

Trotz Überschuldung

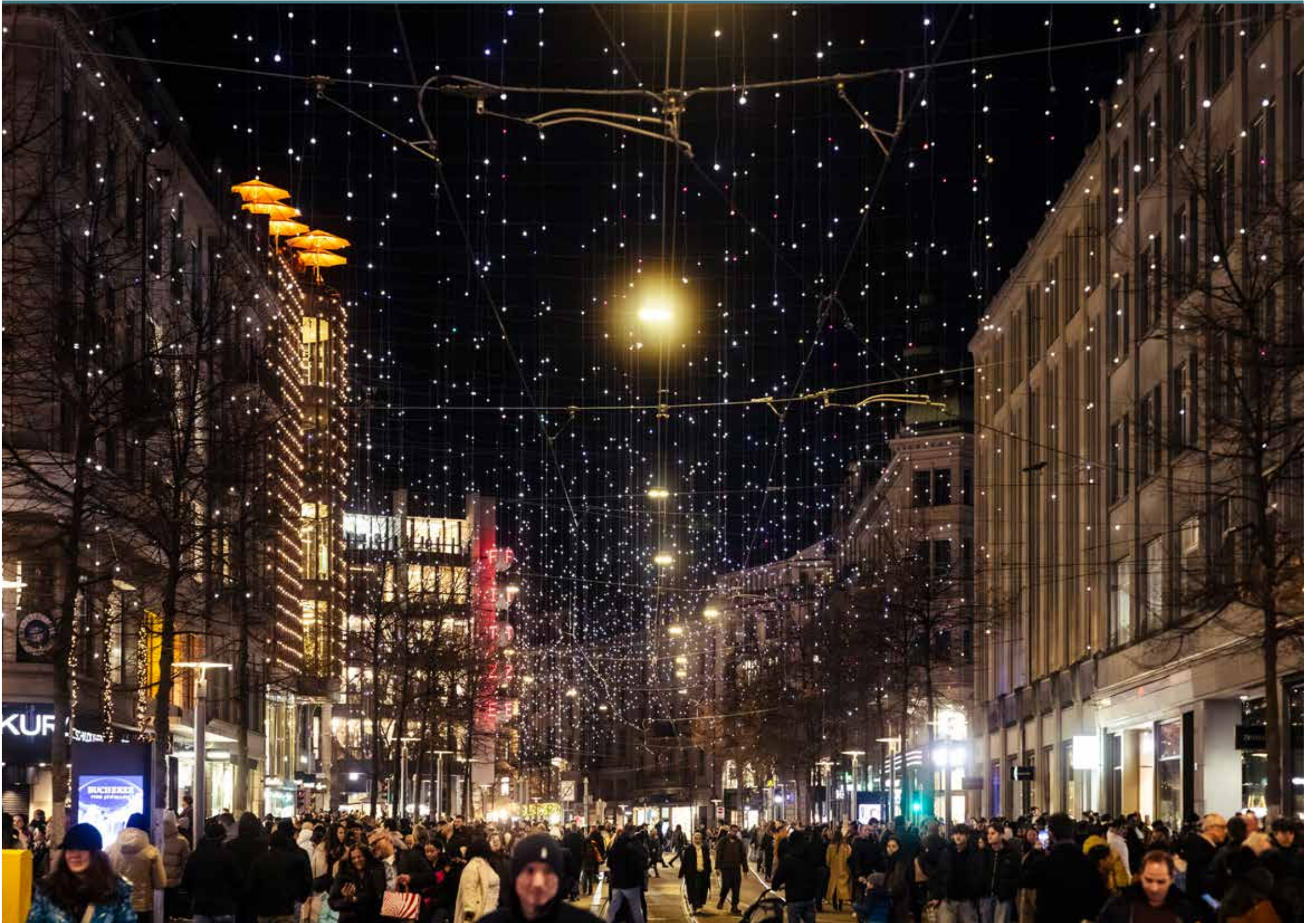
Jan Schoch lässt im Appenzell
50 Luxuswohnungen bauen

Grossprojekt in Gonten — 39

Aus Überzeugung

Pinterest setzt auf Positivität
– und hat damit Erfolg

Social Media — 43



Mit Weihnachtsbeleuchtung Lucy zieht sie noch mehr Kundschaft an: Die Bahnhofstrasse in der Adventszeit. Foto: Jonathan Labusch

Wem gehört die Bahnhofstrasse?

Monopoly in Zürich Banken, Versicherungen und grosse Immobilienfirmen kämpfen um die teuerste Schweizer Strasse. Die Luxusindustrie zahlt fast jeden Mietzins – und die UBS ist zur Königin der Prachtsmeile geworden.

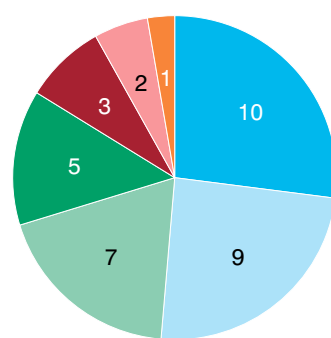
Arthur Rutishauser

Es herrscht gerade Hochbetrieb an der Bahnhofstrasse. Die Geschäfte sind kurz vor Weihnachten auch am Sonntag geöffnet, die Strasse ist voll. Zürcherinnen und Touristen strömen gleichermassen an die Zürcher Luxusmeile, die derzeit von der glamourösen Weihnachtsbeleuchtung «Lucy» beschienen wird. Von einer Verödung, die immer wieder befürchtet wurde – das letzte Mal, als der Jelmoli schloss –, kann keine Rede sein. Und trotzdem: Es hat sich vieles geändert an der teuersten Strasse der Schweiz – sowohl was die Besitzer als auch was die Mieter anbelangt.

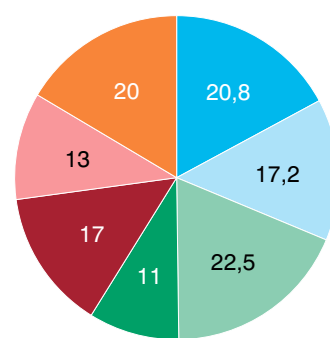
Gemäss dem neuesten Immobilienreport von «The Prime Location Group» ist der Wert der Häuser an der Bahnhofstrasse seit 2012 um rund ein Drittel von 13,8 Milliarden Franken auf 18,4 Milliarden Franken gestiegen. Auffällig ist, dass sich die grossen Versicherer wie Swiss Life, Axa, BVK sowie die Immobilienunternehmen SPS und PSP immer mehr ausbreiten. Dies auf Kosten von kleineren, privaten Hausbesitzern. Und vor allem gab es einen grossen Gewinner: die UBS. Seit der Übernahme der Credit Suisse 2023 ist sie zur grössten Immobilienbesitzerin der Bahnhofstrasse geworden, wenigstens was den Wert ihrer Liegenschaften

Die grössten Mieter

■ LVMH ■ Richemont ■ Swatch Group ■ Kering
■ Inditex ■ Coop ■ Globus/Manor



Standorte



Miete (Mio. CHF)

Quelle: Prime Location Group

betrifft. Rund um den Paradeplatz und auf der linken Strassenseite bis zum Hauptsitz an der Bahnhofstrasse 45 gehört ihr seit der Fusion fast alles. Ob sie nun Pläne hat, in die USA auszuwandern, oder nicht: Was den Immobilienbesitz anbelangt, ist sie, die ursprünglich ja von Winterthur und Basel zugezogen ist, zur Zürcher Bank geworden.

Es wird viel mehr aus den Häusern herausgeholt

Es hätte noch viel besser kommen können. Denn die Credit Suisse hat in den letzten Jahren ihrer Existenz mehrere grosse Liegenschaften an der Bahn-

Fortsetzung — 38

Fortsetzung

Wem gehört die Bahnhofstrasse?

hofstrasse verkauft. So etwa die Bahnhofstrasse 53, den ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Volksbank an den Versicherer Axa oder das Grieder-Haus an die Swatch-Group. Das Metropol-Gebäude (gleich neben der Bahnhofstrasse) ging an die Schweizerische Nationalbank, das Uetlihof-Bürogebäude wechselte 2010 für 1,0 Milliarden Franken zum Norges Bank Investment Management. Heute wären die Gebäude, vielleicht mit Ausnahme des Uetlihofs, wohl das Doppelte wert.

Weiter unten an der Bahnhofstrasse dominieren die Swiss Life und die grossen Immobiliengesellschaften. Nach Anzahl Häusern ist denn auch die Swiss Life mit 11 Objekten nach wie vor die grösste Eigentümerin, noch vor der UBS mit 9 Objekten und der SPS, der 6 Objekte gehören.

Doch es sind nicht nur die Häuser, die heute viel mehr wert sind als vor gut 10 Jahren, es wird auch viel mehr aus ihnen herausgeholt. Die geschätzten Marktmieten für die gesamte Bahnhofstrasse belaufen sich auf 260 bis 340 Millionen Franken pro Jahr. Die Zusammensetzung der Geschäfte hat sich – nicht zuletzt auch deshalb – stark geändert.

Wo früher grosszügige Eingänge, Büros und Schalterhallen waren, sind heute Luxusgeschäfte mit Uhren, Schmuck, teuren Kleidern und neuerdings auch Luxusautos. So sind zum Beispiel im früheren Volksbank-Hauptsitz zwar die geschützten Schalterhallen erhalten worden, aber es kommen keine reichen Deutschen mehr mit ihrem Schwarzgeld vorbei, sondern nun verkaufen dort H&M, Kering und Luxotica ihre Taschen und Brillen zu Luxuspreisen. Einen Stock höher prüfte vor zwei Jahren Niederer Kraft & Frey für 10 Millionen Franken für den Bund die CS-Übernahme durch die UBS.

Überhaupt ist die Präsenz der Luxusmarken an der Bahnhofstrasse markant gestiegen. Namhaftes Eigentum hat von denen nur die Swatch Group. Die sogenannten «Big 7» der Luxusbranche – angeführt von den Luxusgiganten LVMH, Richemont und Swatch Group – dominieren den Mietermarkt an der Bahnhofstrasse mit 37 Standorten und geschätzten Mieten von über 120 Millionen Franken.

Auf Traditionshäuser folgen Luxuskonzerne

Marc-Christian Riebe, der Autor der Studie, sagt: «Die Bahnhofstrasse hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Wo früher Schweizer Traditionshäuser wie Jelmoli, Grieder und Franz Carl Weber das Bild prägten, dominieren heute die grossen internationalen Luxuskonzerne. LVMH, Richemont, Swatch Group und Kering kontrollieren mit 31 Standorten fast ein Drittel aller Geschäfte.» Kein Wunder, denn die sind bereit, enorme Mieten zu zahlen. So wird die Ladenmiete von Chanel an der Bahnhofstrasse 52 auf über 4 Millionen Franken geschätzt. Der Vorgänger Swatch hat wohl nur rund eine Million bezahlt.

Und ein weiterer Trend zeichnet sich ab: Die Automobilhersteller entdecken die Zürcher Innenstadt. Mit Cadillac und Genesis haben in letzter Zeit zwei Luxusmarken Showrooms an der Bahnhofstrasse eröffnet, BYD hat sich an der Uraniastrasse positioniert und Lucid an der Löwenstrasse sowie Polestar an der Sihlstrasse und Oetenbachgasse. Tesla ist schon lange da und weitere werden wohl folgen. Rie-



Grafik. can / Quelle: The Location Group Ltd.

be: «Die Luxusautos passen zum neuen Gesicht der Stadt und zeigen, dass Zürichs Bahnhofstrasse und ihre Umgebung längst mehr sind als eine reine Einkaufsmeile.»

Ein weiteres Beispiel, wie aus einer Immobilie mehr herausgeholt werden kann, ist der Zeughauskeller beim Paradeplatz. Dort logierten im Obergeschoss bis vor wenigen Jahren Banker in ihren Büros, die im Jahr rund eine Viertelmillion kosteten, heute verkauft Hermès Luxusartikel – und zahlt rund 3 Millionen Franken. Ganz unten an der Bahnhofstrasse hat selbst der Bahnhofplatz eine erstaunliche Aufwertung erfahren. Wo es früher viele Leerstände gab und dann Manor und der Spielwarenhändler Franz Carl Weber auf ihre Kundschaft warteten, dominiert heute die Müller Drogerie mit ihrem Gemisch aus Billigwaren, Spielsachen und verbilligten Luxusgütern. Im Schweizerhof kamen Gisada, Swisscom und Christ dazu.

Es gibt erstaunlich viele Leerstände und Pop-ups

Ein Fazit der Studie ist, dass es grosse Unterschiede zwischen Mieter- und dem Besitzermarkt an der Bahnhofstrasse gibt. In den letzten 13 Jahren gab es 61 Mieterwechsel, was ein Ausdruck der ständigen Anpassung des Einzelhandels an neue Trends und Konsumentenbedürfnisse ist. Dagegen gab es nur 10 Eigentümerwechsel, die erst noch zu einem grossen Teil auf die Fusion von UBS und CS zurückzuführen sind. Die geringe Anzahl an Transaktionen unterstreicht laut Studie den langfristigen Anlagehorizont der institutionellen Eigentümer, die mittlerweile dominieren.

Umso erstaunlicher ist es, dass es trotz der horrenden Mieten einige Leerstände und sogenannte Pop-ups gibt. An der Bahnhofstrasse 63, wo früher Benetton residierte, gibt es keinen neuen Dauermieter. Dieser Laden wird die nächsten zwei Jahre nur mit Pop-up-Stores gefüllt. Im Moment wird dort neben Kaschmirpulis die Ware des konkursiten Schweizer Ablegers der Modekette Esprit verkauft. Die Bahnhofstrasse 64, wo Les Ambassadeurs ihre Uhren verkauften sowie Modissa stehen seit kurzem leer.

Das liegt daran, dass die Immobiliengesellschaften und die Versicherungen keinen Zeitdruck haben, neue Mieter zu finden, denn sie haben mehr als genug flüssige Mittel. Darum können sie auch eine Durststrecke ohne Einnahmen aushalten, wie Riebe sagt. Damit wollen sie verhindern, dass die Bewertung ihrer Häuser sinkt. Gemäss Riebe macht das aufgrund der tiefen Renditen und sehr hohen Bewertungen noch schnell einmal viel Geld aus. Nur schon 25'000 Franken jährliche Mietzinsreduktion bewirkt einen Wertverlust von rund einer Million Franken.

Die Zürcher SP-Nationalrätin Jacqueline Badran macht ein Beispiel: Nehmen wir an, die Vertragsdauer für ein Ladenlokal beträgt 10 Jahre, und dieses wird für 10'000 Franken pro Monat vermietet. Daraus ergeben sich in 10 Jahren Einnahmen von 1,2 Millionen Franken. Badran: «Wenn der Besitzer einen Preisnachlass von 20 Prozent gewährt, kassiert er nur noch 8000 Franken pro Monat oder in 10 Jahren 960'000 Franken. Mit dem Delta von 240'000 Franken kann der Vermieter also den Laden oder das Büro für zwei Jahre leer stehen lassen, bevor es sich lohnt, einen Preisnachlass zu geben. Während dieser Zeit hat er erst noch keine Kosten und Abnutzung der Mietfläche.» Laut Badran ist das ein Systemfehler, der in Zürich seit Jahren verhindert, dass die Mieten sinken – nicht nur an der Bahnhofstrasse.