Siedlungsbericht
Zürich/Winterthur
15. August 2026
Vorabzug

wohnen bleiben

Die Sulzer-Siedlung im Winterthurer Endliker-Quartier



In Kürze

In der Sulzer-Siedlung zwischen am Bach und Endlikerstrasse leben etwa 360 Personen in 168 Wohnungen. Die Eigentümerin, die Sulzer Vorsorgeeinrichtung (SVE), plant eine Gesamterneuerung der Siedlung durch Ersatzneubauten – ohne Etappierung oder Massnahmen für die Sozialverträglichkeit. Im Mai 2026 wurde den Mieter:innen auf den Frühling 2028 gekündigt.

Einige Betroffene haben sich beim Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV) gemeldet. Zur genaueren Analyse der Situation und Bedürfnisse in der Siedlung wurde eine Siedlungsumfrage durchgeführt. Es wurden Informationen von 46 Haushalten eingeholt, was knapp 30 % der Siedlung entspricht.

Die Umfrage hat ergeben: 96 % der befragten Haushalte möchten in der Siedlung oder im Quartier wohnen bleiben. Viele begründen dies mit guten Beziehungen in der Nachbarschaft, etwa ein Drittel gibt an, dass Familienmitglieder in der Nähe wohnen. Man unterstütze sich gegenseitig, heisst es – durch die Leerkündigung gehen also nachbarschaftliche Supportsysteme verloren. Fast die Hälfte der befragten Haushalte nennt als Grund die Nähe zum Arbeitsplatz oder zur Schule. 85 % der Befragten machen sich aufgrund der Kündigung grosse Sorgen.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen ausserdem, wer von der Verdrängung betroffen ist: Es handelt sich um eine sozioökonomisch vulnerable Nachbarschaft, mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Jungen, an Rentner:innen und an Menschen ohne Schweizer Pass. Ein Grund, warum ein Wegzug schwierig wäre, ist für 39 % der Haushalte die Abhängigkeit von Behörden (IV, Sozialhilfe, Fürsorge, Pflege etc.). Gleichzeitig arbeiten 84 % der Erwerbstätigen in der Grundversorgung, also in der Pflege, Kinderbetreuung, Reinigung, Detailhandel, Gastronomie, Logistik, Kundendienst, Handwerk, auf dem Bau und ähnliches. Sie arbeiten im Tieflohnsektor und sind systemrelevant für das Funktionieren der Stadt Winterthur. Die Verdrängung dieser Nachbarschaft führt also zu sozialen Folgekosten und zu Engpässen in der Grundversorgung – beides auf Kosten der Allgemeinheit.

Detaillierte Auswertung der Siedlungsumfrage ab Seite 6 dieses Berichts

Die Ergebnisse verdeutlichen, wie wichtig ein sozialverträgliches Vorgehen der Eigentümerschaft wäre: Dazu gehört nebst der geplanten baulichen Etappierung auch die Organisation von Wohnungsrochaden und Ersatzwohnungen sowie die frühzeitige Garantie einer Bleibemöglichkeit zu bezahlbaren Mietzinsen. Das Ziel müsste sein, dass ein Grossteil der aktuellen Bewohner:innen vor Ort wohnen bleiben kann.

Vertiefte Handlungsempfehlungen auf Seite 10 dieses Berichts

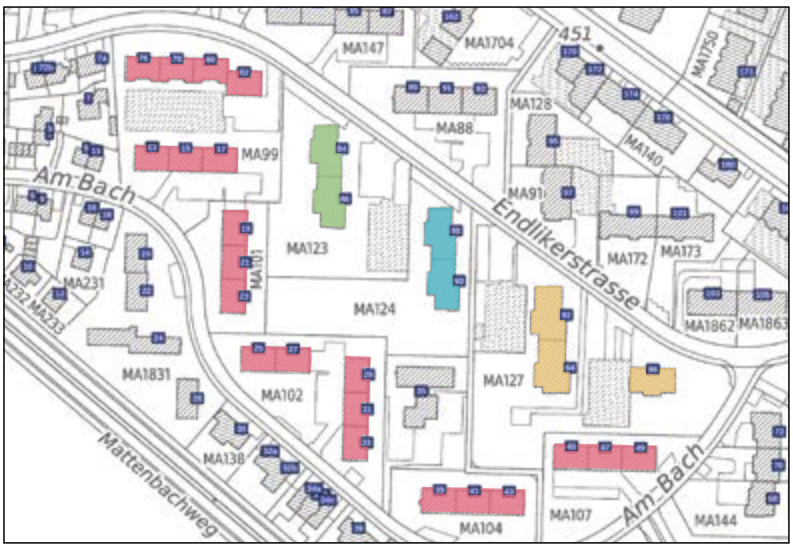
Der vorliegende Bericht soll zu einer sozialverträglichen Weiterentwicklung der Siedlung beitragen und den Eigentümer:innen, den Bewohner:innen und der Politik als Diskussions- und Handlungsgrundlage dienen.



Sulzer-Siedlung im Endliker-Quartier, 2026. Quelle: Verfasserinnen

Steckbrief der Siedlung

Adressen:	Die Siedlung liegt im Winterthurer Stadtkreis 7, Mattenbach und umfasst sieben 4-geschossigen Gebäude mit folgenden 21 Adressen: Am Bach 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 Am Bach 39, 41, 43, 45, 47, 49 Endlikerstrasse 76, 78, 80, 82
Eigentümerin:	Sulzer Vorsorgeeinrichtung SVE / Sulzer Vorsorgestiftung, Winterthur
Verwaltung:	Auwiesen Immobilien AG, Winterthur
Bestand:	168 Wohnungen
Baujahr:	1968
Zustand der Liegenschaft:	Die Aussagen der befragten Mieter:innen sind sehr unterschiedlich: Manche berichten vom schlechten Zustand, von schlechter Isolation, Schimmelproblemen und alten Geräten. Es besteht eindeutig Renovierungsbedarf Einige haben über die Jahre gar selbst Hand angelegt, gestrichen, Laminat verlegt etc. Bezüglich Standard und Grössenverhältnissen sind die Wohnungen für viele aber nach wie vor passend. Könnten sie wählen zwischen einer tiefbleibenden Miete und grösseren/moderneren Wohnungen, wählen 90 % der Befragten die tiefe Miete.
Stand der Planung:	Geplant sind sieben Ersatzneubauten mit gleich vielen, aber grösseren Wohnungen im Vergleich zu heute. Die Blöcke werden um ein fünftes Stockwerk erhöht und ergänzt durch Tiefgaragen. Zu erwarten sind Mietpreise im «mittleren Segment». Diese Neubauten sind Teil des privaten Gestaltungsplans «Am Bach – Mitte», den das Winterthurer Parlament im Dezember 2023 angenommen hat. Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Berichts wurde noch kein Bauentscheid für die Neubauten veröffentlicht – nach Angaben der Auwiesen Immobilien AG (zitiert im Landboten, 3.6.26) wird das Baugesuch im Sommer 2026 eingereicht.
Status der Mietverträge:	Die Mietverträge wurden im Mai 2026 gekündigt per 30. April 2028. Von vornherein befristete Mietverträge sind uns nicht bekannt. Obwohl die Umbaupläne nicht neu sind, hat die Eigentümerschaft bis zur Kündigung auch neuen Mieter*innen unbefristete Verträge zugestellt. Das ist unüblich. Einige Parteien haben die Kündigung angefochten und wehren sich auf juristischem Weg.



Plan der Siedlung mit den vier Grundeigentümer:innen:

Sulzer Vorsorgeeinrichtung

Siska Immobilien AG

Avadis Anlagestiftung

Eisenbahner Baugenossenschaft Winterthur

Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich, bearbeitet von der Verfasserin.

Historische Recherche

Die Sulzer-Siedlung im Winterthurer Endliker-Quartier wurde in den 1960er Jahren gebaut. Ursprünglich wurde sie gebaut für Angestellte des Industriekonzerns Sulzer. Gemäss Recherche des Landboten (3.6.26) wohnen auch heute noch viele ehemalige Sulzer-Mitarbeiter:innen in der Siedlung. Bauherrin war die Sulzer Vorsorgeeinrichtung (SVE), die damals noch anders hiess («Werkpensionskasse») und die Liegenschaften bis heute besitzt.

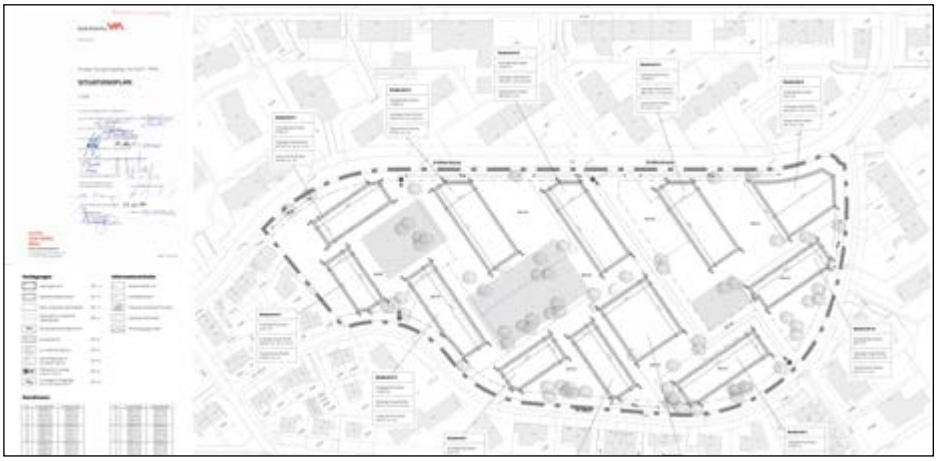
Grundlage des Bauprojekts war der 1965 erlassene **Quartierplan Endliker**, eine zusammenhängende Arealentwicklung für das Gebiet zwischen Tösstalstrasse und Mattenbach. Darauf gehen die acht vierstöckigen Wohnblöcke und drei scheibenförmigen Wohnhochhäuser zurück, die das gesamte Ensemble zwischen Endlikerstrasse und Am Bach ausmachen. Einer dieser Blöcke sowie die Hochhäuser gehören nicht der Sulzer Vorsorgeeinrichtung, sondern der Siska Immobilien AG, der Avadis Anlagestiftung sowie der Eisenbahner Baugenossenschaft Winterthur.

Dieser Quartierplan war später nicht mehr BZO-konform. Die Sulzer Vorsorgeeinrichtung ist deshalb seit bald 20 Jahren bestrebt, eine planungsrechtliche Lösung für ihre Liegenschaften zu finden und hat unter anderem eine Testplanung durchgeführt. In Zusammenarbeit mit den anderen Grundeigentümer:innen und der Stadt Winterthur wurde entschieden, einen Gestaltungsplan aufzustellen. 2023 wurde dieser **private Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte»** vom Winterthurer Parlament verabschiedet.

Städtebaulich ist der Gestaltungsplan eine Fortsetzung des bestehenden: die Position der Blöcke und Freiräume sowie die Hochhäuser werden weitestgehend verstetigt. Eine Antwort auf soziale Fragen sucht man in diesem Plan und Erläuterungsbericht vergebens. Ein Antrag des MV Zürich (Regionalgruppe Winterthur) im Rahmen der Vernehmlassung forderte sozialverträgliche Massnahmen (z.B. Bezahlbare Mietzinse, Erweiterung und Sanierungen bei laufenden Mietverträgen statt Leerkündigung und Abbruch), dies wurde aber nicht berücksichtigt. Im Rahmen eines Vorprojekts/Richtprojekts im Auftrag der Sulzer Vorsorgeeinrichtung wurde jeder Baum auf dem Areal minutiös fotografiert und dokumentiert, jedoch kein Wort über die Bewohnenden geschrieben.



Historische Luftaufnahme der Siedlung.
Quelle: WNTI.ch / ETH-Bildarchive



Situationsplan des aktuell geltenden privaten Gestaltungsplans «Am Bach -Mitte».
Quelle: Stadt Winterthur

«So günstig werden wir nie mehr etwas finden»: 400 Menschen verlieren ihr Zuhause

Leerkündigung in Winterthur Die Auwiesen-Immobilien AG hat allen ihren Mieterinnen und Mietern im Endliker-Quartier per 30. Mai 2028 gekündigt. Nun hat sich der Mieterverband eingeschaltet. Er empfiehlt den Betroffenen, zusammen die Kündigung anzufechten.

Annette Saluma

Arbit Shatri steht auf seinem kleinen Balkon im Block an der Endlikerstrasse in Winterthur, wo er schon seit 36 Jahren lebt. Der 52-jährige Familienvater hat kürzlich die Wohnungskündigung erhalten. «Es ist schwierig», sagt er. «So günstig werden wir nie mehr etwas finden.»

Für ihre 68 Quadratmeter grosse 4-Zimmer-Wohnung zahlt die Familie nach eigenen Angaben 1890 Franken. «Hier gefällt es uns, es ist schön ruhig und gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.»

Unter ihm im Erdgeschoss sitzt Mirjana Markovic mit ihren Kindern auf dem Sitzplatz. Sie lebt in der 4-Zimmer-Wohnung, seit sie 1 Monat alt ist – also seit 40 Jahren. «Für uns ist das ein grosser Stress», sagt sie.

Erst vor 10 Tagen sei ihr der Job als Pflegehelferin bei der Privatklinik Lindberg gekündigt worden, weil diese schliesst. Sie und ihr Mann würden beide Mindestlöhne verdienen und seien auf einen tiefen Mietpreis angewiesen. Zudem will sie der Kinder wegen im Quartier bleiben, damit diese nicht die Schule wechseln müssen.

«Ein Skandal, dass sie das hier alles niedermachen», sagt die 76-jährige Leonore Mayer, die seit 20 Jahren hier lebt. «Ich liebe meine Wohnung.» In den Häusern würden viele Ausländer wohnen. «Die finden nicht einfach so eine neue Wohnung.»

Alfred Grolimund, der seit 35 Jahren an der Adresse am Buch lebt, fährt sich vor den Kopf gestossen. «All die Jahre hat man eine Sanierung vor sich hergeschoben, und nun kündigt man uns», sagt der 87-jährige. Angesichts der angespannten Wohnungslage mache er sich Sorgen, wenn auf einen Schlag 160 Parteien eine neue Wohnung suchen würden.

Grolimund, Mayer, Markovic und Shatri sind vier der Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung, die am 31. Mai die Kündigung erhalten haben. Betroffen sind sieben Häuser, 160 Wohnungen und 400 Personen.



Schaut besorgt in die Zukunft: Mieter Arbit Shatri, der seit 36 Jahren in einem Haus wohnt, das abgerissen werden soll. Foto: Patrick Gutenberg



Betroffen sind im Endliker-Quartier sieben Häuser und 160 Wohnungen.



Eine umfassende Sanierung der Wohnblöcke hat nie stattgefunden.

Geplant sind sieben Neubauten im Quartier

Eigentümerin der Mehrfamilienhäuser, die 1968 gebaut wurden, ist die Sulzer-Vorsorgeeinrichtung, verwaltet werden sie von der Auwiesen Immobilien AG. Viele der Mieterinnen und Mieter haben bei Sulzer gearbeitet, welche die Häuser ursprünglich für sie gebaut hatte.

Geplant ist, alle sieben bestehenden Blöcke abzureissen. Gebaut werden sollen sieben Neubauten mit gleich vielen, aber grösseren Wohnungen. Die Blöcke werden um ein fünftes Stockwerk erhöht, oberirdische Parkplätze verschwinden zugunsten zweier Tiefgaragen.

Die Neubauten sind Teil des privaten Gestaltungsplans «Am Buch / Mitte», den das Parlament im Dezember 2023 einstimmig angenommen hat und der 2024 öffentlich auflag.

Das Baugesuch soll noch diesen Sommer eingereicht werden. Über die Mietpreise kann die Eigentümerin noch keine Auskunft geben, da die Baukosten noch unklar seien. «Da es sich um einen reinen Holzneubau mit relativ guter Ausstattung handelt, werden wir nicht im Niedrigpreissegment sein», sagt Christian Tribelhorn, Leiter Portfoliomanagement der Auwiesen Immobilien AG. «Die Preise sollen im mittleren Segment angesiedelt werden, damit sich möglichst viele eine Wohnung leisten können.»

Aufgrund des heutigen baulichen Zustands, insbesondere in Bezug auf Energieverbrauch, Feuchtigkeit, Wohnungsgrundrisse sowie die gesamte Gebäudehülle, und auch aufgrund struktureller Einschränkungen (letzte Lift) sei eine nachhaltige Sanierung «leider nicht mehr möglich», heisst es im Kündigungsschreiben. Deshalb habe man sich entschieden, die Häuser abzureissen, und sehe sich gezwungen, das Mietverhältnis per 30. Mai 2028 zu kündigen.

Zwei Jahre Kündigungsfrist seien «grosszügig»

Viele Mieterinnen und Mieter sind von den Kündigungen nicht überrascht. Eine Frau, die anonym bleiben will, sagt, man habe ihr schon bei ihrem Einzug 2009 gesagt, dass die Gebäude abgerissen würden. Damals hiess es, sie könne noch zwei Jahre hier wohnen, nun seien es immerhin 17 Jahre geworden.

«Es sind wirklich Lotterie-Wohnungen», sagt sie. «Wenn man die Fenster zu fest putzt, gehen sie kaputt, wenn man zu viel am Strom anschliesst, haut es die Sicherung raus, und in den letzten Wintern ist ständig die Heizung ausgefallen.» Dass man nun zwei Jahre Zeit habe, etwas Neues zu suchen, finde sie grosszügig. «Ich habe mit der Suche bereits angefangen.»

Trotzdem haben manche Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Mieterinnen- und Mieterverband Kontakt aufgenommen.



Holzbauten mit «relativ guter Ausstattung» und «Preisen im mittleren Segment»: So soll das Quartier dereinst aussehen. Visualisierung PPI

Dieser hat gestern Abend eine Informationsanlass im Zwinglihaus der reformierten Kirche Matthäus organisiert. «Wir sind über das Vorgehen der Verwaltung schockiert», sagte Walter Angst, Co-Geschäftsführer des Verbands bei dieser Veranstaltung. Er spricht von einem Skandal. «Es gibt keine flankierenden Massnahmen und kaum Informationen.»

Der Verband empfiehlt den Betroffenen, sich zu einem Siedlungsverein zusammenzuschliessen und die Kündigung anzufechten. «Wir sich jetzt nicht wehrt, kann nur noch als Bittsteller auftreten.»

Die Kritik des Mieterverbandes ist deutlich. Mit der Kündigung von 160 Wohnungen wolle man jede Perspektive auf ein Bleiben im Quartier im Keim ersticken.

Als Positivbeispiel nennt der Mieterverband Terrena. «Dort kommuniziert man frühzeitig und offen mit den Mietern und berücksichtigt deren Bedürfnisse in die Planung ein», sagt Angst. Dasselbe gelte für das Sanierungsprojekt der Axa-Anlagestiftung im unteren Bühl, wo ein Büro engagiert worden sei, das solche Transformationsprozesse begleite.

Für manche fand Verwaltung bereits neue Wohnungen

Die Auwiesen Immobilien AG weist die Kritik zurück. Es stimme zwar, dass man die Mieter nicht separat über den Gestaltungsplan informiert habe. Aber: «Der Gestaltungsplan wurde über einen Zeitraum von rund 15 Jahren erarbeitet und durchlief die dafür vorgesehenen gesetzlichen Verfahren», sagt Tribelhorn. «Im Rahmen dieser Verfahren wurde er auch im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht.»

Mit der Kündigungsfrist von zwei Jahren gebe man den Mietern und der Verwaltung selbst viel Zeit, um eine Ersatzlösung zu finden. Finden sie vor Ablauf der Frist etwas, können sie innerhalb einen Monats kündigen. Man habe schon mit mehreren Mietern persönlich Kontakt aufgenommen, ausserdem sei man auch mit der Wohnhilfe im Gespräch.

«Wir verstehen, dass es gerade für langjährige Mieter ein harter Schlag ist», sagt er. «Aber wir verwalten allein in Winterthur 4500 Objekte und sind guten Mutes, dass wir eine Ersatzlösung finden.» Die Mieter sind dazu aufgerufen, sich mit ihren Vorstellungen und Bedürfnissen bei der Verwaltung zu melden.

Für manche Mieter habe man schon eine Lösung gefunden, wenige habe man in das nahe gelegene Objekt an der Weberstrasse vermitteln können, das ab September bezugsbereit sei. Dort hat die Auwiesen Immobilien AG drei Mehrfamilienhäuser saniert und ebenfalls allen Mieterinnen und Mietern gekündigt. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung von 77 Quadratmetern kostet dort neu 2190 Franken.

Vorher waren dies 4-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich knapp über 78 Quadratmetern. Die Bruttomieten dafür lagen laut Auwiesen Immobilien AG je nach Ausstattung, Zustand und Flächenspiegel zwischen 1300 und 1600 Franken.

Überparteiliches Komitee gegen Leerkündigungen

Gleich neben den Häusern der Sulzer-Vorsorgeeinrichtung besitzt die Siska Immobilien AG ein Mehrfamilienhaus im Endliker-Quartier. Es stammt ebenfalls aus dem Jahr 1968. Dort geht man aber anders vor. Lael Siska-Chef Günter Heyberger besitzt zwar hoher Sanierungsbedarf, ein Neubau sei aber nicht nötig. «Sanierungen nehmen wir immer so vor, dass niemandem gekündigt werden muss», sagt er. «Das dauert zwar länger und kostet mehr, aber wir wollen fair bleiben.» Geplant sei aber noch nichts.

Laut Winterthurer Wohnmonitor ist in Mattenbach der Anteil der Gebäude, die vor 1980 gebaut wurden, besonders hoch. Er beträgt 79 Prozent. Höher ist er nur noch in Veltheim (83 Prozent).

Das Thema Leerkündigungen beschäftigt auch ein überparteiliches Komitee, zu dem sich Winterthurer Politikerinnen und Politiker aus Mitte, SP, Grünen und AL zusammengeschlossen haben. Sie unterstützen die Wohninitiative, über die am 14. Juni abgestimmt wird. Diese möchte es den Gemeinden erlauben, Massnahmen gegen unfaire Leerkündigungen auszuarbeiten.



‹Der Landbote› vom 3.6.26

Das Endliker-Quartier wird zur Grossbaustelle

Bauen Im Mattenbacher Endliker-Quartier sollen sieben alte Mehrfamilienhäuser abgerissen und ersetzt werden. Die neuen Blöcke werden dichter und allenfalls höher.

Am lauschigen Mattenbach fahren in den nächsten Jahren die Bagger auf. In einem Grossteil des Endliker-Quartiers – eingeschlossen von den Strassen am Bach und der Endlikerstrasse – sollen sieben Mehrfamilienhäuser mit 160 Wohnungen abgerissen und neu gebaut werden. So skizziert es der private Gestaltungsplan, der bald im Stadtparlament diskutiert wird. Der Stadtrat hat dem Vorhaben bereits zugestimmt.

Ein Gestaltungsplan wurde mitunter nötig, weil sich die total zwölf Gebäude auf fünf verschiedene Eigentümer verteilen: die Siska Immobilien AG, die Avadis-Anlagestiftung, die Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur und die Stadt mit ihrem Kindergarten. Grösste Eigentümerin ist die Sulzer Vorsorgeeinrichtung, die SVE. Diese hat den Lead mit ihren acht vierstöckigen Wohnblöcken aus den 1960er-Jahren (siehe Karte, Baufelder F bis M). Sie sollen etappenweise abgerissen, neu gebaut und in vier Fällen um ein fünftes Geschoss aufgestockt werden – Stichwort «Verdichtung.» Die Anzahl Wohnungen bleibt allerdings die gleiche. Die drei scheibenförmigen Wohntürme entlang der Endlikerstrasse bleiben voraussichtlich stehen. Der Gestaltungsplan liesse es aber zu, auch diese abzubrechen. Vorgesehen ist es aber – Stand heute – nicht. Der Kindergarten, der ebenfalls zum Quartier gehört, wird allenfalls vergrössert. Schmuck sind die Bauten nicht, dafür reihen sich grosse alte Bäume drumherum. Sie sollen wenn immer möglich bleiben und das gewisse Parkflair der Siedlung Am Bach erhalten. Auch die charakteristische rechtwinklig zueinander versetzte Anordnung der Häuser soll bleiben.



Das parkartige Flair soll auch in der neuen Siedlung erhalten bleiben. Foto: Marc Dahinden

Stimmt das Parlament dem Gestaltungsplan zu, muss auch die Baudirektion noch Ja sagen. Bis gebaut wird, könnten noch Jahre vergehen. Der Gestaltungsplan würde aber den Weg dazu ebnen.

Till Hirsekorn

‹Der Landbote› vom 7.9.23

Die Situation der befragten Bewohner:innen

Wohndauer

Angaben pro Haushalt:



37 %	0–10 Jahre
17.5 %	11–20 Jahre
13 %	21–30 Jahre
4.5 %	31–40 Jahre
28 %	über 40 Jahre

Im Schnitt wohnen die Befragten seit 22 Jahren in den Siedlungen.

Eine Person wohnt schon ihr ganzes Leben dort, seit dem Bau der Siedlung.

Aktuelle Mietzinse

Die Brutto-Mietzinse der befragten Haushalte variieren zwischen CHF 734 und CHF 1530 für eine 3-Zimmerwohnung. **Der Mittelwert aller erhobenen Mietzinse für 3-Zimmerwohnungen liegt bei CHF 917**, der Median bei CHF 841.

Bei den 4-Zimmerwohnungen ist der Mittelwert CHF 1266, der Median CHF 1234.

Haushaltsform und -grösse

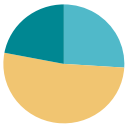


33 %	Einzel-Haushalte
17 %	Paar-Haushalte
46 %	Familien-Haushalte
4 %	Wohngemeinschaften

Im Schnitt wohnen 2,13 Personen pro Wohnung, was über dem Winterthurer (2,16) und dem kantonalen (2,18) Durchschnitt[1] liegt.

Alter

Angaben pro Bewohner:in:



22 %	unter 20 Jahre
52 %	20–64 Jahre
26 %	65 Jahre und älter

Im Vergleich zum Winterthurer Durchschnitt[2] sind sowohl die Personen unter 20 Jahren als auch diejenigen über 65 Jahren übervertreten.

84 % der Erwerbstätigen arbeiten in der systemrelevanten Grundversorgung.

Erwerbstätigkeit

in 27 % der Haushalte lebt mindestens eine Person in Ausbildung / in der Schule / in der Kita

in 56 % der Haushalte lebt mindestens eine erwerbstätige Person

in 11 % der Haushalte lebt mindestens eine arbeitslose Person

in 44 % der Haushalte lebt mindestens eine Person in Rente

Von den erwerbstätigen Personen arbeiten **84 %** in der Grundversorgung, also in der Pflege, Kinderbetreuung, Reinigung Detailhandel, Gastronomie, Logistik, Kundendienst, Handwerk, auf dem Bau und ähnliches.

Hier wohnen mehr Junge, mehr ältere Menschen und deutlich mehr Menschen ohne Schweizer Pass als im Rest von Winterthur.

Nationalität



50 %	Haushalte mit nur CH-Pass
9 %	Haushalte mit CH-Pass und Nicht-CH-Pass
41 %	Haushalte ohne CH-Pass

Der **Ausländer:innenanteil** bei den befragten Bewohner:innen liegt schätzungsweise bei **50 %**, also deutlich über dem Winterthurer Durchschnitt von **27 %**[3].

Die häufigste Nationalität nebst CH ist Italienisch.

1 Kanton Zürich, Statistisches Amt: Durchschnittliche Haushaltsgrösse von Privathaushalten der ständigen Wohnbevölkerung, 2024

2 Kanton Zürich, Statistisches Amt: Kantonale Bevölkerungserhebung, 2025

3 Kanton Zürich, Statistisches Amt: Ausländeranteil in Prozent der Gesamtbevölkerung, 2025

Bleibewunsch und Gründe

«Möchten Sie gerne in der Siedlung / im Quartier wohnen bleiben?»



96 % sagen: Ja, sehr gerne
4 % sagen: Ist mir egal
0 % sagen: Nein

«Warum ist es wichtig, dass Sie hier wohnen bleiben können?»

(Mehrfachantwort und Freitext möglich)

Von denjenigen Haushalten, die hier wohnen bleiben möchten, werden folgende Gründe genannt:

65 % nennen den guten Kontakt in die Nachbarschaft, **30 %** gibt an, dass Familienmitglieder im Quartier leben. Man unterstütze sich gegenseitig im Quartier (Kinder hüten, einkaufen etc.), sagen **41 %** der Befragten.

43 % nennen die Nähe zum Arbeitsplatz und/ oder zur Schule, einige haben auch einen Schrebergarten in der Nähe.

39 % nennen die Abhängigkeit von sozialen Behörden (z.B. IV, Sozialhilfe, Beistand) oder laufende Einbürgerungsprozesse als Grund, warum sie in der Gemeinde wohnen bleiben müssen. Auch **39 %** nennen schlechte Gesundheit oder eingeschränkte Mobilität als Grund, warum ein Wegzug für sie belastend wäre.

50 % der Befragten sagen, sie wohnen schon lange in der Siedlung und können sich einen Wegzug kaum vorstellen.

Auch finanzielle Sorgen und Hürden bei der Wohnungssuche werden immer wieder genannt, sowie der Wunsch nach Unterstützung und bezahlbaren Mieten im Neubau.

«In meinem Alter noch eine neue und bezahlbare Wohnung zu finden ist schwierig. Wenn ich ausziehen muss, gehe ich in eine Alterswohnung.»

«Wenn vor 20 Jahren renoviert worden wäre, müsste man jetzt nicht alles abreissen. Es gehen so viele Erinnerungen kaputt.»

«Ich bin hier aufgewachsen und habe hier viele Erinnerungen an die Kindheit und die Eltern.»

Ausgewählte Einzelstimmen

(aus dem Freitext-Feld der Umfrage, teilweise leicht angepasst zwecks Anonymisierung)

«Unsere Tochter ist krank und hier fix in Unterstützungssysteme eingebunden. Ein Ortswechsel wäre sehr belastend.»

«Stichfrage: Wenn Sie sich entscheiden müssten, was wäre Ihnen wichtiger?»



90 % wählen «dass die Miete nicht oder nur minimal steigt»

10 % wählen «eine modernere Wohnung / mehr Wohnfläche»

«Wie besorgt sind Sie, keine neue Wohnung zu finden?»



85 % machen sich grosse Sorgen

15 % machen sich gelegentlich Sorgen

Niemand gibt an, sich keine Sorgen zu machen.

«Wenn Sie sicher wüssten, dass Sie in der neuen Siedlung eine für Sie bezahlbare Wohnung erhalten, wozu wären Sie dann bereit?»

(Mehrfachantwort möglich)

48 % Umziehen innerhalb der Siedlung und 2–3 Jahre Baulärm von den Nachbarhäusern

64 % Für die Bauzeit in eine Ersatzwohnung umziehen ausserhalb der Siedlung

50 % Etwa 1 Jahr Baustelle im eigenen Haus, Lärm/Staub/Unannehmlichkeiten in der Wohnung

14 % Das ist alles zu stressig, lieber ganz wegziehen



Sulzer-Siedlung im Endliker-Quartier, 2026.
Quelle: Verfasserinnen

«Wir suchen seit bald zwei Jahren eine neue Wohnung und bekommen nur Absagen, obwohl wir ein festes Einkommen nachweisen können und schuldenfrei sind.»

«Wir lernen jetzt Deutsch und werden solange vom Sozialamt unterstützt. Es ist deshalb schwierig für uns eine neue Wohnung zu finden.»

«Uns gefällt die Nähe zum Wald und zur Stadt, alles mit dem Fahrrad machbar. Und wir haben in der Nähe einen Schrebergarten, der auch für den Rest der Familie gut erreichbar ist.»

Zukunfts-Szenario

Räumliche Bedürfnisse

Angaben pro Haushalt:



35 % Kleine Wohnungen (1–2½ Zimmer)

39 % Mittlere Wohnungen (3–3½ Zimmer)

26 % Grosse Wohnungen (4 oder mehr Zimmer)

48 % der Haushalte brauchen zukünftig eine gleich grosse Wohnung wie bisher.

52 % brauchen eine kleinere Wohnung

17 % der Haushalte geben im Freitext-Feld an, sie seien zukünftig angewiesen auf eine Parterre-Wohnung oder einen Lift.

Über die Hälfte der Haushalte würde von Wohnungsrochaden oder einem Angebot an bezahlbaren Kleinwohnungen und Alterswohnungen profitieren.

Maximale Mietbelastung

Angaben pro Haushalt:

22 % können maximal 10% mehr Miete bezahlen

17 % können 11 % bis 20% mehr Miete bezahlen

6 % können 21 % bis 30% mehr Miete bezahlen

6 % können 31 % bis 40% mehr Miete bezahlen

8 % können 41 % bis 50% mehr Miete bezahlen

41 % können mehr als 50% mehr Miete bezahlen

Durchschnittlich können die Haushalte eine Mietzinserhöhung von 45 % stemmen.

Einzelhaushalte bezahlen heute im Schnitt CHF 906 Miete brutto, könnten jedoch zukünftig zwischen 800 und 1900 für ihre Wohnung bezahlen, im Schnitt CHF 1398 brutto.

Familien, Paare und WGs bezahlen heute im Schnitt CHF 1196 Miete brutto, könnten zukünftig auch zwischen 1100 und 2000 für ihre Wohnung bezahlen, im Schnitt CHF 1547 brutto.

Idealer Wohnungsspiegel für die bestehende Mieterschaft:

Um für alle Haushalte, die in der Siedlung wohnen bleiben wollen, eine Bleibemöglichkeit zu gewährleisten, müsste in den ersten zwei Etappen folgender Wohnungsspiegel gebaut werden:

Art der Wohnung	Anzahl Wohnungen	Mietpreise brutto
1–2,5 Zimmer	56 (35 %)	Median: CHF 1500
Klein-wohnungen		Preisspanne 800–1900
3–3,5 Zimmer	63 (39 %)	Median: CHF 1300
		Preisspanne 1100–1800
4 oder mehr Zimmer	42 (26 %)	Median: CHF 1690
Gross-wohnungen		Preisspanne 900–2000
Total: 161 Wohnungen		

Annahmen, die für die Berechnung des Wohnungsspiegel getroffen wurden:

96 % der befragten Haushalte möchten gerne wohnen bleiben. Wenn man diesen Anteil auf die total 168 Haushalte hochrechnet, gilt es, für 161 Haushalte eine Bleibemöglichkeit zu gewährleisten, die für sie bezahlbar ist.

Die Richtpreise orientieren sich an der angegebenen Zahlungsfähigkeit der Haushalte.

Handlungsempfehlungen

Auf Basis der vorliegenden Daten und Erkenntnisse und im Sinne eines sozialverträglichen Vorgehens empfehlen wir der Eigentümerschaft folgende Massnahmen:

Für die Planung:

- → Eine **Weiterentwicklung im Bestand**, wo möglich Sanierung im bewohnten Zustand oder in einem **etappierten Prozess**.
- → Wo starke Eingriffe oder Ersatzneubauten nötig und sinnvoll sind, **die Wohnungstypen an den Bedarf der aktuellen Bewohner:innenschaft anpassen**, und eine grosse Anzahl Kleinwohnungen und altersgerechte Wohnungen einplanen.

Für die Vermietung / Verwaltung:

- → Die Kündigungen zurückziehen und den Bestandsmieter:innen ein **Bleiberecht garantieren**, in Form eines Vormietrecht zu **Mietzinsen, die ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen** (vgl. Wohnungsspiegel Seite 9).
- → Regelmässige, vertrauensbildende **Kommunikation** mit den Bewohner:innen zum Prozess. Dazu gehört auch eine **frühzeitige Angabe der zukünftigen Mietzinse**.
- → **Wohnungs-Rochaden und Ausweich-Wohnungen** für die Bewohnenden der ersten Bauetappe, entweder durch Umzug in frei-werdende Wohnungen in den zweiten Etappe oder durch Koordination im übrigen Wohnungsportfolio der Auwiesen Immobilien AG oder der Sulzer Vorsorgeeinrichtung.
- → **Siedlungscoaching** und Unterstützung bei der Wohnungssuche.
- → **Umzugshilfe** für alle, die wegen den Bauarbeiten einmal oder mehrmals umziehen müssen, vor allem diejenigen, die wegen Alter und/oder aus gesundheitlichen Gründen in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Eventuell auch Angebot von Lagermöglichkeiten.
- → Extra Unterstützungsangebote oder finanzielles Entgegenkommen für **Härtefälle** sowie Hilfe bei der Wohnungssuche für jene, für die ein zweifacher Umzug zu beschwerlich ist.

Falls das empfohlene Vorgehen nicht gewährleistet werden kann, empfehlen wir den Verkauf der Liegenschaft oder Teilen davon an eine benachbarte Eigentümerin (z.B. die Eisenbahner-Baugenossenschaft Winterthur), eine andere gemeinnützige Trägerin (Stiftung, Genossenschaft) oder die Stadt Winterthur.

mv zürich

urb
an equ
ipe



Bild oben und Titelbild: Sulzer-Siedlung im Endliker-Quartier, 2026. Quelle: Verfasserinnen

wohnen bleiben

Dieser Bericht entstand im Rahmen des Programms «wohnen bleiben».

«wohnen bleiben» ist eine Kooperation des Vereins Urban Equipe mit dem MV Zürich und der Caritas Zürich.

Für Fragen zur Siedlungs-Umfrage oder zum Bericht wenden Sie sich gerne an den MV Zürich oder den Verein Urban Equipe:

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich:
Walter Angst / w.angst@mvzh.ch

Urban Equipe:
Sabeth Tödtli / sabeth@urban-equipe.ch

Verwendete Quellen:

- Rückmeldungen der Teilnehmenden an einer vom MV organisierten Mieter:innenversammlung vom 2. Juni 2026
- Gespräche mit rund 70 Mieter:innen vor Ort, in der Siedlung
- Umfrage mittels Fragebogen, der an alle Haushalte verteilt und brieflich oder online (in neun Sprachen) ausgefüllt wurde. 47 Haushalte haben teilgenommen, was einer Rücklaufquote von rund 30% entspricht.
- Dem MV vorliegende Mietverträge, Kündigungsschreiben und weitere Dokumente
- Diverse Medienberichte (Tagesanzeiger, Landbote, WNTI etc.)
- Statistische Daten des Kantons Zürich
- Öffentliche Grundbuchdaten
- Unterlagen der Stadt Winterthur zum privaten Gestaltungsplan «Am Bach – Mitte»