

## **MEDIENINFORMATION**

Zürich, 6. Februar 2013

### **Location Group Research: Neue Spitzenmiete von 13'850 Franken an der Zürcher Bahnhofstrasse**

In der neuesten Retail-Marktstudie der Location Group wurden neben der Schweiz, Deutschland und Österreich auf über 978 Seiten insgesamt 145 der beachtenswertesten internationalen Metropolen und Jet Set Resorts der Fashionwelt untersucht. Dabei wurden 500 Shopping Center, 750 Einkaufsstrassen, 1'000 Retailer und 2'000 Store Openings unter die Lupe genommen.

### **Invasion der Juweliere an Zürcher Bahnhofstrasse**

In Europa haben die Uhrenbrands gerade in Genf, London, Paris und Zürich zu Spitzenmieten zwischen 10-15'000 Euro pro Quadratmeter jährlich geführt. Angeführt wird dieser Rekord von Breitling an der New Bond Street in London die das Geschäft von Diesel übernommen haben. Auch in Paris, Genf und Zürich zeichnen sich immense Preissteigerungen am Place Vendôme, der Rue du Rhône und der Bahnhofstrasse ab, weil nicht genügend Flächen für alle Juweliere und Uhrenbrands vorhanden sind und somit ein Verdrängungskampf stattfindet.

In Zürich herrscht derzeit die Invasion der Juweliere. Bucherer hat jüngst 7 Millionen Franken Key Money bezahlt, um das französische Damenmodelabel Devernois aus seinem Mietvertrag neben Christian Dior heraus zu kaufen und dort eine Rolex Boutique zu eröffnen. Jaeger-LeCoultre und ein weiterer internationaler Uhrenbrand werden in Kürze an der Bahnhofstrasse für Furore sorgen, womit dann die Zahl um weitere sechs Luxustempel auf insgesamt 28 gestiegen sein wird. IWC hat an der Bahnhofstrasse 61 eröffnet. Das alte IWC Geschäft wird von Juwelier Pomellato übernommen.

Omega hatte Diesel den Kampf in den Mietvertragsverhandlungen angesagt und diese deutlich überboten. Diesel hat den Kampf um die alte Location verloren und hat nun einer neuen Boutique gegenüber vom Department Store Globus an der Bahnhofstrasse, welche mehr als 2 Millionen Franken Miete pro Jahr kostet. Mango nebenan zahlt der Eigentümerin UBS einen saftigen Betrag von fast 2-3 Millionen pro Jahr. Vor zehn Jahren waren diese Zahlen noch bei einem Drittel der heutigen Preise. Das alte Omega Geschäft wird höchstwahrscheinlich von Longines oder Rado neu übernommen.

### **Zara übernimmt H&M Store mit weltweiter Rekordmiete in Hong Kong**

Eine der prägnantesten Veränderung weltweit hat sich im vergangenen Jahr in Hong Kong mit dem Wechsel von H&M zu Zara an der Queens Road abgezeichnet. Damit verbunden ist eine Verdoppelung der Miete auf rund 40'000 Dollar pro Quadratmeter im Jahr. Das ist das Doppelte der üblichen Mieten an der Fifth Avenue in New York.

### **Apple erzielt die höchsten Quadratmeterumsätze in New York und Zürich**

Die weltweit höchsten Quadratmeterumsätze erzielt Apple, mit 225'000 Franken pro Quadratmeter im Jahr an der Zürcher Bahnhofstrasse (100 Millionen Franken gesamt) und dem 3-4-fachen pro Quadratmeter an der Fifth Avenue in New York (ca. 450 Millionen Dollar). H&M hat an der Bahnhofstrasse zwei grosse und ein kleines Geschäft und erzielt mit 8x mehr Fläche als Apple fast denselben Umsatz.

### **Die teuerste Lage der Welt in Bezug auf Miete und Rendite**

Die teuersten Lagen sind definitiv in Hong Kong am Causeway Bay und der Queens Road, gefolgt von New York an der Fifth Avenue sowie der New Bond Street in London, der Bahnhofstrasse in Zürich, dem Champs-Élysées in Paris, sowie Tokio, Sidney, Genf, Rom und Mailand. Wenn man die Rendite betrachtet, so findet momentan gerade in der Schweiz eine Kapitalflucht statt und es wird bei einem Prozent Rendite in Bezug auf den heutigen Mietertrag investiert.

So hat letztes Jahr beispielsweise die Axa Winterthur von der Credit Suisse die Immobilie an der Bahnhofstrasse 53 in Zürich mit einer Rendite von unter 2 % erworben. Der Kaufpreis war 390 Millionen Franken. Eine norwegische Pensionskasse hat für den Hauptsitz der Credit Suisse in Zürich sogar 1 Milliarde Franken bezahlt. Die Rendite ist hier zwar nicht bekannt, aber man kann davon ausgehen, dass sich diese auch im unteren einstelligen Bereich bewegt.

### **Die teuersten Locations haben nicht gleichbedeutend die besten Renditen**

Nein, die teuersten Locations sind nicht gleichzusetzen mit den besten Renditen, weil es immer auf die Grösse der jeweiligen Immobilie ankommt. Man kann grob sagen, dass sich die Renditen an den allerbesten Lagen mit den Mainstream Fashion Brands bei rund fünf Prozent bewegen. Je hochwertiger die Strasse bzw. die jeweilige Location ist, desto niedriger ist die Rendite meistens. Das rührt daher, dass die Objekte oft verkauft werden, weil häufig institutionelle Eigentümer dahinter stehen, aber langfristig in Immobilien mit hochkarätigen Mietern investiert wird und dadurch die Sicherheit einer dauerhaften Rendite gewährleistet ist. Ein aktuelles Beispiel hierfür sind die Maximilianhöfe an der gleichnamigen Strasse in München, das die Luxuslabels wie Etro, Versace, Chopard, Bottega Veneta, Ermenegildo Zegna, Bally und Moncler beherbergt. Diese Liegenschaft wurde nun innerhalb der vergangenen 10 Jahre zum dritten Mal an einen der reichsten Amerikaner, Edward Johnson IV, zu immer höheren Preisen und zuletzt für 300 Millionen Euro verkauft.

### **Weitere Auskünfte:**

Die Retail-Marktstudie 2013 der Location Group kann auf [www.retail-study.com](http://www.retail-study.com) bestellt werden.

Marc-Christian Riebe  
CEO  
LOCATION GROUP  
Rennweg 58  
CH-8001 Zürich

T +41 (0)44 225 95 00  
F +41 (0)44 225 95 01

mcr@location.ch  
www.location.ch