

6/2009

EIN QUARTIER ENTSTEHT

Prozesse der Bevölkerungsentwicklung
im Neubauquartier Neu-Oerlikon

- Mensch und Gesellschaft
- Raum und Umwelt
- Wirtschaft und Arbeit

INHALT

	ZUSAMMENFASSUNG	3
	SUMMARY	4
1	EINLEITUNG	5
2	DIE ENTWICKLUNG VON NEU-OERLIKON	6
3	WOHNUNGSANGEBOT	8
4	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR	11
5	ENTWICKLUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG	16
6	FAMILIENSTELLUNG, EINKOMMEN UND VERMÖGEN NACH ZUZUGSORT	19
7	ZU- UND WEGZÜGE	22
8	FAZIT	24
	BIBLIOGRAFIE	25
	GLOSSAR	26
	VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN	27

Herausgeberin, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Mark Sturzenegger

Auskunft
Michael Böniger
Telefon 044 250 48 11

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelverkauf Fr. 15.–
Artikel-Nr. 1 000 651
Abonnement Fr. 85.–
Artikel-Nr. 1 000 459
umfasst ca. acht Analysen jährlich

Reihe
Analysen
ISSN 1660-6981

Bezugsquelle
Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 250 48 00
Telefax 044 250 48 29

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2009
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet
22.10.2009

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Suburbanisierungsprozess in der Stadt Zürich führt seit den 1950er Jahren zum Wegzug von Teilen der Wohnbevölkerung aus der Stadt in die Vororte. Es handelt sich vor allem um jüngere Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen und Familien mit Kindern, deren Wegzug sich negativ auf die Bevölkerungsstruktur auswirkt und einen Verlust von Steuersubstrat mit sich bringt. Diese selektive Abwanderung erfolgte unter anderem aufgrund von Defiziten auf dem Wohnungsmarkt, was im Jahr 1998 zum Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» führte. Damit sollten die planerischen und politischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern in der Stadt Zürich erhöht werden kann.

Bei dem Umnutzungsprozess des ehemaligen Industrieareals in Neu-Oerlikon setzte sich die Stadt Zürich in einem kooperativen Planungsverfahren für einen hohen Wohnanteil ein. So entstanden in den Jahren 2000 bis 2008 im Entwicklungsgebiet über 1700 Neubauwohnungen. Die Untersuchung des Wohnungsangebots zeigt, dass in Neu-Oerlikon ein diversifiziertes Wohnungsangebot mit grossen Wohnflächen und einem hohen Anteil an für Familien geeigneten Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern entstand. Das Wohnungsangebot dürfte folglich einkommensstärkere Personen und Familien ansprechen, doch garantiert dies noch nicht den Zuzug dieser Bevölkerungsgruppen. Mit der Analyse der Bevölkerungsstruktur wird aufgezeigt, dass tatsächlich viele Familien mit Kind(ern) und einkommensstarke Haushalte im Quartier wohnen.

Die anfangs im gesamtstädtischen Vergleich noch tieferen Vermögen der Quartierbevölkerung sind in den letzten Jahren ebenfalls angestiegen. Ein grosser Anteil dieser Zuzüge erfolgte zudem innerhalb der Stadt Zürich, insbesondere aus den angrenzenden Stadtkreisen im Norden. Die Zugezogenen konnten mit einem Umzug nach Neu-Oerlikon innerhalb der Stadt ihre Wohnsituation verbessern. Es könnte sein, dass diese Personen ansonsten aus der Stadt weggezogen wären und mit dem geschaffenen Wohnungsangebot in der Stadt gehalten werden konnten. Jedoch weisen die hohe Umzugsdynamik, die sinkenden Anteilswerte insbesondere von Familien mit Kindern sowie von innerhalb der Stadt Zürich zugezogenen Personen auch auf eine gewisse Unzufriedenheit hin.

Insgesamt können die junge Wohnbevölkerung, der hohe Anteil an Familien und Kindern so wie die hohen Einkommen als klarer Hinweis verstanden werden, dass der geschaffene Wohnraum den Bedürfnissen der Familien und einkommensstarken Haushalten entspricht. Somit hat die Stadt Zürich nicht nur ihr Ziel, den Bau von Neuwohnungen zu fördern, sondern mit dem Wohnangebot auch die Familien und einkommensstarken Haushalte anzusprechen, erreicht. Wichtig ist, dass die Wohnbevölkerung in dieser Struktur dem Quartier weiterhin erhalten bleibt. Noch ist der Entwicklungsprozess von Neu-Oerlikon sehr jung und es wird sich zeigen, ob mit dem geschaffenen Wohnungsangebot Familien mit Kindern und einkommensstarke Haushalte nachhaltig angesprochen werden konnten.

Statistik Stadt Zürich ist gemäss ihrem Leistungsauftrag eine unabhängige Expertin für statistische Information für Gesellschaft, Politik, Wirtschaft, Lehre und Forschung. Der Auftrag umfasst auch die Bereitstellung von Daten sowie die inhaltliche wie methodische Unterstützung von Forschungsprojekten. Im Gegenseitigen verpflichten sich die Autoren, ihre Forschungsarbeiten – in der Regel in einer gekürzten Fassung – in unserer Reihe «Analysen» zu publizieren. Wir respektieren dabei die wissenschaftliche Meinungsfreiheit, d. h. die Autorinnen und Autoren sind alleine für den Inhalt verantwortlich. Die Wertung der so gewonnenen Forschungsergebnisse erfolgt nicht durch Statistik Stadt Zürich. Die Stadt Zürich kann zu anderen Schlüssen kommen als diejenigen, die in der Forschungsarbeit präsentiert werden.

SUMMARY

Since the 1950s, the process of suburbanisation in the City of Zurich has caused certain sections of the population to move out of the city into the suburbs. These include primarily younger, middle-class households with average to higher incomes, and families with children. The fact that they have moved out has had a negative effect on the demographic structure and meant a loss of tax income. One of the reasons for this selective exodus has been a deficit in the housing market, which led to legislation in 1998 aiming to create “10,000 apartments within 10 years”. The project is intended to create the political conditions and prerequisites for planning a larger proportion of family-friendly apartments with more than four rooms within the City of Zurich.

The City of Zurich advocated a high proportion of residential property during the cooperative process of planning the conversion of the former industrial zone in Neu-Oerlikon. This resulted in the construction of more than 1,700 new apartments in the area between 2000 and 2008. Analysis of the residential property available reveals that a diverse range of apartments with large living spaces and a high proportion of apartments with more than four rooms suitable for families were built. Consequently, the available housing should appeal to higher-income individuals and families; however, this is not a guarantee that these sections of the population will move to the area. Analysis of the demographic structure shows that the district is now indeed home to many

families with one or more children, and high-income households. Initially, the population of the district had fewer assets compared with the city as a whole; in recent years, these have also increased. A large proportion of these new arrivals also moved from within the City of Zurich, particularly from the neighbouring districts in the north of the city. By moving to Neu-Oerlikon from within the city, the new arrivals were able to improve their residential situation. It is possible that these people may have been thinking of moving out of the city, but were retained in the city thanks to the newly created housing. However, the high frequency of tenancy changeovers and the falling numbers of families with children and people moving from within the City of Zurich in particular are also indicative of a certain dissatisfaction.

Overall, the young population, the high proportion of families with children and high-income households can be interpreted as a clear signal that the housing created fulfils the needs of families and high-income households. The City of Zurich has thus not only achieved its goal of promoting the construction of new apartments, but also of creating housing that appeals to families and high-income households. It is important that this demographic structure should be preserved in the district. The development of Neu-Oerlikon is still in its infancy, and it remains to be seen whether the newly created housing will continue to appeal to families with children and high-income households in the long term.

EINLEITUNG

Im Zuge der Suburbanisierung wurde in der Stadt Zürich vom Niedergang der Stadt gesprochen. Die gesunkene Wohnqualität genügte insbesondere den mittelständischen Familien nicht mehr (Wehrli-Schindler 2006). Die selektive Abwanderung aus der Stadt Zürich erfolgte – gemäss einer 1998 vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Studie – unter anderem aufgrund von Defiziten im Wohnungsmarkt. Als Hauptgrund einer Wohnstandortverschiebung in die Vororte der Agglomeration wurde die unbefriedigende Wohnsituation in der Stadt Zürich genannt. Die Wohnungen waren zu klein, zu teuer oder zu unkomfortabel. Insbesondere das Angebot an familientypischen Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern war zu gering. Ebenso wollten sich viele den Traum eines Eigenheims verwirklichen, was in der Stadt schwierig zu realisieren war. 50 Prozent der Personen, die die Wohnsituation als Wegzugsgrund nannten, suchten zuerst in der Stadt Zürich nach einer passenden Wohnung. Sie wurden nicht fündig und weiteten ihre Suche auf die Agglomerationsgemeinden aus. Die genannten Erkenntnisse aus der Wegzugsbefragung führten im Jahr 1998 zu dem vom Stadtrat formulierten Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Damit sollen die planerischen und politischen Voraussetzungen für die Erhöhung von familienfreundlichen Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern geschaffen werden. Die Wohnungen sollen in einem qualitativ guten Umfeld entstehen und sich insbesondere an den Bedürfnissen mittelständischer Familien ausrichten (Hochbau- und Finanzdepartement der Stadt Zürich 1999).

Der Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» wurde nach 8 Jahren erreicht und in den kommenden Jahren unter dem Titel «Wohnen für alle» (2002–2006) bzw. «Plattform Wohnen» (2006–2010) mit ähnlichen Zielen weitergeführt. Obwohl die Zielgrösse von 10 000 neuen Wohnungen erreicht wurde, stellt sich die Frage, ob das neu geschaffene Wohnungsangebot tatsächlich der Abwanderung von Familien und einkommensstarken Haushalten entgegenwirken konnte. Zwar zie-

hen wieder mehr Personen, vor allem jüngere, gut ausgebildete Einzelpersonen und Paare in die Stadt Zürich, denn seit Mitte 1990 wird der Suburbanisierungsprozess von einem Reurbanisierungsprozess überlagert (Leuthold und Heye 2004). Es verlassen aber immer noch 500 bis 1000 Familienhaushalte pro Jahr mehr die Stadt, als neue hinzukommen. Diesbezüglich hat die Stadt Zürich mit ähnlichen Problemen zu kämpfen wie in den 1990er-Jahren. In der fortlaufend durchgeführten Wegzugsbefragung werden immer wieder dieselben Wegzugsgründe genannt. Oft wurde keine passende und zahlbare Wohnung in der Stadt gefunden. Auch die Familiengründung und der Zusammenzug mit dem Partner werden als Gründe genannt. Dementsprechend sind es nach wie vor viele einkommensstarke Paare und Familien mit Kindern, die wegziehen (Martinovits 2005).

Durch die Umnutzung des Industrieareals in Neu-Oerlikon bot sich die Gelegenheit, eine grosse innerstädtische Fläche an bester Lage zu bebauen, und damit das Wohnungsangebot in der Stadt zu verbessern. Sie setzte sich dementsprechend vermittelnd ein, um die Bedürfnisse der Grundeigentümer und diejenigen der Stadt in einem kooperativen Planungsverfahren miteinander zu verbinden. Während die Grundeigentümer an einer möglichst dichten Ausnützung mit Büroflächen interessiert waren, bestand die Stadt auf einem hohen Anteil an Wohnnutzung und Freiräumen. Die Parteien wurden sich einig und die anzustrebende Entwicklung wurde in den Sonderbauvorschriften, in Rahmenverträgen und im «Entwicklungsleitbild Zentrum Zürich Nord» verbindlich gemacht (Scholz et. al. 1997: 94–95).

In der Studie soll untersucht werden, ob die Stadt Zürich mit dem Neubauquartier in Neu-Oerlikon ihr Ziel, mehr Wohnraum für Familien und einkommensstarke Haushalte zu schaffen, erreichte und ob diese im Quartier ansässig blieben. Hierzu werden das Wohnungsangebot, die Bevölkerungsstruktur sowie die Zu- und Wegzüge im Neubauquartier von Neu-Oerlikon untersucht.

2 DIE ENTWICKLUNG VON NEU-OERLIKON

Das in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandene, ehemalige Industriegebiet befindet sich im Norden der Stadt Zürich hinter dem Bahnhof Oerlikon und umfasst eine Fläche von 62 Hektaren. Dies ist vergleichbar mit dem Kern der Zürcher Innenstadt zwischen Hauptbahnhof, See, Sihlporte und Pfauen. Davon gehörten 1988 beim Auftakt der Planung 29 Hektaren der ABB, 22 Hektaren der Oerlikon Bühler Immobilien AG, der SBB und weiteren Firmen. Zehn Hektaren waren im Besitz von Stadt und Kanton Zürich (Gülden-zoph et al. 2000). Der Strukturwandel während den 80er-Jahren und die Produktionsauslagerung ins Ausland führten zum Abbau zahlreicher Arbeitsplätze. Die leer stehenden Produktionsgebäude der Oerlikon Bühler Holding AG und der ABB sollten im Interesse beider Firmen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein erstes Konzept präsentierten die Grundeigentümer der Stadt im Januar 1989 unter dem Namen «Chance Oerlikon 2011». Das Konzept sah einen Rückzug der verbleibenden Industrie in den nord-westlichen Gebiets-teil vor. In der Nähe des Bahnhofs sollten sich Dienstleistungsbetriebe niederlassen und im Zwischenbereich war eine Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die Stadt Zürich setzt sich in einem Gegenvorschlag vor allem für einen hohen Wohnanteil ein, um sich die Gelegenheit, an bester Lage neuen Wohnraum zu schaffen, nicht entgehen zu lassen. Die Grundeigentümerschaft war aber an einer gewinnbringenden Nutzung interessiert und wünschte sich deshalb einen möglichst hohen Anteil an Dienstleistungszone. Ein zähes Ringen um Aus-nützung und Bruttogeschossflächen begann, bis sich die Parteien im Oktober 1990 endlich einig wurden. Im Februar 1991 wurde der städtebauliche Ideen-wettbewerb für ein Gesamtkonzept von der gesamt-en Grundeigentümerschaft ausgeschrieben. Das Projekt «HAL» des Architekturteams von Silvia Ruoss, Cary Siress und Karen Schrader wurde auserkoren (Scholz et al. 1997).

Das Entwicklungsleitbild «Zentrum Zürich Nord» entstand aufgrund der Wettbewerbsergebnisse und diente als Grundlage für die weiteren Schritte wie Sonderbauvorschriften und Landabtretung. Das Hauptziel ist die Entstehung eines lebendigen Stadt-teils mit einer Durchmischung von Arbeiten, Wohnen, Erholung, Freizeit und Kultur. Die Eckwerte für die Nutzung der Geschossfläche wurde auf ungefähr 25 Prozent Wohnen, 35 Prozent Dienstleistung, 35 Prozent Industrie und 5 Prozent öffentliche Einrich-

tungen festgelegt. Dies entspricht rund 5000 Einwohnern und 12 000 Arbeitsplätzen (Roth 1994). Das Entwicklungsleitbild «Zentrum Zürich Nord» gliedert sich in sechs Teile (Ruoss et al. zit. in Gülden-zoph 2001):

Nutzungskonzept

Im bahnhofnahen Teilgebiet ist eine relativ hohe, dienstleistungsbetonte Ausnützung vorgesehen. Sie nimmt nach Norden und Westen ab, wo verstärkt Wohnnutzungen geplant sind. Der Industriestandort soll erhalten bleiben und sich im westlichen Teilgebiet konzentrieren.

Bebauungskonzept

Die neuen Gebäude und Strukturen sollen sich an den bereits bestehenden Ordnungsrastern orientieren. Die Neubauten können so in den geplanten Ausbautetappen die alte Baustruktur ablösen und die bestehenden Gebäude können, ohne die Bauarbeiten zu behindern, weiter genutzt werden.

Freiraumkonzept

Grünräume (Parks, Baumreihen und Kleinstparks) sowie genügend Spiel- und Ruheflächen sollen für einen ökologischen Ausgleich zu den dichten Bebauungen sorgen.

Verkehrskonzept

Es gilt die im Gebiet zusätzlich geschaffene Verkehrsnachfrage so zu bewältigen, dass ihre Auswirkungen auf die Umwelt und die umliegenden Quartiere möglichst gering ist. Das Leistungsangebot des öffentlichen Verkehrs soll zügig ausgebaut werden. Ausserdem soll ein qualitativer und quantitativer Ausbau des Fuss- und Radverkehrsnetz dazu beitragen, den Mehrverkehr abzufangen. Die Parkplatzzahl ist mit 4000 aus Kapazitäts- und Umweltschutzgründen sehr restriktiv.

Etappierungskonzept

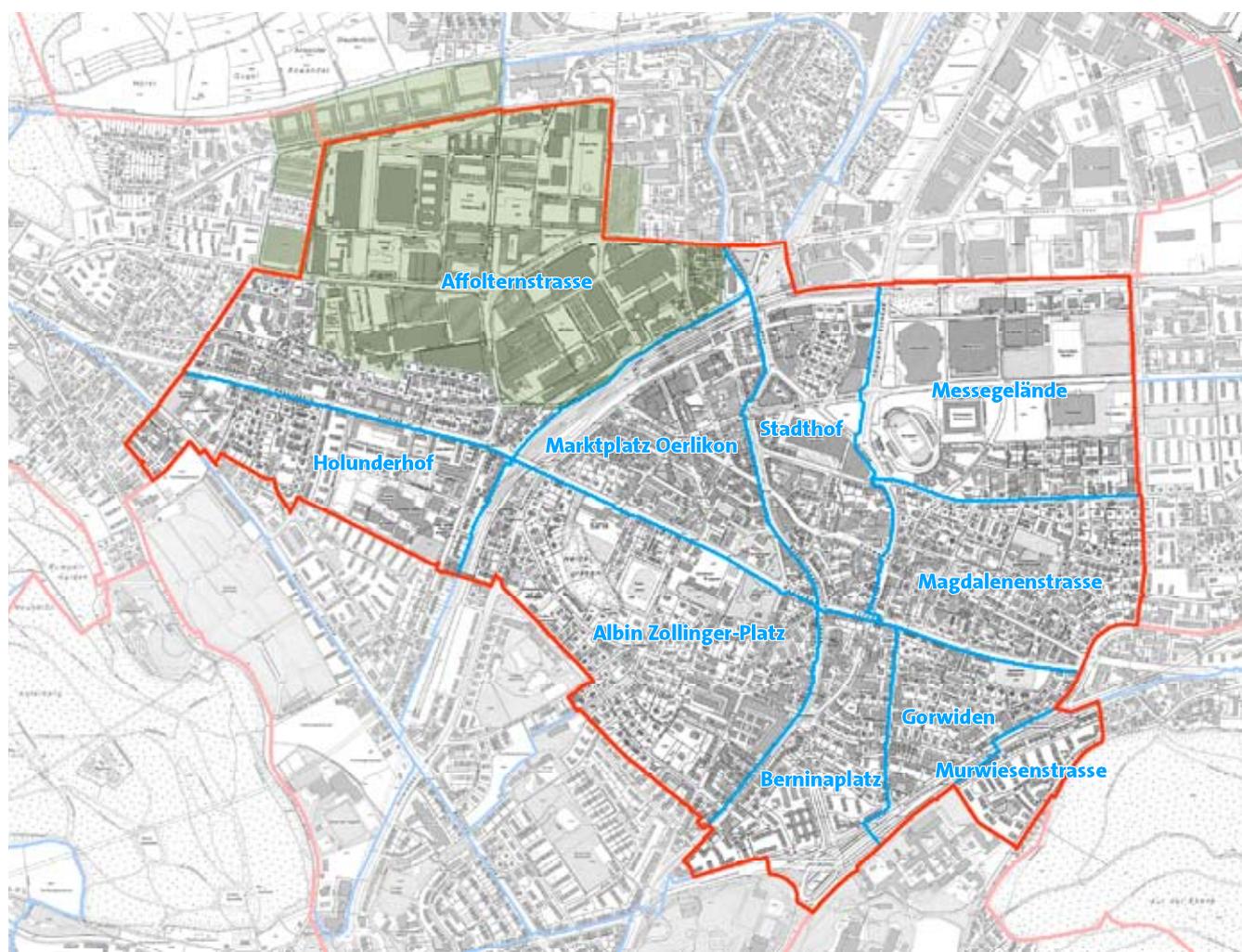
Die Umnutzung und Erschliessung soll stetig über längere Zeit und abschnittsweise erfolgen. Die Strassen und Parks werden in Zusammenhang wie auch in Abhängigkeit von der umliegenden Bebauung erstellt. Das Planungsgebiet wird zudem in fünf Teilgebiete mit einzelnen Baufeldern unterteilt. Diese können bei Bedarf auch unabhängig voneinander realisiert werden, was dem Projekt einen gewissen Spielraum einräumt.

Das Entwicklungsleitbild «Zentrum Zürich Nord» bildete die Grundlage für die Sonderbauvorschriften und die weitere parzellenscharfe Planung. Die Sonderbauvorschriften wurden am 16. Mai 1998 durch den Stadtrat in Kraft gesetzt. Mit der anschliessenden Genehmigung des Rahmenvertrags zur Neuordnung der Grundeigentümerverhältnisse setzte der Realisierungsprozess in Neu-Oerlikon ein (Gülden-zoph 2001). Innert weniger als zehn Jahren entstand ein neuer urbaner Stadtteil mit modernen und voluminösen Büro- und Wohnbauten. Ursprüng-

lich wurde für die Realisierung mit 25 bis 30 Jahren gerechnet, doch bereits im Jahre 2000 wurde von einem Zeitraum von weniger als der Hälfte ausgegangen. Als Gründe können die günstige wirtschaftliche Lage am Ende der neunziger Jahre, die professionelle Vermarktung durch die Grundeigentümer, die schnell gewährten Baubewilligungen und der entschiedene politische Wille genannt werden (Roth 2002). Ende 2007 waren bereits 80 Prozent des für das Jahr 2025 vorgesehenen Bebauungszustands erreicht (Diethelm 2008).

Neu-Oerlikon
► 2008

K_2.1



0 500 1000 Meter

Neu-Oerlikon

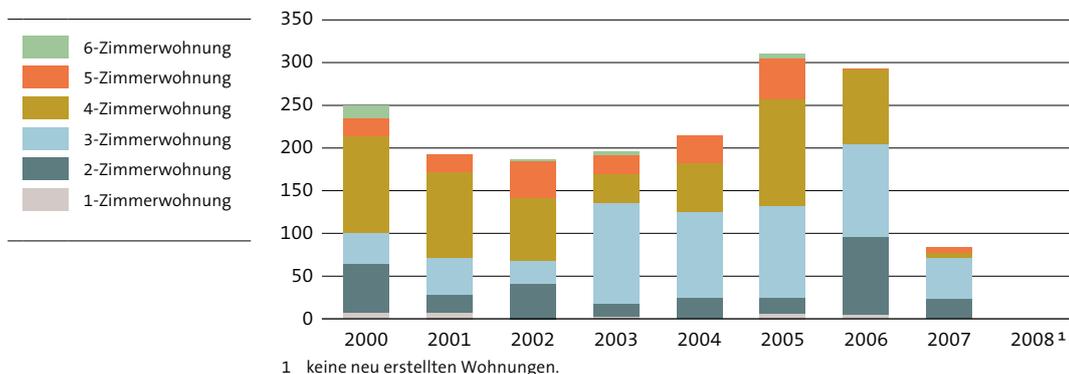
3

WOHNUNGSANGEBOT

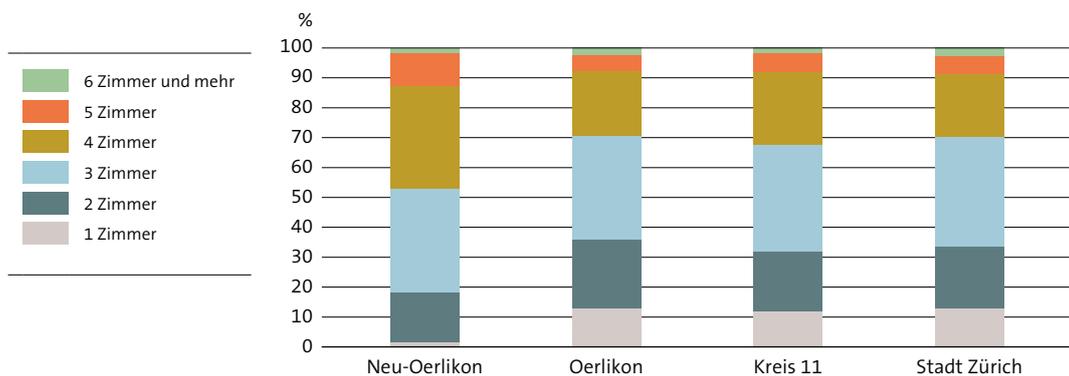
Nachdem das Parlament die Sonderbauvorschriften genehmigt und die Grundeigentümer alle Rahmenverträge unterzeichneten hatten, wurde sofort mit dem Bau begonnen. Viele Grundeigentümer waren nach dem langen Planungsverfahren bestrebt, ihre Projekte möglichst schnell zu realisieren (vgl. Kapitel 2). Die ersten 250 Wohnungen waren im Jahre 2000 bezugsbereit. Nach dem ersten Baujahr sank die Anzahl gebauter Wohnungen und stieg in den Jahren bis 2005 stetig an, als mit 310 neu gebauten Wohnungen der Höhepunkt erreicht wurde. In den kommenden Jahren sank die Wohnbautätigkeit allerdings stark und im letzten Jahr (2008) des Untersuchungszeitraums wurde keine einzige Wohnung mehr fertig gestellt.

Durchschnittlich wurden von 2000 bis 2008 jährlich über 190 Wohnungen realisiert. In der gesamten Stadt Zürich wurden zum Vergleich im selben Untersuchungszeitraum jährlich rund 1400 Wohnungseinheiten geschaffen. Bis Ende 2008 betrug der Wohnungsbestand in Neu-Oerlikon insgesamt 1736 Einheiten. Während zu Beginn viele grössere Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern gebaut wurden, stieg zuletzt der Anteil an 2- und 3-Zimmerwohnungen an. 1-Zimmerwohnungen sind in allen Jahren fast nicht vertreten. Auffallend ist, dass in den letzten Baujahren weniger Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern gebaut wurden.

Anzahl neu erstellter Wohnungen in Neu-Oerlikon G_3.1
 ► nach Zimmerzahl, 2000–2008



Anteil der Wohnungsgrößen am Gesamtbestand G_3.2
 ► 2008



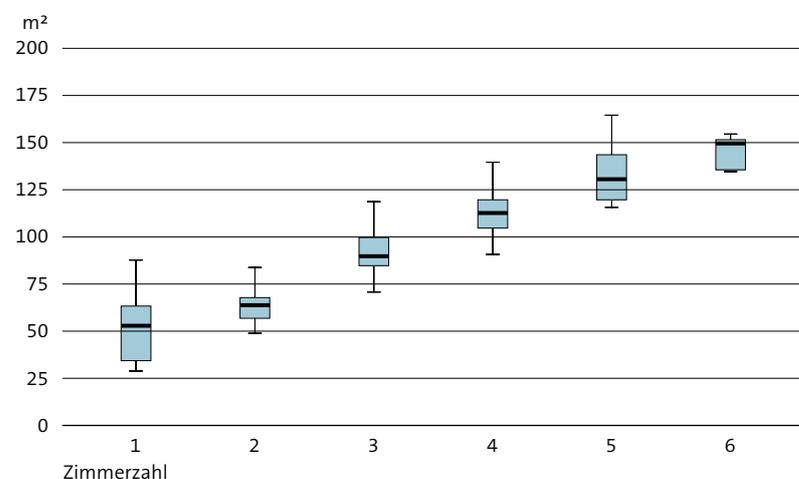
Obwohl in den letzten Jahren vermehrt kleinere Wohnungen gebaut wurden, liegt der Anteil an Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und ist wesentlich grösser als im Quartier Oerlikon sowie im Kreis 11. Entsprechend klein sind die Anteile der 2- und vor allem der 1-Zimmerwohnungen.

Die Neubauwohnungen in Neu-Oerlikon weisen durchschnittlich grössere Wohnflächen auf als Wohnungen in der gesamten Stadt. Sehr grossflächig dimensioniert sind die 1-Zimmerwohnungen, welche aber nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands darstellen. Nur wenig grösser sind im Ver-

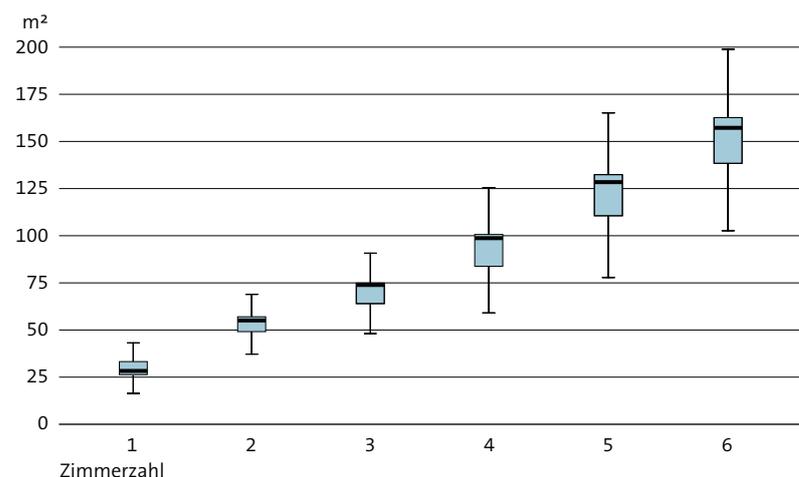
gleich die 2-Zimmerwohnungen. Dagegen haben die Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern deutlich grössere Wohnflächen. Die Wohnflächen der Grosswohnungen mit 5 oder 6 Zimmern weichen kaum von den entsprechenden Wohnungen in der gesamten Stadt Zürich ab.

Die grossflächigeren Wohnungen in Neu-Oerlikon wirken sich auf den Wohnflächenverbrauch pro Person aus. Dieser liegt mit rund 46 Quadratmeter pro Person über dem gesamtstädtischen Wohnflächenverbrauch von 41. Noch grösser sind die Unterschiede zum Kreis 11.

Wohnfläche nach Zimmerzahl G_3.3
 ► Neu-Oerlikon, 2008



Wohnfläche nach Zimmerzahl G_3.4
 ► Stadt Zürich, 2008



Wohnflächenverbrauch pro Person T_3.1
 ► 2008

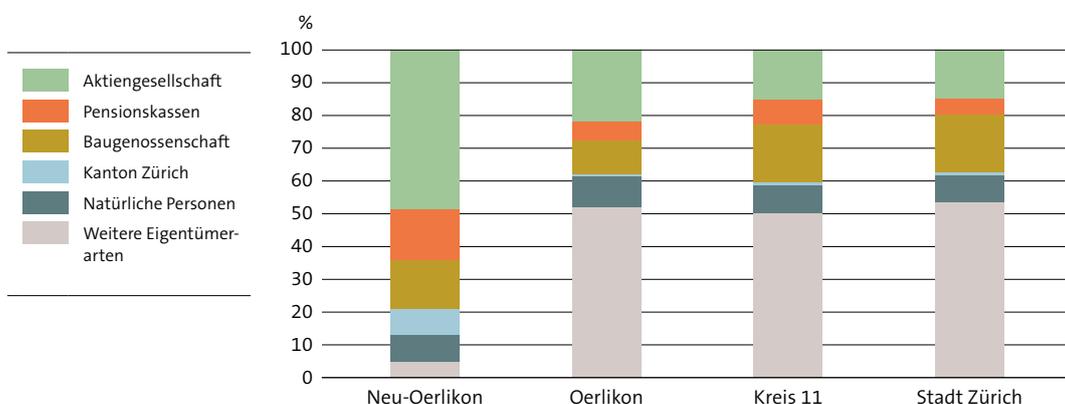
	Wohnfläche gesamt(m²)	Einwohnerzahl	Wohnflächenverbrauch pro Person (m²)
Neu-Oerlikon	174 387	3 824	45,60
Oerlikon	855 562	20 987	40,77
Kreis 11	2 497 744	64 283	38,86
Stadt Zürich	15 649 178	380 499	41,13

In Neu-Oerlikon beschränken sich die Wohneigentümer auf wenige Kategorien. Über 60 Prozent des Wohnungsbestands sind im Besitz von Aktiengesellschaften und Pensionskassen. Während der Anteil der Baugenossenschaften leicht unter dem städtischen Anteilswert liegt, sind Aktiengesellschaften und Pensionskassen als institutionelle Anleger sehr stark vertreten. Der Kanton Zürich stellt 8,2 Prozent des Wohnungsbestands, was im Vergleich zum Wohnungsbestand der Stadt oder auch Oerlikon bzw. zum Kreis 11 viel ist. Dafür besitzt die Stadt Zürich keine Wohnungen. Viele andere Eigentümerarten, die auch nur einen geringen Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsbestand ausmachen, sind in Neu-Oerlikon ebenfalls nicht vertreten. Sie wurden in der Kategorie «weitere Eigentümerarten» zusammen-

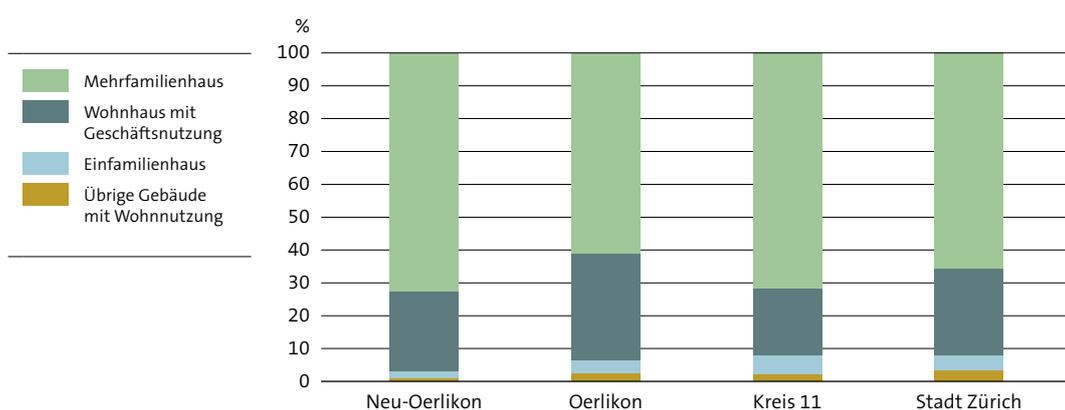
gefasst. Wohneigentum ist in Neu-Oerlikon bis im Jahre 2008 nicht vorhanden. Es werden nur Mietwohnungen angeboten.

In Neu-Oerlikon wurden 35 Einfamilienhäuser gebaut. Sie befinden sich alle in den Wohnüberbauungen an der Neubrunnenstrasse im südwestlichen Teil von Neu-Oerlikon und werden vermietet. Es handelt sich um Reihenfamilienhäuser, die zeilenweise angeordnet und in die ansonsten aus Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnüberbauung integriert sind. Die meisten Wohnungen (72,5%) befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil (24,5%) an Wohnungen in Gebäuden, die auch für geschäftliche Zwecke genutzt werden, entspricht ungefähr dem gesamtstädtischen Anteil (26,3%).

Eigentümerstruktur G_3.5
 ▶ 2008



Wohnungen nach Gebäudeart G_3.6
 ▶ 2008



4

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Vor der Umnutzung des Industriegebiets in ein Wohn- und Geschäftsviertel wohnten bis 1999 (G_4.1) nur sehr wenige Personen in Neu-Oerlikon. Die meisten der 14 Personen waren in 3 alten Mehrfamilienhäusern aus dem Jahre 1883 an der südöstlichen Grenze des Industriegebiets zu Hause. Es wohnten zudem einige Personen in den Bürogebäuden und in den Fabriken. Es handelt sich hierbei um Angestellte, die das Gebäude verwalteten so wie deren Familienangehörige. Nach der Beendigung der Bauarbeiten der ersten Wohngebäude im Jahre 2000 begann der Zuzug in das neue Quartier. Die Bevölkerungszahl stieg mit der Anzahl erstellter Wohnungen rasant an. Im letzten Jahr des Untersuchungszeitraums blieb die Anzahl der Quartierbewohner beinahe konstant aufgrund der stagnierenden Wohnbautätigkeit. Am Ende des Jahres 2008 wohnten 3824 Personen in Neu-Oerlikon.

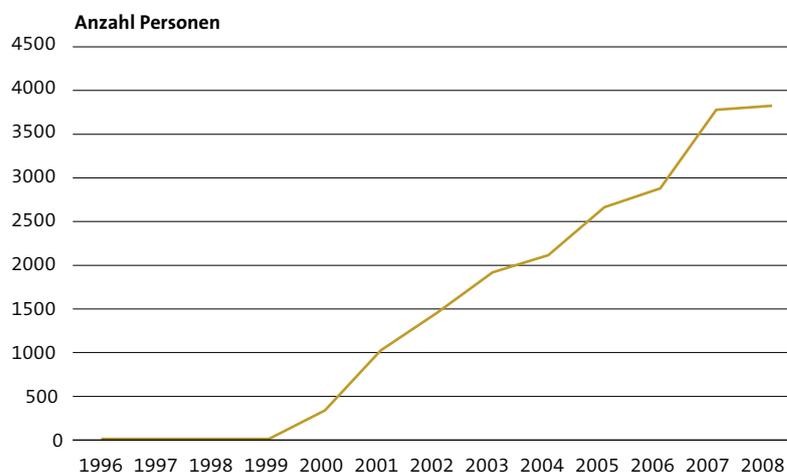
Die Wohnbevölkerung in Neu-Oerlikon ist jung. Der Anteil an Personen unter 19 Jahren liegt leicht über dem Durchschnitt der Stadt Zürich und ist auch gering höher als in Oerlikon sowie im gesamten Kreis 11. Deutlicher sind die Unterschiede bei

Personen zwischen 20 und 39 Jahren. Diese Alterskategorie macht mit 52,8 Prozent mehr als die Hälfte der neu-oerlikoner Bevölkerung aus. Dieser Anteil ist um mehr als 10 Prozent höher als in der gesamten Stadt und in Oerlikon. Dagegen sind die höheren Altersklassen im Neubauquartier untervertreten, was auf die junge Entstehungsgeschichte zurückgeführt werden kann. Eine alteingesessene Quartierbevölkerung existiert nicht und es sind nur wenig ältere Personen zugezogen.

Die junge Bevölkerungsstruktur in Neu-Oerlikon widerspiegelt sich in der Familienstellung. Es leben viele verheiratete Personen mit Kind(ern) im Quartier. Dementsprechend hoch ist auch der Anteil an Kindern. Zu dieser Kategorie gehören Kinder, die noch bei ihren Eltern oder bei einem Elternteil wohnen. Eingeschlossen sind ferner Personen, die älter als 18 Jahre sind, aber noch zu Hause wohnen. Die verheirateten Personen ohne Kinder und Einzelpersonen weisen im Vergleich mit der gesamten Stadt Zürich und vor allem Oerlikon geringere Anteile auf. Ähnlich sind die Anteile der verschiedenen Familienstellungen zum Kreis 11.

Entwicklung der Wohnbevölkerung in Neu-Oerlikon
► 1996 – 2008

G_4.1



Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländer in Neu-Oerlikon liegt beinahe im städtischen Mittel, ist aber leicht tiefer als in Oerlikon und im Kreis 11. Innerhalb der ausländischen Wohnbevölkerung sind Unterschiede zu erkennen. Der Anteil an Personen aus West- und Nordeuropa ist im Vergleich hoch und derjenige von Personen aus Süd- und Osteuropa sowie von ausserhalb Europas klein. 33,5 Prozent der ausländischen Wohnbevölkerung stammt aus Deutschland. Die Anteile von Personen aus Italien (11,1%), Serbien und Montenegro (5,6%), Grossbritannien (5,2%) und Frankreich (3,9%) fallen schon wesentlich

zurück. Insgesamt kann die Bevölkerung in Neu-Oerlikon als durchmischte bezeichnet werden. Neben den erwähnten anteilsstarken Ausländerinnen und Ausländer wohnen auch vereinzelt Personen aus Afrika, Asien, Südamerika sowie Australien und Ozeanien in Neu-Oerlikon.

Der grösste Teil der im Jahre 2008 in Neu-Oerlikon wohnhaften Bevölkerung ist aus anderen Stadtzürcher Quartieren zugezogen, wobei dieser hohe Anteilswert denjenigen im gesamten Quartier Oerlikon, im Kreis 11 und auch in der gesamten Stadt Zürich entspricht.

Ausländische Wohnbevölkerung¹

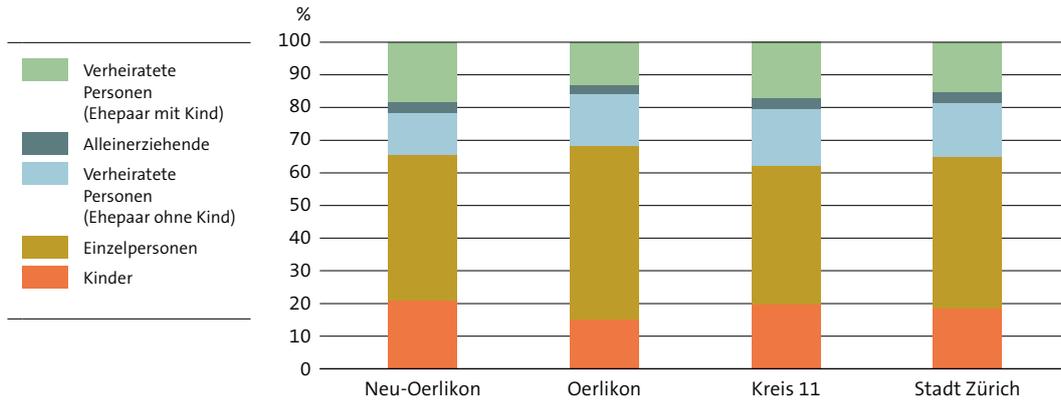
► Neu-Oerlikon, 2008

T_4.2

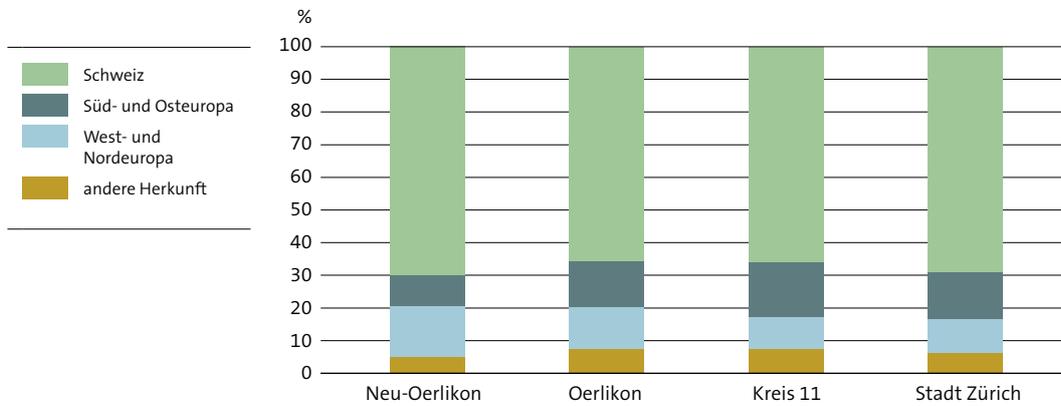
Anzahl Personen	Anteil an der ausländischen Wohnbevölkerung in %	Herkunft
385	33,5	Deutschland
127	11,1	Italien
64	5,6	Serbien und Montenegro
60	5,2	Grossbritannien
45	3,9	Frankreich
38	3,3	Spanien
37	3,2	Niederlande
34	3,0	Österreich
26	2,3	USA
20	1,7	Portugal
19	1,7	Brasilien
17	1,5	Kroatien
14	1,2	Schweden
13	1,1	China (People's Rep. of China)
13	1,1	Indien
13	1,1	Kanada
13	1,1	Polen
13	1,1	Türkei
12	1,0	Bosnien-Herzegowina
12	1,0	Russland
173	15,1	Übrige

1 Top 20 Nationen.

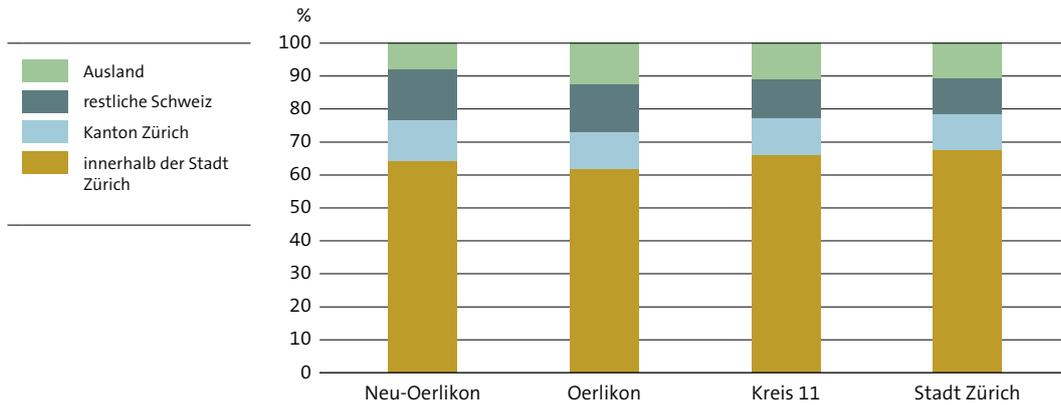
Wohnbevölkerung 6_4.2
 ► nach Familienstellung, 2008



Wohnbevölkerung 6_4.3
 ► nach Herkunft, 2008



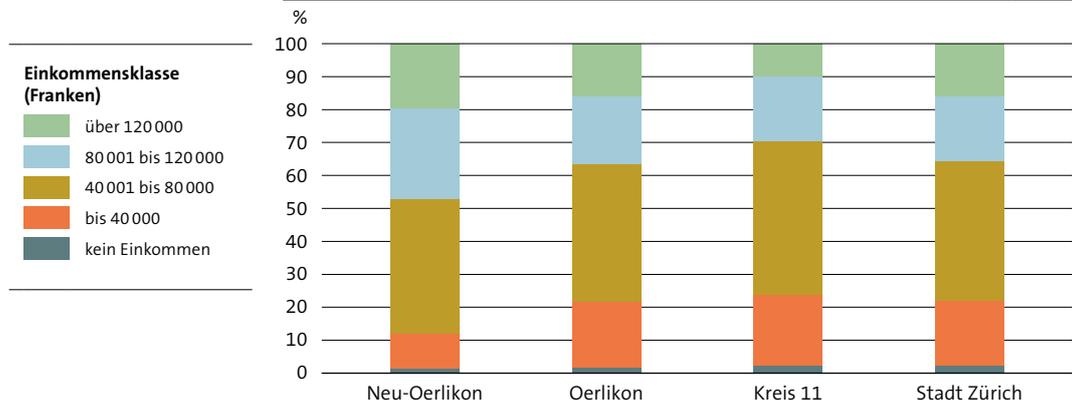
Wohnbevölkerung 6_4.4
 ► nach Zuzugsort, 2008



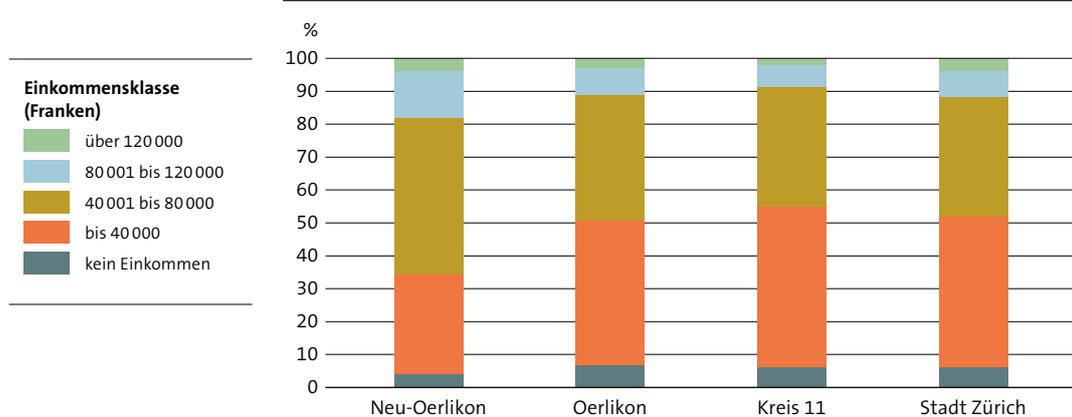
Die steuerbaren Einkommen von Ehepaaren in Neu-Oerlikon sind höher als in der Stadt Zürich und im Quartier Oerlikon. Noch grösser ist der Unterschied zum Kreis 11, wo die steuerbaren Einkommen deutlich tiefer sind. Vergleichsmässig hoch sind die Anteile der Einkommen zwischen 80 001 und 120 000 Franken. Nur ein geringer Anteil von Ehepaar-

ren weist ein steuerbares Einkommen von weniger als 40 000 Franken auf. Einzelpersonen haben insgesamt tiefere Einkommen. Im Vergleich der Anteilswerte zeigt sich ein ähnliches Bild, wenn auch mit geringeren Unterschieden als bei den Ehepaaren. Auch hier sind in Neu-Oerlikon die Anteile der höheren Einkommensklassen hoch.

Steuerbare Einkommensklassen von Ehepaaren G_4.5
 ▶ 2008



Steuerbare Einkommensklassen von Einzelpersonen G_4.6
 ▶ 2008



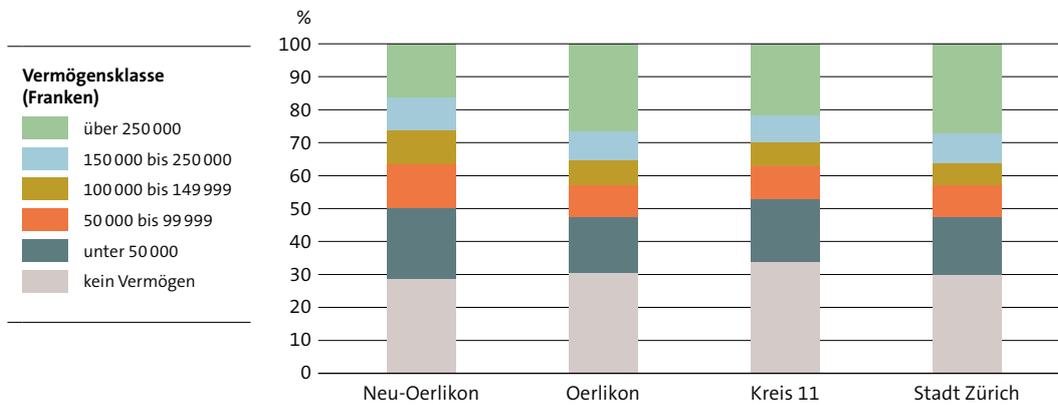
Die steuerbaren Vermögen von Ehepaaren sind im Gegensatz zu den Einkommen tiefer in Neu-Oerlikon, wobei der Unterschied bei den Vermögen von über 120 000 am grössten ist. Höher ist dementsprechend der Anteil der Vermögen unter 50 000 und zwischen 50 000 und 99 999 Franken. Die Unterschiede der

Vermögen sind zwar bei den Einzelpersonen wie bereits bei den Einkommen im Vergleich zur Stadt Zürich, Oerlikon und dem Kreis 11 weniger gross als bei den Ehepaaren, doch sind in Neu-Oerlikon wohnhafte Einzelpersonen durchschnittlich auch weniger vermögend.

Steuerbare Vermögensklassen von Ehepaaren

G_4.7

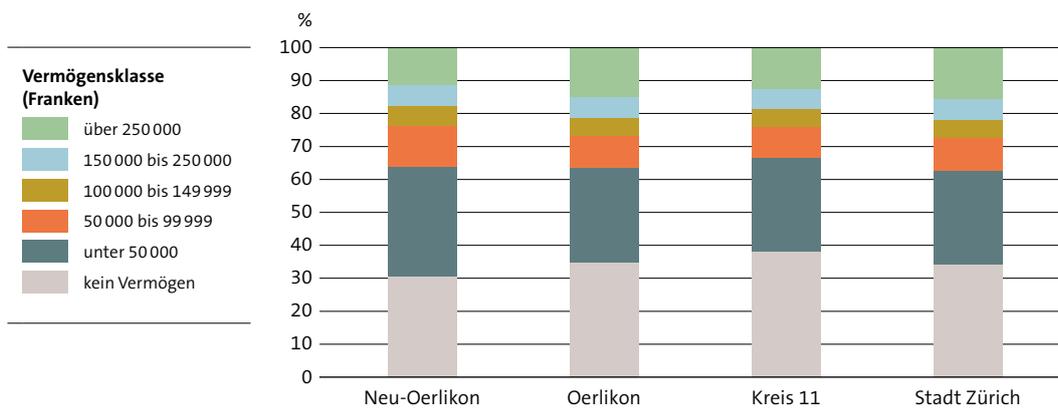
► 2008



Steuerbare Vermögensklassen von Einzelpersonen

G_4.8

► 2008



5 ENTWICKLUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG

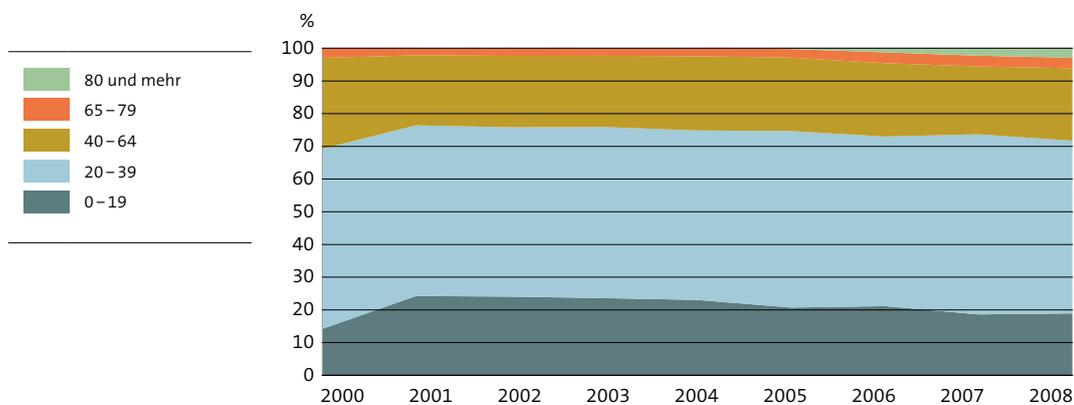
Die Zu- und Wegzüge wirkten sich auf die Bevölkerungszusammensetzung in Neu-Oerlikon aus. So war je nach Zu- und Wegzugsanteilen gewisser Bevölkerungsgruppen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung über die Jahre hinweg bezüglich der Merkmale Alter, Zuzugsort, Herkunft, Familienstellung, Einkommen und Vermögen unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den ersten Jahren, in welchen die Wohnbevölkerung noch sehr klein war, konnten wenige Zu- oder Wegzüge bereits merkbare Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur hervorrufen. Deutlich zu erkennen sind beispielsweise starke Veränderungen der Merkmale Familienstellung, Alter und Herkunft vom Jahr 2001 zum Jahr 2002. Mit der steigenden Zahl der Bewohner werden sprunghafte Veränderungen seltener, und es sind repräsentativere Entwicklungstendenzen ersichtlich, welche mit den Grafiken G_5.1 bis G_5.8 aufgezeigt werden.

Der im Quartier immer noch tiefe Anteil von älteren Personen über 80 Jahren ist leicht angestiegen, was auf die geschaffene Seniorenresidenz 'Nordlicht'

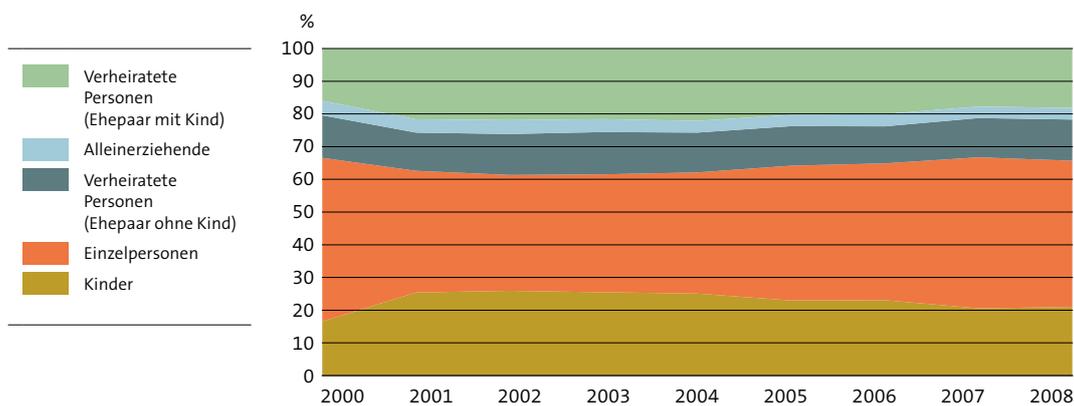
am Max-Bill-Platz zurückzuführen ist. Bezüglich der Familienstellung waren die Anteile der Alleinerziehenden und der verheirateten Personen ohne Kinder sehr konstant. Die Anteile der Einzelpersonen sind nach einer auffallenden Abnahme in den ersten Jahren wieder zunehmend. Dagegen zeichnen sich bei den verheirateten Personen mit Kind(ern) und bei den beinahe parallel verlaufenden Anteilen der Kinder eine leichte Abnahme ab.

Bezüglich der Zuzugsorte zeigen die von innerhalb der Stadt zugezogenen Personen eine starke und vor allem sehr kontinuierlich sinkende Tendenz auf. Personen, die von der restlichen Schweiz zuziehen, haben im Jahre 2006 erstmals höhere Anteile als vom Kanton Zürich zugezogene Personen. Nach anfänglich geringen Anteilen an der Wohnbevölkerung scheint für aus dem Ausland zugezogene Personen Neu-Oerlikon als Wohnstandort attraktiver zu werden. Da es sich hierbei hauptsächlich um Personen aus Nord- bzw. Westeuropa handelt, verlaufen deren Anteile (vgl. Grafik G_5.4) ähnlich. Ihr Anteil ist seit 2005 grösser als derjenige von Personen aus

Entwicklung der Wohnbevölkerung G_5.1
 ► nach Altersklasse, 2000–2008



Entwicklung der Wohnbevölkerung G_5.2
 ► nach Familienstellung, 2000–2008

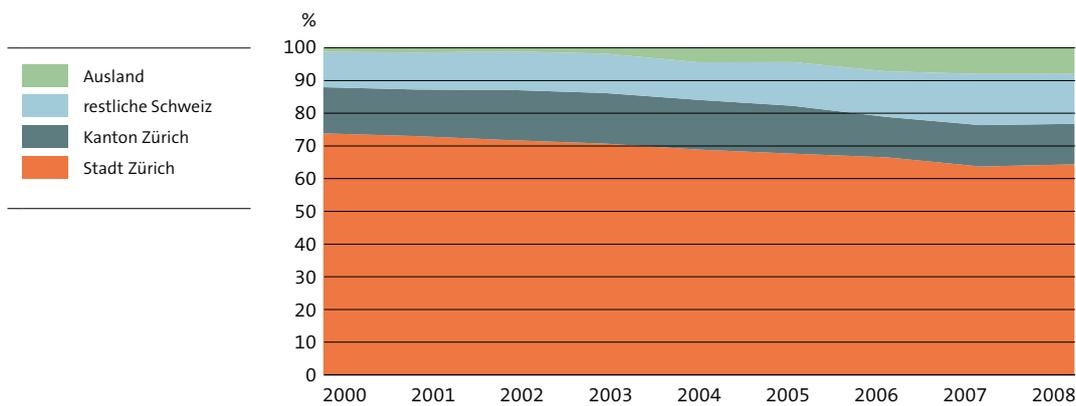


Süd- und Osteuropa, deren Anteil in den Jahren 2004 bis 2006 abnahm. Ausgeglichen über alle Betrachtungsjahre verlaufen die Anteile von Personen mit einer Herkunft von ausserhalb Europas. Grundsätzlich hat sich die Bevölkerungsstruktur bezüglich der Herkunft seit 2006 kaum mehr verändert.

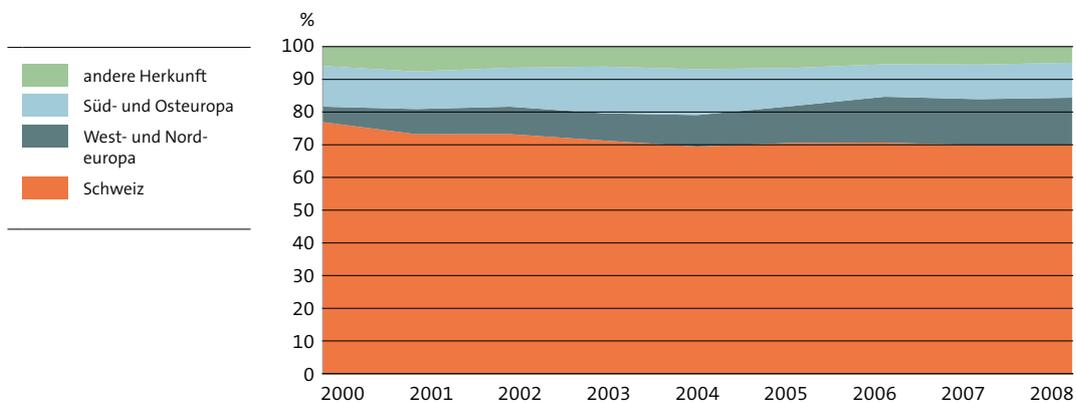
Ehepaare und Einzelpersonen ohne Einkommen sind in ihren Anteilen seit 2000 konstant tief. Die niedrigen Einkommen unter 40 000 Franken haben bei Ehepaaren als auch bei Einzelpersonen konti-

nuierlich abgenommen. Die Einkommen der Ehepaare über 120 000 Franken steigen seit 2003 an und haben im Jahr 2008 den derzeitigen Höhepunkt erreicht. Ein gegenteiliger Verlauf zeigt die Anteilfläche der zweithöchsten Einkommensklasse. Während sie zu Beginn parallel mit der höchsten Einkommensklasse verlief, nahm sie in den Jahren 2007 und 2008 zugunsten der höchsten Einkommensklasse ab. Bezüglich der Einzelpersonen nehmen hingegen die Einkommen zwischen 80 001 und 120 000

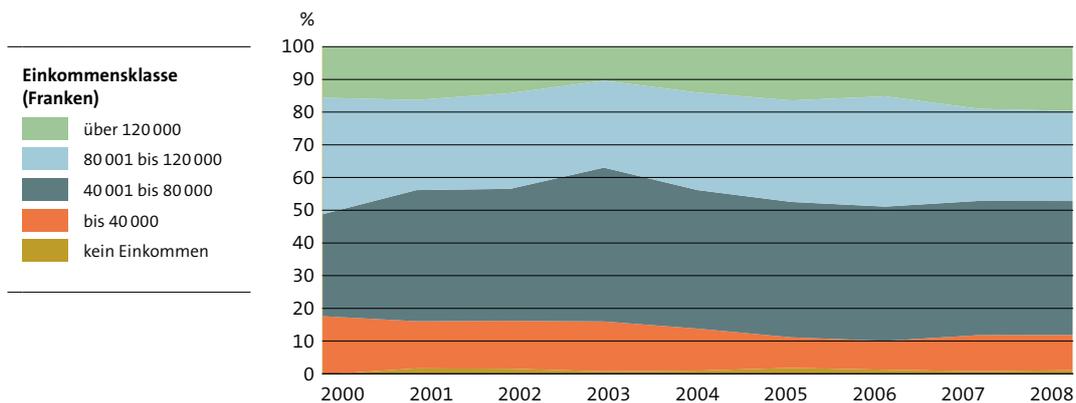
Entwicklung der Wohnbevölkerung
▶ nach Zuzugsort, 2000–2008 G_5.3



Entwicklung der Wohnbevölkerung
▶ nach Herkunft, 2000–2008 G_5.4



Entwicklung der Einkommensklassen von Ehepaaren
▶ 2000–2008 G_5.5



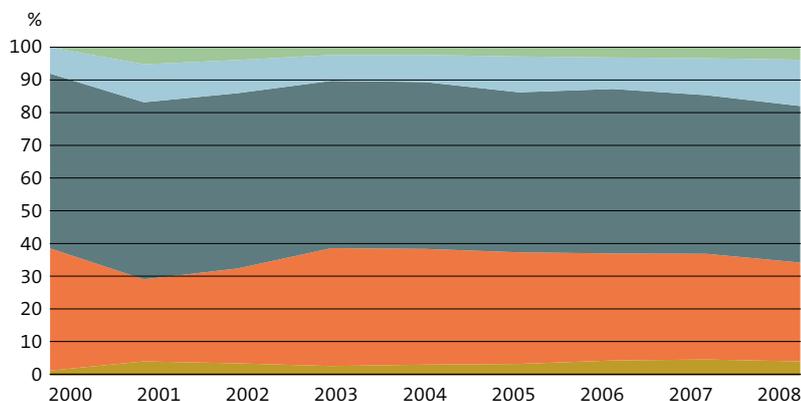
Franken zu, dafür sinken die Einkommen von 40 001 bis 80 000 Franken und die Einkommen von weniger als 40 000 Franken.

Die zwei höchsten Vermögensklassen der Ehepaare und Einzelpersonen haben nach anfänglich

geringeren Anteilen in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die Anteile an Ehepaaren und Einzelpersonen mit keinem Vermögen und einem Vermögen von weniger als 50 000 Franken haben kompensatorisch dazu abgenommen.

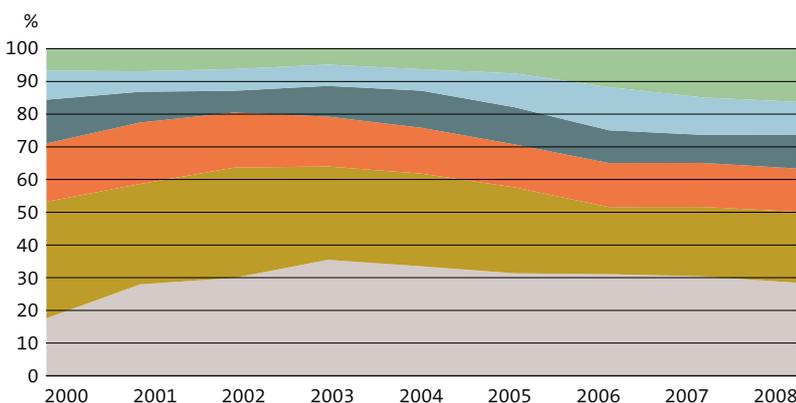
Entwicklung der Einkommensklassen von Einzelpersonen G_5.6
 ▶ 2000–2008

- Einkommensklasse (Franken)**
- über 120 000
 - 80 001 bis 120 000
 - 40 001 bis 80 000
 - bis 40 000
 - kein Einkommen



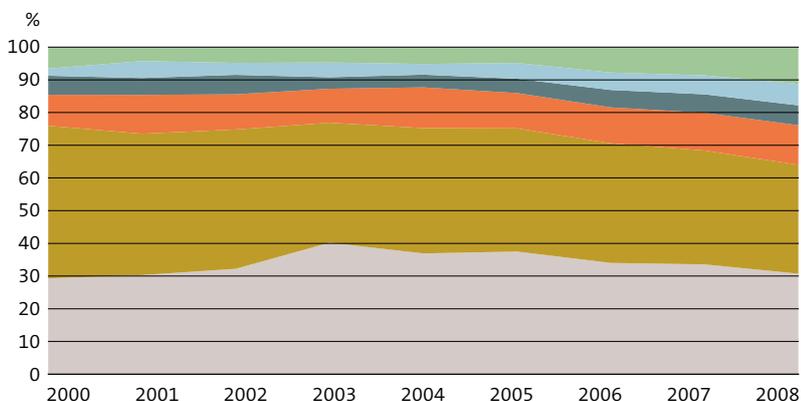
Entwicklung der Vermögensklassen von Ehepaaren G_5.7
 ▶ 2000–2008

- Vermögensklasse (Franken)**
- über 250 000
 - 150 001 bis 250 000
 - 100 000 bis 149 999
 - 50 000 bis 99 000
 - unter 50 000
 - kein Vermögen



Entwicklung der Vermögensklassen von Einzelpersonen G_5.8
 ▶ 2000–2008

- Vermögensklasse (Franken)**
- über 250 000
 - 150 001 bis 250 000
 - 100 000 bis 149 999
 - 50 000 bis 99 000
 - unter 50 000
 - kein Vermögen



6

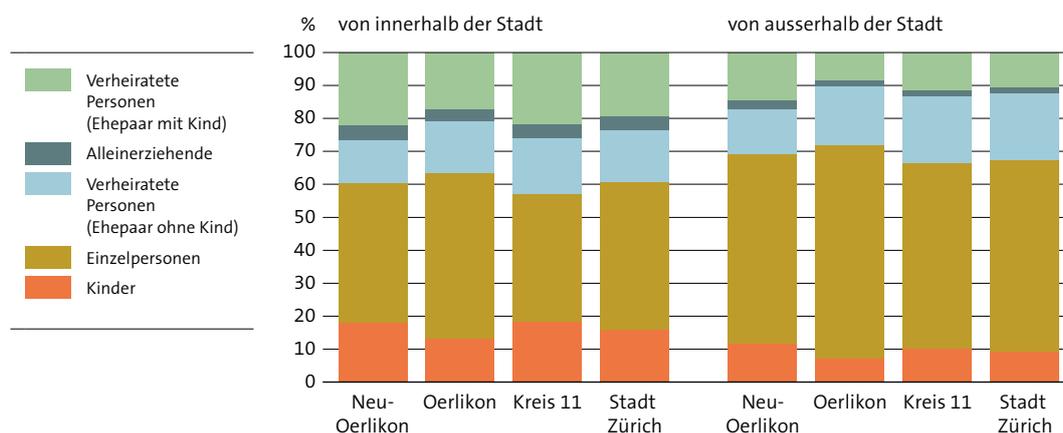
FAMILIENSTELLUNG, EINKOMMEN UND VERMÖGEN NACH ZUZUGSORT

Der Bevölkerungsbestand des Jahres 2008 in Neu-Oerlikon wird im folgenden Kapitel weiter unterteilt nach Personen, die von innerhalb der Stadt und Personen, die von ausserhalb der Stadt zugezogen sind. 60 Prozent der in Neu-Oerlikon wohnhaften Bevölkerung ist innerhalb der Stadt Zürich zugezogen (vgl. Grafik G_4.4). Aus diesem Grund wirken sich deren Anteile stärker auf die Bevölkerungsstruktur aus.

Verheiratete Personen mit Kind(ern) und die Kinder haben hohe Anteile bei den Zuzügen von innerhalb der Stadt. Weil die innerstädtischen Zuzüge absolut betrachtet die grössere Zuzugsgruppe darstellen, sind dementsprechend viele Zuzüge von Familien und Kindern von innerhalb der Stadt erfolgt.

Einzelpersonen sind anteilmässig bei den Zuzügen von ausserhalb der Stadt nach Neu-Oerlikon stärker vertreten. Ein ähnliches Verhältnis zeigt sich auch in Oerlikon oder im Kreis 11. Allerdings sind die Anteile an verheirateten Personen mit Kind(ern) und Kinder im Vergleich mit der gesamten Stadt, mit Oerlikon und mit dem Kreis 11 auch bei den Zuzügen von ausserhalb der Stadt nach Neu-Oerlikon höher. Der hohe Anteil an verheirateten Personen mit Kind(ern) und Kinder im Jahr 2008 in Neu-Oerlikon ist folglich einerseits auf viele Zuzüge von innerhalb der Stadt, andererseits auf verhältnismässig viele Zuzüge von ausserhalb der Stadt zurückzuführen.

Wohnbevölkerung
▶ nach Familienstellung und Zuzugsort, 2008 6_6.1



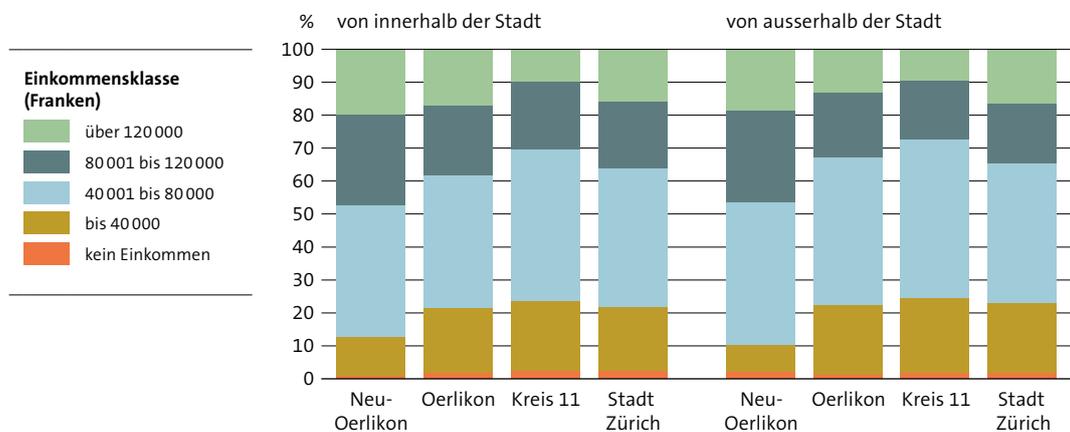
Die Einkommen von innerhalb der Stadt Zürich zugezogenen verheirateten Personen in Neu-Oerlikon unterscheiden sich kaum von denjenigen, die von ausserhalb der Stadt Zürich zugezogen sind. Ein bisschen höher ist der Anteil von Einkommen unter 40 000 Franken bei den von innerhalb der Stadt Zürich zugezogenen verheirateten Personen. Unter-

schiede sind bezüglich der Einkommen von Einzelpersonen festzustellen. Diejenigen, die von innerhalb der Stadt Zürich zugezogen sind, weisen höhere Einkommen auf, während von ausserhalb zugezogene Einzelpersonen öfters kein Einkommen oder ein Einkommen von weniger als 40 000 Franken haben.

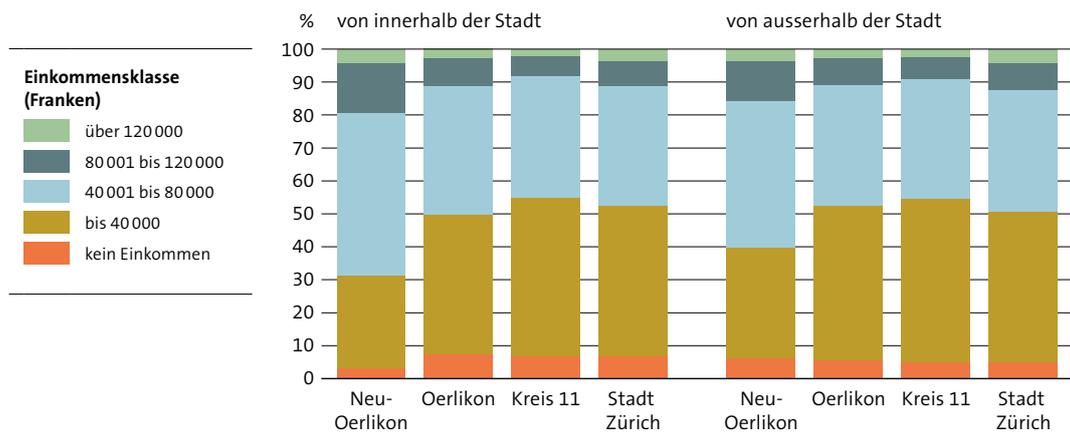
Grösser als bei den Einkommen sind die Unterschiede der steuerbaren Vermögen von innerhalb und von ausserhalb der Stadt Zürich zugezogenen Ehepaaren. Hier zeigt sich, dass in Neu-Oerlikon ver-

mögendere Ehepaare innerhalb der Stadt Zürich zugezogen sind. Ein konträres Bild ist in Oerlikon und im Kreis 11 zu erkennen. Dort sind die Vermögen von Zuziehenden von ausserhalb der Stadt höher.

Steuerbare Einkommensklassen von Ehepaaren G_6.2
 ► nach Zuzugsort, 2008



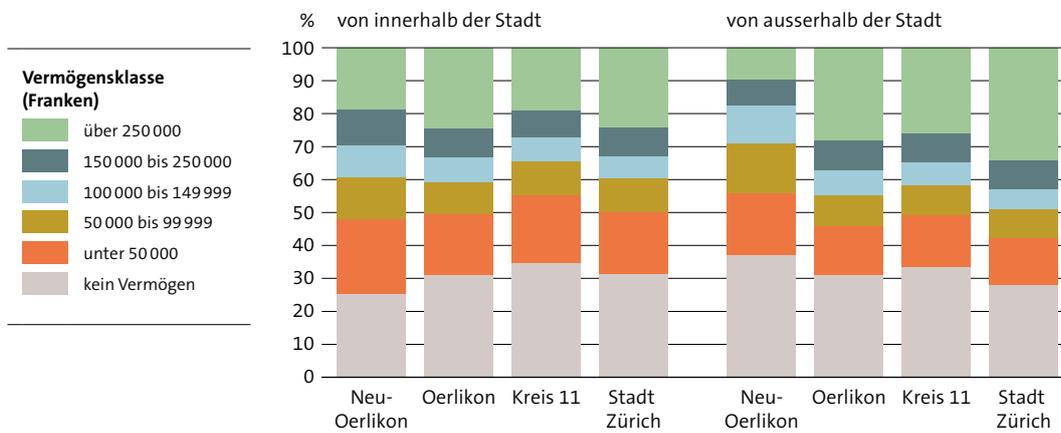
Steuerbare Einkommensklassen von Einzelpersonen G_6.3
 ► nach Zuzugsort, 2008



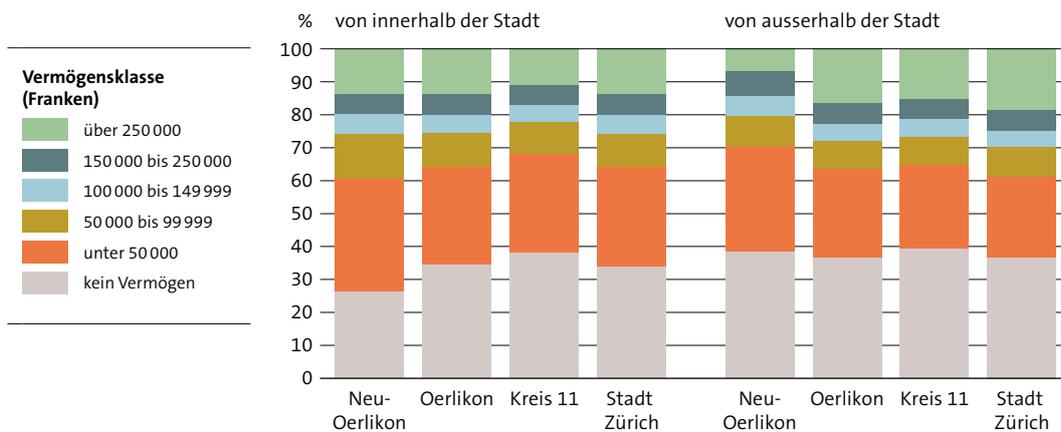
Auch bezüglich den Einzelpersonen sind die Vermögen bei innerstädtischen Zuzügen nach Neu-Oerlikon höher als bei ausserstädtischen Zuzügen, während diejenigen Zuzüge von ausserhalb der Stadt nach Oerlikon, in den Kreis 11 oder generell in die

Stadt Zürich höhere Einkommen aufweisen. Ebenso unterscheiden sich die genannten Zuzüge von ausserhalb der Stadt weniger von denjenigen von innerhalb der Stadt, was in Neu-Oerlikon nicht der Fall ist.

Steuerbare Vermögensklassen von Ehepaaren G_6.4
 ► nach Zuzugsort, 2008



Steuerbare Vermögensklassen von Einzelpersonen G_6.5
 ► nach Zuzugsort, 2008



ZU- UND WEGZÜGE

Seit 2001 sind 5411 Personen nach Neu-Oerlikon gezogen. 3134 Personen haben ihren Wohnort innerhalb der Stadt Zürich gewechselt. Allein aus dem eigenen Stadtkreis 11 sind 1244 Personen zugezogen. Viele Zugezogene waren vorher in den angrenzenden Stadtkreisen 6, 10 und 12 wohnhaft. Innerhalb des Kantons Zürich sind viele Zuzüge aus der Stadt Winterthur und Uster zu verzeichnen. Aus den an den Stadtkreis 11 angrenzenden Gemeinden Regensdorf und Opfikon so wie aus den nahegelegenen Agglomerationsgemeinden Kloten und Dübendorf sind ebenfalls viele Personen zugezogen. Von der restlichen Schweiz sind am meisten Personen vom Kanton Aargau, gefolgt vom Kanton St. Gallen, Bern, Graubünden und Luzern zugezogen.

Bereits im Jahre 2000 sind die ersten rund 400 Personen nach Neu-Oerlikon gezogen. Weil im ersten Jahr noch kaum Wegzüge stattfanden, werden in den Grafiken nur die Zu- und Wegzüge ab dem Jahr 2001 dargestellt. In den ersten Jahren ist anzunehmen, dass die Wegzugsbereitschaft aufgrund von Umzugshemmnissen wie dem finanziellen und zeitlichen Aufwand, der für jeden Umzug anfällt, noch sehr klein war. Ein weiterer Grund dürfte die noch geringe Anzahl an Quartierbewohnern gewesen sein. Die Wegzüge nahmen in den kommenden Jahren stark zu und erreichten im Jahr 2006 und 2008 die bislang höchsten Werte. Im Jahr 2007 waren besonders viele Zuzüge zu verzeichnen, was sich in einem starken Anstieg der Bewohnerzahl äussert. Obwohl im letzten Jahr erstmals mehr Personen weg- als zugezogen sind, hat die Anzahl an Quartierbewohnern aufgrund von Geburten leicht zugenommen

(vgl. Grafik G_4.1). Insgesamt zeigt sich eine hohe Umzugsbereitschaft in der Wohnbevölkerung von Neu-Oerlikon. Im Jahr 2006 ist ungefähr ein Fünftel der Wohnbevölkerung (d.h. jede fünfte Person) weggezogen. Die geringen und meist auch kontinuierlichen Veränderungen der Anteile in der Wohnbevölkerung bezüglich der Merkmale Alter, Familienstellung, Herkunft, Zuzugsort so wie Einkommen und Vermögen (vgl. Kapitel 5) ist das Resultat einer grossen Anzahl von Zu- und Wegzügen und ist nicht auf wenige Zu- und Wegzüge zurückzuführen.

In den ersten Jahren waren es hauptsächlich Einzelpersonen, die weggezogen sind. Die Anzahl an Wegzügen von verheirateten Personen und Kindern nahm in den letzten Jahren deutlich zu. Im Jahr 2008 waren erstmals mehr Wegzüge von verheirateten Personen mit Kind(ern) und Kindern registriert. Dementsprechend sind auch ihre Anteile in der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren gesunken.

Ehepaare mit einem höheren Einkommen sind in den letzten Jahren mehr weg- als zugezogen. Weil die Anteilswerte an Einkommen von über 120 000 Franken in den letzten Jahren trotzdem zugenommen haben (vgl. Grafik G_5.5), muss dies folglich auf einen Anstieg der Einkommen der in Neu-Oerlikon sesshaften Ehepaare zurückgeführt werden und nicht auf den Zuzug von gutverdienenden Ehepaaren. Bei den Einzelpersonen sind die Unterschiede von Zu- und Wegzügen bezüglich der Einkommen nur klein. Doch auch hier sind generell mehr Einzelpersonen mit höheren Einkommen weggezogen als zugezogen sind.

Wohnbevölkerung von Neu-Oerlikon

► nach Zuzugsort, 2008

T_7.1

Zuzugsort	Anzahl Personen
Total	5411
Innerstädtische Zuzüge gesamt	3134
Kreis 1	35
Kreis 2	134
Kreis 3	244
Kreis 4	180
Kreis 5	95
Kreis 6	275
Kreis 7	133
Kreis 8	82
Kreis 9	173
Kreis 10	282
Kreis 11	1244
Kreis 12	240
unbekannt	17
Kanton Zürich	854
Restliche Schweiz	977
Ausland	446

Zuzüge

- Verheiratete Personen (Ehepaar mit Kind)
- Alleinerziehende
- Verheiratete Personen (Ehepaar ohne Kind)
- Einzelpersonen
- Kinder

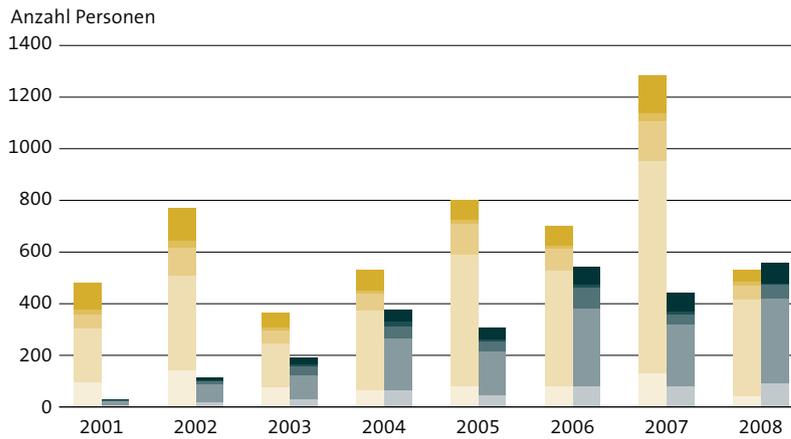
Wegzüge

- Verheiratete Personen (Ehepaar mit Kind)
- Alleinerziehende
- Verheiratete Personen (Ehepaar ohne Kind)
- Einzelpersonen
- Kinder

Zu- und Wegzüge

► nach Familienstellung, 2001–2008

G_7.1



Einkommen (Franken)

Zuzüge

- über 120 000
- 80 001 bis 120 000
- 40 001 bis 80 000
- bis 40 000
- kein Einkommen

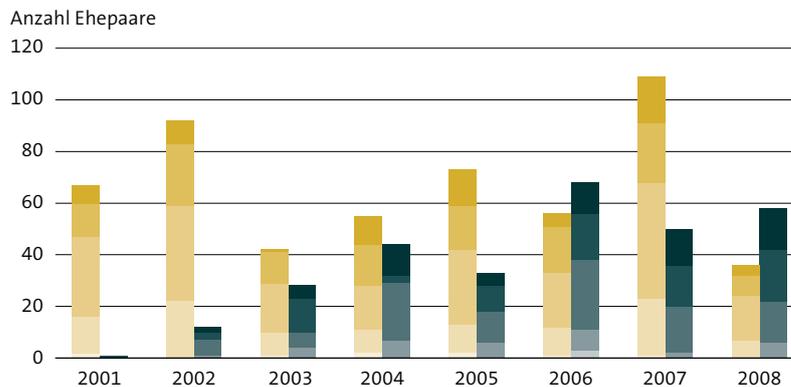
Wegzüge

- über 120 001
- 80 001 bis 120 000
- 40 001 bis 80 000
- bis 40 000
- kein Einkommen

Zu- und Wegzüge von Ehepaaren

► nach steuerbarem Einkommen, 2008

G_7.2



Einkommen (Franken)

Zuzüge

- über 120 000
- 80 001 bis 120 000
- 40 001 bis 80 000
- bis 40 000
- kein Einkommen

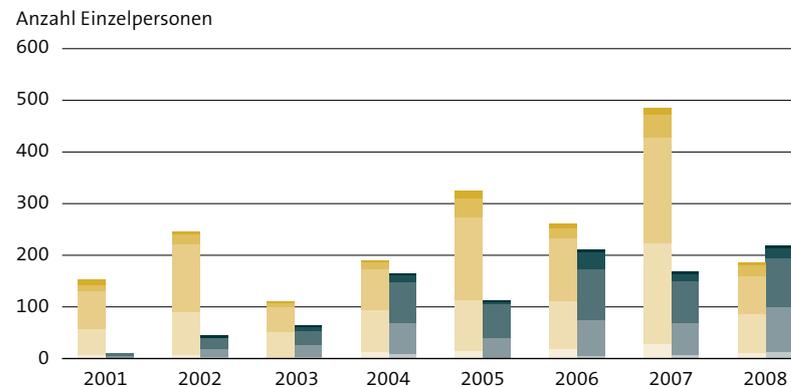
Wegzüge

- über 120 001
- 80 001 bis 120 000
- 40 001 bis 80 000
- bis 40 000
- kein Einkommen

Zu- und Wegzüge von Einzelpersonen

► nach steuerbarem Einkommen, 2008

G_7.3



FAZIT

Die Analyse des Wohnungsangebots in Neu-Oerlikon zeigt, dass im Quartier viele Neubauwohnungen mit mehr als 4 Zimmern erstellt wurden. Obwohl insbesondere in den letzten Jahren vermehrt kleinere Wohnungen gebaut wurden, ist der Anteil an für Familien geeigneten Wohnungen im Vergleich zur Stadt oder auch zu Oerlikon immer noch deutlich höher. Die grossen Wohnflächen der Wohnungen entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen und dürften einkommensstärkere Personen und Familien ansprechen. Insgesamt kann das Wohnungsangebot als diversifiziert beschrieben werden. Der hohe Anteil an Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern und die grossen Wohnflächen implizieren aber noch nicht den Zuzug von Familien und einkommensstarken Haushalten in das Quartier. Durch die Untersuchung der Bevölkerungsstruktur kann aufgezeigt werden, dass die Quartierbevölkerung sehr jung ist, viele Familien mit Kindern dort wohnen und die Einkommen relativ hoch sind im Vergleich zur Stadt Zürich und zum gesamten Quartier Oerlikon. Im Kreis 11 wohnen zwar ähnlich viele Familien und Kinder, doch sind dort die Einkommen tiefer. Ein grosser Anteil der Zuzüge von Familien mit Kindern wie auch einkommensstarken Haushalten erfolgte zudem innerhalb der Stadt Zürich. Tiefer sind dagegen die Vermögen der Wohnbevölkerung in Neu-Oerlikon. Diese waren insbesondere am Anfang des Entwicklungsprozesses tiefer, doch sind die Anteile der höchsten Vermögensklassen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Dies kann einerseits mit der jungen Quartierbevölkerung zusammenhängen, die zwar schon gut verdient, aber noch keine grossen Ersparnisse akkumulieren konnte. Andererseits sind mehr Zuzüge als Wegzüge mit höheren Vermögen zu verzeichnen.

Die meisten Zuzüge erfolgten innerhalb des Stadtkreises 11 oder von den benachbarten Stadtkreisen. In Anbetracht des hohen Anteils an Familien mit Kindern an den innerstädtischen Zuzügen kann gefolgert werden, dass das Angebot an familienfreundlichen Wohnungen in diesen Stadtkreisen für die Weggezogenen nicht befriedigend war und sie mit einem Umzug nach Neu-Oerlikon innerhalb der Stadt ihre Wohnsituation verbessern konnten. Dasselbe gilt für Ehepaare und Einzelpersonen mit höherem Einkommen bzw. Vermögen. Es könnte sein, dass diese Personen ansonsten aus der Stadt weggezogen wären und mit dem geschaffenen Wohnungsangebot in der Stadt gehalten werden konnten.

Einige Erkenntnisse erfordern jedoch eine kritische Hinterfragung der Bevölkerungsentwicklung in Neu-Oerlikon. Bezüglich der Familienstellung zeigt der Anteil an Familien mit Kindern eine leicht sinkende Tendenz gegenüber einer leicht steigenden Tendenz von Einzelpersonen auf. Diese Entwicklung ist mit einem vermehrten Wegzug von Familien mit Kindern in den letzten Jahren verbunden. Die steuerbaren Einkommen von Ehepaaren und Einzelpersonen weisen zwar eine leicht steigende Tendenz auf, doch zeigt sich, dass Ehepaare und Einzelpersonen mit höheren Einkommen in den letzten Jahren bei den Wegzügen in ihrer Anzahl mehr sind als bei den Zuzügen. Des Weiteren ist der Anteil an Personen, die von innerhalb der Stadt Zürich zugezogen sind seit Jahren kontinuierlich am Sinken. Aufgrund der genannten Entwicklungen in Kombination mit der hohen Umzugsdynamik in Neu-Oerlikon, kann eine gewisse Unzufriedenheit der Quartierbewohner, insbesondere von Familien mit Kindern und innerhalb der Stadt zugezogene Personen, nicht ausgeschlossen werden.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Stadt Zürich sich im kooperativen Planungsverfahren mit den Grundeigentümern des ehemaligen Industrieareals erfolgreich für einen hohen Anteil an Wohnnutzung eingesetzt hat. Die geschaffenen planerischen Rahmenbedingungen ermöglichten in Neu-Oerlikon die Erstellung vieler grosser Neubauwohnungen, womit das bauliche, quantitative Ziel der Stadt Zürich erreicht wurde. Insgesamt können die junge Wohnbevölkerung, der hohe Anteil an Familien und Kindern so wie die hohen Einkommen als klarer Hinweis verstanden werden, dass der geschaffene Wohnraum den Bedürfnissen der Familien und einkommensstarken Haushalten entspricht. Somit hat die Stadt Zürich nicht nur ihr Ziel, den Bau von Neuwohnungen zu fördern, sondern mit dem Wohnangebot auch die Familien und einkommensstarken Haushalte anzusprechen, erreicht. Wichtig ist, dass die Wohnbevölkerung in dieser Struktur dem Quartier weiterhin erhalten bleibt. Noch ist der Entwicklungsprozess von Neu-Oerlikon sehr jung und es wird sich zeigen, ob mit dem geschaffenen Wohnungsangebot Familien mit Kindern und einkommensstarke Haushalte langfristig angesprochen werden konnten.

BIBLIOGRAFIE

- Diethelm, Esther (2008): Monitoringbericht 5. Bericht über bauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklungen in Neu-Oerlikon und Oerlikon von April 2006 bis Juni 2008. Zürich: Quartiersekretariat Neu-Oerlikon (Hrsg.).
- Frey, René L. (1990): Städtewachstum, Städtewandel. Eine ökonomische Analyse der schweizerischen Agglomerationen. Basel, Frankfurt am Main: Verlag Helbing & Lichtenhahn.
- Gülden-zoph, Wiebke; Baracchi, Claudio; Fargetti, Renzo; Scholz, Roland W. (2000): Chancen und Dilemmata des Industriebranchenrecyclings. Fallbetrachtung Zentrum Zürich Nord. In: DISP, Nr. 143, S. 10–17.
- Gülden-zoph, Wiebke (2001): Strategien des Industriebranchenrecyclings im Kanton Zürich. Analyse, Vergleich und Evaluation. Nachdiplomarbeit ETH Zürich.
- Heye, Corinna; Leuthold, Heiri (2004): Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Zürich: Statistik Stadt Zürich (Hrsg.).
- Hochbaudepartement der Stadt Zürich; Finanzdepartement der Stadt Zürich: Legislaturschwerpunkt «10 000 neue Wohnungen in 10 Jahren». Konzeptzusammenfassung. Zürich: Stadt Zürich (Hrsg.).
- Martinovits, Alex (2006): Wohnen in Zürich. Fakten und Zusammenhänge. Zürich: Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.).
- Martinovits, Alex (2005): Zuzüge in die und Wegzüge aus der Stadt. Befragung zu den Gründen. Zürich: Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.).
- Meyrat-Schlee, Ellen; Gafner, Alain (1998): Soziale Entmischung in der Stadt Zürich. Studie im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung. Zürich: Fachstelle für Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.).
- Roth, Ueli (1994): Chance Oerlikon 2001/Zürich. Das grösste Stadterneuerungsprojekt der Schweiz in einem innerstädtischen Industriegebiet. In: DISP, Nr. 116, S. 20–26.
- Scholz, Roland W.; Bösch, Sandro; Mieg, Harald A.; Stünzi, Jürg (1997): Zentrum Zürich Nord- Stadt im Aufbruch. Bausteine für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Zürich: UNS-Fallstudie, vdf Hochschulverlag ETH Zürich.
- Wehrli-Schindler, Brigit (2006): Vom Niedergang der Stadt zu ihrem Revival. Die neue Lust am urbanen Leben, S. 10–15. In: Stadt Zürich (Hrsg.) 2006: Wohnen in Zürich. Programme, Reflexionen, Beispiele 1998–2006. Sulgen, Zürich: Niggli AG.

GLOSSAR

Einzelperson Personen, welche keinem Familientyp zugeordnet werden können.

Kind Kinder von verheirateten oder alleinerziehenden Personen, die unabhängig von ihrem Alter noch bei den Eltern oder einem Elternteil wohnen.

Reurbanisierung Unter Reurbanisierung wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme in der Kernstadt verstanden, die mit einer Aufwertung der Kernstadt einhergeht.

Steuerbares Einkommen Das steuerbare Einkommen entspricht dem Reineinkommen, vermindert durch die Freibeiträge (Sozialabzüge). Allerdings entspricht die Höhe des steuerbaren Einkommens nur bedingt dem tatsächlichen Einkommen, weil keine Angaben über die Abzüge bekannt sind. Zudem wird keine Unterscheidung zwischen dem durch geleistete Arbeit und dem durch Kapitalrendite erwirtschafteten Einkommen gemacht. Es werden nur Personen ab dem 18. Lebensjahr mit Steuerpflicht in der Stadt Zürich aufgrund ihres zivilrechtlichen Wohnsitzes berücksichtigt. Verheiratete Personen reichen eine Steuererklärung gemeinsam ein. Deshalb wird in der Statistik zwischen Einzelpersonen und Ehepaaren unterschieden.

Steuerbares Vermögen Das steuerbare Vermögen entspricht der Differenz zwischen Aktiven und Schulden. Es werden nur Personen ab dem 18. Lebensjahr mit Steuerpflicht in der Stadt Zürich aufgrund ihres zivilrechtlichen Wohnsitzes berücksichtigt. Verheiratete Personen reichen gemeinsam eine Steuererklärung ein. Deshalb wird in der Statistik zwischen Einzelpersonen und Ehepaaren unterschieden.

Suburbanisierung Unter Suburbanisierung versteht man die Verlagerung von Nutzungen der Bevölkerung aus der Kernstadt, dem ländlichen Raum oder anderen metropolitanen Gebieten in das städtische Umland.

Wohnbevölkerung, wirtschaftliche Den wirtschaftlichen Wohnsitz hat eine Person in der Gemeinde, in der sie sich die meiste Zeit aufhält, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht und von der aus sie den Weg zur täglichen Arbeit oder zur Schule aufnimmt. Zur wirtschaftlichen Wohnbevölkerung gehören auch Wochenaufenthalter/-innen, Kurzaufenthalter/-innen sowie Asylsuchende.

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen		
T_3.1	Wohnflächenverbrauch pro Person – 2008	9
T_4.2	Ausländische Wohnbevölkerung – Neu-Oerlikon, 2008	12
T_7.1	Wohnbevölkerung von Neu-Oerlikon – nach Zuzugsort, 2008	22
Grafiken		
G_3.1	Anzahl neu erstellter Wohnungen in Neu-Oerlikon – nach Zimmerzahl, 2008	8
G_3.2	Anteil der Wohnungsgrössen am Gesamtbestand – 2008	8
G_3.3	Wohnfläche nach Zimmerzahl – Neu-Oerlikon, 2000–2008	9
G_3.4	Wohnfläche nach Zimmerzahl – Stadt Zürich, 2008	9
G_3.5	Eigentümerstruktur – 2008	10
G_3.6	Wohnungen nach Gebäudeart – 2008	10
G_4.1	Entwicklung der Wohnbevölkerung in Neu-Oerlikon – 1996–2008	11
G_4.2	Wohnbevölkerung – nach Familienstellung, 2008	13
G_4.3	Wohnbevölkerung – nach Herkunft, 2008	13
G_4.4	Wohnbevölkerung – nach Zuzugsort, 2008	13
G_4.5	Steuerbare Einkommensklassen von Ehepaaren – 2008	14
G_4.6	Steuerbare Einkommensklassen von Einzelpersonen – 2008	14
G_4.7	Steuerbare Vermögensklassen von Ehepaaren – 2008	15
G_4.8	Steuerbare Vermögensklassen von Einzelpersonen – 2008	15
G_5.1	Entwicklung der Wohnbevölkerung – nach Altersklasse, 2000–2008	16
G_5.2	Entwicklung der Wohnbevölkerung – nach Familienstellung, 2000–2008	16
G_5.3	Entwicklung der Wohnbevölkerung – nach Zuzugsort, 2000–2008	17
G_5.4	Entwicklung der Wohnbevölkerung – nach Herkunft, 2000–2008	17
G_5.5	Entwicklung der Einkommensklassen von Ehepaaren – 2000–2008	17
G_5.6	Entwicklung der Einkommensklassen von Einzelpersonen – 2000–2008	18
G_5.7	Entwicklung der Vermögensklassen von Ehepaaren – 2000–2008	18
G_5.8	Entwicklung der Vermögensklassen von Einzelpersonen – 2000–2008	18
G_6.1	Wohnbevölkerung – nach Familienstellung und Zuzugsort, 2008	19
G_6.2	Steuerbare Einkommensklassen von Ehepaaren – nach Zuzugsort, 2008	20
G_6.3	Steuerbare Einkommensklassen von Einzelpersonen – nach Zuzugsort, 2008	20
G_6.4	Steuerbare Vermögensklassen von Ehepaaren – nach Zuzugsort, 2008	21
G_6.5	Steuerbare Vermögensklassen von Einzelpersonen – nach Zuzugsort, 2008	21
G_7.1	Zu- und Wegzüge – nach Familienstellung, 2001–2008	23
G_7.2	Zu- und Wegzüge von Ehepaaren – nach steuerbarem Einkommen, 2008	23
G_7.3	Zu- und Wegzüge von Einzelpersonen – nach steuerbarem Einkommen, 2008	23
Karten		
K_2.1	Neu-Oerlikon – 2008	7

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik

