

Wirtschaft

Trotz Überschuldung

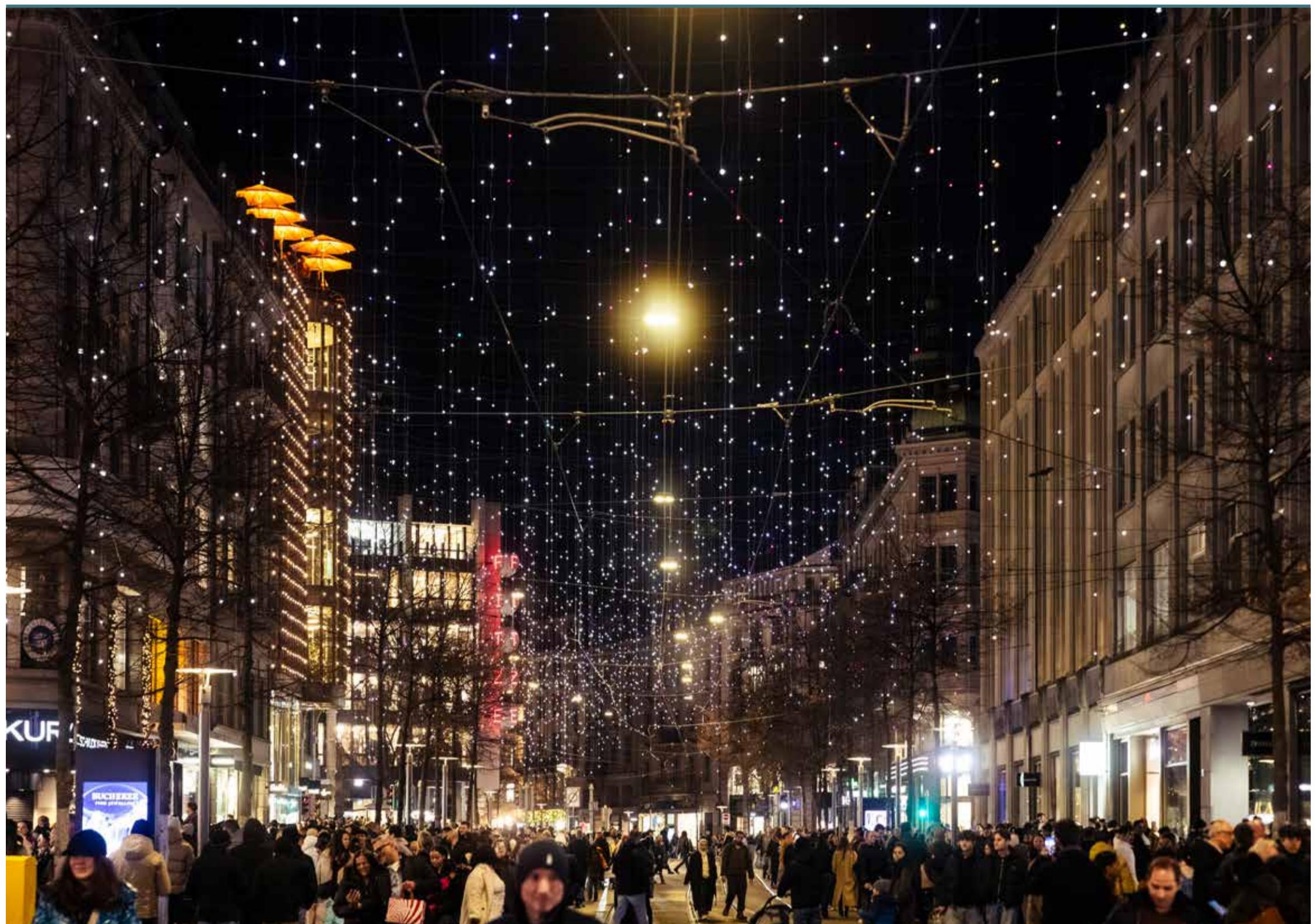
Jan Schoch lässt im Appenzell 50 Luxuswohnungen bauen

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.

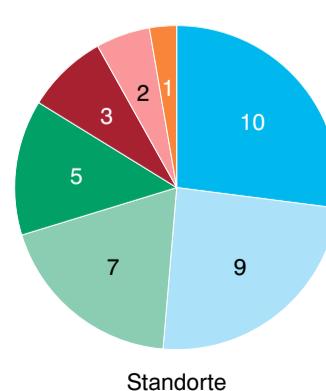
Arthur Rutishauser

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.

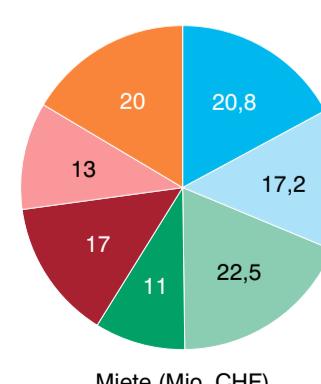
Gemäss dem neusten Immobilienreport von «The Prime Location Group» ist der Wert der Häuser an der Bahnhofstrasse seit 2012 um rund ein Drittel von 13,8 Milliarden Franken auf 18,4 Milliarden Franken gestiegen. Auffällig ist, dass sich die grossen Versicherer wie Swiss Life, Axa, BVK sowie die Immobilienunternehmen 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



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 Bahnhofstrasse veräußert.

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 verkauft dort H&M, Kering und Luxottica 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 Oetenbachstrasse. Tesla ist schon lange da und weitere werden wohl folgen. Rie-

