



ZUNEHMENDE KRITIK an SBB-Vermietungspraxis

In der Detailhandelsbranche sind die hohen Retail-Mieten an Bahnhöfen schon lange ein viel diskutiertes Ärgernis. Nun stossen die SBB mit ihrer fragwürdigen Vermietungsstrategie auch in Medien und Politik auf zunehmendes Unverständnis.

Zahlen und Fakten zu SBB-Retailflächen

Vermietete Retail-Fläche 2017:

115 000 Quadratmeter

Mietertrag: ca. 180 Millionen Franken

Anteil der Retailfläche von Unternehmen im Besitz von Migros und Coop 2017:

Schweizweit: 25,3 Prozent

Hauptbahnhof Zürich: 17,2 Prozent

Bahnhof Bern: 28,3 Prozent.

Quelle: Antwort des Bundesrats auf die Interpellation 18.3501 (www.parlament.ch)

Seit einiger Zeit schon häufen sich die Medienberichte, in denen die Vermietungspraxis der SBB bei Ladenlokalen an Bahnhöfen kritisch thematisiert wird. So liess sich Mark Ineichen, Inhaber der Discounter-Kette Ottos, im Juli 2018 in der «Schweiz am Wochenende» mit dem Vorwurf des Raubrittertums zitieren: Die Mieten seien schlicht «exorbitant», die Art und Weise, wie die SBB ihre Stellung ausnutzen, «eine Frechheit gegenüber allen Gewerblern».

POLITIK WIRD AKTIV

Auch auf dem politischen Parkett wurde das Thema mittlerweile aufgenommen. Der Zürcher FDP-Nationalrat Hans-Ulrich Bigler reichte in der Sommersession eine Interpellation ein. «Die SBB vermieten an den Bahnhöfen Flächen, die sie ursprünglich für die Bereitstellung von Verkehrsdienstleistungen erhalten haben. Sie betreiben jedoch reine Gewinnmaximierung und profitieren von Marktverzerrungen», heisst es darin.

Bigler erkundigte sich einerseits nach Fakten zu vermieteten Flächen, Einnah-

men und Aufteilung (vergleiche Box). Andererseits fragte er, ob und wie sich die SBB darum bemühen, die Bedürfnisse der Standortgemeinden bei der Vermietung der Flächen in ihren Bahnhöfen in Erfahrung zu bringen – und ob die SBB als Staatsbetrieb in ihrer Vermietungspraxis nicht eine gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen müsste, die über die reine Maximierung ihrer Profite hinausgeht.

VORGESCHOBENES ARGUMENT

In seinen Antworten hält der Bundesrat zwar das Ziel der Diversität unter den Mietern von Ladenflächen hoch. Gleichzeitig schimmert jedoch das alles überragende finanzielle Ziel («Einnahmen entsprechend der Qualität der Standorte zu erzielen») deutlich durch. Zurecht weist der Bundesrat darauf hin, dass auch lokale Firmen die Chance haben, in Bahnhöfen ein Geschäft zu eröffnen. Dass dies allerdings primär beim unteren und mittleren Segment der Lagen zutrifft, erwähnt er nicht. Einer späteren Nachfrage von Nationalrat Bigler, doch


 INTERVIEW

«Mittelständische Detailhändler und lokale Geschäfte bleiben auf der Strecke»

Frau Jenni, wieso engagieren Sie sich bezüglich der Thematik der SBB-Retailmieten – und überlassen das Thema nicht einfach dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage?

Die Gesetze von Angebot und Nachfrage funktioniert in diesem Fall eben nicht: Swiss Retail engagiert sich, weil hier kein funktionierender Markt vorliegt. Nur die SBB verfügen über die Hochfrequenzlagen an Zentren des öffentlichen Verkehrs mit ihren Privilegien bezüglich Öffnungszeiten. Sie nutzen ihre Marktmacht rücksichtslos aus. Grossverteiler und internationale Ketten machen eine Mischrechnung und leisten sich so Standorte, die für sich selbst nicht rentieren. Mittelständische Detailhändler und lokale Geschäfte bleiben auf der Strecke.

Wie beurteilen Sie die Informationspolitik der SBB in dieser Sache?

Die SBB werden schnell sehr wortkarg, wenn es um ihre Vermietungspraxis an Bahnhöfen geht. Sie schieben die Inter-

«Swiss Retail engagiert sich, weil hier kein funktionierender Markt vorliegt»



Dagmar Jenni ist Geschäftsführerin der Swiss Retail Federation.

essen ihrer Vertragspartner vor, aber bei näherem Hinsehen geht es offensichtlich um die SBB selbst: Wenn sie nichts zu verstecken hätten, würden sie transparenter agieren.

Welche weiteren Schritte planen Sie?

Ich sehe zwei Ansatzpunkte, etwas zu verändern. Zum einen steuert der Bund die SBB als Eigner über strategische Ziele. Da kann das Parlament mitreden. Zum anderen muss die Politik erkennen, dass hier ein klares Marktversagen vorliegt, und die entsprechenden Korrekturen vornehmen. Parallel dazu setzt sich Swiss Retail mit Verbündeten weiterhin dafür ein, dass Licht ins Dunkel gebracht wird – die Geheimniskrämerei um die Mieten an guten Lagen muss ein Ende haben.

Die Vermietungspraxis der SBB bei Ladenlokalen an ihren Bahnhöfen stösst Vielen zunehmend sauer auf.

neben Gesamtsummen für die ganze Schweiz auch höchste und durchschnittliche Mieten für eine Reihe konkreter grosser und mittlerer Bahnhöfe anzugeben, wollten Bundesrat und SBB nicht nachkommen. Ihr Argument, dass die Mietzinse Vertragsbestandteile zwischen den SBB und ihren Geschäftspartnern seien und Rückschlüsse auf die einzelnen Mieter erlauben würden, erscheint vorgeschoben.

FÜR DIVERSITÄT

Die Swiss Retail Federation wird sich weiterhin für die Diversität an den Bahnhöfen engagieren. Gegenwärtig werden die Weichen für die nähere Zukunft gestellt: Seit Mitte Juni und noch bis Mitte Dezember läuft die Ausschreibung von 265 Kiosk- und Convenience-SBB-Flächen in der ganzen Schweiz für die Zeit ab 2021.

Autorin: Dagmar Jenni