

MEDIENINFORMATION

Zürich, 11. Februar 2010

Schweiz bleibt global erfolgreicher Einzelhandelsstandort:

ZÜRICH UND GENÈVE SPITZE, BERN SCHWACH

Zürich ist der drittteuerste Einzelhandelsstandort Europas, wie die neue Retail Marktstudie Schweiz 2010 der Location Group Zürich zeigt. Noch vor zwei Jahren lag die Spitzenmiete in der Bahnhofstrasse bei CHF 7150. Heute liegt die Marktmiete pro Quadratmeter an der Bahnhofstrasse bei CHF 9'475 im Jahr. Die Kaufkraft der Zürcher Bevölkerung hat trotz Krisenstimmung nicht gelitten. Damit überholt die Zürcher Luxusmeile in Europa die Londoner New Bond Street (CHF 8'350), liegt aber hinter der Avenue des Champs Elysées in Paris CHF (11'000) und der via Montenapoleone in Mailand (CHF 9'650). Im globalen Vergleich liegt Zürich vor Ginza in Tokio (CHF 8'450) und somit auf Rang 5 hinter der Fifth Avenue in New York (CHF 18'500), dem Causeway Bay in Hong Kong (CHF 16'600).

HOHE SCHLÜSSELGELDER

Die Höhe der Schlüsselgelder ist ein Zeichen dafür, welches die erfolgreichsten Verkaufsplätze sind. Vor allem Unternehmen aus der Luxusbranche und erfolgreiche Modeketten prägen die Preisstruktur in den Zentren der Schweiz. So zahlte die Swatch Group Millionen, um für ihre Marke Breguet 600 qm an der Bahnhofstrasse 31 anzumieten. Hermès sicherte sich die Fläche von Meister Silber auf 700 Quadratmetern zwischen dem Modehaus Bon Génie - Grieder und dem Hotel Savoy. Die Zürcher Modeboutique Bernie's hat nach 50 Jahren an der Bahnhofstrasse über 400 Quadratmetern neben der Papeterie Landolt-Arbenz angemietet. Apple eröffnete mit zwei Jahren Verspätung einen Flagship-Store neben Manor. Je weiter man sich von der Bahnhofstrasse entfernt, sinken die Schlüsselgelder dramatisch. So gehört das Shopping Center Sihlcity zu den grossen Verlierern in der Stadt Zürich. Die Gründe dafür liegen in der Standortattraktivität, einem unattraktiven Mietermix und einer verfehlten Architektur.

GENÈVE MIT REKORD-NEUERÖFFNUNGEN

Nie zuvor konnte Genève mit so vielen Spitzenmarken in den besten Verkaufslagen aufwarten wie im 2010. Die Spitzenmieten der Rue du Rhône betragen jährlich CHF 7'400. Neben Panerai und Graff Diamonds eröffnete auch der Juwelier Boucheron dort seine erste Boutique in der Schweiz. Durch den Zuzug am Place de la Fusterie hat Audemars Piguet seine Fläche verdoppelt. Auch den französischen Starschuhdesigner Christian Louboutin zieht es nach Genève an die beste Lage. Ausserdem eröffneten die internationalen Brands Church's, Dior Horlogerie, Fendi, Hacket London, Hervé Leger, Hublot, Lanvin, Paul & Joe, Tara Jarmon, Victorinox und Vilebrequin Verkaufsgeschäfte in Genève. Versace übernahm die Fläche von Galli am Place de Longemalle für mehrere Millionen Schlüsselgeld. Bereits Omega zahlte Millionen für das ehemalige Geschäft von Louis Vuitton.

BERN UNATTRAKTIV FÜR LUXUS RETAILER

Bern ist die europäische Hauptstadt mit dem geringsten Luxusanteil in ganz Europa. Es fehlen bis auf Bally und Hermès sämtliche hochwertigen Einzelhändler, wie beispielsweise Louis Vuitton und Cartier und trotzdem werden Spitzenmieten von über CHF 6'000 pro Quadratmeter erzielt. Beweis für das Potenzial des Standortes Bern ist die Christoffel-Unterführung am Hauptbahnhof mit Rekordumsätzen von CHF 29'000 pro Quadratmeter im Jahr.

NEUE SHOPPING CENTER NICHT ERFOLGREICH

Einkaufszentren die nicht an zentraler Lage positioniert sind, haben es immer schwerer. So auch das Berner Shopping-Center Westside, das seit der Eröffnung und nach der grossen Neugier, wenig besucht ist und verwaist in der Berner Peripherie glänzt. Wie beim Zürcher Pendant Sihlcity, gibt es für die potenzielle Kundschaft augenscheinlich noch keinen Grund, das neue Einkaufszentrum aufzusuchen.

EINBAHNSTRASSE INVESTMENTMARKT

Verschwunden sind in der ganzen Schweiz die angelsächsischen Investoren, die mit Hilfe von hohem Fremdkapitaleinsatz kreuz und quer eingekauft haben. Dies hat nichts mit der Krise zu tun, denn es gibt deutlich mehr Investoren in Detailhandelsimmobilien als verfügbare Objekte auffindbar sind. Ausländische Einzelhandelsimmobilieninvestoren finden keinen Tritt, weil der Schweizer Immobiliensektor aufgrund von oligopolistischen Situationen intransparent ist. Der Marktwert vieler Schweizer Einzelhandelsimmobilien liegt daher deutlich unter dem was tatsächlich nachhaltig erzielt werden kann, denn die Eigentümer sind überwiegend passiv, haben keine Visionen für ihre Liegenschaften und neigen nicht zur proaktiven und marktnahen Bewirtschaftung. Das Mietinteresse an den besten Verkaufslagen in Schweizer Städte ist ungebrochen, was weitere Mietsteigerungen und die kontrovers diskutierten Schlüsselgelder mit sich bringt. „Wir sind immer in der Lage neue Verkaufsflächen für die Unternehmen zu finden, aber der Platz ist sehr rar geworden. Die Nachfrage nach Miet- und Kaufobjekten an 1A-Lagen übersteigt das Angebot in der gesamten Schweiz überproportional.“, so Marc-Christian Riebe, CEO der Location Group.

Mietpreisvergleich der Schweizer Toplagen*, 2009/2010

		CHF/m ² Jahr	€/m ² Monat	Steigerung in %
Zürich	Bahnhofstrasse	9'475	530	13.5
Genf	Rue du Rhône	7'400	414	-.-
Genf	Rue du Marché/Rue de Rive	6'900	386	0.7
Bern	Marktgasse/Spitalgasse	6'300	352	1.6
Basel	Freie Strasse	5'400	302	8.0
Luzern	Hertensteinstrasse/Weggisgasse	4'900	274	5.4
Winterthur	Untertor/Marktgasse	4'400	246	2.3
Zürich	Rennweg	4'300	240	4.9
Lausanne	Rue du Bourg	4'075	228	16.4
St. Gallen	Multergasse	4'050	227	-.-

*Spitzen- Mietzins, netto (ebenerdiges Geschäft / 100- 150 m² / 6- 8 Meter Front)

Studie: http://www.location.ch/uploads/media/Retail_Marktstudie_2010_LocationGroup.pdf

Weitere Auskünfte:

Marc-Christian Riebe, CEO
LOCATION GROUP - Usterstrasse 23 - CH-8001 Zurich
T +41 (0)44 225 95 00 - F +41 (0)44 225 95 01
mcr@location.ch, www.location.ch