

8. Jahrgang

Ausgabe 05 | Juli/August 2011

Einzelpreis chf 8.-

ZÜRCHER IMMO-MARKT

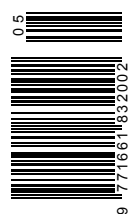
attika

DAS ZÜRCHER MAGAZIN



SPECIAL

BEST OF ZÜRICH



Zürich

EIN TEURES aber lukratives Pflaster

In der Limmatstadt bringen die jüngsten Neuvermietungen an der Bahnhofstrasse die Luxusmeile zwischen Bally und Paradeplatz mit einer Spitzenmiete von über 10 000 Franken pro Quadratmeter im Jahr unter die Top 3 der weltweit teuersten Einkaufsstrassen. Dass das Fluktuationen nach sich zieht, liegt auf der Hand.

Von Urs Huebscher

Einer der Gründe hierfür ist, dass die Einzelhändler ihre höchsten Quadratmeterumsätze weltweit erzielen. Ein Umsatz von 50 000 Franken pro Quadratmeter ist keine Seltenheit. Damit zählt die Bahnhofstrasse nach der Fifth Avenue in New York und dem Causeway Bay in Hongkong zu den weltweit teuersten Einzelhandelsstandorten. Die Bahnhofstrasse und ihre Seitenstrassen sind in den vergangenen Jahren folglich aufgrund überdurchschnittlich vieler Wechsel in den Mietverhältnissen aufgefallen. Langjährige Mieter ziehen in günstigere Lokalitäten um oder stellen den Betrieb gar ein. Es herrscht eine grosse Nachfrage nach Toppositionen, denn der Besucherandrang ist riesig: Zwischen dem Hauptbahnhof und dem Globus frequentieren beispielsweise mehr als 100 000 Passanten pro Tag. Am Hauptbahnhof sind es mehr als 340 000 Personen pro Tag.



Foto: Zürich Tourismus

Mietverträge gegen Schlüsselgeld

Der vorzeitige Auszug aus einer Lokalität wird oft mit einem Schlüsselgeld, dem sogenannten «Key Money», versüsst. Beispielsweise erhielt das Teppichhaus Vidal für den vorzeitigen Auszug ein Key Money von 3,8 Millionen Franken von der Swatch Gruppe für das Geschäft an der Bahnhofstrasse. Heute residiert die Uhrenmarke Breguet auf drei Etagen und 420 Quadratmetern in den Lokalitäten. Das Luxuslabel Hermès eröffnete letzten Herbst am Paradeplatz seine Boutique. Zuvor wurde Meister Silber vorzeitig aus dem Vertrag gelöst und im ehemaligen Mövenpick-Restaurant gegenüber bietet Hackett London jetzt seine Männerbekleidung an. An diesem Standort entwickelte sich quasi eine Auktion an den Höchstbietenden. Aus Fachkreisen war zu hören, dass viele Interessenten aufgrund der Miethöhe nicht mehr mitbieten konnten. Auf der



anderen Strassenseite eröffnete das britischen Luxusschuh-Label Jimmy Choo in der ehemaligen Saint Phil-Boutique. Eine Premiere wagte die Modekette Bernie's, die erstmals seit 40 Jahren ein Geschäft an der Bahnhofstrasse auf 500 m² eröffnete, direkt neben dem alteingesessenen Geschäft Landolt-Arbenz. Der Mietvertrag wurde im Bieterverfahren zur Höchstmiete ausgeschrieben. Das Bally-Haus hat den Club Saint Germain aus bekannten Gründen verloren, Unternehmer Carl Hirschmann hatte genug vom Nachtleben und auch der asiatische Wellness-Tempel musste nach nicht einmal einem Jahr Betriebszeit aufgrund der hohen Miete die Segel streichen, sodass an der Bahnhofstrasse 66 neue Mieter einziehen konnten. Das Restaurant Balhasar zog nach drei Jahrzehnten Betriebszeit gegen ein Key Money, das mehrere Millionen Franken gewesen sein soll, aus.

Weltweite Rekordumsätze

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Angebotsmieten bei Neuvermietungen mehr als verdoppelt. Bezahlen die Detailhändler um die Jahrtausendwende noch rund 5 000 Franken, sind es heute über 10 000 Franken pro Quadratmeter im Jahr. Je nach Branche und Grösse des Geschäfts werden von den hier ansässigen Geschäften Umsätze von 20 000 bis teilweise weit über 50 000 Franken pro Quadratmeter im Jahr erzielt.

Pelikanstrasse/ Gessnerallee

Hier eröffnete die Boutique Roma gegenüber dem Luxusschuhlabel J.M. Weston ihre Pforten. Gegenüber dem In-Restaurant Kaufleuten startete das Elektro-Sportauto Tesla den ersten Schweizer Store. Fünf Kandidaten haben sich per



Fotos: Zürich Tourismus

Ende 2010 für die Konzession des Stadtzürcher Casinos beworben. Die Swiss Casinos Group möchte den Betrieb im ehemaligen Ober-Geschäftshaus an der Gessnerallee eröffnen. Bei diesem Projekt sollen 80 Millionen Franken investiert werden, wobei 250 neue Arbeitsplätze entstehen könnten. Weitere Kandidaten liebäugeln mit dem Du-Pont-Gebäude am Beatenplatz, mit der Alten Börse oder dem Einkaufscenter Sihlcity.

Rennweg

Die wegen der Fusion mit der Bank Parisbas freiwerdenden Büroräume der Fortis Bank übernahm die Bank Wegelin. Für eine Zwischenzeit von zwei Jahren belegt Big Secret, das zur BIG-Modissa Gruppe gehört, ein Wäschegeschäft, ihm folgt in zwei Jahren das deutsche Socken- und Modelabel Burlington. Am Rennweg flanieren täglich 30 000 Personen, an Samstagen gar 50 000, das ist somit die zweithöchst frequentierte Einkaufsstrasse Zürichs, welche aufgrund der Verkehrsberuhigung eine klare Aufwertung erhielt. Die höchsten Mieten betragen hier mittlerweile 4 000 Franken pro Jahr und Quadratmeter. Innerhalb der letzten fünf Jahre fanden 15 Mieterwechsel statt.

Rechtes Limmatufer und Viaduktbögen

Am Limmatquai kapitulierte Büro Waser vor den hohen Mietkosten und machte Outdoor by SportXX von Migros Platz. Insider vermuten, dass Waser dem Key Money-Angebot nicht standhalten konnte. An der Niederdorfstrasse folgt auf das Schuhgeschäft Bernie's die Bijouterie Pieces, sie betreibt auch das Damenmodegeschäft Only und das Herrengeschäft Jack & Jones. An der Ecke Mühlegasse bietet anstatt Geox nun Ecco seine Schuhe an. Das ehemalige Gran Café wurde umgebaut und heisst jetzt «Gran Café Motta». An der Ecke Marktgasse folgt Guess auf das Buchgeschäft Orell Füssli. Der Club Hey an der Rämistrasse zügelte nach Oerlikon und überlässt seine Geschäftsfläche Scotch & Soda. Nebenan eröffnete Vapiano das zweite Zürcher Pizza & Pasta Restaurant.

Mit der Nutzung der Bögen unter dem Eisenbahnviadukt im Kreis 5 gelang es, das Quartier zu beleben und seine Attraktivität durch einen gelungenen Angebotsmix zu steigern. Das Herzstück der Anlage stellt die erste Markthalle der Stadt dar, wie das Restaurant im hinteren Teil ist sie sechs Tage die Woche das ganze Jahr über geöffnet. Bauern und Lebensmittelhändler aus der Umgebung bieten ihre Waren an.

Umbauten und Rekordumsätze

40 Millionen Franken steckte Jelmoli in den Umbau auf sechs Etagen. Charles Vögele baute seinen Flagship an der Sihlstrasse vollständig um. Schild, gegenüber von Globus, vergrösserte seinen Flagship Store auf über 2 000 m². Neu am Löwenplatz ist das Reisebüro I-tur zu finden, an der Usterstrasse ist das Kartell-Einrichtungsgeschäft domiziliert. Die Zürcher Globus-Filiale gehört noch immer zu den umsatzstärksten Department Stores weltweit, erwirtschaftet sie doch einen Umsatz von 180 Millionen Franken oder 24 000 Franken pro Quadratmeter. Das Traditionshaus Jelmoli verkaufte 2010 weniger als im Vorjahr und erreichte einen Umsatz von gut 134 Millionen. Weit abgeschlagen, liegt Manor mit 105 Millionen Umsatz. Hier ist auch nicht sicher, ob der Mietvertrag ab 2015 erneuert wird, da die Eigentümerin Alternativen prüfen lässt. ■

Einen Blick auf Standorte wirft die Retail-Marktstudie, für die die Location Group verantwortlich ist. Den Grundstein für die Location Gruppe wurde im Dezember 2005 durch Marc-Christian Riebel gelegt und in der Folge zu einem internationalen Retail Consulting Unternehmen auf- und ausgebaut. Die Idee? Detailhandelsunternehmen international bei deren Expansion auf der Grundlage von Standortentwicklungen neuer Retail- und Shoppingflächen beratend zu begleiten.

www.location.ch

INFOS