

---

## **Chartbericht**

# **Befragung Detailhändlerinnen und Detailhändler, sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur**

**gfs-zürich, Markt- & Sozialforschung**

**Dr. Andreas Schaub, Institutsleiter gfs-zürich**

**August 2019**



---

# Studiendesign und Umsetzung

# Studiendesign und Umsetzung der Befragung

---

## Grundgesamtheit

Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur

## Erhebungsmethode

- Ein Ankündigungsschreiben sowie der Fragebogen wird durch die Stadt Winterthur an ca. 270 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verschickt
- Das selbe Ankündigungsschreiben der Stadt Winterthur sowie der Fragebogen wird durch die Cityvereinigung «Junge Altstadt» an ca. 400 Detailhändlerinnen und Detailhändler verteilt
- Der Fragebogen kann auf Papier oder mittels einer Onlinebefragung ausgefüllt werden.

# Studiendesign und Umsetzung der Befragung

---

## Stichprobe

100 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (67 Papier, 33 Online)

73 Detailhändlerinnen und Detailhändler (56 Papier, 17 Online)

## Interviewlänge (gemäss Onlinebefragung)

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer: 12 Minuten

Detailhändlerinnen und Detailhändler: 13.5 Minuten

# Studiendesign und Umsetzung der Befragung

---

## Fragebogeninhalte

- Wer sind die Detailhändlerinnen und Detailhändler? Wer sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur? Charakteristiken wie Grösse, Branche, Lage, Mietzins, Nutzungsformen, wie lange sind sie dabei, etc.?
- Bewertung des aktuellen Zustandes: Was beschäftigt die Detailhändlerinnen und Detailhändler bzw. die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer? Was sind ihre aktuellen Herausforderungen?
- Welche Veränderungen erwarten sie in naher Zukunft bzw. welche Veränderungen streben sie an?

---

# Detailhändlerinnen und Detailhändler

# Wer sind die Detailhändlerinnen und Detailhändler in der Altstadt Winterthur?

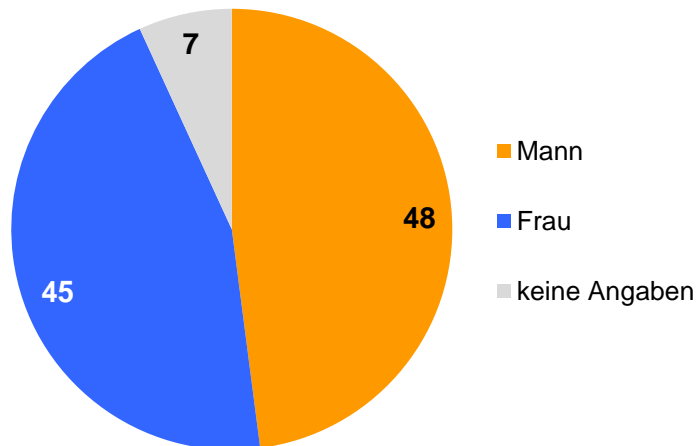
---

- Alter und Geschlecht der Befragten?
- Branchen der Detailhändlerinnen und Detailhändler in der Altstadt Winterthur?
- Wie lange sind die Detailhändlerinnen und Detailhändler schon in der Altstadt Winterthur?
- Wie gross sind die Geschäfte?
- Wie hoch ist der Mietzins?
- Wo befindet sich die Ladenfläche?
- Haben die Detailhändlerinnen und Detailhändler zusätzlich einen Onlineshop?

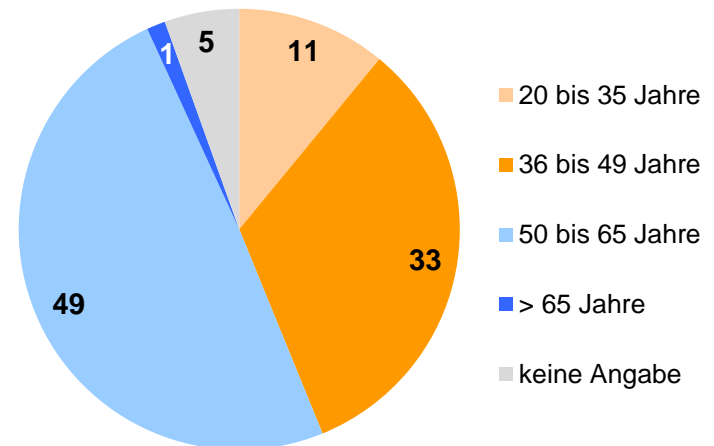
# Etwa die Hälfte der befragten Detailhändler ist über 50 Jahre alt.

n=73, Angaben in Prozent

**Geschlecht:**



**Alter:**



Fragen F11/F12

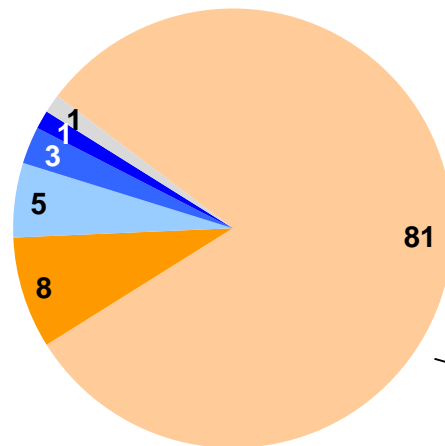


# 81% der Detailhändler geben an, dass Detailhandel am besten zu ihrem Unternehmen passt, 42% davon verkaufen Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel.

n=73, Angaben in Prozent, Filter: Falls Detailhändler

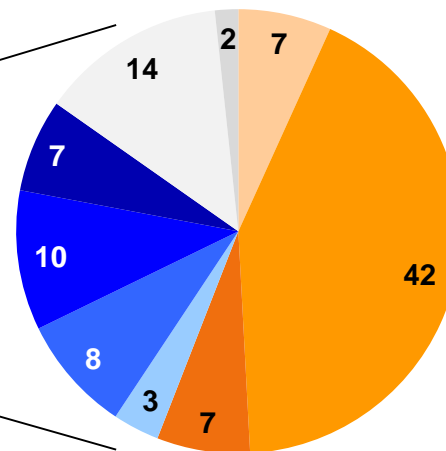
### Welche der folgenden Branchen passt am besten zu Ihrem Unternehmen?

- Detailhandel
- Hotellerie/ Gastronomie
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Anderes
- keine Angabe



### Welche Waren bieten Sie vor allem an?

- Food
- Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel
- Gesundheit
- Heimelektronik
- Haushalt und Wohnen
- Schmuck und Uhren
- Waren aller Art
- Anderes
- keine Angabe

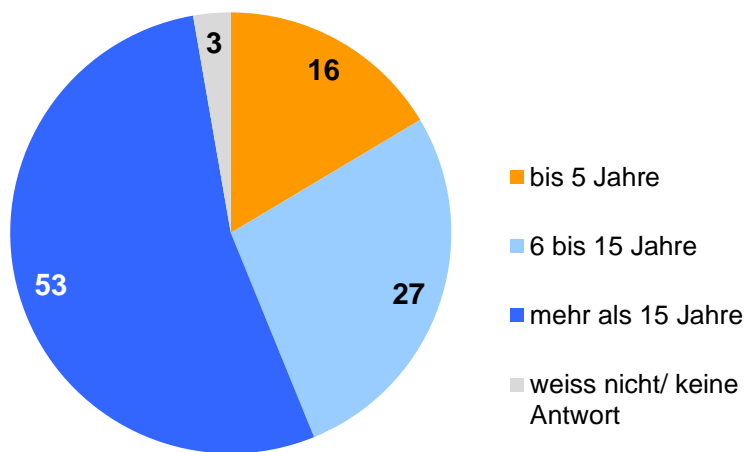


Fragen D1/D2

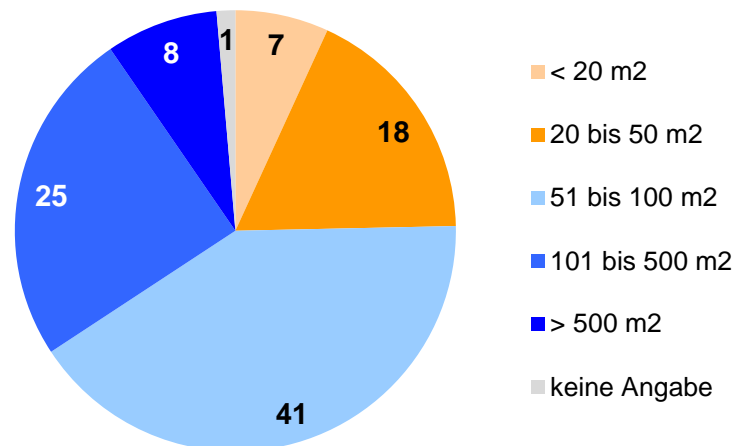
# Mehr als die Hälfte der Detailhändler sind seit mehr als 15 Jahren in der Winterthurer Altstadt am gleichen Standort und bei zwei Dritteln liegt die Verkaufsfläche zwischen 51 und 500 m<sup>2</sup>.

n=73, Angaben in Prozent, Filter: Falls Detailhändler

### Seit wie vielen Jahren ist Ihr Unternehmen am heutigen Standort in der Winterthurer Altstadt?



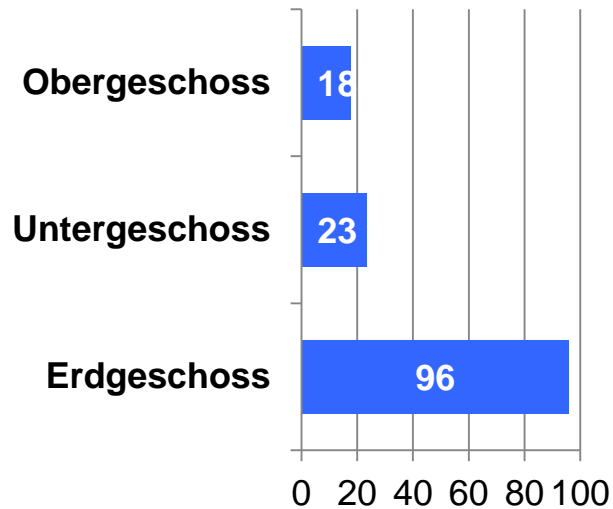
### Wie gross ist die Verkaufsfläche an Ihrem Standort?



96% geben an, dass sich ihre Verkaufsfläche unter anderem auf dem Erdgeschoss befindet. Bei 67% handelt es sich um das Hauptgeschäft.

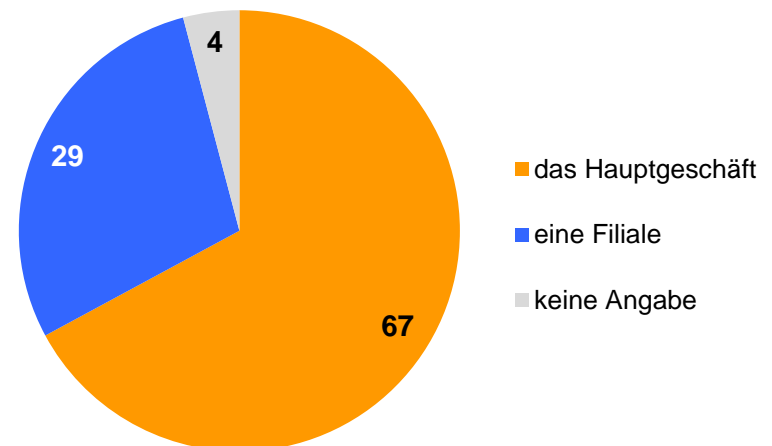
n=73, Angaben in Prozent, Filter: Falls Detailhändler

Auf welchem Stockwerk befinden sich die Verkaufsflächen?



Mehrfachnennungen möglich; Stockwerk: 1.4 Antworten

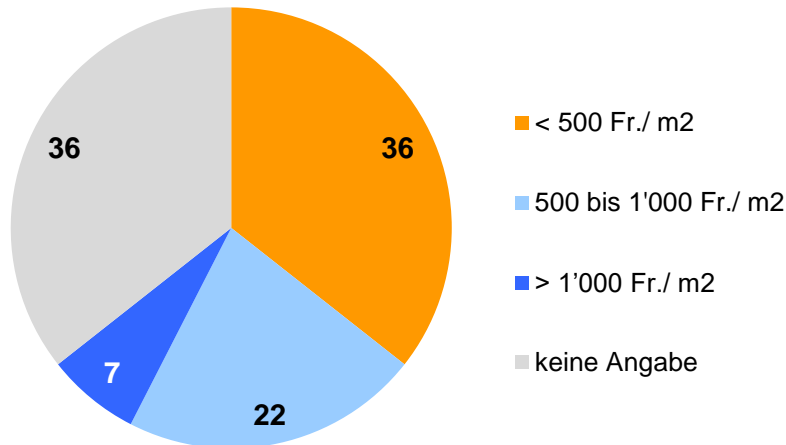
Ist Ihr Standort ... ?



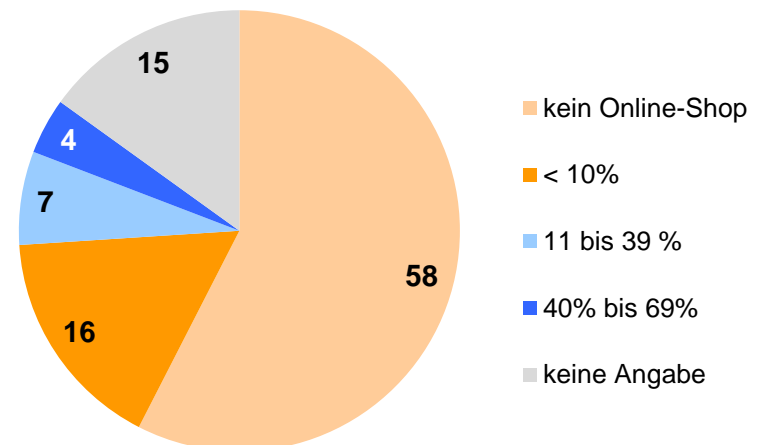
# Bei etwas mehr als 1/3 liegt der Mietzins bei unter 500 Fr./m<sup>2</sup>. Mehr als die Hälfte besitzt keinen Online-Shop.

n=73, Angaben in Prozent, Filter: Falls Detailhändler

Wie hoch ist ungefähr Ihr Mietzins pro Quadratmeter für die Verkaufsfläche?



Haben Sie auch einen Online-Shop und wenn ja, wie hoch ist ungefähr der Onlineanteil am Gesamtumsatz?



Fragen D7/D9

# Fazit

## Struktur der Detailhändlerinnen und Detailhändler.

- Die Zusammensetzung der Detailhändlerinnen und Detailhändler ist historisch gewachsen und zeichnet sich durch eine hohe Standorttreue aus – über die Hälfte ist schon über 15 Jahren in der Altstadt Winterthur. Die Geschäfte der Winterthurer Altstadt sind durch den Detailhandel geprägt (80%).
- Rund ein Viertel (27%) der Detailhändlerinnen und Detailhändler der Winterthurer Altstadt haben auch einen Onlineshop, allerdings macht dieser (bisher) meist nur einen kleinen Anteil am Umsatz aus.
- Aufgrund der Altersstruktur der Detailhändlerinnen und Detailhändler stehen in der Hälfte aller Geschäfte in den nächsten 10 Jahren Nachfolgeregelungen an.
- Da in der gleichen Zeit bei den Grundeigentümern gehäuft mit Eigentümerwechseln zu rechnen ist (siehe unten), ist mittelfristig mit grösseren Änderungen in der strukturellen Zusammensetzung von Detailhändlern (und Grundeigentümern) der Altstadt Winterthur zu rechnen.

---

# Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

# Wer sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Altstadt Winterthur?

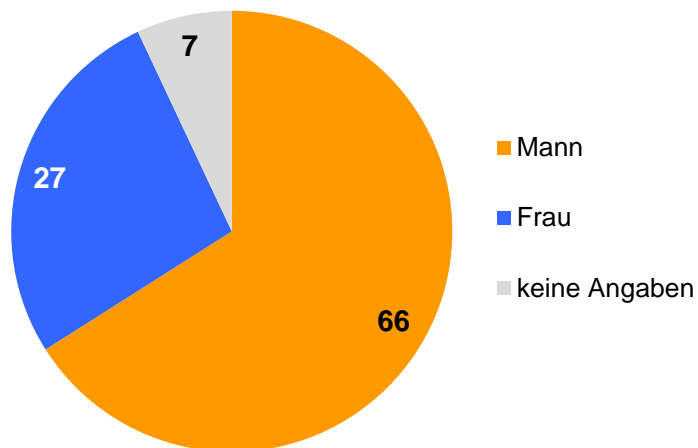
---

- Alter und Geschlecht der Befragten?
- Wie viele Liegenschaften besitzen die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer?
- Wer sind die Eigentümer (Eigentümertyp)? Eigenbedarf vs. Vermietung?
- Wie lange sind die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer schon in der Altstadt Winterthur?
- Nutzung der Eigentums?
- Wie hoch ist der Mietzins?
- Wie gross sind die Verkaufsflächen?
- Leerstände?

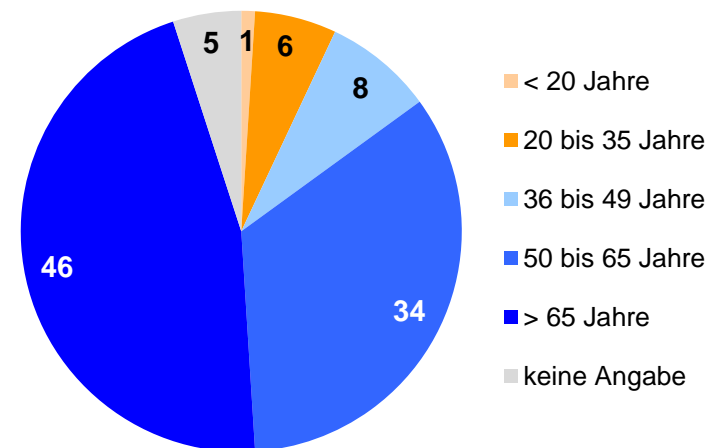
# Der typische Grundeigentümer ist männlich und über 65 Jahre alt.

n=100, Angaben in Prozent

**Geschlecht:**



**Alter:**



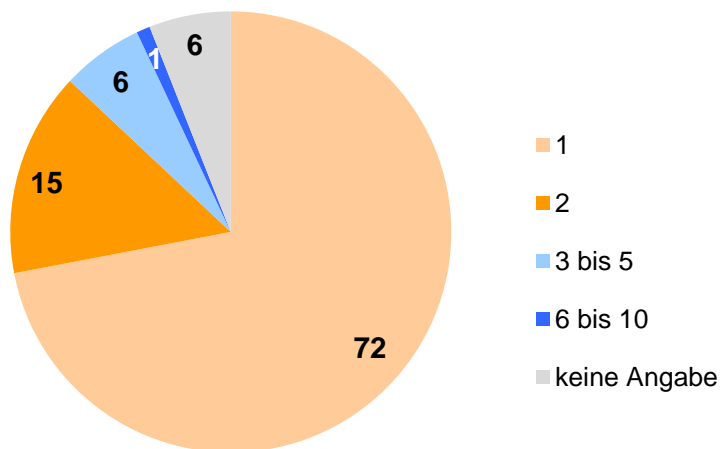
Fragen F11/F12



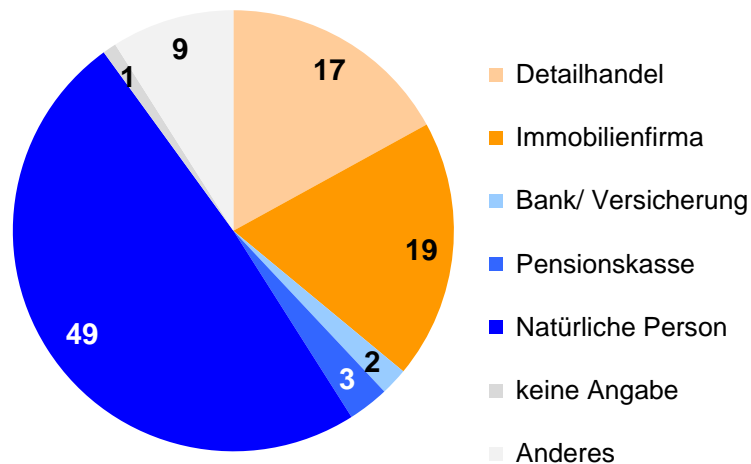
# Fast drei Viertel der Grundeigentümer besitzen EINE Liegenschaft. Die Hälfte der Grundeigentümer sind natürliche Personen.

n=100, Angaben in Prozent, Filter: Falls Grundeigentümer

### Wie viele Liegenschaften haben Sie in der Winterthurer Altstadt insgesamt?



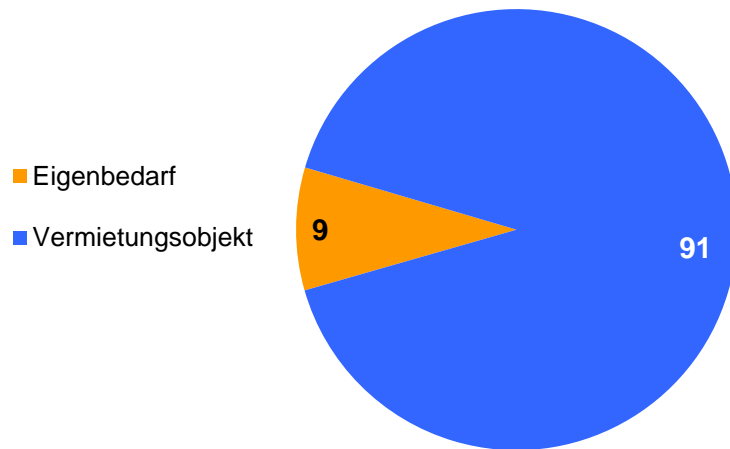
### Welcher Eigentümertyp beschreibt Sie am besten?



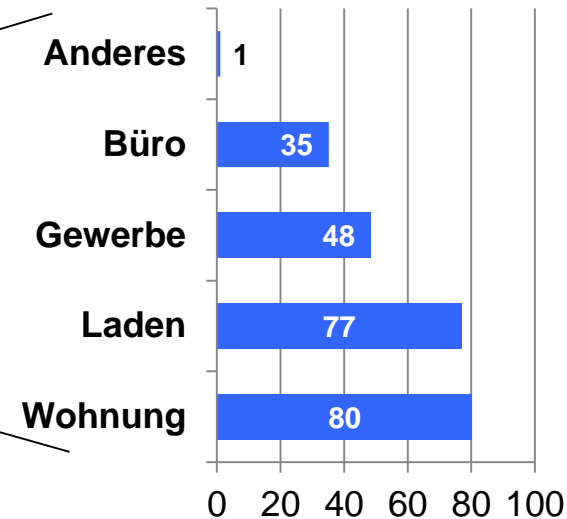
# Die Liegenschaften sind mehrheitlich Vermietungsobjekte und werden gleichzeitig für mehrere Nutzungen vermietet.

n=100, Angaben in Prozent, Filter: Falls Grundeigentümer

Nutzen Sie die Liegenschaft für den Eigenbedarf oder als Vermietungsobjekt?



Als was vermieten Sie Ihre Liegenschaft?



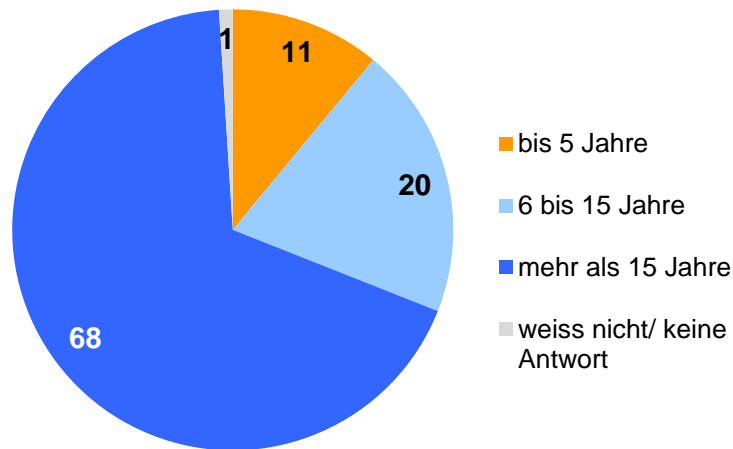
Mehrfachnennungen möglich; Vermietungsarten: 2.4 Antworten

Fragen G3/G4

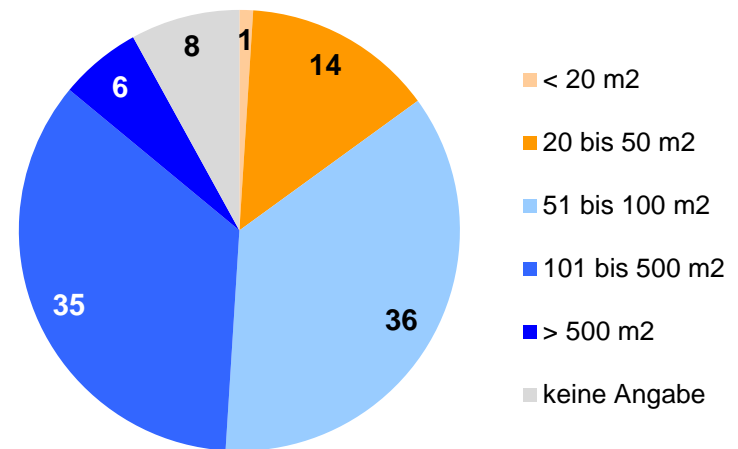
# Rund zwei Drittel der Befragten besitzen ihre Liegenschaft seit mehr als 15 Jahren. Die Verkaufsflächen liegen mehrheitlich zwischen 51 und 500 m<sup>2</sup>.

n=100, Angaben in Prozent, Filter: Falls Grundeigentümer

**Seit wie vielen Jahren sind Sie bzw. Ihr Unternehmen Besitzerin/Besitzer dieser Liegenschaft in der Winterthurer Altstadt?**



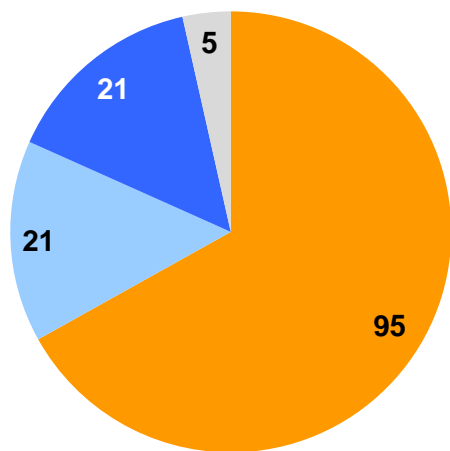
**Wie gross ist die Verkaufsfläche Ihrer Liegenschaft?**



# Das Erdgeschoss ist fast immer Teil der Verkaufsfläche. Der Jahresmietzins liegt mehrheitlich unter 500 Fr./m<sup>2</sup>.

n=100, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, Filter: Falls Grundeigentümer

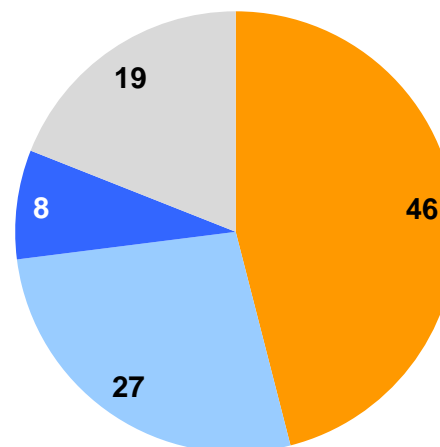
Auf welchem Stockwerk befinden sich die Verkaufsflächen?



- Erdgeschoss
- Untergeschoss
- Obergeschoss
- keine Angabe

Stockwerk: 1.4 Antworten

Wie hoch ist ungefähr der Mietzins pro Quadratmeter für die Verkaufsfläche Ihrer Liegenschaft?



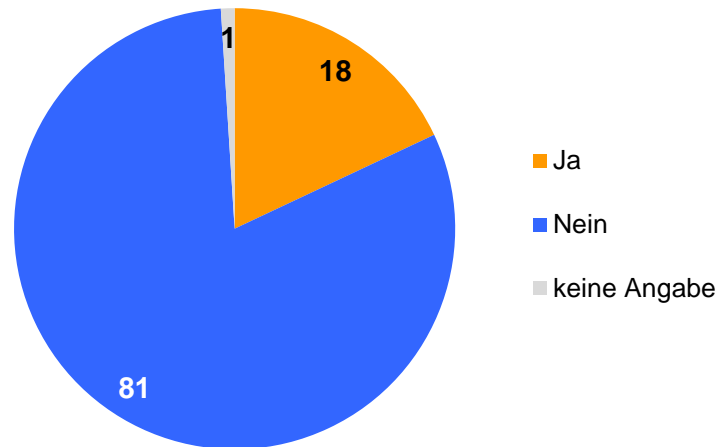
- < 500 Fr./m<sup>2</sup>
- 500 bis 1'000 Fr./m<sup>2</sup>
- > 1'000 Fr./m<sup>2</sup>
- keine Angabe

Fragen G71/G7

# Bei rund jedem fünften Grundeigentümer kam es in den letzten 3 Jahren zu Leerständen, diese dauerten im Durchschnitt rund 9 Monate.

n=100, Angaben in Prozent, Filter: Falls Grundeigentümer

Hatten Sie in den letzten drei Jahren Leerstände in Ihrer Liegenschaft zu verzeichnen?

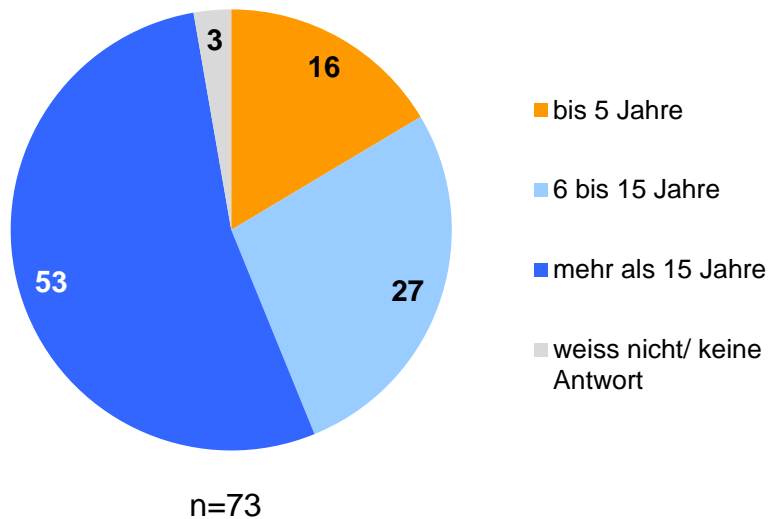


Dauer der Leerstände:  
Zwischen 1 und 24  
Monaten, mit einem  
Mittelwert von 8.9 Monaten

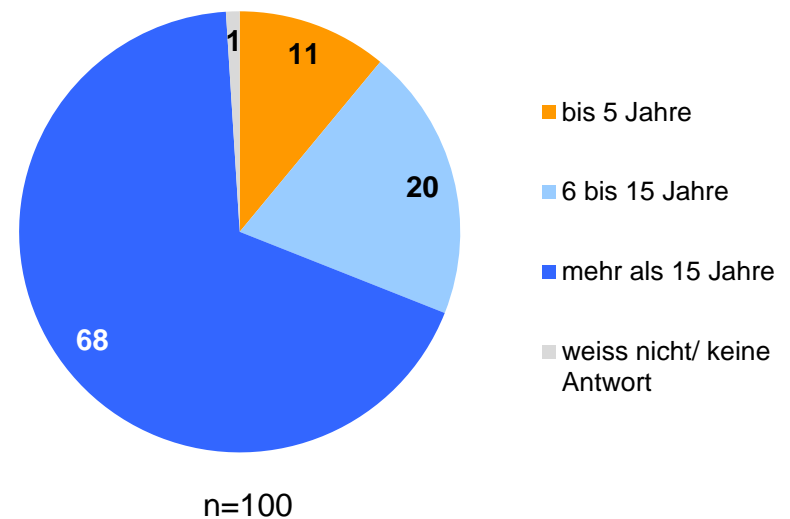
# Sowohl bei den Detailhändlern als auch bei den Grundeigentümern ist der grösste Teil seit mehr als 15 Jahren in der Winterthurer Altstadt.

Seit wie vielen Jahren ist Ihr Unternehmen am heutigen Standort in der Winterthurer Altstadt?  
Seit wie vielen Jahren sind Sie bzw. Ihr Unternehmen Besitzerin/Besitzer dieser Liegenschaft in der Winterthurer Altstadt?

**Detailhändler:**



**Grundeigentümer:**



## Struktur der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

---

- Die Winterthurer Altstadt zeichnet sich auch bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern durch eine gewachsene Struktur aus: Die Hälfte der Grundeigentümer sind natürliche Personen, vier von fünf sind über 50 Jahre (fast die Hälfte (46%) sogar über 65 Jahre) alt und rund zwei Drittel besitzen schon mehr als 15 Jahre Grundeigentum in der Winterthurer Altstadt.
- Fast drei Viertel der Grundeigentümer besitzen «nur» EINE Liegenschaft, welche meist als Mietobjekt genutzt wird (90%). Die vermieteten Liegenschaften zeichnen sich durch Mehrfachnutzungen mit normalerweise einer Ladenfläche auf einer manchmal zwei Etagen, Büro oder Gewerbe, sowie Wohnungen aus.

## Struktur der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

---

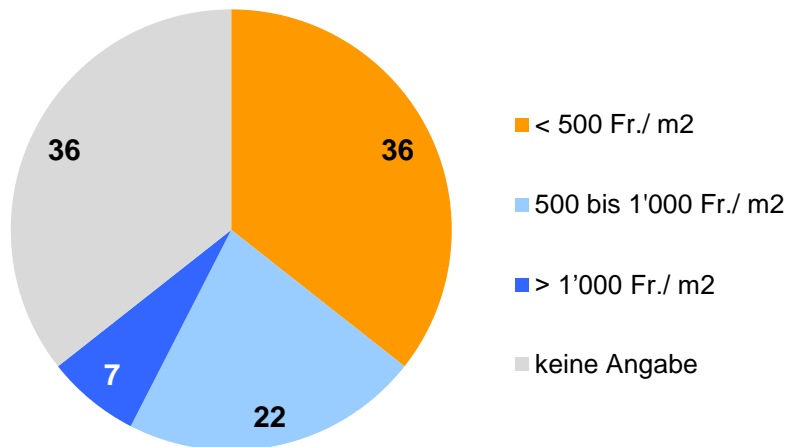
- Rund jede fünfte Grundeigentümerin oder Grundeigentümer hat in den letzten drei Jahren Leerstände von durchschnittlich 9 Monaten zu beklagen.
- Aufgrund der Altersstruktur ist auch seitens der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den nächsten Jahren mit grösseren Veränderungen in der Eigentümerstruktur der Altstadt Winterthur zu rechnen.



# Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geben ähnliche Mietzinse pro Quadratmeter an.

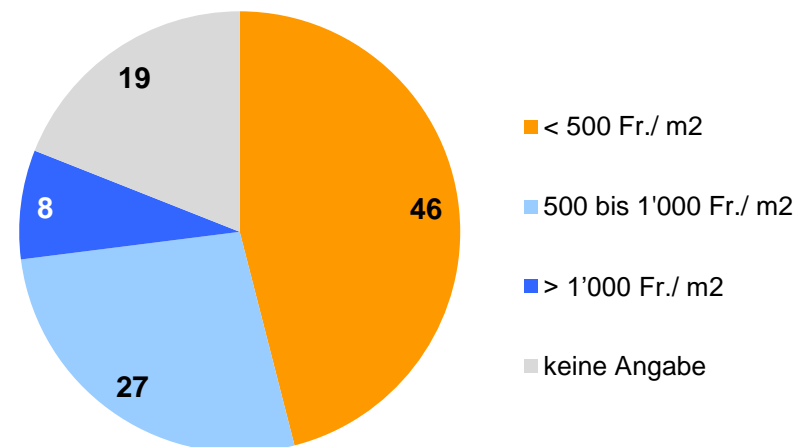
Wie hoch ist ungefähr Ihr Mietzins pro Quadratmeter für die Verkaufsfläche?  
Wie hoch ist ungefähr der Mietzins pro Quadratmeter für die Verkaufsfläche Ihrer Liegenschaft?

**Detailhändler:**



n=73

**Grundeigentümer:**



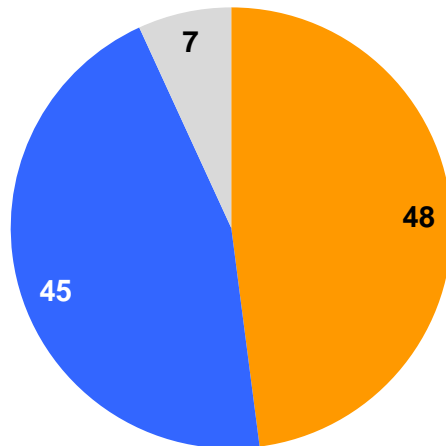
n=100

Mietzinse von 1'000 Fr./m2  
oder mehr bezahlt man fast  
nur an der Marktgasse

Fragen D7/G7

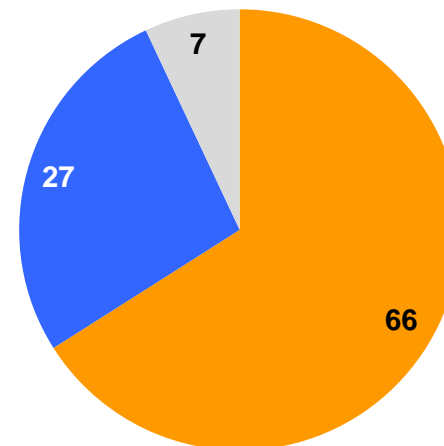
Es gibt ungefähr gleich viele Detailhändlerinnen (45%) und Detailhändler (48%), bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gibt es signifikant mehr Männer (66%) als Frauen (27%).

**Detailhändler:**



n=73

**Grundeigentümer:**



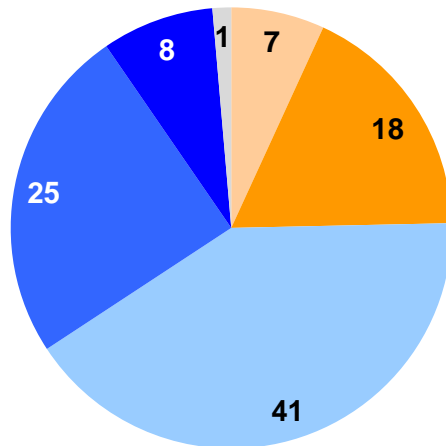
n=100

Fragen Geschlecht

Sowohl bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern als auch bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sind die Verkaufsfläche überwiegend zwischen 51 bis 500m<sup>2</sup> gross.

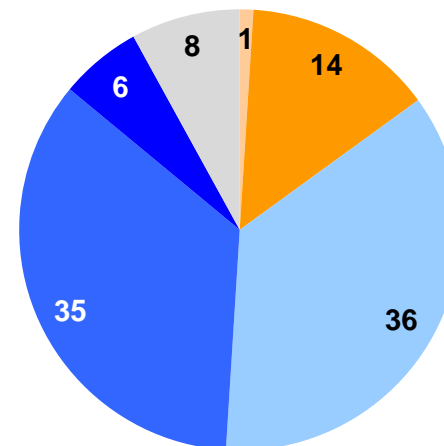
Wie gross ist die Verkaufsfläche an Ihrem Standort/ Ihrer Liegenschaft?

Detailhändler:



n=73

Grundeigentümer:



n=100

Fragen D5/

# Vergleich Detailhändlerinnen und Detailhändler mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

---

- Die Beschreibung der Ladenflächen und die Mietzinse seitens der Detailhändlerinnen und Detailhändler bzw. der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind stimmig, was für die Qualität der Resultate spricht.
- Geschäfte mit Verkaufsflächen von 50 bis 500m<sup>2</sup> und mit mehrheitlich Mietzinsbelastungen unter 500 Franken pro Quadratmeter und Jahr prägen die Winterthurer Altstadt.

---

# Stärken und Schwächen

## Bewertung der Altstadt Winterthur

# Bewertung der Ist-Situation und Herausforderungen in der Altstadt Winterthur aus Sicht der Detailhändlerinnen und Detailhändler bzw. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer?

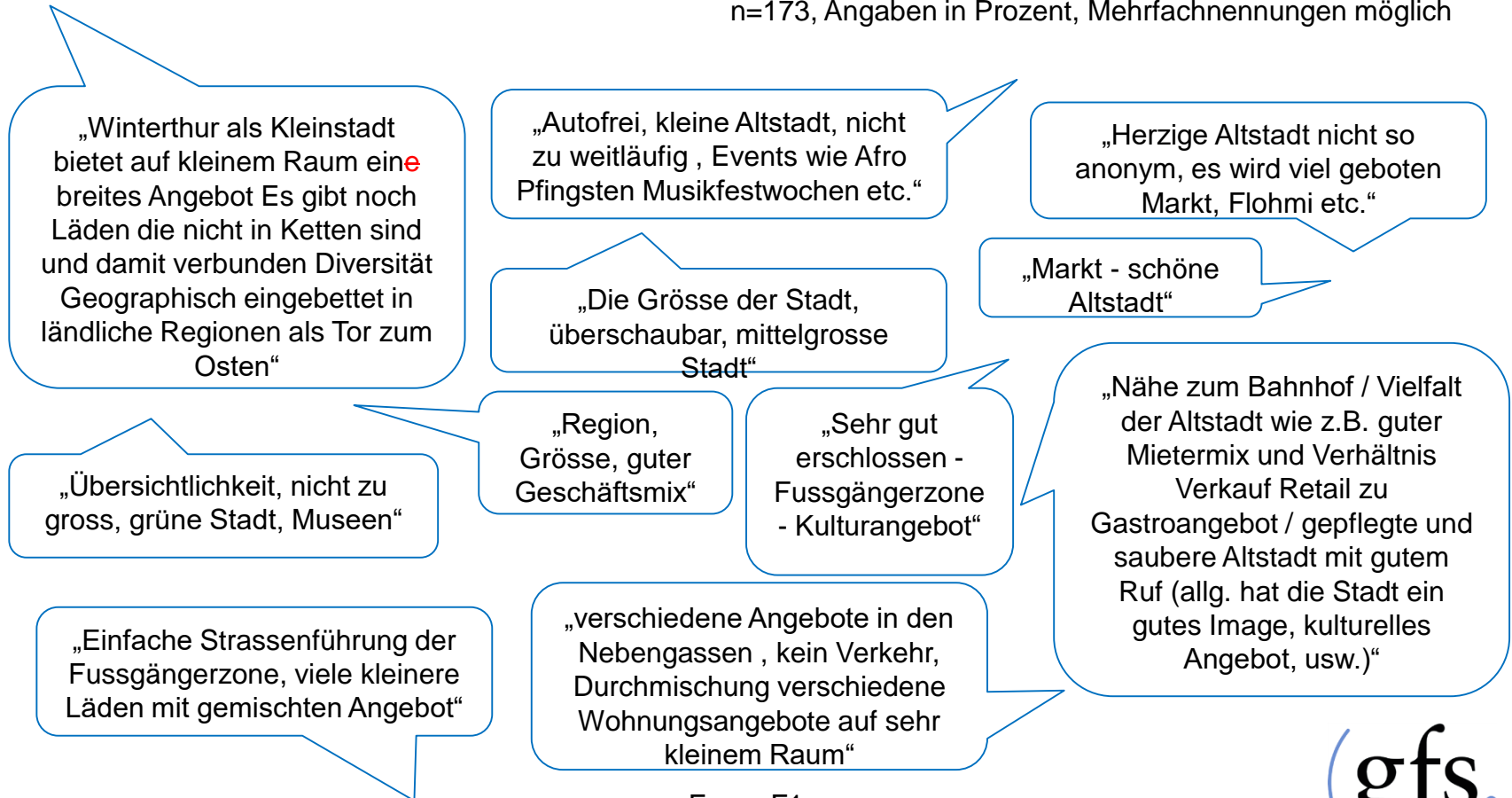
---

- Stärken und Schwächen?
- Bewertung ausgewählter Kriterien
- Herausforderungen
- Zukünftige Veränderungen

# Stärken der Altstadt Winterthur

Welches sind aus Ihrer Sicht die drei grössten Stärken der Winterthurer Altstadt als Verkaufsstandort?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich

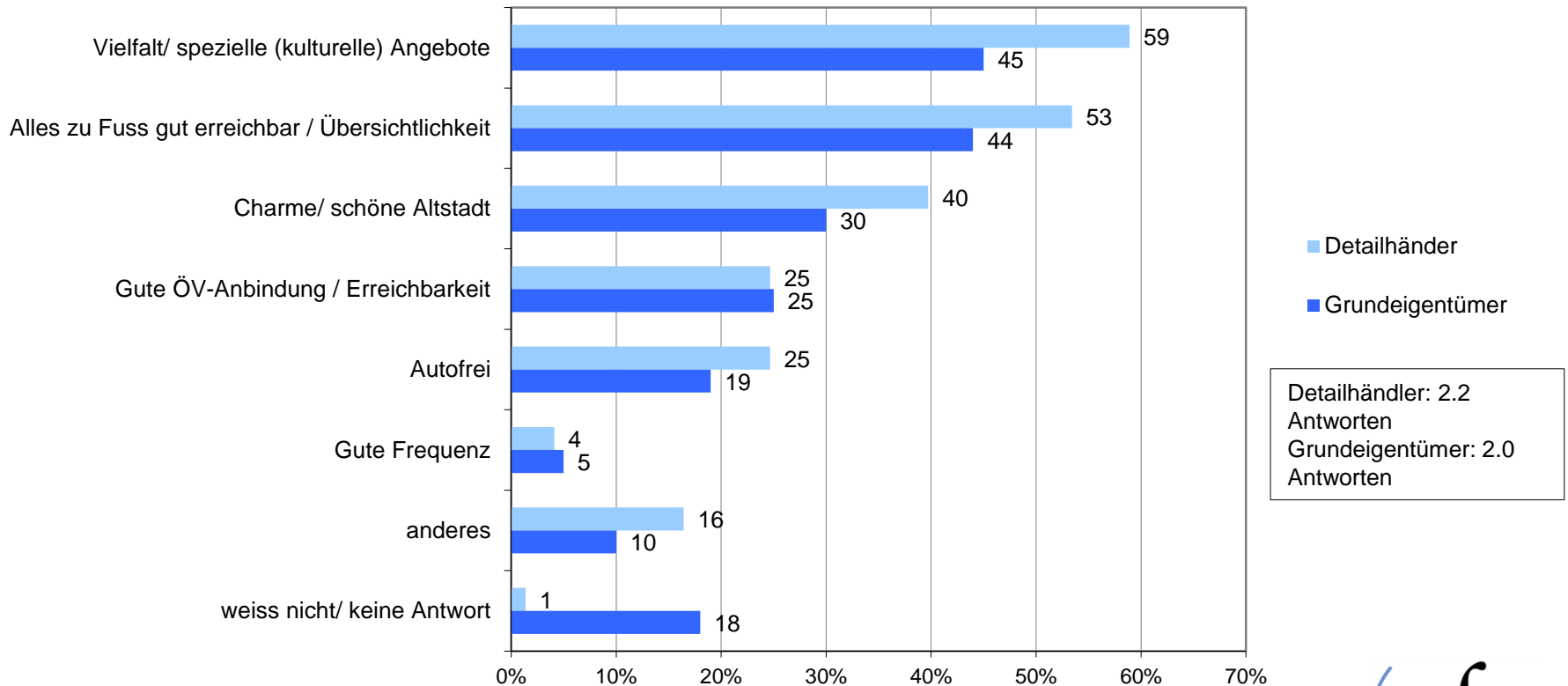


Frage F1

# Vielfalt des Angebotes und die Übersichtlichkeit als grösste Stärke der Altstadt Winterthur.

Welches sind aus Ihrer Sicht die drei grössten Stärken der Winterthurer Altstadt als Verkaufsstandort?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich



Frage F1



# Schwächen der Altstadt Winterthur

Welches sind aus Ihrer Sicht die drei grössten Schwächen der Winterthurer Altstadt als Verkaufsstandort?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, offene Frage - kodiert

„Autofeindlichkeit, schlechter Sortiment-Mix“

„Zu viele Billig-Läden in der Marktgasse, spricht zu 90% nur Jugendliche an“

„Hohe Mietzinsen, zu viele Filialketten im niedrigen Preissegment – zu viel Zulieferverkehr in den Hauptgassen- generell die Gassen sollten mehr begrünt sein - speziell im Bereich Justitiabrunnen fehlen Abfallkübel und Sitzbank “

„Steigende Mietpreise, Taxiparkplätze an Stadthausstrasse statt Kundenparkplätze, anfahren Bahnhof von Altstadt her“

„Gebühren für Autoparkplatz, Ein- und Ausladungen von Personen und Gegenständen mühsam, Gebühren für Handwerker bez. deren Lieferwagen “

„Stiefkindercharakter neben Zürich - Laufkundschaft bleibt grösstenteils in der Marktgasse - zu einschränkende Auflagen durch die Verwaltungspolizei“

„Sehr schwierig ist es, wenn ein Ladenlokal wegen Renovation geräumt werden muss und keine oder kaum bezahlbare Ladeflächen zu mieten sind“

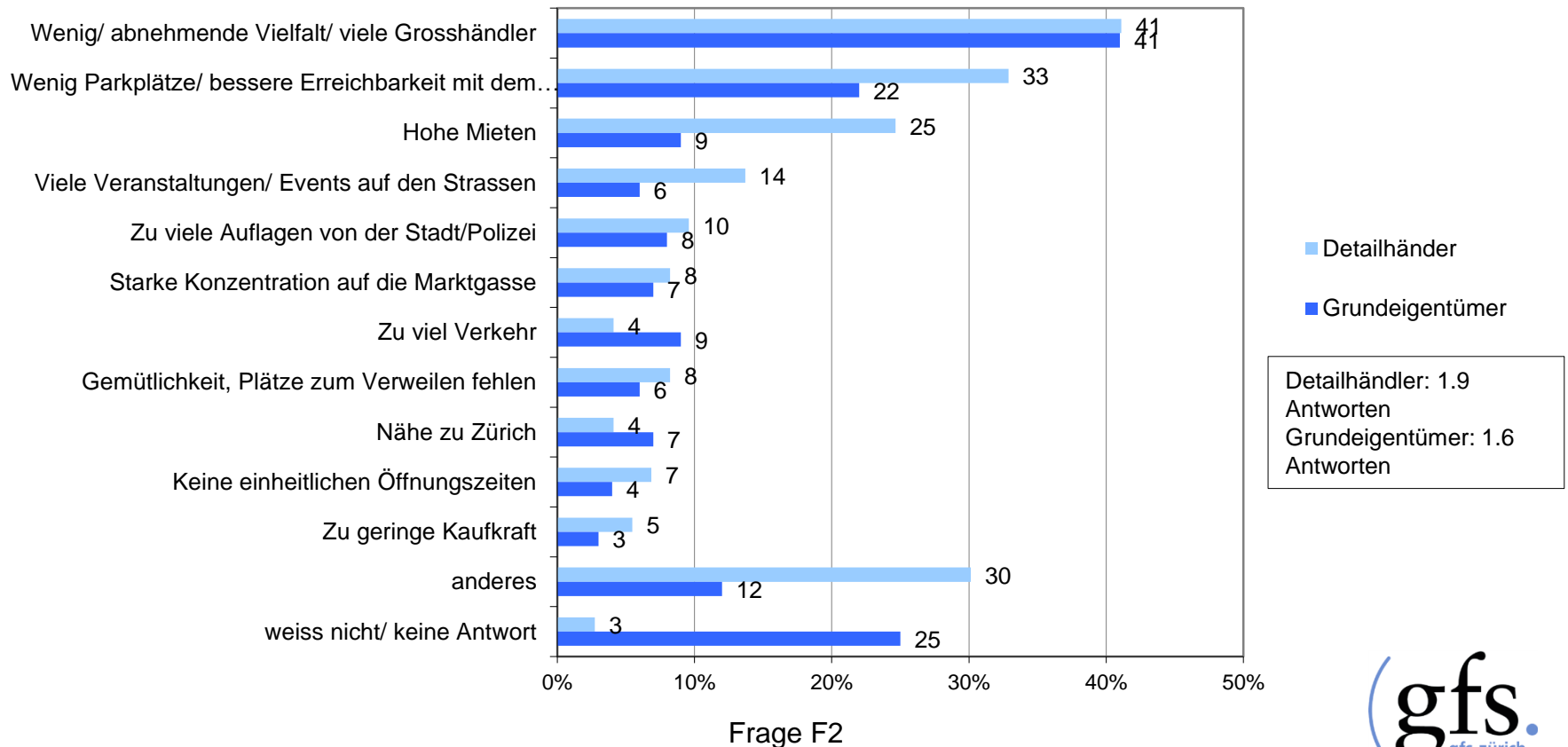
„Mangelnde Qualität bzgl. Angebot und Nachfrage (persönliche Meinung) - schwache Vielfalt an Klein- und Spezialgeschäften in der Marktgasse - schleppende und ungenügende Dynamik in der Entwicklung und Entstehung von neuem. “

Frage F2

# Abnehmende Vielfalt des Angebotes als grösste Schwäche der Altstadt Winterthur.

Welches sind aus Ihrer Sicht die drei grössten Schwächen der Winterthurer Altstadt als Verkaufsstandort?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, offene Frage - kodiert

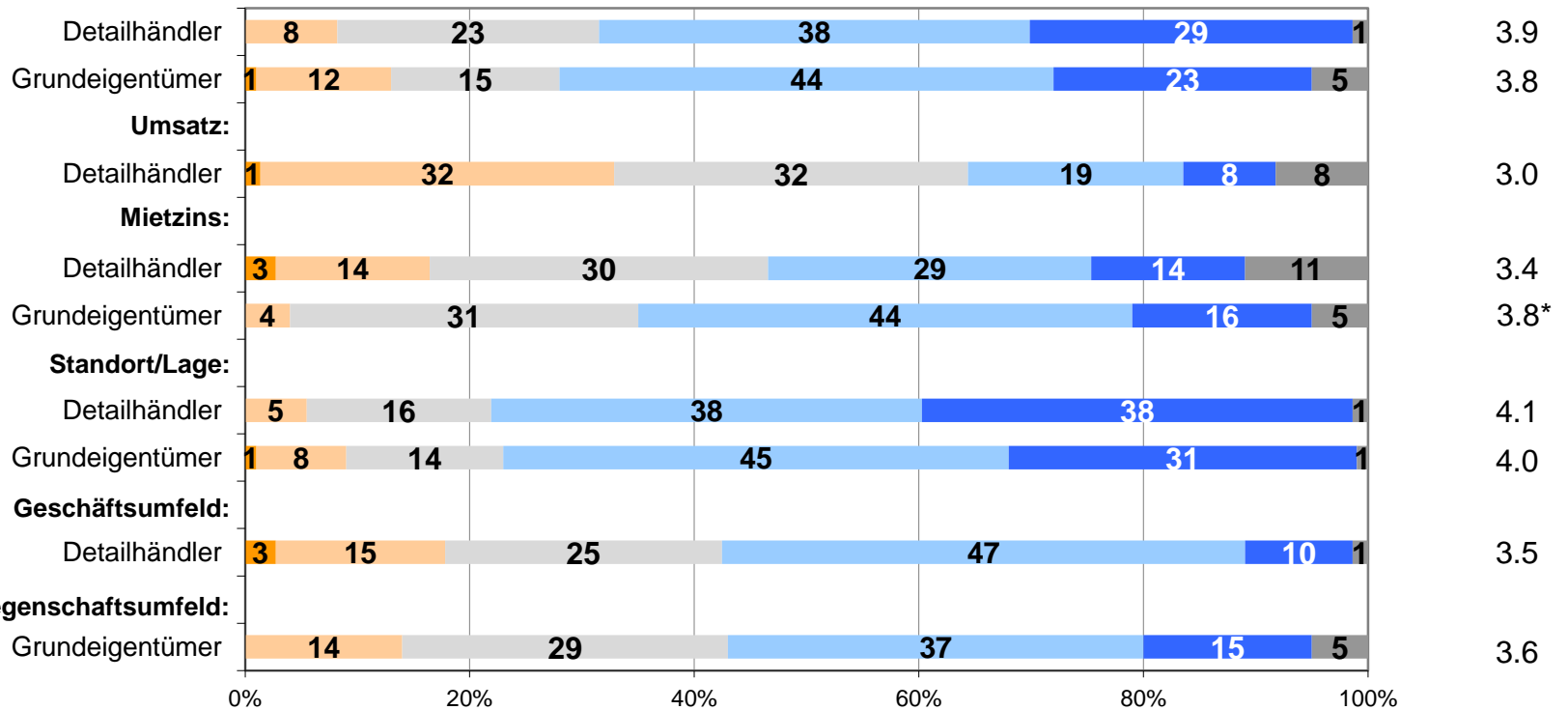


Detailhändler: 1.9  
Antworten  
Grundeigentümer: 1.6  
Antworten

# Detailhändler bewerten ihre aktuelle Situation bezüglich Mietzins häufiger als die Grundeigentümer als «eher schlecht» bis «sehr schlecht».

Wie bewerten Sie die aktuelle Situation bezüglich der folgenden Kriterien rund um Ihren Standort in der Winterthurer Altstadt?

Verkaufsfläche: n=173, Angaben in Prozent, Auf einer Skala von 1 = sehr schlecht bis 5 = sehr gut MW



sehr schlecht eher schlecht neutral eher gut sehr gut weiss nicht

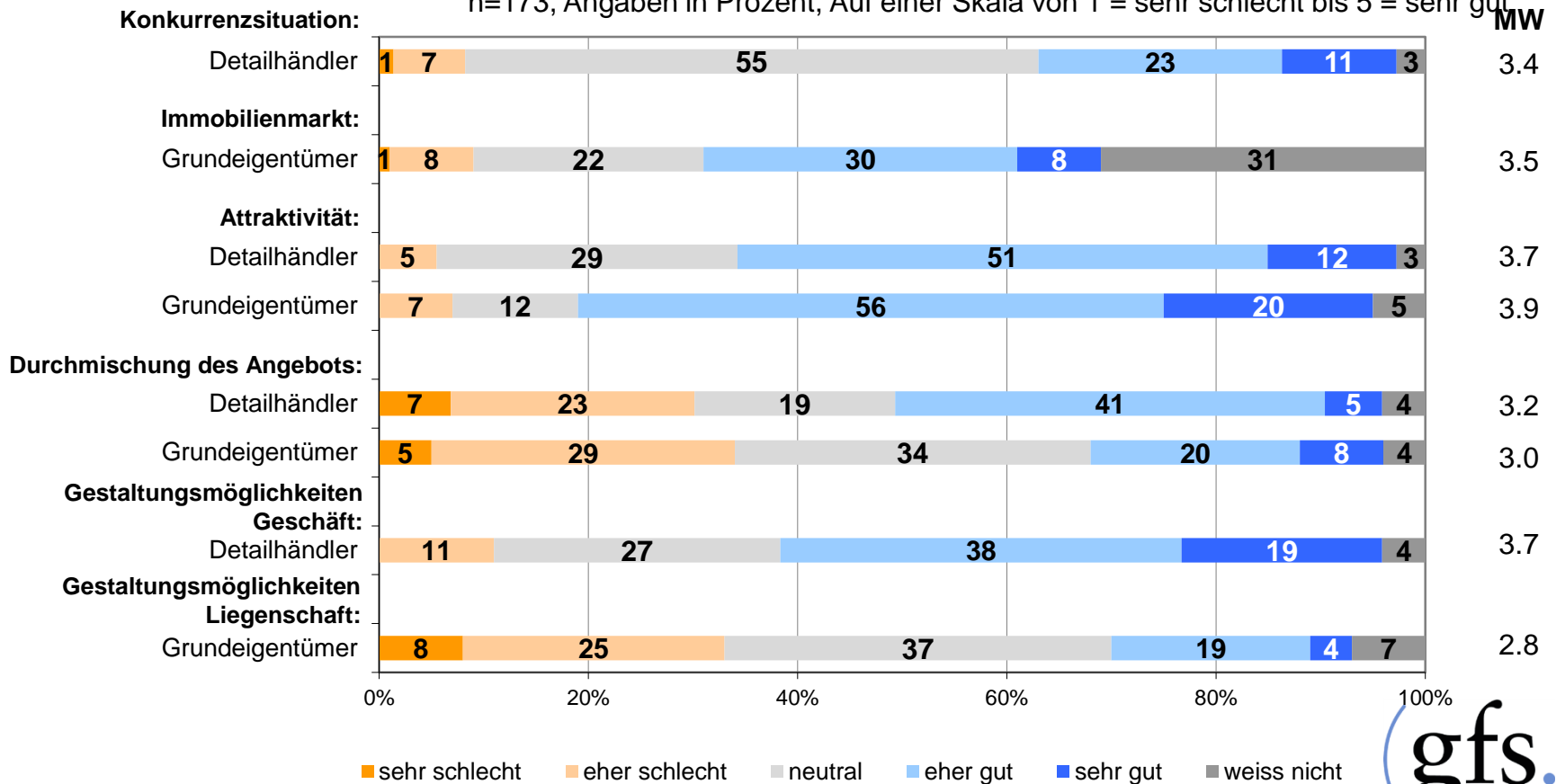
Fragen F3\_1-F3\_5

\* Signifikanter Unterschied

# Die Gestaltungsmöglichkeiten von Geschäften werden besser wahrgenommen als die Gestaltungsmöglichkeiten von Liegenschaften.

Wie bewerten Sie die aktuelle Situation bezüglich der folgenden Kriterien rund um Ihren Standort in der Winterthurer Altstadt?

n=173, Angaben in Prozent, Auf einer Skala von 1 = sehr schlecht bis 5 = sehr gut

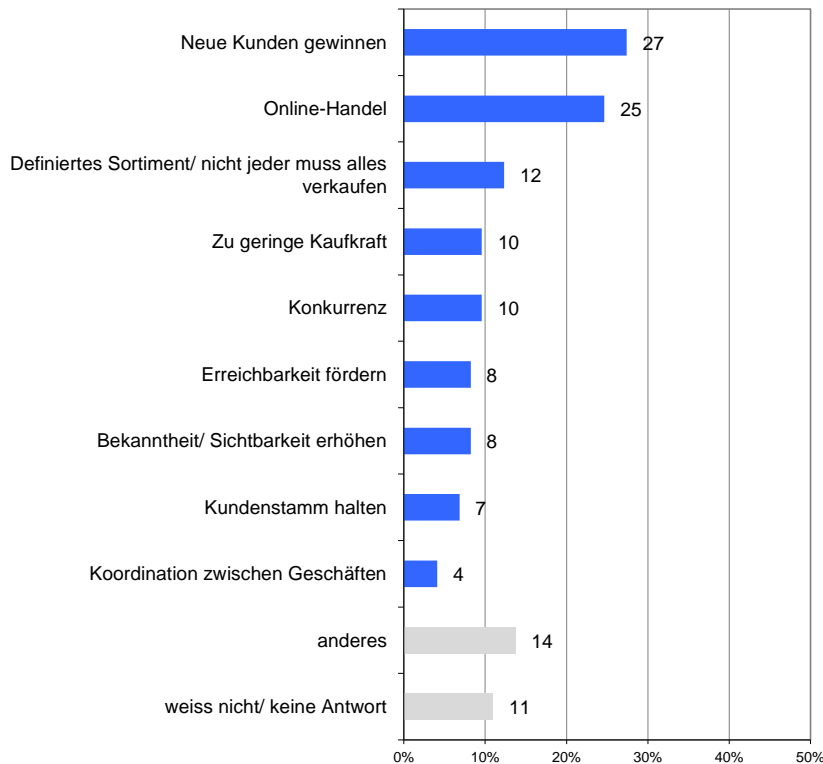


# Die grösste Herausforderung sehen Detailhändlerinnen und Detailhändler in der Neukundengewinnung sowie in der Konkurrenz aus dem Onlinehandel, während die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zuerst an den Mietzinsen denken.

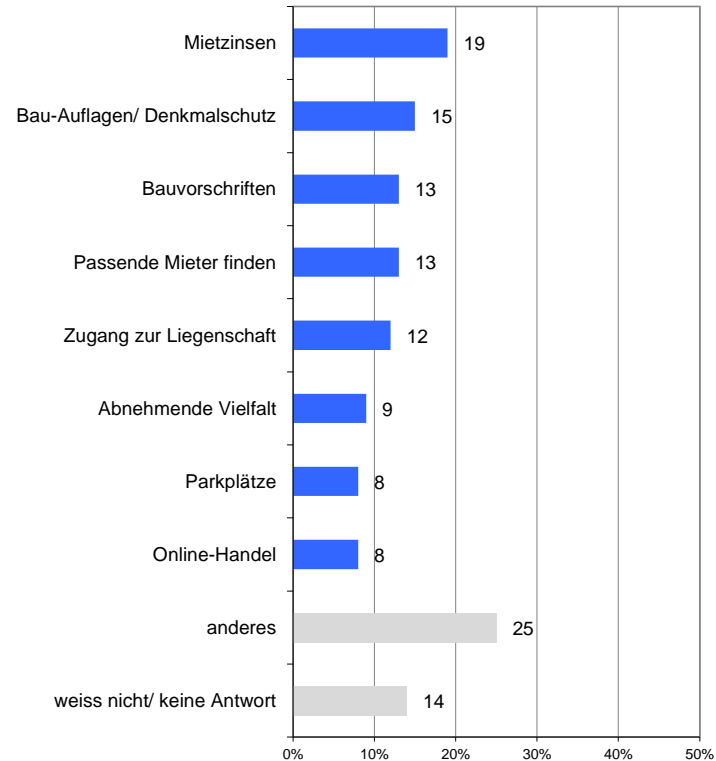
Welches sind aus Ihrer Sicht die grössten Herausforderungen für Ihr Geschäft in der Winterthurer Altstadt?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich

**Detailhändler:**



**Grundeigentümer:**



Detailhändler: 1.4 Antworten  
Grundeigentümer: 1.4 Antworten

Fragen D10/G12

# Aktuelle Bewertung der Altstadt Winterthur

---

- Aus Sicht der Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind die Stärken – gemäss offener Frage – der Winterthurer Altstadt deren Angebotsvielfalt in einem übersichtlichen Gebiet mit Charme, an einer verkehrstechnisch guten Lage.
- Als Schwächen (offene Frage) sehen die Befragten, dass die Vielfalt des Angebots, also DIE Stärke (siehe oben) abnimmt.
- Auch das Thema Verkehr, welches ebenfalls als Pluspunkt genannt wird, wird als Schwäche genannt. Gerade beim Thema Verkehr gibt es offensichtlich ganz unterschiedliche Meinungen zum selben Thema, welche von positiven Nennungen «autofrei» bis zu negativen Antworten «zu wenig Parkplätze» reichen.

# Aktuelle Bewertung der Altstadt Winterthur

---

- Von den gestützt abgefragten Aspekten rund um die Winterthurer Altstadt bewerten sowohl die Detailhändlerinnen und Detailhändler wie auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Lage/den Standort am besten (4.1 bzw. 4.0 auf einer 5er Skala).
- Ganz grundsätzlich werden die abgefragten Aspekte von beiden Zielgruppen sehr ähnlich bewertet. Einzig bei der Bewertung des Mietzinses sind die Detailhändlerinnen und Detailhändler (3.4) deutlich unzufriedener als die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (3.8).
- Die Detailhändlerinnen und Detailhändler haben zudem zum Teil mit (zu geringen) Umsätzen zu kämpfen (3.0) (tiefste Bewertung aller Kriterien).

# Aktuelle Bewertung der Altstadt Winterthur

---

- Die Durchmischung des Angebots – bereits bei der offenen Frage sowohl Stärke als auch Schwäche – polarisiert auch hier. Etwa gleich viele Detailhändlerinnen und Detailhändler (3.2) sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (3.0) bewerten dies (sehr) schlecht oder eben (sehr) gut.
- Besonders kritisch werden von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Gestaltungsmöglichkeiten bei den eigenen Liegenschaften bewertet (2.8), was eigentlich nur durch (bau-) rechtliche Einschränkungen erklärt werden kann.
- Die grösste Herausforderung sehen Detailhändlerinnen und Detailhändler in der Neukundengewinnung und in der Konkurrenz aus dem Onlinehandel, während es bei Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Mietzins ist.



---

# Zukunft der Altstadt Winterthur

# Die Zukunft der Altstadt Winterthur aus Sicht der Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

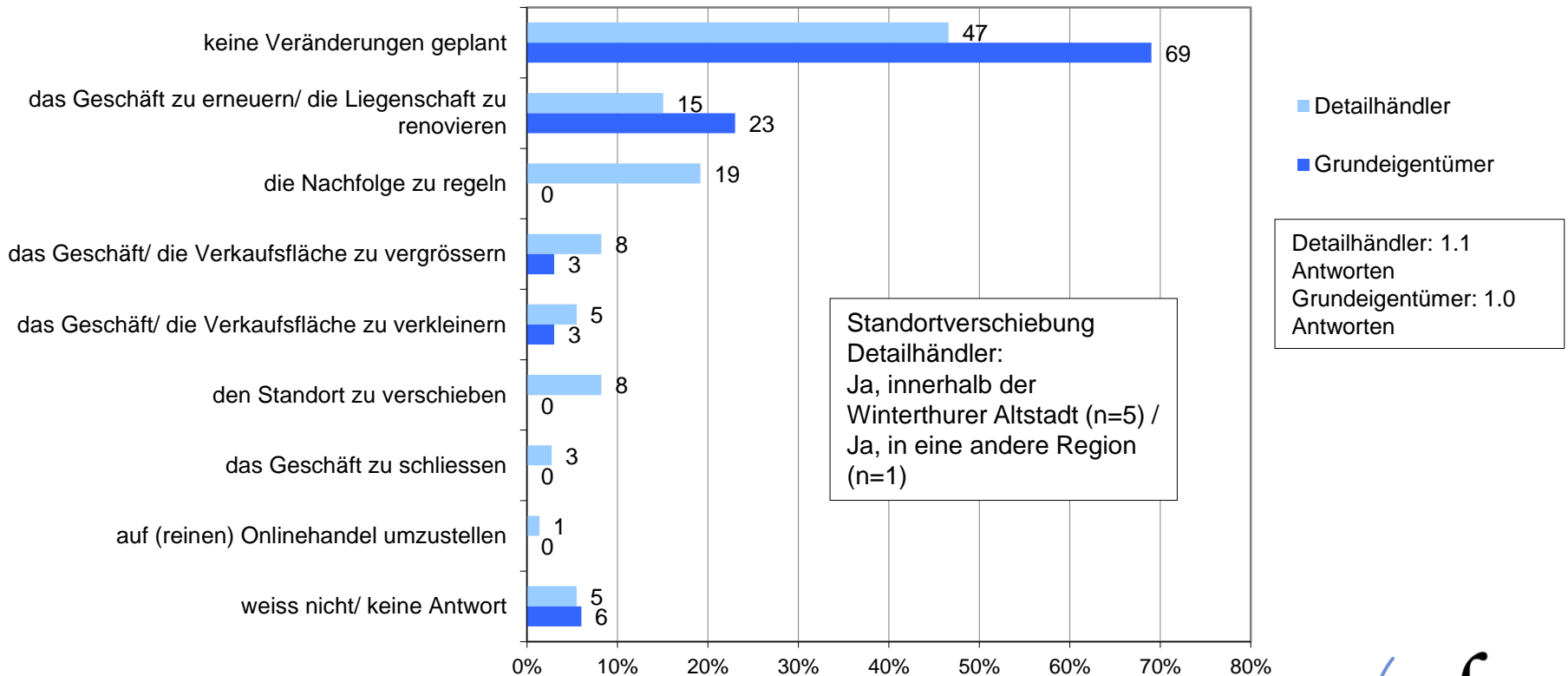
---

- Geplante zukünftige Veränderungen?
- Einschätzung der Entwicklung ausgewählter Kriterien?
- Steigerung der Attraktivität?
- Mitgestaltungswille der befragten Studienteilnehmer?
- Bekanntheit und Einfluss der City-Vereinigung?

# In den nächsten 5 Jahren sind wenige Veränderungen geplant.

Wie sind die Zukunftspläne für Ihr Geschäft in den nächsten 5 Jahren? Beabsichtigen Sie...?

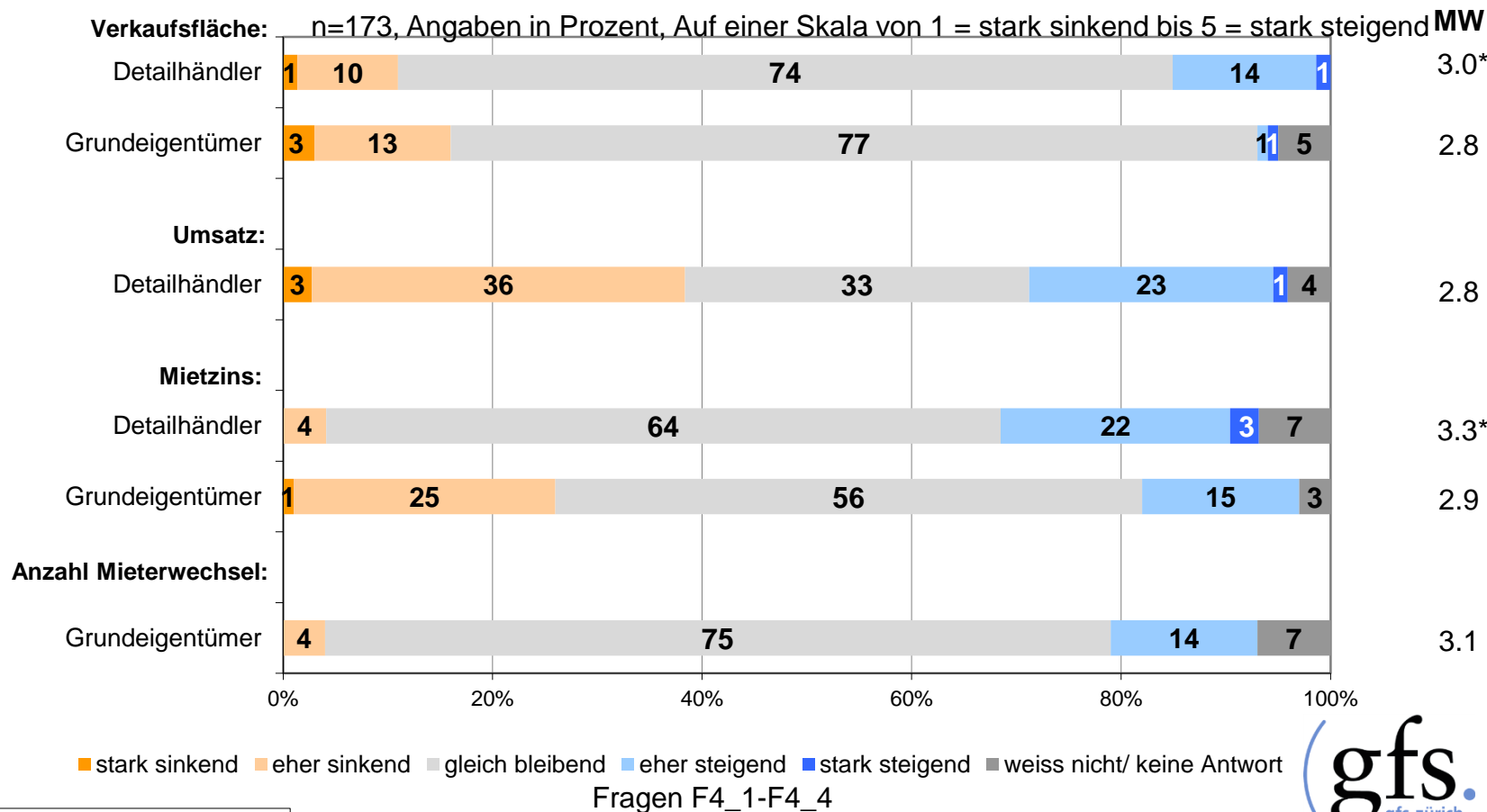
n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich



Fragen F7 / D11

# Die Umsatzentwicklung aus Sicht der Detailhändlerinnen und Detailhändler ist uneinheitlich. Die Mietzinsentwicklung in den nächsten 5 Jahren wird von Detailhändlerinnen und Detailhändlern bzw. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterschiedlich eingeschätzt.

Bitte schätzen Sie die Veränderungen Ihres Unternehmens in den nächsten 5 Jahren bezüglich der folgenden Kriterien ein.



\* Signifikanter Unterschied

# Wie steigert man die Attraktivität der Winterthurer Altstadt?

Wie kann Ihrer Ansicht nach die Attraktivität der Winterthurer Altstadt erhöht werden?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, offene Frage - kodiert

„Indem interessantere Geschäfte in der Marktgasse einziehen und die Teenagerladen um einiges reduziert werden“

„Rahmenbedingungen - schnellere Bauverfahren, - Gartenwirtschaften“

„Mehr Sitzgelegenheiten, mehr günstiger Parkraum, mehr Kinderfreundlichkeit Spielgeräte, wesentlich mehr Bepflanzung“

„Mehr Kultur im Detailhandel. Man könnte bspw. kleinere Läden anfangs subventionieren, um so die Eröffnung eines solchen Ladens attraktiver zu gestalten, was letzten Endes einer Altstadt auch einen Charakter verleihen kann. Schaffung von Raum für Diversität und Nachhaltigkeit im Detailhandel, um somit dem Titel "Kulturstadt" gerecht zu werden.“

„Mehr Parkhäuser - liberalerer Umgang mit öffentlichen Grund vor den Detailfachgeschäften - bessere Vermarktung durch HoW“

„Bepflanzung wie Graben, Wasser wie Steinberggasse“

„Keine Maximalmieten verlangen damit die Vielfalt grösser wird und nicht nur Banken und Modegeschäfte leben können“

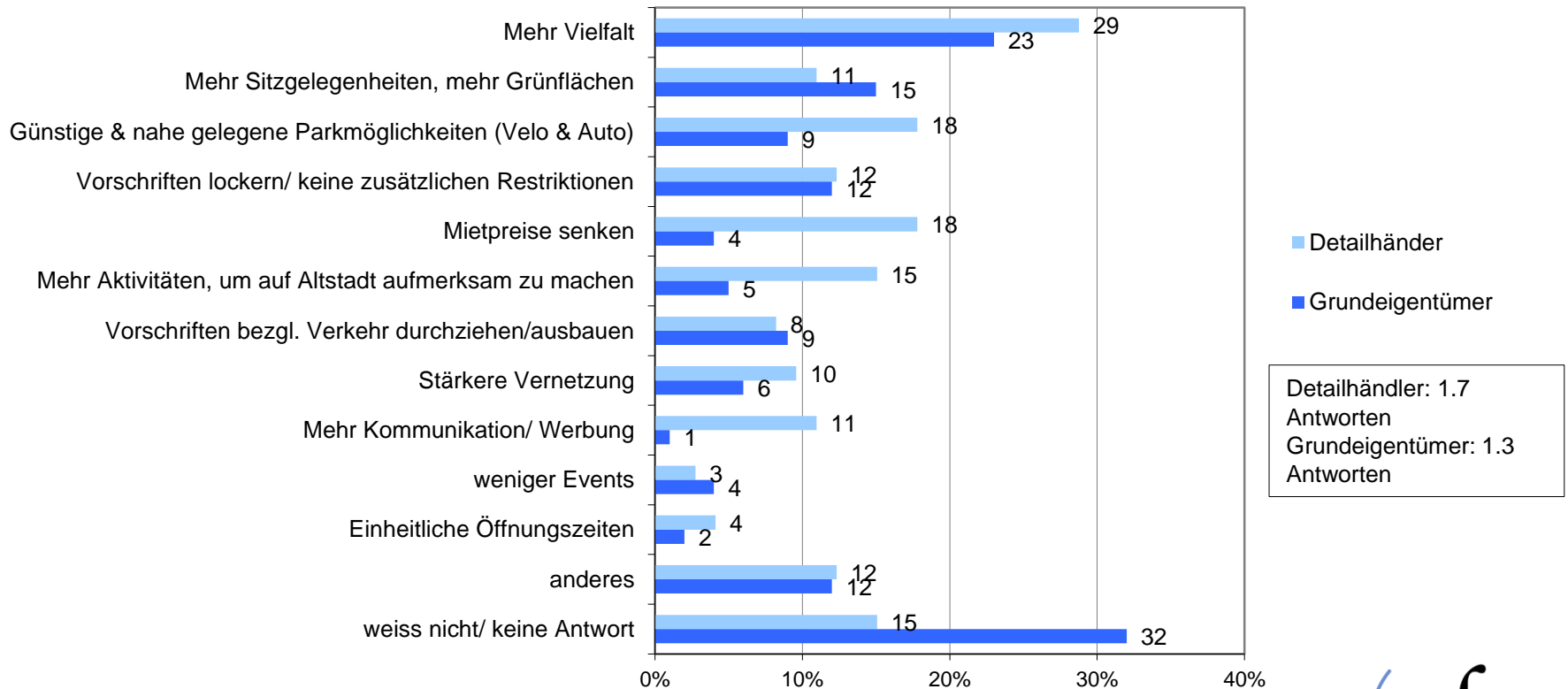
„Für alle Kunden sollte die Möglichkeit bestehen die Altstadt zu erreichen, Ob für ÖV, Auto oder Velo, günstige und nahe gelegene Parkmöglichkeiten sonst verliert die Stadt mobile Kunden an die Einkaufscenter wie Glatt  
Gratisparkplätze  
Besserer Mix der Sortimente, leider schwierig darauf Einfluss zu nehmen“

Frage F9

# Um die Attraktivität zu steigern, nennen Detailhändler und Grundeigentümer am häufigsten eine grössere Vielfalt des Angebotes.

Wie kann Ihrer Ansicht nach die Attraktivität der Winterthurer Altstadt erhöht werden?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, offene Frage - kodiert

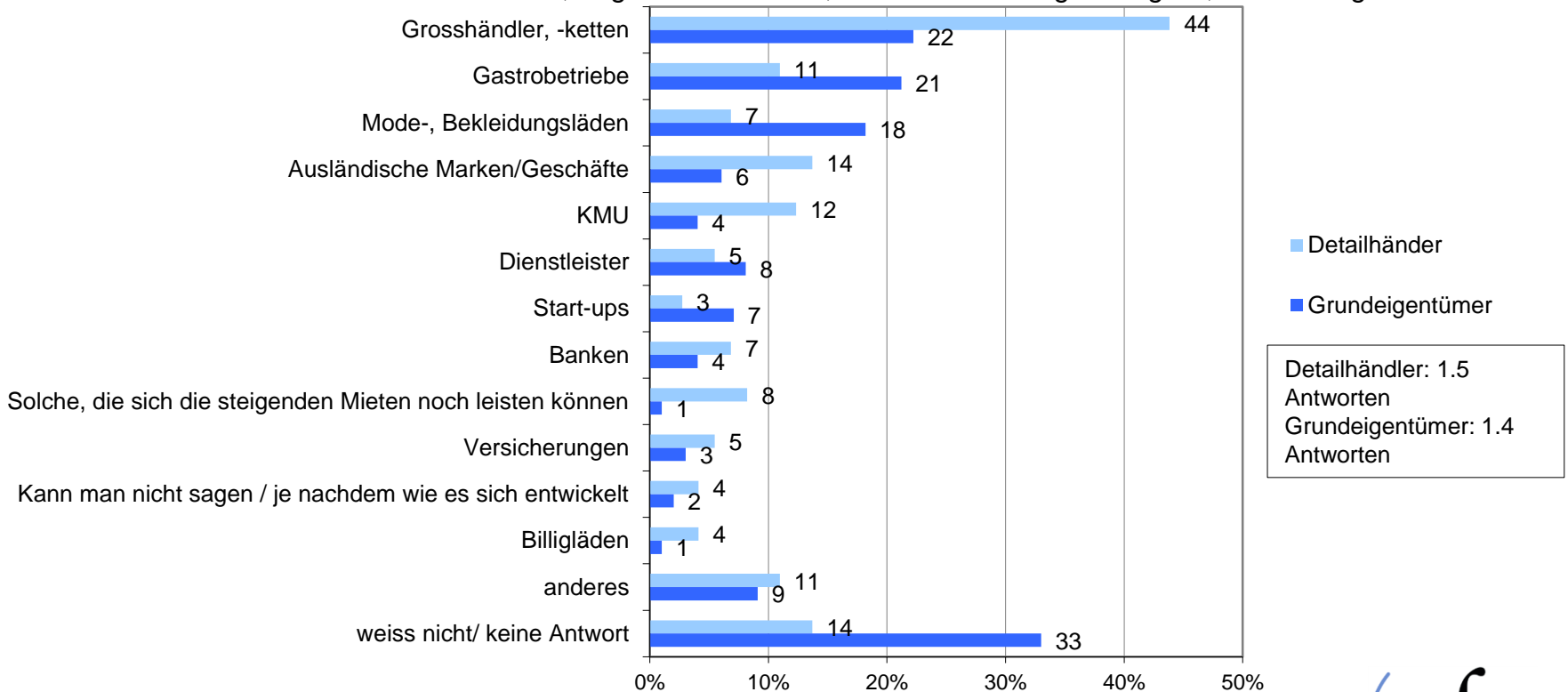


Frage F9

# Detailhändlerinnen und Detailhändlern bzw. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sehen in Zukunft unterschiedliche Mieter in der Altstadt Winterthur. Oder doch nicht?

Wer sind Ihrer Meinung nach in Zukunft die häufigsten Mieter und Mieterinnen von Verkaufsflächen in der Winterthurer Altstadt?

n=173, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich, offene Frage - kodiert



Frage F10

# Fazit

## Die Zukunft der Altstadt Winterthur

---

- In den nächsten 5 Jahren sind sowohl bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern (47%) als auch bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (69%) meistens keine Veränderungen geplant.
- Wenn Änderungen anstehen, dann bei beiden Gruppen am ehesten Renovationen und Umbauten (15% bzw. 23%).
- Bei rund jeder/jedem fünften (19%) Detailhändlerin/Detailhändler stehen Nachfolgeregelungen an.
- Eine Abwanderung der Detailhändlerinnen und Detailhändler ist nicht in Sicht. Von 6 Befragten, die eine Standortverschiebung anstreben, wollen 5 in der Altstadt bleiben.



# Fazit

## Die Zukunft der Altstadt Winterthur

---

- Auch «gestützt» sind insgesamt wenige Veränderungen in den nächsten 5 Jahren geplant (hohe Antwortraten bei «gleich bleibend»).
- Polarisierend werden die erwarteten Umsatzentwicklungen bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern wahrgenommen. Rund ein bis zwei Fünftel erwarten (stark) sinkende Umsätze (39%), während rund ein Viertel (stark) steigende Umsätze (24%) erwartet.
- Die Mietzinsentwicklung in den nächsten 5 Jahren wird von Detailhändlerinnen und Detailhändlern (4% rechnen mit sinkenden Mieten und 25% mit steigenden) und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (26% sinkende, 15% steigende Mieten) unterschiedlich eingeschätzt.

## Fazit

# Die Zukunft der Altstadt Winterthur

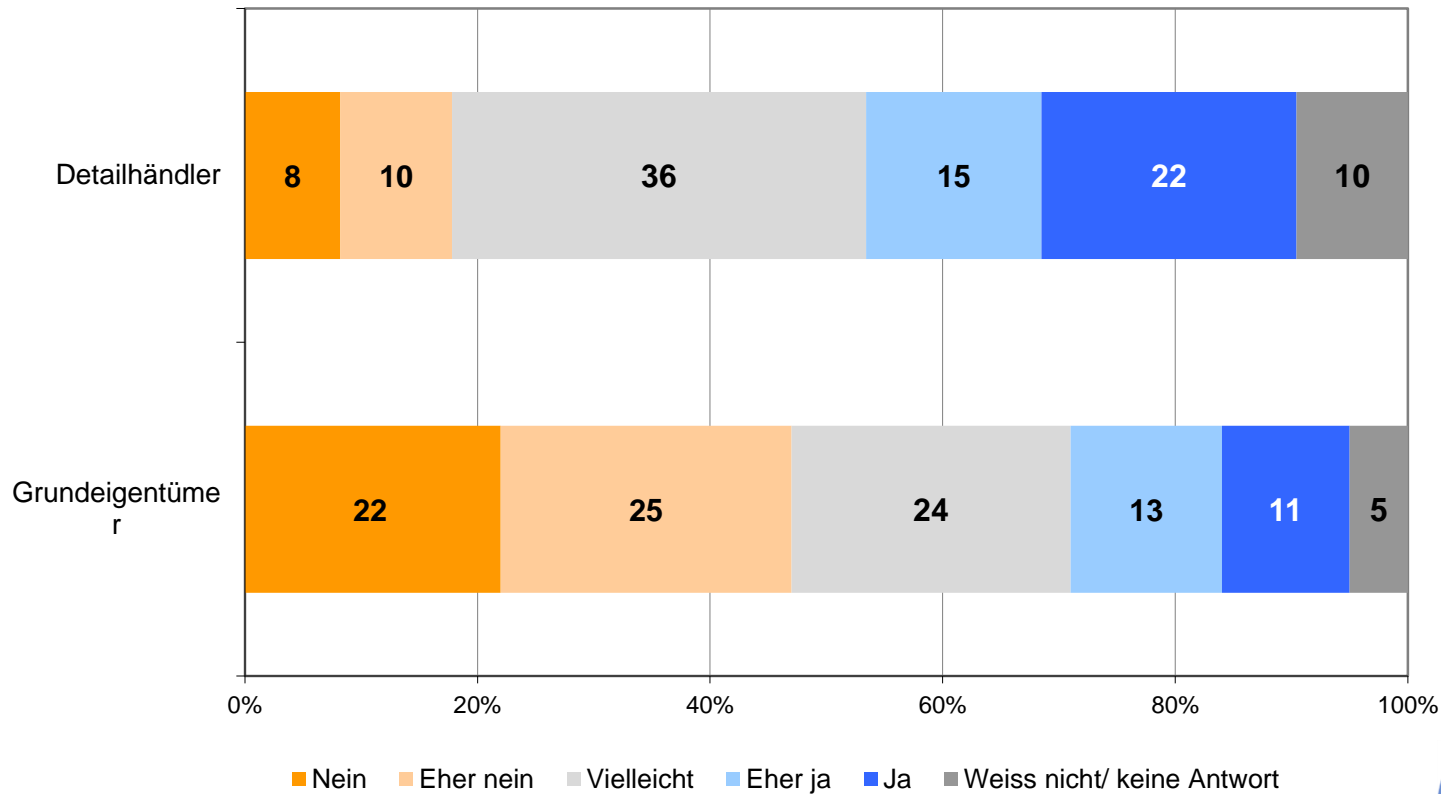
---

- Um die Attraktivität zu steigern, nennen sowohl Detailhändlerinnen und Detailhändler (29%) als auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (23%) am häufigsten eine grössere Vielfalt des Angebotes. Weiter werden Sitzgelegenheiten und Aspekte rund um den Individualverkehr genannt – mit aber zum Teil sich widersprechenden Forderungen.
- Für die Detailhändlerinnen und Detailhändler sind tiefere Mieten ein Mittel um die Attraktivität zu steigern.
- Die Zukunft der Altstadt Winterthur scheint aus Sicht der Befragten den grossen (ausländischen) Ketten zu gehören, wobei vor allem die Branchen Gastronomie und Mode/Bekleidung genannt werden.

# Detailhändler würden sich grundsätzlich stärker an der Mitgestaltung beteiligen als Grundeigentümer.

Wären Sie grundsätzlich bereit, sich an der Mitgestaltung der Winterthurer Altstadt zu beteiligen?

n=173, Angaben in Prozent

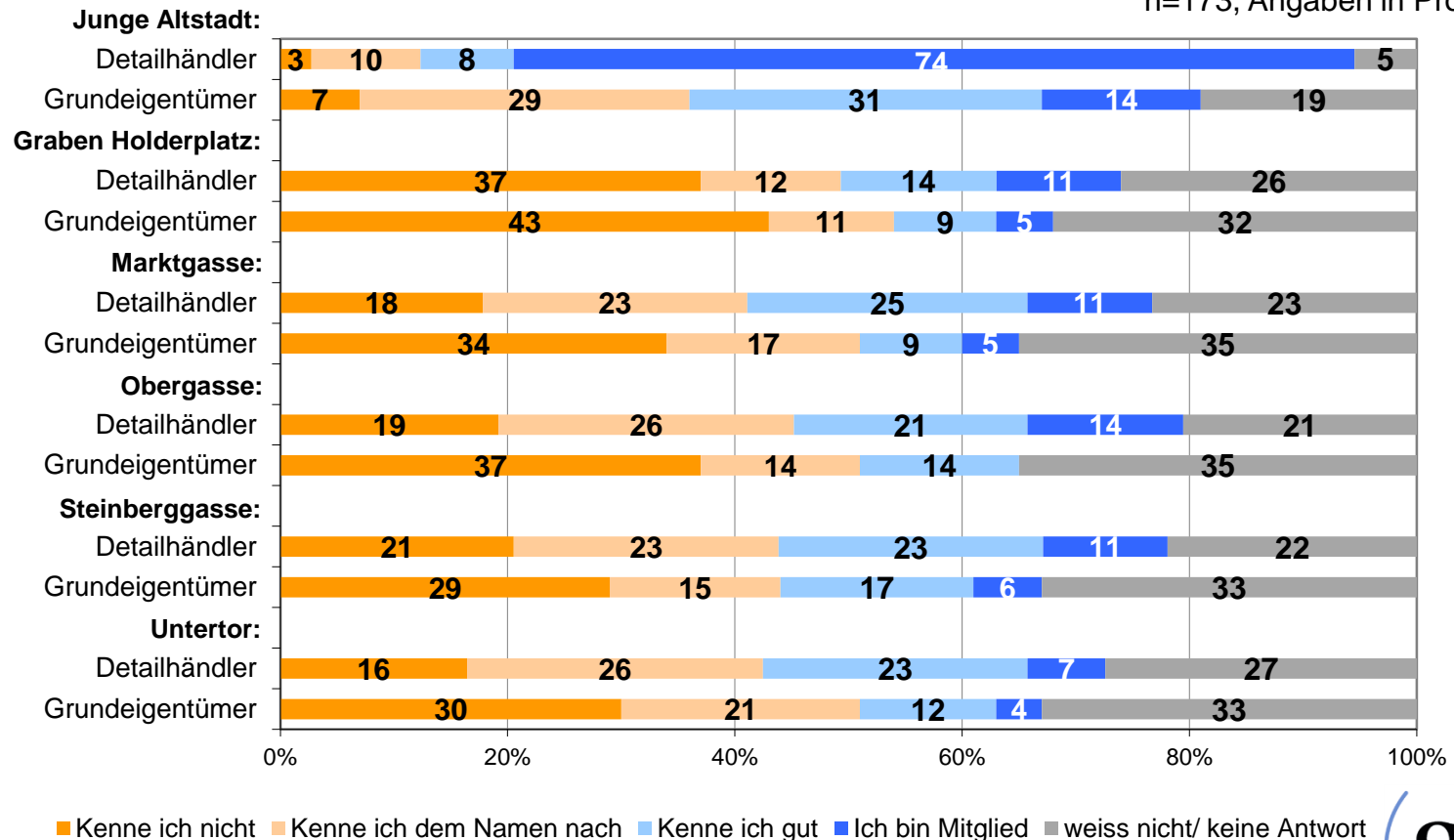


Frage F8

# Fast drei Viertel der Detailhändler geben an, Mitglied in der City-Vereinigung Junge Altstadt zu sein.

Kennen Sie bzw. sind Sie Mitglied in einer Interessengemeinschaft bzw. einem Verein der Winterthurer Altstadt?

n=173, Angaben in Prozent

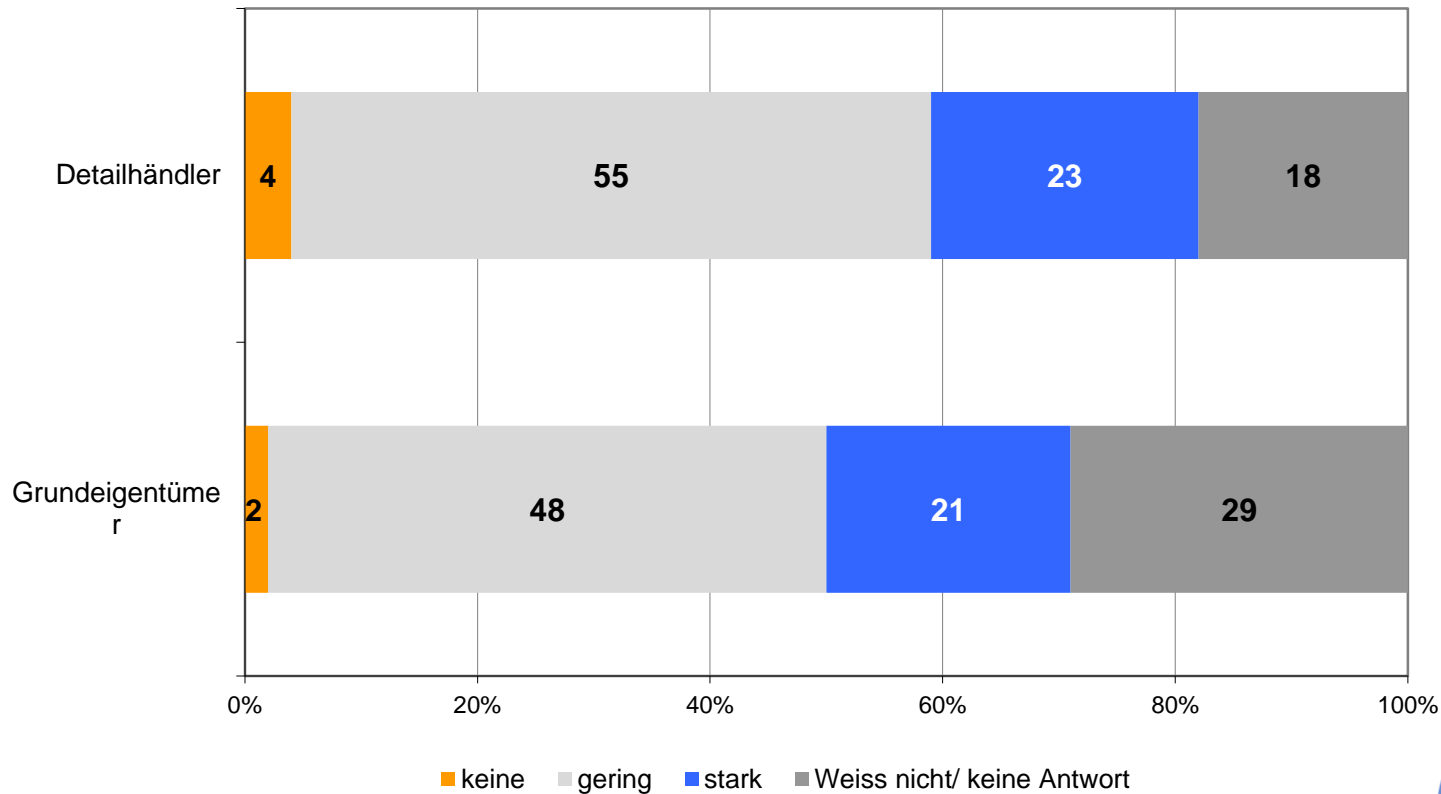


Fragen F5\_1-F5\_6

# Die Einflussmöglichkeiten der Vereine werden verhalten positiv gewertet.

Wie beurteilen Sie die Einflussmöglichkeiten der oben erwähnten Vereine auf zukünftige Entwicklungen in der Winterthurer Altstadt?

n=173, Angaben in Prozent



Frage F6

# Fazit

## Engagement und Einflussmöglichkeiten in der Altstadt Winterthur

---

- Detailhändlerinnen und Detailhändler würden sich grundsätzlich (eher) ja (37%) stärker an der Mitgestaltung der Altstadt Winterthur beteiligen als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (24%).
- Rund drei Viertel der Detailhändlerinnen und Detailhändler (75%) sind Mitglied der City-Vereinigung Junge Altstadt.
- Die Einflussmöglichkeiten der Vereine werden von rund jeder vierten Detailhändlerin bzw. Detailhändler (23%) bzw. jeder fünften Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer (21%) als stark bewertet. Die Mehrheit bewertet diese aber als gering oder kaum als gegeben (50% bis 59%) bzw. können dies nicht bewerten (18% bzw. 29%).

---

# Management Summary

## Auftrag und Umsetzung

gfs-zürich führte im Juli 2019 im Auftrag der Fachstelle Stadtentwicklung der Stadt Winterthur eine Umfrage bei Detailhändlerinnen und Detailhändlern sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Winterthurer Altstadt durch. Die Ziele der Umfrage waren die Schaffung einer Wissensbasis mit folgenden Inhalten: Wer sind die Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, was sind die Stärken und Schwächen der Winterthurer Altstadt aus deren Sicht, was sind die heutigen und zukünftigen Herausforderungen der Winterthurer Altstadt.

Insgesamt haben 73 Detailhändlerinnen und Detailhändler bzw. 100 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Winterthurer Altstadt an der Umfrage teilgenommen. Die Umfrage dauerte rund 12 bis 13 Minuten.



### Liegenschaften in der Winterthurer Altstadt

Die Liegenschaften der Winterthurer Altstadt zeichnen sich durch Mehrfachnutzungen mit normalerweise einer Ladenfläche auf einer, manchmal zwei Etagen, Büro oder Gewerbe, sowie Wohnungen aus. Geschäfte mit Verkaufsflächen von 50 bis 500m<sup>2</sup> und mit mehrheitlich Mietzinsbelastungen unter 500 Franken pro Quadratmeter und Jahr prägen die Winterthurer Altstadt.

## Detailhändlerinnen und Detailhändler bzw. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur

Die Zusammensetzung der Detailhändlerinnen und Detailhändler, aber auch der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Altstadt Winterthur ist eine historisch gewachsene Struktur und zeichnet sich durch eine hohe Standorttreue aus: Die Detailhändlerinnen und Detailhändler, aber auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeichnen sich durch einen grossen Anteil an über 50-jährigen aus und die Mehrheit mietet bzw. besitzt ihre Liegenschaft schon lange (länger als 15 Jahren). Daher ist mittelfristig mit grösseren Änderungen in der strukturellen Zusammensetzung von Detailhändlern und Grundeigentümern der Altstadt Winterthur in Folge von Nachfolgeregelungen und Erbschaften zu rechnen.

## Stärken und Schwächen

Aus Sicht der Detailhändlerinnen und Detailhändler sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind die Stärken der Winterthurer Altstadt deren Angebotsvielfalt in einem übersichtlichen Gebiet mit Charme an einer verkehrstechnisch guten Lage.

Die Befragten sehen aber die Gefahr, dass eben gerade die Vielfalt des Angebots in der Winterthurer Altstadt 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 Detailhändlerinnen und Detailhändlern als auch bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern meistens keine Veränderungen geplant.

Deutliche Unterschiede zeigen die erwarteten Umsatzentwicklungen bei den Detailhändlerinnen und Detailhändlern. Rund ein bis zwei Fünftel erwarten (stark) sinkende Umsätze, während rund ein Viertel (stark) steigende Umsätze erwartet.

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

## Steigerung der Attraktivität

Um die Attraktivität zu steigern, nennen sowohl Detailhändlerinnen und Detailhändler als auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer am häufigsten eine grössere Vielfalt des Angebotes.

Dabei scheint die Zukunft der Altstadt Winterthur aus Sicht der Befragten den grossen (ausländischen) Ketten zu gehören, wobei vor allem die Branchen Gastronomie und Mode/Bekleidung genannt werden.

## Gesamtfazit

Die Standortqualität der Winterthurer Altstadt wird stark an der Vielfalt des Angebotes 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – altersbedingt – mit vielen «Nachfolgeregelungen» zu rechnen. Mit allen Chancen und Risiken.

# gfs-zürich, Markt- & Sozialforschung

---

gfs-zürich, Markt- & Sozialforschung  
Riedtlistrasse 9  
8006 Zürich  
[www.gfs-zh.ch](http://www.gfs-zh.ch)

Dr. Andreas Schaub  
[andreas.schaub@gfs-zh.ch](mailto:andreas.schaub@gfs-zh.ch)  
044 360 40 28