



Zugezogene in die Zürcher Stadtkreise 11/12

Bewusster Entscheid für Norden Zürichs – Die Lage als Hauptvorteil

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
STICHPROBE UND GRUNDGESAMTHEIT	4
ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	5
DIE ERGEBNISSE IM DETAIL	7
Zusammensetzung der Befragten: Viele Paare, Ausländer und Mittelstand	7
Je ein Fünftel aus Zürich-Nord und aus dem Rest der Stadt	9
Die Hälfte sucht im Norden Zürichs, fast alle suchen innerhalb der Stadt	12
Beruf, Ausbildung und nicht mehr passende Wohnung als Zuzugsgrund	13
Lage als Hauptgrund, in einem Quartier in Zürichs Norden zu Wohnen	14
Viele Neubauten, weniger als ein Viertel Genossenschaftswohnungen	15
Stärken: Öffentlicher Verkehr, Grünraum und Wohnraumangebot Schwächen: Bevölkerungszusammensetzung und Individualverkehr	16
Informationsbedarf nur bei einer Minderheit	18
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	20

Vorbemerkung

In den Norden der Stadt Zürich zieht es aktuell besonders viele Menschen. Und andere ziehen innerhalb ihres Quartiers oder zwischen den Nachbarquartieren in Zürich-Nord um. Alleine in Zürich-Affoltern waren und sind Tausende von Neubauwohnungen geplant, projektiert oder bereits gebaut. Und auch in den übrigen Quartieren sind eine rege Umzugsdynamik und Generationenablösungen (etwa innerhalb der grossen Bestände an Nachkriegsbauten) festzustellen.

Die Stadt Zürich engagiert sich insbesondere seit dem Legislatorschwerpunkt „Neue Impulse für Zürich-Nord“ intensiv in den entsprechenden Quartieren in den Stadtkreisen 11 und 12. Die Zuziehendenbefragung, welche zwischen 26. März und 29. Juni 2007 in den beiden Stadtkreisen 11 und 12 durchgeführt wurde, soll in diesem Zusammenhang vertiefte Erkenntnisse darüber verschaffen, was die Beweggründe für eine Wohnsitznahme in Zürichs Norden sind und wie die Zuziehenden diese Quartiere beurteilen.

Die Befragung wurde von Stadtentwicklung Zürich konzipiert und ausgewertet. Die Fragebogen wurden vom Bevölkerungsamt der Stadt Zürich im genannten Zeitraum an Personen, die sich in den Kreisbüros 11 und 12 anmeldeten, verteilt. Befragt wurde eine Stichprobe von 380 Personen (effektiv zugezogen im selben Zeitraum: 6462 Personen).

Speziell interessiert an der Analyse, inwiefern sich die beiden Stadtkreise sowie einzelne Quartiere in Zürichs Norden bezüglich Zuzügerverhalten, -gründen und -einstellungen voneinander unterscheiden.

Stichprobe und Grundgesamtheit

Tabelle 1: Zugezogene innerhalb u ausserhalb der Stadt, 26.03.-29.06.2007: Vergleich von Stichprobe und effektiven Anmeldungen

Merkmal	effektiv				Stichprobe		Stichprobe	
Geschlecht	6 462	100.0%			380	100.0%		
Frauen	3 026	46.8%			188	49.5%		
Männer	3 436	53.2%			182	47.9%		
keine Angabe					10	2.6%		
Herkunft	6 462	100.0%			380	100.0%		
Schweizer/-innen	3 080	47.7%			243	63.9%		
Ausländer/-innen	3 382	52.3%			125	32.9%		
keine Angabe					12	3.2%		
Familienstellung	6 462	100.0%			380	100.0%		
mit Kindern lebende Erwachsere	1 566	24.2%			60	15.8%		
Kinder	909	14.1%			-	0.0%		
übrige Personen	3 987	61.7%			317	83.4%		
keine Angabe					3	0.8%		
Herkunftsgebiet	6 462	100.0%			380	100.0%		
Kreis 11	1 482	22.9%			72	18.9%		
Kreis 12	657	10.2%			5	1.3%		
Zürich Nord gesamt			2 139	33.1%			77	20.3%
Kreis 1/2	121	1.9%			4	1.1%		
Kreis 3	263	4.1%			14	3.7%		
Kreis 4/5	311	4.8%			13	3.4%		
Kreis 6	196	3.0%			15	3.9%		
Kreis 7/8	145	2.2%			11	2.9%		
Kreis 9	222	3.4%			9	2.4%		
Kreis 10	269	4.2%			16	4.2%		
Stadt Zürich Kreis unbekannt		0.0%			4	1.1%		
Restliche Stadt Zürich			1 527	23.6%			86	22.6%
Übriger Kanton Zürich	881	13.6%	881	13.6%	100	26.3%	100	26.3%
Übrige Schweiz	742	11.5%	742	11.5%	69	18.2%	69	18.2%
Ausland	1 172	18.1%	1 172	18.1%	45	11.8%	45	11.8%
- darunter Deutschland	333	5.2%	333	5.2%	42	11.1%	42	11.1%
keine Angabe	1	0.0%	1	0.0%	3	0.8%	3	0.8%

Quellen: Statistik Stadt Zürich / Stadtentwicklung Zürich

Personen schweizerischer Nationalität, Personen mit Herkunftsgebiet übriger Kanton, übriger Schweiz oder Deutschland sowie Personen ohne Kinder sind in der Stichprobe übervertreten (letztere, weil oftmals vermutlich nur eine Person pro Haushalt den Fragebogen ausfüllte). Untervertreten sind Personen, die schon zuvor in der Stadt Zürich gewohnt hatten sowie (wohl oft aus sprachlichen Gründen) Personen, welche aus dem restlichen Ausland kamen.

Zusammenfassung und Fazit

Die Befragung der Zuziehenden in die beiden Stadtkreise von Zürich Nord zeigt, dass die neuen BewohnerInnen nicht Personen sind, die andernorts keinen Wohnraum gefunden hätten. Im Gegenteil: Bei einem bedeutenden Teil der Zuziehenden handelt es sich um mittelständische Haushalte, welche bewusst hier her ziehen und die Gegend oftmals bereits vorher recht gut gekannt, wenn nicht gar bereits im Norden Zürichs gelebt haben.

Die Entscheide für den Standort Zürich Nord werden aufgrund einer relativ klaren Kenntnis über die (neuen) Wohnortquartiere gefällt, und ein grosser Anteil der Befragten kann auch klare Stärken dieser Quartiere benennen: Der Individualverkehr, der Grün- und Erholungsraum sowie das gute Wohnungsangebot scheinen die Befragten zu überzeugen.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus den einzelnen Themenbereichen sind:

- > Vergleicht man mit den Zu- und Wegzögerbefragungen für die ganze Stadt aus dem Jahre 2005, so fällt bei den Zuziehenden nach Zürich-Nord ein höherer Anteil an Paaren, AusländerInnen und Mittelstandseinkommen auf, während die untersten und obersten Einkommen seltener vertreten sind. Der Anteil an Personen, welcher zuvor maximal 2 Jahre in der Wohnortsgemeinde sesshaft war, ist in der vorliegenden Befragung ebenfalls relativ hoch.
- > 33% der in die Kreise 11 und 12 Zu- oder Umziehenden kommen aus Zürich-Nord (Stadtkreise 11 und 12) selbst, weitere 24% aus der restlichen Stadt. 48% der Zuziehenden besitzen einen Schweizer Pass, 52% sind AusländerInnen. 18% zogen direkt aus dem Ausland zu (5% aus Deutschland).
- > Bei der Zusammensetzung nach Familienstellung zeigt sich das Bild eines „familienfreundlichen Zürich Nord“: 38% der Zu- und Umziehenden in die Kreise 11/12 lebt im Verbund mit Kindern oder sind Kinder, während es im Total der Stadt nur 26% sind.
- > Jede siebte befragte Person konzentrierte ihre Wohnungssuche vor allem auf das Quartier, in dem schliesslich die neue Wohnung gefunden wurde. Ein weiteres Drittel suchte sonst schwerpunktmässig im Norden Zürichs, womit fast die Hälfte vor allem in den nördlich des Milchbuckls gelegenen Stadtteilen suchte. Fast weitere 50% suchten generell in der Stadt. Nur eine kleine Minderheit von weniger als einem Zehntel dehnte seine Suche bewusst auch auf andere Gemeinden aus. Fast die Hälfte der neuen BewohnerInnen scheint somit zielgerichtet in den Norden Zürichs gezogen zu sein. Oder sie sind mindestens „überzeugte Stadtzürcher“.
- > Gegen die Hälfte der Befragten gibt berufliche Ursachen oder Aus-/ Weiterbildungen als Grund für die Wohnungssuche an. Fast ebenso viele suchten, weil die alte Wohnung nicht mehr passend war.
- > Die Lage des Quartiers scheint für viele der „USP“ („unique selling position“) des betreffenden neuen Wohnquartiers zu sein und wird von der Hälfte der Befragten genannt. Speziell oft genannt wird die Lage von Zuziehenden nach Neu-Oerlikon und Seebach.

- > Die mit Abstand am meisten erwähnte Stärke von Zürichs Norden ist aus Sicht der Zuziehenden das von drei Vierteln genannte öffentliche Verkehrsangebot; speziell oft wahrgenommen wird diese Stärke für Oerlikon und Seebach. Als bedeutendsten Minuspunkt nennt ein Drittel die Bevölkerungszusammensetzung, besonders oft Zugezogene nach Seebach und in den Kreis 12.
- > Ein gutes Drittel der in den Norden Zürichs Gezogenen wohnt in Neubauwohnungen. Dieser sehr hohe Anteil lässt sich durch die grosse Anzahl an Neubauwohnungen, speziell in Affoltern, erklären. Die 22%, welche angeben, in eine Genossenschaftswohnung gezogen zu sein, stellen hingegen im Vergleich zum Bestand an Genossenschaftswohnungen, welcher im Norden Zürichs speziell hoch ist, einen eher geringen Anteil dar.
- > Lediglich jede sechste befragte Person meldet spezifischen Informationsbedarf über bestimmte Themen durch die Behörden an. Bei denjenigen, welche Bedarf nennen, werden am ehesten Anlässe/ Feste/ Veranstaltungen/ Vereine und ähnliches sowie Themen rund um Stadtentwicklung, Verkehr und Fluglärm genannt.

Die Ergebnisse im Detail

Zusammensetzung der Befragten: Viele Paare, Ausländer und Mittelstand

Gemäss Bevölkerungsstatistik kommen 33% der Zu- und Umziehenden im Untersuchungszeitraum aus Zürich-Nord (Stadtkreise 11 und 12) selbst. Weitere 24% kommen aus der restlichen Stadt. Nur 48% der Zu- und Umziehenden sind SchweizerInnen, 52% AusländerInnen. 5% zogen direkt aus Deutschland zu. Im Kreis 12 sind 56% der Umgezogenen AusländerInnen, im Kreis 11 51%. Im Sample der Befragten ist der Anteil der SchweizerInnen mit 66% höher, und auch der Anteil derjenigen, die direkt aus Deutschland hierher gezogen sind, ist höher, was mit der unterdurchschnittlichen Repräsentation von fremdsprachigen in derartigen Befragungen erklärbar ist.

Vergleicht man mit den Zu- und Wegzugerbefragungen für die ganze Stadt aus dem Jahre 2005, so fällt ein überdurchschnittlicher Anteil an Paaren, AusländerInnen und Mittelstandseinkommen auf, während die untersten und obersten Einkommen seltener vertreten sind. Der Anteil an Personen, welcher zuvor maximal 2 Jahre in der Wohnortsgemeinde sesshaft war, ist in der vorliegenden Befragung ebenfalls relativ hoch.¹

39% der Befragten waren maximal zwei Jahre in der bisherigen Gemeinde wohnhaft, 23% mehr als zehn Jahre. Im Kreis 12 gibt es mehr Personen, die maximal 2 Jahre am vorhergehenden Wohnort domiziliert waren (43%, Kreis 11 nur 36%), im Kreis 11 gibt es dagegen mit 26% mehr „Sesshafte“ (10 und mehr Jahre am gleichen Ort) (Kreis 12 nur 13%). Die geringe Sesshaftigkeit gilt für alle Teilquartiere im Kreis 12, während speziell Affoltern viele „sesshafte“ Zuziehende verzeichnet. Diese Unterschiede sind nicht einfach mit unterschiedlichen Familienanteilen erklärbar, da dieser in Schwamendingen ähnlich hoch ist wie im „sesshaften“ Affoltern.

Die grösste Einkommensgruppe ist mit einem Drittel diejenige mit 60'000 bis 90'000 Franken Bruttoeinkommen. 30% verdienen weniger, rund 40% mehr.

Vergleicht man mittels Daten aus dem Bevölkerungsregister die Zu- und Umziehenden in den Kreis 11 mit denjenigen in der ganzen Stadt, so zeigen sich praktisch identische Proportionen

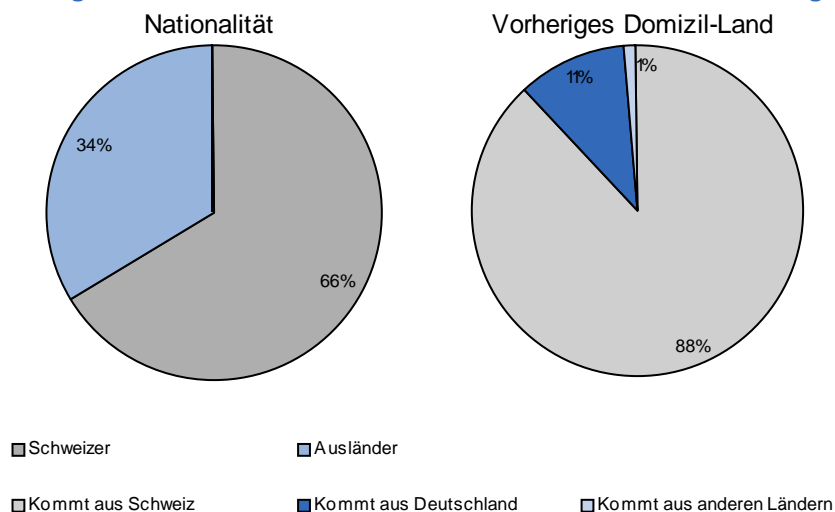
¹

Die konkreten Zahlenvergleiche zeigen Folgendes: In der vorliegenden Befragung liegt der Anteil von Paaren bei relativ hohen 29% (ZuzügerInnen 2005 24%, WegzügerInnen 21%), während der Anteil der übrigen Haushaltstypen jeweils zwischen den Zu- und Wegzugerzahlen aus dem Jahre 2005 liegt. Der Anteil mit einer Wohndauer von weniger als 2 Jahre in der vorherigen Gemeinde liegt hier bei 39% (Zuziehende 2005 26%, Wegziehende 28%), derjenige mit einer solchen über 10 Jahre bei nur 23% (Zuziehende 2005 41%, Wegziehende 26%). Und der Ausländeranteil liegt mit seinen 34% schliesslich deutlich über demjenigen der Zu- und Wegziehendenbefragung aus dem Jahre 2005 (12% respektive 13%). Die sehr tiefen Einkommen unter 30'000 Franken sind hier mit nur 9% vertreten (Zuziehende 2005 22%, Wegziehende 12%), und die obersten Einkommen über 200'000 Franken kommen ebenfalls seltener vor (2% im Vergleich zu 5% resp. 7% bei den gesamtstädtischen Befragungen von 2005). Die zweithöchste Einkommensklasse von 150'000-199'000 Franken ist hingegen bereits überproportional vertreten (8% im Vergleich zu 4% resp. 6%..

bzgl. Zusammensetzung nach Geschlecht (Kreise 11/12 47% Frauen, Gesamtstadt 48%) sowie nach Nationalität (Kreise 11/12 sowie Gesamtstadt je 52% AusländerInnen). Bei der Alterszusammensetzung der Zu- und Umziehenden hingegen ist der Anteil unter 20-Jähriger in den Kreisen 11/12 mit 16% deutlich höher als in der Gesamtstadt (11%). Der Anteil von 20- bis 39-Jährigen hingegen geringer (62% versus 67% für die ganze Stadt), während die Anteile der 40-64-Jährigen (je 18%) und der über 64-Jährigen (je 4%) praktisch identisch sind.

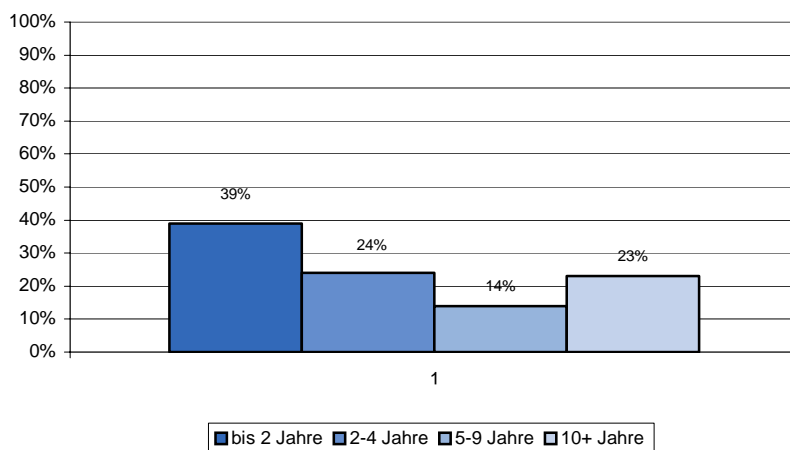
Bei der Zusammensetzung nach Familienstellung zeigen sich hingegen deutliche Unterschiede in Richtung eines „familienfreundlichen Zürich Nord“: 38% der Zu- und Umziehenden in die Kreise 11/12 lebt im Verbund mit Kindern oder sind Kinder, während es im Total der Stadt nur 26% sind.

Abbildung 1: Nationalität und Land des früheren Wohnsitzes der Befragten



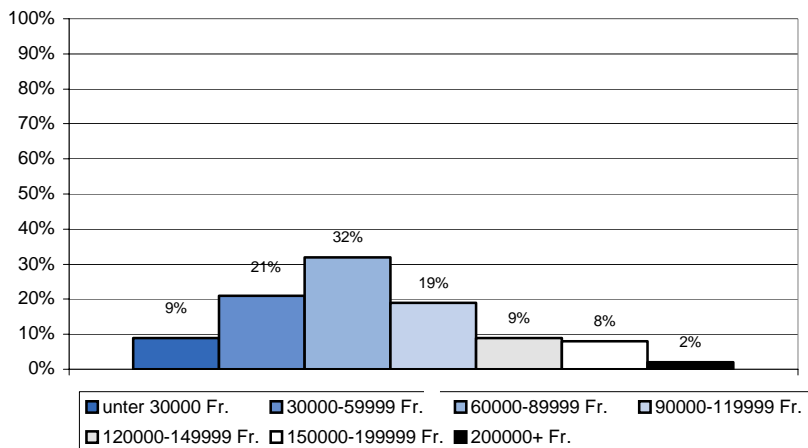
Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildung 2: Wohndauer in der vorherigen Gemeinde



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildung 3: Bruttoeinkommen des gesamten Haushalts



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Je ein Fünftel aus Zürich-Nord und aus dem Rest der Stadt

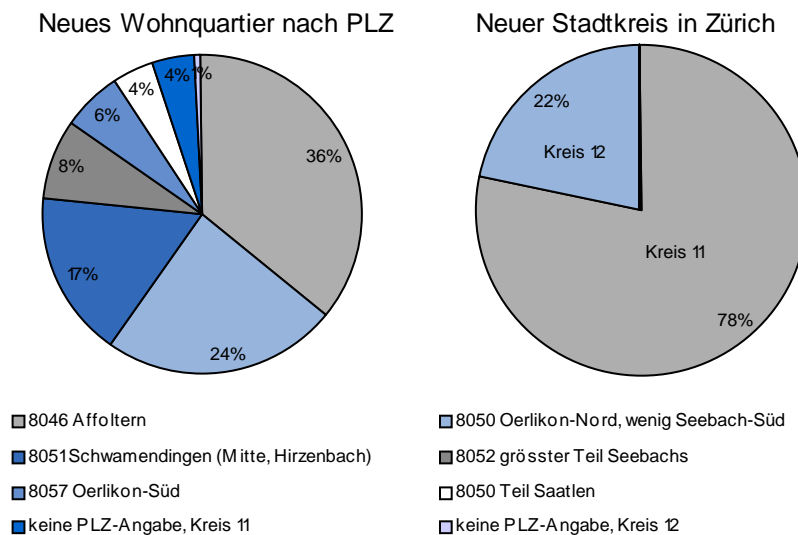
33% der Zuziehenden in die Kreise 11 oder 12 kommt aus Zürich-Nord selbst, davon meist aus dem Kreis 12. Weitere 24% kommen aus der restlichen Stadt (schwerpunktmässig aus den Kreisen 3, 4/5, 9 und 10). Weitere 14% kommen aus dem restlichen Kantonsgebiet, 12% aus der restlichen Schweiz, und 18% aus dem Ausland (alleine 5% aus Deutschland). Personen, die aus dem Ausland kommen, stammen fast immer aus Deutschland.

Vergleicht man die Stichprobe mit diesen Proportionen, so fällt auf, dass der Anteil von Personen, welche aus dem übrigen Kanton Zürich (26%) oder aus der übrigen Schweiz (18%) kommen, in der Stichprobe grösser ist. Weitere Details dazu sind auch aus Tabelle 1 im Kapitel „Stichprobe und Grundgesamtheit“ ersichtlich.

Innerhalb von Zürich-Nord besteht eine unterschiedliche „Treue“ zwischen altem und neuem Stadtkreis: von den bereits vorher im Kreis 11 Wohnhaften wohnen neu 76% im Kreis 11 und 24% im Kreis 12 (was im übrigen der Gesamtverteilung aller Befragten auf die beiden Stadtkreise entspricht). Von den zuvor im Kreis 12 Domizilierten wohnen neu nur noch 40% im selben Kreis 12, aber 60% im Kreis 11. Gegliedert nach Quartieren lässt sich zudem feststellen, dass bei ZuzügerInnen nach Affoltern und Seebach besonders viele (aber doch nur ein Viertel) schon vorher im (selben) Kreis 11 wohnten.

Zuziehende, welche vorher (schon) im Kreis 11 gewohnt hatten, sind überdurchschnittlich Familien, haben oft in Zürich-Nord gesucht, sind überproportional in Eigentums- oder Genossenschafts-Wohnungen eingezogen und ziehen vorab nach Affoltern.

Abbildung 4: Bisheriger Wohnort und neuer Wohnort (Stadtkreis) in Zürich

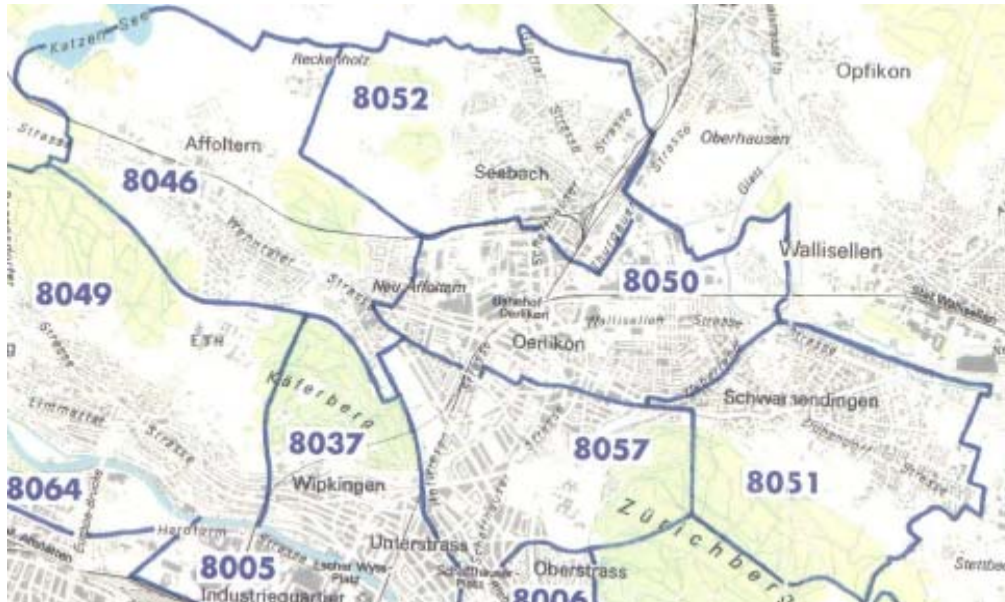


78% der Befragten zogen in eine Wohnung im Kreis 11, 22% in den Kreis 12. 36% aller Befragten fand eine Wohnung in 8046 Zürich-Affoltern, 24% in 8050 Oerlikon (Oerlikon-Nord und kleiner Teil von Seebach-Süd) und 17% in 8051 Schwamendingen (Mitte, Hirzenbach). Die genaue Gliederung der erfassten Quartiere, welche sich nicht an der offiziellen statistischen Quartier-Nomenklatur orientiert, sondern an der Zugehörigkeit zu Postleitzahlen, welche den Befragten eher bekannt sind, ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Bezüglich der Verteilung auf die Kreise 11 und 12 erwähnenswert ist zudem:

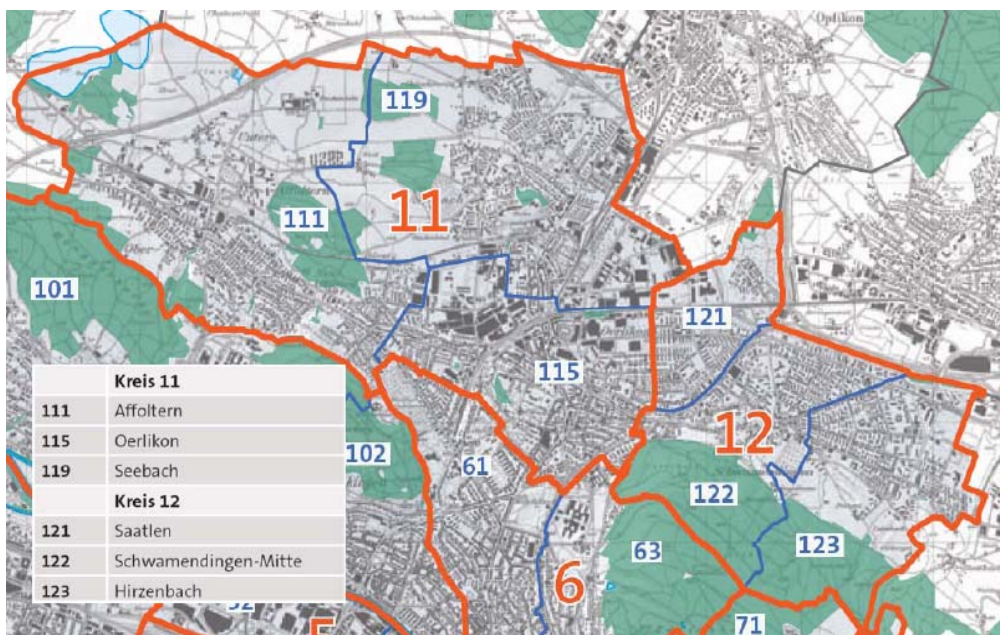
- > In den Kreis 11 zogen überproportional Einpersonenhaushalte, Personen, die am alten Wohnort mehr als 10 Jahre gelebt hatten und Befragte mit (relativ) höherem Einkommen. Sie haben öfters speziell im neuen Wohnquartier gesucht und sie sind eher in Neubauten, Eigentumswohnungen und andere Mietwohnungen, aber seltener in Genossenschaftswohnungen gezogen. Zudem kamen sie überproportional aus den Stadtzürcher Kreisen 4/5, 9 und 10 oder aus dem Zürcher Unterland.
- > Unter den Zuziehenden in den Kreis 12 finden sich überdurchschnittlich Familien mit Kindern. Sie zogen eher in Altbau- und Genossenschaftswohnungen und sie kamen relativ oft aus dem benachbarten Glattal.
- > Zuziehende aus dem Ausland verteilen sich ähnlich auf die beiden Stadtkreise 11 und 12 wie alle Zuziehenden.

Abbildung 5: Gliederung von Zürichs Norden nach Postleitzahlen



Quelle: Die Post, Vermessungsamt der Stadt Zürich

Abbildung 6: Gliederung von Zürichs Norden nach statistischen Kriterien



Quelle: Statistik Stadt Zürich

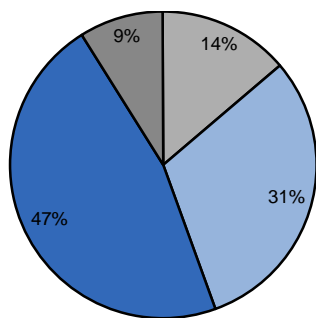
Die Hälfte sucht im Norden Zürichs, fast alle suchen innerhalb der Stadt

14% der befragten Personen konzentrierten ihre Suche vor allem auf das Quartier, in dem schliesslich die neue Wohnung gefunden wurde, und weiteres 31% suchten schwerpunktmässig sonst im Norden Zürichs, womit 45% vor allem in den nördlich des Milchbucks gelegenen Stadtteilen suchten. Weitere 47% suchten zudem schwerpunktmässig in der Stadt generell. Nur eine kleine Minderheit von 9% dehnte seine Suche bewusst auch auf andere Gemeinden aus.

Die 91%, welche in der Stadt Zürich eine Wohnung gesucht hatten, sind ein höherer Anteil als bei der gesamtstädtischen Zuzügerbefragung 2005 (80%) und ein viel höherer als bei der entsprechenden Wegzüberbefragung 2005 (nur 38%).

Ein bedeutender Anteil der neuen BewohnerInnen scheint somit zielgerichtet in den Norden Zürichs gezogen zu sein. Oder sie sind mindestens „überzeugte Stadtzürcher“.

Abbildung 7: Ort der Wohnungssuche



- Vor allem im neuen Wohnquartier
- Vor allem in Zürich-Nord (Kreise 11 + 12)
- Vor allem in der Stadt Zürich
- auch in anderen Gemeinden

Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Die feinere Analyse lässt zudem folgende Feststellungen zu:

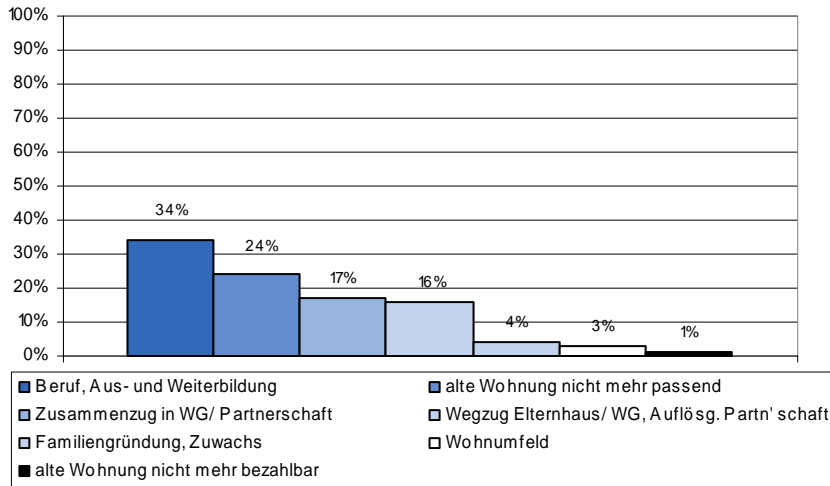
- > Ganz bewusst im (neuen) Wohnquartier gesucht haben überproportional BewohnerInnen des Kreises 11 (15%; Kreis 12 nur 9%) sowie solche, welche nun in Affoltern wohnen. Diese Personen haben die genauesten Vorstellungen darüber, wo sie wohnen wollen. Ebenfalls speziell oft im entsprechenden Quartier gesucht haben BewohnerInnen von Neubauten.
- > Im übrigen Norden Zürichs schwerpunktmässig gesucht haben Personen, die bisher im Kreis 11 wohnten. Zwischen den Stadtkreisen (als neuer Wohnort) bestehen hier keine relevanten Unterschiede (Kreis 11 30%, Kreis 12 33%).
- > Vorab in der übrigen Stadt auf Wohnungssuche waren Befragte, die in den südlichen Teil Oerlikons zogen sowie solche, die aus den Kreisen 3, 4/5 oder 9 hierher kamen. Zwischen den beiden Stadtkreisen bestehen hier ebenfalls keine Unterschiede (je 47%).

- > Der Anteil derjenigen Personen, welche auch in anderen Gemeinden gesucht haben, ist so klein, dass sich keine Aussagen zu Teilgruppen machen lassen. Zwischen den beiden Stadtkreisen (Kreis 11 8%, Kreis 12 10%) gibt es jedenfalls keine signifikanten Unterschiede.

Beruf, Ausbildung und nicht mehr passende Wohnung als Zuzugsgrund

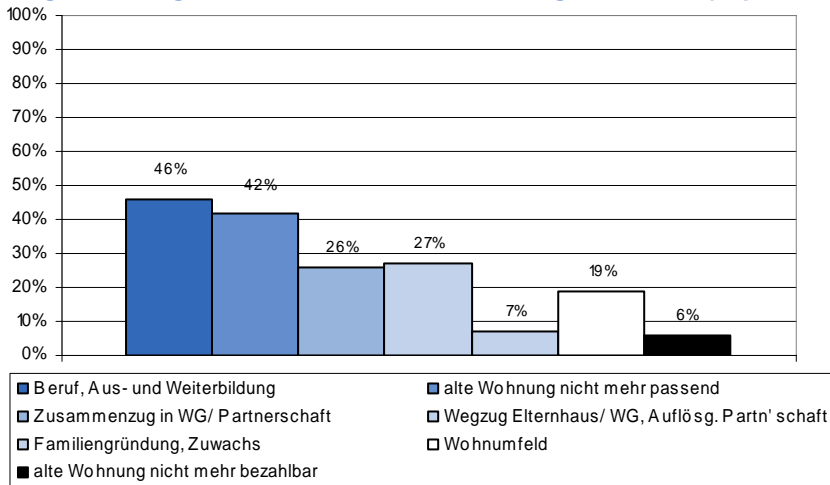
46% der Befragten gibt berufliche Ursachen oder Aus-/ Weiterbildungen als Grund an, die neue Wohnung gesucht zu haben (beide Antwortmöglichkeiten summiert). 42% suchten, weil die alte Wohnung nicht mehr passend war. Je ein gutes Viertel wollte entweder im Rahmen einer Partnerschaft oder Wohngemeinschaft zusammen ziehen (26%) oder gab den Auszug aus einer solchen Wohnsituation bzw. den Wegzug aus dem Elternhaus (27%) als Grund an. Von 19%, aber meist nur als zweiter Grund genannt wurde das bisherige Wohnumfeld.

Abbildung 8: Wichtigster Grund eine neue Wohnung zu suchen (nur 1. Antwort)



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildung 9: Wichtigste Gründe eine neue Wohnung zu suchen (1. plus 2. Antwort)



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Die feinere Analyse von Teilgruppen nach Stadtkreisen zeigt folgende Eigenheiten auf:

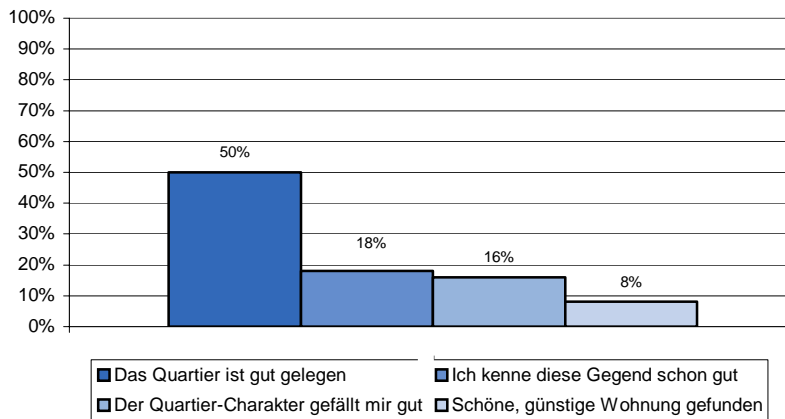
- > Berufliche Aus- und Weiterbildungsgründe kommen im Kreis 11 (48%) öfters vor als im Kreis 12 (40%). Zudem werden sie überproportional von in den nördlichen Teils Oerlikons Zugezogenen genannt. Diese Gründe korrelieren auch mit dem grösseren Anteil von Einpersonenhaushalten und Wohngemeinschaften, welche in den Kreis 11 ziehen.
- > Dass die alte Wohnung nicht mehr passend war, wird beim Kreis 12 (49%) öfters genannt als beim Kreis 11 (40%). Dies hängt auch mit dem grösseren Teil an Familien, die in den Kreis 12 ziehen, zusammen. Neben den Quartieren im Kreis 12 wird dieser Grund auch überdurchschnittlich beim südlichen Teil Oerlikons genannt.
- > Der Wegzug aus dem Elternhaus oder die Auflösung einer Wohngemeinschaft wurde in beiden Stadtkreisen ähnlich oft genannt (Kreis 11 28%, Kreis 12 26%). Im südlichen Teil Oerlikons wurde dieser Grund speziell oft vermerkt.
- > Der Zusammenzug in eine Partnerschaft oder Wohngemeinschaft ist in beiden Stadtkreisen gleich bedeutsam (26% bzw. 27%).
- > Das Wohnumfeld wurde oft als zweite Antwort erwähnt, und zwar deutlich öfters von Zugezogenen in den Kreis 11 (21%) als in den Kreis 12 (nur 14%). Überproportional genannt wurde es von neuen BewohnerInnen Seebachs oder des südlichen Teils Oerlikons.

Lage als Hauptgrund, in einem Quartier in Zürichs Norden zu Wohnen

Weshalb wollen die Zuziehenden speziell in einem Quartier im Norden Zürichs wohnen und nicht anderswo? Die zentrale Frage nach der spezifischen Attraktivität von Zürichs Norden als Wohnstandort zeigte folgendes Profil:

- > Die Lage des Quartiers scheint für viele der „USP“ („unique selling position“) des betreffenden neuen Wohnquartiers zu sein und wird von 50% der Befragten genannt.
- > Alle anderen Gründe werden schon deutlich seltener genannt: 18% erwähnen die bereits gute Kenntnis dieser Gegend, 16% den Quartier-Charakter. Für 8% war zudem schlicht das Auffinden einer schönen oder günstigen Wohnung Hauptgrund, (neu oder erneut) hier zu wohnen.

Abbildung 10: Wichtigster Grund in einem Quartier im Norden Zürichs zu wohnen



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

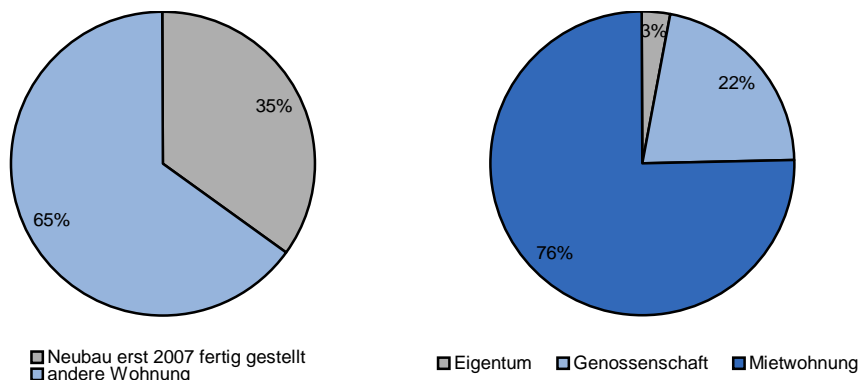
Zwischen den Stadtkreisen lassen sich zudem folgende Unterschiede feststellen:

- > Der wichtigste Grund, die gute Lage des Quartiers, wurde von Zuziehenden in den Kreis 11 (54%) deutlich öfters genannt als beim Kreis 12 (nur 35%). Speziell oft vermerkt wurde er auch von Personen, die in Oerlikon oder Seebach wohnen, und von Personen, welche aus Deutschland hierher zogen.
- > Dass man diese Gegend schon gut kennt, ist in den beiden Stadtkreisen gleich oft Hauptgrund (18% resp. 19%). Am meisten genannt wird der Grund in Affoltern, am seltensten in Oerlikon-Süd. Speziell oft wird er auch von Personen erwähnt, die bereits bisher in den Kreisen 11 und 12 oder im benachbarten Glattal gewohnt hatten.
- > Der Quartier-Charakter ist speziell oft Begründung bei BewohnerInnen des Kreises 12 (23%, Kreis 11 nur 14%) und all seiner Teil-Quartiere.

Viele Neubauten, weniger als ein Viertel Genossenschaftswohnungen

35% der befragten Zugezogenen wohnt in Neubauwohnungen. Dieser hohe Anteil lässt sich durch die grosse Anzahl an Neubauwohnungen, speziell in Affoltern oder Neu-Oerlikon, erklären. Diejenigen 22%, welche angeben, in eine Genossenschaftswohnung gezogen zu sein, stellen hingegen im Vergleich zum grossen Bestand an Genossenschaftswohnungen einen eher geringen Anteil dar: Insbesondere bei den Altbauwohnungen finden überproportional viele Wohnungswechsel bei privaten Vermietern statt, während gemeinnützige Wohnungen seltener frei werden und eine längere Verbleibdauer ihrer Bewohnerschaft kennen. Bei den Neubauwohnungen war der Anteil neu bezogener Genossenschaftswohnungen hingegen gar überproportional.

Abbildung 11: Art der neuen Wohnung



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Untersucht man detailliertere Zusammenhänge nach Stadtkreis, so zeigt sich:

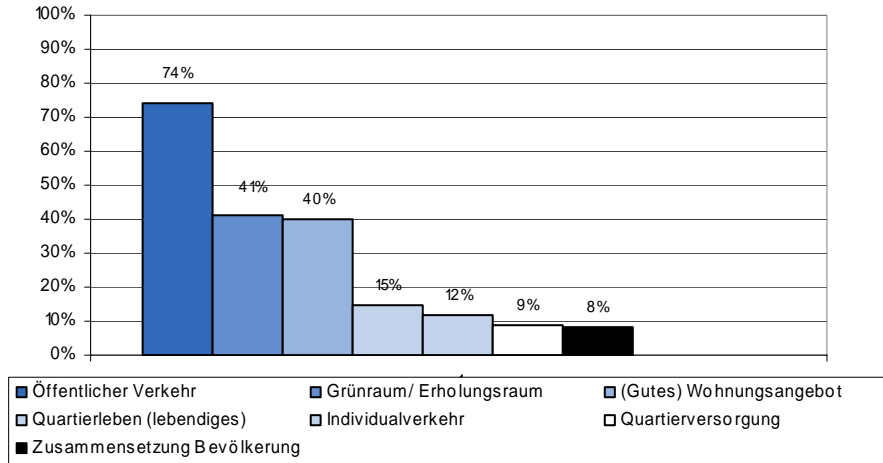
- > In Neubauten gezogen sind überdurchschnittlich oft Zuziehende in den Kreis 11 (38%, Kreis 12 nur 25%) und speziell solche nach Affoltern und (Neu-) Oerlikon. Es handelt sich dabei überproportional um Familien, SchweizerInnen, mittlere Einkommen und Personen mit Fokus auf die Wohnungssuche im Quartier.
- > In Genossenschaftswohnungen ziehen weit überdurchschnittlich ZuzügerInnen in den Kreis 12 (40%; Kreis 11 nur 16% der Befragten), und dort speziell nach Schwamendingen-Mitte, sowie solche, die nach Affoltern ziehen. Ebenso sind es relativ oft Personen, die bereits bisher in den Kreisen 11 oder 12 gewohnt hatten.
- > In andere private Mietwohnungen ziehen ZuzügerInnen in den Kreis 11 zu 80%, in den Kreis 12 nur zu 60%, und besonders oft werden solche Mietwohnungen in Oerlikon bezogen. Überproportional handelt es sich um Personen, welche aus anderen Schweizer Regionen oder aus Deutschland kommen.
- > Eigentum im Norden Zürichs wird fast ausschliesslich im Kreis 11 erworben (3%, Kreis 12 keine einzige befragte Person), am ehesten in Seebach oder Oerlikon.

Stärken: Öffentlicher Verkehr, Grünraum und Wohnraumangebot

Schwächen: Bevölkerungszusammensetzung und Individualverkehr

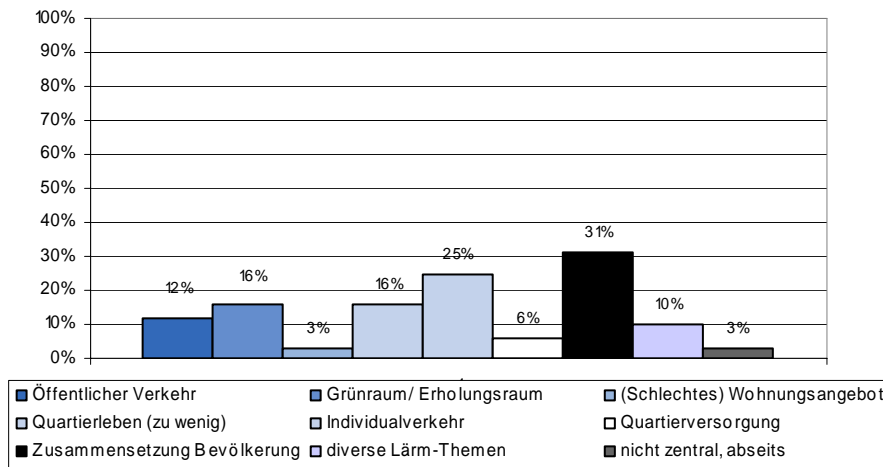
Die mit Abstand am meisten erwähnte Stärke von Zürichs Norden ist aus Sicht der Zuziehenden das von 74% genannte öffentliche Verkehrsangebot. Der Grünraum respektive Erholungsraum wie das gute Wohnungsangebot werden auch noch von 41% bzw. 40% als spezieller Vorteil genannt. Als bedeutendster Minuspunkt wird von 31% die Bevölkerungszusammensetzung genannt, und als Kontrapunkt zum positiv wahrgenommenen öffentlichen Verkehr wird von 25% der Individualverkehr (Ausmass und Verkehrsführung) als Schwäche erlebt.

Abbildung 12: Stärken des neuen Wohnquartiers



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildung 13: Schwächen des neuen Wohnquartiers



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

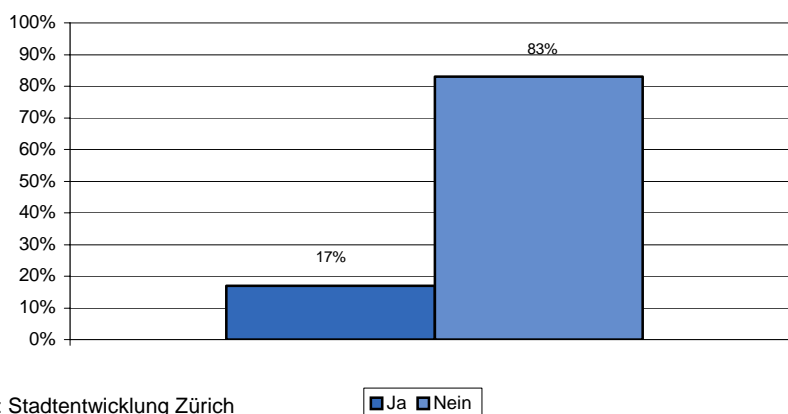
Das Stärken- und Schwächenprofil nach Stadtkreisen und Quartieren präsentiert sich folgendermassen:

- > Stärken: Ausser beim guten Wohnungsangebot (Kreis 11 42%, Kreis 12 nur 33%) werden die Stärken für die beiden Stadtkreise etwa gleich oft genannt. Der gute öffentliche Verkehr wird speziell von nach Seebach oder Oerlikon Gezogenen sowie von Zuziehenden aus dem Unterland, aus anderen Landesgegenden und aus dem Ausland wahr genommen. Den Grünraum schätzen speziell nach Affoltern und in den Süden Oerlikons Zugezogene sowie Familien, höhere Einkommen und GenossenschafterInnen. Und das gute Wohnungsangebot erwähnen speziell oft Personen, die nach Affoltern gezogen sind, Paare, Neubau-bezügerInnen und GenossenschafterInnen.
- > Schwächen: Die Zusammensetzung der Quartierbevölkerung wird speziell im Kreis 12 bemängelt (46%, Kreis 11 nur 26%), und hier in allen Teilquartieren sowie auch in Seebach. Speziell Thema ist dies bei Familien und tieferen Einkommen. Der Individualverkehr wird hingegen öfters im Kreis 11 erwähnt (28%, Kreis 12 nur 16%), und hier speziell für Seebach.

Informationsbedarf nur bei einer Minderheit

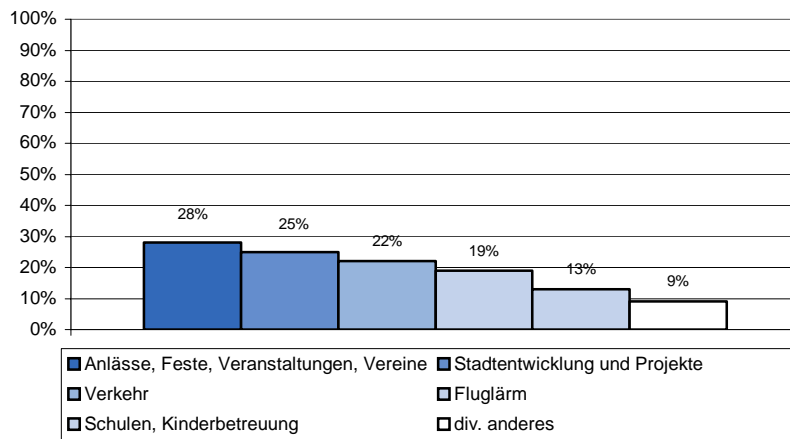
Lediglich 17% der Befragten melden spezifischen Informationsbedarf über bestimmte Themen durch die Behörden an. Bei denjenigen, welche Bedarf nennen, werden am ehesten noch Anlässe/ Feste/ Veranstaltungen/ Vereine und ähnliches sowie Stadtentwicklung, Verkehr und Fluglärm genannt. Nennenswert ist auch noch das Thema Schulen und Kinderbetreuung. Im Kreis 12 ist der Informationsbedarf etwas höher (25%) als im Kreis 11 (nur 15%). Da der genannte Informationsbedarf relativ gering ist, kann dieser nicht weiter nach Einzelgruppen aufgliedert werden.

Abbildung 14: Sollen Behörden über bestimmte Themen, die mit neuem Wohnquartier zusammen hängen, informieren?



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildung 15: Falls ja: Über welche Themen sollen Behörden informieren?



Quelle: Stadtentwicklung Zürich

Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Zugezogene innerhalb u ausserhalb der Stadt, 26.03.-29.06.2007: Vergleich von Stichprobe und effektiven Anmeldungen	4
Abbildung 1: Nationalität und Land des früheren Wohnsitzes der Befragten	8
Abbildung 2: Wohndauer in der vorherigen Gemeinde	8
Abbildung 3: Bruttoeinkommen des gesamten Haushalts	9
Abbildung 4: Bisheriger Wohnort und neuer Wohnort (Stadtkreis) in Zürich	10
Abbildung 5: Gliederung von Zürichs Norden nach Postleitzahlen	11
Abbildung 6: Gliederung von Zürichs Norden nach statistischen Kriterien	11
Abbildung 7: Ort der Wohnungssuche	12
Abbildung 8: Wichtigster Grund eine neue Wohnung zu suchen (nur 1. Antwort)	13
Abbildung 9: Wichtigste Gründe eine neue Wohnung zu suchen (1. plus 2. Antwort)	13
Abbildung 10: Wichtigster Grund in einem Quartier im Norden Zürichs zu wohnen	15
Abbildung 11: Art der neuen Wohnung	16
Abbildung 12: Stärken des neuen Wohnquartiers	17
Abbildung 13: Schwächen des neuen Wohnquartiers	17
Abbildung 14: Sollen Behörden über bestimmte Themen, die mit neuem Wohnquartier zusammen hängen, informieren?	18
Abbildung 15: Falls ja: Über welche Themen sollen Behörden informieren?	19

