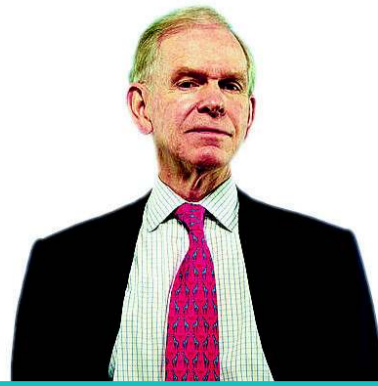


Schafft die UBS Steuerflucht-gelder nach Singapur? >19



Fünf E-Reader im Test. Was die digitalen Konkurrenten des Buchs taugen und was sie nicht können. >23



Investoren-Guru Jeremy Grantham kritisiert die Biosprit-Produktion der Amerikaner scharf. > 20

WIRTSCHAFT

17

Trendwende an Bahnhofstrasse

Nach Jahren steigender Mietpreise gibt es klare Anzeichen, dass der Zenit erreicht wurde

Noch immer drängen internationale Grosshändler an die Zürcher Luxus-Einkaufsmeile. Dennoch neigt sich der grosse Mietpreishype laut Branchenvertretern dem Ende zu.

VON BENJAMIN WEINMANN

Man hat sich daran gewöhnt: Alljährlich ist von explodierenden Mietpreisen an der Zürcher Bahnhofstrasse die Rede. Erst im Februar sprach das Beratungsunternehmen Location Group von neuen Rekordwerten: 12500 Franken koste ein Quadratmeter Ladenfläche pro Jahr im Durchschnitt – nur die Causeway Bay in Hongkong und die 5th Avenue in New York seien teurer.

Doch die letztjährige Konsumflaute ging auch an den Läden zwischen Hauptbahnhof und Bürkliplatz nicht spurlos vorbei. Viele verbuchten Umsatzeinbusen, und zurzeit macht der starke Franken Probleme. Mit der Folge, dass sich bei den Mietpreisen ein neues Denken durchsetzt, wie mehrere Branchenvertreter gegenüber dem «Sonntag» sagen.

«ES MEHREN SICH die Zeichen, dass auch an der Bahnhofstrasse die Bäume nicht in den Himmel wachsen», sagt Meinrad Fleischmann, Chef von Möbel Pfister, der mit seinem Möbelhaus in der Zürcher Innenstadt vertreten ist. Die Vertragsverhandlungen würden sich in die

«Meiner Meinung nach wurde der Zenit erreicht, wenn nicht gar überschritten.»

OLIVIER BURGER, CHEF DER PKZ-GRUPPE

Länge ziehen, und in diesem Prozess müssten die Mietpreiserwartungen stark nach unten korrigiert werden. «Man hört von Beispielen, wo für grosse Flächen bei über 7 Millionen Franken eingestiegen wurde und mittlerweile bei 4,5 Millionen immer noch kein Vertrag abgeschlossen werden konnte.»

Auch Olivier Burger, als Chef und Eigentümer der PKZ-Gruppe eine Institution an der Bahnhofstrasse, beobachtet einen Wandel: «Meiner Meinung nach wurde der Zenit erreicht, wenn nicht gar überschritten.» Absolute Höchstpreise seien nur noch schwer durchsetzbar. Zudem seien exorbitante Schlüsselgelder heute weniger möglich, sagt Burger, der in Zürich mit den Geschäften PKZ, Feldpausch und Blue Dog präsent ist und die Gruppe in vierter Generation führt.

Markus Hünig, Präsident der Vereinigung Bahnhofstrasse, betont, dass in den letzten zehn Jahren die Mietpreise jährlich stetig um rund 6 Prozent gestiegen seien. «Ob es so weitergeht, ist schwierig zu sagen. Ebenenrig gibt es Mietflächen ab durchschnittlich 5300 Franken pro Quadratmeter, an Toplagen sind selten auch 10000 Franken möglich.» Er beobachtet hingegen einen Trend in Richtung fünf statt zehnjähriger Mietdauer, da viele Marktteilnehmer vorsichtiger geworden seien. Dabei



Die Mietpreise haben an der Zürcher Bahnhofstrasse ihren Höhepunkt erreicht. KEYSTONE

würden auch die nicht vorhersehbaren Konjunktorentwicklungen eine Rolle spielen, sagt ein Insider. «Enorme Fixmieten sind daher ein Risiko für den Mieter. Oft ist es sinnvoller, einen Mietanteil über eine Umsatzmiete zu regeln.»

DANIEL BUCHELI, BEI DER Credit Suisse für Immobilien im Raum Zürich verantwortlich, will zwar noch nicht von einer klaren Trendwende sprechen. Aber: «Einige Marktteilnehmer scheinen bei der Mietpreisfestlegung vernünftiger ge-

worden zu sein.» Zuletzt häuften sich Berichte über Mieterwechsel, nicht zuletzt, weil die Geschäftsflächen oft unbezahlbar wurden. Einige Beispiele:

> **Bally:** Im Mai schrieb der «Tages-Anzeiger», dass der Schuhhändler Anfang 2013 in ein neues, kleineres Lokal einziehe. Schliesslich benutzt Bally seit Jahren mehrere Etagen in seinem prominenten Stammhaus nicht mehr als Verkaufsfläche. Zwischenzeitlich ging ein eingemieteter Spa-Betrieb Konkurs. Weder Bally noch die Besitzerin des Hauses, die PSP Swiss Property, wollen den Wechsel bestätigen. Offenbar gab es aber schon Gespräche mit den internationalen Kleiderkonzernen H&M, Zara, Abercrombie & Fitch und Peek & Cloppenburg. Laut «Sonntag»-Informationen sind zurzeit nur noch H&M und Zara im Rennen.

> **Manor:** Seit einiger Zeit hält sich das hartnäckige Gerücht, das Warenhaus

werde ab 2016 Geschichte sein. Weder Manor noch die Immobilieneigentümerin Swiss Life wollen dies bestätigen.

SEIT EINIGER ZEIT ist zudem das ehemalige Hauptgebäude der Schweizerischen Volksbank an der Bahnhofstrasse 53 von der Credit Suisse zum Verkauf ausgeschrieben. Heute bietet Massimo Duttì dort seine Schuhe an. Laut Marktschätzungen dürfte das Haus zwischen 250 bis 300 Millionen Franken einbringen.

Ex Libris verlässt die aktuellen Geschäftsräume laut «Handelszeitung» in zwei Jahren. Viele kleinere Gewerbler – Metzgereien, Buchhändler, Sanitätshäuser – geraten zunehmend unter Druck. In den meisten Fällen dürften internationale Marken folgen. Die Verdrängung der alteingesessenen Geschäfte geht weiter – allerdings zu weniger exorbitanten Mietpreisen.

@GRÜBEL



«Aussichten für die USA nicht so schlecht»

FRAGE Der US-Dollar ist zum Schweizer Franken stark angestiegen. Ist das nachhaltig?

ANTWORT von Oswald Grübel: Der Anstieg des US-Dollars gegenüber dem Schweizer Franken ist eindeutig auf den fixen Wechselkurs des Frankens zum Euro zurückzuführen. Der US-Dollar etwa ist gegenüber dem Yen und dem australischen Dollar gefallen.

Die Hintergründe für diese Entwicklung hängen hauptsächlich mit dem Euro zusammen. Die politischen Wirren in der Eurozone haben den US Dollar wieder einmal zu einer Fluchtwährung gemacht. Trotz einer hohen Verschuldung der USA, absolut gesehen sogar die höchste der Welt, vertraut man Wirtschaft und Politik mehr als in Europa. Nicht zu Unrecht. Solange unsere Zentralbanken und Politiker mit absoluten Aussagen, wie: «Wir können unbegrenzt Geld drucken» oder: «Wir werden alles tun, um den Euro zu erhalten» um sich werfen, weiss jeder normale denkende Mensch, dass es Zeit ist, sich eine sicherere Währung zu suchen.

Die Aussichten für die USA sind aus diesem Gesichtspunkt nicht so schlecht. Man traut der Wirtschaft zu, sich schneller zu erholen. Auch die Finanzbranche hat gute Voraussetzungen, weiter zu wachsen, anstatt zu schrumpfen wie in Europa. Die Nachhaltigkeit dieser Entwicklung ist über ein paar Monate hinaus nicht abzuschätzen, da sie in Europa von politischen und nicht von wirtschaftlichen Entscheidungen abhängt.

Wenn wir eines Tages statt Verzweiflungserklärungen überzeugende Argumente aus Europa hören und einen starken politischen Willen feststellen, die Eurozone von ihren Schwächen zu bereinigen, dann ist der Moment gekommen, den US-Dollar zu verkaufen. Wie es zurzeit aussieht, müssen wir uns noch nicht beeilen.

Jede Woche beantwortet Oswald Grübel eine Leserfrage. Schicken Sie Ihre Frage an den ehemaligen UBS- und CS-Chef: gruebel@sonntagonline.ch