

Bahnhof Zürich Oerlikon.

Informationen Retail-Fläche
Personenunterführung Mitte.
Februar 2026



Vorwort.



Liebe Leserin, lieber Leser

Bahnhöfe sind viel mehr als nur ein Ort zum Ein-, Aus- und Umsteigen. Sie haben sich mittlerweile zu beliebten Einkaufsdestinationen entwickelt. Entscheidend ist dabei ein ansprechender Mietermix. Der Bahnhof Zürich Oerlikon hat in den letzten Jahren und insbesondere nach der Fertigstellung eines umfassenden Umbaus im Jahr 2016 genau diese Entwicklung auf beeindruckende Art und Weise erlebt und sich mit einem breiten Angebot etabliert.

Im Jahr 2025 hat SBB Immobilien 9 Flächen in den Bereichen Food, Non-Food, Gastro und Dienstleistung neu ausgeschrieben und vergeben. Damit soll die Attraktivität und Nachhaltigkeit am Bahnhof sichergestellt werden.

Für eine Fläche von rund 100m² sucht SBB Immobilien nun nach einem attraktiven Angebot im Bereich Retail. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Stefano Montinaro

Vermietungsspezialist, SBB Immobilien

Das suchen wir.

SBB Immobilien sucht auf einer Fläche von rund 100m² eine Mieter*in, welche den Bahnhof mit einem spannenden Konzepten weiter belebt. Die Verkaufsfläche können beispielsweise mit folgenden Nutzungen bespielt werden:

- Körperpflegeprodukte
- Parfümerie / Kosmetik
- Schmuck / Uhren
- Elektronik
- Lebensmittelhandel

Wir legen Wert auf:

- Fokussiertes und authentisches Angebot
- Faires Preis-Leistungsverhältnis
- Nachhaltige Produkte



Das bieten wir.

Folgende Vorteile machen den Bahnhof Zürich Oerlikon zum perfekten Standort für Ihr Geschäft:

- Einer der attraktivsten und bestfrequentierten Bahnhöfe in Zürich (Nr. 7 schweizweit)
- Täglich viele und neue potenzielle Kunden
- Diverse Büroflächen im nahen Umfeld
- Diverse Neubauprojekte im Umfeld
- Veranstaltungshotspots wie Hallenstadion, Messe etc. in wenigen Gehminuten erreichbar
- Verlängerte Öffnungszeiten, von frühmorgens bis spät am Abend
- 365 Tage offen
- Heterogene Kundengruppen: Anwohnende, Pendelnde, Familien und Studenten

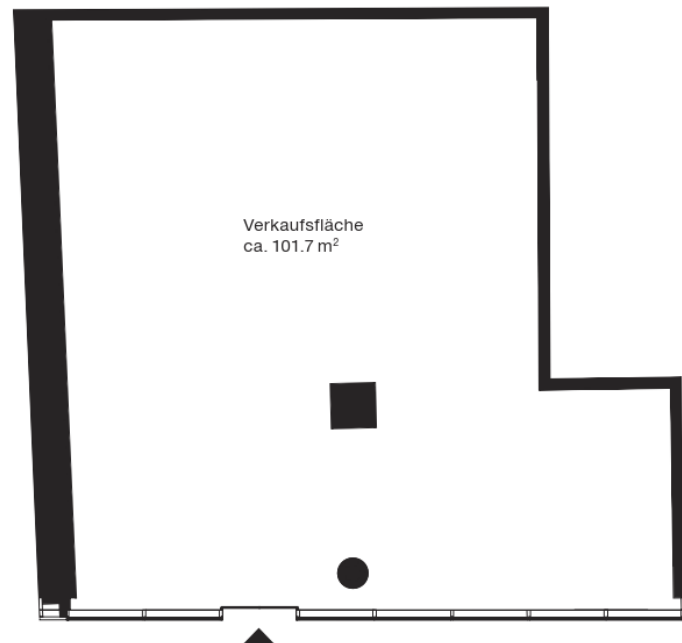
Über **98 000**
Passanten täglich am Bahnhof Zürich Oerlikon.



Übersicht Bahnhof Zürich Oerlikon.



Ihre neue Verkaufsfläche.



Geschoss:	UG Personenunterführung Mitte
Verkaufsfläche:	ca. 101.7 m ²
Lagerfläche:	auf Anfrage
Mietbeginn:	voraussichtlich 01.12.2026
Mietdauer:	5 Jahre + 5 Jahre Option
Mietzins:	Prozentmässiger Umsatzanteil (mietzinspflichtiger Umsatz) sowie ein fixer definierter Mindestmietzins in CHF p.a.
Sicherheitsleistung:	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmieten.
Ausbau:	Rohbau
Technische Daten:	Entnehmen Sie aus dem separaten Raumdatenblatt.
Gesuchte Nutzung:	Retail (Nutzung gemäss beiliegendem Raumdatenblatt)

Direktes Mieterumfeld.



Verbindung zwischen Personenunterführung Mitte & Quartierverbindung Neumarkt – Max-Frisch-Platz

* ab Frühjahr 2027, heute Coop Pronto

Eingang der Fläche.



Bahnhof Zürich Oerlikon – faire Konditionen.



Mietbeginn	Mit Flächenübergabe gemäss Terminplan. Zahlungspflicht ab Eröffnung, spätestens 2 Monate nach Übergabe.
Vertragsdauer	5 Jahre + 5 Jahre mit einer Option.
Mietzins	<p>Es wird eine Mindestmiete (in CHF p.a.) vereinbart, welche in jedem Fall fällig ist. Zusätzlich wird eine Umsatzmiete (branchenabhängiger Prozentsatz vom Nettoumsatz) vereinbart. Wenn die Umsatzmiete die Mindestmiete übersteigt, ist lediglich die Umsatzmiete fällig. Die Prozentangaben der Umsatzmiete müssen entweder in ganzen oder halben Prozentzahlen abgebildet werden (z.B. 10% oder 10.5%).</p> <p><i>Fiktives Rechenbeispiel</i> Umsatzerwartung z.B. 1'000'000 CHF, z.B. 10% Umsatzmiete = 100'000 Umsatzmiete und davon z.B. 90% als Mindestmiete = 90'000 CHF</p>
Lagermöglichkeit	Wenn ein Bedarf an Lagerflächen besteht, bitte die minimale und maximale Grösse der benötigten Flächen angeben. Der Mietpreis für das Lager beträgt CHF 200.-/m ² /p.a.
Sicherheitsleistung	Bankgarantie/Mietkaution grundsätzlich in der Höhe von 6 Monatsmieten.
Mindestöffnungszeiten	<p>Wir erwarten, dass das Lokal an 365 Tagen im Jahr offen ist. Es gelten nachfolgende Mindestöffnungszeiten, welche einzuhalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mo bis Fr 09.00 bis 20.00 Uhr durchgehend- Sa/So/Feiertage 09.00 bis 19.00 Uhr durchgehend <p>Längere Öffnungszeiten können durch die Mieterin selbst festgelegt werden.</p>
Shop Anschriften	SBB macht Vorgaben bezüglich der Shopanschriften und der Schaufensternutzungen.
Vermieter-/Mieterausbau	Die Mietfläche wird im Rohbau übergeben, alle Leitungen werden bis an die Mietfläche geführt. Der Mieterausbau erfolgt durch die Mieter in eigener Planung zu eigenen Kosten. Die Lagerflächen sind, wo nicht anders spezifiziert, auf der Mietfläche einzuplanen. Details werden in den Vertragsverhandlungen festgelegt.

Bahnhof Zürich Oerlikon – faire Konditionen.

Rechtlicher Hinweis

Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, ein erhaltenes Angebot anzunehmen und behält sich ohne Angaben von Gründen vor, den Vermietungsprozess jederzeit zu ändern oder zu beenden. Die Mietinteressenten tragen sämtliche anfallenden Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Mietofferte selber. Es besteht keinerlei Anspruch auf Entschädigung gegenüber der Vermieterin. Die Regelung allfällig notwendiger Zusammenarbeits-, Honorar- oder anderweitiger Vereinbarungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausschreibung erfolgt ausschliesslich zwischen den Mietinteressenten und deren beauftragten Zulieferern ohne Beteiligung seitens der Vermieterin. Ein Vertrag kommt nicht mit dem Zuschlag für eine Fläche zustande, sondern erst mit dem Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

Frequenzangaben: 98'000 Ø Anzahl Personenbewegungen im Bahnhof pro Wochentag (2024). Die angegebenen Personenbewegungen beziehen sich auf die Anzahl Ein-/Aussteiger inkl. Umsteiger im Bahnhof. Es handelt sich nicht um Frequenzen vor dem Ladenlokal. Frequenzzahlen gesamthaft pro Bahnhof können aufgrund der Kundenflüsse im Vergleich zu den Frequenzzahlen vor dem Geschäft stark variieren. Die angegebenen Frequenzzahlen können nicht zugesichert werden und die tatsächlichen Frequenzzahlen können aus beliebigen Gründen und insbesondere auch infolge äusserer Umstände (wie z.B. höhere Gewalt, Gesetzesänderungen, behördliche Anordnungen oder Pandemie/Epidemie, etc.) stark von den angegebenen Durchschnittswerten abweichen.

Sämtliche angegebenen Daten und Angaben sind ohne Gewähr und können aufgrund von örtlichen Besonderheiten oder noch eintretenden Veränderungen abweichen. Die Angaben dienen somit als Richtwerte.



Kontakt.

Stefano Montinaro

Vermietungsspezialist, SBB Immobilien

stefano.montinaro@sbb.ch