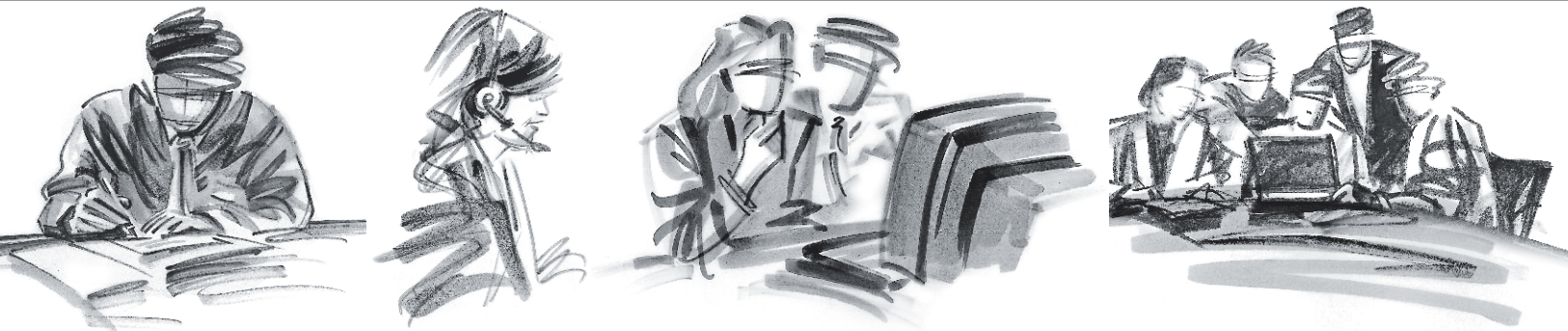


«Wir setzen Akzente.»



Büromarktbericht Schweiz 2010.  
Office Market Report Switzerland 2010.

Wir sind Colliers.



**Herausgeberin**

Colliers (Schweiz) AG, Februar 2010

**Redaktorenteam**

Daniel Stocker, Colliers CRA AG, Zürich

André Böhm, Colliers CRA AG, Zürich

Yonas Mulugeta, Colliers CRA AG, Zürich

Felix Thurnheer, Colliers CRA AG, Zürich

Prof. Dr. Josef Marbacher, Institute for Finance (IFF), FHNW

Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

**Datenaufbereitung**

Dr. Daniel Sager, Meta-Sys AG, Zürich

**Gestaltung**

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Winterthur

**Übersetzung**

David Taylor, SoundsWrite GmbH, Bäretswil

Lorenzo Pedrazzini, Colliers AMI (Suisse) SA

**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 2010, Colliers (Schweiz) AG.

## Editorial.

## «Büromarkt vor harzigen Zeiten.»

Nach dem Konjunkturbruch Ende 2008 und einem durchgezogenen Jahr 2009 scheint die Talsohle des Wirtschaftsverlaufs durchschritten. Im Schweizer Büromarkt hinterliess die Rezession nur unwesentliche Spuren. Die Vermarktungen liefen zwar harzig, doch grossräumige Preiseinbrüche und Leerstandszunahmen wie in anderen Ländern sind ausgeblieben.

Die Angebotsquote für Büroflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und beträgt im Landesschnitt insgesamt 4.3%. Dies bedeutet, dass in den 20 grössten Agglomerationen 1 599 000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Ebenso stabil hält sich der Mietpreis für Büros in der Schweiz: Ein Quadratmeter kostet durchschnittlich CHF 232.– netto pro Jahr.

Hat demzufolge der Büromarkt die Talsohle durchschritten? Nein! Denn die Arbeitslosenquote wird bis 2011 noch ansteigen – einhergehend mit einem geringeren Büroflächenbedarf. Zudem werden in zwei bis drei Jahren zahlreiche Neubauten auf den Markt kommen, die kurz vor Beginn der Rezession ausgelöst worden sind. Aus diesen Gründen muss in den kommenden Jahren mit einem Anstieg des verfügbaren Angebots gerechnet werden.

Verstärkte Konkurrenz durch die Angebotsausweitung und die geschwächten Finanzhaushalte vieler Unternehmen werden auf die Mietpreise drücken. Besonders Objekte mit offensichtlichen Defiziten gehen schwierigen Zeiten entgegen. Allerdings dürften nicht alle Flächen im gleichen Ausmass davon betroffen sein.

Die Vermarkter hatten 2009 oft hartes Brot zu beissen: Potenzielle Nutzer taten sich schwer mit der Anmietung von Büroflächen – auf dem Markt herrschte allgemeine Zurückhaltung und Verunsicherung. Verhandlungen gestalteten sich oft langwierig und zäh. Die Aussichten für das laufende Jahr und darüber hinaus sind nicht wesentlich besser. Erschwerend kommt hinzu, dass das Vertrauen in die Finanzmärkte nicht vollumfänglich wiederhergestellt ist.

After the economic crash of late 2008, and the slump of 2009, we seem to have passed the economic low-point. So far, the impact of the recession on the Swiss office market was fairly mild – marketing has been a tough challenge. On the other hand, we did not see the kind of large-scale price collapses and massive vacancies suffered in other countries.

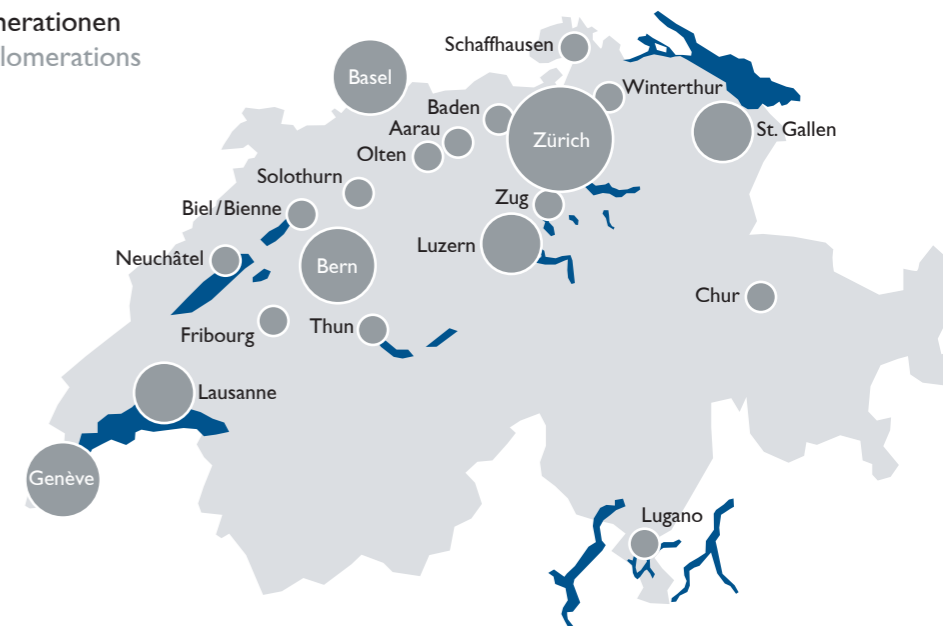
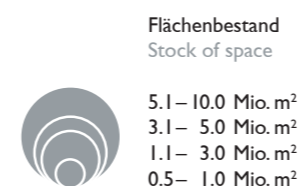
The availability rate for office space has changed little over the previous year and the national average amounts to 4.3%. This means that in the 20 largest urban agglomerations 1 599 000 m<sup>2</sup> are available. Similarly, the office rent price in Switzerland has remained stable: One square meter costs an average of CHF 232.– net p.a.

Does this mean that the office market has passed rock bottom? Not at all! The unemployment rates will rise until 2011, resulting in a reduced demand for office space. And in two to three years, many new buildings will come onto the market that were initiated shortly before the start of the recession. For these reasons, availability will continue to rise during the coming years.

Increased competition from the rising surpluses and the weaker financial positions of many companies will push the rents down. Objects with obvious deficiencies will be worst hit by the coming hard times. However, not all office space will be affected to the same degree.

Marketers often had to drink a bitter cup in 2009: Potential tenants were very hesitant to rent new office space – and the market was marked by reluctance and uncertainty. Negotiations were often protracted and tough. The outlook for the current year and beyond is not much better.

A further complication is that confidence in the financial markets is not yet fully recovered.

Die Büromärkte der 20 grössten Agglomerationen  
Office Markets within the 20 largest Agglomerations

Agglomeration	Angebot/Availability innert 6 Monaten		Mieten/Rents p.a.	
	m <sup>2</sup>	%	Preisband CHF/m <sup>2</sup>	Mittel CHF/m <sup>2</sup>
Aarau	17 000	2.3 ↘	120–250	207 ↗
Baden	28 000	3.4 ↘	125–300	162 ↘
Basel	185 000	4.2 ↗	130–290	201 ↘
Bern	121 000	3.3 ↘	130–280	190 ↘
Biel	20 000	2.9 ↘	105–235	138 ↗
Chur	14 000	2.7 ↘	115–295	185 ↗
Fribourg	21 000	2.8 ↘	100–260	191 ↗
Genève	176 000	4.3 ↗	220–560	433 ↗
Lausanne	124 000	4.7 ↘	150–350	234 ↗
Lugano	19 000	1.8 ↗	160–315	251 ↗
Luzern	59 000	3.6 ↗	110–245	163 ↘
Neuchâtel	10 000	1.6 ↘	120–240	166 ↘
Olten	32 000	3.8 ↘	100–205	138 ↘
Schaffhausen	13 000	2.7 ↘	105–240	185 ↗
Solothurn	19 000	3.4 ↗	120–190	153 ↗
St. Gallen	50 000	3.6 ↘	110–240	170 ↘
Thun	6 000	1.1 ↗	120–210	155 ↘
Winterthur	26 000	2.9 ↗	115–295	203 ↗
Zug	61 000	6.0 ↗	110–350	168 ↗
Zürich	598 000	5.9 ↗	125–410	208 ↘
<b>Total</b>	<b>1 599 000</b>	<b>4.3 ↗</b>		<b>232 ↗</b>

Quelle: Colliers, Immovista AG, Meta-Sys AG.

↗ Trend 2008 zu 2009



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

# «Der steinige Weg aus der Talsohle.»

Der Beinahe-Zusammenbruch der globalen Banken- und Finanzmärkte hat im vergangenen Jahr voll auf die Realwirtschaft durchgeschlagen. Das weltwirtschaftliche Wachstum ist 2009 erstmals seit dem Zweiten Weltkrieg in den negativen Bereich geraten. Gar eine globale Depression wie in den 1930er-Jahren schien möglich. Notfallmässiges Gegensteuern der Notenbanken und konjunkturpolitische Massnahmen von noch nie da gewesenem Umfang haben dies jedoch verhindert.

Zurück bleiben allerdings ein massiver Schuldenberg und völlig aus dem Gleichgewicht geratene Notenbankbilanzen. Beide Phänomene werden der Wirtschaft in den nächsten Jahren noch zu schaffen machen. Trotzdem: Das Schlimmste scheint überstanden, die meisten OECD-Staaten haben Ende 2009 den Rezessionstiefpunkt durchschritten. Dies gilt auch für die Schweiz, die mit den beiden Grossbanken in einer besonders exponierten Lage ist.

Bei der Einschätzung des weiteren globalen Konjunkturverlaufs gilt es zu beachten, dass die vergangene Rezession im Wesentlichen durch eine Banken- und Immobilienkrise ausgelöst wurde. Derartige Banken-induzierte Krisen führen zu kumulierten Verlusten im Bruttoinlandsprodukt (BIP), die mehr als doppelt so hoch sind wie in normalen Konjunkturrezessionen. Träge sind auch die Erholungsphasen: Nach Banken Krisen benötigt die Regeneration der Wirtschaft rund doppelt so lange, das Potenzialwachstum kann erst nach rund drei Jahren erreicht werden. Die BIP-Prognose für die Schweiz lässt erwarten, dass die hiesige Nationalbank ihre expansive Geldpolitik noch einige Zeit aufrechterhalten wird. Damit sind gute Voraussetzungen für weiterhin tiefe Hypothekarzinsen geschaffen.

Die nach wie vor labile Konjunkturlage wird die Banken allerdings dazu bewegen, die Finanzierungskriterien straff zu halten. Erhöhte Eigenkapitalanforderungen und Vorvermietungsquoten bei Projektentwicklungen werden weiterhin Bestand haben – dies umso mehr als die Risikofähigkeit der Grossbanken eingeschränkt bleiben wird. Vermehrtes

In 2009, the near-collapse of the global banking and financial markets hit the real economy with full force. For the first time since World War II, global economic growth was negative. A global depression like that of the 1930s seemed a real possibility. Fortunately, this was prevented by emergency countermeasures by central banks and fiscal policies on a previously unprecedented scale.

However, what remains is a massive mountain of debt and totally unstable central bank balance sheets. Both of these phenomena will pose real challenges to the economy in the coming years. Nevertheless, the worst seems to be over, most OECD countries passed through the low point of the recession at the end of 2009. This also applies to Switzerland, which is in a particularly exposed position with the two big banks.

In assessing the current global business cycle, it is important to note that this recession was triggered mainly by a crisis in the banking and real estate sectors. Such banking-induced crises lead to cumulative losses in gross domestic product (GDP) that are more than twice as high as in normal cyclical recessions. The recovery phases of these types of recessions are also slower: after a banking crisis, the regeneration of the economy needs about twice as long, and the restoration of the growth potential takes about three years. On the basis of the Swiss GDP forecast, the country's National Bank is expected to sustain its expansionary monetary policy for some time creating good preconditions for continued low mortgage rates.

Given the continued economic instability, the banks will, however, be forced to adhere to tight funding criteria. Increased capital requirements and high rates of pre-letting will be vital requirements for project development – especially because of the limited risk capacity of the big banks. There will also be an increased interest in real estate investments among institutional investors who had bad experiences with alternative investments. They are rebalancing their portfolios in favour of real estate.

Interesse für Immobilienanlagen besteht jedoch bei institutionellen Anlegern, die schlechte Erfahrungen mit alternativen Investitionen gemacht haben. Sie schichten ihre Portfolios vermehrt in Richtung von Immobilienanlagen um.

Infolge der Wirtschaftsentwicklung wird bis Ende 2010 mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote in der Schweiz auf knapp 5% gerechnet. Diese Zunahme wird sich besonders auf den Büromarkt auswirken, da die Personalreduzierung verstärkt im Dienstleistungssektor und weniger im sekundären Sektor stattfinden wird. Insgesamt dürften rund 40 000 Arbeitsplätze abgebaut werden, was zu einer Freisetzung von etwa 400 000 m<sup>2</sup> Bürofläche führen wird. Davon betroffen sein werden vor allem Dienstleistungszentren mit hohem Bankenanteil wie Zürich, Genf und Lugano.

Zusammen mit den vorhandenen Leerbeständen und den auf den Markt kommenden Neubauten ergibt sich ein leicht erhöhtes Ungleichgewicht auf dem Büromarkt, was die Preise ins Rutschen bringen dürfte. Das geringe Wirtschaftswachstum dürfte diesen Effekt verstärken, weil die Kapazitätsüberhänge erst mittelfristig abgebaut werden können. Ein eigentlicher Preiseinbruch, wie er in den meisten europäischen und amerikanischen Immobilienmärkten in den letzten beiden Jahren stattfand, steht der Schweiz jedoch nicht bevor. Sie gehört zu den wenigen Ländern, die in den letzten zehn Jahren keine Immobilienpreisblase zu verzeichnen hatten.

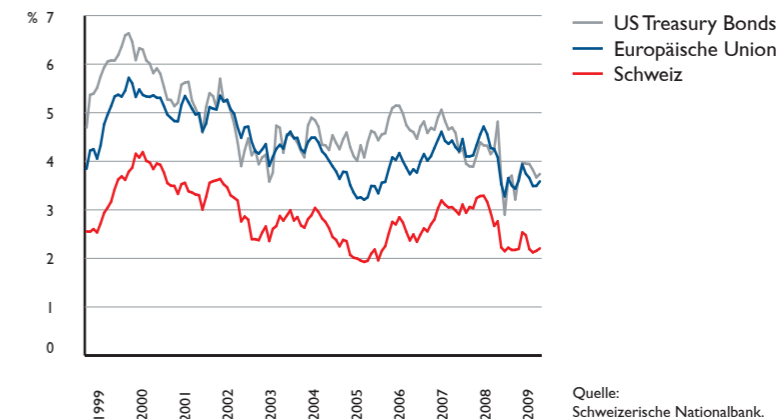
Prof. Dr. Josef Marbacher

### Wirtschaftsdaten im Überblick Key Economic Figures

	2008	2009P	2010P	2011P
<b>BIP/GDP Real %YOY</b>				
Schweiz	1.8	-1.9	0.9	1.9
Euro-Zone	0.5	-4.0	0.9	1.7
Osteuropa	2.6	-1.3	1.2	2.1
USA	0.4	-2.5	2.5	2.8
Total OECD	0.6	-3.5	1.9	2.5
<b>Inflation KPI/CPI %YOY</b>				
Schweiz	2.4	-0.6	0.6	0.4
Euro-Zone	3.3	0.2	0.9	0.7
Osteuropa	3.3	1.9	1.5	1.4
USA	3.8	-0.4	1.7	1.3

Quelle: OECD Economic Outlook 86 Projection, November 2009.  
P=Prognose

### Renditen auf 10-jährige Staatsobligationen 10 years Government Bond Yields



Quelle:  
Schweizerische Nationalbank.

As a result of these economic developments, the unemployment rate is expected to rise in Switzerland to 5% by the end of 2010. This will particularly impact the office market, as staff reductions will hit the service sector harder than the secondary sector. A total of around 40 000 job losses are expected, which will free up approximately 400 000 m<sup>2</sup> of office space. Service centres with a high proportion of banks such as Zurich, Geneva and Lugano will suffer the greatest impact.

The combined effect of the existing availability rates and the new buildings coming onto the market will result in a slight increase in the imbalances in the office market, which is expected to trigger a price slide. The low rate of economic growth is likely to lend weight to this effect, so that the slack will not be picked up before the medium term. However, a true price collapse of the kind seen in most European and American real estate markets in the last two years will not occur in Switzerland. It is one of the few countries where there was no property price bubble recorded in the last ten years.

Prof. Dr. Josef Marbacher

# Schweiz.

## Markt für Immobilieninvestitionen.

# «Toppreise für Toplagen – Wohnimmobilien hoch im Kurs.»

Wie 2008 konnte der Markt auch letztes Jahr den Bedürfnissen der Investoren mehrheitlich nicht gerecht werden. Bis auf wenige Ausnahmen erreichten sie die budgetierten Investitionsvolumen nicht. Dabei mangelte es nicht zwingend an Möglichkeiten. Ausschlaggebend für das Ausbleiben von Abschlüssen waren vielmehr die oft nicht zufriedenstellende Qualität mancher kommerziell genutzten Objekte und das höhere Risikobewusstsein von Investoren und finanzierenden Banken.

In den letzten, von wirtschaftlicher Unsicherheit geprägten Monaten haben Immobilieninvestitionen in der Schweiz an Attraktivität gewonnen – insbesondere weil auf dem hiesigen Markt nicht wie vielerorts im Ausland eine Preisblase entstanden ist. Bei den Investoren besonders begehrt waren Wohnimmobilien rund um Wirtschaftszentren. Diese Anlagen verhielten sich weit weniger volatil als andere Kategorien, was zu einer höheren Nachfrage und steigenden Preisen führte.

Bei kommerziellen Objekten an Toplage, mit hohem Vermietungsgrad, passendem Ausbau und gutem Zustand konnten sich die Nettoerrenditen halten. Solche A-Klasse-Liegenschaften mit geringem Risiko sind im Fokus der Investoren und werden im Mittel sogar für eine vergleichsweise tiefe Nettoerrendite von 4.4% gehandelt. Während in diesem Segment die Erwerbsmöglichkeiten beschränkt sind, besteht weiterhin ein Überangebot an C-Klasse-Objekten. In diesem Segment wird gegenwärtig mit einer durchschnittlichen Nettoerrendite von 6.7% kalkuliert.

Der Schweizer Transaktionsmarkt präsentiert sich in einer lebhaften Form. Die grosse Mehrheit der Deals wird breit am Markt gestreut, und es ist eher selten, dass Objekte nur einer Hand voll potenzieller Käufer angeboten werden. Der Markt bleibt jedoch fragmentiert und ist verglichen mit den umliegenden ausländischen Märkten unverändert intransparent.

Nachdem sich die Zahl der ausländischen Investoren nach dem Ausbruch der Finanzkrise merklich reduziert hat, ist

In the past year, as in 2008, the market was not able to satisfy the needs of the majority of investors. With few exceptions, investment budgets could not be fully allocated. This was not due to a shortage of possibilities. Instead, the main reasons for the lack of investment deals were the meagre quality of some commercial properties and the higher risk awareness of the investors and their financing banks.

In the past months marked by economic uncertainty, real estate investments in Switzerland have become more attractive – especially because, unlike many other foreign markets, the local market did not develop a price bubble. Investors were particularly interested in residential properties close to the commercial centres. These objects were far less volatile than properties in other categories, which led to higher demand and rising prices.

Well-maintained, commercial properties in prime locations, with high occupancy rates and suitable fittings were able to avoid a drop in net yields. Investors are focussing on these types of low-risk A-class properties and they are now changing hands at prices that allow relatively low average net yields of 4.4%. While investment opportunities in this segment are limited, there is still an oversupply of C-class objects. In this segment, calculations are based on an average net return of 6.7%.

The Swiss market for property transactions was animated. The vast majority of deals are widely published and it is unusual for items to be offered to only a handful of potential buyers. However, it is still a fragmented and opaque market, especially when compared to the surrounding foreign markets.

After the outbreak of the financial crisis and the withdrawal of numerous foreign investors, a stable and conservative Swiss real estate market is back in the hands of domestic institutional investors. However, those foreign investors

heute der stabile und konservative Schweizer Immobilienmarkt wieder in der Hand der institutionellen inländischen Anleger. Ganz verschwunden sind die auswärtigen Anleger aber nicht – das stabile wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Umfeld macht das Land und dessen Immobilienmarkt weiterhin interessant.

Das Risikoverhalten der Anleger hat sich im letzten Jahr den Umständen angepasst. Dennoch liegt in der vergangenen Wirtschaftskrise Potenzial für lukrative Investitionen. Der Refinanzierungsdruck von fremdkapitalintensiven Anlagen wird den Investitionsmarkt beleben. Kommerzielle Eigentümer, die sich in einem finanziellen Engpass befinden, können durch Sale-and-lease-back-Geschäfte ihre angespannte Kapitalsituation verbessern.

Die Profiteure im Investmentmarkt sind nach wie vor Anleger mit starker Eigenkapitalbasis sowie solider Finanzierung. Ebenso können verkaufswillige Wohnimmobilienbesitzer von der grossen Nachfrage profitieren. Für nachhaltige Bauten mit gutem ÖV-Anschluss bestehen rosige Aussichten; Minergie und weitere Nachhaltigkeitsthemen werden auch auf Investorenmehrheit immer wichtigere Kriterien. Trüber sieht es für Einkaufszentren der älteren Generationen sowie Gewerbe- und Industrieliegenschaften an B- und C-Lagen aus.

have not disappeared completely – the stable economic, political and social environment continue to make Switzerland's property market an interesting target.

In the past year, investors have adapted their risk behaviour to the circumstances. Nevertheless, the recent economic crisis offers real potential for lucrative investments. The refinancing pressure on over-leveraged properties will stimulate the investment market. Commercial owner-occupiers who find themselves in a financial bottleneck could improve their capitalisation by sale and leaseback transactions.

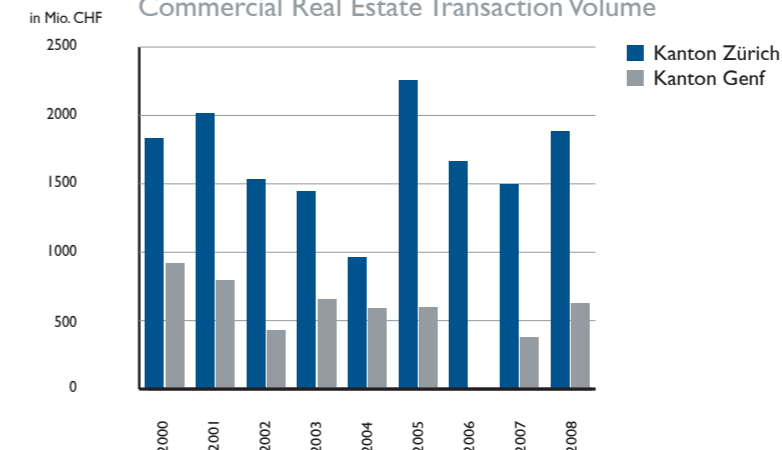
The winners in this investment market are still those investors with a strong capital base and solid funding. Similarly, residential property owners who are willing to sell can take advantage of the substantial demand. Environmentally friendly buildings with good public transport connections have rosy prospects; 'Minergie' and other sustainability approaches are increasingly important issues for investors. The prospects are gloomier for older shopping centres, as well as B- and C-class commercial and industrial properties.

Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien  
Net Cap Rates/Initial Yields for Office Buildings

	2006	2007	2008	2009	Erwartung
Klasse A	4.2%	4.6%	4.6%	4.4%	→
Klasse B	4.8%	5.1%	5.4%	5.2%	→
Klasse C	5.6%	5.7%	6.5%	6.7%	→

Quelle: Colliers (Schweiz) AG. Basis: Investoreninterviews, 2006 bis 2009.

Transaktionsvolumen kommerzieller Immobilien  
Commercial Real Estate Transaction Volume



Quellen: Statistisches Amt Kanton Zürich, Office cantonal de la statistique (Ocstat) Genève (2006 n.a.).



## Markt für Büronutzflächen.

# «Pharmaindustrie stabilisiert den Wirtschaftsraum.»

Im Wirtschaftsraum Basel hat das Angebot an verfügbaren Büroflächen zugenommen. Es stieg um 44 000 m<sup>2</sup> auf total 155 000 m<sup>2</sup>. Die Angebotsquote beträgt 4.3%. Der Anstieg erfolgte hauptsächlich ausserhalb der Kernstadt in den benachbarten Regionen im Süden und Osten (und somit im Kanton Basel-Landschaft). Die Angebotsquote der Stadt Basel selbst erhöhte sich von 3.6% auf 4.0%, weil in Kleinbasel vermehrt Flächen angeboten werden.

Das Mietpreisniveau ist im letzten Jahr insgesamt konstant geblieben. Die Topmieten werden nicht mehr im Gebiet Basel West/St. Johann erzielt, sondern in der City. Die Spitze liegt gegenwärtig bei CHF 430.– pro m<sup>2</sup> netto. Obwohl Basel aufgrund seiner Branchenstruktur weniger volatil auf Konjunkturschwankungen reagiert, ist für die kommenden Monate mit sinkenden Mieten zu rechnen. Ursache dafür ist, dass 2010 die Nachfrage nach Büroflächen bestenfalls mittelmässig sein dürfte. Die Leerstände werden voraussichtlich weiter steigen. Der Markt hat sich deutlich zugunsten der Mieter entwickelt. Dies äussert sich in längeren Verhandlungsdauern, einem höheren Konkurrenzdruck durch weitere Anbieter und einer kürzeren Mietvertragsdauer.

Harzig gestaltete sich bereits die Vermietung im St. Jakob-Turm. 60% der Büroflächen waren neun Monate nach der Eröffnung des Glsturms noch leer. Die Wirtschaftskrise ist auch in Basel spürbar, obwohl die am Rheinknie stark vertretene Pharmaindustrie stabilisierend wirkt. Die Branche wurde von der Rezession weit weniger hart getroffen, und ihre Projekte sind längerfristig ausgerichtet als z. B. jene der Finanzindustrie. Der Life Science/Biotech-Cluster ist deshalb die tragende Säule der geplanten kommerziellen Neubauten im Wirtschaftsraum Basel.

Die Gründe für die Nachfrage nach Büroflächen haben sich seit 2007 deutlich verändert. Während damals das Wachstum der Unternehmen der Haupttreiber war, steht heute die räumliche Optimierung im Vordergrund. Traditionell nachfragestarke Branchen sind in Basel die Pharmaindustrie und das Forschungswesen. Auch Beratungsunternehmen konnten zulegen. Federn lassen musste dagegen die Finanzbranche.

In the Basel economic region, the amount of available office space has increased from a total of 44 000 m<sup>2</sup> to 155 000 m<sup>2</sup> making the current availability rate 4.3%. The increase occurred mainly outside the city centre in the immediate areas to the south and east, and into the canton of Basel-Land. The availability rate in the city of Basel itself increased from 3.6% to 4.0% as space in Kleinbasel came onto the market.

Overall, the rental price levels have remained constant over the last year. The top rents are now in the City rather than in the area Basel West/St. Johann. The peak stands at CHF 430.– per m<sup>2</sup> net. Although Basel is less exposed to cyclical fluctuations on account of the industrial structure of the city, falling rents are still expected in the coming months. The reason is that by 2010, the demand for office space is likely to be mediocre at best. Vacancy rates are expected to rise further. The market has turned to strongly favour the tenant. This manifests itself in longer negotiations, stronger competition from other providers and shorter lease durations.

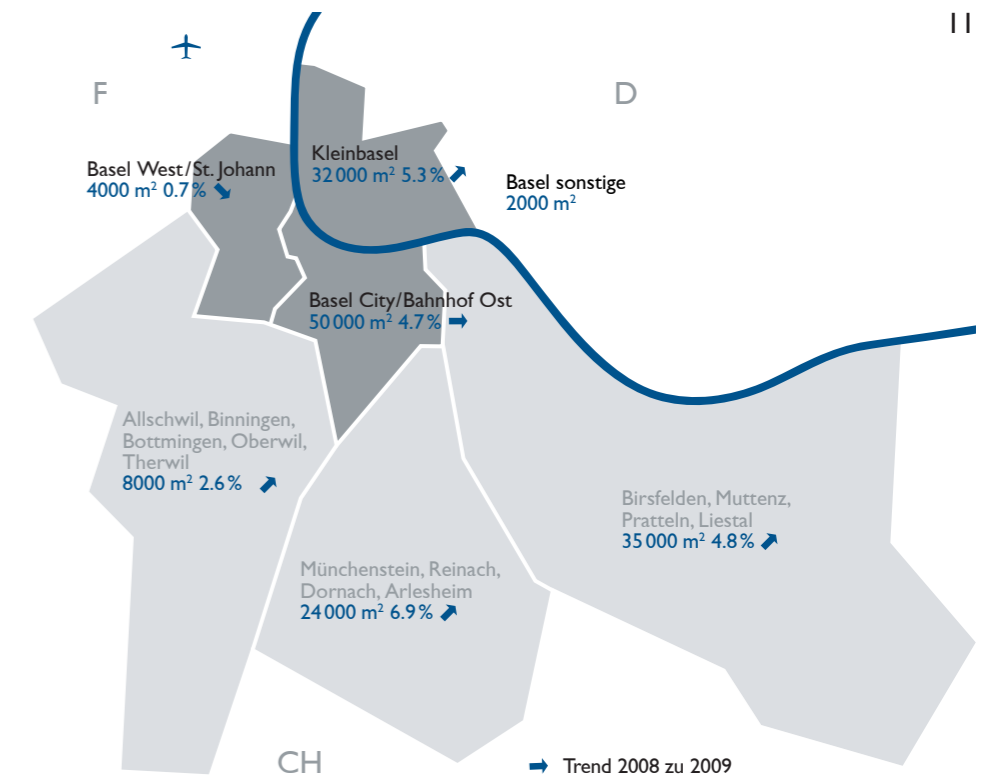
It is proving difficult to let the St. Jakob's Tower. Nine months after opening, 60% of the space in the glass tower was still empty, illustrating the impact of the economic crisis on Basel. However, the strong presence of the pharmaceutical industry around the knee of the Rhine has had a stabilizing effect on the office market. This industry was far less affected by the recession and its projects take a much longer-term view than, for example, those of the financial industry. The life science/biotech-cluster is therefore the mainstay of commercial building projects planned in the Basel economic region.

The drivers of the demand for office space have changed significantly since 2007. Whilst company growth was the main driver back then, today spatial optimization is the foremost factor. Traditionally, the pharmaceutical industry and the research sector are the strongest sources of demand in Basel. Consulting firms are also growing. The financial industry on the other hand is experiencing a down-swing.

## 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	88 000	4.0 ↗
Wirtschaftsraum	155 000	4.3 ↗

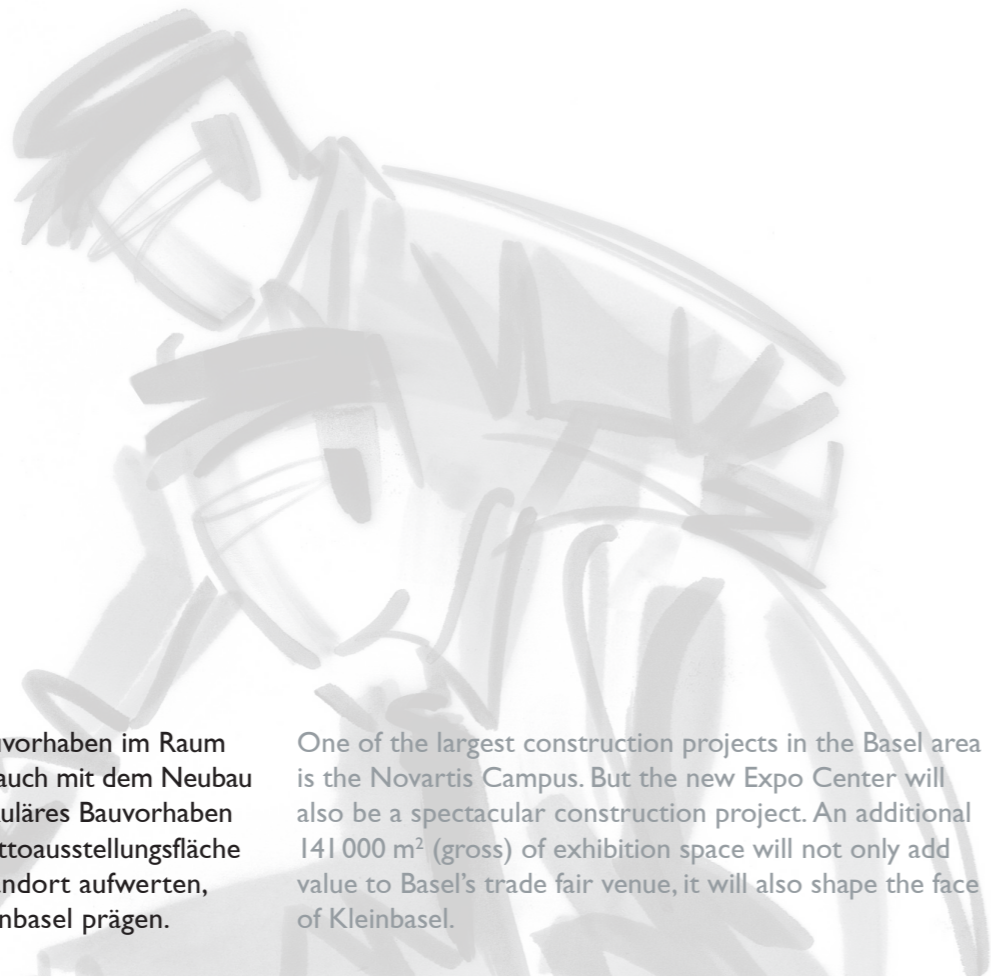


## Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Klasse A	260–380
Klasse B	180–250
Klasse C	120–200

## Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Topmiete Toprent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
<b>Stadt</b>			
Kleinbasel	120–260	350	198 ↘
Basel West/St. Johann	125–255	300	167 ↘
Basel City/Bahnhof Ost	165–320	430	242 ↗
<b>Region</b>			
Birsfelden, Muttenz	125–255	270	188 ↘
Münchenstein, Reinach	110–210	280	163 ↗
Allschwil, Binningen	130–295	320	199 ↗
Basel-Stadt			217 ↗
Wirtschaftsraum			201 ↗



Eines der flächenmässig grössten Bauvorhaben im Raum Basel ist der Novartis Campus. Aber auch mit dem Neubau des Messezentrums wird ein spektakuläres Bauvorhaben realisiert. Zusätzliche 141 000 m<sup>2</sup> Bruttoausstellungsfläche werden nicht nur Basel als Messestandort aufwerten, sondern auch das Stadtbild von Kleinbasel prägen.

One of the largest construction projects in the Basel area is the Novartis Campus. But the new Expo Center will also be a spectacular construction project. An additional 141 000 m<sup>2</sup> (gross) of exhibition space will not only add value to Basel's trade fair venue, it will also shape the face of Kleinbasel.

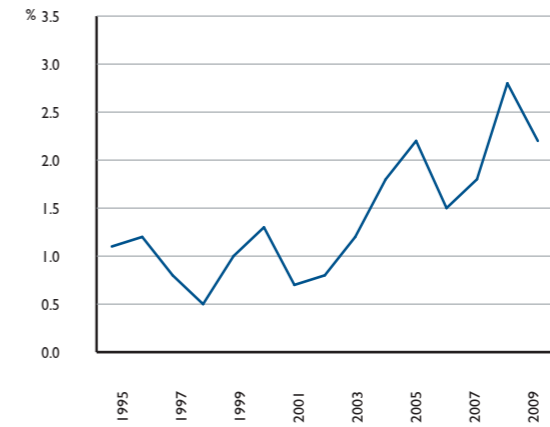
Ansonsten besteht in der Stadt Basel wenig Entwicklungspotenzial, von einzelnen Standortverbesserungen abgesehen. Die künftigen Wachstumsgebiete liegen im Kanton Basel-Landschaft. Actelion, das grösste Biotechunternehmen Europas, baut in Allschwil ein Bürogebäude für 400 Angestellte, das 2010 fertiggestellt sein wird. Für 2012 ist ein neues Entwicklungsgebäude für 380 Forschende geplant. Total investiert Actelion rund 300 Mio. CHF in den Standort Allschwil. Swiss Bioanalytics ist terminlich bereits weiter als Actelion und hat 2009 in Birsfelden einen Neubau bezogen.

Otherwise, apart from some individual site improvements, the City of Basel offers little remaining development potential. The future growth areas are located in the canton of Basel-Land. Actelion, Europe's largest biotech company, is building offices for 400 employees in Allschwil that will be completed in 2010. A new research building for 380 researchers is also planned for 2012. Actelion's total investment in the Allschwil site amounts to approximately CHF 300 million. Meanwhile, Swiss Bioanalytics is one step ahead of Actelion having moved into its new premises in Birsfelden in 2009.

Auf dem Dreispitzareal in Münchenstein wird von 2011 bis 2013 für 120 Mio. CHF der Campus des Bildes entstehen. Rund 750 Studierende und 8 Institute der Hochschule für Gestaltung und Kunst werden dort wirken. In Muttenz konnte ein neues Forschungszentrum für Mikro- und Nanotechnologie angesiedelt werden. Es handelt sich dabei um eine private, nicht gewinnorientierte Institution. In Reinach und vor allem in Pratteln sind verschiedene Projekte in der Pipeline. Salina Raurica wird für den Wirtschaftsraum Basel ein neuer Entwicklungsschwerpunkt werden. Das Planungsgebiet bei Pratteln und Augst umfasst 170 ha Fläche. In diesem Gebiet sollen in den nächsten 20 Jahren 8000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

On the Dreispitz site in Münchenstein the Campus des Bildes (Image-Campus) will be built between 2011 and 2013 at a price of CHF 120 million. 8 institutes of the Academy of Art and Design and some 750 students will be based there. In Muttenz, there are hopes for a new micro and nanotechnology research center. This is a private, non-profit institution. In Reinach, and especially in Pratteln, various projects are in the pipeline. Salina Raurica will be a new focus point for the Basel economic region. A 170-hectare area in Pratteln and Augst is also being planned. The aim is to create 8000 jobs there over the next 20 years.

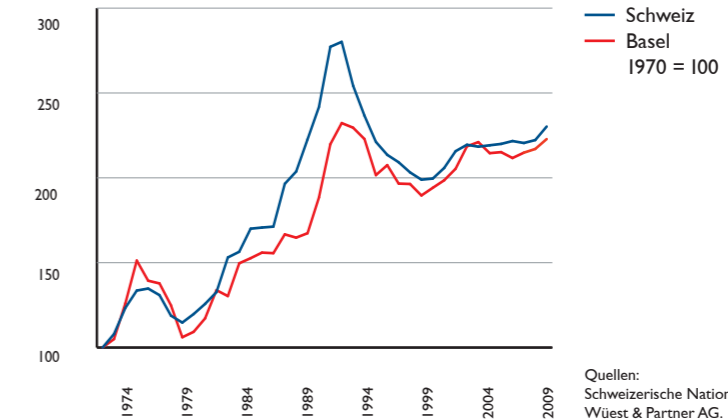
### Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt.

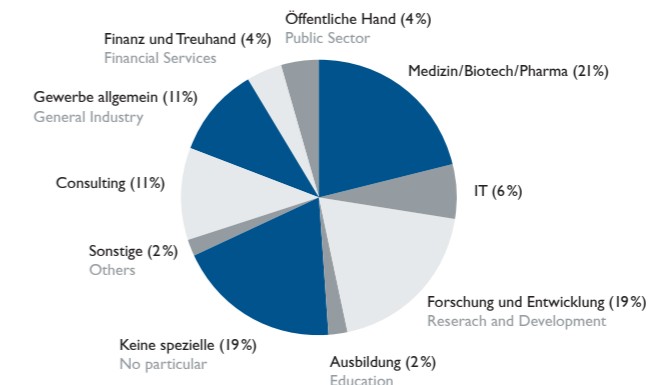
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 11 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

### Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Quellen: Schweizerische Nationalbank, Wüest & Partner AG.

### Nachfrage von Branchen nach Büros Office Space Demand from Sectors



Quelle: Colliers (Schweiz) AG, Umfrage zum Büromarkt, Juli 2009.



## Markt für Büronutzflächen.

# «Bern gewinnt an Attraktivität – die Projektpipeline ist voll.»

Der Wirtschaftsraum Bern zeichnet sich durch Stabilität und Kontinuität aus. Die Finanzkrise konnte diesem Umstand wenig anhaben. Die Nachfrage präsentierte sich zwar in den letzten Monaten eher zurückhaltend, die Angebote tendieren aber in dieselbe Richtung. Insgesamt verhielt sich der Büromarkt wenig volatil.

Staatsnahe und grosse Arbeitgeber wie SBB, Post und Swisscom sowie der Bund selbst reagieren kaum anfällig auf Konjunkturzyklen und tragen deshalb zur Konstanz des Berner Büromarkts bei. Die Angebotsquote für Büroflächen im Wirtschaftsraum Bern beträgt 3.0%, und das verfügbare Angebot beläuft sich auf 101 000 m<sup>2</sup>. Davon fallen 55 000 m<sup>2</sup> in das Stadtgebiet. Angebotsrückgänge wurden vor allem im Wankdorf-Quartier sowie in den Gebieten Mattenhof/Ausserholligen und Köniz/Liebefeld gemessen.

In einigen Gebieten haben sich die Topmieten trotz Rezession erhöht; in der City werden Höchstwerte bis CHF 500.– pro m<sup>2</sup>/Jahr verlangt. Verantwortlich für diesen Anstieg waren gut gelegene Büros mit entsprechender ÖV-Erschliessung. Der durchschnittliche Mietpreis im Wirtschaftsraum Bern sank gering von CHF 206.– auf CHF 191.–.

Betreffend Projekten ist in der Region einiges in der Pipeline. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Wankdorf-Quartier. Die Stadt Bern vergibt dort Land im Baurecht und möchte das Gebiet zu einem Dienstleistungszentrum entwickeln. Konsequenterweise werden Baurechtsverträge von den Behörden nicht verlängert, wenn das ansässige Unternehmen nicht ins Konzept passt. Wegzüge werden dadurch in Kauf genommen.

Die Stadt Bern hofft, dass das Projekt Wankdorf City baldmöglichst realisiert wird. Über 4000 Menschen sollen dereinst dort arbeiten; insgesamt 100 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche werden zur Verfügung stehen. Auch die SBB haben dieses Quartier als neuen Standort im Visier: Sie beabsichtigen, von der Grosse Schanze im Stadtzentrum in einen Neubau mit 30 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche beim Bahnhof Wankdorf wegzuziehen.

The economic region of Berne is characterized by stability and continuity. This financial crisis could not change that. Overall, there was little volatility in the office market. Still, while demand was cautious in recent months, availability of new offers also displayed a downward trend.

Para-statal and big employers such as SBB, Swiss Post and Swisscom as well as the Federal Government are more or less immune to economic cycles and therefore they contribute to the stability of the Berne office market. With a total of 101 000 m<sup>2</sup> on offer, the availability rate for office space in the economic region of Berne is 3.0%. 55 000 m<sup>2</sup> of that space is found in urban areas. The decline in availability was noted primarily in the Wankdorf quarter and in areas around Mattenhof/Ausserholligen and Köniz/Liebefeld.

In some areas, the top rents have actually increased despite the recession; in the city, peaks of up to CHF 500.– per m<sup>2</sup> p.a. were noted – but only for well-located offices with excellent public transportation connections. The average rent in the Berne economic region decreased only slightly from CHF 206.– to CHF 191.–.

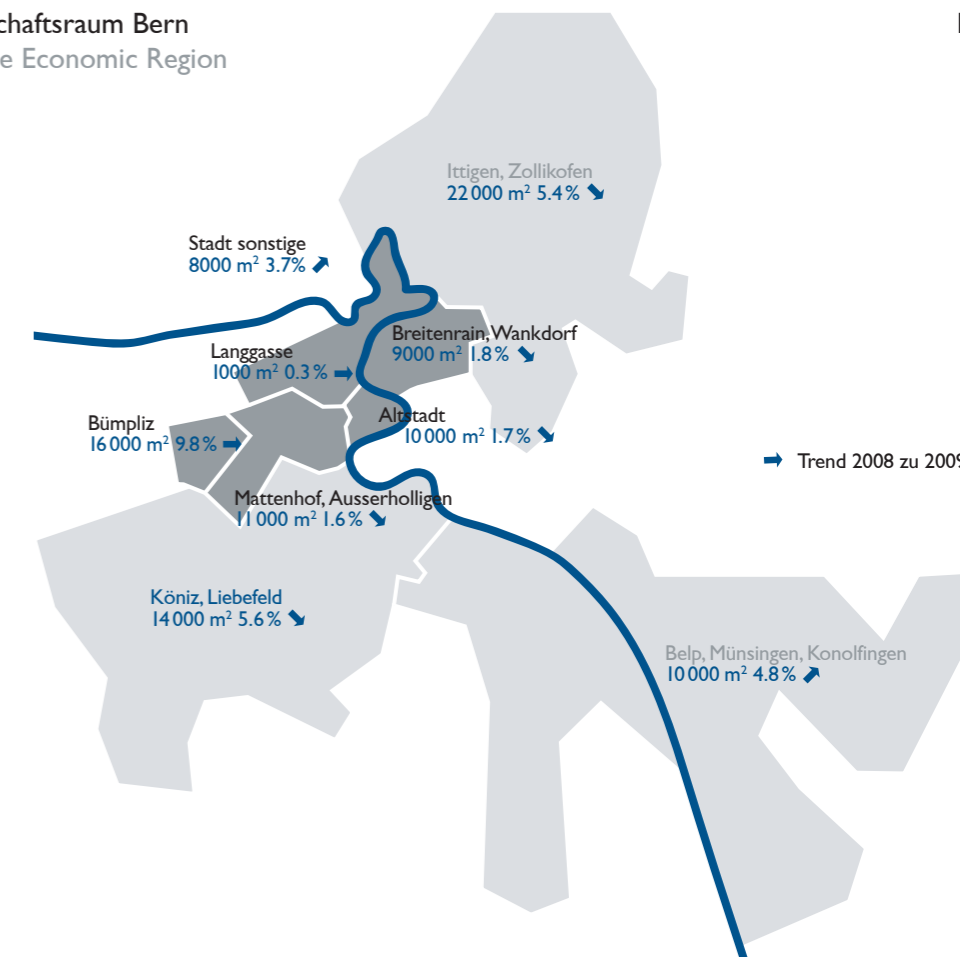
With regard to plans and projects in the region: there are plenty in the pipeline. The Wankdorf quarter deserves particular attention. The city of Berne is granting building rights for land in that area with the aim of developing it as a service centre. In keeping with this policy, the authorities will not renew building rights if a company does not fit into the overall concept. This policy accepts that some company departures will be inevitable.

The city of Berne hopes that the project Wankdorf City will be realized as soon as possible. One day over 4000 people will work there and a gross total of 100 000 m<sup>2</sup> floor space will be available. The SBB also have their sights set on a new location in this quarter and intend to move away from the Grosse Schanze in the city centre into a new building with 30 000 m<sup>2</sup> of floor space at the Wankdorf station.

## 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	55 000	2.2 ↓
Wirtschaftsraum	101 000	3.0 ↓



### Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Klasse A	300–430
Klasse B	200–270
Klasse C	120–180

### Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Topmiete Toprent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
<b>Stadt</b>			
City/Altstadt	200–350	500	297 ↑
Langgasse	170–275	280	188 ↑
Mattenhof, Ausserholligen	140–230	260	193 ↓
Breitenrain, Wankdorf	140–235	410	190 ↓
Bümpliz	125–220	240	175 ↓
<b>Region</b>			
Ittigen, Zollikofen	130–235	250	165 ↓
Köniz, Liebefeld	100–280	420	196 ↓
Belp, Münsingen	125–190	220	142 ↓
Stadt Bern			210 ↓
Wirtschaftsraum Bern			191 ↓



Die Post bleibt noch bis 2014 in der Schönburg und will anschliessend ihren Hauptsitz in der umgebauten Schanzenpost am Hauptbahnhof platzieren. 1600 Mitarbeitende werden dort beschäftigt sein. Das Gebäude Schönburg hat die Post an einen Immobilienfonds der Credit Suisse veräussert, die es umfassend umbaut und in ein multifunktionales Hospitality-Gebäude mit Wohnungen, Service-Apartments, Restauration, Konferenz sowie Spa-Wellness umwandelt. Zielgruppe sind vor allem Diplomaten und Politiker; frühester Bezugstermin ist 2016. In Ausserholligen wurde das Marti Business Center gebaut und bereits vermietet. Potenzial für weitere Entwicklungen ist vorhanden, Entscheide diesbezüglich dürften 2010 gefällt werden.

Die laufenden und geplanten Hoch- und Tiefbauprojekte werten den Standort Bern auf. Dies bleibt nicht unbemerkt: Bereits haben die Bank Sarasin sowie die Vontobel-Gruppe je eine Niederlassung in der Hauptstadt eröffnet. Der Wettbewerb auf dem Bankenplatz Bern hat sich dadurch verschärft.

Auch ausserhalb der Stadt sind diverse Grossprojekte in verschiedenen Stadien unterwegs. Sämtliche 14 500 m<sup>2</sup> eines neuen Dienstleistungsgebäudes an der Sägestrasse 76 in Köniz sind bereits vermietet. Keine Interessenten liessen sich hingegen für das Projekt Riedpark finden. Der Bund plant in Köniz/Liebefeld auf dem Areal der Forschungsanstalt Agroscope eine neue Überbauung für 100 Mio. CHF. In mehreren Bürogebäuden sollen insgesamt 1840 Arbeitsplätze für die Bundesämter für Gesundheit und Landwirtschaft entstehen. Generell verfügt Köniz über erhebliche Reserven an Bauland für geschätzte 600 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Die Credit Suisse wird sich in einem neuen Bürogebäude beim Bahnhof Gümligen mit 900 Angestellten einmieten. Der bisherige Stadtberner Hauptsitz Murifeld und der Standort im Steinhölzli in Köniz werden dadurch frei für andere Unternehmen.

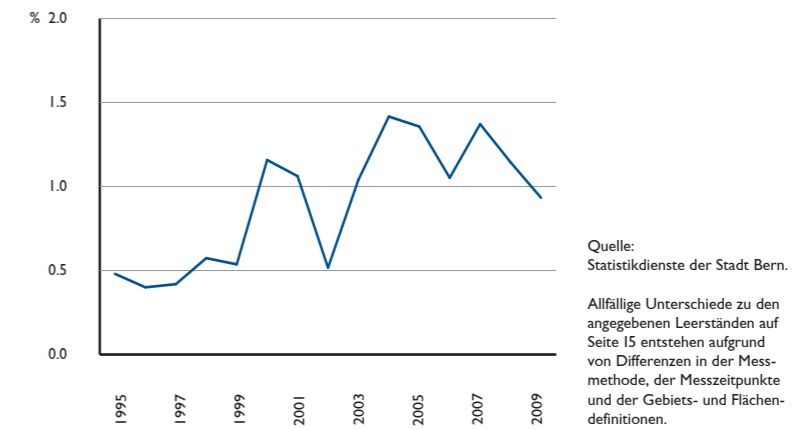
The Post will remain in the Schönburg building until 2014 before moving their headquarters to the converted Schanzenpost at the main station with space for 1600 employees. The Schönburg building has been sold by the Post to a Credit Suisse real estate fund that is remodelling the building and converting it into a multi-purpose hospitality centre with serviced and regular apartments, restaurants, conference facilities and a wellness spa. The main target group is diplomats and politicians and the opening date is set for 2016 at the earliest. The Marti Business Center built in Ausserholligen has already been fully let. Further development potential exists and decisions in this regard should be taken during 2010.

These current and planned construction and civil engineering projects are adding value to Berne – a development that has not gone unnoticed. Bank Sarasin and the Vontobel Group have already opened offices in the capital which is intensifying competition in the banking scene in Berne.

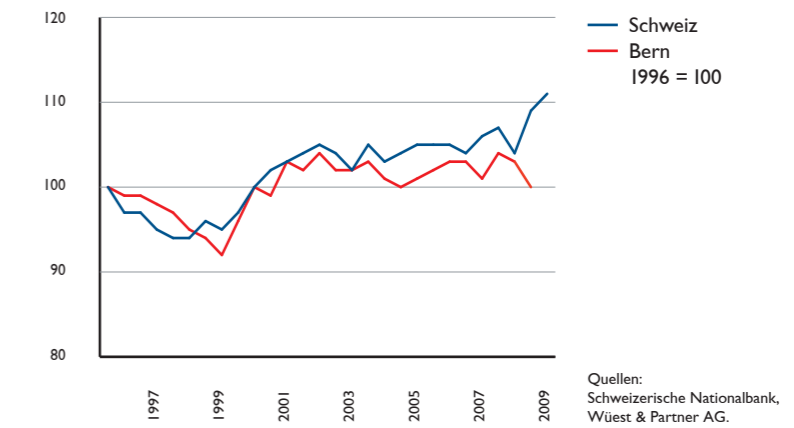
Outside the city there are also several major projects in various stages of development. The whole 14 500 m<sup>2</sup> of a new commercial building at 76 Sägestrasse, Köniz has already been rented. On the other hand there were no takers for the Riedpark project. The Federal Government is planning a new development at the Agroscope research institute in Köniz/Liebefeld. The CHF 100 million project includes several office buildings that will provide a total of 1840 workspaces for the Federal Ministries of Health and Agriculture. Generally speaking, Köniz still has significant reserves of building land – enough for an estimated gross floor area of 600 000 m<sup>2</sup>.

Credit Suisse is going to rent a new office building at Gümligen station with space for 900 employees: the former city of Berne main branch in Murifeld and the CS location in Steinhölzli in Köniz will thus be freed up for other companies to use.

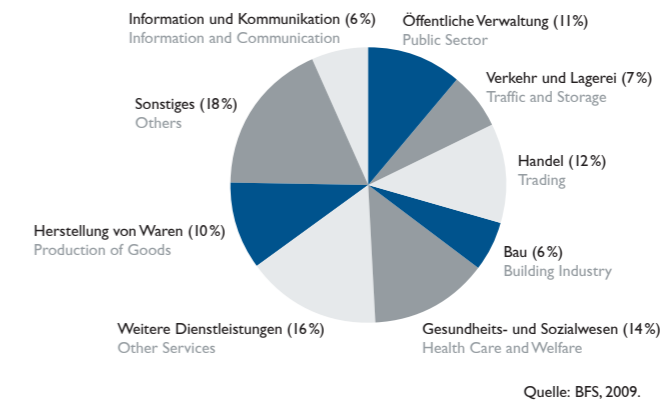
Büro Leerstandsentwicklung  
Office Trend of Vacancies



Büro Mietpreisindex  
Office Rent Index



Bern Branchenstruktur  
Berne Industry Structure



## Marché des bureaux.

# «Belle résistance malgré la crise.»

Le segment des bureaux s'est légèrement détendu après sept années de hausse sensible. Le ralentissement de la demande a pesé sur les prix, dans le centre ville (surfaces > 1000 m<sup>2</sup>) et en périphérie (surfaces > 2000 m<sup>2</sup>). Le taux de vacance a légèrement augmenté, offrant quelques rares opportunités d'installation pour les nouveaux entrants. Le centre ville offre une situation cependant contrastée, dans laquelle les surfaces moyennes (< 500 m<sup>2</sup>) sont depuis juillet très recherchées et les prix au plus haut.

Dans le canton, l'offre de surfaces a augmenté de 20 000 m<sup>2</sup>, ascendant à 117 000 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes. Les développements (offre nouvelle) sont principalement constatés dans les secteurs Nord et dans la région de Lancy où la demande reste soutenue (proximité des axes de circulation). Le taux de vacance genevois s'élève à 3.1%, taux modeste au regard de comparaisons nationales et internationales.

Le marché est resté très stable par rapport à 2008 et le restera en 2010, sans mouvement significatif en termes de quantités demandées (m<sup>2</sup>), de livraisons d'immeubles et de prix.

L'élément moteur de la demande a été pendant des années la croissance économique. 2009 reste marquée par le souci des entreprises de maîtrise des coûts, dont ceux ayant trait à l'immobilier.

La demande provenant des activités financières ou qui leur sont liées, s'est tarie, tout comme celle provenant de sociétés actives dans les activités IT. Cela, contrairement aux activités liées à la chimie, pharmacie et au secteur public.

Les durées de négociation de baux semblent s'allonger, résultats de négociations plus serrées qu'elles ne le furent auparavant, phénomène naturel de détente du marché.

Genève a acquis de prestigieuses entreprises telles que le siège européen de McDonald's (transfert de Paris), à l'instar du Siège européen de «The Economist» (transfert

As a result of the financial crisis, the previously tight market situation in Geneva has relaxed slightly. The short-term slowdown in demand has already led to a levelling-off of price levels in prime locations, such as center city (for > 1000 m<sup>2</sup> spaces) or in the suburbs (for > 2000 m<sup>2</sup> spaces). The vacancy rate has slightly risen, opening some rare setting up opportunities to the newcomers. Mid or small-scale offices (< 500 m<sup>2</sup>) are again, since July 2009, benefiting from strong demand and their prices are back at their highest.

In the economic region of Geneva, the available supply of office space has increased by 20 000 m<sup>2</sup> and now amounts to 117 000 m<sup>2</sup>. It was, on balance, a positive development for both the Northern areas and Lancy as these ones had in previous years struggled with very low availability rates. Demand in these areas remains strong (due to circulation axis proximity), making the latest developments a welcome relaxation. The availability rate in the whole market area rose slightly to 3.1%. However this is still low by national and international comparison.

All in all, the Geneva office market remained stable. Massive price drops are unlikely while the available supply is expected to remain relatively modest.

The chief factor driving demand for office space over several years was growth. But in 2009, this factor declined significantly in importance and cost savings became the primary concern shaping developments.

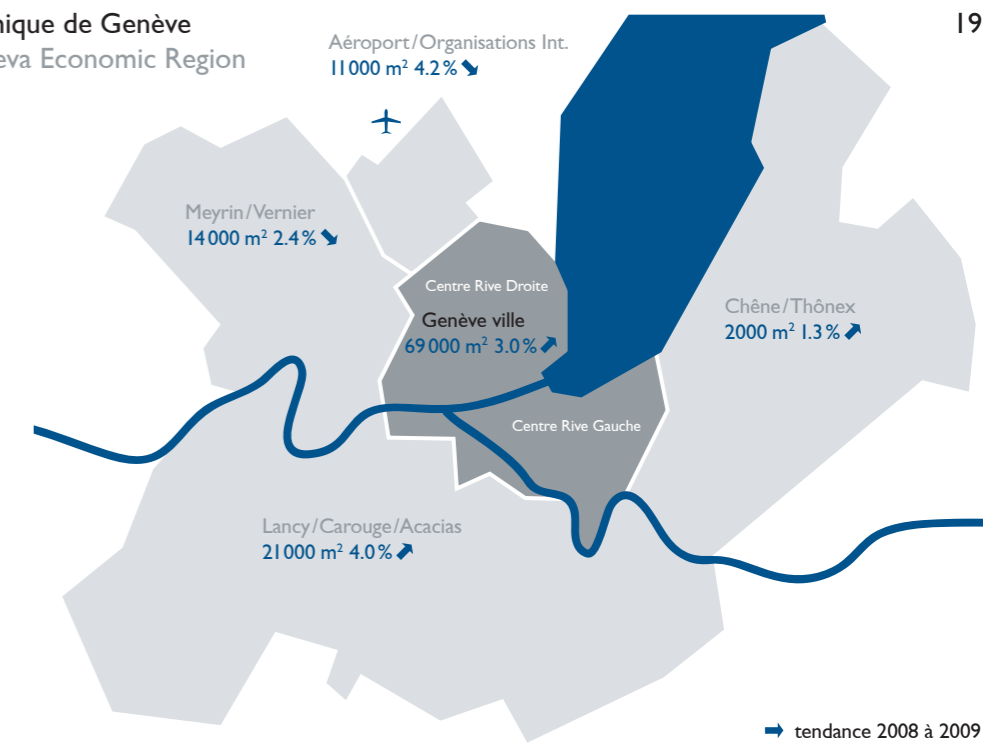
Significantly less demand came from the financial services industry and fiduciary companies, as well as from the IT industry. On the other hand, public sector and pharmaceutical companies were able to grow.

During contract negotiation, staggered rents are increasingly being offered as an incentive for tenants. Owners are, however, much less accommodating when it comes to financing tenant-specific fittings and furnishings. Further-

## Bureaux vacants dans l'espace économique de Genève Available Office Space within the Geneva Economic Region

disponibles dans les 6 mois  
available within 6 months

	m <sup>2</sup>	%
Genève ville	69 000	3.0
Espace économique	117 000	3.1



Source: Colliers (Schweiz) AG, Immovista AG.

## Catégories de bureaux Office Classes

	Fourchette de loyer Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Class A	410-900
Class B	300-550
Class C	150-270

## Loyers par région Rents in Market Regions

	Standard Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Supérieur Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Moyen Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
<b>Genève ville</b>			
Genève Hypercentre	455-625	665-930	n.a.
Centre Rive Gauche	315-425	445-600	n.a.
Centre Rive Droite	340-430	425-605	n.a.
<b>Region</b>			
Aéroport	275-380	400-550	n.a.
Meyrin/Vernier	175-250	260-350	n.a.
Lancy/Carouge/Acacias	235-350	365-455	n.a.
Chêne/Thônex	205-250	290-350	n.a.

Genève ville	499
Espace économique	463

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

de Londres) qui entend employer 30 à 40 personnes à Genève, prochainement.

Dans la foulée des années 2000, de nouveaux projets significatifs, construction, réhabilitations, (pour Genève) sont offerts à la location: Espace, Versoix, 14 500 m<sup>2</sup>, Bluebox, Plan-les-Ouates, 12 500 m<sup>2</sup>, Arcenter Vernier, 12 000 m<sup>2</sup>, etc., à des loyers < à CHF 400.-/m<sup>2</sup>.

Le projet Lancy Square propose quatre bâtiments. La dernière phase seule est vacante (3500 m<sup>2</sup>) et est proposée légèrement au-dessus de CHF 400.-/m<sup>2</sup>.

La proche région vaudoise n'est pas en reste, on dénombre 150 000 m<sup>2</sup> de surfaces offertes dans la région Genève-Nyon, issues de projets existants ou de livraisons prochaines.

L'économie genevoise a parfaitement résisté à la crise économique (en termes relatifs), pour le moment, soutenue par des arrivées massives d'antennes de sociétés qui pourraient préfigurer un vaste mouvement de transfert de sièges, de sociétés internationales actuellement basées en Europe et cela, pour d'autres motifs que des arbitrages fiscaux.

Le secteur de la Praille (230 ha) représente à moyen terme un spectaculaire développement de centre ville, dès lors que Genève a adopté en votation populaire la réalisation d'un train urbain (CEVA) qui faisait défaut à un développement de sa périphérie.

more, the negotiation timing appears to be longer than before.

The Rhone city gained a notable new corporate tenant as the American fast food chain McDonald's moved its European headquarters from Paris to Geneva. Similarly, the prestigious 'Economist' magazine will leave their European headquarters in London and start to employ 30 to 40 people in Geneva.

The overheated market of previous years has led to an increase in the pursuit of new projects or alterations such as: Espace, Versoix, 14 500 m<sup>2</sup>. Bluebox, Plan-les-Ouates, 12 500 m<sup>2</sup>, Arcenter Vernier, 12 000 m<sup>2</sup>, etc. All of which proposes rents under CHF 400.- per m<sup>2</sup> p.a.

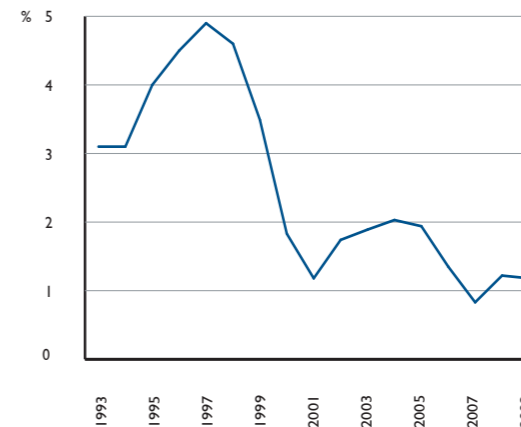
The Lancy Square project comprises four buildings. Only the last phase remains unlet with a total of 3500 m<sup>2</sup> on offer at CHF 430.-/m<sup>2</sup> p.a.

Other opportunities exist outside the canton of Geneva, especially between Geneva and Nyon where approximately 150 000 m<sup>2</sup> are or will be proposed in the coming years.

The economy in Geneva seems to have been weathering the financial crisis quite well supported by massive newcomers which could foreshadow a wider economic movement.

The Praille sector (230 ha) represents a mid term spectacular extension development of the centercity, since Geneva has adopted by popular vote the achievement of a city train (CEVA), which was lacking for the development of its periphery.

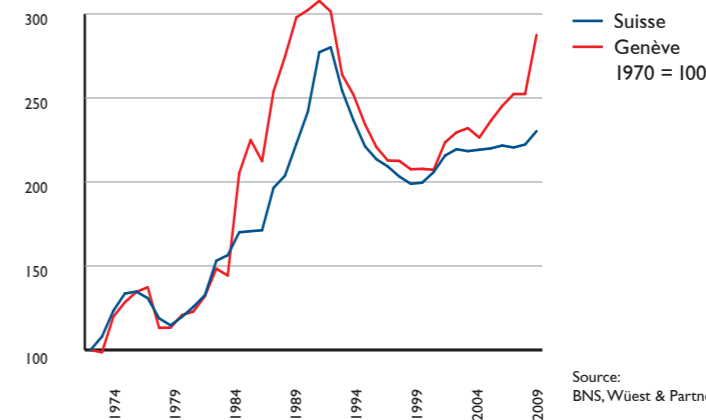
Taux de vacance des bureaux  
Office Trend of Vacancies



Source: OCSTAT.

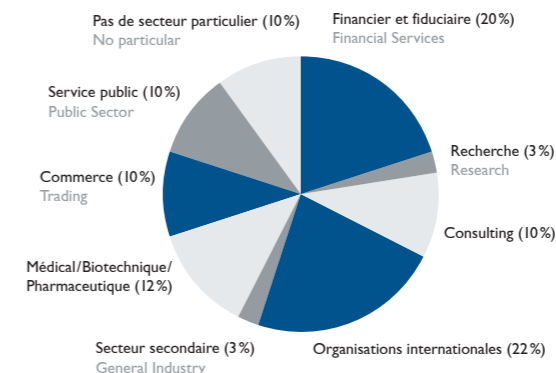
Des différences dans les taux de vacance et les totaux (m<sup>2</sup>) peuvent apparaître dans ce rapport. Cela découle de différence de définition des limites du territoire, de méthodologie, du moment auquel l'observation a été réalisée, de la prise en compte des surfaces se libérant dans le futur et de la définition des surfaces prises en compte (m<sup>2</sup> nets ou bruts).

Indice des loyers de bureaux  
Office Rent Index



Source: BNS, Wüest & Partner AG.

Demande de bureaux par secteur  
Office Space Demand from Sectors



Source: Colliers (Schweiz) AG, Sondage juillet 2009.



## Marché des bureaux.

# «Le marché dopé par de grands projets.»

L'économie immobilière de la région lausannoise a connu d'importants mouvements, ces dernières années, en lignes avec la reprise économique. A témoin l'installation de sièges prestigieux tels que Philip Morris et Nespresso.

Dans la région, à témoin le secteur Rolle-Morges, depuis 2007, se sont installées des sociétés internationales telles que Nissan International, Cardinal Health Technologies, Intuitive Surgical, Honeywell et Johnson, sur des surfaces totalisant > 40 000 m<sup>2</sup>.

La crise économique a également freiné la demande lausannoise, quoique les loyers soient demeurés stables. Les surfaces vacantes s'élèvent à 82 000 m<sup>2</sup>, soit 4.6% du stock des bureaux. Les loyers les plus hauts observés se concentrent dans le centre ville (CHF 430 – 450.–/m<sup>2</sup>). La majorité des observations oscille entre CHF 160 et 330.–/m<sup>2</sup>, cependant. Lausanne est deux fois moins chère que Genève!

Les acteurs du marché s'attendent à une reprise (projets, prix) pour mi-2010. On verra alors des arbitrages de sociétés cherchant la maîtrise des coûts fixes, y compris les administrations publiques.

Les nouveaux projets achevés en 2009 sont nombreux, citons le Parc scientifique ETH, le siège international de Parker Hannifin. Mi-2010, le business center de Malley offrira 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Les projets jouxtant la gare (12 000 m<sup>2</sup>) sont également prometteurs.

La principale réalisation à venir est le quartier de l'innovation, Ecublens, qui offrira 37 000 m<sup>2</sup> de bureaux et laboratoires. Ce centre technologique prévu en deux phases, sera segmenté en sept bâtiments. Le principal investisseur est le fonds UBS Sima.

Au Nord Est de la Ville, le projet Biopôle porte sur 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ou dédiées aux technologies, idéalement situé près de l'autoroute et du métro.

The economy in Lausanne can look back on a number of animated years due to economic growth. The highlights in this respect were the establishment of the headquarters of Philip Morris International and Nespresso.

Since 2007, some international companies such as Nissan International, Cardinal Health Technologies, Intuitive Surgical, Honeywell Switzerland and SC Johnson have also rented a total > 40 000 m<sup>2</sup> in the Rolle-Morges area.

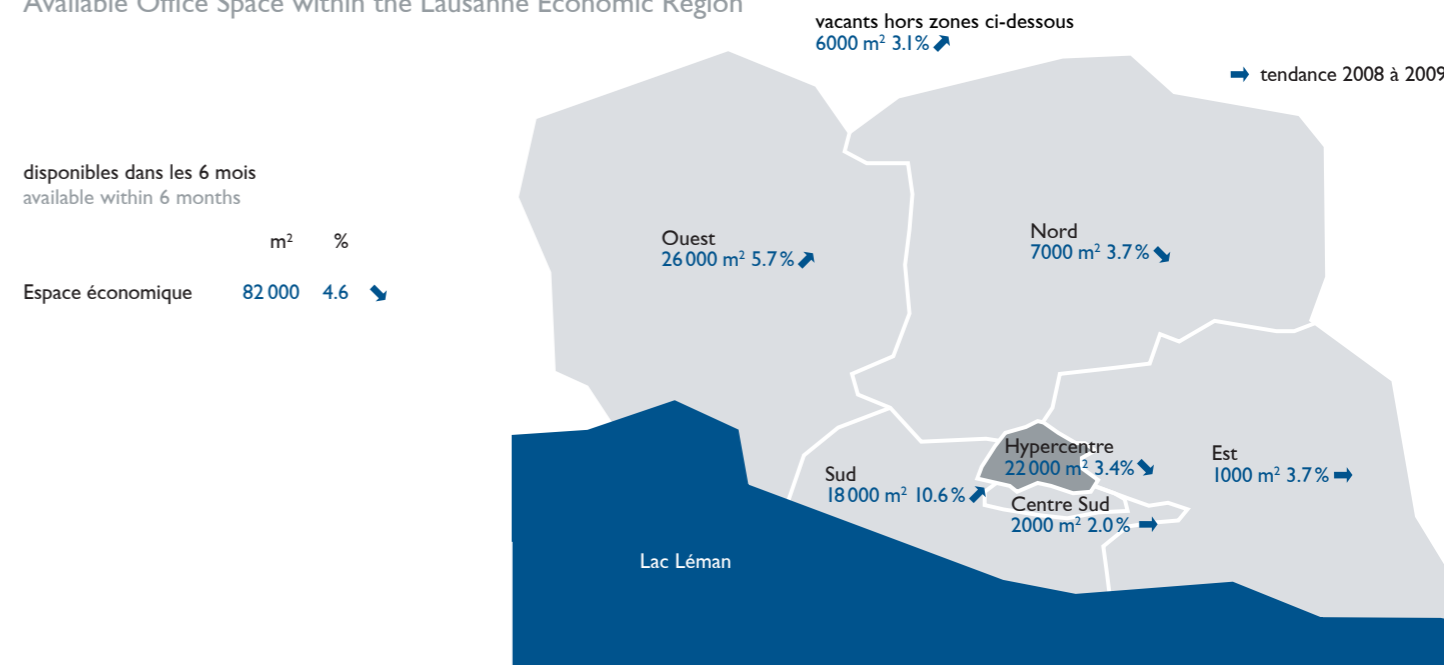
The impact of the economic crisis also affected Lausanne leading to a decline in office market demand. Nonetheless, the rents have remained relatively stable. Total availability has levelled off at 82 000 m<sup>2</sup>, representing an availability rate of 4.6%. The highest rents are paid in the Hypercentre and they lie around CHF 430 – 450.– per m<sup>2</sup> p.a. net. The majority of office rents ranges between CHF 160.– and 330.– per m<sup>2</sup> p.a. As a comparison, Lausanne's office spaces are about halfway cheaper than Geneva's!

The slight increase in demand noticeable at the end of 2009 raises hopes for the current year. However, a marked improvement is unlikely to occur before mid-2010. The main reasons for companies hiring new spaces (including public administrations) are currently reorganization and costs-savings. Since the onset of the recession, it is harder to close deals and negotiations are often taking much longer.

Projects completed in 2009 included the research building, Parc Scientifique of the ETH Lausanne and the European headquarters of the American company Parker Hannifin. Both buildings offer about 5000 m<sup>2</sup>. By mid-2010 the Balance Business Center in Malley, which comprises nearly 10 000 m<sup>2</sup> of office and retail space will be ready for occupation. The other projects near the train station (totalling 12 000 m<sup>2</sup>) are promising.

A further boost for Lausanne as a centre for knowledge is taking shape in Ecublens, Lausanne. The Quartier de l'innovation will offer 37 000 m<sup>2</sup> of office and laboratory

## Bureaux vacants dans l'espace économique de Lausanne Available Office Space within the Lausanne Economic Region



Source: Colliers (Schweiz) AG, Immovista AG.

### Catégories de bureaux Office Classes

	Fourchette de loyer Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Class A	280–400
Class B	160–290
Class C	120–180

### Loyers par région Rents in Market Regions

	Standard Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Supérieur Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Moyenne Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
<b>Lausanne</b>			
Hypercentre	250–280	330–430	245 ↗
Ouest	180–230	220–280	246 ↗
Nord	160–200	190–250	172 ↘
Est	190–240	230–280	259 ↗
Centre Sud	190–240	200–260	245 ↘
Sud	190–250	250–320	254 ↘
Espace économique			238 ↗

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

# Lausanne.

Au Nord de Lausanne, citons les projets dans la plaine de l'Orbe. Nestlé et Cereal Partners investiront CHF 50 millions dans un bâtiment de l'innovation.

Six projets, publics ou privés, totalisent, s'ils sont réalisés, pour plus de 40 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces, particulièrement dans les zones ouest de Lausanne.

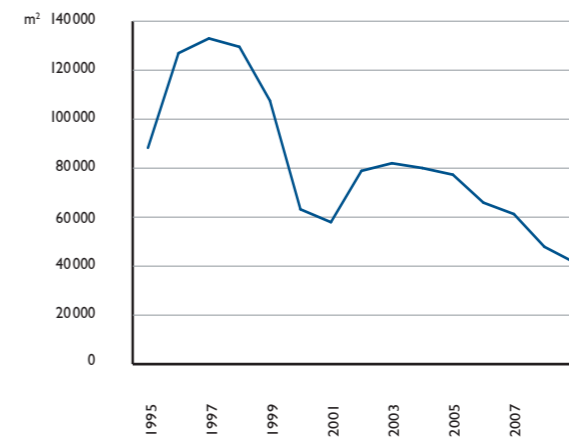
space for research by start-ups or established private companies such as Logitech. The development is part of the college's plan to encourage technology and know-how transfer. The two-phase project consists of seven buildings and two underground car parks. The lead investor is the UBS Sima real estate fund.

Biopole is a major project being realised over the coming years Northeast of the city centre. It promises a total of 70 000 m<sup>2</sup> of office and laboratory space. Close to an A9 motorway exit and with a metro line to the city close at hand.

Up North, in the Orbe plain, Nestlé and Cereals Partners will invest about CHF 50 million in an innovation center.

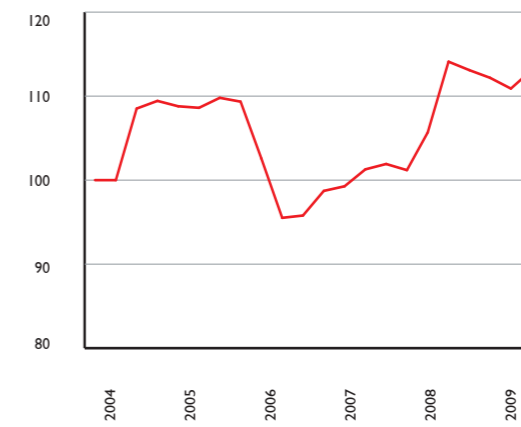
In the future, particularly in the Western area, about six projects (both private and public ones) could add roughly 40 000 m<sup>2</sup> of brand new spaces.

Taux de vacance de bureaux  
Office Trend of Vacancies



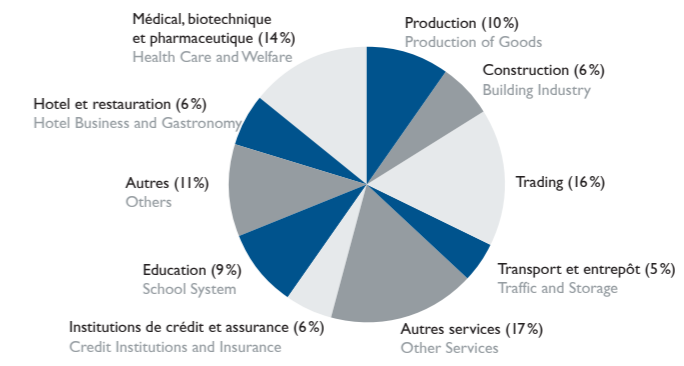
Quelle: SCRIS  
Des différences dans les taux de vacance et les totaux (m<sup>2</sup>) peuvent apparaître dans ce rapport. Cela découle de différence de définition des limites du territoire, de méthodologie, du moment auquel l'observation a été réalisée, de la prise en compte des surfaces se libérant dans le futur et de la définition des surfaces prises en compte (m<sup>2</sup> nets ou bruts).

Indice des loyers de bureaux  
Office Rent Index



Source: Loyers de Info-vista, 2009. Indice: Colliers (Schweiz) AG.

Tissu économique lausannois  
Lausanne Industry Structure



Source: Office fédéral de la statistique, 2009.

## Markt für Büronutzflächen.

# «Überangebot wächst weiter.»

Nach erfolgreichen Vorjahren gestaltete sich die Vermarktung von Büroflächen in Zürich 2009 schwieriger. Die Unsicherheit über den Wirtschaftsverlauf führte zu Zurückhaltung bei der Anmietung neuer Flächen. Die Vermieter reagierten auf das schwierigere Marktumfeld mit einer Reduktion des Angebots, weshalb die Angebotsquote im Wirtschaftsraum Zürich nahezu unverändert bei 4.7% gehalten werden konnte.

Ende 2009 betrug das verfügbare Angebot 691 000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Angebotszunahmen waren vor allem in den Gebieten Zimmerberg/Sihltal, Furttal und im CBD messbar, Rückgänge im Zürcher Unter- und Oberland.

Der Finanzplatz Zürich wurde stärker von der Rezession getroffen als andere Regionen. Entsprechend hat auch der Druck auf die Mietpreise zugenommen. Insbesondere an den Toplagen ist das Preisniveau gesunken. Der durchschnittliche Mietpreis im Wirtschaftsraum Zürich sank von CHF 217.– pro m<sup>2</sup>/Jahr netto auf CHF 200.–.

Der Wachstumsfaktor spielte in den letzten Jahren die tragende Rolle bei der Büronachfrage. 2009 hat sich dies deutlich geändert. Neu sind Kostensenkungen die gewichtigste Ursache. Die Finanzbranche hat zudem ihren Platz als nachfragestärkster Bereich verloren. Eine stärkere Nachfrage waren hingegen seitens von Ausbildungsinstitutionen spürbar.

Die Einschätzungen für 2010 sind bestenfalls mittelmässig. Konkurrenz und Druck auf die Mietpreise werden das Jahr prägen. Potenzielle Nutzer verhandeln länger und streben kürzere Mietvertragsdauern an. Die Eigentümer werden nicht um Eingeständnisse herumkommen. Der Markt entwickelt sich unübersehbar zugunsten der Mieter.

Zahlreiche ausgelöste Projekte in und um Zürich werden diese Tendenz verstärken. Denn trotz Wirtschaftskrise geht die Expansion zügig voran. Dazu zählen u.a. die Erweiterungsbauten der Sunrise Towers im Leutschenbach mit 38 000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Sie konnten an die AXA Winterthur

After several successful previous years, the marketing of office space in Zurich became more difficult in 2009. Given the economic uncertainty, there was a reluctance to hire new space. Owners responded to the difficult market environment by tightening the supply, so the availability in the economic region of Zurich actually remained almost unchanged at 4.7%.

By the end of 2009, the total office space availability was 691 000 m<sup>2</sup>. Measurable increases in availability occurred primarily in the areas Zimmerberg/Sihltal, Furttal and in the CBD, while it fell in Zurich Oberland and Zurich Unterland.

The financial center of Zurich was more severely hit by the recession than other areas. Similarly, the downward pressure on rents increased, and the rent levels declined especially for prime locations. The average rent in the Zurich economic region decreased from CHF 217.– per m<sup>2</sup> p.a. to net CHF 200.–.

In recent years, the demand for office space was mainly driven by growth. This changed markedly in 2009 when cost reductions became the key driver. The financial sector has also lost its position as the strongest driver of demand. On the other hand, there was a noticeably higher level of demand from educational institutions.

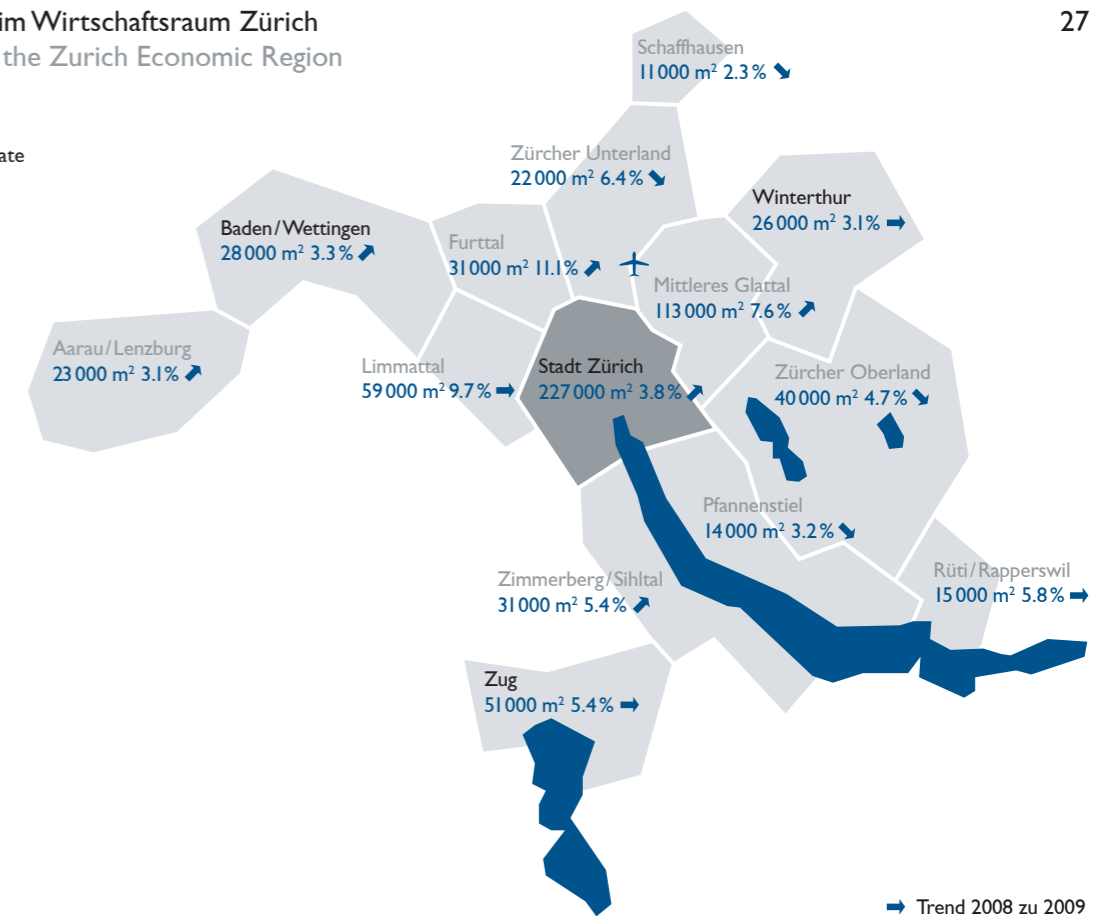
The expectations for 2010 are at best mediocre. Competition and pressure on rents will shape the year. Potential users will negotiate longer and seek shorter length contracts. The owners will not be able to avoid making compromises given the undeniable trend towards a tenant's market. Numerous projects in and around the city of Zurich will reinforce this trend.

Despite the economic crisis, expansion continues unabated. For example, the extension of the Sunrise Towers in Leutschenbach promises 38 000 m<sup>2</sup> of new office space. This was pre-let to AXA Winterthur and Credit Suisse. The development of Zurich North as a modern business district

## Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich Available Office Space within the Zurich Economic Region

verfügbar innerhalb der nächsten 6 Monate  
available within the next 6 months

	m <sup>2</sup>	%
City/CBD	52 000	2.9 ↗
Ganze Stadt	227 000	3.8 ↗
Wirtschaftsraum	691 000	4.7 →



→ Trend 2008 zu 2009

### Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Klasse A	270–480
Klasse B	170–290
Klasse C	120–200

### Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Topmiete Toprent CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Mittel Average CHF/m <sup>2</sup> p.a.
<b>Stadt</b>			
Ganze Stadt	170–380	840	251 ↘
davon City/CBD	280–590	840	432 →
<b>Region</b>			
Aarau/Lenzburg	150–250	320	208 ↗
Baden/Wettingen	125–315	400	158 ↘
Furttal/Regensdorf	110–300	330	152 ↘
Limmattal	105–230	380	175 →
Mittleres Glattal	120–250	350	163 ↘
Pfannenstiel	165–410	560	255 →
Rüti/Rapperswil	100–500	520	164 →
Schaffhausen	105–240	320	186 ↗
Winterthur	115–295	380	201 ↗
Zimmerberg/Sihltal	115–270	420	203 ↗
Zug	110–360	550	175 →
Zürcher Oberland	110–240	320	165 ↘
Zürcher Unterland	120–220	290	160 ↘
<b>Wirtschaftsraum</b>			200 ↘





sowie die Credit Suisse vorvermietet werden. Nach der Fertigstellung der Geschäftshäuser Conex und Andreas-park III geht die Entwicklung von Zürich Nord in ein modernes Businessviertel weiter. Neue Projekte für Büros, Hotels und Wohnungen befinden sich in der Pipeline.

Der Prime Tower gewinnt jede Woche an Höhe und wird im Sommer 2011 bezugsbereit sein. Daneben sind verschiedene weitere Büroflächen in Zürich West im Bau, z. B. auf dem Coop- oder dem Hardturm-Areal. Alte Gebäude werden abgerissen. Folglich müssen sich verschiedene ansässige Unternehmen um neue Standorte bemühen.

Auch ausserhalb der Stadt wird gegen den Himmel gebaut. In Baden Nord sollen bis Ende 2012 zwei 60 m hohe Bürotürme errichtet werden. Auf dem Richti-Areal in Wallisellen entsteht ebenfalls per Ende 2012 ein 68 m hoher Büroturm. Den Grossteil der 40 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird die Allianz Suisse langjährig mieten; der Versicherer wird somit seinen aktuellen Hauptsitz in der Zürcher City freigeben. Die Schweiz verlassen wird die Europa-Zentrale von General Motors. Ein Grossteil der 150 Arbeitsplätze wird von Glattbrugg nach Rüsselsheim D verlegt. Nur die Verwaltungen von Opel Schweiz und Chevrolet bleiben im Raum Zürich.

Die bereits ausgelösten Neubauprojekte in Zürich West, im Leutschenbach und in Wallisellen werden dazu führen, dass die künftigen Mieter ihre bisherigen Büroflächen an meist attraktiven Lagen in der City verlassen. Die meisten Neubauprojekte sind jedoch bei der Projektauslösung erst zu rund 50% vermietet. Die restlichen 50% kommen meist mit der Fertigstellung auf den Markt. Dies bedeutet, dass der Markt trotzdem mit 100% der neu entwickelten Flächen überschwemmt wird – falls auswärtige Zuzüge und internes Wachstum ausbleiben.

continues with the completion of the commercial buildings Conex and Andreas Park III. New projects for offices, hotels and apartments are also in the pipeline.

The Prime Tower is growing taller from week to week and will be ready in Summer 2011. In addition, various other office buildings are under construction in Zurich West, for example on the Coop or Hardturm sites. Old buildings are being torn down meaning various resident companies are being forced to seek new premises.

High-rise construction is an option even outside the city. In North Baden, two 60-meter-high office towers are going to be built by the end of 2012. On the Richti site in Wallisellen, a 68 m high office tower is also planned for completion by 2012. The majority of the 40 000 m<sup>2</sup> of floor space is reserved for a long-term contract with Allianz Suisse. This means the insurance company will vacate its current headquarters in the heart of Zurich at that time.

The European headquarters of General Motors is leaving Switzerland for Rüsselsheim in Germany. Most of the 150 jobs in Glattbrugg will be transferred and only the management of Opel and Chevrolet Switzerland will remain in the Zurich area.

Looking ahead, new developments are underway in Zurich West, Leutschenbach and Wallisellen. The new tenants will be vacating their current office space, which is in many cases in very attractive city locations. When building starts, most construction projects are only pre-let to the 50% level. The remaining 50% hope to be filled once the project is ready and on the market. Despite the 50% pre-letting, the market-size increase amounts to 100% of the new space, because it can only be filled by vacating an equal amount of similar space in a different location.

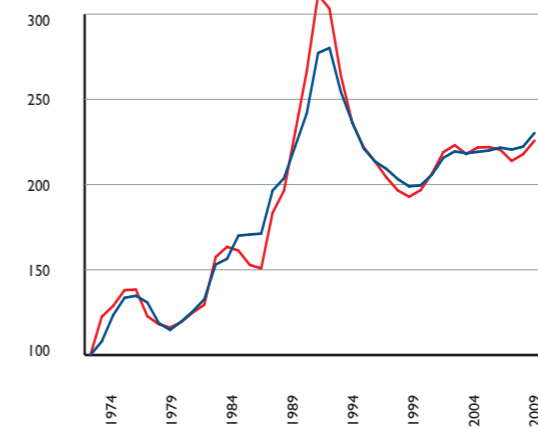
This means that assuming no foreign inflows or internal growth, the market is going to be flooded with 100% of this newly developed space.

Büro Leerstandsentwicklung  
Office Trend of Vacancies



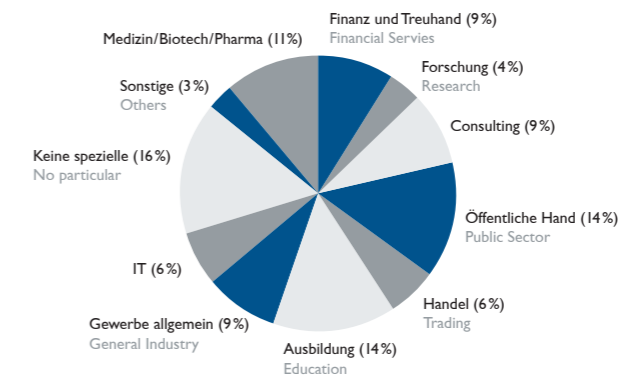
Quelle: Statistisches Amt Stadt Zürich.  
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 27 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Büro Mietpreisindex  
Office Rent Index



Quellen: Schweizerische Nationalbank, Wüest & Partner AG.

Nachfrage von Branchen nach Büros  
Office Space Demand from Sectors



Quelle: Colliers (Schweiz) AG, Umfrage zum Büromarkt, Juli 2009.

Internationaler Überblick.

# «Überhitzte Märkte massiv getroffen.»

Die weltweite Wirtschaftsabflachung, die vielerorts in eine Rezession mündete, zeigt sich auch im Büromarkt. Nirgendwo in Europa wurden abnehmende Leerstände verzeichnet. Insbesondere das in den Vorjahren boomende Osteuropa wurde hart getroffen: Die Leerstandsquoten haben sich innert Jahresfrist durchschnittlich mehr als verdreifacht; entsprechend sind die Mietpreise eingebrochen.

Teilweise überhitzte Märkte wie Moskau, Dublin oder Dubai haben eingreifende Korrekturen erfahren. Dies führte dazu, dass innerhalb des EMEA-Raums die höchsten Mieten wieder in London erzielt werden. Trotzdem müssen auch in Englands Hauptstadt die Eigentümer bei Vermietungen Federn lassen. So mietete etwa die japanische Bank Nomura 50 000 m<sup>2</sup> Bürofläche in einem Neubau für 20 Jahre und konnte aushandeln, dass die ersten 6 Jahre mietfrei sind.

Vergleichsweise wenig betroffen von der Wirtschaftskrise sind die Zentren in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Zwar sind auch diese von erhöhten Leerständen betroffen, doch sind die Zunahmen nicht dramatisch und die Mietpreise konnten sich in etwa halten. Positive Markttendenzen waren in Südamerika und insbesondere in Brasilien feststellbar, wo die Aussichten weiterhin gut sind.

Der Nachfragerückgang und die gesunkenen Mietpreise haben weltweit zu einer deutlich verringerten Bautätigkeit geführt. Diese Entwicklung setzte bereits 2008 ein und wird bewirken, dass sich im Laufe der Konjunkturerholung die Leerstände etwas schneller reduzieren.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist weltweit merklich eingebrochen. Die Unsicherheit der Marktentwicklung verursachte auf der Nachfrageseite ein Zuwarten. Dasselbe Bild zeigte sich auf dem Investitionsmarkt: Es fanden kaum noch Transaktionen statt. Der Tiefpunkt sollte jedoch laut verschiedenen Einschätzungen erreicht sein.

The global economic downturn that gave way to a recession in many places also affected the office market. There were no recorded declines in vacancy rates anywhere in Europe. After the boom it experienced in recent years, Eastern Europe was particularly badly hit: within a year, average vacancy rates have more than tripled, while the rents have dropped accordingly.

Partially overheated markets such as Moscow, Dubai and Dublin, have experienced radical corrections. As a result, the highest rents within the EMEA region were once again found in London. Yet even in England's capital, owners had to drop their expectations in order to let their properties. Thus for example, the Japanese bank Nomura was able to rent 50 000 m<sup>2</sup> of office space in a new building for 20 years with the concession that the first 6 years will be rent free.

On the other hand, the economic centres in Germany, Austria and Switzerland were relatively unaffected by the crisis. Although these are affected by higher vacancy rates, the increases were not dramatic, and rents were able to hold their ground. Positive market trends were detected in South America and particularly in Brazil, where the outlook is still good.

The decrease in demand and the fall in rental prices worldwide have led to a significant decline in construction activities. This trend began in 2008 and will mean that over the course of economic recovery, the fall in vacancy rates will occur slightly faster.

The demand for office space has fallen significantly all over the world. The uncertainty has caused reluctance on the demand side. The same picture emerged in the investment markets: there were hardly any transactions taking place. According to various estimates, we have now reached the bottom of the cycle.

Leerstandsziffer, Büromieten Klasse-A-Miete/Spitzenmiete  
Vacancy Rate, Office Rents Class A/Toprent

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

Leerstandsentwicklung 2008–2009  
Vacancy Development 2008–2009

- abnehmend  
decreasing
- gleich bleibend  
constant
- zunehmend  
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate	Topmiete Toprent Euro/m <sup>2</sup> p.a.
Chicago	18.7% ↗	240 ↘
Los Angeles	15.4% ↗	180 ↘
New York	13.9% ↗	455 ↘
Toronto	5.7% ↗	290 →
Buenos Aires	6.2% ↗	300 ↘
Mexiko City	5.1% ↘	230 ↘
Rio de Janeiro	0.6% ↘	650 ↗
São Paulo	5.7% ↗	510 →
Abu Dhabi	15.0% ↗	580 →
Delhi	17.0% ↗	470 ↘
Dubai	20.0% ↗	680 ↗
Hongkong	5.1% ↗	1450 ↘
Peking	19.2% ↗	230 ↘
Seoul	3.1% ↗	190 ↘
Singapur	10.6% ↗	420 ↘
Sydney	7.7% ↗	510 ↘
Tokio	6.5% ↗	n.a.

Quelle: Colliers International, Juni 2009.



## «Wir setzen Akzente.»

### Methoden

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 16, Genf 17, Zürich 137) und 40 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Meta-Sys/Immovista, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 15 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, KOF ETH Zürich, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Baselland, Basel-Stadt, Bundesamt für Statistik.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 20. Nov. 2009.

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, nächster Flughafen/Hauptbahnhof innerhalb von 15 Min. Lage: zentrales etabliertes Geschäftsviertel oder attraktives neues Geschäftsviertel. Parking im Haus. Gutes Design. Ausbau: neuwertig, Lift, Lüftungssystem. Mindestgrösse: 5000 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 Min. entfernt. Lage und Image: unwichtig. Architektur und Design: unwichtig. Ausbau: minimal.

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

### Methods

An expert survey with questionnaires (participants: Basel 16, Geneva 17, Zurich 137) and 40 interviews. Advert evaluation in collaboration with Meta-Sys/Immovista. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 15 institutional investors. Data from external providers: Swiss Nationalbank, KOF ETH Zurich, Statistics Office of the Canton of Zurich, Geneva, Baselland, Basel City, The Federal Office of Statistics.

Sample day for availability measurement: 20<sup>th</sup> Nov. 2009.

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 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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.

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

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 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 (Miet-ertrag Soll-Mietzinsausfall-Betriebskosten zu Lasten Eigentümer-Instandhaltungskosten). In Anlehnung an SIA D 0213.

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

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

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

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 Federal Office of Statistics.

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



**Colliers Schweiz**

www.colliers.ch  
 19 Standorte in der  
 ganzen Schweiz mit  
 350 Mitarbeitenden

**Colliers International**

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

**Colliers Schweiz Partner**

Colliers CRA AG  
 Klausstrasse 20  
 8034 Zürich  
 +41 43 210 51 00  
 cra@colliers.ch  
 www.colliers-cra.ch

Colliers CSL AG  
 Schärenmoosstrasse 77  
 8052 Zürich  
 +41 44 316 13 00  
 info@colliers.ch  
 www.colliers-csl.ch

gribi theurillat AG  
 Sperrstrasse 42  
 4057 Basel  
 +41 61 690 40 40  
 info@gribitheurillat.ch  
 www.gribitheurillat.ch

Colliers AMI (Suisse) SA  
 Rue de Malatrex 32  
 1201 Genève  
 +41 22 317 70 00  
 info@colliers-ami.ch  
 www.colliers-ami.ch

Rösti + Partner AG  
 Bachstrasse 53  
 5001 Aarau  
 +41 62 823 00 10  
 info@roestipartner.ch  
 www.roestipartner.ch

**Colliers Schweiz Korrespondenten**

de Rham & Cie SA  
 Mon-Repos 14  
 1005 Lausanne  
 +41 21 345 11 11  
 info@derham.ch  
 www.derham.ch

Ribaux & von Kessel  
 Promenade Noir 6  
 2001 Neuchâtel  
 +41 32 724 67 41  
 info@ribauxvonkessel.ch  
 www.ribauxvonkessel.ch

Sallin Immobilier  
 Grand-Places 16  
 1701 Fribourg  
 +41 26 321 21 21  
 jsallin@sallin-immobilier.ch  
 www.sallin-immobilier.ch

Interfida SA  
 Via Motta 10  
 6830 Chiasso  
 +41 91 695 03 33  
 interfida@interfida.ch  
 www.interfida.ch

contrust finance ag  
 Friedentalstrasse 43  
 6004 Luzern  
 +41 41 429 09 09  
 info@contrustfinance.ch  
 www.contrustfinance.ch

