

Standort-Report — Lintheschergasse 13, 8001 Zürich

Detailhandel · Score 54/100 · Muster

Faktor	Punktzahl	Ampel
Verkehrsanbindung	95/100	●
Konkurrenzdruck (je niedriger — desto stärker)	1/100	●
Komplementäres Umfeld	100/100	●
Fussgängerverkehr	63/100	●
Baustellen im Umfeld	50/100	●

Kurzfassung

Lintheschergasse 13 ist eine Lage mit gemessener Laufkundschaft und sehr dichtem Wettbewerb. Die Zählstelle 23 Meter vor der Tür zählt im August 2026 im Schnitt 6'961 Personen pro Tag — das ist eine Messung, keine Schätzung. Gleichzeitig sind im Umkreis von 800 Metern 1'234 Betriebe verzeichnet, die dasselbe anbieten; der nächste steht 25 Meter entfernt. Beides gehört zusammen: die Frequenz ist da, sie ist aber bereits verteilt.

Die Gesamtbewertung liegt bei 54 von 100 Punkten. Diese Zahl ist kein Urteil über die Fläche, sondern die Summe von sechs einzeln gemessenen Faktoren, von denen zwei sehr hoch und einer sehr tief liegen. Für eine Mieterin, die von Laufkundschaft lebt und sich gegen bestehende Anbieter abgrenzen kann, ist das eine starke Lage. Für ein Konzept, das Ruhe, Parkplätze oder ein Alleinstellungsmerkmal in der Nachbarschaft braucht, ist es die falsche.

Was gemessen wurde — und was nicht

Gemessen (offene Daten, Stand 21.09.2026):

- Passantenfrequenz an der automatischen Zählstelle 23 m vor dem Objekt
- Öffentlicher Verkehr: Entfernung und Zahl der Haltepunkte
- Konkurrenzdicke und Marken im Umkreis von 800 m
- Frequenzbringer in der Nachbarschaft (Supermärkte, Gastronomie, Banken)
- Geschlossene und leerstehende Flächen im Umkreis von 400 m
- Struktur des Quartiers: 677 Betriebe, ausgezählt nach Art
- Bewilligte Baustellen im öffentlichen Grund, laufende und künftige

Nicht gemessen — und deshalb auch nicht bewertet:

- Verkehrsaufkommen der Strasse (DTV). Für diese Adresse liegt keine offene Zählung vor.

- Parkplatzangebot. Öffentliche Parkhausdaten gibt es heute nur für Basel; für Zürich steht diese Zahl nicht zur Verfügung.
- Sichtbarkeit der Fassade, Grösse und Zuschnitt der Fläche. Das ist eine Besichtigung, keine Datenfrage.
- Kaufkraft im Einzugsgebiet. Die Daten des Bundesamts für Statistik dürfen wir dafür heute nicht kommerziell verwenden.
- Verhältnis von Miete zu Umsatz. Dafür fehlen zwei Zahlen, die nur die Mieterin kennt: die Bruttomiete und der erwartete Umsatz. Wir schätzen sie nicht, sondern lassen den Faktor aus der Bewertung heraus.

Die Lage in Zahlen

- Öffentlicher Verkehr: 95 von 100. Die nächste Haltestelle liegt 65 Meter entfernt, im Umkreis von 800 Metern sind 136 Haltepunkte verzeichnet.
- Frequenzbringer: 100 von 100. 333 Objekte im Umkreis bringen von sich aus Kundschaft an diese Strasse — Sie nehmen einen Teil dieser Wege mit.
- Passantenstrom: 63 von 100. 6'961 Personen pro Tag an der Zählstelle, Rang 5 von 8 im Vergleich der Zürcher Zählstellen. Bei acht Messpunkten ist das ausdrücklich kein stadtweiter Durchschnitt.
- Baustellen: 50 von 100. Zwölf bewilligte Baustellen laufen im Umkreis von 800 Metern, die nächste 139 Meter entfernt.
- Wettbewerbsdruck: 1 von 100. 1'234 gleichartige Betriebe im Umkreis, der nächste 25 Meter entfernt, und eine einzelne Marke prägt die Nachbarschaft: «k kiosk» ist mit 15 Standorten vertreten.
- Miete zu Umsatz: nicht bewertet, siehe oben.

Die 1 von 100 beim Wettbewerb verdient eine Einordnung: dieser Faktor misst den Druck von der entlasteten Seite her, 100 Punkte hiessen freies Feld. In einer Einkaufsstrasse zwischen Bahnhofstrasse und Globus ist ein solcher Wert der Normalfall und kein Warnsignal — er sagt nur, dass diese Lage nicht über Exklusivität funktioniert, sondern über Frequenz.

Charakter des Quartiers

Im Umkreis von 400 Metern liegen 677 Betriebe auf 14,7 Kilometern Strasse — 4,6 Betriebe pro 100 Meter. Das ist die Dichte einer Innenstadtlage, nicht eines Quartiers.

Zusammensetzung:

- Fachhandel 40,5 % — das Rückgrat dieser Lage
- Tagesgastronomie 21,9 %, Nachtgastronomie 2,4 %
- Dienstleistung 13,1 %, Nahversorgung 7,4 %
- Gesundheit 5,3 %, Büro 4,6 %, Kultur 2,1 %, Bildung 1,5 %, Beherbergung 1,3 %

Zwei Zahlen sind für die Vermietung wichtiger als die Anteile selbst:

- 253 der 677 Betriebe gehören zu einer Kette — 37,4 %. Ein Drittel der Nachbarschaft trifft Standortentscheidungen zentral, nicht vor Ort.
- Von 510 Betrieben mit bekannten Öffnungszeiten haben nur 107 abends offen — 21 %. Diese Strasse lebt am Tag. Ein Konzept, das den Abendumsatz braucht, steht hier ab 19 Uhr allein.

Was in der Nachbarschaft zugemacht hat

Im Umkreis von 400 Metern sind 64 geschlossene oder leerstehende Flächen verzeichnet — gegenüber 554 aktiven Läden und Gastrobetrieben im selben Umkreis. Das sind 10,4 %. Zwölf der Schliessungen betreffen Gastronomie.

Die fünf nächstgelegenen, mit dem Namen des vorherigen Betriebs:

- Oskar Kowalski, Café, 126 m
- okok, Bar, 140 m
- Rokabar, Bar, 153 m
- Sopra, Restaurant, 198 m
- Jelmoli Restaurant, 202 m

Zur Einordnung: in der ganzen Stadt Zürich stehen 505 geschlossene Flächen 6'555 aktiven gegenüber — 7,2 %; im Kanton sind es 5,6 %. Dieser Umkreis liegt also über dem Stadtwert. Das ist keine amtliche Leerstandsquote, sondern ein Mass für die Fluktuation an dieser Lage: wie oft hier gewechselt wird. Für einen Mietvertrag ist das die ehrlichere Zahl, weil sie zeigt, wie viele Konzepte an dieser Frequenz bereits gescheitert sind.

Baustellen im Umfeld

Zwölf bewilligte Baustellen laufen heute im Umkreis von 800 Metern. Die nächste, SZU Zürich HB (Perronausbau unterhalb Shopville), steht 139 Meter entfernt und ist bis 31.12.2026 bewilligt; 143 Meter entfernt läuft die zugehörige Bauplatzinstallation Gessnerallee bis zum selben Datum.

Zusätzlich sind 18 Vorhaben bewilligt, die erst später beginnen — das nächste 252 Meter entfernt ab 05.10.2026. Diese sind bewusst nicht in die Punktzahl eingerechnet: sie belasten heute niemanden. Für die Laufzeit eines Mietvertrags sind sie trotzdem relevant.

Die Quelle nennt Bewilligungen für den öffentlichen Grund. Eine Baustelle auf privatem Areal erscheint dort nicht — die Zahl ist eine Untergrenze.

Passantenstrom: die Zahl, nach der am häufigsten gefragt wird

Für diese Adresse liegt eine gemessene Frequenz vor, weil 23 Meter entfernt eine Laserzählstelle der Stadt Zürich steht. Im August 2026 sind 204'053 Personen gezählt worden, 13,3 % weniger als im August 2025.

Was in der Monatsauswertung zusätzlich steht:

- Samstag ist mit 47'957 Personen der stärkste Tag, Sonntag mit 8'773 der

schwächste. Der Abstand zwischen beiden ist grösser als der zwischen Montag und Freitag.

- Die stärkste Stunde ist 17 Uhr, danach 16 und 12 Uhr.
- Bei Öffnungszeiten Mo–Fr 09–19 Uhr und Sa 09–18 Uhr fallen 77,4 % des

Monatsstroms in die Öffnungszeit; 22,6 % gehen an geschlossener Tür vorbei.

- An Tagen mit mindestens 1 mm Niederschlag liegt der Strom 15,2 % tiefer als an trockenen Tagen.

Diese vier Angaben beantworten zusammen die Frage, die eine reine Frequenzzahl offen lässt: nicht nur wie viele Menschen vorbeigehen, sondern wie viele davon überhaupt hereinkommen können.

Für welche Mieterin dieser Standort passt

Passend: Konzepte, die von Tagesfrequenz leben und sich gegen bestehende Anbieter über Sortiment oder Marke abgrenzen — Fachhandel, Tagesgastronomie, Dienstleistung mit Laufkundschaft. Der Samstag trägt diese Lage, der Abend nicht.

Nicht passend: Konzepte, die auf Exklusivität in der Nachbarschaft bauen, auf Abendumsatz angewiesen sind oder Kundschaft mit dem Auto erwarten. Für die ersten beiden sprechen die Zahlen oben; für das dritte fehlt uns die Zahl, und wir geben sie deshalb nicht an.

Methodik und Quellen

Alle Zahlen stammen aus offenen Quellen und sind zum Stichtag 21.09.2026 abgefragt. Geschätzt wird nichts: fehlt eine Zahl, steht sie oben unter «nicht gemessen», statt ersetzt zu werden.

- Betriebe, Nachbarschaft, geschlossene Flächen: OpenStreetMap, Abfrage über

Overpass

- Passantenfrequenz: Laserzählstellen der Stadt Zürich (hystreet), stündlich
- Niederschlag: MeteoSwiss, Station Zürich / Fluntern, stündliche Werte
- Baustellen: Tiefbauamt der Stadt Zürich, koordinierte Baustellen im

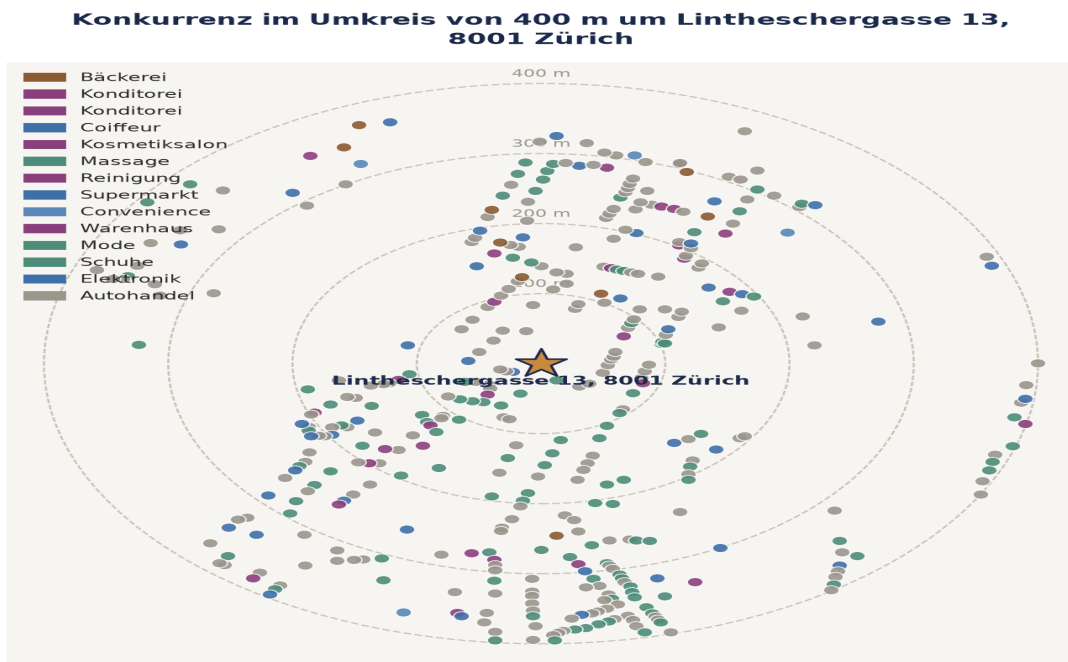
öffentlichen Grund; Kanton Zürich, Kantonsstrassen

- Einwohnerzahl: Bundesamt für Statistik, ständige Wohnbevölkerung 2025

(Zürich: 440'935)

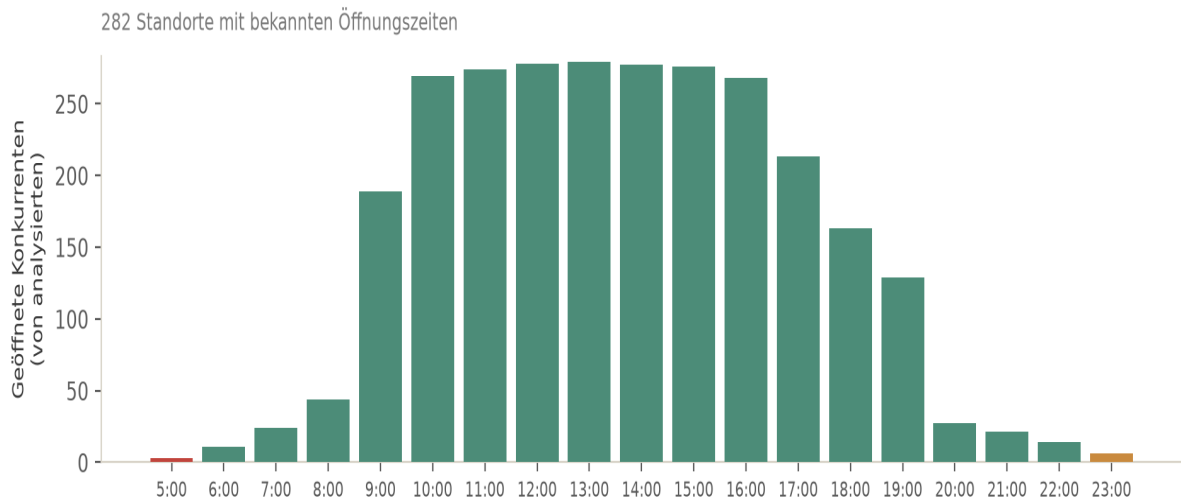
Der nächste Schritt vor der Eröffnung? Wir bieten auch einen Launch-Bericht mit Soft-Opening-Plan und Marketing vor dem Start an — sprechen Sie uns bei Interesse einfach an.

Grafiken



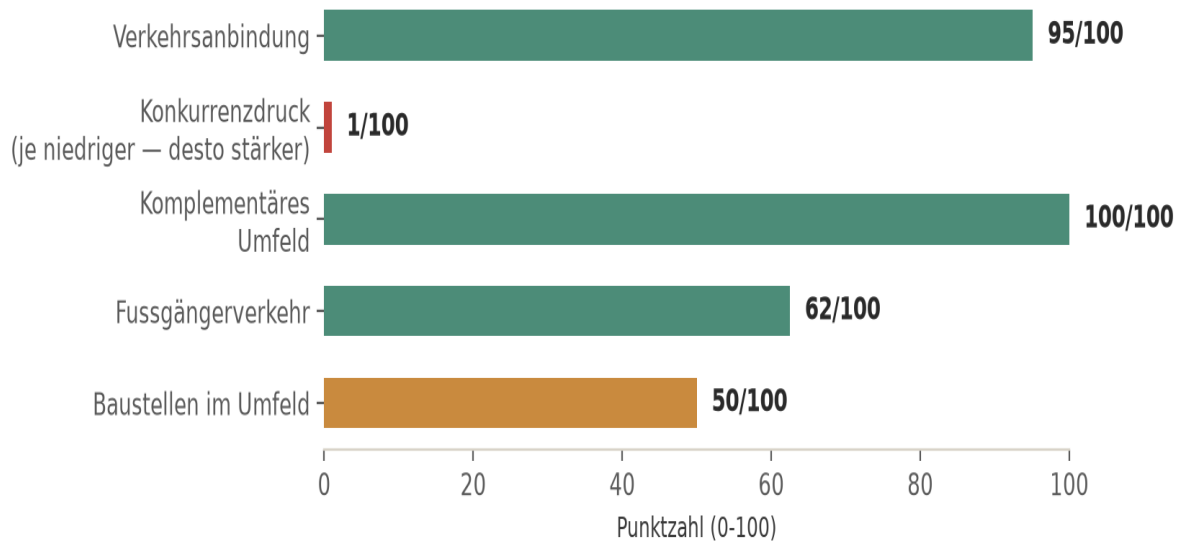
Karte der Konkurrenz

Wie viele Konkurrenten pro Stunde geöffnet sind – Sa



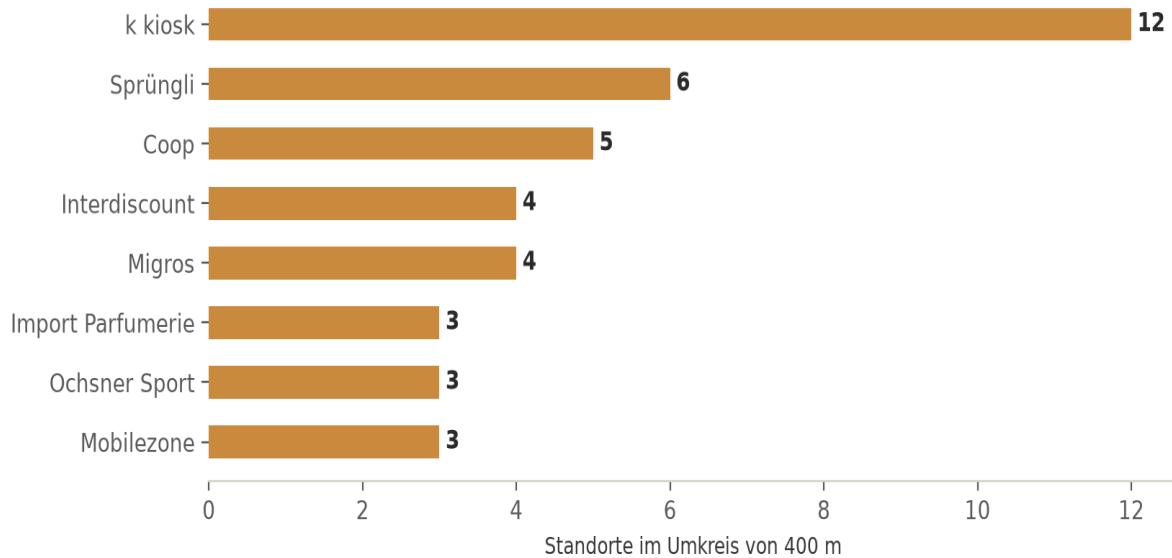
Öffnungszeiten der Konkurrenz

Standort nach gemessenen Faktoren



Bewertung nach Faktoren

Ketten mit mehreren Standorten in der Nähe



Ketten in der Nähe