

Rekordmieten und Schlüsselgelder

«Teures aber lukratives
Pflaster: die Zürcher
Bahnhofstrasse.»



Die Zürcher haben weltweit am meisten Geld für Konsum in der Tasche. Die Limmatstadt steht für internationale Brands bei Expansionplänen an vorderster Front. Entsprechend gross ist die Nachfrage nach Top-Locations, was unweigerlich zu horrenden Mieten für den Einzelhandel führt.

Von Urs Huebscher



Die letzte Neuvermietung mit 12500 Franken pro Quadratmeter Verkaufsfläche im Jahr untermauert, dass das Umsatzpotential an der Bahnhofstrasse von mehr als 100 000 Franken und bis zu 225 000 Franken pro Quadratmeter immer mehr internationale Brands anlockt. Zahlreiche Studien unterstreichen die in Zürich weltweit höchste Kaufkraft und das damit verbundene Nettoeinkommen.

Gerade Juweliere und Uhrenhersteller haben für ein Ladenlokal zwischen Paradeplatz und dem Bally Capitol das notwendige Budget, weil Zürich für sie aufgrund der global höchsten Kaufkraft unter den Top 3 der lukrativsten Pflaster liegt. Das Umsatzpotenzial an der Bahnhofstrasse beträgt gerade für Juweliere mehr als 100 000 Franken pro Quadratmeter und geht beispielsweise bei Apple bis zu 225 000 Franken pro Quadratmeter im Jahr.

Auf der 1,4 Kilometer langen Einkaufsmeile befinden sich 140 Geschäftsräume mit einem Filialisierungsgrad von 87 Prozent. Das bedeutet, dass nur noch 13 Prozent aller Flächen individuell genutzt werden. Täglich frequentieren hier mehr als 100 000 Menschen. Am Zürcher Hauptbahnhof sind dies täglich mehr als 400 000 Reisende. Nach Fertigstellung der Durchmesserlinie nach Oerlikon 2014 werden mit dem unterirdischen Bahnhof Löwenstrasse über 500 000 Menschen täglich erwartet. Zudem entstehen hier auf 2800 Quadratmetern 37 neue Ladenflächen!

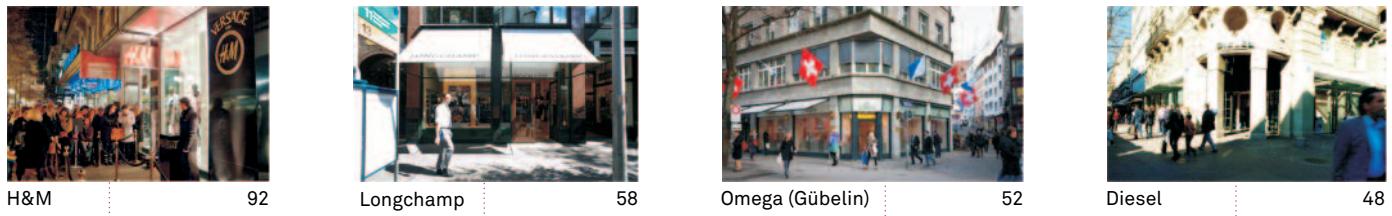
Kleiner Manor und Goldesel Apple Store

Ab dem Jahr 2016 wird es aller Wahrscheinlichkeit nach kein Manor-Warenhaus mehr an der Bahnhofstrasse geben, da die Eigentümerin Swiss Life schon seit zwei Jahren neue Nutzungskonzepte evaluiert. Mit einem Umsatz von nur 105 Millionen Franken, respektive 9900 Franken pro Quadratmeter im Jahr, ist es für Manor nicht möglich, eine Miete von mehr als 15 Millionen Franken zu bezahlen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Aufteilung der Immobilien mit einer Verkaufsfläche von weit mehr als 20 Millionen Franken Mietertrag erwirtschaftet werden. Ein Vergleich: Nachbar Globus setzt auf 7500 Quadratmetern Verkaufsfläche über 180 Millionen Franken um, was einer Quadratmeterleistung von 24 000 Franken entspricht.

Apples Vorzeigeladen hingegen ist eine wahre Goldgrube: 95 Millionen Franken Umsatz soll der Laden 2010 an der Bahnhofstrasse generiert und damit Wachstumsraten von über 200 Prozent gezeigt haben. Die Quadratmeterproduktivität der mittlerweile etwas über 400 Mitarbeiter beträgt damit mehr als das Fünfzehnfache eines durchschnittlichen Handelsbetriebs an dieser Lage.

Mit Key Money zu lukrativen Ladenflächen

Die zur Richemont-Gruppe gehörende Uhrenmarke Piaget erkaufte sich im vergangenen Jahr den Mietvertrag für das 130 Quadratmeter grosse Ladenlokal der Blumen Krämer von der Bank Julius Bär und zahlt dort den neuen Spitzenmietzins, das Key Money eingerechnet, von 12 500 Franken pro Quadratmeter im Jahr. In den vergangenen zehn Jahren wurden an der Bahnhofstrasse so viele Neuzugänge internationaler Filialisten wie nie zuvor verzeichnet. Angefangen gegenüber der Nationalbank mit dem ehemaligen DKNY-



Geschäft und späteren Outlet von **Trudie Götz**, wo nun Kunst verkauft wird, dem Besitzerwechsel bei Alfred Day, der EFG Bank, welche nun im ehemaligen Stuker Auktionshaus ihre Kunden empfängt, dem im Juni 2003 von Trudie Götz, auf dem ehemaligen Trois Pommes- und Leonard-Flächen auf 700 Quadratmetern eröffneten Prada-Flaggschiff, Tommy Hilfiger, die 2005 Moda Parade auf rund 500 Quadratmetern

ersetzen etc. Die Swatch Group bezahlte im Jahr 2009 ein Key Money im siebenstelligen Bereich für ein Ladenlokal am Paradeplatz und eröffnete die erste Blancpain-Boutique der Schweiz. Auf der anderen Seite des Paradeplatzes hat Hacket London Mövenpick ersetzt, weil der Gastronomiebetrieb die geforderte Miete von rund 800 000 Franken nicht mehr erwirtschaften konnte. Für die elf Ladenflächen im neuen Lichthof



Fogal, Piaget

38



Louis Vuitton

30



Alfred Day

12



65



45



39



27-29

23-25
Armani
Ermenegildo Zegna

Wechsel Bahnhofstrasse Zürich 2002 – 2012

der Credit Suisse gab es über 300 Bewerbungen! Auch hier war klar: Wer genug zahlen konnte, bekam den Zuschlag.

Bereits im Jahr 2002 kaufte die **Marionnaud** Parfümerie, die Optikerin Nicole **Diem** für rund eine Million Franken nach 24 Jahren an der Bahnhofstrasse aus ihrem Mietvertrag. **Oder** Burberry gewann 2005 den Bieterkampf um das ehemalige Louis Vuitton-Geschäft, welches damals den zweitbesten

Quadratmeterumsatz weltweit verzeichnete, und zahlte den damaligen Rekordbetrag von 4,5 Millionen Franken. Kaum jemand vermögt sich noch an das Traditionsgeschäft Rosenthal zu erinnern, welches Cartier im Jahr 2008 für mehr als eine Million Franken den Mietvertrag überliess.

An der Bahnhofstrasse eröffnete das Lingerie-Label **Fogal** mit 90 Quadratmetern im Erdgeschoss auf doppelter Flä-

che. Navyboot, die Fogal Platz machten, konnten das Geschäft beim Department Store Jelmoli  und 120 Quadratmeter vergrössern und tauschten das  alte Geschäft am Limmatquai mit dem Vormieter Kuoni  Auch hier wurde über die Abstandssumme Stillschweigen vereinbart.

Liberale Mietpolitik

Dass es auch anders geht, zeigen die Eigentümer der beiden Liegenschaften, in denen die Geschäfte Götte Optik und Yves Rocher eingemietet sind. Man hätte die Mietzinse gut und gerne verfünffachen können, doch war es der Besitzerfamilie wichtig, die Tradition der Liegenschaften beizubehalten. So kann beispielsweise das seit den Zwanzigerjahren bestehende Optikergeschäft auch die nächsten zehn Jahre fest mit einem Laden an der Bahnhofstrasse rechnen.

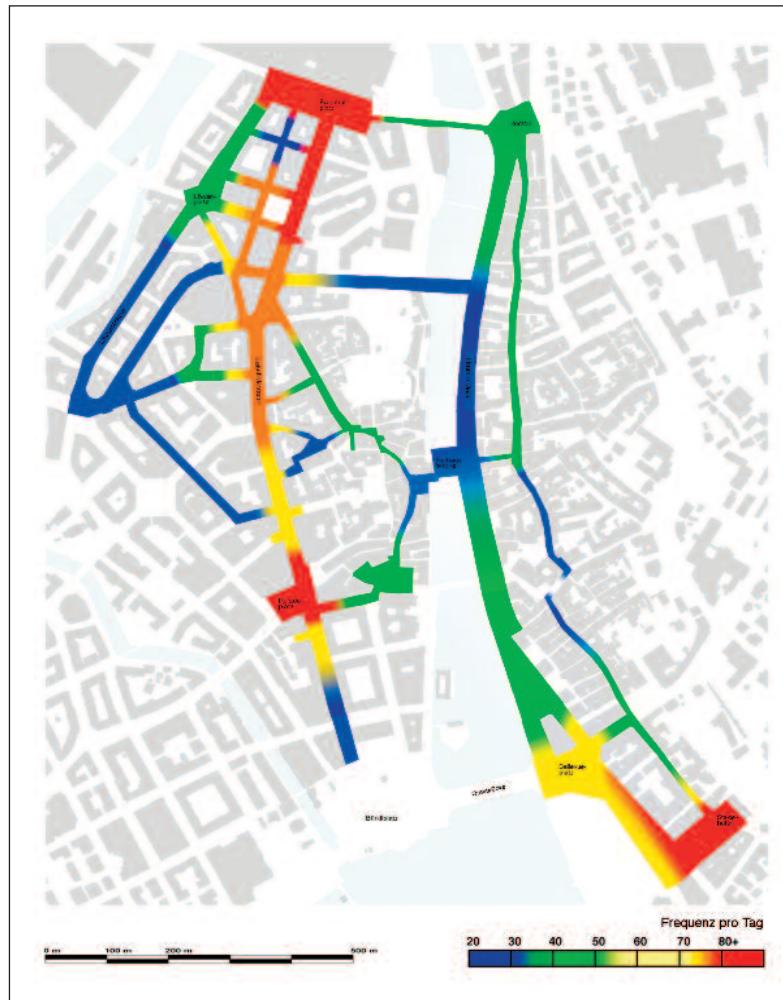
Der Rennweg ist nach der Bahnhofstrasse die zweitstärkste Strasse. Mit rund 30 000 frequentierten Passanten pro Tag unter der Woche und bis zu 50 000 Menschen an Samstagen hat sich die Verkehrsberuhigung bezahlt gemacht. Dies zeigt sich auch an den 16 Neuzugängen der vergangenen sechs Jahre. Mit 4000 Franken Miete pro Quadratmeter Ladenfläche untermauert der Rennweg seine starke Position parallel zur Bahnhofstrasse. In der Bäckerei Kleiner an der Kuttelgasse kann man in der Zwischenzeit keine Brote mehr kaufen sondern Schuhe. Auf 70 Quadratmetern findet man hier Schuhe der Marke Lele Pyp.

Die Newcomer

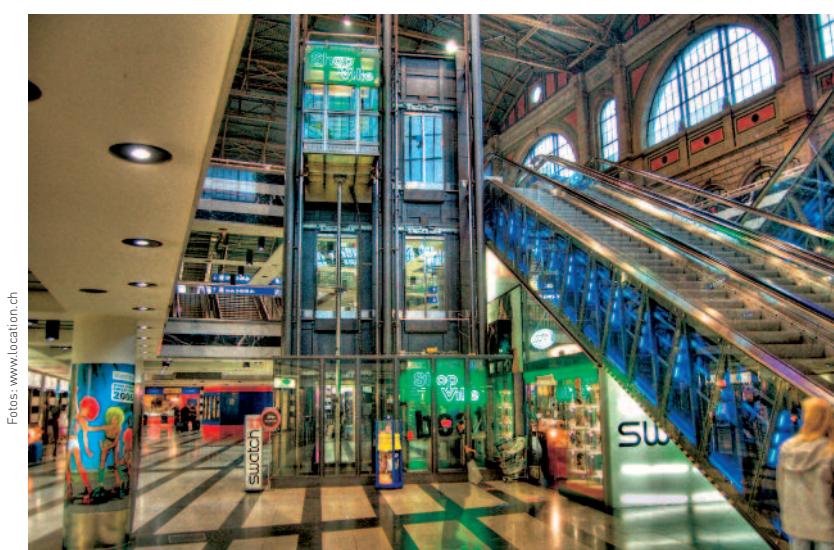
Ende letzten Jahres eröffnete der französische Schuhdesigner Christian Louboutin sein erstes Flaggenschiff im deutschsprachigen Raum in Zürich. Dies ist die zweite Schweizer Boutique, welche an der Wühre direkt am Ufer der Limmat, unweit der Storchengasse gelegen ist. Über die Ablösesumme schweigen Christian Louboutin und die Boutique Manuele Jaquet. Dreissig Meter entfernt übernahm vor wenigen Wochen der englische Taschen- und Accessoirespezialist Mulberry die Boutique von Trois Pommes auf zwei Etagen, mit einer Verkaufsfläche von 150 Quadratmetern. Trudie Götz gab das Ladenlokal zwei Jahre vor Beendigung der regulären Mietlaufzeit an den Frankfurter Liegenschaftseigentümer zurück, wo drei Jahre zuvor fast das deutsche Luxuslabel Escada eingezogen wäre, sich dann aber wieder vom Vertrag zurückzog. Schlussendlich wurde die Storchengasse am Weinplatz kürzlich durch das italienische Schmucklabel Pomellato bereichert. Geführt wird das Geschäft vom Juwelier Zett Meyer und misst rund 80 Quadratmeter Verkaufsfläche. In wenigen Monaten wird die australische Kosmetik-Marke Aesop das zweite Zürcher Geschäft rechter Hand von Agent Provocateur eröffnen, das holländische Modelabel Scotch & Soda eröffnet an der Rämistrasse sein erstes Schweizer Geschäft und weitere Modegeschäfte wie Moncler oder Brunello Cucinetti wollen nach Zürich kommen. ■

INFOS

Die Location Group Markstudie untersucht jährlich die Trends und Entwicklungen des weltweiten Einzelhandels. Die komplette Studie ist für CHF 750.- erhältlich bei www.location.ch 



Passantenfrequenzen der Zürcher Innenstadt (pro Tag in 1000).



Das Shopping Center Raily City im Zürcher Hauptbahnhof macht sehr gute Umsätze dank vieler Pendler.



haus & garten | 12
wohnen

WOHNEN HAUS & GARTEN

Donnerstag	14 – 20 Uhr
Freitag	14 – 21 Uhr
Samstag	12 – 21 Uhr
Sonntag	10 – 18 Uhr

Clientis
Zürcher Regionalbank

vzo

zürichradio
zürilive
züriradio

homegate.ch
Das Immobilienportal

MESSE WETZIKON
22. – 25. MÄRZ 2012

wohnmesse.ch

1/2 quer
176x129 mm