

2009

2010

2011

2012

2013

2014

Büromarktbericht Schweiz

Office Market Report Switzerland

Accelerating success.



HERAUSGEBERIN

Colliers (Schweiz) AG, Februar 2011

REDAKTORENTTEAM

Daniel Stocker, Colliers International Zürich AG, Zürich
André Böhm, Colliers International Zürich AG, Zürich
Yonas Mulugeta, Colliers International Zürich AG, Zürich
Bertrand Cavaleri, Colliers AMI (Suisse) SA, Genève
Prof. Dr. Josef Marbacher, Institute for Finance (IFF), FHNW
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich
Felix Thurnheer, ImmoCompass AG, Zürich

DATENAUFBEREITUNG

Dr. Daniel Sager, Meta-Sys AG, Zürich

GESTALTUNG

Stephan Wegelin AG, Marketing & Communication, Winterthur

ÜBERSETZUNG

David Taylor, SoundsWrite GmbH, Tägerwilten
TRANSIT, Zürich

DRUCK

Mattenbach AG, Winterthur

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, welche zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright 2011, Colliers (Schweiz) AG.

Editorial

Strukturwandel hat eingesetzt – neue Denkansätze sind gefragt

Am Schweizer Büromarkt ist die Rezession scheinbar spurlos vorübergegangen. Die Angebotsquote verharrte 2010 unverändert bei 4.3%. Der Durchschnittsmietpreis hielt mit netto CHF 234 pro m² und Jahr das Niveau der Vorjahre. Doch die Durchschnittswerte täuschen – die Nachwehen der Rezession sind durchaus spürbar. Die Vermarktung vieler Büroflächen gestaltet sich aktuell harzig. Wachstum wird nur noch selten als Nachfragetreiber genannt. Immerhin: Am Ende des Tunnels ist Licht sichtbar. Die Lage hat sich leicht entspannt und der Markt präsentierte sich Ende 2010 wieder lebhafter.

Den kleinen Bewegungen in den Zahlen stehen grosse Entwicklungen im Markt gegenüber. Fast alle bedeutenden Nutzer verfolgen Konsolidierungsprojekte und optimieren ihre Büro-situation. Meist ziehen sie mehrere Standorte in einem neuen Bürogebäude zusammen und hinterlassen leere Büroflächen an teils gut gelegenen Standorten. Mittlere und kleinere Firmen nutzen die Chance und füllen die entstehenden Lücken.

Die zahlreich realisierten Neubauten haben zu einem grösseren Angebot geführt – es stieg 2010 landesweit um 43 000 m² auf 1.64 Mio. m². Mit diesen fertiggestellten und weiteren noch projektierten Büroimmobilien entsteht zurzeit auf den grossen und auch mittelgrossen Märkten eine neue Generation an A-Klasse-Immobilien. Solche Gebäude sind sehr gefragt, unterstützen die modernen Arbeitsprozesse ideal und befriedigen gleichzeitig Prestigebedürfnisse. Da sie meist zentral gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, kommen sie auch den Bedürfnissen der Arbeitnehmenden entgegen. Diese neue Generation an kommerziellen Immobilien markiert den Beginn eines umfassenden Strukturwandels auf dem Schweizer Markt.

In den Jahren 2011 bis 2013 werden zahlreiche Neubauprojekte fertiggestellt und bezogen. Bestand und Angebot werden dadurch zunehmen. Auf der Nachfrageseite wird ein stabiles, aber keinesfalls überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum erwartet. Aus diesen Gründen ist in den kommenden Jahren von einem Anstieg des verfügbaren Angebots auszugehen. Der Druck auf die Mietpreise und -konditionen wird dadurch weiter steigen und Incentives werden wichtiger. Für die Eigentümer und Vermarkter bedeutet dies einen höheren Vermarktungsaufwand und die Aufgabe, neue Standorte zu entwickeln, alte Objekte neu zu positionieren und für viele B- und C-Klasse-Immobilien alternative Lösungen zu suchen.

At first glance, it would seem that the recession had little impact on the Swiss office market. The availability rate in 2010 remained unchanged at 4.3%. The average rental price persisted at last year's level of CHF 234 per m² p.a. However, taken alone, these figures would be misleading. The aftermath of the recession is clearly palpable. Marketing office space is currently arduous. Growth is only rarely mentioned as a driver of demand. Nonetheless, there is a light at the end of the tunnel. The situation has eased slightly, and the market showed some signs of life at the end of 2010.

Despite the small movements in the figures, there have actually been significant developments in the market. Nearly all major tenants are pursuing office consolidation and optimisation projects. Generally, this means that several locations are being consolidated into one new office building, leaving office space empty in often good locations. Medium and small firms are then seizing the opportunity and filling these vacancies as they arise.

In 2010, the many newly completed buildings have increased the supply of office space: it rose nationwide by 43 000 m² to 1.64 million m². The combination of newly completed office properties and those that are planned or under construction means that a new generation of A-class properties is developing in the large and medium-sized markets. There is a high demand for these buildings. Not only do they support modern work processes optimally, but they also satisfy prestige requirements. Furthermore, because they are usually centrally located and well-connected to public transport, they satisfy the needs of the workforce. This new generation of commercial real estate marks the beginning of comprehensive structural change in the Swiss market.

Between 2011 and 2013, many new projects will be completed and occupied. On the demand side, the growth in jobs is expected to be stable but by no means above average. This will increase the market inventory and supply. Consequently, the pressure on rental prices and conditions will continue to rise, and incentives will be increasingly important. For owners and marketers, this means there will be higher marketing efforts and a need to invest in developing new sites. Older properties will need to be repositioned and alternative solutions sought for the many existing B- and C-class properties.

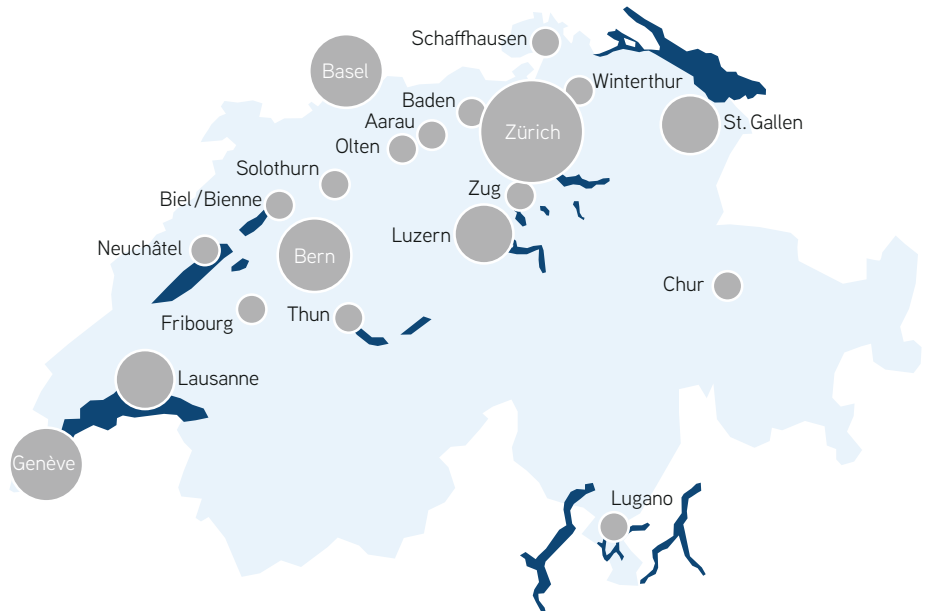
DIE BÜROMÄRKTE DER 20 GRÖSSTEN AGGLOMERATIONEN

OFFICE MARKETS WITHIN THE 20 LARGEST AGGLOMERATIONS



Flächenbestand
Stock of space

5.1–10.0 Mio. m²
3.1– 5.0 Mio. m²
1.1– 3.0 Mio. m²
0.5– 1.0 Mio. m²



VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN UND MIETEN

AVAILABLE OFFICE SPACE AND RENTS

Agglomeration	Angebot/Availability innert 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p.a. Preisband Mittel Price Range Average	
	m ²	%	CHF/m ²	CHF/m ²
Aarau	24 000	3.2 ↗	125–305	210 →
Baden	27 000	2.8 →	125–365	207 ↗
Basel	173 000	4.1 ↘	135–285	211 →
Bern	111 000	3.2 ↘	125–320	204 ↗
Biel	21 000	3.0 →	110–210	147 ↗
Chur	14 000	2.8 →	130–240	174 ↘
Fribourg	25 000	3.2 ↗	100–260	186 →
Genève	136 000	3.2 ↘	180–570	424 →
Lausanne	145 000	5.6 ↗	150–360	244 →
Lugano	29 000	2.7 ↗	120–360	232 ↘
Luzern	54 000	3.4 ↘	100–255	167 →
Neuchâtel	10 000	1.6 →	100–285	164 →
Olten	31 000	3.8 →	110–230	173 ↗
Schaffhausen	27 000	5.3 ↗	130–265	201 ↗
Solothurn	22 000	4.0 ↗	120–210	148 →
St. Gallen	71 000	4.9 ↗	110–280	183 ↗
Thun	7 000	1.3 ↗	110–230	143 ↘
Winterthur	31 000	3.5 ↗	120–300	199 →
Zug	74 000	6.2 ↗	125–430	191 ↗
Zürich	610 000	5.8 →	130–415	235 ↗
Total	1 642 000	4.3 →		234 →

→ Trend 2009 zu 2010

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aus der Poleposition in den Aufschwung

Die Weltwirtschaft hat sich 2010 schrittweise von der tiefen Rezession der Vorjahre erholt. Die Politik konnte den Zusammenbruch des globalen Finanzsystems im letzten Moment verhindern. Der Preis dafür ist allerdings hoch. Die meisten OECD-Staaten mussten sich massiv verschulden, die Schuldenquote der G7-Staaten stieg von rund 60% auf über 90% des BIP an. Deshalb nahmen die Kapitalmarktteilnehmer Staaten wie Griechenland, Irland und Portugal genauer unter die Lupe. Prompt stiegen deren Zinssätze für ausstehende Schulden massiv an, wobei die Refinanzierung dieser Schulden ungewiss ist.

Ein Auseinanderbrechen des Euro vermochten die Währungsstaaten gerade noch zu verhindern. Der Abwertung gegenüber Dollar, Yen oder Schweizer Franken konnten sie jedoch nichts entgegensetzen. Auf der anderen Seite verteuerten sich Schweizer Produkte für Kunden in Eurostaaten massiv. Das wird vor allem 2011 zu einer deutlichen Verlangsamung des Exportwachstums führen.

Der Spardruck der meisten europäischen Länder geht Hand in Hand mit der Notwendigkeit, ihre Einnahmen zu erhöhen; gerade in einer Phase der leichten wirtschaftlichen Erholung wäre jedoch eine stützende Konjunkturpolitik besonders wünschenswert. Gesamthaft soll sich das BIP-Wachstum der G10-Staaten 2011 von 2.3% auf 1.3% reduzieren, dasjenige der Schweiz von 2.9% auf 1.4%. Das BIP-Wachstum in den G10-Staaten wird damit lediglich etwa die Hälfte des Potenzialwachstums erreichen. Als Folge dürfte die Arbeitslosigkeit leicht zunehmen, was es den Staaten schwer macht, ihre Budgetdefizite abzubauen.

Für die Schweiz sieht die Situation deutlich besser aus. Mit dem erwarteten Wachstum von 1.4% liegt sie nahe am Potenzialwachstum. Eine Zunahme der Arbeitslosigkeit wird deshalb ausbleiben. Die Verschuldung der öffentlichen Hand erreicht nicht einmal die Hälfte derjenigen der umliegenden Staaten. Dasselbe gilt für die laufenden Budgetdefizite.

Im Gegensatz zu den umliegenden Staaten werden Unternehmen und Private in der Schweiz in den kommenden Jahren von Zusatzbelastungen in Form höherer Steuern und geringerer Infrastrukturleistungen verschont bleiben. Die gestiegene Standortattraktivität für ausländische Firmen und Arbeitnehmer dürfte den bereits während der Finanzkrise einge-

During 2010, the world economy gradually recovered from the deep recession of the previous years. The policy-makers were able to prevent the collapse of the global financial system at the last moment – albeit at a very high price. Most OECD countries had to borrow heavily, and the debt ratio of the G7 countries rose from 60% to over 90% of GDP. In this process, the capital markets took a closer look at countries like Greece, Ireland and Portugal and promptly hiked the interest rates on their outstanding debts. Consequently, the refinancing of these debts remains uncertain.

The collapse of the Euro was also narrowly prevented. However, the Euro currency lead-nations were not able to prevent its devaluation against the Dollar, Yen and Swiss franc. Swiss products thus became much more expensive for customers in Euro countries. As a result there will be a sharp slowdown in export growth during 2011.

Most European countries are now under pressure to save, while simultaneously needing to increase revenues. However, when economic recovery is only mild, one would desire a much more supportive fiscal policy. Overall, GDP growth in the G10 countries in 2011 is expected to fall from 2.3% to 1.3%, with that of Switzerland dropping from 2.9% to 1.4%. GDP growth in the G10 countries will thus only be about half of potential growth. As a result, unemployment is expected to increase slightly, making it more difficult for these countries to reduce their budget deficits.

For Switzerland, the situation looks much better. The expected growth of 1.4% is close to its potential growth. Therefore, unemployment will not increase. The national debt is less than half that of the surrounding nations and the same applies to the current budget deficits.

In the coming years, unlike in the surrounding states, companies and individuals in Switzerland will be spared the additional costs of higher taxes and reduced infrastructure services. The resulting increase of attractiveness to foreign companies and employees will support the trend established during the financial crisis of an influx of new businesses to Switzerland.

In Switzerland, the increasing tertiarisation of the economy and the population growth resulted in an above-average rise in demand for office space in 2010. During the 10 years up to

setzen Trend des Zuzugs neuer Unternehmen in die Schweiz weiter stützen.

Die zunehmende Tertiarisierung der Wirtschaft und die Bevölkerungszunahme bewirkten 2010 ein überdurchschnittliches Wachstum der Nachfrage nach Büroflächen. Dieses betrug in der Schweiz in den 10 Jahren bis 2008 jährlich rund 3%. Obwohl es in den letzten zwei Jahren aufgrund der Finanzkrise deutlich tiefer lag, dürfte das Trendwachstum in den kommenden Jahren wieder erreicht werden.

Das hohe und ausgeglichene Wachstum der Immobilienbranche scheint stabil. Das makroökonomische Umfeld für Schweizer Immobilien bleibt günstig und die Attraktivität für ausländische Unternehmen und qualifizierte Migranten hält an. Sie alle benötigen Wohn- und Arbeitsräume. An Anbietern wird es angesichts der erzielbaren Renditen und der günstigen Refinanzierung nicht fehlen. Das Mietpreispotenzial dürfte sich allerdings – zumindest im kommerziellen Bausegment – in Grenzen halten.

Prof. Dr. Josef Marbacher

2008, the demand for office space grew by around 3% annually. Due to the financial crisis, this rate fell significantly, but it is now expected to rebound to typical levels in the coming years.

The high and balanced growth of the real estate industry appears stable. The macroeconomic environment for Swiss real estate remains favorable and the country will remain attractive to foreign companies and skilled migrants. They all need space to live and work. There will be no shortage of providers on account of the possible returns and favorable refinancing opportunities. However, potential rent increases will be limited, at least as far as commercial buildings are concerned.

Prof. Dr. Josef Marbacher

WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK

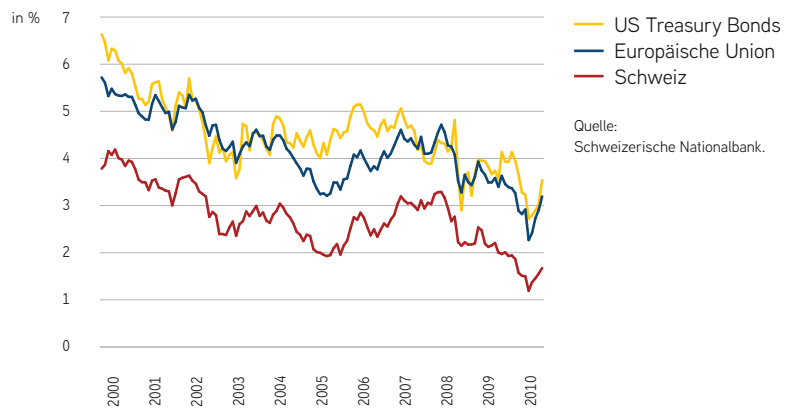
KEY ECONOMIC FIGURES

	2009	2010	2011P	2012P
BIP/GDP Real %YOY				
Schweiz	-1.9	2.7	2.2	2.5
Euro-Zone	-4.1	1.7	1.7	2.0
Osteuropa	-1.3	2.9	3.5	3.9
USA	-2.6	2.7	2.2	3.1
Total OECD	-3.4	2.8	2.3	2.8
Inflation KPI/CPI %YOY				
Schweiz	-0.5	0.5	0.1	1.1
Euro-Zone	0.3	1.5	1.3	1.2
Osteuropa	3.1	2.5	2.5	2.8
USA	-0.3	1.6	1.1	1.1

Quelle: OECD Economic Outlook 88 database, 2010. P = Prognose

RENDITEN AUF 10-JÄHRIGE STAATSOBLIGAWTIONEN

10 YEARS GOVERNMENT BOND YIELDS



Markt für Immobilieninvestitionen

Investitionsdruck erhöht Preise im Core-Bereich

Die stabileren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben 2010 auf dem Schweizer Transaktionsmarkt zu einer leichten Belebung geführt. Dennoch erreichten zahlreiche Investoren ihre Zielvolumina nicht. Das vorhandene Kapital mangels attraktiven Möglichkeiten ruhen zu lassen, fällt jedoch als Lösung zunehmend weg. Eher wird mit der Folge tieferer Renditen teuer eingekauft, als gar keine Erträge auf das Kapital zu erzielen. Eine längerfristig bestehende Überliquidität drückt auf die Performance des Portfolios.

Die im Vergleich zu alternativen Anlagemöglichkeiten stabile Wertentwicklung während der Rezessionsphase rückte die Schweizer Immobilienmärkte ins Visier der Anleger. Mehrere ausländische Investoren, welche sich im Laufe der Finanzkrise zurückgezogen hatten, machten sich 2010 wieder bemerkbar. Dennoch ist der lokale Markt weit entfernt von angelsächsischen Verhältnissen. Immobilien werden nicht als kurzfristiges Investment gehandelt, sondern als langjähriges Anlageobjekt erworben. Nach wie vor spielt bei der Gesamtperformance die Netto-Cashflow-Rendite die entscheidende Rolle. Das Interesse an Immobilienanlagen hat gegenüber anderen Investitionsmöglichkeiten deutlich zugenommen.

Positiv auf die Nachfrage nach Immobilien wirken sich auch die günstigen Finanzierungsverhältnisse aus. Die Hypothekenzinsen haben historische Tiefen erreicht. Die divergierenden Renditen von Bundesobligationen und Immobilienanlagen verstärken die Attraktivität Letzterer. Zudem bieten Immobilieninvestitionen langfristigen Schutz gegen das Inflationsrisiko. Die wieder etwas grössere konjunkturelle Unsicherheit lässt es wahrscheinlich erscheinen, dass die weltweite expansive Geldpolitik noch einige Zeit Bestand haben wird.

Begehrte sind insbesondere neu erstellte oder nachhaltig sanierte Gebäude, die langfristig an Nutzer mit zweifelsfreier Bonität vermietet sind. Obwohl die Preise für solche Objekte hoch sind und ihr Mietzins- und Wertsteigerungspotenzial bescheiden ist, sind die Cashflow-Renditen attraktiv.

Der grosse Nachfragemarkt verursacht sinkende Renditen, insbesondere für kommerzielle A- und B-Klasse-Liegenschaften sowie Wohnüberbauungen in intakten Gemeinden. Kommerzielle Topobjekte werden zu Nettorenditen um 3.5% gehandelt, Klasse-A-Liegenschaften bewegen sich im Mittel bei 4%.

In 2010, the more stable economic environment led to a modest recovery in the Swiss transactions market. Still, many investors failed to reach their target volumes. Despite the lack of attractive opportunities, parking capital is less and less of an option. So rather than earning no capital returns at all, many investors are willing to pay higher prices and accept lower yields. Thus, the long-term liquidity surplus is starting to eat into portfolio performance.

Compared to other investment classes, the performance of the Swiss real estate market was stable during the recession attracting a lot of investor attention. Several foreign investors who withdrew during the financial crisis reappeared in 2010. Nonetheless, the local market is far from developing Anglo-Saxon tendencies. Rather than trying to make a quick profit, investors are looking at long-term returns over many years. The overall performance in terms of net cash flow yield is still the decisive criteria. Thus, interest in real estate investments has increased significantly compared with other investment opportunities.

The favorable conditions for financing are also having a positive effect on demand. Mortgage rates have reached historic lows. With the yields on government bonds and real estate investments diverging, the appeal of the latter has increased. In addition, property investments offer long-term protection against inflation. The revived economic uncertainty makes it appear likely that worldwide, expansionary monetary policies will persist for some time to come.

Newly constructed or sustainably renovated buildings that are leased long term to tenants with superior credit ratings are particularly sought after. Although prices for such objects are high and their rent and capital appreciation potential is modest, the actual cash-flow returns are attractive.

The large market demand has caused declining yields, especially for commercial A- and B-class buildings and residential developments in intact communities. Top-class commercial properties are selling at net returns of 3.5%, while the average for A-class buildings is 4%.

The illiquidity of the investment market is prompting various institutions to increasingly seek value-added investments. This is done for example, through early investment in development

Der weiterhin wenig liquide Investitionsmarkt veranlasste verschiedene Institutionen, vermehrt Value-added-Investments zu suchen. Dies erfolgt über einen frühen Einstieg in Entwicklungsprojekte oder über den Erwerb von Entwicklungsarealen. Weitere Möglichkeiten sind die Optimierung des eigenen Portfolios mittels effizienten Miet- und Leerstandsmanagements und das Ausschöpfen von vorhandenen Ertragspotenzialen durch Umbauen, Sanieren sowie Entwickeln geeigneter Objekte.

Gegenwärtig sind die Gewinner im Investitionsmarkt auf Seiten der verkaufswilligen Eigentümer und Portfoliobereiniger anzutreffen. Sie profitieren vom Anlagedruck am meisten. Das grösste Potenzial weisen veraltete Objekte mit guten Lagequalitäten und einer eventuellen Entwicklungsmöglichkeit auf. Institutionen, die an traditionellen Strukturen oder Anlagereglementen festhalten, werden einen schweren Stand haben.

projects or the acquisition of development sites. Other options are to optimise one's own portfolio through more effective rental and vacancy management and the exploitation of existing revenue potential through the conversion, renovation or development of suitable properties.

At present, the winners in the investment market are found among the owners and portfolio restructurers who are willing to sell. They are the beneficiaries of the investment pressure. Old properties in good locations with development potential are the most promising. Institutions that cling to traditional structures or investment rules will face a tough time going forward.

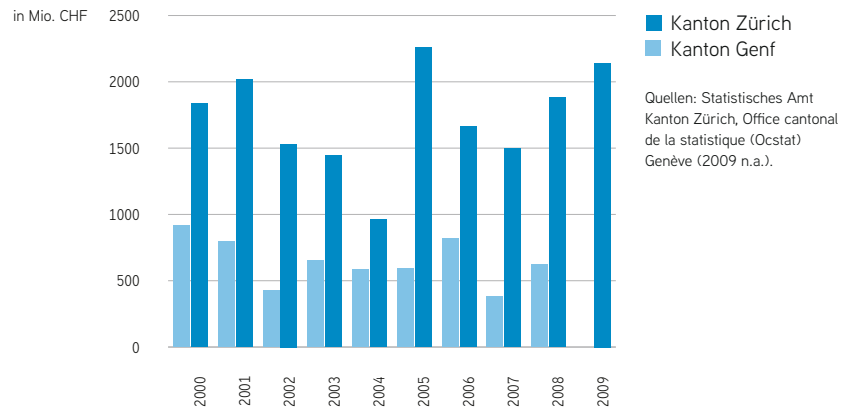
NETTO-ANFANGSRENDITEN FÜR BÜROIMMOBILIEN

NET CAP RATES/INITIAL YIELDS
FOR OFFICE BUILDINGS

	2007	2008	2009	2010	
Klasse A	4.6%	4.6%	4.4%	4.1%	↘
Klasse B	5.1%	5.4%	5.2%	4.8%	↘
Klasse C	5.7%	6.5%	6.7%	6.0%	↘

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.
Basis: Investoreninterviews,
2007 bis 2010.

TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN COMMERCIAL REAL ESTATE TRANSACTION VOLUME



Büromarkt Basel

Solide positioniert für die Zukunft

Der gute und trotz Wirtschaftskrise stabile Geschäftsgang der Pharma- und Life-Sciences-Industrie hat 2010 den Basler Büromarkt gestützt. Das Angebot an Büroflächen im Wirtschaftsraum Basel reduzierte sich um 19 000 m² auf ein Total von 136 000 m². Dies entspricht einer Angebotsquote von 3.8% – einen landesweit und auch international unterdurchschnittlichen Wert. Die Abnahme erfolgte in der Basler City, aber auch im Süden und Osten ausserhalb des Stadtgebiets.

Trotz der unterdurchschnittlichen Angebotsquote kämpfen die Anbieter um jeden Mieter. Neben den grossen Nutzern, die sich mit massgeschneiderten Neubauten oftmals selbst organisieren, besteht ein Markt für mittlere und kleinere Unternehmen. In diesem Segment ist die Nachfrage mittelmässig. Die Dauer bis zum Mietvertragsabschluss hat ebenso zugenommen wie der Konkurrenzdruck. Incentives in Form von mietfreien Zeiten und Staffelmieten sind an der Tagesordnung. Zudem möchten die Mieter flexibler werden und drücken auf kürzere Vertragsdauern.

Leicht erhöht hat sich 2010 das Mietzinsniveau. Der durchschnittliche Mietpreis betrug CHF 214 pro m² und Jahr netto gegenüber CHF 201 im Vorjahr. In der Stadt Basel beträgt der Mietzins im Mittel CHF 229, wobei sich die Mieten mehrheitlich im Preisspektrum von CHF 110 bis CHF 320 bewegen. Ausserhalb des Stadtgebiets liegen sie zwischen CHF 130 und CHF 280. Die Topmiete im Wirtschaftsraum Basel lag 2010 bei rund CHF 380 pro m² und Jahr und wurde in der City erzielt.

Die Nachfrage ist zurzeit vorwiegend von Optimierungsgedanken getrieben. Die Immobilienstrategien der grossen Nutzer wie Novartis oder Roche sehen derzeit den Zusammenschluss mehrerer Standorte auf einem zentralen Gelände vor. Mittlere und kleinere Firmen springen in die frei werdenden Lücken.

Roche liess sein Hauptsitzprojekt überarbeiten und plant nun einen 175 m hohen Turm. Das Gebäude wird rund CHF 550 Mio. kosten. Ab 2015 wird es auf 77 000 m² Bruttogeschossfläche 1900 Mitarbeitende beherbergen. Zusätzlich plant Roche in der Region Basel einen Laborneubau für 150 Arbeitsplätze. Der Novartis Campus mit 20 ha Fläche wächst ebenfalls laufend; nachdem die ersten vier Gebäude erstellt worden sind, sollen bis 2012 weitere sechs Labor- und zwei Bürogebäude dazu-

In defiance of the financial crisis, business for the pharmaceutical and life sciences industry remained good and stable. This supported the office market in Basel. The supply of office space in the Basel economic region fell by 19 000 m² to a total of 136 000 m². This corresponds to an availability rate of 3.8% – a below-average figure by national and international comparison. The drop occurred in the city of Basel, but also in areas to the south and east outside the city limits.

Despite the below-average availability rates, providers still have to fight for every tenant. The major firms usually take care of their own needs with custom-designed new buildings, but there is a market for medium and small businesses. In this segment, demand is moderate. The time necessary to establish a tenancy agreement has increased along with the competitive pressure. Incentives in the form of rent-free periods and stepped rents are commonplace. Furthermore, tenants want to be more flexible and are pressing for shorter contract periods.

The rent level has increased slightly in 2010. The average net rent per m² p.a. was CHF 214 compared to CHF 201 in the previous year. In the city of Basel, the average rent was CHF 229, with most rents falling somewhere between CHF 110 and CHF 320. Outside the city limits, rents lie somewhere between CHF 130 and CHF 280. The top rents in the Basel economic region in 2010 were seen in the city and were about CHF 380 per m² p.a.

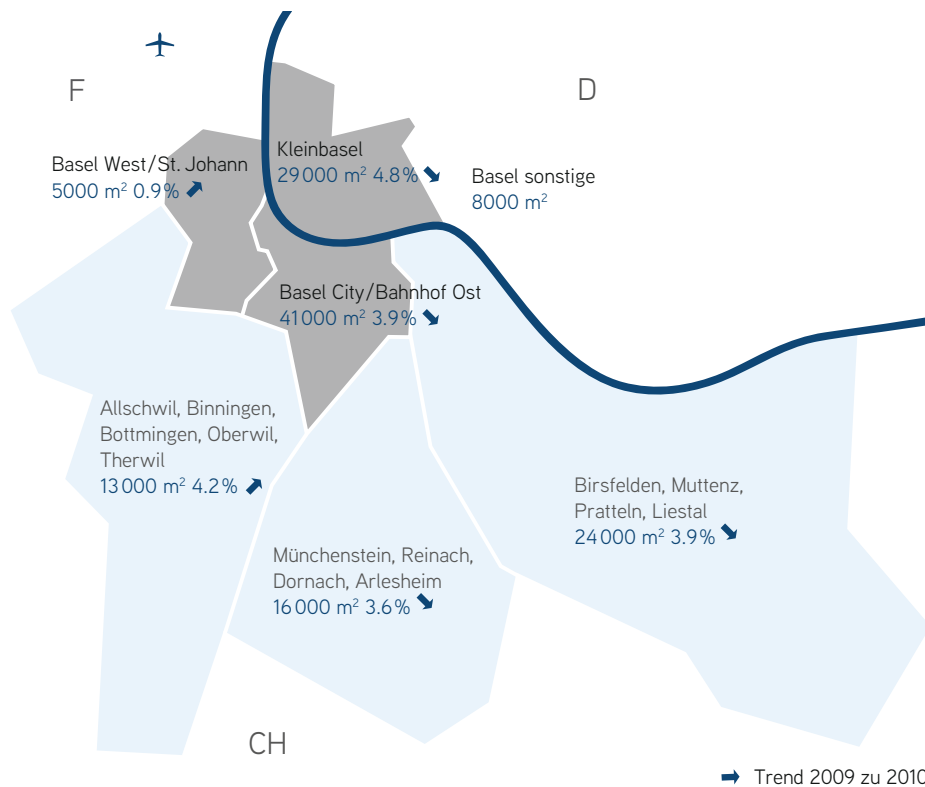
Demand is currently driven primarily by the desire to optimise. The real estate strategies of large users such as Novartis and Roche are currently focused on the consolidation of several locations into single central sites. Medium and smaller companies are snapping up the vacated space.

Roche revised its headquarters project and is now planning a 175 m tall tower. The building will cost approximately CHF 550 million. From 2015, it will house 1900 employees with 77 000 m² of gross floor space. Roche is also planning a laboratory building with 150 workplaces in the Basel region. The 20 hectare Novartis Campus is still growing and after the first four buildings are occupied, a further six laboratory and two office buildings will be completed in 2012. By 2030, Novartis will have consolidated all existing sites with over 10 000 jobs at this location.

**ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN
IM WIRTSCHAFTSRAUM BASEL**
AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN
THE BASEL ECONOMIC REGION

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
Stadt Basel	83 000	3.8	↘
Wirtschaftsraum	136 000	3.8	↘



BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	250–360
Klasse B	170–260
Klasse C	120–190

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband **Topmiete** **Mittel**
Price Range Top Rent Average
CHF/m² p.a. CHF/m² p.a. CHF/m² p.a.

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.	
Stadt				
Kleinbasel	150–260	320	202	↘
Basel West/St. Johann	110–295	330	185	↗
Basel City/Bahnhof Ost	170–320	380	251	↘
Region				
Birsfelden, Muttenz	130–270	310	193	↘
Münchenstein, Reinach	140–230	250	173	↗
Allschwil, Binningen	140–280	300	206	↘
Stadt Basel			229	↘
Wirtschaftsraum			214	↗



kommen. Novartis wird dort bis 2030 sämtliche bisherigen Standorte mit über 10 000 Arbeitsplätzen zusammenziehen.

Während diese beiden Konzerne konsolidieren, sind andere Firmen innerhalb der Branche in der Expansionsphase. Actelion, das grösste Biotechunternehmen Europas, baute 2010 in Allschwil ein Bürogebäude für 400 Angestellte. Für 2012 ist ein weiteres Entwicklungsgebäude für 380 Forschende geplant. Der US-Pharmamulti Abbott beabsichtigt, den Hauptsitz seiner «Established Products Division» ebenfalls in Allschwil anzusiedeln. Die derzeit 180 Arbeitsplätze sollen auf 240 erweitert werden. Die Universität Basel plant für 550 Forschende und 800 Studierende ein 70 m hohes Life-Sciences-Hochhaus, das ebenfalls 2015 fertiggestellt sein soll.

Parallel dazu reduzieren einige Firmen Arbeitsplätze. Während Roche einen Abbau von weltweit 4800 Stellen – 530 davon in der Schweiz – angekündigt hat, will der Chemiekonzern Clariant bis 2013 den Standort Reinach schliessen und den Hauptsitz des Geschäftsbereichs Textile Chemicals nach Singapur verlegen. Ein Labor wird zudem nach Muttenz übersiedeln.

Über alles gerechnet werden im Wirtschaftsraum Basel jedoch mehr Stellen geschaffen als abgebaut: Bis 2020 wollen die Basler Schlüsselbranchen 20 000 zusätzliche Stellen schaffen. Wachstumstreiber dürften die zu den Life Sciences zählenden Branchen sein. Auch durch Zuzüge von Unternehmen entstehen laufend neue Stellen. So haben sich etwa in letzter Zeit Cardiolynx, MagliaRotta, Venky's, Mango Solutions, Noorik, Regus und InnoVentures Partners angesiedelt.

Der Basler Büromarkt kann der Zukunft positiv entgegensehen. Die wichtige Pharmabranche verfügt über ein solides Wachstum und benötigt zusätzliche Flächen. Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen aller Branchen entstehen einerseits durch die Konsolidierungsstrategien der Multis. Andererseits existieren verschiedene Entwicklungsgebiete mit Neubauprojekten. Diese Gebiete liegen nicht nur im Zentrum beim Bahnhof Basel, im Dreispitz oder in Kleinbasel, sondern auch in den gut erschlossenen Gemeinden Aesch, Allschwil, Birsfelden oder Reinach.

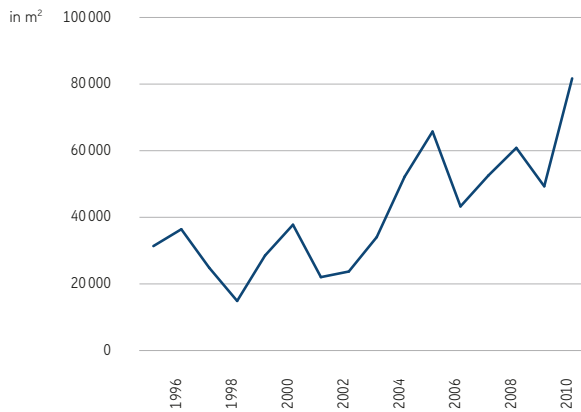
While these two companies are consolidating, other companies in the industry are expanding. In 2010, Europe's largest biotech company, Actelion, built offices in Allschwil for 400 employees. For 2012, a further development building housing 380 researchers is planned. The U.S. pharmaceutical company Abbott also intends to move the headquarters of his "Established Products Division" to Allschwil. The current count of 180 jobs will be increased to 240. The University of Basel is also planning a 70 m tall life sciences building to house 550 researchers and 800 students, which will likewise be completed in 2015.

In a parallel development, some companies are cutting jobs. While Roche announced plans to cut 4800 jobs worldwide – 530 of them in Switzerland – the Clariant chemicals group intends to close its Reinach site by 2013 and relocate the headquarters of its textile chemicals business unit to Singapore. Furthermore, one laboratory will be moved to Muttenz.

All in all, more jobs will be created in the Basel economic region than will be lost: By 2020, the key industries in Basel plan to create 20 000 new jobs. The life sciences industry will be one of the main growth drivers. The influx of new companies will also create a new flow of jobs. Recent arrivals include Cardiolynx, MagliaRotta, Venky's, Mango Solutions, Noorik, Regus and Inno-Venture Partners.

Thus, the Basel office market can expect a positive future. The solid growth of the key pharmaceutical sector means additional space is required. Then there are development opportunities for companies in all industries on account of the consolidation strategies of the multinationals. There are also further opportunities with various new development sites and projects. These areas are not only in the center around the Basel train station, in Dreispitz or Kleinbasel, but also in the well-connected communities of Aesch, Allschwil, Birsfelden and Reinach.

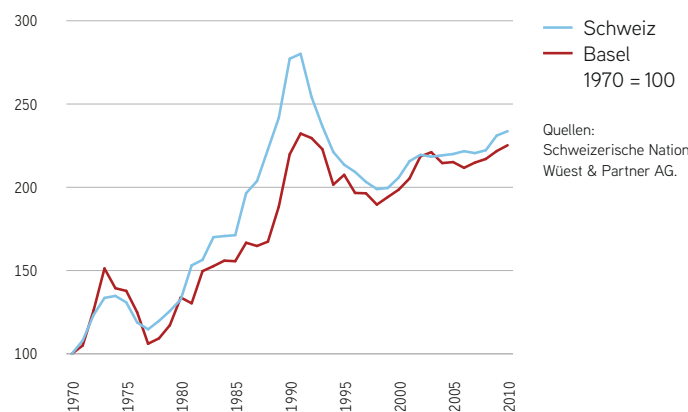
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG OFFICE TREND OF VACANCIES



Quelle:
Statistisches Amt Basel-Stadt.

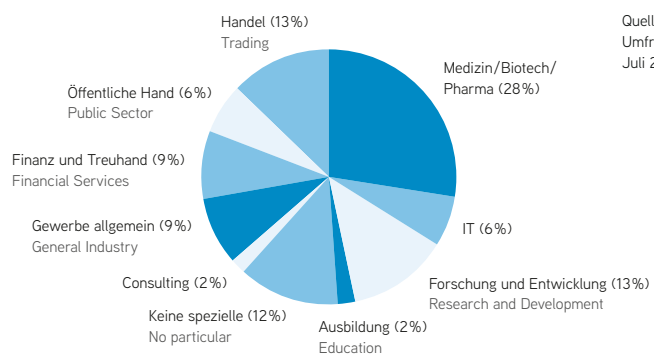
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 11 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

BÜRO MIETPREISINDEX OFFICE RENT INDEX



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Quelle: Colliers (Schweiz) AG,
Umfrage zum Büromarkt,
Juli 2010.

Büromarkt Bern

Mehr Dynamik auf Kosten der Stabilität

Das Angebot an Büroflächen hat in der Stadt und im Wirtschaftsraum Bern im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Es betrug Ende 2010 47 000 m² für das Stadtgebiet und 94 000 m² für den Wirtschaftsraum. Während in den meisten Gebieten weniger Büroräume verfügbar waren, nahm das Angebot in der Berner Altstadt um 7 000 m² zu und betrug Ende Jahr 17 000 m².

Die Mietpreise im Wirtschaftsraum Bern sind leicht angestiegen. Pro Quadratmeter wurden durchschnittlich CHF 206 netto im Jahr verlangt. Für das Stadtgebiet lag dieser Wert bei CHF 228. Die Topmiete hielt sich nahezu unverändert leicht über CHF 500. Aufgrund der anstehenden Entwicklungen im Berner Büromarkt ist davon auszugehen, dass die Topmieten zwar ansteigen, die Flächenknappheit jedoch abnehmen wird. Ausserhalb der City wird der Druck auf die Mietzinsen steigen.

Die Projektpipeline ist gut gefüllt. Realisiert werden die meisten dieser Vorhaben jedoch erst, wenn die Promotoren und Eigentümer einen Grundstock an Mietern vertraglich anbinden können. Der überarbeitete Richtplan des grössten Entwicklungsschwerpunkts im Kanton Bern, des ESP Wankdorf, wurde genehmigt und in Kraft gesetzt. Damit können zu den bereits realisierten 42 000 m² gewerblicher Nutzung weitere 473 000 m² Bruttogeschossfläche entwickelt werden. Die Bautätigkeit konzentriert sich dabei um die S-Bahn-Station herum.

Die SBB werden definitiv zwei Bürogebäude auf dem Wankdorf-City-Areal nutzen. Sie sind zurzeit noch auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt, die zusammengeführt werden sollen. Im Sommer 2011 ist Baubeginn, der Bezugstermin ist für Frühling 2014 vorgesehen. Die alten Gebäude wollen die SBB verkaufen und sich am neuen Standort langfristig einmieten. Die Baukosten werden einem Investor übertragen. Gleich neben dem Wankdorf-City-Areal ist mit Nautilus ein baubewilligtes Projekt vorhanden, das 9 000 m² Nutzfläche umfasst. Im selben Gebiet liegt zudem der projektierte Business Park Bern mit 6 000 m² Fläche.

Baureserven für kommerzielle Nutzungen sind auch ausserhalb des Stadtgebiets vorhanden. In Zollikofen/Meielen Ost stehen 40 000 m² Land zur Überbauung bereit. Knapp 30 000 m² sind es bei der Bahnhofmatte in Kehrsatz, 21 000 m² an der Bielstrasse in Münchenbuchsee sowie 14 500 m² in Köniz beim Bahngässli. Grosses Potenzial ist auch in Worb beim Techno-

Compared to the previous year, the supply of office space in the city and economic region of Berne has fallen. At the end of 2010, the total was 47 000 m² for the urban area and 94 000 m² for the economic region. While office space declined in most areas the availability in the old town increased by around 7 000 m² amounting to 17 000 m² by the year-end.

The rents in the Berne economic region have increased slightly. The average square meter price was CHF 206 p.a. In the city, the figure was CHF 228. Top rents remained almost unchanged at slightly over CHF 500. Due to pending developments in the Berne office market it is likely that top rents will rise despite an increase in the available space. Outside the City, the pressure on rents will rise.

The project pipeline is well-stocked. However, most of these projects will only be implemented when the project initiators have been able to contractually engage an adequate base of tenants.

The revised master plan for ESP Wankdorf – the largest development focus in the Canton of Berne – was approved and enacted. This means the way is open for 473 000 m² of gross floor space to be added to the 42 000 m² of commercial space that have already been developed. Construction activity is focused around the S-Bahn station.

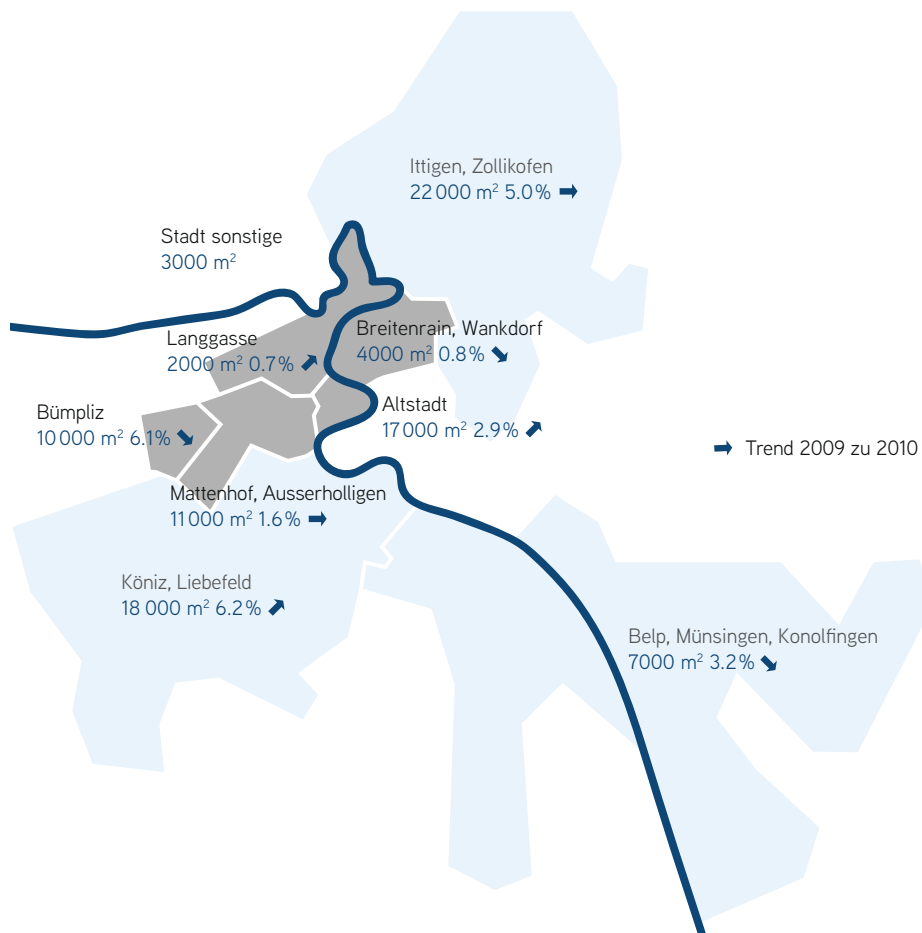
The SBB will definitely use two office buildings at the Wankdorf-City site: They plan to merge their offices that are currently spread across several locations in the city. Construction will begin in the summer of 2011. Completion is scheduled for spring 2014. The SBB intend to sell the old buildings and sign long-term rental contracts at the new location. The construction costs are thus being transferred to an investor. Directly neighboring the Wankdorf-City site is an approved 9 000 m² project called Nautilus. The area also includes the Business Park Bern project with 6 000 m² planned.

Building reserves for commercial uses are also available outside the city limits. In Zollikofen/Meielen East 40 000 m² of building land are available. Bahnhofmatte in Kehrsatz has just under 30 000 m², Bielstrasse in Münchenbuchsee has 21 000 m² and in the Bahngässli in Köniz there are 14 500 m². There is also great potential at present in the Techno Park at Worb, where about 180 000 m² of floor space could be realized. In Oster-

**ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN
IM WIRTSCHAFTSRAUM BERN**
AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN
THE BERNE ECONOMIC REGION

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
Stadt Bern	47 000	1.9	↘
Wirtschaftsraum	94 000	2.8	↘



BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	310–440
Klasse B	200–270
Klasse C	110–190

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband **Topmiete** **Mittel**
Price Range Top Rent Average
CHF/m² p.a. CHF/m² p.a. CHF/m² p.a.

Stadt	Mietpreisband	Topmiete	Mittel
City/Altstadt	210–370	510	299 ↘
Langgasse	130–220	280	174 ↘
Mattenhof, Ausserholligen	125–255	270	215 ↗
Breitenrain, Wankdorf	100–345	350	171 ↘
Bümpliz	115–235	250	170 ↗
Region			
Ittigen, Zollikofen	130–240	250	167 ↗
Köniz, Liebefeld	130–265	270	218 ↗
Belp, Münsingen	110–190	200	153 ↗
Stadt Bern			228 ↗
Wirtschaftsraum Bern			206 ↗

park vorhanden, wo ca. 180 000 m² Nutzfläche realisierbar sind. In Ostermundigen ist der Bau der zwei achtgeschossigen Bürotürme Mösli Ost geplant. In diesen können innerhalb von zwei Jahren 10 200 m² Nutzfläche erstellt werden – im Edelrohbau ab CHF 200 pro m² zu haben.

Die Schweizerische Post muss ihren aktuellen Hauptsitz Schönburg aufgeben. Sie beabsichtigte, per 2013 mit der gesamten Belegschaft in die umgebaute Schanzenpost PostParc zu ziehen. Aus finanziellen Aspekten stehen nun weitere Optionen zur Diskussion. Zwar ist weiterhin geplant, dass die Poststelle, die PostFinance-Filiale und die PostAuto-Station Bahnhof Bern dorthin umsiedeln. Für die restlichen Bereiche stehen nun aber günstigere Alternativen im WankdorfCity oder das Bauprojekt Murifeld im Fokus. Nicht weiterverfolgt wird als Standort die Neuerschliessung Ostermundigen Sportplatz. Neben dem PostParc werden per Ende 2013 an der Weltpoststrasse in zwei vollumfänglich sanierten Gebäuden 24 000 m² Büroflächen bezugsbereit sein.

Aufgrund eines politischen Entscheids wird das Bundesverwaltungsgericht 2012 von Zollikofen und Bern in einen Neubau für 400 Arbeitsplätze nach St. Gallen ziehen. Der Versicherer Allianz Suisse kündigte zudem an, 320 Arbeitsplätze von Bern nach Wallisellen an seinen neuen Hauptsitz zu verlegen. Für das 2013 frei werdende Gebäude an der Laupenstrasse interessiert sich die Finma.

Der Berner Büromarkt wird weiterhin von den Immobilienstrategien der Bundesverwaltung und ihrer ehemaligen Regiebetriebe geprägt. Da SBB und Post verschiedene Standorte aufgeben und nur einen Teil der Neubauten beziehen, wird der Markt dynamischer werden und an Stabilität einbüßen. Andererseits entsteht Raum, der von Unternehmen beispielsweise aus der Informatik-, Telekommunikations- oder Medizinaltechnikbranche gefüllt werden könnte.

mundigen, two eight-storey office towers called Mösli Ost are planned. Here, 10 200 m² of floor space could be created within two years at a price of CHF 200 per m² p.a. for a premium shell and core.

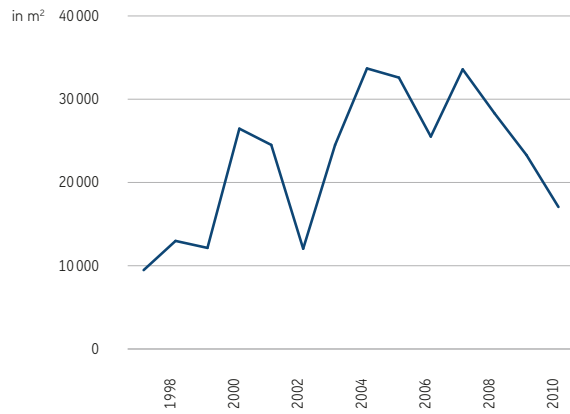
Swiss Post has to give up its current Schönburg headquarters. The plan was to move the entire workforce to the converted Schanzenpost PostParc in 2013. For financial reasons, other options are now being discussed.

While the plan is still to relocate the Post Office, PostFinance branch and Bern PostAuto Station to Schanzenpost PostParc, cheaper alternatives are now being studied in WankdorfCity or in the Murifeld construction project for the remaining divisions. On the other hand, the new development Ostermundigen sports area is no longer being considered. In 2013, besides the PostParc, 24 000 m² of office space will be completed in two fully renovated buildings on the Weltpoststrasse.

Due to a political decision, in 2012, the Federal Administrative Court will move from Zollikofen and Berne into a new building with 400 workplaces in St. Gallen. The insurer Allianz Suisse also announced that it plans to transfer 320 jobs from Berne to its new headquarters in Wallisellen. Finma has expressed interest in the building on the Laupenstrasse that will become vacant in 2013.

The Berne office market is still dominated by the real estate strategies of the federal administration and parastatals. The decisions of the SBB and Post to give up various locations and occupy only a portion of the new buildings means that the market will become more dynamic and less stable. In turn, the space that does become available could be filled by companies in the fields of IT, telecommunications and medical technology.

BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



Quelle:
Statistikdienste der Stadt Bern.

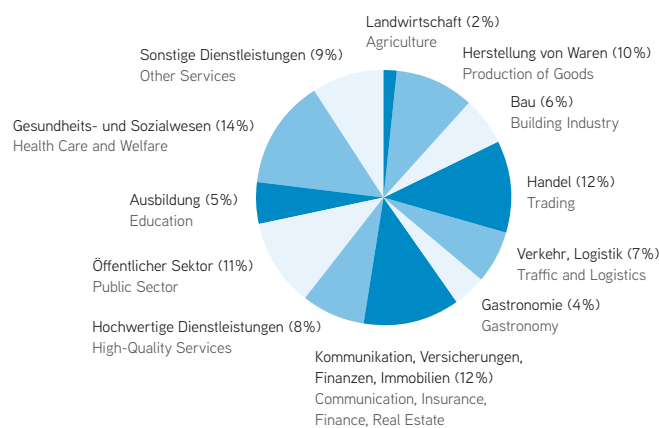
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 15 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

BERN BRANCHENSTRUKTUR
BERNE INDUSTRY STRUCTURE



Quelle: BFS, 2010.

Marché des bureaux genevois

Vice-record mondial de pénurie de bureaux

Si la pénurie de logements est une réalité à Genève, celle des bureaux le devient également. Selon une étude de l'OCSTAT, seuls 41 000 m² de bureaux sont répertoriés vacants en août 2010 dans le canton de Genève, soit une diminution de l'ordre de 20% par rapport à l'an dernier. Sur un stock estimé de 4.3 millions de m², cela signifie un taux de vacance de 0.9%.

Augmenté des surfaces proposées en sous-location et des baux à transférer, Colliers Suisse estime le taux de vacance effectif (surfaces disponibles ce jour et dans les six prochains mois) à ~2.5% du stock cantonal contre ~3% au semestre précédent.

Selon Colliers International (Global Real Estate Review 2010, www.colliers.com), ce taux place Genève en tête de l'Europe et au second rang mondial de pénurie de bureaux derrière Rio de Janeiro (1.3%).

A ce jour, 80% de la demande se concentre en un centre-ville où l'on ne construit plus rien (ou presque) depuis des décennies. Sur un stock estimé (centre-ville) de 1.2 millions de m², le taux de vacance (offres de locations) se situe sous la barre de 1%. Dans la zone d'hypercentre, le taux de vacance ne dépasse pas 0.6%, sous-locations et transferts de baux inclus. Du jamais vu depuis 30 ans !

L'hypercentre n'a en effet jamais été autant prisée et le déséquilibre entre offre et demande entraîne de lourdes conséquences sur les loyers. Le pic locatif observé au 2^{ème} semestre 2010 atteint CHF 1600/m²/an, soit le double des loyers observés il y a cinq ans.

A défaut de choix, dans les zones de centre-ville (1, 2.1 et 2.2), ce sont les loyers des bureaux de qualité standard qui ont le plus augmenté lors des six derniers mois. Le phénomène s'explique par un effet de pénurie (qui n'a rien à voir avec le concept économique de «bulle»). On prend ce que l'on trouve. Ces mêmes surfaces – qui souffraient jusqu'alors de leur déficit d'équipement et de confort – trouvent aujourd'hui sans peine des locataires qui ne jurent que par la situation.

Le secteur financier et fiduciaire reprend de la vigueur et la part de la demande émanant des sociétés fiduciaires, family offices, hedge funds, sociétés de trading, après un bref ralentissement en 2009, a de nouveau augmenté en 2010 et représente à nou-

While the housing shortage is a fact in Geneva, the shortage of office space is also becoming so. According to an OCSTAT survey, only 41 000 m² of office space were listed as vacant in August 2010 in the Canton of Geneva, i.e. a reduction in the region of 20% compared with the previous year. Out of a stock estimated to be 4.3 million m², this means a vacancy rate of 0.9%.

With the increase in spaces offered for sub-letting and leases to be transferred, Colliers Switzerland estimates the actual vacancy rate (spaces available today and over the next six months) to be ~2.5% of the canton's stock as against ~3% in the previous six months.

According to Colliers International (Global Real Estate Review 2010, www.colliers.com), this rate puts Geneva at the head of the shortage of office space in Europe and second in the world behind Rio de Janeiro (1.3%).

To date, 80% of demand have been concentrated in the city center where there has been no (or little) construction for decades. Out of an estimated stock (town center) of 1.2 million m², the vacancy rate (supply of rented accommodation) is below the barrier of 1%. Within the hypercenter, the vacancy rate does not exceed 0.6%, including sub-lettings and lease transfers. Not seen for 30 years!

The hypercenter has in fact never been as prized and the imbalance between supply and demand is impacting heavily on rents. The rental peak recorded in the 2nd half of 2010 reached CHF 1600 per m² p.a., i.e. double the rents recorded five years ago.

In the absence of choice, in town-center areas (1, 2.1 and 2.2), it is the rents of standard-quality offices that have increased the most in the last six months. This phenomenon is explained by an impression of shortages (which has nothing to do with the concept of an economic "bubble"). You take what you find. These same spaces, which had been suffering until then from their lack of amenities and comfort, are today finding tenants easily who swear by the situation.

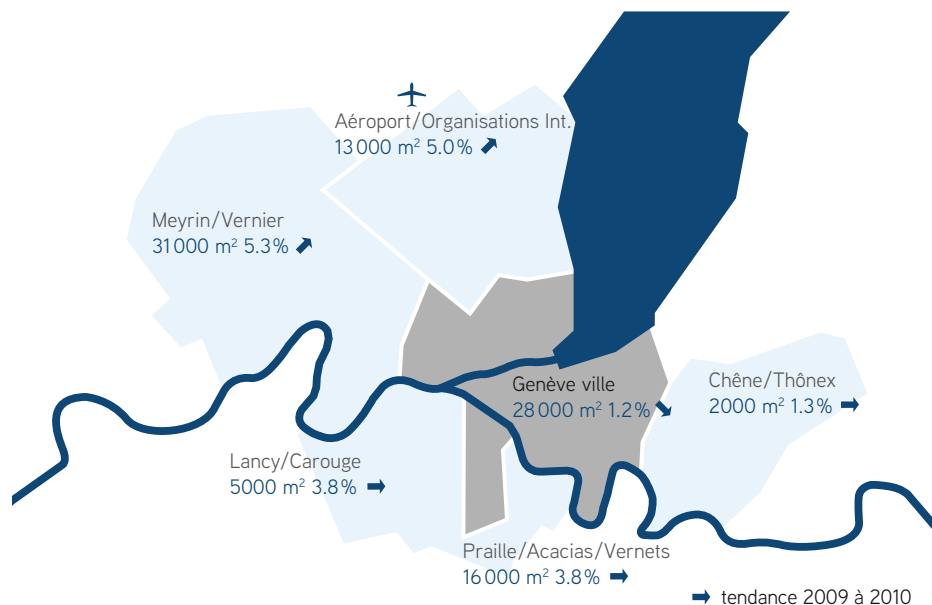
The financial and fiduciary sectors are regaining strength and the proportion of demand from fiduciary companies, family offices, hedge funds, trading companies, after a brief slowdown in 2009, began rising again in 2010 and is once more the most

BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE GENEVOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE GENEVA ECONOMIC REGION

disponibles dans les 6 mois
available within 6 months

	m ²	%	
Genève ville	28 000	1.2	↘
Espace économique	95 000	2.5	↘



Source: Colliers (Schweiz) AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX OFFICE CLASSES

Fourchette de loyer
Price Range
CHF/m² p.a.

Source: Colliers (Schweiz) AG.

Classe A	430-950
Classe B	280-560
Classe C	160-290

LOYERS PAR RÉGION RENTS IN MARKET REGIONS

Standard Price Range
CHF/m² p.a.

Supérieur Top Rent
CHF/m² p.a.

Moyen Average
CHF/m² p.a.

Source:
Price Range: ILB de Colliers AMI (Suisse) SA.
Moyennes: Colliers (Schweiz) AG.

Genève ville			
Genève Hypercentre	480-640	710-985	n.a.
Centre Rive Gauche	330-415	450-625	n.a.
Centre Rive Droite	325-440	455-635	n.a.
Region			
Aéroport	285-390	410-565	n.a.
Meyrin/Vernier	170-250	265-355	n.a.
Prairie/Acacias/Vernets	245-295	320-450	n.a.
Lancy/Carouge	245-350	350-465	n.a.
Chêne/Thônex	200-250	280-390	n.a.
Genève ville			481 ↘
Espace économique			392 ↘



veau le plus important moteur de la demande de bureau. 50% des nouveaux demandeurs sont d'origine étrangère et en 1^{ère} installation. Cette tension de marché, parallèle à celle d'autres segments locatifs (logement en particulier) souligne l'engorgement d'un canton qui a plus de succès qu'il n'a de réponses.

Les motifs de recherche de bureaux se sont également modifiés à Genève entre 2009 et 2010, selon le sondage réalisé durant l'été 2010 par Colliers Suisse (cf. www.colliers-ami.ch et www.colliers.ch). La diminution des frais d'exploitation ne représente plus que 12% des motifs de recherche (contre 31% en 2009). Au contraire, les optimisations d'emplacement représentent près d'un tiers de la demande (29%) et les optimisations spatiales, un quart (24%). Les optimisations fiscales motivent environ 15% de la demande, soutenue par l'arrivée d'institutionnels financiers étrangers.

Pour 2011, rien ne laisse présager d'une détente du marché. On s'attend même à une poursuite de la hausse des loyers en centre-ville, principalement pour les surfaces de qualité supérieure dans les zones de centre rive droite et gauche. Au contraire, les loyers dans les zones Aéroport/OI devraient repartir à la baisse, tout comme dans la zone Ouest (Praille/Acacias/Vernets), district qui ne répond pas encore à la définition d'un marché de bureaux.

Pas ou peu de nouveaux projets de construction de bureaux ont été annoncés en 2010. A quelques exceptions près, les nouvelles surfaces livrées en 2010 ou attendues dans les cinq prochaines années découlent de projets situés en zone industrielle et artisanale. Un récent arrêt du Tribunal administratif genevois a d'ailleurs assoupli les critères d'éligibilité en zone industrielle, permettant d'y accueillir, par exemple, le siège administratif d'une entreprise ayant par ailleurs des activités industrielles, ce qui représente une petite révolution à Genève.

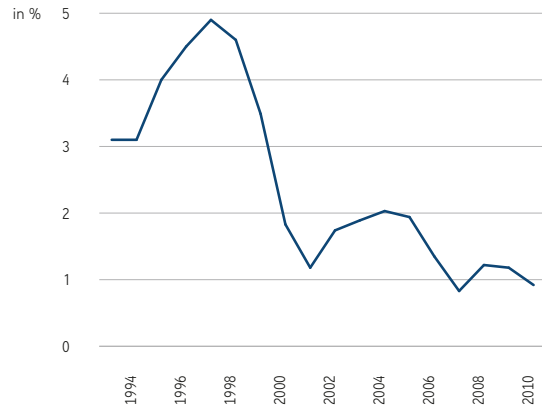
powerful force driving demand for office space. 50% of new applicants are of foreign origin and 1st-timers. This market tension, together with the tension in other rental sectors (housing in particular), emphasises the congestion of a canton that has more success than it has answers.

The reasons why people look for office space also changed in Geneva between 2009 and 2010, according to the survey carried out during the summer of 2010 by Colliers Switzerland (www.colliers-ami.ch and www.colliers.ch). The reduction in running costs does not represent more than 12% of the reasons for looking (as against 31% in 2009). In contrast, improvements in location represent almost one third of demand (29%) and improvements in space one quarter (24%). Improvements in the tax position are the motivating factor for approximately 15% of demand, sustained by the arrival of foreign financial institutional investors.

For 2011, there is nothing to predict a relaxation in the market. It is even expected that town-center rents will continue to rise, mainly for superior quality office space on the right- and left-bank areas in the center. In contrast, rents in areas close to the airport/IO should start to fall, just as they should do in the area to the west (Praille/Acacias/Vernets), a district which does not yet fulfill the definition of an office market.

None or little office construction projects were announced in 2010. With a very few exceptions, the new spaces supplied in 2010, or expected to be supplied within the next five years, are the result of projects sited in the industrial or small business zone. A recent decree by the Geneva Provincial Court has moreover relaxed the eligibility criteria in the industrial zone, enabling the administrative headquarters of an enterprise, for example, which also has industrial activities to be accommodated there, and this represents a minor revolution in Geneva.

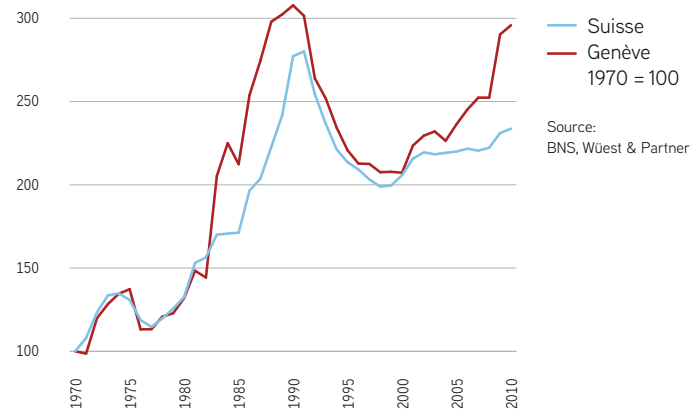
TAUX DE VACANCE DES BUREAUX
OFFICE TREND OF VACANCIES



Source: OCSTAT.

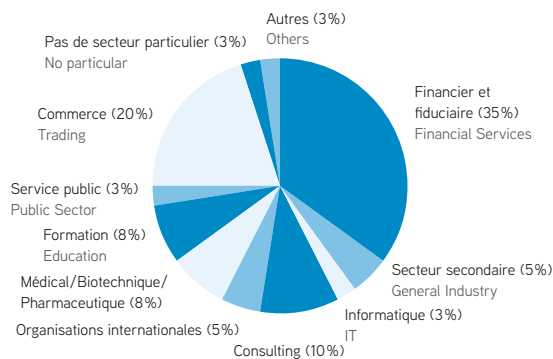
Des différences dans les taux de vacance et les totaux (m²) peuvent apparaître dans ce rapport. Cela découle de différence de définition des limites du territoire, de méthodologie, du moment auquel l'observation a été réalisée, de la prise en compte des surfaces se libérant dans le futur et de la définition des surfaces prises en compte (m² nets ou bruts).

INDICE DES LOYERS DE BUREAUX
OFFICE RENT INDEX



Source: BNS, Wüest & Partner AG.

DEMANDE DE BUREAUX PAR SECTEUR
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Source: Colliers (Schweiz) AG, Sondage juillet 2010.

Marché des bureaux lausannois

Embellie au centre-ville, morosité en périphérie

A Lausanne comme à Genève, on assiste à de forts mouvements de recentrage des implantations. Les entreprises délaissent en effet les périphéries, mal desservies par les transports publics, pour se rapprocher d'un centre-ville qui bénéficie d'un engouement inversement proportionnel à son accessibilité par transports privés.

Ce phénomène se vérifie d'ailleurs dans toutes les villes de moyenne importance en Suisse. A Lausanne, la demande de bureaux au centre-ville est particulièrement forte pour des surfaces de 500 m² ou moins, mais toujours relativement faible pour des surfaces dépassant 1000 m².

Courant 2010, les loyers des bureaux lausannois ont connu une légère croissance (+1% en moyenne), conséquence d'un taux de vacance chutant à 3.3% (contre 4.6% à fin 2009, source: Colliers Suisse) et d'une timide mais certaine amélioration conjoncturelle.

Cette croissance est particulièrement visible pour les surfaces de qualité standard de l'hypercentre (+4%) ou de la zone Nord-Lausanne (+5%), visiblement dopée par le métro M2. Au contraire, les bureaux des zones Est et surtout Ouest souffrent de l'absence de connexions efficaces par les transports publics et de l'engorgement des axes routiers.

La zone Ouest connaît d'ailleurs un nombre croissant de locaux vacants et d'arrêts de programmes de construction (Business Village, Delta ...), malgré les concessions des bailleurs telles que baisses de loyers, loyers gratuits pour des durées plus ou moins longues, financement d'équipements, etc. A ce jour, on estime que la moitié des vacants lausannois sont localisés dans cette région.

Les tendances pour 2011 sont à une intensification du retour à la ville de sociétés jusqu'alors installées dans la périphérie lausannoise avec pour corollaire, une raréfaction des surfaces disponibles au centre et donc une hausse de loyer des surfaces de qualité standard dans l'hypercentre et la ville de Lausanne.

Nous ne pouvons en revanche exclure de (fortes?) baisses futures pour la zone Ouest. Il est donc plus que jamais à souhaiter que les surplus de la demande genevoise s'intéressent à Lausanne où les loyers y sont toujours moitié moins chers envi-

In Lausanne as in Geneva, we have been witnessing a strong trend in firms relocating back to the town center. Companies are in fact abandoning the suburbs that are poorly served by public transport and moving closer to the town center, which benefits from a passing fad in inverse proportion to its accessibility by private transport methods.

This phenomenon is corroborated, furthermore, in all Switzerland's medium-sized towns. In Lausanne, demand for town-center offices is particularly strong for spaces of 500 m² or less, but is still relatively weak for spaces over 1000 m².

In the course of 2010, office rents in Lausanne increased slightly (+1% on average) as a result of a fall in the vacancy rate to 3.3% (as against 4.6% at the end of 2009, source: Colliers Switzerland) and a hesitant, but definite, improvement in the economic cycle.

This growth is particularly evident for standard-quality office space at the hypercenter (+4%) and in northern Lausanne (+5%), with its visible fixed link through the M2 metro line. In contrast, offices to the east and particularly the west of Lausanne suffer from the lack of efficient public transport connections and from congestion on the main access roads.

The area to the west of Lausanne, furthermore, has a growing number of vacant premises and areas where construction projects have stopped (Business Village, Delta etc.), despite concessions made by lessors, such as rent reductions, free rent for fixed periods, funding for amenities etc. It is estimated that half the vacancies to date in Lausanne have been located in this region.

The trend for 2011 will be companies which have so far been located in the suburbs of Lausanne returning in increasing numbers to the town, resulting in a depletion of office space available at the center and therefore an increase in rent for standard-quality spaces in the hypercenter and the town of Lausanne.

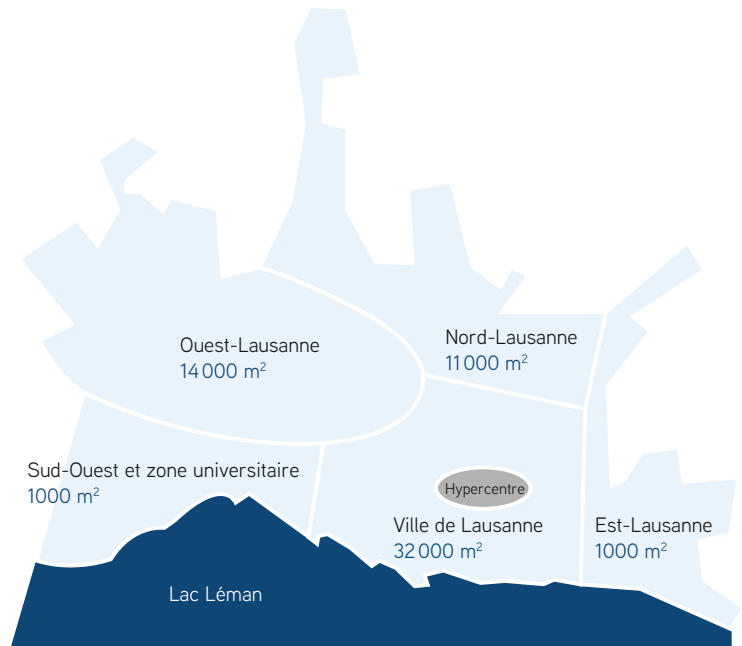
On the other hand, we cannot exclude (heavy?) reductions in the future for the area to the west. It is therefore more desirable than ever that surplus demand in Geneva looks to Lausanne, where rents are always cheaper by approximately half. The Canton of Vaud in general and the conurbation of Lausanne in particular have a major role to play in this trade-off.

BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE DE LAUSANNOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE LAUSANNE ECONOMIC REGION

disponibles dans les 6 mois
available within 6 months

	m ²	%
Espace économique	59 000	3.3 ↘



Source: Colliers (Schweiz) AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX OFFICE CLASSES

Fourchette de loyer Price Range CHF/m² p.a.

Source: Colliers (Schweiz) AG.

Classe A	290-410
Classe B	200-300
Classe C	130-220

LOYERS PAR RÉGION RENTS IN MARKET REGIONS

Standard Price Range CHF/m² p.a.

Supérieur Top Rent CHF/m² p.a.

Moyenne Average CHF/m² p.a.

Source:
Price Range: ILB de Colliers AMI SA et partenaires.
Moyennes: Colliers (Schweiz) AG.

Lausanne			
Hypercentre	260-290	320-440	n.a.
Ville de Lausanne	220-270	260-370	n.a.
Sud-Ouest	190-210	240-320	n.a.
Ovest-Lausanne	180-230	220-280	n.a.
Nord-Lausanne	160-210	190-260	n.a.
Est-Lausanne	190-240	210-270	n.a.
Espace économique			261 ↘



ron. Le canton de Vaud en général et l'agglomération lausannoise en particulier ont gros à jouer sur cet arbitrage.

L'installation du siège social des anglais d'Ineos, n°3 mondial de la pétrochimie, au chiffre d'affaires annuel de CHF 45 milliards, à Rolle pour des motifs essentiellement fiscaux (économie de CHF 130 millions d'impôts par an selon leur communiqué de presse!) montre sans doute une voie (certes fragile) pour la région.

Outre l'aspect fiscal, Ineos, comme auparavant Philipp Morris, Yahoo!, Nissan, Cardinal Health, Honeywell, Johnson & Johnson ou Cadbury Kraft louent la qualité de vie, la situation géographique au centre de l'Europe proche de l'aéroport international genevois, les interactions mondiales de la Suisse et la capacité de former et retenir des compétences techniques (université, EPFL, etc.). Lausanne se doit plus que jamais de jouer de ces avantages et apprendre à se vendre à l'étranger.

A l'horizon 2014–2015, l'ancien site logistique Coop, situé sur une parcelle de 40 000 m² à Crissier, devrait permettre de réaliser un complexe mixte (logement – bureaux) incluant 15 000–20 000 m² de bureaux, quantité non négligeable en regard du stock de bureaux lausannois (estimé à environ 2 600 000 m²). Mais la mise-en-œuvre de ce projet dépendra d'un hypothétique rebond de la zone Ouest et du recul du taux de vacance actuel, qui n'est malheureusement pas encore envisageable à court terme.

Enfin, à plus long terme (2020–2040), les projets d'urbanisme lausannois «Métamorphose» (Nord) et surtout «SDOL» (Schéma Directeur de l'Ouest lausannois) pourraient redonner un dynamisme à l'agglomération lausannoise et offrir des surfaces de bureaux modernes et idéalement desservies par les transports publics (une ligne de tram devrait par exemple relier le centre-ville à Renens d'ici 2020).

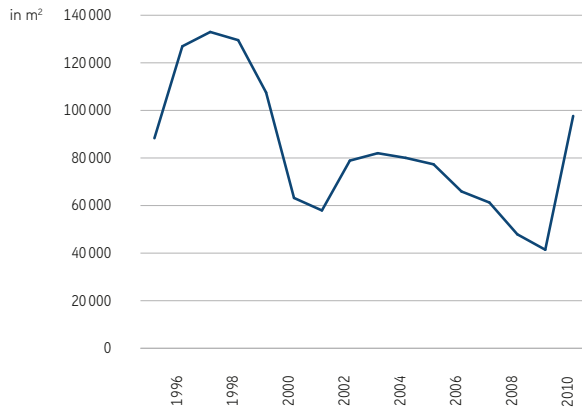
The establishment in Rolle of the headquarters of the British company, Ineos, the world's n°3 in the petro-chemical industry, with an annual turnover of CHF 45 billion, essentially for tax purposes (savings of CHF 130 million in tax a year according to their press release!), is undoubtedly evidence of one (admittedly not very stable) way forward for the region.

Apart from the tax aspect, Ineos, like Philipp Morris, Yahoo!, Nissan, Cardinal Health, Honeywell, Johnson & Johnson and Cadbury Kraft before it, speak highly of the quality of life, the geographical situation at the heart of Europe close to Geneva International Airport, Switzerland's global interactions and its ability to train and retain technical skills (university, EPFL [Swiss Federal Institute of Technology Lausanne] etc.). Lausanne should be making the most of these advantages more than ever and learning to sell itself in Switzerland and beyond.

By 2014–2015, the former Coop logistics site on a 40 000 m² plot in Crissier should have a mixed complex (housing – offices) including 15 000–20 000 m² of office space, a not inconsiderable volume in view of the office stock in Lausanne (estimated to be approximately 2 600 000 m²). Implementation of this project will, however, depend on a hypothetical recovery in area to the west of Lausanne and a decline in the current vacancy rate, which unfortunately cannot yet be envisaged in the short term.

Finally, in the longer term (2020–2040), the Lausanne "Metamorphosis" town-planning projects (North) and "SDOL" (Master Development and Town Planning Scheme for West Lausanne) in particular might restore some dynamism to the Lausanne conurbation and provide modern office spaces served, ideally, by public transport (a tram line, for example, would need to connect the town center to Renens by 2020).

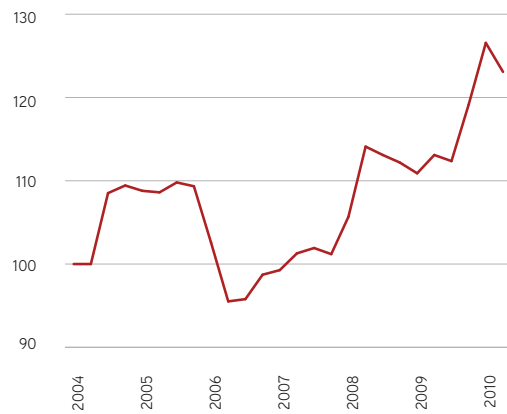
TAUX DE VACANCE DE BUREAUX
OFFICE TREND OF VACANCIES



Source: SCRIS.

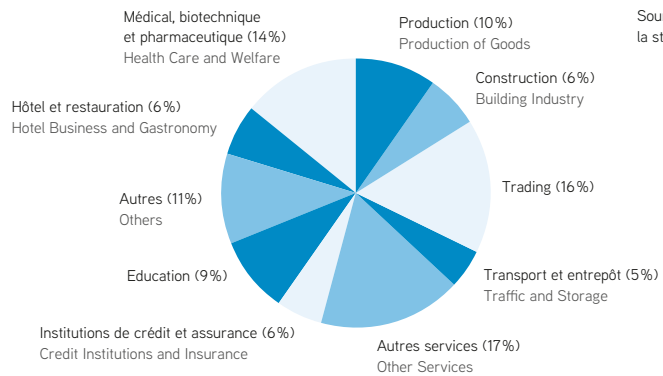
Des différences dans les taux de vacance et les totaux (m²) peuvent apparaître dans ce rapport. Cela découle de différence de définition des limites du territoire, de méthodologie, du moment auquel l'observation a été réalisée, de la prise en compte des surfaces se libérant dans le futur et de la définition des surfaces prises en compte (m² nets ou bruts).

INDICE DES LOYERS DE BUREAUX
OFFICE RENT INDEX



Source: Loyers de Info-vista, 2010.
Indice: Colliers (Schweiz) AG.

TISSU ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS
LAUSANNE INDUSTRY STRUCTURE



Source: Office fédéral de la statistique, 2010.

Büromarkt Zürich

Vor wegweisenden Jahren

Das Angebot an Büronutzflächen hat sich 2010 über den ganzen Wirtschaftsraum betrachtet um 36 000 m² auf 727 000 m² vergrössert. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4.8%. Am ausgeprägtesten fiel der Anstieg in der Stadt Zürich aus. Dort erhöhte sich das Angebot um 52 000 m² auf 279 000 m² (4.7%). Auch Zug und Schaffhausen zeigen ähnliche Effekte. Die anderen Marktgebiete sind stabil, eine starke Reduktion fand in der Flughafenregion statt.

Die Nachfrage zielt vor allem auf Klasse-A-Immobilien. Je besser der ÖV-Anschluss, desto reger das Interesse der potenziellen Nutzer. Dieser Trend gilt nicht nur für die Zürcher City, sondern auch für mittelgrosse Zentren wie Baden, Zug, Schaffhausen, Winterthur oder Rapperswil. Im Gegensatz zum Zürcher CBD sind nahezu keine grösseren, zusammenhängenden Büroflächen verfügbar.

Viele grosse Dienstleister haben sich in der Vorvermietungsphase Flächen in einem der entstehenden neuen Landmark-Gebäude ausserhalb des CBD in Zürich West oder Zürich Nord gesichert. Dazu zählen unter anderem AXA, Citigroup, Credit Suisse, Ernst & Young, Homburger Rechtsanwälte, IBM, Swisscom oder UBS. Dies wird dazu führen, dass deren bisherige Standorte frei werden. Den Umzugsentscheidungen liegen Konsolidierungs- und Optimierungsstrategien zugrunde. Auch die Deutsche Bank (Schweiz) wird per 2011 nach Zürich West ziehen – der Prime Tower nähert sich damit seiner Vollvermietung. Insgesamt nahm das Angebot an Büroflächen im CBD bereits 2010 um 32 000 m² auf total 84 000 m² (4.4%) zu.

Dennoch hat sich der Mietpreis in der Zürcher City bisher nicht reduziert, sondern leicht erhöht. Die Nettomiete liegt im Mittel bei CHF 461 pro Jahr. Die Topmieten hingegen sind etwas zurückgegangen und belaufen sich auf CHF 810.

Die Nachfrage hat sich 2010 im Wirtschaftsraum Zürich leicht belebt. Vor allem KMUs sind spürbar aktiver auf der Suche als im Vorjahr. Ausserdem erfolgten Ansiedlungen: So eröffnete Birlasoft, ein indischer IT-Dienstleister für den Finanz- und Industriesektor, eine Niederlassung in Zürich. Ebenso plant IPC, ein führender Anbieter von Kommunikationslösungen, sich im Oktober 2011 in der Zürcher Kernstadt niederzulassen. In Flughafennähe siedelte sich TransPerfect an, der global grösste Übersetzungsdienstleister. Eoply, ein chinesischer Entwickler

Considering the whole economic region, the supply of office space during 2010 increased by 36 000 m² to 727 000 m². This corresponds to an availability rate of 4.8%. The most pronounced increase was seen in the city of Zurich. There, the offer increased by 52 000 m² (4.7%) to 279 000 m². Zug and Schaffhausen also saw similar effects while other market areas were stable except for a marked reduction in the airport region.

Demand is focused primarily on A-class properties. The better the public transport access, the more lively the potential tenant interest. This applies to Zurich City, but the same trend is also seen in medium-sized centers, like Baden, Zug, Schaffhausen, Winterthur and Rapperswil. On the other hand, there are hardly any large blocks of contiguous office space available in these towns (compared with Zurich's CBD).

Many large companies have secured space during the pre-letting phase in one of the emerging new showpiece buildings outside the CBD in West or North Zurich. These include AXA, Citigroup, Credit Suisse, Ernst & Young, the law firm Homburger, IBM, Swisscom and UBS. This means that their previous locations will become vacant. The relocation decisions are based on consolidation and optimisation strategies. Deutsche Bank (Switzerland) also plans to move to Zurich West during 2011. As a result, the Prime Tower is close to being fully occupied. Overall, during 2010, the supply of office space in the CBD rose by 32 000 m² (4.4%) to a total of 84 000 m².

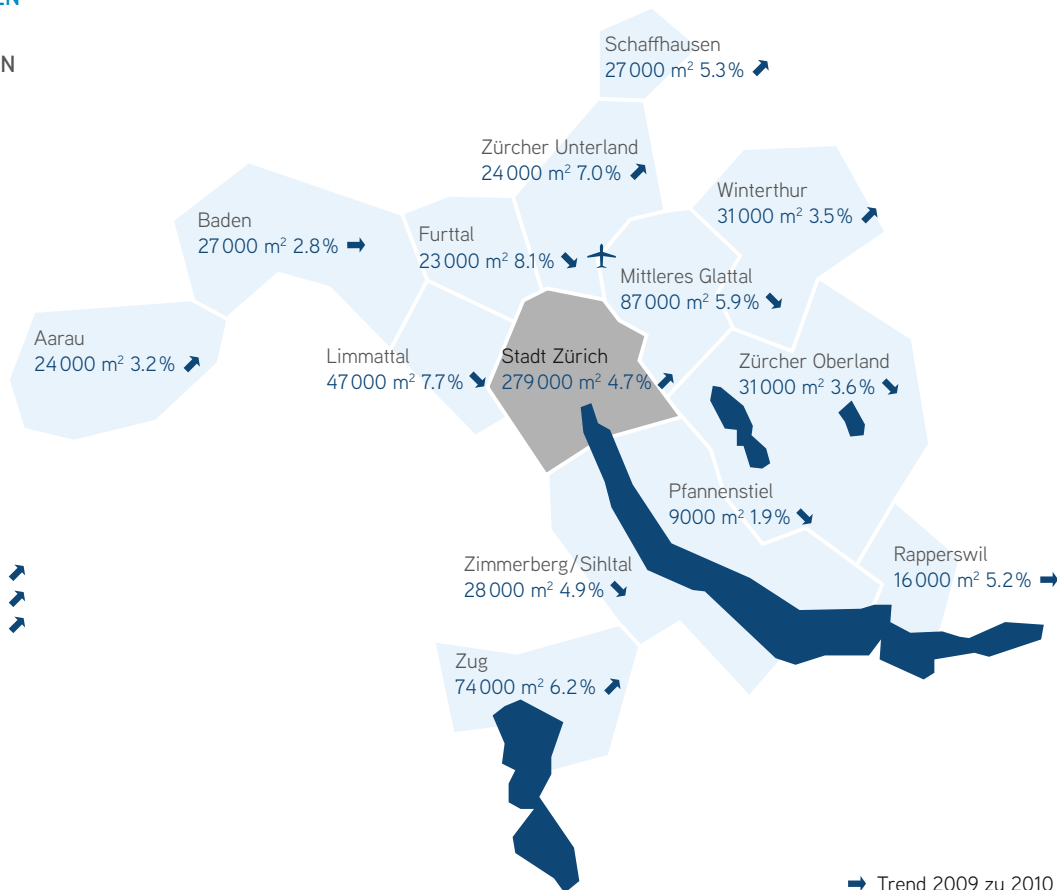
Despite this development, rents in the heart of Zurich have not fallen. On the contrary, they rose slightly. The average net rent is CHF 461 per m² p.a. However, the top rents have fallen and they are currently around CHF 810.

Demand in 2010 increased slightly in the Zurich area. Compared to the previous year, there was a noticeable increase in the number of SMEs searching actively for premises and there were also some new arrivals. Thus Birlasoft, an Indian IT service provider for finance and industry, opened a branch in Zurich. Similarly, IPC, a leading provider of communications solutions, plans to open an office in the center of Zurich in October 2011. TransPerfect, a leading global translation service, opened an office close to the airport. Eoply, a Chinese developer and manufacturer of photovoltaic products, opened its new European headquarters in Schaffhausen. Furthermore, Unilever plans

**ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN
IM WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH
AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN
THE ZÜRICH ECONOMIC REGION**

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
City/CBD	84 000	4.4	↗
Ganze Stadt	279 000	4.7	↗
Wirtschaftsraum	727 000	4.8	↗



↗ Trend 2009 zu 2010

Die Marktgebiete Aarau, Baden, Rapperswil, Schaffhausen, Winterthur und Zug entsprechen neu genau den Agglomerationen. Die Abweichungen zu den ursprünglichen Marktgebieten sind gering.

**BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES**

**Mietpreisband
Price Range**
CHF/m² p.a.

Klasse A	300–550
Klasse B	180–310
Klasse C	120–200

**MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS**

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.	
Stadt				
Ganze Stadt	145–400	810	254	↗
davon City/CBD	250–585	810	461	↗
Region				
Aarau	125–305	310	210	↗
Baden	125–365	460	207	↗
Furttal	115–290	310	145	↘
Limmattal	120–240	300	198	↗
Mittleres Glattal	125–270	380	230	↗
Pfannenstiel	160–455	610	272	↗
Rapperswil	135–280	300	170	↗
Schaffhausen	130–265	330	201	↗
Winterthur	120–300	370	199	↗
Zimmerberg/Sihltal	135–250	290	192	↘
Zug	125–430	620	191	↗
Zürcher Oberland	105–270	330	175	↗
Zürcher Unterland	110–260	330	198	↗
Wirtschaftsraum			223	↗



und Hersteller von Photovoltaikprodukten, hat neu seinen Europa-hauptsitz in Schaffhausen. Unilever plant zudem, in der nördlichsten Stadt der Schweiz weitere 100 Arbeitsplätze zu schaffen. In Zug wird Ricardo zwei Etagen im Hochhausneubau Uptown mieten, der Teil der Überbauung des neuen Eisstadions ist. Weitere Zuger Büroneubauten stehen vor der Fertigstellung.

Mietvertragsverhandlungen gestalten sich aktuell langwierig und anspruchsvoll. Incentives wie mietfreie Zeit, Staffelmieten, Ausbaufinanzierung und frühzeitige Ausstiegsoptionen gehören zur Tagesordnung. Der potenzielle Mieter verlangt vom Anbieter immer mehr Flexibilität und ein fixfertiges Gesamtpaket. Die Eigentümer müssen sich zu vielerlei Eingeständnissen bereit erklären, an der effektiven Nettomiete versuchen sie jedoch festzuhalten. So haben sich die durchschnittlichen Nettomieten in der Stadt Zürich nahezu unverändert bei CHF 254 gehalten und sind für den ganzen Wirtschaftsraum Zürich sogar leicht gestiegen auf CHF 223.

Der Zürcher Büromarkt steht vor wegweisenden Jahren. 2011 werden in Zürich West Prime Tower, Platform, Cubus und Fifty-One bezogen und in Schlieren das neue Sony-Gebäude (Core). 2012 sind dann Maintower, Vertex und Leutschen-tower im Leutschenbach bezugsbereit sowie die Gebäude der Pädagogischen Hochschule in der Europaallee. 2013 werden die Privatbank Clariden Leu und die UBS in die Europaallee umsiedeln, ein Jahr später die Swissscanto. Parallel dazu werden per 2013 die Bürogebäude im Richti-Areal in Wallisellen bereitgestellt und die Hochschule der Künste wird das Toni-Areal beziehen. Die Nutzer der Neubauten werden zahlreiche Räumlichkeiten zurücklassen. Zudem ist die Pipeline an möglichen Projekten noch lange nicht ausgeschöpft.

Der Wirtschaftsraum Zürich steht damit nicht nur vor einer starken Angebotserweiterung, sondern muss in gänzlich neue Strukturen hineinwachsen. Die neuen Businessdistricts Zürich Nord und Zürich West müssen sich etablieren und im städtischen Gefüge ihren Platz finden. Die City rund um die Bahnhofstrasse wird aufgrund des Wegzugs grosser Dienstleister ihren Charakter verändern. Mit Mängeln behaftete Objekte, die in den letzten Jahren nicht vermietet werden konnten, werden es künftig noch schwerer haben. Für solche Immobilien werden die Eigentümer je länger, je mehr nach alternativen Lösungen suchen müssen.

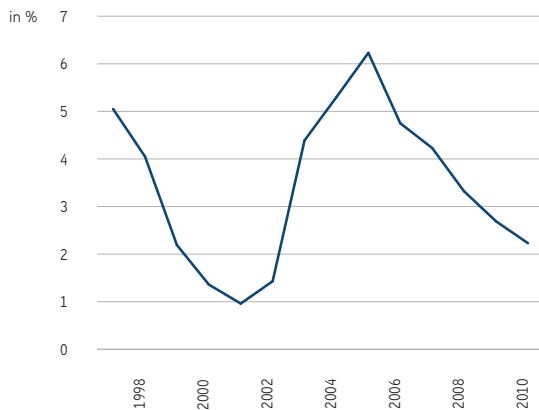
to create another 100 jobs in the northernmost city of Switzerland. In Zug, various office buildings are nearing completion and the Swiss online auction platform Ricardo is taking two floors in the new high-rise Uptown building, which is part of the ice rink redevelopment.

Rental contract bargaining is currently a lengthy and demanding process. Incentives such as rent-free periods, staggered rates, development financing and early-exit options are becoming commonplace. Prospective tenants are demanding more and more flexibility and complete ready-made packages. Owners must agree to various concessions, although most try everything to avoid reducing the official price. Thus, the average net rent in the city of Zurich remains virtually unchanged at CHF 254, and across the whole Zurich economic region the average has actually increased slightly to CHF 223.

The Zurich office market is facing a turning point. During 2011, new openings will include the Prime Tower, Platform, Cubus and Fifty-One in Zurich West and the new Sony Building (Core) in Schlieren. Then in 2012, the Main Tower, Vertex and Leutschen-tower in Leutschenbach will be completed as will the Zurich University of Teacher Training in the Europaallee. In 2013, the private bank Clariden Leu and UBS will move into their new offices in the Europaallee. Swissscanto will follow one year later. Meanwhile, by 2013, the office building at the Richti site in Wallisellen will be completed and the University of the Arts will move into the Toni site. The tenants of these new buildings will leave many empty offices behind. Furthermore, the pipeline of potential projects is far from exhausted.

The Zurich economic area is not only facing a strong expansion of supply. It has to grow into entirely new structures. The new business districts of Zurich North and Zurich West need to establish their identity as part of the urban fabric. The character of the city around Bahnhofstrasse will change following the departure of many major service companies. Deficient objects that could not be rented in recent years will have an even tougher time in future. As a result, owners of these types of property will come under increasing pressure to find alternative solutions.

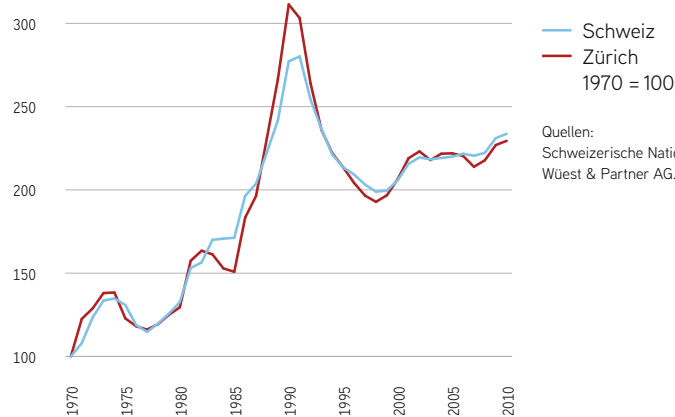
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



Quelle:
Statistisches Amt Stadt Zürich.

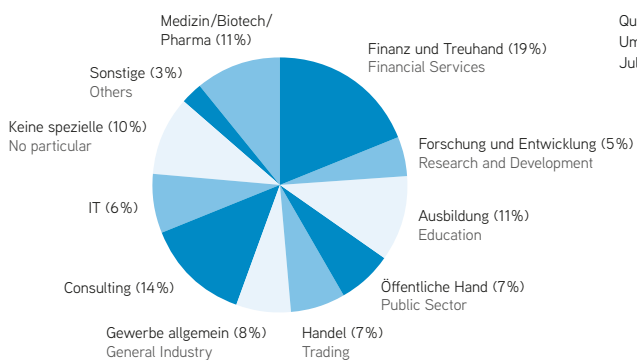
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 27 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüst & Partner AG.

NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Quelle: Colliers (Schweiz) AG,
Umfrage zum Büromarkt,
Juli 2010.

Internationaler Überblick

Licht am Ende des Tunnels in Sicht

Die Büromärkte sind daran, sich nach der globalen Wirtschaftskrise wieder zu erholen. Während die Nachfrage in den USA und in Europa noch verhalten ist, konnten Asien, Südamerika und Kanada bereits ein gesundes Wachstum verzeichnen. Dennoch steht bis zur vollständigen Regeneration noch ein weiter Weg bevor.

Im internationalen Vergleich verfügen die Schweizer Büromärkte über ein solides Fundament. Während die Veränderungen der Leerstände zwischen Boden- und Genfersee meist nur geringfügig waren, stiegen die Leerstände weltweit teils dramatisch an. Der asiatisch-pazifische Raum registrierte eine Leerstandsquote von durchschnittlich 12.0%, für die USA belief sich der Wert auf 16.3% und für Lateinamerika auf 7.1%. Im gesamten EMEA-Raum erhöhte sich die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht auf 12.6%. Dubai, Riad, Sofia, Bukarest, Athen, Abu Dhabi, Budapest, Johannesburg und Tirana verzeichneten weltweit die höchsten Zunahmen.

Im EMEA-Raum stehen relativ betrachtet rund doppelt so viele Büroflächen leer wie Ende 2007. Insbesondere in Osteuropa bilden Leerstandsquoten um 20% eher die Regel als die Ausnahme. Noch ausgeprägter ist die Entwicklung in Dubai – die Leerstandsquote erhöhte sich seit Mitte 2007 von 2% auf nun 30%.

Obwohl die Leerstände 2010 in vielen Städten weiter zugenommen haben, sind Anzeichen vorhanden, dass sich diese Tendenz abschwächt. Die Büromärkte in Madrid, Rom, Genf oder in den russischen Metropolen verzeichneten wieder sinkende Leerstandsquoten. Aus Athen, Istanbul, Paris und Stockholm wurden gleichzeitig steigende Mietzinsen für Büroräumlichkeiten gemeldet.

Die höchsten Mieten im EMEA-Raum werden nach wie vor im Londoner West End erzielt. Die Topmiete liegt dort bei 1070 € pro m² und Jahr netto. In Osteuropa konnten nur wenige Büromärkte ihre Mieten halten. Die dort vorherrschenden hohen Leerstände drückten stark auf die Preisentwicklung. In Einzelfällen mussten deutliche Reduktionen hingenommen werden – in Kiew beispielsweise sank die Topmiete innerhalb von drei Jahren von 670 € auf 340 € pro m² und Jahr.

The office markets are in the process of recovering after the global economic crisis. While demand in the U.S. and Europe is still restrained, Asia, South America and Canada have already registered healthy growth. Nevertheless, full recovery is still a long way off.

By international comparison, the Swiss office markets have relatively solid foundations. While the vacancy rates hardly changed between Lake Constance and Lake Geneva, worldwide vacancy rates increased dramatically in places. The Asia-Pacific region registered an average vacancy rate of 12.0%, while the level rose to 16.3% in the U.S. and 7.1% in Latin America. Compared to the previous year, in the EMEA region, the vacancy rate increased slightly to 12.6%. The highest increases worldwide were recorded in Dubai, Riyadh, Sofia, Bucharest, Athens, Abu Dhabi, Budapest, Johannesburg and Tirana, Albania.

In the EMEA region as a whole, the vacancy rate is double what it was in late 2007. Notably in Eastern Europe, vacancy rates of around 20% form the rule rather than the exception. Even more striking is the development in Dubai. There, the vacancy rate has increased from 2% to 30% since mid-2007.

Although vacancy rates continued to increase in many cities during 2010, there are signs that this trend is slowing down. In fact, the office markets in Madrid, Rome, Geneva and the major Russian cities recorded a new downward trend in vacancy rates. Meanwhile, Athens, Istanbul, Paris and Stockholm reported rising office space rent prices.

The highest rents in the EMEA region are still in London's West End. The top rent there is 1070 € per m² p.a. net. In Eastern Europe, the prevailing high vacancy rates put pressure on prices and only a few office markets were able to sustain their office rent price levels. In specific cases, significant reductions had to be accepted – for example within three years, the top rent in Kiev fell from 670 € to 340 € per m² p.a.

LEERSTANDSZIFFER, BÜROMIETEN KLASSE-A-MIETE/SPITZENMIETE

VACANCY RATE, OFFICE RENTS CLASS A/TOP RENT

in Euro pro m² p.a.

in Euro per m² p.a.

Leerstandsentwicklung 2009–2010

Vacancy Development 2009–2010

- abnehmend
decreasing
- gleich bleibend
constant
- zunehmend
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate	Topmiete Top Rent Euro/m ² p.a.
Chicago	20.3% ↗	290 ↗
Los Angeles	17.5% ↗	200 →
New York	13.9% →	530 →
Toronto	6.6% ↗	540 ↗
Buenos Aires	7.9% ↗	320 →
Mexiko City	10.0% ↗	240 →
Rio de Janeiro	1.3% ↗	640 ↘
São Paulo	3.8% ↘	580 →
Abu Dhabi	8.0% ↗	440 ↘
Delhi	18.5% ↗	550 →
Dubai	30.0% ↗	580 ↘
Hongkong	4.0% ↘	1970 ↗
Peking	14.4% ↘	240 ↗
Seoul	5.3% ↗	220 →
Singapur	12.7% ↗	490 →
Sydney	8.5% ↗	690 ↗
Tokio	8.2% ↗	1300 →

Quelle: Colliers International, Juni 2010.

International

Glossar

METHODEN

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 20, Genf 20, Zürich 110) und 40 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Meta-Sys/Immovista, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 20 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, KOF ETH Zürich, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Baselland, Basel-Stadt, Waadt, Stadt Bern und Stadt Zürich, Bundesamt für Statistik, OECD.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 10. November 2010.

Büroflächenbestand: Berechnet über die Anzahl Bürobeschäftigte, in Anlehnung an den Bürobeschäftigten-Schlüssel nach Branchen von Dr. Monika Dobberstein. Annahme: 20 m² pro Bürobeschäftigten.

DEFINITIONEN

Büro-Gebäudeklasse A: Erschliessung: sehr gut, nächster Flughafen/Hauptbahnhof innerhalb von 15 Min. Lage: zentrales etabliertes Geschäftsviertel oder attraktives neues Geschäftsviertel. Parking im Haus. Gutes Design. Ausbau: neuwertig, Lift, Lüftungssystem. Mindestgrösse: 5000 m².

Büro-Gebäudeklasse B: Erschliessung: gut, zum nächsten Flughafen/Hauptbahnhof innerhalb von 30 Minuten. Lage: urbanes Quartier, Geschäftsadresse. Parking beim Haus. Architektur: zweckmässiges Design. Ausbau: evtl. leichter Sanierungsbedarf, evtl. Lüftung. Mindestgrösse: 1500 m².

Büro-Gebäudeklasse C: Erschliessung: minimal, nächster Hauptbahnhof mehr als 30 Min. entfernt. Lage und Image: unwichtig. Architektur und Design: unwichtig. Ausbau: minimal.

Leerstand: Die an einem Stichtag leer stehenden und auf dem Markt angebotenen Büroflächen. Im Bericht: sofort und nach Vereinbarung verfügbare Flächen.

Angebot: Auf dem Markt angebotene Büroflächen, die innerhalb der nächsten 6 Monate verfügbar sind.

METHODS

An expert survey with questionnaires (participants: Basel 20, Geneva 20, Zurich 110) and 40 interviews. Advert evaluation in collaboration with Meta-Sys/Immovista. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 20 institutional investors. Data from external providers: Swiss Nationalbank, KOF ETH Zurich, Statistics Office of the Canton of Zurich, Geneva, Baselland, Vaud, Basel City, Berne City, The Federal Office of Statistics, OECD.

Sample day for availability measurement: 10th November 2010.

Office space levels: calculated with reference to the number of office employees based on the sector keys provided by Dr. Monika Dobberstein. Assumption: 20 m² per office employee.

DEFINITIONS

Office building class A: Accessibility: very good, less than 15 mins to nearest main station or airport. Location: central established business district or new attractive business district. In-house parking. Good design. Fittings: new standard, lift, ventilation system. Minimum size: 5000 m².

Office building class B: Accessibility: good, less than 30 mins to nearest main station or airport. Location: urban quarter or business address. Adjacent parking. Functional architecture. Fittings: possibly in need of renovation, possibly ventilated. Size: at least 1500 m².

Office building class C: Accessibility: basic, over 30 mins to nearest main station. Location and image: irrelevant. Architecture and design: irrelevant. Fittings: minimal.

Vacancy rate: The office space that is not occupied and being offered for rent on the market on the sample day. Within the survey: immediately and after a date to be agreed available office space.

Availability: The office space on the market that will be available within 6 months.

Mieten: Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten und verhandelt werden. Die Mieten repräsentieren in der Regel einen einfachen Ausbaustandard. Angabe in CHF pro m² pro Jahr.

Preisband: Spektrum der gemessenen Mieten bzw. das 0.1 und 0.9 Quantil, bei den Gebäudeklassen die Quartile.

Durchschnittsmiete, gewichtetes Mittel: Beschreibt das flächengewichtete Mittel aller Messungen.

Spitzenmiete: Auf dem Markt verhandelte Spitzenmiete.

Anfangsrendite, brutto: Verhältnis von Mietertrag (Soll) zum verhandelten Transaktionspreis. Nach SIA D 0214.

Anfangsrendite, netto: Verhältnis von Nettoertrag (Mietertrag Soll-Mietzinsausfall-Betriebskosten zu Lasten Eigentümer-Instandhaltungskosten). In Anlehnung an SIA D 0213.

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

Wirtschaftsraum: Total der für den Büromarkt relevanten Marktgebiete, definiert durch Colliers Schweiz.

Rent: Net rent prices that are being offered and negotiated on. These prices represent a simple fitting out and are expressed in CHF per m² per year.

Price range: Spectrum of the rents observed, within the 0.1 and 0.9 quantiles, for the office classes within the quartiles.

Average rent, weighted average: The average of all values observed weighted by space offered.

Top Rents: The top rents being dealt on the market.

Cap rate/Initial yield gross: The relationship between the expected rent revenue and the negotiated transaction price. Based on SIA D 0214.

Cap rate/Initial yield net: The relationship between the net rent revenue and the transaction price. Based on SIA D 0213.

Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.

Economic Region: Total of office market regions, defined by Colliers Switzerland.

COLLIERS SCHWEIZ PARTNER

Colliers International Zürich AG

Klausstrasse 20
8034 Zürich
+41 43 210 51 00
info@colliers.ch
www.colliers.ch

**Colliers International Genève
(Colliers AMI [Suisse] SA)**

Rue de Malatrex 32
1201 Genève
+41 22 317 70 00
info@colliers-ami.ch
www.colliers-ami.ch

Colliers International

480 Standorte in
61 Ländern auf
allen Kontinenten
www.colliers.com



