



Breite Kritik an Marktsituation, Verständnis für strukturelle Zwänge

Im Auftrag der CRK – Agentur für Kommunikation

Projektteam

Urs Bieri: Co-Leiter

Cloé Jans: Leiterin operatives Geschäft und Mediensprecherin

Jonas Ph. Kocher: Leiter Technologie und Entwicklung

Sophie Schäfer: Junior Projektleiterin

Jenny Roberts: Junior Data Scientist

Bern, 22.09.2025

Publikation tbd.

Inhaltsverzeichnis

1	MANAGEMENT SUMMARY	4
2	BEFUNDE	6
2.1	Ausgangslage und generelle Wohnsituation im Kanton Zürich	6
2.2	Aussagen zur Wohnsituation im Kanton ZH	11
2.3	Stimmabsicht Vorkaufsrechtsinitiative	16
3	ANHANG	31
3.1	Mandat	31
3.2	Methodische Details	31
3.3	Forschungsplan.....	32
3.4	gfs.bern-Team	34

1 Management Summary



AUSGANGSLAGE UND GENERELLE WOHSITUATION

- 90 Prozent der Zürcher:innen sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden, doch fast die Hälfte empfindet die Wohnkosten als Belastung, insbesondere Jüngere, Mieter:innen und Stadtbewohner:innen.
- Die Wohnungssuche wird von 95 Prozent als schwierig erlebt – ein fast flächendeckender Befund über alle Gruppen hinweg.
- Der wahrgenommene Problemdruck reicht über einkommensschwache Haushalte hinaus bis in die obere Mittelschicht und teilweise zu einkommensstarken Haushalten.



WAHRNEHMUNG DES WOHNUNGSMARKTES

- 82 Prozent fürchten eine Verdrängung durch teurere Neubauten und 80 Prozent sehen Spekulation und Gier als Hauptursache steigender Mieten. Mehrheitlich gefordert wird zudem ein grösserer Anteil an gemeinnützigem Wohnbau (75%) und stärkeres staatliches Engagement (73%).
- Zugleich akzeptieren 67 Prozent die Renditepflichten von Pensionskassen und 64 Prozent sprechen sich für weniger Bauvorschriften und schnellere Verfahren aus.
- In Städten dominiert die soziale Perspektive, während in intermediären Gemeinden stärker ordnungspolitische Lösungen wie eine Steuerung der Zuwanderung (58%) befürwortet werden.
- SP- und Grünen-Sympathisierende verlangen klare staatliche Eingriffe, während die Anhängerschaft der FDP und SVP stärker Marktmechanismen und Eigentumsrechte betonen. Mitte- und GLP-Sympathisierende zeigen ein ambivalentes Profil und bewegen sich zwischen den beiden Lagern.



STIMMABSICHT VORKAUFSRECHTSINITIATIVE

- Im August 2025 hatten 58 Prozent bereits von der Initiative gehört; die Bevölkerung erwartete insgesamt ein knappes Nein, während 63 Prozent der bestimmt Teilnehmenden Ja angaben.
- Hohe Zustimmung kommt von SP- und Grünen-Sympathisierenden (~95%), Frauen (74%), Mieter:innen (69%) und einkommensschwachen Haushalten (74%); Ablehnung dominiert bei FDP/SVP, Eigentümer:innen und einkommensstarken Gruppen.
- Der Gegenvorschlag zur Verdoppelung der Fördermittel findet ebenfalls breite Unterstützung (57%).

ARGUMENTATIONSLAGE UND KAMPAGNENRELEVANZ



- Am überzeugendsten sind Pro-Argumente, die Gemeinden mehr Handlungsspielraum zusprechen (71%) und Liegenschaften der Spekulation entziehen wollen (61%).
- Stark wirken aber auch Contra-Argumente, die Eigentumsrechte betonen (66%), vor einer Verstaatlichung warnen und die Wirksamkeit der Initiative infrage stellen.
- Entscheidend für den Abstimmungsausgang sind GLP-, Mitte- und parteiungebundene Stimmberechtigte, die im weiteren Abstimmungskampf noch ihre Position verändern können.

2 Befunde

2.1 Ausgangslage und generelle Wohnsituation im Kanton Zürich

Die Abstimmung über das Vorkaufsrecht im Kanton Zürich im November 2025 ist Teil einer Serie von wohnpolitischen Vorlagen, die in den kommenden Jahren zur Entscheidung kommen. Neben der Abstimmung zum Vorkaufsrecht vom November 2025 werden im Sommer 2026 sowohl eine Vorlage zu einem Mietpreisdeckel als auch eine zur Förderung von Baugesellschaften zur Abstimmung gelangen. Durch diese zeitlich enge Abfolge sind die Vorlagen nicht nur inhaltlich, sondern auch strategisch stark miteinander verknüpft.

Die Debatte findet zudem in einem Umfeld statt, in dem national über thematisch verwandte Vorlagen abgestimmt wird (Stichwort Eigenmietwert) und Wohnkosten und Wohnungsknappheit zu den drängendsten gesellschaftlichen Fragen zählen. So gehört das Thema Wohnen gemäss UBS Sorgenbarometer regelmässig zu den zentralen Sorgen der Bevölkerung. Parallel dazu verstärken verschiedene politische Diskurse die Aufmerksamkeit: Fragen zur Migration werden mit Wohnraumknappheit verknüpft, klimapolitische Argumente stellen traditionelle Wohnmodelle infrage und sozialpolitische Narrative betonen die ungleichen Ausgangsbedingungen zwischen Mieter- und Vermieterseite. Hinzu kommen finanz- und steuerpolitische Entwicklungen, welche die Diskussion zusätzlich aufladen.

Vor diesem Hintergrund erhält die Abstimmung zum Vorkaufsrecht eine besondere Bedeutung. Sie markiert den Auftakt für eine wohnpolitische Kaskade, deren Ausgang den weiteren politischen Handlungsspielraum prägen wird. Ein Erfolg im November kann die Position der Befürworterseite stärken und nachfolgende Vorlagen positiv beeinflussen, während eine Niederlage die Ausgangslage für die kommenden Auseinandersetzungen klar erschweren dürfte.

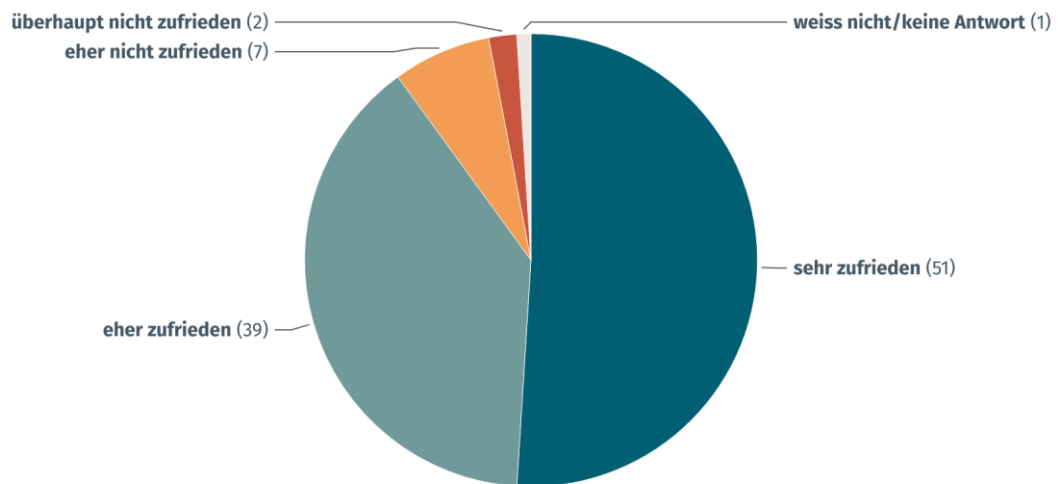
Dass sich das Thema bezahlbarer Wohnraum im Kontext der Wohnraumknappheit und der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten in einem gesellschaftlichen Spannungsfeld befindet, zeigt sich auch in den ambivalenten Haltungen der Bevölkerung: Zwar ist eine überwältigende Mehrheit von 90 Prozent zufrieden (51% sehr, 39% eher zufrieden) mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist dennoch auch in der breiten Bevölkerung und damit bei den Zufriedenen spürbar.

Grafik 1

Zufriedenheit Wohnsituation

Alles in allem: Sind Sie zufrieden oder unzufrieden mit Ihrer gegenwärtigen Wohnsituation? Sind Sie..

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Die hohe Zufriedenheit ist fast flächendeckend hoch – sowohl unter Mieter:innen als auch unter Wohneigentümer:innen. Am ehesten sind Personen mit einem tiefen Bildungsabschluss unzufrieden mit der Wohnsituation (20% sehr oder eher unzufrieden). Auch Sympathisierende der SVP (15%) sowie Personen, die in den letzten fünf Jahren im Kanton Zürich eine Wohnung gesucht (18%) und damit den Druck am ehesten gespürt haben, sind etwas weniger zufrieden als die Gesamtheit der Stimmberechtigten.

49 Prozent der Stimmberechtigten im Kanton Zürich nehmen trotz grundsätzlicher Zufriedenheit die Wohnkosten als Belastung wahr. Dies gilt insbesondere für die jüngeren Personen (18 bis 39 Jahre), welche mit 58 Prozent einen deutlich grösseren Kostendruck wahrnehmen, als die 40- bis 64-Jährigen (50%) oder die ab 65-Jährigen (37%).

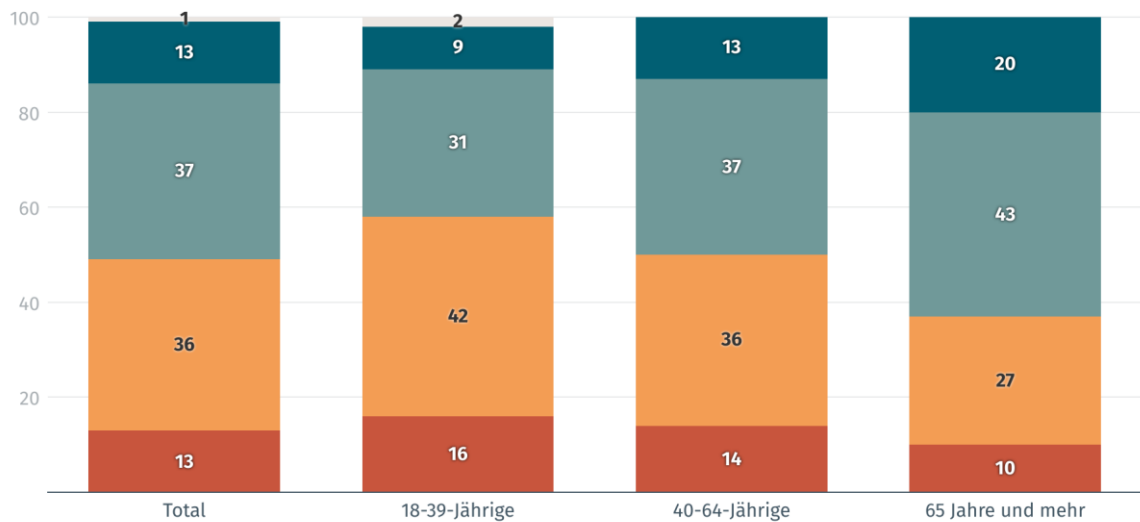
Grafik 2

Wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten nach Alter

Wie stark fühlen Sie sich durch die Wohnkosten belastet?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH

■ stark belastet
 ■ eher belastet
 ■ eher nicht belastet
 ■ gar nicht belastet
 ■ weiss nicht/keine Antwort



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019), sig., Cramér's V = 0.19

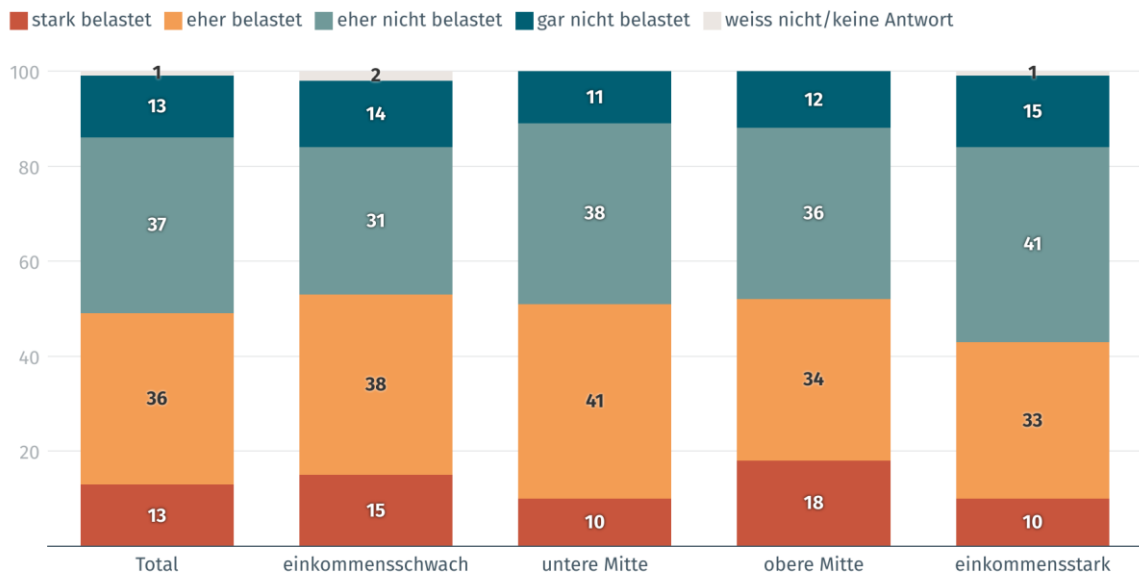
Interessanterweise spielt die Finanzstärke eines Haushaltes (gemessen am Äquivalenzeinkommen) hier nur eine schwach signifikante Rolle. Das heisst, die Wohnkosten bereiten bis zur oberen Mittelschicht knapp mehrheitlich Sorgen. Unter den einkommensstarken Haushalten ist die wahrgenommene Belastung (43%) etwas tiefer, aber ebenfalls vorhanden.

Grafik 3

Wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten nach Einkommen

Wie stark fühlen Sie sich durch die Wohnkosten belastet?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=849), sig., Cramér's V = 0.08

Deutlich relevanter ist der Unterschied zwischen Mieter:innen, die mit 58 Prozent klar mehrheitlich eine Belastung wahrnehmen, und Wohneigentümer:innen, bei denen weniger als ein Viertel (24%) darüber klagen.

Eine grössere Belastung nehmen zudem Personen wahr, die in der Stadt (50%) wohnen, im Vergleich zu jenen, die in intermediären Gebieten¹ zu Hause sind (42%)². Fast zwei Drittel (64%) der Stimmberechtigten, die in den letzten fünf Jahren eine Wohnung gesucht haben, fühlen sich eher oder stark belastet.

Diese Gruppe macht immerhin 42 Prozent der Befragten aus.

¹ Als intermediär werden Gemeinden bezeichnet, die strukturell zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden liegen. Intermediäre Gemeinden sind nicht identisch mit der Agglomerationsgürtelgemeinden; sie sind (im Kanton Zürich) jedoch erhöht deckungsgleich.

² Gemäss Einteilung des Bundesamts für Statistik BFS leben weniger als 3 Prozent der Stimmberechtigten im Kanton Zürich in einer ländlichen Gemeinden. Dementsprechend ist auch die Fallzahl in der Stichprobe zu klein, um quantitative Aussagen zu rein ländlichen Gemeinden zu machen. Wir beschränken uns deshalb auf den Vergleich zwischen städtischen (Anteil Stimmbevölkerung 77%) und intermediären Gebieten (21%).

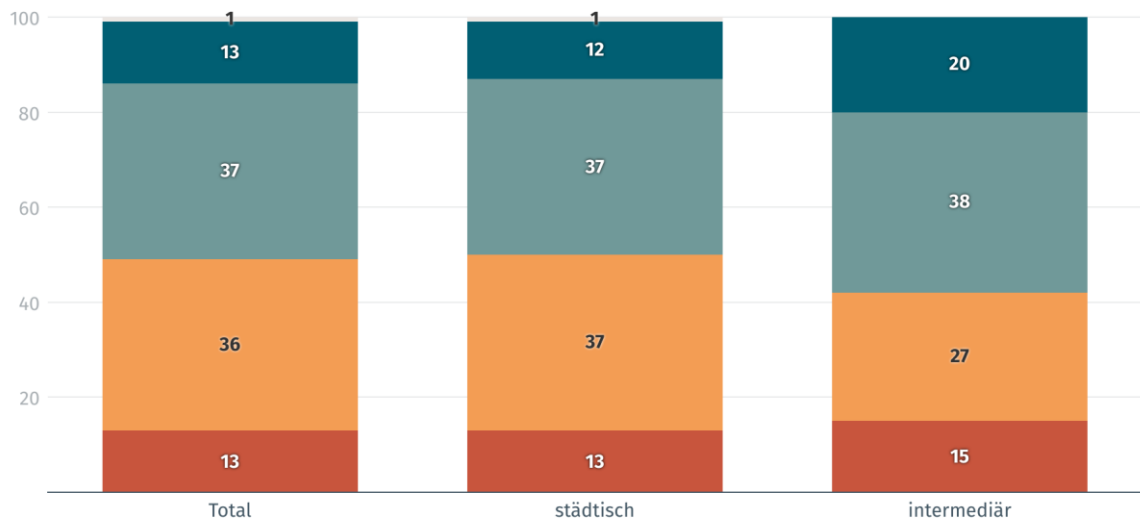
Grafik 4

Wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten nach Siedlungsart

Wie stark fühlen Sie sich durch die Wohnkosten belastet?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH

stark belastet eher belastet eher nicht belastet gar nicht belastet weiss nicht/keine Antwort



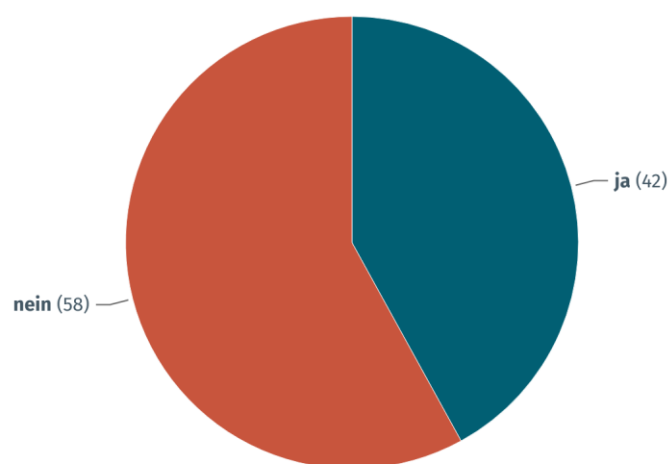
© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=1014), sig., Cramér's V = 0.1

Grafik 5

Wohnungssuche ZH letzte 5 Jahre

Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine passende Wohnung im Kanton Zürich gesucht?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Die jüngeren Menschen und Personen, die in der Stadt wohnen, sind im Vergleich auch deutlich aktiver, was die Wohnraumsuche betrifft. Der Anteil jener Personen (68%), die in diesen Gruppen innerhalb der letzten fünf Jahre eine Wohnung gesucht haben, ist signifikant grösser als bei älteren Menschen (20%), jener in städtischen (44%) in der Tendenz grösser als in intermediären Gemeinden (36%).

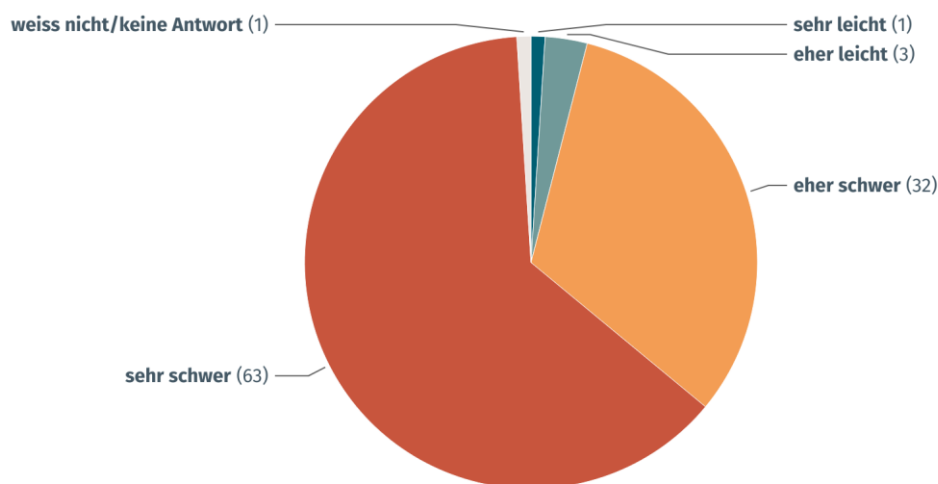
95 Prozent bezeichnen die Wohnungssuche in Zürich als schwer (63% sehr, 32% eher schwer). Auch in allen untersuchten Untergruppen stimmen mindestens 90 Prozent zu.

Grafik 6

Schwierigkeit Wohnungssuche ZH

Unabhängig davon, ob Sie schon selber eine Wohnung im Kanton Zürich gesucht haben: Ist es aktuell Ihrer Meinung nach sehr leicht, eher leicht, eher schwer oder sehr schwer, im Kanton Zürich eine geeignete Wohnung zu finden?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Diese Erkenntnisse verdeutlichen, dass die hohe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation kein Indiz dafür ist, dass in puncto Wohnungsmarkt im Kanton Zürich kein Problemdruck erkannt wird. Viel eher dürfte die hohe Zufriedenheit durch einen insgesamt hohen Lebensstandard und eine überwiegend komfortable Wohnsituation geprägt sein. Der grosse Problemdruck aber dürfte seinerseits dem Umstand geschuldet sein, dass Kostenfragen aktuell stark öffentlich diskutiert werden und die Wohnkosten neben den Krankenkassenprämien und der Steuerbelastung wohl den grössten Anteil am Budget jeder Person ausmachen und darum schnell als Sorge identifiziert werden.

2.2 Aussagen zur Wohnsituation im Kanton ZH

Die Fragilität der hohen Zufriedenheit macht sich denn auch in einer kritischen Beurteilung der allgemeinen Entwicklung am Zürcher Wohnungsmarkt bemerkbar. Besonders stark zum Ausdruck kommt die Sorge vor Verdrängung durch neue (teurere) Wohnungen in den Zentren (82%, voll/eher einverstanden). Als zentralen Grund für die prekäre Situation sehen 80 Prozent zudem die Spekulation und Gier von gewissen Personen oder Unternehmen, die damit für steigende Mieten sorgen. In Folge dessen ist auch der

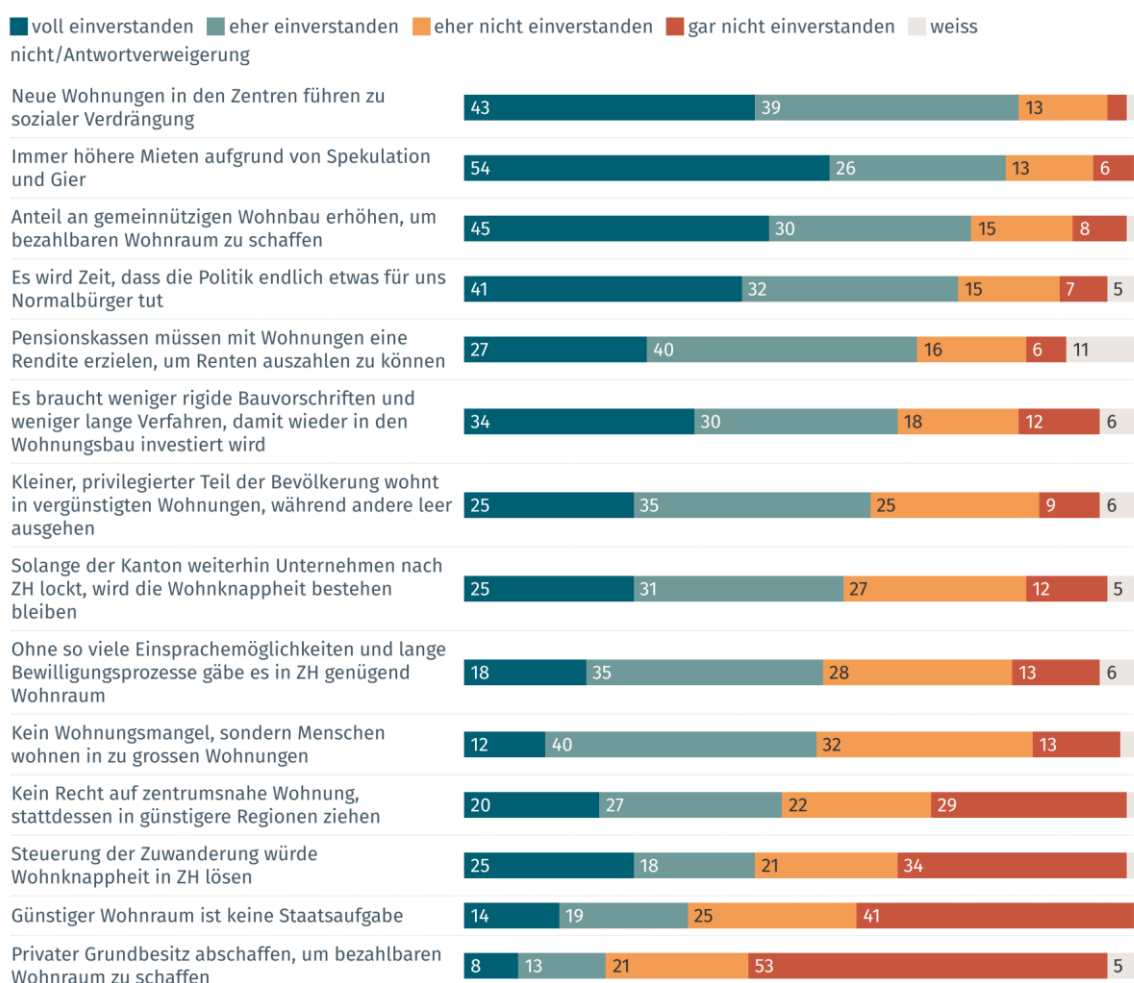
Wunsch nach Unterstützung gross: 75 Prozent fordern einen höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnbau und 73 Prozent stärkeres politisches Engagement zugunsten der Normalbürger:innen. Dass günstiger Wohnraum keine Staatsaufgabe ist und sich die Politik darum generell nicht einmischen soll, findet lediglich eine klare Minderheit (33%). Damit ist das Narrativ einer Branche, die nur den eigenen Gewinn verfolgt und staatliche Korrektive darum nötig sind, äusserst breit verankert.

Grafik 7

Aussagen zur Wohnsituation in ZH

Wir haben nun einige Aussagen gesammelt, die man rund um die Wohnsituation im Kanton Zürich immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht einverstanden oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Neben diesen kritischen Haltungen gibt es aber auch ein Bewusstsein für die strukturellen Rahmenbedingungen: So stimmen zwei Drittel (67%) der Aussage zu, dass Pensionskassen mit Wohnungen Rendite erzielen müssen, um Renten auszahlen zu können. Gleichzeitig findet auch die Forderung nach weniger strikten Bauvorschriften und schnelleren Verfahren im Wohnungsbau breite Zustimmung (64%). Die Bevölkerung bewegt sich damit zwischen Kritik am Marktgeschehen einerseits und Akzeptanz und Verständnis für institutionelle Zwänge andererseits. Mehr als die Hälfte (56%) ist zudem

auch überzeugt, dass die Standortpolitik des Kantons mitverantwortlich für die Wohnknappheit ist.

Deutlich erkennbar ist auch ein hohes Bewusstsein für vorhandene Verteilungsprobleme bei den bestehenden Wohnräumen: Sechs von zehn Befragten (60%) sehen es als Realität, dass ein kleiner, privilegierter Teil in vergünstigten Wohnungen lebt, während andere leer ausgehen. Zudem glauben 52 Prozent, dass nicht der Wohnungsmangel an sich das Problem ist, sondern schlicht zu viele Menschen in zu grossen Wohnungen leben. 53 Prozent geben den Einsprachen und langen Bewilligungsprozessen eine Mitschuld am fehlenden Wohnraum.

Keine mehrheitliche Zustimmung finden hingegen Vorschläge, die auf radikalere oder ideologisch geprägte Lösungen abzielen: Eine (wenn auch gewichtige) Minderheit von 43 Prozent der Zürcher Stimmbevölkerung glaubt daran, dass eine Steuerung der Zuwanderung die Wohnknappheit lösen könnte. Noch weniger Stimmberechtigte befürworten die Aussage, wonach privater Grundbesitz zugunsten bezahlbaren Wohnraums abgeschafft werden müsse (21%). Auf der anderen Seite erhält die marktorientierte, nüchterne Feststellung, dass es keine Recht auf eine zentrumsnahe Wohnung gäbe und man in eine günstigere Region ziehen soll, wenn man sich die hohen Mieten nicht leisten könne, nur 47 Prozent Zustimmung. Damit zeigt sich, dass die Zürcher Stimmberechtigten klare Eingriffe und politische Massnahmen zwar erwarten, radikale Umwälzungen jedoch mehrheitlich nicht goutieren.

Naturgemäss hat neben anderen Faktoren auch die Siedlungsart einen entscheidenden Einfluss auf die Wahrnehmung verschiedener Wohnsituationen:

Grafik 8

Aussagen zur Wohnsituation in ZH nach Siedlungsart

Wir haben nun einige Aussagen gesammelt, die man rund um die Wohnsituation im Kanton Zürich immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, Anteil 'eher/voll einverstanden'

	▼ Total	städtisch	intermediär
Neue Wohnungen in den Zentren führen zu sozialer Verdrängung	82	81	88
Immer höhere Mieten aufgrund von Spekulation und Gier	80	81	74
Anteil an gemeinnützigen Wohnbau erhöhen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen	75	75	69
Es wird Zeit, dass die Politik endlich etwas für uns Normalbürger tut	73	74	69
Pensionskassen müssen mit Wohnungen eine Rendite erzielen, um Renten auszahlen zu können	67	65	75
Es braucht weniger rigide Bauvorschriften und weniger lange Verfahren, damit wieder in den Wohnungsbau investiert wird	64	62	71
Kleiner, privilegierter Teil der Bevölkerung wohnt in vergünstigten Wohnungen, während andere leer ausgehen	60	61	58
Solange der Kanton weiterhin Unternehmen nach ZH lockt, wird die Wohnknappheit bestehen bleiben	56	55	58
Ohne so viele Einsprachemöglichkeiten und lange Bewilligungsprozesse gäbe es in ZH genügend Wohnraum	53	52	58
Kein Wohnungsmangel, sondern Menschen wohnen in zu grossen Wohnungen	52	54	48
Kein Recht auf zentrumsnahe Wohnung, stattdessen in günstigere Regionen ziehen	47	43	64
Steuerung der Zuwanderung würde Wohnknappheit in ZH lösen	43	39	58
Günstiger Wohnraum ist keine Staatsaufgabe	33	30	44
Privater Grundbesitz abschaffen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen	21	22	14

© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=1014)

Die Unterschiede zwischen städtischen und intermediären Gemeinden fallen dort ins Gewicht, wo es um Ursachen und Lösungen für die Wohnungsnot geht. Im städtischen Raum steht die soziale Dimension stärker im Zentrum, doch die Wahrnehmung von Verdrängung ist in den intermediären Gemeinden mit 88 Prozent Zustimmung sogar noch ausgeprägter als in der Stadt (81%).

Gleichzeitig finden ordnungspolitische Antworten im intermediären Raum deutlich mehr Zuspruch. So glauben 58 Prozent, dass eine Steuerung der Zuwanderung die Wohnungsnot entschärfen könnte, während diese Aussage in der Stadt nur 39 Prozent der Stimmberechtigten teilen. Auch die Haltung zur Ansicht, dass günstiger Wohnraum keine Staatsaufgabe sei, findet in intermediären Gemeinden mit 44 Prozent klar mehr

Unterstützung als in der Stadt mit 30 Prozent. Ein grosser Unterschied zwischen den Siedlungsarten zeigt sich beim Anspruch auf eine zentrumsnahe Wohnung: Anders als im städtischen Gebiet gibt die Mehrheit in intermediären Gemeinden (58%) an, dass man auch in günstigere Regionen ziehen kann, wenn man teure Wohnungen im Zentrum nicht bezahlen kann.

Aufgeschlüsselt nach Parteisympathie der Befragten zeigt sich bei den meisten Aussagen der klassische Gegensatz zwischen marktkritischen, interventionistischen Aussagen, die bei den Anhänger:innen von Grünen und SP überdurchschnittlich Anklang finden, und marktorientierten, staatskeptischen Aussagen, die vor allem bei Sympathisierenden von FDP deutlich mehr Zustimmung finden. Die Sympathisierenden der anderen bürgerlichen Parteien inklusive SVP finden sich meistens dazwischen.

Grafik 9

Aussagen zur Wohnsituation in ZH nach Partei

Wir haben nun einige Aussagen gesammelt, die man rund um die Wohnsituation im Kanton Zürich immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, Anteil 'eher/voll einverstanden'

	▼ Total	GRÜNE Schweiz	SP	GLP	Die Mitte	FDP	SVP	Partei- ungebundene
Neue Wohnungen in den Zentren führen zu sozialer Verdrängung	82	82	87	73	80	67	89	82
Immer höhere Mieten aufgrund von Spekulation und Gier	80	93	92	87	89	40	75	78
Anteil an gemeinnützigen Wohnbau erhöhen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen	75	99	97	78	73	43	59	80
Es wird Zeit, dass die Politik endlich etwas für uns Normalbürger tut	73	77	84	58	66	52	80	74
Pensionskassen müssen mit Wohnungen eine Rendite erzielen, um Renten auszahlen zu können	67	58	57	78	67	79	73	58
Es braucht weniger rigide Bauvorschriften und weniger lange Verfahren, damit wieder in den Wohnungsbau investiert wird	64	45	46	72	75	91	73	52
Kleiner, privilegierter Teil der Bevölkerung wohnt in vergünstigten Wohnungen, während andere leer ausgehen	60	56	58	58	58	53	68	63
Solange der Kanton weiterhin Unternehmen nach ZH lockt, wird die Wohnknappheit bestehen bleiben	56	54	60	56	60	44	54	58
Ohne so viele Einsprachemöglichkeiten und lange Bewilligungsprozesse gäbe es in ZH genügend Wohnraum	53	29	39	57	68	77	63	48
Kein Wohnungsmangel, sondern Menschen wohnen in zu grossen Wohnungen	52	65	51	63	43	48	50	46
Kein Recht auf zentrumsnahe Wohnung, stattdessen in günstigere Regionen ziehen	47	21	18	54	53	76	65	45
Steuerung der Zuwanderung würde Wohnknappheit in ZH lösen	43	11	12	17	51	44	87	45
Günstiger Wohnraum ist keine Staatsaufgabe	33	5	12	22	28	57	57	32
Privater Grundbesitz abschaffen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen	21	37	41	5	10	5	17	18

© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Links fordert man überdurchschnittlich den gemeinnützigen Wohnungsbau und macht Spekulation und Gier für die hohen Mieten verantwortlich. Beides ist auch unter den Bürgerlichen mehrheitlich, ausser bei der FDP. Verstärkt links anzutreffen ist die Forderung nach einem stärkeren politischen Engagement sowie die Schuldzuschreibung an die kantonale Unternehmensförderung und an zu grosse Wohnungen. Extremforderungen wie die Abschaffung des privaten Grundbesitzes stossen bei Sympathisierenden von SP und Grünen zwar sichtbar stärker auf Anklang als bei den bürgerlichen Parteien, sind aber auch dort nur eine Minderheitsmeinung.

Die Bürgerlichen und vor allem die FDP-Sympathisierenden sehen die Hauptursachen bei den Bauvorschriften, Bewilligungsprozesse und Einsprachemöglichkeiten. Sie haben ein stärkeres Verständnis für die Renditeerfordernisse der Pensionskassen. Mehrheitlich weist man im bürgerlichen Lager darauf hin, dass nicht jede:r ein Recht auf eine zentrumsnahe Wohnung hat – bei SP und Grünen sieht das nur eine klare Minderheit gleich.

In der Summe kommt aber nur die Mehrheit der FDP- und SVP-Sympathisierenden zum Schluss, dass günstiger Wohnraum keine Staatsaufgabe sei. Mitte und GLP liegen diesbezüglich näher an SP und Grünen.

Nicht überraschend stösst die Steuerung der Zuwanderung (gegen die Wohnknappheit) bei Sympathisierenden der SVP auf grosse Zustimmung, ist dies doch eines der Hauptthemen der Partei auf nationaler Ebene. Ausser knapp bei der Mitte ist die Forderung bei den anderen bürgerlichen Parteien nicht mehrheitsfähig.

2.3 Stimmabsicht Vorkaufsrechtsinitiative

Am 30. November 2025 wird die Zürcher Stimmbevölkerung an der Urne über die sogenannte Vorkaufsrechtsinitiative abstimmen. Die Initiative will den Gemeinden im Kanton Zürich ein sogenanntes Vorkaufsrecht für grössere Liegenschaften geben. Immer dann, wenn eine grössere Liegenschaft verkauft werden soll, muss der Verkäufer/die Verkäuferin diese zuerst der Gemeinde anbieten. Erst wenn die Gemeinde auf einen Kauf verzichtet, darf die Liegenschaft normal verkauft werden. Die Gemeinden können so Liegenschaften erwerben und daraus günstigeren Wohnraum machen.

Im August gibt eine Mehrheit von 58 Prozent der Stimmberechtigten an, schon einmal etwas von dieser Initiative gehört, gelesen oder gesehen zu haben. Knapp 40 Prozent der Befragten sagt diese Initiative dagegen nichts. Dieser Wert nimmt jedoch erfahrungsgemäss zu, je näher die Abstimmung rückt.

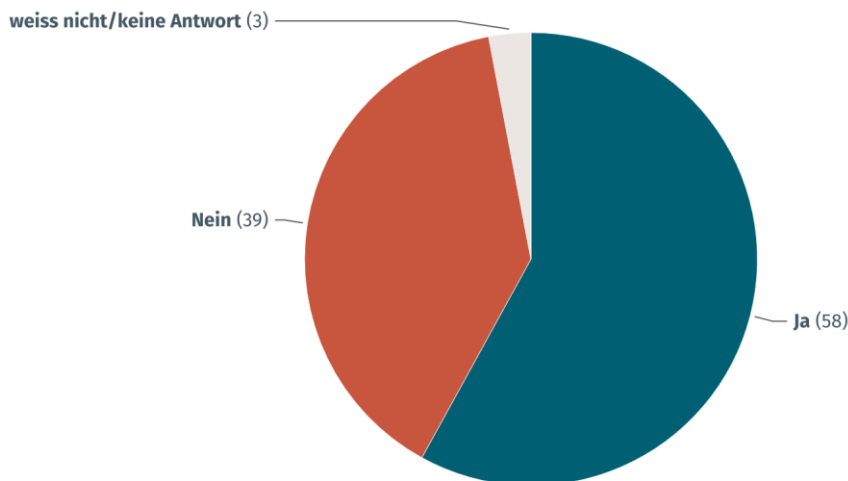
Am häufigsten haben die Sympathisierenden von SP (69%) und FDP (67%) bereits von der Initiative gehört. Unterdurchschnittlich informiert sind diejenigen Gruppen, die üblicherweise ein geringeres politisches Interesse haben, namentlich Junge (47%), Parteiungebundene (48%) und Personen mit einem tieferen formalen Bildungsgrad (50%).

Grafik 10

Bekanntheit Vorkaufsrechtinitiative

Im November 2025 stimmen die Stimmberechtigten im Kanton Zürich über die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich (Vorkaufsrechtsinitiative)" ab. Haben Sie schon einmal irgendetwas davon gehört, gelesen oder gesehen?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Gefragt nach dem geschätztem Ja-Anteil des Abstimmungsergebnisses, geht die Zürcher Stimmbevölkerung – Stand August 2025 – im Durchschnitt von einem knappen Nein aus (48% Ja).

Die Hälfte der Befragten (50%) geht von einem Nein an der Urne aus, etwas weniger (43%) von einem Ja. Insbesondere unter FDP-Sympathisierenden (64% Nein-Erwartung) und in intermediären Gemeinden (62%) gehen klare Mehrheiten von einer Ablehnung aus. In städtischen Gebieten ist nur eine relative Mehrheit von 48 Prozent dieser Meinung.

(Relativ) mehrheitlich erwarten Personen aus einkommensschwachen Haushalten (54% Ja-Erwartung), mit mittlerer (52%) oder tiefem Bildungsgrad (50%) oder Sympathisierende der Grünen (50%), dass die Initiative angenommen wird.

Diese Einschätzung eines knappen Neins ist insofern interessant, als von denjenigen, die aktuell angegeben haben, bestimmt an der Abstimmung teilzunehmen, eine klare Mehrheit von 63 Prozent die Vorkaufsrechtinitiative annehmen würde. Nur 30 Prozent wären bestimmt oder eher dagegen.

Auch der Gegenvorschlag des Parlamentes des Kantons Zürich, der auf das Vorkaufsrecht verzichtet, dafür aber den Kredit für Wohnbauförderung von 180 Mio. auf 360 Mio. Franken erhöht, um damit mehr günstige Wohnungen zu bauen, überzeugt 57 Prozent der Befragten. 31 Prozent stehen dem Gegenvorschlag bestimmt oder eher ablehnend gegenüber.

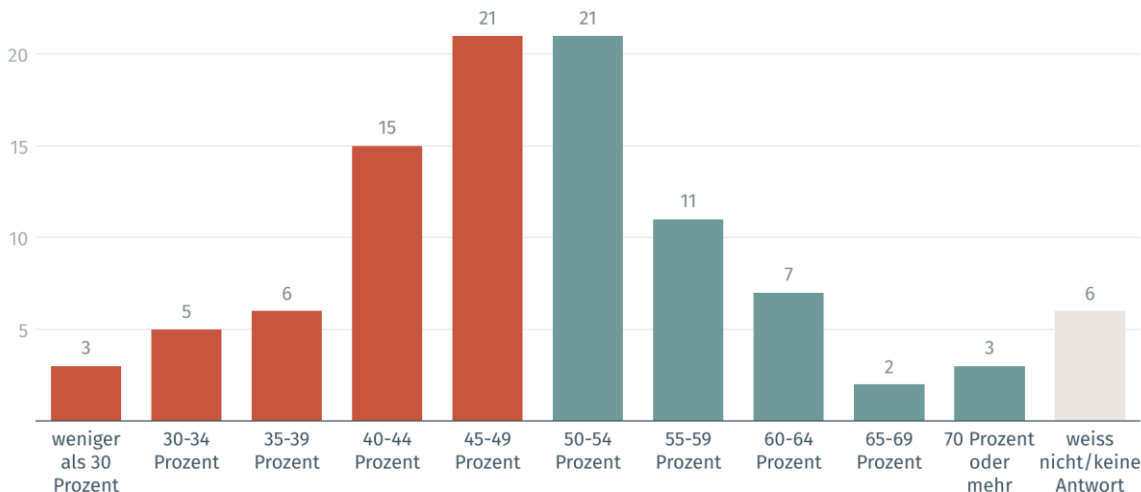
Grafik 11

Geschätzter Ja-Anteil Vorkaufsrechtinitiative

Was glauben Sie, wie eine Abstimmung über die Initiative heute ausgehen würde? Machen Sie eine ungefähre Schätzung zum Ja-Stimmen-Anteil.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH

Mittelwert: 47.8%



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019). Mittelwert: 47.8%, Standardabweichung: 10.3 Prozentpunkte

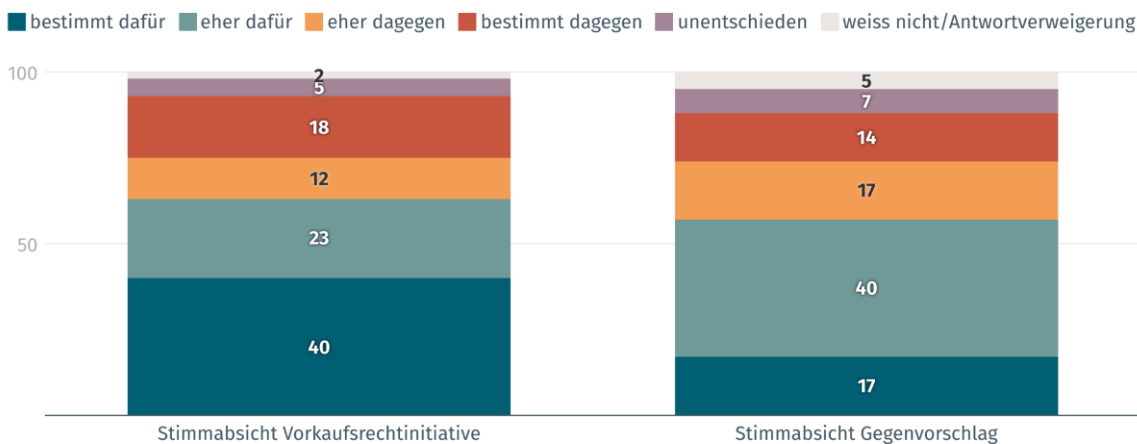
Grafik 12

Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative/Gegenvorschlag, bestimmt Teilnehmende

- Ganz unabhängig davon, wie sicher Sie sind, dass Sie an dieser Volksabstimmung teilnehmen würden: Wenn morgen schon über die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich" abgestimmt würde, wären Sie dann bestimmt dafür, eher dafür, eher dagegen oder bestimmt dagegen?

- Ganz unabhängig davon, wie sicher Sie sind, dass Sie an dieser Volksabstimmung teilnehmen würden: Wenn morgen schon über den Gegenvorschlag "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich" abgestimmt würde, wären Sie dann bestimmt dafür, eher dafür, eher dagegen oder bestimmt dagegen?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, die bestimmt an der Abstimmung teilnehmen würden



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=902)

Ein Blick in die Untergruppen zeigt, dass neben soziodemographischen Merkmalen insbesondere die Parteipräferenzen ausschlaggebend sind, ob man eher zur Initiative oder zum Gegenvorschlag tendiert:

Grafik 13

Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative/Gegenvorschlag nach Untergruppen

- Ganz unabhängig davon, wie sicher Sie sind, dass Sie an dieser Volksabstimmung teilnehmen würden: Wenn morgen schon über die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich" abgestimmt würde, wären Sie dann bestimmt dafür, eher dafür, eher dagegen oder bestimmt dagegen?
- Wenn morgen schon über den Gegenvorschlag des Parlaments abgestimmt würde, wären Sie dann bestimmt dafür, eher dafür, eher dagegen oder bestimmt dagegen?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, die bestimmt an der Abstimmung teilnehmen würden

● Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative ● Stimmabsicht Gegenvorschlag

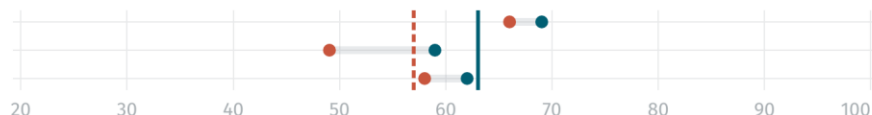
Total

Total



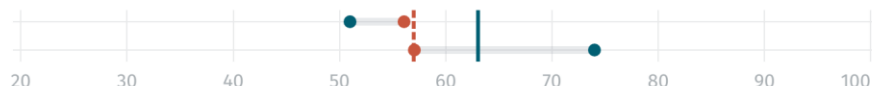
Alter

18-39-Jährige
40-64-Jährige
65 Jahre und mehr



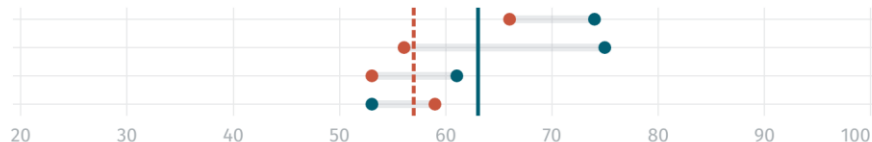
Geschlecht

Mann
Frau



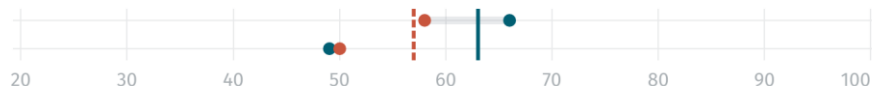
Kategorisiertes Nettoäquivalenzeinkommen

einkommensschwach
untere Mitte
obere Mitte
einkommensstark



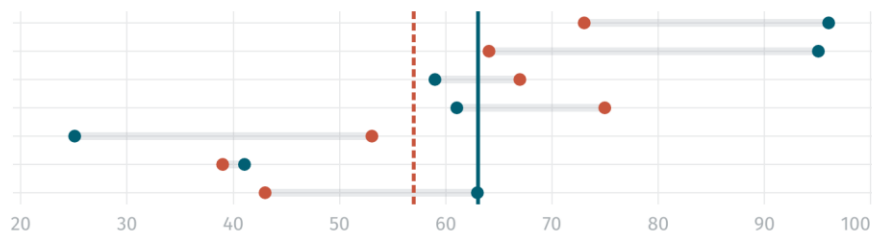
Siedlungsart

städtisch
intermediär



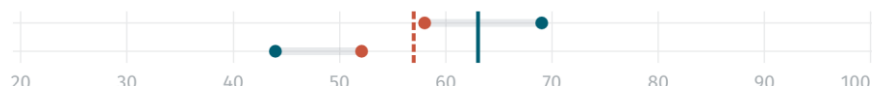
Partei

GRÜNE Schweiz
SP
GLP
Die Mitte
FDP
SVP
Parteiungebundene



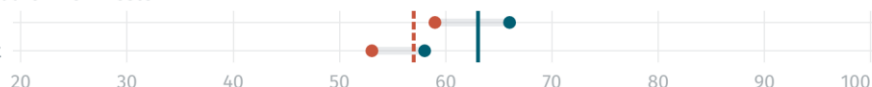
Wohnsituation

Miete/Pacht
Eigentum



Wahrgenommene Belastung durch Wohnkosten

stark/eher belastet
eher nicht/gar nicht belastet



Die stärkste Spaltung zeigt sich jedoch entlang der Parteigrenzen. Anhänger:innen von SP (95% bestimmt/eher dafür) und Grünen (96%) unterstützen die Initiative fast geschlossen. Diese Gruppen würden aber auch grossmehrheitlich dem Gegenvorschlag zustimmen (SP 64%, Grüne 73%). Auch die Parteungebundenen präferieren die Initiative (63%), würden dem Gegenvorschlag aber nur minderheitlich zustimmen (43%).

Währenddessen lehnen FDP-Wählende die Initiative grossmehrheitlich ab (25%) und tragen primär den Gegenvorschlag (53%). Auch bei Mitte (75%) und GLP (67%) dominiert der Gegenvorschlag – in diesen beiden Parteilagern würde aktuell aber auch die Initiative mehrheitlich angenommen (Mitte 61%, GLP 59%).

Bei den Sympathisierenden der SVP würden aktuell nur Minderheiten Ja zur Initiative (41%) und zum Gegenvorschlag stimmen (39%).

Ein weiterer Unterschied manifestiert sich im Geschlecht: Frauen unterstützen die Initiative mit 74 Prozent deutlich stärker als Männer mit 51 Prozent – beim Gegenvorschlag ist kaum ein Geschlechterunterschied festzustellen (Frauen 57%, Männer 56%).

Jüngere unterstützen die Initiative (69%) und den Gegenvorschlag (66%) stärker als die ab 65-Jährigen (62% resp. 58%). Am tiefsten ist die Zustimmung bei den 40- bis 64-Jährigen (59% resp. 49%).

Erwartungsgemäss unterstützen Mieter:innen die Initiative mit 69 Prozent deutlich stärker als die Eigentümer:innen, wo sich nur eine Minderheit von 44 Prozent dafür ausspricht. Beim Gegenvorschlag ist der Unterschied geringer (Mieter:innen 58%, Eigentümer:innen 52%).

Wer in der Stadt wohnhaft ist, bevorzugt die Initiative (66%) vor dem Gegenvorschlag (58%). In den intermediären Gemeinden ist man hingegen noch unentschieden. Sowohl die Zustimmung zur Initiative (49%) als auch jene zum Gegenvorschlag (50%) bewegen sich hier um die 50-Prozentmarke herum.

Auch beim Einkommen zeigen sich grössere Diskrepanzen: 74 Prozent der Personen aus einkommensschwachen Haushalten befürworten die Initiative, doch je höher das Einkommen ist, desto geringer fällt die Zustimmung aus. Bei den einkommensstarken Haushalten erhält die Initiative nur noch Zustimmung von 53 Prozent, während der Gegenvorschlag mit 59 Prozent die Mehrheit überzeugt.

Zudem zeigt sich, dass mit dem wahrgenommenen Problemdruck die Bereitschaft für eine der beiden Lösungen steigt: Wen die Wohnkosten stark oder eher belasten, stimmt eher der Initiative (66%) und dem Gegenvorschlag (59%) zu als Personen, die sich weniger belastet fühlen (58% Initiative, 53% Gegenvorschlag).

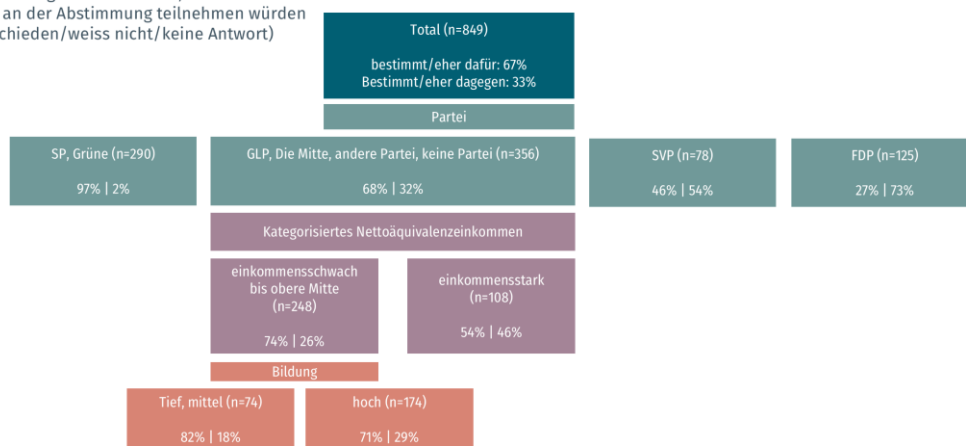
Es zeigt sich zusammenfassend, dass die Vorkaufsrechtinitiative vor allem Zuspruch bei jenen findet, die vom Kostendruck besonders betroffen sind, sich am linken politischen Spektrum befinden, sowie bei Frauen, während bei einkommensstarken, eigentumsorientierten, bürgerlichen Gruppen und unter Männern der Gegenvorschlag der Initiative vorgezogen wird.

Das Bild bestätigt sich, wenn man die Zustimmung zur Initiative mittels so genannter Answer-Tree-Analyse entlang soziodemographischer und politischer Faktoren gruppieren und weiter unterteilen lässt:

Grafik 14

Entscheidungsbaum Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH,
die bestimmt an der Abstimmung teilnehmen würden
(ohne unentschieden/weiss nicht/keine Antwort)



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=849)

Answer-Tree-Erklärung: Die Answer-Tree-Analyse differenziert für eine abhängige Variable (hier: Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative) eine Ausgangspopulation (hier: bestimmt Teilnehmenden) in inhaltlich relevante Teilpopulationen. Die Methode beginnt mit der unabhängigen Variable, welche die grössten signifikanten Unterschiede aufweist (hier: die Partei). Die Methode fasst dabei Teilgruppen zusammen, wenn der Unterschied untereinander nicht signifikant ist (hier: GLP, die Mitte, andere Partei, keine Partei). Die Teilgruppen werden in weitere Untergruppen unterteilt, wenn weitere signifikante Unterschiede bestehen und die Fallzahlen genügend gross sind. Lesebeispiel: 68 Prozent der bestimmt Teilnehmenden, die mit der GLP, der Mitte, einer anderen oder keinen Partei sympathisieren, sind bestimmt oder eher für die Vorkaufsrechtinitiative.

Primär unterscheidet das Verfahren entlang von Parteisympathie, wobei auf der einen Seite SP/Grüne mit fast flächendeckender Zustimmung und auf der anderen die FDP mit sehr grosser Ablehnung stehen. Mehrheitlich gegen die Initiative sind auch die Anhänger:innen der SVP.

Aktuell zu rund zwei Drittel für die Initiative ist die Gruppe aus GLP, Mitte, anderen Parteien und Parteiungebundenen. Für die Nein-Kampagne ist dies eine der wichtigsten Zielgruppen, da hier ein grösseres Potenzial für einen Umschwung zum Nein besteht und FDP und SVP allein dafür nicht genügen.

Innerhalb dieser Gruppe entscheidet an zweiter Stelle das Haushaltseinkommen über die aktuelle Stimmabsicht. Von den einkommensschwachen bis zur oberen Mitte der Haushalte geniesst die Initiative eine hohe Zustimmung. In der höchsten Einkommenskategorie ist das Ja hingegen sehr knapp.

Als weitere Unterteilung (bei den einkommensschwachen Haushalten bis zur oberen Mitte) erscheint der Bildungsgrad, wobei bei tieferen und mittleren Bildungsabschlüssen die Zustimmung noch höher ist als unter Hochgebildeten.

Wenn man insbesondere diejenigen GLP-, Mitte- und FDP-Sympathisierenden von einem Nein zur Initiative überzeugen könnte, die für den Gegenvorschlag sind, wäre ein erster wichtiger Schritt hin zu einem Nein getan.

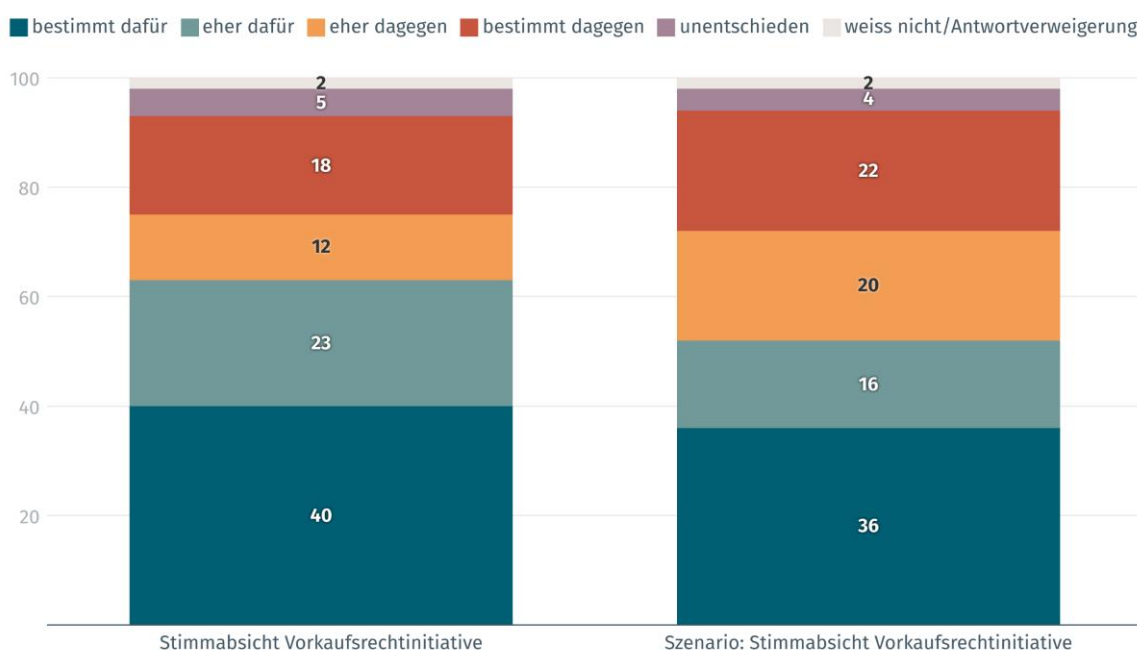
In unserer Simulation haben wir diese Personen so recodiert, dass sie neu bestimmt oder eher gegen die Initiative sind – abhängig davon, ob sie bestimmt oder eher für den Gegenvorschlag votieren würden. In einem solchen Szenario schrumpft der Ja-Anteil immerhin auf 52 Prozent bei einer Ablehnung von 42 Prozent. Eine solche Ausgangslage ist mit entsprechender Mobilisierung noch zu drehen. Die Nein-Kampagne ist aber kein Selbstläufer.

Grafik 15

Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative/ Szenario: Stimmabsicht Vorkaufsrechtinitiative, bestimmt Teilnehmende

Ganz unabhängig davon, wie sicher Sie sind, dass Sie an dieser Volksabstimmung teilnehmen würden: Wenn morgen schon über die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich" abgestimmt würde, wären Sie dann bestimmt dafür, eher dafür, eher dagegen, bestimmt dagegen oder bestimmt dagegen?

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, die bestimmt an der Abstimmung teilnehmen würden



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=902)

Szenario: GLP-, Mitte- und FDP-Sympathisant:innen, welche den Gegenvorschlag annehmen, wurden so rekodiert, dass sie nun die Vorkaufsrechtinitiative ablehnen würden.

Auf der Befürworterseite stösst insbesondere das Argument, dass Städte und Gemeinden durch ein Vorkaufsrecht Handlungsspielraum erhalten, um günstigen Wohnraum zu schaffen, auf breite Zustimmung (71%). Auch die Argumentation, dass die Initiative Liegenschaften der Spekulation entziehen würde, überzeugt eine Mehrheit von 61 Prozent. Besonders wenig Überzeugungskraft entfaltet hingegen das Argument, dass sich das Vorkaufsrecht in anderen Kantonen bereits bewährt habe. Hier stimmen lediglich 19 Prozent zu und 17 Prozent lehnen es ab, während 64 Prozent keine Angabe machen. Dies deutet darauf hin, dass ein Grossteil der Befragten schlicht nicht weiss, in welchen

anderen Kantonen ein Vorkaufsrecht bereits implementiert wurde, geschweige denn, ob sich dieses bewährt hat oder nicht.

Grafik 16

Argumente zur Vorkaufsrechtinitiative

Sie sehen nun einige Argumente rund um die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich", die man immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht einverstanden oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH

■ voll einverstanden ■ eher einverstanden ■ eher nicht einverstanden ■ gar nicht einverstanden ■ weiss nicht/Antwortverweigerung

Pro-Argumente

Vorkaufsrecht gibt Städten und Gemeinden Handlungsspielraum, um günstige Wohnungen zu schaffen 31 40 14 10 5

Initiative entzieht Liegenschaften der Spekulation 24 37 19 7 13

In anderen Kantonen hat sich das Vorkaufsrecht bereits bewährt 9 10 8 9 64

Contra-Argumente

Hauseigentümer sollen selber entscheiden dürfen, an wen sie eine Immobilien verkaufen 35 31 20 9 5

Vorkaufsrecht ist ein starker Eingriff in das Eigentumsrecht/erster Schritt zur Enteignung 23 25 23 24 5

Initiative führt zu Steuererhöhungen, weil Gemeinden die Wohnungen mit dem Geld der Bürgerinnen und Bürger bezahlen 21 26 26 16 11

Initiative schafft keine einzige neue Wohnung 22 22 23 20 13

Staatliche Akteure treiben Preise in die Höhe, wenn sie Liegenschaften auf dem freien Markt kaufen 19 24 33 13 11

Planwirtschaftliche Eingriffe führen nicht zu neuen Wohnungen, sondern zu Verstaatlichung und hohen Steuerausgaben 22 20 25 20 13

Zunehmende Verstaatlichung des Wohnbaus verschärft das Problem 21 20 27 23 9

Initiative führt zu Rechtsunsicherheit und verhindert damit den Bau von neuen Wohnungen 15 20 29 21 15

© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (N=1019)

Auffallend ist, dass lediglich eines der acht Gegenargumente eine absolute Mehrheit der Stimmberechtigten zu überzeugen vermag: 66 Prozent der Zürcher Stimmberechtigten unterstützen den Grundsatz, dass Hauseigentümer:innen selbst entscheiden dürfen, an wen sie ihre Immobilien verkaufen.

Bei drei weiteren Argumente stimmt jeweils nur eine knappe, relative Mehrheit zu: 48 Prozent stimmt der Aussage zu, dass das Vorkaufsrecht einen starken Eingriff ins Eigentumsrecht darstellt und als erster Schritt zur Enteignung gesehen werden kann. Fast gleich viele (47%) widersprechen.

Etwa gleich viele Befragte befürchten zudem, dass die Initiative zu Steuererhöhungen führen würde, wenn Gemeinden die Wohnungen mit öffentlichem Geld erwerben müssen (47% einverstanden vs. 42% nicht einverstanden). 44 Prozent geben zu bedenken, dass die Initiative nicht zu neuen Wohnung führen; 43 Prozent sind anderer Meinung.

Die restlichen Argumente werden von einer mindestens relativen Mehrheit verworfen: Dass staatliche Akteure durch ihre Käufe die Preise zusätzlich in die Höhe treiben würden, hält nur eine Minderheit für plausibel (43%). Ähnlich viele monieren, dass planwirtschaftliche Eingriffe nicht zu neuen Wohnungen führen würden, sondern zu Verstaatlichung und hohen Steuerausgaben (42%). Dazu passend ist auch ein ungefähr ebenso grosser Anteil der Auffassung, dass die zunehmende Verstaatlichung des Wohnbaues das Problem verschärfen würde (41%).

Am wenigsten verfängt, dass die Initiative Rechtsunsicherheit verursachen und dadurch den Bau neuer Wohnungen verhindern könnte. Nur 35 Prozent folgen dem Argument.

Insgesamt zeigt sich, dass die Bevölkerung die Vorkaufsrechtsinitiative ambivalent beurteilt. Einerseits besteht ein Bedürfnis nach mehr Handlungsspielraum für die öffentliche Hand und nach einer Eindämmung spekulativer Praktiken, andererseits ist eine nicht zu vernachlässigende Minderheit da, die sich Sorgen um Eingriffe ins Eigentumsrecht, um höhere Steuern und wegen einer ineffizienten Umsetzung macht. Die Abstimmungsvorlage polarisiert entsprechend in einem Umfeld, in dem sowohl sozialpolitische als auch liberale Eigentumsargumente eine breite Resonanz finden.

Die Regressionsanalyse zur Wirkung verschiedener Argumente zeigt deutlich, welche in der öffentlichen Debatte um die Annahme der Vorkaufsrechtsinitiative besonders meinungswirksam sind:

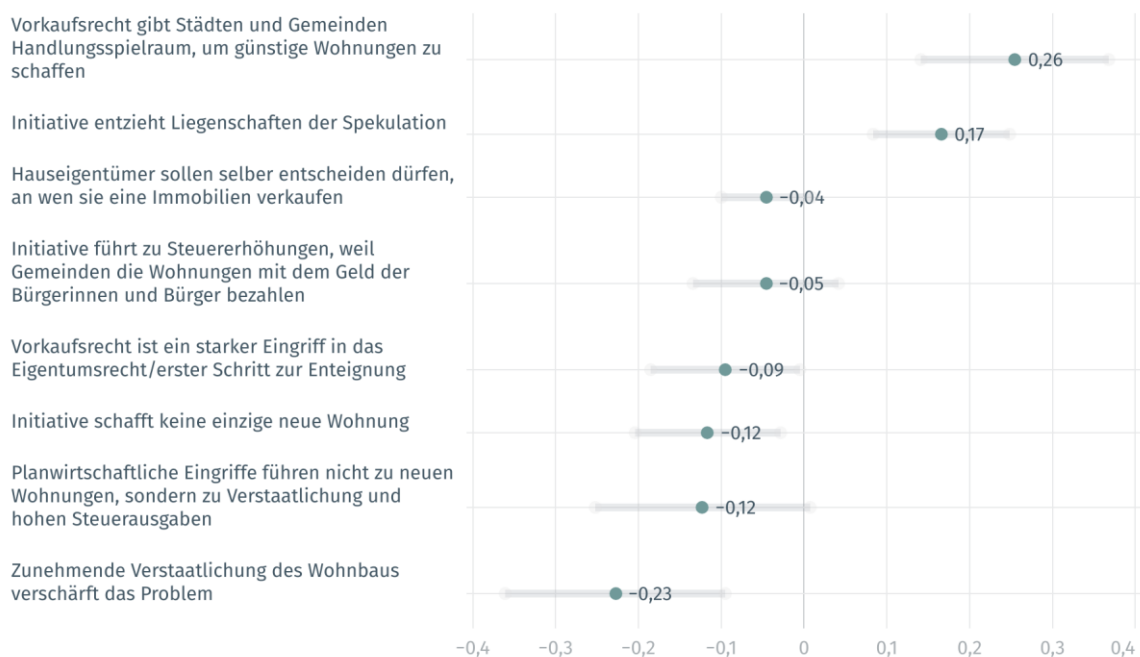
Grafik 17

Einfluss Argumente auf die Wahrscheinlichkeit, der Vorkaufsrechtsinitiative zuzustimmen

Einflussstärke verschiedener Argumente auf die Wahrscheinlichkeit, der Vorkaufsrechtsinitiative zuzustimmen

Lesebeispiel: Menschen, die finden, dass das Vorkaufsrecht Städten und Gemeinden Handlungsspielraum gibt, um günstige Wohnungen zu schaffen, haben eine 26 Prozentpunkte höhere Wahrscheinlichkeit, 'Ja' zur Vorkaufsrechtsinitiative zu stimmen (alle anderen Faktoren konstant).

Stimmberechtigte im Kanton ZH



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n = 610). Zusätzliche Kontrollvariablen: Geschlecht, Alter, Siedlungsart. Der graue Bereich zeigt das 95% Konfidenzintervall. Kor. R²: 72%

Am stärksten beeinflusst das Argument, dass das Vorkaufsrecht Städten und Gemeinden Handlungsspielraum geben würde, um günstige Wohnungen zu schaffen: Personen, die dieser Aussage zustimmen, zeigen eine um 26 Prozentpunkte höhere Wahrscheinlichkeit, der Vorkaufsrechtsinitiative zuzustimmen – unter Konstanthaltung aller weiteren Faktoren. Auch das Argument, dass die Initiative Liegenschaften der Spekulation entziehen würde, entfaltet mit einer Effektstärke von 17 Prozentpunkten eine spürbare Zustimmungswirkung.

Es existieren auch einige Contra-Argumente, die mit geringerer, aber dennoch signifikanter Wirkung gegen eine Zustimmung zur Vorlage wirken. So reduziert etwa die Ansicht, dass das Vorkaufsrecht ein starker Eingriff in das Eigentumsrecht sei und die Initiative keine einzige neue Wohnung schaffen würde die Zustimmung um neun, beziehungsweise 12 Prozentpunkte. Am deutlichsten negativ wirkt die Sorge, dass eine zunehmende Verstaatlichung des Wohnbaues zu einer Verschärfung des Problems führe (-23 Prozentpunkte).

Etwas weniger stark in Richtung Nein wirken die Argumente, dass durch den Kauf die Gemeinden ihre Steuern erhöhen müssten und dass Eigentümer:innen selber entscheiden dürfen sollen, an wen sie verkaufen.

Die Analyse zeigt, dass Befürworter:innen mit dem Argument des zusätzlichen Handlungsspielraums für Gemeinden und der Eindämmung von Spekulation am stärksten mobilisieren können. Auf der Gegenseite entfalten vor allem die Befürchtungen einer verstärkten Verstaatlichung sowie der Hinweis darauf, dass keine neuen Wohnungen entstehen würden, deutlich ablehnende Wirkungen. Entscheidend wird sein, welcher Deutungsrahmen im Abstimmungskampf dominiert.

Fokussieren wir die Analyse auf die Sympathisierenden von GLP, Mitte und die Parteiungebundenen, die für einen Meinungsumschwung zentral sind, zeigt sich auf den ersten Blick ein ähnliches Bild wie bei der Gesamtsicht:

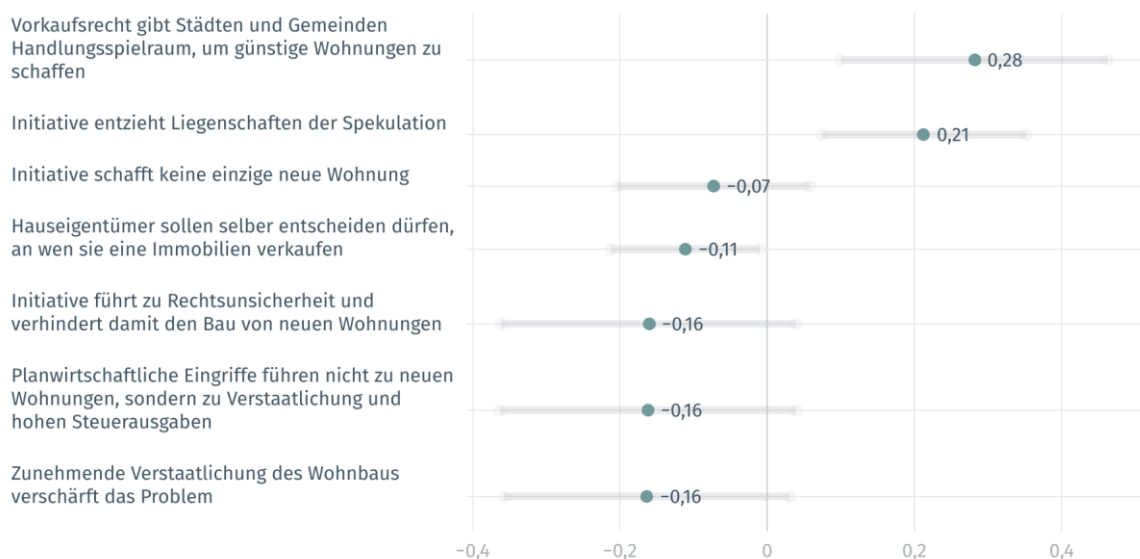
Grafik 18

Einfluss Argumente auf die Wahrscheinlichkeit, der Vorkaufsrechtinitiative zuzustimmen (glp, Die Mitte, keine Partei)

Einflussstärke verschiedener Argumente auf die Wahrscheinlichkeit, der Vorkaufsrechtinitiative zuzustimmen

Lesebeispiel: Menschen, die finden, dass das Vorkaufsrecht Städten und Gemeinden Handlungsspielraum gibt, um günstige Wohnungen zu schaffen, haben eine 28 Prozentpunkte höhere Wahrscheinlichkeit, 'Ja' zur Vorkaufsrechtinitiative zu stimmen (alle anderen Faktoren konstant).

Stimmberechtigte im Kanton ZH, die der glp, der Mitte oder keiner Partei nahestehen



© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n = 189). Zusätzliche Kontrollvariablen: Geschlecht, Alter, Siedlungsart. Der graue Bereich zeigt das 95% Konfidenzintervall. Korrr. R2: 62%

Die Pro-Seite wird ebenso vom zusätzlichen Handlungsspielraum, um günstige Wohnung zu schaffen, sowie der Hoffnung, Liegenschaften der Spekulation entziehen zu können, alimentiert.

Die Argumente, dass dadurch keinen neue Wohnungen, sondern Verstaatlichen und höhere Steuern, sowie dass aufgrund der Verstaatlichung sich das Problem verschärft, sind auch in dieser Teilgruppe die wichtigsten Argumente in Richtung Nein.

Anders als in der Gesamtbetrachtung wirkt in dieser Gruppe die Aussage, dass die Initiative zu Rechtsunsicherheiten und damit zu weniger neuen Wohnung führt. Es bleibt auch der etwas schwächere Effekt der Aussage, dass Hauseigentümer:innen nicht bevormundet werden sollen, an wie sie ihr Eigentum verkaufen.

Wie bei der Stimmabsicht schon deutlich wurde, spielt die Parteiaffinität in der Positionierung zur Initiative eine entscheidende Rolle – so auch bei der Zustimmung zu Pro- und Contra Argumenten.

Grafik 19

Argumente zur Vorkaufsrechtinitiative nach Partei

Sie sehen nun einige Argumente rund um die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich", die man immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, Anteil 'voll/eher einverstanden'

	Total	GRÜNE Schweiz	SP	GLP	Die Mitte	FDP	SVP	Partei- ungebundene
Pro-Argumente								
Vorkaufsrecht gibt Städten und Gemeinden Handlungsspielraum, um günstige Wohnungen zu schaffen	71	98	93	81	64	37	57	68
Initiative entzieht Liegenschaften der Spekulation	61	85	82	61	63	33	51	55
In anderen Kantonen hat sich das Vorkaufsrecht bereits bewährt	19	21	32	13	17	12	14	16
Contra-Argumente								
Hauseigentümer sollen selber entscheiden dürfen, an wen sie eine Immobilien verkaufen	66	37	37	66	77	93	82	72
Vorkaufsrecht ist ein starker Eingriff in das Eigentumsrecht/erster Schritt zur Enteignung	48	11	15	40	55	82	74	49
Initiative führt zu Steuererhöhungen, weil Gemeinden die Wohnungen mit dem Geld der Bürgerinnen und Bürger bezahlen	47	21	18	44	42	77	71	45
Initiative schafft keine einzige neue Wohnung	44	16	17	42	49	78	57	44
Staatliche Akteure treiben Preise in die Höhe, wenn sie Liegenschaften auf dem freien Markt kaufen	43	25	15	34	47	70	62	46
Planwirtschaftliche Eingriffe führen nicht zu neuen Wohnungen, sondern zu Verstaatlichung und hohen Steuerausgaben	42	11	7	37	51	84	64	39
Zunehmende Verstaatlichung des Wohnbaus verschärft das Problem	41	6	6	33	42	82	69	42
Initiative führt zu Rechtsunsicherheit und verhindert damit den Bau von neuen Wohnungen	35	6	7	30	36	71	54	33

© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=1019)

Bei den Anhänger:innen von Grünen und der SP stossen die beiden relevanten Pro-Argumente auf fast geschlossene Zustimmung, während die Contra-Argumente kaum Rückhalt finden. Das Pro-Argument, dass sich das Vorkaufsrecht in anderen Kantonen bewährt habe, zieht bei keiner Parteianhängerschaft (resp. trifft überall auf ein grosses Unwissen). Immerhin über ein Drittel der Sympathisierenden der Grünen und SP

sprechen sich dafür aus, dass Hauseigentümer:innen selber entscheiden sollen. Alle anderen Contra-Argumente werden klar abgelehnt.

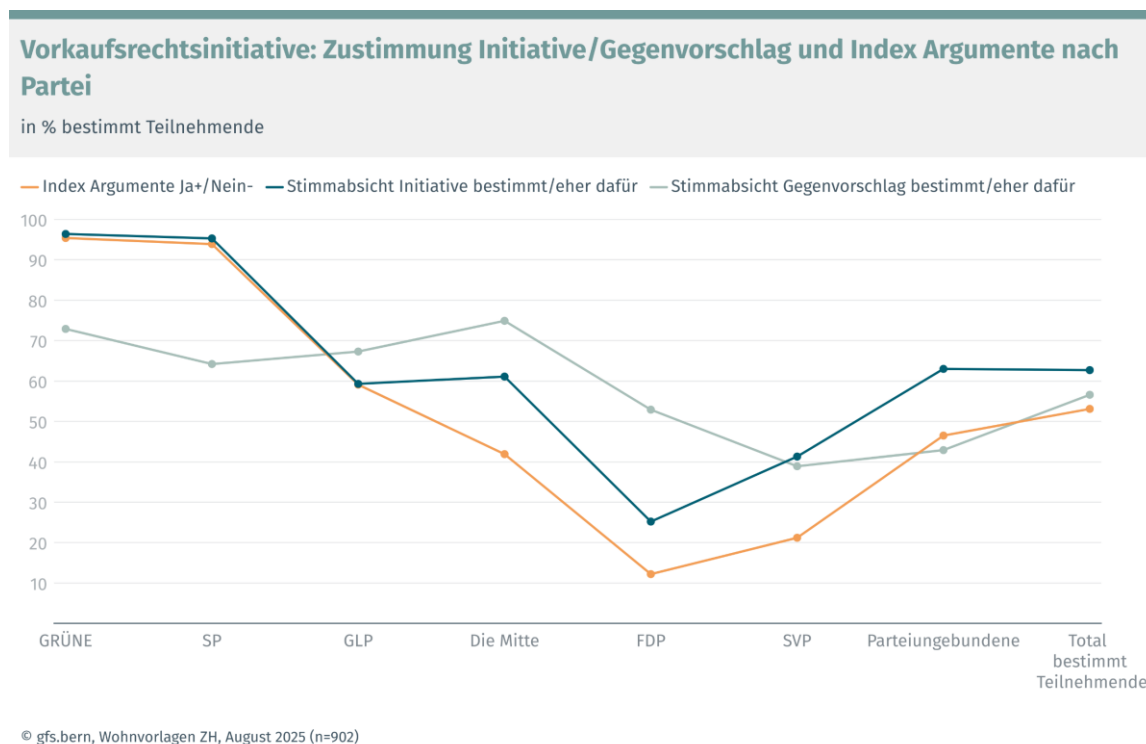
Ganz anders im bürgerlichen Lager: Die FDP weist die Pro-Argumente fast vollständig zurück und betont stark die Risiken von Eigentumseingriffen oder fehlender Wirkung. Die SVP zeigt sich vergleichsweise weniger geschlossen. Auch wenn die Contra-Argumente dominieren, finden einzelne Pro-Argumente durchaus knapp mehrheitliche Unterstützung, und die Ablehnung fällt insgesamt weniger dezidiert aus als bei der FDP.

Am meisten gespalten zeigt sich die Mitte. Zwar finden auch hier die Pro-Argumente Zustimmung, doch überzeugen auch einzelne Gegenargumente, wie etwa die Sorge, dass keine neuen Wohnungen geschaffen würden, einen erheblichen Teil der Anhängerschaft.

Die GLP dagegen stützt die Pro-Seite stärker, zeigt sich aber bei einzelnen Contra-Argumenten wie dem Eingriff ins Eigentumsrecht ebenfalls empfänglich. Ein ähnliches Bild wie bei der Mitte ergibt sich bei den Parteilosen: Sie befürworten mehrheitlich die Ziele der Initiative, teilen aber zugleich auch relevante Bedenken.

Bilden wir aufgrund der Argumente einen Index, der die Zustimmung/Ablehnung der Argumente misst, scheinen für das Nein im bürgerlichen Lager noch gute Chancen zu bestehen:

Grafik 20



Bei Grünen, SP und GLP entspricht der Anteil derjenigen, die der Initiative zustimmen wollen, relativ genau dem Anteil derjenigen, die argumentativ dem Pro-Lager zuzuschreiben sind. Bei den Sympathisierenden der Mitte, FDP, SVP und den Parteiungebundenen gibt es insofern eine Diskrepanz, als sie gemäss ihrer Argumentenbewertung kritischer eingestellt sind, als es ihre aktuell geäußerte Stimmabsicht vermuten würde. Das heisst, dass mit fortschreitenden Abstimmungskampf sich das Nein im bürgerlichen

Lager noch stärken dürfte. Das ist jedoch kein Automatismus, sondern hängt vom medial-öffentlichen Diskurs rund um die Vorlagen ab. Das Weiteren würde dieser Effekt alleine noch nicht ausreichen. Dafür sind die meisten Contra-Argumente bei den Sympathisierenden von Mitte und GLP sowie den Parteungebundenen noch zu wenig verankert.

Grafik 21

Argumente zur Vorkaufsrechtinitiative nach Siedlungsart

Sie sehen nun einige Argumente rund um die Initiative "Mehr bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zürich", die man immer wieder hört. Geben Sie bitte an, ob Sie damit voll einverstanden, eher einverstanden, eher nicht oder gar nicht einverstanden sind.

in % Stimmberechtigte im Kanton ZH, Anteil 'eher/voll einverstanden'

	Total	städtisch	intermediär
Pro-Argumente			
Vorkaufsrecht gibt Städten und Gemeinden Handlungsspielraum, um günstige Wohnungen zu schaffen	71	75	58
Initiative entzieht Liegenschaften der Spekulation	61	61	58
In anderen Kantonen hat sich das Vorkaufsrecht bereits bewährt	19	20	15
Contra-Argumente			
Hauseigentümer sollen selber entscheiden dürfen, an wen sie eine Immobilien verkaufen	66	63	79
Vorkaufsrecht ist ein starker Eingriff in das Eigentumsrecht/erster Schritt zur Enteignung	48	45	59
Initiative führt zu Steuererhöhungen, weil Gemeinden die Wohnungen mit dem Geld der Bürgerinnen und Bürger bezahlen	47	43	60
Initiative schafft keine einzige neue Wohnung	44	40	57
Staatliche Akteure treiben Preise in die Höhe, wenn sie Liegenschaften auf dem freien Markt kaufen	43	40	56
Planwirtschaftliche Eingriffe führen nicht zu neuen Wohnungen, sondern zu Verstaatlichung und hohen Steuerausgaben	42	39	54
Zunehmende Verstaatlichung des Wohnbaus verschärft das Problem	41	37	55
Initiative führt zu Rechtsunsicherheit und verhindert damit den Bau von neuen Wohnungen	35	33	43

© gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025 (n=1014)

Bei Betrachtung der Argumente nach Siedlungsart, zeigt sich ein relativ indifferentes Bild in den intermediären Gemeinden. Hier finden sich nämlich bei fast allen Argumenten Mehrheiten – sowohl auf der Pro- wie auch auf der Contra-Seite. 58 Prozent befürworten etwa den zusätzlichen Handlungsspielraum für Gemeinden, zugleich stimmen aber auch klare Mehrheiten den kritischen Punkten zu. So möchten klare Mehrheiten das Entscheidungsrecht der Eigentümer:innen gewahrt sehen (79%) und befürchten gleichzeitig einen unzulässigen Eingriff ins Eigentumsrecht (59%) und höhere Steuern (60%).

In den Städten ist das Bild weniger ambivalent. Hier überzeugt das Pro-Argument des Handlungsspielraums deutlich stärker (75%), während die Contra-Argumente insgesamt schwächer verfangen, etwa beim Eigentumseingriff (45%) oder bei Steuerängsten (43%). Einzig den Grundsatz, Eigentümer:innen den Entscheid selber zu überlassen (63%), kann die städtische Bevölkerung aufseiten der Contra-Argumente absolut mehrheitlich unterstützen.

Das Pro-Argument, dass sich das Vorkaufsrecht in anderen Kantonen bewährt habe, fällt über all durch; die Angst vor Rechtsunsicherheit durch die Initiative wird ebenso weder in städtischen noch intermediären Regionen mehrheitlich geteilt.

Damit entsteht ein Spannungsfeld in den intermediären Gemeinden. Während die städtische Bevölkerung die Initiative klarer mit Chancen verknüpft, nehmen die Menschen in den intermediären Gemeinden sowohl Potenziale wie auch Risiken wahr und könnten damit zum entscheidenden Zünglein an der Waage werden.

3 Anhang

3.1 Mandat

Im Auftrag von CRK wurde eine Umfrage zur Wahrnehmung und den vorhandenen Einstellungen gegenüber dem Thema Wohnen im Kanton Zürich durchgeführt. Konkret geht es um die Grundeinstellungen der Stimmbevölkerung zum Thema Wohnen, den wahrgenommenen Problemdruck wie auch um die Abstimmung zur sogenannten Vorkaufsrechtsinitiative, die im November 2025 vors Volk kommt. Neben der Stimmabsicht zu dieser Vorlage wurde insbesondere auch untersucht, wie wirksam verschiedene Argumente den Meinungsbildungsprozess beeinflussen. Bei der Auswertung wurde besonders Wert auf die Segmentierung der Zustimmung zur Vorlage wie auch zu den Argumenten in den verschiedenen Untergruppen (insb. Stadt-Land) gelegt.

3.2 Methodische Details

Die Ergebnisse basieren auf einer repräsentativen Befragung von 1'019 Stimmberechtigten des Kantons Zürich. Die Befragung wurde zwischen dem 6. und dem 15. August 2025 mittels computerunterstützten Telefoninterviews (CATI) und Onlinebefragungen auf unserem hauseigenen Panel durchgeführt. Befragt wurde anhand eines Random-Digit-Dialing-Verfahrens (RDD) telefonisch sowie zufällig eingeladenen Panelist:innen.

Weitere Angaben zu den Methodischen Details sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 1: Methodische Details

Auftraggeber	CRK – Agentur für Kommunikation
Grundgesamtheit	Stimmberechtigte im Kanton Zürich
Datenerhebung	Mixed-Mode • online: Hauseigenes Online-Panel «Polittrends» für Stimmbevölkerung • Telefon: (CATI) mit Random Digit Dialing
Befragungszeitraum	6. August 2025 bis 15. August 2025
Stichprobengrösse	Total Befragte N = 1'019 • n Onlinepanel: 815 • n Telefonbefragung: 204
Stichprobenfehler	±3.1 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit
Gewichtung	RDD-Gewichtung, Alter/Geschlecht, Siedlungsart, Recall (13. AHV-Rente), Eigentum vs. Miete und Partei

©gfs.bern, Wohnvorlagen ZH, August 2025

Der statistische Fehler bei der Stichprobengrösse für die jeweiligen befragten Gruppen beträgt:

Tabelle 2: Stichprobenfehler

ausgewählte statistische Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung		
Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
	50% zu 50%	20% zu 80%
N = 1'000	±3.1 Prozentpunkte	±2.5 Prozentpunkte
N = 600	±4.0 Prozentpunkte	±3.3 Prozentpunkte
N = 100	±9.8 Prozentpunkte	±8.1 Prozentpunkte
N = 50	±14.0 Prozentpunkte	±11.5 Prozentpunkte

Lesebeispiel: Bei rund 1'000 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 Prozent ±3.2 Prozentpunkte, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 Prozent ±2.5 Prozentpunkte. Dabei setzt man in der Umfrageforschung zumeist ein Sicherheitsmass von 95 Prozent, das heisst man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der nachgewiesene statistische Zusammenhang so in der Bevölkerung nicht vorhanden ist.

©gfs.bern

Zur Korrektur soziodemografischer Verzerrung wurde nach Alter/Geschlecht, Siedlungsart sowie nach dem Verhältnis Eigentümer:innen/Mieter:innen gewichtet. Eine inhaltliche Gewichtung erfolgte entlang der Parteiaffinitäten und dem Ergebnis einer kürzlichen Volksabstimmung (13. AHV-Rente).

Das für die Telefonbefragung verwendete RDD-Erhebungsverfahren verlangte zudem eine Basisgewichtung mittels Wahrscheinlichkeiten der technischen Erreichbarkeiten aufgrund der Anzahl Telefonanschlüsse.

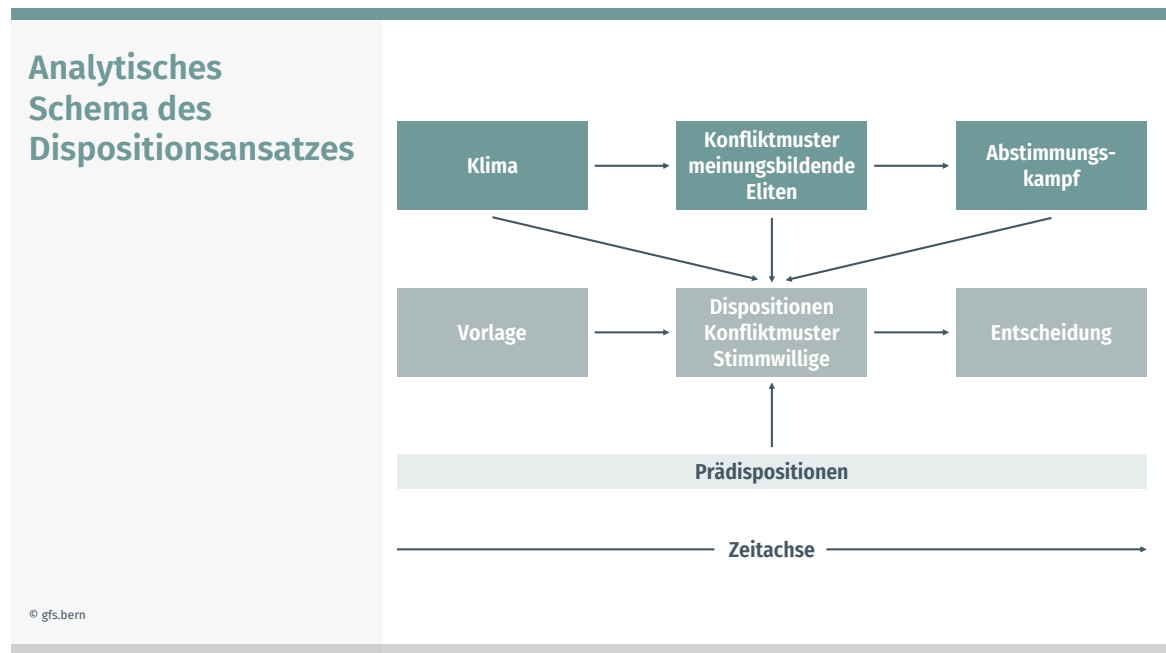
3.3 Forschungsplan

Die Studie orientiert sich am Dispositionsansatz, den gfs.bern speziell für die Analyse der politischen Meinungsbildung von Stimmberechtigten entwickelt hat.

Grundlegend ist die These, dass Ergebnisse von Einstellungen, zum Beispiel Abstimmungen oder Handlungsrelevanz, nicht ein für alle Mal feststehen, sondern in einem gewissen Masse variabel sind. Wie sie ausfallen, ist abhängig von ...

- dem Thema,
- dem Konfliktmuster in der meinungsbildenden Elite,
- einer öffentlichen Diskussion,
- der politischen Kultur und dem politischen Klima,
- den thematischen Prädispositionen und
- den Kampagnenwirkungen.

Grafik 22



Wichtige Elemente sind entsprechend dieses Ansatzes nebst der «Entscheidung» also auch «Kampagnen», die «Prädispositionen», das Umfeld bzw. «Klima» sowie die «Vorlage» selbst. Formalisiert werden Entscheidungen oder die Handlungsrelevanz als Funktion von Vorlagen, Kampagnen, Prädispositionen und des Umfeldes gesehen. Entscheidungen und Handlungsrelevanz variieren demnach, wenn sich mindestens eines dieser Elemente ändert. Allerdings können sie sich nicht beliebig entwickeln. So wird die Öffentlichkeitsarbeit durch das Umfeld und die Vorlage mitbestimmt, und Prädispositionen ändern sich in der Regel nur langfristig oder nur als Folge von veränderten Umfeldbedingungen.

3.4 gfs.bern-Team

URS BIERI

Co-Leiter und Mitglied des Verwaltungsrats gfs.bern, Politik- und Medienwissenschaftler (lic. rer. soc.), Executive MBA FH in strategischem Management, Dozent am VMI der Universität Fribourg und an der ZHAW Winterthur

✉ urs.bieri@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Themen- und Issue-Monitoring, Image- und Reputationsanalysen, Risikotechnologien, Abstimmungsanalysen, Kampagnenvorbereitung und -begleitung, integrierte Kommunikationsanalysen, qualitative Methoden

Publikationen in Buchform, in Sammelbänden, in Fachmagazinen, in der Tagespresse und im Internet, aktuelle Publikation: Bieri, U et al. Digitalisierung der Schweizer Demokratie, Technologische Revolution trifft auf traditionelles Meinungsbildungssystem. Vdf 2021.

CLOÉ JANS

Leiterin operatives Geschäft und Mediensprecherin, Politikwissenschaftlerin

✉ cloe.jans@gfsbern.ch



Schwerpunkte:

Image- und Reputationsanalysen, Jugend- und Gesellschaftsforschung, Abstimmungen / Kampagnen / Wahlen, Issue Monitoring/ Begleitforschung politische Themen, Medienanalysen, gesundheitspolitische Reformen und Fragen, qualitative Methoden



JONAS PHILIPPE KOCHER

Leiter Technologie und Entwicklung, Politikwissenschaftler

✉ jonas.kocher@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Analyse politischer Themen und Issues, Abstimmungen und Wahlen, Hochrechnungen, Kampagnenvorbereitung und -begleitung, Gesellschaftsthemen, Feldaufträge, Programmierungen, Datenanalyse, Visualisierungen



SOPHIE SCHÄFER

Junior Projektleiterin

✉ sophie.schaefer@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Politische Kommunikation, Gesellschaft, Issue Monitoring, Social Media, Datenanalyse, quantitative und qualitative Methoden



JENNY ROBERTS

Junior Data Scientist

✉ jenny.roberts@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Visualisierungen, Recherchen, quantitative und qualitative Methoden

gfs.bern ag
Effingerstrasse 14
CH – 3011 Bern
+41 31 311 08 06
info@gfsbern.ch
www.gfsbern.ch

Das Forschungsinstitut gfs.bern ist Mitglied von Swiss Insights und garantiert, dass keine Interviews mit offenen oder verdeckten Werbe-, Verkaufs- oder Bestellabsichten durchgeführt werden.

Mehr Infos unter www.schweizermarktforschung.ch

