



BEFRAGUNG DETAILHÄNDLER/INNEN UND GRUNDEIGENTÜMER/INNEN DER ALTSTADT WINTERTHUR

KURZFASSUNG ZU DEN ERGEBNISSEN
23. OKTOBER 2019

ANGEBOTSVIELFALT ALS WICHTIGE STANDORTQUALITÄT

Ausgangslage

Digitalisierung, Einkaufstourismus und der starke Franken setzen den stationären Detailhandel stark unter Druck. Expertinnen und Experten sprechen von einem Strukturwandel in der Branche. Verschiedene Schweizer Städte (z.B. Basel, St. Gallen, Zürich) haben sich bereits intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Auch die Stadt Winterthur wollte wissen, wie es um den Detailhandel in der Altstadt steht: Welches sind die aktuellen Herausforderungen? Welches sind die künftigen Herausforderungen? Wie beurteilen Detailhändler/innen die Lage und wie die Grundeigentümer/innen?

Umfrage Altstadt

Im Juli 2019 führte die Fachstelle Stadtentwicklung gemeinsam mit Junge Altstadt und House of Winterthur eine Umfrage bei Detailhändlerinnen und Detailhändlern sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Winterthurer Altstadt durch. An der Umfrage, welche vom Markt- und Sozialforschungsinstitut gfs-zürich begleitet und ausgewertet wurde, haben insgesamt 73 Detailhändler/innen und 100 Grundeigentümer/innen teilgenommen. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Podiumsveranstaltung vom 29. Oktober 2019 in der Alten Kaserne präsentiert und diskutiert.

Charakteristika der Liegenschaften

Die Liegenschaften der Winterthurer Altstadt zeichnen sich durch Mehrfachnutzungen aus und verfügen meist über eine Ladenfläche auf einer – in Ausnahmefällen auch auf zwei – Etagen sowie über Büro- oder Gewerbeflächen und Wohnungen. Prägend für die Winterthurer Altstadt sind Geschäfte mit Verkaufsflächen von 50 bis 500m² und einer Mietzinsbelastung unter 500 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Detailhändler/innen und Grundeigentümer/innen der Altstadt

Die Zusammensetzung der Detailhändlerinnen und Detailhändler, aber auch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur ist eine historisch gewachsene Struktur, welche sich durch eine hohe Standorttreue auszeichnet. Beide Gruppen zeichnen sich durch einen grossen Anteil an über 50-jährigen aus und die Mehrheit mietet bzw. besitzt ihre Liegenschaft bereits seit längerer Zeit (länger als 15 Jahre).



Mittelfristig ist darum mit grösseren Änderungen in der strukturellen Zusammensetzung der Detailhändler/innen und Grundeigentümer/innen der Altstadt Winterthur in Folge von Nachfolgeregelungen und Erbschaften zu rechnen.

Stärken und Schwächen des Standorts Altstadt Winterthur

Aus Sicht der Detailhändler/innen und der Grundeigentümer/innen ist die grösste Stärke der Winterthurer Altstadt deren Angebotsvielfalt in einem übersichtlichen Gebiet mit Charme an einer verkehrstechnisch guten Lage.

Die Befragten befürchten allerdings, dass gerade diese Angebotsvielfalt in der Winterthurer Altstadt aktuell abnimmt. Zudem ist auffällig, dass das Thema Verkehr in der Winterthurer Altstadt stark polarisiert.

Zukünftige Herausforderungen

In den nächsten 5 Jahren sind sowohl bei den meisten Detailhändlerinnen und Detailhändlern als auch bei den meisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine Veränderungen geplant. Deutliche Unterschiede zeigen sich jedoch in Bezug auf die erwarteten Umsatzentwicklungen bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern. Rund zwei Fünftel erwarten (stark) sinkende Umsätze, während rund ein Viertel (stark) steigende Umsätze erwartet.

Die Mietzinsentwicklung in den nächsten 5 Jahren wird von den Detailhändlerinnen und Detailhändlern (Mehrheit rechnet mit steigenden Mieten) sowie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (Mehrheit rechnet mit sinkenden Mieten) unterschiedlich eingeschätzt.

Steigerung der Attraktivität

Um die Attraktivität der Altstadt zu steigern, nennen sowohl Detailhändlerinnen und Detailhändler als auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am häufigsten die Vergrösserung der Angebotsvielfalt. Dabei scheint die Zukunft der Altstadt Winterthur aus Sicht der Befragten insbesondere den grossen (ausländischen) Ladenketten zu gehören, wobei vor allem die Branchen Gastronomie und Mode/Bekleidung genannt werden.

Gesamtfazit

Die Standortqualität der Winterthurer Altstadt wird stark an der Angebotsvielfalt festgemacht. Die «Vielfalt des Angebots» ist die Stärke der Winterthurer Altstadt, die Abnahme der «Vielfalt des Angebots» wird als Schwäche bezeichnet und um die Attraktivität zu steigern, wird am häufigsten eine grössere «Vielfalt des Angebots» genannt. In den nächsten rund 10 Jahren ist sowohl bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern als auch bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – altersbedingt – mit vielen «Nachfolgeregelungen» zu rechnen. Mit allen Chancen und Risiken.

Ganzer Bericht herunterladen unter:

stadtentwicklung.winterthur.ch >> Veranstaltungen

<https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/kulturelles-und-dienste/stadtentwicklung/stadtentwicklung/veranstaltungen>