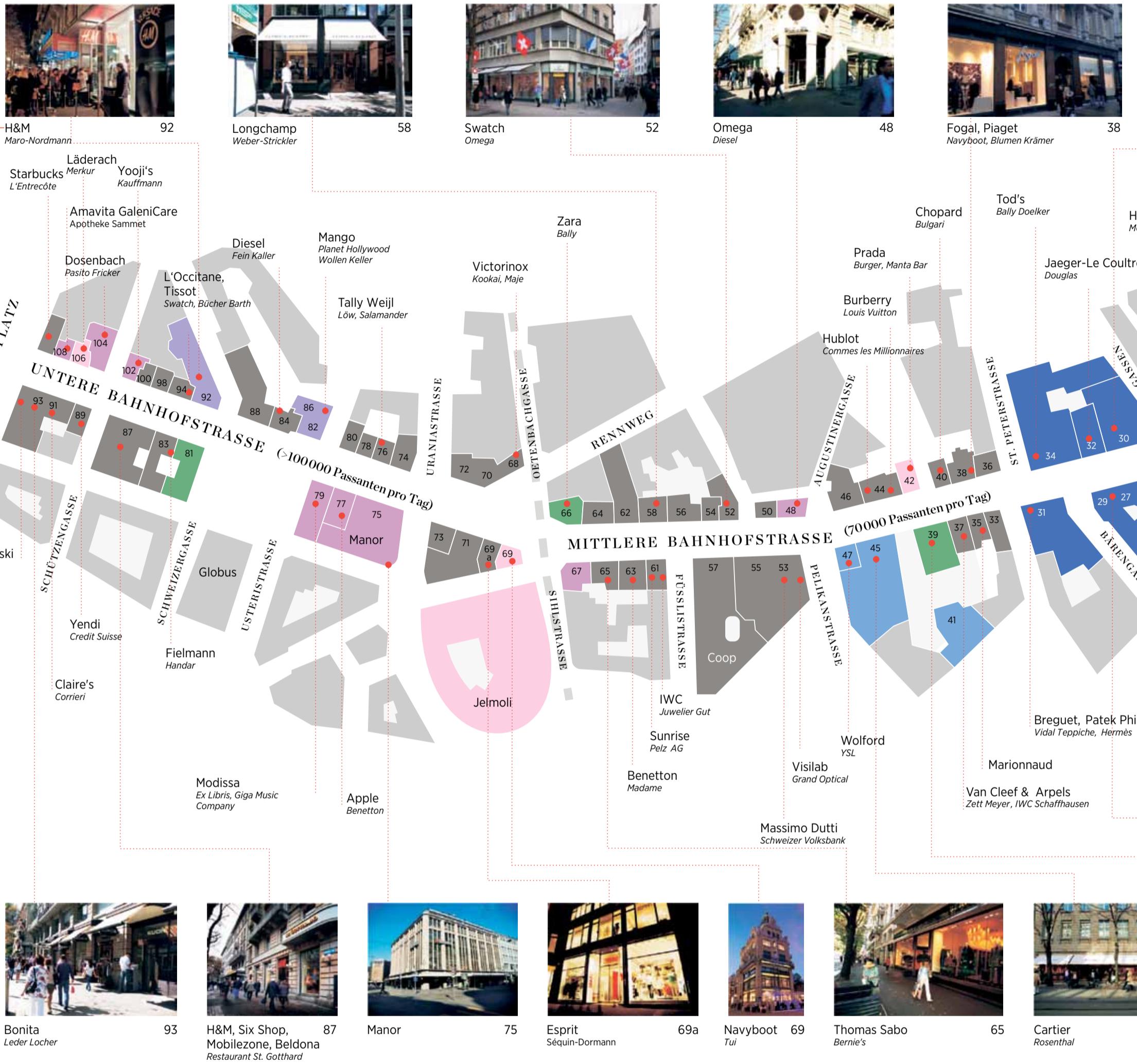


Mieterwechsel auf dem heisstenen Pflaster der Schweiz

Seit 2000 kam es zu 70 Mieterwechseln bei 114 Liegenschaften

Lesebeispiel Bahnhofstrasse 92: Jetziger Mieter H&M, Vormieter Maro-Nordmann



Bahnhofstrasse Die Einkaufsmeile gehört zu den teuersten Adressen der Welt. Doch das Geschäftsmodell ist in Gefahr – weil sich der Schweizer Finanzplatz wandelt.

MARCEL SPEISER

Nun leuchtet «Lucy» wieder über der Bahnhofstrasse. Die Weihnachtsbeleuchtung soll die wichtigste Einkaufsstrasse der Schweiz in festliches Licht tauchen und die mehr als 100'000 Passanten pro Tag zum Geldausgeben animieren. Für die 140 Läden auf den 1400 Metern zwischen Hauptbahnhof und See beginnen die wichtigsten sechs Wochen des Jahres.

Im Weihnachtsgeschäft erwirtschaften Warenhäuser und Boutiquen zwischen einem Viertel und der Hälfte des Jahresumsatzes. Extremer sind die Verhältnisse nur in Nobelorten wie Gstaad, Verbier oder St. Moritz. Dort konzentriert sich der Jahresumsatz noch stärker auf wenige Tage. Rund 80 Prozent des Umsatzes machen die Geschäfte zwischen Weihnachten und Neujahr.

Sonst vereinigt die Bahnhofstrasse alle Extreme im Schweizer Detailhandel auf sich: Keine Lage ist begrenzt, teurer und umsataträchtiger. Und nirgends sind die bezahlten Mieten höher und die realisierbaren Ablösersummen exorbitanter. «Pro Quadratmeter lassen sich an der Bahnhofstrasse bei den Uhrengeschäften so hohe Umsätze erzielen wie nirgends sonst auf der Welt», sagt Marc-Christian Riebe. Sogar die Fifth Avenue in New York, die Bond Street in London

Die Strasse der Extreme



«Wir hängen im ganzen Land»

Weihnachtsbeleuchtung Simone Arnheiter, Schweiz-Chefin bei Europas Marktführer MK Illumination, über das Lichtgeschäft, Energiesparen und regionale Vorlieben.



Simone Arnheiter
Schweiz-Chefin MK Illumination

Festtagsdeko für 100 Länder: MK Illumination versorgt die halbe Welt mit weihnachtlichem Lichterglanz. Die Motive werden in Einzelanfertigung in der Slowakei produziert. Vertrieben werden die Produkte in ganz Europa und weltweit über 28 Niederlassungen. Zu den wichtigsten Schweizer Objekten der Innsbrucker Firma zählen die Shoppingcenter Westside Bern, Sihlcity Zürich und Shopping Arena St. Gallen, die Ortschaften Davos, Lausanne, St. Moritz und neu die Goldküstengemeinde Küsnacht, welcher Tina Turner 2014 die Weihnachtsbeleuchtung «Golden Twigs» (goldener Zweig) mit einem Schätzwert von 250 000 Franken spendiert.

Wann beginnt für Sie Weihnachten?
Simone Arnheiter: Gleich nach Neujahr. Die Christmasworld in Frankfurt ist global die wichtigste Fachmesse für das Thema, dort werden Ende Januar die Trends gesetzt. Ab April kommt es zu Visualisierungen und Offeraten. Im Sommer ist es dann etwas ruhiger, ab September beginnt der Schlusspunkt.

Was kostet eine opulente Weihnachtsbeleuchtung für einen Grosskunden?
In der Schweiz werden für wirklich grosse Installationen im Innen- und Aussenbereich bis zu 1 Million Franken bezahlt. Ganz grundsätzlich aber gibt es kein Limit nach oben. Aber es macht für uns keinen Unterschied, ob ein Projekt gross oder klein ist.

MK Illumination setzt weltweit 65 Millionen Franken um. Wo steht die Schweiz?
Die Schweiz liegt mit ihren rund 3,5 Millionen Franken Umsatz in der Markt-Reihenfolge hinter Deutschland/Österreich, Schweden, Türkei/Middle East, Dänemark und Portugal auf Rang 6. Dieses Jahr wollen wir uns mit dem Markt Schweiz auf Rang 4 verbessern.

Spüren Sie von Gemeinden oder Einkaufszentren finanzielle Zurückhaltung bei Beleuchtungen?
Im Bereich dekoratives Licht ist man bereit, für beste Qualität zum besten Preis Geld auszugeben. Das ist der richtige Ansatz, denn qualitativ hochwertige Beleuchtung hat eine längere Lebensdauer und macht somit ökonomisch Sinn.

Vielorts regt sich aber immer noch Kritik: Weihnachtsbeleuchtung sei Energieverschwendungen.

Der Energie-Einsatz ist, wie häufig falsch angenommen, sehr gering. Bei uns kommen schon seit vielen Jahren ausschliesslich patentierte LED-Lichter zum Einsatz, was gegenüber herkömmlichen Glühlampen 80 Prozent Energie spart.

Sie haben in Ihrem Geschäft ein terminliches Klumpenrisiko. Geht ausserhalb von Weihnachten gar nichts?

Tatsächlich spielt sich unser Geschäft heute noch grosstes an Weihnachten ab. Dekoratives Licht könnte hierzulande an Festivals und im Tourismus wichtiger werden. An diesem Jahreszeit-Ausbau arbeiten wir. In anderen Ländern und Kulturen wird festliche Beleuchtung schon häufig während des Jahres zu unterschiedlichen Anlässen eingesetzt.

Gilt der Sonderfall Schweiz auch punkto Weihnachtsbeleuchtung?

Ja. Wir hängen im ganzen Land und wissen deshalb um die unterschiedlichen regionalen Vorlieben. In der Deutschschweiz wollen unsere Kunden vorzugsweise Lichtkonzepte in Gold, Rot, Tannengrün und Warmweiss. Das Tessin und die Romandie bespielen das ganze Farbspektrum und setzen auch mal auf Silber, Pink und Blau. Im Vergleich der Landesteile mag es die Romandie am pompösesten.

INTERVIEW: ANDREAS GÜNTERT

und die Maximilianstrasse in München könnten nicht mithalten. Mit seiner auf Detailhandelsflächen spezialisierten Location Group ist der Immobilienprofi Riebe ein Kenner der Bahnhofstrasse. Und einer, der als Immobilienprofi zwischen kleinem Angebot und gigantischer Nachfrage vom Sonderstatus der globalen Einkaufsmeile profitiert. Denn um die raren Flächen wird eifrig Monopoly gespielt. Vor allem Luxuskonzerne wie LVMH und Swatch wollen mit ihren Labels an die Bahnhofstrasse. «Rational erklärbar ist das für einen Normalsterblichen nicht», so Riebe. «Es geht um das Prestige der richtigen Adresse. Premium-Marken wie Hermès und Patek Philippe begnügen sich nicht mit einem zweitklassigen Standort – selbst wenn er 15 Meter von der Bahnhofstrasse entfernt wäre.»

Mietverträge wertvoll wie Gold

Robert Hauri von SPG Intercity in Zürich bestätigt den Sonderstatus der Bahnhofstrasse: «Sie spielt mit der Rue du Rhône in Genf in der Champions League und konkurriert mit London, Paris und New York.» In der Schweiz würden die Mieten für Detailhandelsflächen sinken, stellt Hauri fest. «Mit einer Ausnahme: Der Bahnhofstrasse.» Dort sei zuletzt blass das Wachstum kleiner ausgefallen als früher. Die ungeborene Anziehungskraft hat zur Folge, dass Mietverträge ein heisses Gut sind. Interessenten sind bereits hohe Summen zu zahlen, um an einen laufenden

Vertrag zu kommen. Im Jargon heissen solche Zahlungen Schlüsselgelder. Der Zürcher Modeunternehmer Olivier Burger soll von Patrizio Bertelli, dem Ehemann der Modedesignerin Miuccia Prada vom gleichnamigen Luxuslabel, 23 Millionen Franken Schlüsselgeld für die Räumung des dreigeschossigen Ladens an der Bahnhofstrasse 42 bekommen haben. Bestätigen mag das niemand. Doch Läden mit vergleichsweise günstigen Verträgen wie die Modekette Big oder der Sportfachhändler Och werden von Mietinteressenten

Schlüsselgelder in Höhe von 10 Millionen Franken und mehr sind an der Bahnhofstrasse so normal wie anderswo Leerstände.

umschwärmt. «Für deren Geschäfte wurden bereits Schlüsselgelder von 10 Millionen Franken und mehr geboten», sagt Riebe. «Eigentlich müssten sie das Geld nehmen und umziehen.» Unter Druck ist auch das Warenhaus Manor an der Bahnhofstrasse 75. Immobilienbesitzerin Swiss Life – neben den Grossbanken und den zwei grossen Immobilienunternehmen unter den Top 5 der Grossgrundbesitzer – will mehr Miete herausholen. Die neu geforderte Summe liegt drei Mal höher als der aktuelle Zins. Setzt sich Swiss Life durch, muss Manor seine Top-Lage aufgeben –

und sich rund 100 Millionen Franken Jahresumsatz ans Bein streichen. Der Streit liegt in erster Instanz vor dem Mietgericht.

Die Spur des Schwarzwaldes

Ob Manor gewinnt oder verliert: Die Mieten an der Bahnhofstrasse werden in den nächsten Jahren weiter steigen – Durchschnittsmieten und Spitzenmieten (siehe Grafik oben). Aller Wahrscheinlichkeit nach wird sich das Mieterkarussell so schnell weiterdrehen wie im vergangenen Jahrzehnt (siehe Karte). Seit 2000 gab es gemäss den Daten der Location Group an der Bahnhofstrasse rund 70 Wechsel. «Damit hat die Hälfte der Geschäfte neue Mieter bekommen», sagt Riebe. Er glaubt, dass das Flächengeschächer noch intensiver wird.

Den Hauptgrund dafür ortet er im neuen Geschäftsmodell der Banken und Vermögensverwalter am Paradeplatz: «Die Luxushändler profitierten vom ausländischen Schwarzwald, welches der Schweizer Finanzplatz bunkerte. Nichts war einfacher, als es in den Läden der Bahnhofstrasse zu legalisieren.» Doch wegen der Weissgeldstrategie hätten viele Bahnhofstrasse-Kunden ihr Vermögen regularisiert und repatriert. Das Geld fehlt nun in den Ladenkassen. «Mittelfristig», prophezeite Riebe, «werden die Umsätze an der Bahnhofstrasse stagnieren oder sinken.» Das sei den Mietern bewusst: «Viele wollen ihre Mietverträge deshalb noch vergolden.»