohnungspolitik»

4.1 Beurteilung der Wohnungspolitik

Wie deutlich unterscheiden sich die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in ihrer Haltung gegenüber den Argumenten? Dabei sollen einerseits nur Personen beachtet werden, die jeweils eine Haltung gegenüber einem Argument haben. Andererseits soll die Intensität der Antwort berücksichtigt werden, sprich ob jemand eine klare Haltung gegenüber einem Argument hat. In den folgenden Auswertungen wurden deshalb jeweils die mittleren Zustimmungswerte (positive Werte) bzw. Ablehnungswerte (negative Werte) zu einem Argument berechnet. Die so berechneten Durchschnittswerte liegen in einem Wertebereich zwischen -2 (falsch) und 2 (richtig).

Abbildung 18 zeigt: Im Allgemeinen, je tiefer das Einkommen, desto stärker stimmen Personen den Argumenten für eine Wohnungspolitik zu, die gemeinnütziges Wohnen fördert. Bei den Argumenten gegen eine solche Politik zeigt sich dieser Einkommensgradient dagegen nur bei der Aussage zur hemmenden Wirkung staatlicher Eingriffe. Personen mit einem monatlichen Haushaltseinkommen über 10 000 CHF sprechen dem Argument stärker zu als Personen mit einem tieferen Einkommen.

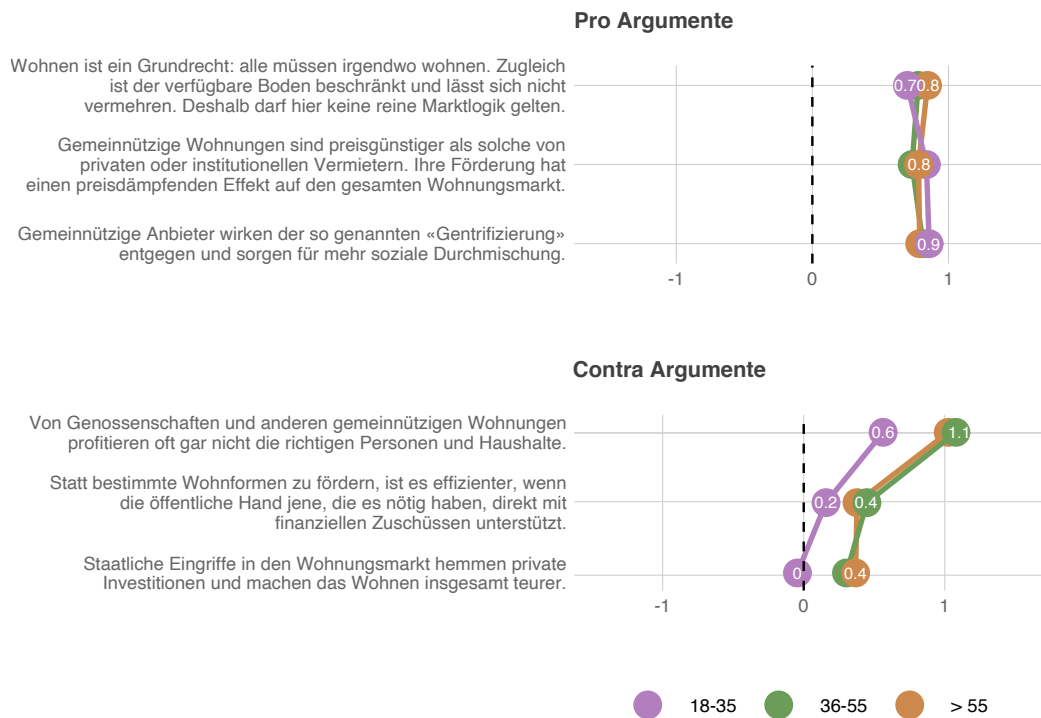
Abbildung 18: Pro und Contra Argumente – nach Einkommen



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmung- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (falsch) bis +2 (richtig).

Jung wie alt stimmt den drei Pro-Argumenten zu, wenngleich unterschiedlich stark (Abbildung 19). Unterschiede zeigen sich allerdings bei den ablehnenden Argumenten: Junge stimmen allein der Aussage zu, dass gemeinnützige Wohnformen und Genossenschaften teils nicht den richtigen Personen zukommen.

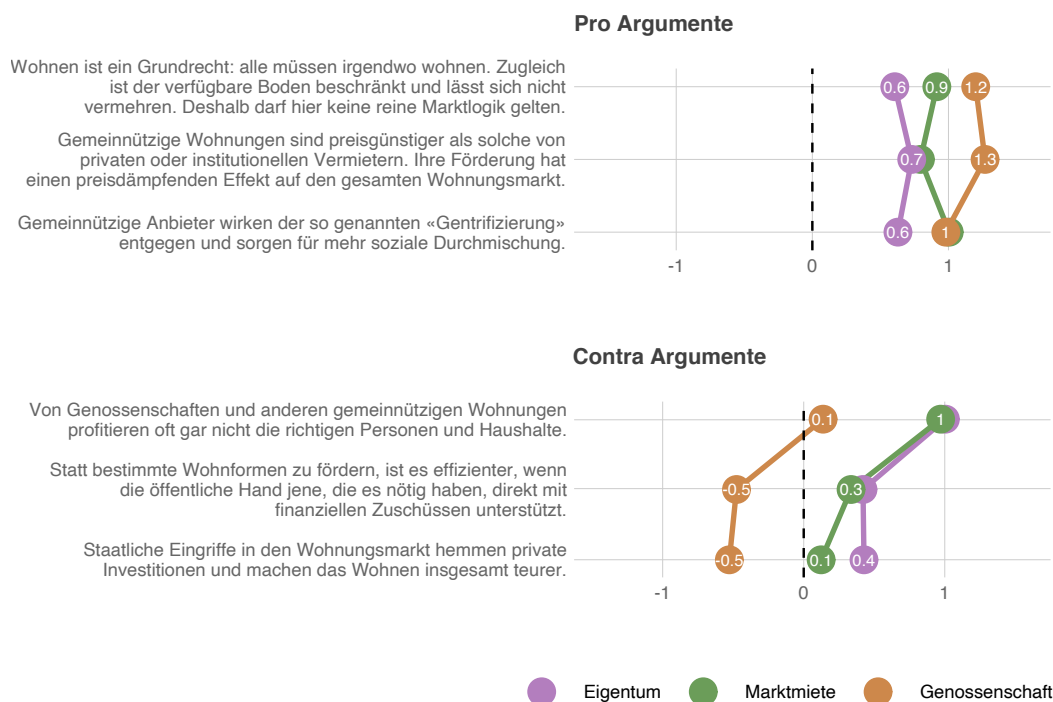
Abbildung 19: Pro und Contra Argumente – nach Alter



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmung- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (falsch) bis +2 (richtig).

Ein ähnliches Muster zeigt sich bei einer nach Wohnform differenzierten Betrachtung, wobei Alter und Wohneigentum zusammenhängen. So fällt der Erwerb von Eigentum häufig in der Familienphase an. Im Vergleich zu Stimmbürger/innen, deren Mietpreis durch den Markt bestimmt wird oder die in ihren eigenen vier Wänden leben, stimmen Personen, die bereits in einer gemeinnützigen Wohnung leben, den Pro-Argumenten deutlich stärker zu. Mit Ausnahme der Aussage über die mögliche Fehlbesetzung von gemeinnützigen Wohnungen lehnen sie zudem die Contra-Argumente ab (Abbildung 18). Mieter/innen sind vor allem dem allgemein preisdämpfenden Effekt von gemeinnützigen Wohnungen gegenüber skeptischer eingestellt als Genossenschafter/innen.

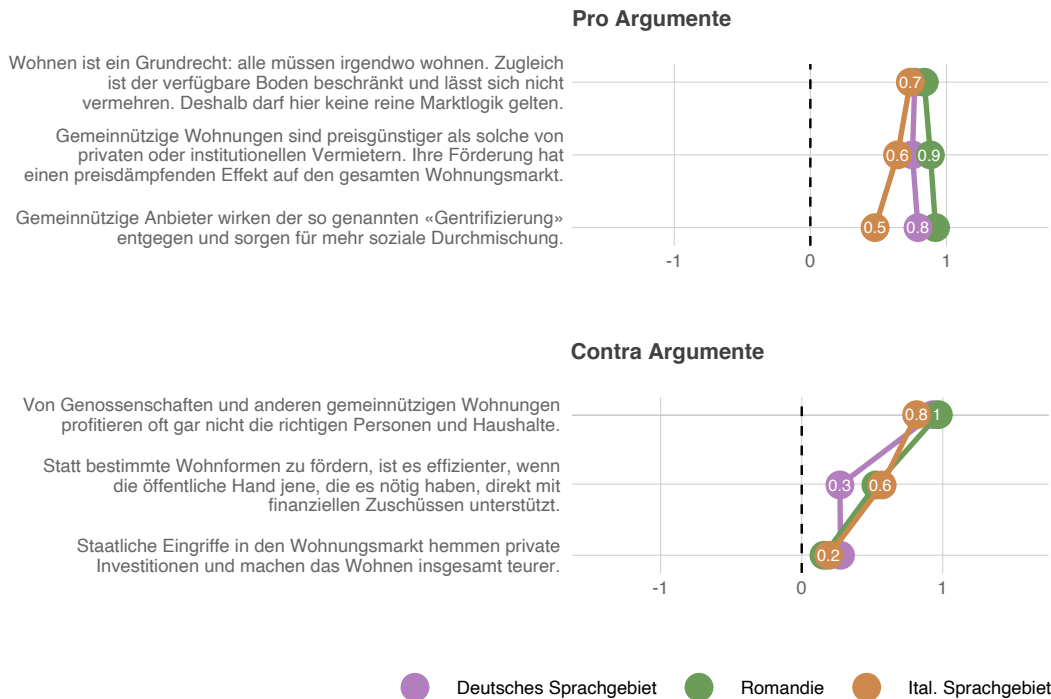
Abbildung 20: Pro und Contra Argumente – nach Wohnform



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (falsch) bis +2 (richtig).

Stimmberechtigte aus dem Tessin stimmen dem Argument, dass gemeinnützige Wohnungen für eine stärkere soziale Durchmischung sorgen, weniger stark zu als die Stimmbevölkerung der deutschsprachigen Schweiz und der Romandie (Abbildung 21). Personen aus der deutschsprachigen Schweiz wiederum sind gegenüber dem Contra-Argument, dass finanzielle Zuschüsse der öffentlichen Hand effizienter sind, skeptischer eingestellt.

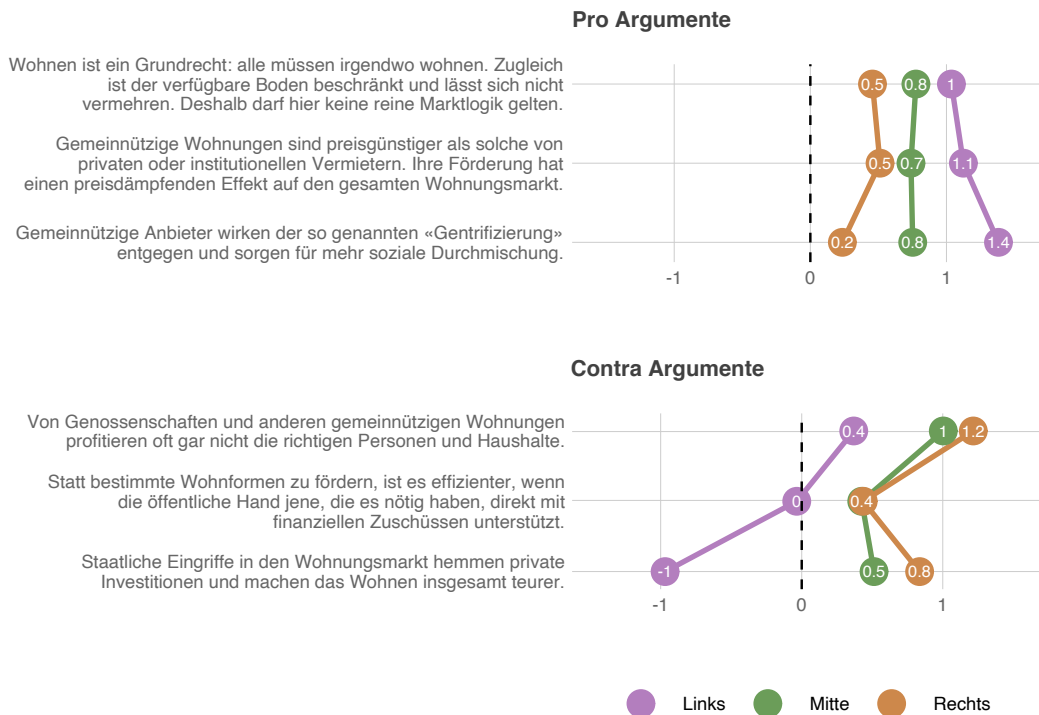
Abbildung 21: Pro und Contra Argumente – nach Sprachregion



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungswert auf einer Skala von -2 (falsch) bis +2 (richtig).

Schliesslich zeigt Abbildung 22, dass die drei erfragten Argumente für eine Wohnungspolitik, die gemeinnütziges Wohnen fördert, von links bis rechts Unterstützung finden. Je weiter links sich eine Person jedoch auf dem politischen Spektrum einordnet, desto stärker stimmt sie den Pro-Argumenten zu. Am deutlichsten spalten sich die Meinungen dabei an der Frage, inwieweit gemeinnützige Wohnungen für eine soziale Durchmischung sorgen.

Allerdings halten Stimmberechtigte der politischen Mitte und rechts davon auch alle drei Argumente, die gegen eine solche Wohnungspolitik sprechen, eher für richtig. Politisch links orientierte Stimmbürger/innen stimmen dagegen einzig dem Gegenargument, dass genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen zugutekommen, stärker zu als sie es ablehnen.

Abbildung 22: Pro und Contra Argumente – nach politischer Orientierung

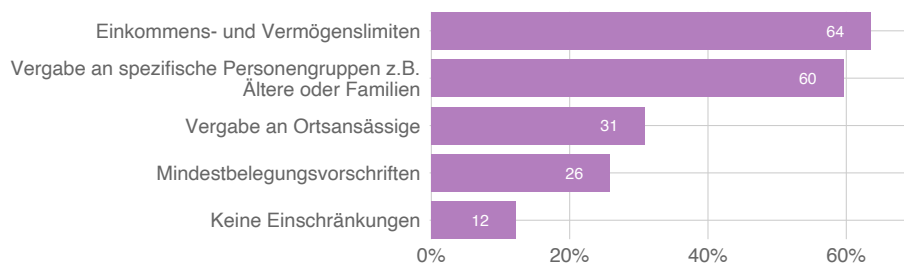
Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (falsch) bis +2 (richtig).

4.2 Regelungen für gemeinnütziges Wohnen

61 Prozent der Stimmbevölkerung sind der Meinung, dass teils nicht die richtigen Personen und Haushalte in genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungen wohnen. Doch welche Regelungen für gemeinnütziges Wohnen erachten sie für sinnvoll?

Für knapp zwei Drittel der Stimmbevölkerung sollten gemeinnützige Wohnungen an Einkommens- und Vermögenslimiten gebunden sein (Abbildung 23). 60 Prozent fordern, dass solche Wohnungen nur an spezifische Gruppen wie ältere Personen oder Familien vergeben werden. Diese Bedingung für die Vergabe von gemeinnützigen Wohnungen steht damit mit der Einschätzung der Bevölkerung im Einklang, dass durch den teuren Wohnraum einzelne, spezifische Personengruppen benachteiligt werden (vgl. auch Abbildung 7).⁶ Eine deutlich geringere Zustimmung finden weitere Regelungen wie die Vergabe an Personen, die bereits in der Gemeinde wohnen (31 %) oder Mindestbelegungsvorschriften (26 %). Für 12 Prozent der Stimmbevölkerung bedarf es schliesslich keiner Regelung.

⁶Dasselbe Bild zeigt sich auch, wenn die Stimmbevölkerung und nicht nur der Stimmkorpus betrachtet wird.

Abbildung 23: Regelungen für die Vermietung von gemeinnützigen Wohnungen

«Wie sollte Ihrer Ansicht nach, die Vermietung von gemeinnützigen Wohnungen geregelt sein? (Markieren Sie alle Massnahmen, die Sie befürworten)»

5 Ansätze zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen

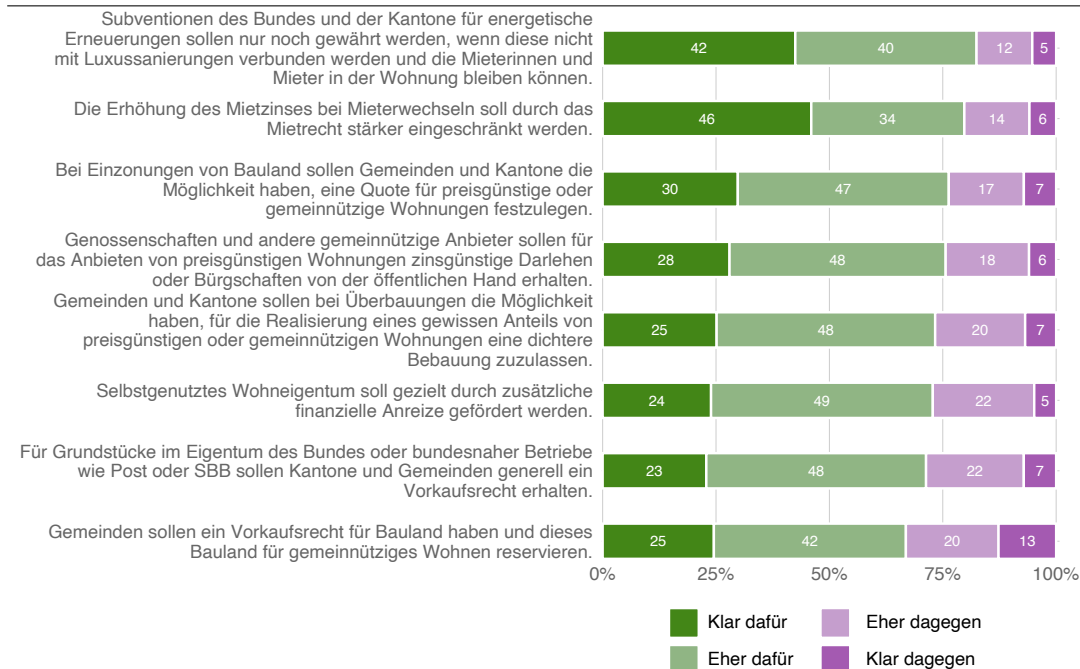
Der Initiativtext «Mehr bezahlbare Wohnungen» hatte zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum durch den Ausbau des Angebots genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungen auf 10 Prozent zu erhöhen. Unabhängig von der Initiative, welche Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen befürworten Stimmbürger/innen?

Alle acht erfragten Massnahmen zur Senkung der Wohnkosten fanden eine Mehrheit: Am deutlichsten befürwortet die Stimmbevölkerung dabei Massnahmen, die nicht auf die gemeinschaftliche Wohnform beschränkt sind: 82 Prozent der Stimmbevölkerung sehen die Gewährung der Subventionen für energetische Sanierungen an die Bedingung gebunden, dass die gegenwärtige Mieterschaft in der Wohnung bleiben kann. Ebenso hoch ist die Zustimmung zur Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel (80 %).

Rund drei Viertel der Stimmbevölkerung befürwortet Massnahmen, die darauf abzielen, den Anteil gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen: 77 Prozent sprechen sich dafür aus, dass Gemeinden und Kantone bei Einzonungen eine Quote für preisgünstige oder gemeinnützige Bauten festlegen können. 76 Prozent befürworten zinsgünstige Darlehen oder Bürgschaften der öffentlichen Hand für Genossenschaften und andere Anbieter gemeinnütziger Wohnungen (Abbildung 24). 73 Prozent erachten eine höhere Baudichte bei Überbauungen für geeignet, um einen gewissen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen. Eine gleich hohe Unterstützung wie die Massnahmen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau findet die Förderung von selbstbewohntem Eigentum (73 %). Die geringste Zustimmung erhalten schliesslich Vorkaufsrechte für Gemeinden und Kantone: 71 Prozent befürworten ein generelles Vorkaufsrecht von Grundstücken im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe für Ge-

meinden und Kantone, rund zwei Drittel sprechen sich für ein Vorkaufsrecht von Bauland für Gemeinden, um dieses für gemeinnützige Wohnungen zu reservieren, aus.

Abbildung 24: Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen



«Unabhängig von der Initiative: Welche der folgenden Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen befürworten Sie?»

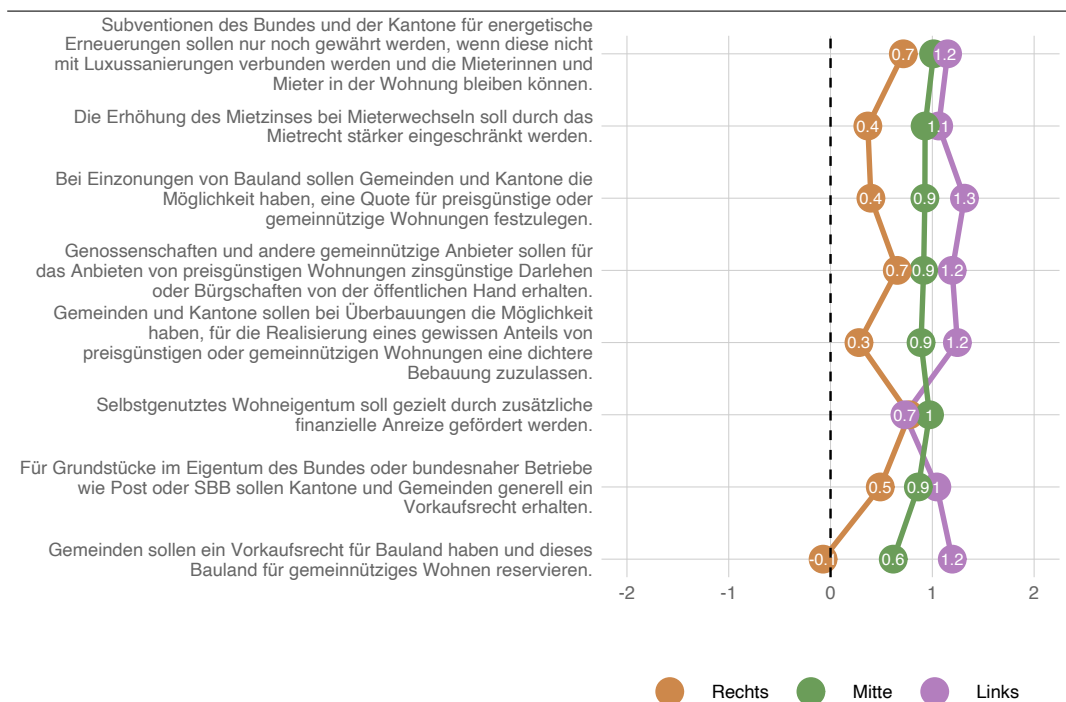
Die Befragten können sich unterschiedlich dezidiert für oder gegen eine Massnahme aussprechen. Zeigen sich deutlichere Unterschiede in der Einstellung gegenüber den verschiedenen Massnahmen, wenn auch die Intensität der Zustimmung oder Ablehnung berücksichtigt wird? Bei einer solchen Berechnung fällt ein deutliches «dafür» bzw. «dagegen» stärker ins Gewicht (2, -2), als ein «eher dafür» bzw. ein «eher dagegen» (1, -1). Die so berechnete mittlere Zustimmung liegt im Wertbereich zwischen -2 (Ablehnung) bis 2 (Zustimmung).

Auch wenn die Intensität der Zustimmung berücksichtigt wird: Mit einer Ausnahme unterscheidet sich die Zustimmung zu den verschiedenen erfragten Massnahmen zumindest statistisch nicht voneinander. Die mittleren Zustimmungsscores der unterschiedlichen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen liegen zwischen 1.0 und 0.8. Einzig ein Vorkaufsrecht der Gemeinden bei Bauland wird deutlich weniger stark befürwortet (0.6).

5.1 Beurteilung der verschiedenen Ansätze

Trotz der teils deutlichen Zustimmung spricht sich nicht jede Bevölkerungsgruppe gleichermassen deutlich für die jeweilige Massnahme aus.⁷ So sind politisch rechts Situierte den erfragten Massnahmen gegenüber allgemein skeptischer als Personen der politischen Mitte und vor allem als politisch links Situierte (Abbildung 25). Einzig bei der gezielten Förderung von selbstgenutztem Eigentum zeigt sich kein signifikanter Unterschied nach politischer Einstellung. Am deutlichsten spaltet sich die Stimmbevölkerung allerdings am Vorkaufsrecht der Gemeinden für Bauland: Bei politisch rechts Situierten findet diese Massnahme keine Mehrheitsunterstützung.

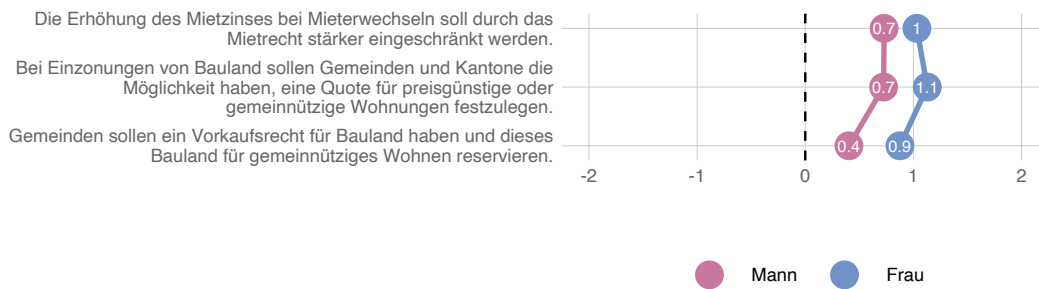
Abbildung 25: Förderungsmassnahmen – nach politischer Orientierung



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (dagegen) bis +2 (dafür).

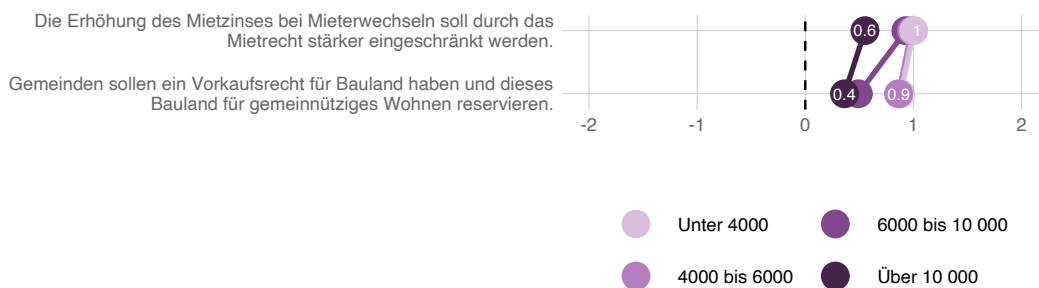
Alle acht erfragten Massnahmen werden sowohl von den Stimmbürgerinnen als auch von den Stimmbürgern gutgeheissen. Allerdings befürworteten Frauen eine Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel, die Möglichkeit einer Quote bei Einzonungen und ein Vorkaufsrecht für Bauland der Gemeinden deutlich stärker als Männer (Abbildung 26).

⁷In den Abbildungen 25 bis 28 sind nur diejenigen Massnahmen aufgeführt, bei welchen sich die Einstellungen nach dem jeweiligen Merkmal statistisch signifikant unterscheiden.

Abbildung 26: Förderungsmassnahmen – nach Geschlecht

Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (dagegen) bis +2 (dafür).

Unterschiede zeigen sich auch nach Einkommen: Ein Vorkaufsrecht der Gemeinden von Bauland wird von den tieferen Einkommenssegmenten der Stimmbevölkerung stärker befürwortet als von Personen mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von 6000 CHF und mehr (Abbildung 27). Ebenso stimmen einkommensschwache Haushalte einer Beschränkung der Mietzinsveränderung bei Mieterwechsel deutlich stärker zu als Personen mit einem monatlichen Haushaltseinkommen über 10 000 CHF. Im Mittel werden allerdings alle acht erfragten Massnahmen auch von den hohen Einkommensklassen befürwortet.

Abbildung 27: Förderungsmassnahmen – nach Einkommen

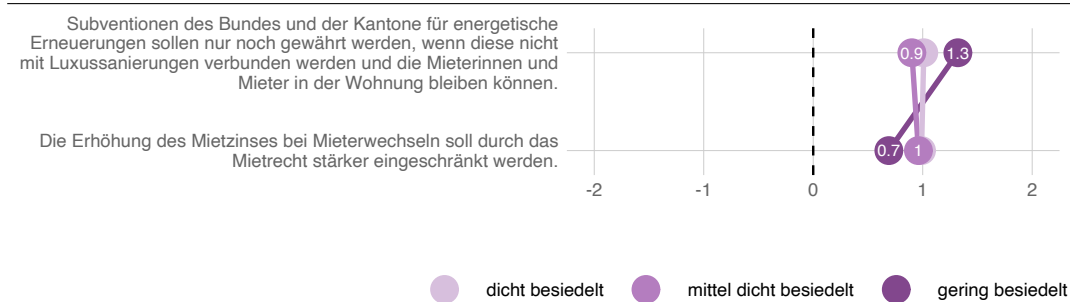
Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (dagegen) bis +2 (dafür).

Differenziert nach Alter zeigen sich wenige Differenzen in der Haltung gegenüber den verschiedenen Massnahmen. Einzig 36-55-Jährige weisen eine tiefere Akzeptanz für eine dichtere Bebauung auf, um den Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen (0.6) als Personen, die das 55. Lebensjahr überschritten haben (1.1, nicht in Abbildung). Sämtliche Massnahmen werden von den verschiedenen Altersklassen befürwortet.

Schliesslich sind Personen, die in einer ländlichen, gering besiedelten Gemeinde wohnen, von einer Beschränkung der Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel weniger

überzeugt als die Bevölkerung in den mitteldicht bis dicht besiedelten Regionen der Schweiz (Abbildung 28). Dies mag damit zusammenhängen, dass erstens die Mietpreise in den Grossstädten im Vergleich zu anderen Regionen deutlich stärker zunahmen und zweitens Grossstädte eine deutlich tiefere Leerwohnungsquote aufweisen. Die Stimmbevölkerung der ländlichen Gemeinden befürwortet dagegen stärker, dass Subventionen bei energetischen Sanierungen mit Auflagen verbunden sind.

Abbildung 28: Förderungsmassnahmen – nach Siedlungsdichte



Lesehilfe: Die Abbildung zeigt den durchschnittlichen Zustimmungs- bzw. Ablehnungswert auf einer Skala von -2 (dagegen) bis +2 (dafür).

6 Datenerhebung und Methode

Die Datenerhebung der Nachabstimmungsbefragung zum Urnengang über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» fand zwischen dem 14. und dem 25. Februar 2020 statt. Die Grundgesamtheit der Befragung setzt sich aus der stimmberechtigten Bevölkerung der Schweiz zusammen. Nach der Bereinigung und Kontrolle der Daten konnten die Angaben von 1644 Personen für die Auswertung verwendet werden. Die Rekrutierung der Befragten erfolgte über das Online-Panel von sotomo (1026 Teilnehmende) sowie über das Online-Panel von intervista (618 Teilnehmende). Um möglichst repräsentativ für die aktiven Stimmberechtigten zu sein, wurde die Stichprobe im Nachhinein kalibriert. Zu den Kalibrierungsmerkmalen gehören das Alter, das Geschlecht, das Bildungsniveau, die Sprachregionen, die Parteipräferenzen sowie das Abstimmungsverhalten. Diese Gewichtung gewährleistet eine hohe soziodemographische und politische Repräsentativität der Stichprobe.

II Zustimmung zur Initiative auf Gemeindeebene

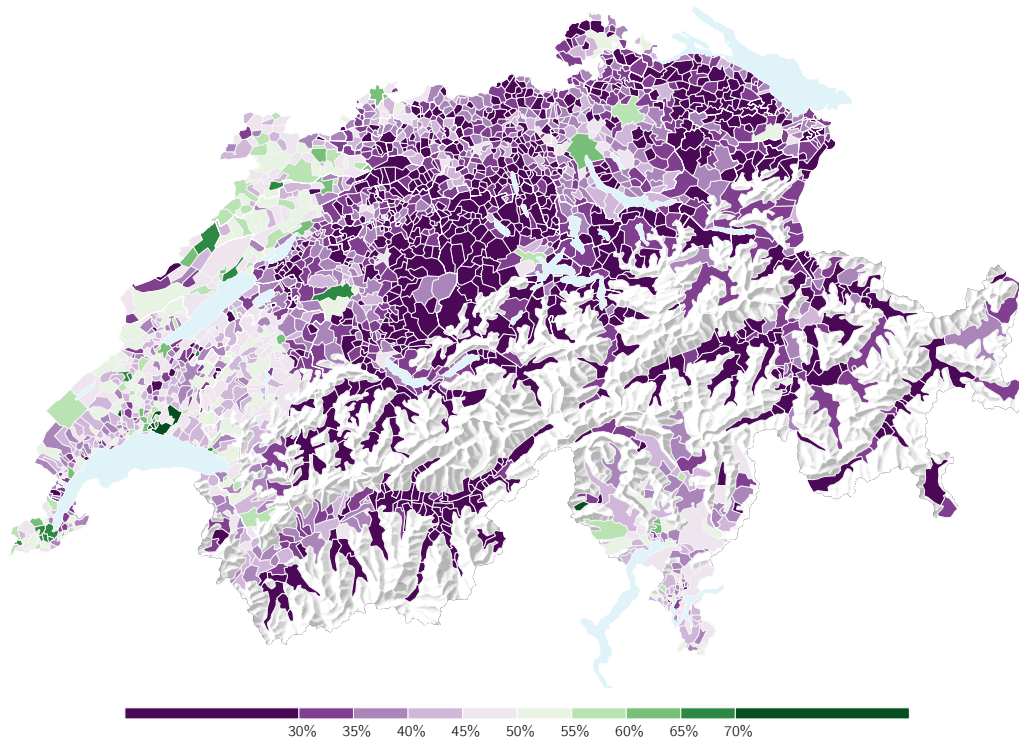
7 Einflussfaktoren des Ja-Stimmenanteils auf Gemeindeebene

Die Thematik des Wohnens weist einen starken Raumbezug auf. Die Nachfrage sowie das Angebot an Wohnraum unterscheiden sich teilweise deutlich nach Region und Raumtyp. So gibt es beispielsweise Gemeinden mit einem hohen Anteil an Leerwohnungen, während in anderen, vor allem städtischen Gebieten, Wohnraum ein rares Gut ist. Regionale Unterschiede zeigen sich aber beispielsweise auch bezüglich der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes oder der Eigentümerschaft. Die Annahme liegt daher nahe, dass solch regional stark unterschiedlich ausgeprägte Faktoren das Stimmverhalten bezüglich wohnpolitischer Vorlagen beeinflussen können. Um diese Annahme statistisch zu untersuchen, wird in diesem Kapitel anhand eines linearen multiplen Regressionsmodells der Einfluss verschiedener wohnbezogener Merkmale auf den Ja-Stimmenanteil zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» auf Gemeindeebene⁸ untersucht.

7.1 Modellierung des Ja-Stimmenanteils

Abbildung 29 zeigt den Ja-Stimmenanteil zur Initiative je Gemeinde. Dieses Merkmal wird im linearen Regressionsmodell als Zielgrösse definiert, die durch andere Grössen erklärt werden soll (Eingangsgrossen). Letztere setzen sich hauptsächlich aus Merkmalen der Gebäude- und Wohnungsstatistik und aus der Einkommens- und Steuerstatistik sowie aus Merkmalen von Mietzinsstatistiken zusammen. Für jedes Merkmal ist ein Wert pro Gemeinde definiert. Beim steuerbaren Einkommen ist dies beispielsweise der Median, der Mietpreis wiederum ist als durchschnittlicher Angebotspreis pro Quadratmeter der Jahre 2017 bis 2019 definiert. Die allermeisten Merkmale fliessen als Anteilswerte in die Modellierung ein. So beschreibt beispielsweise der Anteil Neubauten die Anzahl der Gebäude, die nach 2010 gebaut wurden, in Relation zur Gesamtanzahl der Gebäude innerhalb einer Gemeinde. Nebst den wohnbezogenen Merkmalen ist auch die politische Ausrichtung der Gemeinden berücksichtigt. Stellvertretend dafür steht die kumulierte Parteistärke derjenigen Parteien, die sich für die Initiative ausgesprochen haben. Als kategoriales Merkmal ist die Sprachregion mitberücksichtigt.

⁸Die Stufe der Gemeinde ist die kleinste Aggregationsebene, für die Abstimmungsdaten vorhanden sind.

Abbildung 29: Ja-Stimmenanteil zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» je Gemeinde

Sämtliche für die Modellierung verwendeten Merkmale sind in Abbildung 1 aufgelistet. Die Eigentumsquote ist auf Gemeindeebene nicht verfügbar und konnte deshalb nicht in das Modell integriert werden.⁹

Im Modell zählt jede Gemeinde als eine Beobachtungseinheit, unabhängig von ihrer Grösse resp. Anzahl Stimmender. Gerade bei sehr kleinen Gemeinden sind gewisse Ausprägungen der gewählten Merkmale nicht oder nur ungenau erfasst oder weisen aufgrund der geringen Anzahl eine hohe Variabilität im Zeitverlauf auf. Aus diesen Gründen sind im Modell nur Gemeinden ab einer Grösse von 500 Einwohnenden¹⁰ berücksichtigt, was 1787 Gemeinden resp. 81 Prozent aller Gemeinden entspricht. Für eine bessere Modellanpassung wurden einzelne Merkmale vorgängig transformiert.¹¹

⁹Im Zuge der Modellanpassung wurden aus anfänglich vielen weiteren Merkmalen (bspw. Jugend- und Altersquotient, verschiedene Raumtypologien) nur die aufgelisteten Merkmale berücksichtigt. Diese Selektion wurde im Hinblick auf eine bestmögliche Modellanpassung gemacht. Zudem korrelieren verschiedene Einflussgrössen stark miteinander (Multikollinearität).

¹⁰Ständige Wohnbevölkerung

¹¹Einzelne Anteilswerte wurden Arcus-Sinus transformiert.

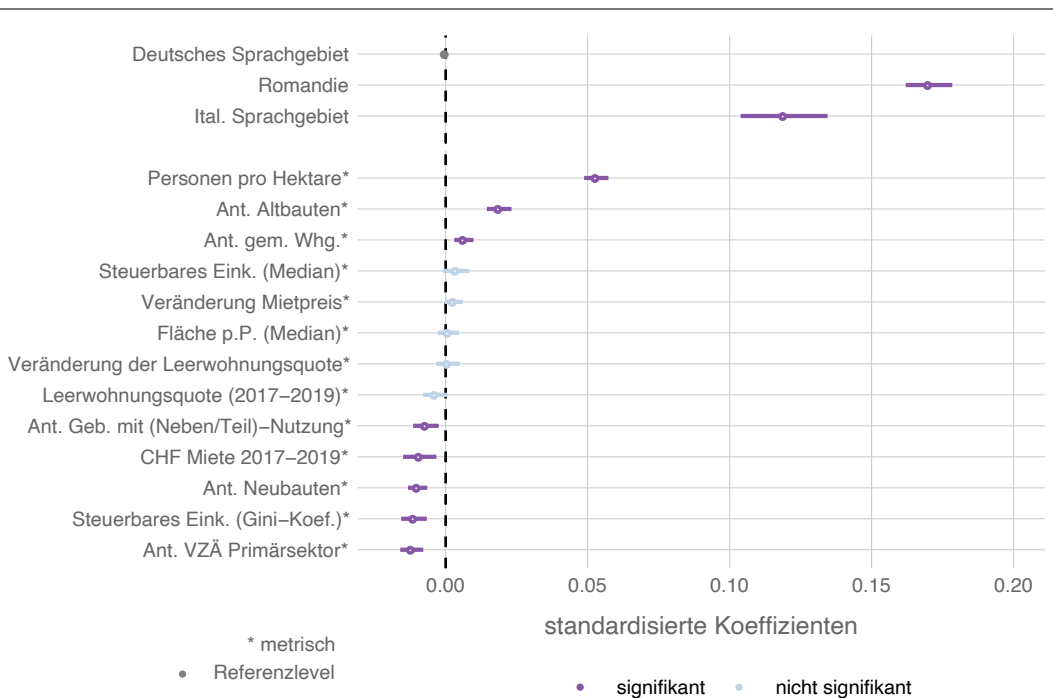
Tabelle 1: Eingangsgrössen der Modellierung

Politische Variablen (BFS 2020)	
Stimmbeteiligung	Stimmbeteiligung bei der Abstimmung zur VI «Mehr bezahlbare Wohnungen»
Parteistärke (NRW19) des Ja-Lagers	Kumulierte Parteistärken der Nationalratswahlen 2019 derjenigen Parteien, die sich für die Initiative aussprachen
Steuerstatistik 2016 (Eidgenössische Steuerverwaltung)	
Steuerbares Eink. (Gini-Koef.)	Gini-Koeffizient des steuerbaren Einkommens 2016
Steuerbares Eink. (Median)	Median des steuerbaren Einkommens 2016
Wohn- und gebäudespezifische Variablen (Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS 2018)	
Fläche p.P. (Median)	Median des Wohnflächenverbrauchs [m ² /Person]
Ant. Neubauten	Anteil der Gebäude, die nach 2010 erbaut wurden
Ant. Altbauten	Anteil der Gebäude, die vor 1946 erbaut wurden
Ant. Geb. mit (Neben/Teil)-Nutzung	Anteil der Wohngebäude mit Nebennutzung / Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
Personen pro Hektare	Anzahl Personen pro bewohnte Hektare
Leerwohnungsquote (2017-2019)	Durchschnittliche Leerwohnungsziffer der Jahre 2017–2019
Veränderung der Leerwohnungsquote	Veränderung der Leerwohnungsziffer zwischen dem Durchschnitt der Jahre 2010–2012 und 2017–2019
Ant. gem. Whg.	Anteil Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (BWO 2017)
Angebotsmiete (Wüest Partner)	
CHF Miete 2017-2019	Durchschnittliche Angebotsmiete [CHF/m ²] der Jahre 2017–2019
Veränderung Mietpreis	Veränderung der Angebotsmiete [CHF/m ²] zwischen dem Durchschnitt der Jahre 2010–2012 und 2017–2019
Weitere Variablen	
Ant. VZÄ Primärsektor	Anteil Vollzeitäquivalente im Primärsektor (2017)
Sprachgebiet	Raumtypologie nach Sprachregion (BFS 2020)

Erläuterung: Liste der Merkmale, die für die Modellierung des Ja-Stimmenanteils verwendet wurden

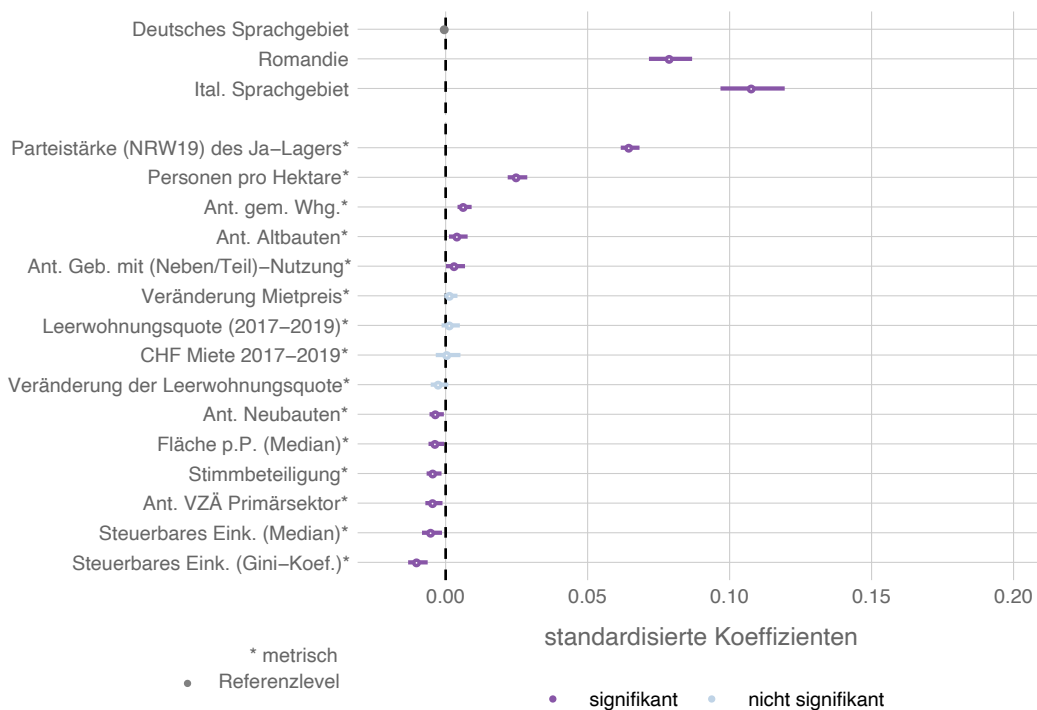
7.2 Bedeutende Einflussgrössen des Ja-Stimmenanteils

Das beschriebene Modell ist einmal ohne die politischen Einflussgrössen («Parteistärke (NRW 19) des Ja-Lagers» und «Stimmbeteiligung») und einmal mit diesen Merkmalen berechnet. Dadurch soll aufgezeigt werden, wie gut ein Modell ohne Mitberücksichtigung der politischen Grundausrichtung einer Gemeinde die Zustimmung zur Initiative erklären kann. Die Resultate beider Modelle sind in den Abbildungen 30 (Modell ohne politische Merkmale) und 31 (Modell mit politischen Merkmalen) dargestellt. Für eine direkte Vergleichbarkeit der Koeffizienten sind diese in standardisierter Form angegeben.

Abbildung 30: Einflussgrößen des Ja-Stimmenanteils – ohne politische Merkmale

Erläuterungen: Lineares Regressionsmodell. Standardisierte Koeffizienten mit 95 %-Konfidenzintervall. Bei kategorialen Variablen wird die jeweilige Referenzgruppe eines Merkmals mit einem Punkt auf dem Nullpunkt dargestellt.
Adjustiertes R-Quadrat 0.68.

Das Modell ohne politische Merkmale erklärt rund 68 Prozent der Streuung des Ja-Stimmenanteils der Gemeinden (adjustiertes Bestimmtheitsmass R^2). Wird allerdings auch die politische Ausrichtung der Gemeinde und die Stimmbeteiligung berücksichtigt, nimmt die Erklärungskraft des Modells deutlich zu: Das um die politischen Einflussgrößen erweiterte Modell erklärt rund 83 Prozent der gesamten Streuung. Vor allem durch die Integration der politischen Ausrichtung kann bedeutend mehr der Varianz im Ja-Stimmenanteil der Gemeinden erklärt werden.

Abbildung 31: Einflussgrößen des Ja-Stimmenanteils – mit politischen Merkmalen

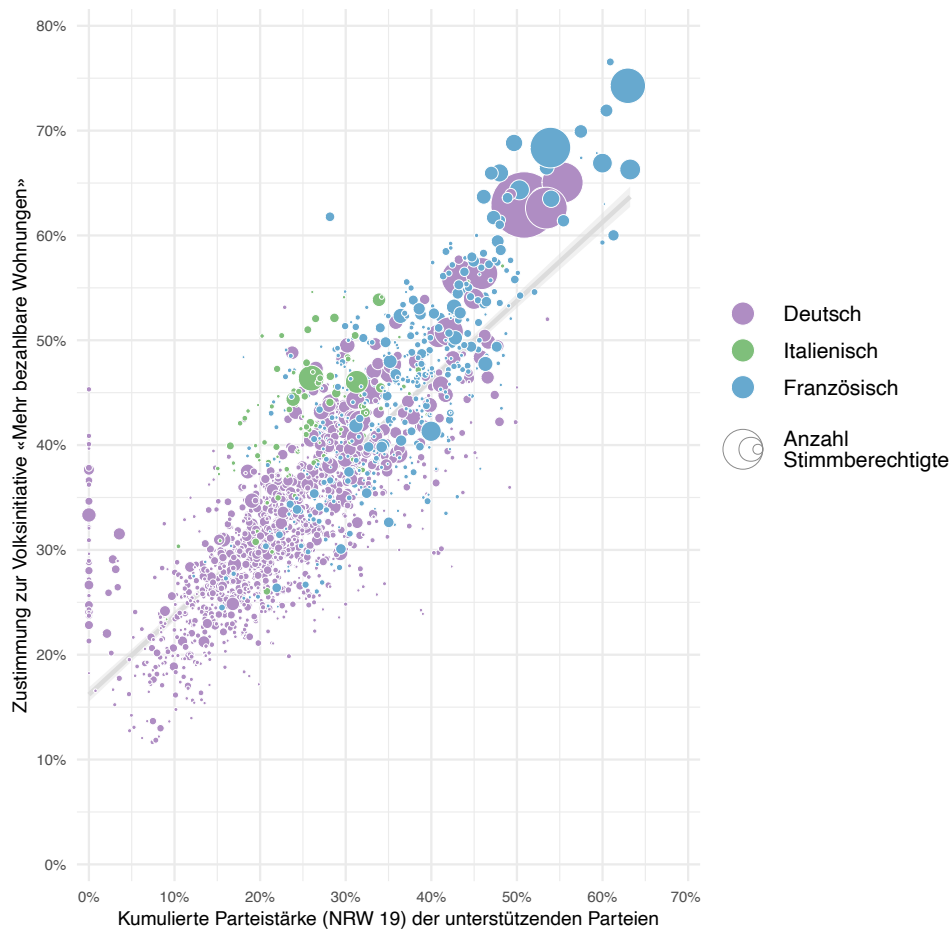
Erläuterungen: Lineares Regressionsmodell. Standardisierte Koeffizienten mit 95 %-Konfidenzintervall. Bei kategorialen Variablen wird die jeweilige Referenzgruppe eines Merkmals mit einem Punkt auf dem Nullpunkt dargestellt.

Adjustiertes R-Quadrat 0.83.

Der lineare Zusammenhang zwischen der Zustimmung und der kumulierten Parteistärke ist zudem in Abbildung 32 dargestellt, differenziert nach der Zugehörigkeit der Gemeinde zu einer der drei Sprachregionen: Je höher die kumulierte Parteistärke der zustimmenden Parteien in einer Gemeinde ist, desto höher ist der Ja-Stimmenanteil zur Initiative.

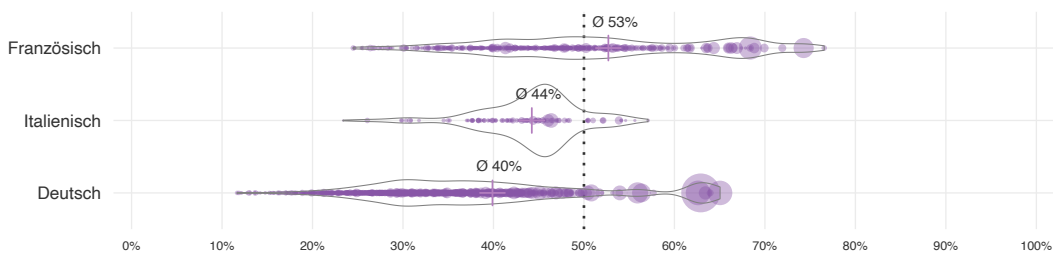
Während die Romandie die Initiative angenommen hat (Ja-Stimmenanteil: 52.6 %), wurde die Vorlage in der deutsch- und der italienischsprachigen Schweiz klar abgelehnt (Ja-Stimmenanteil: 39.9 % bzw. 44.2 %). Dabei zeigt die multivariate Analyse, dass diese sprachregionalen Unterschiede auch bedeutend sind, wenn weitere Einflussfaktoren konstant gehalten werden. Das heisst, werden zwei Gemeinden verglichen, die sich in Bezug auf die relevanten Einflussgrößen allein in der Zugehörigkeit zur Sprachregion unterscheiden, weist die Gemeinde in der Romandie einen höheren Ja-Stimmenanteil auf als die deutschsprachige Gemeinde.

Abbildung 32: Ja-Stimmenanteil und kumulierte Wählerstärke der zustimmenden Parteien je Gemeinde – nach Sprachregion



Die Grösse der Punkte beschreibt die Anzahl Stimmberechtigte pro Gemeinde; dargestellt sind nur Gemeinden mit mindestens 500 Einwohnenden

Ebenfalls einen positiven Einfluss hat die Bevölkerungsdichte: Je mehr Personen in einer Gemeinde im Schnitt pro (bewohnter) Hektare leben, desto eher hat die Gemeinde der Initiative zugestimmt. Die Bevölkerungsdichte pro Hektare ist dabei auch ein Indikator für die Bevölkerungsstärke einer Gemeinde. Abbildung 33 zeigt differenziert nach Sprachregion den Grad der Zustimmung zur Initiative und die Anzahl Stimmberechtigter pro Gemeinde: Die Abbildung macht dabei deutlich, dass in allen drei Sprachregionen die Zustimmung zur Vorlage in bevölkerungsstarken Gemeinden vergleichsweise hoch ausfiel.

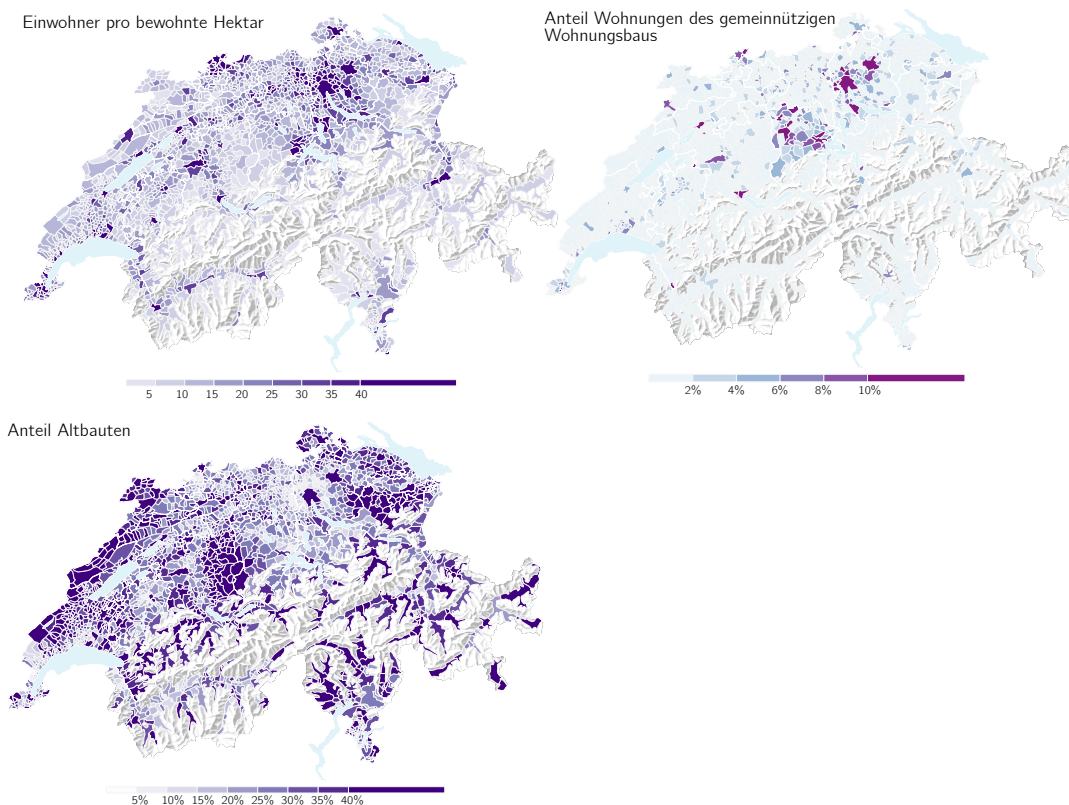
Abbildung 33: Ja-Stimmenanteil je Gemeinde – nach Sprachregion

Erläuterungen: Die Grösse der Punkte beschreibt die Anzahl Stimmberechtigte pro Gemeinde. Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnenden sind in der Grafik nicht dargestellt. Die Fläche unter der Kurve entspricht 100 Prozent der Schweizer Bevölkerung.

Auf dicht besiedelte Gebiete wirkt zudem ein hoher Siedlungsdruck, was sich wiederum im Wohnungsmarkt bemerkbar macht: Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bei einem beschränkten Angebot erhöht den Preis. Allerdings zeigt sich, dass im multivariaten Ansatz der Ja-Stimmenanteil einer Gemeinde nicht mit dem durchschnittlichen Preisniveau der Angebotsmiete und auch nicht mit der Mietpreisentwicklung korreliert.

In beiden Modellen ist der Anteil an Altbauten sowie der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen positiv signifikant: Je verbreiteter gemeinnützige Wohnungen in einer Gemeinde sind und je höher der Anteil der Altbauten am gesamten Gebäudebestand ist, desto höher fällt die Zustimmung zur Initiative aus. Der Effekt dieser beiden Einflussgrössen auf den Ja-Stimmenanteil einer Gemeinde ist allerdings vergleichsweise gering. Der Einfluss der gemeinnützigen Wohnungen ist zudem dadurch beschränkt, dass nur in einem Drittel der berücksichtigten Gemeinden überhaupt gemeinnützige Wohnungen existieren.

Um die Verteilung über die Schweizer Gemeinden besser erfassen zu können, stellt Abbildung 34 die räumliche Verteilung der Bevölkerungsdichte, des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen sowie den Anteil an Altbauten dar.

Abbildung 34: Räumliche Verteilung von Merkmalen mit positivem Zusammenhang

Merkmale mit signifikant negativem Einfluss auf die Zustimmung zur Initiative gibt es zwar in beiden Modellen, doch ist deren Einfluss im Vergleich zu den Merkmalen mit positivem Einfluss deutlich geringer (vergleiche dazu die Abbildungen 30 und 31). Sowohl im Modell mit den politischen Merkmalen als auch in demjenigen ohne politische Merkmale hängt der Gini-Koeffizient des steuerbaren Einkommens¹², der Anteil Vollzeitäquivalente im Primärsektor sowie der Anteil an Neubauten negativ mit der Zustimmung zur Volksinitiative zusammen.

Ein hoher Gini-Koeffizient weist auf eine hohe Einkommensungleichheit hin. Folglich bedeutet das negative Zusammenspiel zwischen Gini-Koeffizienten und Ja-Stimmenanteil, dass mit steigender Einkommensungleichheit die Zustimmung zur Vorlage abnimmt. Dieser auf den ersten Blick etwas kontraintuitive Zusammenhang könnte mit dem Anteil ausländischer Staatsangehöriger in den Gemeinden zusammenhängen. Deren Einkommen fliesst in die Berechnung des Gini-Koeffizienten mit ein.

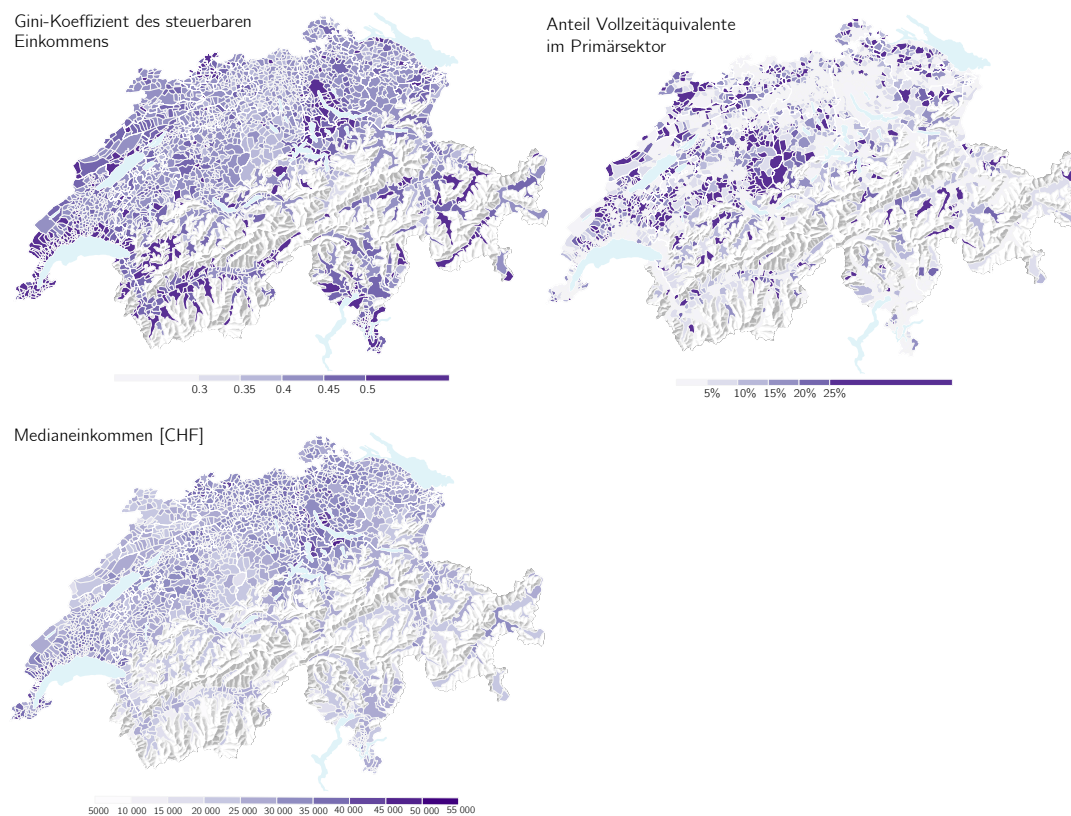
Der Gini-Koeffizient sagt allerdings noch nichts über das Einkommensniveau in der jeweiligen Gemeinde aus. Interessanterweise hat die Höhe des Medianein-

¹²Der Gini-Koeffizient des steuerbaren Einkommens beschreibt die Ungleichverteilung des Einkommens und hat einen Minimalwert bei 0 und einen Maximalwert bei 1. Je grösser der Koeffizient ist, desto ungleicher ist das Einkommen in einer Gemeinde verteilt.

kommens nur beim Modell mit politischen Merkmalen einen Einfluss auf den Grad der Zustimmung: Wird die politische Ausrichtung der Gemeinden berücksichtigt, liegt der Ja-Stimmenanteil umso höher, je tiefer das Medianeinkommen ist. Das bedeutet, werden Gemeinden mit einer ähnlichen politischen Ausrichtung miteinander verglichen, haben diejenigen Gemeinden mit einem tieferen Medianeinkommen einen höheren Ja-Anteil. Dies mag damit zusammenhängen, dass sich hier Raumeffekte und politische Effekte überlagern. So ist die Landbevölkerung tendenziell bürgerlicher als die Stadtbevölkerung. Schliesslich weist neben der Besiedlungsdichte auch der negative Zusammenhang zwischen dem Anteil der Vollzeitäquivalente im Primärsektor und dem Ja-Stimmenanteil auf einen Stadt-Land-Gradienten hin.

Zur besseren Erfassbarkeit zeigt Abbildung 35 die räumliche Verteilung der Merkmale mit signifikant negativem Einfluss auf die Zustimmung zur Initiative auf.

Abbildung 35: Räumliche Verteilung von Merkmalen mit negativem Zusammenhang



8 Fazit

Die politische Orientierung ist entscheidend, ob eine Person bzw. eine Gemeinde zu den Befürwortern oder den Gegnern der Vorlage «Mehr bezahlbare Wohnungen» zählt. Die politische Präferenz bestimmt dabei auch die Einordnung der Problematik: So sehen politisch links Situierte den gegenwärtigen Immobilienmarkt stärker als Renditeobjekt einzelner Privatpersonen und sie halten den Wohnraum häufiger generell für überteuert als Personen der politischen Mitte und rechts davon es tun. Ebenso sind ihrer Meinung nach soziodemografisch und räumlich breitere Bevölkerungsgruppen von zu teurem Wohnraum betroffen: Im Gegensatz zu den politisch rechts orientierten Stimmberechtigten sieht eine Mehrheit der politisch links Situierten auch Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende oder ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt.

Gemeinden mit einer hohen Parteistärke der zustimmenden Parteien sind eher Befürworter der Vorlage. Die politische Einstellung der Bevölkerung einer Gemeinde hängt wiederum mit ihrem Urbanisierungsgrad zusammen. Dennoch zeigt sich unabhängig von der politischen Ausrichtung auf Gemeindeebene ein gewisser Stadt-Land-Gradient: Je dichter eine Gemeinde besiedelt ist, desto eher stimmte sie der Vorlage zu. Allerdings zeigt die Nachabstimmungsanalyse keinen Einfluss des Stadt-Land-Gradienten auf den individuellen Abstimmungsentscheid. Grund hierfür ist, dass auf der Individualebene die persönliche Betroffenheit direkt gemessen werden konnte. Urnengänger/innen, die vergleichsweise viel Miete pro Quadratmeter zahlen oder die sich wegen der Höhe der Wohnkosten gar in anderen Bereichen finanziell einschränken müssen, befürworteten die Vorlage häufiger.

Die Stimmbevölkerung wünscht sich eine klare, auf spezifische Haushalte beschränkte Vergaberegulierung von gemeinnützigen Wohnungen. Vergleichsweise häufig ist sie zudem der Ansicht, dass genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungen oft nicht den richtigen Personen zugutekämen. Dennoch werden die verschiedenen erfragten Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum von breiten Bevölkerungsschichten getragen.

