

Verslag studiereis SSM 2016, Zwitserland

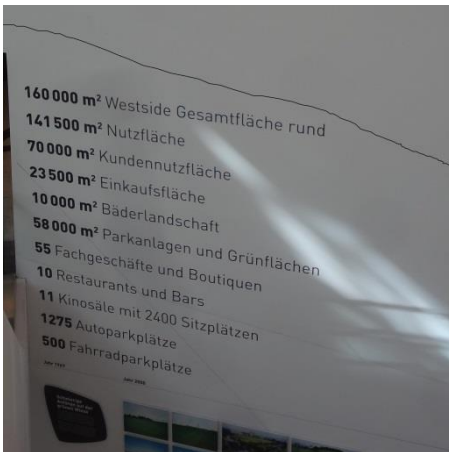


Tijdens een inspirerende SSM studiereis naar Zwitserland hebben we kennis gemaakt met een paar interessante steden en winkelcentra en een goed inzicht gekregen in het Zwitserse winkelvastgoed. Daarnaast was er natuurlijk voldoende gelegenheid om deze ervaringen met elkaar te delen.

De reis startte in Lausanne. Een prachtige stad aan het meer van Geneve, met een vriendelijke sfeer. Hier werd een bezoek gebracht aan **Le Flon**, een gebied waar vroeger pakhuizen stonden en nu een trendy winkel- en uitgaansgebied is gerealiseerd. Na een presentatie van Jan Tanner van ontwikkelaar en vastgoedmanager Mobimo is het centrum bekeken. Opvallend is de mix van het aanbod en voorzieningen: veel horeca en uitgaansgelegenheden naast winkels, kantoren en andere voorzieningen. De ligging naast een metrohalte waar dagelijks 80.000 passagiers komen wordt als een belangrijk pluspunt gezien.



Op donderdag werd een bezoek gebracht aan **Shopping & Leisure Centre Westside** bij Bern-Brünnen. Hier gaf Günter Bauer een presentatie over de opzet van het in 2008 geopende winkelcentrum en de noodzakelijke herontwikkeling en herpositionering al enkele jaren na de opening. De oorspronkelijke opzet van architect Liebeskind bleek te steriel en gaf te weinig zichtlijnen. JosDeVries Retail en partner Finishing Dutch Retail Design hebben het centrum opnieuw gepositioneerd. Daarbij is veel aandacht besteed aan interactieve digitale bewegwijzering en interieuraanpassingen. Voor de bezoekers zijn er garderobes, lockers (ook gekoeld!) en luxe toiletten. Het centrum oogt nog steeds steriel, maar door de ingrepen is de verblijfstijd van bezoekers verlengd en is de omzet substantieel gegroeid.



Na een korte reis met de bus bezochten we het in aanbouw zijnde winkelcentrum **The Mall of Switzerland**. Michael Dressen van CBRE gaf een presentatie over de retailsector in Zwitserland en over de totstandkoming van het centrum en. Het centrum met een vloeroppervlak van circa 50.000 m² en 1.660 parkeerplaatsen verwacht in 2017 open te gaan. Er worden 5 miljoen bezoekers per jaar verwacht. Dit lijkt nogal ambitieus, gelet op de locatie van het centrum, een bedrijfsterein tussen Luzern en Zurich. De investering bedraagt CHF 500 miljoen.

De retail sector heeft het moeilijk in Zwitserland, mede door de koers van de Zwitserse Frank. Het topsegment moet het nu vooral hebben van Chinese en Arabische bezoekers. Huurprijzen in The Mall: CHF 1.000 per m² voor de beste locaties op de begane grond. Dit is aanmerkelijk lager dan in Luzern, waar de huurprijzen gemiddeld iets boven de CHF 2.000 liggen.

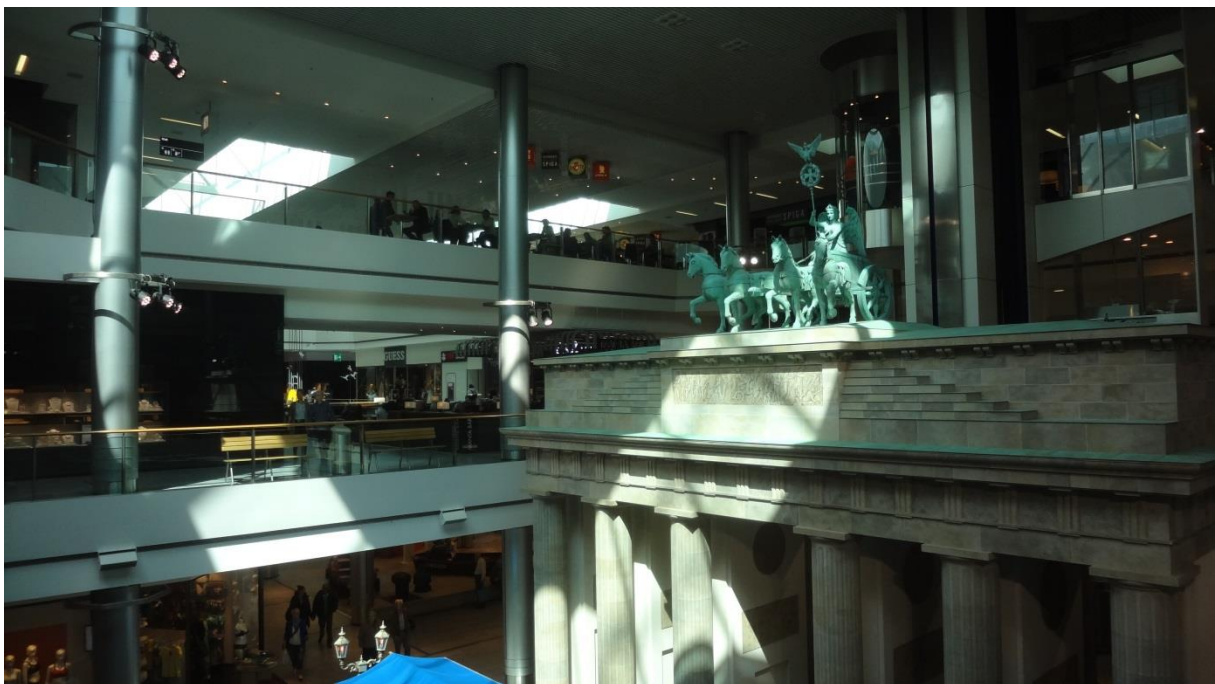


Vrijdag werden we ontvangen op **Zurich Hauptbahnhof** door Marcus Sterckeisen van SBB Immobilien. In zijn presentatie werd de aanpak van het stationsgebied toegelicht. In en rond het stationsgebied is een groot winkelgebied gerealiseerd: **Shopville Zurich en Europaallee**. Met enorme bezoekersaantallen een prachtige locatie voor retail. De huren zijn ook hier fors: tussen de CHF 3.000 en CHF 6.000 per m² per jaar.

Opmerkelijk is dat een aantal units permanent bestemd zijn als Pop-up store. Om het gebied rond het station een vierentwintig uur dynamiek te geven is er gekozen voor een gemengde invulling van het gebied: kantoren, hotels, horeca. Google heeft hier recent circa 50.000 m² kantooruimte gehuurd. Zonder parkeerplaatsen, maar wel met buitenruimten en fietsenstallingen.



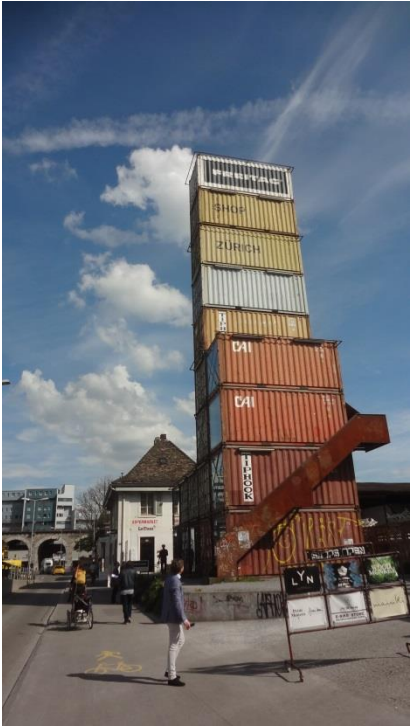
Aansluitend is een bezoek gebracht aan een groot winkelcentrum in Zurich: **Glatt Zentrum**, eigendom van Migros. Dit centrum heeft de hoogste omzet per m² verkoopoppervlak (in 2014 CHF 14.267 / m²) en wordt goed bezocht door het winkelend publiek. Het is een wat ouder centrum en sterk naar binnen gericht. Maar overzichtelijk ingedeeld en met een goede branchemix.



Rond de middag maakten we kennis met het concept van **Stihlcity**, een winkel- en uitgaansgebied met als motto “Alles fürs Leben”, gerealiseerd op het terrein van een oude papierfabriek. Naast winkels (42.000 m²) ook hier een mix van voorzieningen met onder andere een wellness centrum, een kerkruimte, medisch centrum, kinderspeelruimte en een grote bioscoop met 18 schermen. Het winkeldeel is in twee lagen opgebouwd en is rechttoe rechtaan.

De kracht van het complex zit hem in de mix van voorzieningen en een gerichte marketing rond het aanbod en speciale evenementen. Het budget voor de marketing bedraagt circa 2 miljoen CHF. Bijzonder is de bezorgservice in het winkelcentrum: je kunt je boodschappen voor CHF 8,- thuis laten afleveren. Dit is een sociaal project met fietskoeriers en ondersteunende medewerkers die moeilijk op de arbeidsmarkt aan de slag kunnen.

De middag werd afgesloten met een bezoek aan **Viadukt**, een kleinschalig winkelproject onder de bogen van een oud treinviaduct en een aangrenzend gebied. Kees van Elst van Retailpartner gaf hier een toelichting op de gebiedsontwikkeling in Zurich-West.



Zaterdag gaf Kees van Elst een uitgebreide presentatie over de marktverhoudingen in het centrum van Zurich en dan met name in de **Bahnhofstrasse**. De winkelketens in het luxe segment betalen op de beste locatie huren van rond de € 14.000,- per m² per jaar.

Bahnhofstrasse Facts & Figures

- Ca. 40 verschillende Eigenaren
- Totale waarde vastgoed ca. CHF 14 Miljard
- Meest waardevol UBS Hoofdkantoor ca. CHF 1 Miljard
- 5 grootste beleggers; UBS, CS, Swiss Life, SPS en PSP
- (gezamenlijk ca. 50% van de totale waarde)

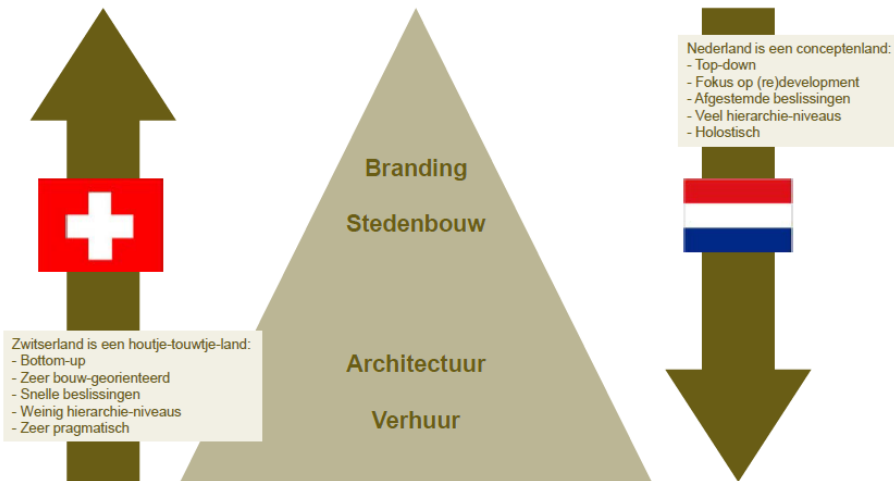


Wat waren de opvallende zaken?

- In de winkelmarkt in Zwitserland zijn er twee sterke spelers: Migros en Coop. Beiden bezitten naast hun winkelformules ook veel vastgoed.
- Weinig structurering en bescherming op gebied van winkelontwikkeling, veel bottom-up en bouw gedreven.
- Duurzaamheid is overal een belangrijk item.
- Parkeerbeleid en het Openbaar Vervoer spelen een grote rol in het sturingsmechanisme van de overheid. Parkeren en autovervoer worden ontmoedigd, terwijl het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Dus de aanwezigheid van een goed knooppunt van het OV is belangrijk voor locaties. Ter indicatie: 25% van de bewoners van Zurich gebruikt dagelijks de trein.
- De zelfstandige winkelgebieden zetten sterk in op een ruime mix van activiteiten en voorzieningen, zodat er op ieder moment van de dag en de week bezoekers zijn.
- De koopkracht in Zwitserland is hoog ten opzicht van alle omringende landen. Dit maakt ook hoge winkelmarges en huren mogelijk
- Het topsegment moet het van buitenlandse bezoekers hebben. Op dit moment vooral bezoekers uit China en welvarende Arabieren. Europeanen kopen niet veel meer door de hoge prijzen.

Nico Spinhoven

a.s.r. vastgoed vermogensbeheer



Verschillen tussen NL en CH (Kees van Elst)

Top Prime Rents Zurich 2015

Location	Average prime rents/sqm/year (Euros)	Average prime rents/sqm/month (Euros)
Bahnhofstrasse	14,065	1,172
Rennweg	4,252	354
Storchengasse	3,430	286
Limmatquai	3,206	267
Löwenstrasse	3,159	263
Niederdorfstrasse	3,065	255
Strehlgasse	2,963	247
Bellevue/Stadelhofen	2,215	185

Economie



NL: USD 3,71

