

2010

2011

2012

2013

2014

2015

Büromarktbericht Schweiz

Office Market Report Switzerland

Observation du marché des bureaux en Suisse

Accelerating success.



HERAUSGEBERIN

Colliers International Schweiz AG, Februar 2012

REDAKTIONSTEAM

Daniel Stocker, Colliers International Zürich AG, Zürich

Amelie Stielau, Colliers International Zürich AG, Zürich

Bertrand Cavaleri, Colliers International Suisse romande SA, Genève

Prof. Dr. Josef Marbacher, Institute for Finance IFF, FHNW, Brugg

Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

DATENERHEBUNG

Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG, Zürich

GESTALTUNG

Stephan Wegelin AG, Marketing & Communication, Winterthur

ÜBERSETZUNG

David Taylor, SoundsWrite GmbH, Tägerwilen

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 2012, Colliers International Schweiz AG.

Editorial

Mieter dominieren den Markt

Der Geschäftsgang vieler Schweizer Unternehmen präsentierte sich bis Mitte 2011 gut und der Büromarkt erfreute sich einer regen Nachfrage. Danach dämpfte die Ausbreitung der Eurokrise das Schweizer Wirtschaftswachstum und trübte die Aussichten. Die Konjunktur stagnierte und für 2012 haben verschiedene Branchen einen Stellenabbau angekündigt.

Besonders betroffen sein werden exportorientierte Unternehmen und die Banken. Zudem wird sich das Beschäftigungswachstum branchenübergreifend verlangsamen. Je länger diese Entwicklungen anhalten, desto stärker wird der Büromarkt davon betroffen sein. Neben der abflachenden Nachfrage kommt erschwerend hinzu, dass das Angebot an verfügbarer Bürofläche in den kommenden Jahren steigen wird.

Seit Herbst 2011 ist die Vermietung von Büroflächen schwieriger geworden. Potenzielle Nutzer reagieren sensibel auf die makroökonomischen Ereignisse und verhalten sich abwartend. Da sich die Mietinteressenten in der stärkeren Position befinden, kommen die Eigentümer meist nicht um Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten oder einer Beteiligung an den Ausbaurkosten herum.

Zahlenmässig zeigen sich diese Entwicklungen im Schweizer Büromarkt noch nicht 1:1. Die Angebotsquote hielt sich nahezu unverändert bei 4.2%, was einer verfügbaren Fläche von rund 1.6 Mio. m² entspricht. Der durchschnittliche Mietpreis stieg leicht an auf netto CHF 249 pro m² und Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung waren vermehrt freie Büroräumlichkeiten an Toplagen und der Markteintritt neuer Flächen mit hoher Qualität. Gleichzeitig liess sich feststellen, dass ältere Liegenschaften an peripheren Standorten immer weniger angeboten wurden.

Im Büromarkt hat ein markanter Strukturwandel eingesetzt. Insbesondere Grossunternehmen organisieren sich neu und optimieren ihre Räumlichkeiten, Standorte und Kosten. Ihre effizientere Organisation sollte sich in Wachstum niederschlagen, wovon auch der Büromarkt profitieren würde. Positiv wird sich im laufenden Jahr zudem auswirken, dass die Schweiz im internationalen Vergleich weiterhin eine sehr hohe Stabilität und Standortqualität aufweist. Alles in allem erwartet die Colliers International Schweiz AG für 2012 eine leichte Zunahme des Büroflächenleerstandes, der sich aber in einem verträglichen Rahmen bewegen wird.

Business was buoyant for many Swiss companies until mid-2011, stimulating healthy demand in the office market. But then the thickening Euro crisis stunted Swiss economic growth and clouded the outlook. With the economy stagnating, a variety of industries have announced job cuts for 2012.

Hardest hit will be the banks and export-oriented companies. But there will also be a slowdown of employment growth across all industries. The longer the trends continue, the greater will be the impact on the office market. The problem of the flattening of demand will be exacerbated by the fact that available office space will increase in the coming years.

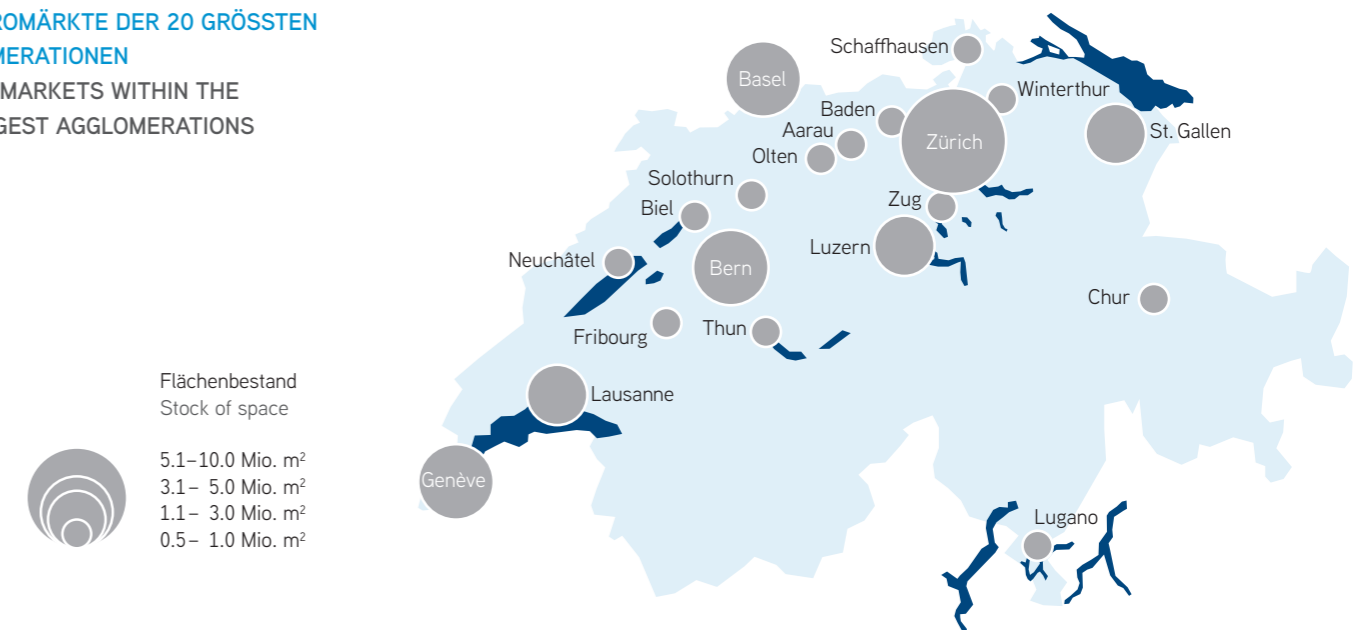
Since autumn 2011, renting office space has become more difficult. Potential users are sensitive to macroeconomic events and are proceeding cautiously. Given the tenants stronger bargaining position, the owners can rarely avoid offering some concessions in the form of rent-free periods or a participation in the refurbishing costs.

These developments have yet to be reflected 1:1 in the Swiss office market. The supply rate remained virtually unchanged at 4.2%, which corresponds to an available area of approximately 1.6 million m². The average net rent rose slightly to CHF 249 per m² p.a. This development is explained by the increase in vacant office space in prime locations and the completion of new high quality marketable space. At the same time fewer and fewer older properties in peripheral locations were on offer.

A marked structural change is underway in the office market. In particular, large companies are reorganizing and optimizing their facilities, locations and costs. More efficient organization is expected to result in growth, which will also benefit the office market. In the coming year, a further beneficial impact is expected from the comparative international standing enjoyed by Switzerland as a highly stable and premium quality location. All in all, Colliers International Switzerland Ltd. expects a slight and easily bearable increase in the office space vacancy rate.

DIE BÜROMÄRKTE DER 20 GRÖSSTEN AGGLOMERATIONEN

OFFICE MARKETS WITHIN THE 20 LARGEST AGGLOMERATIONS



VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN UND MIETEN

AVAILABLE OFFICE SPACE AND RENTS

Agglomeration	Angebot/Availability innert 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p.a.	
	m ²	%	Preisband Price Range CHF/m ²	Mittel Average CHF/m ²
Aarau	20 000	2.6	115-260	206
Baden	18 000	1.9	150-295	214
Basel	158 000	3.7	150-295	218
Bern	115 000	3.2	125-270	190
Biel	17 000	2.4	110-200	142
Chur	6 000	1.2	125-210	150
Fribourg	15 000	1.9	105-265	199
Genève	196 000	4.6	220-690	432
Lausanne	177 000	6.8	190-365	240
Lugano	33 000	3.1	160-370	256
Luzern	48 000	3.0	130-285	200
Neuchâtel	9 000	1.4	110-250	150
Olten	27 000	3.3	100-210	169
Schaffhausen	26 000	5.0	120-300	182
Solothurn	12 000	2.2	135-210	166
St. Gallen	36 000	2.5	140-245	188
Thun	6 000	1.1	125-220	164
Winterthur	45 000	5.1	130-265	208
Zug	69 000	5.8	140-345	202
Zürich	585 000	5.5	140-480	245
Total	1 618 000	4.2		249

➔ Trend 2010 zu 2011

Agglomeration: Definition
gemäss dem Bundesamt für
Statistik
Agglomeration: Definition
according to the Federal Office
of Statistics.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Europakrise blockt Schweizer Wachstum

Die Weltwirtschaft erholte sich 2011 weiter von der tiefen Rezession der Jahre 2008/09. In der zweiten Jahreshälfte geriet der Wachstumsmotor der westlichen Volkswirtschaften jedoch ins Stocken. Staaten, die vor kurzem noch lädierte Finanzinstitute vor dem Kollaps gerettet hatten, kämpften nun selber mit monetären Problemen. Wurde anfangs ausschliesslich bei Griechenland befürchtet, dass Staatsanleihen aufgrund der Verschuldung grosse Risiken beinhalteten, weiteten sich diese Ängste im Verlauf des Jahres auf Portugal, Irland und Belgien sowie gegen Ende Jahr auf die beiden Schwergewichte Spanien und Italien aus.

Alle diese Länder haben inzwischen grosse Mühe, sich regulär über den Markt zu finanzieren, da ein Auseinanderbrechen des Eurosystems befürchtet wird. In der Folge wurden diverse Programme eingeleitet, um die Verschuldungsproblematik in den Griff zu bekommen. Solche Massnahmen haben in aller Regel jedoch eine kontraktive Wirkung auf die Gesamtwirtschaft.

Global gesehen sind die Aussichten für Asien und Lateinamerika weiterhin gut, während der Europäischen Union eine Rezession droht. Für Gegenmassnahmen fehlen die Instrumente – die Fiskal- und Geldpolitiker haben ihr Pulver bereits weitgehend verschossen.

Die Schweiz wurde in der zweiten Jahreshälfte 2011 von den europäischen Turbulenzen mit voller Härte getroffen. Im August erreichte die durch die Krise verursachte Aufwertung des Schweizer Frankens mit einem Eurokurs von 1:1 historische Dimensionen. Die Nationalbank sah sich in der Folge gezwungen, das Preisstabilitätsziel der Wechselkurspolitik unterzuordnen. Sie setzte einen Mindestkurs von 1.20 CHF/Euro durch. Doch auch dieser Wert liegt noch deutlich unter der Kaufkraftparität von 1.35 CHF/Euro.

2012 ist deshalb mit einem deutlichen Einbruch der Exportwirtschaft zu rechnen, Produktionsverlagerungen sind wahrscheinlich. Dazu kommen strukturelle Probleme wie die Neupositionierung des Bankensektors, in dem ein beträchtlicher Stellenabbau unumgänglich ist. Die Schweizer Wirtschaft wird 2012 je nach Quelle ein Wachstum zwischen -0.1% und 0.4% aufweisen und somit praktisch stagnieren. Die Arbeitslosigkeit wird trotz vorübergehend verminderter Zuwanderung

In 2011, the world economy continued to recover from the deep recession of 2008–09. In the second half of the year, the growth engine of Western economies began to stall. States that had until recently rescued battered financial institutions from collapse now fought their own monetary problems. The fear that government bonds harbor large debt risks started with just Greece. But soon these fears spread to include Portugal, Ireland and Belgium. Towards the end of the year, the two economic heavyweights, Spain and Italy, were also affected.

With the widespread fear of the collapse of the Euro system, all these countries now have great difficulty in financing themselves through standard market channels. As a result, various programs have been launched to tackle the debt problem. Such measures however, generally have a contractionary effect on the overall economy.

Globally, the outlook for Asia and Latin America continues to be positive, while the European Union is threatened with recession. But there are no available instruments to deal with the situation – the fiscal and monetary politicians have more or less run out of ammunition.

In the second half of 2011, Switzerland was hit by the full force of European turbulence. The crisis led to a rise in the Swiss franc that reached historic dimensions in August when price parity with the Euro was reached. The National Bank felt obliged to introduce and defend a minimum exchange rate policy. The price limit was set at 1.20 CHF/Euro. But even this figure is still well below the purchasing power parity of 1.35 CHF/Euro.

Therefore, in 2012, we expect to see a sharp drop in exports coupled with production shifts. There are also structural problems ahead. The repositioning of the banking sector for example will be inevitably accompanied by considerable downsizing. In 2012, various sources forecast the growth of the Swiss economy in the range of -0.1% to 0.4% – equivalent to stagnation. Unemployment will rise to 4.3%, despite a temporary decrease in immigration. But this is modest compared to 10.3% in the Euro-zone or 8.9% in the U.S.

Switzerland still has some significant advantages, in particular a growth-supporting liberal immigration policy. Also, thanks to

auf 4.3% ansteigen, was allerdings im Vergleich zu den 10.3% im Euro-Raum oder den 8.9% in den USA bescheiden ist.

Die Schweiz verfügt jedoch weiterhin über wesentliche Vorteile wie u.a. eine liberale wachstumsunterstützende Einwanderungspolitik. Dank der geringen Staatsverschuldung dürfte sich das Niveau der Steuerbelastung halten und die Steuerattraktivität dürfte zunehmen.

Die Senkung der Finanzierungskosten in der Schweiz auf historische Tiefstwerte stellt für die Immobiliennachfrage einen Pluspunkt dar. Parallel zu dieser Entwicklung entwickelten institutionelle Investoren in den letzten Jahren eine steigende Präferenz für Realinvestitionen in verschiedene Immobilienkategorien, darunter auch kommerzielle Immobilien. Solange sich die Finanzmärkte labil verhalten, dürfte sich dieser Trend fortsetzen.

Prof. Dr. Josef Marbacher

the low level of public debt, there is no reason for the government to tamper with the attractive low taxation levels.

Financing costs in Switzerland have sunk to historically low levels which is a big plus for real estate demand. Parallel to this development, in recent years institutional investors developed an increasing preference for real estate investments in various categories, including commercial real estate. As long as the financial markets are volatile, this trend is likely to continue.

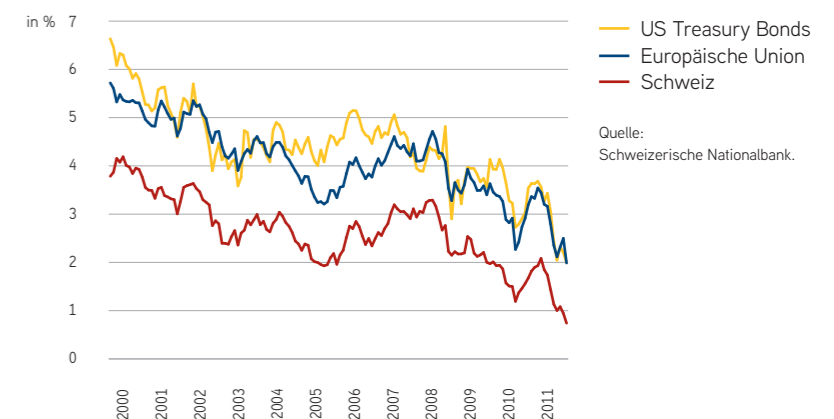
Prof. Dr. Josef Marbacher

WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK KEY ECONOMIC FIGURES

	2010	2011	2012P	2013P
BIP/GDP Real %YOY				
Schweiz	2.7	1.8	0.8	1.9
Euro-Zone	1.8	1.6	0.2	1.4
Osteuropa	3.2	3.4	1.8	2.5
USA	3.0	1.7	2.0	2.5
Total OECD	3.1	1.9	1.6	2.3
Inflation KPI/CPI %YOY				
Schweiz	0.7	0.4	0.0	0.3
Euro-Zone	1.6	2.6	1.6	1.2
Osteuropa	2.6	3.6	3.0	2.5
USA	1.6	3.2	2.4	1.4

Quelle: OECD Economic Outlook 90 database, 2011.
P = Prognose

RENDITEN AUF 10-JÄHRIGE STAATSOBLIGATIONEN 10 YEARS GOVERNMENT BOND YIELDS



Markt für Immobilieninvestitionen

Flucht in Sachwerte - Betongold beliebt wie nie

Während sich die Aktien- und Obligationenmärkte in jüngster Vergangenheit volatil verhielten, konnten die Turbulenzen der letzten Jahre – Subprimekrise, Finanzkrise, Rezession, Schuldenkrise von Staatshaushalten und Währungsschwankungen – den Schweizer Immobilien bisher wenig anhaben. Im Gegenteil: Das instabile wirtschaftliche Umfeld begünstigte 2011 die Nachfrage nach realen Sachwerten wie Gold oder Immobilien.

Diese Krisenresistenz sowie tiefe Refinanzierungskosten kurbeln die ohnehin rege Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weiter an. Sie entwickelte sich dabei noch stärker in Richtung Core-/Prime-Liegenschaften. Unverändert stark begehrt sind Mehrfamilienhäuser in intakten Gemeinden sowie Büroliegenschaften an gut erschlossenen Standorten mit Nutzern, die eine zweifelsfreie Bonität aufweisen und mit langfristigen Mietverträgen angebunden sind. Die Preise solcher Renditelienschaften sind im Steigen und das Angebot ist unverändert knapp. Dieses kann mit der Nachfrage nicht mehr Schritt halten.

Grundsätzlich werden in der Schweiz weiterhin viele Liegenschaften zum Verkauf angeboten, doch längst nicht alle Angebote passen ins Anlageprofil der Investoren. Zahlreiche Objekte weisen aus Sicht der Investoren entscheidende Mängel auf. Zudem verfolgen viele Investoren gleiche oder ähnliche Anlagestrategien.

Dies erlaubt verkaufswilligen Eigentümern, die Veräusserungen über ein preismaximierendes Bieterverfahren abzuwickeln. Für die Interessenten ist dies mit hohen Aufwänden verbunden und endet meist kostspielig. Wenn die Anlagekriterien vollumfänglich erfüllt werden, sind Nettoerrenditen von unter 4% keine Seltenheit mehr, sondern längst die Norm.

Die hohen Kaufpreise bei den Klasse-A-Objekten stellen für manchen institutionellen Anleger eine Herausforderung dar. Überschreiten sie im Bieterverfahren ihre eigene Schmerzgrenze und kaufen teuer ein, sinkt die Rendite ihres Gesamtportfolios. Halten sie an ihren Richtlinien und Strategien fest, bleiben sie auf ihrem Kapital sitzen. Eine Option ist in dieser Situation die Schaffung neuer Anlagegefässe mit tieferen Renditen, die dafür eine bessere Nachhaltigkeit versprechen.

Infolge der beschränkten Verfügbarkeit von Core-Investitionsprojekten weichen Anleger vermehrt auf Value-added-Anlagen mit höheren Risiken aus. Zahlreiche Institutionen befinden sich

While the stock and bond markets responded with volatility to the turbulence of recent years, the subprime crisis, financial crisis, recession, sovereign debt crisis and currency fluctuations all seemed to so far have little impact on Swiss real estate. On the contrary, the unstable economic environment in 2011 favored the demand for real assets such as gold or real estate.

This crisis resilience combined with the low funding costs, boosted the already strong demand for real estate investments. The trend towards Core or Prime properties intensified. The popularity remained high for apartment blocks in intact communities and for office properties in well-developed locations occupied by tenants with impeccable credit ratings and long-term leases. The prices of such strong yield properties are rising and the supply, being unable to keep pace with demand, remains tight.

Basically, many properties are still being offered for sale in Switzerland. But many of the deals do not fit the profile on the investor's shopping list. From the investors perspective, many of the properties have serious shortcomings. Furthermore, many investors are pursuing the same or similar investment strategies.

This means that sellers can auction their properties. For buyers, this involves a lot more effort and usually ends up being rather costly. Net returns of less than 4% have become the norm instead of the exception in cases where all the investment criteria are fully satisfied.

The high purchase prices for Class A objects are a challenge for some institutional investors. If they exceed their own threshold of pain during the bidding process and buy at too high a price, the return of their whole portfolio drops. But if they stick too firmly to their policies and strategies, they end up sitting on their capital. One option in this situation is to create new investment vehicles that compensate for these lower returns with the promise of greater sustainability.

Due to the limited availability of core investment projects, investors are increasingly resorting to value-added investments with higher risks. Many institutions are caught between their risk policy and the pressure to invest. The scarce supply of top quality investment properties is prompting more and more investors

im Zwiespalt zwischen Risikopolitik und Anlagedruck. Das knappe Angebot an hochklassigen Anlageobjekten veranlasst immer mehr Investoren, bereits früh im Prozess in Projektentwicklungen einzusteigen, wodurch eine Risikoverlagerung hin zum Endinvestor stattfindet.

Der starke Schweizer Franken wird sich – wenn überhaupt – verzögert und indirekt auf den Markt für Immobilieninvestitionen auswirken. Exportorientierte oder ausländisch beherrschte Nutzer werden auf die Reduktion ihrer Mietzinsen drängen sowie weniger und günstigere Flächen beziehen. Der Druck auf die Mietpreise wird dadurch zunehmen und das Leerstandsrisiko wird sich erhöhen.

Die tiefe Fremdfinanzierungsquote der Schweizer institutionellen Investoren verschafft diesen eine gewisse Unabhängigkeit von Finanzierungskosten. Deshalb und aufgrund des geringen Verkaufsdrucks ist nicht zu erwarten, dass eine Veränderung externer Einflussfaktoren wie z.B. ein Zinsanstieg eine tiefgreifende Auswirkung auf den Gesamtmarkt hätte.

to enter the process during the early stages of project development. This results in transfer of risk on to the end investor.

The strong Swiss franc will only indirectly affect the market for property investment. Export-oriented or foreign-controlled tenants will press for a reduction of their rents. And they will move into less space in less expensive properties. This will increase the pressure on rents and the risk of vacancies.

The low borrowing rate of Swiss institutional investors gives them a certain degree of independence with regard to financing costs. This coupled with the low sales pressure means that changes in external factors, such as an interest rate rise, are not expected to have a profound impact on the overall market.

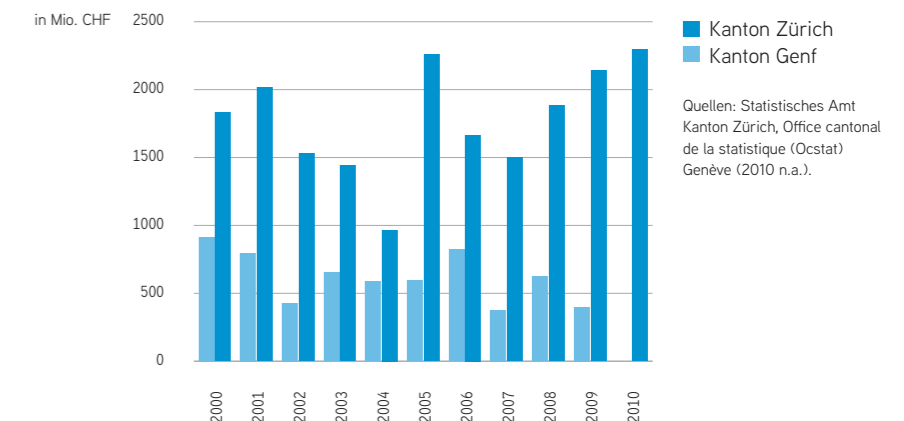
NETTO-ANFANGSRENDITEN FÜR BÜROIMMOBILIEN

NET CAP RATES/INITIAL YIELDS FOR OFFICE BUILDINGS

	2008	2009	2010	2011
Klasse A	4.6%	4.4%	4.1%	4.0%
Klasse B	5.4%	5.2%	4.8%	4.6%
Klasse C	6.5%	6.7%	6.0%	6.0%

Quelle: Colliers International Schweiz AG. Basis: Investoreninterviews, 2008 bis 2011.

TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN COMMERCIAL REAL ESTATE TRANSACTION VOLUME



Büromarkt Basel

Neue Markenzeichen am Rhein

Das Angebot an verfügbaren Büroflächen hat im Wirtschaftsraum Basel um 17 000 m² auf 153 000 m² zugenommen. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4.0%. In den Gemeinden um Muttenz und Pratteln sowie in der Innenstadt von Basel nahmen die Leerstände zu. Im Zentrum etwa stehen seit November 2011 an der Viaduktstrasse 21 000 m² Fläche zur Verfügung, die zuletzt von der UBS genutzt wurden.

Weil die UBS viele ihrer Liegenschaften in Basel nicht auslastete, siedelte sie rund 850 Backoffice-Arbeitsplätze vom Ausbildungs- und Konferenzzentrum an der Viaduktstrasse in eine umgebaute und komplett sanierte Liegenschaft an der Gartenstrasse 9 um. Die Grossbank konzentriert ihre Aktivität in Basel nun auf die drei Standorte Aeschenvorstadt 1, Aeschenplatz und Gartenstrasse 9.

Von Umwälzungen betroffen ist auch die Pharmabranche. Die anstehenden Sparkurse vieler und grosser Staaten werden dazu führen, dass die Medikamentenpreise sinken. Hinzu kommt das Auslaufen wichtiger Patente bei grossen Pharmafirmen. Der US-Chemiekonzern Huntsman streicht in Basel 500 Arbeitsplätze und wird 100 weitere an andere Standorte verlagern. Roche will global 4800 Stellen abbauen. Zwar soll die Schweiz davon nicht betroffen sein, doch eine gewisse Unsicherheit bleibt. Novartis wird den Personalbestand ebenfalls reduzieren. Wegen des starken Frankens sollen Forschungsaktivitäten in die USA verlagert werden. Die vorerst angekündigte Streichung von 760 Arbeitsplätzen in Basel wurde immerhin auf 250 herabgesetzt.

Im Gegenzug investieren die beiden Basler Aushängeschilder Novartis und Roche kräftig in ihre Hauptsitze. Novartis baut zwischen 2005 und 2014 für rund CHF 2.2 Mia. seinen Campus aus; mittelfristig sollen dort 10 000 Angestellte arbeiten. Roche plant für CHF 550 Mio. einen 175 m hohen Turm, um 1800 über die Stadt verstreute Arbeitsplätze zusammenzuführen.

Insgesamt steht die Region Nordwestschweiz solide da. Die Life-Sciences-Branche, wozu neben Pharma auch Biotech, Medizintechnik und Agrochemie zählen, weist einen Anteil von rund 23% an der gesamten Wertschöpfung auf. Das Cluster mitsamt seinen Zulieferern ist trotz Krisen und phasenweisem Stellenabbau kontinuierlich gewachsen. Basel verkraftete die

The supply of available office space has increased in the Basel economic region by around 17 000 m² to 153 000 m². This corresponds to a supply rate of 4.0%. Vacancies rose in the communities around Muttenz and Pratteln, and in the inner city of Basel. Since November 2011, 21 000 m² of former UBS office space is available on Viaduktstrasse in the city center.

Because UBS was not fully using many of their properties in Basel, around 850 back office jobs were relocated from the Training and Conference Center on the Viaduktstrasse to a converted and completely refurbished property on Gartenstrasse 9. The major bank has focused its activity in Basel on three sites Aeschenvorstadt 1, Aeschenplatz and Gartenstrasse 9.

The pharmaceutical industry is also affected by upheavals. The belt-tightening measures of many large states will force down drug prices. Furthermore, some large pharmaceutical companies are facing the expiry of some important patents. The U.S. chemicals company Huntsman is cutting 500 jobs in Basel and moving another 100 jobs to other locations. Roche plans to cut 4800 jobs worldwide. Although Switzerland is not supposed to be affected, residual uncertainty remains. Novartis will also reduce the headcount. Because of the strong Swiss franc, research activities will be moved to the United States. Nevertheless, the initial announcement of 760 job cuts in Basel has since been revised to 250.

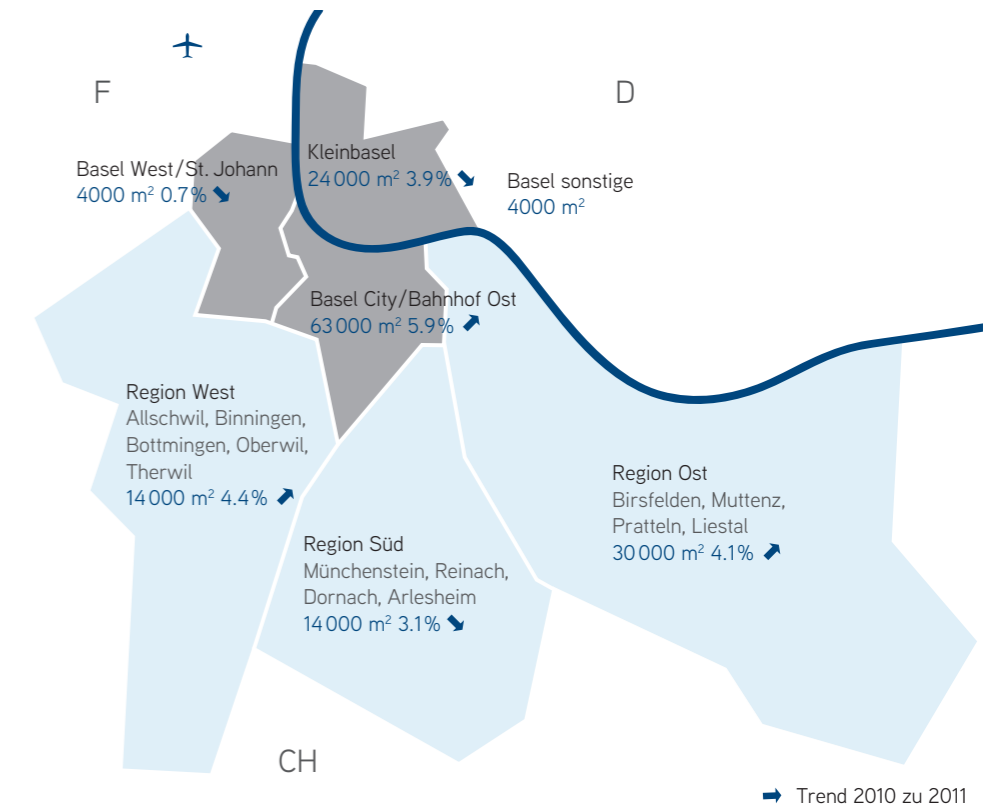
On the other hand, Basel's two flagship companies, Novartis and Roche, invested heavily in their headquarters. Novartis is expanding its campus between 2005 and 2014 at a cost of CHF 2.2 billion. 10 000 employees will be working there in the medium term. Meanwhile, Roche plans to invest CHF 550 million in a 175 m tall tower that will allow it to consolidate 1800 workplaces that are currently scattered across the city.

Overall, the region of North-Western Switzerland is solid. The life sciences sector, which besides pharmaceuticals includes biotech, medical and agricultural chemicals, makes a 23% contribution to economic production. Defying the crisis with some short lay-off phases only, the cluster and its suppliers have continued to grow steadily. Basel coped with the financial crisis better than other regions in Switzerland thanks to the relative independence of the life sciences industry from economic cycles.

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	95 000	4.2 ↗
Wirtschaftsraum	153 000	4.0 ↗



↗ Trend 2010 zu 2011

BÜROKLASSEN OFFICE CLASSES

Mietpreisband Price Range CHF/m² p.a.

Klasse A	260–370
Klasse B	180–250
Klasse C	140–200

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband Price Range CHF/m² p.a.

Topmiete Top Rent CHF/m² p.a.

Mittel Average CHF/m² p.a.

Stadt			
Basel City/Bahnhof Ost	195–320	390	262 ↗
Kleinbasel	170–250	290	210 ↗
Basel West/St. Johann	150–285	300	188 ↗
Region			
Region Ost	135–240	320	191 ↗
Region Süd	150–275	340	215 ↗
Region West	120–245	360	185 ↘
Stadt Basel			235 ↗
Wirtschaftsraum			220 ↗



Finanzkrise bisher besser als andere Regionen in der Schweiz dank der vergleichsweise geringen Konjunkturabhängigkeit der Life-Sciences-Branche.

Die Aussichten für den Büromarkt sind jedoch etwas getrübt. Die Flächennachfrage in Basel und Region schwächte sich leicht ab. Das Angebot an hochpreisigen Büroräumen steigt zurzeit, wobei vermehrt Leerflächen festzustellen sind. Bei Erstvermietungen sind oftmals die Miet- und Ausbaurkosten zu hoch. Gut vermietet lassen sich neuwertige Büros, welche nicht mehr als CHF 200 pro m²/Jahr kosten. Die durchschnittliche Büromiete im Wirtschaftsraum Basel liegt bei CHF 220 netto, die Topmieten bewegen sich unter CHF 400 pro m²/Jahr netto. Ältere Gebäude vermieten sich harzig, da sie sich oftmals nicht effizient nutzen lassen.

Zusätzlich zum erhöhten Angebot sind weitere Büroflächen projektiert oder bereits im Bau. Im City Gate unweit des Bahnhofs sind noch zwei von vier Etappen ausstehend; insgesamt umfasst die Überbauung Büroräumlichkeiten mit 30 000 m² Fläche. Bis 2014 wird an der südöstlichen Zufahrt nach Basel der Grosspeter Tower mit 22 Geschossen entstehen. In den untersten fünf Etagen soll ein Business-Hotel angesiedelt werden, die restlichen 11 000 m² sind für Büronutzungen vorgesehen. Der Ceres Tower in Pratteln wird 82 m hoch sein und verschiedene Nutzungen beinhalten. Neben Appartements sind 8 000 m² Bürofläche eingeplant. Ebenfalls in Pratteln ist der 75 m hohe Helvetia Tower projektiert, der ab ca. 2015 9 000 m² Bürofläche und 400 Wohnungen bereitstellt.

Zudem haben einige Ausbildungsinstitute die Weichen für die Zukunft gestellt. Die Hochschule für Gestaltung und Kunst wird 2014 auf dem Dreispitzareal neue Räume beziehen und das Biozentrum der Universität Basel wird sich 2015 auf 23 400 m² in einem Neubau an der Spitalstrasse niederlassen. Die alten Standorte der Hochschulen werden voraussichtlich auf den Büroflächenmarkt kommen.

In den Entwicklungsgebieten Dreispitz, Erlenmatt und Salina-Raurica schlummern Potenziale für die Ansiedlung mehrerer Tausend Arbeitsplätze. Visionäre Pläne existieren für die zukünftige Nutzung des Hafens. Diskutiert wird der Bau einer Insel mit gemischter Nutzung. Die Weiterentwicklung dieser Areale wird den Basler Markt aber frühestens mittelfristig prägen.

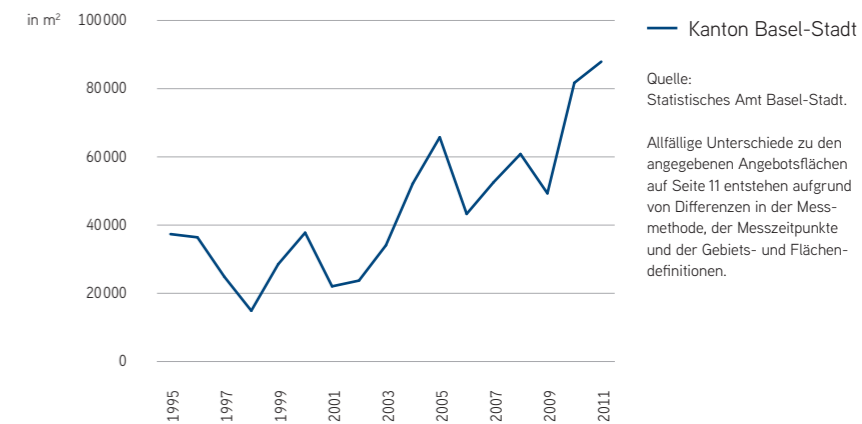
However, the outlook for the office market is somewhat clouded. The demand for space in Basel and the surrounding region has weakened slightly. The supply of high-priced office space is currently rising, and more empty space is evident. In the case of first-time rentals, the rates and refurbishing costs are often too high. New quality offices that cost no more than CHF 200 per m² p.a. can be easily let. The average office rent in greater Basel is CHF 220 net. The top rents are fluctuating a little below CHF 400 per m² p.a. net. Older buildings are tough to rent because they're often hard to use efficiently.

In addition to the increased current offer, more office space is projected or under construction. At City Gate near the railway station, two of four stages are pending completion. The total development comprises 30 000 m² of office space. By 2014, the southeast approach to Basel will be graced by the 22-storey Grosspeter Tower. In the bottom five floors, a business hotel will be located, the remaining 11 000 m² are intended for offices. The Ceres Tower in Pratteln will be 82 m high and home to various uses. In addition to apartments 8 000 m² of office space are planned. Also in Pratteln is the 75 m high Helvetia tower: from around 2015, it will provide 9 000 m² of office space and 400 apartments.

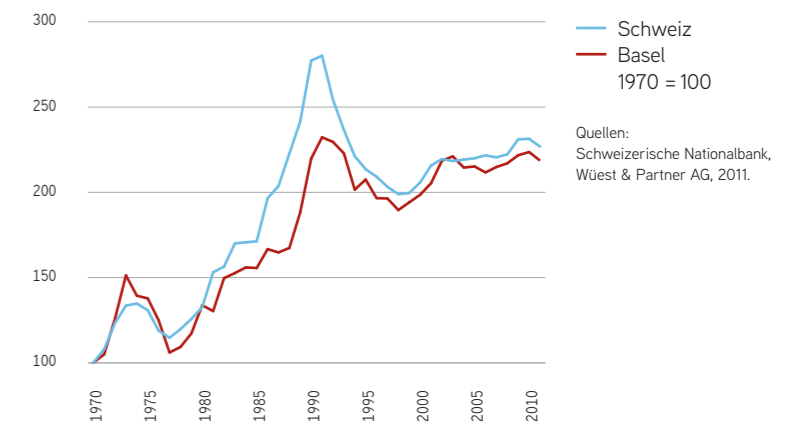
Some educational institutions have also been charting their course for the future. The School of Design and Art will move into new rooms in the Dreispitzareal in 2014. And in 2015, the Biozentrum of the University of Basel will move into 23 400 m² in a new building on Spitalstrasse. The old university sites, thus vacated will probably be offered on the office market.

In the developing regions Dreispitz, Erlenmatt and Salina-Raurica there is dormant potential to cater for of several thousand workplaces. Visionary plans exist for the future use of the port: there are discussions about the construction of a mixed-use island. However, the development of these areas will not have any impact on the Basel office market before the mid-term.

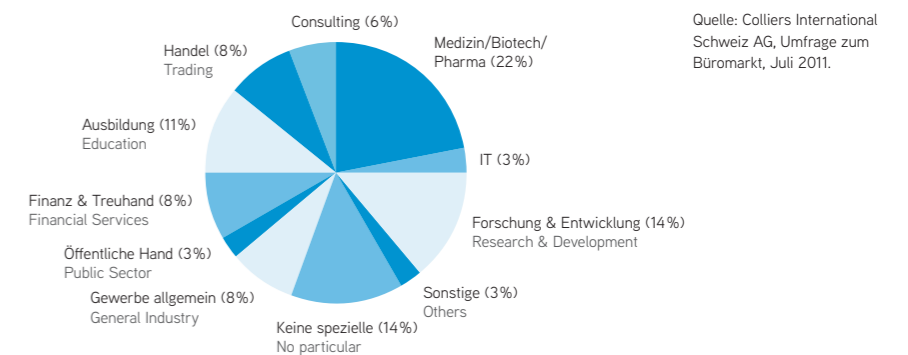
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Büromarkt Bern

Neuer Business District im Norden der Stadt

Die Mietpreise im Wirtschaftsraum Bern haben sich im vergangenen Jahr nach unten bewegt. Im Mittel kostete ein Quadratmeter Bürofläche CHF 192 pro Jahr netto gegenüber CHF 206 im Vorjahr. Insbesondere die Topmieten haben sich merklich reduziert, Werte über CHF 340 sind selten geworden. In der Stadt Bern beträgt die Durchschnittsmiete CHF 199.

Das Angebot an verfügbaren Büroflächen stieg im Wirtschaftsraum Bern um 12 000 m² auf 106 000 m². Die Angebotsquote erhöhte sich auf 3.2%; für die Stadt Bern liegt sie bei 2.5%. Markante Zunahmen waren im Stadtquartier Länggasse sowie im Gebiet um Belp und Münsingen zu verzeichnen. Insgesamt war im Büromarkt dennoch eine leicht stärkere Nachfrage spürbar. Als beliebt erwiesen sich Standorte im Stadtzentrum, Objekte in der Agglomeration liessen sich schwieriger vermieten. Die Nachfrage konzentrierte sich mehrheitlich auf Büroflächen zwischen 500 und 2000 m².

Die dominanten Branchen sind in Bern weiterhin die öffentlichen Verwaltungen sowie diesen nahestehende Institutionen und ehemalige Staatsbetriebe (SBB, Post, Energieversorgung, Swisscom). Besonders deutlich widerspiegelt sich diese Tatsache in den Vorvermietungen zahlreicher Projekte.

Wie bekannt ist, werden die SBB 2014 mit 1700 Angestellten in zwei Neubauten in Wankdorf City ziehen. Die beiden Gebäuden «Girasole» beinhalten 35 000 m² Bruttogeschossfläche. Am neuen Standort werden die SBB neun heute noch in Bern verstreute Bürostandorte zusammenziehen und dadurch Struktur-, Betriebs- und Unterhaltskosten senken. Neben den SBB verlegt auch die Post ihren Konzernsitz nach Wankdorf City – in das Gebäude «Majowa» mit rund 28 000 m² Bürofläche. Die Betriebsaufnahme mit 1700 Beschäftigten ist auf Ende 2014 geplant.

Das vierte Dienstleistungsgebäude in Wankdorf City, «Twist Again», wird auf 16 500 m² Raum für rund 1000 Arbeitsplätze bieten und u.a. durch den Baukonzern Losinger Marazzi genutzt werden. Insgesamt dürften damit bis Ende 2014 zusätzliche 4000 Personen einer Arbeit in Wankdorf City nachgehen. Mit diesen Projekten etabliert sich das Gebiet im Norden des Stadtkerns als neues Wirtschaftsviertel in Bern.

Der neue Hauptsitz der PostFinance, der bis 2013 neben dem Eishockeystadion fertiggestellt sein soll, wird auf 15 000 m²

The rents in the Berne economic region fell last year. One square meter of office space costs CHF 192 per m² p.a. net as opposed to CHF 206 the year before. In particular, the top rents have fallen significantly with rate above CHF 340 becoming rare. In the city of Berne the average rent is CHF 199.

The supply of available office space in the Berne economic region rose by 12 000 m² to 106 000 m². The supply rate increased to 3.2% compared to 2.5% in the City of Berne. Significant increases were recorded in the Länggasse city district, as well as Belp and Münsingen. Overall, slightly stronger demand was noticeable in the office market. The city center proved to be the most popular location while property in the agglomeration was more difficult to let. The main demand was for office space units in the 500–2000 m² range.

Berne continues to be dominated by the public administrations, their related institutions and former state-owned enterprises (SBB, Post Office, Power providers, Swisscom). This is particularly clear in the pre-letting of numerous projects.

It is no news that the SBB will be moving 1700 employees into two new buildings in Wankdorf City in 2014. The two buildings «Girasole» have 35 000 m² gross floor space. This new location will enable the SBB to consolidate nine scattered office locations from all over Berne, which will reduce costs for property, operations and maintenance. Besides the SBB, Swiss Post will also relocate its corporate headquarters to Wankdorf City's «Majowa» building with about 28 000 m² of office space. This move for 1700 employees is due to be completed in late 2014.

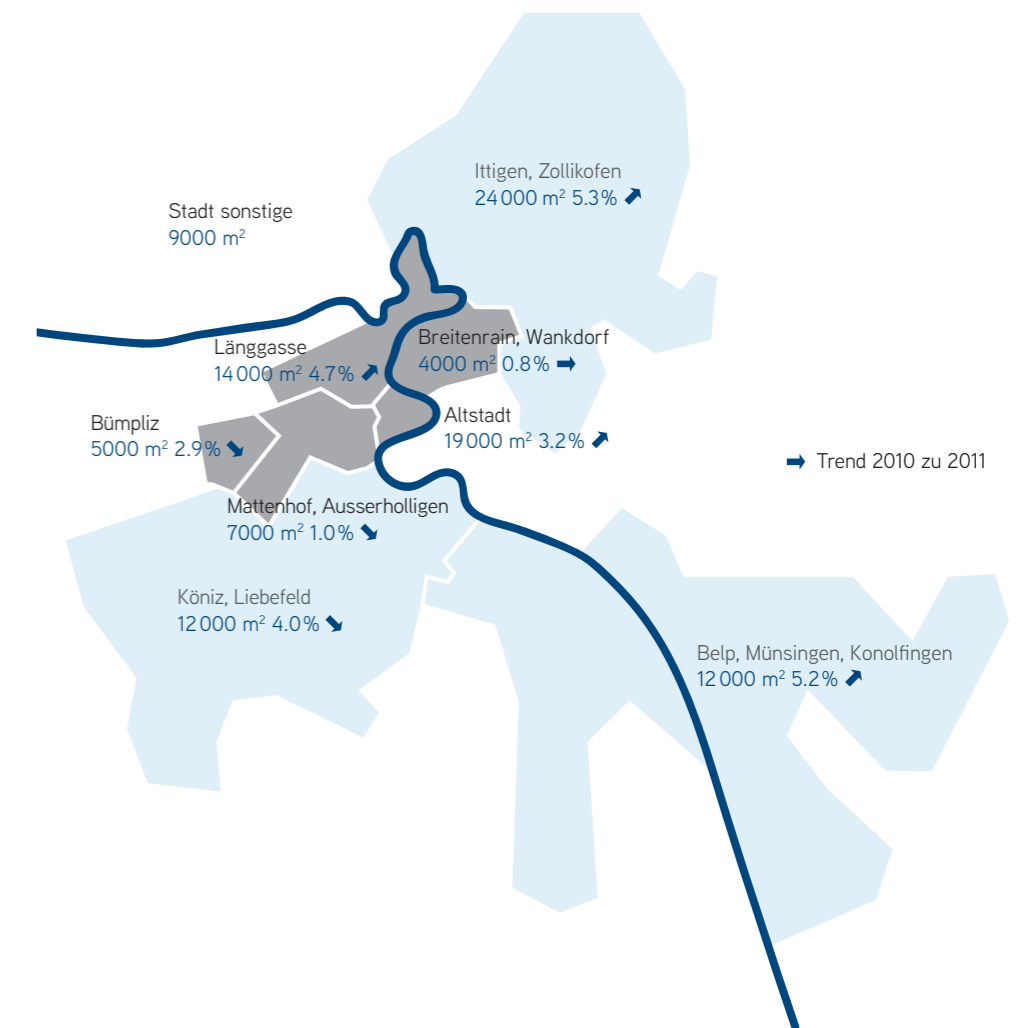
The fourth building aimed at service companies in Wankdorf City, «Twist Again», will offer 16 500 m² of space for about 1000 jobs and tenants will include the construction company Losinger Marazzi. By the end of 2014, an additional 4000 people will be working in Wankdorf City. These projects are helping to establish the region north of the city center as a new business district in Berne.

The new headquarters of PostFinance, which should be completed by 2013, adjacent to the ice-hockey arena, will provide 15 000 m² of space for 850 jobs. The relocation of Swiss Post will allow other companies to move into the 29 000 m² of service space that will be available at Berne's main train station

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	58 000	2.5
Wirtschaftsraum	106 000	3.2



BÜROKLASSEN OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	250–320
Klasse B	180–240
Klasse C	140–200

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Topmiete
Top Rent
CHF/m² p.a.

Mittel
Average
CHF/m² p.a.

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
City/Altstadt	110–250	320	192
Länggasse	185–290	310	234
Mattenhof, Ausserholligen	110–235	350	146
Breitenrain, Wankdorf	170–270	270	220
Bümpliz	150–250	300	187
Region			
Ittigen, Zollikofen	130–220	310	191
Köniz, Liebefeld	150–220	240	201
Belp, Münsingen	135–210	220	154
Stadt Bern			199
Wirtschaftsraum Bern			192



Raum für 850 Arbeitsplätze bieten. Die Umzüge der Post werden anderen Firmen ermöglichen, sich ab 2014 und nach dem erfolgten Umbau der Schanzenpost direkt am Berner Bahnhof auf 29 000 m² Dienstleistungsfläche einzumieten. An die Post erinnern wird dann vor allem noch der Name des Gebäudes: PostParc. Dieser wird neben den Dienstleistungsflächen über 7500 m² Verkaufsfläche verfügen.

Seit Ende 2011 sind rund 7500 m² Bürofläche im neu erstellten multifunktionalen Komplex «ARK 143» in Ausserholligen verfügbar. Weitere 20 000 m² Dienstleistungsfläche sind im Stadtquartier Schönberg-Ost geplant, realisiert werden diese bis 2016.

Auch die Aussengebiete der Stadt Bern weisen eine hohe Bautätigkeit auf. Im neuen Businesspark an der Ittigen Ey werden ab 2014 rund 2000 Angestellte der Swisscom arbeiten, wofür im Rahmen einer Desksharing-Strategie lediglich 1700 Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Mit der Zusammenlegung verschiedener Einheiten im Neubau direkt an der Autobahn A1 will die Telekommunikation-Dienstleisterin ihre Abläufe vereinfachen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 130 Mio. und soll zusammen mit externen Investoren finanziert werden.

Auf dem ehemaligen Industrieareal Meielen in Zollikofen wird per Ende 2013 ein Neubau mit insgesamt 700 Arbeitsplätzen entstehen. Nutzerin sein wird das Bundesamt für Informatik und Telekommunikation, das dort verschiedene Standorte zusammenführt. Seinen Hauptsitz belässt es jedoch an der Monbijoustrasse in Bern.

Neben dem Liebefeld-Park plant der Bund ein neues Bürogebäude mit 700 Arbeitsplätzen. Unweit davon soll auf dem Carba-Areal in Köniz ein Büro-neubau für 500 Arbeitsplätze entstehen. Der Baustart soll 2012 erfolgen.

In Bern zeigt sich insgesamt ein ähnlicher Strukturwandel wie in Zürich. Verschiedene Institutionen ziehen ihre Standorte zusammen und beziehen neue Gebäude ausserhalb des Stadt-zentrums. Durch diese Neubauten in Entwicklungsgebieten oder durch Totalumbauten wie der PostParc in der City werden Büroflächen in der Innenstadt frei für andere Nutzungen.

when the Schanzenpost renovation is completed in 2014. The name PostParc will be the sole reminder of the building's former purpose. In addition to the office space 7500 m² of retail space will be on offer.

Since late 2011, approximately 7500 m² of office space has been available in "ARK 143", the newly created multi-functional complex in Ausserholligen. A further 20 000 m² of service space is planned for the urban district Schoenberg-East with completion continuing until 2016.

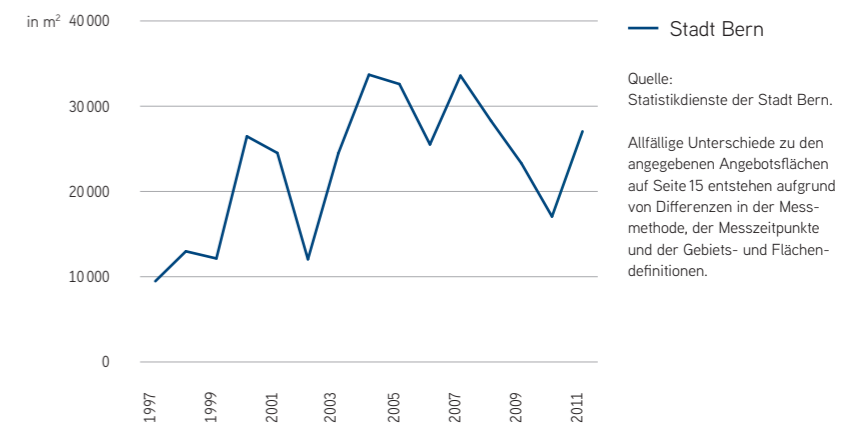
There is also a lot of building activity in the areas outside the city of Berne. Some 2000 Swisscom employees will be moving into the new business park on the Ittigen Ey from 2014. But it will be a desk-sharing strategy with only 1700 workplaces. By consolidating various units in this new building adjacent to the A1, the telecommunications service provider intends to simplify processes. The investment volume of around CHF 130 million will be shared with external investors.

On the former industrial site of Meielen in Zollikofen, a new building with a total of 700 workplaces will be completed by the end of 2013. The occupant will be the Federal Office for Information Technology and Telecommunications, which is consolidating various locations there. However, the headquarters remain on the Monbijoustrasse in Berne.

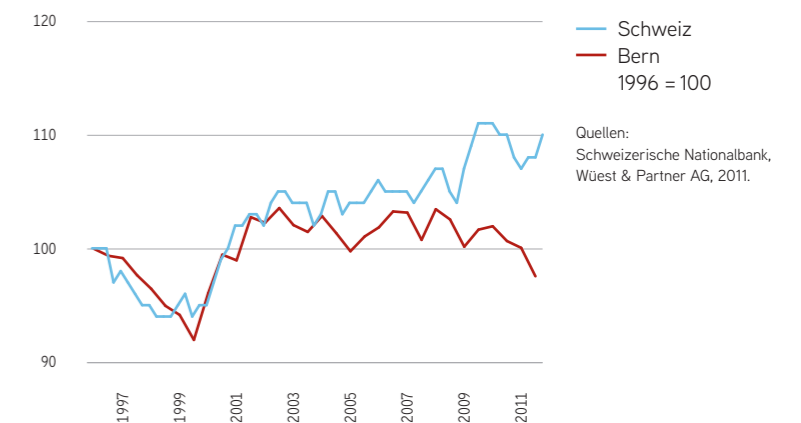
Adjacent to the Liebefeld-Park, the federal government is planning a new office building with 700 workplaces. Not far away on the Carba site in Köniz, construction of a new office building that will house 500 workplaces will commence in 2012.

Overall, Berne shows a similar structural change to that witnessed in Zurich. Various institutions are consolidating their sites and moving into new buildings outside the city center. New buildings in development areas and total conversions such as the PostParc in the City are resulting in office space in the inner city becoming available for other uses.

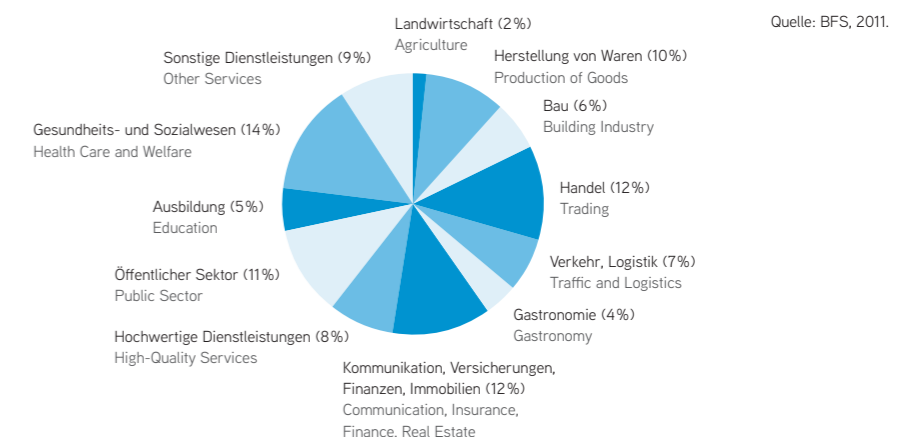
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX OFFICE RENT INDEX



BERN BRANCHENSTRUKTUR BERNE INDUSTRY STRUCTURE



Marché des bureaux genevois

Navigation à vue(s)

La situation actuelle à Genève est trouble. D'un côté la tempête économique de nos voisins européens devient préoccupante et il serait bien extraordinaire que cela ne touche, tôt ou tard, le microclimat genevois. D'un autre côté, on lit tous les jours quantité d'analyses qui démontrent que tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes, malgré la crise de la dette européenne, malgré le franc fort, malgré ceci, malgré cela.

Il est vrai que Genève vit une période de contrastes. Contraste entre les vacants officiels et les études indépendantes; contraste toujours entre la situation au premier et au second semestre 2011; contraste encore entre les prévisions des experts pour l'année 2012.

Le stock de bureaux vacants, selon l'étude de l'OCSTAT datant d'août 2011, ne serait composé que de 25 750 m², soit un taux de vacance de ... 0.6%! En juillet, un grand cabinet d'études statistiques immobilières publiait un chiffre de 272 000 m² de bureaux vacants, soit plus de 10 fois plus! Contraste, nous disions ...

Le recensement détaillé de Colliers Suisse au 15.11.2011 aboutit à un total de 91 000 m² de bureaux vacants, soit un taux de vacance de 2.4%. Le chiffre de l'OCSTAT ne prend sans doute pas en compte les surfaces proposées à la sous-location, ni les baux à transférer, part importante du marché genevois. De plus, notre définition des vacants ne s'arrête pas aux locaux disponibles à la date d'étude, mais dans les six mois. Ceci expliquant peut-être cela.

Par rapport à l'an dernier, ce taux apparaît stable (2.4% vs. 2.5% à fin 2010). Mais les eaux du Léman ne sont pas si calmes qu'il y paraît... En 2011, nous avons connu deux marchés fort différents à Genève. Une hausse des prix avec une baisse des surfaces vacantes tout au long du premier semestre, suivi d'un ralentissement net de la demande au second semestre. L'arrivée de nouveaux projets de construction dans les 2 ans détendra encore le marché.

Dans les trois ans, la réalisation du projet Sovalp, première réalisation d'envergure du périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), augmentera l'offre de quelques 100 000 m² de bureaux, soit plus que la totalité des vacants observés à ce jour à Genève par Colliers!

The current situation in Geneva is in turmoil. On the one hand the economic tempest of our European neighbors is becoming worrying and it would be very extraordinary if that didn't affect the Geneva micro climate sooner or later. On the other hand, every day one reads numerous analyses demonstrating that everything is going well in the best of all worlds, despite the Economic debt crisis, despite the strong Swiss franc, despite this, despite that.

It is true that Geneva is living through a period of contrasts. Contrast between the official vacant premises and the independent studies; continuing contrast between the situation in the first and second halves of 2011; continuing contrast between the predictions of the experts for 2012.

According to the OCSTAT study dating back to August 2011, the stock of vacant offices only consists of 25 750 m², given vacancy figures of ... 0.6%. In July a major statistical real estate consultancy published a figure of 272 000 m² of vacant offices, that's to say over 10 times more! Contrast, as we said ...

The detailed census performed by Colliers Suisse on 15.11.2011 came up with a total of 91 000 m² of vacant offices, given vacancy figures of 2.4%. The OCSTAT figure doubtlessly does not take into consideration either the surface areas being offered for subletting or the buildings to be transferred, an important part of the Genevan market. In addition, our definition of the vacant properties does not stop at the office premises available on the date of the study, but instead in six months. That would possibly explain that.

Compared with last year, this rate appears stable (2.4% vs. 2.5% at the end of 2010). However, the waters of Lake Geneva are not as calm as it would seem... In 2011, we came to know two completely different markets in Geneva. An upturn in prices with a downturn in the vacant surface areas throughout the entire first half of the year, followed by a clear slackening in demand in the second half of the year. The arrival of new construction projects in 2 years will again ease the pressure on the market.

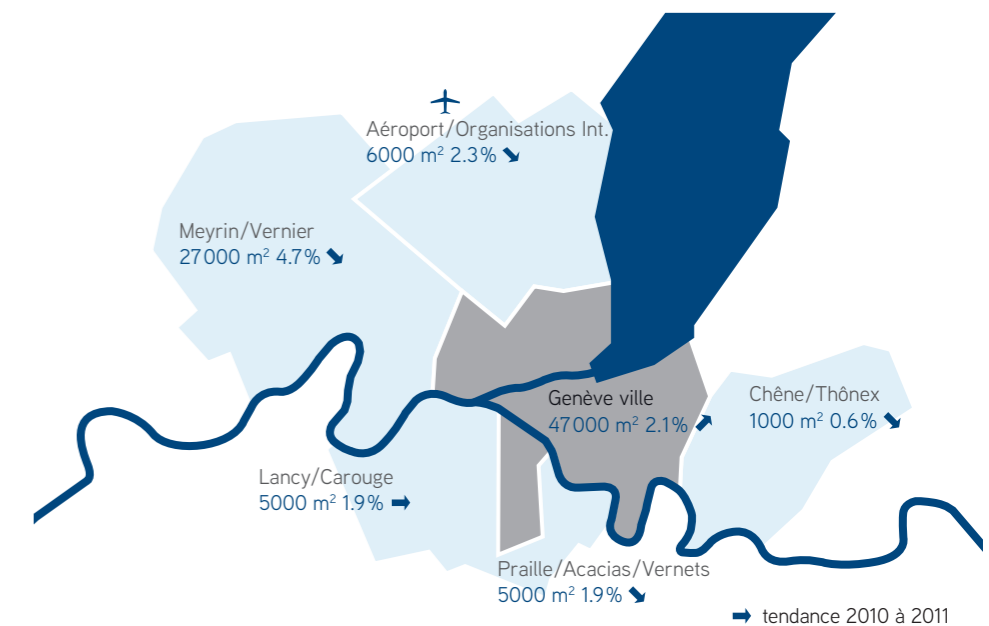
In three years, the realization of the Sovalp project, initial large-scale realization of the Praille-Acacias-Vernets (PAV) zone, will increase the supply by several 100 000 m² of offices, that's to

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	47 000	2.1 ↗
Espace économique	91 000	2.4 →



Source: Colliers International Schweiz AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX

OFFICE CLASSES

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

Source: Colliers International Schweiz AG.

Classe A	440-980
Classe B	290-560
Classe C	160-300

LOYERS PAR RÉGION

RENTS IN MARKET REGIONS

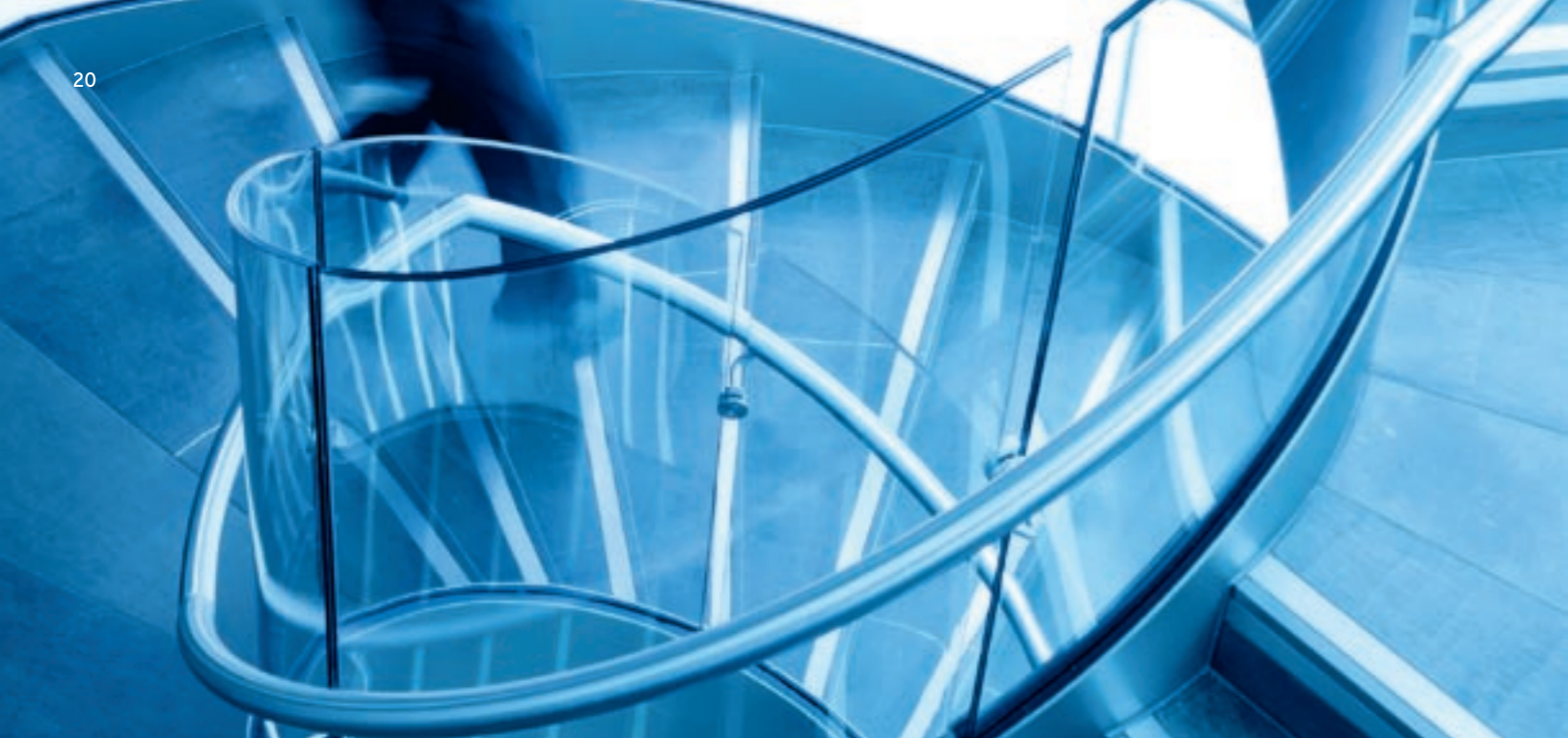
Standard
Price Range
CHF/m² p.a.

Supérieur
Top Rent
CHF/m² p.a.

Moyen
Average
CHF/m² p.a.

Source:
Price Range: ILB de Colliers
International Suisse romande SA.
Moyennes: Colliers International
Schweiz AG.

Genève ville			
Genève Hypercentre	495-660	710-1005	n.a.
Centre Rive Gauche	360-465	460-655	n.a.
Centre Rive Droite	345-455	455-620	n.a.
Region			
Aéroport	290-390	415-565	n.a.
Meyrin/Vernier	180-250	270-355	n.a.
Prairie/Acacias/Vernets	250-300	335-445	n.a.
Lancy/Carouge	250-345	350-470	n.a.
Chêne/Thônex	225-265	280-375	n.a.
Genève ville			546 ↗
Espace économique			457 ↗



A plus longue échéance, les projets liés au futur train périphérique franco-suisse «CEVA» (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) devraient offrir plusieurs dizaines de milliers de m² en plus, mais rien n'est attendu avant 2015. Au-delà, un certain nombre de projets administratifs devraient prendre place dans la zone PAV. Cela dit, leurs contours étant encore en cours de définition, il semble optimiste d'imaginer une première pierre avant 2016.

Entretemps, la demande se sera sans doute modifiée plusieurs fois, mais comment et dans quelle ampleur? 2012 apportera un début de réponse. Pour 2012, une possible appréciation du franc suisse face au dollar devrait diminuer sensiblement la demande de bureaux, ne serait-ce que celle de deux secteurs genevois majeurs: la banque et les organisations internationales.

A ce jour, il se décèle au centre-ville un mouvement de vente d'immeubles de prestige abritant des activités bancaires (Coutts, BNS, Safdié, Vontobel...). Parallèlement, certaines banques, à l'instar d'UBS, déplacent une large part de leurs effectifs hors du centre. La conjoncture semble surtout menacer les banques privées, ménageant encore, pour l'heure, les autres activités bancaires.

D'ores et déjà, sous réserve de «l'exception horlogère», les entreprises remettent à plus tard des décisions de croissance des locaux loués et/ou d'engagements de personnel et il est bien difficile de mettre une échéance à leur report.

Du point de vue des loyers, si les vacants augmentent depuis six mois et que la demande n'a plus la vigueur d'antan, les loyers demandés ne baissent guère et les bailleurs, comme tout le monde, attendent de voir.

Cet état de fait touche toutes les zones dans des proportions comparables. Au centre-ville, malgré une demande toujours très forte, les surfaces prennent plus de temps à trouver preneur, parfois moyennant l'octroi d'avantages aux locataires (loyer échelonné, mois de gratuité, options de sortie anticipée,...). Ces constats sont les probables prémisses d'une correction du niveau des loyers pour 2012.

say more than the entire number of vacant properties observed to date in Geneva by Colliers!

In the longer term, the projects linked to the future French-Swiss peripheral train "CEVA" (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) should offer several dozen thousands of extra m², but nothing is expected before 2015. Beyond that, a certain number of administrative projects should take place in the PAV zone. Having said that, with their contours still in the process of being defined, it seems optimistic to imagine a first stone before 2016.

In the meantime, the demand will doubtlessly change several times, but how and to what extent? 2012 will bring the beginnings of an answer. For 2012, a possible appreciation of the Swiss franc compared with the dollar should appreciably diminish the demand for offices, even if only that for the two major sections in Geneva: the bank and international organizations.

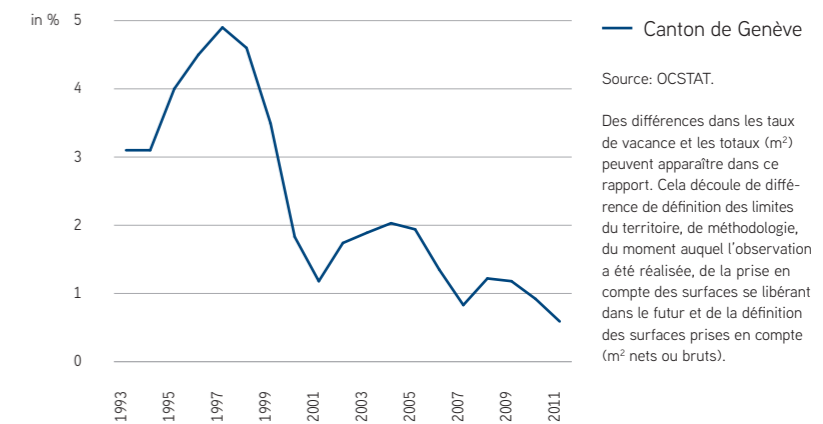
To date, a movement towards the sale of prestigious real estate accommodating banking activities (Coutts, BNS, Safdié, Vontobel,...) has been discerned in the city center. At the same time, certain banks, such as UBS, are relocating a large portion of their workforce away from the center. The economy seems to be particularly threatening the private banks while still, for the time being, going easy on the other banking activities.

Already, subject to the "watchmaking exception", companies are postponing decisions relating to development of the leased office premises and/or appointments of personnel and it is very difficult to set a due date for them.

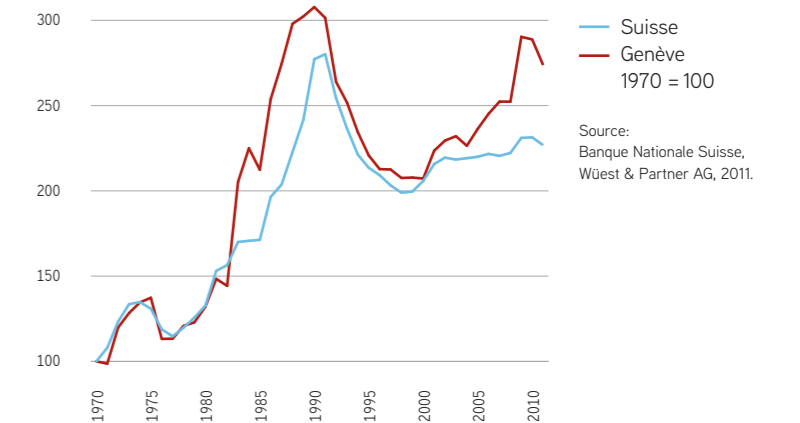
From the point of view of rents, if the vacant properties increase for six months and the demand is no longer as vigorous as in former days, the rents asked will scarcely go down and the lessors are expecting that, as is everyone.

This state of affairs affects all the zones to a comparable extent. In the city center, despite a continuing very strong demand, the surface areas are taking longer to find takers, sometimes in return for the granting of benefits to the tenants (staggered rent, free month, option of premature termination,...). These reports are the probable premises of a correction to the rent level for 2012.

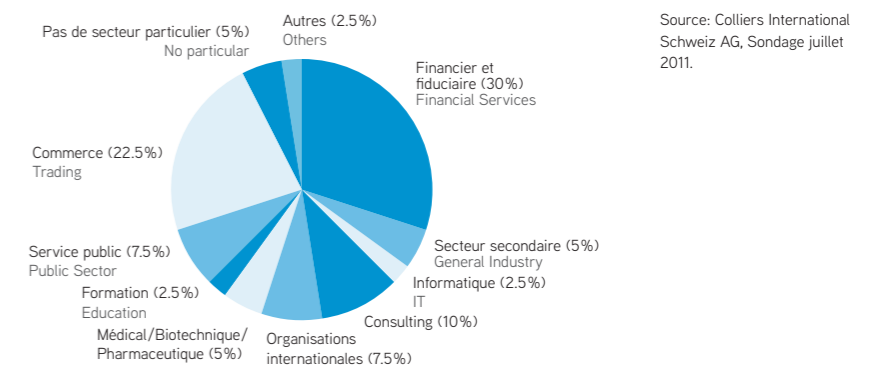
TAUX DE VACANCE DES BUREAUX OFFICE TREND OF VACANCIES



INDICE DES LOYERS DE BUREAUX OFFICE RENT INDEX



DEMANDE DE BUREAUX PAR SECTEUR OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Marché des bureaux lausannois

Le retour au centre-ville

A l'instar de la plupart des villes suisses, deux catégories de demandes se distinguent de plus en plus nettement en fonction des surfaces recherchées: les entreprises de petite taille (de moins de 30 collaborateurs et à la recherche de surfaces inférieures à 700 m²) reviennent en ville, les autres lorgnent vers la périphérie. Par périphérie, nous entendons l'agglomération au sens très large – les accès routiers ou ferroviaires étant déterminants – peu importe que les entreprises atterrissent à Morges ou Nyon: Lausanne est une région, un mode de vie, une qualité d'habitat qui fait défaut au bout du lac. Flexibilité et mobilité sont les critères presque exclusifs des décisions d'implantation et de déménagement. Le centre-ville a des atouts incomparables pour les services locaux. Un headquarter, lui, peut s'implanter presque partout.

L'accessibilité au centre-ville lausannois était, il y a cinq ans, réputé pour être l'un des plus difficiles (sinon le plus difficile) de Suisse. On loue à présent le développement du M2 qui a manifestement réglé le problème d'accès en ville pour le déplacer ... en périphérie. Le contournement de Lausanne est saturé. Ce phénomène oriente et influence un marché intérieur lausannois, local, intérieur.

Dans ce contexte délicat, et compte tenu des nombreux projets de bureaux où de larges espaces sont encore en attente de locataires en périphérie lausannoise (qui concentre deux tiers des vacants lausannois, dont 60% dans la seule zone Ouest), seules les surfaces offrant une originalité ou une identité propres telle le Biopôle de l'EPFL ou qui présentent des avantages comparatifs en matière d'équipement et/ou d'efficacité technologique et énergétique trouvent preneurs. Les nouveaux locataires deviennent plus exigeants et n'hésitent pas à mettre les projets en concurrence avant de faire leurs arbitrages.

Le stock de vacant de l'espace économique lausannois a en outre explosé. En 2011, le taux de vacance du marché lausannois a doublé pour s'établir à fin 2011 à 6.9% (contre 3.3% fin 2010), soit 125 000 m².

Pourtant, les loyers ont progressé de l'ordre de +2% durant les six premiers mois de 2011, pour se maintenir ensuite à ce niveau jusqu'à la fin de l'année. Les plus fortes progressions se lisent sur les surfaces de qualité standard au centre-ville

Like most Swiss cities, two categories of demand are standing out more and more clearly according to the sought-after surface areas: small-sized companies (with less than 30 employees and seeking surface areas smaller than 700 m²) are returning to the city, the others are looking towards the outskirts. By outskirts we mean the suburbs in a very broad sense – the approaches by road or rail having been the determining factors – what does it matter if the companies land in Morges or Nyon: Lausanne is a region, a way of life, a living standard which is lacking at the end of the lake. Flexibility and mobility are the almost exclusive criteria for settlement and relocation decisions. The city center has incomparable advantages for office services. Whereas head-quarters, they can settle anywhere.

Five years ago the accessibility to Lausanne city center was reputed to be one of the most difficult (if not the most difficult) in Switzerland. One is presently praising the M2 development, which has obviously settled the problem of approaching the city to then move it ... to the outskirts. The Lausanne bypass is heavily congested. This phenomenon directs and influences the Lausanne domestic market, locally, domestically.

In this delicate context, and taking into consideration the numerous office projects where large areas are still waiting for tenants on the outskirts of Lausanne (where two thirds of the vacant properties in Lausanne are concentrated, 60% of which in the only western zone), with only those surface areas offering an original aspect or a distinctive identity, such as the EPFL (Swiss Federal Institute of Technology) Biopôle, or offering comparative advantages as regards amenities and/or technological and energy efficiency finding takers. The new tenants are becoming more demanding and do not hesitate to place the projects in competition before engaging in their arbitrages.

Moreover, the stock of vacant properties in the Lausanne economic area has exploded. In 2011, the figure of vacant properties on the Lausanne market had doubled, to settle at 6.9% by the end of 2011 (compared with 3.3% at the end of 2010), that is to say 125 000 m².

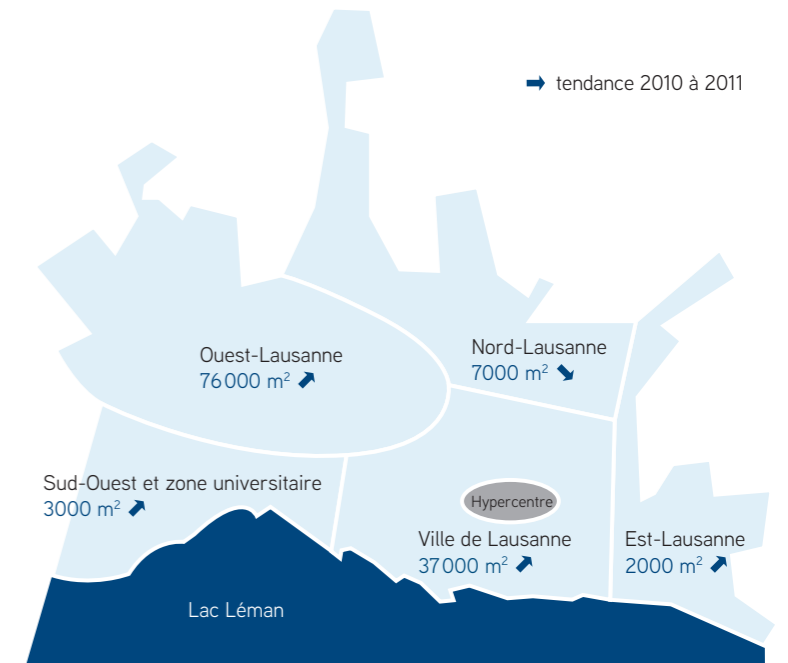
However, the rents rose to the tune of +2% during the first six months of 2011, to then maintain that level up until the end of the year. The largest increases can be read in the standard qual-

BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE LAUSANNE ECONOMIC REGION

disponibles dans les 6 mois
available within 6 months

	m ²	%
Hypercentre	14 000	2.1 →
Espace économique	125 000	6.9 →



Source: Colliers International Schweiz AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX

OFFICE CLASSES

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

Source: Colliers International Schweiz AG.

Classe A	290-400
Classe B	200-300
Classe C	140-210

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
International Suisse romande SA.
Moyennes: Colliers International
Schweiz AG.

Lausanne			
Hypercentre	265-295	325-430	n.a.
Ville de Lausanne	220-280	255-360	n.a.
Sud-Ouest	200-220	240-320	n.a.
Ouest-Lausanne	180-235	225-285	n.a.
Nord-Lausanne	165-215	195-265	n.a.
Est-Lausanne	200-260	225-280	n.a.
Espace économique			247 ↘



(+3%) où les locataires se montrent prêts à faire des concessions en termes de qualité pour favoriser une localisation favorable.

Les autres zones où les loyers progressent sont celles qui bordent le Léman. En 2011, on y constate une croissance de +5% pour la zone Sud-Ouest et zone universitaire, emmenée par des projets innovants, et de +6% pour la zone Est Lausanne, profitant du panorama exceptionnel que peuvent offrir certains bureaux, notamment à Lutry.

En revanche, la zone Nord qui avait profité d'une embellie liée au M2 semble désormais marquer le pas, tandis que la zone Ouest semble souffrir, comme nous le disions en introduction, à la fois d'une accessibilité difficile en transports privés et d'un déficit de transports en commun.

De plus, la concurrence des projets de la Côte valdo-genevoise s'y fait sentir plus qu'ailleurs avec l'appétit affiché de communes proactives qui savent rendre la mariée plus belle... Ce d'autant plus qu'il ne semble plus avoir beaucoup à espérer des transferts de demande insatisfaite à Genève, compte tenu du contexte économique délicat.

2012 pourrait voir les loyers baisser, principalement en périphérie, en raison d'une conjoncture difficile (dette européenne, franc fort, etc.), mais a priori pas dans des proportions spectaculaires.

Dans les cinq prochaines années, on peut aussi craindre une offre excédentaire en raison d'une planification urbanistique qui semble à ce jour surestimer la demande potentielle future de surfaces administratives.

Enfin, à plus long terme (2020), 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 bien desservies par les transports publics (une ligne de tram devrait par exemple relier le centre-ville à Renens d'ici jusqu'en 2020). Musique d'avenir...

ity surface areas in the city center (+3%) where the tenants appear to be willing to make concessions in terms of quality in favor of a favorable location.

The other zones where rents are increasing are those alongside Lake Geneva. In 2011, an increase of +5% was recorded for the south-west and academic zones, led by innovating projects, and of +6% for the East Lausanne zone, benefiting from the exceptional panorama that certain offices can offer, notably at Lutry.

On the other hand, the northern zone which benefited from a slight improvement linked to the M2 seems nevertheless to be marking time, whereas the eastern zone seems to be suffering, as we said in the introduction, from both difficult accessibility via private transport and from a deficit of public transport.

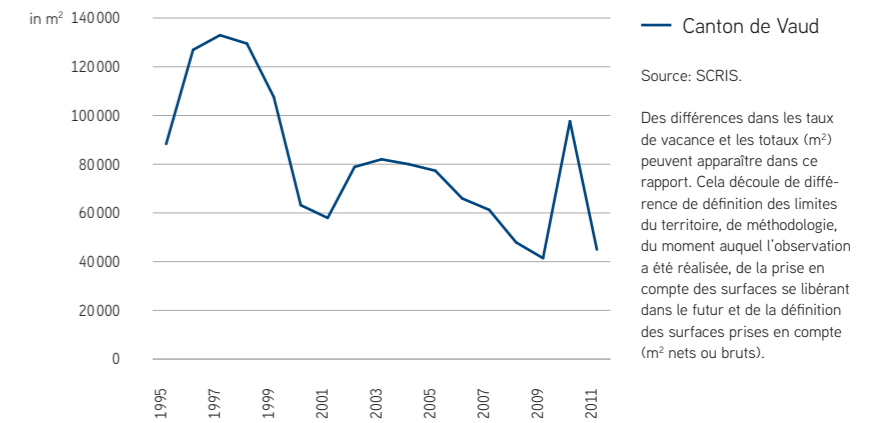
In addition, the competition of the projects on the Valdo-Genevan side makes itself felt there more than anywhere else with the flaunted appetite of proactive municipalities which know how to present the most beautiful bride... That all the more so since there no longer seems to be much hope of the transfers of the unsatisfied demand to Geneva, taking into account the delicate economic situation.

2012 could see a decrease in the rents, mainly on the outskirts, due to a difficult economy (European debt, strong franc, etc.), but not one of spectacular proportions at first sight.

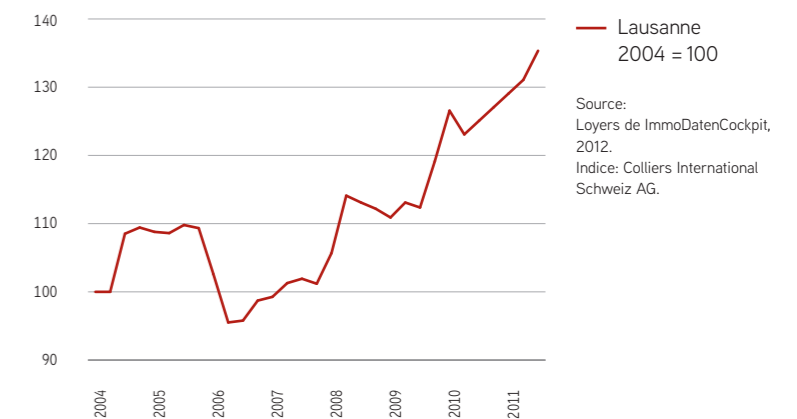
In the next five years, one could also fear a surplus supply due to urban planning that to date seems to overestimate the potential future demand for administrative surface areas.

After all, in the longer term (2020), the urban projects in Lausanne Métamorphose (north) and above all SDOL (Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois) could return a dynamic to the Lausanne suburb and offer office areas that are both modern and well served by public transport (for example, a tram line is to link the city center to Renens between now and 2020). Music of the future...

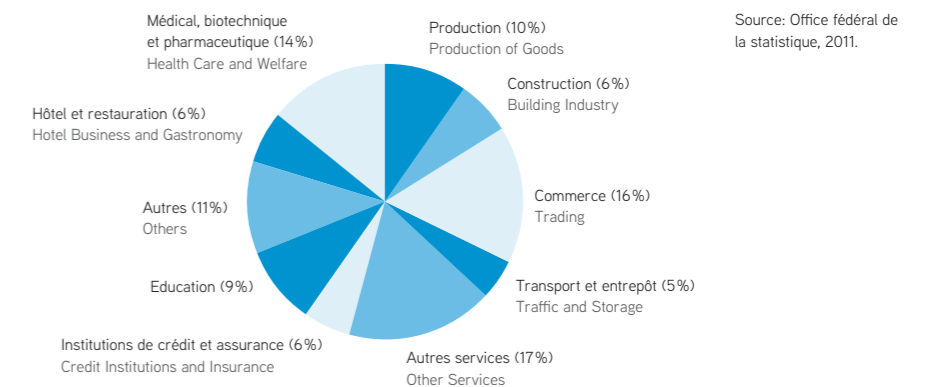
TAUX DE VACANCE DE BUREAUX
OFFICE TREND OF VACANCIES



INDICE DES LOYERS DE BUREAUX
OFFICE RENT INDEX



TISSU ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS
LAUSANNE INDUSTRY STRUCTURE





Büromarkt Zürich

Weitere Lücken im Zentrum zeichnen sich ab

Der Zürcher Büromarkt erlebte 2011 eine lebendige erste Jahreshälfte, im zweiten Semester stockte die Absorption dann aber merklich. Dennoch ist die Nachfrage nach Büroflächen weiterhin intakt; sie verhält sich jedoch zurzeit spürbar zurückhaltender als noch vor einigen Monaten. Gesucht sind vorwiegend Flächeneinheiten von 200 bis 500 m².

Insgesamt veränderte sich das Angebot an Büros gegenüber dem Vorjahr kaum. Ende 2011 waren 734 000 m² Bürofläche verfügbar. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4.6%. Mehr Flächen als 2010 waren im Zürcher Oberland, in Winterthur und im Gebiet Pfannenstiel verfügbar, Abnahmen wurden unter anderem in Aarau, Baden, Zug und im Furttal verzeichnet.

Ob der Markt den im Rahmen des Exodus aus der City entstehenden Leerstand absorbieren wird, ist noch offen. Erste Bewegungen zeigen, dass Dienstleistungsunternehmen wie Ärzte, Werbeagenturen, PR-Büros, kleinere Beratungsfirmen oder Anwaltskanzleien die durch den Wegzug einiger grosser Firmen entstandenen Lücken füllen.

Weitere Lücken öffnen wird ab Mitte 2012 die Pädagogische Hochschule. Sie bezieht auf diesen Zeitpunkt hin ihren neuen Campus am Zürcher Hauptbahnhof und lässt an 19 städtischen Standorten insgesamt 40 000 m² Fläche für Schulräume, Büros und Wohnungen zurück.

Der Exodus grösserer Arbeitgeber aus der Innenstadt dürfte auch mittelfristig weitergehen. Die SIX Group erwägt, drei existierende Standorte in der Neuen Börse, an der Brandschenkestrasse und der Hardturmstrasse unter einem Dach zu vereinen, möglicherweise im entstehenden Hardturmpark. Ein Umzug wäre frühestens 2015 ein Thema.

Nach dem Auszug von Unternehmen wie Skyguide oder Swiss aus dem Operation Center 1 am Flughafen Zürich konnten die Räumlichkeiten wieder mit langfristigen Mietern wie SBB, verschiedenen Bundesbehörden, Swissport oder der GVZ gefüllt werden. Als letzter Zuzug wird MeteoSchweiz ihren Hauptsitz 2013 vom Zürichberg nach Kloten verlegen und dort 3500 m² mieten.

Die Baueingabe für das Grossprojekt The Circle in Gehdistanz zu den Terminals des Flughafens erfolgte Ende 2011. Sofern der

The Zurich office market experienced a lively first half of 2011, but in the second semester absorption flagged significantly. Nevertheless, while demand for office space is still intact, it is at present noticeably more restrained than it was several months ago. The most popular unit sizes are 200 to 500 m².

Overall, the supply of office space changed little since the previous year. At the end of 2011, 734 000 m² of office space was available. This corresponds to a supply rate of 4.6%. The areas Zurich Oberland, Winterthur and Pfannenstiel saw availability rise while Aarau, Baden, Zug and Furttal saw declines.

To what extent the market will be able to absorb the vacancies arising from the exodus from the City remains to be seen. The first indications are that service providers such as doctors, advertising agencies, PR firms, small consulting firms or law firms are filling the gaps created by the departure of the larger companies.

Other gaps will open in mid-2012, when the College of Education moves into its new campus at the main railway station. The move will leave a total of 40 000 m² of empty space for classrooms, offices and apartments.

The exodus of large employers from the city is expected to continue in the medium term. SIX Group is also considering combining their three existing New Stock Exchange, Brandschenkestrasse and Hardturmstrasse locations under one roof – possibly in the new Hardturm Park. But that would not be an issue before 2015.

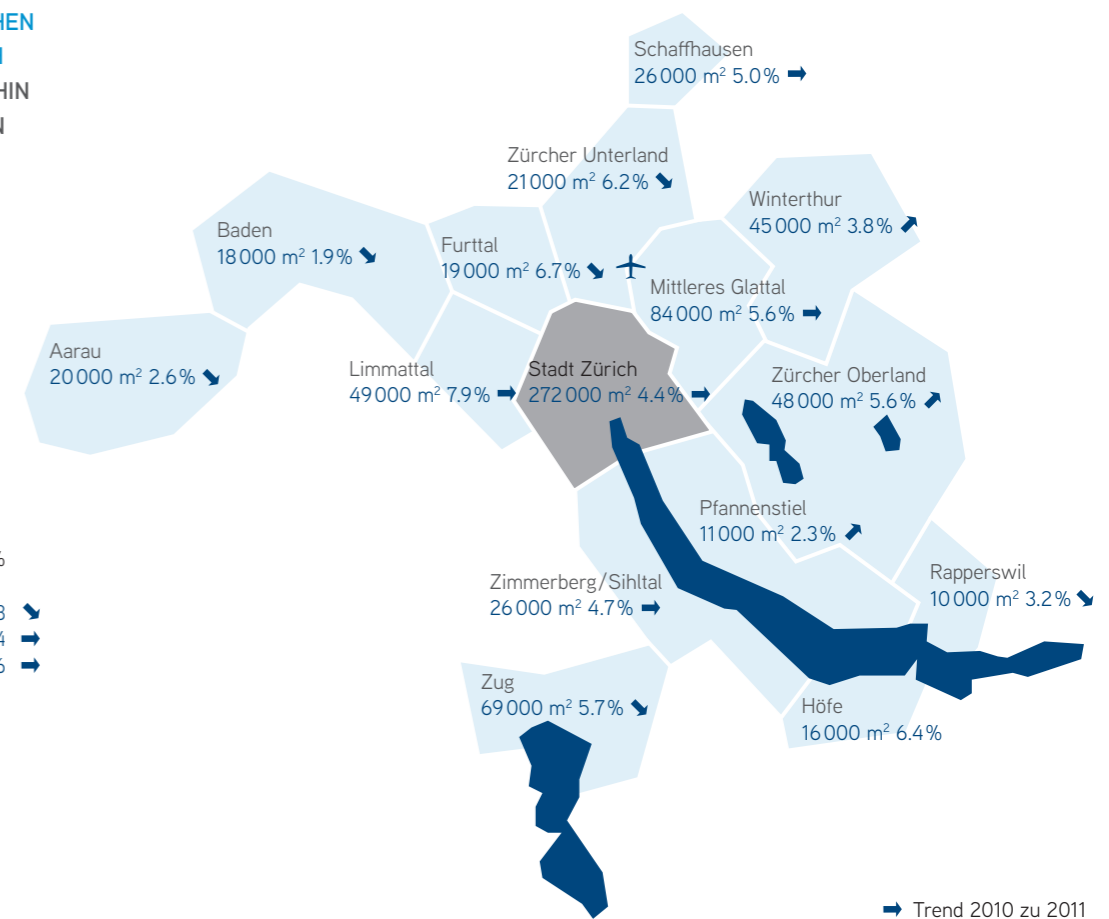
After the departure of companies such as Skyguide and Swiss from Operation Center 1 at Zurich Airport, the free space is filling up with long-term tenants including Swiss Federal Railways (SBB), various government agencies, Swissport and GVZ (Zurich Building Insurance). The last new arrival will be MeteoSchweiz, which will be moving its headquarters in 2013 from Zurichberg to Kloten where it will occupy 3500 m².

The planning application for the major project, The Circle, which is within walking distance of the airport terminal, was submitted in late 2011. Subject to successful marketing of the project, work on the first phase could begin in 2017 ultimately creating 200 000 m² of floor space enough for 3000 jobs.

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	75 000	3.8 ↓
Ganze Stadt	272 000	4.4 →
Wirtschaftsraum	734 000	4.6 →



→ Trend 2010 zu 2011

BÜROKLASSEN OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	320-600
Klasse B	180-330
Klasse C	120-200

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Topmiete
Top Rent
CHF/m² p.a.

Mittel
Average
CHF/m² p.a.

Stadt	Mietpreisband	Topmiete	Mittel
Region	Price Range	Top Rent	Average
	CHF/m ² p.a.	CHF/m ² p.a.	CHF/m ² p.a.
Ganze Stadt	190-600	840	309 ↑
davon City/CBD	400-685	840	465 ↑
Aarau	115-260	320	206 →
Baden	150-295	400	214 →
Furttal	140-200	310	165 ↓
Höfe	160-400	450	256 →
Limmattal	125-265	320	197 →
Mittleres Glattal	135-280	430	241 →
Pfannenstiel	170-350	600	262 →
Rapperswil	135-240	260	177 →
Schaffhausen	120-300	310	182 ↓
Winterthur	130-265	350	208 →
Zimmerberg/Sihltal	145-300	320	202 →
Zug	140-345	560	202 →
Zürcher Oberland	140-260	320	201 ↓
Zürcher Unterland	115-225	310	180 ↓
Wirtschaftsraum			246 →



erhoffte Vermarktungserfolg erzielt werden kann, wird 2017 die erste Etappe in Betrieb genommen. Total sollen 200 000 m² Nutzfläche für 3000 Arbeitsplätze entstehen.

Konkreter ist die Fertigstellung des Büroneubaus Aquatikon in Glattpark mit 16 000 m² Mietfläche bis Mitte 2013. Allerdings gibt es für die regionalen Wirtschaftsförderer des Glattals nicht nur positive Meldungen: Der internationale Pharmakonzern MSD (Merck) verlegte im Sommer 2011 seinen Schweizer Hauptsitz mit rund 200 Angestellten von Glattbrugg an den Luzerner Bahnhof in die Neuüberbauung City Bay.

Entgegen dem räumlichen Trend agiert die Bank Sarasin. Sie wird 2014 an einem der privilegiertesten Zürcher Standorte zwischen Kongresshaus und Hotel Baur au Lac als Hauptmieterin das neue Geschäftshaus Rosau beziehen und dort 350 Arbeitsplätze zusammenziehen. Die Büroflächen wurden für 40 Jahre angemietet. In Zürich-Binz sollen bis 2014 im Bauprojekt «Tic, Tric und Trac» 28 000 m² Bürofläche zu Mietpreisen zwischen CHF 200 bis 300 im Edeltrohbau bereitstehen.

Obwohl sich zurzeit viele Projekte im Bau befinden, werden wenig bezugsbereite Neubauf Flächen am Markt angeboten. Bei vielen entstehenden Projekten handelt es sich um nutzerspezifische Gebäude, die weit im Voraus an Grossunternehmen vermietet werden. Diese profitieren dabei von massgeschneiderten Lösungen, die effizienter nutzbar und finanziell oft attraktiver sind als der Verbleib in den bestehenden Büroflächen.

Weil zunehmend zentrale und hochwertige Flächen am Markt angeboten werden, erhöhte sich das durchschnittliche Mietpreinsniveau im Wirtschaftsraum Zürich auf netto CHF 246 pro m² und Jahr. Ebenso stieg die Topmiete leicht auf CHF 840.

Der Mietpreis ist bei der Verhandlung von Mietverträgen heute jedoch nur noch ein Faktor unter anderen. Vermieter haben aktuell eine weitaus höhere Bereitschaft für Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten oder einer partiellen bis vollständigen Beteiligung an den Mieterausbaukosten, wohingegen der Mietpreis nur widerwillig reduziert wird.

The completion of the new office building Aquatikon in Glattpark with 16 000 m² of lettable space, due for mid-2013, is a more tangible development. But Glattal Regional Development agencies also reported less positive news: the international pharmaceutical company MSD (Merck) will be moving its Swiss headquarters with around 200 employees from Glattbrugg to Lucerne train station's new City Bay development in summer 2011.

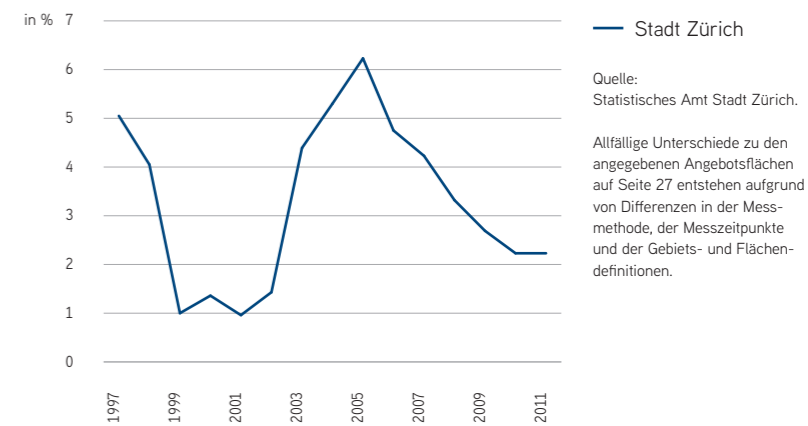
Bank Sarasin seems to have adopted a countertrend strategy: it will be moving into one of the most privileged locations in Zurich between the Kongresshaus and the Hotel Baur au Lac. Sarasin will consolidate 350 jobs in the new Rosau property where it will be the main tenant with a 40 year lease. In Zurich-Binz, the building project "Tic, Tric und Trac" will result in the completion of 28 000 m² of office space at rents of between CHF 200 and 300 (per m² p.a.) for high quality raw finishes.

Although many projects are currently under construction, relatively little new space is being offered on the market. Many emerging projects are tenant-specific buildings that are being rented well in advance by major corporations who benefit from the advantages of custom solutions, more efficient usage and financially more attractive terms than they have in their current offices.

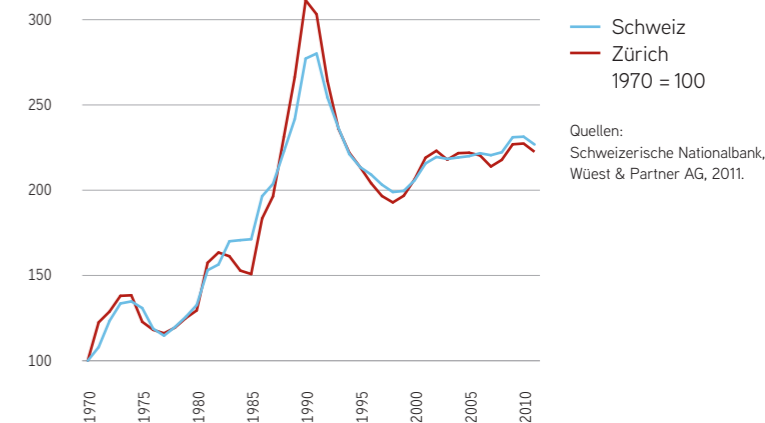
Because there has been an increase in the supply of centralized and high-quality space on the market this year, the average rent level in the greater Zurich area has risen to net CHF 246 per m² p.a. Similarly, the top rents rose slightly to CHF 840.

During the negotiation of leases, rent is nowadays only one of several factors. While they are very reluctant to reduce rents, landlords are more willing to make concessions in the form of rent-free periods or by participating partially or fully in the cost of refurbishing the space.

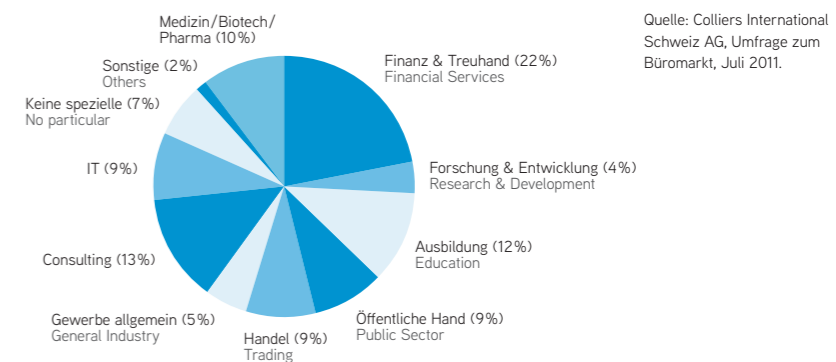
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX OFFICE RENT INDEX



NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Internationaler Überblick

Positive Aussichten mit einzelnen dunklen Wolken

Der EMEA-Raum sowie der asiatisch-pazifische Raum konnten sich 2011 von den hohen Leerstandszahlen des Vorjahres erholen und wiesen zuletzt Quoten von 9,2% beziehungsweise 9,3% auf. Im US-Markt und in Lateinamerika blieben die Leerstandsquoten unverändert bei 16,2% und 7,2%.

In Deutschland verliefen die Vermietungen mehrheitlich zufriedenstellend. Vor allem in den Städten Stuttgart, München und Berlin stieg die Nachfrage nach Büroflächen. Die Aussichten für 2012 in Europa variieren beträchtlich. In Dublin, Lissabon, Madrid, Athen sowie in den Metropolen auf dem Balkan ist der Leerstand weiter angestiegen. Verantwortlich dafür ist die Krisensituation, in der sich die Volkswirtschaften dieser Länder befinden. Die hohen Leerstände drücken stark auf die Preisentwicklung, in Athen und in Istanbul haben sich die Mietzinsen im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Andererseits stehen diesen Entwicklungen stabile Büromärkte in Deutschland und den skandinavischen Staaten gegenüber.

Dramatische Entwicklungen spielen sich in Dubai ab. Aufgrund des gewaltigen Baubooms der letzten Jahre nahm der Bestand von Büroflächen zwischen 2007 und 2011 um knapp 3,5 Mio. m² zu. Da die Nachfrage in den letzten, wirtschaftlich volatilen Jahren nicht mit dieser massiven Expansion Schritt halten konnte, erhöhte sich parallel dazu die Leerstandsquote von 2% auf 50%.

In Central London blieb die Leerstandsquote bei 7,7%, obwohl Ende 2011 fast zwei Drittel der im letzten Jahr fertiggestellten Büroneubaufflächen leer standen. Dazu zählten einige prestigeträchtige Bauten wie The Walbrook, der Bishopsgate Tower und das Walkie-Talkie-Hochhaus. Die Prognosen sind angesichts der Probleme der in London sehr stark vertretenen Finanzbranche düster. Die Unternehmen sind zudem zunehmend bereit, in andere Stadtteile mit günstigeren Mieten auszuweichen – beispielsweise nach Stratford, wo die Olympischen Spiele stattfinden werden. Mit einer Erholung des Londoner Arbeitsmarkts ist erst 2014 zu rechnen.

Noch wenig betroffen von den globalen wirtschaftlichen Turbulenzen sind Rio de Janeiro, Peking, Singapur, Moskau, St. Petersburg und Oslo. In diesen Metropolen sind die Mietzinsen für Büroräumlichkeiten teilweise schon länger auf hohem Niveau und stiegen zuletzt weiter an.

During 2011, the EMEA and the Asia-Pacific regions were able to recover from the high vacancy figures seen the previous year. Their reported vacancy rates were 9,2% and 9,3% respectively. On the other hand, the U.S. and Latin American markets saw vacancy rates remaining unchanged at 16,2% and 7,2% respectively.

In Germany, rentals were mostly satisfactory. The demand for office space rose mainly in the cities of Stuttgart, Munich and Berlin. The outlook for 2012 in Europe is very variable: in Dublin, Lisbon, Madrid, Athens and the major Balkan cities, the vacancy rate has continued to rise due to the economic crisis situations in these countries. The high vacancy rates are weighing heavily on price developments in Athens and Istanbul where the rents have halved compared to last year. On the other hand, these developments can be contrasted to the stable office markets in Germany and the Scandinavian countries.

The developments in Dubai have been dramatic. The recent huge construction boom that began in 2007, resulted in the stock of office space rising to nearly 3.5 million m². But the economic volatility of recent years meant that demand failed to keep abreast of this massive expansion. As a result, the vacancy rate rose between 2007 and 2011 from 2% to 50%.

In Central London, the vacancy rate remained at 7,7%, although by the end of 2011 nearly two-thirds of the office buildings that were completed in the last year stood empty. These included a number of prestigious buildings such as The Walbrook, the Bishopsgate Tower and the Walkie-Talkie tower. The forecasts are bleak, given the problems facing the financial sector, which exerts a strong influence on the London market. Companies are also increasingly willing to escape to other parts of the city where rents are cheaper such as Stratford, where the Olympic Games will take place. A recovery of the London job market is not expected before 2014.

Some cities are relatively unaffected by the global economic turmoil, namely Rio de Janeiro, Beijing, Singapore, Moscow, St. Petersburg and Oslo. In these cities, the rents for office space have been high – in some cases for a long time – and they continued to increase recently.

LEERSTANDSZIFFER, BÜROMIETEN BRUTTO CBD KLASSE A/DURCHSCHNITT
VACANCY RATE, OFFICE GROSS RENTS CBD CLASS A/AVERAGE

in Euro pro m² p.a.
in Euro per m² p.a.

Leerstandsentwicklung 2010–2011
Vacancy Development 2010–2011

- abnehmend
decreasing
- gleich bleibend
constant
- zunehmend
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate		CBD Miete Klasse A Ø CBD Rent Class A Ø Euro/m ² p.a.
Chicago	16.7%	↘	240
Los Angeles	18.3%	→	290
New York	11.1%	↘	390
Toronto	5.9%	↘	400
Buenos Aires	7.1%	↘	280
Mexiko City	11.0%	↗	250
Rio de Janeiro	1.1%	↘	750
São Paulo	3.1%	↘	610
Abu Dhabi	7.0%	↘	360
Delhi	17.0%	↘	470
Dubai	50.0%	↗	370
Hongkong	3.7%	↘	1470
Peking	5.4%	↘	370
Seoul	5.3%	→	250
Singapur	14.3%	↗	650
Sydney	9.3%	↗	550
Tokio	8.4%	→	780

Quelle: Colliers International, Juni 2011.

Glossar

METHODEN

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 20, Genf 20, Zürich 90) und 40 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner, 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 15. November 2011.

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 Minuten 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 Minuten 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 90) and 40 interviews. Advert evaluation in collaboration with Fahrländer Partner. 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: 15th November 2011.

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 International Schweiz AG.

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 International Switzerland Ltd.

COLLIERS SCHWEIZ PARTNER

Colliers International Zürich AG

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

Colliers International Suisse romande SA

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

Colliers International

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

