

locationretail research

RETAIL-MARKTBERICHT

ZÜRICH 2009

locationretail

ZÜRCHER BAHNHOFSTRASSE MIT NEUEN REKORDMIETEN

Die Bahnhofstrasse erreicht mit Mieten für Erdgeschossflächen wiederholt neue Rekordwerte von über CHF 8'350 (EUR 5'600) pro Quadratmeter im Jahr, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 11 Prozent bedeutet. Damit sind die Einzelhandelsmieten teurer als in München und mittlerweile gleichauf mit der Londoner New Bond Street. In der Schweiz liegt die Bahnhofstrasse unangefochten vor der Rue du Rhône in Genf an der Spitze, gefolgt von der Genfer Rue du Marché und Rue de Rive. Zwischen dem Hauptbahnhof und der Pestalozziwiese frequentieren mehr als 12'000 Passanten pro Stunde, am Hauptbahnhof sind dies mehr als 320'000 Personen pro Tag.

Bezogen auf die Umsätze pro Quadratmeter liegt Zürich mit der weltweit höchsten Kaufkraft, dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen und dem global betrachtet höchsten Lebensstandard, vor London und Paris sowie gleichauf mit New York und Hong Kong.

Mietpreisvergleich der Schweizer Toplagen*, 2008

Stadt	Location	CHF/m ² Jahr	€/m ² Monat
Zürich	Bahnhofstrasse	8'350	467
Genf	Rue du Rhône	7'400	414
Genf	Rue du Marché/Rue de Rive	6'850	383
Bern	Marktgasse/Spitalgasse	6'200	347
Basel	Freie Strasse	5'000	280
Luzern	Hertensteinstr./Weggisgasse	4'650	260
Winterthur	Untertor/Marktgasse	4'300	240
Zürich	Rennweg	4'100	229
St. Gallen	Multergasse	4'050	227
Lausanne	Rue du Bourg	3'500	196

*Spitzen-Mietzins, netto (ebenerdiges Geschäft/100m²/6 Meter Front)

An der Luxusmeile **Bahnhofstrasse** eröffneten im Sommer 2008 Blancpain (ehemals Pelz Paradies am Paradeplatz) und Loro Piana (ehemals Mäder Lederwaren) ihre Boutiquen auf jeweils 75 Quadratmetern. Die Bäregasse wurde durch das Accessoires Geschäft Lovers Lane von Daniela Karagi bereichert, die auch das Lingerie Agent Provocateur nebenan führt. Das Geschäft der Pelz AG muss im Frühjahr 2009 nach 66 Jahren dem Mobilfunkanbieter Sunrise weichen, die auf einer Fläche von 70 Quadratmetern die neue Rekordmiete der Bahnhofstrasse von CHF 585'000 bezahlen. Nebenan eröffnete Benetton auf rund 300 Quadratmetern ein neues Geschäft in der ehemaligen Boutique von Mode Madame. In den früheren Räumlichkeiten von Benetton wird Apple neben Manor sein drittes Schweizer Geschäft mit rund 500 Quadratmetern eröffnen. Am konsumigen Teil der Bahnhofstrasse schloss das amerikanische Accessoires-Unternehmen Fossil sein von Accessorize übernommenes Geschäft nach etwas über einjährigem Betrieb, weil der Nachbar H&M den Zuschlag der Eigentümerin erhielt das Flagship Geschäft zu vergrössern. Das Warenhaus Globus ist mit einem Umsatz von über CHF 24'000/qm (EUR 16'100/qm) pro Jahr eines der produktivsten Warenhäuser der Welt. Im Zürcher Hauptbahnhof eröffnete Candrian Catering nebst dem ersten Burger King der Innenstadt auch eine Blueberry Bakery.

Der **Rennweg** wurde im September 2008 durch die Strassenbegrünung noch attraktiver und weist mit mehr als 2'500 Passanten pro Stunde eine immer höhere Frequenz auf. Die Fussgängerzone verjüngte sich mit dem Zuzug der Kultmarke American Apparel, die auf über 500 Quadratmetern junge, trendige Mode anbietet. Neben Geox findet man nun auch ein Mephisto Schuhgeschäft. Der traditionsreiche GK Ledershop wich im Herbst 2008 dem deutschen Silberschmuck-unternehmen Thomas Sabo, welcher hier auf 55 Quadratmetern ein Bijou verwirklicht hat. Das Geschäft Winiker Damenmode schloss auch in Zürich seine Pforten. Hier befindet sich nun Madame Damenmoden mit einem Basler Shop-in-shop auf knapp 400 Quadratmetern.

Die **Storchengasse** wurde am Münsterhof durch eine Tom Ford Boutique bereichert, die von Trudie Götz geführt wird. Mit einer weiteren Trois Pommes

Boutique eröffnete sie ihr achttes Geschäft an der Storchengasse in der ehemaligen Buchhandlung Stäheli. Unter den Arkaden der **In-Gassen** findet man neu nun auch eine Missoni Boutique neben Issey Miyake sowie den Shoe-Store Pure Seven.

Am **Limmatquai** schloss Tchibo im Herbst 2008 ein weiteres Geschäft und gab den Mietvertrag an den Hörgeräteakustiker Amplifon ab. Nebenan eröffnete Passo per Passo ein Schuhgeschäft sowie ein Passolino Designer-Outlet. Anstelle der Arab Bank findet man nun das sechste Companys Geschäft in Zürich. Im ehemaligen Esprit Geschäft eröffnete im Februar 2009 Och-Sport den weltweit ersten Allsport-Shop. Die Familien Bianchi und Bindella eröffneten gemeinsam ein Fischrestaurant im neu sanierten Gebäude der Boutique Affolter Uhren. Das zu Autogrill gehörende Gran Café wurde noch nicht umgebaut. An der **Niederdorfstrasse** gewann Orange den Kampf um die Location des ehemaligen Internetcafé Quanta gegenüber McDonalds. Am **Hirschenplatz** feierte der zur Gidor Gruppe gehörende Coiffeur G-Vision Premiere im Niederdorf. Gegenüber schloss das Jeans Label Lee Cooper sein Ladenlokal und nutzt die Räumlichkeiten nun als Showroom.

Das **Bellevue** verzeichnete im UBS-Gäude eine Bereicherung durch das Felix Café am Bellevue von Felix Daetwyler, der zuvor 32 Jahre lang mit Dölf Teuscher das Café Schober im Niederdorf führte. Ausserdem eröffneten dort im Spätsommer 2008 auf 150 Quadratmetern die Modekette Marc Cain mit dem Franchisenehmer Modekeller sowie das Kuoni Flaggschiff-Reisbüro. Im Oktober wurde das NZZ-Gebäude fertiggestellt, wo sich nun die Restaurants Goethe und Schiller der Candrian Gruppe befinden. Die weiteren Flächen werden durch Max Mara, Navyboot und die Confiserie Vollenweider genutzt. An der **Seefeldstrasse** ist seit Mai 2008 das erste House of Gerry Weber des gleichnamigen deutschen Modeherstellers in Zusammenarbeit mit Modekeller präsent.

An der **Sihlstrasse** eröffnet Athleticum auf der ehemaligen Sotheby's Fläche auf über 2'000 Quadratmetern den grössten Sportfachmarkt Zürichs. Schräg gegenüber feierte The North Face zusammen mit dem Einzelhandelspartner Hajk im ehemaligen Stocker-Haus die Zürcher Premiere. An der **Löwenstrasse** wird das ehemalige, zu McDonalds gehörende, Aroma Café nun durch eine Le Pain Quotidien Bäckerei und Café genutzt. Mit Patagonia und Outdoor by SportXX der Migros haben zwei weitere Sportkonzepte einen Platz an der Löwenstrasse gefunden. Das ehemalige Geschäft von GameStop neben dem bekannten Bambus-Haus, das zwischenzeitlich kurz von Madal-Bal (Geschenkartikel) bezogen wurde, wird nun durch das Modegeschäft Gianni & Armando genutzt. Für zwei Friseurbetriebe war kein Platz in der Löwenstrasse 19, so dass das Coiffeur-Geschäft Wiederkehr schliessen musste, nachdem der trendige Hairstylist Ghel eröffnete.

Zürcher Mietpreise im Vergleich*, 2008

Location	CHF/m ² Jahr	€/m ² Monat
Bahnhofstrasse	8'350	467
Rennweg	4'100	229
Storchengasse	3'000	168
Limmatquai	3'000	168
Löwenstrasse	3'000	168
Niederdorfstrasse	2'700	151
Strehlgasse	2'500	140
Bellevue	2'000	112

*Spitzen-Mietzins, netto (ebenerdiges Geschäft/100m²/6 Meter Front)

Im **Glattzentrum** eröffneten Apple und Sunrise Mitte 2008 neue Shops. Der Umsatzzuwachs des EKZ betrug 2.1 Prozent und lag bei CHF 661.3 Mio. (EUR 445 Mio). Es wurden 8.15 Mio. Besucher registriert. Mit einem Umsatz von CHF 15'242 pro Quadratmeter zählt das Glattzentrum im Vergleich zu den erfolgreichsten Einkaufszentren Europas. Das Urban Entertainment Center **Sihlcity** erzielte mit 6 Mio. Besuchern einen Gesamtumsatz von CHF 325 Mio (EUR 218).