

2012

2013

2014

2015

2016

2017

# Büromarktbericht Schweiz

Office Market Report Switzerland

Observation du marché des bureaux en Suisse

Accelerating success.



**HERAUSGEBERIN**

Colliers International Schweiz AG, Februar 2014

**REDAKTIONSTEAM**

Amelie Stielau, Colliers International Zürich AG, Zürich

Yonas Mulugeta, Colliers International Zürich AG, Zürich

Lorenzo Pedrazzini, Colliers International Suisse romande SA, Genève

Bertrand Cavaleri, Colliers International Suisse romande SA, Genève

Joël Ribeiro, 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 2014, Colliers International Schweiz AG.

# Agiles Angebot bei geringer Nachfrage

Das verfügbare Angebot an Büroflächen in den 20 grössten Agglomerationen der Schweiz ist 2013 gegenüber dem Vorjahr um 214 000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1 608 000 m<sup>2</sup> gesunken. Dies entspricht einer Angebotsquote von 4.1%. Das Angebotsniveau befindet sich damit etwa auf demselben Stand wie 2011. Der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen blieb im Vergleich zum Vorjahr mit CHF 258 pro m<sup>2</sup> und Jahr (netto) konstant.

Die teils erwartete Angebotsausweitung beschränkte sich 2013 auf einzelne Gebiete. Im Gesamtmarkt überwogen die Kräfte, die zur Abnahme des Büroflächenangebots führten. Diese Entwicklung rührt unter anderem daher, dass der Markt neu erstellte Büroflächen gut absorbierte und parallel dazu weniger frei gewordene Flächen inseriert wurden. Viele dieser Flächen befinden sich aktuell in Sanierungsprojekten oder sind Gegenstand von Umnutzungsüberlegungen. Hinzu kommt, dass manche Neubauprojekte zeitlich verschoben wurden, weil sie die notwendige Vorvermietungsquote bisher noch nicht erreichten.

Der Weg bis zum Vertragsabschluss wird immer anspruchsvoller. Bis alle Details ausgehandelt sind und es zum definitiven Mietvertrag für eine Fläche kommt, vergehen mittlerweile oft mehrere Monate. Dies hängt damit zusammen, dass die Firmen eine Vielzahl von Angeboten gleichzeitig prüfen und ein hohes Absicherungsbedürfnis aufweisen. Bei Unternehmen mit Hauptsitz im Ausland erschweren zudem die langen Entscheidungswege eine rasche Abwicklung.

Reges Interesse und viele Verhandlungen kennzeichneten 2013 den Schweizer Transaktionsmarkt. Verkaufsabschlüsse fanden jedoch nicht in entsprechendem Ausmass statt. Von einem Marktgleichgewicht kann daher nicht gesprochen werden. Ein schneller und einfacher Deal ist vor diesem Hintergrund auf dem Markt aktuell die Ausnahme.

2013 war am Markt deutlich spürbar, dass zahlreiche Firmen eher kurzfristig agieren und längerfristig ausgerichtete Standortentscheidungen scheuen. Vertragsabschlüsse für Büroflächen, die erst in zwei oder mehr Jahren bezugsbereit sein werden, sind rar. Die notwendigen Ankermieter für grosse Projektentwicklungen zu binden ist deshalb zurzeit eine Herausforderung. Kleinere oder gemischt genutzte Projekte sind im Vorteil, da ihre Vorvermietungsquote schneller erreicht ist oder das Projekt auch über andere Nutzungen ausgelöst werden kann.

Available office space in the 20 largest agglomerations in Switzerland fell by 214 000 m<sup>2</sup> in 2013 compared with the previous year to 1 608 000 m<sup>2</sup>. This corresponds to a supply rate of 4.1%, which is almost identical to 2011 levels. The average rent for office space remains constant compared with the previous year at CHF 258 per m<sup>2</sup> p.a. (net).

The supply increase expected by some was restricted to individual regions in 2013. Over the whole market, the forces leading to a reduction in office availability prevailed. This was partly attributable to the fact that the market easily absorbed newly completed office space, while less vacant space was brought to the market. A lot of unlet space is currently undergoing refurbishment or being considered for a change of use. Furthermore, several new developments have been postponed as the required pre-let rate has yet to be achieved.

Agreeing a lease is becoming ever more challenging. In some cases, months can elapse before all the details have been negotiated and the final lease contract is ready. This is partly due to the fact that companies are often examining a number of different options at the same time and are highly conscious of safeguarding their interests. And when the company headquarters are abroad, long decision-making processes also inhibit rapid progression.

There was strong interest and numerous negotiations happening in the Swiss transaction market, although this was not reflected in the number of completed sales. This means that the market is not in a state of equilibrium, and against this background, a quick and straightforward deal is currently the exception in the Swiss market.

It was clearly noticeable in the market in 2013 that companies tended to act in the short term and were reticent to take more long-term decisions regarding their location. It is rare to see lease agreements for office space that will not be ready for occupation in two or more years. Therefore, securing the necessary anchor tenants for major developments is challenging at present. Smaller and mixed-use developments are at an advantage as their pre-let rate can be achieved more quickly or the project can be made viable through other uses.

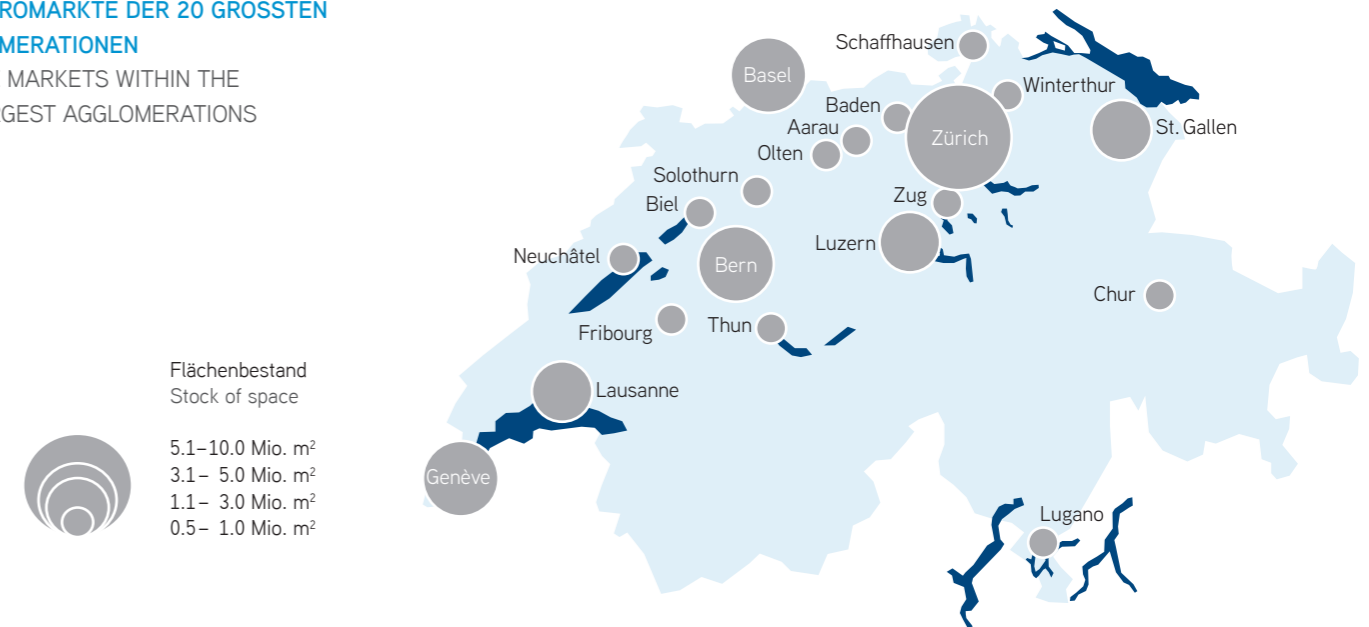
Although the office supply paused for breath somewhat in 2013, the pipeline for the coming years is extremely healthy. A number

Obwohl das Büroangebot 2013 eine leichte Verschnaufpause einlegte, ist die Pipeline für die kommenden Jahre prall gefüllt. Viele Projekte, zum Beispiel weitere Etappen der Europaallee am Zürcher Hauptbahnhof und im Glattpark (Opfikon), bereits seit Jahren bekannt, werden aber erst 2015 oder 2016 marktwirksam. Sanierte und aufgewertete Bestandesobjekte werden das Angebot zusätzlich ausweiten. Wie der Büromarkt diese Angebote aufnimmt, wird sich in den nächsten zwei Jahren zeigen. Entscheidend dürfte sein, wie sich die Wirtschaft und damit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen entwickeln. Je nachdem werden sich die Akteure an 2014 als «die Ruhe vor dem Sturm» oder als «Vorzeichen einer spürbaren Belebung» erinnern.

of projects, such as additional phases at Europaallee near Zurich's main railway station and at Glattpark (Opfikon), have been common knowledge for years but will not come to the market until 2015 or 2016. Meanwhile, refurbished and upgraded existing stock will further increase the supply. How the office market absorbs this supply remains to be seen over the next two years. Development of the economy and, thus, companies' willingness to invest is likely to be decisive in determining whether market participants look back on 2014 as "the calm before the storm" or the "prelude to a noticeable upturn".

## 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 innerhalb 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p.a.	
	m <sup>2</sup>	%	Preisband Price Range CHF/m <sup>2</sup>	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup>
Aarau	20 000	2.6	135–260	192
Baden	37 000	3.8	150–275	210
Basel	128 000	2.9	155–300	207
Bern	112 000	3.1	130–285	219
Biel	35 000	4.9	125–250	168
Chur	12 000	2.4	140–275	225
Fribourg	33 000	4.2	150–265	222
Genève	228 000	5.2	220–530	375
Lausanne	170 000	6.5	140–315	228
Lugano	35 000	3.2	155–380	225
Luzern	38 000	2.3	130–285	208
Neuchâtel	20 000	3.1	135–295	184
Olten	25 000	2.9	130–250	166
Schaffhausen	18 000	3.4	125–345	220
Solothurn	15 000	2.7	120–260	145
St. Gallen	42 000	2.8	135–240	199
Thun	7 000	1.3	155–215	175
Winterthur	34 000	3.8	150–285	241
Zug	54 000	4.2	145–370	223
Zürich	545 000	5.0	150–500	281
<b>Total</b>	<b>1 608 000</b>	<b>4.1</b>		<b>258</b>

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

➔ Trend 2012 zu 2013





## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

# Wirtschaftsgang stützt Markt

Die Weltwirtschaft hat sich in den vergangenen zwei Jahren schrittweise von der tiefen Finanz- und Verschuldungskrise der Jahre 2007 bis 2011 erholt. Sie ist jedoch weiterhin von grossen Ungleichgewichten gekennzeichnet. Deutlich verbessert hat sich die Situation in den USA. Die Wachstumsraten der amerikanischen Wirtschaft liegen wieder nahe beim Potenzialwachstum, und es darf mit einem gesamtwirtschaftlichen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von rund 2.5% im laufenden und von über 3% im kommenden Jahr (2015) gerechnet werden. Mehr Mühe bekunden die Staaten der Europäischen Währungsunion. Die strukturellen Probleme sind nach wie vor gross. Aufgrund der Verschuldungssituation, der Labilität des Finanzsystems und des massiven Einbruchs der gesamtwirtschaftlichen Produktion, begleitet von einer hohen Arbeitslosigkeit, lässt sich eine Stabilisierung des Outputs auf tiefem Niveau erwarten. Insgesamt ist für die G7-Staaten für 2014 von einem BIP-Wachstum von rund 2% auszugehen, das 2015 auf 2.5% ansteigen dürfte. Kein Problem stellt in diesem Szenario vorläufig die Inflation dar, da weltweit ausreichend freie Produktionsfaktoren zur Verfügung stehen, um Verknappungserscheinungen schnell vorzubeugen. Einzig in den USA besteht in Kombination mit der extrem hohen Geldschöpfung ein gewisses Inflationsrisiko.

Die Schweiz profitiert von der globalen Situation in besonderem Masse. Erstens wird sie als Exportnation vom Anstieg der globalen Nachfrage überdurchschnittlich profitieren, und zweitens wird sie kräftige Impulse von der deutlich verbesserten Wettbewerbssituation der einheimischen Unternehmen erhalten. Letztere zeigt sich vor allem darin, dass der Produktionsfaktor Kapital relativ zu den südeuropäischen Staaten sehr günstig geworden ist. Attraktiv für Unternehmen und Private ist auch die Perspektive, dass in der Schweiz auf Jahre hinaus mit einer geringen Steuerbelastung gerechnet werden kann, während die meisten anderen hoch entwickelten Staaten mit riesigen Schuldenbergen konfrontiert sind, die höhere Steuern nach sich ziehen werden.

Gemäss Bundesamt für Statistik hat die Erwerbstätigkeit in der Schweiz in den letzten zehn Jahren um über 620 000 Personen zugenommen, wobei diese hauptsächlich aus dem Ausland kamen. Das überdurchschnittliche Stellenwachstum und die deutlich gesteigerte Attraktivität der Schweiz werden diesen Zustrom von Arbeitskräften verstärken. In den nächsten zwei Jahren ist deshalb von einer Nettozuwanderung von jährlich rund 60 000 Personen auszugehen. Dies wird zu einer entsprechenden Nachfrage nach Wohnimmobilien führen.

Over the last two years, the global economy has been gradually recovering from the profound financial and debt crisis of 2007 to 2011. However, international finances continue to be characterised by significant imbalances. The situation in the USA has improved significantly. Growth rates in the American economy are once again approaching potential growth and the overall economic upturn is expected to produce a rise in gross domestic product of around 2.5% for the current year and more than 3% next year (2015). The outlook for countries in the single European currency is somewhat less favourable. Significant structural problems remain. Faced with persisting debt levels, the instability of the financial system and the collapse in overall production in the economy accompanied by high unemployment, output is likely to stabilise at a low base. Overall, GDP growth of around 2% is expected for the G7 nations in 2014, rising to 2.5% in 2015. Inflation is not an issue for the time being in this scenario, as there are adequate production factors available worldwide to quickly overcome any apparent shortages. But in the USA alone, there is a certain risk of inflation due to the extremely high levels of quantitative easing.

Switzerland particularly stands to benefit from the global situation. Firstly, as an export nation, it will benefit from the rise in global demand. And secondly, it will receive strong impetus from the significantly improved competitive position of domestic companies. The latter is primarily reflected by the fact that the production factor of capital has become very cheap relative to the southern European states. Another attractive dimension for companies and individuals is that they can expect low tax burdens for years to come in Switzerland while most other highly developed nations are encumbered with huge debt burdens that will result in higher taxes.

According to the Swiss Federal Statistical Office, employment in Switzerland has risen by more than 620 000 people over the last ten years, the majority of whom have come from abroad. The above average employment growth and significantly improved attractiveness of Switzerland will accelerate this influx of workers going forward. Consequently, net migration over the next two years is expected to total approximately 60 000 persons per year. This, in turn, will result in corresponding demand for residential property.

Die Preissteigerungen, die sich in den letzten Jahren im gesamten Immobilienbereich beobachten liessen, sind vor diesem Hintergrund fundamental gut begründet. Trotzdem: Im Moment ist die Leerstandsquote immer noch auf einem niedrigen Niveau, sodass keine deutliche Preiskorrektur zu befürchten ist. Allerdings können Eigentümer und Investoren in den kommenden Jahren nicht mehr mit den hohen Totalrenditen der letzten Jahre rechnen. Die Renditedifferenz zu den Staatsobligationen ist jedoch immer noch ausgeprägt. Diese wird nicht so schnell verschwinden, da sich keine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus abzeichnet.

In die Gesamtbetrachtung gilt es verschiedene Gefahrenmomente einzubeziehen. Dazu gehören die mangelnde Stabilität des Euro und die strukturellen Probleme der Europäischen Union und vieler ihrer Mitglieder. Auf dem alten Kontinent sind deshalb jederzeit politische Unruhen denkbar. Ein weiteres Risiko birgt die mögliche Abkopplung des Frankens vom Euro-Wechselkurs. Ein Störfaktor könnte sich ergeben, wenn sich das Kreditwachstum nicht abschwächt. Die Nationalbank könnte sich dann gezwungen sehen, die Eigenkapitalunterlegungen auf alle Kreditarten zu erhöhen. Eine zusätzliche Gefahr stellen die politischen Initiativen zur Reduktion der Einwanderung dar. Ihre Annahme würde die Nachfrage nach Immobilien aller Kategorien reduzieren.

Alles in allem steht die Schweiz im europäischen Vergleich jedoch weiterhin gut da. Die wirtschaftlichen Aussichten für das Jahr 2014 sind positiv.

Prof. Dr. Josef Marbacher

Against this background, the rise in values observed across the entire property market in recent years is well supported by fundamentals. However, the vacancy rate is still at such a low level at present that they should not fear a significant correction in values. That being said, landlords and investors cannot expect the high total returns of recent years to continue over the years ahead. Nevertheless, the yield gap compared with government bonds remains significant, and, with no indication of a significant increase in interest rates, this is unlikely to diminish rapidly.

Taking an overall view, it is important to consider a number of potential hazards. These include the instability of the euro and the structural problems of the European Union along with many of its members. Political unrest could, therefore, materialise at any time in Europe. A further risk factor is the potential decoupling of the Swiss franc from the euro exchange rate. Further disruption could occur if credit growth does not abate. The Swiss National Bank may feel it necessary to increase equity requirements on all forms of credit. An additional risk is posed by political initiatives to reduce immigration. Should these be passed, demand will fall across all property sectors.

On the whole, however, Switzerland continues to be well placed in comparison with the rest of Europe. The economic outlook for 2014 is positive.

Prof. Dr. Josef Marbacher

## WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK

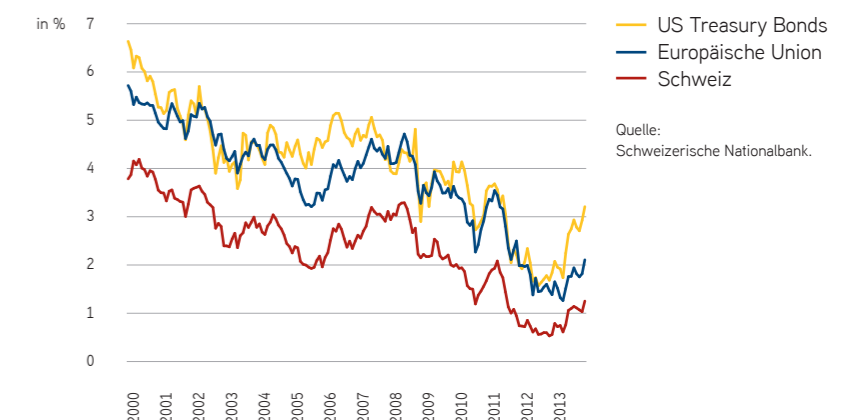
### KEY ECONOMIC FIGURES

	2012	2013	2014P	2015P
<b>BIP/GDP Real %YOY</b>				
Schweiz	1.0	1.9	2.2	2.7
Euro-Zone	-0.6	-0.4	1.0	1.6
Osteuropa	0.9	0.8	2.2	2.8
USA	2.8	1.7	2.9	3.4
Dynamic Asian Economies	3.3	2.9	2.7	3.0
Total OECD	1.6	1.2	2.3	2.7
<b>Inflation KPI/CPI %YOY</b>				
Schweiz	-0.7	-0.4	0.2	0.6
Euro-Zone	2.5	1.4	1.2	1.2
Osteuropa	3.8	1.4	1.8	2.3
USA	2.1	1.5	1.8	1.9

Quelle: OECD Economic Outlook 94 database, 2013. P = Prognose

## RENDITEN AUF 10-JÄHRIGE STAATSOBLIGATIONEN

### 10 YEARS GOVERNMENT BOND YIELDS



## Markt für Immobilieninvestitionen

# Angebot überzeugt qualitativ nicht

Das Marktumfeld hat sich 2013 stabilisiert. Das historisch tiefe Zinsumfeld, die langsame Erholung von der Finanz- und Verschuldungskrise sowie fehlende alternative Anlagemöglichkeiten sorgten dafür, dass Immobilien im Fokus der Investoren blieben. Der Schweizer Transaktionsmarkt ist deshalb grundsätzlich liquid, wovon ein reges Interesse und viele Verhandlungen zeugen. Verkaufsabschlüsse waren jedoch nicht in entsprechendem Ausmass festzustellen. Von einem Marktgleichgewicht kann nicht gesprochen werden.

Nachdem die Auswirkungen der strengeren Eigenkapitalvorschriften für Banken diese veranlasst hatten, 2012 verschiedene Immobilien zu verkaufen, setzte sich dieser Trend 2013 abgeschwächt fort. Erwähnenswert sind etwa die Prime-Objekte der Zürcher Kantonalbank. Das prominenteste der vier angebotenen Gebäude, der «Eidgenoss» an der Bahnhofstrasse 13/17, wurde ab CHF 135 Mio. gehandelt und ging an die Swiss Life. Der genaue Kaufpreis ist unbekannt. Auch weitere Finanzdienstleister wie die Credit Suisse oder die Liechtensteinische Landesbank veräusserten nicht mehr betrieblich genutzte Immobilien.

Der Überhang der Nachfrage nach attraktiven Anlagemöglichkeiten prägte den Markt 2013 genauso wie im Vorjahr. Die hohe Kauf- und Zahlungsbereitschaft von Anlegern bewegt Immobilieneigentümer weiterhin zum Versuch, ihre Portfolios zu bereinigen und sich von Risikopositionen zu trennen. Viele der auf den Markt gelangten Objekte entsprechen jedoch nicht den käuferseitig geforderten Qualitätsanforderungen. Typische Mängel solcher Liegenschaften sind ein substanzieller Nachholbedarf bei Unterhalt und Renovation, auslaufende Mietverträge, Leerstände und schlechte Lageeigenschaften. Diese Faktoren spiegeln sich jeweils in der zu erwartenden Rendite wider. Ein schneller und einfacher Deal ist vor diesem Hintergrund auf dem Markt aktuell die Ausnahme.

Das Ausschöpfen von Renditepotenzialen innerhalb der bestehenden Portfolios ist eine der Strategien, um auf das geschilderte Marktumfeld zu reagieren. Eine andere Möglichkeit für Investoren ist, so früh wie möglich in Projektentwicklungen einzusteigen, um dort ihre Investitionsvorstellungen einzufordern. Dies betrifft vor allem jene institutionellen Investoren, die strikt vorgegebenen Anlagerichtlinien unterliegen.

The market environment stabilised in 2013. The historically low interest rates, gradual recovery from the financial and debt crisis and lack of alternative investment opportunities ensured that property remained in the spotlight for investors. The Swiss transaction market is, therefore, fundamentally liquid as evidenced by the lively interest and numerous negotiations. However, this was not reflected to the same extent in the number of completed sales. It cannot, therefore, be said that there is a market equilibrium.

After more stringent capital requirements forced banks to dispose of a variety of property in 2012, this trend continued to a lesser extent in 2013. Notable transactions included the prime assets of Zürcher Kantonalbank. The most prominent of the four buildings brought to market, the "Eidgenoss" at Bahnhofstrasse 13/17, was sold to Swiss Life for more than CHF 135 million. The exact sale price is unknown. Other financial service providers, such as Credit Suisse and Liechtensteinische Landesbank, sold off assets that were surplus to operational requirements.

The market was characterised by surplus demand for attractive investment opportunities in 2013, continuing the trend from the previous year. Investors' readiness to purchase and pay for assets is further prompting owners to attempt to readjust their portfolios and reduce risk positions. However, many of the properties being brought to market do not meet the quality requirements of prospective purchasers. Typical defects with such assets include substantial backlogs in maintenance and renovation, expiring leases, voids and poor locations. Such factors are reflected accordingly in the yields that can be expected. Against this background, a quick and straightforward deal is currently the exception in the market.

Maximising yield potential within the existing portfolio is one strategy for responding to the market environment described. Another option for investors is to become involved with development projects at such an early stage so that they can stipulate their investment requirements. This is particularly true of those institutional investors subject to strictly prescribed investment guidelines.

Verstärkt am Markt agieren zurzeit Family Offices und private Investoren. Ihr Investitionsvolumen hat im Vergleich zu den Vorjahren zugenommen, und ihr Interesse an Objekten mit einem Anlagevolumen bis rund CHF 30 Mio. ist am Transaktionsmarkt deutlich wahrzunehmen. Ihre meist schnelle und oft auch emotionalere Kaufentscheidung verschafft ihnen einen deutlichen zeitlichen Vorsprung gegenüber institutionellen Investoren. Verstärkend wirkt, dass die Situation am Geldmarkt praktisch unverändert ist: Tiefe Geldmarktzinsen reflektieren den weiterhin hohen Bestand an Liquidität, und die Renditen langfristiger Staatsanleihen stagnieren auf niedrigem Niveau.

Die Nettorenditen für die verschiedenen Büroimmobiliensegmente entwickelten sich leicht nach unten. Sie betragen durchschnittlich für Klasse-A-Büroliegenschaften 3.6%, für Klasse-B-Objekte 4.4% und für Klasse-C-Objekte 6.2%.

Family offices and private investors are increasingly active in the market at present. Their investment volume has increased on previous years and their interest in properties with an investment volume of up to around CHF 30 million can be clearly observed in the transaction market. Their normally rapid and even emotional purchase decisions give them a clear time advantage over institutional investors. This is reinforced by the fact that the situation in the money markets remains virtually unchanged. Low money market interest rates reflect the continued high liquidity, and yields on long-term government bonds have stagnated at low levels.

Net yields on the various office segments tightened slightly, averaging 3.6% for class A properties, 4.4% for class B offices and 6.2% for class C assets.

### NETTO-ANFANGSRENDITEN FÜR BÜROIMMOBILIEN

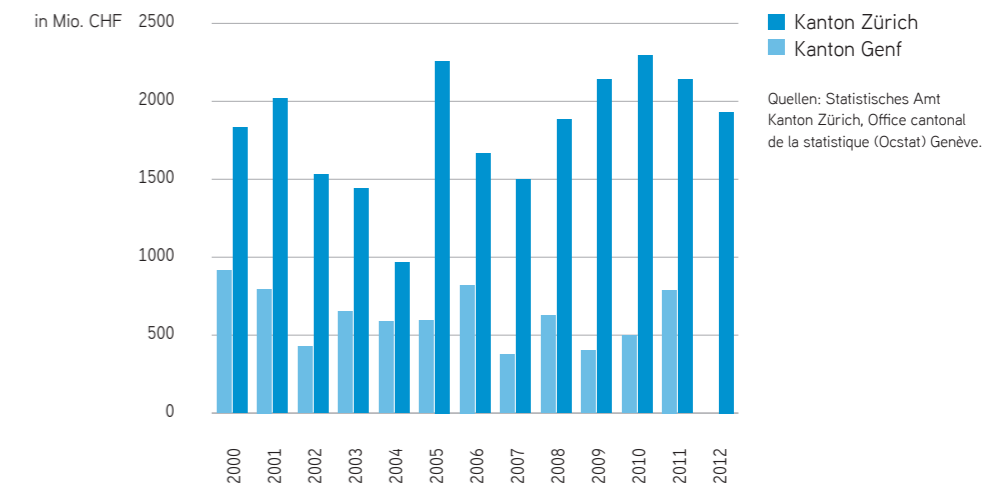
NET CAP RATES/INITIAL YIELDS FOR OFFICE BUILDINGS

	2010	2011	2012	2013
Klasse A	4.1%	4.0%	3.8%	3.6%
Klasse B	4.8%	4.6%	4.5%	4.4%
Klasse C	6.0%	6.0%	6.2%	6.2%

Quelle: Colliers International Schweiz AG. Basis: Investoreninterviews, 2010 bis 2013.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN KOMMERZIELLER IMMOBILIEN

COMMERCIAL REAL ESTATE TRANSACTION VOLUME





## Büromarkt Basel

# Grosses Marktpotenzial

Im Wirtschaftsraum Basel ist das Büroflächenangebot von 157 000 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 auf aktuell 119 000 m<sup>2</sup> gesunken. In den Regionen Ost und Süd schrumpfte das Flächenangebot insgesamt um 22 000 m<sup>2</sup>. Auch in der Stadt Basel ging die Angebotsmenge um 19 000 m<sup>2</sup> auf 50 000 m<sup>2</sup> zurück. Dies entspricht einer Angebotsquote von 2.2%. Die Nachfrage nach Büroflächen ist im gesamten Wirtschaftsraum und in der Stadt seit 2011 beständig. Die durchschnittliche Büromiete stieg in der Stadt leicht auf CHF 247 pro m<sup>2</sup> und Jahr netto. Das Mietpreisspektrum bewegt sich zurzeit zwischen CHF 125 und CHF 310, die Topmiete liegt bei CHF 385 pro m<sup>2</sup> und Jahr netto. Im gesamten Wirtschaftsraum Basel liegt die Marktmiete im Mittel bei CHF 208, das Preisband variiert zwischen CHF 125 und CHF 295 pro m<sup>2</sup> und Jahr netto.

Nach wie vor treiben die grossen Pharmaunternehmen die Nachfrage an. So mietete Roche im Peter-Merian-Haus weitere Büroflächen an und plant eine neue Produktionsanlage am Standort Kleinbasel. Zusätzlich treten Firmen aus den Bereichen Finanz und Treuhand sowie die öffentliche Hand als nachfragestarke Interessenten in Erscheinung.

Aufgrund der stockenden Neubautätigkeit in Basel haben sich viele grosse Büronutzer in den letzten Jahren für selbstentwickelte Neubauten – wie etwa Novartis, Roche und Baloise – oder für Sanierungen ihrer Bestandesflächen entschieden. Die Nationale Suisse saniert und modernisiert ihren bestehenden Hauptsitz entlang des Steinengrabens.

Mangels Bautätigkeit werden zurzeit auf dem städtischen Büromarkt nur wenige Objekte mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> angeboten; grosse Büroflächen sind rar. Grossnutzer, die keine Eigenentwicklungen beabsichtigen, weichen deshalb meist in die umliegenden Regionen aus, um ihre Flächenbedürfnisse zu decken. Vor allem die Regionen Ost und Süd profitieren von diesem Trend. In der Region Ost, in Muttenz, konnten im Lagonda-Haus insgesamt rund 20 000 m<sup>2</sup> Fläche an mehrere Grossmieter vermietet werden. Auch in Münchenstein, in der Region Süd, wurden grössere Flächen absorbiert. Weiter investiert der Basler Agro-Konzern Syngenta in den Ausbau seines Forschungs- und Entwicklungszentrums in Stein AG.

In Basel sind die SBB genauso aktiv wie in Zürich und Bern. Im Rahmen der Neugestaltung des Stadtgebiets am Bahnhof SBB

In the greater Basel area, the office supply declined from 157 000 m<sup>2</sup> in 2012 to 119 000 m<sup>2</sup>. In the eastern and southern regions, availability decreased by 22 000 m<sup>2</sup>. Available space in the city of Basel also ended the year down by 19 000 m<sup>2</sup> to 50 000 m<sup>2</sup>, corresponding to a supply rate of 2.2%. Demand for office space in both the city and greater Basel area has remained consistently high since 2011. The average office rent in the city rose slightly to CHF 247 per m<sup>2</sup> p.a. net. Rents currently range from CHF 125 to CHF 310, with the prime rent standing at CHF 385 per m<sup>2</sup> p.a. net. In the greater Basel area, the average market rent is CHF 208, with rents ranging from CHF 125 to CHF 295 per m<sup>2</sup> p.a. net.

Demand continues to be driven by the major pharmaceutical companies. Roche has leased additional office space in Peter-Merian-Haus and is planning a new production facility at its Kleinbasel location. Companies from the finance and trust sectors as well as the public sector have also emerged as front-runners in terms of demand.

In view of the stagnating new-build activity in Basel, a number of major office occupiers have elected to develop their own property in recent years; these include Novartis, Roche and Baloise. Others have opted to refurbish their existing property. Nationale Suisse is refurbishing and modernising its existing headquarters on Steinengraben.

The lack of construction activity means that only a small number of properties offering more than 1000 m<sup>2</sup> are available on the city office market at present. Large office spaces are rare. Major occupiers who have no plans to develop their own property are, therefore, tending to move out to the surrounding regions to meet their space requirements. The eastern and southern regions are particularly benefiting from this trend. In Muttenz, in the east, some 20 000 m<sup>2</sup> in Lagonda-Haus have been let to a number of large tenants. In the south, in Münchenstein, even larger offices have been taken up. Furthermore, Basel-based agricultural group Syngenta is investing in the expansion of its research and development centre in Stein AG.

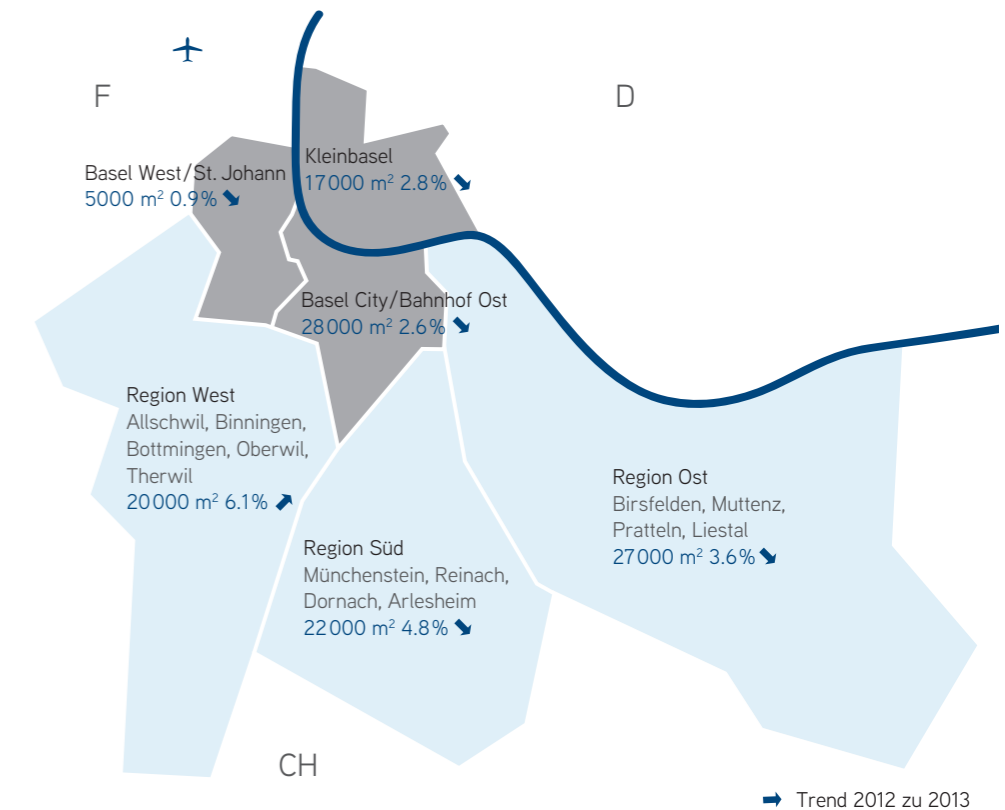
Swiss Federal Railways is equally active in Basel as it is in Zurich and Berne. Phase B of Basel's SüdPark is under development as part of the regeneration of the city district around the Swiss Federal Railways train station. In the Meret-Oppenheim-Hoch-

## ANGEBOT AN BÜRONUTZFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN  
THE BASEL ECONOMIC REGION

verfügbar innerhalb 6 Monaten  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%	
Stadt Basel	50 000	2.2	↘
Wirtschaftsraum	119 000	3.1	↘



## BÜROKLASSEN

OFFICE CLASSES

Mietpreisband  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Klasse A	260–390
Klasse B	200–250
Klasse C	150–200

## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Topmiete  
Top Rent  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Mittel  
Average  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Basel City/Bahnhof Ost	180–310	375	274 →
Kleinbasel	165–275	315	222 ↗
Basel West/St. Johann	125–250	385	200 →
<b>Region</b>			
Region Ost	155–250	340	177 ↘
Region Süd	125–230	270	181 ↘
Region West	140–295	345	181 ↘
Stadt Basel			247 →
Wirtschaftsraum			208 ↘



wird das Baufeld B des Basler SüdParks entwickelt. Die SBB planen dort mit dem Meret-Oppenheim-Hochhaus ein gemischt genutztes Hochhaus, entworfen vom renommierten Architekturbüro Herzog & de Meuron. Die insgesamt 28 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen in eine rund 9500 m<sup>2</sup> grosse Bürofläche und eine Wohnfläche mit 13 000 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden. Zudem sind Verkaufsflächen vorgesehen. Auch der Ausbau des Hafens in Basel dürfte Auswirkungen auf anliegende Areale haben. So weist etwa das mutmasslich frei werdende Areal Wolf ein enormes städtebauliches Potenzial auf.

Auf dem 120 000 m<sup>2</sup> grossen Klybeck-Areal wird der Chemiekonzern BASF bis 2015 rund 350 Stellen streichen. Danach wird er das gut gelegene Areal veräussern. An Kaufinteressenten dürfte es nicht fehlen.

Nichts mehr im Wege steht auch dem Hochhausprojekt Claratum am Messeplatz. Das lange umstrittene, gemischt genutzte Projekt wurde im Herbst 2013 von der Bevölkerung an der Urne angenommen. Geplant sind 170 Wohnungen und Büroflächen in den ersten vier Obergeschossen. Die restlichen Flächen sind für Restaurants, Retail und für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Die Aussichten für den Büromarkt im Wirtschaftsraum Basel bleiben optimistisch. In den nächsten Jahren werden die Arbeitsplatzkonzentrationen der Pharmaindustrie, die neuen Stadtentwicklungsprojekte beim Bahnhof SBB, in der Erlenmatt und beim Dreispitz den Markt prägen. Auch die frei werdenden Industrieareale und die bereits bestehenden Entwicklungsgebiete werden den Basler Immobilienmarkt beleben.

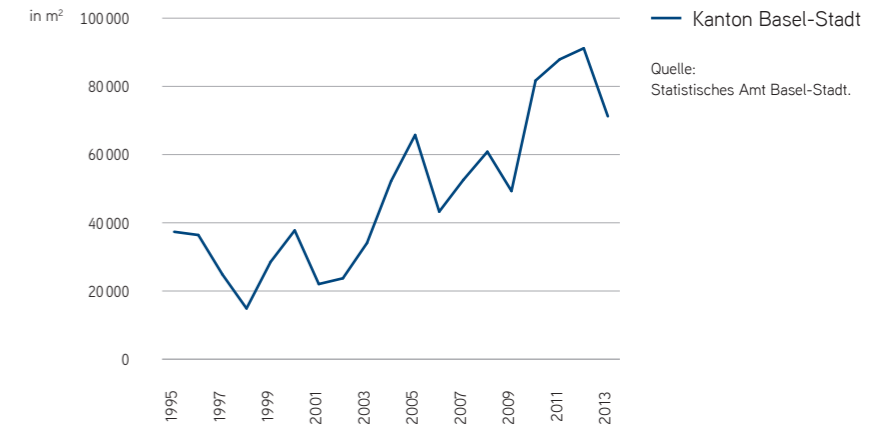
haus, Swiss Federal Railways is planning a mixed-use tower designed by renowned architects Herzog & de Meuron. The building, providing a total of 28 500 m<sup>2</sup> of usable space will be divided into 9500 m<sup>2</sup> of large office space and 13 000 m<sup>2</sup> of residential accommodation as well as retail space. The expansion of the port of Basel should also have implications for the surrounding areas. The Wolf area, which is expected to become vacant, has enormous potential for urban development.

At the 120 000 m<sup>2</sup> Klybeck site, chemical group BASF plans to cut 350 jobs by 2015 before vacating the well-located area. There should be no shortage of prospective purchasers.

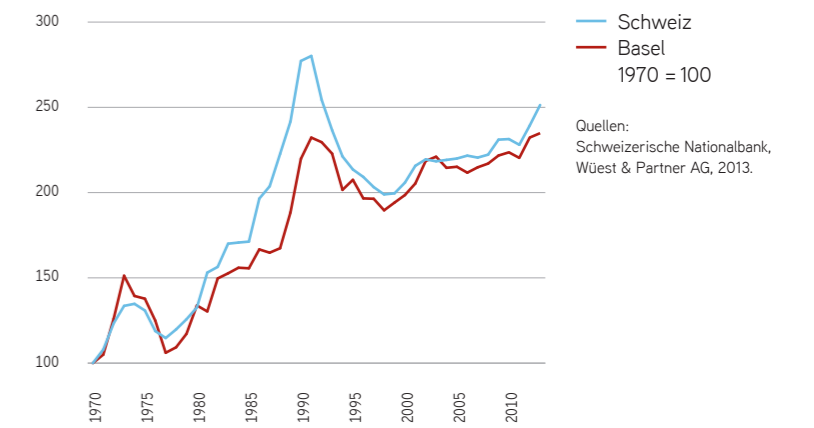
The Claratum high-rise development at Messeplatz also has the go-ahead. The much debated mixed-use project was passed at the ballot box by the local population in autumn 2013. The scheme will include 170 apartments with offices on the first four upper floors. The remaining space is earmarked for restaurants and retail as well as public use.

The outlook for the office market in the greater Basel area remains optimistic. In the coming years, the market will be shaped by workplace consolidation in the pharmaceutical industry as well as the new urban development projects at the Swiss Federal Railways train station, Erlenmatt and Dreispitz. Finally, vacated industrial sites and existing development zones will provide buoyancy in Basel's property market.

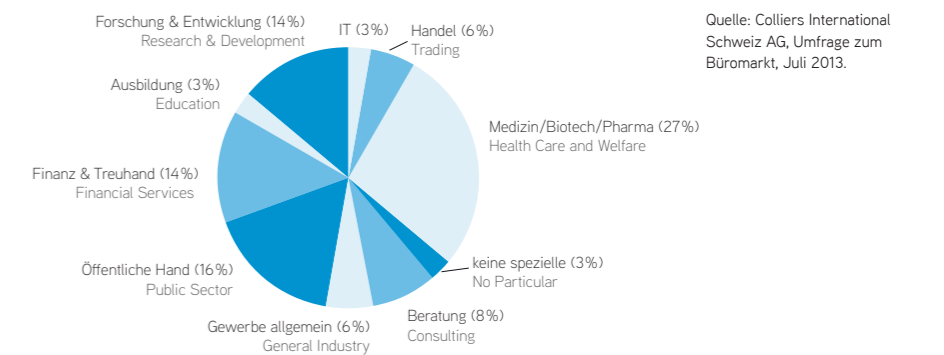
**BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG**  
OFFICE TREND OF VACANCIES



**BÜRO MIETPREISINDEX**  
OFFICE RENT INDEX



**NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS**  
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS





## Büromarkt Bern

# Viel Bewegung auf dem Markt

Die Angebotsfläche auf dem Büromarkt des Wirtschaftsraums Bern belief sich Ende 2013 bei stabiler Nachfrage auf 100 000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Rückgang um rund 21 000 m<sup>2</sup>. Die stärksten Abnahmen waren im Stadtgebiet Bern und in der Region Ittigen/Zollikofen zu verzeichnen. Im Marktgebiet Ittigen reduzierte sich die insgesamt angebotene Fläche um 17 000 m<sup>2</sup> auf 11 000 m<sup>2</sup>; die dortige Angebotsquote veränderte sich dadurch im Vergleich zum Vorjahr von 6.2% auf aktuell 2.4%.

In der Stadt Bern ging die Angebotsfläche 2013 um 4 000 m<sup>2</sup> auf 63 000 m<sup>2</sup> zurück. Dabei entwickelten sich die einzelnen Marktgebiete Länggasse, Kirchenfeld/Murifeld und Breitenrain/Wankdorf unterschiedlich. Im Marktgebiet Breitenrain/Wankdorf sank die inserierte Bürofläche von 10 000 m<sup>2</sup> auf 4 000 m<sup>2</sup>, im Gebiet Länggasse von 9 000 m<sup>2</sup> auf 4 000 m<sup>2</sup>. Eine deutliche Zunahme wurde dagegen im Marktgebiet Kirchenfeld/Murifeld verzeichnet, wo das Angebot um 8 000 m<sup>2</sup> auf 18 000 m<sup>2</sup> anstieg.

Die durchschnittlichen Mietpreise im Wirtschaftsraum Bern sowie in der Stadt Bern blieben auf dem Vorjahresniveau stabil. Die Topmiete in der Stadt Bern stieg jedoch von CHF 355 pro m<sup>2</sup> und Jahr netto (2012) auf CHF 375 pro m<sup>2</sup> und Jahr (2013).

Im Herbst 2013 wurde das neue Verwaltungsgebäude für das Bundesamt für Informatik und Telekommunikation (BIT) in Zollikofen fertiggestellt. Das ursprünglich auf sieben verschiedene Objekte verteilte Amt kann sich somit auf den Hauptsitz in Bern an der Monbijoustrasse sowie auf das neue Verwaltungsgebäude in Zollikofen konzentrieren.

Im Sommer 2013 erfolgte der Baustart für das Bundesverwaltungszentrum auf dem ehemaligen Zeughausareal. Das in mehreren Etappen entstehende Verwaltungszentrum soll nun für 4 700 Büroarbeitsplätze ausgelegt werden anstatt wie in früheren Planungen auf 3 300. Die künftigen Nutzer sind die Bundesanwaltschaft (BA) sowie Verwaltungseinheiten des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) und des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements (EJPD).

Viel Bewegung zeichnet sich auch bei den Bundesunternehmen ab. Die SBB werden 2014 ihre neuen Büroflächen im Projekt Girasole im Marktgebiet Wankdorf in Betrieb nehmen. Bis Ende

The supply of offices in the greater Berne area stood at 100 000 m<sup>2</sup> at the end of 2013 with demand stable. This was approximately 21 000 m<sup>2</sup> less than in the previous year. The greatest declines were registered in the city of Berne and in the Ittigen/Zollikofen region. In the Ittigen market area, supply fell by 17 000 m<sup>2</sup> to 11 000 m<sup>2</sup>, corresponding to a decrease in the supply rate from 6.2% in the previous year to 2.4%.

In the city of Berne, availability declined by 4 000 m<sup>2</sup> in 2013 to stand at 63 000 m<sup>2</sup>. However, the individual market areas of Länggasse, Kirchenfeld/Murifeld and Breitenrain/Wankdorf showed different trends. In the Breitenrain/Wankdorf market area, advertised office space fell from 10 000 m<sup>2</sup> to 4 000 m<sup>2</sup>, while the Länggasse market area saw a similar decline from 9 000 m<sup>2</sup> to 4 000 m<sup>2</sup>. However, the Kirchenfeld/Murifeld market area registered a significant increase, with supply rising by 8 000 m<sup>2</sup> to 18 000 m<sup>2</sup>.

Average rents in both the greater Berne area and the city of Berne remained stable at the previous year's levels. However, the prime rent in the city of Berne rose from CHF 355 per m<sup>2</sup> p.a. net (2012) to CHF 375 per m<sup>2</sup> p.a. (2013).

Autumn saw the completion of the new administrative building for the Swiss Federal Office of Information Technology, Systems and Telecommunication in Zollikofen. The department, which was previously divided across seven different properties, has now been consolidated into the Berne headquarters on Monbijoustrasse and the new administrative building in Zollikofen.

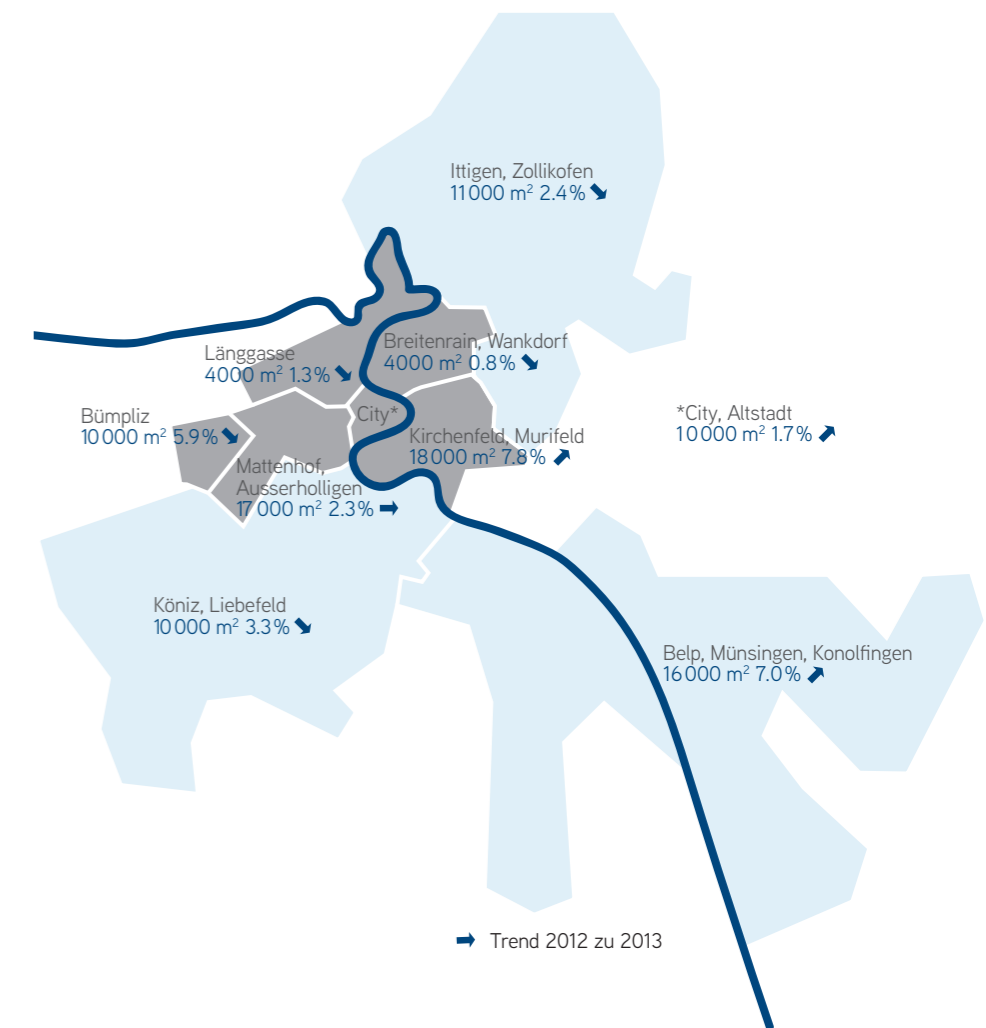
Construction of the new federal administrative centre on the former Zeughaus site commenced in summer 2013. The administrative centre, which will be completed in several phases, is now to be designed for 4 700 workplaces instead of the previously planned 3 300. Future occupiers include the Office of the Attorney General of Switzerland as well as administrative departments of the Federal Department of Defence, Civil Protection and Sport and the Federal Department of Justice and Police.

There is also much activity among state-owned enterprises. Swiss Federal Railways will commission its new offices in the Girasole development in the Wankdorf market area in 2014. By the end of the year, its finance department will also gradually

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

verfügbar innerhalb 6 Monaten  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%
Stadt Bern	63 000	2.5 ↓
Wirtschaftsraum	100 000	2.8 ↓



## BÜROKLASSEN

OFFICE CLASSES

## Mietpreisband

Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Klasse A	250–330
Klasse B	190–250
Klasse C	125–200

## MIETEN NACH MARKTGEBIETEN

RENTS IN MARKET REGIONS

## Mietpreisband

Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

## Topmiete

Top Rent  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

## Mittel

Average  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
City, Altstadt	210–320	375	223 →
Länggasse	135–250	290	195 ↓
Mattenhof, Ausserholligen	155–310	335	215 →
Breitenrain, Wankdorf	155–270	295	198 →
Bümpliz	125–285	295	220 →
Kirchenfeld, Murifeld	145–240	260	196 ↓
Region			
Ittigen, Zollikofen	125–225	285	184 ↓
Köniz, Liebefeld	130–250	330	191 ↓
Belp, Münsingen	125–225	265	159 →
Stadt Bern			214 →
Wirtschaftsraum Bern			203 →





des Jahres bezieht zudem die SBB-Finanzabteilung etappenweise mit rund 500 Mitarbeitenden ihr bereits eingeweihtes Domizil im Gebäude Poststrasse 6 beim Bahnhof Ostermündigen. Grosse Umzüge stehen auch der Post und der Swisscom bevor. Die Post wird ihren neuen Hauptsitz im Neubau in Wankdorf beziehen, und die Swisscom kann ihren neuen Businesspark in Ittigen einweihen.

Der Baustart für das Projekt Twist Again in Wankdorf ist für die ersten Monate des Jahres 2014 vorgesehen. Mieterin im Neubau wird neben der Krankenversicherung KPT auch die zuständige Projektentwicklerin und Totalunternehmung Losinger Marazzi AG sein. Die Versicherung schloss im Dezember letzten Jahres einen Mietvertrag über die Hälfte des Gebäudes ab.

Für einen Neubau hat sich auch die Internationale Schule in Bern entschieden. Sie plant das Projekt Campus 2014 für rund 31 Millionen Franken am Standort Siloah Süd in Gümligen. Die Schule wird ihre Kapazität dadurch auf bis zu 400 Schülerinnen und Schüler ausweiten können.

Auf dem Bärenareal in Ostermündigen plant der Entwickler Halter ein gemischt genutztes Hochhaus. Im Projekt mit Realisierungshorizont 2018 sollen Miet- und Eigentumswohnungen, ein Hotel sowie Flächen für Verkauf, Gastronomie und Kongressräume entstehen. Zudem sind in den ersten drei Obergeschossen 2300 m<sup>2</sup> Bürofläche geplant. Das Projekt muss 2014 allerdings erst noch vom Kanton, von der Gemeinde und eventuell auch von der Bevölkerung gutgeheissen werden.

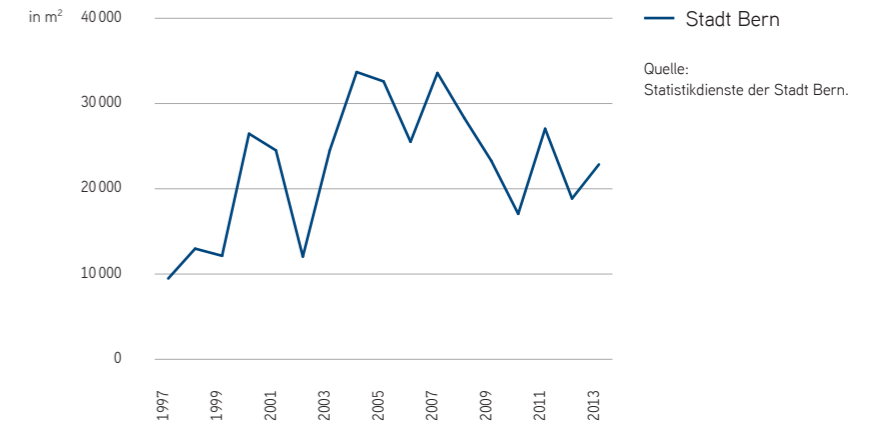
move some 500 employees into its already opened offices at Poststrasse 6 near Ostermündigen railway station. There are also large moves on the horizon for Swiss Post and Swisscom. Swiss Post will take occupation of its new-build headquarters in Wankdorf, while Swisscom will open the doors to its new business park in Ittigen.

Construction on the Twist Again development in Wankdorf is scheduled to commence in the opening months of 2014. Tenants of the new development will include KPT health insurance as well as the project's developer and general contractor Losinger Marazzi AG. The insurance company agreed a lease on half of the building in December last year.

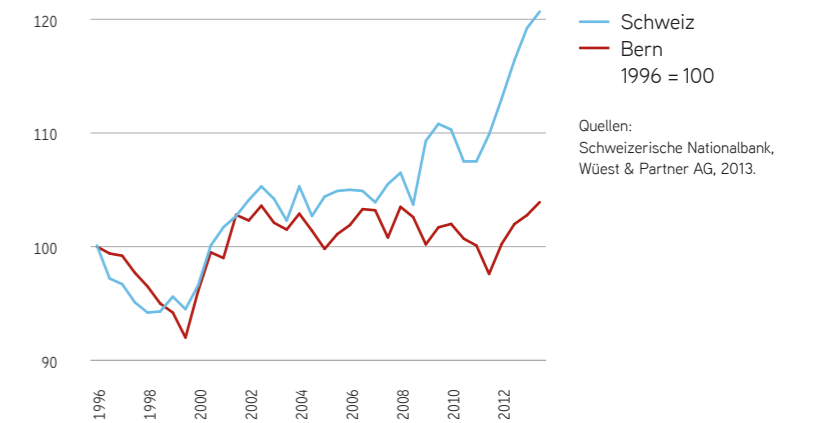
The International School of Berne has also opted for a new-build. The school is planning to build its Campus 2014 development for approximately CHF 31 million at its Siloah Süd site in Gümligen. The new property will expand the school's capacity to as many as 400 pupils.

At the Bärenareal site in Ostermündigen, developer Halter is planning a mixed-use tower. The project, earmarked for completion in 2018, will include rental and owner-occupied apartments, a hotel, retail and restaurant units and conference rooms. The first three upper floors will also offer 2300 m<sup>2</sup> of office space. However, the project must firstly be passed by the Canton, the municipality and possibly even the local population in 2014.

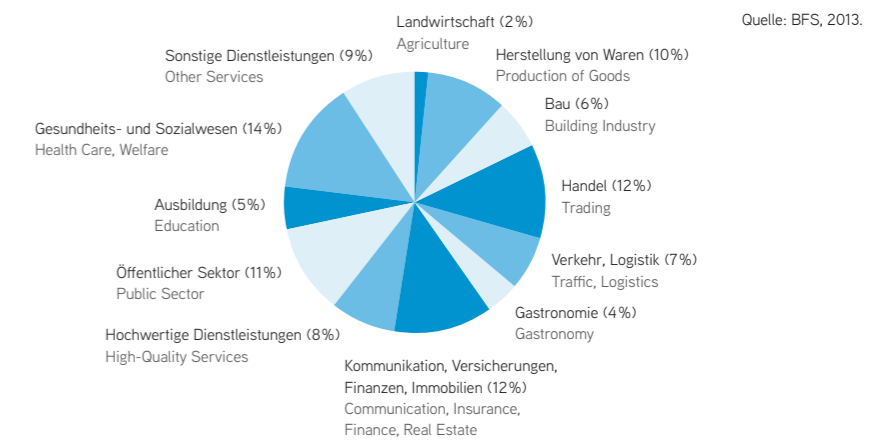
**BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG**  
OFFICE TREND OF VACANCIES



**BÜRO MIETPREISINDEX**  
OFFICE RENT INDEX



**BRANCHENSTRUKTUR BERN**  
INDUSTRY STRUCTURE BERNE



## Marché des bureaux genevois

# La correction est évidente, mais salutaire

Colliers observe depuis l'été 2011 un net tassement de la demande de bureaux. Partant, l'équilibre économique d'une chute soudaine de la demande aurait dû dès le départ provoquer une envolée des vacants et un tassement des loyers. Or, pendant presque deux ans, le marché s'est accommodé de la situation, faisant le dos rond après de confortables plus-values depuis près de dix ans. C'est cependant dans cette configuration que Colliers a pu signer en novembre 2013 le plus important bail de la décennie avec l'EPFL sur le site de Campus Biotech, à l'entrée de la ville (27 000 m<sup>2</sup> nets). Il existe bien, quelle que soit la configuration conjoncturelle, des niches ou des besoins qui démentent les statistiques.

Le premier indicateur de l'état du marché demeure le taux de vacance. Sur un stock d'environ 4.3 millions de m<sup>2</sup>, nous observons, à fin 2013, environ 200 000 m<sup>2</sup> de locaux disponibles au jour de l'analyse et dans les six premiers mois de 2014, soit un taux de 4.5%, avec une situation nouvelle: le centre-ville concentre à lui seul près de 50% de ces surfaces pour les raisons qui suivent. Le secteur de la banque privée, qui privilégiait historiquement la situation et le prestige, connaît une révolution sans précédent dont la conséquence immédiate est une pression sur l'emploi et un redéploiement immobilier. Dans la plupart des cas, il s'agit de contraction de surfaces que les observateurs s'accordent à estimer à -30% en moyenne. 70% des vacants du centre-ville sont dus à ce phénomène de contraction de la banque privée et des services fiduciaires qui l'entourent.

Le second indicateur de marché est bien entendu le niveau des loyers. Si, comme dit précédemment, les bailleurs n'ont que rarement ajusté leurs prix jusqu'en été 2013, c'est sans doute qu'ils espéraient une reprise, notamment par l'arrivée de nouvelles activités motivées, entre autres, par la douceur fiscale de la Suisse. L'environnement politique international a donné tort à ce pari, puisqu'on observe déjà le retour de certaines sociétés établies aux alentours de 2004-2005 (notamment anglo-saxonnes) à leurs amours premières dont la compétitivité fiscale s'est adaptée encore: Irlande, Angleterre, Pays-Bas.

Le troisième indicateur de marché est le taux de rotation immobilier d'entreprises se redéployant dans un même lieu. Or, la moitié sans doute des sociétés établies dans le Canton observent, calculent ou estiment l'opportunité de déménager localement aux fins d'améliorer la qualité des locaux (équipement,

Since the summer of 2011, Colliers has noted a net decrease in office demand. Consequently, the economic balance of a sudden drop in demand should, from the very start, have caused a surge in vacant office space and a decrease in rents. However, for almost two years, the market has adapted to the situation, letting things tick over after the comfortable gains of the previous ten years. It was, however, in this climate that Colliers was able to sign in November 2013 the largest lease of the decade for 27 000 m<sup>2</sup> with the Swiss Federal Institute of Technology in Lausanne (EPFL) on the Campus Biotech site, at the entrance to the city. Regardless of the cyclical climate, there are many niches or needs which belie the statistics.

The first indicator of the state of the market is still the vacancy rate. Out of a stock of approximately 4.3 million m<sup>2</sup>, we have noted, in late 2013, around 200 000 m<sup>2</sup> of available premises, on the day of carrying out our research and into the first six months of 2014, with a new situation: 4.5% or nearly 50% of these premises were concentrated in the city centre alone, for reasons outlined as follows. The private banking sector, which has historically enjoyed both status and prestige, has been experiencing an unprecedented revolution whose immediate result has put pressure on employment and property redeployment. In most cases, it has been a contraction of premises which observers agree has seen an estimated average drop of 30%. Some 70% of the vacancies in the city centre, due to this contraction phenomenon, are in the private banking sector and the trust services which surround it.

The second market indicator has been, of course, the level of rents. If, as has been said earlier, those leasing did not adjust their prices until summer of 2013, it was without a doubt that they were hoping for a recovery, in particular, hoping for the arrival of new motivating activities, inter alia, the fiscal attractiveness of Switzerland. The international political environment scuppered this bet, since some companies set up around 2004-2005, in particular British ones, have been seen to return to the countries of their first love where tax competitiveness has adapted yet again, namely Ireland, Great Britain and the Netherlands.

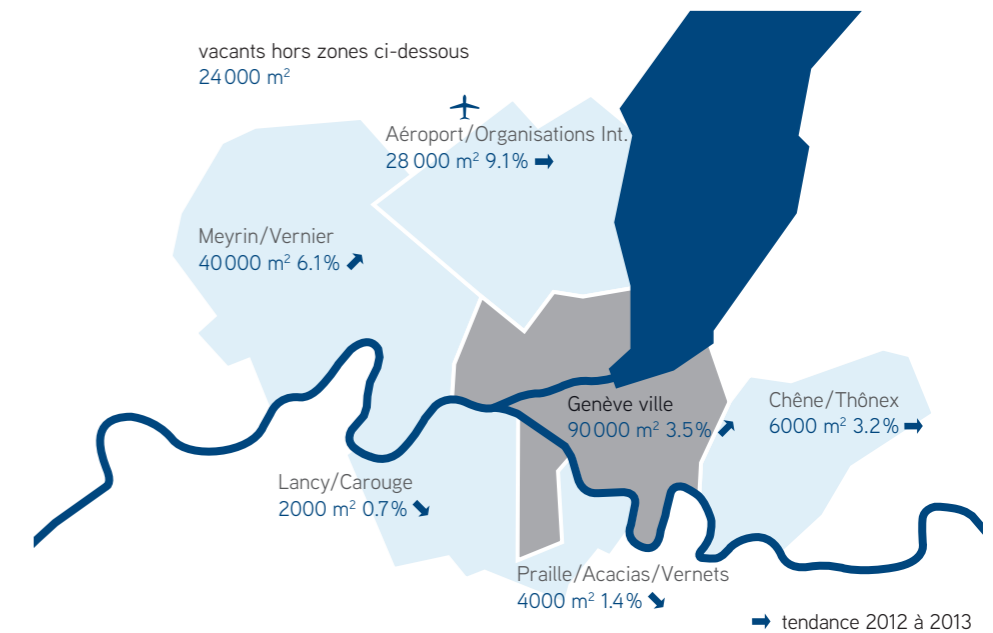
The third market indicator is the rate of property rotation of companies which are reorganising themselves in the same location. Most probably, however, half of the companies established in the Canton have looked at, calculated or given a thought to the

## BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE GENEVOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE GENEVA ECONOMIC REGION

disponibles à 6 mois  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%
Genève ville	90 000	3.5 ↗
Espace économique	194 000	4.5 ↗



Source: Colliers International Suisse SA.

## CATÉGORIES DE BUREAUX

OFFICE CLASSES

Fourchette de loyer  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Source: Colliers International Suisse SA.

Classe A	450-900
Classe B	300-500
Classe C	180-300

## LOYERS PAR RÉGION

RENTS IN MARKET REGIONS

Standard  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Supérieur  
Top Rent  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Moyen  
Average  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Source: Colliers International Suisse SA.

<b>Genève ville</b>			
Genève Hypercentre	445-575	640-880	n.a.
Centre Rive Gauche	345-425	440-590	n.a.
Centre Rive Droite	310-400	415-550	n.a.
<b>Région</b>			
Aéroport/OI	280-380	400-500	n.a.
Meyrin/Vernier	180-250	265-350	n.a.
Praille/Acacias/Vernets	240-310	330-420	n.a.
Lancy/Carouge	240-310	350-450	n.a.
Chêne/Thônex	220-260	275-365	n.a.
Genève ville			580 ↗
Espace économique			405 ↘





configuration, accessibilité) et, surtout, de diminuer la charge des loyers en profitant d'une situation de surabondance de l'offre. Il faut relever que pour des baux signés dans la première moitié des années 2000, le simple fait que la baisse spectaculaire des taux hypothécaires de référence leur permette – pour autant qu'elles soient bien conseillées (méthode relative, art. 269A CO) – d'exiger en fin de bail d'importantes baisses de loyer (de 15 à 20%, en moyenne) signifie que par la simple application du droit du bail, les loyers suivent tendanciellement une courbe descendante. Pour ce qui est des loyers, depuis le second semestre 2013, les offres sont manifestement moins gourmandes avec, à la clé, une probabilité de baisse de l'ordre de 20% par rapport aux niveaux de 2011–2012, dans le centre-ville.

Le dernier indicateur a trait au flux migratoire du travail ainsi qu'au comportement qualitatif d'entreprises en expansion. Genève a créé 60 000 emplois en dix ans, important pour moitié une main d'œuvre dont elle ne disposait pas, malgré un taux de chômage record pour la Suisse. On n'est pas à une contradiction statistique près si ce n'est de comprendre que les qualifications des 10 000 chômeurs de Genève ne correspondent simplement pas au besoin du marché. Il en est de même, très souvent, des qualifications des espaces de bureaux dont une énorme majorité a mal vieilli et pour lesquels un «coup de peinture» ne correspond plus à ce que l'on peut comprendre d'une «rénovation».

Arrêtons-nous à ce phénomène. Ne construisant presque plus au centre d'espaces de services depuis des décennies, les immeubles de bureaux ont vieilli, mal vieilli. Les candidats extérieurs au Canton s'en offusquent régulièrement. La qualité moyenne de bureaux construits avant 1990 est médiocre et c'est sans doute dans cette catégorie que les investissements seront les plus lourds: défauts ou lacunes d'isolation, de ventilation, de décoration... un parc fatigué, surtout pour ce qui est de 40% des bureaux situés en ville dont la conception ne fut pas de les destiner aux services. Ils furent très souvent construits pour du résidentiel. Or, l'absence d'ouverture, de flexibilité de locaux et d'équipements ne peuvent être compensés par la situation, seulement. Il y a fort à parier que de grandes entreprises quittent dans les dix prochaines années la ville pour la périphérie (notamment le secteur de l'Aéroport), comme on l'a constaté à Zurich par le passé.

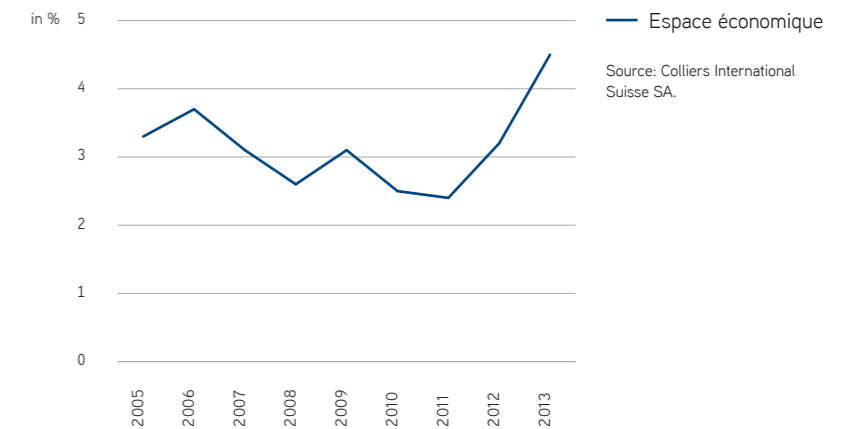
opportunity of moving locally for the purpose of improving the quality of the premises as to equipment, set-up or availability, and, above all, of reducing the burden of rents by taking advantage of the oversupply situation. It should be noted that, for leases signed in the first half of the 2000s, the mere fact that the dramatic decline in mortgage rates has enabled them, provided that they have been well advised, for example, on a methodology pursuant to Article 269a of the Swiss Code of Obligations, to demand at the end of the lease a significant lowering of rents, on average from 15% to 20%. This has meant that by the simple application of the right to the lease, rents have followed a downward curve. With regard to rents, since the second half of 2013, offers have been clearly, into the bargain, less to one's taste with a downward trend in the city centre in the order of 20% compared with 2011–2012 levels.

The final indicator relates to the migratory flows of labour as well as to the qualitative behaviour of expanding companies. Geneva has created 60 000 jobs in ten years, important for up to half a workforce which she did not previously have, despite record unemployment in Switzerland. This is not a statistical contradiction, as one has to understand that the qualification of Geneva's 10 000 unemployed simply has not matched market needs. The same has been true, very often, about office space which on the whole has aged badly and for which a lick of paint is no longer sufficient to be able to say that the premises have been renovated.

Let us take a look at this phenomenon. Not having built office space in the city centre for decades, office buildings have not just aged, they have aged badly. Visitors to the Canton are repeatedly offended. The average quality of offices constructed before 1990 is poor and it is probably in this category that investment will have to be heaviest with regards to or defects in or lack of insulation, ventilation or decoration...presenting a tired location, particularly for what is 40% of the city's offices whose design was not for services in the first place. These premises were often built for residential purposes. However, the lack of openness, the flexibility of the premises and their unsuitability for equipment cannot be compensated by the situation alone. It is very likely, within the next ten years, that large enterprises will leave the city centre for the outskirts, including the suburbs around the airport, as it has been found to have happened in the past in Zurich.

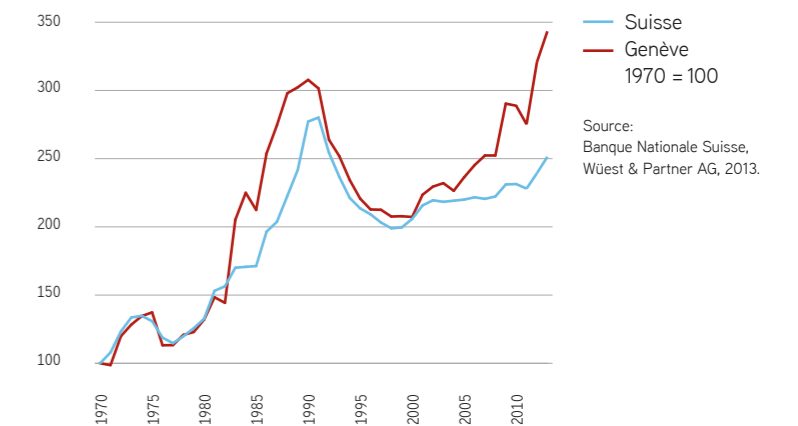
## DISPONIBLES À 6 MOIS

AVAILABLE WITHIN 6 MONTHS



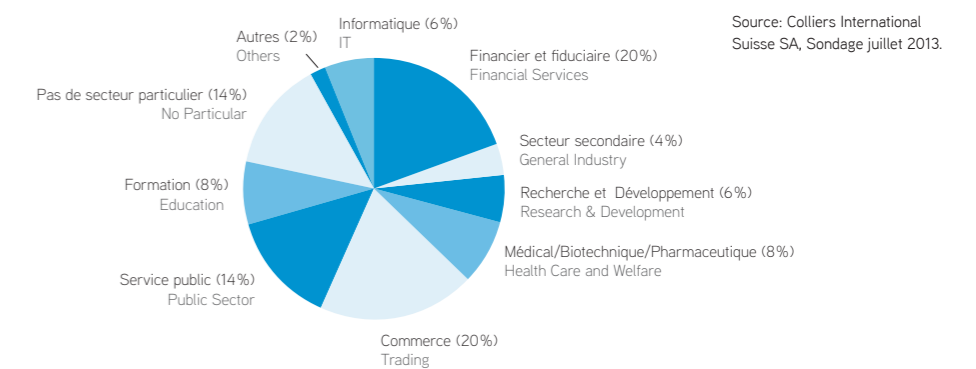
## INDICE DES LOYERS DE BUREAUX

OFFICE RENT INDEX



## DEMANDE DE BUREAUX PAR SECTEUR

OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



## Marché des bureaux lausannois

# Stabilité? Oui mais...

Le marché des bureaux lausannois a toujours fait preuve de stabilité. C'était le cas dans les périodes de haute conjoncture, cela l'est aussi depuis le début du coup de froid économique. En 2013 cependant, Colliers a observé un léger fléchissement des loyers et de la dynamique du marché administratif lausannois. En effet, les premières secousses notables se sont fait sentir durant l'année écoulée. Plusieurs entreprises ont préféré quitter la ville pour s'installer dans de grandes surfaces de bureaux situées dans la périphérie de Lausanne, afin de regrouper plusieurs de leurs sites et bénéficier de surfaces neuves, équipées, bref mieux adaptées à leurs activités et qui plus est à un loyer unitaire moindre. Cette nouvelle tendance vient contredire celle qui se dessinait alors depuis la mise en route du métro M2 en 2008: le retour en ville de ceux que la circulation routière avait rebutés.

Cette délocalisation vers la périphérie a donné le coup d'envoi au développement d'un marché de déménagement (ayant cours depuis plus d'un an à Genève) et libéré une quantité non négligeable de surfaces de bureaux dans la ville de Lausanne. L'augmentation des surfaces vacantes en ville a été d'autant plus accentuée par l'arrivée d'environ 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces administratives neuves ou remises à neuf, fruits notamment des promotions des sociétés Mobimo et Edipresse Immobilier. A fin 2013, Colliers a recensé un total de plus de 30 000 m<sup>2</sup> vacants en ville de Lausanne. Néanmoins, il apparaît que cette situation n'est que provisoire et n'inquiète pas les acteurs de ce marché. Cette opinion est d'ailleurs renforcée par le maintien des loyers de marché, quasi identiques à ceux ayant cours à la fin de l'année précédente.

Au-delà de la ville, les loyers sont en légère baisse, en moyenne de -4%, sur les quatre zones périphériques. Paradoxalement, sur l'ensemble de ces zones, le stock de bureaux vacants y a baissé. Cette embellie statistique provient surtout du regain d'intérêt pour les zones Sud-Ouest et Ouest. Ce phénomène s'explique par la qualité de la desserte des bureaux par les transports publics ainsi que par le nombre élevé d'offres dans les années 2011 et 2012 dont pratiquement aucune surface n'est restée sans locataire à ce jour. En effet, ces zones attirent de plus en plus les entreprises «satellites» souhaitant bénéficier de la proximité de l'EPFL et notamment de son «Innovation Square» à Ecublens. Malgré le coup dur du déplacement de

The Lausanne office market has always shown stability. This has been the case in the good times. It has also been the case since the beginning of the economic cold spell. In 2013, however, Colliers noted a slight decline in Lausanne rents and business market dynamics. Indeed, the first significant tremors were felt over the year which has just ended. Several enterprises decided to leave the city to settle in large office locations on the outskirts of Lausanne, so as to consolidate several of their sites and benefit from new and better equipped premises, in a word, better suited to their activities and most importantly availing of a lesser unit rental cost. This new trend has contradicted what was the emerging picture since the opening of the M2 metro in 2008, namely the return into the city of those who had been put off by road traffic.

This relocating to the city outskirts kicked off the development of a relocation market, having already happened for more than a year in Geneva, and released a not insignificant volume of office space in the city of Lausanne. The increase in vacant office space in the city has been further accentuated by the arrival of 10 000 m<sup>2</sup> of new or refurbished business office space, due particularly to property promotions by real estate enterprises Mobimo and Edipresse. At the end of 2013, Colliers identified a total of more than 30 000 m<sup>2</sup> of vacant office space in the city of Lausanne. Nevertheless, it appears that this situation is only temporary and does not worry market players. This opinion has been also reinforced by the steadiness of market rents, almost identical to those prevailing at the end of 2013.

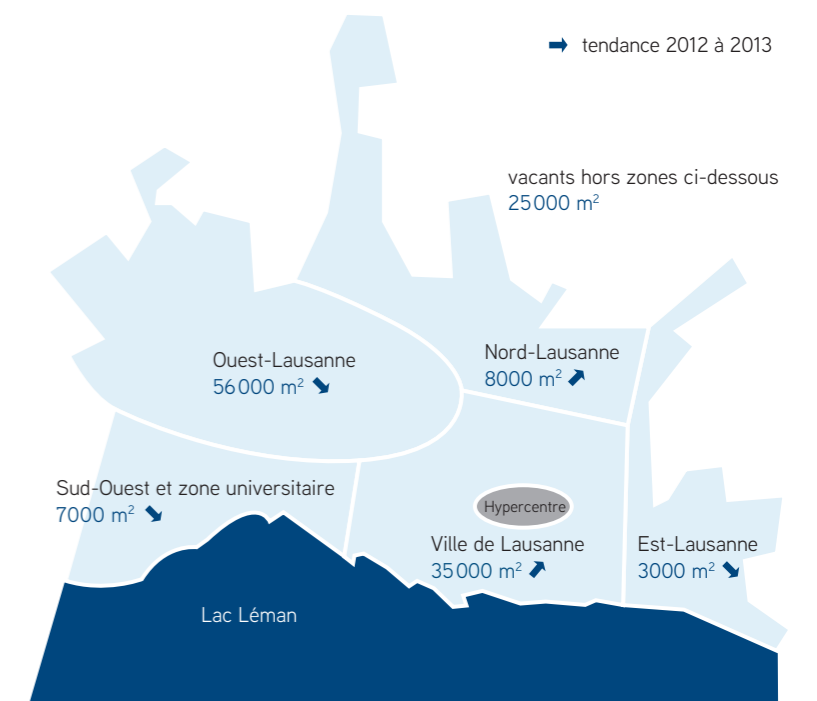
On the outskirts of the city, rents are down slightly on average 4% for the four outlying areas. Paradoxically, in all of these suburbs, the stock of vacant offices has decreased. This statistical improvement has stemmed mainly from the renewed interest in the suburbs of the west and south-west. This phenomenon relates to the quality of the servicing of these offices by public transport as well as by the high number of vacancy offers in 2011 and 2012 where virtually no office premises have remained currently without a tenant. Indeed, these suburbs attract more and more "satellites" enterprises wishing to benefit from the proximity of the Swiss Federal Institute of Technology in Lausanne (EPFL) and, in particular, its Innovation Square in Ecublens. This has been despite the loss of the move of the Human Brain Project to the Sécheron site in Geneva, bringing to an outright

## BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE LAUSANNE ECONOMIC REGION

disponibles à 6 mois  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%
Hypercentre	24 000	3.7 ↗
Espace économique	134 000	7.4 →



Source: Colliers International Suisse SA.

## CATÉGORIES DE BUREAUX

OFFICE CLASSES

## Fourchette de loyer

Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Classe A	300-390
Classe B	200-290
Classe C	170-220

Source: Colliers International Suisse SA.

## LOYERS PAR RÉGION

RENTS IN MARKET REGIONS

## Standard

Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

## Supérieur

Top Rent  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

## Moyenne

Average  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Lausanne	Standard Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Supérieur Top Rent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Moyenne Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Hypercentre	255-295	305-405	n.a.
Ville de Lausanne	220-275	255-350	n.a.
Sud-Ouest	200-230	215-290	n.a.
Ouest-Lausanne	175-230	200-290	n.a.
Nord-Lausanne	170-220	200-290	n.a.
Est-Lausanne	205-260	250-315	n.a.
Espace économique			254 ↘

Source: Colliers International Suisse SA.





l'Human Brain Project sur le site genevois de Sécheron, stoppant net le projet Neupolis à Dorigny.

Dans ces zones, les bailleurs ont eu l'intelligence d'anticiper la baisse de la demande en réduisant d'eux-mêmes les loyers, ce qui a contribué à résorber une partie du vacant; pari payant! Notons qu'à fin 2014, de nouveaux espaces de bureaux arriveront sur le marché du côté de Malley. Mais, d'avis d'experts locaux, la demande paraît à ce jour suffisante pour absorber cet accroissement de l'offre.

La zone Nord, même avec un stock vacant en légère augmentation, semble également bien se porter à l'image du Biopôle à Epalinges où les surfaces trouvent lentement, mais sûrement preneurs.

Une tendance contraire s'observe cela dit dans la zone Est qui semble pâtir d'une baisse de régime avec des diminutions de loyers allant jusqu'à -5% par rapport à fin 2012. L'environnement de marché est plus difficile dans cette zone avec des surfaces mal desservies par les transports publics. De ce fait, elles font l'objet d'une plus faible demande se traduisant par une morosité ambiante qui invite les bailleurs à offrir des participations financières aux aménagements ou gratuits de loyers afin de tenter de motiver une demande atone.

De manière générale, les loyers ont légèrement baissé dans l'ensemble des zones, en moyenne de -4% durant l'année. Seules les surfaces de qualité supérieure en ville de Lausanne se maintiennent à leur loyer passé, voire même, pour quelques cas isolés, s'apprécient. Le taux de locaux disponibles à 6 mois a quant à lui augmenté de 4% avec l'arrivée de nouveaux biens sur le marché. Pas de panique toutefois; les experts locaux n'anticipent pas une intensification de ce phénomène dans les 12 prochains mois.

Pour le plus long terme, hormis les développements urbains SDOL (Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois) et Métamorphose (Nord) à 10-20 ans, notons la migration programmée des CFF, actuellement situés en centre-ville proche de la gare (Hypercentre), à Renens (Ouest) d'ici 5 à 7 ans.

halt the Neupolis project at Dorigny.

In these suburbs, those offering leases have had the insight to anticipate the decline in demand by reducing their own rents, which has contributed to absorbing a part of the vacant premises. This has been a bet which has paid off! Let us also note that by late 2014, new office space will be on the market near Malley. But in the opinion of local experts, demand to date seems sufficient to absorb this increase in supply.

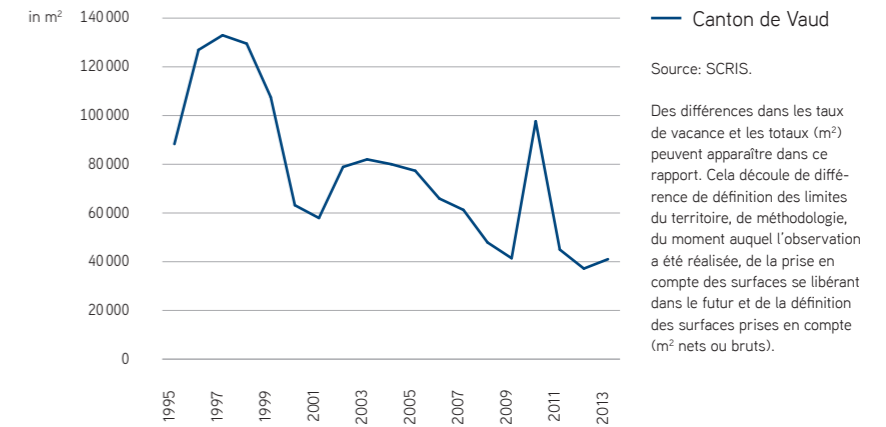
The area to the north, even with a slight increase in vacant premises, seems well able to live up to the image of the Biopôle science park in Epalinges where premises are slowly but surely finding takers.

A contrary trend has been noted suggesting that the suburbs to the east of the city seemed to suffer a decline with a drop in rents of up to 5% compared with the end of 2012. The market environment has been more difficult in these suburbs with premises being poorly served by public transport. As such, they are subject to a lower demand resulting in a gloomy situation which has been a reason for those renting properties in the area to provide financial incentives or free rent in an attempt to motivate a sluggish demand.

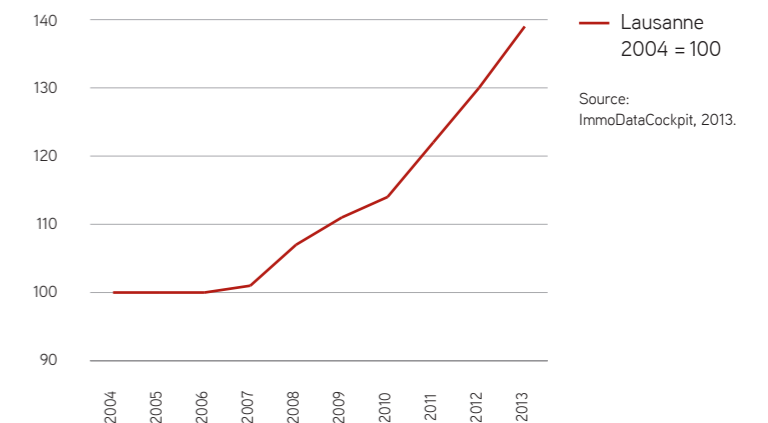
Generally, rents have fallen slightly in all areas by an average of 4% during 2013. Only high quality premises in the city centre of Lausanne have kept their old rent levels, or even, in a few isolated cases, have seen an increase. Rates for available premises at 6 months have increased by 4% with the arrival of new properties on the market. However, there is no need to panic. Local experts do not anticipate an intensification of this phenomenon in the next 12 months.

Over the longer term, apart from urban developments such as the Blueprint for the West of Lausanne (SDOL) and Métamorphose (North) over the coming 10-20 years, we note the scheduled move of Swiss Federal Railways (SBB), currently located in the inner city centre (Hypercentre), to Renens (West) over the next 5 to 7 years.

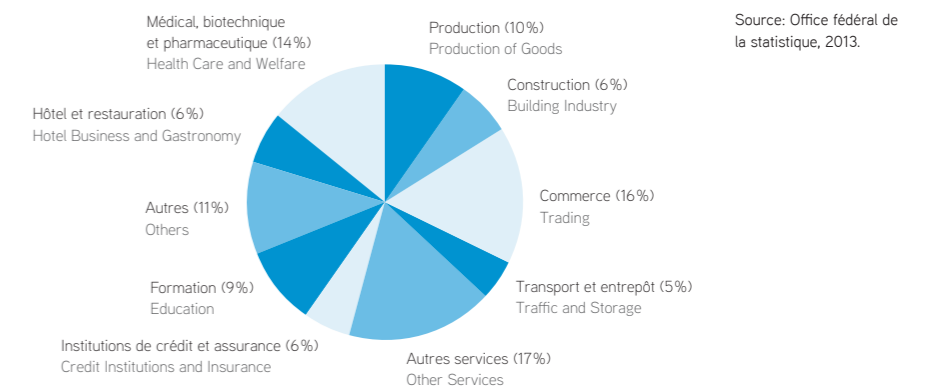
**TAUX DE VACANCE DE BUREAUX**  
OFFICE TREND OF VACANCIES



**INDICE DES LOYERS DE BUREAUX**  
OFFICE RENT INDEX



**TISSU ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS**  
LAUSANNE INDUSTRY STRUCTURE





Büromarkt Zürich

# Konsolidierungen abgeschlossen – kleinflächige Nachfrage

Bemerkenswert ist das verfügbare Flächenangebot im Wirtschaftsraum Zürich im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Ende 2013 belief es sich auf 734 000 m<sup>2</sup> – das sind 123 000 m<sup>2</sup> weniger als im Vorjahr. Deutliche Abnahmen waren in den Marktgebieten Zug, Zürcher Oberland und Baden zu verzeichnen. Im Marktgebiet Zug sank die Angebotsfläche um 33 000 m<sup>2</sup> auf 54 000 m<sup>2</sup>. Ausschlaggebend für diese Entwicklungen waren verschiedene Flächenabsorptionen. Zum Beispiel wurden im Bürogebäude Prisma in Cham insgesamt 6700 m<sup>2</sup> durch zwei Mietparteien angemietet.

Das Angebot im Zürcher Central Business District (CBD) bewegte sich mit einem leichten Anstieg um 4000 m<sup>2</sup> auf 99 000 m<sup>2</sup> sehr nahe beim Vorjahresniveau. Die Qualität der verfügbaren Büroflächen ist weiterhin ausserordentlich gut, sodass die Mieten das hohe Niveau halten konnten.

In den Marktgebieten Zürcher Oberland und Baden ging das Flächenangebot 2013 zurück. Bei dieser Entwicklung könnten einerseits Büroflächen eine Rolle spielen, die länger erfolglos auf dem Markt waren. Solche Flächen werden heute vermehrt Umnutzungsprojekten zugeführt und deshalb nicht mehr inseriert. Andererseits befinden sich viele Büroliegenschaften in Sanierungs- und Aufwertungsprozessen und sind vorübergehend nicht mehr auf dem Markt. Dieses die Gesamtlage verfälschende Szenario zeigt sich deutlich in einigen Marktgebieten in der Stadt Zürich. So werden die durch den Auszug der Allianz frei werdenden Büroflächen an der Hohlstrasse 552 aktuell saniert und erst Anfang 2015 bezugsbereit sein. Ähnlich ist der Fall bei den Büroflächen der UPC Cablecom an der Förrlibuckstrasse 181 gelagert.

Weitere grosse Büroliegenschaften, die aufgrund von Sanierungen und Umbauten erst 2015/2016 bezogen werden können, sind der Flurpark in Altstetten, die Brandschenkestrasse 25 im CBD und die Sihlpost beim Hauptbahnhof. Für die Hälfte der dort angebotenen Fläche, rund 4500 m<sup>2</sup>, unterzeichnete die KV Business School Zürich einen langjährigen Mietvertrag für ihre Schuleinheit Weiterbildung.

An der Europaallee entsteht zusammen mit der benachbarten Hochschule für Wirtschaft HWZ nach und nach ein Bildungscuster. Im Baufeld A ist die Pädagogische Hochschule Zürich bereits eingezogen und die Juventus Gruppe wird ab 2017

Contrary to expectations, available supply in the greater Zurich area fell compared with the previous year. Supply at the end of 2013 stood at 734 000 m<sup>2</sup>, which was 123 000 m<sup>2</sup> lower than in the previous year. Significant decreases were registered in the Zug, Zurich Oberland and Baden market areas. In the Zug market area, available space fell by 33 000 m<sup>2</sup> to 54 000 m<sup>2</sup>. A number of transactions accounted in large part for this trend. At the Prisma office building in Cham, for example, a total of 6700 m<sup>2</sup> was let to two occupiers.

The supply in Zurich's Central Business District (CBD) was broadly in line with the previous year's level, rising by just 4000 m<sup>2</sup> to reach 99 000 m<sup>2</sup>. The quality of the available office space remains extraordinarily good, which should ensure that rents sustain their high levels.

Available space in the Zurich Oberland and Baden market areas declined in 2013. This trend could be partially explained by office space that had been on the market for long periods without success and which has increasingly been earmarked for a change of use. Thus such space is no longer being marketed. Furthermore, many office properties are currently under refurbishment and upgrade and have been temporarily withdrawn from the market. This scenario, which distorts the overall picture, can be clearly observed in some market areas in the city of Zurich. For example, the office space vacated by Allianz at Hohlstrasse 552 is currently being refurbished and will not be ready for occupation until the start of 2015. A similar situation applies with the UPC Cablecom offices at Förrlibuckstrasse 181.

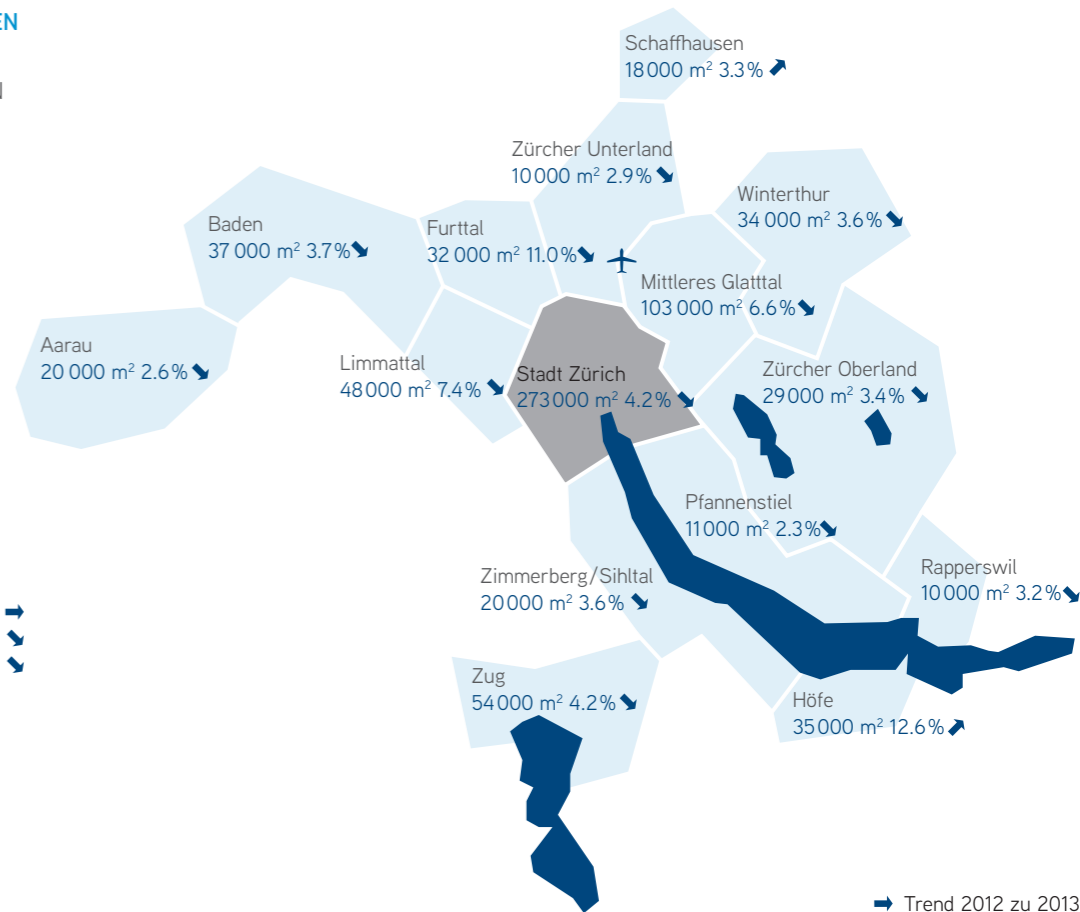
Other large office properties that cannot be occupied until 2015/2016 owing to refurbishment and modification include the Flurpark in Altstetten, Brandschenkestrasse 25 in the CBD and the Sihlpost near the main railway station. At the latter property, KV Business School Zurich has signed a long-term lease on half of the available space, some 4500 m<sup>2</sup>, for its further education unit.

Combined with the neighbouring HWZ University of Applied Sciences in Business Administration, an education cluster is gradually emerging at Europaallee. The Zurich University of Teacher Education has already taken occupation of phase A, and Juventus Gruppe will occupy phase H from 2017. These moves exemplify the high demand from educational institutions for centrally located office space and represent a letting triumph for

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

verfügbar innerhalb 6 Monaten  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%
City/CBD	99 000	5.0 ↗
Ganze Stadt	273 000	4.2 ↘
Wirtschaftsraum	734 000	4.5 ↘



BÜROKLASSEN  
OFFICE CLASSES

Mietpreisband  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Klasse A	350-630
Klasse B	180-340
Klasse C	130-200

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN  
RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband  
Price Range  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Topmiete  
Top Rent  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Mittel  
Average  
CHF/m<sup>2</sup> p.a.

Stadt	Mietpreisband	Topmiete	Mittel
Region	Price Range	Top Rent	Average
	CHF/m <sup>2</sup> p.a.	CHF/m <sup>2</sup> p.a.	CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Ganze Stadt	195-570	850	353 ↗
davon City/CBD	405-635	850	526 ↗
<b>Region</b>			
Aarau	135-260	300	192 ↘
Baden	150-275	380	210 ↘
Furttal	110-225	235	140 ↘
Höfe	145-330	360	270 ↗
Limmattal	140-230	300	173 ↘
Mittleres Glatttal	140-285	370	213 ↘
Pfannenstiel	150-450	480	312 ↗
Rapperswil	130-250	275	182 ↗
Schaffhausen	125-345	355	220 ↗
Winterthur	150-285	340	241 →
Zimmerberg/Sihltal	140-440	450	225 →
Zug	145-370	435	223 →
Zürcher Oberland	135-255	345	217 ↗
Zürcher Unterland	145-240	310	194 ↗
Wirtschaftsraum			262 →

Quelle: Colliers International Schweiz AG.





im Baufeld H präsent sein. Diese Ansiedlungen stehen beispielhaft für die hohe Nachfrage von Ausbildungsinstituten nach zentral gelegenen Büroflächen und sind gleichzeitig ein Vermietungserfolg für die SBB. In Oerlikon konnte diese zudem mit der Vermietung einer bedeutenden Fläche im Projekt Andresturm an Amstein+Walthert nachdoppeln. Die Ingenieurunternehmung wird als Ankermieterin 11 000 m<sup>2</sup> mieten und trägt damit zur Projektauslösung bei.

Pöyry Schweiz AG, ebenfalls eine Ingenieurunternehmung, schloss einen Mietvertrag für ihren neuen Hauptsitz in Altstetten ab. Die rund 350 Mitarbeitenden werden 6000 m<sup>2</sup> benötigen. Einen weiteren grossen Abschluss ermöglichte die Anwaltskanzlei Lenz & Staehelin. Sie mietet 8000 m<sup>2</sup> in der Liegenschaft Brandschenkestrasse 18. Eine markante Entwicklung bahnt sich im zurzeit leerstehenden Haus Enge am Tessinerplatz an. 2015 wird dort das FIFA-Museum einziehen. Die oberen Etagen werden zudem als Büroräumlichkeiten und für Wohnungen genutzt.

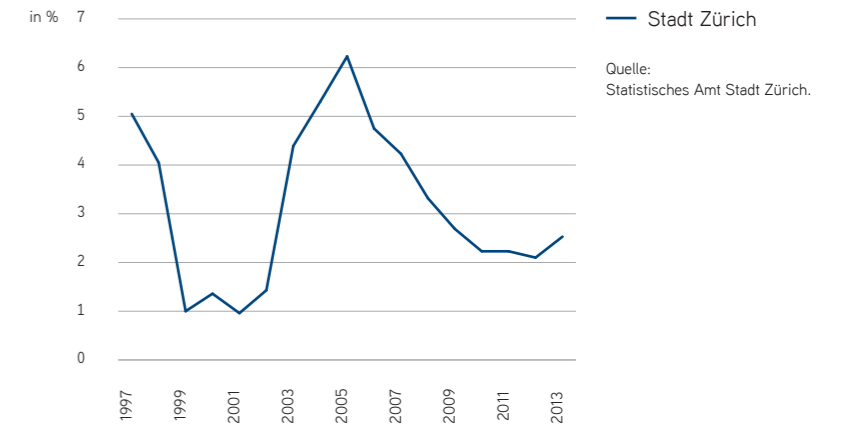
Im Marktgebiet Winterthur blieb die Angebotsmenge auf dem Vorjahresniveau von 34 000 m<sup>2</sup>. Auch die Nachfrage blieb unverändert. Im Projekt Drehscheibe auf dem Sulzerareal in der Winterthurer Innenstadt mietet die Druckerei Vistaprint rund 5500 m<sup>2</sup>, weitere Flächen sicherte sich die Swiss International School SIS. An der Sulzerallee in Oberwinterthur plant der deutsch-japanische Werkzeugmaschinenhersteller DMG Mori Seiki seinen neuen Europasitz. Das Unternehmen bringt rund 200 neue Stellen in dieses Entwicklungsgebiet. Auf der anderen Stadtseite in Töss schreibt das lange leerstehende Gebäude an der Zürcherstrasse 322 eine Erfolgsgeschichte. Die von der Autobahn A1 aus sehr gut sichtbare Liegenschaft setzte sich nach vergeblichen Anläufen mit traditionellen Nutzungen als Musik- und Projekttheater unter dem Namen «Claudia – House of Sounds» durch. Von ursprünglich rund 11 000 m<sup>2</sup> Fläche ist nur noch ein Zehntel verfügbar.

Swiss Federal Railways. This success has also been replicated in Oerlikon with a significant letting in the Andresturm to Amstein+Walthert. The engineering firm is set to lease 11 000 m<sup>2</sup> as the anchor tenant, thus helping to secure the go-ahead for the project.

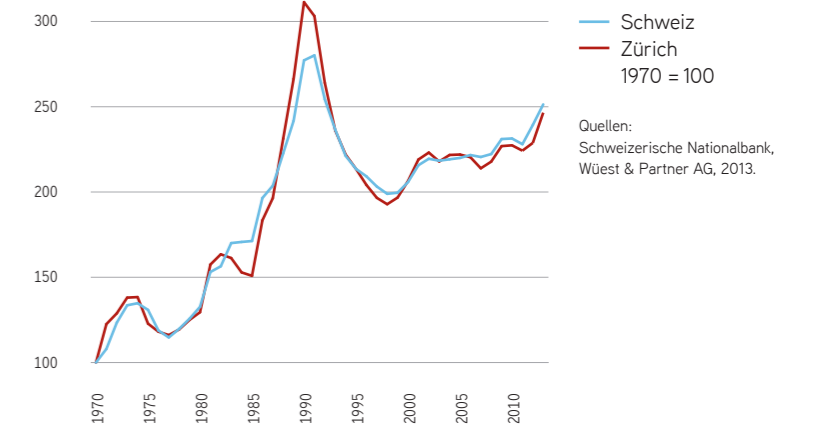
Another engineering firm, Pöyry Schweiz AG, has agreed a lease on new headquarters in Altstetten. The firm's 350 employees will occupy 6000 m<sup>2</sup>. Lawyers Lenz & Staehelin has accounted for another major letting. The firm has leased 8000 m<sup>2</sup> at Brandschenkestrasse 18. An exciting development is on the cards for the currently vacant Haus Enge at Tessinerplatz. The FIFA museum will open in the building in 2015. The upper floors will be used as office space and apartments.

In the Winterthur market area, availability remained at the previous year's level of 34 000 m<sup>2</sup>. Demand also remained unchanged. At the Drehscheibe development in the Sulzerareal in Winterthur city centre, printing company Vistaprint has leased around 5500 m<sup>2</sup>, while further space has been secured by the Swiss International School SIS. Sulzerallee in Oberwinterthur will be home to the new European headquarters of German-Japanese machine tool manufacturers DMG Mori Seiki. The company will create around 200 new jobs in the development zone. On the other side of the city in Töss, the long-term vacant property at Zürcherstrasse 322 is currently enjoying its own success story. The building with excellent visibility from the A1 motorway has received a new lease of life as a music and project space under the name "Claudia – House of Sounds" after a number of futile attempts with traditional uses. Of the original 11 000 m<sup>2</sup> of space, only a tenth now remains available.

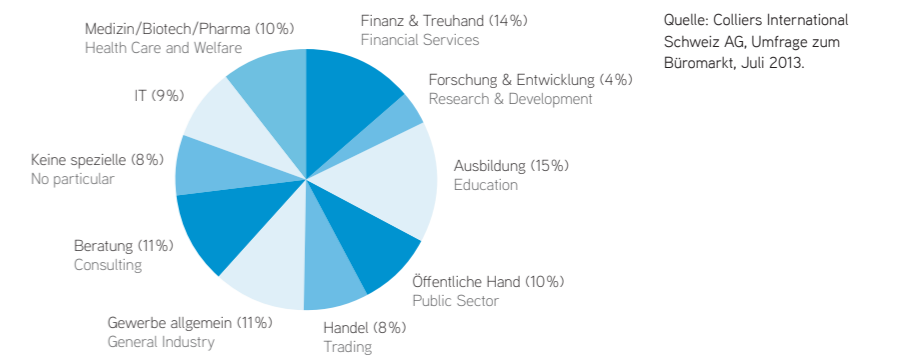
**BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG**  
OFFICE TREND OF VACANCIES



**BÜRO MIETPREISINDEX**  
OFFICE RENT INDEX



**NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS**  
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS





# Internationaler Überblick

## Wait and see

Der Flächenumsatz in den sechs wichtigsten deutschen Immobilienzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart betrug 2013 rund 2.64 Mio. m<sup>2</sup> und lag fast exakt auf dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr nahm er um knapp 5% ab. Hervorzuheben ist, dass die beiden kleinsten Büromärkte – Stuttgart und Düsseldorf – die grössten Steigerungsraten aufwiesen, während die beiden grössten Büromärkte – Berlin und München – die höchsten Umsatzrückgänge hinnehmen mussten.

Insgesamt präsentiert sich der deutsche Büromarkt aktuell gefestigt. Die Aussichten für das erste Halbjahr 2014 sind mässig; mit einem Aufschwung ist erst in der zweiten Jahreshälfte zu rechnen. Wie andernorts nehmen viele Unternehmen in Deutschland eine abwartende Haltung ein. Obwohl die Wirtschaftsprognosen für 2014 höhere Wachstumsraten als in den beiden Vorjahren erwarten lassen, geht Colliers International Deutschland deshalb von einer mehr oder weniger gleichbleibenden Umsatzmenge aus.

Auf dem spanischen Immobilienmarkt beleben gesunkene Preise und günstige Kredite die Nachfrage. Dadurch werden vor allem ausländische Investoren angelockt. Bei Investitionen ist zu beachten, dass das Land weiterhin von einer schweren Krise gebeutelt wird. Das Risiko fallender Immobilienpreise ist angesichts der schlechten Wirtschaftslage, der hohen Arbeitslosigkeit und der schwierigen Situation der einheimischen Banken weiterhin vorhanden. Als Käufer treten aktuell vor allem private Anleger auf, die bevorzugt in Wohnobjekte an touristisch interessanten Lagen investieren. Die Büromärkte von Barcelona und Madrid dagegen sind von steigenden Leerständen gekennzeichnet. Selbst an attraktiven Innenstadtlagen hält sich die Nachfrage in engen Grenzen. Insbesondere Grossunternehmen verharren wie fast überall in Europa in einer «wait and see»-Haltung.

Auch auf den beiden bedeutenden italienischen Büromärkten Mailand und Rom steigen die Leerstandsquoten momentan an. Sowohl in Spanien als auch in Italien hoffen die Marktakteure für 2014 und 2015 infolge der langsam steigenden wirtschaftlichen Dynamik auf eine Belebung der Nachfrage.

Take-up in the six largest German real estate markets of Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Munich and Stuttgart totalled around 2.64 million m<sup>2</sup> in 2013; almost in line with the average figure for the last ten years and some 5% lower than in the previous year. It is notable that the two smallest office markets, Stuttgart and Düsseldorf, registered the highest growth rates while the two largest markets, Berlin and Munich, saw the largest declines in take-up.

Overall, the German office market is stable at present. The outlook for the first half of 2014 is modest with an upswing expected in the second half of the year. As is the case elsewhere, many companies in Germany are adopting a wait-and-see approach. Although the economic forecasts for 2014 anticipate higher growth rates than over the last two years, Colliers International Deutschland therefore expects take-up to remain more or less unchanged.

In the Spanish real estate market, reduced values and favourable credit are stimulating demand, particularly from foreign investors. However, investors should take note that the country remains in the grip of a severe crisis. In view of the poor economic situation, high unemployment and a challenging situation for domestic banks, the risk remains that property values will decline further. Private investors are particularly active among purchasers at present, displaying a preference for residential properties in locations likely to benefit from tourism. The office markets of Barcelona and Madrid, on the other hand, are characterised by rising vacancy rates. Even in attractive city centre locations, demand remains limited. In line with the rest of Europe, large companies are taking a “wait and see” position.

The two largest Italian office markets of Milan and Rome are also witnessing rising vacancy rates at present. For 2014 and 2015, market participants hope that the slowly increasing economic activity will stimulate demand in both Italy and Spain.

### LEERSTANDSZIFFER, BÜROMIETEN BRUTTO CBD KLASSE A/DURCHSCHNITT

VACANCY RATE, OFFICE NET RENTS CBD CLASS A/AVERAGE

in Euro pro m<sup>2</sup> p. a.  
in Euro per m<sup>2</sup> p. a.

Leerstandsentwicklung 2012–2013  
Vacancy Development 2012–2013

- abnehmend  
decreasing
- gleichbleibend  
constant
- zunehmend  
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate		CBD Miete Klasse A Ø CBD Rent Class A Ø Euro/m <sup>2</sup> p. a.
Chicago	14.7%	➔	145
Los Angeles	18.3%	➔	160
New York	11.5%	➔	245
Toronto	4.8%	➔	200
Buenos Aires	6.5%	➔	255
Mexiko City	9.2%	➔	245
Rio de Janeiro	3.8%	➔	625
São Paulo	3.8%	➔	460
Abu Dhabi	15.0%	➔	270
Dubai	40.0%	➔	300
Delhi	18.0%	➔	355
Hongkong	4.9%	➔	1225
Peking	4.3%	➔	545
Seoul	7.5%	➔	250
Singapur	9.2%	➔	490
Sydney	8.9%	➔	420

Quelle: Colliers International, H1-2013.





# Glossar

## METHODEN

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 20, Genf 22, Zürich 86) und 30 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 18 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Basel-Land, Basel-Stadt und Waadt sowie der Städte Bern und Zürich, Bundesamt für Statistik, OECD.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 19. November 2013.

Büroflächenbestand: Berechnet über die Anzahl Bürobeschäftigte, in Anlehnung an den Bürobeschäftigten-Schlüssel nach Branchen von Dr. Monika Dobberstein. Annahme: 20 m<sup>2</sup> pro Bürobeschäftigten.

## DEFINITIONEN

Büro-Gebäudeklasse A: Erschliessung: sehr gut, zum nächsten 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 leerstehenden 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 22, Zurich 86) and 30 interviews. Advert evaluation in collaboration with Fahrländer Partner. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 18 institutional investors. Data from external providers: Swiss National Bank, Statistics Offices of the Cantons of Zurich, Geneva, Basel-Land, Basel-Stadt, Vaud and of the Cities of Berne and Zurich, Swiss Federal Statistical Office, OECD.

Sample day for availability measurement: 19<sup>th</sup> November 2013.

Office space levels: Calculated with reference to the number of office employees based on the sector keys provided by Dr. Monika Dobberstein. Assumption: 20 m<sup>2</sup> per office employee.

## DEFINITIONS

Office building class A: Accessibility: very good, less than 15 min. 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 m<sup>2</sup>.

Office building class B: Accessibility: good, less than 30 min. 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 m<sup>2</sup>.

Office building class C: Accessibility: basic, over 30 min. 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 m<sup>2</sup> pro Jahr.

Preisband: Spektrum der gemessenen Mieten bzw. das 0.1- und das 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) zum Transaktionspreis. 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 m<sup>2</sup> 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 Swiss Federal Statistical Office.

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](mailto:info@colliers.ch)[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)**Colliers International Suisse romande SA**

Rue de Malatrex 32

1201 Genève

+41 22 317 70 00

[info@colliers-ami.ch](mailto:info@colliers-ami.ch)[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)**Colliers International**

482 Standorte in

62 Ländern auf

allen Kontinenten

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



