

«Wir transportieren Wissen.»



Büromarktbericht Schweiz 2009.
Office Market Report Switzerland 2009.

Wir sind Colliers.



Herausgeberin

Colliers (Schweiz) AG, Februar 2009

Redaktorenteam

Daniel Stocker, Colliers CRA AG, Zürich
Felix Thurnheer, Colliers CRA AG, Zürich
André Böhm, Colliers CRA AG, Zürich
Yonas Mulugeta, 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, 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 2009, Colliers (Schweiz) AG.



Editorial.

«Krise verunsichert Marktakteure.»

Bis ins dritte Quartal 2008 erfreute sich die Schweiz einer positiven Wirtschaftsentwicklung, von der auch der Büromarkt profitierte. Dies war auch Anfang 2009 noch manifest: In allen grossen Städten werden im laufenden Jahr zahlreiche Neubauprojekte weiterentwickelt, insgesamt entstehen rund 600'000 m² Bürolandschaften. Die Angebotsquote von innert sechs Monaten verfügbarer Bürofläche hat sich bisher bei 4.3% gehalten, d. h. es stehen in den 20 grössten Agglomerationen rund 1.6 Mio. m² Bürofläche zur Verfügung.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet, hat sich die Lage eingetrübt: Die Finanzkrise und ihr negativer Einfluss auf die Börse sowie die Rezessionsängste aufgrund des erwarteten Konsumeinbruchs haben die Wachstumsaussichten gedämpft und zu einer grossen Verunsicherung geführt. Die vorherrschende Meinung geht von einer deutlichen Abkühlung der Wirtschaft aus. Unsicher sind deren Intensität und Dauer. Für das Jahr 2009 wird mit einem leichten Schrumpfen der Wirtschaft gerechnet und einem Anstieg der Arbeitslosenquote. Die Wirtschaftskrise trifft vor allem Finanzdienstleister und Versicherungen, in der Folge dann auch die produzierende Industrie.

Mit einer zeitlichen Verzögerung wird die Nachfrage nach kommerziellen Immobilien nachlassen. Bereits seit dem letzten Quartal 2008 ist die steigende Verunsicherung bei Mietvertragsverhandlungen spürbar, die Zeithorizonte beginnen sich zu dehnen, und die Mietzinse werden wieder härter verhandelt.

Der durchschnittliche Mietpreis pro m² in der Schweiz beträgt nahezu unverändert CHF 224.– netto pro m²/Jahr. Die Topmieten sind 2008 in den Zentren von Genf und Zürich mit CHF 1025.– bzw. CHF 920.– nochmals leicht gestiegen. Der Zenit ist erreicht. Die sinkende Nachfrage und steigende Preissensitivität werden ab 2009 zu einer Abnahme der Topmieten führen; der Druck auf die Preise wächst. Dennoch: Die Schweizer Zentren bleiben attraktive und beliebte Bürostandorte im regionalen als auch im internationalen Vergleich.

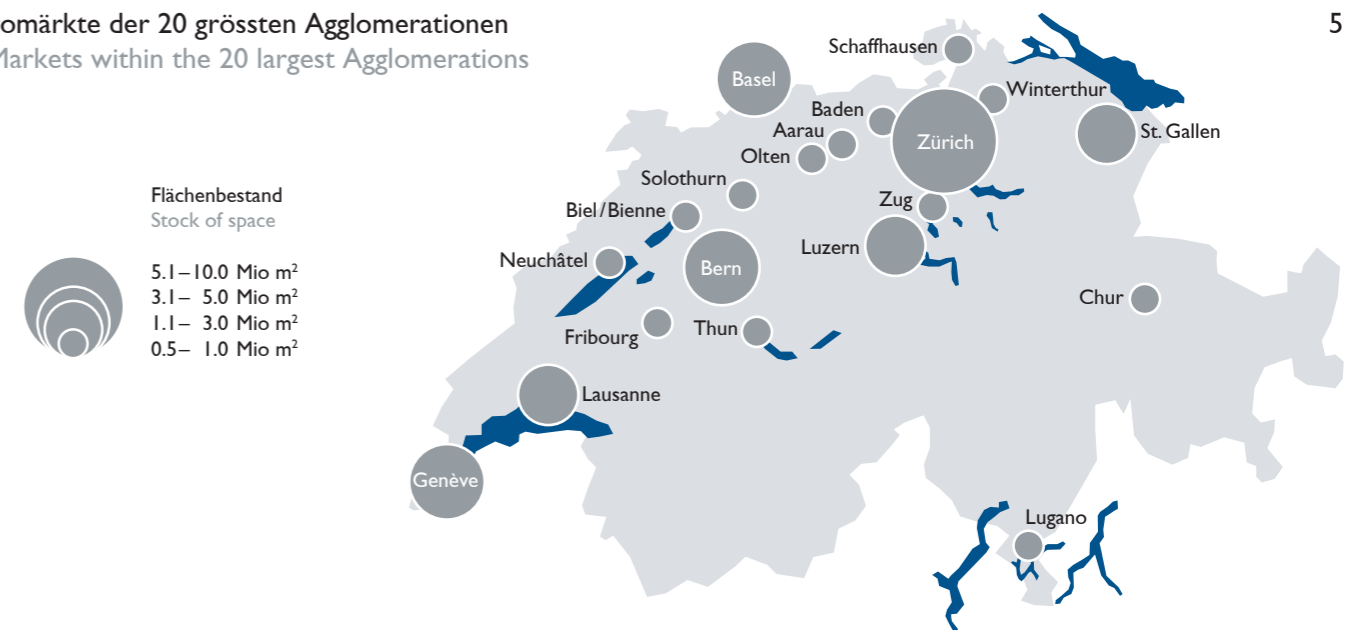
Until the third quarter 2008, Switzerland enjoyed positive economic growth with a buoyant effect on the office market. We can still see the effects of this scenario in the early days of 2009: in all major Swiss cities, construction and planning of new projects continues. A total of 600'000 m² of new office space is emerging. The availability quotient that measures the office space that will be available within six months in relative to the total amount of space (abbr.: availability) is now unchanged at 4.3% which means that approximately 1.6 million m² of office space is available in the 20 largest agglomerations.

Looking at the economy as a whole, the picture is disheartening: the financial crisis and its effect on share prices, coupled to the fear of recession following a collapse of consumer spending, have dampened economic prospects and created great uncertainty. The dominant forecast is an economic cool down, but no one knows how hard and long this winter will be. The economy is expected to shrink slightly during the year 2009 with a rise in unemployment. The crisis will hit financial services, and insurance companies first and hardest before spilling over to manufacturing industries.

The drop in demand for commercial property will follow as a delayed reaction although the decline in confidence has been noticeable in letting discussions since the last quarter of 2008. Time horizons are beginning to change and rent prices are subject to tougher negotiations.

The average rent price per m² in Switzerland has hardly changed at CHF 224.– per m² p.a. The top rents in 2008 were commanded in the centres of Geneva and Zurich: CHF 1025.– and CHF 920.– respectively. But we have reached the zenith and now the declining demand coupled to an increasing price sensitivity, will lead to a decline in top rent prices. Although the pressure on prices is rising, Swiss centres remain attractive and favoured office locations in regional and international comparisons.

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



Agglomeration	Angebot/Availability innert 6 Monaten		Mieten/Rents p.a.	
	m ²	%	Preisband CHF/m ²	Mittel CHF/m ²
Aarau	21'000	2.9 ↘	120-280	191 ↘
Baden	30'000	3.7 ↘	110-275	182 ↘
Basel	135'000	3.1 ↗	130-290	216 ↗
Bern	149'000	4.1 ↘	125-300	203 ↗
Biel	27'000	4.0 →	100-190	137 →
Chur	15'000	2.9 ↗	130-255	181 ↘
Fribourg	32'000	4.2 ↗	125-240	183 ↘
Genève	144'000	3.5 →	205-600	451 ↗
Lausanne	147'000	5.6 ↗	160-340	238 ↗
Lugano	13'000	1.2 ↗	110-295	205 →
Luzern	54'000	3.3 ↘	125-250	177 →
Neuchâtel	17'000	2.8 ↗	125-330	176 ↗
Olten	37'000	4.4 ↘	120-250	173 ↗
Schaffhausen	19'000	4.0 ↘	100-240	159 ↗
Solothurn	19'000	3.4 ↘	105-175	141 ↘
St. Gallen	63'000	4.5 ↘	110-270	182 ↗
Thun	6'000	1.1 ↘	125-225	163 ↘
Winterthur	24'000	2.7 ↘	110-280	173 ↘
Zug	60'000	5.9 →	110-395	173 →
Zürich	584'000	5.8 ↘	130-400	231 →
Total	1'596'000	4.3 →		224 →

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

→ Trend 2007 zu 2008

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

«Die Krise nimmt ihren Lauf.»

Der rund fünfjährige Aufschwung der globalen Wirtschaft ist im Herbst 2008 abrupt gestoppt worden. Vorerst glaubte man, mit der staatlichen Rettung der systemgefährdenden Banken Schocks auf die Realwirtschaft vermeiden zu können. Leider hat sich diese Erwartung nicht erfüllt. Im Gegenteil: Diese Banken unternehmen alles, um ihren Verschuldungsgrad so schnell wie möglich zu reduzieren. Da der Weg über die Beschaffung neuen Eigenkapitals praktisch ausgeschlossen ist, wird die Lösung über die möglichst rasche Reduktion der Kredite gesucht.

Zahllose Grossprojekte werden damit in den nächsten Jahren nicht mehr finanziert werden können. Für laufende Projekte werden höhere Eigenkapitalanteile gefordert. Insgesamt ist deshalb mit einer spürbaren Verlangsamung der weltweiten Investitionstätigkeit zu rechnen. Konkurse und Entlassungen werden die Folge sein. Damit wird – je länger, je mehr – auch der Konsum beeinträchtigt. An den Kapitalmärkten sind die Werte der Unternehmen auf Niveaus gefallen, die einen massiven Einbruch der Gewinne erwarten lassen.

Auch die langfristigen Zinsen haben Niveaus erreicht, wie wir sie seit Jahrzehnten nicht mehr gesehen haben und die nur gerechtfertigt sind, wenn eine Deflation zu erwarten ist. Immerhin sind sich die Politiker des Ernsts der Lage bewusst, sie werden Konjunkturprogramme nach keynesianischem Muster durchziehen, mit denen die schlimmsten Auswirkungen der Negativspirale vermieden werden dürften. Auch die Geldpolitiker haben bereits drastische Schritte zur Senkung der Zinsen vorgenommen.

Trotz dieser umfassenden Gegenmassnahmen wird eine globale Rezession nicht mehr zu vermeiden sein. Erstmals in der Geschichte werden 2009 zudem alle hoch entwickelten Staaten gleichzeitig negative Wachstumszahlen aufweisen. Auch 2010 wird der Kapazitätsabbau weitergehen.

Kaum mehr ein Problem stellt die Inflation dar. Im Gegenteil: Die fallenden Rohstoff- und Häuserpreise, die freien

The five year global economic boom came to an abrupt halt during the autumn of 2008. The initial belief was that state intervention to save endangered banks would be sufficient to prevent the shock being transmitted from financial services to the real economy. Unfortunately, these hopes have been dashed and the opposite has happened. Banks are doing all they can to reduce their debt levels, but they are unable to raise new equity. So their only alternative is to reduce credit loans as fast as possible, which is squeezing real firms harder than ever.

Countless major projects planned for the coming years will fail to find funding. Meanwhile, the equity requirements for projects that are already in progress are being increased. This means that there will be a noticeable worldwide drop in investment activities. Bankruptcies and redundancies will follow and with time, consumer spending will drop. On the capital markets, the value of enterprises has dropped to levels indicating that massive drops in profits are expected.

Long-term interest rates have also reached levels, that have not been seen for decades and that are only justified by the fear of deflation. Nevertheless, politicians are aware of how serious the situation is and are applying far-reaching programmes of Keynesian stimulants in an effort to avoid the worst effects of a negative spiral. Monetary policymakers have already taken drastic steps to reduce interest rates.

Despite these comprehensive counter measures, a global recession can no longer be avoided. Furthermore, in 2009, for the first time in history all the highly developed nations will experience negative growth simultaneously. The reduction of capacity will continue in 2010.

Inflation will hardly be much of a problem anymore. On the contrary: falling raw materials and house prices, excess capacity and the increase in international competition could soon lead to the development of deflation.

Kapazitäten und die Intensivierung des internationalen Wettbewerbs könnten schon bald zu einer deflationären Entwicklung führen.

Die Schweiz wird sich aufgrund der Bankenkrise und der grossen Exportabhängigkeit diesem negativen Trend nicht entziehen können. Im Finanzsektor waren es ursprünglich die Grossbanken, die von der Subprimekrise am heftigsten erfasst wurden. Mit der gewaltigen Wertvernichtung an den Aktienmärkten geraten jedoch auch die Vermögensverwaltungsbanken unter Druck.

Von eventuell grösseren Entlassungen im Bankbereich wären insbesondere die Zentren Zürich und Genf tangiert, deren Entwicklung in den letzten Jahren stark von der Expansion des Finanzsektors geprägt war. Das 2009 erwartete Negativwachstum dürfte für die Schweiz einen Abbau der Beschäftigung von rund 30000 Vollzeitstellen bedeuten – dies im Kontrast zum Beschäftigungswachstum der letzten vier Jahre. Entsprechend rückläufig wird die Nachfrage nach Büroflächen sein.

Ein grosses Plus für die Schweiz ist jedoch die Tatsache, dass sich die durchschnittlichen Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren – im Gegensatz zu den meisten europäischen Staaten – fundamental vernünftig entwickelt haben und damit keine Immobilienblase entstanden ist.

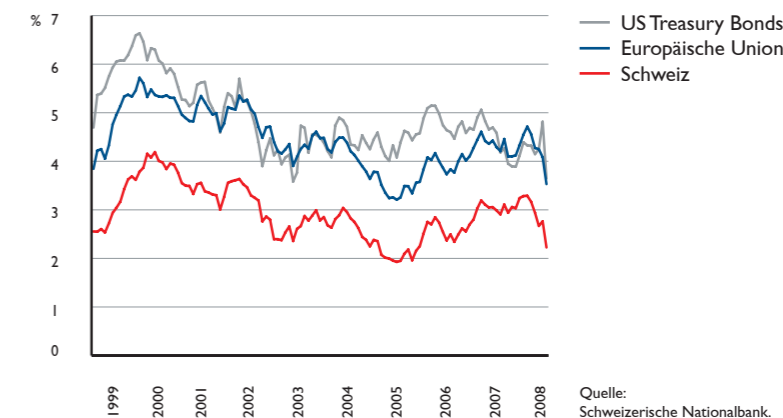
Prof. Dr. Josef Marbacher

Wirtschaftsdaten im Überblick Key Economic Figures

	2007	2008P	2009P	2010P
BIP/GDP Real %YOY				
Schweiz	3.3	1.9	-0.2	1.6
Euro-Zone	2.6	1.0	-0.6	1.2
Osteuropa	3.8	3.0	1.5	2.2
USA	2.0	1.4	-0.9	1.6
Total OECD	2.6	1.4	-0.4	1.5
Inflation KPI/CPI %YOY				
Schweiz	0.7	2.5	1.0	1.1
Euro-Zone	2.1	3.4	1.4	1.3
Osteuropa	2.2	3.1	1.9	2.1
USA	2.9	4.3	1.6	1.5

Quelle: OECD Economic Outlook No. 84, Database 2008. P=Prognose

Renditen auf 10-jährige Staatsobligationen 10 years Government Bond Yields



Switzerland will not be able to avoid the impact of this negative development on account of the crisis in the banking sector and its dependency on exports. In the financial sector, the initial impact of the sub-prime crisis was limited to the universal banks. Now, the massive destruction of assets in the equities markets is bringing wealth managers under pressure.

If there are major lay-offs in the banking sector, the centres of Zurich and Geneva would be hardest hit. Their development has been most strongly driven by the expansion of the financial sector in recent years. The shrinking economy could mean the loss of up to 30000 full-time jobs across Switzerland. Compare that to the past four years when employment rates rose steadily. A decline in demand for office space is an inevitable outcome.

Nonetheless, Switzerland has a major advantage over most other European states: the average property prices rose at sensible rates during the past 10 years, which means that the country has avoided a property bubble.

Prof. Dr. Josef Marbacher

Schweiz.

Markt für Immobilieninvestitionen.

«Preisgefüge wankt.»

Der Markt für Immobilieninvestitionen wurde 2008 von den ersten Auswirkungen der globalen wirtschaftlichen Bremsspuren erfasst. War das davorliegende Jahr geprägt von einem lebhaften Transaktionsmarkt mit preistreibenden, mehrheitlich ausländischen Marktakteuren, so kann das Jahr 2008 als bestenfalls zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Nachfrage der Investoren konnte sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht nicht ganz befriedigt werden. Bis weit über die Jahreshälfte war der Transaktionsmarkt verhalten.

Die Finanzkrise hat die Investorenlandschaft augenscheinlich verändert. Zu den Profiteuren gehören die vom Finanzmarkt nicht unmittelbar betroffenen, eigenkapitalbasierten Schweizer Anleger. Die hoch finanzierten ausländischen Investoren sind bis auf ein paar Ausnahmen nicht mehr aktiv. Grund dafür sind die stark veränderten Finanzierungskriterien der Banken. Trotz der tiefen Zinsen sind die zum Teil sehr hohen Fremdfinanzierungsquoten der Vergangenheit nicht mehr denkbar. Ferner kann ein zukünftiger Umfinanzierungsdruck die «high leverage buyers» zu einer Verkaufsstrategie nötigen.

Die Angebotsstruktur hat ebenfalls einen merklichen Wandel erfahren. Mit Fortschreiten der Finanzkrise nahm die Zahl der angebotenen, risikobehafteten C-Klasse-Immobilien deutlich zu. Es besteht ein Überangebot, und dieser Trend wird anhalten. Das Preisgefüge wird bei dieser Immobilienklasse eine deutliche Veränderung nach unten erfahren. Nettorenditen von 7 bis 8% sind keine Seltenheit.

Die Angebotsmenge an B-Klasse-Immobilien hat ebenfalls – wenn auch nicht im selben Ausmass – zugenommen. Eine etwas geringere Preiskorrektur ist auch in dieser Immobilienklasse zu erwarten. Bei beiden Immobilienkategorien wird die Einschätzung des Leerstandrisikos eine wichtige Rolle bei der Preisbildung einnehmen. Die trüben Wirtschafts- und Beschäftigungsaussichten werden Objekte an dezentralen Lagen besonders benachteiligen. Das Angebot

In 2008, the market for investment property began to absorb the first effects of the shrinking global economy. While the previous year saw an encouraging and lively market for transactions with prices being driven upwards, by mainly foreign investors, 2008 was at best satisfactory. Throughout the first half of the year and beyond the transactions market was restrained. Investor's quality and quantity demands could not be completely satisfied.

Then the financial crisis changed the picture in the blink of an eye. The beneficiaries of this turn of events included those market actors whose position is only indirectly affected by the financial market's especially Swiss investors with sufficient equity capital. Apart from a few exceptions, highly-leveraged foreign investors have gone dormant. This is due to big changes to the financing criteria set by the banks. Despite the low interest rates, the former widespread reliance on extensive capital liabilities is now unthinkable. Furthermore, future capital restructuring may force highly-leveraged buyers to switch to a sell strategy.

There has also been a transformation in the structure of the offers. As the financial crisis progressed, the number of higher risk C class properties on offer rose noticeably. This trend and the resulting over-supply will persist. There will be a significant shift downwards in the range of prices for this class of properties. Net yields of 7% – 8% are common.

The availability of Class B properties has also increased, albeit to a lesser extent. The expected price correction in this category will be somewhat less severe. In both property categories, the estimation of the void risk will play an important role in establishing prices. The depressed economic and employment perspectives will hit properties in outlying locations hardest. The undersupply of Class A properties persists and demand remains high. High prices will hold with slight fluctuations.

an A-Klasse-Immobilien ist weiterhin rar und die Nachfrage unverändert gross. Die Preise werden sich wie bisher auf hohem Niveau bewegen.

Das Kaufverhalten der Marktakteure widerspiegelt die Angebotsstruktur. Während die Investoren bei den wenigen verfügbaren A-Objekten ein gesundes Konkurrenzverhalten zeigen, so verhalten sie sich bei Klasse-B- und -C-Immobilien wählerisch und lehnen selbst Objekte ab, die vor wenigen Monaten noch im Bieterverfahren ersteigert wurden. In diesen beiden Segmenten hat sich der Markt vom Verkäufer- zum Käufermarkt entwickelt. Der Zeitfaktor wird zu einem wichtigen Verhandlungsargument. Die Verschiebung der Marktverhältnisse wird noch nicht von allen Verkaufswilligen wahrgenommen. Deren Preisvorstellungen widerspiegeln nicht die veränderten Rahmenbedingungen.

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen werden den Transaktionsmarkt für Projektentwicklungen negativ beeinflussen. Der Finanzmarkt wird höhere Eigenkapitalanteile fordern, und die Investoren werden gleichzeitig die Anforderung an die Vorvermietungsquote auf 60 bis 70% erhöhen.

The purchasing patterns of the market actors reflect the structure of the offer. While investors display a normal competitive attitude to the few available Class A properties, they have become picky and critical of Class B and C properties, rejecting even those that would have been auctioned successfully only a few months ago. In a few short months, the market has switched from a sellers to a buyers market. The time factor is now a significant argument in negotiations. Some sellers have not grasped the extent of the contextual change and so their price demands have yet to reflect the new realities.

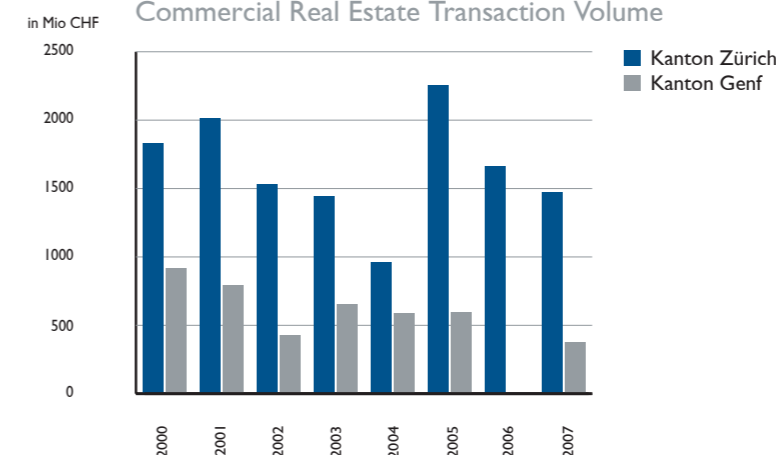
With capital financing now much more difficult, the transaction market for project development will take a hit. The financial markets will demand more investor's equity and will also require more confirmed tenants per project (up to 60% – 70%).

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

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

Quelle: Colliers (Schweiz) AG. Basis: Investoreninterviews, 2006, 2007 und 2008.

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 als Basels Plus.»

Die 2007 noch erfreuliche Nachfrageentwicklung hat sich 2008 im Wirtschaftsraum Basel leicht abgeschwächt. Das verfügbare Angebot erhöhte sich von 100 000 m² auf 111 000 m² Bürofläche, was einer Angebotsquote von 3.2% entspricht. Die verfügbaren Büroflächen werden vermehrt im Osten von Basel und in der City angeboten, während sich das Angebot im Süden und im Westen reduziert hat.

Das Nachlassen der Büroflächennachfrage in Basel hat hauptsächlich damit zu tun, dass viele Firmen Raum- und Standortentscheide zurückgestellt haben. 2007 kamen noch über die Hälfte der Neuanmietungen zustande, weil eine Firma Platz für Wachstum brauchte. 2008 hingegen wurde in rund drei Vierteln der Fälle die Optimierung von Räumlichkeiten und Standorten als Hauptgrund angegeben (2007: 40%).

Die Medizin-/Biotech-/Pharmabranche ist der nachfragestärkste Bereich. Dies erweist sich für den Wirtschaftsraum Basel als Vorteil, denn Life Science orientiert sich weniger an der kurzfristigen Konjunkturlage als vielmehr an langjährigen Trends.

Der durchschnittliche flächengewichtete Mietpreis im Wirtschaftsraum Basel ist von CHF 194.– auf CHF 205.– pro m²/Jahr netto angestiegen. Innerhalb der Stadt Basel hat sich das Mietzinsniveau jedoch nur unmerklich verändert, d. h. die Anhebung wurde vor allem durch einen Mietzinsanstieg in den Basler Aussengebieten verursacht, namentlich in Basel Ost (+20%) und Basel West (+35%). In Basel ist das Mietpreinsniveau für Büros in Relation zu anderen Wirtschaftsräumen am tiefsten, die Topmiete übersteigt CHF 400.– nicht bzw. höchstens in Ausnahmefällen.

Eine gewisse Stetigkeit wiesen die Mietkonditionen aus, insgesamt haben sie sich seit 2007 stabil verhalten. In der Vermarktung war der zunehmende Konkurrenzdruck durch weitere Anbieter spürbar, was sich auch in einer längeren Verhandlungsdauer mit Interessenten zeigte. Notwendige Zugeständnisse auf Eigentümerseite erfolgten

The encouraging growth in demand in 2007 eased off slightly in the Basel region in 2008. Availability rose from 100 000 m² to 111 000 m² which corresponds to an availability of 3.2%. The majority of office space on offer is in the East of Basel and in the City, while availability has declined in the South and West.

The decline in the demand for office space in Basel has primarily been due to the fact that many firms have postponed their space and location decisions. In 2007, half of the new tenancies were the result of companies needing more space for growth. In 2008, almost three quarters of the deals were attributed primarily to optimisation of space and location needs (2007: 40%).

Demand is strongest in the medical-/biotech-/pharma sector. This is a clear advantage for the region of Basel, as life sciences follow long-term trends making them relatively insensitive to short-term economic cycles and fluctuations.

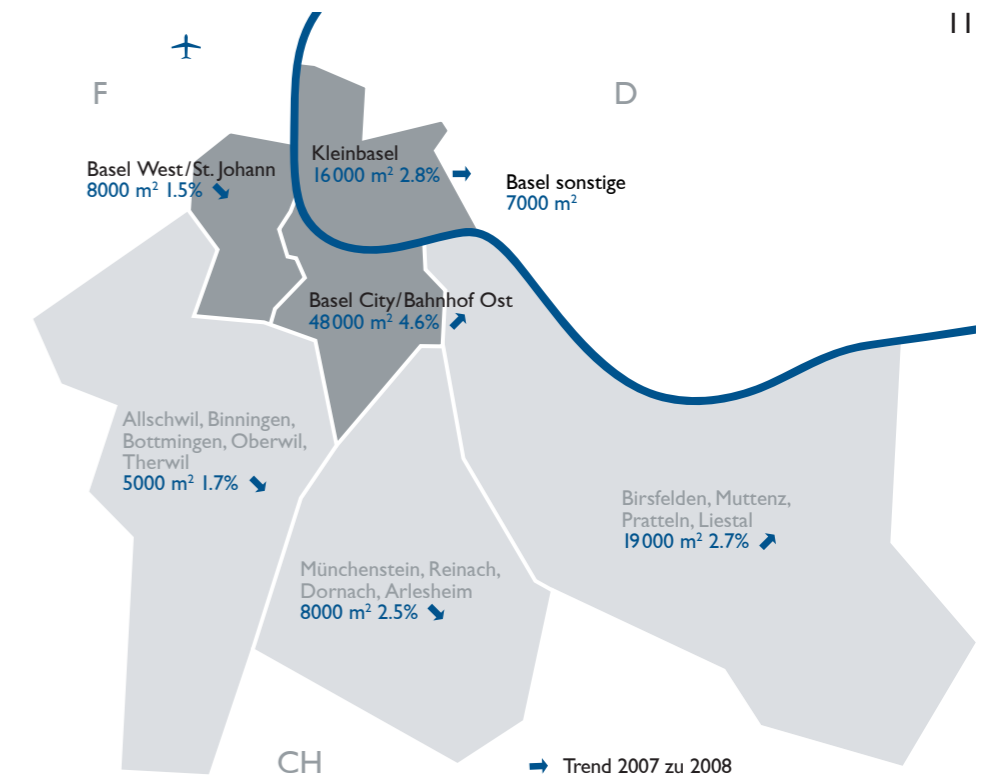
The average weighted rent price in the region of Basel has risen from CHF 194.– to CHF 205.– per m² p.a. In the centre of the city, the rent levels have hardly changed, meaning that the rent rise was primarily due to the increase in rents in outer areas – namely Basel East (+20%) and Basel West (+35%). In Basel the ratio of office rents compared to other commercial premises is lower than any other Swiss city. The top rent is never more than CHF 400.– with only a few rare exceptions.

Rent terms display a degree of stability. The competition in the marketing phase has intensified as new actors have entered the supply side. This resulted in longer periods of negotiation with prospects. Some owners have made compromises by taking over the costs of installation and fixtures. However, there was less willingness to negotiate on rent prices and staggered rent contracts were also rare.

Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Basel Available Office Space within the Basel Economic Region

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%
Stadt Basel	79 000	3.6 ↗
Wirtschaftsraum	111 000	3.2 ↗



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	260–350
Klasse B	190–250
Klasse C	120–190

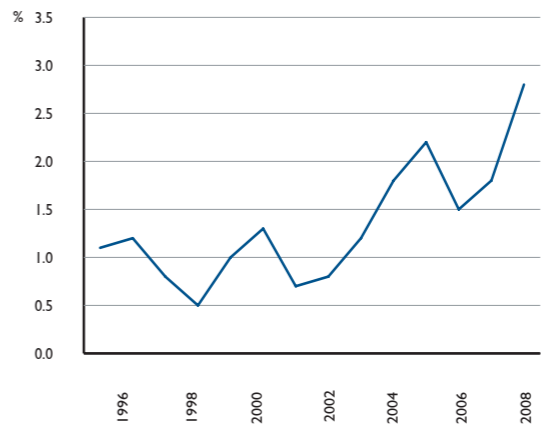
Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Stadt			
Kleinbasel	150–250	360	214 ↗
Basel West/St. Johann	125–300	390	195 ↘
Basel City/Bahnhof Ost	160–300	360	246 ↘
Region			
Birsfelden, Muttenz	130–275	290	197 ↗
Münchenstein, Reinach	140–225	240	161 ↘
Allschwil, Binningen	125–300	320	189 ↘
Basel-Stadt			212 ↗
Wirtschaftsraum			205 ↗

Basel.



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.

durch die (teilweise) Übernahme des Mieterausbaus. Weniger verhandelbar war hingegen das Mietzinsniveau, auch Staffelmieten gelangten weniger zur Anwendung.

Der prestigeträchtigste Büroneubau in Basel und zugleich das höchste Gebäude der Schweiz sollte der 550 Mio. CHF teure Roche Tower werden. Nun wurde dieses Vorhaben begraben: Der helixförmige Turm hätte wesentliche funktionale Bedürfnisse des Konzerns nicht erfüllen können. Dies dürfte gegenwärtige Vermieter von Roche aufatmen lassen. Allerdings plant Roche ein Alternativprojekt.

Neue Projekte stehen vorwiegend im Umland der Stadt an, so z. B. die Erweiterung des Tech-Centers in Reinach sowie die Projekte Anaxo (12600 m² Büro bis Ende 2009) und Aquabasilea (5300 m² Büro bis 2010, 3000 m² Shopping, 13000 m² Wasserwelt, Courtyard by Marriott Hotel) in Pratteln. Aber auch in der Stadt Basel wird gebaut, so z. B. das Einkaufszentrum Stücki mit 6000 m² Büro, 35000 m² Shoppingfläche und einem Hotel. 2009 wird die Medtech-firma Medartis aus Basels Innenstadt nach Kleinbasel ziehen und dort im Science Park Basel auf 15000 m² mit 200 Mitarbeitenden forschen, entwickeln und produzieren. Zwei der fünf Gebäudeteile des Science Park Basel sind damit voll vermietet. Ab März 2009 ist das Haus C bezugsbereit, womit weitere Nutzflächen auf den Markt kommen. Am Hauptsitz des Baselbieter Pharma- und Biochemikalienherstellers Bachem in Bubendorf werden in den nächsten zehn Jahren 400 Arbeitsplätze entstehen.

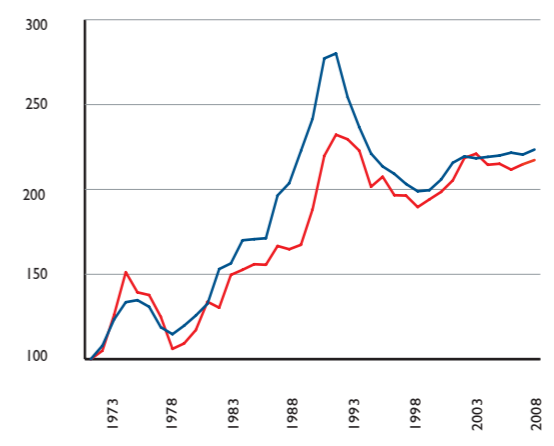
Der Büroflächenmarkt in Basel dürfte von der Finanzkrise weniger stark betroffen sein als z. B. jener der Finanzmetropolen Zürich oder Genf. Dennoch wird auch die Industrie in Basel mit den Folgen zu kämpfen haben, und für 2009 ist ein Nachlassen der Nachfrage zu erwarten. Das Mietzinsniveau erweist sich traditionell stabil und weist keine merklichen Schwankungen auf. Die Mieten sind im Vergleich mit anderen Städten tief und werden dies vorläufig bleiben.

The Roche tower would have been Basel's most prestigious new construction and Switzerland's tallest building with a CHF 550 million price tag. But the project has been dropped – the helical tower design apparently failed to cover some of the the corporation's functional requirements. This mean's Roche's current landlords can breathe a sigh of relief. However, not for long as the pharma giant is already looking for an alternative.

Most new projects are being planned outside the city: Examples include the expansion of the Tech-Center in Reinach, the Anaxo Project (2009: 12600 m² offices), Aquabasilea in Pratteln, (2010: 5300 m² offices, 3000 m² retail, 13000 m² water-world and a Courtyard by Marriott Hotel). Work is also underway in the City of Basel: e.g. the Stücki Shopping Centre where 6000 m² offices, 35000 m² retail space and a hotel are being built. In 2009, the Medtech company Medartis will move from the inner city to the Basel Science Park in Kleinbasel where 200 employees will occupy 15000 m² for research, development and production. Thus, two of the five buildings of the Science Park Basel are already fully-let. From March 2009, House C will be ready for occupation bringing further space onto the market. In Bubendorf at the headquarters of the Basel pharma and biochemicals manufacturer Bachem, 400 new jobs will be created over the next 10 years.

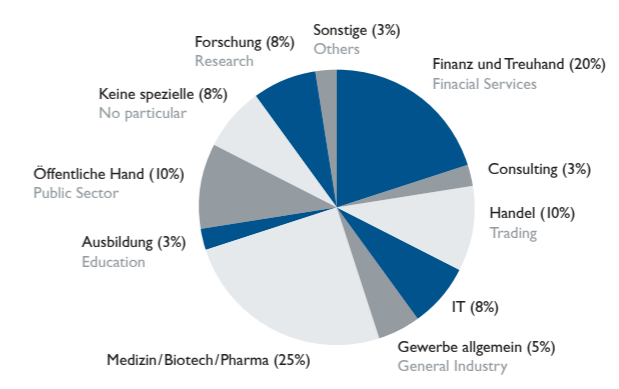
The office space market in Basel will be less affected by the financial crisis than the financial centres Zurich and Geneva. Nonetheless, industry in Basel will battle some consequences and a decline in demand is expected for 2009. Rent levels have traditionally been stable, with few noticeable fluctuations. Compared to other cities, they are and will remain low for the time being.

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 2008.

Markt für Büronutzflächen.

«Bern vor grösseren Umwälzungen.»

Das Angebot an verfügbarer Bürofläche hat sich im Wirtschaftsraum Bern 2008 um 15 000 m² auf 127 000 m² reduziert. Die Angebotsquote beläuft sich auf 3.8% (Vorjahr 4.3%). Während auf dem Stadtgebiet das Angebot zugenommen hat, sind im Umland und insbesondere im Gebiet Ittigen/Zollikofen weniger Büros auf dem Markt.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird in Bern durch die öffentliche Hand sowie ehemalige Staatsbetriebe wie Swisscom, Post und SBB geprägt. Ändern diese ihre Immobilienstrategie, so beeinflusst das unmittelbar den Markt: Büroräume oder gar -gebäude werden frei; grossflächige Umschichtungen sind die Folge. Weitere starke Nachfrager auf dem regionalen Büroflächenmarkt sind Organisationen, Verbände und Unternehmensdienstleister.

Der durchschnittliche Mietpreis im Wirtschaftsraum Bern liegt bei CHF 206.– pro m²/Jahr netto und ist solide verankert. 2008 war ein leichter Anstieg messbar. Dies deshalb, weil im Umland einige Neubauten mit höheren Mietpreisen auf den Markt kamen, während auf Berner Stadtgebiet das Mietpreisniveau konstant blieb. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftsräumen herrscht in Bern ein moderates Mietpreisniveau, die Topmiete übersteigt CHF 450.– nicht.

Der Büromarkt Bern wird in den nächsten Jahren einige markante Veränderungen erfahren. Die Credit Suisse verlässt 2012 mit 800 Mitarbeitenden ihren Hauptsitz im Berner Murifeld und beabsichtigt, in Muri-Gümligen ein neues Gebäude zu beziehen. Mit der Umnutzung bzw. dem Neubau des Briefzentrums werden an der Schanzenpost 53 000 m² Nutzfläche an zentralster Lage in Bern entstehen. Ab 2013 wird sich dort der Hauptsitz der Schweizerischen Post befinden. Das sanierungsbedürftige Hauptquartier der Post (Schönburg) wird verkauft, es bestehen Pläne für ein Hotel. Der zukünftige Hauptsitz der Postfinance befindet sich ab 2009 im neuen Hochhaus neben der umgebauten Postfinance-Arena. Total sind von den Umzugsplänen der Post im Raum Bern 5 500 Arbeitsplätze an mehr als 20 Standorten betroffen.

Office space availability in the region of Berne dropped by 15 000 m² to 127 000 m² during 2008. The current availability is 3.8% compared to the previous year figure of 4.3%. While availability rose in the city, it fell in the surroundings, especially in the area around Ittigen/Zollikofen where fewer offices are now on the market.

The demand for office space in Berne is strongly influenced by the public sector and former state companies such as Swisscom, The Post and SBB. When they change their strategy, it has an immediate effect on the market: offices or even whole buildings become available and large reshuffles occur. There is also strong demand created in the regional office markets by organisations, associations and service companies.

The average rent price in the Berne economic region is solidly fixed around CHF 206.– per m² p.a. Nonetheless in 2008, there was a slight measurable increase. This was due to the completion of several new properties outside the city which commanded higher prices. The rates within the city remained constant. Compared to other business centres, Berne is moderately priced and the top rent does not exceed CHF 450.–.

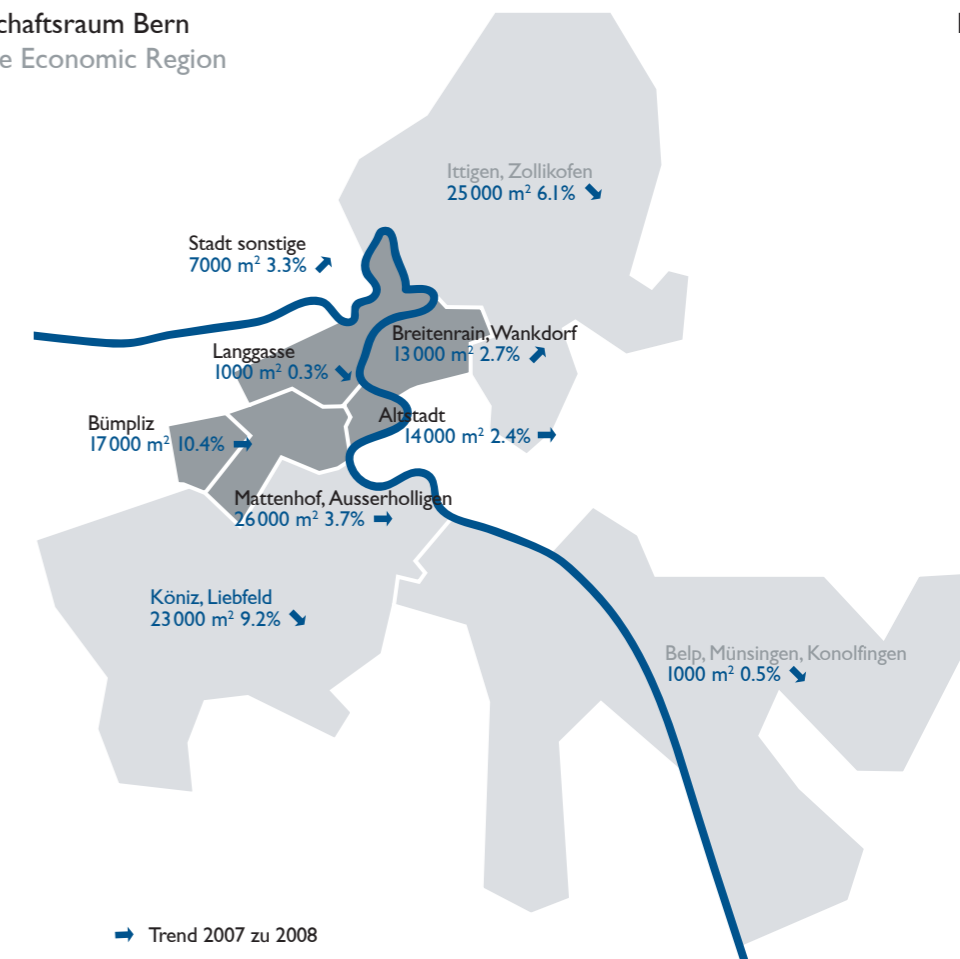
The office market in Berne will face significant changes in the coming years. Credit Suisse is closing its headquarters in Murifeld in 2012 which occupies 800 employees. The intention is to move into a new building in Muri-Gümligen. The new letter sorting centre will free up the old Schanzenpost where 53 000 m² of prime central space will become the new headquarters of the Swiss Post in 2013. The current headquarters (Schönburg) are in need of renovation and will be sold. There are plans for a hotel. The future headquarters (2009) of Postfinance will be in the new high rise block adjacent to the rejuvenated Postfinance Site. These moves will affect a total of 5 500 employees across more than 20 locations.



Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Bern Available Office Space within the Berne Economic Region

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%
Stadt Bern	78 000	3.2
Wirtschaftsraum	127 000	3.8



→ Trend 2007 zu 2008

Büroklassen Office Classes

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

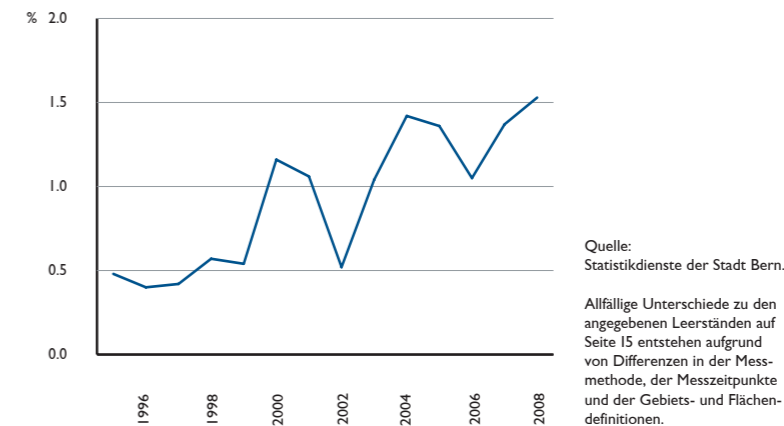
Klasse A	300–400
Klasse B	220–280
Klasse C	120–180

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Stadt			
City/Altstadt	210–350	450	273
Langgasse	100–330	340	160
Mattenhof, Ausserholligen	160–250	280	206
Breitenrain, Wankdorf	95–260	300	244
Bümpliz	130–235	300	187
Region			
Ittigen, Zollikofen	125–220	290	194
Köniz, Liebfeld	130–180	200	172
Belp, Münsingen	120–305	320	177
Stadt Bern			219
Wirtschaftsraum Bern			206



Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



Die grössten Entwicklungspotenziale weisen die Gebiete Wankdorf und Ausserholligen auf. Dort entstehen in den nächsten Jahren über 100 000 m² Nutzflächen, u. a. für ein Bildungszentrum. Die Kantonsverwaltung prüft derzeit, ob auf dem Schermenareal im ESP Wankdorf ein neues Verwaltungszentrum entstehen soll. Neben 700 bestehenden würden dort 2900 neue Arbeitsplätze eingerichtet werden. Mit dieser Massnahme entstünden Ersparnisse durch geringere Raumkosten von CHF 6–7 Mio. jährlich. Im Wankdorf City können in den nächsten 10 bis 15 Jahren weitere 4000 hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden.

The majority of development potential exists in the Wankdorf and Ausserholligen areas. In the coming years, more than 100 000 m² will be created there for various needs including a training centre. The Canton Administration is currently considering building an administrative centre on the Schermen Site in ESP Wankdorf. That would add 2900 jobs to the existing 700 jobs there. The move would result in savings of CHF 6–7 million per year due to lower office costs. The potential exists in Wankdorf City, for a further 4000 high quality work spaces to be created in the next 10–15 years.

Obwohl das verfügbare Angebot in der Stadt Bern gesamthaft zugenommen hat, verzeichnet die Wirtschaftsregion insgesamt eine rückläufige Angebotsquote und erfreut sich einer guten Nachfrage. Dies trifft ebenso auf die naheliegenden Agglomerationen Biel, Thun und Solothurn zu. Insbesondere deren Kernstädte erfreuen sich einer regen Bautätigkeit, allen voran die Stadt Biel.

Although the total availability in the City of Berne has increased, the region as a whole has seen a decline in availability and enjoys a healthy level of demand. The same can be said of the flanking agglomerations of Biel, Thun and Solothurn. Lively construction is underway especially in the city centres and above all, in Biel.

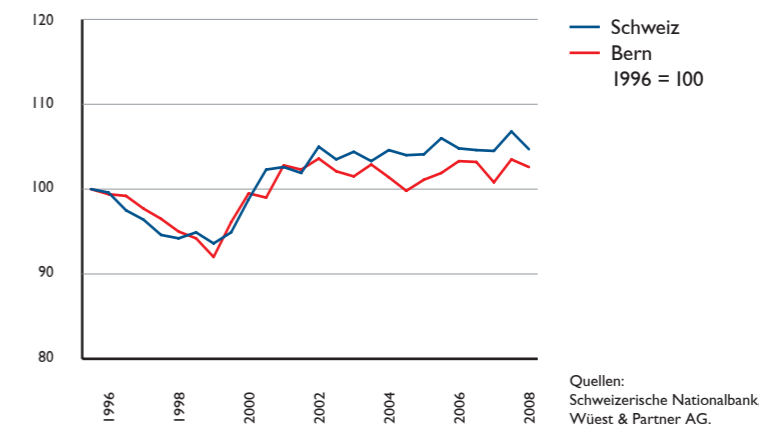
In Biel blieb das Angebot an Büroflächen 2008 konstant, die Stadt wird aber derzeit von einem regelrechten Entwicklungsschub erfasst: Ein Mehrzweckstadion (Eishockey, Fussball, diverse Fachmärkte) ist an der Urne gutgeheissen worden, der Bahnhof Biel wird umgebaut und aufgewertet. Für die Bieler Innenstadt bestehen Entwicklungspläne. Anässige Unternehmen ziehen nach. Rolex plant bis 2012 92 000 m² Nutzfläche u. a. mit einem 45 m hohen, weithin sichtbaren Büro-Glasturm. Omega und Swatch wollen ebenfalls ausbauen, ebenso Sputnik Engineering, die ihre Mitarbeiterzahl von 200 auf 320 erhöhen wird.

In Biel, the office space availability remained constant in 2008. The City is enjoying a real surge in development: a multi-purpose stadium for ice hockey, football and various specialist markets etc. has been approved by voters. Biel Station has now been renovated and developed. Also there are development plans for the centre of Biel. Local firms are following this process. Rolex is planning to create 92 000 m² of space and a 45 m high glass office tower that will be visible from afar. Omega and Swatch have similar plans to expand as does Sputnik Engineering that intends to increase its workforce from 200 to 320.

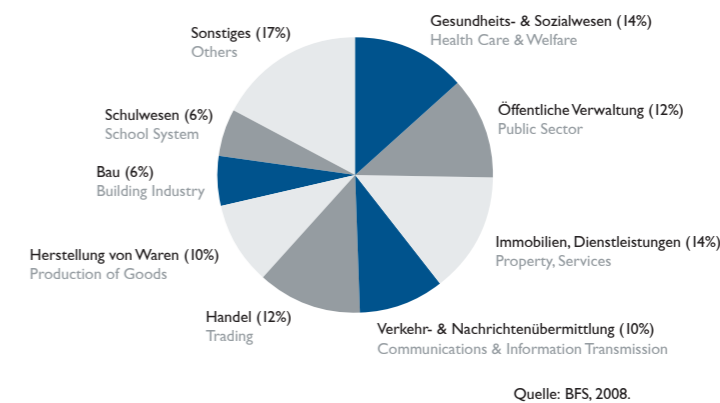
Der Wirtschaftsraum Bern weist auch 2009 eine vergleichsweise hohe Stabilität auf und wird die Wirtschaftskrise deutlich weniger stark zu spüren bekommen als alle anderen Wirtschaftsräume in der Schweiz. Mit den anstehenden Umschichtungen, Neu- und Umbauten wird sich der Markt verjüngen und in die Mietzinse eine leichte Aufwärtsbewegung bringen. Der Spielraum ist allerdings beschränkt.

In 2009, the region of Berne will be relatively stable and will feel the impact of the financial crisis less strongly than any other region of Switzerland. The imminent reshuffling, construction and renovation will rejuvenate the market and lead to a slight increase in the rent prices, within a strict band.

Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Bern Branchenstruktur Berne Industry Structure



Markt für Büronutzflächen.

«Überhitzung: Zenit erreicht.»

Seit 2001 profitierten die Anbieter von Büroflächen im Wirtschaftsraum Genf von einer ungebrochenen Nachfrage bei anhaltender Angebotsknappheit. Auf entsprechend tiefem Niveau bewegte sich die Angebotsquote. Ende 2008 belief sie sich auf 2.6% und ist damit im Vergleich zu den 3.1% vom Vorjahr nochmals gesunken. Die innerhalb von sechs Monaten verfügbare Bürofläche beträgt 97 000 m².

Im Zentrum von Genf bleibt die Situation durch die herrschende Angebotsknappheit nach wie vor angespannt. Über das ganze Jahr 2008 betrachtet, sank das Angebot von 55 000 m² auf 39 000 m² bzw. 1.7%. Im März 2009 wird jedoch der Wendepunkt erreicht sein, und der Ansturm auf zentrale Büros in der Genfer Innenstadt wird sich etwas legen.

Bis Mitte 2008 waren für die Anmietung von Büroflächen zur Hälfte wachsende Unternehmen sowie die Optimierung der Standorte und Räumlichkeiten ausschlaggebend. Kostensenkungen spielten praktisch keine Rolle bei der Nachfrage nach Büros. Als nachfragestärkste Branche profiliert sich dabei klar das Finanz- und Treuhandwesen. Wenig überraschend platziert sich die Gruppe Internationale Organisationen an zweiter Stelle. Anschliessend folgen Handel und Informationstechnologie.

Der Finanzbranche stehen unsichere Zeiten bevor. Sie dürfte an Kraft verlieren, wovon der Genfer Büromarkt unmittelbar betroffen sein wird. Es ist damit zu rechnen, dass an Toplagen im Gegensatz zu den vergangenen Jahren vermehrt Büroflächen verfügbar werden. Der Markt erfährt dadurch eine Entspannung.

Per Ende 2008 liegt das flächengewichtete Mittel für den Wirtschaftsraum Genf bei CHF 474.– pro m²/Jahr netto (Vorjahr 388.–), im Stadtzentrum in Genf gar bei CHF 525.– (Vorjahr 430.–). Im Hypercentre von Genf werden Topmieten von über CHF 1000.– erzielt, unter CHF 300.– sind komfortable Büroräume an einigermaßen gut erreichbarer Lage nicht zu haben.

Since 2001, office space providers in the economic region of Geneva enjoyed consistent demand while supply was tight. The availability was correspondingly low. By the end of 2008, availability (in a six months timeframe) went down to 2.6% or 97 000 m², compared to the previous year figure of 3.1%.

In the downtown, the situation seems to remain tense due to the scarcity of office space. Throughout the year, the availability fell by 1.7% from 55 000 m² to 39 000 m². However, till March 2009, this trend may strongly reverse and the run on vacancies may quickly ease off months.

During the first half of 2008, the rental office space drivers were attributed to optimisation of location and space requirements (50%). Cost savings played almost no role in the demand. Looking at sectors, most demand was clearly driven by financial and fiduciary services. International organisations are the second most significant driver of demand which is no surprise. Third came trade and information technology.

The financial services industry faces an uncertain future, but it will definitely lose momentum with a direct effect on the office market in Geneva. There will be an increase in availability of office space allowing the market to relax a little after years of tension.

At the end of 2008, the weighted average for the Geneva economic region was CHF 474.– per m² p.a. (2007: CHF 388.–), in the centre of Geneva the price was up to CHF 525.– (2007: CHF 430.–). In the Geneva Hypercentre, the highest rents broke the CHF 1000.– barrier. Comfortable offices in adequately accessible locations are not available under CHF 300.–.

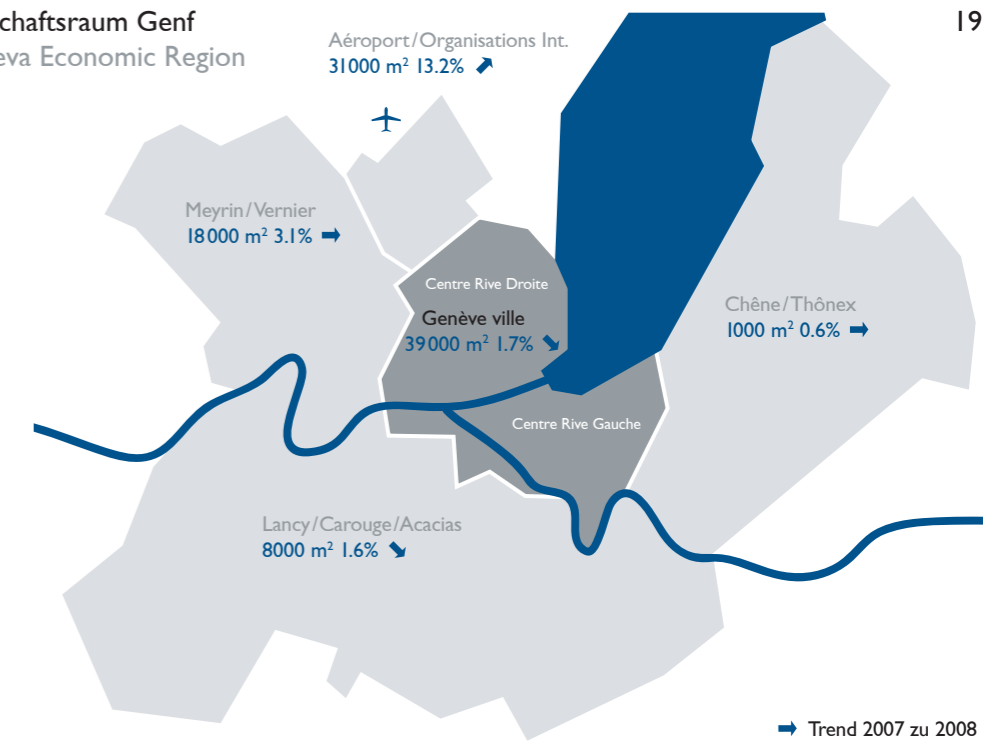
During the last five years, office rents in Geneva have been moving steadily in one direction: upwards. This trend came to an end in 2008. One can expect that rents in the premium segment will stabilize while those in the mid-price segment will decline slightly.



Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Genf Available Office Space within the Geneva Economic Region

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%
Genève ville	39 000	1.7
Wirtschaftsraum	97 000	2.6



Quelle: Colliers (Schweiz) AG, Immovista AG.

Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	430–950
Klasse B	310–570
Klasse C	150–280

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

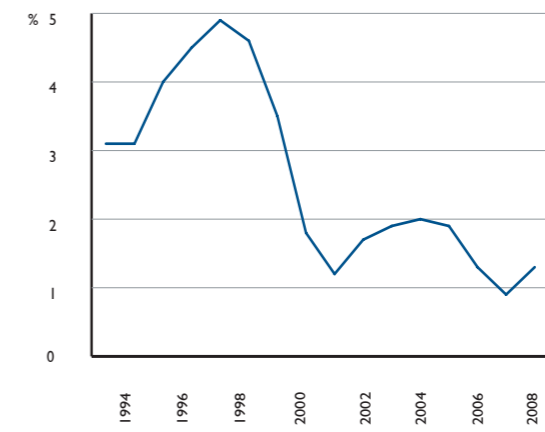
	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Price Range CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Genève ville			
Genève Hypercentre	495–685	700–1025	n.a.
Centre Rive Gauche	315–450	450–630	n.a.
Centre Rive Droite	335–415	425–620	n.a.
Region			
Aéroport	305–400	405–590	n.a.
Meyrin/Vernier	175–245	255–370	n.a.
Lancy/Carouge/Acacias	225–355	360–460	n.a.
Chêne/Thônex	200–250	280–370	n.a.
Genève ville			525
Wirtschaftsraum			474

Quellen:
Price Range: ILB von Colliers AMI (Suisse) SA und Partner,
Average: Colliers (Schweiz) AG.

Genève.



Büro Leerstandsentwicklung
Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistisches Amt Kanton Genf.
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 19 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Die Büromieten haben sich in Genf in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger stetig in eine Richtung entwickelt: nach oben. Dieser Trend wurde 2008 gestoppt. Es wird erwartet, dass die Mieten im Hochpreissegment nicht weiter ansteigen und jene im mittleren Preissegment leicht abnehmen.

Das Gebiet mit der gegenwärtig höchsten Entwicklungsdynamik liegt um den Genfer Flughafen. Dort sind die Projekte Blandonnet (25 000 m²) bis 2010, Lumion II und III (5 000 m²) und L'Arc building (12 000 m²) am Entstehen. Für Genfer Verhältnisse ist dort auch die Angebotsquote mit 13.2% überproportional hoch.

Die Angebotsknappheit der letzten Jahre begünstigte zudem Projektentwicklungen in anderen Marktgebieten. Bis 2010 wird südlich des Genfer Zentrums Lancy Square (5 100 m²) erstellt, westlich der City entsteht im selben Zeitabschnitt das ARCenter-V in Vernier neben dem Flughafen (14 500 m² à CHF 360.-). In Lancy/Carouge/Acacias sind Reserven von 230 ha vorhanden, die zwischen 2015 und 2025 entwickelt werden können. In diesem Gebiet liegt damit mittel- bis langfristig das grösste Potenzial, beispielsweise für Hauptsitze prestigeträchtiger Firmen. Mit Namen wie Rolex, Firmenich und diversen Privatbanken kann der Wirtschaftsraum Genf bereits heute mit illustren Namen aufwarten.

Im Umland von Genf wird ebenfalls fleissig gebaut. Zwischen Genf und Nyon, in der Gemeinde Mies VD, wird der Weltverband des Basketballs, FIBA, ab 2010 auf 8 000 m² Land für CHF 25 Mio. seinen neuen Hauptsitz bauen. Anfang 2012 soll dann der Umzug von Genf nach Mies erfolgen. Zudem konnten in Rolle diverse Headquarters angesiedelt werden (siehe Lausanne S. 24).

Anfang 2009 wird die Nachfrage nach Büroflächen im Wirtschaftsraum Genf nachlassen. Die Finanzkrise wird die international vernetzte Weltstadt spürbar treffen. Die nachlassende Nachfrage darf aber in Genf auch als Chance verstanden werden: Der Preisdruck lässt nach, attraktive Büros werden verfügbarer als bisher, und damit sind Standortoptimierungen möglich.

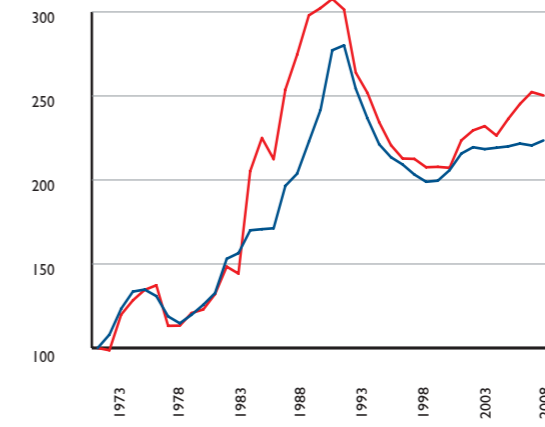
Development is most dynamic in the area around Geneva airport. There Blandonnet (25 000 m²) will be completed by 2010. Lumion II and III (5 000 m²) and L'Arc building (12 000 m²) are also under construction. The availability in a six months timeframe in that region of 13.2% is quite unusual for the Geneva region.

The limited availability of recent years has also boosted project development in other market areas. South of the centre of Geneva, Lancy Square (5 100 m²) is under construction and due in Q4 2010. In the same time frame, to the West of the city, the ARCenter-V in Vernier near the airport will offer 14 500 m² à CHF 360.- per m² p.a. In Lancy/Carouge/Acacias there are reserves of 230 hectares that could be developed between 2015 and 2025. This area has the greatest potential in the mid-long term. The headquarters of prestigious companies for example might move here. With names like Rolex, Firmenich and various private banks, the region of Geneva is already home to several illustrious companies.

Construction is also in full swing in the regions around Geneva. Between Geneva and Nyon in the Commune of Mies VD, the World Association for Basketball, FIBA, is building new headquarters on a 8 000 m² plot at a cost of CHF 25 million. FIBA's move from Geneva to Mies is scheduled for 2012. It is also possible that various headquarters could be located in Rolle (see page 24 Lausanne).

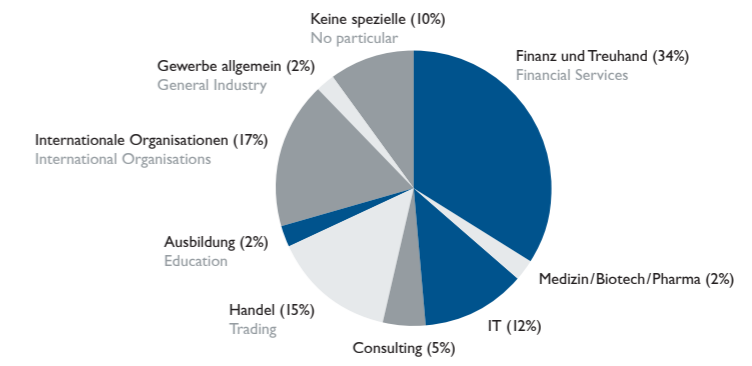
Early 2009, the demand for office space in the Geneva economic region will decline. The financial crisis will be felt in this internationally-linked cosmopolitan city. The decline in demand should be interpreted as an opportunity for Geneva: as the price pressure eases, it will be easier to find attractive offices making location optimisation a viable option at last.

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 2008.

Markt für Büronutzflächen.

«Hauptsitz globaler Sportverbände.»

In den vergangenen Jahren profitierte der durch vergleichsweise kleine Flächen charakterisierte Lausanner Büroflächenmarkt von einer steigenden Nachfrage, was einen zeitgleichen leichten Anstieg der Mietpreise nach sich zog. Ende 2008 hielten sich die Nutzer jedoch mehr und mehr zurück. Das Angebot an verfügbarer Bürofläche im Wirtschaftsraum Lausanne belief sich zu jenem Zeitpunkt auf 92 000 m² bzw. 5.1%.

Lausanne ist die fünftgrösste Schweizer Stadt und ist Standort zahlreicher internationaler Unternehmen und Verbände. Neben Genf ist Lausanne das bedeutendste Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in der Westschweiz. Das Internationale Olympische Komitee (IOC) und das Bundesgericht zählen zu den Aushängeschildern von Lausanne.

Die Anwesenheit des IOC begünstigt die Ansiedlung zahlreicher internationaler Sportverbände wie etwa AIBA (Boxen), EGA (Golf), FIBA (Motorsport), FILA (Hockey), FISA (Schwimmen), FIVB (Volleyball), IBAF (Baseball), IBF (Badminton), ICF (Kanu), UEFA (Fussball) und WADA (Anti-Doping). Solche Verbände können zwar prestigeträchtige Mieter mit guter und stabiler Bonität sein – auch in schwierigen Wirtschaftszeiten –, allerdings ist ihr Wachstumspotenzial meist beschränkt.

Die grössten Büronutzer in Lausanne sind Philip Morris, Orange, CIO, die EPFL und die Hotelfachschule. Die wichtigsten Firmenzuzüge in Lausanne waren Philip Morris International (Bezug 2007, 900 Arbeitsplätze) und Orange Communications SA. Des Weiteren befinden sich in Lausanne die Hauptsitze von diversen international agierenden Unternehmen wie Tetra-Laval, Compagnie financière Tradition, Edipresse (Medien), Kudelski und Logitech sowie von Traditionsfirmen wie Banque Cantonale Vaudoise und Vaudoise Assurances (Versicherungen).

Die prägenden Industriebranchen von Lausanne sind das Baugewerbe, das Ingenieurwesen, die Metall-, Nahrungsmittel- und Tabakindustrie, die Präzisionsmechanik sowie

In recent years, the office market in Lausanne, characterised by relatively smaller units of space has enjoyed increasing demand and a corresponding slight increase in rent prices. Towards the end of 2008, tenants became increasingly cautious. The availability of office space in the Lausanne economic region is currently 92 000 m² or 5.1%.

Lausanne is the fifth largest Swiss city and is home to numerous international corporations and associations. Second only to Geneva, Lausanne is the most significant economic and business administrative centre in West Switzerland. The International Olympic Committee (IOC) and the Federal Court are among Lausanne's best known and prestigious tenants.

The presence of the IOC has attracted numerous international sports associations such as AIBA (boxing), EGA (golf), FIBA (motorsport), FILA (hockey), FISA (swimming), FIVB (volleyball), IBAF (baseball), IBF (badminton), ICF (canoeing), UEFA (football) and WADA (anti-doping). Such associations are prestigious and creditworthy tenants whose stability is a benefit in difficult economic times. On the other hand, their growth potential is usually rather limited.

The largest office tenants in Lausanne are Philip Morris, Orange, CIO, EPFL and the Hotel School. The most significant arrivals to Lausanne have been Philip Morris International creating 900 jobs in 2007 and Orange Communications SA earlier. Furthermore, Lausanne is home to the headquarters of various internationally active corporations such as Tetra-Laval, Compagnie Financière Tradition, Edipresse (media), Kudelski and Logitech as well as traditional companies like Banque Cantonale Vaudoise and Vaudoise Assurances (insurance).

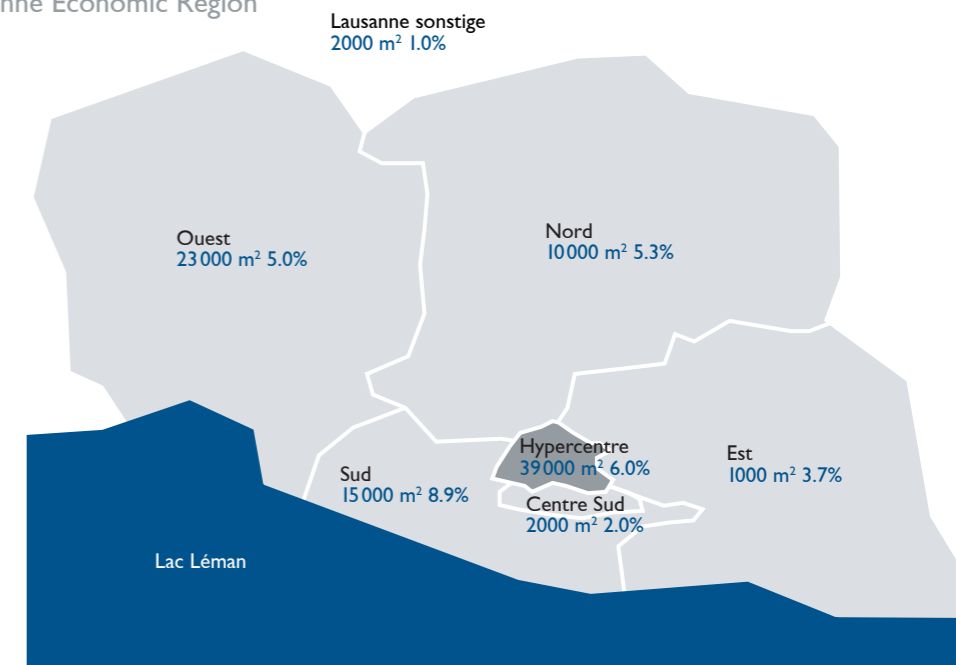
The dominant industrial sectors in Lausanne are construction, engineering, metal, foodstuffs, tobacco, precision mechanics, printing and publishing. In the tertiary sector, services are dominated by trade, tourism, administration,



Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Lausanne Available Office Space within the Lausanne Economic Region

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%
Wirtschaftsraum	92 000	5.1



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	270–400
Klasse B	170–280
Klasse C	120–180

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

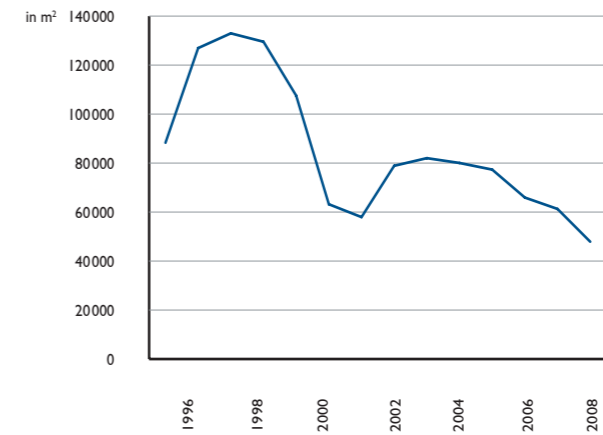
	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Price Range CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Lausanne			
Hypercentre	250–280	320–430	239
Ouest	160–210	200–260	211
Nord	180–220	190–280	239
Est	190–240	200–250	247
Centre Sud	190–240	200–260	239
Sud	190–250	250–320	277
Wirtschaftsraum			236

Quellen:
Price Range: ILB von Colliers AMI SA und Partner,
Average: Colliers (Schweiz) AG.

Lausanne.



Büro Leerstandsentwicklung
Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistisches Amt Kanton Waadt.

Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 23 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

das Druckerei- und Verlagswesen. Im Dienstleistungssektor dominieren Handel, Tourismus, Verwaltung, Banken und Versicherungen sowie Transport und Verkehr. Mit Universität, EPFL, Hotelfachschule, IMD usw. verfügt Lausanne zudem über diverse gewichtige Bildungseinrichtungen. Die heterogene Branchenstruktur erweist sich in wirtschaftlich schwierigen Zeiten als Vorteil.

Im Hypercentre von Lausanne am Place Saint-François werden Topmieten von CHF 430.– pro m²/Jahr netto abgeschlossen. Der flächengewichtete Mietpreis für einen Quadratmeter Bürofläche im Wirtschaftsraum Lausanne beträgt CHF 236.–. Die Mietpreise ausserhalb des Hypercentre bewegen sich grösstenteils zwischen CHF 200.– und 300.– und ordnen sich damit auf deutlich tieferer Stufe ein als das Mietpreisniveau in Genf.

Nicht nur Lausanne profitiert von Unternehmensansiedlungen, sondern das gesamte Genferseegebiet. In Rolle, zwischen Lausanne und Genf gelegen, wird Yahoo seinen europäischen Hauptsitz errichten. 350 Stellen sollen dorthin verlegt werden. Die zentrale Lage der Waadt, die Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin und finanzielle Überlegungen waren dabei ausschlaggebend. Ausserdem entschied Yahoo bereits früher, in Avenches VD ein Datenübertragungszentrum zu errichten.

Yahoo folgt namhaften Unternehmen, die in den letzten Jahren ihre Europasitze nach Rolle verschoben haben, wie z. B. Nissan, Chiquita, Cadbury, Schweppes und Cisco Systems. Insgesamt 15 ausländische Firmen haben sich seit 2003 in Rolle niedergelassen, was 1500 Jobs schuf. Zudem wurden 1000 Wohnungen erstellt und eine internationale Schule gebaut.

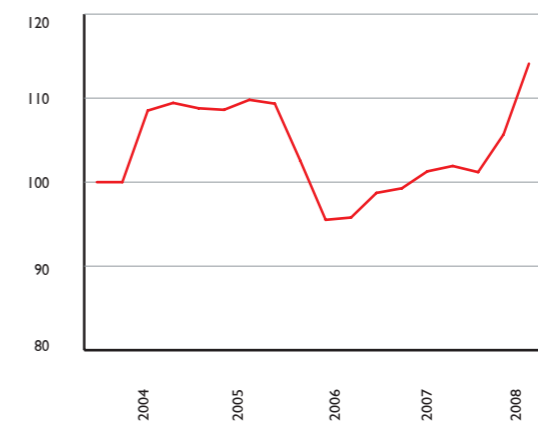
banking and insurance as well as transport and traffic. With the University, EPFL, Hotel School, IMD etc. the city boasts various important educational and training institutes. The heterogeneous mix of industries and sectors will be a clear advantage in difficult economic times.

In Lausanne's Hypercentre, on Place Saint-François, the top rents are CHF 430.– per m² p.a. The weighted average price per m² for office space in the Lausanne economic region is CHF 236.–. The rent prices outside the Hypercentre usually range between CHF 200.– and CHF 300.– and are thus significantly lower than the average prices in Geneva.

Besides Lausanne, all the regions along the shores of Lake Geneva benefit from the presence of these corporations. Yahoo is going to locate its European headquarters to Rolle between Lausanne and Geneva creating 350 new jobs in that region. The centrality of Canton Vaud, the proximity to the Geneva Cointrin airport and financial incentives were decisive criteria for Yahoo. In an earlier step, Yahoo had already located a data-forwarding server centre for in Avenches VD.

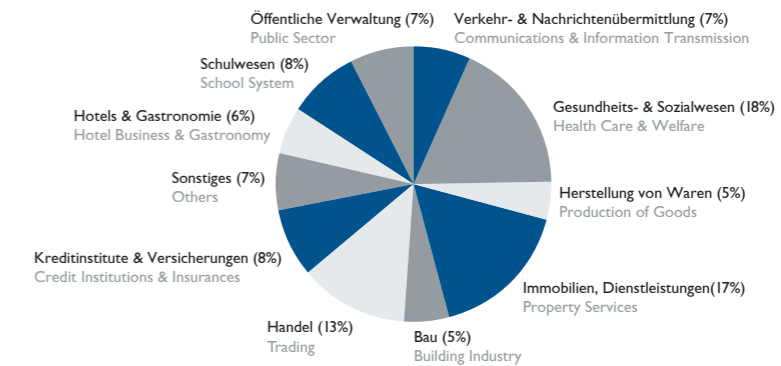
Yahoo is the latest in a string of famous enterprises that have moved their European headquarters to Rolle VD in recent years e.g. Nissan, Chiquita, Cadbury, Schweppes and Cisco Systems. A total of 15 foreign companies have moved to this lakeside town since 2003 creating a total of 1500 jobs. At the same time 1000 apartments and an international school were built.

Büro Mietpreisindex
Office Rent Index



Quellen:
Daten Mieten: Info-vista, 2008.
Index: Colliers (Schweiz) AG.

Lausanne Branchenstruktur
Lausanne Industry Structure



Quelle: BFS, 2008.



Markt für Büronutzflächen.

«Mit Grossprojekten in die Flaute.»

2008 war für die Akteure auf dem Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich erneut ein erfolgreiches Jahr: Das verfügbare Angebot reduzierte sich um 80 000 m² auf 649 000 m² oder 4.6%. Die deutlichsten Angebotsrückgänge wurden im mittleren Glattal, in der Region Zimmerberg/Sihltal, in Schaffhausen sowie im CBD von Zürich gemessen. Demgegenüber waren Angebotszunahmen in Rapperswil und im Limmattal zu verzeichnen.

Nach wie vor strahlen die Zentren eine starke Anzugskraft aus. Der Haupttreiber der Nachfrage ist jedoch nicht mehr das Wachstum der Firmen, sondern die Optimierung des Standorts oder der Raumstrukturen. Auch 2008 kam die stärkste Nachfrage aus dem Finanz- und Treuhandwesen; Consulting verzeichnete ebenso einen erhöhten Bürobedarf wie Forschung und öffentliche Hand. In den nächsten Monaten dürfte das Finanz- und Versicherungsgewerbe als Nachfrager von zusätzlichen Büroflächen an Kraft einbüßen.

Die Mieten verharren auf konstantem Niveau. Der durchschnittliche Mietpreis pro m²/Jahr im Wirtschaftsraum Zürich beträgt CHF 217.– und hat sich damit minim verringert. Die Topmiete hält sich bei CHF 920.– pro m²/Jahr. An A-Lagen kann davon ausgegangen werden, dass die Mietpreise stabil bleiben. Bei B- und vor allem C-Lagen wie auch bei den Topmieten wird der Druck auf die Preise zunehmen.

Die erfreuliche Nachfrageentwicklung der letzten Jahre führte zu vermehrten Projektentwicklungen. Die Grundsteinlegung des mit 126 m zukünftig höchsten Gebäudes der Schweiz, des Prime-Towers auf dem Maag-Areal, fand Ende 2008 statt. Ankermieter sind die Anwaltskanzlei Homburger AG und die Citibank (Switzerland). Die Zürcher Kantonalbank wird im Erdgeschoss eine Filiale betreiben. Total sind 40 000 m² Büroflächen zu vermieten. Zudem wird Ernst & Young 2011 auf das Areal ziehen (Platform, 6600 m²).

In Zürich West hat der Campus für die Kunst-Hochschule auf dem Toni-Areal die politischen Hürden genommen. Bis

2008 was another successful year for actors in the office market in the Zurich economic region. Availability dropped by 80 000 m² to 649 000 m² (4.6%). The most pronounced declines were measured in the regions of mid-Glattal, Zimmerberg/Sihltal and Schaffhausen as well as in the Zurich Central Business District (CBD). On the other hand there was evidence of a rise in availability in Rapperswil and Limmattal.

The centres continue to exert strong pulls. The main driver of demand is no longer company growth but optimisation and consolidation of space and location needs. Most demand was once again attributable to the financial and fiduciary services sector; there was also more demand from consulting, research and public services. In coming months, financial and insurance services will loose momentum as drivers of demand for office space.

Rents have held their ground. The average rent price in the Zurich economic region fell slightly to CHF 217.– per m² p.a. The highest rent paid was CHF 920.– per m² p.a. It is fair to assume that the rents for top locations will remain stable. But the pressure on rents for B and C class locations as well as on top rents will rise.

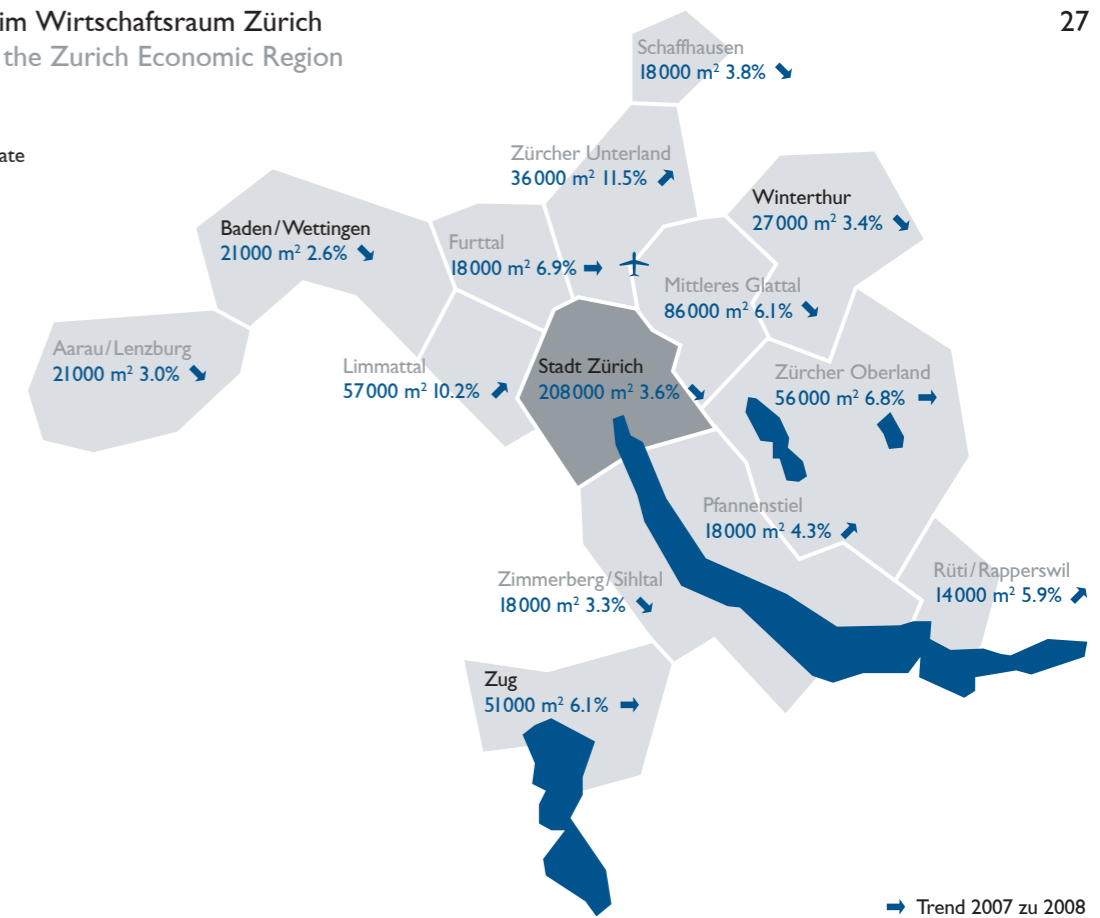
In recent years the encouraging growth of demand led to more development. Thus at the end of 2008, the cornerstone was laid for what will be Switzerland's tallest building, the 126 m high Prime-Tower on the Maag Site. The anchor tenants are the law firm Homburger AG and Citibank (Switzerland). The Zurcher Kantonalbank will also open a branch on the ground floor. Furthermore, Ernst & Young will move to this site in 2011 and occupy 6600 m² in 'Platform'. In total, there will be 40 000 m² office space to let.

In Zurich-West the Campus for the College of Art on the Toni Site passed the necessary political hurdles. By 2015, 70 000 m² of space will be built to serve 5000 students. Further to the West, in Altstetten – Westlink will be built

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 ²	%
City/CBD	29 000	1.6 ↓
Ganze Stadt	208 000	3.6 ↓
Wirtschaftsraum	649 000	4.6 ↓



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	280–490
Klasse B	180–290
Klasse C	120–200

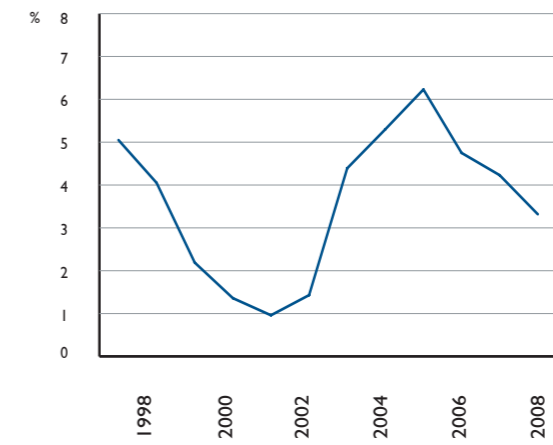
Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Ganze Stadt	165–385	920	279 →
davon City/CBD	300–575	920	442 →
Region			
Aarau/Lenzburg	130–280	340	193 →
Baden/Wettingen	110–275	320	182 →
Furtal/Regensdorf	115–355	360	172 →
Limmattal	120–305	380	181 →
Mittleres Glattal	125–320	550	196 →
Pfannenstiel	180–500	520	260 →
Rütli/Rapperswil	100–240	380	159 →
Schaffhausen	100–240	280	159 →
Winterthur	120–280	320	174 →
Zimmerberg/Sihltal	100–315	340	186 →
Zug	120–410	480	178 →
Zürcher Oberland	120–270	300	193 →
Zürcher Unterland	130–275	360	192 →
Wirtschaftsraum			217 →

Zürich.



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.

2015 wird auf 70000 m² Platz für 5000 Studierende geschaffen. Weiter westlich – in Altstetten – entsteht bis 2012 das Westlink (21000 m²). In Schlieren, Urdorf und Dietikon sind umfassende Aufwertungsprogramme im Gang und diverse Büroflächen geplant, u. a. ein neuer Hauptsitz für Sony (5000 m²).

offering 21000 m² by 2012. In Schlieren, Urdorf and Dietikon, comprehensive rejuvenation programmes are underway that include plenty of new office projects, e.g. a new Headquarter for Sony (5000 m²).

Im Stadtraum HB beanspruchen die Pädagogische Hochschule (40000 m²) und der UBS Campus (30000 m²) grössere Flächeneinheiten. Weitere 101000 m² Büro- und 53000 m² Wohn- und 11000 m² Verkaufsfläche werden zwischen 2012 und 2018 bereitgestellt.

In Stadtraum HB, the Teacher Training College (40000 m²) and the UBS Campus (30000 m²) have reserved large units. Between 2012 and 2018, more space will become available: 101000 m² for offices, 53000 m² for residential use and 11000 m² for retail companies.

In Zürich Nord entstehen im Projekt «Portikon» neben dem Lightcube 19500 m² Bürofläche, von denen 7400 m² die Baxter Healthcare SA mieten wird. Weiter werden 2009 Conex mit 8000 m² und Andreasark mit 15000 m² Bürofläche auf den Markt kommen. Die Erweiterung der Sunrise Tower mit den Hochhausprojekten Vertex (21000 m²) und Maintower (17000 m²) steht bevor.

Besides Lightcube, Zurich-North can boast a new project 'Portikon' that will offer 19500 m² of which 7400 m² will be let to Baxter Healthcare SA. Furthermore in 2009, Conex with 8000 m² and Andreasark with 15000 m² will come onto the market. Finally, there is the imminent extension of the Sunrise Towers that will include the skyscrapers Vertex (21000 m²) and Maintower (17000 m²).

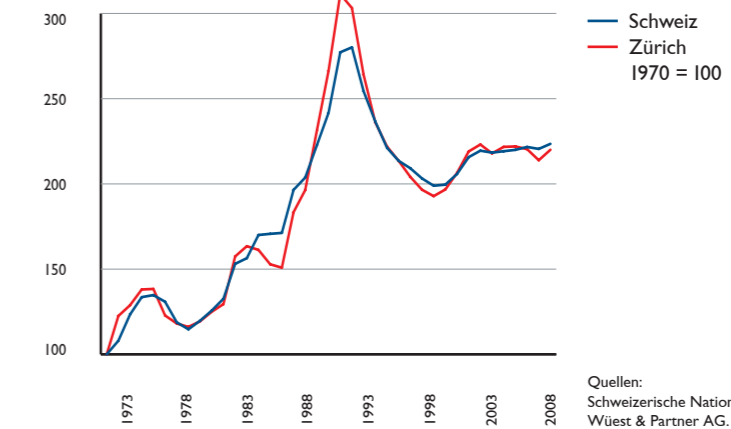
Wallisellen wird in den kommenden Jahren einen Entwicklungsschub erfahren. Direkt am Bahnhof entstehen bis Herbst 2009 in der Überbauung Mittim u. a. 6000 m² Dienstleistungsflächen; nebenan im Areal Integra Square sind es 30000 m² Dienstleistungsfläche sowie ergänzende Nutzungen wie Hotel, Fitness, Verkauf usw.

Wallisellen will experience a boost to development in the coming years. The Mittim development directly adjacent to the station is due for completion by autumn 2009. It will include 6000 m² of space for services businesses; in the adjacent Integra Square site there will be 30000 m² of service space as well as provision for hotels, fitness studios and shopping etc.

Der Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich befindet sich nach wie vor auf Expansionskurs. Für 2009 und 2010 muss aufgrund des prognostizierten Konjunkturverlaufs aber von einer rückläufigen Nachfrage ausgegangen werden. Seit dem letzten Quartal 2008 ist bereits eine verstärkte Zurückhaltung auf der Nachfrageseite spürbar. Die weltweite Finanzkrise hat bei allen Marktteilnehmern zu grossen Unsicherheiten geführt. Die ausgelösten Neubauprojekte werden den Konkurrenzdruck unter den Anbietern verstärken, besonders bei Objekten der Klasse B und C. Das Angebot wird zunehmen und der Druck auf die Mietpreise steigen. Bei den noch nicht ausgelösten Projekten ist infolge der wirtschaftsbedingten schwierigeren Vermietbarkeit mit Verzögerungen zu rechnen.

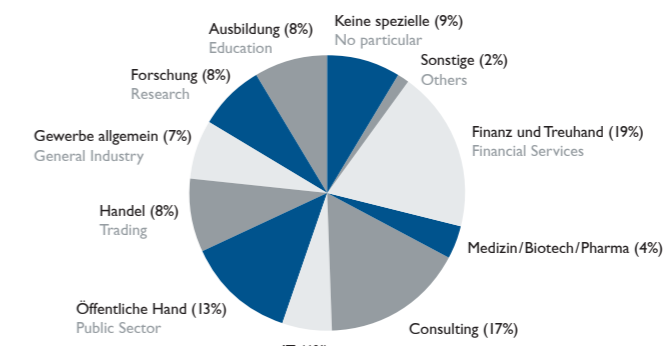
The office market in the Zurich economic region is still on a growth trajectory. But on the basis of the economic projections for 2009 and 2010, a decline in demand is almost certain. Increased caution on the demand side has been noticeable since the last quarter 2008. The global financial crisis has plunged everyone into a state of insecurity. Furthermore, the current pipeline of projects will increase the pressure on existing offers of especially B and C class properties. So as availability increases, the pressure on rents will rise. Assuming the economic downturn will make it harder to let space, expect funding to be hesitant for projects that have not started yet.

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 2008.



Internationaler Überblick.

«Leerstände steigen wieder vermehrt.»

Im Sog der globalen Wirtschaftsabschwächung und der Verknappung von Krediten ist die Leerstandsquote über den gesamteuropäischen Raum betrachtet angestiegen – zum ersten Mal wieder seit 4 Jahren – und liegt bei 7.2%.

Trotz der nahezu überall sinkenden Nachfrage existieren immer noch Märkte mit einer Angebotsunterversorgung, insbesondere für Klasse-A-Büroflächen. Dieser Umstand ist vor allem in Städten wie Sankt Petersburg, Kiew, Sofia, Vilnius, Bukarest und Belgrad ausgeprägt, zeigt sich aber auch in Zentren des arabischen Raums wie Doha und Dubai.

In den meisten dieser Städte war in der ersten Hälfte 2008 ein Ansteigen der durchschnittlichen Mieten messbar. Dieselbe Entwicklung zeigte sich in Moskau, Abu Dhabi und Istanbul. Moskau hat im vergangenen Jahr London als teuerste Stadt im EMEA-Raum abgelöst. Der deutsche Büromarkt blieb von dramatischen Änderungen bisher verschont.

Die höchsten Topmieten im internationalen Vergleich weist Hongkong auf, gefolgt von Singapur, Moskau, Dubai und London. Während sich in Singapur das Mietpreiswachstum auf hohem Niveau fortgesetzt hat, wurde andernorts meist nur noch ein geringes Wachstum gemessen, und in einigen nordamerikanischen Städten fielen die Topmieten gar deutlich.

Im angelsächsischen Sprachraum ist die Nachfrage nach Büroflächen merklich eingebrochen. Die Unsicherheit der Marktentwicklung verursachte ein Zuwarten auf der Nachfrageseite. Ebenso verhielten sich die Investoren – es fanden kaum noch Transaktionen statt. Der Tiefpunkt dürfte frühestens Mitte 2009 erreicht sein.

Aufgrund schwieriger Finanzierungsmöglichkeiten und abnehmender Nachfrage wird sich die Bautätigkeit 2009 deutlich reduzieren. Davon betroffen sein werden vor allem die Emerging Markets und Länder, in denen der Eigenkapitalanteil bei Immobilieninvestitionen gering ist. Der erwartete Anstieg der Leerstände wird so wieder leicht abgebremst.

The implosive forces of the shrinking global economy and the credit crunch have caused availability rates across the whole of Europe to rise for the first time in 4 years to reach 7.2%.

Despite the falling demand in almost all regions, markets still exist where demand exceeds supply, especially for Class A properties. This is especially true for cities like St Petersburg, Kiev, Sofia, Vilnius and Belgrade, but also applies to the centres of the Arab world, like Doha and Dubai.

There was a measurable increase in rents during the first half of 2008 in the majority of these cities. The same development was evident in Moscow, Abu Dhabi and Istanbul. Moscow overtook London to become the most expensive city in the EMEA region. So far, the German office market has been spared dramatic changes.

Internationally, the highest top rents are in Hongkong, followed by Singapore, Moscow, Dubai and London. While high prices continued to rise rapidly in Singapore, most other places saw only moderate growth, and in some North American cities, top rents actually dropped significantly.

In the English-speaking world, the demand for office space has dropped noticeably. Uncertainty regarding the market development has led to both tenants and investors postponing decisions. Few deals have been made at all and the trend is not expected to bottom-out before mid-2009.

Due to difficulties in finding funding and the decline in demand, construction will slump in 2009. Hardest hit will be emerging markets and countries with a weak equity base for property investments. This will slightly reduce the rate at which availability is expected to rise.

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

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

Leerstandsentwicklung 2007–2008
Vacancy Development 2007–2008

- abnehmend
decreasing
- gleich bleibend
constant
- zunehmend
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate	Topmiete Toprent Euro/m ² p.a.
Chicago	16.0% ↗	330 ↗
Los Angeles	11.8% ↗	380 ↗
New York	6.9% ↗	830 ↗
Toronto	5.2% ↘	300 ↘
Buenos Aires	1.5% ↘	420 ↗
Mexiko City	5.1% ↘	330 ↗
Rio de Janeiro	2.3% ↗	520 ↗
São Paulo	3.2% ↘	440 ↗
Abu Dhabi	2.0% ↗	710 ↗
Delhi	23.0% ↗	780 ↗
Dubai	3.0% ↗	1010 ↗
Hongkong	1.5% ↘	2470 ↗
Peking	22.6% ↗	430 ↗
Seoul	0.7% ↘	180 ↘
Singapur	7.5% ↘	1260 ↗
Sydney	4.3% ↘	640 ↗
Tokio	3.5% ↘	n.a.

Quelle: Colliers International, Juni 2008.

International

«Wir transportieren Wissen.»

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. 2008.

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

Definitionen

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

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

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

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

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: 20th Nov. 2008

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

Definitions

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

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

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

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

Angebot: Auf dem Markt angebotene Büroflächen, die innerhalb der nächsten sechs 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 m² pro Jahr.

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

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

Spitzenmiete: Auf dem Markt verhandelte Spitzenmiete.

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

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

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

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

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 m² per year.

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

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

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

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

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

Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.

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

Colliers Schweiz

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

Colliers International

www.colliers.com
290 Standorte in
60 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
Siewerdstrasse 8
8050 Zürich
+41 44 316 13 00
info@colliers.ch
www.colliers-csl.ch

gribi theurillat AG
Sperrstrasse 42
4005 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
1001 Lausanne
+41 21 345 11 11
info@derham.ch
www.derham.ch

Gerama SA
Place de la Gare 5
1700 Fribourg
+41 26 351 15 20
direction@gerama.ch
www.gerama.ch

Ribaux & von Kessel
Rue de la Promenade Noir 6
2001 Neuchâtel
+41 32 724 67 41
info@ribauxvonkessel.ch
www.ribauxvonkessel.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 00
info@contrustfinance.ch
www.contrustfinance.ch

