

Befragung des Detailhandels im Langstrassenquartier

Zürich, Februar 2003

Impressum

Daniela Wendland, Wirtschaftssoziologin M.A.
Fachstelle für Stadtentwicklung
Präsidialdepartement, Postfach, 8022 Zürich
Tel. 01 216 36 63, Fax 01 216 36 81
Internet: www.stadtentwicklung-zuerich.ch
E-Mail: stadtentwicklung@prd.stzh.ch

Inhalt

0	Zusammenfassung	1
1	Ausgangslage und Ziele.....	3
2	Methodik	4
3	Profil der befragten Geschäfte	6
4	Geschäftsentwicklung.....	12
5	Beurteilung des Standortes Langstrassenquartier	17
6	Erwünschte Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung	21
	Verzeichnis der Übersichten.....	23
	Anhang.....	25
	Fragebogen.....	

0 Zusammenfassung

Grosse
Branchenvielfalt

Im Langstrassenquartier gibt es eine sehr grosse Vielfalt an Geschäften und Branchen. Von verschiedensten Bekleidungs-/ Schuh- und Lebensmittel-/ Getränkegeschäften bis zu einzelnen Fachgeschäften im Musik-, Haushalts- und Zoowarenbereich ist alles vertreten. Auch bei der Grösse der Geschäfte bezogen auf Beschäftigte, Flächen und Jahresumsatz gibt es verschiedene Dimensionen, wobei hier die kleinen Geschäfte eindeutig dominieren. Ein besonderer Fokus liegt v.a. bei den Lebensmittel-/ Getränkegeschäften auf exotischen, ausländischen Waren des jeweiligen Heimatlandes.

Geschäfts-
entwicklung

Der Jahresumsatz ist bei der Hälfte der Geschäfte gesunken; es gibt aber auch Geschäfte, die den Umsatz in den letzten Jahren steigern konnten. Die Umsatzentwicklung und auch die Zufriedenheit damit ist je nach Grösse des Geschäftes (bezogen auf den Umsatz), Gründungsjahr, Adresse und Branche durchaus unterschiedlich. Die Entwicklung bei den Geschäften an der Langstrasse im Kreis 4 und in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4 ist aber deutlich negativer als an der Langstrasse im Kreis 5.

Zukunftsaussichten

Trotz relativ düsterer Einstellungen der Geschäfte bezüglich zukünftiger Umsatz-, Ertragslage und Kundschaft werden vielfältige Zukunftsplanungen von Erweiterungen des Sortiments bis zu vermehrtem Marketing genannt. Allerdings gibt es auch 23 Geschäfte, die (mit unterschiedlichem Zeithorizont) eine Aufgabe ihres Geschäftes planen. Als Hauptgründe für die Aufgabe werden ein schlechtes Umfeld und ungenügende Rentabilität genannt.

Standort Lang-
strassenquartier

Auf einer Liste verschiedenster Standortfaktoren, umfassend u.a. Angebot im Detailhandel, Gastronomie, Verfügbarkeit von Personal, Sauberkeit, Sicherheit, Zusammenarbeit mit der Politik, werden von den Geschäften die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr, die eigene Ladenfläche und das Gastronomieangebot am positivsten beurteilt. Gemäss Meinung der GeschäftsinhaberInnen haben sich bis auf die drei genannten positiv ausgeprägten Standortfaktoren alle anderen Faktoren in den letzten 3 bis 5 Jahren verschlechtert, besonders das Quartierimage.

Massnahmen zur
Attraktivitäts-
steigerung

Bei der Frage nach Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung stehen die Klagen über das Umfeld im Vordergrund: Hauptsächlich werden die Eindämmung des Drogenhandels und Sexgewerbes und ein stärkeres Durchgreifen der Polizei als notwendige und sinnvolle Massnahmen gefordert. Daneben werden aber auch eine Reihe von eigenen Beiträgen genannt und z.T. auch bereits geleistet: wie Putzen vor den Läden oder eine verbesserte Schaufenster-/ Sortimentsgestaltung und Werbung.

1 Ausgangslage und Ziele

Legislatorschwerpunkt „Lebensqualität in allen Quartieren“

Ziel des städtischen Legislatorschwerpunktes „Lebensqualität in allen Quartieren“ ist die Verbesserung der Lebensqualität in belasteten Quartieren wie z.B. dem Langstrassenquartier. Das Langstrassenquartier soll zum einen kurzfristig durch eine rasche und deutliche Verbesserung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit aufgewertet werden. Zum anderen sollen mittel- und langfristig soziokulturelle und planerische Massnahmen eine nachhaltige Aufwertung bewirken. Dieses umfassende Massnahmenpaket läuft unter dem Namen „Langstrasse plus“.

Teilprojekt „Mittel- und längerfristige Quartierentwicklung“

Die Fachstelle für Stadtentwicklung ist im Projekt Langstrasse plus für das Teilprojekt "Mittel- und längerfristige Quartierentwicklung" mitverantwortlich, in dessen Rahmen die vorliegende Befragung von Ladengeschäften durchgeführt wurde.

Ziele der Befragung

Anlass zur Befragung ist die Bedeutung der lokalen Ökonomie als Bestandteil für Lebensqualität im Quartier (Lebendigkeit, Stabilität und Vielfalt durch einen ausgewogenen, gesunden Detailhandel) und als Element der Wirtschaftsförderung. In diesem Zusammenhang geht es auch um die Sicherung der Versorgungsstrukturen auch in belasteten Quartieren. Dazu soll die Befragung ein genaues Kenntnis der aktuellen Situation der Geschäfte (Geschäftsentwicklung, Beschäftigte, KundInnen etc.) und deren Beurteilung des Langstrassenquartiers als Geschäftsstandort vermitteln. Das Erfahren von möglichen Problemen und Wünschen und von konkreten Massnahmenvorschlägen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung aus Sicht der GeschäftsinhaberInnen gehört ebenfalls zu den Zielen der Befragung.

Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse dienen als Basis für mögliche Massnahmen zur Unterstützung des Detailhandels und zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung im Langstrassenquartier. Dazu werden die Befragten zu einer Veranstaltung eingeladen, an der mögliche Massnahmen diskutiert werden.

2 Methodik

Entwicklung des Fragebogens	Aufgrund von Recherchen über ähnliche Betriebsbefragungen in anderen Städten, der konkreten Situation vor Ort und Fachgesprächen mit lokalen Interessensvertretern und Experten wurde ein schriftlicher Fragebogen entwickelt (siehe Anhang). Der Fragebogen wurde auf Verständlichkeit und Anwendbarkeit vorab getestet.
Zielgruppe/ Grundgesamtheit	Der Fragebogen richtete sich an die GeschäftsinhaberInnen von Läden, d.h. nicht an Gastronomiebetriebe und Take-Aways. Zur Erhebung der Grundgesamtheit wurde eine persönliche Begehung des Perimeters mit Erhebung aller Geschäfte inkl. Namen des/ der Geschäftsinhabers/-in durchgeführt. Innerhalb des Perimeters wurde eine Grundgesamtheit von 158 Geschäften erfasst.
Perimeter der Befragung	Der Perimeter, in dem alle Läden zur Teilnahme an der Befragung eingeladen wurden, ist folgendermassen definiert (siehe Übersicht 1): <ul style="list-style-type: none"> # Kreis 4: Kanonengasse-Feldstrasse-Stauffacherstrasse-Gleise: komplette Fläche # Kreis 4: Langstrasse bis Badenerstrasse: nur Langstrasse # Kreis 5: Langstrasse bis Limmatplatz: nur Langstrasse
Verteilung des Fragebogens	Der Fragebogen wurde Mitte September 2002 mit einem Begleitschreiben der Fachstelle für Stadtentwicklung und des Gewerbevereins Zürich 4 persönlich in den Geschäften verteilt. Ein frankiertes Rückcouvert wurde beigelegt. Aufgrund der schwierigen Situation im Langstrassenquartier wurde ein möglichst hoher Rücklauf angestrebt, weshalb diverse telefonische, persönliche und schriftliche Nachfassaktionen durchgeführt wurden. Der Rücklauf konnte Ende Oktober 2002 beendet werden.
Rücklauf	Insgesamt wurden von den 158 verteilten Fragebögen 113 ausgefüllt. Es wurde somit eine Rücklaufquote von gut 70% erreicht, die damit weit über den Ergebnissen herkömmlicher Geschäftsbefragungen liegt und das grosse Interesse der Geschäfte widerspiegelt. Die Geschäfte, die nicht an der Befragung teilgenommen haben, haben den Fragebogen vornehmlich aufgrund von Sprachproblemen nicht ausgefüllt.
Befragung als einzige Datenquelle	Die folgenden Ergebnisse stammen alle aus der beschriebenen Befragung. Falls nicht ausdrücklich anders erwähnt, beziehen sich die Prozentangaben immer auf die gesamte Grundgesamtheit, d.h. inkl. den Fällen, in denen keine Angabe gemacht wurde. Dieses Vorgehen wird aus Gründen der Transparenz gewählt, um auch die Anzahl von Geschäften, die zu einer bestimmten Frage keine Angaben gemacht haben, zu berücksichtigen. Bei Kreuztabellen werden jedoch immer nur die gültigen Prozentwerte herangezogen.

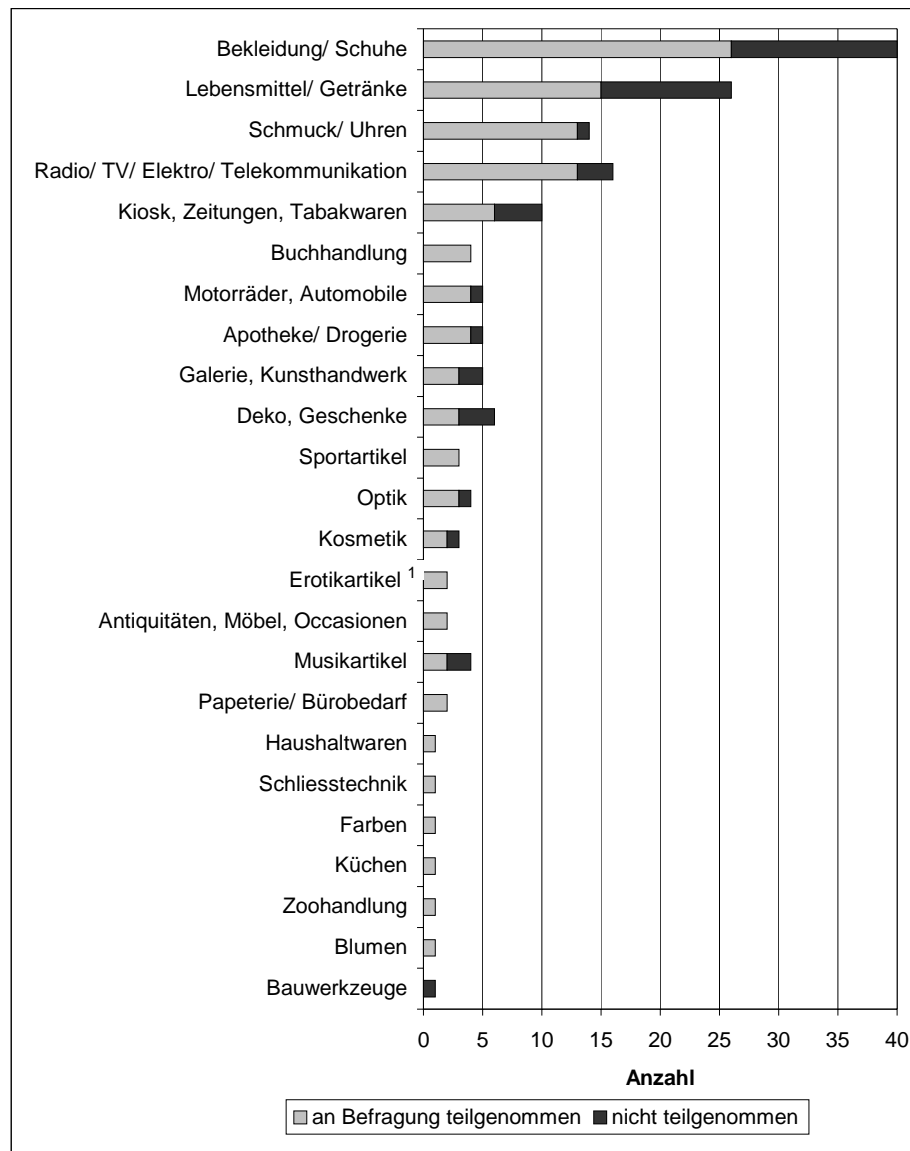
Übersicht 1: Perimeter der Befragung



3 Profil der befragten Geschäfte

Branchen Im Langstrassenquartier gibt es insgesamt eine grosse Branchenvielfalt. Knapp ein Viertel der Geschäfte ist in der Bekleidungs- und Schuhbranche tätig. Desweiteren gibt es eine grössere Anzahl an Lebensmittel-/ Getränke-, Radio-/ TV-/ Elektro-/ Telekommunikations- und Schmuck-/ Uhrengeschäften. Die Grundgesamtheit der 113 an der Befragung teilnehmenden Geschäfte spiegelt die vorhandene Branchenstruktur im Langstrassenquartier insgesamt gut wider.

Übersicht 2: Geschäfte im Langstrassenquartier nach Branchen



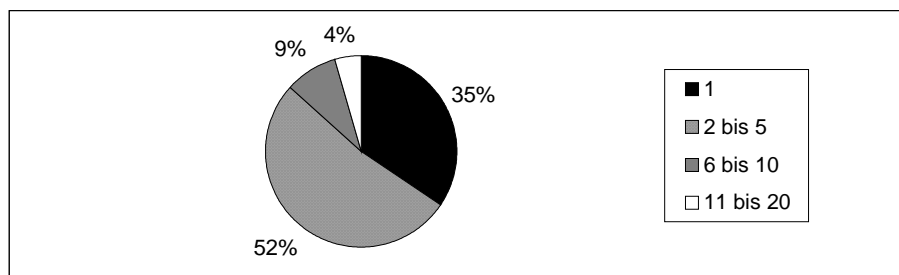
¹ Als explizite Erotikartikelgeschäfte wurden nur die beiden Beate-Uhse-Filialen als etablierte Geschäfte in die Befragung miteinbezogen.

Filialstrukturen Die meisten Geschäfte sind Einzelunternehmen, die nur dieses eine Geschäft haben (73 Geschäfte). GeschäftsinhaberInnen mit weiteren Läden geben als Standort ihrer weiteren Geschäfte ungefähr gleich häufig das Langstrassenquartier, das übrige Stadtgebiet und die gesamte Schweiz an.

Von den 38 filialisierten Geschäften ist das Geschäft im Langstrassenquartier in 24 Fällen nur eine Filiale und nicht das Hauptgeschäft.

Beschäftigte Die Anzahl der Beschäftigten inkl. dem/der GeschäftsinhaberIn liegt bei über einem Drittel der Geschäfte nur bei einer Person, bei gut 50% der Geschäfte arbeiten 2 bis 5 Personen im Geschäft.

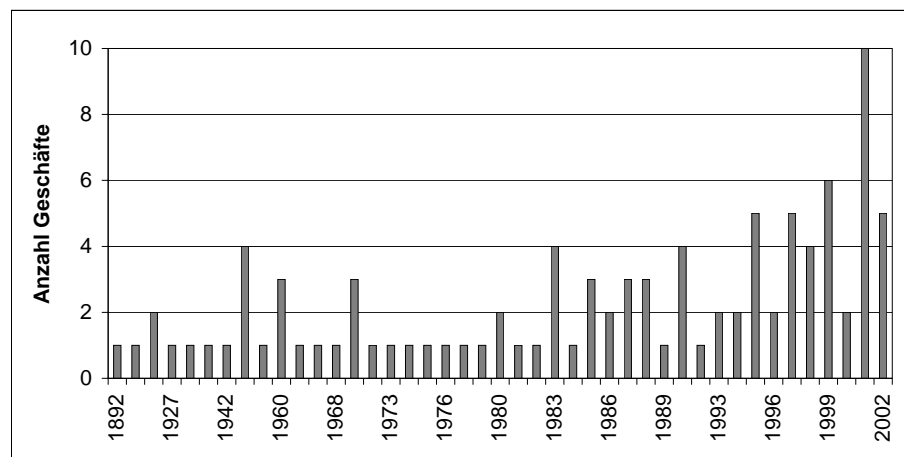
Übersicht 3: Anzahl der Personen im Geschäft (N=113)



Bei 69 Geschäften (61%) hat sich die Anzahl der Mitarbeitenden in den letzten Jahren nicht verändert. Bei den 42 Geschäften, bei denen sich die Anzahl verändert hat, handelte es sich in 37 Fällen (88%) um eine Reduktion der Beschäftigten.

Gründung der Geschäfte Fast 40% der Geschäfte sind erst in den letzten 9 Jahren gegründet worden, 30% sind zwischen 10 und 24 Jahre alt und weitere 30% bestehen seit mehr als 25 Jahren.

Übersicht 4: Geschäfte nach Gründungsjahr (N=98)



Vor allem bei den Lebensmittel- und Getränkegeschäften sind die meisten Geschäfte erst jüngeren Datums. Auch bei den Radio-/ TV-/ Elektro- und Telekommunikationsgeschäften wurde über die Hälfte der Geschäfte erst nach 1995 gegründet.

Übersicht 5: Gründungen nach Branchen

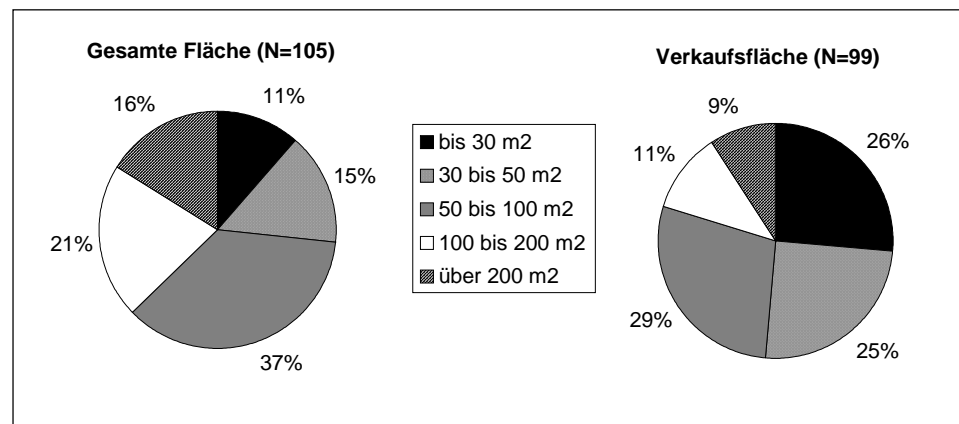
	Lebensmittel/ Getränke	Bekleidung/ Schuhe	Radio/ TV/ Elektro/ Tele- kommunikation	Schmuck/ Uhren	andere Branchen
bis 1980	2	6	4	4	13
ab einschl. 1980	1	11	2	1	15
ab einschl. 1995	8	6	7	4	14

26 Geschäfte hatten ihren Standort früher woanders, d.h. es handelte sich um einen Umzug an den jetzigen Standort im Langstrassenquartier und nicht um eine neue Geschäftsgründung. Rund zwei Drittel der umgezogenen Geschäfte hatte ihren Standort vor dem Umzug jedoch bereits im Kreis 4 oder 5.

Geschäftsflächen

Die Hälfte der Geschäfte verfügt über eine gesamte Fläche bis knapp 90 m² und eine Verkaufsfläche bis ca. 50 m². Ein Viertel der Geschäfte hat sogar nur bis 30 m² Verkaufsfläche.

Übersicht 6: Geschäftsflächen in m²



Bei 92 Geschäften ist die Geschäftsfläche gleich geblieben. Hat sich die Fläche jedoch verändert, was bei 15 Geschäften der Fall ist, handelte es sich meist um eine Zunahme (bei 11 Geschäften).

Eigentums-
verhältnisse

Die Besitzverhältnisse der Geschäfte stellen sich wie folgt dar:

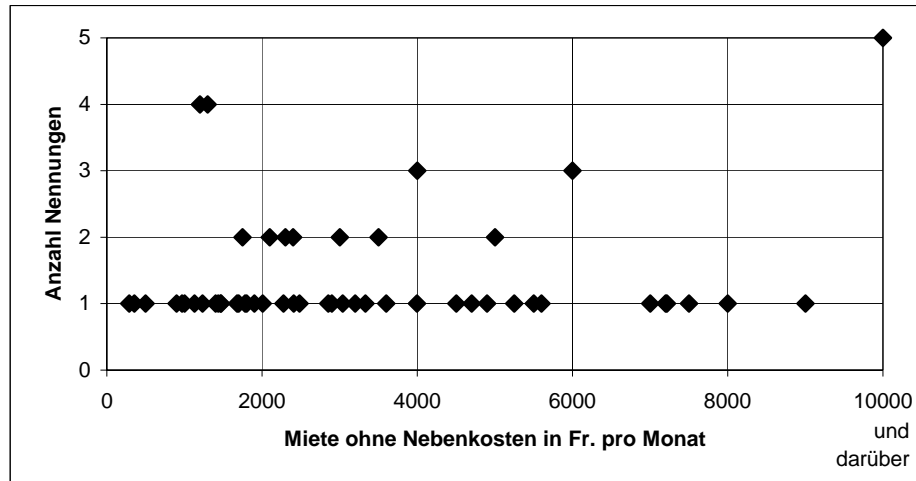
- ## 10% der Geschäfte sind im Eigentum der GeschäftsinhaberIn,
- ## 76% der Geschäfte befinden sich in einem Mietverhältnis und
- ## 14% der Geschäfte haben sich dazu nicht geäußert.

Mietzins Von den 73 Geschäften, die zu ihrem Mietzins eine Angabe gemacht haben, zahlen

- # 27% bis 1'500 Fr.,
- # 29% zwischen 1'500 und 3'000 Fr.,
- # 21% zwischen 3'000 und 5'000 Fr.,
- # 23% über 5'000 Fr. pro Monat.

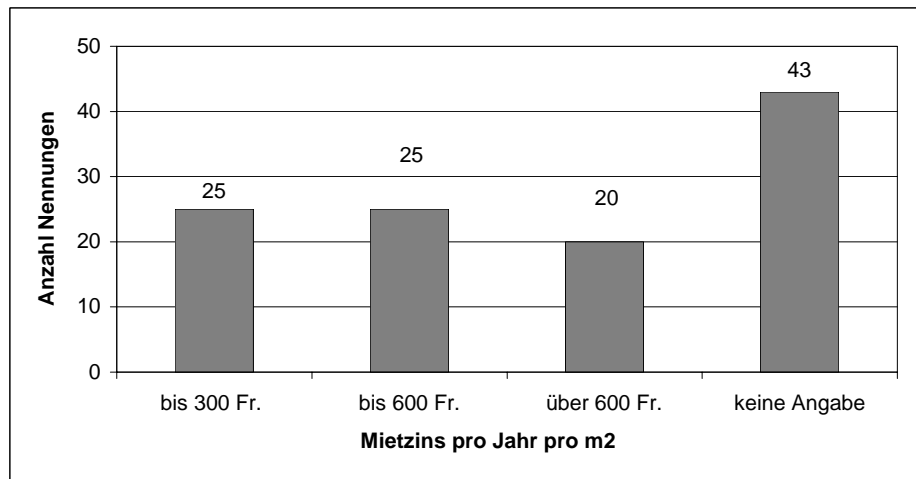
Die 50%-Marke liegt bei knapp 2'500 Fr. Mietzins pro Monat.

Übersicht 7: Mietzinsbelastung (N=73)



Von den 70 Geschäften, die ihren Mietpreis und ihre gesamte Geschäftsfläche angegeben haben, zahlen 28% über 600 Fr. pro m² pro Jahr.

Übersicht 8: Miete pro m² pro Jahr (N=70)



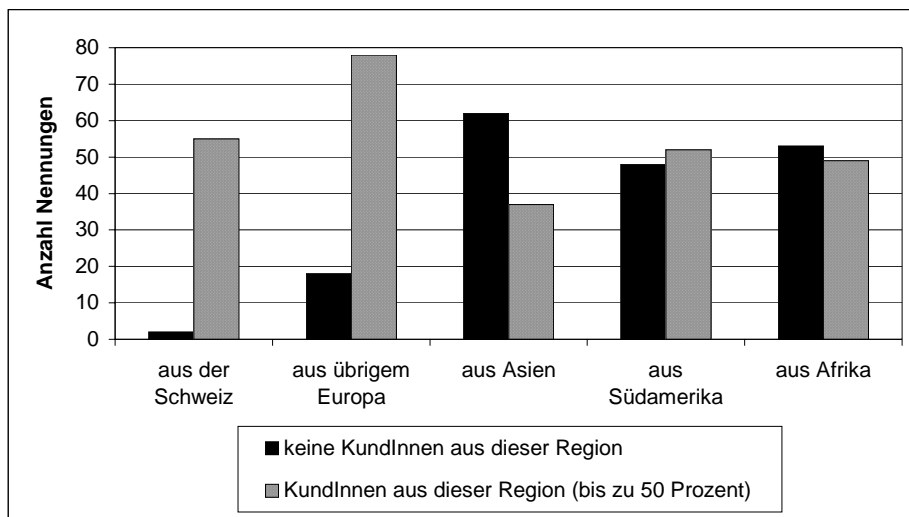
Vor allem Geschäfte mit wenig Fläche (bis 50 m²) zahlen einen Mietpreis von über 600 Fr. pro m² (50% dieser kleinen Läden). Die Quadratmeterpreise sind an der Langstrasse im Kreis 4 und 5 ungefähr

gleich hoch, in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4 sind sie deutlich niedriger. Die Schmuck- und Uhrengeschäfte zahlen mit Abstand am meisten pro Quadratmeter.

Warenangebot In ungefähr zwei Drittel der Geschäfte werden im Laden ähnliche Waren angeboten. Dafür gibt es innerhalb des Sortiments relativ viel Auswahl. Die meisten Geschäfte haben durchschnittlich teure Waren, es gibt aber auch Geschäfte, die hauptsächlich teurere oder billigere Waren anbieten.

Das Warenangebot wurde in 61 der 113 Geschäfte in den letzten Jahren verändert. Meistens wurde das Sortiment erweitert und vertieft. Die Preise wurden teilweise erhöht, teilweise gesenkt.

KundInnen Übersicht 9: Herkunft der KundInnen



Bezogen auf den Wohnort der KundInnen ist laut den GeschäftsinhaberInnen keine Beschränkung auf die Kreise 4 bzw. 5 festzustellen. 38 Geschäfte geben sogar an, auch KundInnen von ausserhalb der Stadt Zürich zu haben.

Alter der KundInnen 29 Geschäfte (26%) geben an, KundInnen aller Altersklassen zu haben. 31 Geschäfte haben primär Kundschaft mittleren Alters (zwischen 25 und 49 Jahren). Speziell auf junge Kundschaft bis 24 Jahre sind 8 Geschäfte spezialisiert.

Öffnungszeiten Die Öffnungszeiten der Geschäfte sind am Morgen, über Mittag und gegen Abend relativ unterschiedlich. Vormittags öffnen sehr viele Geschäfte erst relativ spät. Es gibt auch einige Geschäfte, die nur an einzelnen Nachmittagen geöffnet haben. Am Montag haben eine Reihe von Geschäften den ganzen Tag geschlossen.

Mitgliedschaft im
Gewerbeverein

Die Mitgliedschaft in Interessensorganisationen des Gewerbes ist bei den Geschäften im Langstrassenquartier nicht besonders verbreitet: 79 Geschäfte sind in keinem Gewerbeverein Mitglied. Nur 26 sind Mitglied im Gewerbeverein 4 oder 5.

Staatsbürgerschaft
der Geschäfts-
inhaberInnen

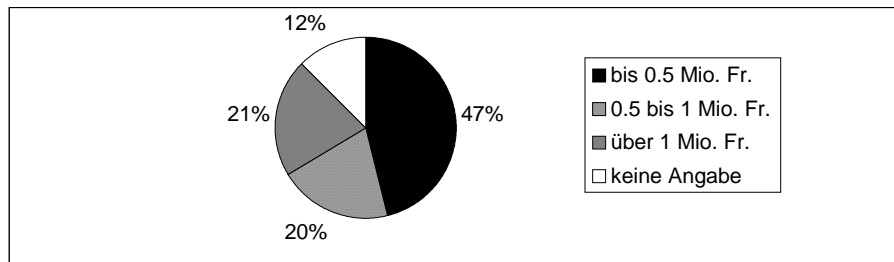
Trotz der grossen ethnischen Vielfalt der Geschäfte haben 93 der an der Befragung teilnehmenden GeschäftsinhaberInnen die schweizerische Staatsangehörigkeit, davon in 4 Fällen die Staatsbürgerschaft noch eines weiteren Landes. Das italienische Bürgerrecht haben 8 GeschäftsinhaberInnen, das spanische 3.

4 Geschäftsentwicklung

Durchschnittlicher
Jahresumsatz

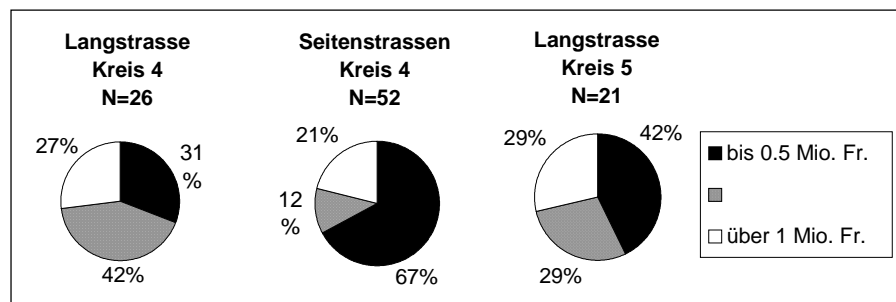
Die meisten Geschäfte im Langstrassenquartier sind bezogen auf den Jahresumsatz eher klein. So hat fast die Hälfte der befragten Geschäfte einen durchschnittlichen Jahresumsatz von unter 0.5 Mio. Fr. .

Übersicht 10: Durchschnittlicher Jahresumsatz (N=113)



Betrachtet man die durchschnittlichen Jahresumsätze differenziert nach Adresse des Geschäftes, so zeigt sich, dass vor allem in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4 die kleinen Geschäfte mit einem Anteil von 67% dominieren.

Übersicht 11: Durchschnittlicher Jahresumsatz differenziert nach
Adresse des Geschäftes

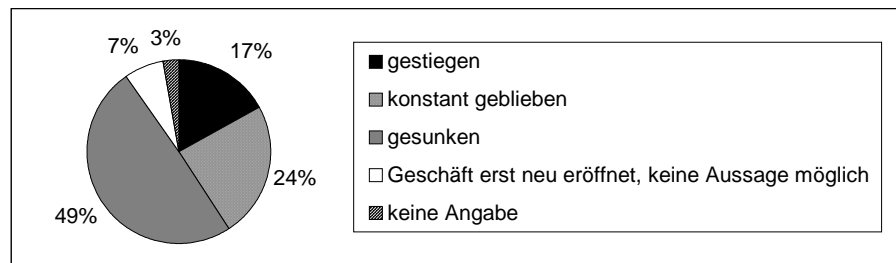


Bezogen auf die verschiedenen Branchen gibt es kaum Unterschiede:

- ## Lebensmittel-/ Getränkegeschäfte haben entweder einen kleinen (bis 0.5 Mio. Fr.) oder einen grossen Umsatz (über 1 Mio. Fr.),
- ## drei Viertel der Schmuck-/ Uhrengeschäfte machen nur einen Umsatz unter 0.5 Mio. Fr. und
- ## bei den Bekleidungs-/Schuhgeschäften sind es 50% der Läden mit einem Umsatz unter 0.5 Mio. Fr..

Bei der Hälfte der Geschäfte ist der Jahresumsatz in den letzten 2-3 Jahren gesunken. Interessanterweise ist der Umsatz bei den Geschäften mit einem Umsatz zwischen 0.5 und 1 Mio. Fr. im Vergleich stärker gesunken: Hier mussten 57% einen Umsatzrückgang verzeichnen. Bei den Geschäften mit einem Umsatz bis 0.5 Mio. Fr. Umsatz waren 52% von einem Umsatzrückgang betroffen. Von den Geschäften mit einem Umsatz über 1 Mio. Fr. mussten 42% einen Umsatzrückgang verzeichnen. Dafür konnten aber auch 25% der grösseren Geschäfte einen höheren Umsatz realisieren (im Vergleich zu nur 13% der Geschäfte mit 0.5 bis 1 Mio. Fr. Umsatz bzw. 17% der Geschäfte mit bis zu 0.5 Mio. Fr. Umsatz).

Übersicht 12: Entwicklung des Umsatzes in den letzten zwei Jahren (in Prozent der Geschäfte, N=110)



Differenziert nach dem Gründungsjahr mussten vor allem Geschäfte, die schon lange (d.h. vor 1980) an ihrem Standort im Langstrassenquartier sind, Umsatzeinbussen hinnehmen (76% der Geschäfte). Von den Geschäften, die zwischen 1980 und 1994 ihr Geschäft im Langstrassenquartier gründeten, ging bei 57% der Umsatz zurück.

Die Umsatzentwicklung unterscheidet sich nach Adresse: Bei den Geschäften an der Langstrasse im Kreis 4 sind die Umsätze bei fast 60% der Geschäfte gesunken, in den Seitenstrassen des Kreises 4 bei 50% und an der Langstrasse im Kreis 5 bei 44%.

Bei den einzelnen Branchen waren die Bekleidungs-/ Schuh- und die Schmuck-/ Uhrengeschäfte zu über 50% (Bekleidungs-/Schuhgeschäfte zu 56%, Schmuck-/ Uhrengeschäfte zu 54%) von einem Umsatzrückgang betroffen. Dafür konnten 20% der Lebensmittel-/ Getränkegeschäfte ihren Umsatz steigern.

Immerhin 48 Geschäfte sind mit der momentanen Geschäftsentwicklung zufrieden und 3 sogar sehr zufrieden. Demgegenüber sind 38 Geschäfte unzufrieden und 19 sehr unzufrieden. Die grossen Geschäfte ab 1 Mio. Fr. Umsatz sind zufriedener.

Übersicht 13: Zufriedenheit mit momentaner Geschäftsentwicklung nach durchschnittlichem Jahresumsatz (Anzahl Geschäfte, N=95)

	Durchschnittlicher Jahresumsatz		
	bis 0.5 Mio. Fr.	0.5 bis 1 Mio. Fr.	über 1 Mio. Fr.
sehr zufrieden	1	0	2
zufrieden	21	10	10
unzufrieden	17	7	11
sehr unzufrieden	11	5	0

Korrespondierend zur Umsatzentwicklung sind die Geschäfte, die erst seit 1995 im Langstrassenquartier sind, zufriedener mit der Geschäftsentwicklung als die älteren Geschäfte (58% der jüngeren Geschäfte sind zufrieden bzw. sehr zufrieden, 37% der Geschäfte mit Gründungsjahr bis 1980, 43% der Geschäfte mit Gründungsjahr zwischen 1980 und 1994).

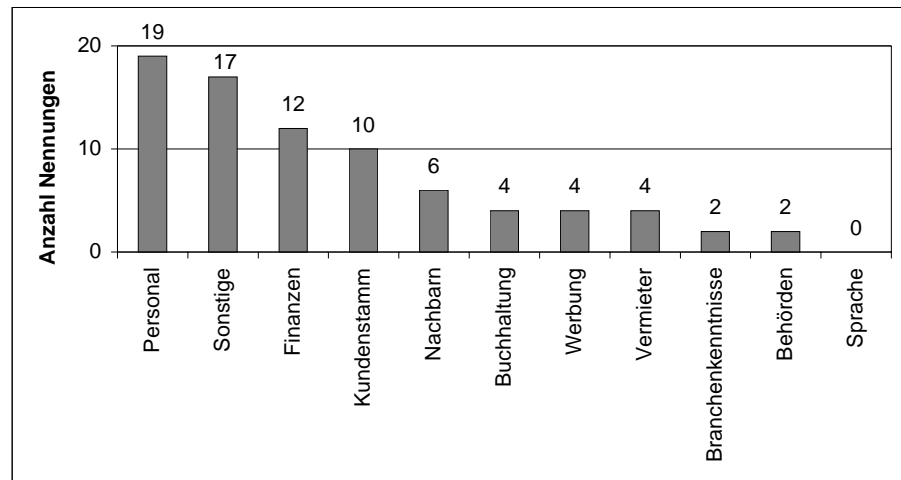
Die Umsatzentwicklung differenziert nach der Lage eines Geschäftes spiegelt sich auch in der Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung wider: Die Geschäfte an der Langstrasse im Kreis 5 sind um einiges zufriedener mit der Geschäftsentwicklung als die Geschäfte an der Langstrasse im Kreis 4 oder in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4 (57% der Geschäfte an der Langstrasse im Kreis 5 sind zufrieden bzw. sehr zufrieden, 44% der Geschäfte an der Langstrasse im Kreis 4, 45% der Geschäfte in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4).

Bei den Branchen sind 50% der Schmuck-/ Uhrengeschäfte zufrieden mit der Geschäftsentwicklung, andere einzelne Branchen wie Apotheken, Optiker, Kioske etc. sind als Gruppe zu 56% zufrieden bzw. sehr zufrieden.

Betriebliche Probleme

45 Geschäfte (40%) geben an, betriebliche Probleme zu haben. Der Hauptgrund für betriebliche Probleme ist der Mangel an qualifiziertem Personal. Gleich danach werden unter „sonstiges“ diverse Probleme genannt, die sich auf ein schlechtes Umfeld (Sexgewerbe, Drogen etc.) zurückführen lassen. Ein dadurch bedingtes betriebliches Problem ist nach Aussage der GeschäftsinhaberInnen die ausbleibende Kundschaft, die aus Angst und wegen dem schlechtem Ruf des Quartiers nicht mehr zum Einkaufen ins Langstrassenquartier kommt.

Übersicht 14: Betriebliche Probleme (Mehrfachnennungen möglich, N=45)

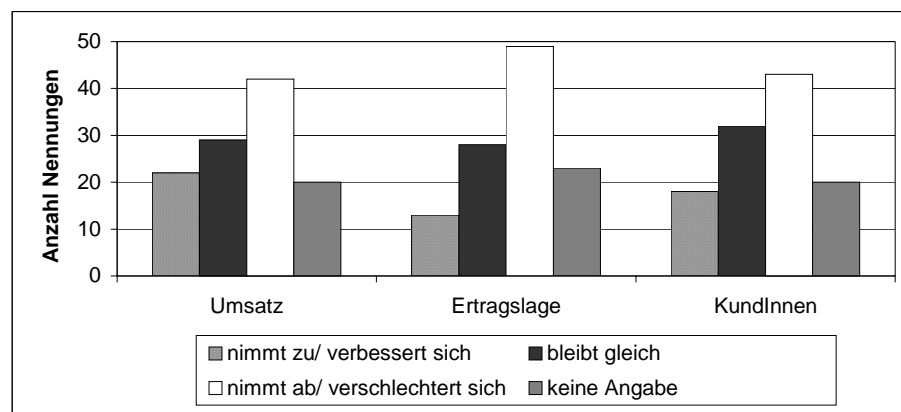


Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten hinsichtlich Umsatz, Ertragslage und Kundenschaft werden von den meisten Geschäften negativ eingeschätzt. Die düstersten Geschäftsaussichten werden dabei von den mittleren Geschäften mit 0.5 bis 1 Mio. Fr. Umsatz geäussert, gleich gefolgt von den kleinen Geschäften mit einem Umsatz bis 0.5 Mio. Fr.. Differenziert nach Gründungsjahr sehen die Geschäfte, die zwischen 1980 und 1994 ins Langstrassenquartier kamen, ihre Zukunft am negativsten.

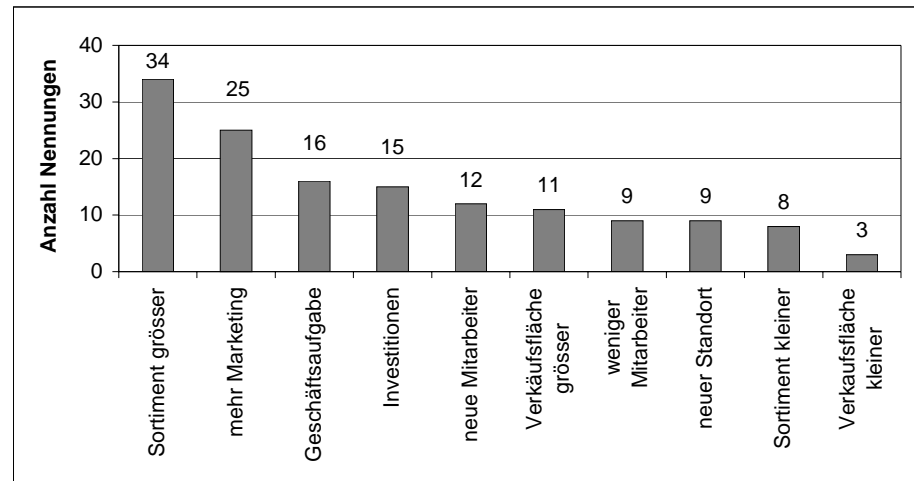
Bei einer räumlichen Unterscheidung erwarten die Geschäfte direkt an der Langstrasse im Kreis 4 die schlechteste Entwicklung gefolgt von den Geschäften in den Seitenstrassen der Langstrasse im Kreis 4. Betrachtet man die einzelnen Branchen, so sehen die Radio-/ TV-/ Elektro- und Telekommunikationsgeschäfte ihre Zukunft am negativsten.

Übersicht 15: Einschätzung der Geschäftsaussichten für die nächsten 3 Jahre



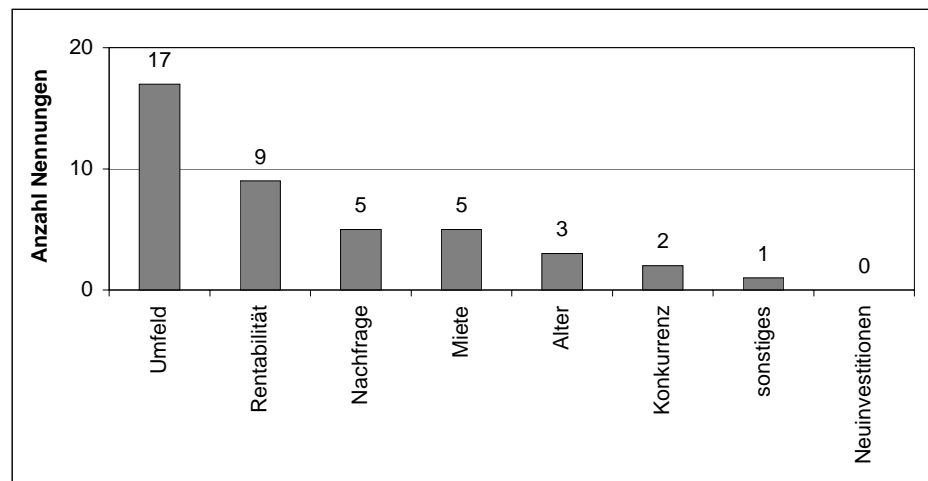
Zusätzlich zu der allgemeinen Einschätzung der Geschäftsaussichten wurde nach konkreten Zukunftsplanungen gefragt. Ein Drittel der GeschäftsinhaberInnen plant Sortimentserweiterungen, 22% möchten mehr Marketing machen. 14% der GeschäftsinhaberInnen geben an, ihr Geschäft aufgeben zu wollen, und 8% wollen das Geschäft an einen anderen Standort verlagern. Diese Zahl gibt Anlass zur Sorge und verdeutlicht die Unruhe unter den Geschäften im Langstrassenquartier.

Übersicht 16: Zukunftsplanungen (Mehrfachnennungen möglich)



23 Geschäfte beschäftigen sich mit dem Gedanken einer Aufgabe. Die Gründe liegen v.a. beim schlechten Umfeld und einer ungenügenden Rentabilität.

Übersicht 17: Gründe für eine Geschäftsaufgabe (Mehrfachnennungen möglich, N=22)



5 Beurteilung des Standortes Langstrassenquartier

Standortqualitäten
heute und im
Vergleich zu vor 3
bis 5 Jahren

Ein wichtiger Themenkomplex stellt die Einschätzung des eigenen Geschäftsstandortes inkl. Umgebung aus Sicht der GeschäftsinhaberInnen dar. Zu diesem Zweck sollte eine Beurteilung des Standortes aus heutiger Sicht und die Beurteilung der Veränderung der Standortqualitäten in den letzten 3 bis 5 Jahren vorgenommen werden.

Bei der Beurteilung der heutigen Situation zeigen sich folgende Unterschiede:

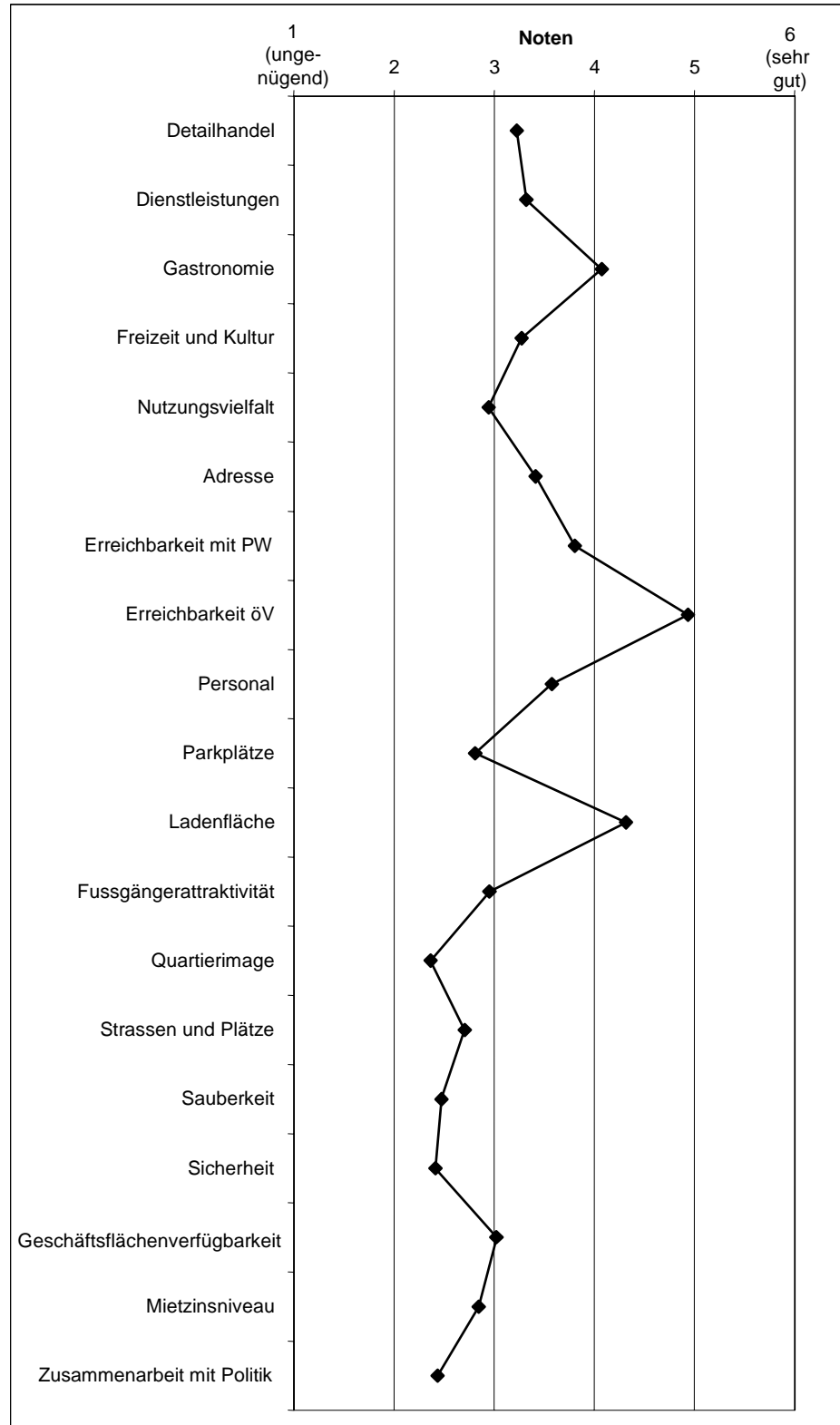
- ## Geschäfte mit einem Jahresumsatz über 1 Mio. Fr. beurteilen ihren Standort im Langstrassenquartier etwas positiver,
- ## Geschäfte, die entweder schon lange oder erst ab 1995 im Langstrassenquartier sind, vergeben etwas schlechtere Noten,
- ## Schmuck-/ Uhrengeschäfte äussern sich etwas positiver, Lebensmittel-/ Getränkegeschäfte und Radio-/ TV-/ Elektro-/ Telekommunikationsgeschäfte etwas negativer.

Generell werden die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und die eigene Ladenfläche am positivsten beurteilt.

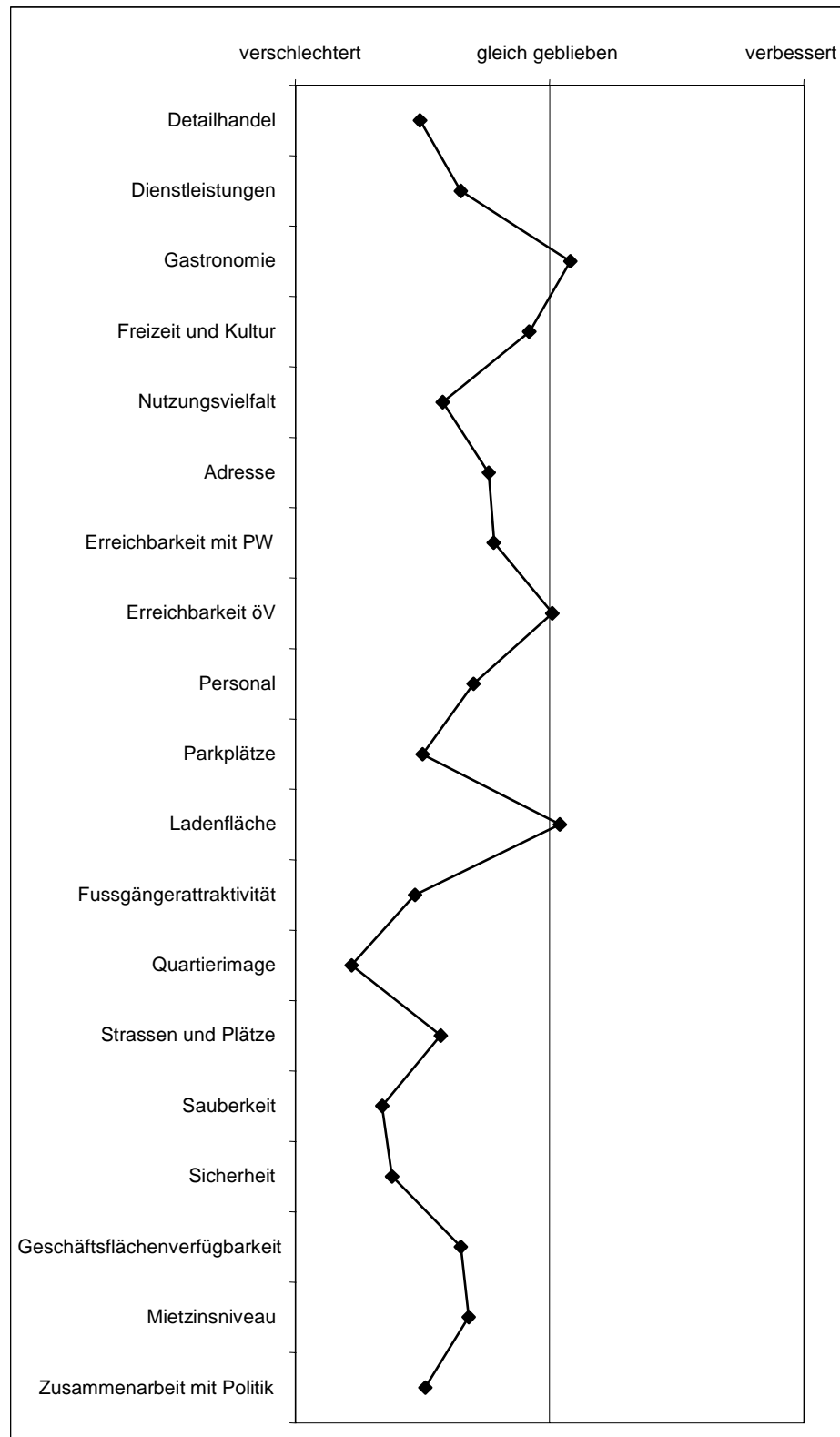
Bis auf das Gastronomieangebot, die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und die eigene Ladenfläche wird bei allen anderen Standortfaktoren eine Verschlechterung empfunden. Das Quartierimage hat sich nach Ansicht der GeschäftsinhaberInnen am negativsten verändert.

Dabei sind die Geschäfte mit einem Jahresumsatz über 1 Mio. Fr. und die Uhren- und Schmuckgeschäfte etwas weniger negativ eingestellt als der Durchschnitt.

Übersicht 18: Beurteilung der heutigen Situation (Mittelwerte, im Durchschnitt N=54)



Übersicht 19: Veränderung der Standortfaktoren in den letzten 3 bis 5 Jahren (Mittelwerte, im Durchschnitt N=84)



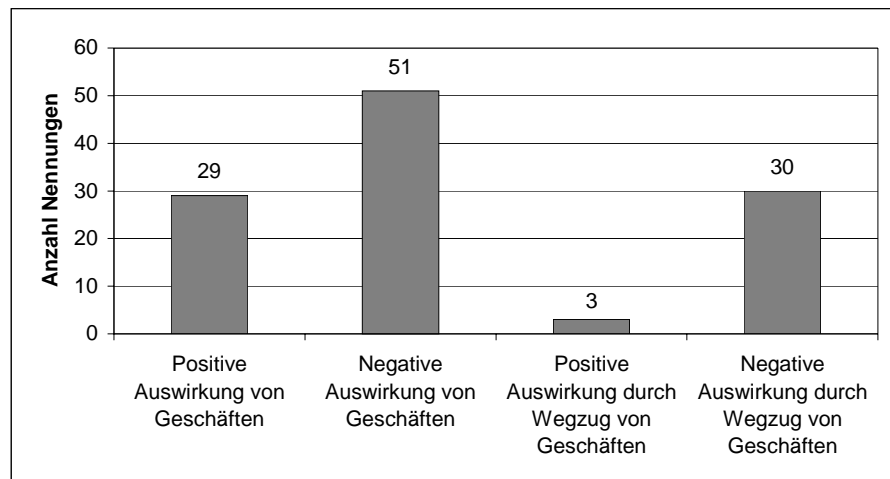
Fehlende Geschäfte

Parallel zu der Beurteilung des Standortes im Hinblick auf das Detailhandelsangebot bemängeln 51 GeschäftsinhaberInnen, dass bestimmte Geschäfte im Langstrassenquartier fehlen würden. Der Wunsch geht dabei in Richtung attraktivere, seriöse und niveauvolle Fachgeschäfte aus den verschiedensten Bereichen (Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe etc.).

Positive oder negative Wechselwirkungen

Bei den Wechselwirkungen mit anderen Geschäften werden primär die negativen Auswirkungen, sowohl durch die Existenz von bestimmten Geschäften als auch durch den Wegzug von positiv beeinflussenden Geschäften, in den Vordergrund gestellt. Auch hier werden als negative Einflüsse Billiggeschäfte, die zu grosse Anzahl von Imbissständen, das Sex- und Drogengewerbe genannt. Im Gegenzug bedauern die Befragten den Wegzug von bekannten Detailhandelsketten.

Übersicht 20: Einflüsse durch andere Geschäfte

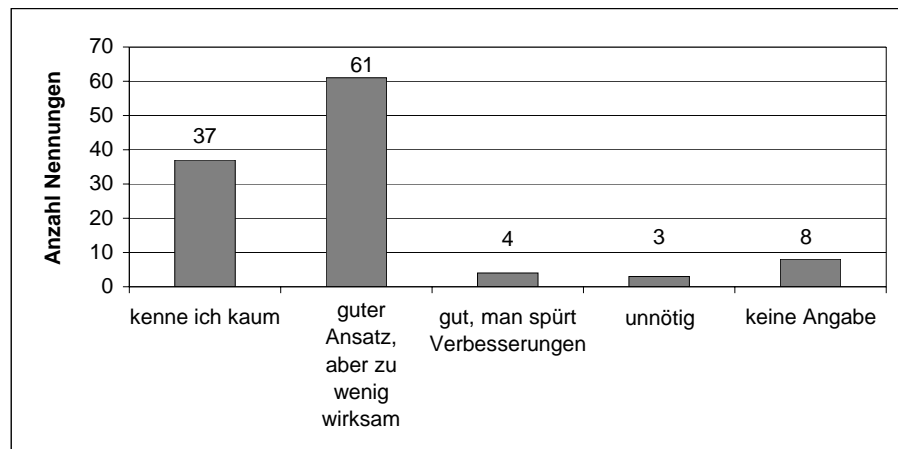


6 Erwünschte Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung

Langstrasse plus

Die Bemühungen der Stadt im Rahmen des Projekts „Langstrasse plus“ zur Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Lebensqualität im Langstrassenquartier sind bei einem Drittel der GeschäftsinhaberInnen kaum bekannt. Über die Hälfte der Geschäfte gibt zwar ein prinzipiell positives Urteil über das Projekt ab, hinterfragt jedoch seine Wirksamkeit.

Übersicht 21: Beurteilung der Bemühungen der Stadt im Rahmen des Projektes „Langstrasse plus“ (N=105)

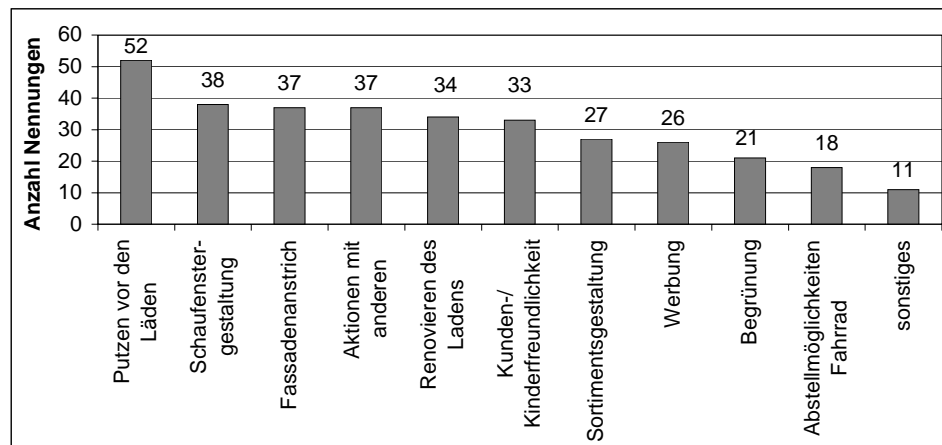


Beitrag der GeschäftsinhaberInnen

Auf die Frage, ob die GeschäftsinhaberInnen auch einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung leisten können, antworten 80 Geschäfte mit ja. Neben 17 Enthaltungen verneinen nur 16 GeschäftsinhaberInnen ihre Einflussmöglichkeiten.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die möglichen Beiträge nach Anzahl ihrer Nennung (Antworten waren vorgegeben).

Übersicht 22: Beiträge der Geschäfte zur Attraktivitätssteigerung



Zu der offenen Frage, welche Massnahmen nach Ansicht der Geschäfte sinnvoll wären, haben 79 Geschäfte (70%) Angaben und weitere Ergänzungen gemacht.

Die Antworten zielen hauptsächlich auf die Beseitigung/ Eindämmung des Sexgewerbes und der Drogenszene und auf das stärkere Durchgreifen der Polizei hin. Zusätzlich wünschen viele Geschäfte wieder ein höheres Niveau des Detailhandels.

Die Wünsche gehen auch in Richtung Verbesserungen der Sauberkeit und der Müllbeseitigung.

Übersicht 23: Von den Geschäften genannte Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Langstrassenquartiers (Mehrfachnennungen möglich)

Massnahmenkategorien	Anzahl Nennungen
Beseitigung/ Eindämmung Drogenhandel	54
Beseitigung/ Eindämmung Sexgewerbe	19
Stärkeres Durchgreifen der Polizei, mehr Polizeipräsenz	18
Sauberkeit erhöhen	18
Sicherheit erhöhen (keine Angst mehr), weniger Kriminalität	15
Qualitätsverbesserung Gastronomie	11
Höheres Niveau des Detailhandels	10
Vorsicht bei Hausverkauf oder Vermietung	10
Weniger AusländerInnen im Quartier, weniger Multikulturellität	8
Verkehrsmassnahmen (Tempo 30, Einbahnstrasse, Förderung des öffentlichen Verkehrs etc.)	6
Müllbeseitigung verbessern	4

Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 1:	Perimeter der Befragung	5
Übersicht 2:	Geschäfte im Langstrassenquartier nach Branchen..	6
Übersicht 3:	Anzahl der Personen im Geschäft (N=113)	7
Übersicht 4:	Geschäfte nach Gründungsjahr (N=98).....	7
Übersicht 5:	Gründungen nach Branchen.....	8
Übersicht 6:	Geschäftsflächen in m ²	8
Übersicht 7:	Mietzinsbelastung (N=73)	9
Übersicht 8:	Miete pro m ² pro Jahr (N=70)	9
Übersicht 9:	Herkunft der KundInnen.....	10
Übersicht 10:	Durchschnittlicher Jahresumsatz (N=113).....	12
Übersicht 11:	Durchschnittlicher Jahresumsatz differenziert nach Adresse des Geschäftes	12
Übersicht 12:	Entwicklung des Umsatzes in den letzten zwei Jahren (in Prozent der Geschäfte, N=110).....	13
Übersicht 13:	Zufriedenheit mit momentaner Geschäftsent- wicklung nach durchschnittlichem Jahresumsatz (Anzahl Geschäfte, N=95)	14
Übersicht 14:	Betriebliche Probleme (Mehrfachnennungen möglich, N=45)	15
Übersicht 15:	Einschätzung der Geschäftsaussichten für die nächsten 3 Jahre	15
Übersicht 16:	Zukunftsplanungen (Mehrfachnennungen möglich) 16	
Übersicht 17:	Gründe für eine Geschäftsaufgabe (Mehrfach- nennungen möglich, N=22)	16
Übersicht 18:	Beurteilung der heutigen Situation (Mittelwerte, im Durchschnitt N=54)	18
Übersicht 19:	Veränderung der Standortfaktoren in den letzten 3 bis 5 Jahren (Mittelwerte, im Durchschnitt N=84)....	19
Übersicht 20:	Einflüsse durch andere Geschäfte.....	20
Übersicht 21:	Beurteilung der Bemühungen der Stadt im Rah- men des Projektes „Langstrasse plus“ (N=105)	21
Übersicht 22:	Beiträge der Geschäfte zur Attraktivitätssteigerung	21
Übersicht 23:	Von den Geschäften genannte Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Langstrassen- quartiers (Mehrfachnennungen möglich)	22

Anhang

Fragebogen



Befragung der Ladengeschäfte im Langstrassenquartier

Alle Angaben werden anonym und vertraulich behandelt. Sie verbleiben allein bei der Fachstelle für Stadtentwicklung und werden nur für statistische Zwecke verwendet.

Bitte kreuzen Sie das für Sie zutreffende Feld (☐) an oder machen Sie ergänzende Angaben in freien Feldern. Die Fragen beziehen sich nur auf das im Anschreiben erwähnte Geschäft.

1. Zu welcher Branche gehört Ihr Geschäft (nach überwiegendem Umsatz)?

<input type="checkbox"/> Lebensmittel/ Getränke	<input type="checkbox"/> Bekleidung/ Schuhe	<input type="checkbox"/> Radio/ TV/ Elektro
<input type="checkbox"/> Schmuck/ Uhren	<input type="checkbox"/> Apotheke/ Drogerie	<input type="checkbox"/> sonstiges: _____

2. Haben Sie nur dieses Geschäft oder weitere Filialen?

<input type="checkbox"/> nur dieses Geschäft	<input type="checkbox"/> weitere Geschäfte im Langstrassenquartier: Anzahl _____
<input type="checkbox"/> weitere Geschäfte in der Stadt Zürich: Anzahl _____	<input type="checkbox"/> weitere Geschäfte in der Schweiz: Anzahl _____

Falls Sie weitere Geschäfte haben, ist dieses Geschäft hier

<input type="checkbox"/> das Hauptgeschäft	<input type="checkbox"/> die Filiale
--	--------------------------------------

3. Wieviele Mitarbeitende beschäftigen Sie zur Zeit in diesem Geschäft (inkl. Inhaber)?

<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2 bis 5	<input type="checkbox"/> 6 bis 10
<input type="checkbox"/> 11 bis 20	<input type="checkbox"/> 21 bis 30	<input type="checkbox"/> über 30 Beschäftigte

Hat sich die Beschäftigtenanzahl in den letzten Jahren in diesem Geschäft verändert?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar: ~ abgenommen ~ zugenommen
-------------------------------	---

4. Seit wann ist Ihr Geschäft an dieser Adresse? seit _____ (Jahr)

Hatten Sie dieses Geschäft früher an einem anderen Ort:

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar: ~ auch Kreis 4 bzw. 5 ~ anderer Ort in der Stadt Zürich ~ ausserhalb Zürichs
-------------------------------	---

5. Wie gross ist dieses Geschäft (ungefähr)?

<input type="checkbox"/> gesamte Fläche: _____ m ²	<input type="checkbox"/> davon Verkaufsfläche _____ m ²
---	--

6. Hat sich die Fläche dieses Geschäfts seit dem Anfang verändert?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar: ~ abgenommen ~ zugenommen
-------------------------------	---

7. Wieviel Miete zahlen Sie in diesem Geschäft?

<input type="checkbox"/> keine, da Eigentum	<input type="checkbox"/> Miete ohne Nebenkosten in Fr. pro Monat _____ oder Miete ohne Nebenkosten in Fr. pro m ² pro Jahr _____
---	--

8. Wie beschreiben Sie selbst Ihr Warenangebot in diesem Geschäft?

Sortimentsbreite	<input type="checkbox"/> eher unterschiedliche Waren	<input type="checkbox"/> eher ähnliche Waren	
Sortimentstiefe	<input type="checkbox"/> mehr Varianten	<input type="checkbox"/> weniger Varianten einer Warengruppe	
Preisgestaltung	<input type="checkbox"/> teurere	<input type="checkbox"/> durchschnittliche	<input type="checkbox"/> billigere Waren

9. Welchen Verkaufsstil vertreten Sie?

<input type="checkbox"/> Fachberatung	<input type="checkbox"/> Selbstbedienung
---------------------------------------	--

10. Hat sich das Warenangebot in diesem Geschäft in den letzten Jahren verändert?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar:	
	Sortimentsbreite	<input type="checkbox"/> unterschiedlichere Waren <input type="checkbox"/> ähnliche Waren
	Sortimentstiefe	<input type="checkbox"/> mehr Varianten <input type="checkbox"/> weniger Varianten
	Preisgestaltung	<input type="checkbox"/> teurere Waren <input type="checkbox"/> billigere Waren

11. Bezogen auf die Herkunft Ihrer HauptkundInnen in diesem Geschäft, wie verteilen sie sich auf...

<input type="checkbox"/> Schweiz _____%	<input type="checkbox"/> übriges Europa _____%	<input type="checkbox"/> Asien _____%
<input type="checkbox"/> Südamerika _____%	<input type="checkbox"/> Afrika _____%	<input type="checkbox"/> weiss nicht

12. Woher kommen Ihre KundInnen in diesem Geschäft hauptsächlich (Wohnort)?

<input type="checkbox"/> aus dem Kreis 4 und 5	<input type="checkbox"/> aus den angrenzenden Kreisen
<input type="checkbox"/> aus der gesamten Stadt Zürich	<input type="checkbox"/> überregional
<input type="checkbox"/> weiss nicht	

13. Wie sieht die Altersstruktur Ihrer KundInnen aus (Mehrfachnennungen möglich)?

<input type="checkbox"/> v.a. bis 24-Jährige	<input type="checkbox"/> v.a. 25- bis 49-Jährige	<input type="checkbox"/> v.a. über 50-Jährige	<input type="checkbox"/> weiss nicht
--	--	---	--------------------------------------

14. Wie hoch ist Ihr durchschnittlicher Jahresumsatz in diesem Geschäft ungefähr?

<input type="checkbox"/> bis 0.5 Mio Fr.	<input type="checkbox"/> 0.5 bis 1 Mio Fr.	<input type="checkbox"/> über 1 Mio Fr.
--	--	---

15. Wie hat sich der Umsatz dieses Geschäfts in den letzten zwei Jahren entwickelt?

<input type="checkbox"/> gestiegen	<input type="checkbox"/> konstant geblieben	<input type="checkbox"/> gesunken
<input type="checkbox"/> Geschäft erst neu eröffnet, keine Aussage möglich		

16. Welche Öffnungszeiten haben Sie?

17. Sind Sie im Gewerbeverein Mitglied?

<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Gewerbeverein Zürich Vier	<input type="checkbox"/> Gewerbeverband Stadt Zürich

18. Welche Staatsangehörigkeit haben Sie?

<input type="checkbox"/> Schweiz	<input type="checkbox"/> andere, und zwar: _____
----------------------------------	--

19. Wie beurteilen Sie aus Ihrer Sicht Ihren Standort im Langstrassenquartier heute und wie hat sich der Standort in den letzten 3 bis 5 Jahren verändert?

Für die Beurteilung des Zustands heute vergeben Sie bitte Noten (von 1=sehr schlecht bis 6=sehr gut).

	Zustand heute	Veränderung in den letzten 3 bis 5 Jahren		
	Noten 1 bis 6	verbessert	gleich geblieben	verschlechtert
Detailhandel: Angebot und Attraktivität		☐	☐	☐
Dienstleistungsangebot: Angebot und Attraktivität		☐	☐	☐
Gastronomie: Angebot und Attraktivität		☐	☐	☐
Freizeit und Kultur: Angebot und Attraktivität		☐	☐	☐
Nutzungsvielfalt der Strasse		☐	☐	☐
Repräsentativität der eigenen Adresse		☐	☐	☐
Erreichbarkeit mit dem PW		☐	☐	☐
Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr		☐	☐	☐
Verfügbarkeit von Personal		☐	☐	☐
Parkplätze		☐	☐	☐
Grösse der Ladenfläche		☐	☐	☐
Attraktivität für Fussgänger		☐	☐	☐
Charakter, Image des Quartiers		☐	☐	☐
Erscheinungsbild und Gestaltung der Strassen und Plätze		☐	☐	☐
Sauberkeit		☐	☐	☐
Sicherheit		☐	☐	☐
Verfügbarkeit von Geschäftsflächen im Quartier		☐	☐	☐
Mietzinsniveau im Quartier		☐	☐	☐
Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Politik		☐	☐	☐

20. Sind Sie mit Ihrer momentanen Geschäftsentwicklung zufrieden?

<input type="checkbox"/> sehr zufrieden	<input type="checkbox"/> zufrieden	<input type="checkbox"/> unzufrieden	<input type="checkbox"/> sehr unzufrieden
---	------------------------------------	--------------------------------------	---

21. Wie beurteilen Sie Ihre Geschäftsaussichten für die nächsten 3 Jahre?

	nimmt zu/verbessert sich	bleibt gleich	nimmt ab/verschlechtert sich
Umsatz	☐	☐	☐
Ertragslage	☐	☐	☐
Anzahl KundInnen	☐	☐	☐

☐ keine Aussage möglich (z.B. da konkrete Wegzugsgedanken vorhanden)

☐ Entwicklung nicht abschätzbar

22. Wie sieht Ihre Zukunftsplanung für das Geschäft aus?

<input type="checkbox"/> Erweiterung des Sortiments	<input type="checkbox"/> Verkleinerung des Sortiments
<input type="checkbox"/> Vergrösserung der Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/> Verkleinerung der Verkaufsfläche
<input type="checkbox"/> Investitionen (Umbau, Renovation)	
<input type="checkbox"/> Anstellung weiterer Mitarbeitender	<input type="checkbox"/> Verkleinerung der Belegschaft
<input type="checkbox"/> Ausbau von Marketing-, Werbe- und Serviceaktivitäten	
<input type="checkbox"/> Standortveränderung nach (Strasse/ Ort) _____	
<input type="checkbox"/> Aufgabe des Geschäfts	

Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich

Falls Sie demnächst Ihr **Geschäft** an diesem Standort **aufgeben**: Was sind die Gründe für den Wegzug bzw. für die Geschäftsaufgabe:

<input type="checkbox"/> zu teure Miete
<input type="checkbox"/> zu teure Neuinvestitionen notwendig
<input type="checkbox"/> Geschäft nicht mehr rentabel
<input type="checkbox"/> zu wenig Nachfrage nach unserem Angebot
<input type="checkbox"/> zu starke Konkurrenz
<input type="checkbox"/> schlechtes Umfeld
<input type="checkbox"/> kein Nachfolger/ Geschäftsaufgabe aus Altersgründen
<input type="checkbox"/> sonstiges:

23. Haben Sie zur Zeit betriebliche Probleme?

<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, und zwar: ~ zu wenig Branchenkenntnisse ~ zu wenig Kenntnisse im Buchhaltungs- und Finanzbereich ~ qualifiziertes Personal zu bekommen ~ Aufbau eines Kundenstammes ~ zu wenig Erfahrung in Werbestrategien ~ Finanzprobleme ~ Sprachschwierigkeiten ~ Probleme mit Behörden ~ Probleme mit NachbarIn ~ Probleme mit VermieterIn der Liegenschaft ~ sonstiges, und zwar:
-------------------------------	--

24. Gibt es Geschäfte, Dienstleistungen und Institutionen, die Sie im Langstrassenquartier vermissen?

nein ja, und zwar:

25. Gibt es Detailhandelsgeschäfte oder andere Betriebe in Ihrer nächsten Umgebung, die sich positiv oder negativ auf Ihren eigenen Geschäftsgang auswirken?

<input type="checkbox"/> positiv: welche Geschäfte und warum	<input type="checkbox"/> negativ: welche Geschäfte und warum
--	--

26. Sind in den letzten zwei bis drei Jahren in Ihrem Umfeld Geschäfte und Betriebe weggezogen, deren Abgang sich auch auf Ihren Geschäftsgang positiv oder negativ bemerkbar gemacht hat?

<input type="checkbox"/> positiv: welche Geschäfte und warum	<input type="checkbox"/> negativ: welche Geschäfte und warum
--	--

27. Wodurch liesse sich Ihrer Meinung nach die Attraktivität des Langstrassenquartiers erhöhen?

28. Wie beurteilen Sie die Bemühungen der Stadt im Rahmen des Projekts Langstrasse plus?

<input type="radio"/> kenne ich kaum
<input type="radio"/> guter Ansatz, aber zu wenig wirksam
<input type="radio"/> gut, man spürt Verbesserungen
<input type="radio"/> unnötig

29. Was können die Geschäftsinhaber zu mehr Attraktivität im Langstrassenquartier beitragen?

<input type="radio"/> nichts	<input type="radio"/> folgendes, und zwar: <ul style="list-style-type: none">~ Säubern vor den Läden~ Renovierung des Ladens~ Begrünungsmassnahmen~ Fassadenanstrich~ Schaufenstergestaltung~ Sortimentsgestaltung~ gemeinsame Aktionen mit anderen~ Werbung~ Fahrradabstellmöglichkeiten schaffen~ mehr Kunden-/ Kinderfreundlichkeit~ sonstiges, und zwar:
------------------------------	--

30. Haben Sie weitere Bemerkungen?

nein ja, und zwar:

Da wir die Befragung nach einzelnen Strassen differenziert auswerten möchten, wäre es uns eine grosse Hilfe, wenn Sie uns für rein statistische Zwecke Ihre Anschrift bzw. zumindest die Strasse angeben würden:

Name des Geschäfts _____

Strasse und Hausnummer _____

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!