

Zürich

Manors vergeblicher Kampf um den Standort Bahnhofstrasse

Detailhandel Das Warenhaus muss auf Ende Januar schliessen – das sind die Hintergründe.

Ev Manz und Hannes Weber

Eine dicke Parfümwolke hängt in der Luft, das Verkaufspersonal lächelt freundlich, fragt, ob es behilflich sein könne. Normalität im Manor an der Bahnhofstrasse. Und doch ist an diesem Montag alles anders. Die Nachricht erreichte die Mitarbeitenden am Morgen: Das Warenhaus schliesst auf Ende Januar. «Der Entscheid ist für alle ein Schock», sagt Filialleiter Stephan Böger. Doch es gebe auch den Moment der Erleichterung. Endlich herrsche Klarheit. «Es ist nicht der Entscheid, den wir uns gewünscht haben, aber es ist zumindest einer», sagt ein Mitarbeiter.

35 Jahre lang war Manor an der Bahnhofstrasse 75 bis 79 eingemietet. Seit einigen Jahren aber war der Verbleib des Unternehmens am Standort unsicher. Die Hintergründe zur Schliessung des Traditionshauses:

Warum muss Manor an der Bahnhofstrasse raus?

Die Warenhauskette hatte für die Liegenschaft einen gültigen Mietvertrag bis 2014. Swiss Life wollte ab dann den Mietzins von rund 6 auf 19 Millionen Franken erhöhen. Dagegen klagte Manor und bekam sowohl vom Mietgericht wie vom Zürcher Obergericht in einem Punkt recht: Der von Swiss Life verlangte Mietzins entspreche nicht den «marktüblichen Vertragskonditionen für ein Warenhaus». Swiss Life zog dieses Urteil ans Bundesgericht weiter.

Das Mietverhältnis kann bei Geschäftsliegenschaften maximal sechs Jahre erstreckt werden. Ein entsprechendes Gesuch von Manor ist vor dem Obergericht hängig. Ist der Mietzins der Swiss Life aber gültig, endet die Erstreckungsfrist am 31. Januar 2020.

Warum kommt die Schliessung jetzt?

Für CEO Jérôme Gilg ist der 31. Januar 2020 deshalb ein entscheidendes Datum: «Danach sind, juristisch gesehen, zu viele Fragen offen, und das finanzielle Risiko für Manor wäre zu gross.» Dies, obwohl die Warenhauskette wegen der Schliessung mit einem Umsatzverlust im Bereich eines hohen zweistelligen Millionenbetrags rechnet. «Wir haben zudem den Eindruck, dass uns Swiss Life definitiv nicht mehr an der Bahnhofstrasse will», sagt Gilg.

Gibt es bereits mögliche Alternativstandorte?

Man suche derzeit intensiv nach einem Standort «im Herzen der Stadt», schreibt Manor. Nebst der Lage seien bei der Standortwahl



Noch hat Manor keinen Alternativstandort gefunden. Die Angestellten an der Bahnhofstrasse bangen um ihre Zukunft. Foto: Reto Oeschger

Mietzins, Grösse und Kundenfrequenz entscheidend, ergänzte Jérôme Gilg vor den Medien. Richtwert seien die aktuell sechs Millionen Menschen, die das Geschäft an der Bahnhofstrasse pro Jahr besuchen. Gilg sagt: «Die Kundenfrequenz an der Europalallee ist für Manor zu niedrig.»

Eine ähnliche Frequenz wie an der Bahnhofstrasse hat Manor am Bellevue gemessen. Globus muss da das Gebäude an der Theaterstrasse 12 in drei Jahren verlassen, weil es saniert wird. Die Liegenschaft bietet rund 6600 Quadratmeter Fläche, wovon ein Drittel als Büroflächen genutzt wird. «Das Gebäude prüfen wir auch», sagt Filialleiter Stephan Böger. Mit der Immobilienbesitzerin PSP sei Manor aber nicht im Gespräch, sagt PSP-Sprecher Vasco Cecchini. Als Standort bereits abgelehnt hat Manor das Globus-Provisorium, die Liegenschaft Du Pont, die ehemalige Fraumünsterpost und die Sihlporte.

Was bedeutet das Manor-Aus für die Bahnhofstrasse?

Mit dem Wegzug von Manor verschwindet nach dem Franz Carl Weber ein weiteres Traditions-

geschäft von der Bahnhofstrasse. Die Lage im Detailhandel hat sich in den letzten Jahren verschärft – auch, weil das Geschäft verstärkt online stattfindet.

Die Zürcher Vereinigung Bahnhofstrasse bedauert die Schliessung. Sekretär Anthony Welbergen sagt: «Manor hat zum Angebotsmix beigetragen.» Für den Verbleib von Manor gekämpft hat die IG Manor Bahnhofstrasse. «Die Schliessung ist eine weitere Verarmung der Bahnhofstrasse», sagt Geschäftsleiterin Esther Girsberger. «Der Manor ist das Warenhaus an der Bahnhofstrasse, das erschwinglich ist für den Mittelstand.» Entsprechend hoch sei die Frequenz.

Experten sehen im Wegzug von Manor aber auch eine Chance für die Luxusmeile. Kleinere Ladenflächen könnten zu einer neuen Vielfalt beitragen. Michael Dressen von Immobiliendienstleister CBRE hält einen Mix aus Retail, Food, Büros, Co-Working und Hotels für wünschenswert.

Was geschieht mit den betroffenen Mitarbeitenden?

Von der Schliessung sind insgesamt 480 Mitarbeitende betrof-

fen. «Wir werden nicht alle Mitarbeiter behalten können», sagt Manor-CEO Gilg. Man versuche aber, möglichst viele an den 16 Standorten rund um Zürich unterzubringen – derzeit sind da 90 Stellen offen. Die Warenhauskette hat in den Filialen einen Einstellungsstopp angeordnet. Für die sieben Lernenden sucht das Unternehmen ebenfalls nach Lösungen. Manor hat zudem einen Sozialplan erarbeitet.

Leider habe es das Management von Manor unterlassen, rechtzeitig einen alternativen Standort zu finden, obwohl seit 2011 bekannt sei, dass der Mietvertrag auslaufe, kritisiert die Vermieterin Swiss Life. «Die Leidtragenden dieser fehlenden unternehmerischen Voraussicht sind die Mitarbeitenden.»

Der Streit um das Gebäude sei seit langem bekannt, schreibt auch die Gewerkschaft Unia in einer Mitteilung. Manor hätte genug Zeit gehabt, um Alternativen für das Personal zu finden. Manor müsse seine Verantwortung gegenüber den Angestellten wahrnehmen und Lösungen für ihre Weiterbeschäftigung finden, schreibt die Gewerkschaft.

Warum lehnte die Swiss Life ein Kaufangebot ab?

Manor hat Swiss Life im Sommer ein Kaufangebot für das Gebäude in der Höhe von 535 Millionen Franken unterbreitet. Swiss Life lehnte das Angebot ab. «Die Kaufangebote von Manor waren allesamt unrealistisch», schreibt Swiss Life. Die Berechnungen von Swiss Life hätten einen wesentlich höheren Verkaufswert ergeben. «Es ist nicht die Aufgabe von Swiss Life, einen Konzern mit dem Geld unserer Versicherten zu subventionieren, indem wir auf eine marktübliche Miete verzichten.»

Was passiert ab Februar mit dem Gebäude?

Swiss Life will die Liegenschaft grundlegend sanieren, die Fassade erneuern und die Nutzung neu ausrichten. Künftig gibt es im Erdgeschoss sowie im ersten Unter- und Obergeschoss etwa zehn Ladeneinheiten. In die oberen Geschosse kommen Büros. Swiss Life rechne mit Investitionen von gut 100 Millionen Franken und einer Umbauzeit von zwei Jahren, sagt Mediensprecher Florian Zingg.

ANZEIGE



Kommentar

Ein Ende mit Ansage

Es wird Wehmut aufkommen, wenn im Januar zum letzten Mal die Storen herunterrasseln. Aber «de Manor», der Konsumtempel des Mittelstands, existierte an der Bahnhofstrasse 75 unter derart schwierigen Bedingungen, dass ein Ende unausweichlich schien – und der Rechtsstreit mit Swiss Life nur eine lebensverlängernde Massnahme. Drei Gründe stechen ins Auge: das Internet, das eigene verstaubte Image und der Immobilienmarkt.

Erstens: Der Einzelhandel verschwindet langsam ins Internet – Jeans kaufen wir bei Zalando, Literatur bei Amazon. Die Angebotspalette eines Warenhauses wie Manor wird von digitalen Konkurrenten, die in ihrem Gebiet jeweils Spezialisten sind, förmlich zerfleddert. Die Marke Manor hat, zweitens, nicht mehr die Strahlkraft von früher. Viele Zürcherinnen und Zürcher mögen Erinnerungen an verplemperte Nachmittage im Warenhaus haben; das junge Publikum macht heute dieselben Erfahrungen bei H&M, Zara, Mango, Foot Locker.

Im Detailhandel gibt es, drittens, eine Umsatzgrenze. Mit Zahnbürsten und Unterhosen lassen sich pro Quadratmeter weniger Verdienste erzielen als mit Platin-Uhren oder Apple-Watches. Wenn nun die Nachfrage nach Mietfläche über Jahrzehnte so stark steigt, dann muss sich der Detailhändler vor der Luxusmarke aus dem Wettrennen verabschieden.

Dass es dieses Rennen überhaupt gibt, ist der internationalen Ausstrahlung der Bahnhofstrasse geschuldet, an der auch die Stadt und Zürich Tourismus fleissig mitarbeiten. Letztlich steht hinter dem Manor-Ende der unerhörte Erfolg der Strasse als Luxus- und Touristenmeile.

Mario Stäubli

ANZEIGE

