

Medienmitteilung, Zürich 4. Dezember 2017

Paneuropäische Kundenfrequenzanalyse ***Welche Einkaufsstrassen ziehen die meisten Fussgänger an?***

In Zusammenarbeit mit Kuoni Mueller & Partner, veröffentlichte BNP Paribas Real Estate ihre erste paneuropäische Kundenfrequenzanalyse zum Fussgängerverkehr innerhalb der wichtigsten Einkaufsstrassen in 23 bedeutenden Städten.

Die Kundenfrequenz und die räumliche Struktur der innerstädtischen Kernzonen korrelieren. In jenen Städten, in welchen sich ein einzelner Geschäftskern auf zwei bis drei wichtige Einkaufsstrassen konzentriert, werden die höchsten Frequenzen erzielt (etwa in München, Dublin, Städte in skandinavischen Ländern, Prag oder Zürich). Auf der anderen Seite befinden sich Städte mit grossem Einzugsgebiet wie etwa London, Berlin und Paris, die nicht einen einzigen Kern, sondern mehrere Cluster aufweisen. Hier werden Rekordfrequenzen auf ihren zwei ikonischen und am besten sichtbaren Einkaufsstrassen erzielt, während die anderen Cluster eher «bescheidene» Frequenzen aufweisen – mit dennoch guten Ergebnissen der dortigen Geschäfte.

Verkehrsknotenpunkte und erneuerte städtische Bereiche spielen eine zentrale Rolle für die Generierung hoher Frequenzen. Wichtige Einkaufsstrassen, die sich in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten befinden – wie etwa in Oslo und Helsinki – haben den Vorteil, dass diese von den hohen Frequenzen im Bereich der Knotenpunkte profitieren. Erneuerte städtische Bereiche erzeugen nicht nur eine aufgewertete Shopping-Umgebung, sondern erneuern auch das Marktangebot, indem neue Geschäfte und Investoren angelockt werden. Solche Erfahrungen wurden in letzter Zeit in Warschau, Wien und Lissabon gemacht. Neue Programme für den Einzelhandel generieren auch mehr Verkehr, sie können sogar den Fokus verschieben, wie man in Amsterdam sehen kann.

Europe TOP 30

Footfall, Mass-market Prime Streets (pedestrians/hour)

■ MIXED¹ ■ MASS TO UP MARKET²

Ranking	City	Location	Class	Footfall counting
1	London	Oxford Street	MASS TO UP MARKET	13,560
2	Munich	Kaufingerstraße	MASS TO UP MARKET	12,832
3	Madrid	Calle de Preciados	MASS TO UP MARKET	10,292
4	Frankfurt	Zeil	MASS TO UP MARKET	10,280
5	Paris	Av. des Champs Elysées	MIXED	10,277
6	Barcelona	Av. del Portal de Angel	MASS TO UP MARKET	10,216
7	Barcelona	Passeig de Gracia	MIXED	10,132
8	Madrid	Gran Via	MASS TO UP MARKET	9,956
9	London	Regent Street	MIXED	9,252
10	Madrid	Calle Fuencarral	MASS TO UP MARKET	9,196
11	Dublin	Grafton Street	MASS TO UP MARKET	8,802
12	Vienna	Mariahilfer Straße	MASS TO UP MARKET	8,796
13	Milan	Corso Vittorio Emanuele II	MASS TO UP MARKET	8,598
14	Zurich	Bahnhofstraße (North)	MASS TO UP MARKET	8,586
15	Dublin	Henry Street /Mary Street	MASS TO UP MARKET	8,505
16	Stockholm	Drottninggatan	MASS TO UP MARKET	8,430
17	Stockholm	Hamngatan	MASS TO UP MARKET	8,342
18	Rome	Via del Corso	MASS TO UP MARKET	8,152
19	Paris	Boulevard Haussmann	MASS TO UP MARKET	8,143
20	Vienna	Kärntner Straße	MASS TO UP MARKET	8,114
21	Copenhagen	Amagertorv	MIXED	8,094
22	Prague	Na Příkope Street	MASS TO UP MARKET	8,008
23	Prague	Václavské Náměstí	MASS TO UP MARKET	7,932
24	Amsterdam	Kalverstraat	MASS TO UP MARKET	7,888
25	Munich	Theaterstraße	MASS TO UP MARKET	7,604
26	Copenhagen	Østergade	MIXED	7,494
27	Berlin	Tauentzienstraße	MASS TO UP MARKET	7,095
28	Copenhagen	Købmagergade	MASS TO UP MARKET	6,964
29	Brussels	Rue Neuve	MASS TO UP MARKET	6,772
30	Berlin	Kurfürstendamm (East)	MASS TO UP MARKET	6,609

¹ The Top 30 includes the following categories: 1 - Mass-to up-market Prime Streets
² - Mixed Prime Streets (offer stretching from mass-market to luxury)

Source: BNP Paribas Real Estate Research

Kuoni Mueller & Partner Investment AG, Schweizergasse 21, CH-8001 Zürich
 Telefon +41 43 344 65 00, Fax +41 43 344 65 12, www.kmp.ch

Regulated by RICS

Mitgliedschaften: Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder/SVIT,

Kammer unabhängiger Bauherren-Berater/KUB, Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein/SIA



An alliance member of
**BNP PARIBAS
 REAL ESTATE**

Rolle des Tourismus

Neben den grössten Metropolregionen behauptete sich gemäss der Studie eine Gruppe kleinerer Städte. Städte wie etwa Wien, Dublin, Zürich und Stockholm figurieren in den Top 20 der wichtigsten Einkaufsstrassen im Massenmarktsegment.

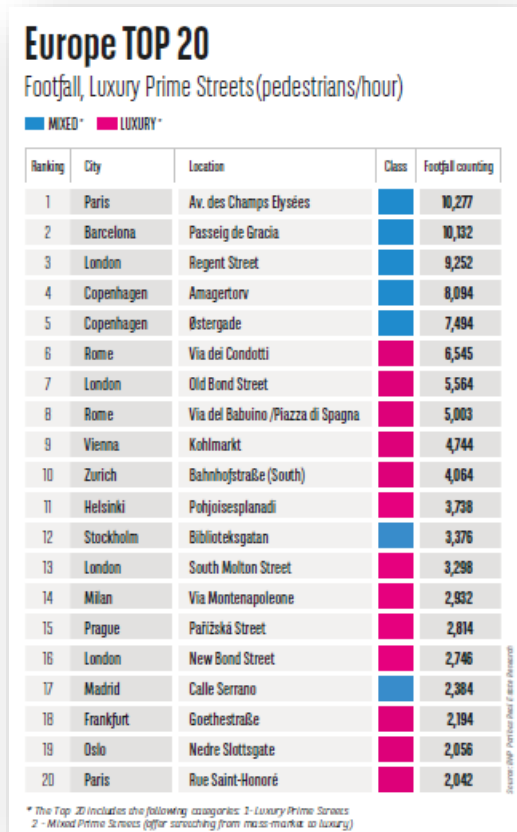
Die lokale wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung dieser Städte hat einen wesentlichen Einfluss auf diese Zahlen. Dennoch sticht der Tourismus als wichtigster Frequenztreiber hervor, insbesondere weil die Frequenzmessung im Juni stattfand, zum Höhepunkt der Tourismussaison – wo die Sonnenstunden in Skandinavien ihren Höchststand erreichen.

Kundenfrequenz in den wichtigsten Einkaufsstrassen im Luxussegment

Die Top 5 der Einkaufsstrassen im Luxussegment werden unter Frankreich, Spanien, Grossbritannien und etwas abgeschlagen Dänemark ausgemacht. Die Top 5 Einkaufsstrassen sind emblematische Fussgängerzonen, die ein hohes Mass an Touristenandrang verzeichnen. Ausserdem bedienen diese Strassen nicht «nur» das Luxussegment, da sie die gesamte Palette vom Massenmarkt bis zum Luxussegment abdecken; folglich ist die hohe Frequenz auf alle Kundenprofile, von lokalen Kunden bis zu Besuchern, zurückzuführen. Genuine Luxus-Einkaufsstrassen werden von Italien dominiert: Die Via Condotti in Rom, welche zur Piazza di Spagna führt, ist, was die Kundenfrequenz betrifft, die Top-Adresse im Luxussegment.

Zur Studie

Die Anzahl Passanten hat Auswirkungen auf die Kundenkonversion und somit auf das Verkaufspotenzial. Investoren im Einzelhandel sind auf diese Information sowie auf andere Daten und Untersuchungen angewiesen, um ihre Expansionsstrategie zu formulieren und um besonders interessante Standorte ausfindig zu machen. Diese paneuropäische Kundenfrequenzanalyse präsentiert ein einmaliges Bild der wichtigsten Einkaufsstrassen in 23 Städten. Die Fussgängerfrequenz ist einer der wichtigsten Indikatoren bezüglich der Verkaufsstärke, allerdings ist diese Zahl allein nicht der einzige bestimmende Treiber. Der fundamental wichtigste Messwert für eine erfolgreiche Einkaufszone ist die Konversion von Fussgängerströmen in Käufe. Und doch können in Zonen mit weniger Fussgängerfrequenz wie etwa in Gegenden mit Luxusgeschäften, trotzdem hohe Geschäftsumsätze erzielt werden.



Zur Methode

Diese erste Studie ihrer Art überhaupt wurde koordiniert von den Research and Leasing Teams von BNP Paribas Real Estate. Die Untersuchung fand am Samstag, den 10. Juni 2017 zwischen zwei und vier Uhr nachmittags bzw. zu Spitzenzeiten unter Einbezug der unterschiedlichen Handelskulturen der einzelnen 23 europäischen Städte statt. Jede Stadt wurde unterteilt in einen Bereich «Massenmarkt bis gehobene Angebote» und «Luxusegment», ausserdem wurden 3 bis 10 Strassen ausgewählt, je nach Grösse und Bevölkerung der jeweiligen Stadt. Als Allianz-Partner lieferte Kuoni Mueller & Partner alle wichtigen Informationen und Details über den Zürcher Retail-Markt.

Die in der Studie berücksichtigten 23 Städte sind: Amsterdam • Athen • Barcelona • Berlin
Brüssel • Budapest • Kopenhagen • Dublin • Frankfurt • Helsinki • Lissabon • London
Madrid • Mailand • München • Oslo • Paris • Prag • Rom • Stockholm • Warschau • Wien
Zürich.

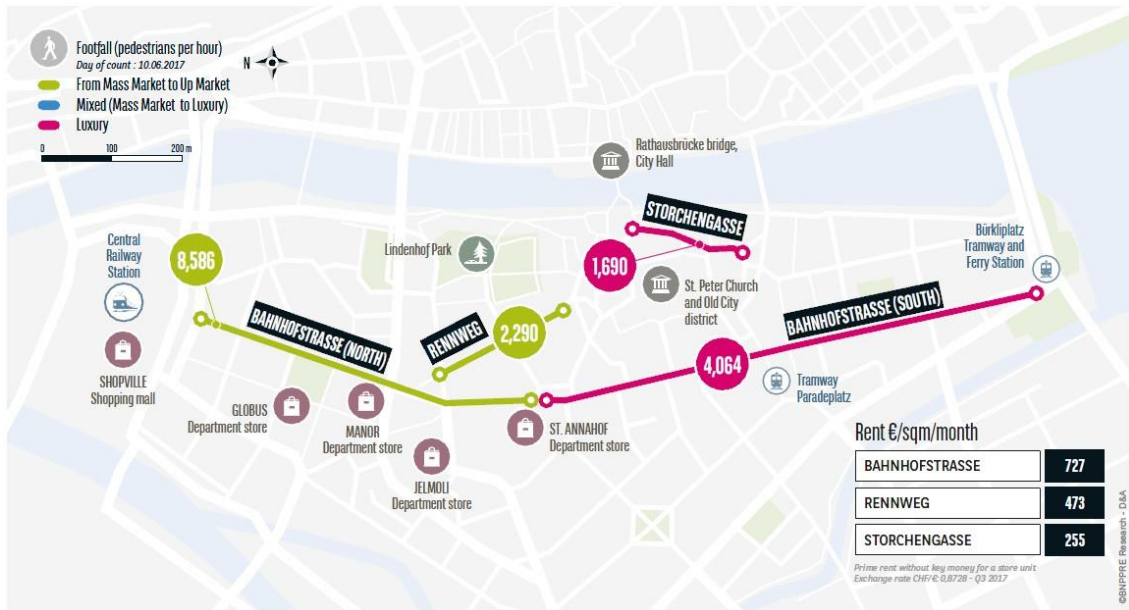
Facts & Figures

Grossbritannien, Deutschland, Spanien und Frankreich konkurrieren um die fünf ersten Ränge in der Rangliste der 30 wichtigsten Einkaufsstrassen Europas im Bereich Massenmarkt.

- London führt mit dem Rekordergebnis von 13'560 Fussgängern pro Stunde in der Oxford Street.
- Die Untersuchung streicht die Stärke der wichtigsten deutschen regionalen Zentren heraus: München und Frankfurt befinden sich unter den Top 5.
- Spanien mit Madrid (3. Platz) und Barcelona (6. Platz) vereinen insgesamt fünf Strassen in den Top 10.
- Die emblematische Avenue des Champs-Élysées in Frankreich rangiert mit 10'300 Fussgängern pro Stunde im fünften Rang.

Die fünf ersten Ränge der Top 20 Einkaufsstrassen im Luxusbereich werden ausgemacht unter Frankreich, Spanien, Grossbritannien und etwas abgeschlagen Dänemark.

- Diese Strassen sind ikonische Fussgängerzonen, welche in hohem Masse Touristen anziehen.
- Genuine Luxusmeilen werden von Italien dominiert, wie etwa die Via Condotti in Rom.
- Die "Luxusmeile" an Zürichs Bahnhofsstrasse rangiert auf Platz 10 mit 4'064 Passanten pro Stunde.



Fokus Zürich

Zürich ist nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsstandort, sondern auch eine hoch geschätzte Tourismus- und Freizeitdestination mit internationaler Ausstrahlung und einer ausgezeichneten Seelage. Die Stadt wird assoziiert mit Schweizer Exzellenz, was sich unter anderem in der Qualität der Gastronomie, der Geschäfte und der kulturellen Angebote niederschlägt. In Zürich entstehen zudem hochmoderne urbane Projekte wie etwa die Europaallee, wo neben dem zentralen Geschäftsbezirk 200'000 m² für eine gemischte Nutzung erstellt wurden. Davon belegt Google 50'000 m².

Auf internationalem Parkett ist die Bahnhofstrasse weltbekannt. Sie versammelt die meisten Geschäfte der Innenstadt. Die Promenade erstreckt sich vom See im Süden bis zum sehr geschäftigen Hauptbahnhof und Strassenbahnknotenpunkt im Norden.

Ihr Einkaufsspektrum reicht vom Massenmarkt (Bahnhofstrasse Nord), der mit 8'586 Passanten zur beliebtesten Shopping-Zone der Stadt zählt, bis zu Luxusgeschäften im südlichen Teil. Der Massenmarktbereich wird angeführt von zahlreichen Top-Marken wie H&M oder Zara sowie den beiden symbolträchtigen Kaufhäusern Jelmoli und Globus mit ihren zahlreichen hochwertigen Marken. Das Einkaufsangebot wird ergänzt durch Restaurants und Hotels. Leerbestände sind selten und die Geschäftsräume sind trotz Mietpreisen von durchschnittlich € 727/m² hoch begehrt.

Der luxuriöse Abschnitt der Bahnhofstrasse hingegen zählt lediglich 4'064 Passanten pro Stunde. Dennoch rangiert sie unter den «Europe Top 20» auf Platz 10 hinter dem Wiener Kohlmarkt. Beginnend beim berühmten Paradeplatz, sind dort Geschäfte wie Hermes, Armani und insbesondere das grosse Multimarken-Geschäft Grieder präsent: Eine lokale Institution, die über 200 hochwertige Marken im Sortiment führt. Zudem ziehen Geschäfte wie Prada und Chanel zahlreiche Besucher aus Asien an, die in erster Linie Schweizer Uhren wie etwa Rolex kaufen möchten. In letzter Zeit eröffneten hier auch Dolce Gabbana und Graff Diamonds ihre Geschäfte.

In der Storchengasse befinden sich die Luxusmarken von Mulberry und Tom Ford sowie Trois Pommes, das Schweizer Multimarkenhaus für hochwertige Waren. Die Strasse ist Teil der Fussgänger- und Einkaufszone der Altstadt, mit ihren exklusiven Cafés, Papeterien, Accessoir-Geschäften, Buchläden und kleinen Boutiquen. Mit 1'690 Besuchern pro Stunde liegt sie zwar weit hinter den Besucherzahlen der Bahnhofstrasse, dennoch belegt sie den zweiten Platz unter den «Luxuseinkaufsmeilen» innerhalb Zürichs.

Der Rennweg ist die älteste Strasse der Altstadt. Sie beginnt bei der Bahnhofstrasse, und man kann auch dort Geschäfte aus dem Luxussektor finden – z.B. den «Widder» als exklusives 5*-Hotel und lokales Wahrzeichen. Sowohl Massenmarkt- als auch Premium-Angebote fokussieren auf Nischenprodukte wie Brillen und Accessoires, und versammeln kleine Boutiquen wie Tomas Sabo, Victorinox oder die Papeterie Zumstein.

Eine starke Partnerschaft

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, einer der weltweit führenden Immobiliendienstleister, bietet seinen Kunden umfassende Dienstleistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management und Investment Management. Mit 3'900 Mitarbeitenden an Standorten in 36 Ländern (16 Direkt-Niederlassungen sowie Kooperationen in 20 weiteren Ländern) unterstützt BNP Paribas private und institutionelle Investoren, Pächter, Hauseigentümer, Investoren und die öffentliche Hand kompetent bei ihren Projekten in Europa, Asien und den mittleren Osten.

BNP Paribas Real Estate erzielte 2016 einen Erlös im Wert von € 704 Mio. Dies in den Bereichen Property Development (154'000 m² Fertigstellungen und über 1'500 gestartete Projekte), Investment Management (€ 24.1 Mrd. Assets unter Vertrag), Property Management (38 Mio. m²), Transaction (6.2 Mio. m² Fläche, 19 Mrd. Investitionsvolumen) und den Bereichen Consulting (Real Estate Advisory, Building Consultancy und Outsourced Real Estate Management).

2017 übernahm BNP Paribas Real Estate Strutt & Parker, eine der grössten unabhängigen Immobilienpartnerschaften in Grossbritannien.



Kuoni Mueller & Partner

Kuoni Mueller & Partner ist Allianz-Partner der BNP Paribas Real Estate. Die 1989 gegründete Holding Kuoni Mueller & Partner mit Sitz in Zürich zählt zu den führenden Schweizer Immobiliendienstleistern und basiert auf einem einzigartigen Geschäftsmodell. Sechzehn gleichberechtigte Partner engagieren sich mit ihren jeweiligen Fachkenntnissen und Erfahrungen der umfassenden Beratung und Vermarktung kommerziell und privat genutzter Immobilien. Fokussiert auf die vier Geschäftsbereiche Residential, Consulting, Management und Investment, betreuen die insgesamt 37 Mitarbeitenden diverse Mandate und Objekte – unter anderem für namhafte nationale und internationale Investoren aus den Bereichen Industrie, Handel, Banken- und Versicherungswesen.



Kontakt:

Carmen Fehr, +41 43 344 65 04
 carmen.fehr@kmp.ch

Press Contacts BNP Paribas Real Estate:

Claire LENORMAND : Tél: +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile: +33 (0)6 75 68 39 03 claire.lenormand@bnpparibas.com
Amira TAHIROVIC-HALILOVIC : Tél: +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com
Arnaud FRABOUL : Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile : +33 (0)7 85 16 09 20 arnaud.fraboul@bnpparibas.com
Laurent PAVILLON : Tél: +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile: +33 (0)6 03 37 47 28 laurent.pavillon@bnpparibas.com