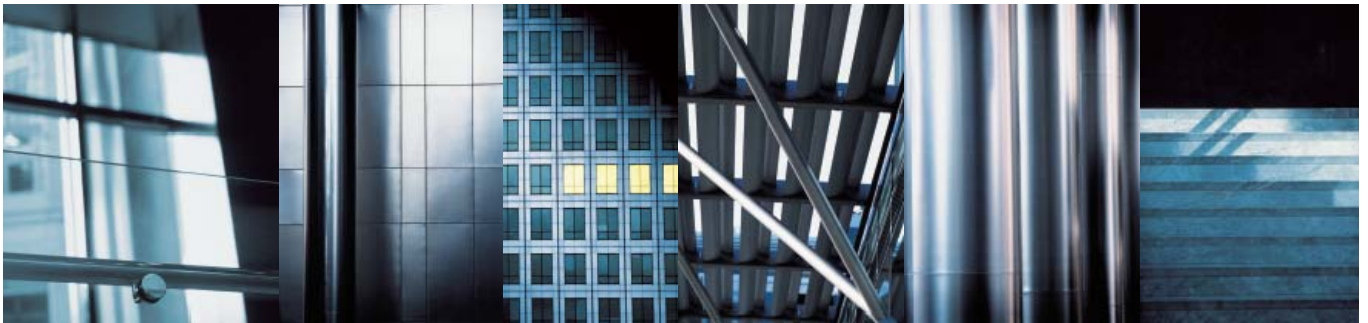


# «Mehr Optimismus bei bleibender Grundskepsis.»



Büromarkt - Ergebnisse der Umfrage Juli 2006 in Zürich.

Wir sind Colliers.



# Tauwetter 2006.

## Die Meinung von 130 Expertinnen und Experten

130 Expertinnen und Experten haben an der Umfrage zum Markt für Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich teilgenommen und ihre Erfahrung und Meinung geäußert. Wir danken herzlich für die aktive Teilnahme.

### Anziehende Nachfrage

Das Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich war im Juni 2006 gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer: das Angebot sank innert einem Jahr von insgesamt von 1'087'000 m<sup>2</sup> auf 929'000 m<sup>2</sup>, bzw. von 8.4% auf 6.5%. Gesamtschweizerisch zeigt sich, dass die Leerstände vorwiegend in den Zentren sinken.

### Optimistischere Marktbeurteilung

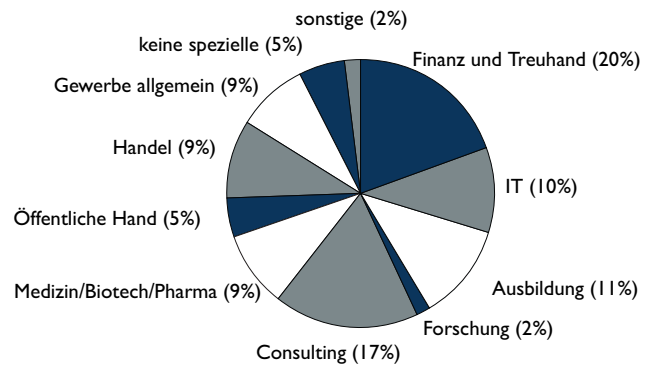
Über 90 Prozent der Befragten antworteten, dass die Nachfrage nach Büronutzflächen im vergangenen Jahr gleichgeblieben ist oder zugenommen hat. Diese Einschätzung bestätigt sich beim Vergleich der gegenwärtigen Leerstände mit dem Vorjahr. Für das kommende Jahr erwarten allerdings 45%, dass sich die Nachfrage wieder vermindern wird. Obwohl im vergangenen Jahr eine merkliche Besserung eingetreten ist, bleibt dem Büroflächenmarkt gegenüber eine gewisse Grundseksis vorhanden.

### Sinkende Mietpreise, Stabilisierung in Zürich

Schweizweit sind die Mietpreise im ersten Halbjahr 2006 leicht gesunken. Der flächengewichtete durchschnittliche Mietpreis für eine einfach ausgebaute Bürofläche in der Schweiz sank von CHF 227 pro m<sup>2</sup> pro Jahr auf

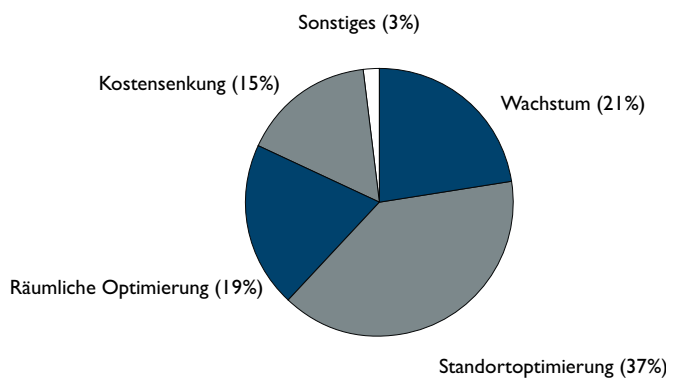
## Nachfrage nach Branchen

In welchen drei Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



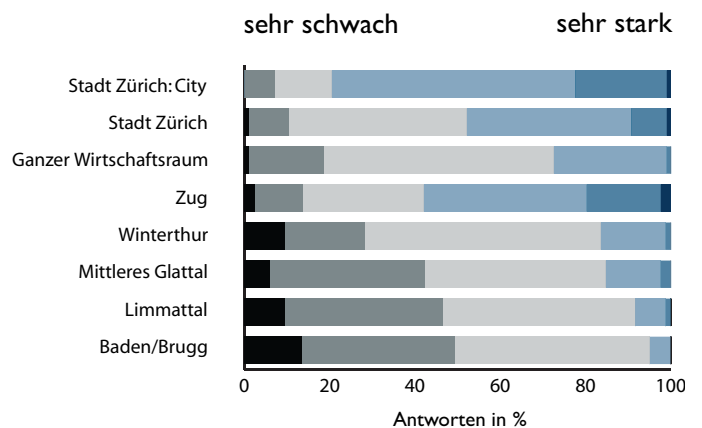
## Gründe der Nachfrage

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?



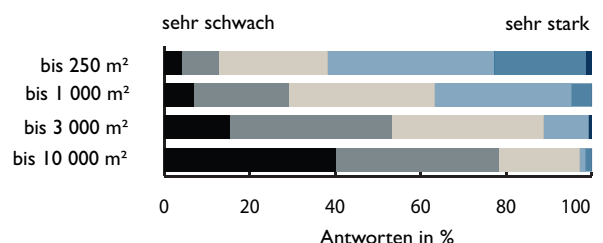
## Nachfrage in verschiedenen Regionen

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Regionen?



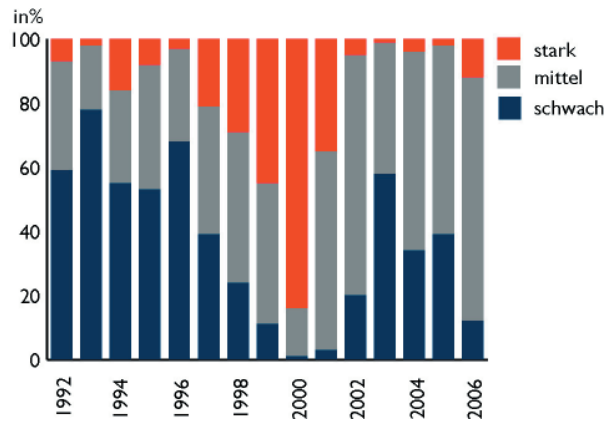
## Nachfrage nach verschiedenen Flächen

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Flächekategorien



## Einschätzung der Marktchancen

Wie schätzen Sie die Nachfrage für Büronutzflächen für das kommende Jahr ein?



CHF 214.- netto. Ein leichtes Anziehen der Mietpreise ist einzig in den Städten Zürich und Genf festzustellen. Hier finden sich auch die höchsten Mieten mit CHF 820.- im Hypercentre von Genf und CHF 770.- an der Zürcher Bahnhofstrasse. Generell liegen die Mietpreise für eine Top Büroimmobilie der Klasse A bei CHF 250.- bis 480.-, bei einer Standard Bürofläche der Klasse B bei CHF 150.- bis 250.- und bei einer Basis Büroimmobilie der Klasse C zwischen CHF 140 und 200.- pro m<sup>2</sup> pro Jahr netto.

### Standortoptimierung als Hauptmotiv

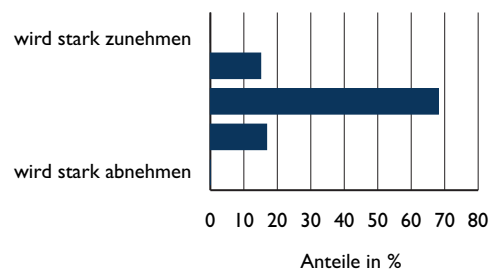
Die Nachfrage entsteht hauptsächlich infolge Optimierung der Immobiliensituation bezüglich Standort, Raum und Kosten. Immerhin 21% der Nachfrage ist durch das Wachstum von Firmen getrieben, im letzten Jahr waren es nur 11%. Keine Branche dominiert die Nachfrage. Wichtige Nachfragebranchen sind ‚Finanz und Treuhand‘ sowie ‚Consulting‘ mit Anteilen von 20% und 17%. Aber auch zahlreiche andere Branchen wie ‚Ausbildung, ‚Handel‘, ‚Medizin/Biotech/Pharma‘, ‚IT‘ und ‚Gewerbe allgemein‘ spielen mit einem Nachfrageanteil von jeweils rund 10% eine wichtige Rolle.

### Positiver Ausblick für 2007

Trotz des guten Wirtschaftsganges und der positiven Anzeichen ist die Grundstimmung der Marktakteure berechtigt. Das Wachstum des Arbeitsmarktes ist nach wie vor verhalten und muss seine Nachhaltigkeit weiter unter Beweis stellen. Mit der spürbaren Belebung des Marktes wird sich aber die Stimmung unter den Akteuren weiter verbessern.

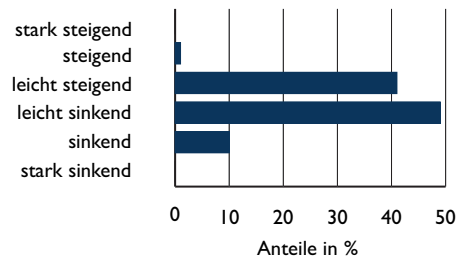
## Erwartete Leerstandsentwicklung für 2007

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



## Erwartete Mietpreisentwicklung für 2007

Mit welcher Preisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



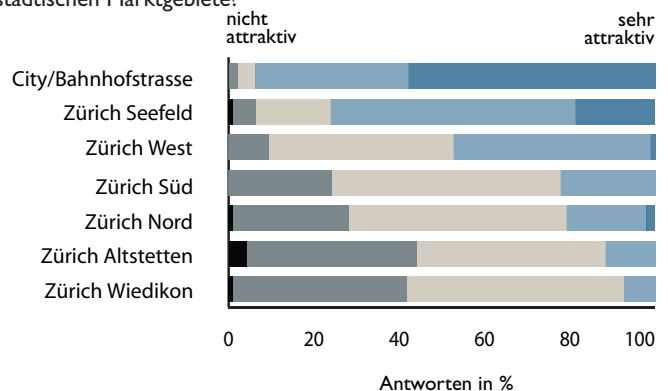
## Erwartete Marktentwicklung

Zu wessen Gunsten wird sich der Markt entwickeln?

Mieter	48%
Vermieter	15%
weder noch	37%

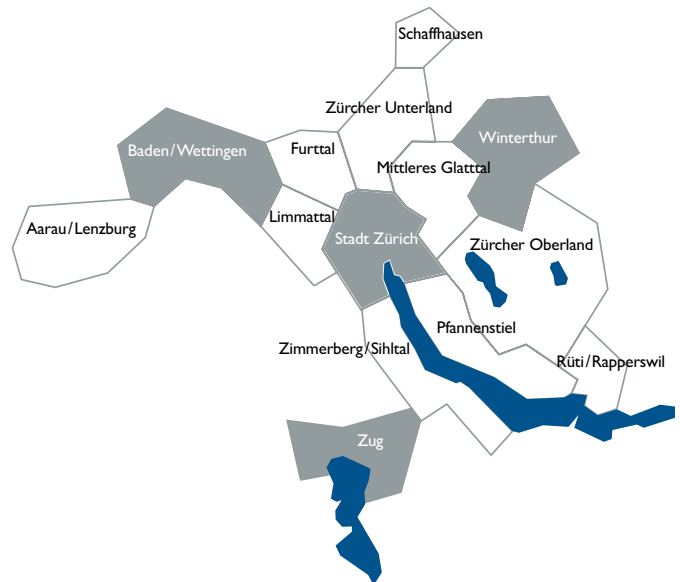
## Attraktivität städtischer Marktgebiete

Wie attraktiv beurteilen Sie die Bürostandorte der folgenden städtischen Marktgebiete?



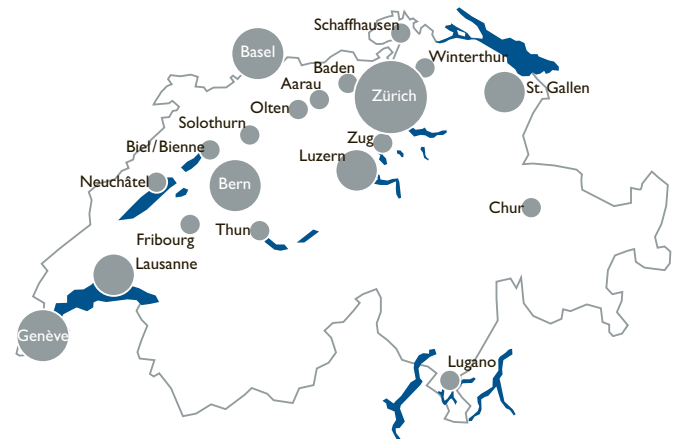
## Büromarkt Wirtschaftsraum Zürich

Stadt	Angebot			Mietpreise in CHF/m <sup>2</sup> p.a.		
	m <sup>2</sup>	%		Preisband	Mittel	
Ganze Stadt	340000	5.8	↘	155-330	293	↗
davon City/CBD	68000	3.9	↘	230-540	438	→
<b>Region</b>						
Aarau/Lenzburg	27000	3.9	↗	120-250	191	↗
Baden/Wettingen	31000	3.8	↘	120-340	206	↗
Furttal/Regensdorf	22000	8.5	↘	100-220	130	↘
Limmattal	67000	12.0	→	120-230	171	↗
Mittleres Glatttal	152000	10.7	↘	130-295	243	↗
Pfannenstiel	25000	5.9	↗	165-415	267	↗
Rüti/Rapperswil	15000	6.3	↘	120-250	174	↘
Schaffhausen	16000	3.4	↗	115-280	173	↗
Winterthur	43000	5.4	↘	135-285	193	→
Zimmerberg/Sihltal	19000	3.7	↘	140-285	185	↗
Zug	75000	8.9	↘	120-340	192	↗
Zürcher Oberland	62000	7.6	↗	120-240	156	→
Zürcher Unterland	35000	11.2	↘	120-280	163	↗
<b>Wirtschaftsraum</b>	<b>929000</b>	<b>6.6</b>	↘		<b>234</b>	→



## Büromärkte Schweiz - Agglomerationen

Stadt	Angebot			Mietpreise in CHF/m <sup>2</sup> p.a.		
	m <sup>2</sup>	%		Preisband	Mittel	
Aarau	30000	4.3	↗	120-240	183	↗
Baden	40000	6.4	→	120-325	206	↗
Basel	144000	3.8	↘	125-350	196	→
Bern	133000	3.9	↗	120-300	175	→
Biel	21000	3.2	↗	100-290	132	↘
Chur	14000	2.8	↗	110-280	145	↘
Fribourg	17000	2.4	→	130-230	180	↘
Genf	92000	2.1	↘	190-565	390	→
Lausanne	75000	2.9	↗	145-310	198	↘
Lugano	25000	2.5	↗	145-310	224	↗
Luzern	88000	5.9	↗	110-240	209	↗
Neuchâtel	14000	2.4	↘	125-280	169	→
Olten	21000	4.6	→	90-225	150	↗
Schaffhausen	16000	3.4	↗	115-290	174	↗
Solothurn	19000	3.5	↗	120-210	161	↗
St. Gallen	68000	5.1	→	110-260	172	↘
Thun	5000	1.0	→	100-220	148	→
Winterthur	41000	4.6	↘	130-285	201	→
Zug	82000	8.9	↘	120-340	197	↗
Zürich	819000	8.3	↘	125-400	223	↘
<b>Total</b>	<b>1764000</b>	<b>5.0</b>	↘		<b>214</b>	↘



**Colliers (Schweiz) AG**  
In Zusammenarbeit mit  
**Immovista AG**

Felix Thurnheer  
+41 44 316 13 43  
[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

# «Die Zuversicht wächst.»



Büromarkt - Ergebnisse der Umfrage Juli 2006 in Basel.

Wir sind Colliers.



# Mehr Optimismus bei bleibender Grundskepsis.

## Die Meinung von 25 Expertinnen und Experten

25 Expertinnen und Experten haben an der Umfrage zum Markt für Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Basel teilgenommen und ihre Erfahrung und Meinung geäußert. Wir danken herzlich für die aktive Teilnahme.

### Anziehende Nachfrage

Das Angebot an Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Basel hat im Juni 2006 gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. Die Angebotsquote lag im Dezember 2005 noch bei 4.2% und liegt per Juli 2006 bei 3.8% oder 129'000 m<sup>2</sup>. Gesamtschweizerisch zeigt sich, dass die Leerstände vorwiegend in den Zentren sinken.

### Spürbare Besserung gegenüber Vorjahr

Die Marktakteure bestätigen die bessere Nachfragesituation. 85 Prozent der Befragten antworteten, dass die Nachfrage nach Büronutzflächen im vergangenen Jahr gleichgeblieben ist oder zugenommen hat. Für das kommende Jahr erwarten 65%, dass sich die Nachfrage wieder vermindern wird. Obwohl im vergangenen Jahr eine merkliche Besserung eingetreten ist, bleibt dem Büroflächenmarkt gegenüber eine gewisse Grundseksis vorhanden.

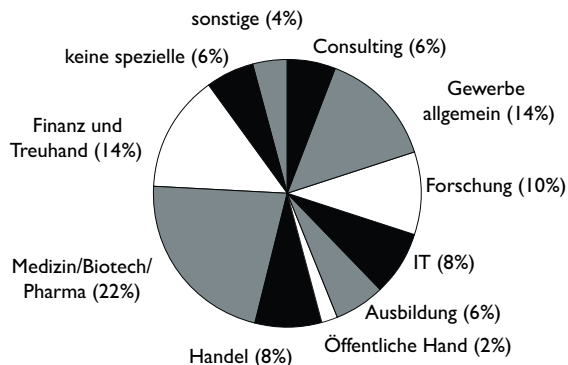
### Wachstum und die Verbesserung der Immobiliensituation dominieren die Nachfrage

Die Nachfrage entsteht hauptsächlich infolge Wachstum sowie räumlicher Optimierung und Standortoptimierung. Die Hauptnachfrage setzt sich weniger aus spezifischen Branchen zusammen, sondern ist breit gestreut.



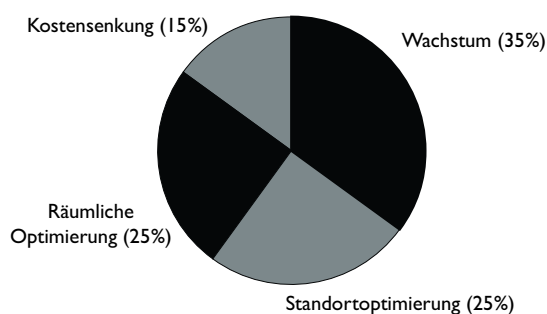
## Nachfrage nach Branchen

In welchen drei Branchen stellen Sie zur Zeit die grösste Nachfrage fest?



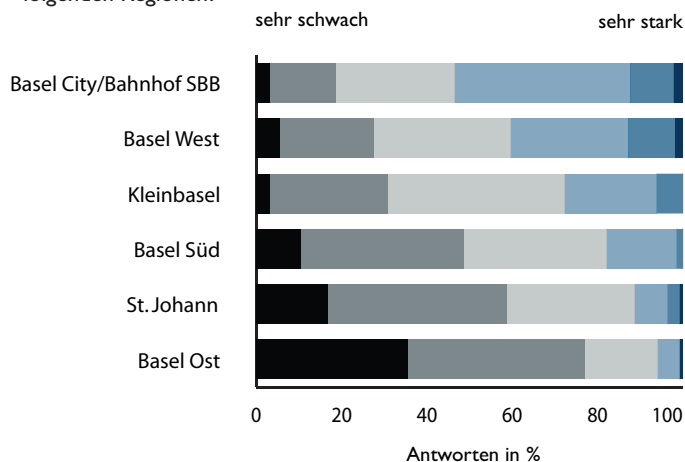
## Gründe der Nachfrage

Wo sehen Sie den Hauptgrund für die aktuelle Nachfrage?



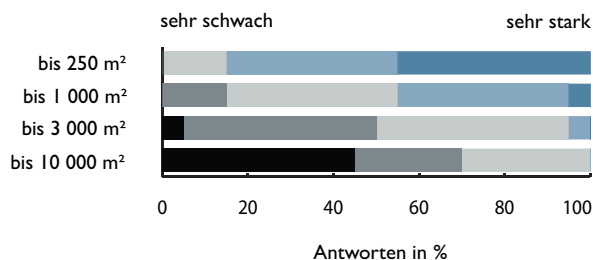
## Nachfrage in verschiedenen Regionen

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Regionen?



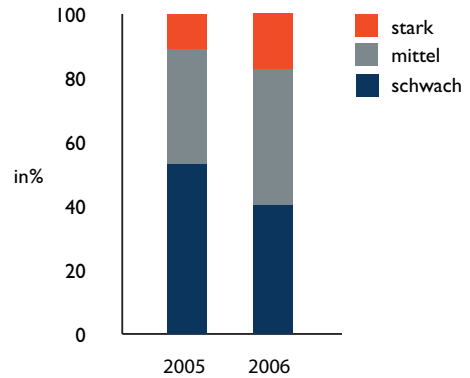
## Nachfrage nach verschiedenen Flächen

Wie stark beurteilen Sie die Nachfrage nach Büronutzflächen in den folgenden Flächekategorien



## Einschätzung der Marktchancen

Wie schätzen Sie die Nachfrage für Büronutzflächen für das kommende Jahr ein?



Die Hauptnachfrage kommt aus der Medizin-/Biotech-/Pharma-Branche aber auch die Bereiche ‚Finanz und Treuhand‘ sowie ‚Gewerbe allgemein‘ sind die stärksten Nachfrager. Dabei sind vor allem kleine Flächeneinheiten mit weniger als 250 m<sup>2</sup> am Markt nachgefragt.

## Sinkende Mietpreise

Schweizweit sind die Mietpreise im ersten Halbjahr 2006 leicht gesunken. Der flächengewichtete durchschnittliche Mietpreis für eine einfach ausgebaute Bürofläche in der Schweiz sank von CHF 227 pro m<sup>2</sup> pro Jahr auf CHF 214.- netto. Ein leichtes Anziehen der Mietpreise ist einzig in den Städten Zürich und Genf festzustellen. In Basel sind die Mietpreise in allen Regionen leicht gesunken. Im Gesamtwirtschaftsraum von CHF 196.- im Dezember 2005 auf aktuell CHF 186.-.

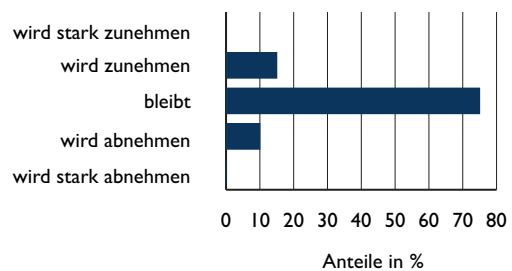
## Positiver Ausblick für 2007

Die Marktakteure rechnen für das kommende Jahr mit keiner wesentlichen Veränderung der gegenwärtigen Situation. Leerstand und die Mietpreise werden sich kaum wesentlich verändern und der Markt dürfte sich tendenziell zu Gunsten der Mieterschaft entwickeln.

Trotz des guten Wirtschaftsganges und der positiven Anzeichen ist die Grundstapsis der Marktakteure berechtigt. Das Wachstum des Arbeitsmarktes ist nach wie vor verhalten und muss seine Nachhaltigkeit weiter unter Beweis stellen. Mit der spürbaren Belegung des Marktes wird sich aber die Stimmung unter den Akteuren weiter verbessern.

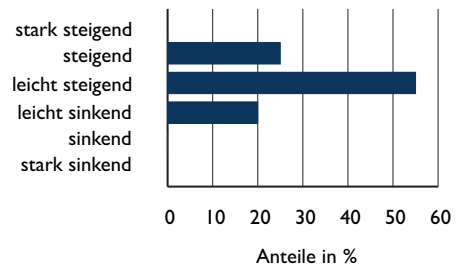
## Erwartete Leerstandsentwicklung für 2007

Wie wird sich der Leerstand entwickeln?



## Erwartete Mietpreisentwicklung für 2007

Mit welcher Preisentwicklung rechnen Sie für das kommende Jahr?



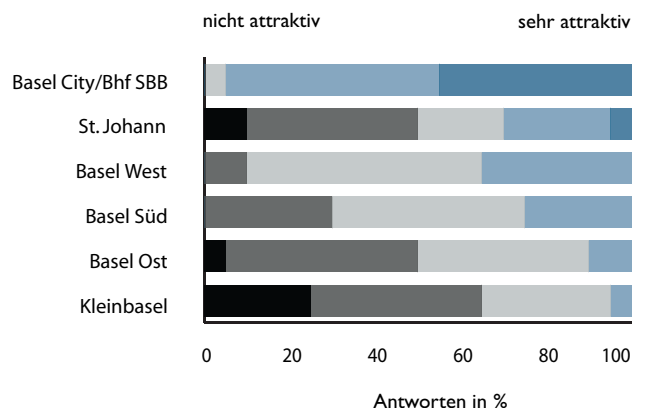
## Erwartete Marktentwicklung

Zu wessen Gunsten wird sich der Markt entwickeln?

Mieter	55%
Vermieter	10%
weder noch	35%

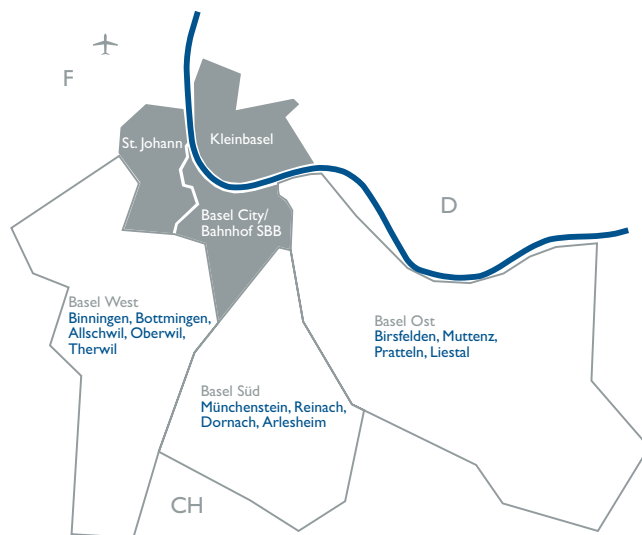
## Attraktivität städtischer Marktgebiete

Wie attraktiv beurteilen Sie die Bürostandorte der folgenden städtischen Marktgebiete?



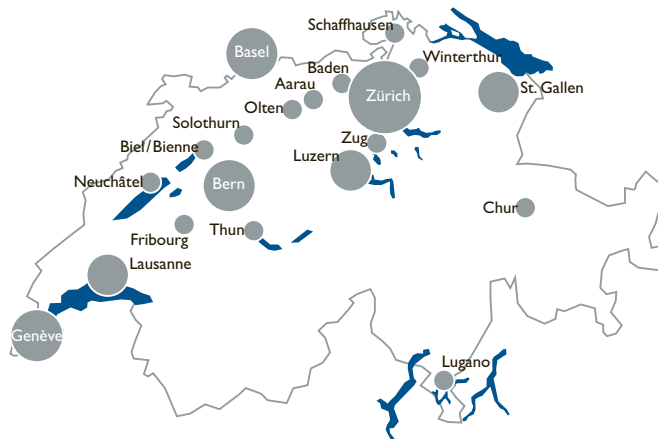
## Büromarkt Wirtschaftsraum Basel

	Angebot			Mietpreise in CHF/m <sup>2</sup> p.a.	
	m <sup>2</sup>	%		Preisband	Mittel
<b>Stadt</b>					
Ganze Stadt	75000	3.5	↓	110-295	211
Basel City/Bahnhof SBB	49000	3.9	↓	155-350	248
Kleinbasel	23000	4.2	↓	120-290	190
St. Johann	4000	0.8	↓	110-220	194
<b>Region</b>					
Basel West	23000	7.9	↓	120-260	164
Basel Süd	14000	4.7	↓	110-190	138
Basel Ost	17000	2.5	↓	115-285	146
<b>Wirtschaftsraum</b>	<b>129000</b>	<b>3.8</b>	↓		<b>189</b>



## Büromärkte Schweiz - Agglomerationen

	Angebot			Mietpreise in CHF/m <sup>2</sup> p.a.	
	m <sup>2</sup>	%		Preisband	Mittel
Aarau	30000	4.3	↓	120-240	183
Baden	40000	6.4	→	120-325	206
Basel	144000	3.8	↓	125-350	196
Bern	133000	3.9	↓	120-300	175
Biel	21000	3.2	↓	100-290	132
Chur	14000	2.8	↓	110-280	145
Fribourg	17000	2.4	→	130-230	180
Genf	92000	2.1	↓	190-565	390
Lausanne	75000	2.9	↓	145-310	198
Lugano	25000	2.5	↓	145-310	224
Luzern	88000	5.9	↓	110-240	209
Neuchâtel	14000	2.4	↓	125-280	169
Olten	21000	4.6	→	90-225	150
Schaffhausen	16000	3.4	↓	115-290	174
Solothurn	19000	3.5	↓	120-210	161
St. Gallen	68000	5.1	↓	110-260	172
Thun	5000	1.0	→	100-220	148
Winterthur	41000	4.6	↓	130-285	201
Zug	82000	8.9	↓	120-340	197
Zürich	819000	8.3	↓	125-400	223
<b>Total</b>	<b>1764000</b>	<b>5.0</b>	↓		<b>214</b>



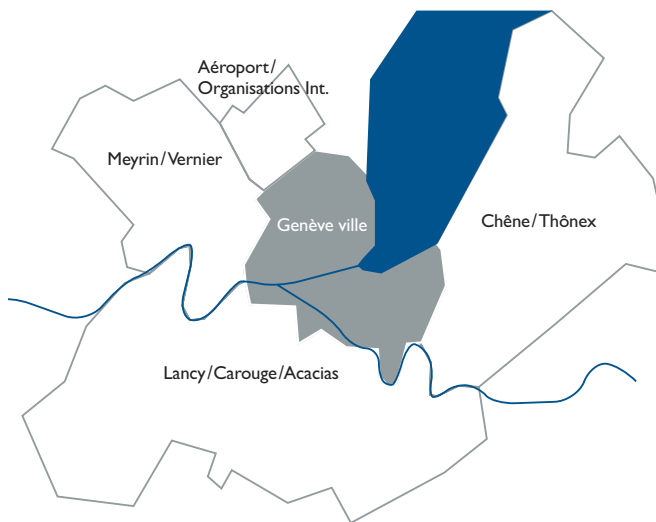
**Colliers (Schweiz) AG**  
In Zusammenarbeit mit  
**Immovista AG**

Felix Thurnheer  
+41 44 316 13 43  
[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)



## Marché des bureaux genevois

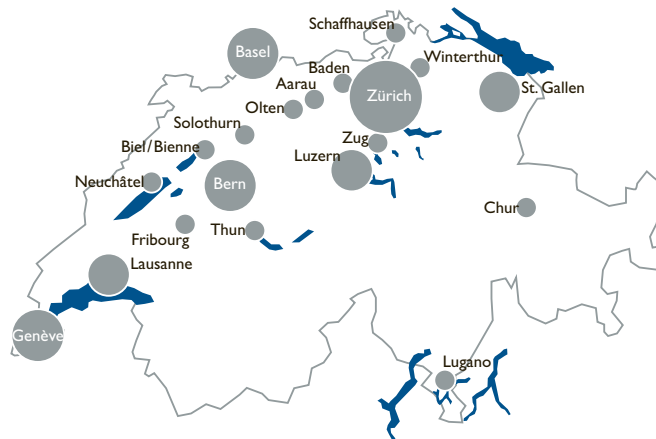
	Surfaces vacantes			Prix de loc. en CHF/m <sup>2</sup> p.a.		
	m <sup>2</sup>	%		fourchette	Moyenne	
Genève ville	48000	2.1	↘	300-820	461	↗
Aéroport/Organ. Int.	18000	12.0	↘	240-550	488	↗
Meyrin/Vernier	8000	1.4	↗	180-390	243	↗
Lancy/Carouge/Acacias	16000	3.3	↘	200-430	313	↘
Chêne/Thônex	1000	0.6	→	220-400	300	↘
<b>Total surfaces vac.</b>	<b>91000</b>	<b>2.2</b>	↘		<b>415</b>	↗



Source: Immovista AG & Colliers AMI et partenaires (ILB)

## Marché des bureaux en Suisse - Agglomérations

	Surfaces vacantes			Prix de loc. en CHF/m <sup>2</sup> p.a.		
	m <sup>2</sup>	%		fourchette	Moyenne	
Aarau	30000	4.3	↗	120-240	183	↗
Baden	40000	6.4	→	120-325	206	↗
Bâle	144000	3.8	↘	125-350	196	→
Berne	133000	3.9	↗	120-300	175	→
Bienne	21000	3.2	↗	100-290	132	↘
Coire	14000	2.8	↗	110-280	145	↘
Fribourg	17000	2.4	→	130-230	180	↘
Genève	92000	2.1	↘	190-565	390	→
Lausanne	75000	2.9	↗	145-310	198	↘
Lugano	25000	2.5	↗	145-310	224	↗
Lucerne	88000	5.9	↗	110-240	209	↗
Neuchâtel	14000	2.4	↘	125-280	169	→
Olten	21000	4.6	→	90-225	150	↗
Schaffhausen	16000	3.4	↗	115-290	174	↗
Soleure	19000	3.5	↗	120-210	161	↗
St. Gall	68000	5.1	→	110-260	172	↘
Thoune	5000	1.0	→	100-220	148	→
Winterthour	41000	4.6	↘	130-285	201	→
Zoug	82000	8.9	↘	120-340	197	↗
Zurich	819000	8.3	↘	125-400	223	↘
<b>Total</b>	<b>1764000</b>	<b>5.0</b>	↘		<b>214</b>	↘



**Colliers (Schweiz) AG**  
En coopération avec  
**Immovista AG**

contact: Bertrand Cavaleri  
+41 22 317 70 00  
[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)