



# Das Langstrassenquartier

Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen – 1990 bis 2007



# Vorwort

Noch keine zehn Jahre ist es her, da wurde dem Langstrassenquartier eine düstere Zukunft prophezeit. Themen wie Rotlichtmilieu und offene Drogenszene, Unwirtlichkeit und Abwertung prägten die öffentliche Debatte über das Quartier. Der Stadtrat sah sich schliesslich 2001 veranlasst, das ämterübergreifende Quartierentwicklungsprojekt «Langstrasse PLUS» zur Aufwertung des Langstrassenquartiers zu lancieren. Es scheint, dass sich seit der Jahrtausendwende im Quartier einiges zum Guten gewendet hat. Die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung sowie einer speziellen Befragung zum «Leben im Langstrassenquartier» zeigen jedenfalls eine zunehmende Zufriedenheit der Langstrassenbewohnerinnen und -bewohner mit ihrem Quartier. Gleichzeitig ist in der öffentlichen Debatte immer häufiger die Rede von Gentrifizierung, steigenden Mieten und Verdrängung. Eine Einschätzung, die jedoch nicht von allen Seiten geteilt wird.

Die unterschiedlichen Beurteilungen der Entwicklung, aber auch offensichtliche Veränderungen im Quartier veranlassten Stadtentwicklung Zürich und das Polizeidepartement der Stadt Zürich die vorliegende Studie beim Geographischen Institut der Universität Zürich in Auftrag zu geben. Den Auftraggebern war es ein Anliegen, eine umfassende, objektivierte Darstellung zur Entwicklung des Langstrassenquartiers in den letzten zwei Dekaden zu erhalten. Die Schlussfolgerungen und Einschätzungen des Forscherteams decken sich auch nicht zwangsläufig in allen Punkten mit der Meinung der Auftraggeber. Bei der Studie handelt es sich explizit nicht um eine Evaluation des Projekts «Langstrasse PLUS». Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen des Forscherteams sollen aber eine Grundlage zur Beurteilung der Aktivitäten und Massnahmen der Stadt Zürich im Langstrassenquartier sein.

Brigit Wehrli-Schindler, Direktorin Stadtentwicklung  
Rolf Vieli, Projektleiter Langstrasse PLUS

Zürich, den 28. Oktober 2008



<b>VORWORT</b>	<b>3</b>
<b>A EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
A.1 Hintergrund	7
A.2 Ziele und Fragestellungen	8
A.3 Theoretische Grundlagen	8
A.4 Methodisches Vorgehen	10
A.5 Untersuchungsgebiet und Untersuchungszeitraum	11
A.5 Datenbasis und Publikationen	12
<b>B RESULTATE</b>	<b>13</b>
<b>B.1 Bauliche Entwicklung</b>	<b>13</b>
B.1.1 Entwicklung des Gebäudebestandes	14
B.1.2 Altersstruktur des Gebäudebestandes	17
B.1.3 Gebäudeart	19
B.1.4 Wohnungsbestand und -struktur	21
B.1.5 Eigentümerstruktur	25
B.1.6 Entwicklung der Versicherungswerte	28
B.1.7 Dynamik des Bodenmarktes	30
B.1.8 Mietpreisentwicklung	31
B.1.9 Bauliche Entwicklung – Fazit	34
<b>B.2 Gewerbliche Entwicklung</b>	<b>35</b>
B.2.1 Kreativwirtschaft, Gastronomie und Detailhandel in der Gesamtwirtschaft	36
B.2.2 Entwicklung der Kreativwirtschaft und ihrer Teilmärkte	37
B.2.3 Entwicklung des Detailhandels und der Gastronomie	41
B.2.4 Gewerbliche Entwicklung – Fazit	43
<b>B.3 Entwicklung der Sozialstruktur</b>	<b>45</b>
B.3.1 Allgemeine Entwicklung	46
B.3.2 Sozialer Status und Lebensform	54
B.3.3 Altersstruktur	66
B.3.4 Fremdsprachigkeit / Herkunft	68
B.3.5 Soziale Entwicklung – Fazit	75
<b>B.4 Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Entwicklung</b>	<b>77</b>
B.4.1 Einfluss der Sanierungstätigkeit	78
B.4.2 Einfluss der (Ersatz-) Neubautätigkeit	80
B.4.3 Einfluss des Stockwerkeigentums	82
B.4.4 Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Entwicklung – Fazit	84
<b>B.5 Entwicklung des Wohn-, Gewerbe- und Investitionsumfeldes – Einschätzungen und Wahrnehmungen</b>	<b>85</b>
B.5.1 Wohnumfeld – Einschätzung durch Bewohner und Behörden	85
B.5.2 Geschäftsstandort – Einschätzung durch Vertreter des Detailhandels	86
B.5.3 Investitionsumfeld – Einschätzung durch Vertreter von Banken und Architekturbüros	86
B.5.4 Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum – Einschätzung durch Stadtpolizei Zürich und ERZ	91

<b>C</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>	<b>93</b>
C.1	Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung	93
C.2	Bestand und Struktur des Liegenschaftsmarktes	94
C.3	Veränderungen der Gewerbestruktur	94
C.4	Das Quartier als Wohn-, Gewerbe- und Investitionsumgebung in der Wahrnehmung verschiedener Akteurgruppen	95
C.5	Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen und Nutzungsformen	95
C.6	Unterschiede hinsichtlich der Entwicklungspfade einzelner Teilgebiete des Langstrassenquartiers	95
C.7	Mögliche Entwicklungspfade des Langstrassenquartiers	96
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>97</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>99</b>
<b>D</b>	<b>ANHANG</b>	<b>100</b>
	<b>Ergänzende Tabellen und Abbildungen</b>	<b>100</b>
	<b>Interview-Leitfaden</b>	<b>106</b>

# A Einleitung

## A.1 Hintergrund

Das Quartier Langstrasse im Zürcher Stadtkreis Aussersihl gehört zu den lebendigsten und intensivsten genutzten Quartieren der Stadt Zürich. Es ist geprägt durch einen traditionell hohen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern ausländischer Herkunft und eine stark multikulturelle Zusammensetzung der Quartierbevölkerung.

In seiner Funktion ist das Langstrassenquartier ein Quartier mit einer ausgeprägten Mischfunktion. Zum einen ist es ein althergebrachtes Arbeiter-Wohnquartier mit vergleichsweise günstigen Wohnungen, zum anderen Gewerbegebiet und Ausgangsmeile.

Im Quartier zeigten sich in den letzten Jahrzehnten die klassischen Probleme innenstadtnaher Quartiere mit zu erwartender Cityerweiterung. Die Spekulation auf eine Cityerweiterung hatte eine mangelnde Investitionstätigkeit und eine damit einhergehende Degradation der Bausubstanz zur Folge. Mit dieser baulichen Entwicklung verbunden ist eine einseitige Bevölkerungsentwicklung und ein sich ausbreitendes Sexgewerbe und Drogenmilieu. Diese Entwicklungen haben zu einem kontinuierlichen Verlust von Lebens- und Wohnqualität und damit mittelfristig zu einer Degradation des gesamten Quartiers geführt. Überlagert wurde dieser Prozess durch eine suburbanisierungsbedingte Abnahme der Wohnbevölkerung.

In der Studie von Corinna Heye und Heiri Leuthold "Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich", die am Geographischen Institut in Zusammenarbeit mit verschiedenen Ämtern von Stadt und Kanton Zürich entstanden ist, wurde aufgrund statistischer Auswertungen jedoch eine starke Aufwertungstendenz des Quartiers Langstrasse zwischen 1990 und 2000 festgestellt<sup>1</sup>. Zusammen mit den Quartieren Gewerbeschule und Escher Wyss, die im Jahr 1990 in Bezug auf den Status allesamt zu den statusniedrigsten Quartieren gehörten, liegt das Quartier im Jahr 2000 nur noch knapp unter dem Mittelwert aller Stadtzürcher Quartiere. Die Migrationsdaten zeigen seit Mitte der 1990er Jahre eine Zunahme der schweizerischen Wohnbevölkerung. Gleichzeitig findet eine Nettoabwanderung der ausländischen Bevölkerungsgruppen statt. Heye und Leuthold kommen zum Schluss, dass sich im Langstrassenquartier eindeutige Gentrifizierungstendenzen (vgl. Kapitel A.3) manifestieren. Gleichwohl hält sich hartnäckig eine – je nach Interventionslevel der Polizei – mehr oder weniger sichtbare Drogenszene im Quartier. Auch sind weiterhin zahlreiche Strassenzüge stark durch das Rotlichtmilieu belastet. Dies deutet darauf hin, dass zwar Gentrifizierungsprozesse ablaufen, sich diese aber auf gewisse Teilgebiete beschränken.<sup>2</sup>

In Bezug auf die Immobilienmarktprozesse weist das Kerngebiet der Langstrasse im Kreis 4 eine geringe Liegenschaftsdynamik auf, die sich unter anderem in einer geringen Neubautätigkeit manifestiert.<sup>3</sup> In jüngster Zeit deuten jedoch diverse geplante oder bereits realisierte Neubau- und Sanierungsprojekte auf eine Zunahme der baulichen Dynamik und somit auch auf eine Aufwertungstendenz hin.<sup>4</sup>

Aufbauend auf dem Projekt „Pro Langstrasse“ wurde 2001 das Projekt „Langstrasse PLUS“ von der Stadt Zürich ins Leben gerufen, mit dem die Quartierverhältnisse, die aufgrund der Belastungen durch Sexgewerbe und Drogenszene damals als kritisch beurteilt wurden, verbessert werden sollten.

---

<sup>1</sup> Heye, C. und Leuthold, H. (2004): Segregation und Umzüge in Stadt und Agglomeration Zürich. Hrsg: Statistik Stadt Zürich et al.

<sup>2</sup> Berger, C., Hildebrand, B. und Som, I. (2002): Die Stadt der Zukunft – Leben im prekären Wohnquartier. Leske und Budrich, Opladen. S. 23-26.

<sup>3</sup> Wüest&Partner (2003): Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier (Analysen und Strategievorschläge). Hrsg: Stadtentwicklung Zürich, Zürich.

<sup>4</sup> Vgl. Lüthi, S. (2007): Von der Absteige zur Edellogge. In: Hochparterre 5/2007. S. 26-29.

Es zeigt sich somit insgesamt eine deutliche Inkongruenz zwischen den aufgrund statistischer Auswertungen zu vermutenden Gentrifizierungstendenzen seit Mitte der 1990er Jahre und der öffentlichen Wahrnehmung der Verhältnisse im Quartier.

## A.2 Ziele und Fragestellungen

Aufgrund dieser – zum Teil widersprüchlichen – Entwicklungen entstand von Seiten des Geographischen Instituts und der Stadtentwicklung Zürich sowie dem Polizeidepartement der Stadt Zürich ein Bedürfnis nach einer vertieften, auf das Quartier Langstrasse fokussierten Auswertung der Prozesse in den 1990er Jahren und einer Aufdatierung der Entwicklungen in quantitativer, sekundärstatistischer Hinsicht für die letzten Jahre sowie in qualitativer Hinsicht bezüglich der Einschätzungen der Entwicklung durch verschiedene Akteurgruppen mit Bezug zum Quartier. Die Analysen sollen dabei einerseits ergänzende und vertiefende Aussagen bezüglich der baulichen, der gewerblichen und der soziostrukturellen Entwicklung liefern, andererseits untersuchen, inwiefern sich tatsächlich Gentrifizierungstendenzen und damit einhergehend eine Verdrängung von Bevölkerungsgruppen und/oder Gewerbenutzungen nachweisen lassen.

Daraus ergeben sich folgende zentrale Fragestellungen:

- Wie hat sich die Bevölkerungszusammensetzung im Langstrassenquartier verändert?
- Wie hat sich die Struktur des Liegenschaftsmarktes verändert?
- Welche Veränderungen der Gewerbestruktur lassen sich feststellen?
- Lässt sich im Langstrassenquartier eine Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen nachweisen?
- Welche Veränderungen zeigen sich im öffentlichen Raum bezüglich Kriminalität und Sauberkeit in der Wahrnehmung verschiedener Akteurgruppen?
- Inwiefern unterscheiden sich einzelne Teilgebiete des Quartiers hinsichtlich ihres Entwicklungspfades?

## A.3 Theoretische Grundlagen

Ein zentrales Element der vorliegenden Studie ist das Konzept der Gentrifizierung, das in der Stadtsoziologie und der Stadtgeographie entwickelt wurde und breite wissenschaftliche und öffentliche Resonanz gefunden hat. Bei der Gentrifizierung handelt es sich um einen sozialen und baulichen Aufwertungsprozess, welcher eng mit einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung verbunden ist.<sup>5</sup> Der englische Begriff *Gentrification* entstammt dem Begriff *gentry*, womit ursprünglich der niedere Landadel im England des 18. und 19. Jahrhunderts bezeichnet worden ist, und welcher von Ruth Glass<sup>6</sup> der neuen städtischen Mittelschicht zugeschrieben wurde. Der Prozess der Gentrifizierung erfolgt ausschliesslich in Bestandesquartieren<sup>7</sup>, das heisst in Räumen mit vorhergehender Bebauung und Nutzung, und findet typischerweise – aber nicht zwingenderweise – in innenstadtnahen Quartieren mit meist gründerzeitlicher Bausubstanz statt. Mit der baulichen und sozialen Aufwertung gehen in der Regel auch ein Wandel der Nutzungsstruktur und eine symbolische Aufwertung des Quartiers einher. Die Gentrifizierung hat somit vier mögliche Dimensionen: eine bauliche, eine gewerbliche, eine soziale und eine symbolische Dimension (vgl. Abb. A\_2).

Die Gentrifizierung ist ein exogen getragener Aufwertungsprozess, welcher nicht primär durch die Akteure aus dem Quartier (Bewohner und Hausbesitzer), sondern durch Investoren, Pioniere oder statushöhere Bewohnergruppen (Gentrifier) von ausserhalb getragen wird. Die ursprüngliche Bausubstanz wird modernisiert und die vorhandenen Baulücken geschlossen. Es findet jedoch kein grossflächiger Abriss statt. Dadurch unterscheidet sich die Gentrifizierung von anderen Formen der Wiederaufwertung von Stadtteilen wie dem *incumbent upgrading*, einer endogen verankerten Aufwertung durch Bewohner und Hauseigentümer aus dem Quartier, der Flächensanierung oder der sozialen Stadtteilentwicklung.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Vgl. Fassmann, H. (2004): Stadtgeographie. I. Allgemeine Stadtgeographie. Braunschweig, Westermann. S. 119.

<sup>6</sup> Glass, R. (1964): Aspects of Change. In: Centre for Urban Studies (Hrsg.): London. Aspects of Change. London.

<sup>7</sup> Ansonsten wird von „New-build gentrification“ gesprochen.

<sup>8</sup> Vgl. Glatter, J. (2005): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äusseren Neustadt. Technische Universität Dresden. S.17.

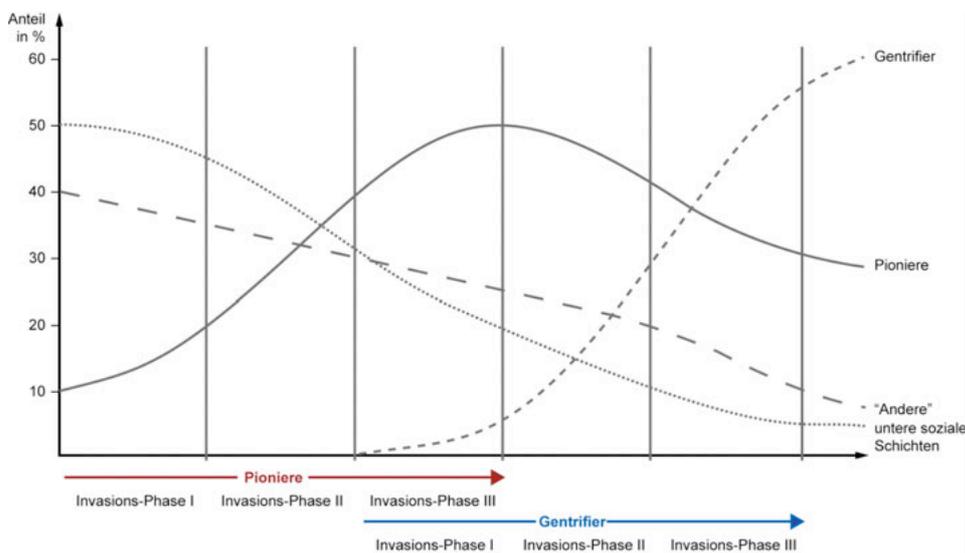
Der Prozess der Gentrifizierung hat zum einen nachfrageseitige, zum anderen angebotsseitige Gründe. Auf der Nachfrageseite führen gesellschaftlicher Wertewandel, Lebensstilisierung der Wohnungsnachfrage und Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt zu einer vermehrten Nachfrage von hochwertigem innenstadtnahen Wohnraum.

Der Ablauf des Gentrifizierungsprozesses lässt sich idealtypisch an Dangschat's doppeltem Invasions-Sukzessions-Zyklus veranschaulichen (vgl. Abb. A\_1).<sup>9</sup> Die beteiligten Akteure lassen sich in vier Gruppen einteilen: Die Pioniere, die Gentrifier, die „Anderen“ und die „unteren sozialen Schichten“.

Die Pioniere sind die eigentlichen Wegbereiter der später nachfolgenden Gentrifier. Sie zeichnen sich durch eine hohe Risikobereitschaft, vergleichsweise hohe Bildung, hohes kulturelles und soziales Kapital, eher geringes Einkommen, Kinderlosigkeit sowie eine Affinität für alternative Lebensformen wie Wohngemeinschaften aus. Typische Pioniere sind Studierende, Schüler und Auszubildende sowie (Lebens-)Künstler und Bohemiens. Sie etablieren im Stadtteil eine neue Infrastruktur aus Kneipen, Kulturstätten und Verkaufseinrichtungen, welche ihren Bedürfnissen gerecht wird. Dies erhöht in der Folge die Attraktivität des entsprechenden Stadtteils, wodurch das Gebiet auch für weitere Kreise interessant wird. Die Folge ist eine beginnende Sanierung des Gebäudebestandes und eine einsetzende Grundstücksspekulation.

Die Gentrifier, die eigentlichen Träger der Gentrifizierung, sind im Gegensatz zu den Pionieren bedeutend risikoaverser, verfügen im Vergleich zu diesen aber über deutlich grössere finanzielle Ressourcen und ökonomisches Potenzial. Sie pflegen einen hedonistischen Lebensstil mit demonstrativem Konsum und haben im Vergleich deutlich höhere (Flächen-)Ansprüche an die Wohnung. Die Gentrifier sind in der Regel älter als die Pioniere und Single oder DINKS<sup>10</sup>, das heisst, dass sie überwiegend in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten leben. Aufgrund ihrer Risikoaversion ziehen sie erst in einen Stadtteil, nachdem dieser aufgrund der Aktivitäten der Pioniere eine gewisse Attraktivität erlangt hat. Infolge der kaufkräftigen Nachfrage von Wohnraum durch die Gentrifier steigt das Interesse der Hausbesitzer an Sanierungen. Die Folgen des einsetzenden baulichen Wandels sind steigende Grundstücks- und Mietpreise. Auch die übrige Infrastruktur passt sich zusehends den Bedürfnissen der Gentrifier an.

**Abb. A\_1 – Gentrifizierung, Phasenmodell**



Quelle: nach Dangschat (1988)

Der modellhafte Verlauf des Prozesses der Gentrifizierung lässt sich in fünf Phasen zusammenfassen.<sup>11</sup> In einer ersten Phase ergänzen die Pioniere den bisherigen statusniedrigen Bewohnerbestand. In einer zweiten Phase erhöht sich der

<sup>9</sup> Vgl. Dangschat, J. S. (1988): Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Friederichs, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Opladen, S. 272 – 292.

<sup>10</sup> „Double Income, No Kids“: Doppelverdienende Paare ohne Kinder.

<sup>11</sup> Vgl. Friedrich, K. (2000): Gentrifizierung. In: Geographische Rundschau. Jg. 52, H. 7-8, S. 35.

Anteil der Pioniere, die sich im Quartier zu etablieren beginnen. In einer dritten und vierten Phase ziehen die ersten Gentrifier ein, was einen verstärkten baulichen Wandel und einen Anstieg der Grundstücks- und Mietpreise mit sich bringt. In einer fünften Phase beschleunigt sich der Wandlungsprozess und es ziehen verstärkt statushöhere Gruppen zu, bis diese die dominierende Bevölkerungsgruppe werden.

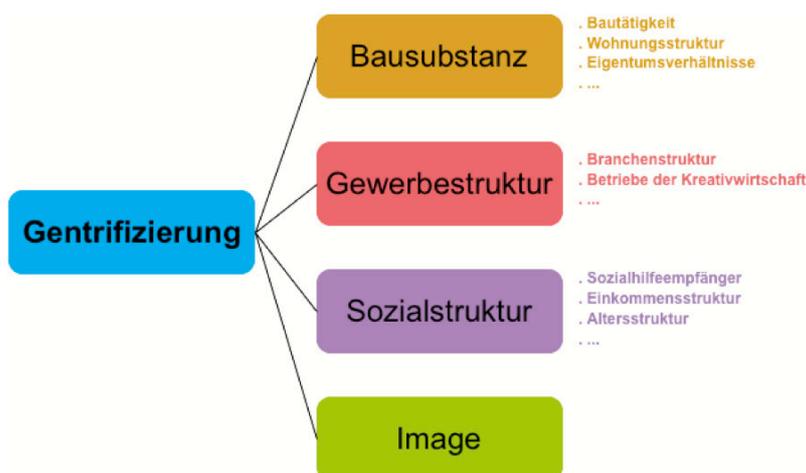
Der Gentrifizierungsprozess besteht somit aus zwei, sich teilweise überlagernden Zyklen der Verdrängung (vgl. Abb. A\_1). Idealtypisch verdrängen im ersten Zyklus der Gentrifizierung – den Invasionsphasen der Pioniere – die Pioniere einen Teil der bisherigen statusniedrigen Bevölkerung, bevor sie selbst im zweiten Zyklus – den Invasionsphasen der Gentrifier – zusammen mit der verbleibenden alteingesessenen Bevölkerung von den Gentrifiern verdrängt werden.

Neben dieser primär nachfrageseitigen Argumentationsweise gibt es auch Vertreter einer eher angebotszentrierten Sichtweise. Sie sehen die entscheidenden Ursachen für Gentrifizierung in veränderten Investitionsstrategien der Immobilienbranche, welche zu einem vermehrten Angebot von aufgewertetem Wohnraum führen. Diese Angebotstheorie besteht aus zwei Teiltheorien, der „rent-gap“-Theorie und der „value-gap“-Theorie. Unter „rent-gap“ wird die Differenz zwischen der kapitalisierten und der potenziellen Grundrente eines Gebäudes verstanden. Die kapitalisierte Grundrente entspricht den aktuell erzielten Mieteinnahmen, die potenzielle Grundrente den erwarteten Mieteinnahmen nach erfolgter Erneuerung des Gebäudes. Der „value-gap“ bezeichnet die Wertlücke zwischen den langfristigen Kapitaleinnahmen aus der Vermietung der Wohnungen und dem Verkaufswert der Wohnungen als modernisierte Eigentumswohnungen. Die beiden Ansätze der Angebotstheorie stellen sich ergänzende Konzepte dar und stehen für unterschiedliche Varianten der Gentrifizierung.<sup>12</sup>

#### A.4 Methodisches Vorgehen

Für die Operationalisierung wird die Gentrifizierung in ihre Teilbereiche, bauliche Entwicklung, gewerbliche Entwicklung sowie soziale Entwicklung aufgeschlüsselt (vgl. Abb. A\_2). Die symbolische Entwicklung, der vierte Teilbereich, wird in dieser Studie nicht untersucht. Die einzelnen Entwicklungsbereiche werden in der Folge in einem ersten Schritt mittels geeigneter Indikatoren operationalisiert (vgl. Kapitel B). In einem zweiten Schritt werden allfällige Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Teilbereichen genauer untersucht.

**Abb. A\_2 – Teilbereiche der Gentrifizierung**



Quelle: Eigene Darstellung

<sup>12</sup> Vgl. Glatter, J. (2005): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äusseren Neustadt. Technische Universität Dresden. S.17.

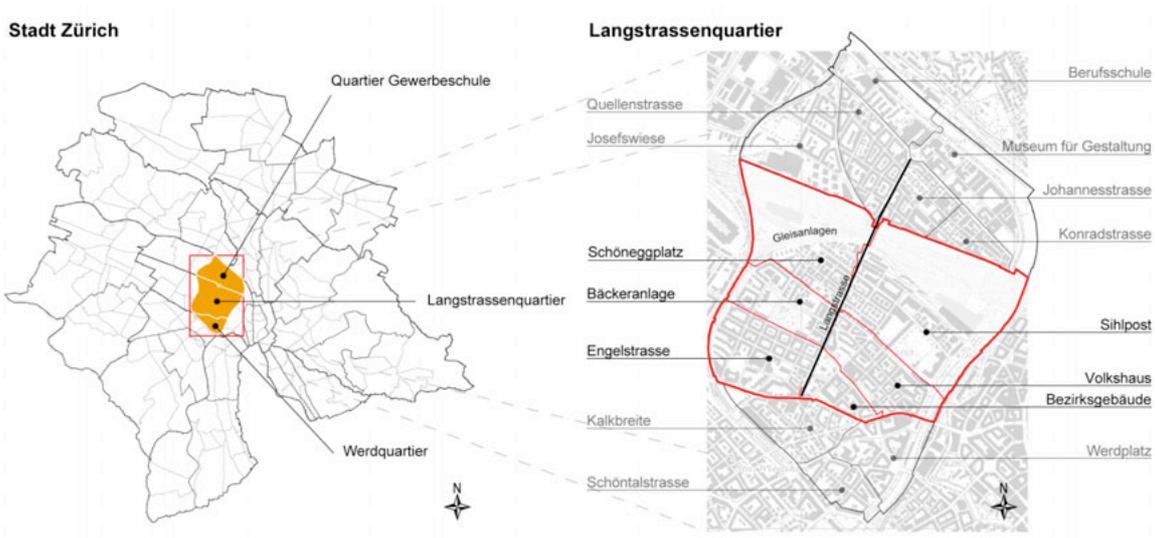
## A.5 Untersuchungsgebiet und Untersuchungszeitraum

Im räumlichen Fokus steht das statistisch definierte Quartier Langstrasse im östlichen Teil des Stadtkreises 4 Aussersihl. Der nördliche, im Stadtkreis Industriequartier liegende Teil der Langstrasse, ist nicht Teil des Untersuchungsgebietes. Das Langstrassenquartier selbst setzt sich aus sechs Teilgebieten zusammen, den statistischen Zonen Schöneggplatz, Bäckeranlage, Engelstrasse, Sihlpost, Volkshaus und Bezirksgebäude (vgl. Abb. A\_3).

Die Entwicklung soll mittels einer vergleichenden Analyse beurteilt werden. Als Vergleichsgrösse dienen einerseits die Stadt Zürich, andererseits ein Vergleichsgebiet, welches neben dem Quartier Langstrasse auch die Quartiere Werd und Gewerbeschule mit einschliesst. Beide Quartiere liegen im Einzugsbereich der Langstrasse. Das Quartier Gewerbeschule befindet sich im Norden des Langstrassenquartiers und beinhaltet somit den nördlich der Geleisanlagen liegenden Teil der Langstrasse. Das Quartier Werd liegt im Süden des Langstrassenquartiers.

**Abb. A\_3 – Untersuchungsgebiet und Vergleichsgebiet**

Untersuchungsgebiet: Langstrassenquartier | Vergleichsgebiet: Quartiere Werd, Gewerbeschule und Langstrasse



Quelle: GeoZ, Darstellung: GIUZ

**Tab. A\_1 – Bevölkerungsbestände, 2006**

Langstrassenquartier, Teilgebiete des Langstrassenquartiers, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

Langstrassenquartier	10'332
<i>Schöneggplatz</i>	2'156
<i>Bäckeranlage</i>	1'303
<i>Engelstrasse</i>	2'925
<i>Bezirksgebäude</i>	292
<i>Volkshaus</i>	2'039
<i>Sihlpost</i>	1'617
Vergleichsgebiet	23'932
Stadt Zürich	370'062

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Im Jahr 2006 wohnen insgesamt 10'332 Personen im Langstrassenquartier, was rund 2,8% der Bevölkerung der gesamten Stadt Zürich entspricht. Das Vergleichsgebiet weist eine Einwohnerzahl von 23'932 auf, was rund 6.5% der Bevölkerung der gesamten Stadt Zürich entspricht.

Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich über die Jahre 1990 bis 2007. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethoden und Datenquellen der verwendeten Datensätze, weichen die Erhebungszeitpunkte der einzelnen Datensätze teilweise voneinander ab.

## **A.5 Datenbasis und Publikationen**

Die vorliegende Studie stützt sich zum einen auf Daten von verschiedenen Quellen, insbesondere von Statistik Stadt Zürich, zum anderen auf bereits im Auftrag verschiedener städtischer Ämter erstellte Berichte.

### **Bildungsstatistik Kanton Zürich**

- Daten: Übertritte ins Gymnasium

### **Bundesamt für Statistik**

- Daten: Volkszählung 1990, Personen und Haushaltsdaten
- Daten: Volkszählung 2000, Personen und Haushaltsdaten
- Daten: Betriebszählungen der Jahre 1995, 2001 und 2005, Arbeitsstätten und Unternehmen

### **Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)**

- Daten: Gebäudewerte (Basiswert- und Versicherungswert)

### **Langstrasse PLUS (Polizeidepartement der Stadt Zürich)**

- Berichte: Projektberichte Langstrasse PLUS 2003 bis 2005

### **Soziale Dienste Stadt Zürich**

- Daten: Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger

### **Stadtammannamt und Betreibungsamt Stadt Zürich**

- Bericht: Pressekonferenz der Stadtammänner von Zürich vom 18. März 2008

### **Stadtentwicklung Stadt Zürich**

- Berichte: Bevölkerungsbefragungen 1999 bis 2007
- Bericht: Befragung des Detailhandels im Langstrassenquartier, Februar 2003
- Bericht: Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier, Dezember 2003
- Bericht: Bericht Immobiliensituation Langstrasse, März 2006
- Bericht: Leben im Langstrassenquartier, Oktober 2007

### **Statistik Stadt Zürich**

- Daten: Bevölkerungsregister der Stadt Zürich (BVS): Bestandes- und Umzugsdaten der Jahre 1993 bis 2006
- Daten: Gebäudearchiv der Stadt Zürich (EAG): Bestände der Jahre 1993 bis 2007
- Bericht: Mietpreisstrukturhebung 2006

## B Resultate

### B.1 Bauliche Entwicklung

---

Der Gebäudebestand stellt im Kontext von innerstädtischer Aufwertung und insbesondere von Gentrifizierung einen wichtigen Faktor dar. Seine Beschaffenheit und Eigentumsverhältnisse beeinflussen die Entwicklung und letztlich auch den Entwicklungspfad eines Quartiers wesentlich.

Im folgenden Abschnitt wird sowohl auf die Gebäude- und Wohnungsstruktur als auch auf deren Entwicklung eingegangen. Die Analyse der Entwicklung teilt sich in eine quantitative mit Fokus auf der zahlenmässigen Entwicklung von Gebäuden und Wohneinheiten sowie in eine qualitative mit Fokus auf der Entwicklung verschiedener struktureller Grössen wie Eigentumsstruktur, Gebäudeart oder Wohnungsgrössen. Abschnitt B.1.1 befasst sich mit der quantitativen Entwicklung des Gebäudebestandes und der Bau- und Sanierungstätigkeit, Abschnitt B.1.2 mit der Altersstruktur des Gebäudebestandes und Abschnitt B.1.3 mit der Entwicklung der Gebäudearten. Abschnitt B.1.4 geht näher auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und -struktur ein, Abschnitt B.1.5 auf diejenige der Eigentümerstruktur und B.1.6 auf diejenige der Versicherungswerte. Die Abschnitte B.1.7 und B.1.8 sind der Dynamik des Bodenmarktes und der Mietpreisentwicklung gewidmet.

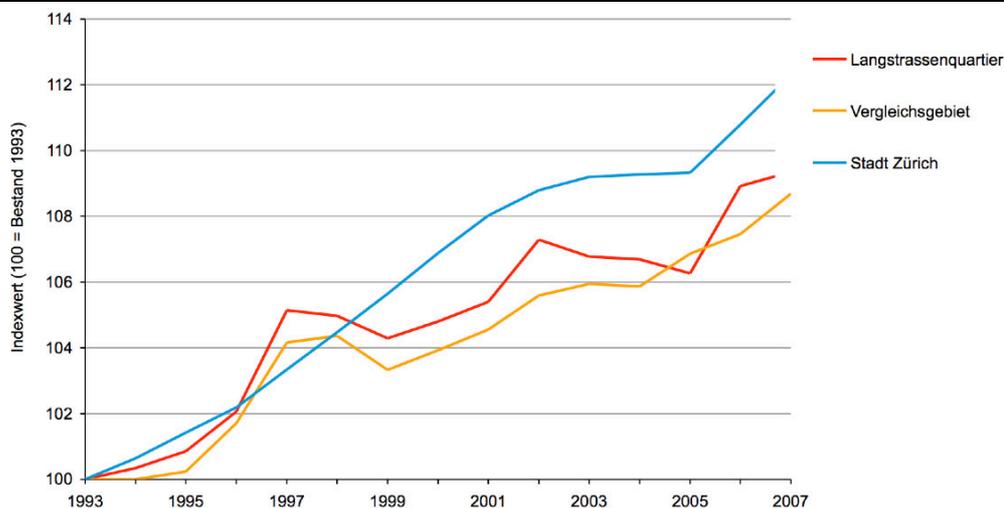
Die Analyse der strukturellen Gegebenheiten sowie der Entwicklung der Bausubstanz basiert auf Daten des Gebäudearchivs der Jahre 1993 bis 2007, diejenige der Mietpreise auf der Mietpreisstrukturerhebung. Beide Datensätze stammen von Statistik Stadt Zürich. Die Versicherungswerte stammen von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ).

## B.1.1 Entwicklung des Gebäudebestandes

Abb. B.1.1\_1 gibt die indexierte Entwicklung des Gebäudebestandes<sup>13</sup> auf der Basis von 1993 und Tab. B.1.1\_1 die Bestände der Jahre 1993 und 2007 wieder. Der Gebäudebestand des Langstrassenquartiers hat im Zeitraum von 1993 bis 2007 um gut 9% auf insgesamt 1'275 Einheiten zugenommen. Damit liegt die Entwicklung über derjenigen des gesamten Vergleichsgebiets, hingegen klar unter derjenigen der Gesamtstadt von gut 12%. Eine Ausnahme bilden die Jahre 1997 und 1998 mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des Gebäudebestandes im Langstrassenquartier. Die starke Zunahme des Gebäudebestandes erstaunt angesichts des hohen Überbauungsgrads des Quartiers und dürfte grösstenteils statistisch-definitiver Natur, bis zu einem gewissen Grad aber auch auf das Erstellen von Teilgebäuden zurückzuführen sein, welche als eigenständige Gebäude geführt werden. Die Resultate der nachfolgenden Abschnitte, welche in direktem Bezug auf den Gebäudebestand stehen – wie beispielsweise die Entwicklung der Eigentümerstruktur – sind vor diesem Hintergrund mit Vorsicht zu interpretieren.

Die Gebäudebestände der einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers haben sich unterschiedlich entwickelt. Die kleinste Veränderung weist das Gebiet Sihlpost auf. Den stärksten Zuwachs verzeichnet das Teilgebiet Schöneggplatz. Die Teilgebiete Bäckeranlage und insbesondere Bezirksgebäude unterscheiden sich von den übrigen Gebieten des Langstrassenquartiers durch einen deutlich kleineren Bestand.

**Abb. B.1.1\_1 – Entwicklung des Gebäudebestandes, 1993 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Tab. B.1.1\_1 – Gebäudebestand, 1993 und 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

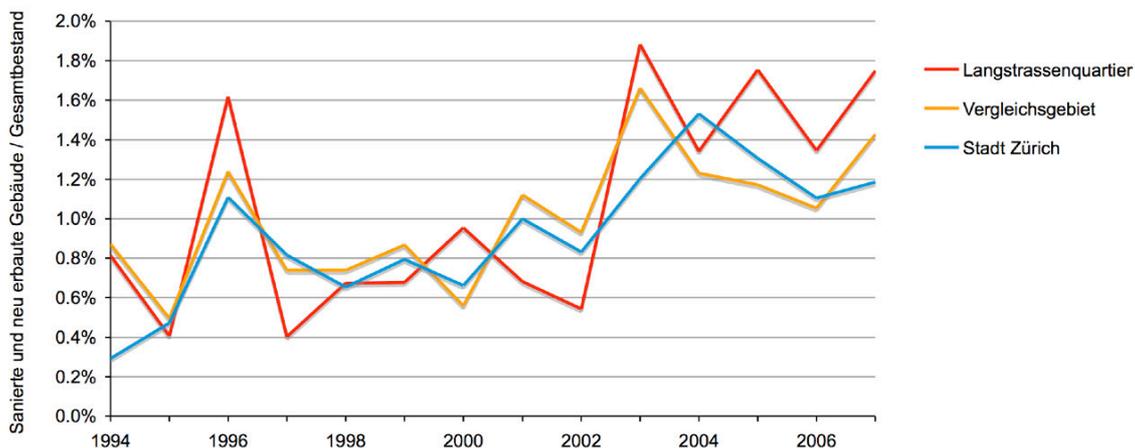
	1993	2007	Veränderung
Langstrassenquartier	1'166	1'275	9.3%
Schöneggplatz	215	255	18.6%
Bäckeranlage	125	134	7.2%
Engelstrasse	261	279	6.9%
Bezirksgebäude	56	64	14.3%
Volkshaus	232	257	10.8%
Sihlpost	277	286	3.2%
Vergleichsgebiet	2'522	2'741	8.7%
Stadt Zürich	50'619	56'847	12.3%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

<sup>13</sup> Gebäude: Freistehendes oder durch Brandmauern getrenntes Bauwerk. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern jedes durch eine vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende Mauer getrenntes Bauwerk.

Die Zunahme der Gebäudebestände findet sich in der Entwicklung der Bautätigkeit wieder. Abb. B.1.1\_2 zeigt die Renovations- und Neubautätigkeit für den untersuchten Zeitraum auf.<sup>14</sup> Die jeweiligen Werte entsprechen dem Anteil an Gebäuden am Gesamtbestand, welche das entsprechende Jahr als Umbau- oder Baujahr vermerkt haben. Das Langstrassenquartier weist in den Jahren 1996 sowie ab 2003 eine deutlich überdurchschnittliche Dynamik auf. Im Zeitraum von 1997 bis 2002 ist hingegen nur wenig Aktivität feststellbar, wobei dies auch für das Vergleichsgebiet und die Stadt Zürich zutrifft. Hier kommt deutlich die Immobilienbaisse der späten 1990er Jahre zum Ausdruck.

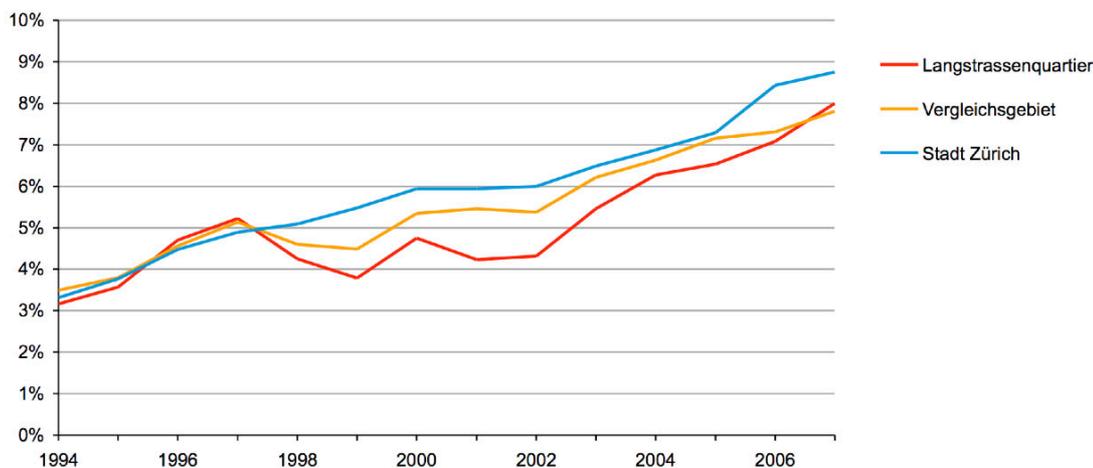
**Abb. B.1.1\_2 – Bau- und Sanierungstätigkeit, 1994 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Insgesamt bleibt die Sanierungs- und Neubautätigkeit im Langstrassenquartier jedoch hinter der Entwicklung in der Gesamtstadt zurück, wie aus Abb. B.1.1\_3 ersichtlich wird. Die Grafik bildet den Anteil derjenigen Gebäude ab, deren Sanierung oder Neubau jeweils weniger als 5 Jahre zurückliegt. Die verminderte Bau- und Sanierungstätigkeit zwischen 1998 und 2002 ist hier klar zu erkennen. Das Vergleichsgebiet zeigt ein ähnliches Muster auf, wenn auch weniger ausgeprägt. Ab 2003 nähert sich die Entwicklung der Sanierungs- und Neubautätigkeit im Langstrassenquartier wieder derjenigen der Gesamtstadt an.

**Abb. B.1.1\_3 – Kumulierte Bau- und Sanierungstätigkeit (über jeweils 5 Jahre), 1994 bis 2007**  
Anteil der in den letzten 5 Jahren sanierten oder neu erbauten Gebäude in % des Gesamtbestandes



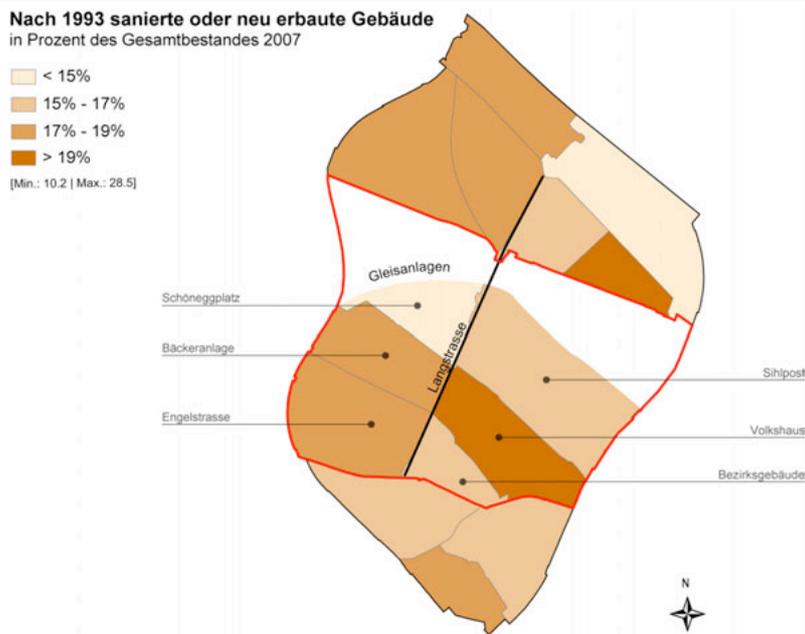
Lesehilfe: Der Wert für das Jahr 2002 gibt an, wie viele Gebäude zwischen 1998 und 2002 neu erbaut oder saniert wurden.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>14</sup> Nicht als Renovation aufgeführt sind Sanierungsarbeiten mit Gesamtkosten von weniger als CHF 50'000 ohne Einfluss auf Grundrisse und Aussenfassade.

Innerhalb des Quartiers zeigen sich Unterschiede im Ausmass der Bau- und Sanierungstätigkeit (vgl. Abb. B.1.1\_4). Eine starke Dynamik lässt sich in den beiden statistischen Zonen Engelstrasse und Bäckeranlage im Westen des Quartiers sowie im Teilgebiet Volkshaus feststellen. Dagegen fällt die statistische Zone Schöneggplatz am Rand der Schienenanlagen bezüglich Dynamik deutlich ab. Nur gerade 10% des Gebäudebestandes wurde hier in den letzten 14 Jahren saniert oder neu erbaut.

**Abb. B.1.1\_4 – Kumulierte Bautätigkeit, 1993 bis 2007**  
 Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule

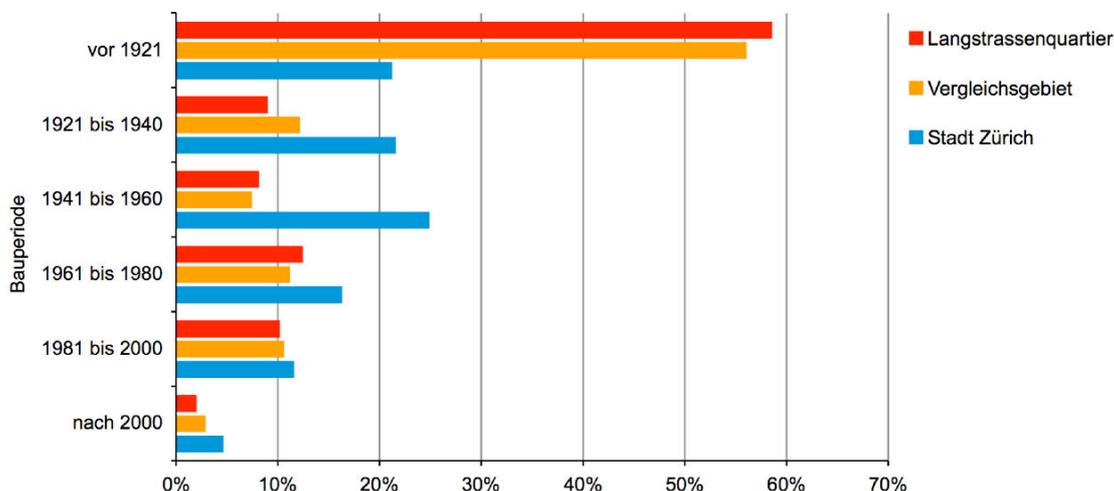


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## B.1.2 Altersstruktur des Gebäudebestandes

Die Altersstruktur des Gebäudebestandes ist im Zusammenhang mit der Aufwertung innenstadtnaher oder innenstädtischer Quartiere eine nicht zu vernachlässigende Grösse, indem sie durch die epochenspezifischen Grundrisse und Ausstattungsmerkmale das Aufwertungspotential mit beeinflusst.

**Abb. B.1.2\_1 – Altersstruktur des Gebäudebestandes nach Bauperiode, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Tab. B.1.2\_1 – Altersstruktur des Gebäudebestandes, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

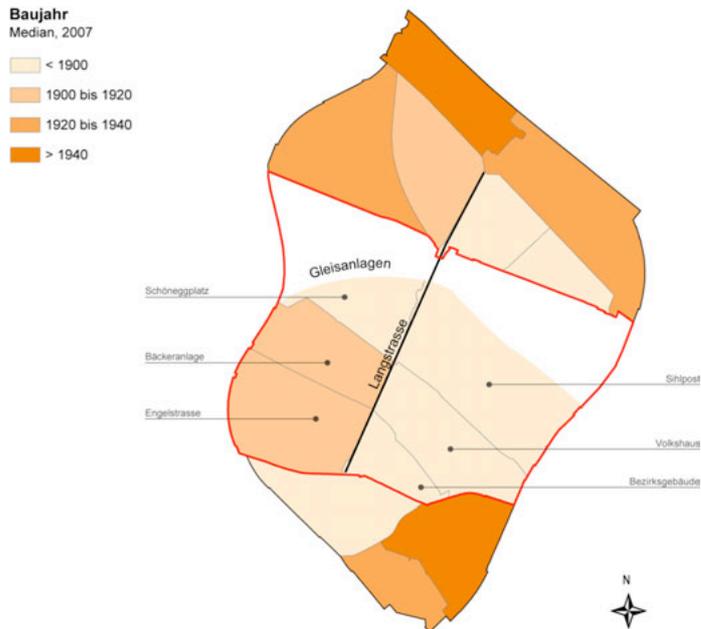
		Langstrassenquartier	Vergleichsgebiet	Stadt Zürich
Mittelwert		1920	1921	1938
Verteilung	Q <sub>10</sub>	1881	1881	1895
	Q <sub>25</sub>	1893	1893	1925
	Q <sub>50</sub> (Median)	1899	1906	1946
	Q <sub>75</sub>	1955	1952	1965
	Q <sub>90</sub>	1980	1981	1983

Lesehilfe: Q steht für Quantil und gibt an, unter welchem Wert ein bestimmter Anteil der Fälle liegt. Q<sub>10</sub> = 1881 bedeutet, dass 10% des Gebäudebestandes aus den Jahren vor 1881 stammt. Q<sub>75</sub> = 1955 bedeutet dementsprechend, dass drei Viertel des Gebäudebestandes vor 1955 erbaut wurde.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Das insgesamt hohe Alter der Gebäude zeigt sich auch in den Medianwerten der einzelnen Teilgebiete (vgl. Abb. B.1.2\_2). Der Grossteil der Teilgebiete des Langstrassenquartiers weist einen Median von weniger als 1900 auf. Das heisst, dass mindestens die Hälfte des gesamten Gebäudebestandes vor 1900 erbaut wurde. Einzig die beiden Teilgebiete Engelstrasse und Bäckeranlage weisen einen insgesamt jüngeren Gebäudebestand auf (Medianwerte zwischen 1900 und 1920).

**Abb. B.1.2\_2 – Alter des Gebäudebestandes, Median 2007**  
 Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule

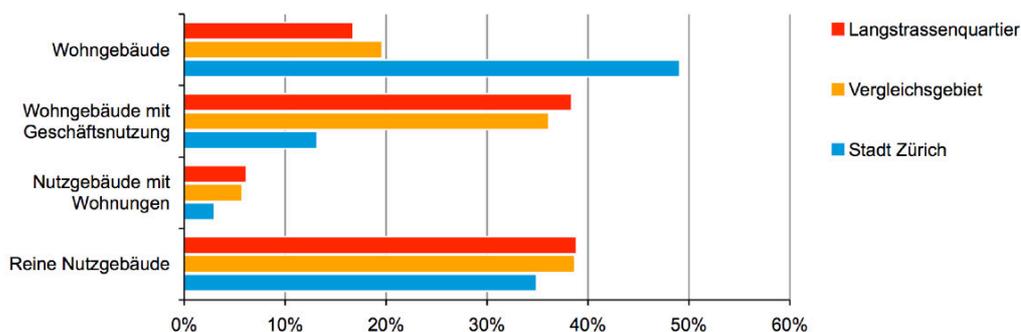


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### B.1.3 Gebäudeart

Dieser Abschnitt befasst sich mit den unterschiedlichen Arten der Gebäude und deren anteilmässigen Entwicklung über den untersuchten Zeitraum hinweg. Unterschieden werden reine Wohngebäude, Wohngebäude mit Geschäftsnutzung, Nutzgebäude mit Wohnungen und reine Nutzgebäude. Wohngebäude mit Geschäftsnutzung weisen einen Wohnflächenanteil von mindestens 50% auf, Nutzgebäude mit Wohnungen im Gegenzug einen Nutzflächenanteil von mindestens 50%.

**Abb. B.1.3\_1 – Gebäudeart, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Das Langstrassenquartier ist geprägt durch einen hohen Anteil an Gebäuden mit reiner Gewerbe- oder Mischnutzung (Wohngebäude mit Geschäftsnutzung und Nutzgebäude mit Wohnungen). Das Langstrassenquartier wie auch das Vergleichsgebiet weisen in dieser Hinsicht eine ähnliche Struktur auf. Beide unterscheiden sich von der Gesamtstadt durch einen deutlich geringeren Anteil an reinen Wohngebäuden und einen hohen Anteil an Gebäuden, welche sowohl Gewerbe- als auch Wohnfunktion haben. Letztere repräsentieren in der Gesamtstadt lediglich etwas mehr als 16% des Gebäudebestandes, während es im Langstrassenquartier nahezu 45% sind (vgl. Abb. B.1.3\_1). Die Geschäftsnutzung in Wohngebäuden findet dabei häufig im Erdgeschoss statt. Die gewerbliche Erdgeschossnutzung stellt ein charakterisierendes Strukturmerkmal des Langstrassenquartiers dar.

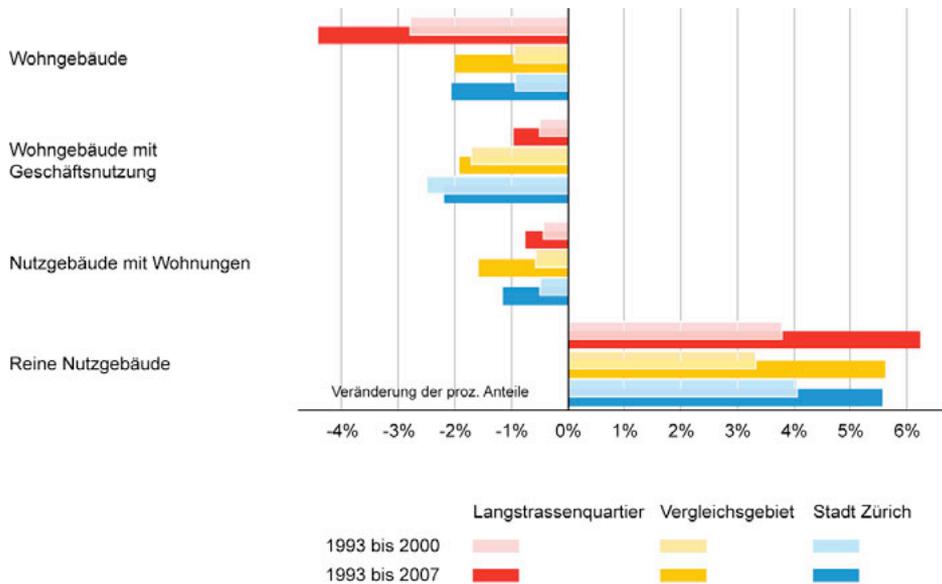
Abb. B.1.3\_2 gibt diese Entwicklung der prozentualen Anteile der vier Gebäudearten wieder. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der unsicheren Datenlage (vgl. S. 13) auch die Resultate zur Entwicklung der Gebäudearten mit Vorsicht zu interpretieren ist. Dies gilt insbesondere für die reinen Nutzgebäude.

Im Zeitraum von 1993 bis 2007 hat sowohl im Langstrassenquartier wie auch in der Gesamtstadt und dem Vergleichsgebiet eine markante Zunahme des Anteils der reinen Nutzgebäude stattgefunden. Die stärkste Progression lässt sich für den Zeitraum von 1993 bis 2000 nachweisen. Im Langstrassenquartier ist die Zunahme des Anteils an reinen Geschäftsgebäuden weitaus stärker mit einem anteilmässigen Rückgang der reinen Wohngebäude verbunden als mit einem Rückgang des Anteils an Gebäuden mit Mischnutzung. Im Vergleichsgebiet wie auch in der Gesamtstadt sind sämtliche Gebäudearten mit Wohnanteil zu ähnlichen Teilen betroffen.

Die Zunahme des Anteils an reinen Nutzgebäuden ist allerdings weniger auf die Umwandlung von Gebäuden mit Wohnfunktion in reine Nutzgebäude zurückzuführen als vielmehr auf einen überdurchschnittlichen Neubau dieses Gebäudetyps (vgl. Tab. D\_1 im Anhang). Dies widerspiegelt sich auch in der Entwicklung der Bestände der einzelnen Gebäudearten (vgl. Abb. B.1.3\_3). Die markante Zunahme des prozentualen Anteils an reinen Nutzgebäuden im Langstrassenquartier zeigt sich auch in einer zahlenmässigen Zunahme dieses Gebäudetyps. Der einzige Gebäudetyp, welcher einen deutlichen anteils- wie auch zahlenmässigen Rückgang aufweist, ist der Typus Nutzgebäude mit Wohnungen.

### Abb. B.1.3\_2 – Gebäudeart, strukturelle Entwicklung von 1993 bis 2007

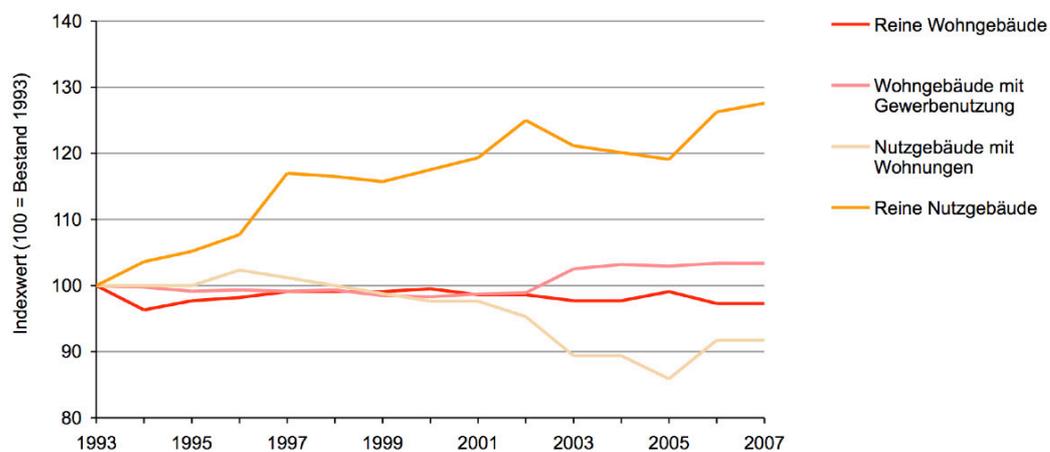
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich: Entwicklung der prozentualen Anteile



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### Abb. B.1.3\_3 – Gebäudeart, quantitative Entwicklung von 1993 bis 2007

Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



#### Bestände 1993

Wohngebäude = 219

Wohngebäude mit Geschäftsnutzung = 473

Nutzgebäude mit Wohnungen = 85

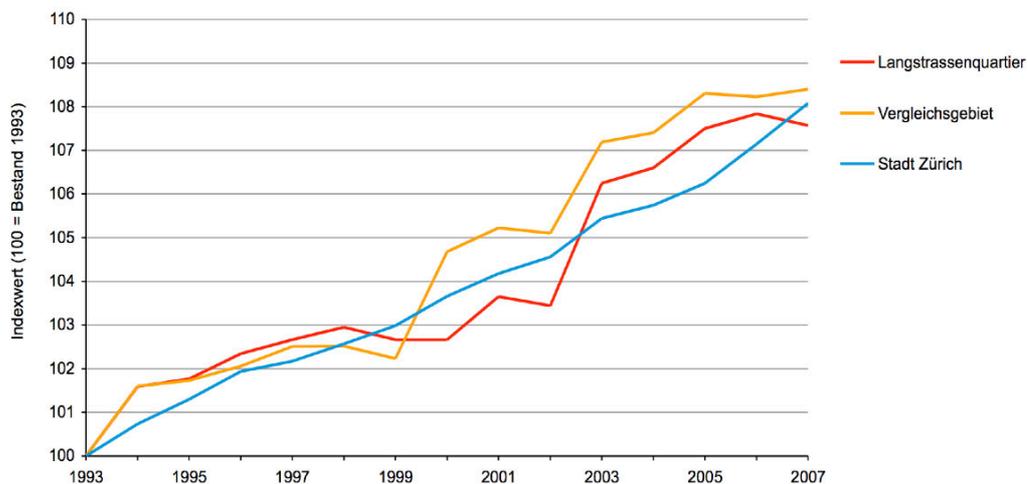
Reine Nutzgebäude = 388

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## B.1.4 Wohnungsbestand und -struktur

Der Wohnungsbestand hat sich im Langstrassenquartier im Zeitraum von 1993 bis 2007 insgesamt leicht unterdurchschnittlich entwickelt, insbesondere zwischen 1999 und 2003 (vgl. Abb. B.1.4\_1 und Tab. B.1.4\_1). Hingegen liegt die Entwicklung des Bestandes des Vergleichsgebiets klar über dem städtischen Mittel. Der Entwicklungsverlauf im Langstrassenquartier widerspiegelt die zu Beginn des Kapitels diskutierte Entwicklung des Gesamtgebäudebestandes und der allgemeinen Bautätigkeit. Der sprunghafte Anstieg der Anzahl Wohnungen zwischen 2002 und 2003 dürfte auf eine Änderung der Bauordnung zurückzuführen sein, welche unter gewissen Bedingungen den Ausbau eines bereits vorhandenen zweiten Dachgeschosses erlaubt.<sup>15</sup> Von dieser Regelung profitieren viele Liegenschaften im Langstrassenquartier wie auch im Vergleichsgebiet.

**Abb. B.1.4\_1 – Entwicklung des Wohnungsbestandes, 1993 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Tab. B.1.4\_1 – Wohnungsbestand, 1993 und 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

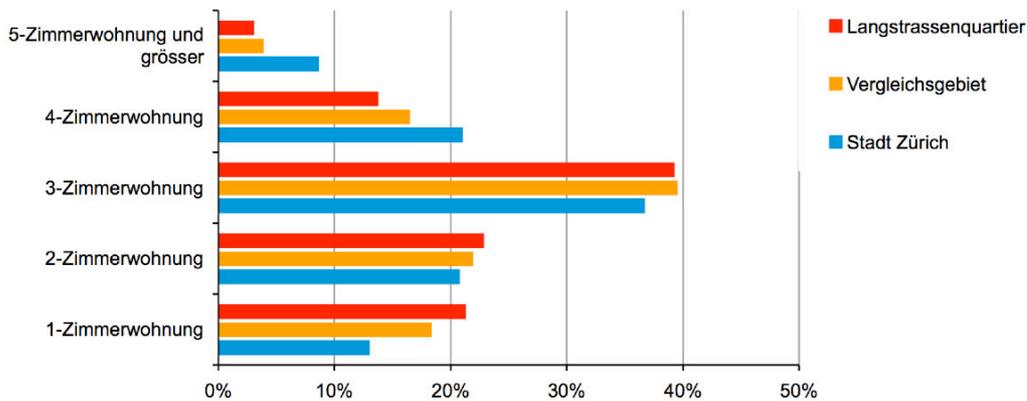
Wohnungsbestand	1993	2007	Veränderung
Langstrassenquartier	5'668	6'097	7.6%
Vergleichsgebiet	12'490	13'539	8.4%
Stadt Zürich	190'244	205'618	8.1%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

<sup>15</sup> Bauordnung der Stadt Zürich, Art. 24.

Das Langstrassenquartier weist eine charakteristische Wohnungsstruktur auf, welche durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit einer geringen Anzahl Zimmer geprägt ist (vgl. Abb. B.1.4\_2). Insbesondere Einzimmerwohnungen sind deutlich übervertreten. Auch das Vergleichsgebiet weist bei den Einzimmerwohnungen Anteile auf, die klar über dem städtischen Mittel liegen. Bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen liegen die Werte leicht über dem städtischen Mittel. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind hingegen untervertreten.

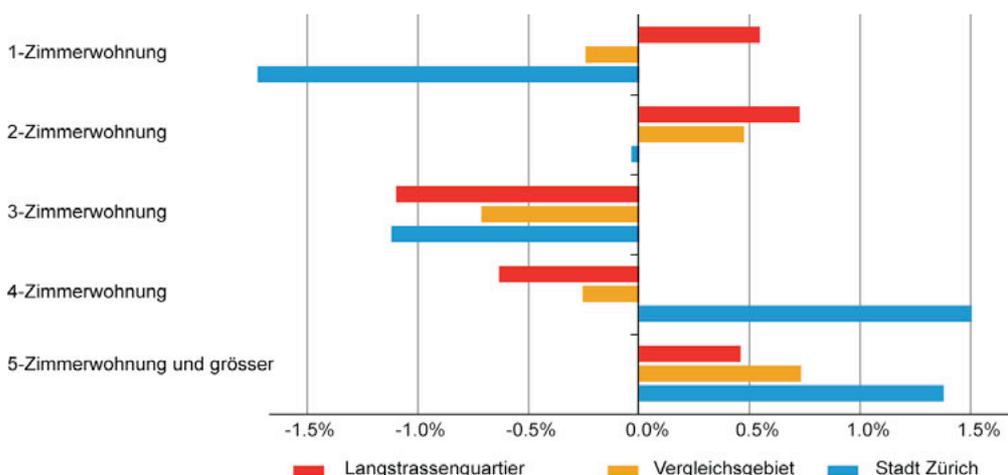
**Abb. B.1.4\_2 – Wohnungsstruktur, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Gesamtstadt



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die Entwicklung der Wohnungsstruktur zwischen 1993 und 2007 zeigt im Langstrassenquartier bemerkenswerterweise entgegen dem Trend der Gesamtstadt eine Zunahme von Ein- und Zweizimmerwohnungen. Ebenfalls steigend ist – dies im Einklang mit der Entwicklung der Gesamtstadt – der Anteil an grossen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (vgl. Abb. B.1.4\_3). Gleichzeitig ist der Anteil an Drei- und Vierzimmerwohnungen in dieser Periode rückläufig. Der Rückgang des Anteils an Dreizimmerwohnungen findet sich in sämtlichen räumlichen Untersuchungseinheiten, ebenso die Zunahme von Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern. Im Gegensatz zum Langstrassenquartier sind in der Gesamtstadt jedoch eine deutliche Abnahme des Anteils von Einzimmerwohnungen sowie eine ebenso deutliche anteilmässige Zunahme von Vierzimmerwohnungen zu verzeichnen.

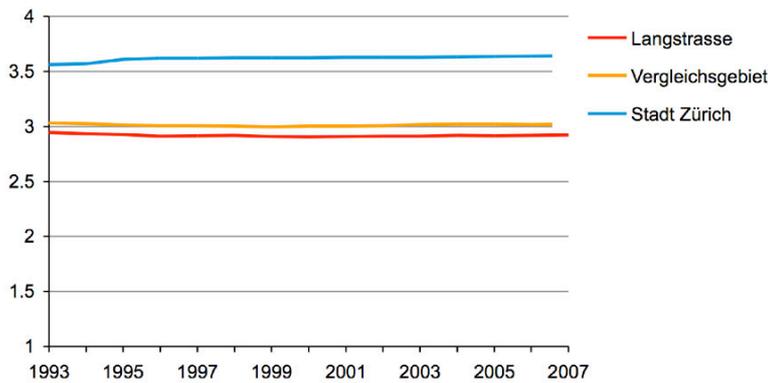
**Abb. B.1.4\_3 – Wohnungsstruktur, Veränderung der prozentualen Anteile zwischen 1993 und 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Gesamtstadt



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Diese Entwicklungen schlagen sich auch in der durchschnittlichen Zimmerzahl pro Wohnung nieder (vgl. Abb. B.1.4\_4). Das Langstrassenquartier wie auch das Vergleichsgebiet weisen aufgrund ihrer von Kleinwohnungen dominierten Wohnungsstruktur einen markant tieferen Durchschnittswert auf als die Gesamtstadt. Zudem sinkt die durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung im Langstrassenquartier und im Vergleichsgebiet, währenddessen sie in der Gesamtstadt im Steigen begriffen ist. Allerdings lässt sich ab dem Jahr 2000 für das Langstrassenquartier wie auch für das Vergleichsgebiet eine leichte Zunahme dieses Wertes verzeichnen, was auf das vergrösserte Angebot an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern zurückzuführen ist (vgl. B.1.4\_3).

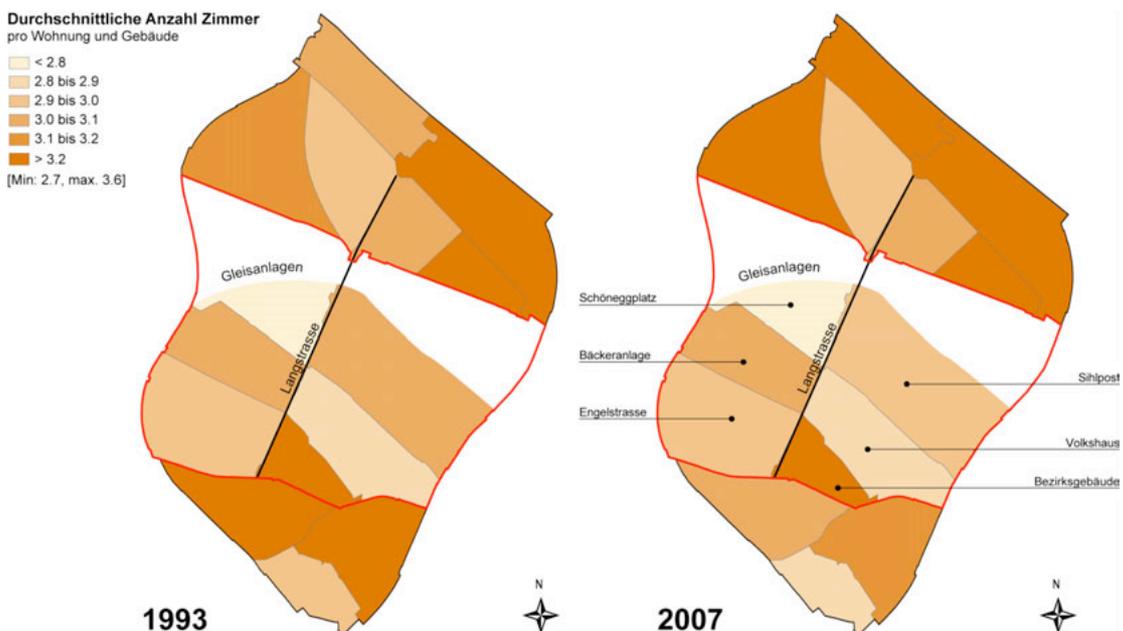
**Abb. B.1.4\_4 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung, 1993 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Abb. B.1.4\_5 bildet die durchschnittliche Zimmerzahl der statistischen Zonen des Langstrassenquartiers und des Vergleichsgebiets für die Jahre 1993 und 2007 ab. Während die statistische Zone Sihpost im Jahre 1993 noch einen Wert von durchschnittlich mehr als drei Zimmern pro Wohnung aufwies, liegt er 2007 darunter. Im gleichen Zeitraum nimmt die durchschnittliche Zimmerzahl pro Wohnung in gewissen statistischen Zonen des Quartiers Gewerbeschule zu. Die statistischen Zonen Schöneggplatz, Volkshaus und Engelstrasse weisen im Vergleich zu den anderen statistischen Zonen über den gesamten Zeitraum hinweg unterdurchschnittliche Werte auf.

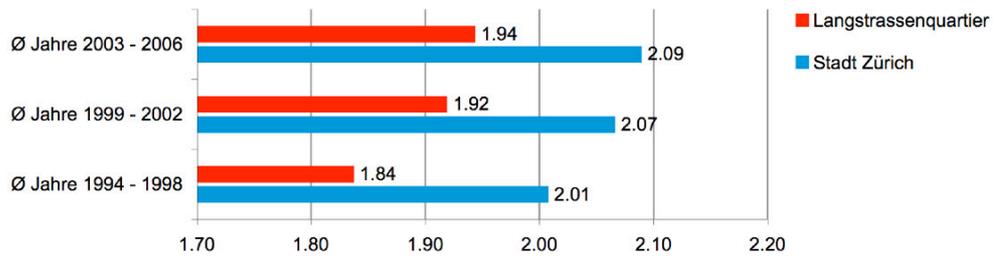
**Abb. B.1.4\_5 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung, 1993 und 2007**  
Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Abb. B.1.4\_6 gibt die durchschnittliche Anzahl einer Person zur Verfügung stehende Zimmer wieder. Der Wert liegt im Langstrassenquartier im Jahr 2006 mit einem Mittel von 1.94 Zimmern pro Person gut 7% unter demjenigen der Gesamtstadt von 2.09. Im Untersuchungszeitraum von 1994 bis 2006 ist er jedoch im Vergleich zum städtischen Mittel überdurchschnittlich stark angestiegen. Die weitaus stärkste Progression lässt sich in der Periode von 1999 bis 2002 finden. In der Periode von 2003 bis 2006 fällt sie vergleichsweise gering aus.

**Abb. B.1.4\_6 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Person, Entwicklung von 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier und Stadt Zürich



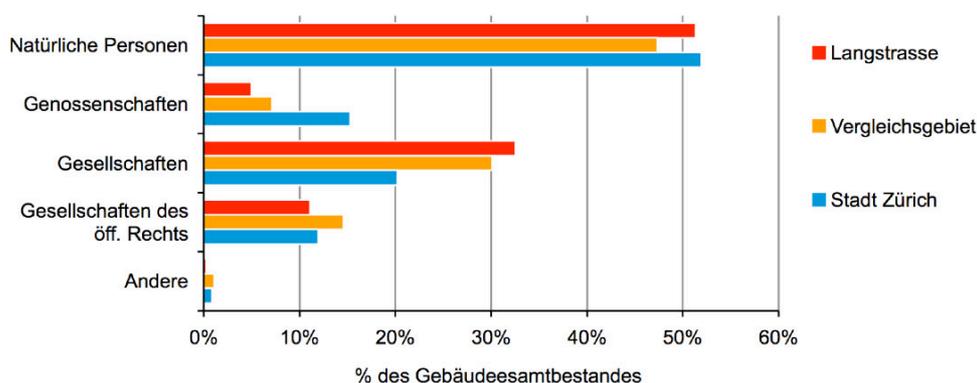
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## B.1.5 Eigentümerstruktur

Der folgende Abschnitt befasst sich mit der Eigentümerstruktur der Gebäude und deren Entwicklung. Unterschieden werden natürliche Personen, Genossenschaften, Gesellschaften sowie Gesellschaften des öffentlichen Rechts.<sup>16</sup> Im Speziellen wird auf die Entwicklung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum eingegangen.

Im Jahre 2007 ist in allen Untersuchungsgebieten rund die Hälfte des Gebäudebestandes im Besitz von natürlichen Personen (vgl. Abb. B.1.5\_1). Im Langstrassenquartier wie auch im Vergleichsgebiet sind mit gut 30% zudem Gesellschaften als Eigentümer überdurchschnittlich präsent. Hingegen befindet sich nur ein geringer Anteil von Gebäuden im Eigentum von Genossenschaften. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind daher die Gesellschaften klar über-, die Genossenschaften klar untervertreten.

**Abb. B.1.5\_1 – Eigentümerstruktur, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

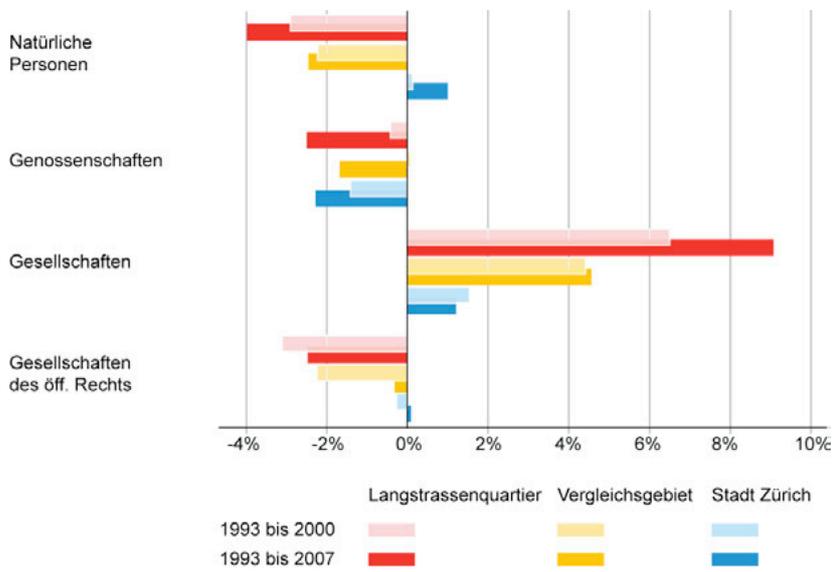
Die Eigentümerstruktur, wie sie sich im Jahr 2007 präsentiert, ist einerseits das Erbe der Geschichte, andererseits aber auch die Folge der Entwicklungen im Zeitraum von 1993 bis 2007. Für das Langstrassenquartier lässt sich eine ausgeprägte anteilmässige Zunahme der Gesellschaften als Eigentümer feststellen, insbesondere im Zeitraum von 1993 bis 2000 (vgl. Abb. B.1.5\_2). Diese Entwicklung scheint in diesem Zeitraum hauptsächlich auf Kosten des Anteils an natürlichen Personen und der Gesellschaften des öffentlichen Rechts gegangen zu sein, wohingegen der steigende Anteil von Gesellschaften im Zeitraum von 2000 bis 2007 grösstenteils auf einen Übergang von Genossenschafts- in Gesellschaftseigentum zurückzuführen sein dürfte.

Der anteilmässige Rückgang von Genossenschaftseigentum und öffentlich rechtlichen Gesellschaften im Langstrassenquartier findet sich auch in der Entwicklung der Bestände wieder. Die Abnahme des prozentualen Anteils von Gebäuden im Eigentum von natürlichen Personen ist hingegen nicht auf eine zahlenmässige Abnahme dieser Eigentumsart, sondern auf die überdurchschnittliche Zunahme von Gesellschaften zurückzuführen (vgl. Abb. B.1.5\_3). Diese ist aber letztlich nicht allein das Resultat von Änderungen der Eigentumsart, sondern ebenfalls auf den überdurchschnittlich hohen Anteil an Gebäuden im Gesellschaftseigentum bei den Neubauten zurückzuführen (vgl. Tab. D\_2 im Anhang). Die Resultate sind angesichts der unsicheren Datenlage bezüglich der realen Entwicklung des Gebäudebestandes (vgl. B.1.1) mit Vorsicht zu interpretieren.

<sup>16</sup> Zu dieser Eigentümerart gehört auch die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum der Stadt Zürich (PWG), welche durch Ankäufe von Liegenschaften und weiterführenden, gezielten Unterhaltsarbeiten, die Quartieraufwertung mitzugestalten versucht (vgl. [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)).

**Abb. B.1.5\_2 – Eigentümerstruktur, strukturelle Entwicklung von 1993 bis 2007**

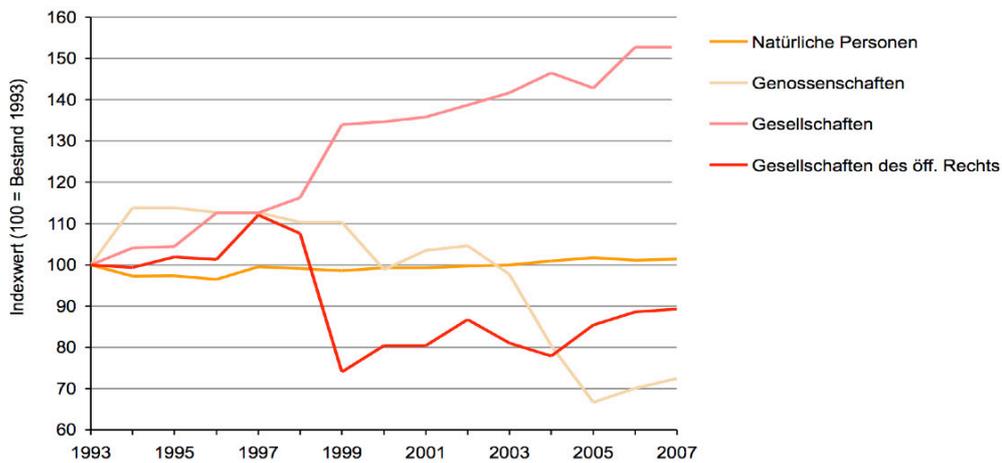
Veränderung der proz. Anteile am Gebäudebestand: Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Gesamtstadt



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. B.1.5\_3 – Eigentümerstruktur, quantitative Entwicklung von 1993 bis 2007**

Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



**Bestände, 1993**

Natürliche Personen =645

Genossenschaften =87

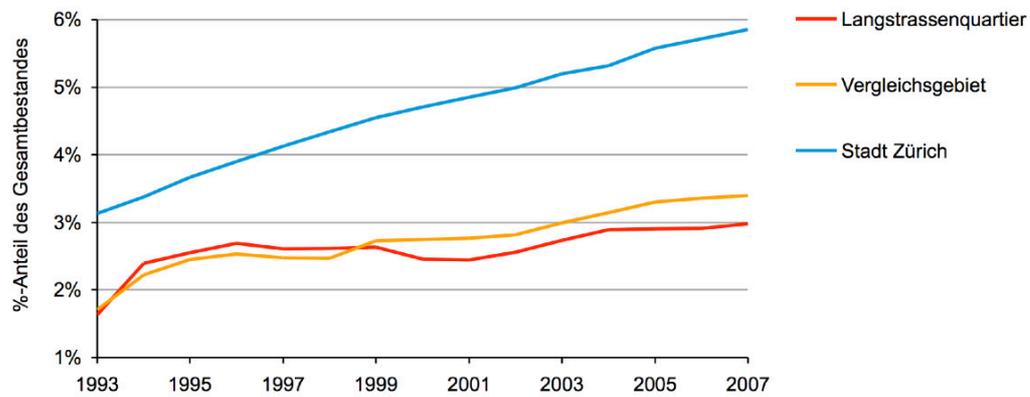
Gesellschaften =271

Gesellschaften des öff. Rechts =158

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Als Indiz für eine Gentrifizierungstendenz gilt die verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, respektive ein verstärkter Neubau letzterer.<sup>17</sup> Abb. B.1.5\_4 zeigt die Entwicklung des Anteils an Gebäuden mit Stockwerkeigentum. Im Langstrassenquartier lässt sich insbesondere im Zeitraum von 1993 bis 1996 eine Zunahme des Anteils feststellen, der Anstieg liegt jedoch deutlich unter dem städtischen Mittel.

**Abb. B.1.5\_4 – Gebäude mit Stockwerkeigentum in % des Gesamtbestandes, 1993 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

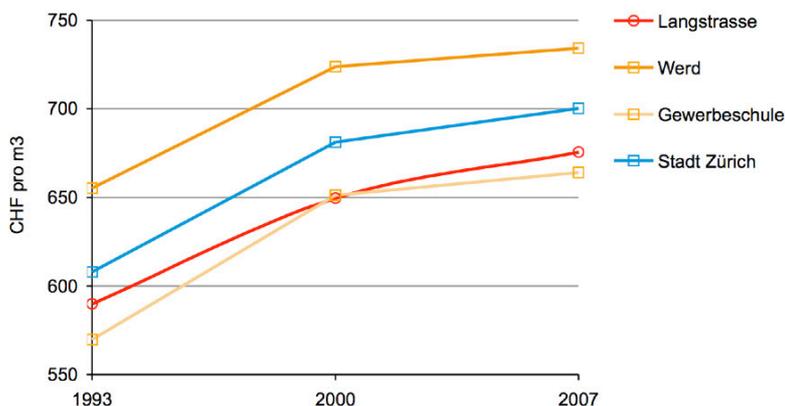
<sup>17</sup> Im Kontext eines Quartiers, das stark durch das Rotlichtmilieu geprägt ist, ist darauf hinzuweisen, dass auch Eigentumswohnungen z.T. von nicht direkt dem Milieu zuzuordnenden Personen oder Gesellschaften aufgekauft und an das Sexgewerbe vermietet werden können.

## B.1.6 Entwicklung der Versicherungswerte

Abb. B.1.6\_1 gibt die durchschnittlichen Versicherungswerte pro m<sup>3</sup> der Gebäudebestände der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule sowie der Gesamtstadt wieder. Beim Versicherungswert handelt es sich um den an die jährliche Bauteuerung angepassten Wiederherstellungswert, sowohl der Nutz- als auch der Wohngebäude. Aufgrund fehlender aggregierter Daten für das Vergleichsgebiet wird mit den Quartieren Werd und Gewerbeschule verglichen.

**Abb. B.1.6\_1 – Versicherungswert pro m<sup>3</sup>, 1993, 2000 und 2007**

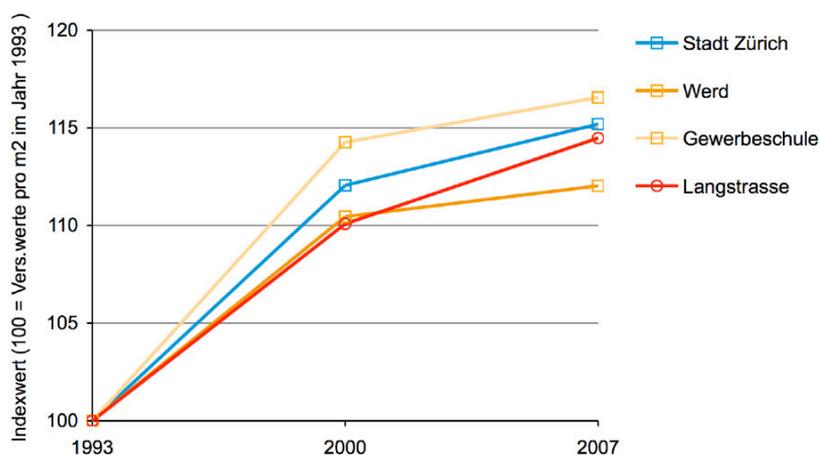
Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule, Gesamtstadt



Quelle: GVZ / Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. B.1.6\_2 – Indexierter Versicherungswert pro m<sup>3</sup>, 1993, 2000 und 2007**

Langstrassenquartier, Quartiere Werd und Gewerbeschule, Stadt Zürich



Quelle: GVZ / Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die Werte für das Langstrassenquartier liegen deutlich unter denjenigen der Gesamtstadt, ebenso diejenigen des Quartiers Gewerbeschule. Einzig das Quartier Gewerbeschule weist, zumindest in den Jahren 1993 und 2007, tiefere Werte auf. Die mit Abstand teuerste Baustruktur weist das Quartier Werd auf, welches deutlich über dem städtischen Mittel liegt. Um die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Versicherungswertes pro Kubikmeter besser veranschaulichen zu können, werden die Werte auf der Basis des Jahres 1993 indiziert (vgl. Abb. B.1.6\_2). Die Entwicklung des durchschnittlichen Versicherungswertes pro m<sup>3</sup> liegt im Langstrassenquartier im Zeitraum von 1993 bis 2000 unter derjenigen der Gesamtstadt. Nach 2000 steigt der Wert hingegen überdurchschnittlich an. Die

verstärkte Zunahme des Versicherungswertes im Langstrassenquartier nach 2000 könnte ein Indiz für eine Aufwertung der Bausubstanz durch kostenintensive Sanierungen und Ersatzneubauten sein.

Die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers zeigen in Bezug auf die durchschnittlichen Versicherungswerte pro Kubikmeter wie auch auf deren Entwicklung ein heterogenes Bild (vgl. Tab. B.1.6\_1). Den höchsten Wert im Jahr 2007 und zugleich den stärksten Anstieg weist das Teilgebiet Bezirksgebäude auf. Ebenfalls verhältnismässig hohe Werte weist das Teilgebiet Volkshaus auf. Starke Anstiege des durchschnittlichen Versicherungswertes pro Kubikmeter weisen neben der statistischen Zone Bezirksgebäude auch die Teilgebiete Bäckeranlage, Volkshaus und Engelstrasse auf. Deutlich unterdurchschnittlich haben sich die beiden Teilgebiete Schöneeggplatz und Sihlpost entwickelt. Beide liegen bezüglich ihres Versicherungswertes zudem im unteren Bereich der Werteskala.

**Tab. B.1.6\_1 – Durchschnittlicher Versicherungswert pro m<sup>3</sup>, 1993 und 2007**  
 Statistische Zonen des Langstrassenquartier und Stadt Zürich

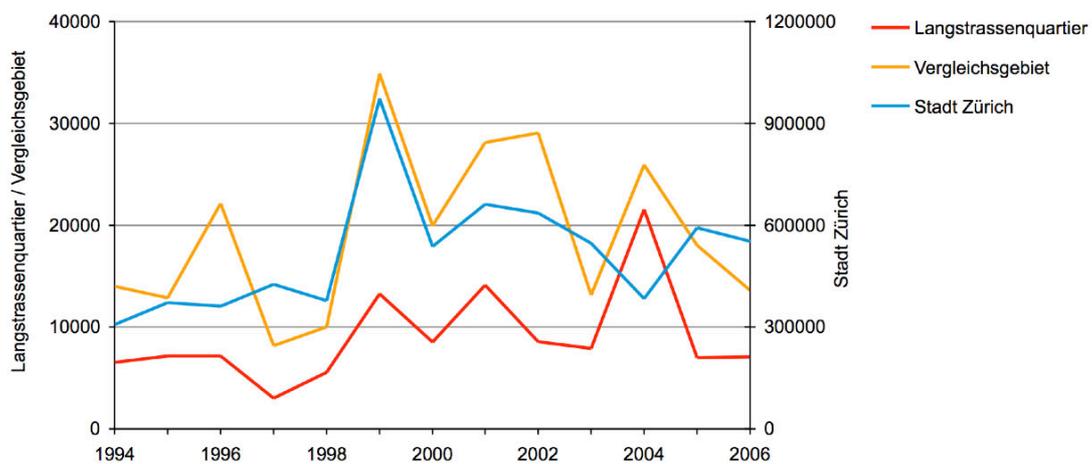
	1993	2007	Veränderung
Langstrassenquartier	590.1	675.5	14.5 %
Schöneeggplatz	581.7	650.5	11.8 %
Bäckeranlage	548.4	661.6	20.6 %
Engelstrasse	565.1	661.0	17.0 %
Bezirksgebäude	706.6	863.1	22.1 %
Volkshaus	639.3	766.4	19.9 %
Sihlpost	559.2	603.5	7.9 %
Stadt Zürich	607.8	700.2	15.2%

Quelle: GVZ / Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

## B.1.7 Dynamik des Bodenmarktes

Abb. B.1.7\_1 zeigt die im Freihandverkauf<sup>18</sup> umgesetzte bebaute Grundstücksfläche in Quadratmeter für das Langstrassenquartier, das Vergleichsgebiet und die Stadt Zürich. Auf der linken Vertikalen sind die Werte für das Langstrassenquartier und das Vergleichsgebiet abgebildet, auf der rechten diejenigen der Stadt Zürich. Eine starke Zunahme dieses Wertes weist auf verstärkte Tätigkeiten von Akteuren im Grundstücks- und letztlich auch im Wohnungsmarkt hin. Eine generell starke Zunahme der im Freihandverkauf umgesetzten Flächen lässt sich jedoch nicht feststellen, insbesondere nicht im Langstrassenquartier. Die Gesamtstadt wie auch das Vergleichsgebiet weisen im Jahr 1999 die höchsten gehandelten Flächenwerte auf. Im Langstrassenquartier lässt sich zwar ebenfalls eine Zunahme feststellen, welche jedoch vergleichsweise moderat ausfällt. Hingegen zeigt sich im Langstrassenquartier ein Maximum im Jahr 2004, welches zwar abgeschwächt zu den Spitzenwerten 1999, 2001 und 2002 in den Werten des Vergleichsgebietes wieder zu finden ist, jedoch nicht in der Gesamtstadt.

**Abb. B.1.7\_1 – Im Freihandverkauf umgesetzte bebaute Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>], 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>18</sup> Als Freihandverkäufe gelten alle freien, realen Verkäufe, freiwillige Versteigerungen und Kauf im Vorkaufsrecht.

## B.1.8 Mietpreisentwicklung

Der nachfolgende Abschnitt befasst sich mit der Entwicklung und Struktur der Mietpreise. Die präsentierten Resultate entstammen der Mietpreisstrukturerhebung von Statistik Stadt Zürich.<sup>19</sup> Aufgrund der Datenlage wird die Entwicklung und Struktur nicht auf Quartiersebene sondern auf Ebene der Stadtkreise verglichen. Abb. B.1.8\_1 gibt die Nettomietpreise, differenziert nach Zimmerzahl wieder. Die obere Abbildung gibt den Zusammenhang zwischen dem Nettomietpreis und der Grösse der Wohnung für den Kreis 4, die untere denjenigen für die Stadt Zürich wieder. Bei der Interpretation der Werte für den Kreis 4 ist zu beachten, dass der Kreis 4 als Ganzes einen deutlich höheren Anteil an Genossenschaftswohnungen aufweist als das Langstrassenquartier und auch in Bezug auf die Wohnungsstruktur von letzterem abweicht. Insbesondere die städtischen Siedlungen wie beispielsweise Hardau II und der grössere Anteil von Genossenschaften im Quartier Hard bleiben nicht ohne Einfluss auf die Wohnungsstruktur und die Mietpreise im Kreis 4.

Der Kreis 4 bietet im Bereich der Drei- bis Vierzimmerwohnungen verhältnismässig billigen Wohnraum. Bei den kleinen Wohnungen, bezogen auf die Anzahl Zimmer, liegen die Nettomietpreise im Kreis 4 im Bereich der gesamtstädtischen Werte, dies sowohl bei gemeinnützigen<sup>20</sup> als auch bei privaten Anbietern. Auch bei den grossen Wohnungen liegen die Mietpreise, zumindest im gemeinnützigen Markt, nur unwesentlich unter denjenigen der Gesamtstadt. Bei den grossen Wohnungen, das heisst Wohnungen mit fünf Zimmern, lässt sich der stärkste Anstieg der Mietpreise zwischen der Erhebung von 2000 und derjenigen von 2006 beobachten. Die Mittelwerte der Mietpreisstrukturerhebung liegen hier deutlich über denjenigen der Volkszählung 2000.

Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für Drei- und Vierzimmerwohnungen im Kreis 4 und der Gesamtstadt. Im Kreis 4 ist im privaten Markt eine Stagnation der Mietpreise feststellbar, während in der Stadt Zürich ein klarer Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise stattgefunden hat.

Bei den Mietpreisen pro Quadratmeter nach Zimmerzahl lässt sich, mit einer Ausnahme, bis zu einer Wohnungsgrösse von vier Zimmern ein mit steigender Zimmerzahl einhergehender Rückgang des Quadratmeterpreises beobachten (vgl. Abbildung 1.8\_2). Danach steigen die Quadratmeterpreise tendenziell wieder an. Dieser Rückgang der durchschnittlichen Nettomietpreise pro m<sup>2</sup> ist im Kreis 4 weitaus ausgeprägter als in der Stadt Zürich, im privaten Markt ausgeprägter als im gemeinnützigen.

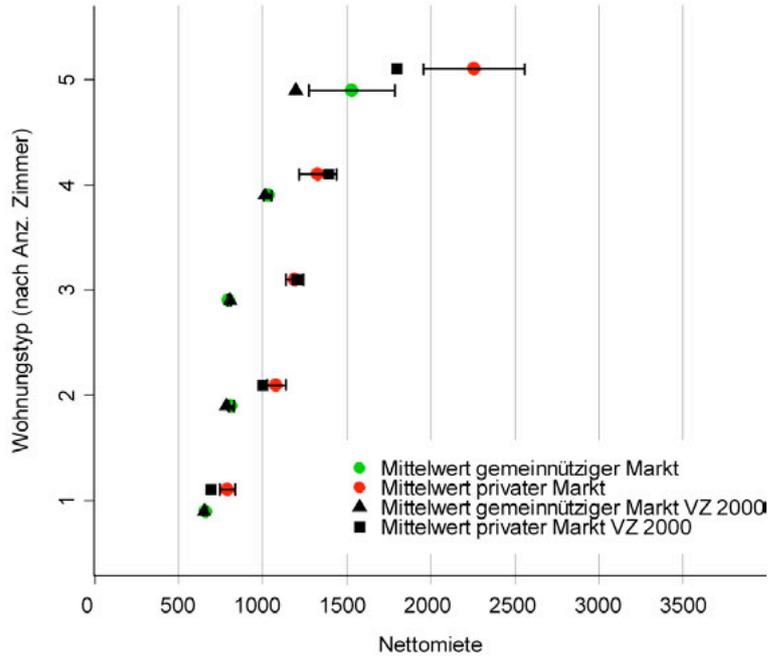
Die Entwicklung der Quadratmetermietpreise im Zeitraum von Jahr 2000 bis ins Jahr 2006 hängt mit der Zimmerzahl und der Marktform zusammen und unterscheidet sich zwischen Kreis 4 und Gesamtstadt. Die Stadt Zürich weist in beiden Märkten, gemeinnützig und privat, und unabhängig von der Zimmerzahl eine relativ gleichmässige Zunahme der durchschnittlichen Quadratmetermieten auf. Anders präsentiert sich die Lage im Kreis 4. Im gemeinnützigen Markt lässt sich bei Ein- bis Dreizimmerwohnungen nur eine geringe Zunahme der Quadratmetermieten feststellen. Bei den Vier- und insbesondere den Fünzimmerwohnungen hat im gemeinnützigen Markt hingegen eine deutliche Erhöhung der Nettomiete pro Quadratmeter stattgefunden. Im privaten Markt lässt sich aufgrund der aus der statistischen Schätzung resultierenden Unsicherheiten (95%-Vertrauensintervalle) nur für die Fünzimmerwohnungen eine klare Entwicklungstendenz ausmachen. Wie bereits bei den Nettowohnungsmieten lässt sich für diesen Wohnungstyp auch bei den Quadratmetermieten eine klare Zunahme der Mietpreise ausmachen. Bei den Zweizimmerwohnungen scheint ebenfalls ein Anstieg der Miete pro Quadratmeter stattgefunden zu haben, bei den Vierzimmerwohnungen hingegen tendenziell eine Stagnation. Der markante Anstieg der Mietpreise zwischen 2000 und 2006 im Bereich der Fünzimmerwohnungen dürfte auf aufwändig sanierte und neu erbaute Wohnungen in diesem Grössensegment zurückzuführen sein.

<sup>19</sup> Statistik Stadt Zürich (2007): Mietpreis-Strukturerhebung 2006. Zürich.

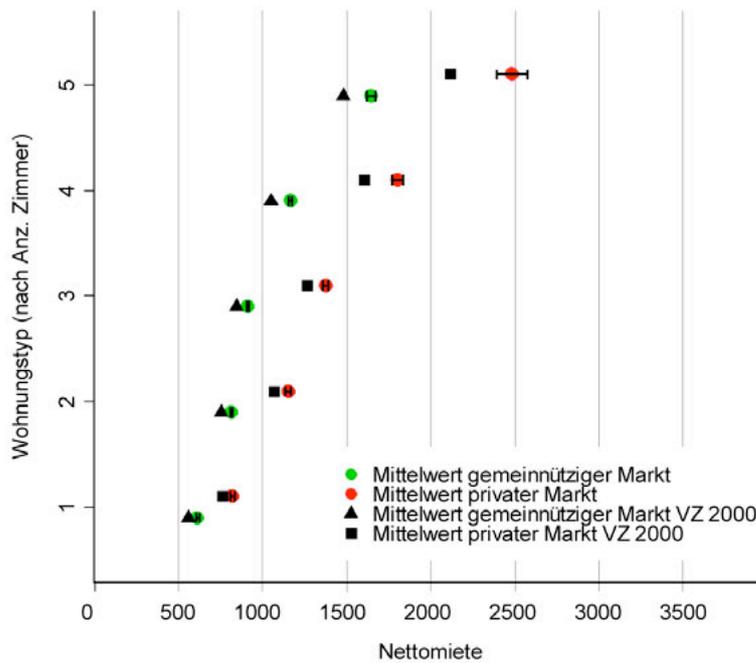
<sup>20</sup> Zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt gehören neben den Wohnbaugenossenschaften auch die öffentlichen Wohnungseigentümer wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich Vgl. Statistik Stadt Zürich (2008): Mietpreise Stadt Zürich. Ergebnisse der Mietpreisstrukturerhebung 2006. Zürich.

**Abb. B.1.8\_1 – Nettomiete nach Anzahl Zimmer, 2000 und 2006/7**  
Kreis 4, Stadt Zürich

Kreis 4



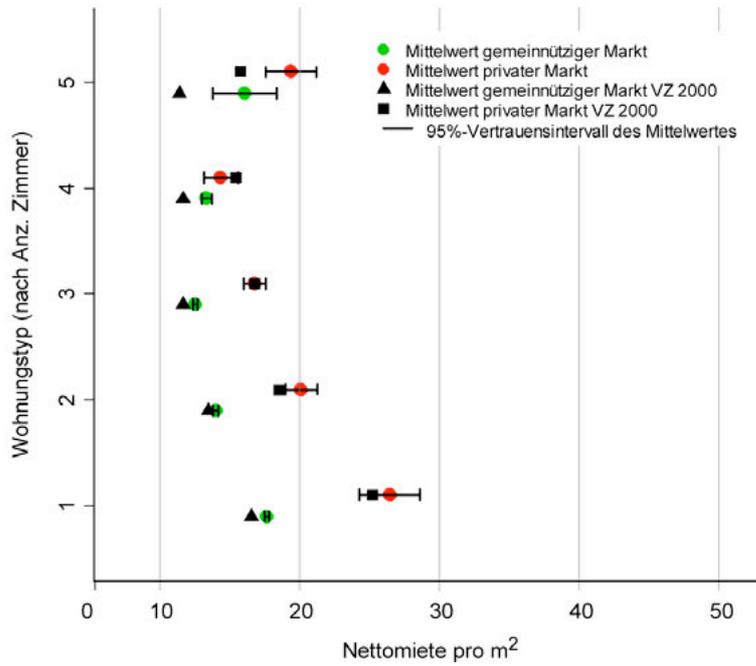
Stadt Zürich



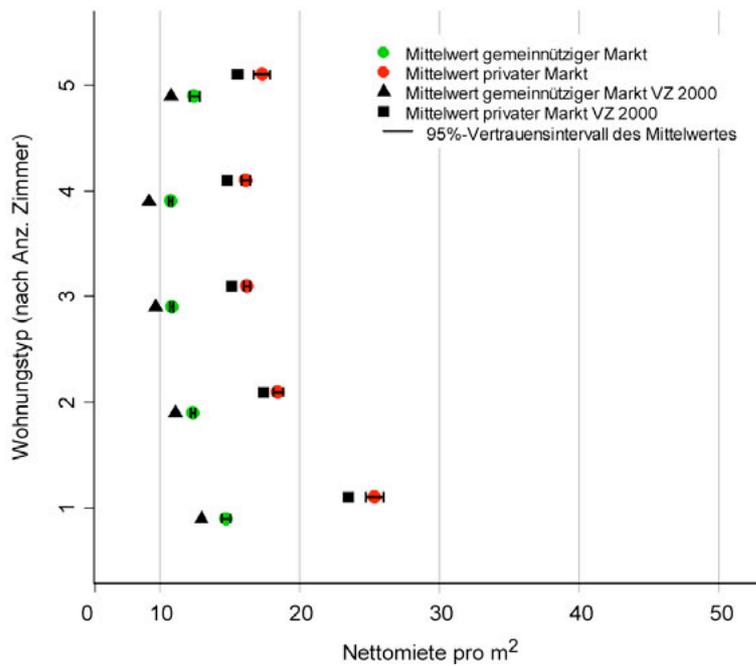
Mit freundlicher Genehmigung von Statistik Stadt Zürich. Mietpreise Stadt Zürich © 2008, Statistik Stadt Zürich

**Abb. B.1.8\_2 – Nettomiete pro m<sup>2</sup> und Anzahl Zimmer, 2000 und 2006/7**  
Kreis 4, Stadt Zürich

Kreis 4



Stadt Zürich



Mit freundlicher Genehmigung von Statistik Stadt Zürich. Mietpreise Stadt Zürich © 2008, Statistik Stadt Zürich

## B.1.9 Bauliche Entwicklung – Fazit

Das Langstrassenquartier verfügt über einen insgesamt alten Gebäudebestand, welcher durch einen hohen Anteil an Gebäuden mit gemischter Wohn- und Nutzfunktion sowie überdurchschnittlich hohe Anteilen von Gebäuden im Besitz von Gesellschaften geprägt ist. Reine Wohngebäude sowie Gebäude in Genossenschaftsbesitz sind hingegen im Vergleich zur Gesamtstadt untervertreten. Diese strukturellen Eigenheiten haben sich im Untersuchungszeitraum weiter ausgeprägt.

Der Wohnungsbestand des Quartiers weist im Verhältnis zur Stadt Zürich einen überdurchschnittlich hohen Anteil an kleinen Wohnungen auf, was sich in einer insgesamt tiefen durchschnittlichen Anzahl Zimmer pro Wohnung niederschlägt.

**Tab. B.1.9\_1 – Bauliche Entwicklungstendenzen**

Das Langstrassenquartier im Vergleich zu Vergleichsgebiet und Gesamtstadt

	Entwicklung im Langstrassenquartier	Entwicklung des Langstrassenquartiers im Vergleich zu	
		Vergleichs- gebiet	Stadt
Kumulierte Bau- und Sanierungstätigkeit (%)	↗	=	↓
Wohngebäude (%)	↘	↑	↑
Gebäude mit Mischnutzung (%)	↘	↓	↓
Reine Nutzgebäude (%)	↗	↑	↑
Wohnungsbestand	↗	↓	↓
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	↘	↓	↓ (-)
Ø Anzahl Zimmer pro Person	↗	...	↑
Natürliche Personen (%)	↘	↑	↑ (-)
Genossenschaften (%)	↘	↑	↑
Gesellschaften (%)	↗	↑	↑
Gesellschaften des öffentlichen Rechtes (%)	↘	↑	↑
Stockwerkeigentum (%)	↗	↓	↓
Versicherungswert	↗	...	↓
Freihandverkauf	→	=	↓
Mietpreise	↗	...	↓

Zeichenerklärung:

↗ Zunahme der Werte  
↘ Abnahme der Werte  
→ Stagnation der Werte

↑ überdurchschnittliche Entwicklung  
↓ unterdurchschnittliche Entwicklung  
↑(-) überdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung  
↓(-) unterdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung  
= identische Entwicklung  
... fehlende Werte

Darstellung: GIUZ

Im untersuchten Zeitraum von 1994 bis 2007 ist eine Zunahme der Neubau- und Sanierungstätigkeit feststellbar, welche jedoch unter dem städtischen Mittel liegt. Gleichzeitig steigt auch der durchschnittliche Versicherungswert pro m<sup>3</sup>. Zwischen 2000 und 2007 liegt die Zunahme sogar über dem städtischen Mittel. Die einzelnen Teilgebiete des Quartiers unterscheiden sich bezüglich ihrer strukturellen Eigenschaften und weisen dementsprechend auch eine heterogene Entwicklung auf. Das Teilgebiet Schöneeggplatz, bis zu einem gewissen Masse auch das Teilgebiet Sihlpost, heben sich durch eine gemessen an der Sanierungs- und Neubautätigkeit verhältnismässig geringe Investitionstätigkeit und einen geringen Anstieg des Versicherungswerts des Gebäudebestandes von den übrigen ab.

## B.2 Gewerbliche Entwicklung

Im Zusammenhang mit der Aufwertungsthematik spielt die Gewerbestruktur eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Sie stellt ein konstituierendes Element der Quartierscharakteristik dar, indem sie einerseits einen erheblichen Einfluss auf die funktionale Rolle des Quartiers hat, andererseits aber auch die soziokulturellen Merkmale des anzutreffenden Laufpublikums mit beeinflusst.

Ein spezielles Augenmerk wird im Folgenden der Entwicklung der Kreativwirtschaft gewidmet, da ihr im gewerblichen Aufwertungsprozess gewissermassen eine Pionierrolle zukommt. Durch ihre mediale Präsenz kommt den Betrieben der Kreativwirtschaft eine zentrale Rolle im symbolischen Umwertungsprozess vom Arbeiter- zum Trendquartier zu. Durch ihre Klientel verändern sie die Laufkundschaft im Quartier und somit auch die Bevölkerungscharakteristik – Bevölkerung im Sinne der sich im öffentlichen Raum aufhaltenden Personen – des Quartiers. Gleichzeitig fungiert das Quartier auch als distinguierendes Merkmal für die einzelnen Kreativbetriebe und als neuer Identifikationsort. Gemäss dem zweiten Zürcher Kreativwirtschaftsbericht<sup>21</sup> bietet das Langstrassenquartier zurzeit geeigneten Stadtraum und Immobilien an, welcher flexible, spontane Nutzungen zulässt und vergleichsweise zahlbare Mieten bietet, und gilt infolgedessen als ein eigentlicher „Hotspot“ der Zürcher Kreativwirtschaft. Neben der Kreativwirtschaft wird auch auf die Entwicklung der beiden traditionell im Quartier präsenten Wirtschaftssektoren Gastronomie und Detailhandel eingegangen. Diese spielen ebenfalls eine wichtige Rolle in Bezug auf die öffentliche Wahrnehmung des Quartiers.

Abschnitt B.2.1 geht näher auf die Branchenstruktur der Gesamtwirtschaft ein. Abschnitt B.2.2 befasst sich mit der Entwicklung der Kreativwirtschaft und deren Teilmärkte, Abschnitt B.2.3 mit den Veränderungen im Detailhandel und der Gastronomie.

Die Auswertungen der gewerblichen Entwicklung basieren auf den Betriebszählungsdaten des Bundesamtes für Statistik. Berücksichtigt werden die Erhebungsjahre 1995, 2001 und 2005. Die Zuteilung der Arbeitsstätten<sup>22</sup> und Arbeitsplätze<sup>23</sup> zum Detailhandel basiert auf der allgemeinen Systematik der Wirtschaftszweige NOGA<sup>24</sup>. Die Zuordnung und Aggregation nach NOGA der Branchen der Kreativwirtschaft richtet sich für die Branche Software/Games nach der Klassierung Söndermann/Weckerle (2008)<sup>25</sup>, für die Teilmärkte Film- und TV-Wirtschaft, Musikwirtschaft, Printmedien, Werbewirtschaft, Kunstmarkt und darstellende Künste, Architektur sowie Grafik nach derjenigen von Klaus (2006)<sup>26</sup>. Die Zuordnung der Branchen der Gastronomie basiert ebenfalls auf der Klassifikation von Klaus (2006). Aufgrund der teilweise unterschiedlichen Operationalisierung weichen einzelne Resultate von denjenigen aus der Publikation „Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht“ ab. Betriebe der Kreativwirtschaft sind teilweise auch anderen Branchen zugeordnet, so beispielsweise dem Detailhandel.

---

<sup>21</sup> Klaus, P., Bentz, D. und Hofstetter, C. (2008): Geographie der Kreativwirtschaft. In: Wirtschaftsförderung der Stadt Zürich und Standortförderung des Kantons Zürich (Hrsg.): Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht. Zürich. S. 36 – 71.

<sup>22</sup> Örtlich abgegrenzte Einheit einer institutionellen Einheit, in der während mindestens 20 Stunden pro Woche eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird.

<sup>23</sup> Als Beschäftigte gelten alle Personen, die mindestens sechs Stunden pro Woche in einer Arbeitsstätte tätig sind, ungeachtet der Entlohnung. Die Begriffe Arbeitsplätze und Beschäftigte werden als Synonym verwendet.

<sup>24</sup> NOGA: Nomenclature Générale des Activités économiques.

<sup>25</sup> Söndermann, M. und Weckerle, C. (2008): Empirisches Portrait der Kreativwirtschaft Zürich. In: Wirtschaftsförderung der Stadt Zürich und Standortförderung des Kantons Zürich (Hrsg.): Zweiter Zürcher Kreativwirtschaftsbericht. Zürich. S. 3 – 35.

<sup>26</sup> Klaus, P. (2006): Stadt, Kultur, Innovation – Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinunternehmen in der Stadt Zürich. Seismo Verlag, Zürich. S.137.

## B.2.1 Kreativwirtschaft, Gastronomie und Detailhandel in der Gesamtwirtschaft

Die Branchenstruktur des Langstrassenquartiers ist geprägt durch vergleichsweise hohe Anteile an Betrieben der Gastronomie, des Detailhandels sowie der Kreativwirtschaft (vgl. Tab. B.2.1\_1). Im Langstrassenquartier können 17.4% aller Arbeitsstätten der Kreativwirtschaft zugeordnet werden. Dieser Wert liegt leicht über dem städtischen Mittel, hingegen relativ deutlich unter dem Durchschnitt des Vergleichsgebietes. Deutlich übervertreten im Vergleich zu beiden Vergleichsgebieten ist hingegen der Anteil Arbeitsstätten in der Gastronomie oder dem Detailhandel.

Ein anderes Bild zeigt sich bei der Anzahl Arbeitsplätze pro Wirtschaftszweig. Der Anteil der Kreativwirtschaft zuzuordnender Arbeitsplätze im Langstrassenquartier liegt mit 6.2% aller Beschäftigten deutlich unter den Werten des Vergleichsgebiets und der Stadt Zürich. Im Gegensatz zu den Arbeitsstätten ist der Detailhandel bezüglich Arbeitsplätze ebenfalls untervertreten. Übervertreten sind hingegen Arbeitsplätze in der Gastronomie, wobei der prozentuale Anteil am Total der Arbeitsplätze auch hier deutlich tiefer ist als derjenige bei den Arbeitsstätten. Somit handelt es sich insbesondere im Kreativbereich und im Detailhandel eher um Klein- und Kleinstbetriebe.

**Tab. B.2.1\_1 – Arbeitsstätten ausgewählter Branchen, 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Langstrassenquartier	Vergleichsgebiet	Stadt Zürich
Total Arbeitsstätten	1'234	2'650	24'834
davon Kreativwirtschaft	17.4%	19.5%	16.7%
Gastronomie	11.7%	9.6%	5.0%
Detailhandel*	13.6%	11.4%	10.9%

\* Der Detailhandel wird gemäss NOGA klassiert. Somit fallen auch Detailhandelsbetriebe, die der Kreativwirtschaft zuzuordnen sind, unter diese Kategorie.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ

**Tab. B.2.1\_2 – Arbeitsplätze ausgewählter Branchen, 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Langstrassenquartier	Vergleichsgebiet	Stadt Zürich
Total Arbeitsstätten	17'906	35'520	328'871
davon Kreativwirtschaft	6.2%	10.4%	9.0%
Gastronomie	5.9%	6.8%	4.0%
Detailhandel*	3.7%	3.7%	4.7%

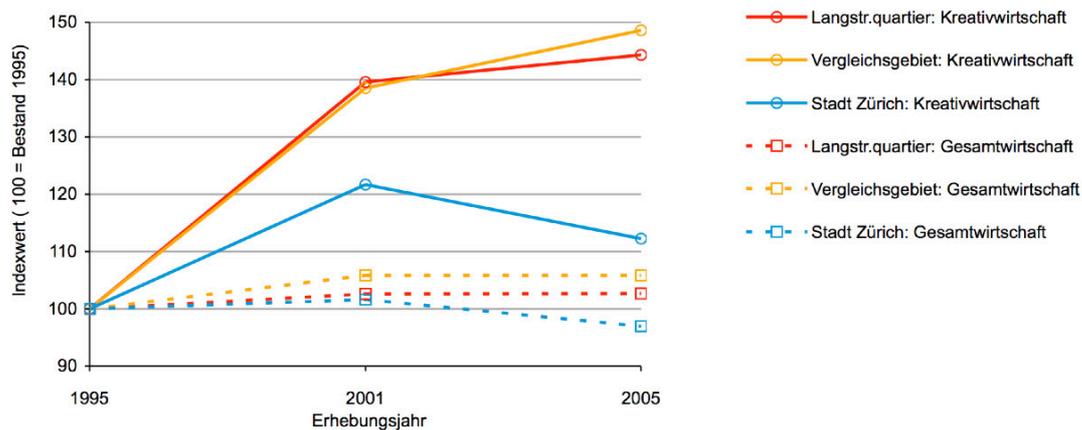
\* Der Detailhandel wird gemäss NOGA klassiert. Somit fallen auch Detailhandelsbetriebe, die der Kreativwirtschaft zuzuordnen sind, unter diese Kategorie.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ

## B.2.2 Entwicklung der Kreativwirtschaft und ihrer Teilmärkte

Das Langstrassenquartier weist zwischen 1995 und 2005 im Gegensatz zur Gesamtstadt eine Zunahme der Arbeitsstätten auf, wobei diese in den Branchen des Kreativsektors deutlich stärker ausfällt als in der Gesamtwirtschaft (vgl. Abb. B.2.1\_1). Das Langstrassenquartier und das Vergleichsgebiet weisen insgesamt nahezu identische Zuwachsraten bei den Arbeitsplätzen in der Kreativwirtschaft auf. Die Gesamtwirtschaft verzeichnet im Vergleichsgebiet jedoch einen stärkeren Anstieg der Anzahl Betriebe.

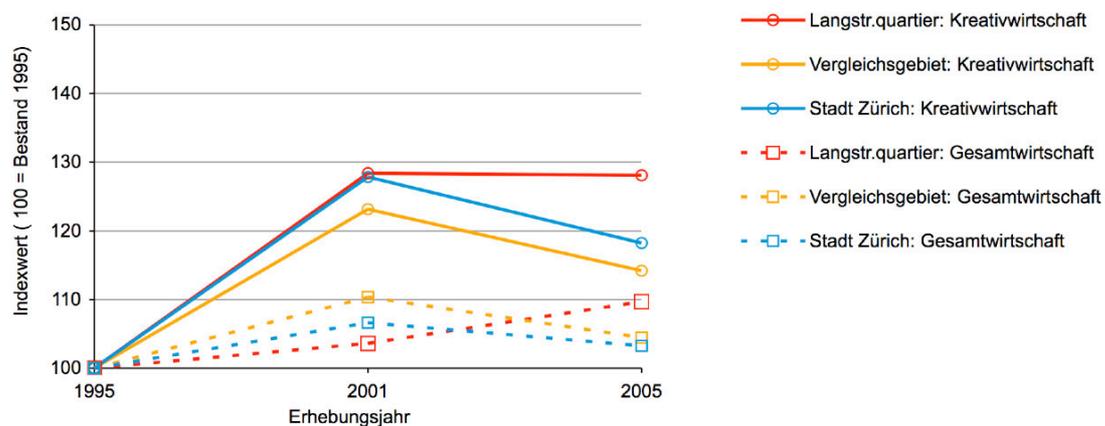
**Abb. B.2.1\_1 – Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

Etwas anders präsentiert sich die Situation bei der Entwicklung der Arbeitsplätze im Zeitverlauf von 1995 bis 2005 (vgl. Abb. B.2.1\_2). Das Langstrassenquartier weist einen deutlich stärkeren Zuwachs an Arbeitsplätzen auf als die Gesamtstadt und das Vergleichsgebiet. Die Entwicklung des Langstrassenquartiers unterscheidet sich insbesondere im Verlauf. Gesamtstadt und Vergleichsgebiet weisen zwischen den Betriebszählungen 2001 und 2005 einen Rückgang der Beschäftigtenzahlen auf, während im Langstrassenquartier in dieser Periode die Arbeitsplatzzahl stabil bleibt. Der Unterschied zwischen der Entwicklung in der Kreativ- und in der Gesamtwirtschaft fällt im Langstrassenquartier bei den Arbeitsstätten weitaus stärker aus als bei den Arbeitsplätzen.

**Abb. B.2.1\_2 – Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 1995, 2000 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

Infolge der starken Zunahme der Arbeitsstätten in der Kreativwirtschaft im Langstrassenquartier, verbunden mit der Abnahme in der Gesamtstadt, weist das Langstrassenquartier 2005 mit 17.4% erstmals einen höheren Anteil an Arbeitsstätten im Kreativwirtschaftssektor auf als die Gesamtstadt mit 16.7% (vgl. Tab. B.2.1\_1).

Die Branchenstruktur der Kreativwirtschaft im Langstrassenquartier, wie sie in Tab. B.2.2\_1 abgebildet ist, ist geprägt durch hohe Anteile an Betrieben in den Teilmärkten Printmedien, Architektur und Software- und Spielentwicklung. Gegenüber der Gesamtstadt und dem Vergleichsgebiet anteilmässig übervertreten sind Betriebe des Kunstmarktes und der darstellenden Künste. Im Vergleich zur Gesamtstadt über-, im Vergleich zum Vergleichsgebiet jedoch untervertreten, sind die Film- und TV-Industrie sowie die Printmedien. Untervertreten sind auch die Sparten Architektur sowie Grafik.

**Tab. B.2.2\_1 – Branchenstruktur der Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 2005**

Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Langstrassenquartier	Vergleichsgebiet	Stadt Zürich
Film & TV	8.4%	8.7%	5.5%
Musik	2.8%	3.5%	2.9%
Printmedien	22.8%	23.2%	21.0%
Werbung	11.6%	11.6%	11.9%
Kunstmarkt und darst. Künste	8.4%	6.2%	7.0%
Architektur	22.8%	28.2%	25.5%
Grafik & andere	1.4%	1.5%	3.8%
Software & Games	21.9%	17.0%	22.4%
Total Arbeitsplätze in der Kreativwirtschaft (100%)	215	517	4'157

Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ

In Bezug auf die Arbeitsplätze ist die Branchenstruktur im Langstrassenquartier durch einen sehr hohen Anteil an der Branche Software & Games geprägt (vgl. Tab. B.2.2\_2). Ebenfalls hohe Anteile weisen die Teilmärkte Printmedien, Architektur und Werbung auf. Hingegen ist der Anteil an Arbeitsplätzen der Grafikbranche marginal.

Im Vergleich zur Gesamtstadt sind Arbeitsplätze in den Branchen Software & Games, Architektur und Werbung überdurchschnittlich vertreten. Deutlich unterdurchschnittlich vertreten sind hingegen die Bereiche Grafik, Printmedien, Kunstmarkt und darstellende Künste sowie die Musikwirtschaft.

**Tab. B.2.2\_2 – Branchenstruktur der Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 2005**

Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

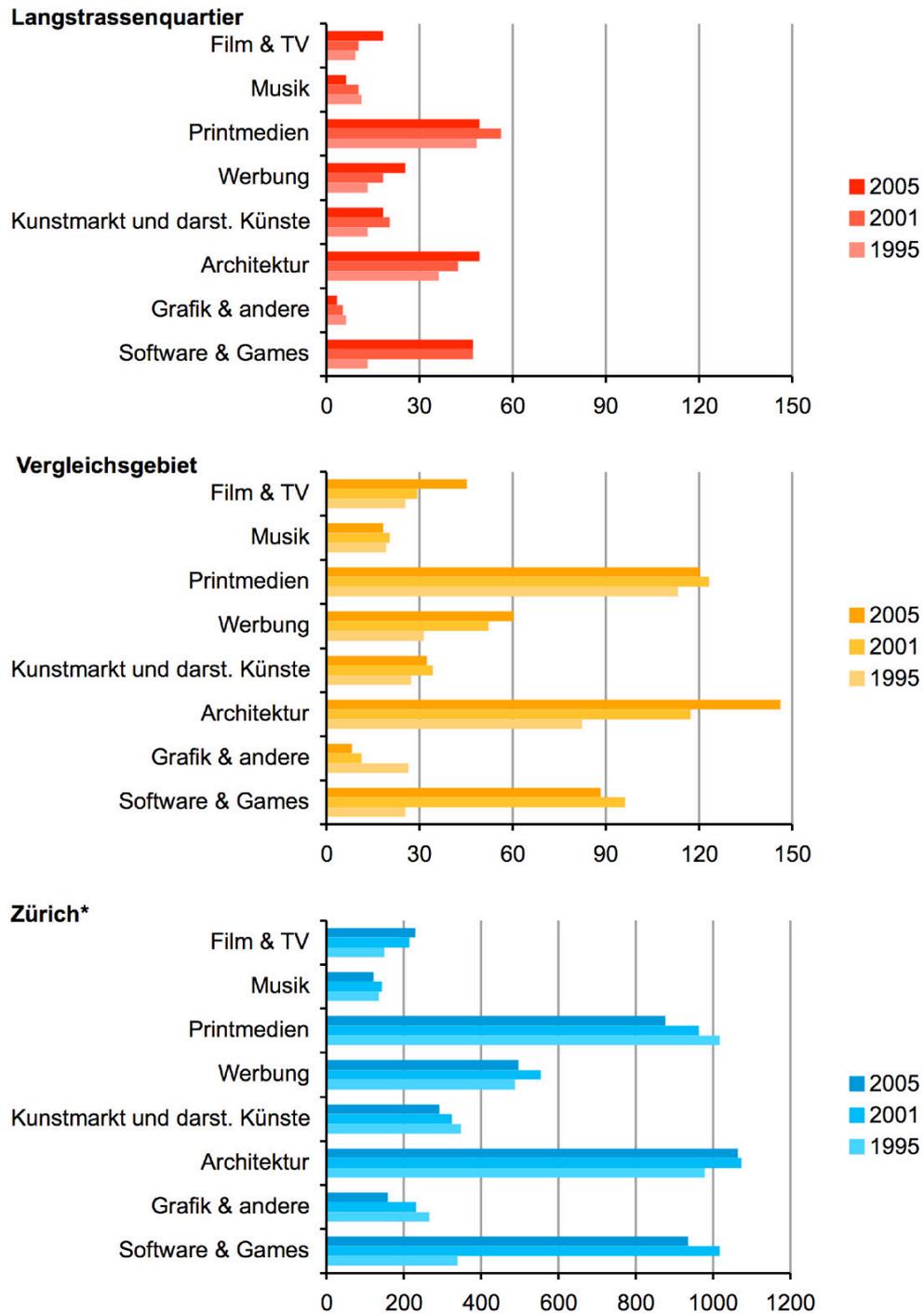
	Langstrassenquartier	Vergleichsgebiet	Stadt Zürich
Film & TV	7.5%	4.9%	8.8%
Musik	1.5%	1.7%	3.1%
Printmedien	20.9%	55.2%	28.6%
Werbung	12.0%	7.3%	10.8%
Kunstmarkt und darst. Künste	3.8%	1.6%	7.7%
Architektur	16.9%	11.4%	14.5%
Grafik & andere	0.5%	0.7%	3.2%
Software & Games	36.8%	17.3%	23.4%
Total Arbeitsstätten in der Kreativwirtschaft (100%)	17'906	35'520	328'871

Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ

Zwischen 1995 und 2005 entwickeln sich die einzelnen Branchen der Kreativwirtschaft nicht gleichförmig. Im Quartier Langstrasse weist der Architektursektor, der Werbesektor, die Film und TV-Branche, aber auch der Kunstmarkt eine deutliche Zunahme der Anzahl Arbeitsstätten auf (vgl. Abb. B.2.2\_1). Ebenfalls stark gestiegen ist die Anzahl Betriebe im Bereich Software & Games. Rückläufig ist hingegen die Zahl der Arbeitsstätten in der Musik- und der Grafikbranche (Grafik und andere).

Die Entwicklung der Branchenstruktur zeigt deutliche Unterschiede zwischen dem Langstrassenquartier und der Stadt auf der einen und dem Vergleichsgebiet auf der anderen Seite. Das Vergleichsgebiet weist beispielsweise eine deutlich stärkere Progression von Betrieben des Teilmarktes Architektur auf, was sich letztlich in einer überproportionalen Verbreitung von Betrieben dieser Art niederschlägt. Die Zunahme der Arbeitsstätten im Bereich Kunstmarkt und darstellende Künste sowie im Bereich Printmedien im Langstrassenquartier läuft dem gesamtstädtischen Trend entgegen.

**Abb. B.2.2\_1 – Ausgewählte Branchen der Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

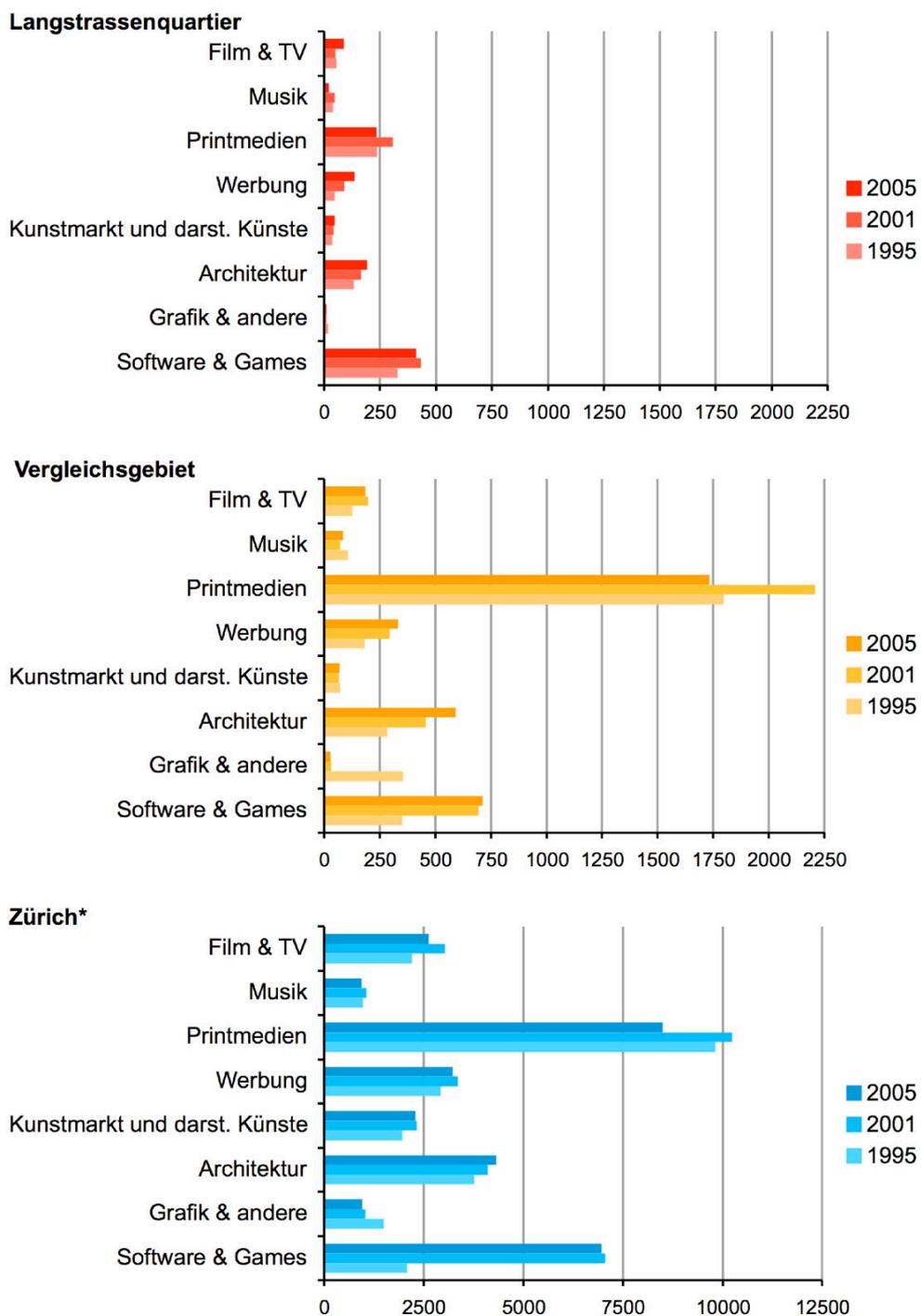


\* Die Skala unterscheidet sich von den beiden oberen Abbildungen.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

In der zeitlichen Entwicklung unterscheidet sich das Langstrassenquartier durch eine deutlich stärkere Progression der Anzahl Arbeitsplätze in den Teilmärkten Film und Fernsehen, Werbung und Architektur von der gesamtstädtischen Entwicklung. Zudem nimmt die Anzahl Arbeitsplätze in der Musikbranche im Langstrassenquartier ab, während sie in der Stadt Zürich in etwa gleich bleibt (vgl. Abb. B.2.1\_2).

**Abb. B.2.2 2 – Ausgewählte Branchen der Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 1995, 2001 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



\* Die Skala unterscheidet sich von den beiden oberen Abbildungen.

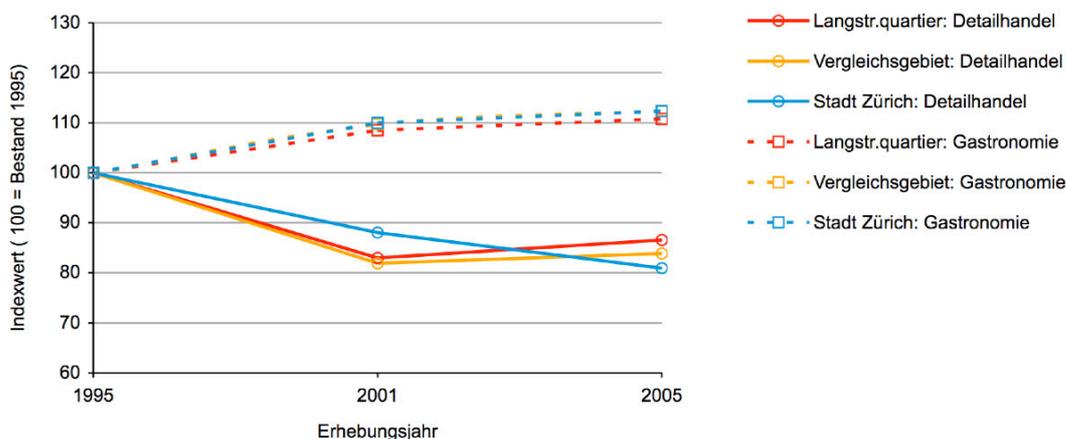
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

### B.2.3 Entwicklung des Detailhandels und der Gastronomie

Dem Detailhandel wie auch der Gastronomie kann aufgrund der grossen Heterogenität der Betriebe nicht eine eindeutige Rolle im Aufwertungsprozess zugewiesen werden. Der Gastronomie zuzuordnen sind beispielsweise In-Bars und In-Restaurants, gleichzeitig aber auch Etablissements des Rotlichtmilieus. Zum Detailhandel gehören sowohl angesagte Boutiquen als auch Kleinstläden, welche primär dem Alkoholverkauf dienen. In den nachfolgenden Auswertungen wird der Detailhandel gemäss NOGA klassiert, das heisst, dass auch Detailhandelsbetriebe, die der Kreativwirtschaft zuzuordnen sind, erfasst werden.

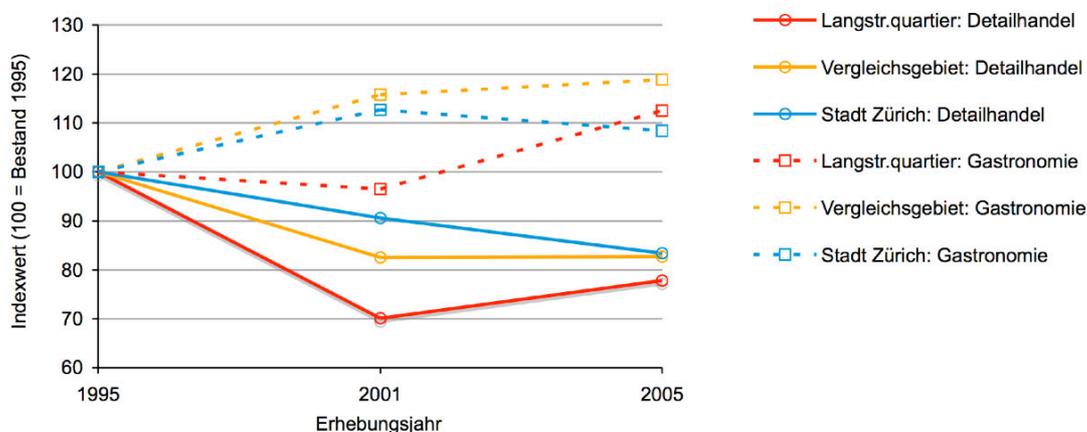
Der Detailhandel hat sich im Vergleich zur Gesamtwirtschaft (vgl. Abb. B.2.1\_1 und B.2.1\_2) sowohl in Bezug auf die Arbeitsstätten wie auch auf die Arbeitsplätze unterdurchschnittlich entwickelt. Es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen dem Langstrassenquartier, dem Vergleichsgebiet und der Gesamtstadt bezüglich des Entwicklungsverlaufs. Während in der Gesamtstadt sich die negative Entwicklung auch für das Erhebungsjahr 2005 fortschreibt, lässt sich im Langstrassenquartier wie auch im Vergleichsgebiet eine Umkehr des Entwicklungstrends nach 2001 feststellen. Das Langstrassenquartier weist 2005 am Ende der Betrachtungsperiode den insgesamt geringsten Verlust an Arbeitsstätten im Detailhandel auf. Bei den Arbeitsplätzen zeigt sich allerdings ein anderes Bild. Hier weist das Langstrassenquartier den mit Abstand stärksten Rückgang der Beschäftigtenzahlen zwischen 1995 und 2001 auf.

**Abb. B.2.3\_1 – Detailhandel und in der Gastronomie, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

**Abb. B.2.3\_2 – Detailhandel und in der Gastronomie, Arbeitsplätze 1995, 2000 und 2005**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ

Ganz anders präsentiert sich die Situation im Gastronomiesektor. Dieser weist insgesamt eine deutliche Zunahme sowohl der Arbeitsstätten als auch der Arbeitsplätze auf. Während der zeitliche Entwicklungsverlauf bei den Arbeitsstätten in allen Untersuchungsgebieten nahezu identisch ist, verläuft er bei den Arbeitsplätzen unterschiedlich. Im Langstrassenquartier lässt sich zwischen 1995 und 2001 zuerst ein leichter Rückgang der Arbeitsplätze, nach 2001 hingegen ein deutlicher Anstieg der Arbeitsplätze feststellen. Die Gesamtstadt weist im Gegensatz dazu zwischen 1995 und 2001 eine steigende Zahl an Arbeitsplätzen und zwischen 2001 und 2005 einen Rückgang derselben auf. Allerdings liegt die Entwicklung zwischen 1995 und 2005 unter derjenigen des Langstrassenquartiers. Das Vergleichsgebiet weist das insgesamt stärkste Wachstum an Arbeitsplätzen im Gastronomiebereich auf. Zudem nehmen sowohl Arbeitsstätten als auch -plätze während der gesamten Untersuchungsperiode zu.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass im Langstrassenquartier nach einer Periode eines abnehmenden Arbeitsplatzangebotes im Gastro- wie auch im Detailhandel ab 2001 wieder eine Zunahme der Arbeitsplätze zu verzeichnen ist.

## B.2.4 Gewerbliche Entwicklung – Fazit

Im Langstrassenquartier ist zwischen 1995 und 2005 ein deutlicher Anstieg sowohl der Arbeitsstätten als auch der Arbeitsplätze im Kreativwirtschaftssektor feststellbar. Die Zunahme liegt klar über der Entwicklung der Gesamtwirtschaft und läuft zwischen 2001 und 2005 der gesamtstädtischen Tendenz entgegen.

Diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass der Anteil der Kreativwirtschaft an den Arbeitsplätzen und Betrieben der gesamten Wirtschaft im Jahr 2005 im Langstrassenquartier über demjenigen der Stadt Zürich liegt. Ebenfalls zugenommen haben die Arbeitsplätze und Betriebe, welche der Gastronomie zuzuordnen sind.

Im Gegensatz zu diesen beiden Wachstumsbereichen weist der Detailhandel sowohl einen Verlust von Arbeitsplätzen als auch Arbeitsstätten auf. Während sich der Rückgang in der Stadt Zürich über den ganzen Zeitraum von 1995 bis 2005 erstreckt, nehmen im Langstrassenquartier die Arbeitsplätze wie auch die Betriebe in der Periode von 2001 bis 2005 wieder zu.

**Tab. B.2.4\_1 – Gewerbliche Entwicklungstendenzen**  
Das Langstrassenquartier im Vergleich zu Vergleichsgebiet und Gesamtstadt

	Entwicklung im Langstrassenquartier	Entwicklung des Langstrassenquartiers im Vergleich zu	
		Vergleichsgebiet	Stadt
<b>Gesamtwirtschaft</b>			
Arbeitsstätten	↗	↓	↓ (-)
Arbeitsplätze	↗	↑ (-)	↑ (-)
<b>Kreativwirtschaft</b>			
Arbeitsstätten	↗	↓	↑
Arbeitsplätze	↗	↑	↑
<b>Detailhandel</b>			
Arbeitsstätten	↘	↓	↓
Arbeitsplätze	↘	↑	↑
<b>Gastronomie</b>			
Arbeitsstätten	↗	=	=
Arbeitsplätze	↗	↓	↑

Zeichenerklärung:

- ↗ Zunahme der Werte
- ↘ Abnahme der Werte
- Stagnation der Werte

- ↑ überdurchschnittliche Entwicklung
- ↓ unterdurchschnittliche Entwicklung
- ↑(-) überdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung
- ↓(-) unterdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung
- = identische Entwicklung
- ... fehlende Werte

Darstellung: GIUZ



## B.3 Entwicklung der Sozialstruktur

---

Der nachfolgende Abschnitt widmet sich der Entwicklung der soziodemographischen und sozioökonomischen Struktur des Quartiers. Zum einen wird die soziokulturelle wie auch sozioökonomische Entwicklung der Bevölkerung nachgezeichnet. Dabei geht es um die Frage nach allfälligen Merkmalen, welche den Quartiercharakter mitbestimmen und deren Veränderung. Zum anderen werden gezielt Indikatoren untersucht, welche Aufschluss über mögliche Gentrifizierungstendenzen geben.

Ein erster Abschnitt (B.3.1) befasst sich mit der allgemeinen Entwicklung im Quartier, wie beispielsweise der Veränderung der Bevölkerungsbestände oder der Umzugsdynamik. Der zweite Abschnitt (B.3.2) geht näher auf die Entwicklung des sozialen Status und der Lebensformen der Wohnbevölkerung ein. Abschnitt B.3.3 ist der Entwicklung der Altersstruktur gewidmet. Der vierte und letzte Abschnitt (B.3.4) befasst sich mit der Herkunft der ansässigen Wohnbevölkerung und Integrationsaspekten.

Als Datenbasis dienen die Volkszählungsdaten des Bundesamtes für Statistik, die Registerdaten von Statistik Stadt Zürich sowie Bildungsdaten der Bildungsstatistik und Sozialhilfedaten der Sozialhilfestatistik.

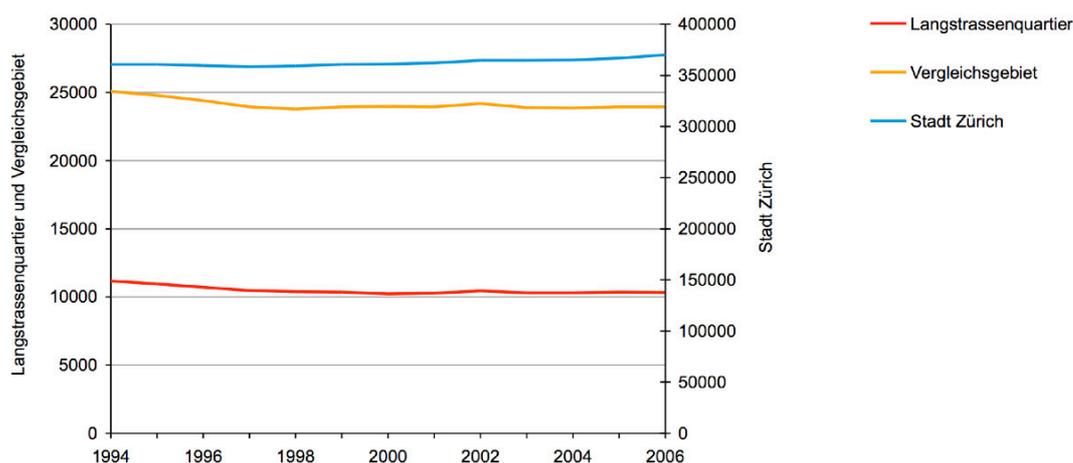
## B.3.1 Allgemeine Entwicklung

### Entwicklung des Bevölkerungsbestandes

Das Langstrassenquartier gehört zu den Quartieren, welche im Gegensatz zum gesamtstädtischen Trend, insgesamt einen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen hatten (vgl. Abb. B.3.1\_1). Im untersuchten Zeitraum von 1994 bis 2006 weist es einen Bevölkerungsrückgang von nahezu 8% auf (vgl. Tab. B.3.1\_1). Für die Gesamtstadt lässt sich in der gleichen Periode eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl von 2.6% feststellen.

**Abb. B.3.1\_1 – Bevölkerungsbestand, 1994 bis 2006**

Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Tab. B.3.1\_1 – Bevölkerungsbestand, 1994 und 2006**

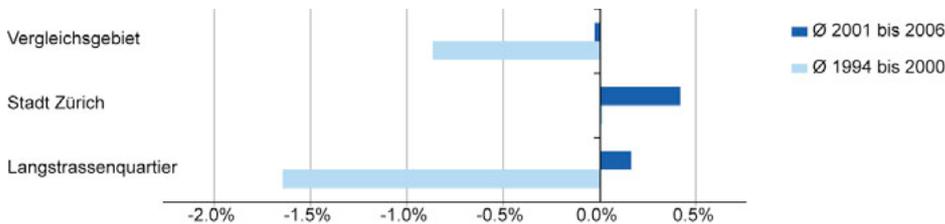
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	1994	2006	Veränderung
Langstrassenquartier	11'183	10'332	-7.6%
Schöneeggplatz	2'210	2'156	-2.4%
Bäckeranlage	1'373	1'303	-5.1%
Engelstrasse	3'230	2'925	-9.4%
Bezirksgebäude	345	292	-13.4%
Volkshaus	2'231	2'039	-8.6%
Sihlpost	1'794	1'617	-9.9%
Vergleichsgebiet	25'081	23'932	-4.6%
Stadt Zürich	360'847	370'062	2.6%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Der Rückgang des Bevölkerungsbestandes im Langstrassenquartier geht hauptsächlich auf die Periode vor 2000 zurück (vgl. Abb. B.3.1\_2). Nach 2000 ist der durchschnittliche jährliche Gesamtsaldo<sup>27</sup> leicht positiv. Das heisst, das Bevölkerungswachstum durch Zuzug und Geburten überwiegt gegenüber dem Bevölkerungsverlust durch Wegzug und Sterbefälle. Das Vergleichsgebiet weist wie das Langstrassenquartier einen Bevölkerungsrückgang auf, welcher allerdings mit 4.6% geringer ausfällt (vgl. Tab. B.3.1\_1). Das Vergleichsgebiet weist aber in beiden Perioden einen Rückgang auf, zwischen 2001 und 2006 allerdings nur einen sehr geringen.

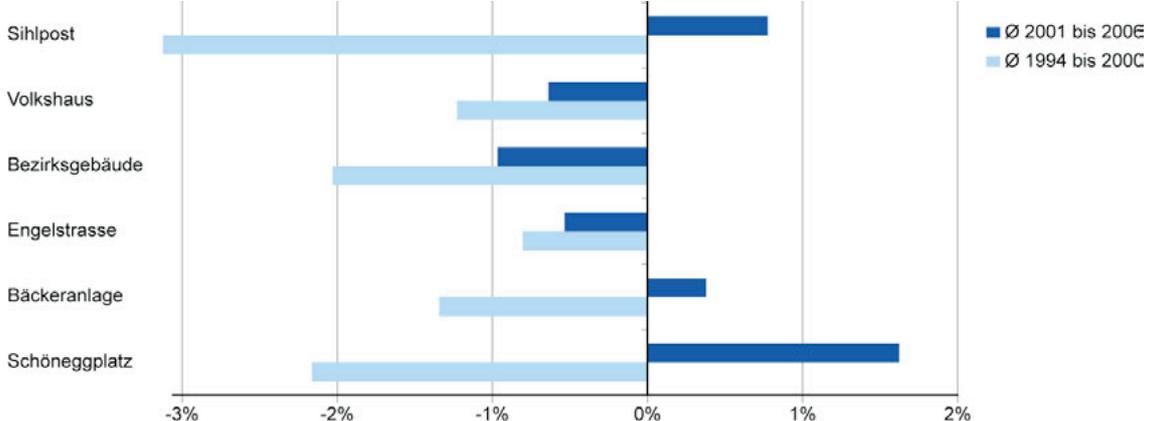
**Abb. B.3.1\_2 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo, 1994 bis 2000 und 2001 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die Bevölkerungsentwicklung verlief räumlich nicht homogen. Im Langstrassenquartier sind die statistischen Zonen Sihlpost, Engelstrasse und Bezirksgebäude am stärksten von Bevölkerungsrückgang betroffen. Zudem unterscheiden sich die Entwicklungsverläufe der einzelnen Teilgebiete. Während das Teilgebiet Sihlpost nach einer Phase von deutlich negativen Gesamtsaldi seit 2001 wieder einen positiven Gesamtsaldo vorzuweisen hat, bleibt dieser in den Teilgebieten Engelstrasse und Bezirksgebäude negativ. Neben dem Teilgebiet Sihlpost weisen auch die Gebiete Bäckeranlage und Schöneeggplatz in der Periode von 2001 bis 2006 einen positiven Durchschnittswert der jährlichen Gesamtsaldi auf.

**Abb. B.3.1\_3 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo, 1994 bis 2000 und 2001 bis 2006**  
Statistische Zonen des Langstrassenquartiers



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

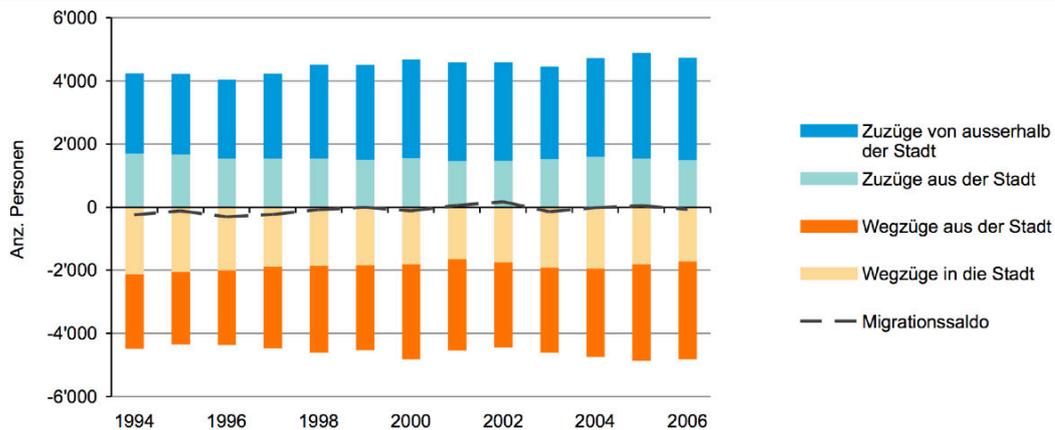
Der grösstenteils negative durchschnittliche Gesamtsaldo und der damit verbundene Bevölkerungsverlust sind zu einem bedeutenden Teil auf die Migrationsbewegungen zurückzuführen (vgl. Abb. B.3.1\_4). Das Quartier weist zwar einen positiven Aussenmigrationssaldo<sup>28</sup> auf, verzeichnet also mehr Zuzüge von ausserhalb der Stadt als Wegzüge, es verliert jedoch Bewohnerinnen und Bewohner an die übrigen städtischen Quartiere. Der positive Aussenmigrationssaldo vermag die Abwanderung in die anderen Stadtquartiere nicht zu kompensieren, weshalb das Langstrassenquartier zwischen 1993 und 2006 insgesamt einen negativen Gesamt migrations saldo<sup>29</sup> aufweist. Das Langstrassenquartier ist somit ein typisches Ankunftsquartier. Diese Funktion nimmt im Verlauf der Untersuchungsperiode jedoch leicht ab.

<sup>27</sup> Gesamtsaldo: Bevölkerungsdifferenz zum Vorjahr. Ergibt sich aus der Summe des Migrations- und des natürlichen Saldos.

<sup>28</sup> Aussenmigrationssaldo: Differenz der Zuzüge ins Langstrassenquartier von ausserhalb der Stadt und der Wegzüge aus dem Stadtgebiet von Langstrassenquartierbewohnern.

<sup>29</sup> Gesamt migrations saldo: Differenz der Zu- und Wegzüge.

**Abb. B.3.1\_4 – Migrationssaldi, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier

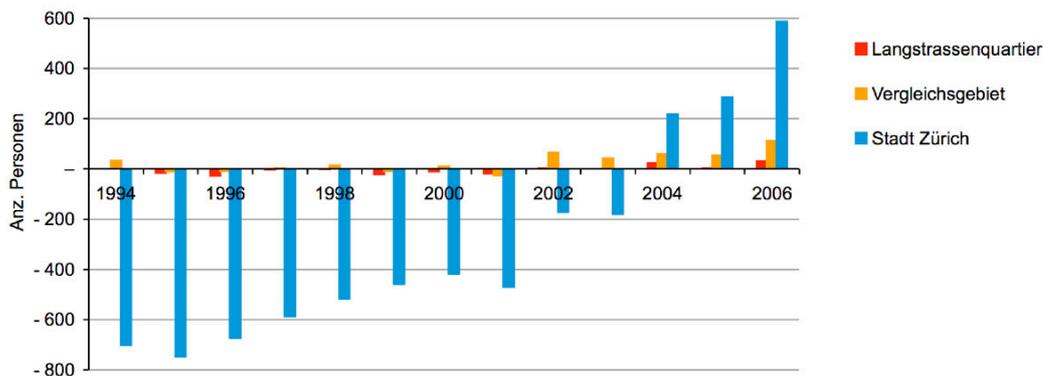


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Der Bevölkerungsrückgang im Langstrassenquartier ist nicht allein auf einen negativen Gesamtmigrationsaldo zurückzuführen (vgl. Abb. B.3.1\_5). Im Zeitraum von 1994 bis 2001 weist das Langstrassenquartier zusätzlich ein negatives natürliches Bevölkerungswachstum auf, das heisst es sind mehr Todesfälle als Geburten zu verzeichnen. Ab 2002 lässt sich hingegen im Langstrassenquartier, wie ein Jahr später auch in der Gesamtstadt, wieder ein Geburtenüberschuss feststellen.

Der jeweilige Einfluss von Migration und natürlicher Bestandsentwicklung durch Geburten und Todesfälle auf den Gesamtsaldo eines bestimmten Jahres lässt sich aus der Abb. B.3.1\_6 herauslesen.<sup>30</sup> Die Grafik bildet neben dem Gesamtmigrationsaldo auch den natürlichen Saldo ab, welcher das Verhältnis von Geburten und Todesfällen widerspiegelt. Ein positiver natürlicher Saldo ist gleichbedeutend mit einem Geburtenüberschuss, ein negativer mit einem Überschuss an Sterbefällen.

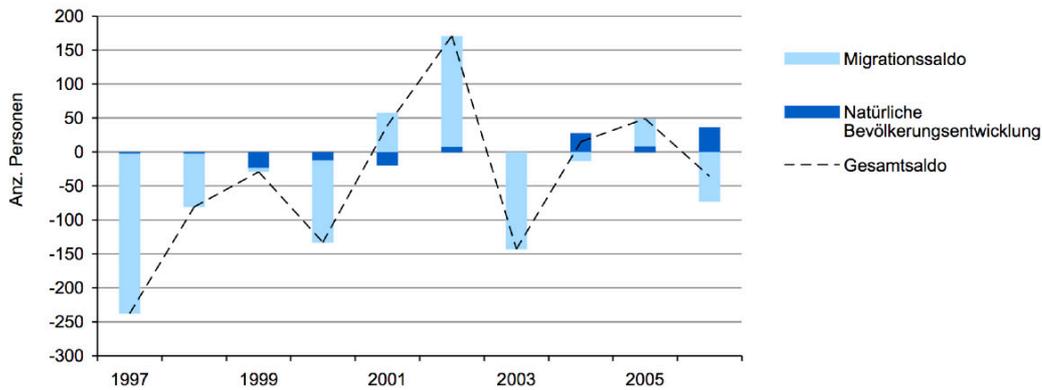
**Abb. B.3.1\_5 – Natürlicher Saldo, Geburtenüberschuss, resp. -defizit zwischen 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>30</sup> Die Jahre vor 1997 werden aufgrund von Unsicherheiten bezüglich der Datenqualität nicht berücksichtigt.

**Abb. B.3.1\_6 – Migrationssaldo, natürlicher Saldo und Gesamtsaldo, 1997 bis 2006**  
Langstrassenquartier

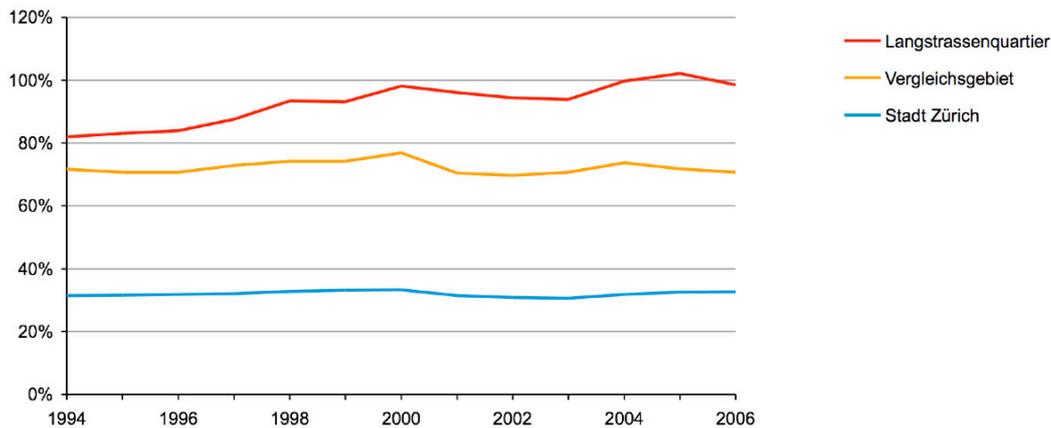


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### Dynamik

Ein weiteres Charakteristikum des Langstrassenquartiers ist seine hohe Gesamtdynamik<sup>31</sup>, welche das Verhältnis aller Bevölkerungsbewegungen zum Bevölkerungsbestand des Vorjahres ausdrückt (vgl. Abb. B.3.1\_7). Die Gesamtdynamik ist somit letztlich ein Indikator für die Stabilität der Bevölkerung. Der Wert tendiert im Langstrassenquartier gegen 100% und liegt somit klar über dem städtischen Mittel von rund 30%. Die Zunahme der Umzugsdynamik unterscheidet das Langstrassenquartier vom Vergleichsgebiet, welches zwar ebenfalls eine hohe aber stabile bis leicht abnehmende Dynamik aufweist.

**Abb. B.3.1\_7 – Gesamtdynamik, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Gesamtstadt

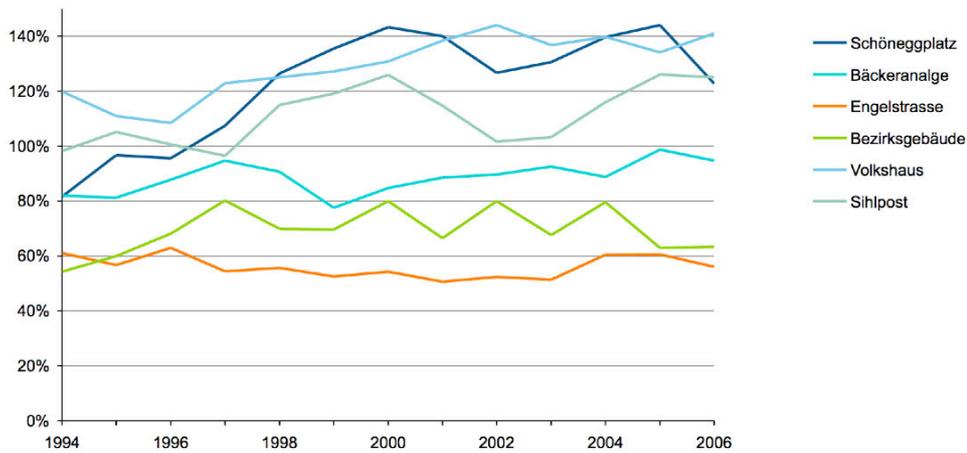


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Betrachtet man die einzelnen statistischen Zonen des Langstrassenquartiers, zeigt sich ein heterogenes Bild. Die Teilgebiete des Quartiers lassen sich in zwei Gruppen einteilen. Während die Zonen Schöneggplatz, Sihlpost und insbesondere Volkshaus insgesamt eine hohe Gesamtdynamik aufweisen, zeichnen sich die Zonen Engelstrasse und Bezirksgebäude durch vergleichsweise tiefe Werte aus (vgl. Abb. B.3.1\_8). Relativ stabil erscheint zudem das Teilgebiet Bäckeranlage. Auffällig ist auch die weitaus stärkere Zunahme der Dynamik in den Teilgebieten, welche bereits über eine hohe Dynamik verfügen.

<sup>31</sup> Gesamtdynamik: Summe der Zu-, Weg- und Umzüge im Verhältnis zum Bevölkerungsbestand des Vorjahres.

**Abb. B.3.1\_8 – Gesamtdynamik, 1994 bis 2006**  
 Statistische Zonen des Langstrassenquartiers



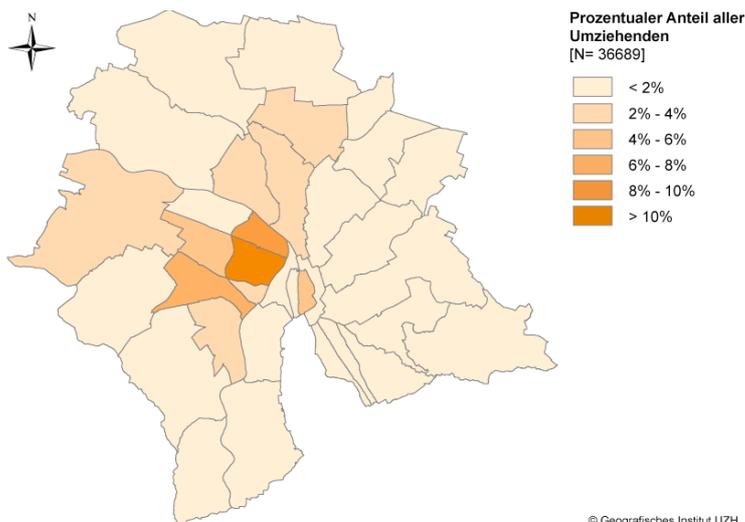
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### Umzugsverhalten

Abb. B.3.1\_9 gibt die prozentualen Anteile nach Herkunftsquartier der Zuziehenden von innerhalb des Stadtgebietes wieder. Am weitaus häufigsten kommen die Personen aus dem Quartier selbst, ziehen also innerhalb des Langstrassenquartiers um. Generell sind Zuzüge von umliegenden Quartieren anteilmässig stark vertreten, mit Ausnahme der Quartiere City, Enge und Lindenhof. Generell kommen nur wenige aus dem östlichen Teil des Stadtgebietes. Weitere Einzugsgebiete sind hingegen die Quartiere Oberstrass und Wipkingen sowie Altstetten und Wiedikon.

Der weitaus grössere Teil der Zuziehenden (43.9%) kommt allerdings nicht aus anderen Stadtquartieren sondern von ausserhalb der Stadt. Von den Personen, welche von ausserhalb der Stadt zuziehen, kommen 46% aus dem Ausland, hingegen nur gerade 16% aus der Agglomeration Zürich (vgl. Tab. B.3.1\_2).

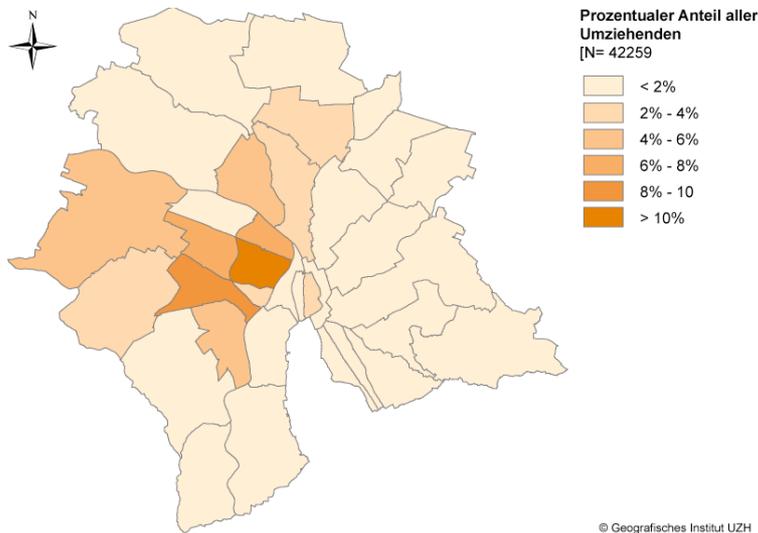
**Abb. B.3.1\_9 – Umzug innerhalb der Stadt: Herkunftsquartier, 1993 bis 2006**



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Auch bei den Zielquartieren für Umzüge aus dem Langstrassenquartier in die Stadt, weist das Langstrassenquartier den höchsten Wert auf (vgl. Abb. B.3.1\_10). Ebenfalls hohe Anteile besitzen die Quartiere im Westen und Norden des Langstrassenquartiers. Die Zielquartiere der aus dem Langstrassenquartier wegziehenden Personen entsprechen im Grossen und Ganzen den Herkunftsquartieren der Zuziehenden. Bei den Wegzügen über die Stadtgrenze hinweg, welche 51.9% aller Umzugsbewegungen ausmachen, liegt das Ziel des Umzugs bei mehr als der Hälfte der Fälle im Ausland. Nur gerade knapp ein Viertel der Wegziehenden zieht in die restliche Schweiz (vgl. Tab. B.3.1\_2).

**Abb. B.3.1\_10 – Umzug innerhalb der Stadt: Zielquartier, 1993 bis 2006**



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Tab. B.3.1\_2 – Herkunft der Zuziehenden, Zielort der Wegziehenden, 1993 und 2006**  
Zuzug nach, respektive Wegzug in, das Ausland, die übrige Schweiz, die Agglomeration Zürich

	Herkunft Zuzug	Zielort Wegzug
Ausland	46.57%	59.92%
Übrige Schweiz	37.21%	24.01%
Agglomeration Zürich	16.22%	16.07%
Anzahl	46951	42580

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Tab. B.3.1\_3 gibt an, wie lange die Bevölkerung bereits in Zürich wohnhaft ist.<sup>32</sup> Im Quartier Langstrasse sind erst kürzlich in die Stadt Zugezogene im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Vergleichsgebiet übervertreten. Gleichzeitig liegt der Anteil an Personen, welche seit mehr als zehn Jahren in Zürich wohnhaft sind, klar unter dem städtischen Mittel. Im Langstrassenquartier beträgt er etwas mehr als 35%, während er in der Gesamtstadt bei nahezu 50% liegt. Das Vergleichsgebiet weist insgesamt eine ähnliche Struktur wie das Langstrassenquartier auf, das heisst unterdurchschnittliche Anteile von länger als zehn Jahre in der Stadt Wohnhaften und überdurchschnittliche Anteile von erst kürzlich in die Stadt Zürich Zugezogenen. Allerdings sind die Unterschiede zur Gesamtstadt weniger akzentuiert. Diese Gegebenheit widerspiegelt letztlich die hohe Migrationsdynamik im Langstrassenquartier sowie die Tatsache, dass es sich beim Langstrassenquartier um ein Ankunftsquartier handelt. Das Rotlichtmilieu dürfte ebenfalls einen bedeutenden Einflussfaktor darstellen.

Im zeitlichen Verlauf fällt im Langstrassenquartier eine deutliche Abnahme des Anteils von Personen mit einer Aufenthaltsdauer zwischen einem und fünf Jahren auf. Gleichzeitig hat der Anteil an Personen mit einer

<sup>32</sup> Dies heisst nicht, dass die Person während des gesamten Zeitraumes in derselben Wohnung oder demselben Quartier gewohnt hat.

Aufenthaltsdauer von mehr als sechs Jahren und weniger als einem Jahr, leicht zugenommen. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im Vergleichsgebiet und der Gesamtstadt. Der Bevölkerungsverlust im Langstrassenquartier scheint somit primär auf ein Ausbleiben von Neuzuziehenden zurückzuführen sein, und weniger auf einen übermässigen Wegzug der schon länger vor Ort Wohnhaften.

**Tab. B.3.1\_3 – Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993 und 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

		Aufenthaltsdauer in Jahren					
		< 1	1 - 3	3 - 5	6 - 10	11 - 20	> 20
Langstrassenquartier	1993	14.6%	20.7%	16.0%	14.7%	16.6%	17.3%
	2006	15.1%	17.7%	14.9%	16.7%	17.8%	17.8%
	Differenz des %-Anteils	0.5%	-3.0%	-1.1%	2.0%	1.1%	0.5%
Vergleichsgebiet	1993	14.2%	19.5%	15.8%	14.9%	17.1%	18.6%
	2006	13.3%	16.8%	14.6%	17.4%	18.5%	19.4%
	Differenz des %-Anteils	-0.8%	-2.7%	-1.2%	2.5%	1.4%	0.8%
Stadt Zürich	1993	9.3%	13.6%	12.9%	14.8%	18.6%	30.7%
	2006	9.9%	13.0%	12.7%	15.3%	20.0%	29.1%
	Differenz des %-Anteils	0.6%	-0.7%	-0.2%	0.5%	1.3%	-1.6%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Tab. B.3.1\_4 gibt an, wie lange eine Person bereits in derselben Wohnung wohnt. Im Langstrassenquartier sind Personen, die nur kurz in derselben Wohnung verbleiben, überdurchschnittlich stark vertreten. Mehr als 50% der Quartierbevölkerung wohnen weniger als drei Jahre in der aktuellen Wohnung. Gleichzeitig liegt der Anteil der sesshaften Wohnbevölkerung, deren letzter Umzug mehr als zehn Jahre zurückliegt, deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittel. Dies widerspiegelt letztlich die bereits diskutierte, überdurchschnittliche Umzugsdynamik (vgl. Abb. B.3.1\_8).

Im zeitlichen Verlauf zeigt sich im Langstrassenquartier ein überdurchschnittlicher Rückgang der Personen, welche weniger als ein Jahr in derselben Wohnung verbracht haben. Gleichzeitig nimmt der Anteil an Personen, welche bereits mehr als ein Jahr in derselben Wohnung leben zu. In der Gesamtstadt nimmt neben dem Prozentsatz der Personen mit einer Aufenthaltsdauer von weniger als einem Jahr auch derjenige der Personen, deren letzter Umzug mehr als 20 Jahre zurückliegt, deutlich ab. Die zeitliche Entwicklung des Vergleichsgebiets verläuft ähnlich wie im Langstrassenquartier.

**Tab. B.3.1\_4 – Wohndauer in Wohnung, 1993 und 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

		Aufenthaltsdauer in Jahren					
		< 1	1 - 3	3 - 5	6 - 10	11 - 20	> 20
Langstrassenquartier	1993	30.0%	25.3%	14.2%	13.6%	10.2%	6.6%
	2006	26.2%	26.0%	15.5%	14.3%	10.7%	7.3%
	Differenz des %-Anteils	-3.8%	0.7%	1.3%	0.7%	0.5%	0.7%
Vergleichsgebiet	1993	29.3%	24.0%	14.7%	14.4%	10.4%	7.2%
	2006	23.6%	24.9%	15.9%	16.3%	11.4%	7.8%
	Differenz des %-Anteils	-5.7%	1.0%	1.2%	1.9%	0.9%	0.6%
Stadt Zürich	1993	19.1%	20.0%	15.5%	17.7%	13.2%	14.5%
	2006	17.9%	21.5%	16.8%	17.1%	14.1%	12.7%
	Differenz des %-Anteils	-1.2%	1.5%	1.3%	-0.6%	0.9%	-1.8%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

Der Anteil an Personen, die seit Geburt in Zürich wohnen, nimmt im Langstrassenquartier mit zunehmendem Alter ab. Bei den 20-Jährigen liegt er nur noch bei rund 7% (vgl. Abb. D.3\_1 im Anhang). Werte über 10% finden sich erst wieder bei Personen im Rentenalter. Der Mittelwert wie auch der Median der Aufenthaltsdauer in Zürich nimmt bis ins Jugendlichenalter zu, beginnt vor dem 20 Lebensalter schnell zu sinken, erreicht bei den 20- bis 30-Jährigen das Minimum und steigt danach wieder an. Der Median der 20-Jährigen liegt bei einem Jahr, das heisst, dass 50% dieser Altersklasse weniger als ein Jahr in Zürich wohnen.

Der deutlich höhere Anteil von seit Geburt in Zürich Wohnhaften bei den Personen im Rentenalter gegenüber der aktiven Bevölkerung weist auf eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens hin. Das ganze Leben an demselben Ort zu verbringen stellt heutzutage im Gegensatz zu früher die Ausnahme dar.

Die vergleichende Betrachtung der Jahre 1993, 2000 und 2006 zeigt, dass die Jugendlichen und insbesondere die Kinder tendenziell länger in Zürich verbleiben. Bricht im Jahr 1993 der Anteil der seit Geburt in Zürich Wohnhaften bereits bei den Vierjährigen stark ein, ist dies im Jahr 2006 erst im Alter von 15 Jahren der Fall. Dies schlägt sich in höheren Median- und Mittelwerten dieser Altersgruppe nieder. Der längere Verbleib der Jugendlichen in der Stadt Zürich bedeutet letztlich, dass Eltern mit ihren Kindern wieder vermehrt in der Stadt verbleiben.

Die Gesamtstadt zeigt ein ähnliches Bild bezüglich der steigenden Anteile der seit Geburt in Zürich wohnhaften Kindern und Jugendlichen zwischen 1993 und 2006 (vgl. Abb. D.3\_2 im Anhang). Der Anteil an seit Geburt in Zürich Wohnhaften ist im Langstrassenquartier jedoch in nahezu sämtlichen Altersklassen deutlich kleiner als in der Stadt Zürich.

## B.3.2 Sozialer Status und Lebensform

### Die statistischen Zonen der Stadt Zürich im sozialgeografischen Raum 1990 bis 2000

Die Daten der Volkszählungen der Jahre 1990 und 2000 erlauben eine detaillierte Analyse der sozioökonomischen Veränderungen im Quartier. Die Analyse stützt sich auf Indizes, welche von Hermann et al.<sup>33</sup> in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik entwickelt wurden und mit deren Hilfe sich für jede statistische Zone der Stadt Zürich ein soziokulturelles Profil errechnen lässt. Da für die sozioprofessionellen Merkmale und die Bildung keine fortlaufenden Registerdaten vorliegen, können die Indizes in dieser Form allerdings nicht aktualisiert werden.

Der Individualisierungsindex gibt die Abweichung von der bürgerlichen Lebensform, dem traditionell-bürgerlichen Familienmodell, wieder. Er widerspiegelt daher die relativen Anteile von Personen, die in bürgerlich-traditionellen oder aber in individualisierten Verhältnissen leben. Wichtige Indikatorengruppen sind Haushaltstyp und Familienmodell. Indikatoren, die für eine bürgerlich-traditionelle Lebensform stehen, fliessen mit einem negativen Vorzeichen in den Index ein. Indikatoren, die verschiedene Aspekte der Individualisierung erfassen, wie beispielsweise in Einpersonenhaushalten Wohnende zwischen 30 und 50 Jahren, erhalten ein positives Vorzeichen.

$$\text{Individualisierungsindex} = 3 \cdot \text{EPH} + 1.2 \cdot \text{WG} + 2.5 \cdot \text{FOK} + 3 \cdot \text{MER} - 1.5 \cdot \text{TBM}$$

EPH = Einpersonenhaushalte (30- bis 50-Jährige)

Haushaltstyp: Einpersonenhaushalte

WG = Wohngemeinschaften (30- bis 50-Jährige)

Haushaltstyp: Nichtfamilienhaushalte mit Verwandten, ohne weitere Personen, Nichtfamilienhaushalte mit Verwandten und weiteren Personen, Haushalte nicht verwandter Personen

MER = Erwerbstätige Mütter (25- bis 44-Jährige)

Arbeitsmarktstatus von Frauen in Haushalten mit Kindern: Vollzeit-erwerbstätige, Teilzeiterwerbstätige mit einer oder mehreren Stelle

FOK = Frauen ohne Kinder (35- bis 44-Jährige)

Frauen in Haushalten ohne Kinder

TBM = traditionell-bürgerliches Familienmodell

Familien mit Kindern unter 16 Jahre mit Arbeitsmarktstatus: Vollerwerbstätig (Vater), sowie Nichterwerbsperson und Haushalt (Mutter)

Quelle: Hermann et al. (2005)

$$\text{Statusindex} = 2.5 \cdot \text{TER} - 2 \cdot \text{PRI} + \text{OMF} - \text{NST} + 4 \cdot \text{HEK} - 2 \cdot \text{NEK}$$

TER = Tertiäre Bildung (über 25-Jährige)

Höchste abgeschlossene Ausbildungsstufe: Höhere Fach- und Berufsausbildung, Höhere Fachschule, Fachhochschule, Universität, Hochschule

PRI = Primäre Bildung (über 25-Jährige)

Höchste abgeschlossene Ausbildungsstufe: Keine Ausbildung abgeschlossen, Obligatorische Schule

OMF = Oberes Management & freie Berufe (Erwerbstätige)

Sozioprofessionelle Kategorie der Erwerbstätigen: Oberstes Management, Freie Berufe

NST = Statusniedrige Berufe (Erwerbstätige)

Sozioprofessionelle Kategorie der Erwerbstätigen: Ungelernte Arbeiter in der Landwirtschaft, Ungelernte Arbeiter in der Produktion und im Baugewerbe, Ungelernte Angestellte im Dienstleistungsbereich

HEK = Hohe Einkommen (Steuerpflichtige)

Reineinkommen über 75'000 Franken im Jahr 1990 bzw. über 93'000 Franken im Jahr 2000 (Entspricht der Teuerung der Konsumentenpreise um 25 %)

NEK = Niedrige Einkommen (Steuerpflichtige)

Reineinkommen unter 40'000 Franken im Jahr 1990 bzw. unter 50'000 Franken im Jahr 2000 (Entspricht der Teuerung der Konsumentenpreise um 25 %)

Quelle: Hermann et al. (2005)

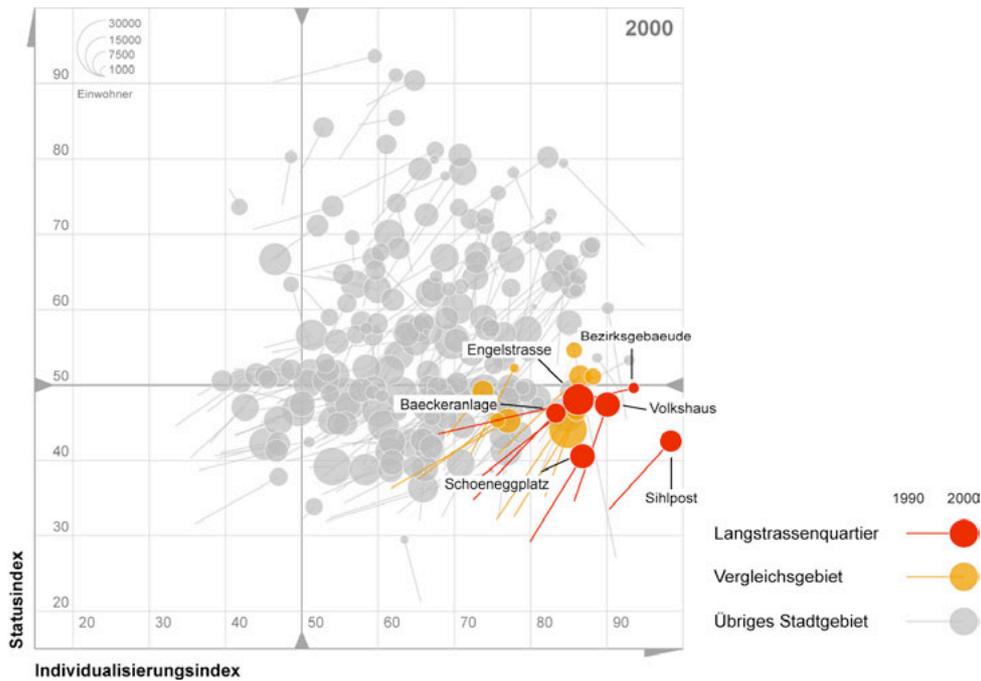
Der Statusindex gibt die vertikale Differenzierung der Bevölkerung nach Status wieder. Der soziale Status setzt sich nicht einzig aus dem Einkommen sondern ebenfalls aus der erlangten Bildung oder dem ausgeübten Beruf zusammen. Daher fliessen neben dem steuerbaren Reineinkommen auch der höchste erlangte Bildungsabschluss und die

<sup>33</sup> Hermann, M., Heye, C. und Leuthold, H. (2005): Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz - Vier Indizes zu räumlichen Disparitäten, 1990 - 2000. Bundesamt für Statistik, Neuchâtel.

sozioprofessionelle Kategorie in die Berechnung des Indexes ein. Der Statusindex setzt sich aus insgesamt sechs Indikatoren zusammen, wobei drei die Verbreitung von statushohen Bevölkerungsschichten, drei diejenige von statusniedrigen messen.

Die beiden Dimensionen des soziokulturellen Profils, repräsentiert durch Individualisierungs- und Statusindex, bilden einen zweidimensionalen Raum. Dieser gibt in der Vertikalen die Differenzierung nach Status, in der Horizontalen die Differenzierung nach Lebensform, das heisst den Gegensatz zwischen einer traditionell-bürgerlichen und einer individualisiert-postmodernen Grundorientierung, wieder. Das Status-Individualisierungs-Diagramm (S-I-Diagramm) bildet diese beiden Differenzierungsdimensionen ab. Die Position einer bestimmten statistischen Zone ergibt in diesem Diagramm deren soziokulturelles Profil.

**Abb. B.3.2\_1 – Status-Individualisierungs-Diagramm, Entwicklung 1990 bis 2000**  
 Statistische Zonen des Langstrassenquartiers, des Vergleichsgebiets und der Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ nach Hermann et al. (2005)

Abb. B.3.2\_1 zeigt die statistischen Zonen der Stadt Zürich im S-I-Diagramm. Neben den Werten für das Jahr 2000 in Form von Kreisflächen, werden auch die Entwicklungspfade von 1990 bis 2000 abgebildet. Die Teilgebiete des Langstrassenquartiers befinden sich im Jahr 2000 am rechten Rand des S-I-Diagramms. Sie weisen im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Vergleichsgebiet insgesamt deutlich höhere Individualisierungswerte und damit eine stärkere Verbreitung von individualisierten Lebensformen auf. Den mit Abstand höchsten Wert weist die statistische Zone Sihlpost auf. Die Statuswerte liegen hingegen unter dem städtischen Mittel. Die tiefsten Werte weisen die beiden statistischen Zonen Schöneggplatz und Sihlpost auf, während die Zonen Engelstrasse und Bezirksgebäude über die Bevölkerung mit dem höchsten sozialen Status im Langstrassenquartier verfügen.

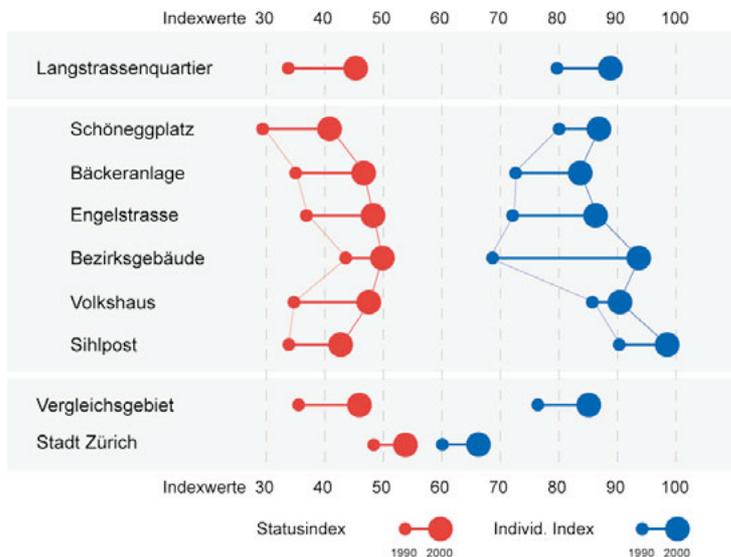
Im Zeitraum von 1990 bis 2000 lässt sich sowohl für das Langstrassenquartier als auch für das Vergleichsgebiet und die Gesamtstadt eine Zunahme des sozialen Status wie auch des Individualisierungsgrades feststellen (vgl. auch Abb. B.3.2\_2). Das Langstrassenquartier wie auch das Vergleichsgebiet weisen einen überdurchschnittlichen Anstieg beider Werte auf, wobei die Entwicklung der einzelnen statistischen Zonen divergiert.

Abb. B.3.2\_2 gibt die Entwicklung der Status-, respektive Individualisierungsindexwerte der einzelnen statistischen Zonen des Quartiers Langstrasse sowie des Vergleichsgebietes und der Gesamtstadt im Zeitraum von 1990 bis 2000 wieder. Den stärksten Anstieg des Statuswertes im Langstrassenquartier weist das Teilgebiet Volkshaus auf. Ebenfalls einen deutlichen Statusanstieg zu verzeichnen haben die Teilgebiete Schöneggplatz, Engelstrasse und Bäckeranlage. Die Teilgebiete Bezirksgebäude und Sihlpost weisen hingegen eine unterdurchschnittliche Zunahme auf. Die grössten Differenzen des Individualisierungswertes lassen sich in der statistischen Zone Bezirksgebäude sowie in den Zonen Engelstrasse und Bäckeranlage finden. Schöneggplatz, Sihlpost und insbesondere Volkshaus weisen eine verhältnismässig geringe Veränderung auf.

Während bei den statistischen Zonen Schöneggplatz und Volkshaus der Anstieg des Statusindexwertes klar über demjenigen des Individualisierungswertes liegt, ist es bei den Zonen Engelstrasse und Bezirksgebäude genau umgekehrt.

**Abb. B.3.2\_2 – Entwicklung der Indexwerte, 1990 bis 2000**

Langstrassenquartier, statistische Zonen des Langstrassenquartiers, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ nach Hermann et al. (2005)

### Sozialer Status und Lebensform: Aktuelle Entwicklungen

Im Folgenden wird versucht, die oben festgehaltenen Tendenzen mittels Daten aus den städtischen Registern für den Zeitraum nach 2000 nachzuführen. Die Bevölkerungsdaten der Stadt beinhalten im Vergleich zu den Volkszählungsdaten des Bundesamtes für Statistik deutlich weniger Merkmale, insbesondere keine Angaben zu Bildung oder beruflicher Stellung. Die Analyse der Entwicklung des sozialen Status beinhaltet daher primär den ökonomisch-monetären Teil.

Als Indikatoren für die Entwicklung des sozialen Status der Quartierbevölkerung wird im Folgenden auf die kumulative Sozialhilfequote, das steuerbare Individualeinkommen, aber auch auf Betreibungsdaten und die Anzahl Übertritte ins Gymnasium zurückgegriffen. Die Entwicklung des Individualisierungsgrads wird mit Indikatoren wie beispielsweise der Anzahl Personen ohne Kind(er) angenähert.

### Kumulative Sozialhilfequote

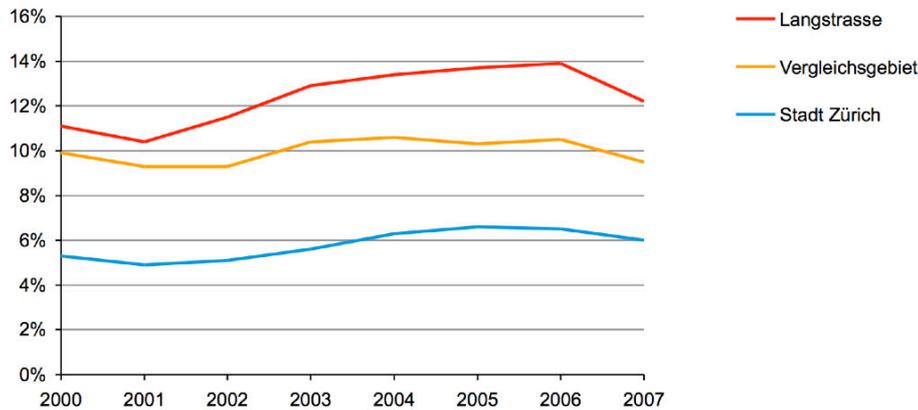
Die kumulative Sozialhilfequote<sup>34</sup> gibt den Prozentanteil aller Sozialhilfebeziehenden an der zivilrechtlichen Wohnbevölkerung<sup>35</sup> wieder, welche mindestens einmal im Jahr Sozialhilfe beziehen mussten. Abb. B.3.2\_3 zeigt die Entwicklung dieser kumulativen Sozialhilfequote für das Langstrassenquartier, das Vergleichsgebiet und die Stadt Zürich. Das Langstrassenquartier weist im Jahr 2006 mit nahezu 14% die mit Abstand höchste kumulative Sozialhilfequote auf. Der Wert ist mehr als doppelt so hoch wie derjenige der Gesamtstadt. Allerdings scheint im Jahr 2006 vorerst ein Maximum erreicht zu sein. Nach einer Periode ansteigender Quoten zwischen 2001 und 2006, sinkt die kumulative Sozialhilfequote als Folge der besseren Wirtschaftslage nach 2006. Die Gesamtstadt weist insgesamt

<sup>34</sup> Die kumulative Sozialhilfequote zeigt den prozentualen Anteil der Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler an der zivilrechtlichen Wohnbevölkerung per Jahresende. Sie werden in der Stadt Zürich seit dem Jahr 2000 jährlich erhoben. Als Datenbasis dient jeweils die kumulative Personenzahl eines Jahres, das heisst es werden alle Personen gezählt, welche mindestens einmal im Jahr Sozialhilfe beziehen mussten.

<sup>35</sup> Als zivilrechtlicher Wohnsitz einer Person gilt die Gemeinde, in der sie mit dem Heimatschein angemeldet ist, die Steuern bezahlt und die politischen Rechte ausübt bzw. für die ihr, wenn sie über eine ausländische Staatsbürgerschaft verfügt, die entsprechende Bewilligung ausgestellt worden ist.

eine ähnliche zeitliche Entwicklung auf, allerdings beginnen die Werte in der Gesamtstadt bereits im Jahr 2006 zu sinken. Im Gegensatz zum Langstrassenquartier und der Stadt Zürich weist das Vergleichsgebiet im Jahr 2007 am Ende der Betrachtungsperiode einen Rückgang der kumulativen Sozialhilfequote gegenüber dem Ausgangsjahr 2000 auf.

**Abb. B.3.2\_3 – Entwicklung der kumulativen Sozialhilfequote, 2000 bis 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Soziale Dienste Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Das Langstrassenquartier unterscheidet sich vom Vergleichsgebiet und der Stadt Zürich nicht nur hinsichtlich des Anteils der Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger sondern auch bezüglich deren soziodemografischen Merkmale (vgl. Tab. B.3.2\_1). So weist das Langstrassenquartier, ähnlich dem Vergleichsgebiet, einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an alleinstehenden Sozialhilfeempfängern auf. Nur gerade 24% der Personen und 11% der Fälle betreffen Alleinerziehende oder Paare mit Kindern. Während im Langstrassenquartier gut 40% der Personen und etwas mehr als 50% der Fälle der Gruppe der Alleinstehenden in Privathaushalten angehört, sind es in der gesamten Stadt lediglich rund 23% der Personen und knapp 36% der Fälle. Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Vergleichsgebiet eine ähnliche Struktur der Sozialhilfebeziehenden aufweist wie das Langstrassenquartier, allerdings weniger akzentuiert und mit einem klar höheren Anteil an Personen aus stationären Einrichtungen.

**Tab. B.3.2\_1 – Sozialhilfebeziehende nach Haushaltsform, relative Anteile im Jahr 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Quartier Langstrasse		Vergleichsgebiet		Stadt Zürich	
	Personen*	Fälle*	Personen*	Fälle*	Personen*	Fälle*
Alleinstehende in Privathaushalten	40.5%	50.5%	34.5%	44.8%	22.8%	35.9%
Alleinerziehende	12.4%	6.8%	13.3%	7.8%	21.8%	15.6%
Paare ohne Kinder	9.0%	6.8%	9.0%	6.9%	8.0%	7.3%
Paare mit Kindern	11.6%	4.2%	15.2%	5.2%	26.3%	11.4%
Wohngemeinschaften und ähnliche Formen	8.1%	9.9%	9.0%	11.6%	8.4%	12.9%
Stationäre Einrichtungen	3.5%	4.2%	6.2%	7.8%	3.7%	5.7%
Andere Wohnformen	9.3%	11.4%	8.3%	10.3%	3.2%	4.6%
Keine Angabe	5.6%	6.0%	4.6%	5.5%	5.8%	6.5%
Total (100%)	1'133	895	2'092	1'584	21'334	13'198

\* In der Sozialhilfe werden im gleichen Haushalt lebende Paare und deren Kinder unter 18 Jahren als ein Fall (Dossier) geführt. Die dargestellte Haushaltsform bezieht sich jeweils auf alle Personen des Falls. Die dargestellte Anzahl Personen umfasst nur die von der Sozialhilfe unterstützten Personen, also nicht in jedem Fall alle Haushaltmitglieder. Insbesondere bei Wohngemeinschaften und Haushalten mit Untermietern weicht die Zahl der Haushaltmitglieder von der Zahl der unterstützten Personen ab. Theoretisch müsste bei Paaren ohne Kinder die Zahl der Fälle genau halb so gross sein wie die Zahl der Personen. Und bei Alleinstehenden in Privathaushalten müssten Fall- und Personenzahl identisch sein. Abweichungen sind dadurch zu erklären, dass bei Änderungen der Haushaltzusammensetzung die Codierung der Haushaltsform nicht immer sofort angepasst wird.

Quelle: Soziale Dienste Stadt Zürich, Berechnung: GIUZ

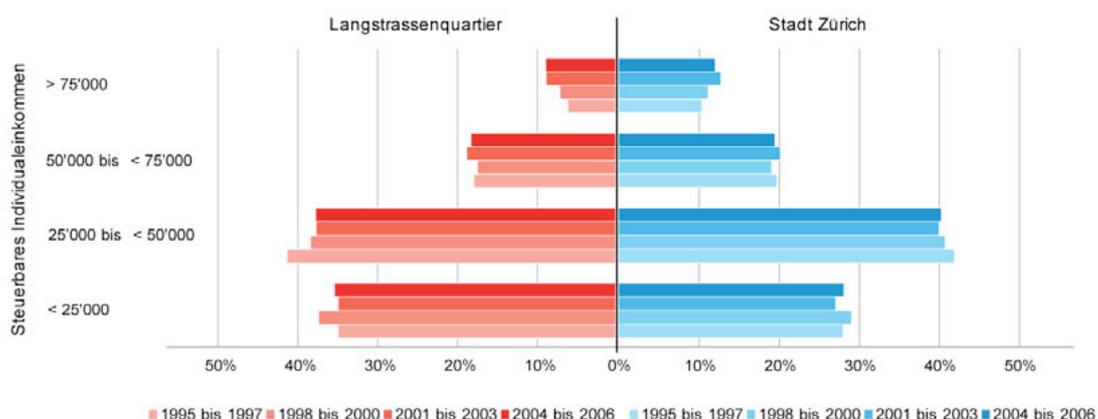
## Betreibungen

Der Kreis 4 weist im Jahr 2007 ein Verhältnis von Betreibungen zur zivilrechtlichen Bevölkerung von mehr als 67% auf und liegt damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 33.55%<sup>36</sup>. Der Kreis 5 wies im Jahr 1998 ein nahezu identisch hohes Verhältnis von Betreibungen zur zivilrechtlichen Bevölkerung auf. Anders als im Kreis 4, wo der Wert nur marginal gesunken ist, verzeichnet der Kreis 5 einen klaren Rückgang des Verhältnisses auf rund 45 Betreibungen pro 100 Einwohner.

## Einkommensstruktur

Abb. B.3.2\_4 veranschaulicht die Entwicklung der Einkommensstruktur im Quartier. Sie gibt die Entwicklung der Anteile verschiedener Einkommensklassen wieder. Unterschieden werden Einkommen zwischen CHF 1 und CHF 25'000, zwischen CHF 25'000 CHF und CHF 50'000 sowie Einkommen zwischen CHF 50'000 und CHF 75'000, respektive mehr als CHF 75'000. Als Einkommen gilt das jährlich steuerbare Individualeinkommen<sup>37</sup>. Bei der Analyse der Einkommen ist zu beachten, dass das Langstrassenquartier einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen mit ausschliesslich wirtschaftlichem Wohnsitz aufweist (vgl. Abb. D.3\_3 im Anhang). Für diese Personen sind keine Einkommensdaten erhältlich. Das Langstrassenquartier weist im Jahr 2006 einen verhältnismässig hohen Anteil der beiden unteren Einkommensklassen auf. Deutlich übervertreten gegenüber der Stadt Zürich ist die tiefste Einkommensklasse. Personen mit einem Einkommen von mehr als CHF 50'000 sind dagegen anteilmässig untervertreten, insbesondere diejenigen der höchsten Einkommensklasse.

**Abb. B.3.2\_4 – Einkommensstruktur (Steuerbares Individualeinkommen), 1995 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Zwischen 1995 und 2006 weist das Quartier insgesamt eine ähnliche Entwicklung der Einkommensstruktur auf wie die Gesamtstadt. Die unterste Einkommensklasse nimmt anteilmässig leicht zu, wohingegen der Anteil von Personen mit einem jährlichen Individualeinkommen zwischen CHF 25'000 und CHF 50'000 sowohl im Langstrassenquartier als auch in der Stadt Zürich sinkt. Die oberste Einkommensklasse nimmt in beiden Untersuchungsgebieten zu, allerdings ist die Entwicklung im Langstrassenquartier akzentuierter. Das Langstrassenquartier weist innerhalb des untersuchten Zeitraums bei den Einkommen über CHF 75'000 eine Zunahme von 2.8% auf, die Stadt Zürich kommt auf 1.7%.

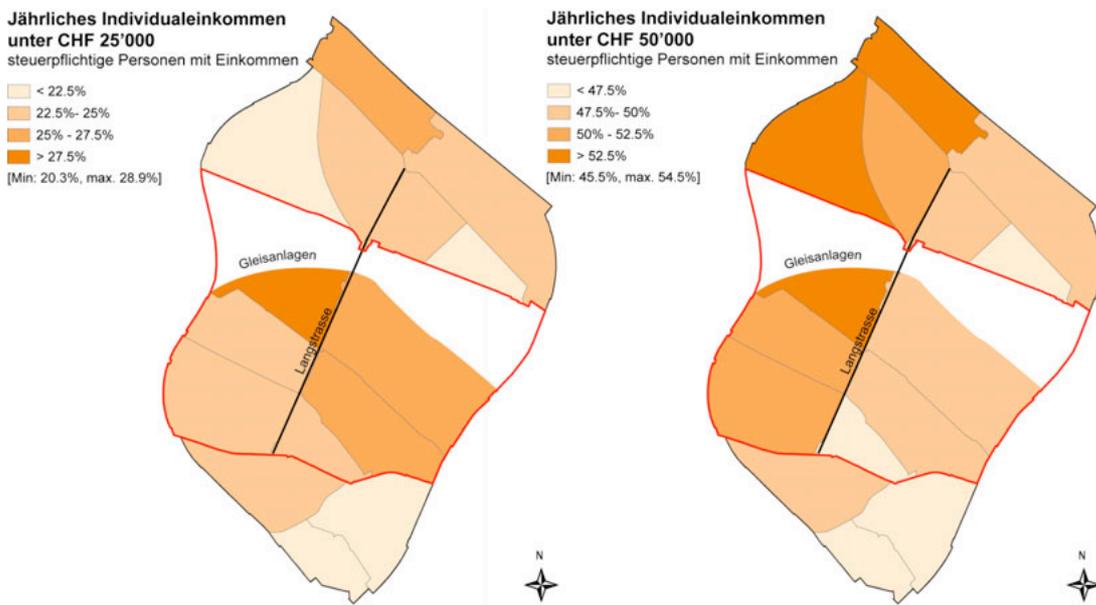
Die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers unterscheiden sich deutlich in Bezug auf die anteilmässige Präsenz einzelner Einkommensgruppen und deren Entwicklung im Verlaufe der Untersuchungsperiode. Die Abbildungen B.3.2\_5 bis B.3.2\_7 geben die Verteilungsmuster und die Entwicklung der untersuchten Einkommensklassen für die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers wieder.

<sup>36</sup> Vgl. Pressekonferenz „Konferenz der Stadtammänner von Zürich“, 18. März 2008. Zürich (vgl. [www.basta.ch](http://www.basta.ch)).

<sup>37</sup> Die Einkommen sind um die Teuerung bereinigt. Bei den Einkommen vor 1999 wurden zudem der mit der Umstellung auf die Gegenwartsbesteuerung im Jahr 1999 wegfallende Altersabzug und der persönliche Abzug nachträglich wieder zugefügt. Bei Verheirateten wird das steuerbare Einkommen jeweils halbiert. Personen ohne Einkommen werden nicht berücksichtigt.

Personen mit einem jährlichen Individualeinkommen von unter CHF 25'000 sind in den Teilgebieten Sihlpost, Schöneggplatz und Volkshaus stärker vertreten als in den übrigen Teilgebieten des Langstrassenquartiers. Die kleinräumige Verteilung der Einkommen unter CHF 50'000 zeigt ein leicht verändertes Muster. Wiederum weist die statistische Zone Schöneggplatz den höchsten Wert auf. In diesem Teilgebiet gehört deutlich mehr als die Hälfte aller verdienenden steuerpflichtigen Personen dieser Einkommensklasse an. Ebenfalls verhältnismässig hohe Werte weisen die Teilgebiete Bäckeranlage und Engelstrasse auf. Hingegen weisen die Teilgebiete Sihlpost und Volkshaus geringe Anteile dieser Einkommensklasse auf. Somit sind die Einkommen zwischen CHF 25'000 und CHF 50'000 in diesen beiden Teilgebieten gegenüber den Teilgebieten Bäckeranlage und Engelstrasse klar untervertreten.

**Abb. B.3.2\_5 – Einkommensstruktur, Einkommen unter CHF 25'000 / unter CHF 50'000, 2006**  
 Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule

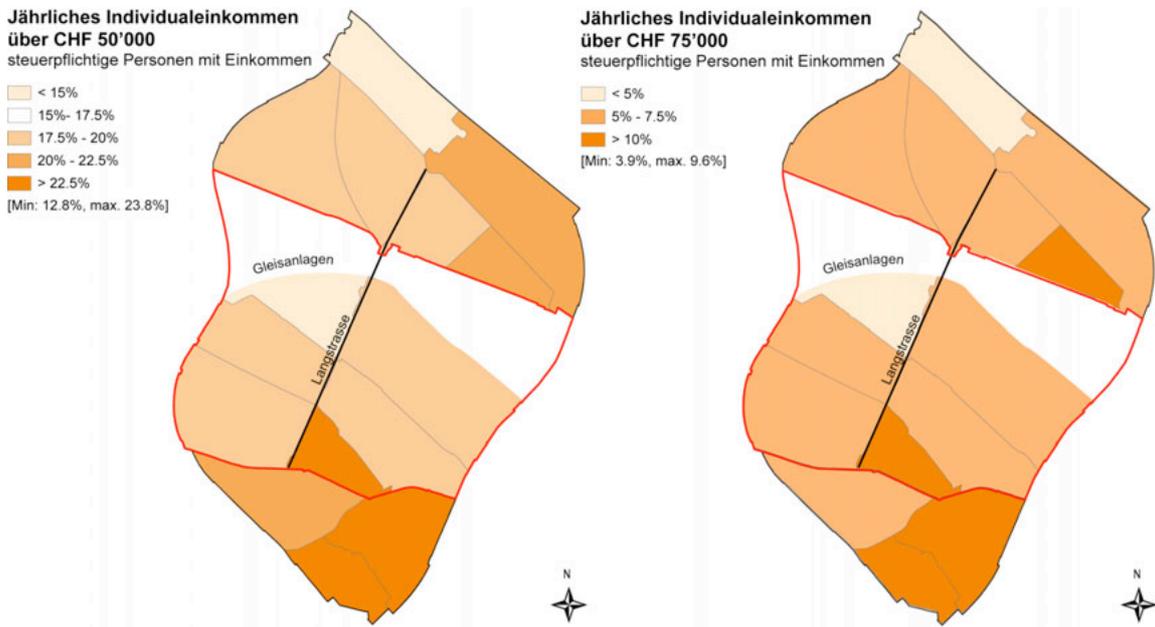


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die kleinräumige Verteilung der Einkommen über CHF 50'000 und derjenigen über CHF 75'000 zeigt ein ähnliches Muster. Den höchsten Anteil im Langstrassenquartier weist das Teilgebiet Bezirksgebäude auf, den kleinsten das Teilgebiet Schöneggplatz. Die übrigen Gebiete befinden sich jeweils im Mittelfeld der Werteskala.

**Abb. B.3.2\_6 – Einkommensstruktur, Einkommen über CHF 50'000 / über CHF 75'000, 2006**

Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule

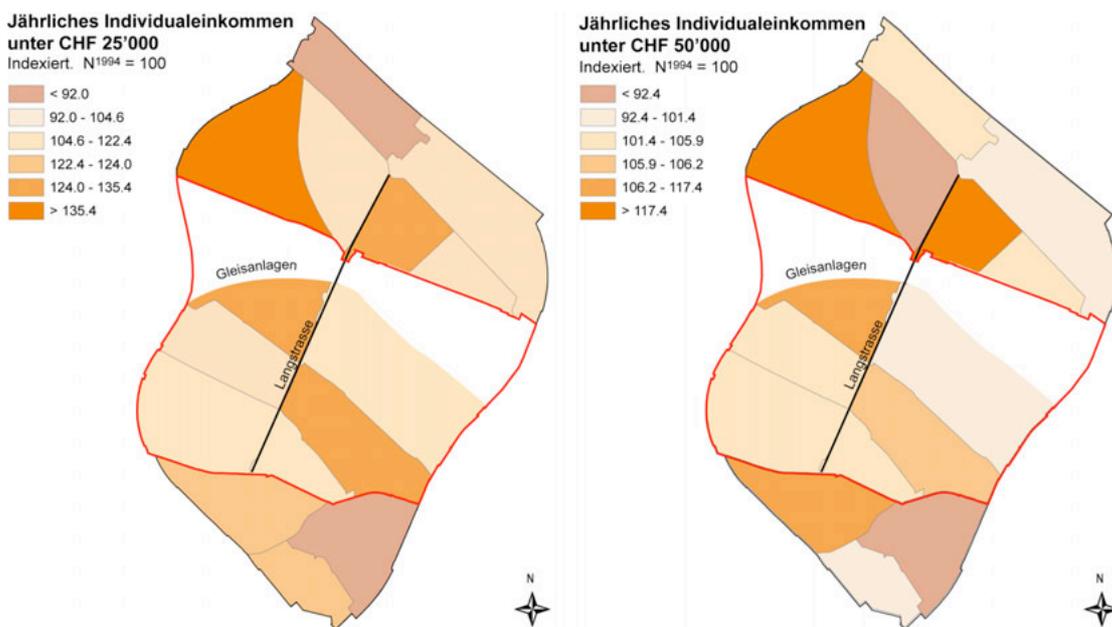


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Betrachtet man die Entwicklung nach Einkommensklassen im Langstrassenquartier zeigt sich ein heterogenes Bild. Die unteren Einkommensklassen nehmen in den Teilgebieten Volkshaus und insbesondere Schöneggplatz überdurchschnittlich zu, während sie in den übrigen Teilgebieten nur geringfügig anwachsen. Einen Rückgang der Einkommensgruppe von CHF 1 bis CHF 50'000 weist das Teilgebiet Sihlpost auf (vgl. Abb. B.3.2\_7).

**Abb. B.3.2\_7 – Entwicklung der Einkommen unter CHF 25'000 / unter CHF 50'000, 1994 bis 2006**

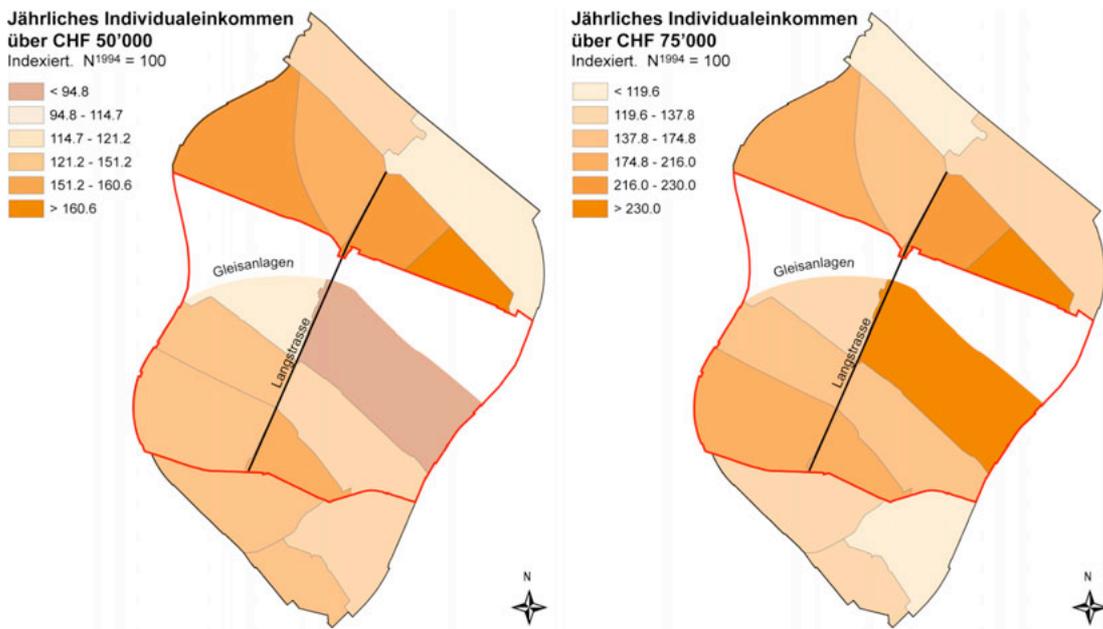
Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Umgekehrt präsentiert sich die Situation bei den oberen mittleren und den hohen Einkommensgruppen. Das Teilgebiet Bezirksgebäude weist den höchsten, das Teilgebiet Schöneggplatz den tiefsten Zuwachs dieser Einkommensgruppen auf. Bei den Einkommen über 50'000 CHF weist das Teilgebiet Schöneggplatz sogar einen Rückgang auf. Bei den höheren Einkommen, das heisst solchen über CHF 75'000, fällt die starke Progression im Teilgebiet Sihlpost auf. Zusammen mit dem Rückgang der Einkommensgruppe mit Einkommen zwischen CHF 25'000 und CHF 50'000, weist dies auf eine zunehmende Polarisierung hin.

**Abb. B.3.2\_8 – Entwicklung der Einkommen über CHF 50'000 / über CHF 75'000, 1994 bis 2006**  
 Statistische Zonen der Quartiere Langstrasse, Werd und Gewerbeschule



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die anhand des Anstiegs des Statusindex feststellbare soziale Aufwertung zwischen 1990 und 2000 lässt sich somit für die Jahre nach 2000 fortschreiben. Anders als im Zeitraum von 1990 bis 2000, in welchem keine signifikante Zunahme der oberen Einkommensklassen, sondern einzig ein Bildungsanstieg zu verzeichnen ist (vgl. auch Tab. D.3\_3 im Anhang), findet der Anstieg des sozialen Status nach 2000 auch seinen Niederschlag in der Einkommensstruktur der Quartierbevölkerung.

### Studierende

Da in den Registerdaten keine eigentlichen Bildungsdaten vorhanden sind, welche eine Aktualisierung der Bildungsindikatoren des Statusindex über das Jahr 2000 hinaus ermöglichen, wird auf den Studierendenanteil, die Übertrittsquote ins Gymnasium und die Maturitätsabschlussquote zurückgegriffen.

Den Studierenden kommt in der Gentrifizierungstheorie neben den Kunstschaffenden eine zentrale Rolle als Aufwertungsakteure der Pionierphase zu, weswegen hier näher auf deren zahlenmässige Entwicklung eingegangen wird. Der Bestand an Studierenden hat im Langstrassenquartier im Zeitraum von 1994 bis 2006 leicht zugenommen (vgl. Abb. B.3.2\_9). Das Vergleichsgebiet und das Langstrassenquartier weisen sowohl eine nahezu identische Entwicklung als auch ähnliche Anteile auf. Beide haben einen Studierendenanteil, der deutlich über dem städtischen Mittel liegt. Die Entwicklung verläuft in allen Gebieten relativ gleichförmig.

Betrachtet man das Umzugsverhalten der Studierenden, lässt sich im Langstrassenquartier mit Ausnahme des Jahres 1995 ein positiver Aussenmigrationssaldo<sup>38</sup> feststellen (vgl. Abb. B.3.2\_10). Das heisst, dass mehr Studierende von ausserhalb der Stadt zu- als wegziehen. Der Binnenmigrationssaldo<sup>39</sup>, welcher sich aus der Differenz von Zu- und

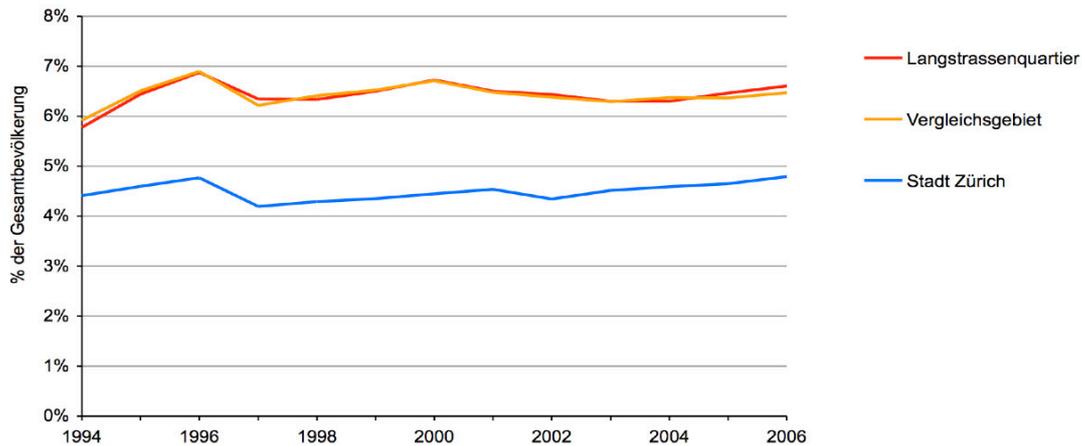
<sup>38</sup> Saldo der Zuzüge von ausserhalb der Stadt und der Wegzüge aus dem Stadtgebiet.

<sup>39</sup> Saldo der Zuzüge und Wegzüge innerhalb der Stadt.

Wegzügen innerhalb des Stadtgebiets ergibt, ist bis und mit 1997 klar positiv. Zwischen 1998 und 2003 ist er mehrheitlich negativ, ab 2004 wieder positiv. Quantitativ fällt der Aussenmigrationsaldo weitaus stärker ins Gewicht.

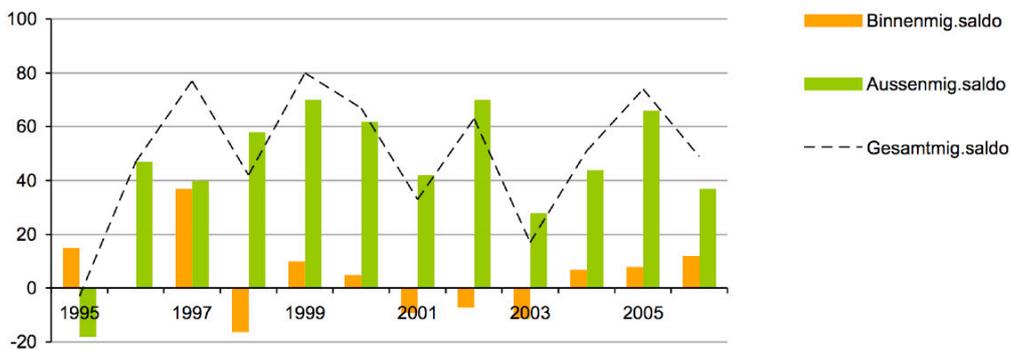
Durch den – zumindest teilweise – positiven Binnenmigrationsaldo unterscheiden sich die Studierenden von anderen Bevölkerungsgruppen. Der positive Binnenmigrationsaldo der Studierenden ist ein Indiz, dass sich das Langstrassenquartier in der Pionierphase der Gentrifizierung befindet. Das Langstrassenquartier scheint für die Studierenden eine gewisse Attraktivität zu besitzen. Ein Grund dürfte das verhältnismässig billige Wohnungsangebot sein.

**Abb. B.3.2\_9 – Entwicklung des Studierendenanteils, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet, Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. B.3.2\_10 – Entwicklung des Studierendenanteils, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier

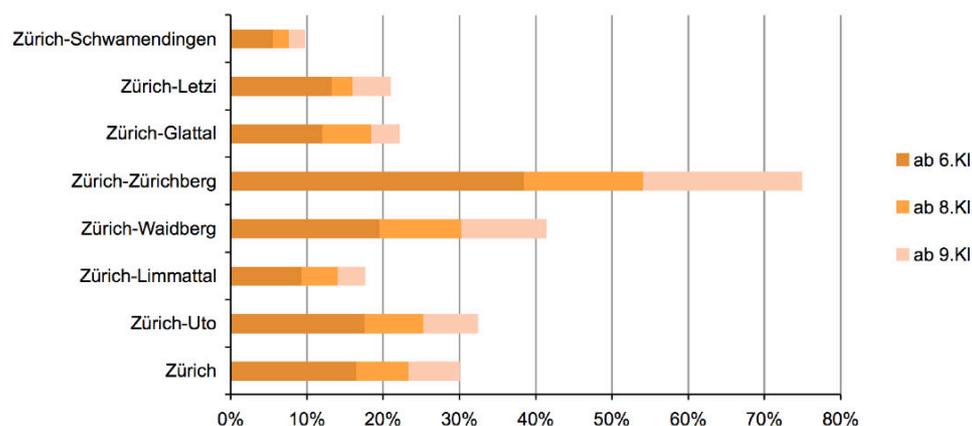


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## Übertritte ins Gymnasium

Der Schulkreis Zürich-Limmattal, dem das Langstrassengebiet zugeordnet ist, weist deutlich tiefere Übertrittsraten ins Gymnasium auf als der Stadtzürcher Durchschnitt. Nur gerade der Schulkreis Zürich-Schwamendingen weist eine tiefere Übertrittsrate auf.

**Abb. B.3.2\_11 – Übertritte ins Gymnasium nach Schulkreis, 2006/07**  
Schulkreise der Stadt Zürich



Quelle: Bildungsstatistik Kanton Zürich, Darstellung: GIUZ

Ähnlich verhält es sich bei der Maturitätsabschlussquote<sup>40</sup> (vgl. Tab. B.3.2\_2). Der Schulkreis Limmattal weist im Jahr 2005 einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert auf, welcher im Zeitraum von 1990 bis 2005 allerdings gestiegen ist. Der Anstieg der Maturitätsabschlussquote ist im Vergleich zu den übrigen Schulkreisen relativ tief, liegt allerdings über dem Wert von Zürich-Letzi.

**Tab. B.3.2\_2 – Maturitätsabschlussquote nach Schulkreis, 2005**  
Schulkreise der Stadt Zürich

Schulkreis	2005	Differenz des %-Anteils, 1990 - 2005
Zürich-Uto	24.2%	4.0%
Zürich-Limmattal	12.4%	3.3%
Zürich-Waidberg	33.6%	10.5%
Zürich-Zürichberg	50.2%	18.1%
Zürich-Glattal	15.1%	4.3%
Zürich-Letzi	15.6%	2.1%
Zürich-Schwamendingen	8.6%	3.3%

Quelle: Bildungsstatistik Kanton Zürich, Berechnung: GIUZ

## Familienstellung

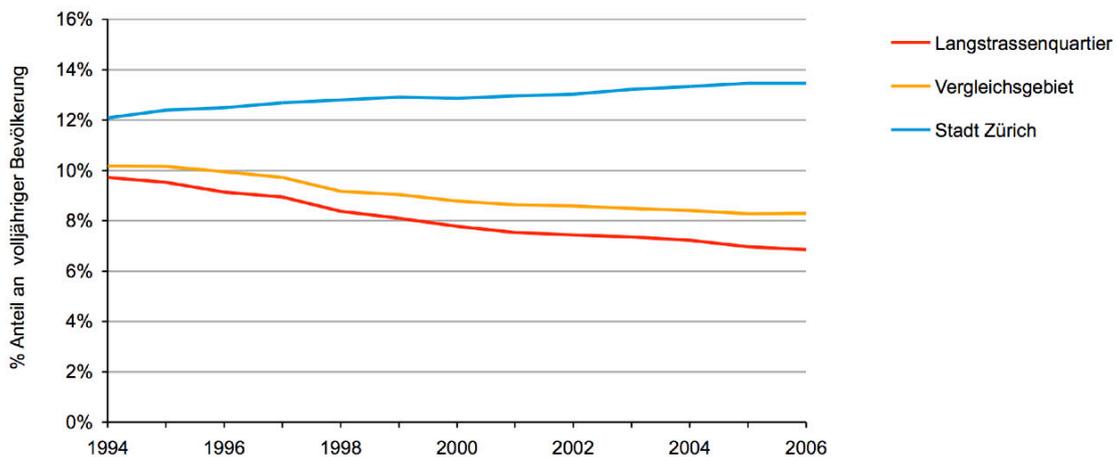
Die Familienstellung stellt einen Indikator für eine mögliche Gentrifizierung dar. Ein Rückgang der Familienhaushalte dient als Indiz für Gentrifizierungstendenzen. Tatsächlich ist der Anteil an Personen mit Kind(ern)<sup>41</sup> im Quartier im Zeitraum von 1994 bis 2006 klar rückläufig (vgl. Abb. B.3.2\_12). Während die Differenz zur Gesamtstadt im Jahre 1994 etwas mehr als 2% betrug, ist sie bis 2006 auf über 6% angestiegen. Das Vergleichsgebiet weist eine insgesamt ähnliche, wenn auch weniger akzentuierte Entwicklung auf. Statt einer Folge von Gentrifizierungsprozessen könnte dies aber auch eine Folge der Belastungen durch das Drogen- und Rotlichtmilieu sein. Zudem lassen auch andere

<sup>40</sup> Maturitätsabschlussquote: Dreijahres-Durchschnitt der Maturitäten gemessen an den entsprechenden Jahrgängen der Primarschule sechs Jahre zuvor.

<sup>41</sup> Als Personen mit Kind(ern) gelten sämtliche volljährigen Personen mit mindestens einem Kind.

Faktoren wie beispielsweise Verkehrsemissionen oder wenig Grünflächen das Langstrassenquartier nicht als Idealquartier für das Heranwachsen von Kindern erscheinen.

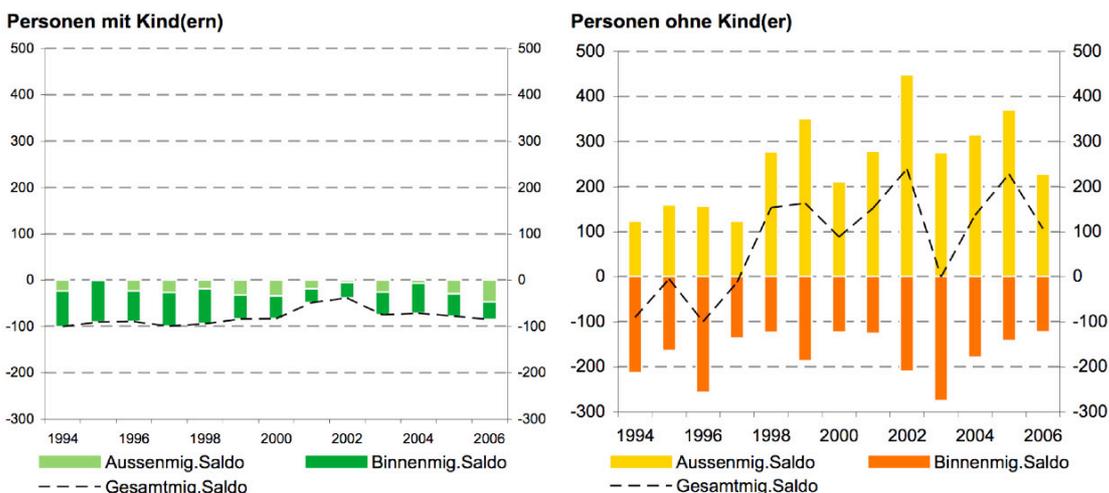
**Abb. B.3.2\_12 – Personen mit Kind(ern), 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die Abnahme der Anzahl Personen mit Kind(ern) im Langstrassenquartier ist die Folge eines negativen Gesamtmigrationssaldos (vgl. Abb. B.3.2\_13), das heisst eines starken Wegzugs dieser Bevölkerungsgruppe, welcher durch die Familiengründungen<sup>42</sup> im Quartier nicht kompensiert wird (vgl. Abb. B.3.2\_14). Personen mit Kind(ern) weisen im Langstrassenquartier im gesamten Untersuchungszeitraum sowohl einen negativen Binnenmigrations- als auch einen negativen Aussenmigrationssaldo auf. Es ziehen somit mehr Personen mit Kind(ern) vom Langstrassenquartier in andere Stadtquartiere oder aus der Stadt weg als von anderen Quartieren oder von ausserhalb der Stadt zuziehen. Im Gegensatz dazu weisen Personen ohne Kind(er) seit 1997 grösstenteils einen positiven Migrationssaldo auf. Der Abfluss von Personen ohne Kind(er) wird von einem starken Zuzug dieser Personengruppe von ausserhalb der Stadt mehr als kompensiert.

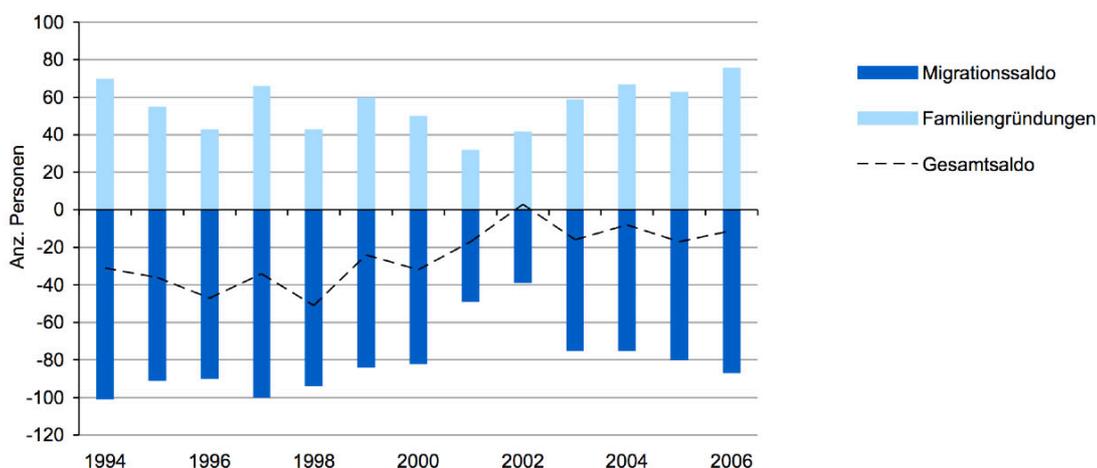
**Abb. B.3.2\_13 – Personen mit / ohne Kind(er): Binnen- und Aussenmigrationssaldo, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>42</sup> Als Familie gelten sämtliche Personen mit einem oder mehreren Kind(ern).

**Abb. B.3.2\_14 – Personen mit Kind(ern): Familiengründungen vs. Wegzug, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers unterscheiden sich sowohl bezüglich des Anteils an Personen mit Kind(ern) als auch dessen Veränderung im Zeitraum von 1994 bis 2006 (vgl. Tab. B.3.2\_3). Bäckeranlage, Engelstrasse, aber auch Schöneeggplatz sind die Teilgebiete, welche 2006 verhältnismässig hohe Anteile an Personen mit Kind(ern) aufweisen. Einen äusserst geringen Anteil weist dagegen die statistische Zone Bezirksgebäude auf. Einen deutlichen Rückgang des prozentualen Anteils an Personen mit Kind(ern) findet sich in den statistischen Zonen Engelstrasse, Volkshaus und Sihlpost. Demgegenüber ist er im Teilgebiet Bäckeranlage gering. Die weitaus stärkere Bestandesänderung ist auf den allgemeinen Bevölkerungsverlust des Langstrassenquartiers zurückzuführen (vgl. auch Tabelle 3.1\_1).

**Tab. B.3.2\_3 – Personen mit Kind(ern), Entwicklung der Bestände von 1994 bis 2006**  
Statistische Zonen des Langstrassenquartiers

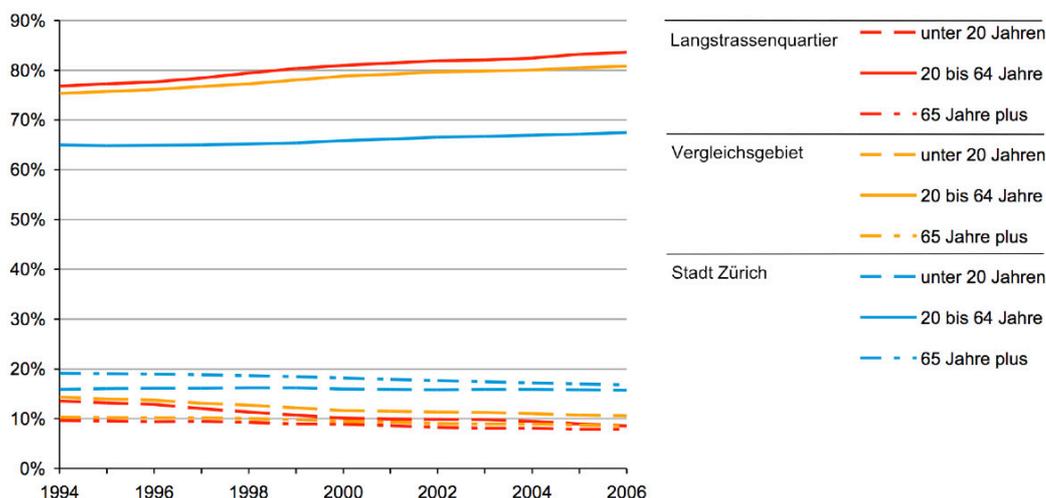
	1994		2006		Relative Veränderung	Differenz des %-Anteils
	N	%	N	%		
Schöneeggplatz	190	10.1%	145	7.6%	-23.7%	-2.5%
Bäckeranlage	110	9.4%	96	8.4%	-12.7%	-1.0%
Engelstrasse	323	12.1%	212	8.2%	-34.4%	-3.9%
Bezirksgebäude	16	5.0%	8	2.8%	-50.0%	-2.2%
Volkshaus	158	8.0%	94	5.0%	-40.5%	-3.0%
Sihlpost	132	8.5%	84	5.6%	-36.4%	-2.9%
Langstrassenquartier	929	9.7%	639	6.9%	-31.2%	-2.8%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

### B.3.3 Altersstruktur

Ergänzend zu den Merkmalen, welche auf die Aktualisierung des Status- und Individualisierungsindex abzielen, wird im Folgenden auf die Altersstruktur des Quartiers eingegangen. Ein Rückgang der Älteren sowie der Jugendlichen und den Kindern ist ein Indiz für mögliche Gentrifizierungstendenzen.

**Abb. B.3.3\_1 – Altersstruktur, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

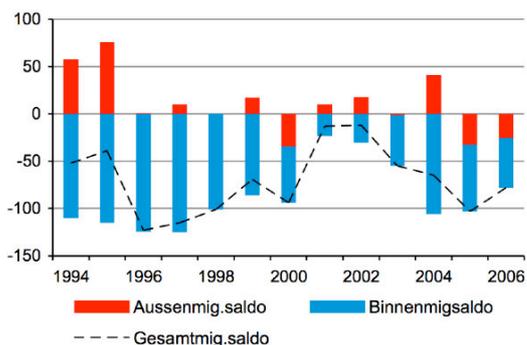


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

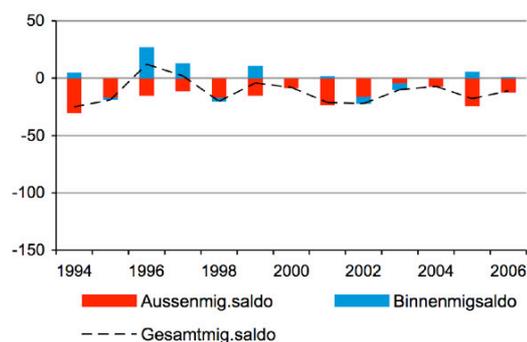
Die Altersstruktur im Langstrassenquartier weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an 20- bis 64-Jährigen (vgl. Abb. B.3.3\_1). Im Gegenzug sind Kinder und Jugendliche, das heisst Personen unter 20 Jahren, und insbesondere Personen im Rentenalter klar untervertreten.

**Abb. B.3.3\_2 – Altersklassen: Binnen- und Aussenmigrationssaldo, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier

#### 0 bis 19 Jahre



#### 65 Jahre und älter



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Während in der Gesamtstadt der Anteil an Personen im Rentenalter denjenigen der unter 20-Jährigen übersteigt, sind es im Langstrassenquartier die Kinder und Jugendlichen, welche den grösseren Anteil aufweisen. Die Anteile beider Gruppen nähern sich im Verlaufe der Untersuchungsperiode sowohl im Langstrassenquartier als auch in der Gesamtstadt zunehmend an und weisen beide eine rückläufige Tendenz auf.

Im gleichen Zeitraum nehmen die 20-bis 64-Jährigen sowohl anteils- als auch zahlenmässig deutlich zu. Das Vergleichsgebiet weist insgesamt die gleichen Entwicklungstendenzen auf wie das Langstrassenquartier, wenn auch weniger akzentuiert. Dies hat zur Folge, dass sich die Altersstruktur der Bevölkerung des Langstrassenquartiers und derjenigen des Vergleichsgebietes, welche 1994 noch nahezu identisch war, zunehmend unterscheidet.

Die Abnahme des Bestandes der unter 20-Jährigen ist primär die Folge eines durchgehend negativen Binnenmigrationssaldo, welcher weder durch Zuwanderung noch Geburten ausreichend kompensiert wird. Der teilweise negative – oder nur geringfügig positive – Aussenmigrationssaldo weist darauf hin, dass das Langstrassenquartier für diese Altersklasse anders als beispielsweise für die 20- bis 64-Jährigen, nicht die Funktion eines klassischen Ankunftsquartiers hat (vgl. Abb. B.3.3\_2). Im Gegensatz zu den unter 20-Jährigen, welche primär in andere Stadtquartiere umziehen, findet bei den über 64-Jährigen primär ein Wegzug über die Stadtgrenze statt, was sich an einem durchwegs negativen Aussenmigrationssaldo zeigt.

Die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers unterscheiden sich in Bezug auf die Anteile der Altersgruppe der 20- bis 64-Jährigen wie auch deren Entwicklung im Zeitraum von 1994 bis 2006 (vgl. Tab. B.3.3\_1). Den höchsten Anteil dieser Altersgruppe weist im Jahr 2006 das Teilgebiet Volkshaus auf, den geringsten die Teilgebiete Bäckeranlage und Schöneggplatz. Ebenfalls relativ hohe Anteile dieser Altersgruppe finden sich in den Teilgebieten Bezirksgebäude und Sihlpost. Das Gebiet Engelstrasse – und bis zu einem gewissen Grad auch das Gebiet Bäckeranlage – unterscheiden sich bezüglich der Bestandesentwicklung deutlich vom restlichen Quartier. Beide weisen eine klare zahlenmässige Zunahme der 20- bis 64-jährigen Bevölkerung auf. Eine leichte anzahlmässige Abnahme, aber gleichzeitig auch eine starke anteilmässige Zunahme, weist das Teilgebiet Bezirksgebäude auf.<sup>43</sup> Ebenfalls eine entgegengesetzte Entwicklung der absoluten und anteilmässigen Entwicklung weisen die beiden Gebiete Volkshaus und Sihlpost auf. Diese gegenläufige Entwicklung erklärt sich durch eine überproportionale Abnahme der unter 20-Jährigen sowie der Personen im Rentenalter.

**Tab. B.3.3\_1 – Bestandesentwicklung der 20- bis 64-Jährigen, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Statistische Zonen des Langstrassenquartiers

	1994		2006		Relative Änderung	Differenz des %-Anteils
	N	%	N	%		
Schöneggplatz	1'750	79.19%	1'821	84.46%	4.06%	5.28%
Bäckeranlage	1'014	73.85%	1'041	79.89%	2.66%	6.04%
Engelstrasse	2'275	70.43%	2'346	80.21%	3.12%	9.77%
Bezirksgebäude	283	82.03%	260	89.04%	-8.13%	7.01%
Volkshaus	1'878	84.18%	1'791	87.84%	-4.63%	3.66%
Sihlpost	1'390	77.48%	1'381	85.41%	-0.65%	7.92%
Langstrassenquartier	8'590	76.81%	8'640	83.62%	5.8%	8.9%

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

<sup>43</sup> Aufgrund der kleinen absoluten Zahlen schlagen sich geringfügige Veränderungen prozentual stark nieder.

### B.3.4 Fremdsprachigkeit / Herkunft

#### Entwicklung des Fremdsprachigkeitsindex zwischen 1990 und 2000

Das Langstrassenquartier ist traditionell ein Quartier mit einem hohen Ausländeranteil. Im Folgenden wird näher auf die Entwicklung dieser Grösse eingegangen. Zum einen wird die Entwicklung mittels eines Fremdsprachigkeitsindex untersucht, zum anderen anhand der Entwicklung der Bevölkerungsanteile einzelner Nationalitäten.

Der Fremdsprachigkeitsindex ist wie der Individualisierungs- und der Statusindex Teil eines Sets von Indizes, welche Hermann, Heye und Leuthold 2005<sup>44</sup> in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik entwickelt haben. Er basiert ebenfalls auf den Daten der Volkszählung. Diese unterscheidet zwischen Hauptsprache und Umgangssprache. Erstere ist die Sprache, in welcher sich eine Person am besten ausdrücken kann, resp. denkt. Die Umgangssprache ist die im Erwerbsleben oder zuhause verwendete Sprache. Der sprachliche Zugang zur lokalen Gesellschaft hängt in erster Linie vom Beherrschen der Regionalsprache ab. Jedoch finden auch Personen, die eine andere Landessprache oder Englisch sprechen, einfacher Zugang zum öffentlichen Diskurs als solche, die keine dieser Sprachen beherrschen. Weiter spielt die linguistische Verwandtschaft der beherrschten Sprache mit einer Landessprache eine Bedeutung für die sprachliche Integration.

Diese sprachlichen Barrieren werden entsprechend ihrem Gewicht in die Berechnung des Fremdsprachigkeitsindex einbezogen. Das grösste Gewicht kommt dabei dem Beherrschen der Regionalsprache zu, wobei unterschieden wird zwischen Personen, welche die Regionalsprache nur im Erwerbsleben sprechen, und solchen, welche sie gar nicht beherrschen. Das Nichtbeherrschen einer Landessprache oder Englisch, resp. der linguistische Verwandtschaftsgrad, fliessen mit je einem Indikator ein. Der Fremdsprachigkeitsindex ist letztlich ein Mass für den Bevölkerungsanteil, welcher aufgrund mangelnder sprachlicher Anschlussmöglichkeiten mit mehr Hürden im Integrationsprozess konfrontiert ist.

Aufgrund fehlender Angaben zu Umgangs- und Regionalsprache in den Registerdaten kann der Index nicht in dieser Form aktualisiert werden. Für die Jahre nach 2000 muss daher auf Angaben zur Herkunft zurückgegriffen werden.

#### **Fremdsprachigkeitsindex = RNH + RNU + NLE + NRG**

**RNH = Regionalsprache wird zuhause nicht gesprochen**

Umgangssprache zu Hause ist nicht: *Regionalsprache*

**RNU = Regionalsprache wird weder zuhause noch im Erwerbsleben gesprochen**

Umgangssprache zu Hause und im Erwerbsleben ist nicht: *Regionalsprache<sup>2</sup>*

**NLE = Weder Landessprachen noch Englisch werden gesprochen**

Umgangssprache zuhause und im Erwerbsleben ist nicht: *Deutsch, Französisch, Italienisch, Rätoromanisch, Englisch*

**NRG = Hauptsprache ist keine germanische oder romanische Sprache**

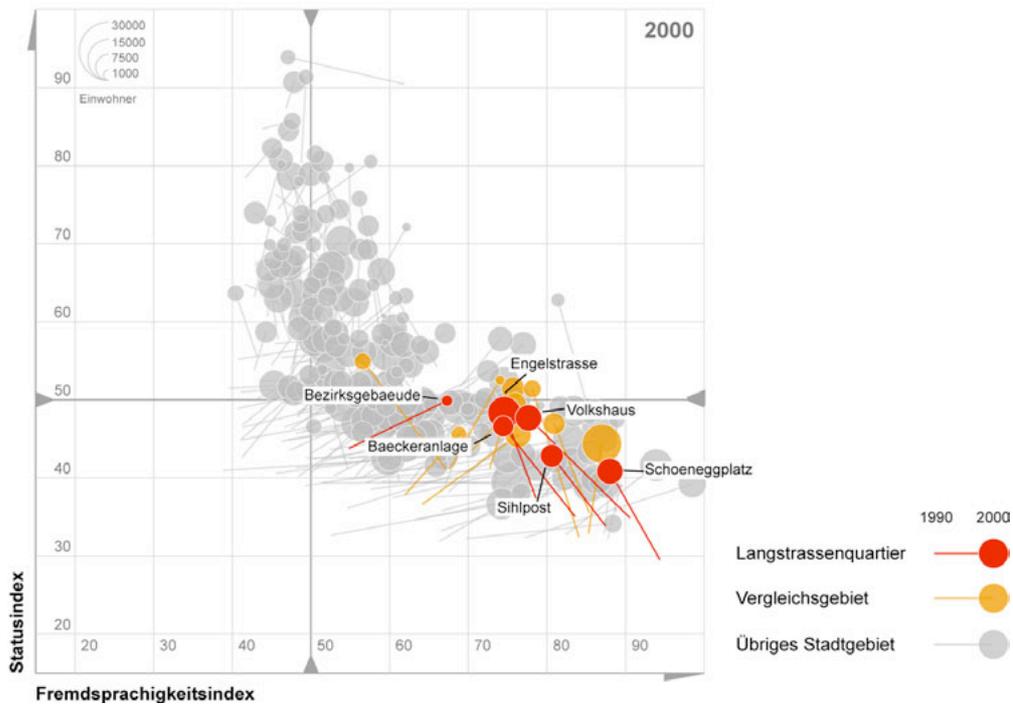
Hauptsprache ist nicht: *Deutsch, Französisch, Italienisch, Rätoromanisch, Englisch, Niederländisch, Spanisch, Portugiesisch, Dänisch, Norwegisch, Schwedisch, Rumänisch*

Quelle: Hermann et al. (2005)

<sup>44</sup> Hermann, M., Heye, C. und Leuthold, H. (2005): Soziokulturelle Unterschiede in der Schweiz - Vier Indizes zu räumlichen Disparitäten, 1990 - 2000. Bundesamt für Statistik, Neuchâtel.

Abb. B.3.4\_1 bildet die statistischen Zonen der Stadt Zürich im Fremdsprachigkeits-Status-Diagramm ab. Die vertikale Achse entspricht dem Statusindex und widerspiegelt daher die bereits diskutierte Differenzierung der statistischen Zonen nach Status. Der Fremdsprachigkeitsindex bildet die horizontale Achse und repräsentiert die Differenzierung der Gebiete nach sprachlichem Integrationspotential.

**Abb. B.3.4\_1 – Fremdsprachigkeits-Status-Diagramm, Entwicklung von 1990 bis 2000**  
 Statistische Zonen des Langstrassenquartiers, des Vergleichsgebiets und der Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ nach Hermann et al. (2005)

**Abb. B.3.4\_2 – Entwicklung der Indexwerte, 1990 bis 2000**  
 Langstrassenquartier, statistische Zonen des Langstrassenquartiers, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: GIUZ nach Hermann et al. (2005)

Das Langstrassenquartier wie auch das Vergleichsgebiet weisen im Jahr 2000 verhältnismässig hohe Fremdsprachigkeitsindexwerte auf. Der Anteil an Personen, welche aufgrund ihrer sprachlichen Kompetenzen am Integrationsprozess gehindert werden, ist somit vergleichsweise hoch. Im Zeitraum von 1990 bis 2000 lässt sich für das Langstrassenquartier insgesamt ein markanter Rückgang der Fremdsprachigkeitsindexwerte erkennen (vgl. auch Abb. B.3.4\_2). Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet Bezirksgebäude. Aufgrund des kleinen Bevölkerungsbestandes dieses Teilgebietes ist diese Entwicklung allerdings mit Vorsicht zu interpretieren.

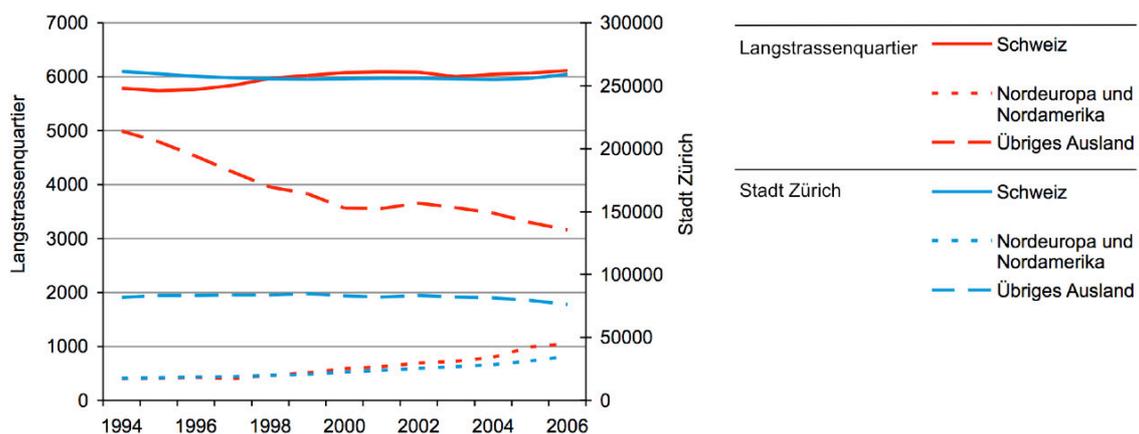
Eine überdurchschnittliche Abnahme des Fremdsprachigkeitsindex findet sich in den beiden Teilgebieten Volkshaus und Bäckeranlage. Das Teilgebiet Schöneggplatz weist zwar ebenfalls einen – wenn auch unterdurchschnittlichen – Rückgang des Indexwertes auf, ist allerdings nach wie vor das Teilgebiet mit dem höchsten Wert.

### Entwicklung der Herkunft der Bevölkerung seit 1993

Aufgrund der dargestellten Entwicklung des Langstrassenquartiers zwischen 1990 und 2000 kann auf einen Rückgang der ausländischen Bevölkerung oder zumindest auf eine Veränderung der Ausländerstruktur hin zu potenziell sprachlich besser Anschluss findenden Personen geschlossen werden. Diese vermutete Veränderung der Ausländerstruktur lässt sich in den Bestandes- und Umzugsdaten tatsächlich nachweisen.<sup>45</sup> Für eine erste Analyse wird neben der Entwicklung des Bevölkerungsanteils schweizerischer Herkunft, derjenige der Personen nord-europäischer, resp. nordamerikanischer Herkunft und derjenige der anderen Herkunftsregionen genauer untersucht. Die separate Betrachtung der Bevölkerung nordeuropäischer und nordamerikanischer<sup>46</sup> Herkunft soll dem stark von den übrigen ausländischen Bevölkerungsgruppen abweichenden Segregationsmuster Rechnung tragen.<sup>47</sup>

Der Anteil an Personen mit Schweizer Nationalität nimmt zu, ebenso derjenige von Personen aus Nordeuropa, resp. Nordamerika. Der Anteil der anderen Ausländer nimmt hingegen ab (vgl. Abb. B.3.4\_3). Die Zunahme des Anteils an Schweizerinnen und Schweizern läuft dem Trend der Gesamtstadt entgegen, welche einen Rückgang verzeichnet. Während in der Gesamtstadt die stärkere Präsenz von Personen aus Nordeuropa und -amerika grösstenteils zulasten der Personen mit Schweizer Nationalität zu gehen scheint, wirkt sie sich im Langstrassenquartier primär auf den Anteil der ausländischer Personen anderer Nationalitäten aus. Diese unterschiedliche Entwicklung von Gesamtstadt und Langstrassenquartier widerspiegelt letztlich die Ergebnisse des Fremdsprachigkeitsindex. Aufgrund der fortschreitenden Entwicklungstendenz ist mit einer weiteren Abnahme des Fremdsprachigkeitsindex im Langstrassenquartier zu rechnen.

**Abb. B.3.4\_3 – Entwicklung der schweizerischen und ausländischen Bevölkerung, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier und Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>45</sup> Die Zuordnung der einzelnen Länder zu Herkunftsregionen findet sich im Anhang (vgl. Tab. D.3\_4).

<sup>46</sup> Die Bedeutung der Nordamerikaner ist gemessen an derjenigen der Nordeuropäer verschwindend klein. Die Zuordnung zu derselben Gruppe geschieht an dieser Stelle primär aus definitorischen Gründen.

<sup>47</sup> Vgl. Heye, C. und Leuthold, H. (2004): Segregation und Umzüge in Stadt und Agglomeration Zürich. Hrsg: Statistik Stadt Zürich et al.

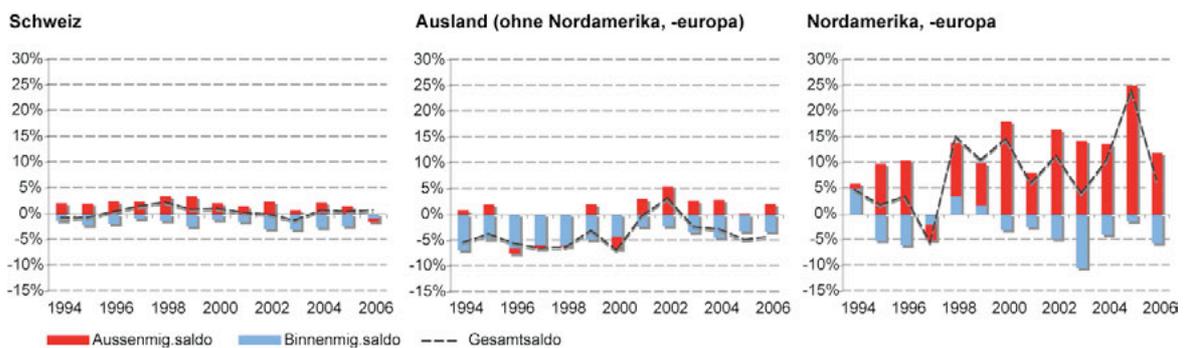
Die Entwicklung der Bevölkerungsbestände spiegelt sich auch in den Umzugsdaten wider (vgl. Abb. B.3.4\_4). Während die ausländische Bevölkerung nordeuropäischer und -amerikanischer Herkunft mit Ausnahme des Jahres 1997 einen positiven Gesamtsaldo wie auch Gesamt migrationssaldo aufweist, sind die Werte der anderen Ausländergruppen grösstenteils negativ. Die drei Herkunftsgruppen unterscheiden sich auch deutlich in Bezug auf die Richtung der Migrationsbewegungen. Personen aus der Schweiz weisen durchwegs positive Aussemigrationsaldi und negative Binnenmigrationsaldi auf. Das heisst mit anderen Worten, dass mehr Schweizer und Schweizerinnen von ausserhalb der Stadt zuziehen als vice versa, dass aber gleichzeitig das Langstrassenquartier auch überdurchschnittlich Personen schweizerischer Herkunft an die anderen Stadtquartiere verliert.

Anders präsentiert sich die Situation bei den Personen ausländischer Herkunft (ohne Nordeuropa und Nordamerika). Diese Bevölkerungsgruppe weist neben einem deutlich negativen Binnenmigrationssaldo oft auch negative Aussemigrationsaldi auf, was letztlich in einem mehrheitlich negativen Gesamtsaldo und somit in einem abnehmenden Bestand resultiert. Das Langstrassenquartier verliert diese Bevölkerungsgruppen somit an die anderen Stadtquartiere wie auch an die Agglomeration, die restliche Schweiz und das Ausland.

Ausländische Personen nordeuropäischer und nordamerikanischer Herkunft weisen neben hohen positiven Aussemigrationsaldi auch teilweise positive Binnenmigrationsaldi auf. Das Langstrassenquartier erlebt somit neben dem Zuzug von ausserhalb der Stadt teilweise auch einen Zuzug dieser Ausländergruppe von innerhalb der Stadt.

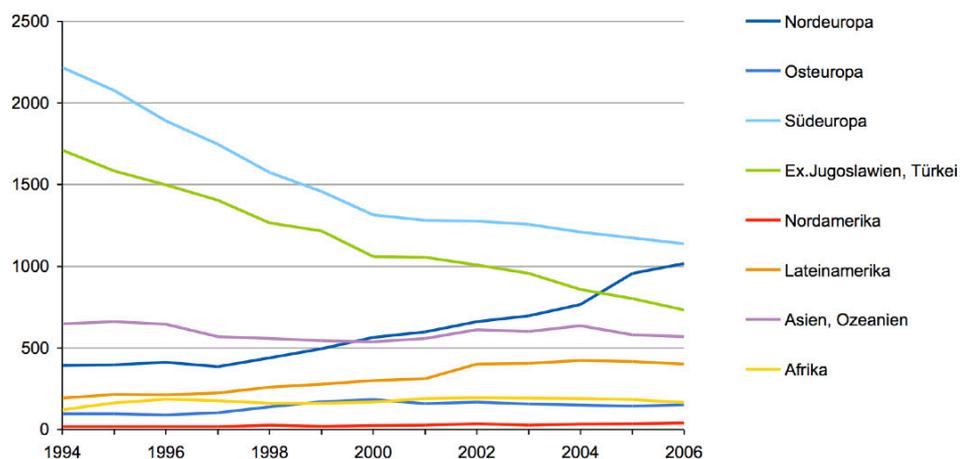
Auffällig sind auch die deutlichen Unterschiede der Wertebereiche. Während bei einheimischen Personen die Saldi die 5%-Grenze nie überschreiten, gehen die Werte bei Personen nordamerikanischer oder nordeuropäischer Herkunft bis 25%. Dies ist auf die generell deutlich niedrigere Umzugsdynamik bei den Schweizern und auf den kleinen Grundbestand der Personen aus Nordeuropa und Nordamerika zurückzuführen.

**Abb. B.3.4\_4 – Migrationssaldi unterschiedlicher Herkunftsgruppen, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. B.3.4\_5 – Ausländische Bevölkerung nach Herkunftsregion, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

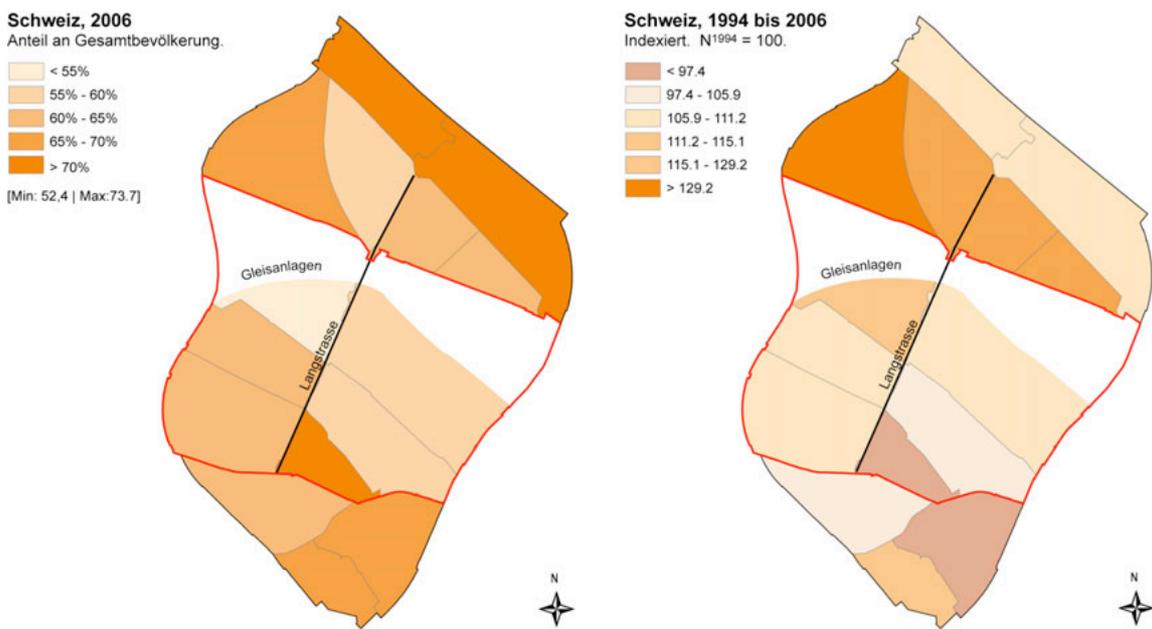
Abb. B.3.4\_5 gibt die Entwicklung der ausländischen Bevölkerung nach Herkunftsregion wieder. Dabei zeichnet sich ein deutlicher Rückgang der ehemals stark vertretenen Personen aus Südeuropa sowie dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei ab. Gleichzeitig steigt der Anteil an Personen aus Nordeuropa. Diese Bevölkerungsgruppe ist im Jahr 2006 beinahe ebenso stark vertreten wie die Südeuropäer und dürfte diese bei gleich bleibender Entwicklungstendenz als bevölkerungsstärkste Ausländergruppe ablösen. Leicht angestiegen ist auch die Bevölkerung lateinamerikanischer Herkunft. Allerdings liegt der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe deutlich unter der vielfach erwähnten, stark wahrgenommenen Präsenz im öffentlichen Raum des Langstrassenquartiers. Nur geringfügig zugenommen hat der Anteil an Personen afrikanischer oder nordamerikanischer Herkunft.

Die Segregation nach Herkunft, welche beispielsweise Heye und Leuthold<sup>48</sup> für die Stadt Zürich im Zeitraum von 1990 bis 2000 auf Quartierebene nachgewiesen haben, schreibt sich auf Ebene der Teilgebiete fort. Die Abb. B.3.4\_6 bis B.3.4\_8 geben die anteils- wie auch zahlenmässige Entwicklung der oben unterschiedenen Herkunftsklassen Schweiz, Nordeuropa- und Nordamerika sowie übriges Ausland wieder. Die linke Grafik zeigt jeweils die Anteile dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung, die rechte die zahlenmässige Entwicklung indexiert auf dem Basisjahr 1994. Bei letzteren ist zu beachten, dass das Langstrassenquartier zwischen 1993 und 2006 nahezu 8% seiner Bevölkerung verloren hat. Somit bedeutet ein Indexwert von beispielsweise 95 zwar einen zahlenmässigen Rückgang gegenüber der entsprechenden Bevölkerungsgruppe, anteilsmässig hingegen eine Zunahme.

Die Schweizerinnen und Schweizer sind 2006 in den Teilgebieten Bezirksgebäude, Engelstrasse und Bäckeranlage deutlich stärker vertreten als beispielsweise im Gebiet Schöneggplatz, wo sie weniger als 55% der Bevölkerung ausmachen. Allerdings verzeichnet das Teilgebiet Schöneggplatz mit etwas mehr als 11% den insgesamt stärksten Anstieg der schweizerischen Wohnbevölkerung im Langstrassenquartier. Demgegenüber weist das Teilgebiet Bezirksgebäude einen Rückgang von nahezu 17% auf. Die Personen mit nordeuropäischer oder nordamerikanischer Herkunft sind im Langstrassenquartier in den beiden Teilgebieten Schöneggplatz und Bäckeranlage mit etwas mehr als 8% Anteil an der Gesamtbevölkerung untervertreten (vgl. Abb. B.3.4\_7). Den höchsten Wert besitzt mit nahezu 17% das Teilgebiet Bezirksgebäude. Den mit Abstand stärksten zahlenmässigen Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe weist das Teilgebiet Sihlpost auf, gefolgt vom Teilgebiet Schöneggplatz. Das Teilgebiet Sihlpost weist Zuwachsraten von mehr als 210% auf, das Teilgebiet Schöneggplatz von etwas mehr als 150%. Auch die Teilgebiete des Langstrassenquartiers mit relativ geringfügigem Anstieg weisen noch Zuwachsraten von mehr als 100% auf. Diese enormen Zuwachsraten rühren zu einem guten Teil von den geringen Basiswerten dieser Bevölkerungsgruppe für das Jahr 1994 her.

**Abb. B.3.4\_6 – Herkunft: Schweiz**

Linke Grafik: Prozentualer Anteil an Gesamtbevölkerung, 2006. Rechte Grafik: Entwicklung zwischen 1994 und 2006.

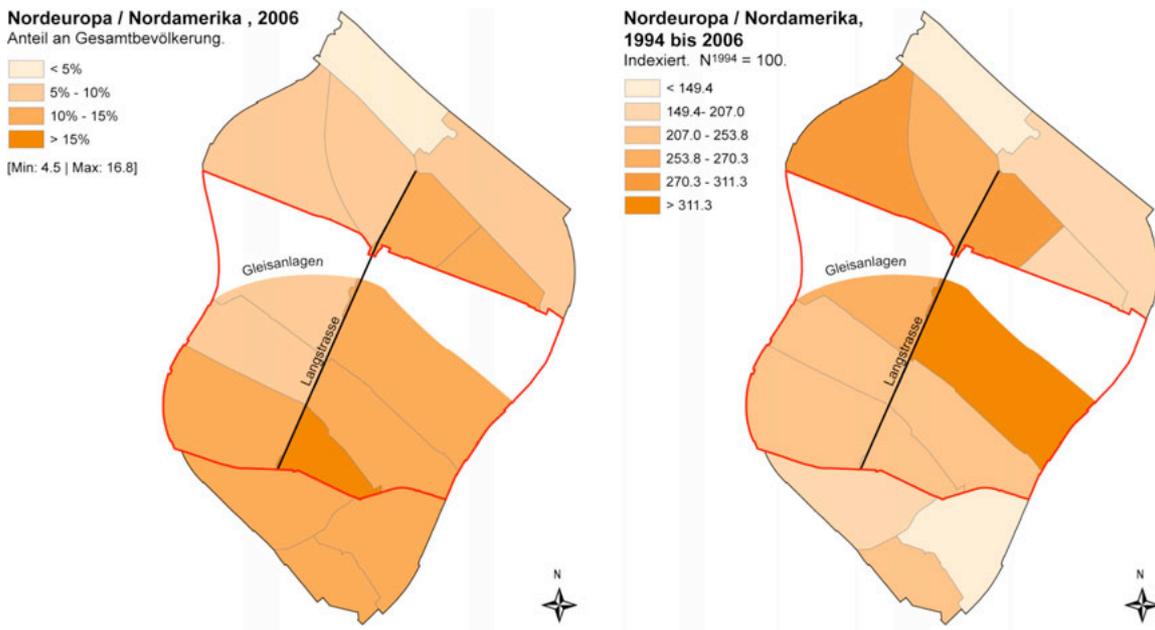


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

<sup>48</sup> Heye, C. und Leuthold, H. (2004): Segregation und Umzüge in Stadt und Agglomeration Zürich. Hrsg: Statistik Stadt Zürich et al.

**Abb. B.3.4\_7 – Herkunft: Nordeuropa und Nordamerika**

Linke Grafik: Prozentualer Anteil an Gesamtbevölkerung, 2006. Rechte Grafik: Entwicklung zwischen 1994 und 2006.

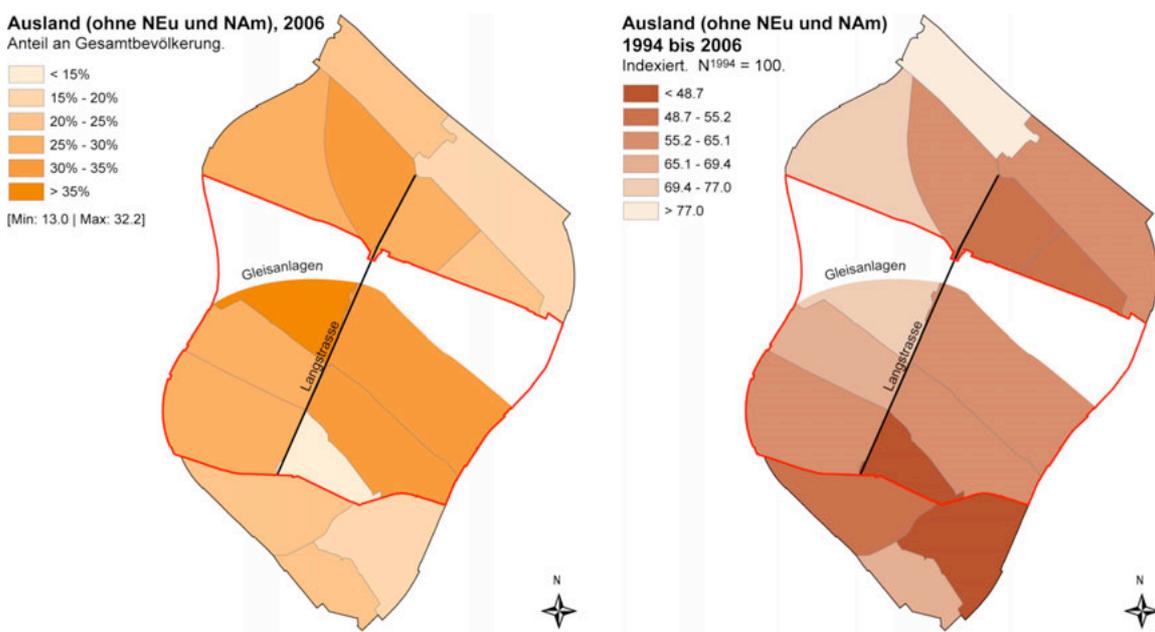


Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Abb. B.3.4\_8 zeigt die anteilmässige Verteilung und die Entwicklung der Bestände der ausländischen Personen mit Wohnsitz ausserhalb von Nordamerika oder Nordeuropa. Das Verteilungsmuster ist dem der schweizerischen Wohnbevölkerung entgegengesetzt (vgl. Abb. B.3.4\_6). Den mit nahezu 40% höchsten Wert weist das Teilgebiet Schöneggplatz auf, den mit rund 13% tiefsten das Teilgebiet Bezirksgebäude. Ebenfalls relativ hohe Werte weisen die beiden Teilgebiete Sihlpost und Volkshaus auf. Im Zeitraum von 1994 bis 2006 hat die Anzahl an Personen dieser Herkunftsgruppe in sämtlichen Teilgebieten abgenommen. Am weitest starksten fällt der Rückgang im Gebiet Bezirksgebäude aus. Der Bestand ist hier um mehr als die Hälfte zurückgegangen und beträgt im Jahr 2006 noch 48% desjenigen von 1994. Den insgesamt geringsten Rückgang weist mit rund 25% das Teilgebiet Schöneggplatz auf.

**Abb. B.3.4\_8 – Herkunft: Ausland (ohne Nordeuropa und Nordamerika)**

Linke Grafik: Prozentualer Anteil an Gesamtbevölkerung, Rechte Grafik: Entwicklung zwischen 1994 und 2006.



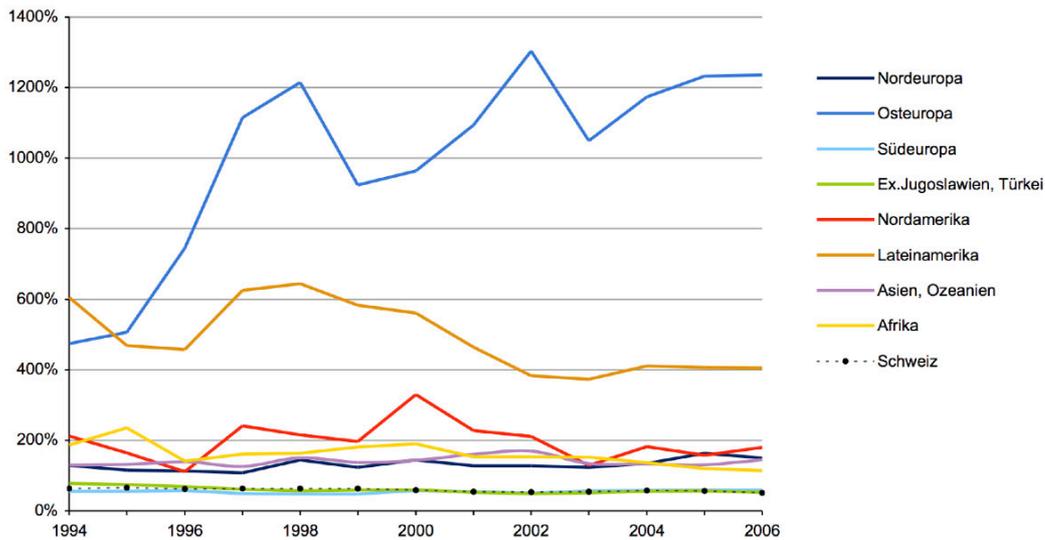
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## Migrationsdynamik

Die Herkunftsgruppen unterscheiden sich deutlich bezüglich ihrer Migrationsdynamik (vgl. Abb. B.3.4\_5). Die höchste Gesamtdynamik, wenn auch abnehmend, weisen Personen aus Lateinamerika auf. Eine ebenfalls hohe Dynamik findet sich bei Personen aus Osteuropa.

Vergleichsweise gering ist die Dynamik der Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien, der Türkei und Südeuropa. Die Fluktuationsraten dieser Bevölkerungsgruppen unterscheiden sich nur unwesentlich von derjenigen der schweizerischen Wohnbevölkerung. Die hohen Fluktuationsraten einzelner Ausländergruppen dürften zumindest teilweise in engem Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu stehen.

**Abb. B.3.4\_9 – Umzüge / Wohnbevölkerung nach Herkunftsregion, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### B.3.5 Soziale Entwicklung – Fazit

Das Langstrassenquartier weist zwischen 1993 und 2006 insgesamt einen Bevölkerungsrückgang von nahezu 8% auf. Allerdings ist in den letzten Jahren wieder eine Zunahme der Bevölkerung feststellbar. Das Quartier ist generell durch eine hohe Bevölkerungsfuktuation geprägt, welche im untersuchten Zeitraum zusätzlich zugenommen hat. Beides, Bevölkerungsrückgang wie auch zunehmende Migrationsdynamik, läuft der gesamtstädtischen Entwicklung entgegen.

**Tab. B.3.5\_1 – Soziale Entwicklungstendenzen**

Das Langstrassenquartier im Vergleich zu Vergleichsgebiet und Gesamtstadt

	Entwicklung im Langstrassenquartier	Entwicklung des Langstrassenquartiers im Vergleich zu	
		Vergleichs- gebiet	Stadt
Bevölkerungsbestand	↘	↑	↑ (-)
Gesamtdynamik	↗	↑	↑
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Zürich	↗	...	...
Statusindex	↗	↑	↑
Kumulierte Sozialhilfequote	↗	↑	↑
Mittlere und höhere Eink. (> CHF 50'000) (%)	↗	...	↑
Tiefe Einkommen (< CHF 25'000) (%)	↗	...	↑
Individualisierungsindex	↗	↑	↑
Studierendenanteil (%)	↗	=	↑
Personen mit Kind (%)	↘	↑	↑
Jugendliche (%)	↘	...	↑
Aktive (%)	↗	...	↑
Im Rentenalter (%)	↘	...	...
Fremdsprachigkeitsindex	↘	↑	↑ (-)
Herkunft CH	↗	...	↑ (-)
Herkunft Nordamerika und Nordeuropa	↗	...	↑
Andere Herkunft	↘	...	↑

nerklärung:

- ↗ Zunahme der Werte
- ↘ Abnahme der Werte
- ↔ Stagnation der Werte

- ↑ überdurchschnittliche Entwicklung
- ↓ unterdurchschnittliche Entwicklung
- ↑(-) überdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung
- ↓(-) unterdurchschnittliche Entwicklung mit entgegengesetzter Richtung
- = identische Entwicklung
- ... fehlende Werte

g:

Darstellung: GIUZ

Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch einen zunehmenden Anteil an Personen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren. Ebenfalls steigend ist der Anteil an Personen ohne Kind(er). Sowohl der Anteil an Personen zwischen 20 und 64 Jahren wie auch der kinderlosen Personen liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

In Bezug auf den sozialen Status der Quartierbevölkerung lässt sich zwischen 1990 und 2000 anhand des Statusindexes eine soziale Aufwertung feststellen. Allerdings beruht diese primär auf einer Bildungsexpansion. Nach 2000 schlägt sich die Aufwertungstendenz auch in der Einkommensstruktur der Bevölkerung nieder. Im gleichen Zeitraum nimmt allerdings auch die bereits deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegende kumulierte

Sozialhilfequote weiter zu. Die Struktur der Sozialhilfeempfänger im Langstrassenquartier ist geprägt durch einen im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohen Anteil an Einzelpersonen.

Der Anteil der ausländischen Personen an der Quartierbevölkerung hat im untersuchten Zeitraum markant abgenommen, liegt aber auch 2006 noch deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel. Die Herkunftsstruktur der ausländischen Bevölkerung hat sich ebenfalls markant verändert. Die 1994 noch stark vertretenen Personen aus Südeuropa, Ex-Jugoslawien oder der Türkei weisen einen deutlichen Rückgang auf, wohingegen die Anzahl an Personen aus Nordeuropa zunimmt und bei gleich bleibender Entwicklungstendenz in wenigen Jahren die Südeuropäer als bevölkerungsstärkste Ausländergruppe ablösen werden.

Die einzelnen Teilgebiete haben sich bezüglich der untersuchten soziostrukturellen Merkmale sehr heterogen entwickelt. Auf der einen Seite finden wir das Teilgebiet Schöneeggplatz, welches gemessen an den sozialstatusrelevanten Merkmalen keinen Anstieg verzeichnet, auf der anderen Seite das Teilgebiet Bezirksgebäude und bis zu einem gewissen Grad auch Engelstrasse, Bäckeranlage und Volkshaus, welche eher einen Statusanstieg erfahren haben. In Bezug auf die Merkmale Familienstellung, Herkunft der Bevölkerung, aber auch auf die Umzugsdynamik lassen sich zwei Gruppen ausmachen: Zum einen die Teilgebiete Schöneeggplatz, Sihlpost und Volkshaus, zum anderen die Teilgebiete Bäckeranlage, Engelstrasse und Bezirksgebäude. Letztere weisen beispielsweise einen deutlich tieferen Ausländeranteil und damit verbunden eine deutlich geringere Umzugsdynamik auf.

## B.4 Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Entwicklung

---

Eine wichtige Frage im Kontext von Gentrifizierung und Aufwertung im Allgemeinen ist die Frage nach dem Einfluss der baulichen Entwicklung oder einer Umwandlung in Stockwerkeigentum auf die Sozialstruktur, respektive nach der Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen durch Bautätigkeit oder Änderung der Eigentümerart. Untersucht wird der Einfluss auf die Bewohnerzahl der betroffenen Gebäude, die Einkommens- und Altersstruktur sowie die Herkunft und Familienstellung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Bei sanierten Gebäuden wurde die Bewohnerstruktur in den drei Jahren vor einer Sanierungsperiode mit derjenigen in den drei Jahren nach erfolgter Sanierung verglichen. Wurde ein Gebäude innerhalb der untersuchten Zeitspanne zwischen 1993 und 2006 mehrmals saniert, werden die drei Jahre vor der ersten Sanierung mit den drei Jahren nach der letzten Sanierung verglichen. Nicht berücksichtigt wird die Bewohnerstruktur während der Umbauperiode.

Bei Neubauten, Abbruchliegenschaften und den Ersatzneubauten wird das Bewohnerprofil in den drei Jahren vor dem Abbruch einer Liegenschaft mit demjenigen in den drei Jahren nach erfolgtem (Ersatz-) Neubau verglichen. Das Jahr in welchem ein Gebäude abgerissen wurde wie auch das Erstellungsjahr eines (Ersatz-) Neubaus wird nicht berücksichtigt.

Bei den Liegenschaften, welche eine Änderung hin zu Stockwerkeigentum erfahren haben, wird ebenfalls die Bewohnerstruktur in den drei Jahren vor der Umwandlung in Stockwerkeigentum mit derjenigen nach erfolgter Änderung der Eigentümerart verglichen. Das Jahr, in welchem die eigentliche Umwandlung der Eigentümerart stattfand, wird nicht berücksichtigt.

## B.4.1 Einfluss der Sanierungstätigkeit

Abb. B.4.1\_1 bildet das Bewohnerprofil in den drei Jahren vor und nach einer Gebäudesanierung<sup>49</sup> ab. Nicht berücksichtigt wird der Zeitraum während der Sanierungsperiode.

Sowohl im Langstrassenquartier als auch in der Gesamtstadt sinkt in den letzten zwei Jahren vor einem Umbau die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Gebäuden. Im Langstrassenquartier sinkt die Anzahl allerdings deutlich stärker. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass dort ein Umbau häufiger mit grösseren baulichen Eingriffen einhergeht.<sup>50</sup> Im Langstrassenquartier bleibt die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach einem Umbau kleiner als drei Jahre vor dem Umbau, während in der Gesamtstadt die Anzahl nach einem Umbau steigt.

Im Langstrassenquartier weisen die Bewohner von frisch sanierten Wohnungen gegenüber denjenigen von zu sanierenden einen deutlich höheren Anteil von Personen aus der Schweiz sowie Nordeuropa und -amerika auf. Der Anteil von Personen aus anderen Herkunftsregionen wie beispielsweise dem Balkan sinkt. In der Gesamtstadt sind die Unterschiede deutlich kleiner.

Ebenfalls deutlich prononcierter macht sich eine Sanierung im Langstrassenquartier bei der Einkommensstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner bemerkbar. Der Anteil der Einkommen über CHF 50'000 ist bei den Personen in frisch sanierten Gebäuden deutlich höher als bei denjenigen, welche die Gebäude in den Jahren unmittelbar vor der Sanierung bewohnt haben.

Gesamtstadt und Langstrassenquartier unterscheiden sich auch deutlich hinsichtlich des Zusammenhanges zwischen Sanierungstätigkeit und Anteil Personen mit Kind(ern) – und damit verbunden zwischen Sanierungstätigkeit und Altersstruktur. Während im Langstrassenquartier mit erfolgter Sanierung ein Rückgang des Anteils an Personen mit Kind(ern) zu konstatieren ist, ist er in der Gesamtstadt bei frisch sanierten gegenüber der Situation vor Sanierung höher.

---

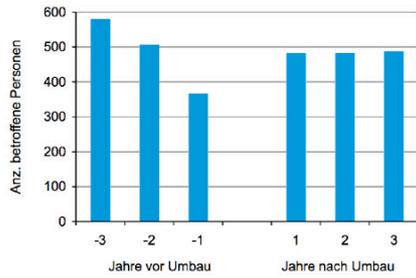
<sup>49</sup> Nicht berücksichtigt werden Sanierungsarbeiten mit einem Investitionsvolumen unter CHF 50'000 ohne Einfluss auf Gebäudefassade oder Grundrisse.

<sup>50</sup> Bei Umbauten sind auch Unterhaltsarbeiten wie Fassaden- und Dachsanierungen, deren Kosten nicht auf die Miete umgeschlagen werden dürfen, enthalten.

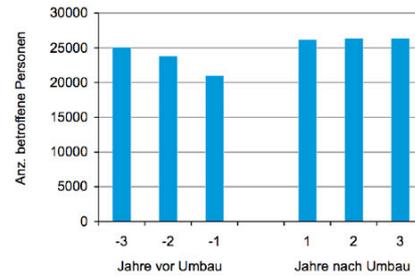
### Abb. B.4.1\_1 – Umbau: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006

Vergleichende Analyse des Bewohnerprofils in den Jahren vor, resp. nach einer Gebäudesanierung

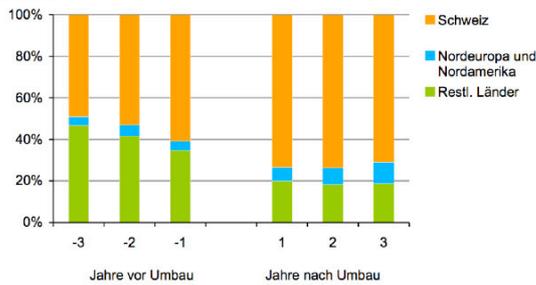
**Langstrassenquartier**



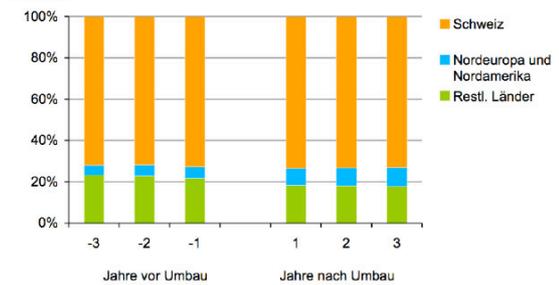
**Stadt Zürich**



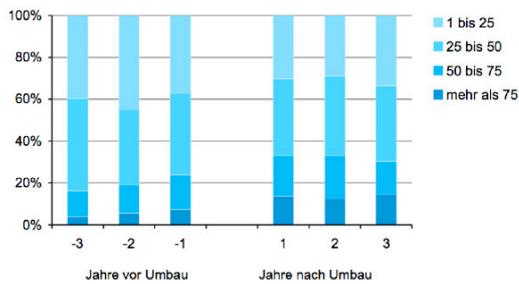
**Herkunft**



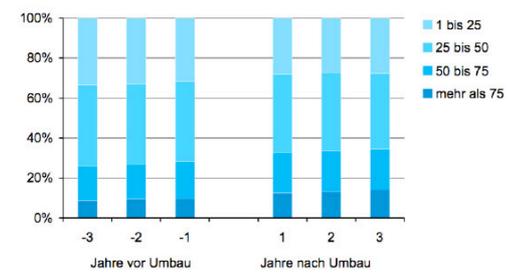
**Herkunft**



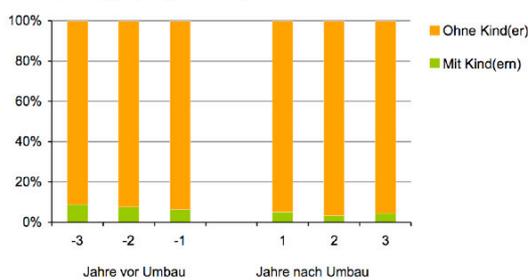
**Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden**



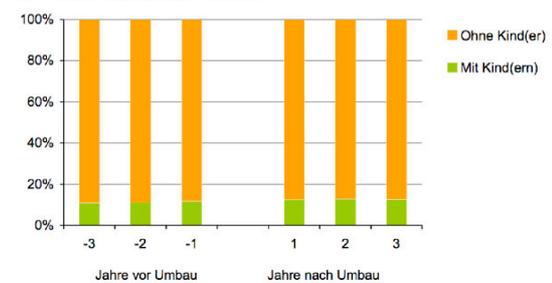
**Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden**



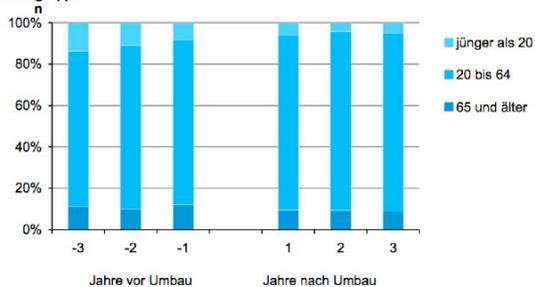
**Familienstellung (Volljährige Personen)**



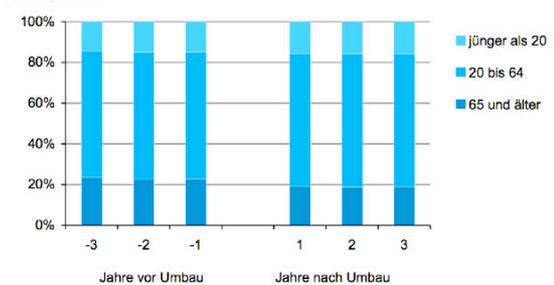
**Familienstellung (Volljährige Personen)**



**Altersgruppe**



**Altersgruppen**



Anmerkung: Es werden nur Gebäude berücksichtigt, welche frühestens im Jahr 1996, jedoch spätestens 2003 saniert wurden. Die Bewohnerstruktur während der Sanierungsperiode wird nicht berücksichtigt.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

## B.4.2 Einfluss der (Ersatz-) Neubautätigkeit

Abb. B.4.2\_1 vergleicht das Bewohnerprofil von Abbruchliegenschaften in den drei Jahren vor deren Abriss mit demjenigen von neu erstellten Gebäuden.

Im Langstrassenquartier weisen die Gebäude in den drei Jahren vor dem Abbruch deutlich höhere Bewohnerzahlen auf als die Neubauten. Im Gegensatz dazu liegen die Bewohnerzahlen der Neubauten (inkl. Ersatzneubauten) in der Gesamtstadt deutlich über denjenigen der Gebäude, welche kurz vor einem Abriss stehen. Dies dürfte primär auf die Tatsache zurückzuführen sein, dass es sich beim Langstrassenquartier um ein Bestandesquartier handelt, in dem nur wenige zusätzliche Neubauten entstehen. Zum weitaus grössten Teil handelt es sich im Langstrassenquartier um Ersatzneubauten. Zusammen mit den meist grösseren Grundrissen von Neubauwohnungen, führt dies zu einer Abnahme der Bewohnerzahlen.

Die Bewohner von neu erbauten Gebäuden zeichnen sich im Langstrassenquartier wie auch in der Gesamtstadt gegenüber denjenigen von Abbruchliegenschaften durch einen höheren Anteil von Personen schweizerischer Herkunft und solchen mit jährlichen Einkommen über CHF 50'000 – im Langstrassenquartier insbesondere auch mit Einkommen über CHF 75'000 – aus. Die Unterschiede sind im Langstrassenquartier deutlich prononcierter als in der Stadt Zürich insgesamt und auch ausgeprägter als bei den sanierten Liegenschaften.

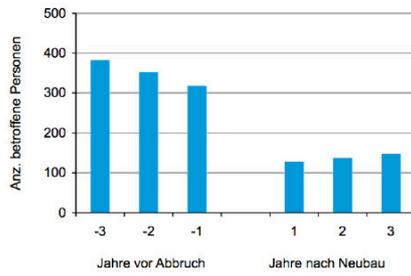
Bei den Personen mit Kind(ern) zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den renovierten Gebäuden. Im Langstrassenquartier weisen die Bewohner von Neubauwohnungen einen geringeren Anteil von Personen mit Kind(ern) auf, in der Gesamtstadt ist der Wert bei den Neubauten hingegen grösser. Die Altersstruktur zeichnet sich sowohl bei den Abbruchliegenschaften im Langstrassenquartier als auch bei den Neubauten durch einen aussergewöhnlich tiefen Anteil an Personen im Rentenalter aus.

Insgesamt unterscheidet sich die Bewohnerschaft vor allem im Langstrassenquartier nach dem Neubau so stark von der Bewohnerschaft vor einem Abriss, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass es sich um dieselben Personen handelt. Damit kann bei (Ersatz-)Neubautätigkeit von einer Verdrängung der vorherigen Bewohnerinnen und Bewohner im Langstrassenquartier ausgegangen werden.

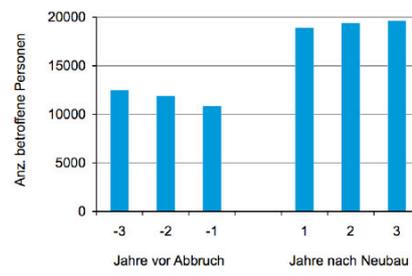
### Abb. B.4.2\_1 – Neubau / Abbruch: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006

Vergleichende Analyse des Bewohnerprofils in den Jahren vor einem Abbruch, resp. nach einem Neubau

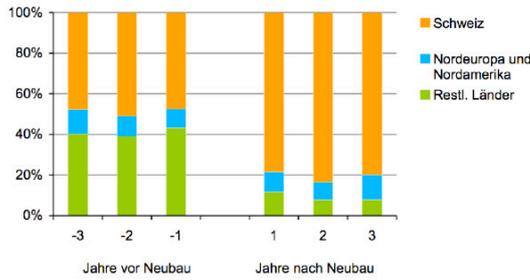
**Langstrassenquartier**



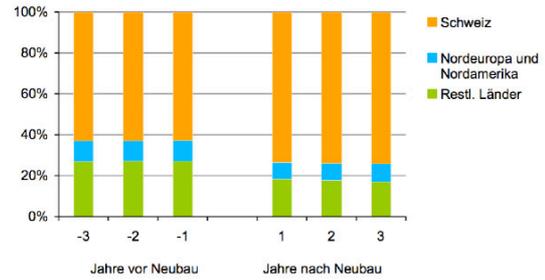
**Stadt Zürich**



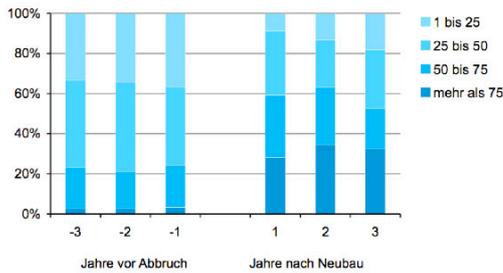
**Herkunft**



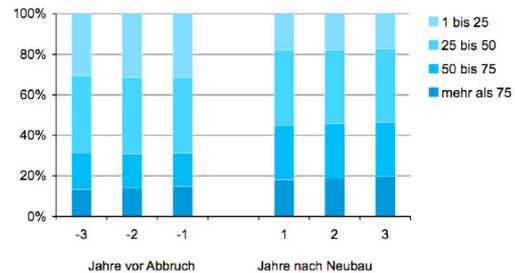
**Herkunft**



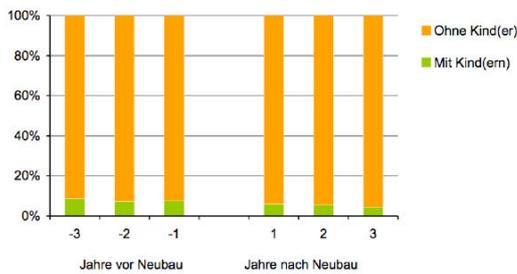
**Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden**



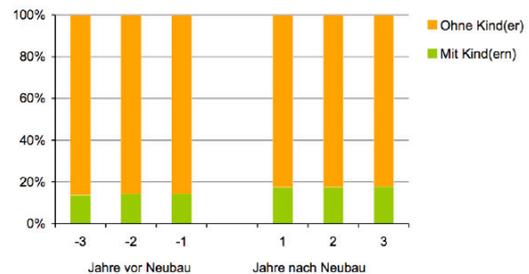
**Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden**



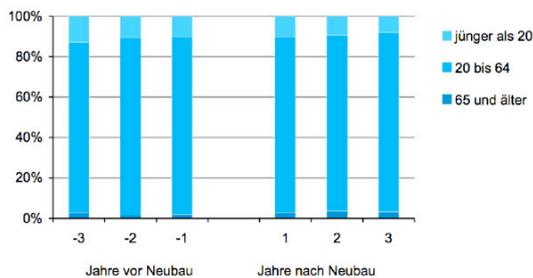
**Familienstellung (Volljährige Personen)**



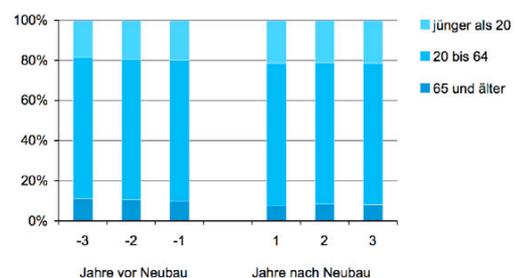
**Familienstellung (Volljährige Personen)**



**Altersgruppen**



**Altersgruppen**



Anmerkung: Es werden nur Gebäude berücksichtigt, welche frühestens im Jahr 1996 abgebrochen und spätestens 2003 neu gebaut wurden.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

### B.4.3 Einfluss des Stockwerkeigentums

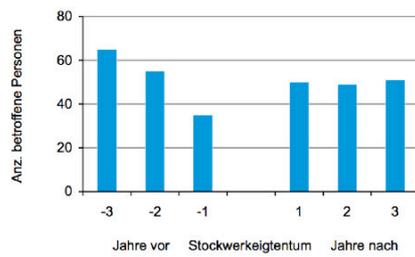
Abb. B.4.3\_1 vergleicht die Bevölkerungsstruktur vor und nach der Änderung der Eigentümerart eines Gebäudes hin zu Stockwerkeigentum. Die Resultate sind für das Langstrassenquartier aufgrund der geringen Anzahl betroffener Personen mit Vorsicht zu interpretieren.

Insgesamt zeigen sich ähnliche Unterschiede wie bei der Um- und Neubautätigkeit. Mit der Umwandlung in Stockwerkeigentum erhöht sich insbesondere im Langstrassenquartier der Anteil der Personen schweizerischer Herkunft und derjenigen mit einem jährlichen Individualeinkommen über CHF 50'000. Anders als bei Sanierungen oder Neubauten steigt der Anteil an Personen mit Kind(ern), wenn auch nur geringfügig.

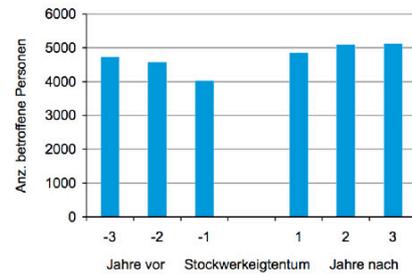
### Abb. B.4.3\_1 – Stockwerkeigentum: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006

Vergleichende Analyse des Bewohnerprofils in den Jahren vor, resp. nach einer Umwandlung in Stockwerkeigentum

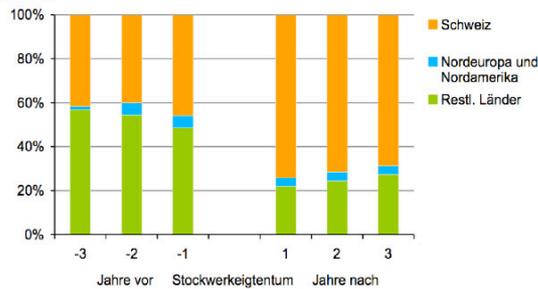
#### Langstrassenquartier



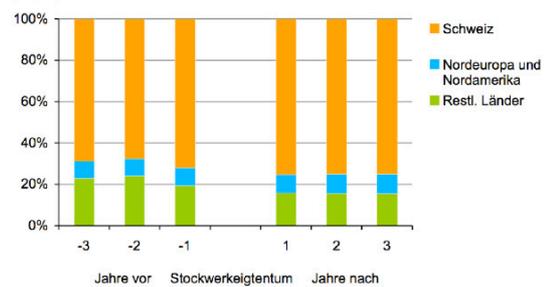
#### Stadt Zürich



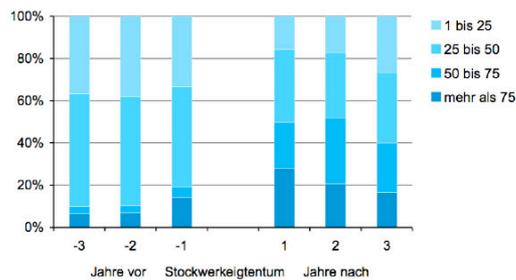
#### Herkunft



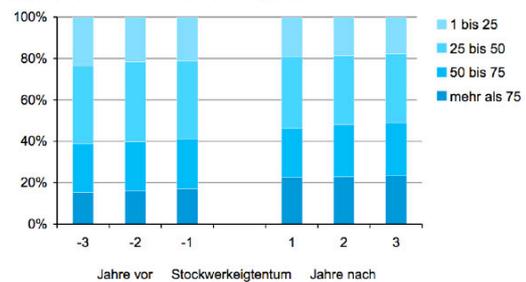
#### Herkunft



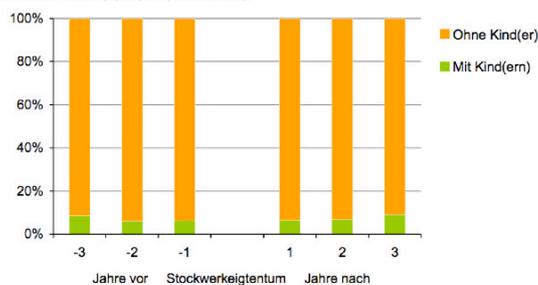
#### Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden



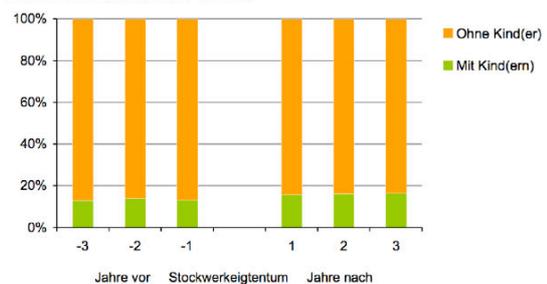
#### Steuerbares Individualeinkommen in Tausenden



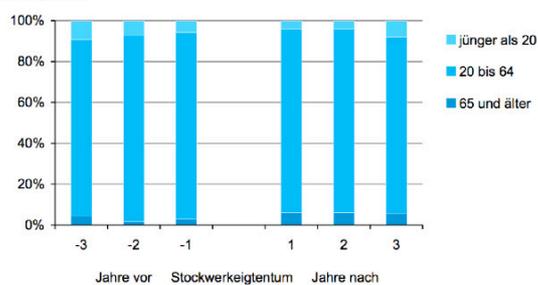
#### Familienstellung (Volljährige Personen)



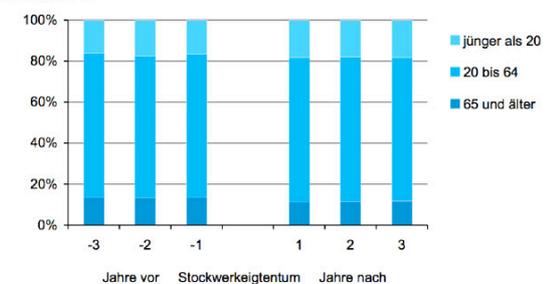
#### Familienstellung (Volljährige Personen)



#### Altersgruppen



#### Altersgruppen



Anmerkung: Es werden nur Gebäude berücksichtigt, welche frühestens im Jahr 1996, jedoch spätestens 2003 eine Änderung der Eigentümerart hin zu Stockwerkeigentum erfahren haben.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

#### **B.4.4 Zusammenhang zwischen baulicher und sozialer Entwicklung – Fazit**

Der Vergleich der soziodemografischen Merkmale der Bewohnerinnen und Bewohner vor und nach Sanierung oder Neubau einer Liegenschaft zeigt einen deutlichen Einfluss von Sanierungs- und Neubauaktivitäten auf die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur. So ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung (ohne Nordeuropa und Nordamerika) bei renovierten oder neu erbauten Liegenschaften deutlich tiefer. Stärker vertreten sind dagegen Personen mit Einkommen von mehr als 50'000 CHF. Ähnliche Unterschiede zeigen sich bei vergleichender Betrachtung der Bewohnerstruktur vor und nach einer Änderung der Eigentümerart einer Liegenschaft hin zu Stockwerkeigentum. Der Einfluss von Sanierung, Neubau oder Umwandlung in Stockwerkeigentum ist im Langstrassenquartier deutlich ausgeprägter als in der Gesamtstadt.

Insbesondere der Vergleich der Einkommensstruktur vor und nach baulichen Eingriffen im Langstrassenquartier zeigt, dass mit einer baulichen Aufwertung eine soziale Aufwertung der Bewohnerschaft einhergeht. Es ist allerdings davon auszugehen, dass es sich dabei nicht um die bisher ansässigen Personen handelt sondern um Neuzuziehende.

## B.5 Entwicklung des Wohn-, Gewerbe- und Investitionsumfeldes – Einschätzungen und Wahrnehmungen

---

Im Folgenden wird die Entwicklung der Ordnung und Sicherheit im öffentlichen Raum und die allgemeine Wahrnehmung des Langstrassenquartiers aus Sicht verschiedener Akteure thematisiert. Als Basis dienen einerseits Interviews mit Expertinnen und Experten, andererseits bereits bestehende Publikationen von Stadtentwicklung Stadt Zürich, welche hier mit Fokus auf das Langstrassenquartier dargestellt werden.

### B.5.1 Wohnumfeld – Einschätzung durch Bewohner und Behörden

Die Resultate dieses Abschnitts basieren auf der Studie „Leben im Langstrassenquartier“<sup>51</sup> und der Bevölkerungsbefragung 2007<sup>52</sup>. Bevölkerungsbefragungen werden seit 1999 von der Stadt alle 2 Jahre durchgeführt.

Insgesamt bringt die Wohnbevölkerung dem Quartier viel Sympathie entgegen. Geschätzt wird insbesondere die Multikulturalität und Lebendigkeit des Quartiers. Die meisten ziehen wegen Quartiereigenschaften wie beispielsweise den günstigen Wohnungen, dem lebendigen Quartier, der zentralen Lage sowie aus privaten Gründen in das Langstrassenquartier. Allerdings nennen nur 7% der Befragten den Kreis 4 als solchen als expliziten Zuzugsgrund. Als die wichtigsten Qualitäten werden die Weltoffenheit und die lebendige Stimmung im Quartier, aber auch die gute Erschliessung durch den ÖV angesehen. Als die grössten Probleme im Quartier werden die Drogenszene, die Prostitution sowie der Schmutz und Dreck im öffentlichen Raum genannt. Generell geniesst der Wohnort bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des Langstrassenquartiers eine hohe Beliebtheit. Allerdings schneidet die unmittelbare Wohnumgebung wie auch die Zufriedenheit mit der Wohnung bei den Befragten des Langstrassenquartiers im Verhältnis zu denjenigen der anderen Stadtquartiere schlechter ab. Im Zeitvergleich zeigt sich jedoch eine Besserung bei der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Dies zeigt sich auch in den Aussagen zu den Veränderungen in der Wohnumgebung. Der Anteil an wahrgenommenen positiven Veränderungen überwiegt und nimmt seit 2003 kontinuierlich zu. Letztlich findet sich dies auch in der Tatsache, dass ein Grossteil der im Rahmen der Bevölkerungsbefragung befragten Bewohnerinnen und Bewohner des Langstrassenquartiers (und des Quartier Werd) der Ansicht sind, dass sich der Ruf des Quartiers in den beiden Jahren vor der Befragung verbessert hat. Die Befragten nehmen die positiven Veränderungen somit nicht nur selbst wahr, sondern gehen auch davon aus, dass sich die Fremdeinschätzung des Quartiers verändert hat.

Als Beispiele für positive Veränderungen im Quartier werden die Eindämmung der Drogenszene, die Aufwertung der Bäckeranlage wie auch die zunehmend trendigere, lebendigere Atmosphäre und die Entwicklung im Gastronomiebereich (Bars und Restaurants) beschrieben. Die Entwicklung der Drogenszene wird jedoch ebenfalls bei den negativen Veränderungen an prominenter Stelle aufgeführt, allerdings weniger oft als sie bei den positiven genannt wird. Zudem hat das Drogenproblem in der Wahrnehmung der Befragten seit 2001 stark abgenommen. Weitere negative Entwicklungen sind aus Sicht der Befragten die Entwicklung der Geschäfte und Läden, die nicht aus Europa stammende ausländische Bevölkerung sowie die teureren Wohnungen und die Prostitution.

Insgesamt fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier trotz der wahrgenommenen Probleme sicher. Nur gerade 22% der im Rahmen der Bevölkerungsbefragung 2007 befragten Personen fühlen sich nachts „eher“ oder „sehr“ unsicher. Dieser Wert weicht nicht signifikant vom städtischen Mittel ab. Seit 1999 hat zudem der Anteil der Befragten, welche sich sehr sicher fühlen, deutlich zugenommen. Nichts desto trotz ist die Langstrasse, zusammen mit den Kreisen 4 und 5 generell, der Ort, der auch 2007 noch von annähernd der Hälfte aller Befragten auf städtischer Ebene gemieden wird. Bei den Anwohnerinnen und Anwohnern ist der Anteil ein wenig kleiner, jedoch meiden noch immer gut ein Drittel nachts die Langstrasse.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Stadt Zürich / Stadtentwicklung (2007): Leben im Langstrassenquartier.

<sup>52</sup> Stadt Zürich / Stadtentwicklung (2007): Bevölkerungsbefragung 2007.

<sup>53</sup> In diesem Zusammenhang sei auf die in Kürze erscheinende Studie „Kriminalitätsanalyse, Crime Mapping und kriminalpräventive Massnahmen“ von Schwarzenegger et al. des Rechtswissenschaftlichen Institut der Universität Zürich verwiesen, welche im Detail auf Erklärungsfaktoren für die räumliche Variation von Kriminalitätsbelastungen in der Stadt Zürich eingehen wird.

## B.5.2 Geschäftsstandort – Einschätzung durch Vertreter des Detailhandels

Die Einschätzungen des Langstrassenquartiers als Geschäftsstandort entstammen der Studie „Befragung des Detailhandels im Langstrassenquartier“<sup>54</sup> aus dem Jahre 2003. Sie bildet also die Einschätzungen der Befragten für die Zeit vor 2003 ab. Neuere Entwicklungen und Einschätzungen liegen nicht vor.

Die Beurteilung der Situation unterscheidet sich in Abhängigkeit von Jahresumsatz, Jahren vor Ort und Branche. So beurteilen beispielsweise Geschäfte mit einem Jahresumsatz von mehr als einer Million Schweizerfranken oder Schmuck- und Uhrengeschäfte den Standort Langstrassenquartier etwas positiver, umsatzschwache Geschäfte, solche der Radio-, TV- und Elektrobranche sowie die Lebensmittel- und Getränkegeschäfte etwas negativer.

Als positives Lagemerkmal wird generell die gute Erreichbarkeit mit dem ÖV gewertet. Hingegen wird die Fussgängerattraktivität, die Sauberkeit- und Sicherheit, das Image aber auch das Mietzinsniveau als klar ungenügend bewertet. Ebenfalls als ungenügend beurteilt wird die Erreichbarkeit mit dem Auto und in besonderem Masse auch der Branchenmix vor Ort. Von einem Teil der Geschäftsinhaberinnen und -inhaber wird bemängelt, dass bestimmte Geschäfte, insbesondere niveauvolle, seriöse und attraktive Fachgeschäfte aus den verschiedensten Branchen fehlen. Das Fehlen, respektive der Wegzug von solchen Geschäften, führe dazu, dass die Einflüsse der anderen Geschäfte und des Umfelds als primär negativ eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang werden Billiggeschäfte, die zu grosse Anzahl von Imbissständen wie auch das Sex- und Drogengewerbe genannt.

Nach Ansicht der Geschäftsinhaberinnen und -inhaber haben sich die meisten Standortfaktoren im Zeitraum von 1998 bis 2003 klar verschlechtert, insbesondere das Image des Quartiers.

## B.5.3 Investitionsumfeld – Einschätzung durch Vertreter von Banken und Architekturbüros

Um die Resultate der statistischen Auswertungen zur Immobilienentwicklung im Kreis 4 an der Praxis zu reflektieren, wurden von Seiten des GIUZ einige Gespräche mit Vertretern von Banken und Architekturbüros durchgeführt. Ergänzend dazu enthält die Studie von Wüst & Partner weiterführende Informationen.<sup>55</sup>

Einerseits wurde mit drei Vertretern von Banken, die eine bedeutende Marktstellung auf dem Platz Zürich aufweisen und auch im Kreis 4 aktiv im Hypothekengeschäft sind, Interviews durchgeführt. Eine vierte Bank wollte kein Gespräch zur Situation im Kreis 4 führen.

Mit den jeweiligen Vertretern, die dem Risk Management im Hypothekengeschäft oder dem Immobilienspezialistenteam angehören, wurden je etwa ein- bis zweistündige Interviews durchgeführt. Ein Gespräch fand telefonisch statt und dauerte nur eine halbe Stunde. Grundlage war ein Leitfadenskatalog (vgl. Anhang).

Andererseits wurde mit zwei Inhabern von Architekturbüros je ein Gespräch durchgeführt. Beide sind im Kreis 4 mit mehreren Um- und Neubauprojekten präsent, treten als Käufer und Wiederverkäufer auf und engagieren sich auch in der Verwaltung von Liegenschaften im Quartier. Der Fragenkatalog unterschied sich im Wesentlichen nur im Bereich der Finanzierung, da hier die Möglichkeiten für eine Finanzierung von Um- und Neubauprojekten im Kreis 4 durch die Banken im Zentrum standen und weniger die Kriterien der Hypothekarvergabe.

Die Resultate geben zwar kein repräsentatives, aber gleichwohl ein aufschlussreiches Bild der Einschätzungen der Situation im Kreis 4 wieder. Von Seiten der Interviewpartner war die Frage der Vertraulichkeit von grosser Bedeutung. Den Interviewpartnern ist von Seiten des GIUZ die Vertraulichkeit zugesichert worden. Die Ergebnisse der Interviews sind deshalb bewusst so geschrieben, dass keine Rückschlüsse auf die Interviewpartner und Firmen gemacht werden können.

### Zusammenfassung der Gespräche

#### *Quartier Langstrasse: Image und Engagement*

Die Ausführungen der Banken zu ihrem Engagement im Quartier zeigt ein relativ einheitliches Bild, das von einer deutlichen Zurückhaltung gegenüber dem Langstrassenquartier geprägt ist. Die Erfahrungen aus früheren

<sup>54</sup> Stadt Zürich / Stadtentwicklung (2003): Befragung des Detailhandels im Langstrassenquartier.

<sup>55</sup> Wüst&Partner (2003): Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier (Analysen und Strategievorschläge). Hrsg: Stadtentwicklung Stadt Zürich, Zürich.

Finanzierungen, die zum Teil darin mündeten, dass sie laut Aussage "wie die Jungfrau zum Kind" Besitzerin von Milieuliegenschaften wurden, werden als Begründung angegeben. Das Reputationsrisiko wird als hoch eingeschätzt und soll minimiert werden.

Weiter wird betont, dass das Langstrassenquartier kein Fokus der Finanzierungstätigkeit und im Gesamtvolumen unbedeutend sei. Aus diesem Grund werden, wenn möglich, „schwierige“ Liegenschaften abgestossen. Das Geschäft mit kleineren Einzelobjekten sei zudem nicht sonderlich interessant. Positiv erwähnt werden aber die zentrale Lage, die grundsätzlich sehr attraktiv sei, und auch die Möglichkeit der Schaffung von Topwohnungen in den Dachgeschossen der Liegenschaften. Da liege ein grosses Potenzial. Es bestehe zudem eine Erwartungshaltung hinsichtlich einer Aufwertung. Im Moment scheine die Spitze der negativen Entwicklung gebrochen, aber es sei noch kein Selbstläufer.

Beide Architekturbüros haben mehrere Objekte in jüngster Zeit entwickelt und betonen die grossen Potenziale des Quartiers: die zentrale Lage, das urbane, lebendige, kulturelle und soziale Ambiente. Das Quartier sei ein Fokus der Tätigkeit, da individuelle und unkonventionelle Sanierungs- und Neubau-Projekte entwickelt werden können und nicht schon alles "fertig sei". Es fordere dazu auf, kreative Ideen für Problemobjekte in einem Problemquartier zu entwickeln. Experimente seien möglich und böten die Chancen, ein Quartier städtebaulich weiter zu entwickeln und zu verändern. Man müsse sich deshalb bewusst sein, dass man hier Stadt- und Quartierentwicklung mitgestalte und nicht einfach ein Projekt entwickle.

Weiter wird erwähnt, dass das Langstrassenquartier zurzeit attraktive Zwischennutzungen aufweise (Umbauliegenschaften, Hofgebäude usw.) und sich in vielen Liegenschaften die "biographischen" Veränderungen der Liegenschaften ablesen lassen.

#### *Finanzierung von Projekten im Quartier Langstrasse*

Grundsätzlich prüfen die Banken Finanzierungsgesuche für Projekte im Quartier Langstrasse gemäss ihren üblichen Kriterien. Dabei spielen u.a. die folgenden Faktoren eine wichtige Rolle: Preis-Mietverhältnis, Wohnungs- und Mieterspiegel, kreditsuchende Person. Zurückhaltung zeigen die Banken gegenüber sehr hohen Mieten bei schlechter Substanz sowie gegenüber Liegenschaften mit Einzelzimmern und Einzimmerwohnungen. Dies seien Indizien für eine Nutzung der Liegenschaften durch das Milieu. Hingewiesen wird weiter darauf, dass die Transparenz und somit der Nutzen der Mieterspiegel durch Untermietverträge oft nicht gegeben sei.

Es wird eingeräumt, dass es auch für seriöse Investoren seit längerem eher schwierig sei, Finanzierungen im Langstrassenquartier zu erhalten. Gründe dafür liegen in den internen hohen Hürden, da Liegenschaften im Langstrassenquartier generell als risikobehaftet gelten. Ein Bankenvertreter sagt, dass aus diesem Grund zurzeit keine neuen Finanzierungen im Quartier gemacht würden. Ausnahmen würden für Kunden mit sehr guter Bonität gemacht, die schon eine längere Vertrauensbeziehung zur Bank aufweisen und "da kann es dann auch sein, dass ungewollt eine Milieuliegenschaft finanziert wird".

Eine Bank betont, dass es von grosser Bedeutung sei, dass der Träger des wirtschaftlichen Risikos des Kreditgesuchs bekannt und seriös sei. Denn hinter vielen Gesuchen von kleineren Unternehmen oder Aktiengesellschaften würden sich milieunahe Personen verbergen (vgl. dazu auch Wuest&Partner 2003, S. 23). Diese würden oft mit dem alleinigen Zweck der Finanzierung von Milieuliegenschaften gegründet.

Intern werden die Finanzierungsgesuche bei einer Bank anhand objektiverer hedonischer Mikrolagen-Modelle gemessen. Dabei gilt das Langstrassenquartier als Quartier, in dem die zukünftige (Immobilienpreis-)Entwicklung unsicher ist. Im Vergleich mit allen anderen Stadtquartieren wird das Quartier Langstrasse nur durchschnittlich statt mit der höchsten Bewertung eingestuft. Aufgrund dieser internen Kriterien und Hürden können auch Projekte, die von den Kundenberatern direkt empfohlen werden, scheitern.

Für die Kundenberater einer Bank gilt, dass man die einschlägigen Namen "des Kuchens" und ebenso die einschlägigen Strassenamen, die mit dem Milieu in Verbindung gebracht werden, kennen sollte, damit Finanzierungen im Milieu von Beginn weg ausgeschlossen werden können. Ein Bankenvertreter weist darauf hin, dass die Zurückhaltung der ansässigen Banken dazu führt, dass Kreditsuchende ausserhalb von Zürich nach Finanzierungslösungen suchen und diese dort auch fänden.

Beide Interviewpartner der Architekturbüros betonen, dass Finanzierungen sehr schwierig und insbesondere die Grossbanken sehr zurückhaltend seien. Dies gelte ganz besonders für Liegenschaften, die ehemals vom Milieu genutzt wurden. Als Grund werde meist auf das hohe Risiko der Kreditvergabe ins Quartier (z. B. fehlende Vermietbarkeit) verwiesen. Eine Bank mache zwar Angebote, diese wiesen aber sehr schlechte Konditionen auf. Eine Projektentwicklung würde bei solchen Konditionen verhindert. Oft würden aber Finanzierungen vorneweg ausgeschlossen. Eine befragte Person stellt aber eine nachlassende Angst vor Risiken von Seiten der Banken im Kreis 4 fest.

Die Rolle der oben erwähnten internen Bankkriterien zeigte sich auch bei einem Projekt, von dem der direkte Kundenberater gemäss Interviewpartner begeistert gewesen sei. Das interne Risk Management der Bank habe aber ein

klares Nein ausgesprochen. Die Bank erwähnte aber, dass sie im Fall des Gelingens des Projektes eine attraktive Folgefinanzierung anbieten würde.

Beide Befragten suchen sich als Folge davon kleinere Bankinstitute, auch ausserhalb von Zürich. Dabei gelte es eine Vertrauensbeziehung aufzubauen, damit vernünftige Finanzierungen angeboten würden. Denn neben dem "Objektrating" sei das "Personenrating" im Sinne der eigenen "Kreditwürdigkeit" und "Seriosität", gerade wenn nach einer Finanzierung im Langstrassenquartier nachgesucht werde, von grundlegender Bedeutung.

## Kontext für Investitionen

### *Transaktionen*

Alle Interviewpartner sagen, dass es für einzelne Liegenschaften meist mit Milieunutzungen, sehr hohe bis exorbitante Preisforderungen gebe. Die überhöhten Preise haben gemäss den befragten Architekten schon mehrere Ankäufe von interessanten Liegenschaften verhindert. Ein Vertreter der Banken präzisiert, dass dies doch Einzelfälle seien und sich die Preise im Vergleich zum Höhepunkt der Immobilienhaussiege Anfang der 1990er Jahre wieder normalisiert hätten. Auch von einer weiteren Person wird erwähnt, dass es immer wieder interessante Objekte zu zahlbaren Preisen gebe. Von Architektenseite wird betont, dass die hohen Preise z. T. "normale" Projekte verhindern würden. Die nach einer Sanierung oder der Erstellung eines Ersatzneubaus einer überbezahlten Liegenschaft zu kalkulierenden Preise würden am Markt, mit Ausnahme von Milieunutzungen, nicht bezahlt. Weiter wird erwähnt, dass seit dem Tiefpunkt der Preise in den Jahren 2000 und 2001 im Moment die Zunahme der Nachfrage die Preise in die Höhe treibe. Die Handänderungen nehmen in der Wahrnehmung eines Interviewpartners klar zu, ein anderer schätzt deren Zahl aber als gering ein; insbesondere würden kaum grössere Areale zum Verkauf kommen.

### *Alter/Zustand des Baubestandes*

Die Einschätzungen der Befragten bezüglich des Baubestandes zeigen ein relativ einheitliches Bild. Der Abschwung des Quartiers über viele Jahre hinweg habe zu einer Vernachlässigung der Liegenschaften geführt. Es sei kaum mehr investiert worden. Viele Liegenschaften seien in sehr schlechtem baulichen, z. T. in desolatem Zustand, dies gelte insbesondere für Milieuliegenschaften. Letztere seien aufgrund langjähriger Desinvestition und Abbruchbewirtschaftung mit Höchstrendite oft kaum mehr zu retten. Da könne man gerade bei den hohen Preisforderungen höchstens kurzfristig hohe Renditen durch eine Milieunutzung erzielen, aber kaum ein gutes Projekt entwickeln. Da in diesen Liegenschaften heute die Mieterträge stimmen, bestehe wenig Anreiz für eine bauliche Sanierung.

### *Eigentümerstruktur/Parzellierung*

Die Eigentümerstruktur (vgl. Wuest&Partner 2003, S. 11) wird z. T. als Investitionshindernis oder -nachteil betrachtet. Es gebe viele Privatpersonen und Erbengemeinschaften – letztere seien oft zerstritten – mit einer oder einigen wenigen Liegenschaft(en). Diese Verzettlung des Eigentums führe gemäss einem Bankenvertreter dazu, dass es kaum grössere Areale, z. B. ein ganzes Blockrandgeviert gebe, die aufgekauft und neu überbaut werden könnten. Zudem führe die Verzettlung zum Gefangenendilemma: Wenn innerhalb eines Gevierts ein Akteur z. B. eine Liegenschaft verlottern lasse, lohne es sich für die Nachbarn nicht zu investieren.

Einer der Architekten meint, dass die kleinteilige Parzellierung und die Eigentümerstruktur zwar ein Nachteil für Investoren seien, aber ein Vorteil für das Quartier, da so der Mix von Wohnen und Gewerbe und individuellen "Geschichten" erhalten bleibe.

### *Umfeld: Rotlichtmilieu und Drogenszene*

Die Präsenz des Rotlicht-Milieus im Quartier wird als ein nicht so gravierendes Problem betrachtet, solange es nicht überborde und im öffentlichen Raum zu präsent werde. In einem Interview wird allerdings betont, dass das Milieu nicht in unmittelbarer Nähe zu einer "normal" genutzten Liegenschaft sein soll. Für den Investitionsentscheid sei von grosser Bedeutung, dass bezüglich Milieu Rechtssicherheit bestehe, insbesondere in Bezug auf die räumliche Präsenz der Strassenprostitution. Wenn sie verboten sei oder nur in bestimmten Strassenabschnitten erlaubt, müsse dies durchgesetzt werden. Hier brauche es ein klares Bekenntnis der Behörden.

Auf die Drogenszene wurde in den Gesprächen kaum eingegangen, was auf einen zurzeit relativ geringen Problemdruck hinweisen könnte. Erwähnt wurden zum Teil Probleme in gewissen Hinterhöfen, insbesondere in den Teilgebieten Sihlpost und Schöneggplatz, sowie die belastete Situation an der Kreuzung Militär-/Langstrasse.

### *Mietverhältnisse*

Weitere Hindernisse liegen in den vielen langfristigen Mietverträgen, die vor allem im Bereich der Milieunutzungen zu finden sind. Eine Person sagte, dass sie trotz dieser Probleme Milieuliegenschaften erwerbe und dann versuche, langfristige Perspektiven zu entwickeln, die zu einer "normalen" Nutzung führen. Sie nimmt also im Gegensatz zu den Banken das "Reputationsrisiko", Besitzerin einer Milieuliegenschaft zu sein, in Kauf.

### *Aufschlagspotenzial*

Mehrfach wird festgestellt, dass die Mieterträge in den Liegenschaften des Milieus und in einzelnen anderen Liegenschaften so hoch seien, dass eine Sanierung und die Überführung in eine "seriöse" Nutzung kaum ein Aufschlagspotenzial besitze. Ein Bankenvertreter spricht davon, dass immer noch Renditen bis zu 10% möglich seien, gewisse Besitzer von diesen Liegenschaften leben und sich wenig um ihre Reputation kümmern würden. Ein Bankenvertreter ergänzt, dass die schlechte Bausubstanz verknüpft mit hohen Preisen dazu führe, dass die hohen Investitionen für die Sanierung mit einer "seriösen" Nutzung nicht abgeschöpft werden könne.

### *Renovation oder Ersatzneubau: Gründe*

Von Seiten der Architekten geht klar hervor, dass das Alter der Bausubstanz verknüpft mit der Vernachlässigung des Unterhalts oft tiefe Eingriffe in die Bausubstanz bedinge. Gewisse Immobilien zeigen auch bestimmte Merkmale wie beispielsweise sehr kleine Zimmer, schwierige Grundrisse, Zimmerhöhen unter 2.30 Meter, die kaum marktfähig saniert werden können.

Oft seien die sanierten Wohnungen aufgrund der hohen Transaktionspreise oder der Sanierungstiefe zu teuer. Das heisst, dass bei einem Umbau "Spezielles" entstehen müsse, für das auch mehr bezahlt werde. „Normwohnungen“ hätten nach der Sanierung an dieser Lage keine Nachfrage: "Das zahlt niemand". Dies führe natürlich zu Verdrängungseffekten. Es sei schon eine Gratwanderung zwischen Erneuerung und Verlust der Identität und der spezifischen Charakteristik im Quartier. Die Qualitäten, auch die der Bevölkerungsstruktur, sollten trotz Sanierung oder Ersatzneubau erhalten bleiben. Diese Problematik müsse diskutiert werden.

### *Zielpublikum und Art der Wohnungen*

Von allen Seiten wird erwähnt, dass im Moment eine grosse Nachfrage nach neuen Wohnungen bestehe. Viele Kauf- und Mietinteressentinnen und -interessenten seien aus dem Quartier, die ganz speziell etwas im Quartier suchen. Bei diesen zeige sich ein starkes Engagement fürs Quartier und auch für die Vernetzung von Teilprojekten. Daneben gebe es auch Interessentinnen und Interessenten, zum Teil "gut betuchte", von ausserhalb. Die grossstädtischen Qualitäten des Langstrassenquartiers werden von einer bestimmten Gruppe von Personen gesucht, die den Grundlärm in Kauf nehmen und nicht in Quartieren wohnen wolle, die "töten". Die Nachfrage zeige zunehmend Merkmale der Nachfrage im Kreis 5 oder dem Seefeld.

Als Bewohner werden "kulturelle Städter", Leute aus dem kreativen Milieu, Junggebliebene, Gentrifier, Pioniere, Leute die gemeinsam eine Liegenschaft erwerben und bewohnen wollen, genannt. Bei fast allen sei die hohe Affinität zum Objekt und zum Langstrassenquartier typisch. Eine interviewte Person erwähnt speziell noch Leute, die dem Wohnen einen hohen Stellenwert einräumen und für spezielle Wohnsituationen bereit sind, viel von ihrem Haushaltsbudget auszugeben und das mögliche Frustrationspotenzial im Quartier in Kauf nehmen würden.

Familien seien hingegen nicht das Zielpublikum. Für Familien stimme das Umfeld nicht und es fehle an familienorientierter Infrastruktur, ausser vielleicht der Bäckeranlage. Weiter wird von einer Person die Schulsituation als Faktor erwähnt, die Familien spätestens beim Eintritt der Kinder in die Schule veranlasse, aus dem Quartier wegzuziehen.

Von beiden Architekten werden meist kleine, individuelle Projekte entwickelt, die auf die Bedürfnisse der späteren Nutzerinnen und Nutzer zugeschnitten sind. Oft seien diese stark in die Projektentwicklung involviert. Von der Wohnungsart her gibt es folglich keine klaren Favoriten. Die individuellen Wünsche würden auch zu sehr vielfältigen Wohnungen führen. Lofts, auch Neubaulofts, seien aber schon ein Thema oder auch das neu interpretierte Stadt-Appartement.

### *Mikrolagen*

In Bezug auf die Mikrolagen werden fast von allen Gesprächspartnern die statistischen Zonen Sihlpost und Schöneggplatz sowie speziell noch das Gebiet um die Kanonengasse als Problemzonen bezeichnet. Hier lägen aber auch die spannendsten Ecken im Quartier. Den anderen Teilgebieten werden z. T. hohe, urbane Qualitäten und dank

den dominierenden Gründerzeitbauten mit guten Grundrissen eine gute Bausubstanz zugeschrieben. Betont wird weiter die dortige gute städtische Umgebungsqualität.

### **Bedeutung der Aufwertungsbestrebungen der Stadt**

Die Aufwertungsbestrebungen der Stadt werden wahrgenommen und werden als wichtig bis sehr wichtig bezeichnet. Denn die Umfeldverbesserungen führten auch zu Anreizen, in die bauliche Substanz zu investieren. Eine befragte Person anerkennt, dass der ausgelöste öffentliche Diskurs und der als sehr positiv bewertete Dialog zwischen den Behörden und den Bewohnern des Langstrassenquartiers zu einer deutlich besseren Stimmung geführt habe. Trotzdem hat eine befragte Person oft das Gefühl von Lippenbekenntnissen seitens der Behörden. Begründet wird dies mit vielen nicht eingelösten Versprechen und zu wenig konkreten Hilfestellungen.

Erwähnt wird, dass die Stadt nur wenig direkte Einflussmöglichkeiten habe, da sie kaum eigene Liegenschaften besitze und auch der direkte Einfluss über die Genossenschaften aufgrund fehlender Präsenz kaum möglich sei. Architekten und selbst ein Bankvertreter wünschten sich ein stärkeres Engagement der öffentlichen Hand im Liegenschaftsmarkt. Erwähnt wurden z. B. Anreize für Renovationen, Hilfestellung bei der Vermittlung von Liegenschaften, Modelle für die Finanzierung von Projekten zu guten Konditionen durch die Stadt, damit auch schwierige Projekte mit geringer Kapitalbasis möglich wären.

Zur aktuellen Kritik an der städtischen Aufwertungs politik wurde von einem Interviewpartner konstatiert, dass die Stadt nach Veränderung gerufen habe, nun sei diese da und scheine zum Selbstläufer zu werden.

### **Einschätzung Stadtraum HB, Baulinienfestsetzung Neufrankengasse**

Von Bankenseite werden eine positive Ausstrahlung und Impulse auf die benachbarten Gebiete durch die planerische Festsetzung des Stadtraum HB erwartet. Auch von den befragten Architekten wird der Stadtraum HB begrüsst. Dies sei heute Brachland, es sei richtig, dass an dieser zentralen Lage etwas Grossräumiges passiere. Das Projekt Stadtraum HB dürfte aus ihrer Sicht eher aufwertende Effekte auf die angrenzenden Lagen haben. Angefügt wird, dass für die benachbarten Quartierstrukturen Mechanismen gefunden werden sollten, die zu deren baulichen und soziostrukturellen Erhalt beitragen könnten.

Kontroverser wird die Baulinienfestsetzung Neufrankengasse eingeschätzt. Begrüsst wird, dass damit endlich rechtliche Sicherheit bezüglich der Bebauung erreicht werde. Daneben wird aber von einer Person darauf hingewiesen, dass der Eingriff in die gewachsene Struktur brachial sei. Von einer anderen wird hingegen die randliche Strassenführung als interessant befunden.

## B.5.4 Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum – Einschätzung durch Stadtpolizei Zürich und ERZ

Die Resultate des nachfolgenden Abschnitts entstammen zwei direkten Gesprächen mit Vertretern von Entsorgung+Recycling Zürich (ERZ) sowie einem telefonisch durchgeführten Interview mit einem Vertreter der Stadtpolizei Zürich.

### Sauberkeit im öffentlichen Raum

Nach Aussagen von ERZ hat sich die Situation in Bezug auf die illegale Abfallentsorgung (Strassen und Hinterhöfe) im Untersuchungszeitraum grundsätzlich verbessert. Einzig im Teilgebiet Schöneeggplatz bleibe die Situation relativ prekär.

Die Innenhofsituation habe sich primär aufgrund der Aufwertung der Innenhöfe, respektive Renovation der Innenhofgebäude, stark verbessert. Im übrigen öffentlichen Raum habe das Aufstellen von Containern zu einer zumindest optischen, subjektiven Verbesserung der Sauberkeit in Bezug auf die Entsorgungssituation geführt. Allerdings sei beispielsweise der Anteil des schwarz entsorgten Abfalls immer noch verhältnismässig gross. Der Anteil nicht ordnungsgemäss entsorgter Abfallsäcke, typischerweise das Entsorgen in nicht gebührenpflichtigen Säcken, liege mit rund 10% deutlich über dem städtischen Mittel.

Als Einflussfaktoren werden von Seiten ERZ die Vermieterschaft und die Mieterstruktur identifiziert. So hätten Eigentümer, welche nicht im Quartier, respektive in der Stadt leben, oft kein Bild der tatsächlichen Situation vor Ort und reagieren dementsprechend verspätet, respektive nicht von sich aus. Gleichzeitig verhindere die hohe Fluktuationsrate der Bevölkerung eine Bindung zum Quartier und eine soziale Kontrolle. Die räumliche Präsenz des Rotlichtmilieus und insbesondere die Prostitution in Hinterhöfen stelle einen weiteren, bedeutenden Einflussfaktor der Abfallproblematik, aber auch der Sauberkeit im Allgemeinen dar.

Aufgrund der intensiven Mehrfachnutzung des Quartiers und des öffentlichen Raumes über nahezu 24 Stunden müsse im Langstrassenquartier ein erhöhter Reinigungsaufwand betrieben werden. Um die Sauberkeit im öffentlichen Raum für sämtliche Nutzergruppen zu gewährleisten, werde „ereignisorientiert“ gereinigt. Beispielsweise vor den üblichen Ladenöffnungszeiten oder auch vor der abendlichen Nutzung des Quartiers.

Generell herrscht ein Konsens darüber, dass sich die Sauberkeit im Langstrassenquartier verbessert habe. Zum einen aufgrund der „ereignisorientierten“ Vorgehensweise und dem erhöhten Aufwand, zum anderen weil sich die Problematik räumlich in Richtung Hard verschoben habe.

### Sicherheit im öffentlichen Raum

Nach Einschätzung von Seiten der Stadtpolizei hat sich die Lage im Quartier tagsüber verbessert, allerdings bleibe die Lage nachts angespannt.

Die aktuelle Situation werde von der Quartierbevölkerung unterschiedlich wahrgenommen und beurteilt, was der Vertreter der Stadtpolizei einerseits der räumlich heterogen verteilten Belastung durch Milieu und Süchtige verschiedenster Art, andererseits den generell gestiegenen „Begehrlichkeiten“ seitens der Bevölkerung zuschreibt.

In Bezug auf die Drogenproblematik könne im Langstrassenquartier nicht mehr von einer eigentlichen offenen Drogenszene gesprochen werden, wobei anzumerken bleibe, dass eine solche im Langstrassenquartier im Vergleich zu anderen Stadtgebieten nie wirklich präsent war. Keine namhafte Entspannung lasse sich hingegen in Bezug auf das Rotlichtmilieu feststellen, welches insbesondere durch eine Zunahme der illegalen Prostitution gekennzeichnet sei.

Trotz der tendenziellen Entspannung der Lage sei die Gesamtbelastung im Vergleich zu anderen Quartieren seiner Ansicht nach nach wie vor hoch, wobei es insgesamt immer die gleichen Liegenschaften und Plätze seien, welche Probleme bereiten. Als solche typischen Brennpunkte werden beispielsweise die Ecken Lang- / Hohlstrasse, Lang- / Dinerstrasse und Lang- / Militärstrasse identifiziert. Das Verharren von gewissen problemverursachenden Personen in bestimmten Teilgebieten des Quartiers wird von Seiten der Polizei zu einem guten Teil der Präsenz von sozialen Einrichtungen, öffentlicher wie privater Natur, und der guten „Versorgungssituation“ zugeschrieben.

Neben diesen Orten stagnierender Entwicklung stehe die Bäckeranlage für eine deutliche Verbesserung der Lage im Quartier. Das Langstrassenquartier bleibe letztlich ein Quartier, welches einer erhöhten Aufmerksamkeit von Seiten der Polizei bedarf.



## C Schlussfolgerungen

Gemessen an den untersuchten Indikatoren lassen sich im Beobachtungszeitraum insgesamt eine Aufwertungstendenz und eine Veränderung des Quartiercharakters erkennen. Allerdings lässt sich bis jetzt keine ausgeprägte, grossflächige Gentrifizierung mit einer starken baulichen und statusbezogenen Aufwertung finden. Es zeigt sich jedoch eine deutliche Abnahme von Personen aus Südeuropa, Ländern des ehemaligen Jugoslawien oder der Türkei. Die bauliche Aufwertung ist stark mit einzelnen Bauobjekten verknüpft, hat dort allerdings einen erheblichen Einfluss auf die sozioökonomische Zusammensetzung der Bewohnerstruktur dieser Gebäude. Es kann daher allenfalls von einer „inselhaften“ Gentrifizierung gesprochen werden.

Im Folgenden wird die Entwicklung des Langstrassenquartiers im untersuchten Zeitraum von 1990 bis heute nochmals anhand der zentralen Fragestellungen dargelegt und diskutiert.

### C.1 Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung

Im Langstrassenquartier ist ein deutlicher Rückgang der ausländischen Bevölkerung feststellbar. Die verschiedenen Gruppen ausländischer Herkunft weisen jedoch teilweise eine gegenläufige Entwicklung auf. Während vergleichsweise statushohe Personen aus Nordeuropa anzahlmässig zulegen, nehmen Personen aus Herkunftsregionen wie etwa Südeuropa, Ländern des ehemaligen Jugoslawien oder der Türkei, ab. Bei gleich bleibenden Entwicklungstendenzen dürften die Nordeuropäerinnen und Nordeuropäer die südeuropäische Bevölkerung in wenigen Jahren als stärkste Bevölkerungsgruppe ablösen. Der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer nimmt im untersuchten Zeitraum von 1994 bis 2006 ebenfalls zu.

Durch den Wegzug der für die Quartierinfrastruktur und das Bevölkerungsbild prägenden Bevölkerungsgruppen aus Südeuropa, dem ehemaligen Jugoslawien oder der Türkei, dürfte sich die Quartiercharakteristik verändern. Allerdings ist speziell im Langstrassenquartier zu beachten, dass die im öffentlichen Raum wahrgenommene Präsenz bestimmter Bevölkerungsgruppen aufgrund der Gewerbe- und Gastrostruktur nicht zwingend mit deren Anteil an der Wohnbevölkerung korrelieren muss. So sind beispielsweise Personen südamerikanischer Herkunft in der Wahrnehmung vieler im öffentlichen Raum des Langstrassenquartiers im Vergleich zu ihrem Anteil an der Wohnbevölkerung überproportional vertreten.

Die kumulierte Sozialhilfequote ist im Langstrassenquartier deutlich höher als in der Gesamtstadt und im Vergleichsgebiet. Im Gegensatz zum letzteren steigt die Quote zudem an. Gleichzeitig ist jedoch auch ein leichter Anstieg der oberen Einkommensklassen zu verzeichnen. Die in den Bestandes- und Umzugsdaten nachweisbare Entwicklung des sozialen Status liegt jedoch unter der aufgrund der Entwicklung des Statusindex zu erwartenden. Die Diskrepanz zwischen der Einkommensklassen- und Statusindex-Entwicklung lässt sich mit den fehlenden Bildungsdaten begründen. Der Statusanstieg im Langstrassenquartier ist zwischen 1990 und 2000 grösstenteils auf einen Bildungsanstieg zurückzuführen (vgl. Tab. D.3\_3 im Anhang). Der gleichzeitig stattfindende Anstieg der oberen Einkommensklassen und der Sozialhilfequote deutet auf eine verstärkte Polarisierung innerhalb des Quartiers hin, zumal die tiefen Einkommen anteilmässig ebenfalls geringfügig zunehmen und der Schulkreis Limmattal weiterhin eine der niedrigsten Übertrittsquoten ins Gymnasium und eine hohe Zahl von Betreibungsbegehren aufweist.

Das Langstrassenquartier weist einen Anteil an Personen mit Kind(ern) auf, der deutlich unter dem städtischen Mittel liegt und im Untersuchungszeitraum im Gegensatz zur Gesamtstadt zudem noch weiter abgenommen hat. Allerdings beginnt sich die Situation ab 2002 zu stabilisieren. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass das Quartier seit 2002 wieder einen Geburtenüberschuss und einen wachsenden natürlichen Saldo, das heisst vermehrte Familiengründungen, aufweist. Andererseits ist dies auch der Tatsache zuzuschreiben, dass Familien mit Kleinkindern

wieder vermehrt in der Stadt wohnhaft bleiben, was sich in einem steigenden Anteil an Kindern und Jugendlichen, die seit Geburt in Zürich wohnhaft sind, niederschlägt.

## C.2 Bestand und Struktur des Liegenschaftsmarktes

Der Gebäudebestand des Langstrassenquartiers weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an reinen Nutzgebäuden und Gebäuden mit Mischnutzung, das heisst mit Wohn- und Nutzfunktion, auf.<sup>56</sup> Dementsprechend liegt der Anteil an reinen Wohngebäuden deutlich unter dem städtischen Mittel. Im Zeitraum von 1993 bis 2007 lässt sich eine Zunahme der reinen Nutzgebäude beobachten, die Bestände der reinen Wohngebäude und der Wohngebäude mit Gewerbenutzung bleiben im gleichen Zeitraum etwa gleich. Einen Rückgang des Bestandes weist die Kategorie Nutzgebäude mit Wohnungen auf.

Das Langstrassenquartier weist im Zeitraum von 1993 bis 2007 eine Zunahme der Neubau- und Sanierungstätigkeit auf, welche insgesamt jedoch unter dem städtischen Mittel liegt und innerhalb des Quartiers zudem heterogen verteilt ist.

Die Wohngebäude weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an kleinen Wohnungen auf, was sich in einer geringen durchschnittlichen Zimmerzahl pro Wohnung niederschlägt. Dieser Wert liegt klar unter dem städtischen Mittel wie auch demjenigen des Vergleichsgebietes. Im Gegensatz zur Gesamtstadt sinkt die durchschnittliche Zimmerzahl im Zeitraum von 1993 bis 2007 insgesamt leicht. Zusammen mit dem alten Gebäudebestand, der oft nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, steht die Wohnungsstruktur mit kleinen Zimmern oder Studios mit ein bis zwei Zimmern einer Veränderung der Bewohnerstruktur entgegen. Zumal die Renditen für die Vermieterschaft hoch sind und somit auch wenig Anreiz für eine Änderung des Wohnungsmixes besteht.

Die Eigentümerstruktur ist durch einen verhältnismässig hohen Anteil an Gebäuden im Besitz von natürlichen Personen und Gesellschaften geprägt. Genossenschaftsbesitz ist hingegen untervertreten. Die Entwicklung zeigt eine markante Zunahme des Anteils an Gesellschaften als Eigentümer. Dieser liegt deutlich über demjenigen in der Gesamtstadt und dem Vergleichsgebiet, wobei auch diese einen steigenden Anteil dieser Eigentümergruppe zeigen. Die starke anteilmässige Zunahme von Gebäuden in Gesellschaftsbesitz ist hauptsächlich auf den hohen Anteil von Neubauten dieser Eigentümerart und weniger auf eine übermässige Umwandlung hin zu Gesellschaftseigentum zurückzuführen. Einzig bei den grundsätzlich schon schwach vertretenen Genossenschaften und den Gesellschaften des öffentlichen Rechtes ist neben dem anteilmässigen auch ein zahlenmässiger Rückgang zu beobachten, was auf ein Überführen von Genossenschaftseigentum und Eigentum öffentlich rechtlicher Gesellschaften in eine andere Eigentumsart hinweist.

Die Eigentümerstruktur und die Substanz des Gebäudebestandes dürften, zusammen mit den hohen Renditen der milieubezogenen Nutzungsformen und den damit einhergehenden überteuerten Gebäudepreisen, einen hemmenden Effekt auf die Aufwertungs dynamik haben. Ebenfalls von einem hemmenden Einfluss kann bei der Planungsunsicherheit, die in Zusammenhang mit der geplanten Tramlinie 1 (Baulinie Neufrankengasse / Langstrasse) steht, ausgegangen werden. Die Beseitigung dieser Planungsunsicherheit dürfte den Aufwertungsprozess in diesem Teilgebiet massgeblich beschleunigen.

## C.3 Veränderungen der Gewerbestruktur

Im Gegensatz zur Gesamtstadt weist das Langstrassenquartier für den Zeitraum von 1995 bis 2005 eine Zunahme der Arbeitsstätten wie auch der Arbeitsplätze auf, insbesondere in der Kreativwirtschaft. Deren Entwicklung liegt deutlich über derjenigen der Gesamtwirtschaft, wobei der prozentuale Anstieg der Arbeitsstätten insgesamt stärker ausfällt als derjenige der Arbeitsplätze. Diese starke Zunahme des Kreativsektors kann als Ausdruck einer symbolischen Umwertung hin zu einem Trendquartier mit Identifikationspotential gewertet werden und damit die Aufwertungstendenz beschleunigen. Ein weiterer Wirtschaftszweig mit einem deutlichen Wachstum der Anzahl Arbeitsplätze und Betriebe und einer überdurchschnittlich starken Präsenz im Langstrassenquartier, ist der Gastronomiesektor. Allerdings liegt das Wachstum deutlich unter demjenigen der Kreativwirtschaft.

<sup>56</sup> Wie im Kapitel B.1 erwähnt, sind die Resultate, welche in direktem Bezug auf den Gebäudebestand stehen, mit Vorsicht zu interpretieren.

Im Gegensatz zu diesen Wachstumsbereichen nimmt die Anzahl Betriebe und Arbeitsplätze im Detailhandel im Zeitraum von 1995 bis 2005 insgesamt deutlich ab. Allerdings sind Betriebe des Detailhandels im Langstrassenquartier im Jahr 2005 gegenüber dem Vergleichsgebiet und der Stadt Zürich weiterhin übervertreten. Nach 2001 lässt sich eine Trendwende feststellen. Die Anzahl Betriebe nimmt zwischen 2001 und 2005 wieder zu.

#### **C.4 Das Quartier als Wohn-, Gewerbe- und Investitionsumgebung in der Wahrnehmung verschiedener Akteurgruppen**

In einer Befragung der Betreiberinnen und Betreiber von Detailhandelsgeschäften wird für den Zeitraum bis 2003 eine Verschlechterung der meisten Standortfaktoren moniert. Insbesondere wurde die starke Präsenz von Geschäften im Billigsektor und der fehlende Zuzug innovativer, hochwertiger Detailhandelsgeschäfte als problematisch empfunden. In jüngerer Zeit scheinen sich die Einschätzungen zu ändern: So wird dem Langstrassenquartier von den Bewohnerinnen und Bewohner, den befragten Experten von Entsorgung + Recycling Zürich wie auch der Stadtpolizei eine klare Verbesserung der Situation attestiert.

Das Verhalten der Banken kann aufgrund unsicherer Renditeerwartungen bei Neubauprojekten und dem Reputationsrisiko, verbunden mit aktuellen oder ehemaligen Milieuliegenschaften, als risikoavers bezeichnet werden. Aufgrund der Risikobewertungsmodelle der Banken, welche das Langstrassenquartier als durchschnittlich einstufen, ist die Finanzierung von Projekten schwierig oder mit schlechten Konditionen verbunden, obwohl laut Aussage der Architekten eine grosse Nachfrage nach Objekten und Wohnungen im Langstrassenquartier besteht. Das Langstrassenquartier wird als attraktives Quartier für eine spezielle Klientel angesehen, welche beispielsweise die grosstädtische Qualitäten des Quartiers schätzt oder einen starken Bezug zu diesem hat. Im Allgemeinen werden die Teilgebiete Sihlpost und Schöneggplatz als Problemzonen angesehen, welche jedoch gleichzeitig die spannendsten Projekte erlauben. Den übrigen Teilgebieten des Quartiers werden zum Teil hohe urbane Qualitäten und eine gute Bausubstanz zugeschrieben.

#### **C.5 Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen und Nutzungsformen**

Der deutlich geringere Anteil an tiefen Einkommen und Personen ausländischer Herkunft (nicht aus Nordeuropa oder Nordamerika stammend) bei den Neuzuziehenden in sanierte, neu erbaute oder in Stockwerkeigentum umgewandelte Wohnungen weist auf eine Verdrängungstendenz dieser Bevölkerungsgruppen durch die bauliche Aufwertung hin. Das Ausmass einer Verdrängung ist daher wesentlich von der zukünftigen Sanierungs- und Wohnbautätigkeit sowie der Entwicklung der Eigentumsstruktur abhängig.

Der steigende Anteil an reinen Nutzgebäuden, die unterdurchschnittliche Entwicklung des Wohnungsbestandes im Quartier sowie die starke Zunahme der Arbeitsstätten und Arbeitsplätze könnten ein Indiz für eine zunehmende Citybildung sein.<sup>57</sup>

#### **C.6 Unterschiede hinsichtlich der Entwicklungspfade einzelner Teilgebiete des Langstrassenquartiers**

Die einzelnen Teilgebiete des Langstrassenquartiers weisen eine heterogene und teils divergierende Entwicklung auf. Es kann daher nicht von einer gleichförmigen Entwicklung des gesamten Quartiers gesprochen werden. Während insbesondere die Teilgebiete Engelstrasse, Bäckeranlage und Bezirksgebäude eher stabil sind und zum Teil deutliche Aufwertungstendenzen aufweisen, tragen die beiden Teilgebiete in der Nähe der Gleisanlagen nur beschränkt an der allgemeinen Aufwertungstendenz des Quartiers bei und fallen daher relativ zu den anderen zurück. Das Teilgebiet Schöneggplatz weist eine klar unterdurchschnittliche Entwicklung auf, sowohl bezüglich Sozialstruktur als auch bezüglich baulicher Entwicklung. Zum einen dürfte dies auf die bereits angesprochene Planungsunsicherheit im Zusammenhang mit der Baulinie Neufrankengasse / Langstrasse für die geplante Tramlinie 1 zusammenhängen, zum

<sup>57</sup> Unter Citybildung ist ein charakteristischer Funktionswandel der Innenstadt zu verstehen, der zur Verdrängung der Wohnbevölkerung und des umsatzschwachen Einzelhandels und Gewerbes durch kapitalkräftige Betriebe des tertiären Sektors führt.



## Abbildungsverzeichnis

Abb. A_1 – Gentrifizierung, Phasenmodell.....	9
Abb. A_2 – Teilbereiche der Gentrifizierung .....	10
Abb. A_3 – Untersuchungsgebiet und Vergleichsgebiet .....	11
Abb. B.1.1_1 – Entwicklung des Gebäudebestandes, 1993 bis 2007.....	14
Abb. B.1.1_2 – Bau- und Sanierungstätigkeit, 1994 bis 2007.....	15
Abb. B.1.1_3 – Kumulierte Bau- und Sanierungstätigkeit (über jeweils 5 Jahre), 1994 bis 2007 .....	15
Abb. B.1.1_4 – Kumulierte Bautätigkeit, 1993 bis 2007.....	16
Abb. B.1.2_1 – Altersstruktur des Gebäudebestandes nach Bauperiode, 2007 .....	17
Abb. B.1.2_2 – Alter des Gebäudebestandes, Median 2007 .....	18
Abb. B.1.3_1 – Gebäudeart, 2007 .....	19
Abb. B.1.3_2 – Gebäudeart, strukturelle Entwicklung von 1993 bis 2007.....	20
Abb. B.1.3_3 – Gebäudeart, quantitative Entwicklung von 1993 bis 2007.....	20
Abb. B.1.4_1 – Entwicklung des Wohnungsbestandes, 1993 bis 2007 .....	21
Abb. B.1.4_2 – Wohnungsstruktur, 2007 .....	22
Abb. B.1.4_3 – Wohnungsstruktur, Veränderung der prozentualen Anteile zwischen 1993 und 2007 .....	22
Abb. B.1.4_4 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung, 1993 bis 2007 .....	23
Abb. B.1.4_5 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung, 1993 und 2007.....	23
Abb. B.1.4_6 – Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Person, Entwicklung von 1994 bis 2006.....	24
Abb. B.1.5_1 – Eigentümerstruktur, 2007 .....	25
Abb. B.1.5_2 – Eigentümerstruktur, strukturelle Entwicklung von 1993 bis 2007.....	26
Abb. B.1.5_3 – Eigentümerstruktur, quantitative Entwicklung von 1993 bis 2007 .....	26
Abb. B.1.5_4 – Gebäude mit Stockwerkeigentum in % des Gesamtbestandes, 1993 bis 2007.....	27
Abb. B.1.6_1 – Versicherungswert pro m <sup>3</sup> , 1993, 2000 und 2007 .....	28
Abb. B.1.6_2 – Indexierter Versicherungswert pro m <sup>3</sup> , 1993, 2000 und 2007.....	28
Abb. B.1.7_1 – Im Freihandverkauf umgesetzte bebaute Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ], 1994 bis 2006.....	30
Abb. B.1.8_1 – Nettomiete nach Anzahl Zimmer, 2000 und 2006/7 .....	32
Abb. B.1.8_2 – Nettomiete pro m <sup>2</sup> und Anzahl Zimmer, 2000 und 2006/7.....	33
Abb. B.2.1_1 – Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005 .....	37
Abb. B.2.1_2 – Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 1995, 2000 und 2005.....	37
Abb. B.2.2_1 – Ausgewählte Branchen der Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005.....	39
Abb. B.2.2_2 – Ausgewählte Branchen der Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 1995, 2000 und 2005.....	40
Abb. B.2.3_1 – Detailhandel und in der Gastronomie, Arbeitsstätten 1995, 2000 und 2005 .....	41
Abb. B.2.3_2 – Detailhandel und in der Gastronomie, Arbeitsplätze 1995, 2000 und 2005.....	41
Abb. B.3.1_1 – Bevölkerungsbestand, 1994 bis 2006.....	46
Abb. B.3.1_2 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo, 1994 bis 2000 und 2001 bis 2006.....	47
Abb. B.3.1_3 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo, 1994 bis 2000 und 2001 bis 2006.....	47
Abb. B.3.1_4 – Migrationssaldi, 1994 bis 2006.....	48
Abb. B.3.1_5 – Natürlicher Saldo, Geburtenüberschuss, resp. -defizit zwischen 1994 bis 2006.....	48
Abb. B.3.1_6 – Migrationssaldo, natürlicher Saldo und Gesamtsaldo, 1997 bis 2006 .....	49
Abb. B.3.1_7 – Gesamtdynamik, 1994 bis 2006.....	49
Abb. B.3.1_8 – Gesamtdynamik, 1994 bis 2006.....	50
Abb. B.3.1_9 – Umzug innerhalb der Stadt: Herkunftsquartier, 1993 bis 2006 .....	50
Abb. B.3.1_10 – Umzug innerhalb der Stadt: Zielquartier, 1993 bis 2006 .....	51
Abb. B.3.2_1 – Status-Individualisierungs-Diagramm, Entwicklung 1990 bis 2000.....	55
Abb. B.3.2_2 – Entwicklung der Indexwerte, 1990 bis 2000 .....	56
Abb. B.3.2_3 – Entwicklung der kumulativen Sozialhilfequote, 2000 bis 2007.....	57
Abb. B.3.2_4 – Einkommensstruktur (Steuerbares Individualeinkommen), 1995 bis 2006 .....	58
Abb. B.3.2_5 – Einkommensstruktur, Einkommen unter CHF 25'000 / unter CHF 50'000, 2006.....	59
Abb. B.3.2_6 – Einkommensstruktur, Einkommen über CHF 50'000 / über CHF 75'000, 2006 .....	60
Abb. B.3.2_7 – Entwicklung der Einkommen unter CHF 25'000 / unter CHF 50'000, 1994 bis 2006 .....	60
Abb. B.3.2_8 – Entwicklung der Einkommen über CHF 50'000 / über CHF 75'000, 1994 bis 2006.....	61
Abb. B.3.2_9 – Entwicklung des Studierendenanteils, 1994 bis 2006 .....	62
Abb. B.3.2_10 – Entwicklung des Studierendenanteils, 1994 bis 2006 .....	62
Abb. B.3.2_11 – Übertritte ins Gymnasium nach Schulkreis, 2006/07 .....	63
Abb. B.3.2_12 – Personen mit Kind(ern), 1994 bis 2006 .....	64
Abb. B.3.2_13 – Personen mit / ohne Kind(er): Binnen- und Aussenmigrationssaldo, 1994 bis 2006 .....	64
Abb. B.3.2_14 – Personen mit Kind(ern): Familiengründungen vs. Wegzug, 1994 bis 2006.....	65

Abb. B.3.3_1 – Altersstruktur, 1994 bis 2006.....	66
Abb. B.3.3_2 – Altersklassen: Binnen- und Aussenmigrationssaldo, 1994 bis 2006.....	66
Abb. B.3.4_1 – Fremdsprachigkeits-Status-Diagram, Entwicklung von 1990 bis 2000 .....	69
Abb. B.3.4_2 – Entwicklung der Indexwerte, 1990 bis 2000 .....	69
Abb. B.3.4_3 – Entwicklung der schweizerischen und ausländischen Bevölkerung, 1994 bis 2006.....	70
Abb. B.3.4_4 – Migrationssaldi unterschiedlicher Herkunftsgruppen, 1994 bis 2006.....	71
Abb. B.3.4_5 – Ausländische Bevölkerung nach Herkunftsregion, 1994 bis 2006 .....	71
Abb. B.3.4_6 – Herkunft: Schweiz .....	72
Abb. B.3.4_7 – Herkunft: Nordeuropa und Nordamerika .....	73
Abb. B.3.4_8 – Herkunft: Ausland (ohne Nordeuropa und Nordamerika) .....	73
Abb. B.3.4_9 – Umzüge / Wohnbevölkerung nach Herkunftsregion, 1994 bis 2006 .....	74
Abb. B.4.1_1 – Umbau: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006.....	79
Abb. B.4.2_1 – Neubau / Abbruch: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006 .....	81
Abb. B.4.3_1 – Stockwerkeigentum: Bewohnerprofil, 1993 bis 2006.....	83
Abb. D.3_1 – Altersabhängige Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993, 2000 und 2006.....	101
Abb. D.3_2 – Altersabhängige Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993, 2000 und 2006.....	102
Abb. D.3_3 – Personen mit wirtschaftlichem Wohnsitz, 1994 bis 2006 .....	103

## Tabellenverzeichnis

---

Tab. A_1 – Bevölkerungsbestände, 2006.....	11
Tab. B.1.1_1 – Gebäudebestand, 1993 und 2007 .....	14
Tab. B.1.2_1 – Altersstruktur des Gebäudebestandes, 2007 .....	17
Tab. B.1.4_1 – Wohnungsbestand, 1993 und 2007 .....	21
Tab. B.1.6_1 – Durchschnittlicher Versicherungswert pro m <sup>3</sup> , 1993 und 2007 .....	29
Tab. B.1.9_1 – Bauliche Entwicklungstendenzen .....	34
Tab. B.2.1_1 – Arbeitsstätten ausgewählter Branchen, 2005 .....	36
Tab. B.2.1_2 – Arbeitsplätze ausgewählter Branchen, 2005 .....	36
Tab. B.2.2_1 – Branchenstruktur der Kreativwirtschaft, Arbeitsstätten 2005.....	38
Tab. B.2.2_2 – Branchenstruktur der Kreativwirtschaft, Arbeitsplätze 2005 .....	38
Tab. B.2.4_1 – Gewerbliche Entwicklungstendenzen .....	43
Tab. B.3.1_1 – Bevölkerungsbestand, 1994 und 2006.....	46
Tab. B.3.1_2 – Herkunft der Zuziehenden, Zielort der Wegziehenden, 1993 und 2006 .....	51
Tab. B.3.1_3 – Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993 und 2006.....	52
Tab. B.3.1_4 – Wohndauer in Wohnung, 1993 und 2006 .....	52
Tab. B.3.2_1 – Sozialhilfebeziehende nach Haushaltsform, relative Anteile im Jahr 2007 .....	57
Tab. B.3.2_2 – Maturitätsabschlussquote nach Schulkreis, 2005 .....	63
Tab. B.3.2_3 – Personen mit Kind(ern), Entwicklung der Bestände von 1994 bis 2006.....	65
Tab. B.3.3_1 – Bestandesentwicklung der 20- bis 64-Jährigen, 1994 bis 2006 .....	67
Tab. B.3.5_1 – Soziale Entwicklungstendenzen .....	75
Tab. D.1_1 – Wohnungstyp Neubauten, 1993 bis 2007 .....	100
Tab. D.1_2 – Eigentümerstruktur der Neubauten, 1993 bis 2007 .....	100
Tab. D.3_1 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo der Wohnbevölkerung.....	100
Tab. D.3_2 – Sozialhilfe nach Haushaltsform, absolute Zahlen, 2007 .....	103
Tab. D.3_3 – Ausgewählte Statusindikatoren, Volkszählungsdaten 1990 und 2000 .....	104
Tab. D.3_4 – Herkunftregionen .....	105

## D Anhang

### Ergänzende Tabellen und Abbildungen

**Tab. D.1\_1 – Wohnungstyp Neubauten, 1993 bis 2007**

Langstrassenquartier

Gebäudetyp	Neubauten (N=97)
Wohngebäude	12.4 %
Wohngebäude mit Gewerbenutzung	30.9 %
Nutzgebäude mit Wohnräumen	6.2 %
Reines Nutzgebäude	50.5 %

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

**Tab. D.1\_2 – Eigentümerstruktur der Neubauten, 1993 bis 2007**

Langstrassenquartier

Eigentümerart	Neubauten (N=97)
Natürliche Personen	30.9 %
Genossenschaften	4.1 %
Gesellschaften	44.3 %
Öffentliche rechtliche Gesellschaften	20.6 %

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

**Tab. D.3\_1 – Durchschnittlicher jährlicher Gesamtsaldo der Wohnbevölkerung**

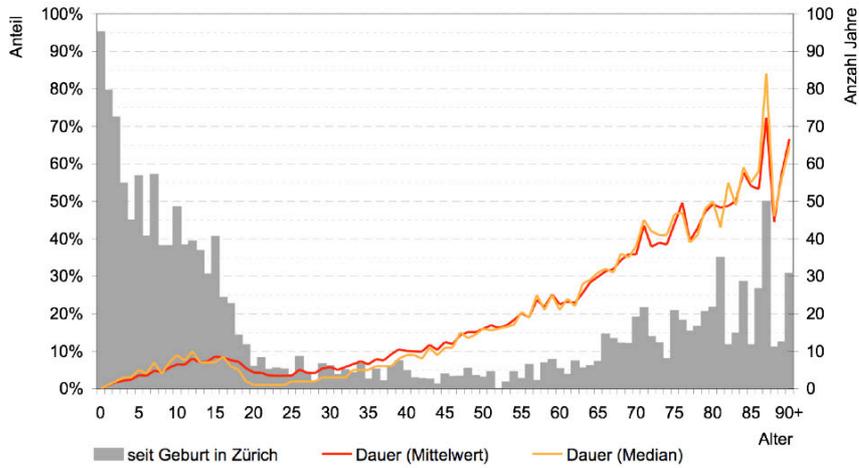
Langstrassenquartier, statistische Zonen des Langstrassenquartiers, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	1994 bis 2000	2001 bis 2006
Langstrassenquartier	-1.70%	0.20%
Schöneeggplatz	-2.16%	1.62%
Bäckeranlage	-1.34%	0.38%
Engelstrasse	-0.80%	-0.53%
Bezirksgebäude	-2.03%	-0.97%
Volkshaus	-1.23%	-0.64%
Sihlpost	-3.12%	0.78%
Vergleichsgebiet	-0.87%	0.30%
Stadt Zürich	0.00%	0.42%

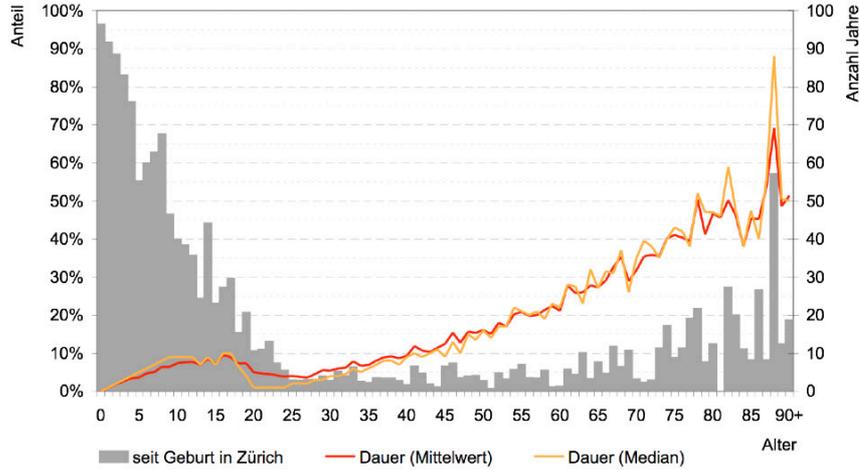
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Berechnungen: GIUZ

**Abb. D.3\_1 – Altersabhängige Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993, 2000 und 2006**  
 Im Langstrassenquartier wohnhafte Bevölkerung

**1993**



**2000**



**2006**

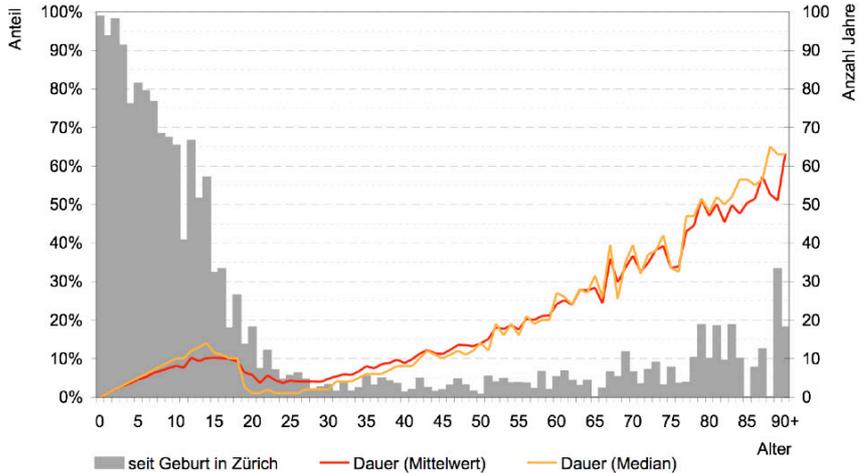
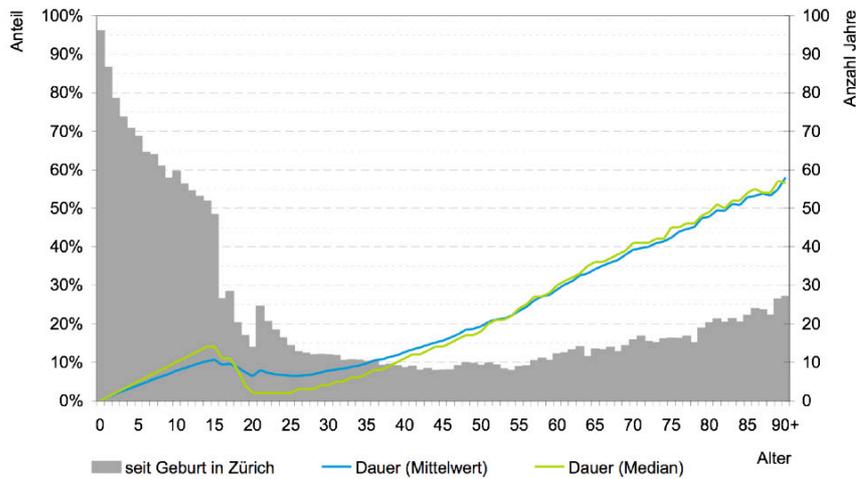


Abb. D.3\_1 bildet den Zusammenhang zwischen Alter und Wohndauer in der Stadt Zürich der in den betroffenen Jahren im Langstrassenquartier wohnhaften Personen ab. Die linke vertikale Achse gibt den Anteil an Personen an, welche bereits seit Geburt in Zürich wohnen. Auf der rechten vertikalen Achse lassen sich zusätzlich die durchschnittliche, altersabhängige Aufenthaltsdauer sowie der altersgruppenspezifische Median ablesen.

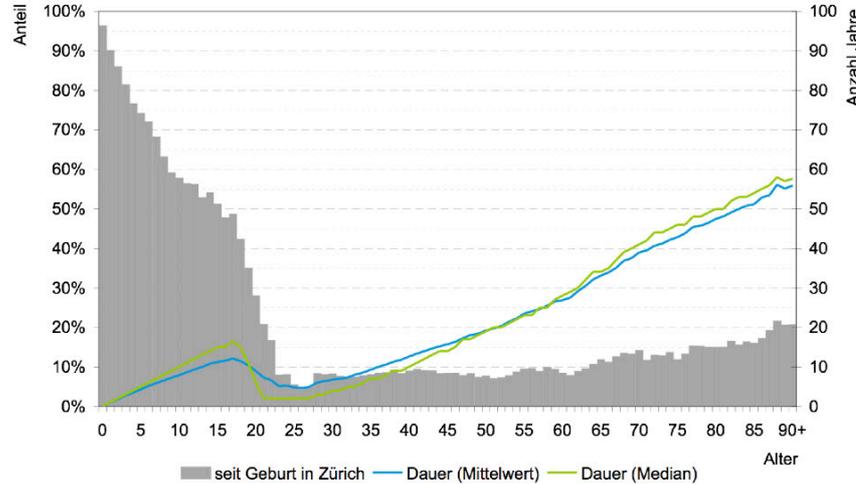
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. D.3\_2 – Altersabhängige Aufenthaltsdauer in Zürich, 1993, 2000 und 2006**  
 In der Stadt Zürich wohnhafte Bevölkerung

**1993**



**2000**



**2006**

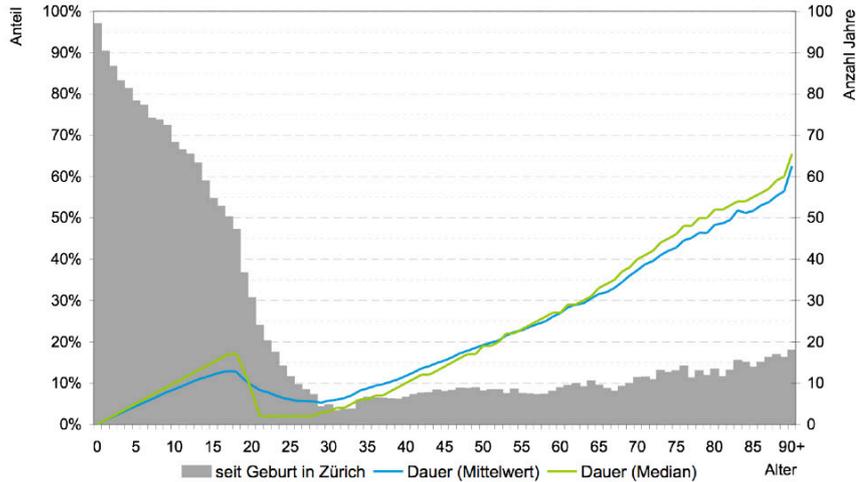
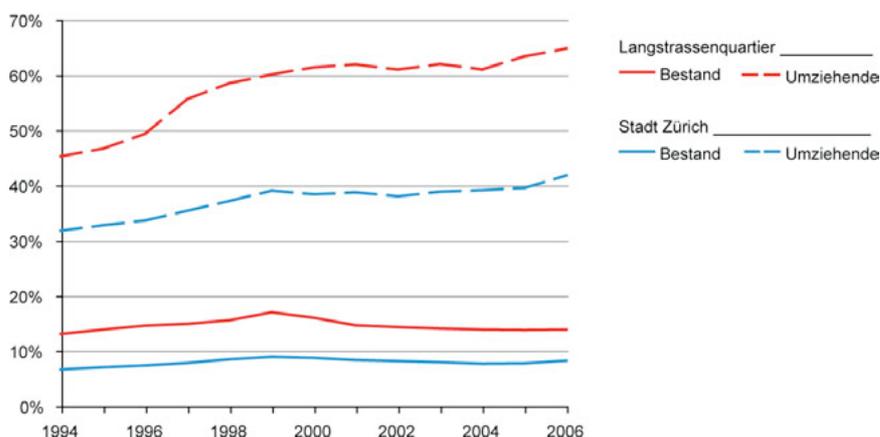


Abb. D.3\_2 bildet den Zusammenhang zwischen Alter der stadtzürcher Bevölkerung und deren Wohndauer in der Stadt Zürich Zürich der in den betroffenen Jahren in der Stadt Zürich wohnhaften Personen ab. Die linke vertikale Achse gibt den Anteil an Personen an, welche bereits seit Geburt in Zürich wohnen. Auf der rechten vertikalen Achse lassen sich zusätzlich die durchschnittliche, altersabhängige Aufenthaltsdauer sowie der altersgruppenspezifische Median ablesen.

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

**Abb. D.3\_3 – Personen mit wirtschaftlichem Wohnsitz<sup>58</sup>, 1994 bis 2006**  
Langstrassenquartier, Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Darstellung: GIUZ

Sowohl die kumulative Sozialhilfequote als auch die Einkommensstruktur beziehen sich ausschliesslich auf Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Zürich. Der Anteil an Personen, welche einzig ihren wirtschaftlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich haben, hat daher massgeblich Einfluss auf die Grundgesamtheit. Der Vergleich von Gesamtstadt und Langstrassenquartier zeigt einen knapp doppelt so hohen Anteil an Personen mit zivilrechtlichem Wohnsitz ausserhalb des Stadtgebietes bei den Bestandesdaten. Noch markanter ist der Unterschied bei den Umzugsdaten. Diese weisen generell einen hohen Anteil an Personen mit ausschliesslich wirtschaftlichem Wohnsitz in Zürich auf. Der Wert für das Langstrassenquartier liegt rund 20% über demjenigen der Gesamtstadt und erreicht im Jahr 2006 nahezu 65%.

**Tab. D.3\_2 – Sozialhilfe nach Haushaltsform, absolute Zahlen, 2007**  
Langstrassenquartier, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Quartier Langstrasse		Vergleichsgebiet		Stadt Zürich	
	Personen*	Fälle*	Personen*	Fälle*	Personen*	Fälle*
Alleinstehende in Privathaushalten	459	452	721	710	4'873	4'743
Alleinerziehende	141	61	278	124	4'644	2'056
Paare ohne Kinder	102	61	188	110	1'713	967
Paare mit Kindern	131	38	317	83	5'610	1'507
Wohngemeinschaften und ähnliche Formen	92	89	189	184	1'782	1'705
Stationäre Einrichtungen	40	38	130	123	790	753
Andere Wohnformen	105	102	173	163	682	606
Keine Angabe	63	54	96	87	1'240	861
<b>Total</b>	<b>1'133</b>	<b>895</b>	<b>2'092</b>	<b>1'584</b>	<b>21'334</b>	<b>13'198</b>

\* In der Sozialhilfe werden im gleichen Haushalt lebende Paare und deren Kinder unter 18 Jahren als ein Fall (Dossier) geführt. Die dargestellte Haushaltform bezieht sich jeweils auf alle Personen des Falls. Wenn also im Langstrassenquartier im Jahr 2007 beispielsweise 61 Alleinerziehenden-Fälle mit 141 Personen registriert waren, so bedeutet dies, dass 61 Haushalte unterstützt wurden, also 61 alleinerziehende Mütter / Väter mit 80 minderjährigen Kindern (61+80=141). Die dargestellte Anzahl Personen umfasst nur die von der Sozialhilfe unterstützten Personen, also nicht in jedem Fall alle Haushaltmitglieder. Insbesondere bei Wohngemeinschaften und Haushalten mit Untermietern weicht die Zahl der Haushaltmitglieder von der Zahl der unterstützten Personen ab. Theoretisch müsste bei Paaren ohne Kinder die Zahl der Fälle genau halb so gross sein wie die Zahl der Personen. Und bei Alleinstehenden in Privathaushalten müssten Fall- und Personenzahl identisch sein. Abweichungen sind dadurch zu erklären, dass bei Änderungen der Haushaltzusammensetzung die Codierung der Haushaltform nicht immer sofort angepasst wird.

Quelle: Soziale Dienste Stadt Zürich

<sup>58</sup> Der wirtschaftliche Wohnsitz einer Person ist in jener Gemeinde, deren Infrastruktur sie am häufigsten beansprucht, unabhängig vom Ort, wo sie ihre Papiere hinterlegt hat. Für Studierende und Erwerbspersonen gilt als wirtschaftlicher Wohnsitz jene Gemeinde, von der aus sie sich täglich zur Schule oder Arbeit begeben.

**Tab. D.3\_3 – Ausgewählte Statusindikatoren, Volkszählungsdaten 1990 und 2000**  
Langstrassenquartier, Statistische Zonen des Langstrassenquartiers, Vergleichsgebiet und Stadt Zürich

	Oberes Management & freie Berufe <sup>1</sup>		Primäre Bildung <sup>2</sup>		Tertiäre Bildung <sup>3</sup>	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000
Langstrassenquartier	0.8%	3.2%	49.2%	27.7%	10.2%	22.2%
Schöneeggplatz	0.9%	2.2%	56.0%	33.9%	8.1%	17.0%
Bäckeranlage	0.8%	4.5%	49.1%	28.3%	11.0%	22.7%
Engelstrasse	1.0%	3.2%	45.7%	25.2%	11.7%	25.1%
Bezirksgebäude	0.8%	3.6%	32.3%	16.7%	13.8%	22.4%
Volkshaus	0.7%	3.3%	46.3%	25.0%	10.5%	24.2%
Sihlpost	0.7%	2.9%	53.5%	30.9%	9.1%	18.1%

<sup>1</sup> Oberstes Management und freie Berufe (Erwerbstätige)

Sozioprofessionelle Kategorie der Erwerbstätigen: *Oberstes Management, Freie Berufe*

<sup>2</sup> Primäre Bildung (über 25-Jährige)

Höchste abgeschlossene Ausbildungsstufe: *Keine Ausbildung abgeschlossen, Obligatorische Schule*

<sup>3</sup> Tertiäre Bildung (über 25-Jährige)

Höchste abgeschlossene Ausbildungsstufe: *Höhere Fach- und Berufsausbildung, Höhere Fachschule, Fachhochschule, Universität, Hochschule*

Quelle: Bundesamt für Statistik, Berechnungen: GIUZ nach Hermann et al. (2005)

**Tab. D.3\_4 – Herkunftsregionen**

Klassierung der unterschiedlichen Herkunftsländer

<b>Herkunftsregion</b>	<b>Herkunftsland</b>
Nordeuropa	Deutschland, DDR, Bundesrepublik Deutschland, Färöer-Inseln, Liechtenstein, Österreich, Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Grossbritannien, Irland, Island, Kanalinseln, Luxemburg, Monaco, Niederlande, Norwegen, Schweden, Spitzbergen, Bäreninsel, Vatikan, Jersey, Guernsey, Spitzbergen, Jan Mayen
Südeuropa	Albanien, Andorra, Gibraltar, Griechenland, Italien, Malta, Man, Portugal, San Marino, Spanien, Zypern
Osteuropa	Bulgarien, Polen, Rumänien, UdSSR, CSFR, Ungarn, Slowakische Republik Tschechische Republik Wojwodina, Estland, Lettland, Litauen, Moldova, Russland, Ukraine, Belarus
Ex-Jugoslawien und Türkei	Jugoslawien, Türkei, Kroatien, Slowenien, Bosnien-Herzegowina, Serbien, Montenegro, Mazedonien, Kosovo, Serbien und Montenegro
Nordamerika	Grönland, Kanada, USA
Afrika	Äquatorialguinea, Äthiopien, Djibouti, Algerien, Angola, Botswana, Burundi, Benin, CÔte d'Ivoire, Gabun, Gambia, Ghana, Guinea Bissau, Guinea, Kamerun, Kanarische Inseln, Kapverden, Kenia, Komoren, Kongo, Demokratische Republik Kongo, Lesotho, Liberia, Libyen, Madagaskar, Madeira, Malawi, Mali, Marokko, Mauretanien, Mauritius, Mozambique, Niger, Nigeria, Burkina Faso, Réunion, Zimbabwe, Rwanda, St. Helena und Brit. Inseln Sambia, São Tomé & Príncipe, Senegal, Seychellen, Sierra Leone, Somalia, Südafrika, Sudan, Namibia, Swaziland, Tansania, Togo, Tschad, Tunesien, Uganda, Ägypten, Zentralafrikanische Republik Mayotte, Eritrea, Indischer Ozean, Britisch Westsahara, St. Helena, Ascension, Tristan da Cunha, Spanisch Nordafrika, Spanische Sahara
Lateinamerika	Argentinien, Bahamas, Barbados, Bermudas, Bolivien, Brasilien, Chile, Costa Rica, Dominikanische Republik Ecuador, El Salvador, Falkland-Inseln, Guadeloupe, Guatemala, Französisch Guayana Guayana, Haiti, Belize, Honduras, Jamaika, Kolumbien, Kuba, Martinique, Mexico, Nicaragua, Panama, Paraguay, Peru, Puerto Rico, St. Pierre und Miquelon, Suriname, Trinidad und Tobago Uruguay, Venezuela, Dominica, Grenada, Antigua und Barbuda St. Lucia, St. Vincent und die Grenadinen St. Kitts und Nevis Anguilla, Antillen USA, Westindien, Antillen Brit, Jungfern-Inseln USA Kaiman-Inseln, Turks-, Caicos-Inseln Montserrat, Jungfern-Inseln UK, Niederländische Antillen
Asien / Ozeanien	Afghanistan, Bahrain, Bhutan, Brunei, Myanmar, Sri Lanka, Chinesisches Taipei China (People's Rep.of China), Hongkong, Indien, Indonesien, Irak, Iran, Israel, Japan, Jemen, Jordanien, Kambodscha, Katar, Korea, Kuwait, Laos, Libanon, Macao, Malaysia, Malediven, Oman, Mongolei, Nepal, Korea Dem. Volksrepublik Nordvietnam, Vereinigte Arabische Emirate, Pakistan, Philippinen, Saudi-Arabien, Singapur, Jemen, Volksrepublik Republik Korea, Südvietnam, Syrien, Thailand, Tibet, Timor, Vietnam, Bangla Desh, Timor-Leste, Palästina, Armenien, Aserbaidshan, Georgien, Kasachstan, Kirgistan, Tadschikistan, Turkmenistan, Usbekistan, Australien, Fidschi Inseln, Nauru, Vanuatu, Neukaledonien, Neuseeland, Papua-Neuguinea, Tonga, Wallis und Futuna, Samoa, Canton und Enderbury Salomon-Inseln, Tuvalu, Kiribati, Marshall-Inseln, Mikronesien, Samoa USA, Ozeanien USA, Guam, Johnston-Inseln, Treuhandinseln USA Midway-Inseln, Wake-Inseln, Uebr. Inseln Pazifik USA, Ozeanien Australisch, Cocos-Inseln, Heard-, Macdonald-Inseln Norfolk-Inseln, Christmas-Inseln AUS, Ozeanien Britisch, Französisch Polynesien, Ozeanien Neuseeländisch, Cook-Inseln, Niue, Tokelau, Pitcairn-Inseln, Antarktis, Bouvet-Inseln, Südliches Eismeer F, Taiwan

Quelle: GIUZ

# Interview-Leitfaden

---

## Charakterisierung des Interview-Partners

- Geschäftsfelder der Firma
- Funktion in der Firma/Tätigkeit
- Haupttätigkeitsbereiche

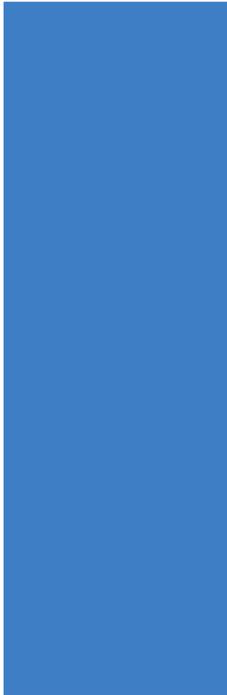
## Engagement im Quartier Langstrasse

- Umfang und Art des Engagements
- Gründe für grosses Engagement oder kleines Engagement

## Investitionsumfeld Quartier Langstrasse

- Image des Quartiers
- Finanzierung von Projekten
- Mietpreispotential
- Renovation oder Ersatzneubau: Gründe
- Zielpublikum/Art der Wohnungen
- Mikrolagen
- Investitionshindernisse
- Bedeutung der Aufwertungsbemühungen der Stadt
- Auswirkungen Stadtraum HB, Baulinienfestsetzung Neufrankengasse





**Besteller:** Stadt Zürich, Stadtentwicklung und Polizeidepartement, Langstrasse PLUS

**Ersteller:** Universität Zürich, Geographisches Institut, André Odermatt

**Bezugsadresse:** Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Stadtentwicklung, Postfach, 8022 Zürich, Telefon 044 412 36 63, Fax 044 412 36 81, stadtentwicklung@zuerich.ch, [www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung](http://www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung)

**Projektleitung:** Orlando Eberle, Stadtentwicklung Zürich  
Corinna Heye, Geographisches Institut

**Projektbearbeitung:** Christoph Craviolini, Geographisches Institut  
Corinna Heye, Geographisches Institut

**Fotos:** Christine Bärlocher, Stadtentwicklung Zürich

**Druck:** GeoPrint-Shop, Zürich

**Datum:** Oktober 2008

**Zitervorschlag:** Craviolini Christoph, Heye Corinna und Odermatt André (2008): Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen – 1990 bis 2007. Publikation der Stadt Zürich. Zürich