

2011

2012

2013

2014

2015

2016

Büromarktbericht Schweiz

Office Market Report Switzerland

Observation du marché des bureaux en Suisse

Accelerating success.



HERAUSGEBERIN

Colliers International Schweiz AG, Februar 2013

REDAKTIONSTEAM

Daniel Stocker, Colliers International Zürich AG, Zürich
Amelie Stielau, Colliers International Zürich AG, Zürich
Bertrand Cavaleri, Colliers International Suisse romande SA, Genève
Prof. Dr. Josef Marbacher, Institute for Finance IFF, FHNW, Brugg
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich

DATENERHEBUNG

Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG, Zürich

GESTALTUNG

Stephan Wegelin AG, Marketing & Communication, Winterthur

ÜBERSETZUNG

David Taylor, SoundsWrite GmbH, Tägerwil
TRANSIT, Zürich

DRUCK

Mattenbach AG, Winterthur

Der Bericht basiert auf veröffentlichten Daten von Inserateplattformen, statistischen Ämtern, Banken und Hochschulen, welche zur Erkennung von Trends im Immobilienmarkt hilfreich sein können. Die Daten wurden sorgfältig recherchiert und einer aufwändigen Qualitätssicherung unterzogen. Es wird jedoch keine Garantie für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit gegeben, speziell im Hinblick auf Konklusionen und Prognosen. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen.

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright 2013, Colliers International Schweiz AG.

Editorial

Expansion schreitet voran

Die prognostizierte Angebotsausweitung hat sich 2012 schrittweise bewahrheitet. Das verfügbare Angebot an Büroflächen in den 20 grössten Agglomerationen der Schweiz stieg gegenüber dem Vorjahr um 204 000 m² auf über 1.8 Mio. m², die Angebotsquote nahm von 4.2 auf 4.7% zu. Der durchschnittliche Mietpreis erhöhte sich leicht auf CHF 261 netto pro m² und Jahr. Die Ursachen dafür sind insbesondere die Neubautätigkeit und die anteilmässig höhere Verfügbarkeit von Büros an besonders zentralen Lagen.

Der Büromarkt expandiert weiter – in den nächsten drei Jahren werden landesweit rund 700 000 m² Bürofläche entstehen. Alleine in der Agglomeration Zürich werden über 300 000 m² gebaut. Die Colliers International Schweiz AG prognostiziert in der grössten Schweizer Agglomeration einen Anstieg der Angebotsquote um ca. zwei Prozentpunkte auf über 8.0% bis Ende 2014. Zudem bestehen Projekte und Reserven für weitere 0.5 Mio. m², die in den nächsten 10 Jahren verwirklicht werden könnten.

Für zahlreiche Immobilieneigentümer werden die nächsten Jahre deshalb teurer: Schwächelndes Wirtschaftswachstum und ein hoher Konkurrenzdruck werden die erzielbaren Mietpreise direkt und indirekt negativ beeinflussen. Zudem erwartet der Markt bei älteren Objekten Investitionen in die Bausubstanz, die nicht 1:1 auf die jeweiligen Nutzer überwälzbar sein werden.

Was sich trendmässig in den letzten Jahren zeigte, hat sich inzwischen im Schweizer Büromarkt strukturell verfestigt. Die Mieter werden anspruchsvoller und sind sich ihrer starken Verhandlungsposition bewusst. Eigentümer älterer Liegenschaften an peripheren Standorten und/oder mit unflexiblen Raumstrukturen stehen vor grossen Investitionen oder schwierigen Zeiten – wenn sie nicht bereits mittendrin sind.

Etwas mehr Bewegung als in den Vorjahren war 2012 auf dem Transaktionsmarkt festzustellen. In der Zürcher City sorgten die Immobilienverkäufe der Credit Suisse für Schlagzeilen. Diese Handänderungen überdecken allerdings, dass sich der Investitionsmarkt nach wie vor träge verhält und zahlreiche Anleger aufgrund der divergierenden Kauf- und Verkaufspreisvorstellungen nur wenige Einkäufe tätigen konnten.

The projected expansion in supply gradually materialized in 2012. Available supply of office space in the 20 largest agglomerations in Switzerland rose by 204 000 m² compared with the previous year to over 1.8 million m². The supply rate increased from 4.2% to 4.7% while the average rent rose slightly to CHF 261 net per m² p.a. This is primarily attributable to the new build activity and the relatively high availability of offices in the most central locations.

The office market continues to expand. Over the next three years, some 700 000 m² of office space will be built across the country. Over 300 000 m² will be built in the agglomeration of Zurich alone. Colliers International Schweiz AG is projecting an increase in the supply rate in the largest Swiss agglomerations by approximately two percentage points to over 8.0% by the end of 2014. In addition, there are projects and reserves for a further 0.5 million m² that could be realized in the next 10 years.

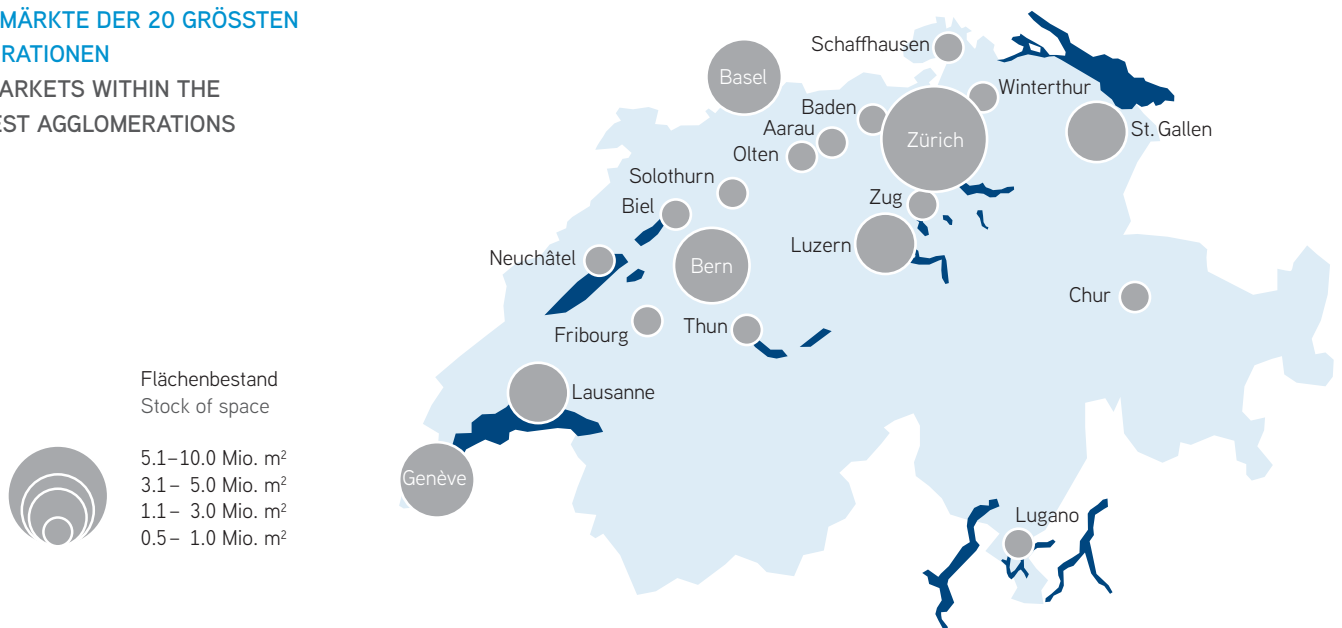
The next years will, therefore, be more costly for many property owners. Weakening economic growth and greater competitive pressures will directly and negatively impact achievable rents. Furthermore, in the case of older properties, the market expects investment in the fabric of buildings that cannot be fully recovered from occupiers.

What was a trend in recent years has now become a structural reality of the office market. Tenants are becoming more demanding and are aware of their strong negotiating position. Landlords of older properties in peripheral locations and/or with inflexible spatial arrangements are facing major investment or difficult times ahead, if they are not experiencing these already.

2012 witnessed more activity in the investment market than in recent years. In Zurich City, the Credit Suisse property disposals created headlines. However, these transactions merely disguise the fact that the investment market remains lethargic and diverging price expectations between purchasers and vendors restricted many investors to a small number of acquisitions.

DIE BÜROMÄRKTE DER 20 GRÖSSTEN AGGLOMERATIONEN

OFFICE MARKETS WITHIN THE 20 LARGEST AGGLOMERATIONS



VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN UND MIETEN

AVAILABLE OFFICE SPACE AND RENTS

Agglomeration	Angebot/Availability innerhalb 6 Monaten within 6 months		Mieten/Rents p. a. Preisband Price Range		Mittel Average CHF/m ²
	m ²	%	CHF/m ²	CHF/m ²	
Aarau	25 000	3.2	120–325	220	↗
Baden	47 000	4.8	150–375	276	↗
Basel	168 000	3.9	140–375	200	↘
Bern	137 000	3.8	130–325	213	↗
Biel	26 000	3.7	130–300	177	↗
Chur	10 000	2.0	150–210	187	↗
Fribourg	26 000	3.3	180–315	214	↗
Genève	210 000	4.8	230–630	405	↘
Lausanne	185 000	7.1	175–365	279	↗
Lugano	30 000	2.7	135–395	248	→
Luzern	39 000	2.4	140–300	212	↗
Neuchâtel	14 000	2.2	135–265	177	↗
Olten	24 000	2.8	125–340	164	→
Schaffhausen	15 000	2.9	140–295	196	↗
Solothurn	19 000	3.4	120–260	169	→
St. Gallen	46 000	3.1	130–285	219	↗
Thun	8 000	1.5	140–215	184	↗
Winterthur	34 000	3.8	170–385	247	↗
Zug	87 000	7.0	150–445	218	↗
Zürich	672 000	6.3	145–485	266	↗
Total	1 822 000	4.7		261	→

→ Trend 2011 zu 2012

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

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Morgenröte über der Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat 2012 schwierige Momente erlebt. Im Vordergrund stand die Sorge um die Euro-Zone und ihr mögliches Auseinanderbrechen. Kritisch wurde die Situation insbesondere, als Italien und Spanien in diesen Sog gerieten und ihre Refinanzierungssätze auf über 6.0% anzogen. Die Investoren flohen mit ihrem Kapital überstürzt in sichere Häfen, insbesondere in den Schweizer Franken, den Dollar, das Gold, die Rohstoffe und die Immobilien.

Eine Beruhigung brachten erst Statements der Notenbank, alles zu unternehmen, um die Spekulation gegen den Euro zu brechen. Damit ist das Risiko des Auseinanderfallens der Euro-Zone deutlich gesunken. Diese Perspektive und die global sehr expansive Geldpolitik werden für die weitere Entwicklung der europäischen Wirtschaft von zentraler Bedeutung sein.

Auch die Fiskalpolitik steht weltweit mit dem Rücken zur Wand. Der Süden Europas wird in den nächsten zwei Jahren in der Rezession verharren. Dafür können die nordeuropäischen Staaten von ihrer starken Wettbewerbsposition, die sich im Laufe der Verschuldungskrise noch verbessert hat, profitieren. Insgesamt kann 2013 für Europa mit einem leicht positiven Wachstum (+0.5%) gerechnet werden. In den USA dürfte es gar bei rund 2.0% liegen.

Die insgesamt moderat positiven Aussichten für die Weltwirtschaft stellen gute Nachrichten für die Schweiz dar. Für die kommenden beiden Jahre wird mit höheren Wachstumsraten gerechnet. Vom positiven Marktumfeld wird vor allem der Export profitieren. Damit dürfte sich die seit einem Jahr verlangsamende Auslandnachfrage wieder etwas beleben und die Welle der Entlassungen in der Industrie abebben. Unterstützend wirken wird der durch die Notenbank stabil gehaltene Kurs des Frankens gegenüber dem Euro.

Kritischer ist die Situation im Bankenbereich einzustufen, da sich allen voran die UBS entschlossen hat, eine deutliche Reduktion des Investmentbankings vorzunehmen und rund 10 000 Stellen abzubauen. Allerdings werden 75.0% dieses Abbaus im Ausland stattfinden. Da parallel dazu der inländische Versicherungsbereich ein positives Stellenwachstum aufweist, ist das Schweizer Beschäftigungswachstum weiterhin hoch. Die Zahl der Stellen lag im 3. Quartal 2012 um 75 000 oder 1.9% höher als im Jahr zuvor. 2013 dürften weitere 60 000 Jobs geschaffen werden, davon über 80.0% im tertiären Sektor.

The global economy experienced some challenging moments in 2012. At the forefront was concern for the Euro-zone and its potential break-up. The situation became particularly critical when Italy and Spain were drawn into the maelstrom and their refinancing rates moved above 6.0%. Investors fled hurriedly to safe havens with their capital; notably to the Swiss franc, the dollar, gold, commodities and property.

This was only appeased when the central bank gave assurances that it would do everything to end speculation surrounding the euro, which significantly reduced the risk of a Euro-zone break-up. This vision and the highly expansive global monetary policy will be pivotal to the further development of the European economy.

Fiscal policy around the world also has its back to the wall. Southern Europe will remain in recession for the next two years. This could be to the benefit of the Northern European nations with their strong competitive position, which has further improved during the debt crisis. Overall, the European economy is expected to show slight positive growth (+0.5%) during 2013. In the USA, growth may even reach around 2.0%.

The overall moderately positive outlook for the global economy is good news for Switzerland. Higher growth rates are projected for the next two years. Exports in particular will benefit from the positive market environment. This is likely to mean a revitalization of foreign demand, which has slowed over the last year, and an abatement in the wave of redundancies in industry. The Swiss franc to euro exchange rate, which has been stabilized by the central bank, will also play a supporting role.

The situation in the banking sector must be regarded as critical with, notably, UBS deciding to significantly reduce its investment banking and to shed around 10 000 jobs. However, 75.0% of this rationalization will take place abroad. With the domestic insurance sector also showing positive job growth, employment growth in Switzerland remains high. The number of jobs in the 3rd quarter of 2012 was 75 000 (1.9%) higher than in the previous year. A further 60 000 jobs are likely to be created in 2013, of which 80.0% will be in the tertiary sector.

With sustained immigration and the low costs of financing for residential development and corporate investment, demand for construction services will remain high. A further pillar of

Durch die anhaltende Zuwanderung und die tiefen Finanzierungskosten für Wohnbauten und Unternehmensinvestitionen wird die Nachfrage nach Bauleistungen hoch bleiben. Eine grosse Stütze für die Baunachfrage stellen auch die institutionellen Investoren dar, die weiterhin Portfolioverschiebungen weg von Obligationen hin zu Immobilien planen.

Die Entschärfung der Euro-Problematik, die weiterhin expansive Geldpolitik und die damit verbundenen günstigen Refinanzierungskosten werden zu einem wieder ansteigenden Wirtschaftswachstum in der Welt und ebenso in der Schweiz führen. Das leicht abgeschwächte, aber weiterhin hohe Stellenwachstum im Dienstleistungsbereich wird sich stützend auf die Nachfrage nach Büroraum auswirken.

Prof. Dr. Josef Marbacher

demand for construction is institutional investment, with continued plans to shift portfolio asset allocations from bonds to property.

The mitigation of the euro issue, continued expansive monetary policy and the associated low refinancing costs will result in a resumption of growth in the global economy to the benefit of Switzerland. Sustained strong job growth, albeit at a slightly slower rate, in the service sector will also support demand for office space.

Prof. Dr. Josef Marbacher

WIRTSCHAFTSDATEN IM ÜBERBLICK

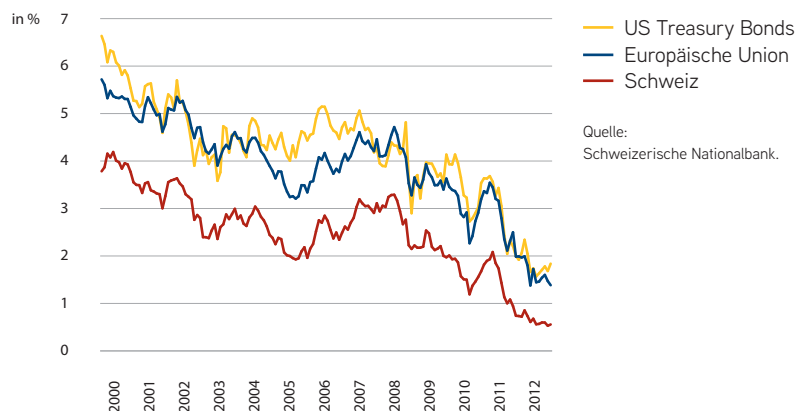
KEY ECONOMIC FIGURES

	2011	2012	2013P	2014P
BIP/GDP Real %YOY				
Schweiz	1.9	0.8	1.1	2.3
Euro-Zone	1.5	-0.4	-0.1	1.3
Osteuropa	3.4	1.2	1.2	2.3
USA	1.8	2.2	2.0	2.8
Dynamic Asian Economies	3.9	3.3	4.5	4.8
Total OECD	1.8	1.4	1.4	2.3
Inflation KPI/CPI %YOY				
Schweiz	0.2	-0.6	0.1	0.2
Euro-Zone	2.7	2.4	1.6	1.2
Osteuropa	3.7	3.9	2.5	2.4
USA	3.1	2.1	1.8	2.0

Quelle: OECD Economic Outlook 92 database, 2012.
P = Prognose

RENDITEN AUF 10-JÄHRIGE STAATSOBLIGATIONEN

10 YEARS GOVERNMENT BOND YIELDS



Markt für Immobilieninvestitionen

Prominente Handänderungen

Die von der Schweizerischen Nationalbank geforderten strengeren Eigenkapitalvorschriften für Banken haben sich unmittelbar auf den Transaktionsmarkt ausgewirkt – und dies an sehr prominenten Adressen. Die Credit Suisse verpackte einen Teil ihres Tafelsilbers in Portfolios mit den Namen «Opera» und «Symphony» und veräusserte sie im Bieterverfahren. Handänderungen einiger äusserst namhafter Zürcher Immobilien waren die Folge. AXA Winterthur gelang es, sich das Credit-Suisse-Gebäude an der Bahnhofstrasse 53/55 in Zürich zu sichern. Ebenso verkaufte die Credit Suisse das 1894 im Chicago-Stil erbaute und im Baurecht befindliche Geschäftshaus «Metropol» an der Börsenstrasse. Neue Eigentümerin ist die Schweizerische Nationalbank. Der weltweit wichtigste Bürokomplex der Credit Suisse, das Uetlihof-Bürogebäude, wurde für rund 1.0 Mia. Franken an den staatlichen Pensionsfonds Norwegian Government Pension Fund Global veräussert. Die vormalige Eigentümerin und jetzige Mieterin sicherte sich die zukünftige Nutzung vertraglich für mindestens 25 Jahre und behält die volle betriebliche Verantwortung.

Der Verkauf dieser Prime-Objekte sorgte einerseits für Medienpräsenz, täuschte aber andererseits über die Tatsache hinweg, dass es im vergangenen Jahr insgesamt wenige abgeschlossene Transaktionen gab. Zwar war der Investitionsmarkt gegenüber dem Vorjahr leicht liquider. Abgesehen von den erwähnten prominenten Veräusserungen klappten die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern aber oftmals stark auseinander. Insbesondere bei städtischen Mehrfamilienhäusern und Klasse-A-Büroobjekten empfanden die Marktteilnehmer die Preise teils als unrealistisch bis utopisch hoch.

Viele Investoren bleiben ihrer Linie nach wie vor treu und kaufen nur unter der Voraussetzung, dass das Objekt eine gewisse minimale Anfangsrendite einbringt. Dies lässt sich jedoch oft nicht mit den Preisvorstellungen der Verkäufer vereinbaren. Aus diesem Grund haben verschiedene Gesellschaften 2012 keine oder nur wenige Zukäufe getätigt. Ist ein (zu) hoher Preis wahrscheinlich, sehen viele Investoren gar davon ab, sich an einem Bieterverfahren zu beteiligen. Zu gering werden die Erfolgchancen eingeschätzt. Interessierte Käufer steigen zunehmend nur noch in exklusive Verkaufsprozesse ein oder wenn der Verkäufer sich an den Kosten der Due Diligence beteiligt.

The stricter capital requirements for banks demanded by the Swiss National Bank have had an immediate impact on the investment market, including some high-profile addresses. Credit Suisse packaged some of the family silver in portfolios named “Opera” and “Symphony” and disposed of these by tender. This resulted in some of the most well-known real estate assets in Zurich changing hands. AXA Winterthur managed to secure the Credit Suisse building at Bahnhofstrasse 53/55 in Zurich. Credit Suisse also sold the leasehold on the Chicago-style “Metropol” commercial building on Börsenstrasse, which was built in 1894. The new owner is the Swiss National Bank. Credit Suisse’s largest office complex worldwide, the Uetlihof office building, was sold for around 1 billion francs to a state pension fund – Norwegian Government Pension Fund Global. The owner turned tenant contractually secured the ongoing use of the property for at least 25 years and maintains full operational responsibility.

While these prime asset disposals attracted media attention they actually belied the fact that overall, few transactions were completed last year. The investment market was actually a little more liquid than the previous year. But apart from the high-profile disposals mentioned, there was often a wide disparity in price expectations between purchasers and vendors. Quoting prices for urban apartment buildings and Class A offices in particular were often deemed to be unrealistic or even utopian by market participants.

Many investors are remaining steadfast in their strategy and will only buy on the condition that the property produces a certain minimum initial yield. However, this is often not conducive to agreement with the price expectations of vendors. For that reason, many companies made few or no acquisitions in 2012. Often the feeling is that prices will be too high or the chances of securing the deal too low so that many investors are simply not participating in tendering processes. Increasingly, interested purchasers will only engage in exclusive sales processes or those where the vendor shares the costs of due diligence.

Net yields for Class A office properties tightened further to 3.8% in 2012. The most important investment criteria are location and lease lengths. Elsewhere, investors demanded average net yields of 4.5% for Class B properties and 6.2% for Class C assets. Prices remain high for prime assets because there is a

Die Nettoernditen für Klasse-A-Büroliegenschaften haben sich 2012 weiter gesenkt auf 3.8%. Die wichtigsten Kriterien sind die Lage der Objekte und die Dauer der Mietverträge. Für Klasse-B-Objekte werden durchschnittlich 4.5% Nettoerndite verlangt und für Klasse-C-Objekte 6.2%. Bei Prime-Liegenschaften sind die Preise anhaltend hoch, da es an alternativen Investitionsmöglichkeiten mangelt: Die Geldschwemme der Notenbanken führt zu extrem tiefen Zinsen und geringen Renditen auf Staatsanleihen.

Der hohe Anlagedruck gepaart mit dem Mangel an strategiekonformen Investitionsmöglichkeiten führt einerseits zur vermehrten Ausschöpfung von Renditepotenzialen innerhalb der bestehenden Portfolios. Andererseits werden neue Anlagegefässe eröffnet, die sich an anderen Zielen orientieren.

lack of alternative investment options The quantitative easing programs of central banks have resulted in extremely low interest rates and low yields on government bonds.

The high investment pressure coupled with a lack of investment options that conform to strategy has led to increased exhaustion of yield potential within existing portfolios. However, this has also opened up new investment vehicles that set their sights elsewhere.

**NETTO-ANFANGSRENDITEN FÜR
BÜROIMMOBILIEN**

NET CAP RATES/INITIAL YIELDS
FOR OFFICE BUILDINGS

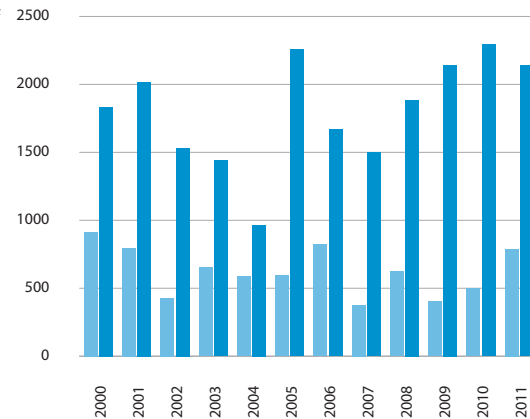
Klasse A
Klasse B
Klasse C

	2009	2010	2011	2012
Klasse A	4.4%	4.1%	4.0%	3.8% ➔
Klasse B	5.2%	4.8%	4.6%	4.5% ➔
Klasse C	6.7%	6.0%	6.0%	6.2% ➔

Quelle: Colliers International Schweiz AG. Basis: Investoreninterviews, 2009 bis 2012.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN
KOMMERZIELLER IMMOBILIEN**
COMMERCIAL REAL ESTATE
TRANSACTION VOLUME

in Mio. CHF



■ Kanton Zürich
■ Kanton Genf

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

Büromarkt Basel

Pharmariesen schauen für sich selbst

In der Stadt Basel ist die Angebotsmenge an Büroflächen 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 26 000 m² auf 69 000 m² zurückgegangen. Im gesamten Wirtschaftsraum Basel stieg die angebotene Menge jedoch leicht an auf 157 000 m², was einer Angebotsquote von 4.1% entspricht. Für die Zunahme des Angebots an Büroflächen ausserhalb des Stadtgebiets zeigte sich vor allem die Region Süd verantwortlich.

Für die Mietpreise im Basler Stadtgebiet bedeutet das abnehmende Flächenangebot eine minimale Teuerung auf eine durchschnittliche Marktmiete von CHF 239 pro m² und Jahr. Die Topmieten in Basel bewegen sich zurzeit bei CHF 430 pro m² und Jahr netto. Im Wirtschaftsraum Basel blieb der durchschnittliche Mietpreis mit CHF 219 pro m² und Jahr stabil auf Vorjahresniveau.

Der Rückgang der Angebotsfläche in der Stadt ist unter anderem durch die Wiedervermietung von 21 000 m² Bürofläche in der Viaduktstrasse zu erklären. Die Räumlichkeiten waren Ende 2011 durch den Auszug der UBS frei geworden. Nach verschiedenen Instandhaltungsarbeiten wurde mit Roche ein neuer Mieter gefunden. Im roten Backsteinkomplex soll die für die Administration der Produktion zuständige Abteilung konzentriert werden. Der Pharmakonzern hält am Standort Basel fest und investiert weiter. 2012 fiel mit dem Spatenstich der Startschuss für den Roche-Turm. Des Weiteren weihte Roche im Mai 2012 in Kaiseraugst ein neues Laborgebäude für rund 220 Arbeitsplätze ein. Am selben Ort will das Unternehmen eine neue Produktionsanlage erstellen lassen, deren Inbetriebnahme auf Ende 2014 geplant ist.

Auch Novartis verfolgt Investitionspläne im Grossraum Basel. Das zweite grosse Pharmaunternehmen am Platz beabsichtigt den Bau einer neuen Produktionsanlage für über CHF 500 Mio. in Stein AG. Teile der alten Anlage sollen bis 2016 abgerissen und ersetzt werden. Zudem baut – wie Roche – auch Novartis an ihrem Hauptsitz im Campus weiter.

Die Nachfrage der Pharmabranche spiegelt sich auch in der von Colliers International Zürich durchgeführten Umfrage unter Marktakteuren wider. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Nachfrage nach Büroflächen im Bereich Medizin, Biotech und Pharma von 22.0% auf 27.0% an. Ebenfalls zugelegt hat die Nachfrage aus der Consultingbranche auf insgesamt 14.0%.

In the city of Basel, supply of office space declined by 26 000 m² in 2012 compared with the previous year to stand at 69 000 m². However, across the Basel economic region as a whole, availability increased slightly to 157 000 m², reflecting a supply rate of 4.1%. The increase in supply outside of the city market was primarily attributable to the southern region.

Inside the Basel city limits, the decrease in supply caused a slight increase in the average market rent to CHF 239 per m² p.a. The prime rent for Basel currently stands at CHF 430 per m² p.a. net. The average rent in the Basel economic region remained stable at the previous year's level of CHF 219 per m² p.a.

The decline in supply in the city is partly explained by the re-letting of 21 000 m² of offices on Viaduktstrasse. The space was vacated by UBS at the end of 2011 and, following various maintenance works, has now found a new occupier – Roche. The red-brick complex will accommodate the department for production administration. The pharmaceuticals group is maintaining its faith in Basel as a location and investing further. 2012 saw the ground-breaking ceremony for the commencement of the Roche Tower. Roche also opened a new laboratory building in Kaiseraugst in May 2012, which accommodates 220 jobs. The company intends to build a new production facility at the same location, which should be commissioned by the end of 2014.

Novartis is also pursuing investment plans in the greater Basel area. The second major pharmaceutical company in the area plans to build a new production facility in Stein AG at a cost of over CHF 500 million. Parts of the old installation are to be demolished and rebuilt by 2016. In addition, like Roche, Novartis is also expanding its campus headquarters.

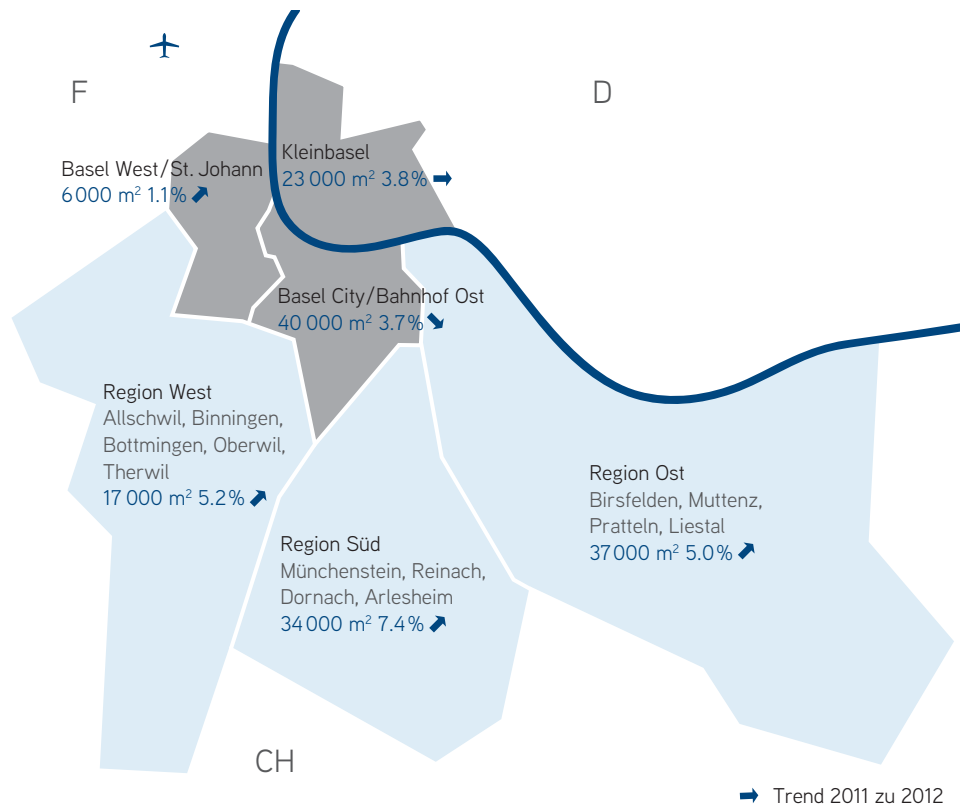
Demand from the pharmaceutical sector is also reflected in the Colliers International Zürich survey of market participants. Demand for offices from the medical, biotech and pharmaceutical sector increased from 22.0% to 27.0%. Greater demand was also seen from the consulting sector with 14.0%. The largest increase was posted by the IT sector, which tripled its share of demand compared with the previous year to 12.0%.

However, despite the investment activities of the pharmaceuticals giants, there is still a large amount of uncertainty in the

**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	69 000	3.0	↘
Wirtschaftsraum	157 000	4.1	→



BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	270-400
Klasse B	190-260
Klasse C	140-200

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Stadt			
Basel City/Bahnhof Ost	165-350	430	268 →
Kleinbasel	160-260	290	196 ↘
Basel West/St. Johann	140-310	400	209 ↗
Region			
Region Ost	140-260	375	195 →
Region Süd	125-280	325	214 →
Region West	140-325	410	205 ↗
Stadt Basel			239 →
Wirtschaftsraum			219 →



Den grössten Zuwachs konnte die IT-Branche verzeichnen. Ihr Anteil an der Nachfrage verdreifachte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 12.0%.

Trotz der Investitionstätigkeiten der Pharmariesen lässt sich auf dem Basler Büromarkt eine grosse Unsicherheit feststellen. Die Zahl der Marktakteure ist gering und oft bauen sich die wenigen Grossfirmen wie Novartis, Roche oder Actelion ihre Räumlichkeiten selbst. Deshalb stehen viele Bestandsflächen lange leer und auch moderne, attraktive Flächen wie im «Stücki Business Park» tun sich schwer damit, Nachfrager anzuziehen. Noch deutlicher zeichnet sich dieses Bild ausserhalb der Stadt Basel ab: Dort haben selbst gut gelegene und attraktive Flächen mit einer harzigen Vermietung zu kämpfen. So sind im «Qube» in Muttenz rund 3900 m² Fläche verfügbar, im «SpenglerPark» in Münchenstein ca. 9000 m², und Neubauprojekte wie die 2. Etappe des «Futuro» warten immer noch auf ihre Bauauslösung.

Hinzu kommt die weiterhin angespannte Exportlage für Schweizer Produkte aufgrund der anhaltenden Frankenstärke. Dieser Umstand und die wachsende Konkurrenz in den USA verursachen vor allem der in Basel dominanten Pharmabranche Probleme. Aus diesen Gründen bauen Unternehmen wie zum Beispiel das Biotechnologie-Unternehmen Actelion Stellen ab. Die Schliessung von Geschäftsfeldern gehört jedoch ebenso zum Lebenszyklus der Pharmaindustrie wie die Eröffnung neuer Einheiten. Letzteres geschieht zwar meistens diskreter, wirkt sich aber genauso auf den Immobilienmarkt aus.

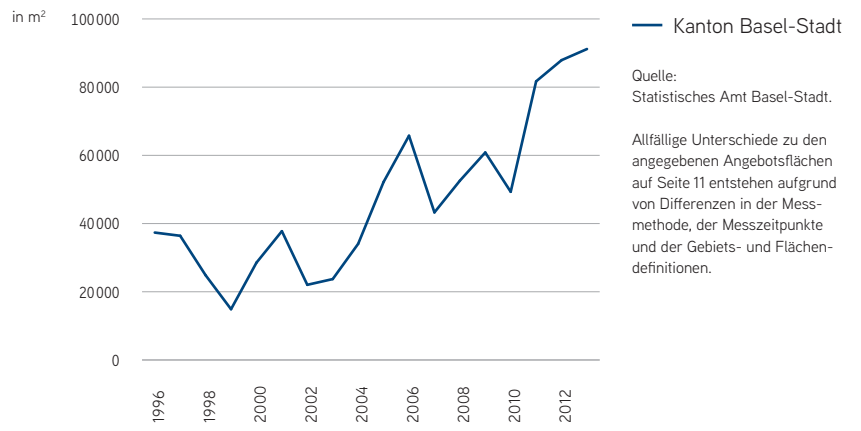
Erfreulich für das Entwicklungsgebiet Salina Raurica in Pratteln ist, dass sich Coop entschieden hat, dort auf einer Fläche von 80 000 m² einen neuen Produktionsstandort zu realisieren. Die Detailhändlerin ist auf dem insgesamt 600 000 m² grossen Entwicklungsgebiet der erste grosse Investor. Ab 2016 sollen Produktionsbetriebe von Chocolats Halba, die Nahrungsmittelherstellerin Sunray und die Weinabfüllerei Cave auf dem Areal zusammengefasst werden. Die Baloise wiederum plant im Herzen von Basel, am Centralplatz, für 620 Arbeitsplätze einen neuen Gebäudekomplex mit einem 87 Meter hohen Turm. Das 200-Millionen-Projekt wird unter anderem das Hilton-Hotel ersetzen. Der Baubeginn ist für 2014 vorgesehen.

Basel office market. The number of market participants is small and the few major companies, such as Novartis, Roche and Actelion, often build their own facilities. Consequently, numerous existing offices have remained vacant for long periods and even modern, attractive offices, such as those at "Stücki Business Park" have difficulty in attracting occupiers. This situation is even more acute outside of the Basel city limits, where even attractive, well-located offices face a hard struggle to secure tenants. The "Qube" in Muttenz has around 3900 m² of available office space, while the "SpenglerPark" in Münchenstein has approx. 9000 m² and developments such as phase 2 of the "Futuro" still await commencement.

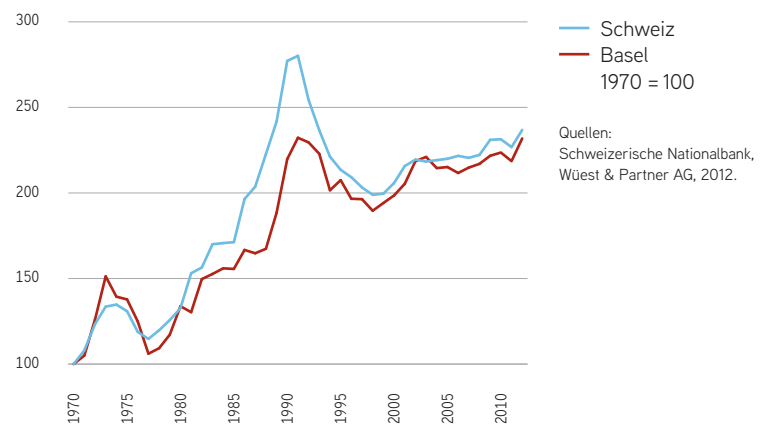
Matters are further exacerbated by the strained export situation for Swiss products owing to the sustained strength of the franc. This situation, combined with growing competition in the USA, is causing particular problems for the pharmaceutical sector, which is dominant in Basel. Consequently, companies such as biotech firm Actelion are shedding jobs. However, the closure of business segments is as much a part of the life cycle of the pharmaceutical industry as the opening of new units. The latter may normally attract less attention but the impact on the property market is just as important.

There was positive news for the Salina Raurica development zone in Pratteln as Coop selected the location to build a new 80 000 m² production facility. The retailer is the first major investor to commit to the 600 000 m² development zone. From 2016, the area should also include the production operations of Chocolats Halba, food manufacturer Sunray and the Cave wine bottling plant. Baloise is planning a new building complex in the heart of Basel, at Centralplatz, with space for 620 employees. The 200 million francs development project will feature an 87-metre tower and replace the Hilton Hotel and other buildings. Construction is scheduled to commence in 2014.

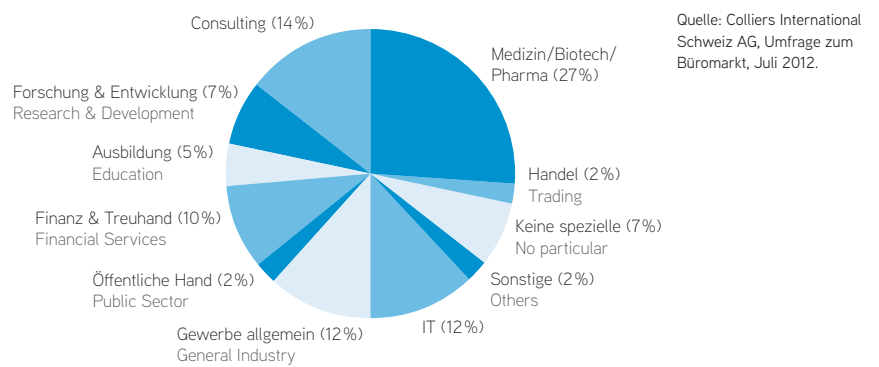
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Büromarkt Bern

Firmen und Bund auf Konsolidierungskurs

Die angebotene Bürofläche ist im Wirtschaftsraum Bern 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 15 000 m² auf 121 000 m² angestiegen. Innerhalb des Stadtgebiets von Bern nahm die Angebotsfläche um 9 000 m² zu und betrug Ende Jahr 67 000 m². Dies entspricht einer Angebotsquote von 2.6%.

Die stärksten Zunahmen sind in den Stadtquartieren Mattenhof, Bümpliz und Breitenrain sowie im Gebiet um Ittigen und Zollikofen zu verzeichnen. Kaum Veränderungen zum Vorjahr waren in den Gebieten Belp, Münsingen und Köniz, Liebefeld zu registrieren. Eine deutliche Abnahme der Angebotsfläche wurde dagegen in den innerstädtischen Marktgebieten festgestellt. In der Altstadt wie auch im Marktgebiet Länggasse verringerten sich die angebotenen Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr stark.

Neu aufgeführt in der Angebotserhebung wird das Marktgebiet Kirchenfeld, Murifeld. Die dort angebotenen Räumlichkeiten beliefen sich auf 10 000 m². In den kommenden zwei Jahren werden weitere grosse Büroflächen vor allem im Murifeld frei. Der Grund dafür sind primär die Flächenverlagerungen der Swisscom in den neuen Berner Norden nach Ittigen (Businesspark) sowie in das neue Rechenzentrum in Wankdorf.

Hinsichtlich der Mietpreise erhöhte sich das Mittel im Wirtschaftsraum auf CHF 203 pro m² und Jahr. In der Stadt Bern beträgt der mittlere Quadratmeterpreis CHF 212 pro m² und Jahr. Toppreise von CHF 350 werden zurzeit nur in den Gebieten Altstadt und Mattenhof, Ausserholligen erzielt. Grundsätzlich bleibt die Berner Altstadt mit einem Mietpreisband von CHF 150 bis 330 pro m² und Jahr netto das kostspieligste Marktgebiet.

Grössere räumliche Veränderungen gab es bei der Privera. Diese verlegte drei ihrer Berner Standorte mit 190 Mitarbeitenden in einen Neubau in Gümligen. Der Umzug des Bundesverwaltungsgerichts von Zollikofen nach St. Gallen verursachte 12 500 m² Leerfläche im Bürogebäude «Webergut».

Noch unvermietet sind die 2015 bezugsbereiten Büroflächen im «PostParc», wo 30 000 m² angeboten werden. Ebenso ohne bekannte Vermietung/Abschlüsse sind die 3500 m² im Murifeld West, das seit Herbst 2012 bezugsbereit ist. Das Murifeld Ost hingegen mit seinen insgesamt 6385 m² Bürofläche ist bereits komplett reserviert, obwohl die Sanierung erst Ende 2013 abgeschlossen wird. Gleich zu Beginn des Jahres 2012 haben die

In 2012, available office space in the Berne economic region rose by 15 000 m² on the previous year to stand at 121 000 m². Within the Berne city limits, supply increased by 9 000 m² to reach 67 000 m² by the end of the year. This corresponds to a supply rate of 2.6%.

The strongest increases were recorded in the urban districts of Mattenhof, Bümpliz and Breitenrain as well as in the area around Ittigen and Zollikofen. The Belp, Münsingen and Köniz, Liebefeld areas showed little change on the previous year. In contrast, inner-city markets witnessed a significant decrease in supply. In the old town and Länggasse area, office availability was considerably lower than in the previous year.

The Kirchenfeld, Murifeld market region is a new location in the supply analysis. Office availability in that area totaled 10 000 m². Further substantial office space will become available here during the next two years, particularly in Murifeld. This is primarily driven by Swisscom relocations to Ittigen Business Park in northern Berne and to their new data-processing center in Wankdorf.

In terms of rents, the average figure for the economic region rose to CHF 203 per m² p.a. In the city of Berne, the average rent stood at CHF 212 per m² p.a. Prime rents of CHF 350 are currently only achieved in the old town as well as in the Mattenhof, Ausserholligen area. Berne's old town essentially remains the most expensive market region with rents ranging from CHF 150 to 330 per m² p.a. net.

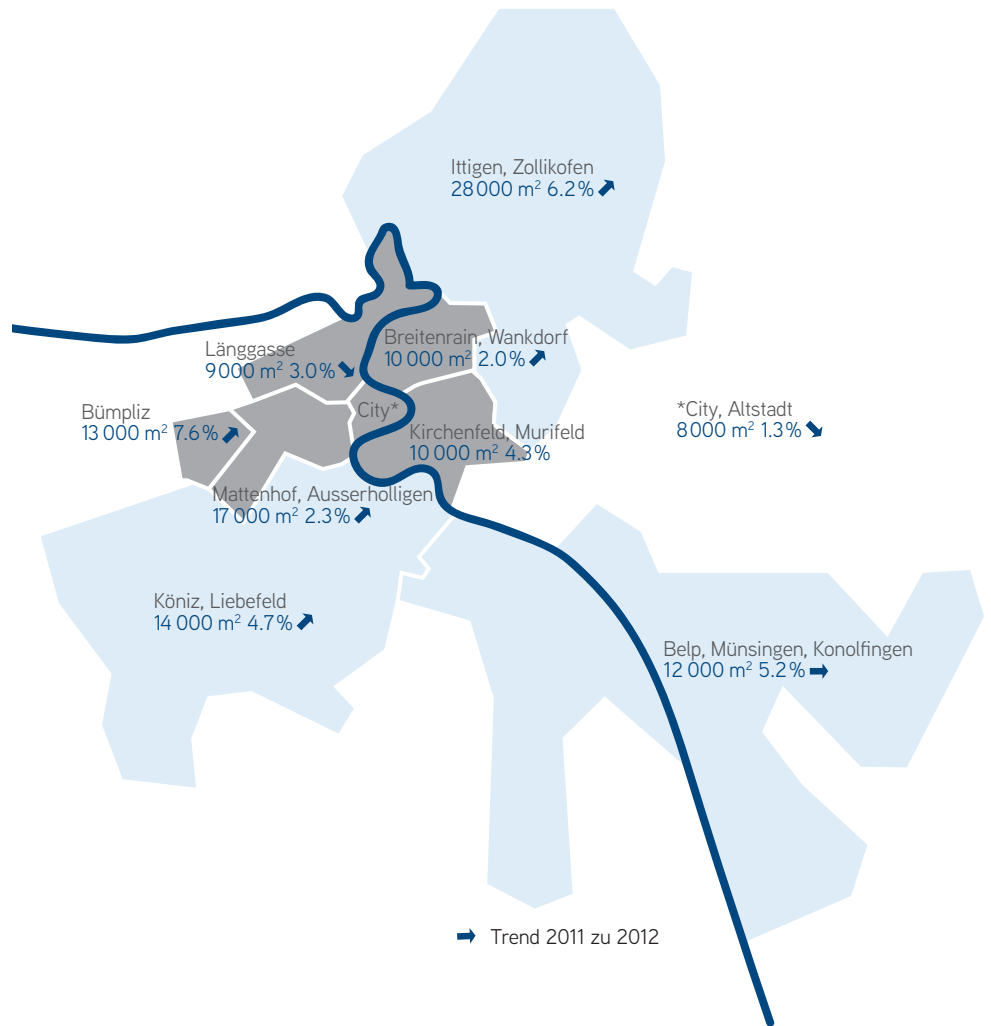
Privera completed a major re-organization of its offices during the year. The company consolidated three of its Berne locations totaling 190 employees into a single new-build in Gümligen. The move of the Federal Administrative Court from Zollikofen to St. Gallen resulted in 12 500 m² of vacant space in the "Webergut" office building.

The 30 000 m² of office space that will be ready for occupation in 2015 in "PostParc" is as yet unlet. Also the 3500 m² in Murifeld West, which has been ready for occupation since autumn 2012, are still waiting to find tenants. Murifeld East, on the other hand, comprising 6385 m² of office space, is already fully reserved, although refurbishment is not scheduled for completion until the end of 2013.

**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	67 000	2.6	↗
Wirtschaftsraum	121 000	3.4	↗



↗ Trend 2011 zu 2012

BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	250–340
Klasse B	190–260
Klasse C	130–210

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS

Mietpreisband **Topmiete** **Mittel**
Price Range Top Rent Average
CHF/m² p.a. CHF/m² p.a. CHF/m² p.a.

Stadt	Mietpreisband	Topmiete	Mittel
City, Altstadt	150–330	355	234 ↗
Länggasse	165–290	320	220 ↘
Mattenhof, Ausserholligen	140–275	350	213 ↗
Breitenrain, Wankdorf	165–240	260	198 ↘
Bümpliz	155–235	250	198 ↗
Kirchenfeld, Murifeld	145–275	330	220
Region			
Ittigen, Zollikofen	125–220	240	200 →
Köniz, Liebefeld	130–245	250	201 →
Belp, Münsingen	125–255	280	161 →
Stadt Bern			212 ↗
Wirtschaftsraum Bern			203 ↗



Dienstleistungsflächen im neuen Stadtquartier Schönberg Ost im Marktgebiet Kirchenfeld, Murifeld eine Nutzung gefunden: Die Spitex Bern und die Stiftung Tilia werden dort im Frühjahr 2014 ein Zentrum für Demenzpatienten eröffnen. Weitere neue Büroräumlichkeiten werden ab Herbst 2013 im Projekt «Teigi» in Gümligen bezugsbereit sein; dort entstehen rund 1700 m² Büroflächen.

In das 2014 fertiggestellte Gebäude «Twist Again» in Wankdorf City soll zwar der Hauptsitz des Baukonzerns Losinger Marazzi verlegt werden – dieser beansprucht jedoch nur 2200 m² von insgesamt 16 000 m² Bürofläche. Für den Rest werden weiterhin Mieter gesucht. Möglicherweise werden die SBB, welche bereits die Neubauten «Girasole» nebenan beziehen, zusätzlichen Flächenbedarf anmelden. Schon länger warten die Büroflächen im «ARK 143» im Marktgebiet Länggasse am Stadtrand von Bern auf einen Nachfrager. Seit Ende 2011 stehen dort rund 7500 m² zur Verfügung.

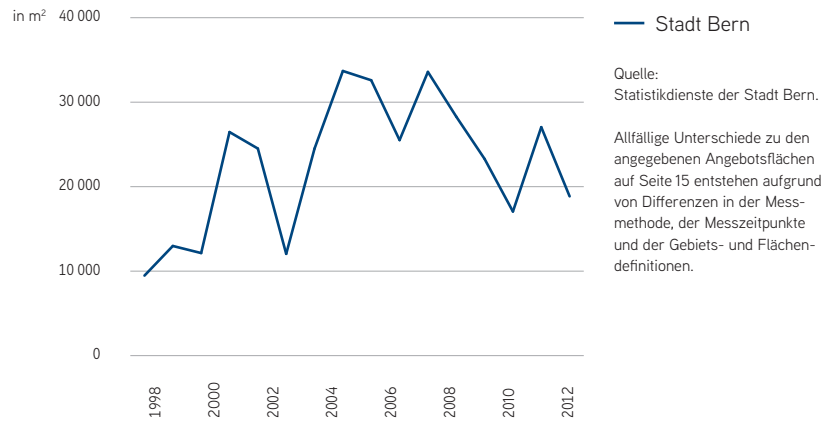
Kennzeichnend für den Berner Büromarkt ist der ungebrochene und branchenübergreifende Trend zu räumlichen Konsolidierungsstrategien. Selbst der Bund wurde davon erfasst und führt verschiedene Funktionen aus zwei Departementen im neu geplanten Verwaltungszentrum auf dem ehemaligen eidgenössischen Zeughausareal in Wankdorf zusammen. Der Start der ersten Bauetappe soll im Sommer 2013 erfolgen, die Fertigstellung ist für 2017 geplant. Dann sollen die ersten 1900 Bundesangestellten ihren neuen Arbeitsplatz beziehen. In der zweiten Bauetappe, voraussichtlich in 10 bis 15 Jahren, sollen weitere 40 000 m² Bürofläche realisiert werden. Letztlich werden im neuen Verwaltungszentrum insgesamt 3300 Angestellte für das Departement Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport sowie für das Justiz- und Polizeidepartement arbeiten.

At the beginning of 2012, an occupier for the service space in the new urban district of Schönberg Ost in the Kirchenfeld, Murifeld market region was confirmed: Spitex Berne and the Stiftung Tilia foundation will open a center for dementia patients there in spring 2014. Further new office space will be ready for occupation in autumn 2013 at the “Teigi” development in Gümligen, which will comprise approx. 1700 m² of offices.

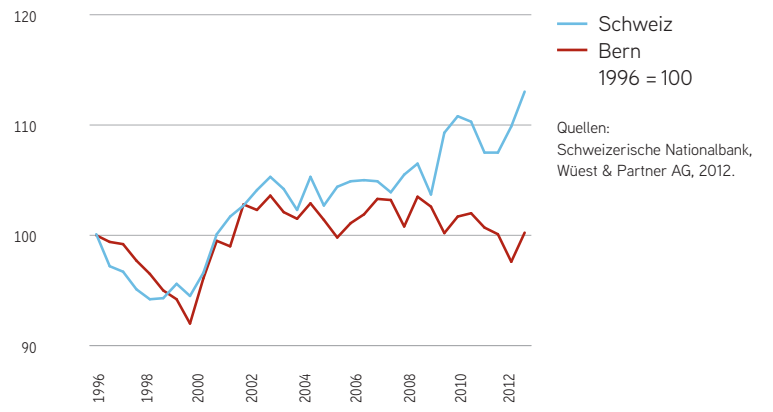
The “Twist Again” building in Wankdorf City, scheduled for completion in 2014, will become the new head office of Losinger Marazzi. However, the construction group is taking only 2200 m² of the total of 16 000 m² available. Additional tenants are being sought for the remaining office space. SBB, which is already acquiring the adjacent new build “Girasole” may announce an additional requirement. The “ARK 143” office space in the Länggasse market region on the periphery of Berne has been waiting somewhat longer for an occupier. Around 7500 m² have been available since the end of 2011.

A characteristic feature of the Berne office market is the uninterrupted and cross-sectoral trend towards office space consolidation strategies. The federal government has even followed suit, merging several functions from two departments into a new administrative center planned on the site of the former Swiss armory in Wankdorf. Construction of the first phase is set to commence in summer 2013 with completion scheduled for 2017. The first 1900 federal employees should then move into their new workplace. The second phase, likely to be built in 10 to 15 years, should add a further 40 000 m² of office space. Ultimately, the new administrative center will accommodate a total of 3300 federal employees from the Department of Defence, Civil Protection and Sport as well as the Department of Justice and Police.

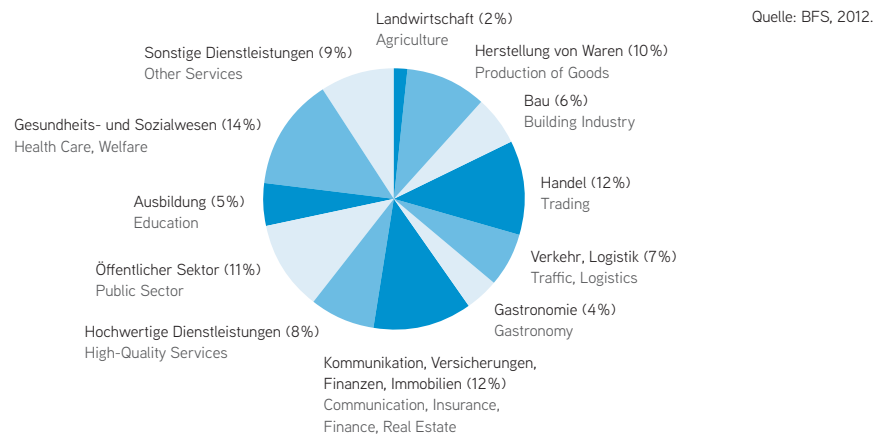
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



BRANCHENSTRUKTUR BERN
INDUSTRY STRUCTURE BERNE



Marché des bureaux genevois

Fin de cycle

Si la situation n'était pas claire à fin 2011, elle le fut d'avantage en 2012 avec une année économiquement morose. Le cocktail franc fort, dette croissante des Etats européens, attaques – américaines surtout – contre le secret bancaire et la place financière suisse en général aura été fatal à la «Genferei» qui voulait que la cité de Calvin surfe sur les vagues haussières et surnage au-dessus des tourbillons.

Le retour de manivelle n'en fut que plus fort. Genève a ainsi vu son taux de vacance¹ croître tout au long de l'année pour atteindre 3.2% à fin 2012 contre 2.4% à fin 2011. Au risque de nous répéter, ce taux demeure exceptionnellement bas en comparaison internationale et nationale, mais le défaut de tout un chacun est de voir midi à sa porte et cette situation est vécue avec difficulté par des acteurs locaux peu habitués à cela depuis 10 ans.

Cette augmentation des vacants a surtout émergé dans la zone aéroport/organisations internationales (OI) où l'arrivée de nouvelles surfaces conjuguée aux difficultés des OI à financer de nouveaux budgets en francs (forts) suisses auprès d'Etats endettés ont contribué à multiplier les vacants de cette zone par 5. Cette tendance fut également constatée en ville avec 11 000 m² de vacants supplémentaires (soit +19.0% par rapport à 2011). L'explication se situe probablement dans la perte de vitesse du secteur financier; secteur qui dopait en particulier la demande urbaine.

Ces nouvelles surfaces auraient sans doute été aisément absorbées par la demande de 2011, mais depuis lors la structure même de la demande s'est modifiée. Nous observons ainsi dans notre sondage d'été (cf. www.colliers.ch) que le principal motif de la demande de bureaux est l'optimisation des coûts; facteur expliquant à lui seul 29.0% de la demande. Avec les facteurs d'optimisation d'emplacement et d'optimisation spatiale, on explique 73.0% de la demande de 2012. Cela signifie donc une demande majoritairement endogène qui, sauf exceptions, libère plus de surfaces qu'elle n'en prend à bail.

Ce phénomène engendre d'ailleurs une recrudescence de transferts de baux ou de sous-locations. Ce type d'offres représente aujourd'hui plus d'un tiers des surfaces proposées à la location. Leur classification statistique est épineuse car il s'agit de vacants

If the situation was not very bright at the end of 2011, it was even less so in 2012, which proved to be another year of economic gloom. The cocktail of a strong Swiss franc, growing debt for European states, attacks – primarily from the US side – on Switzerland's banking confidentiality and its position as a financial center in general, will have been fatal to the "Genferei", as the Swiss call Geneva-style business practices, according to which the city of Calvin would ride the bullish waves and stay afloat above the turbulence.

The backlash was strong. Geneva thus saw its vacancy rate¹ increase throughout the year to reach 3.2% at the end of 2012, compared to 2.4% at the end of 2011. At the risk of repeating ourselves, this rate remains exceptionally low when compared both nationally and internationally. However, the problem is that everyone is focused on their own interests and this was a difficult experience for the local stakeholders, who would not have experienced this type of situation over the last 10 years.

This increase in vacant space was particularly apparent in the airport/international organizations district, where the availability of new premises, added to the difficulties of the international organizations in funding new budgets in (strong) Swiss francs with indebted states, contributed to a fivefold rise in the vacancy rate in this district. This trend was also observed in the city which has an additional 11 000 m² of vacant space (an increase of 19.0% compared to 2011). The reason for this is probably the loss of momentum in the financial sector, a sector which boosted urban demand in particular.

These new premises would no doubt have been easily absorbed by demand in 2011, but since then the structure of the demand has changed. In our summer survey (see www.colliers.ch), we noticed that the main reason for the demand for office space is the optimization of costs, a factor which alone accounts for 19.0% of demand. When combined with the optimization of location and the optimization of space, the three factors explain 73.0% of demand in 2012. This represents mainly endogenous demand, which, with some exceptions, frees up more space than is leased.

However, this phenomenon is leading to a resurgence of a transfer of leases or subleasing. This type of supply currently represents more than one-third of rental space offered. Classifying it

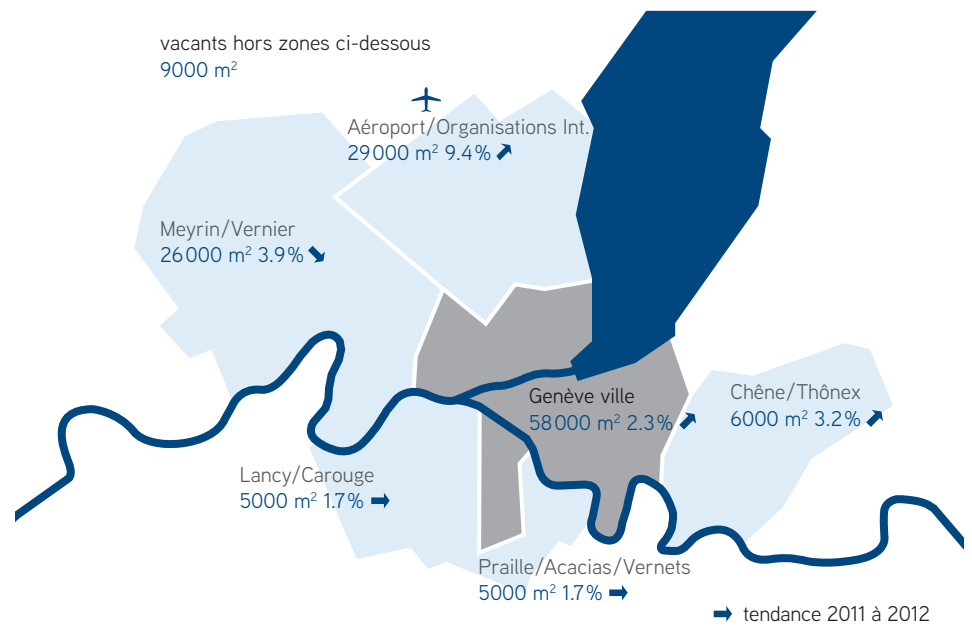
¹ Incluant les surfaces proposées sous forme de transfert de bail ou de sous-location et celles à louer dans les six premiers mois de l'année.

¹ Including premises offered as lease transfers or sub-leases and premises available to rent in the first six months of the year.

**BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE
ÉCONOMIQUE GENEVOIS**
AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN
THE GENEVA ECONOMIC REGION

disponibles dans les 6 mois
available within 6 months

	m ²	%	
Genève ville	58 000	2.3	↘
Espace économique	138 000	3.2	↘



Source: Colliers International Schweiz AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX
OFFICE CLASSES

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

Source: Colliers International Schweiz AG.

Classe A	430-910
Classe B	280-550
Classe C	170-300

LOYERS PAR RÉGION
RENTS IN MARKET REGIONS

	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Top Rent CHF/m ² p.a.	Moyen Average CHF/m ² p.a.
Genève ville			
Genève Hypercentre	500-645	660-915	n.a.
Centre Rive Gauche	360-450	455-615	n.a.
Centre Rive Droite	325-415	430-590	n.a.
Région			
Aéroport	285-380	405-505	n.a.
Meyrin/Vernier	180-250	280-355	n.a.
Praille/Acacias/Vernets	250-320	330-440	n.a.
Lancy/Carouge	250-320	350-450	n.a.
Chêne/Thônex	235-265	290-380	n.a.
Genève ville			499 ↘
Espace économique			410 ↘

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



physiques (bureaux vides), mais pas financiers (les bailleurs continuent de toucher un loyer). Nous avons toutefois choisi de les retenir dans nos statistiques puisqu'à notre sens, elles font partie de l'offre de bureaux de la place genevoise.

Corollaire de cette croissance des bureaux vacants, les (rares) demandeurs de bureaux qui n'attendent pas une chute des loyers dans les années à venir font jouer la concurrence dans un marché autrefois dominé par les bailleurs. La résultante nous renvoie à nos manuels d'économie: hausse de l'offre + baisse de la demande = baisse du prix d'équilibre. Les loyers ont ainsi chutés de l'ordre de 4.0% en moyenne durant l'année 2012, principalement dans les zones urbaines où ils avaient atteint des montants records – hypercentre surtout (-8.0%), centres rives droite et gauche également (-5.0%) – ainsi que dans la zone aéroport/OI où la croissance de l'offre a eu raison de loyers cibles trop ambitieux (-8.0%).

Autre conséquence: les durées de relocation s'allongent. Les bureaux de qualité supérieure de l'hypercentre qui mettaient moins de 3 mois à être reloués au premier semestre 2012 demandent maintenant entre 3 et 6 mois de recherche. Il en va de même pour les surfaces administratives de qualité standard dans le centre rive gauche. Pour le surplus, même si la tendance à un rallongement de cette durée se constate sur l'ensemble du parc administratif genevois, les périodes de vacances restent comprises entre 3 et 6 mois. Dans les zones en déséquilibre toutefois, telles la zone Chêne/Thônex (par manque de demande) et celle de l'aéroport et des OI, les bureaux restent vacants en moyenne plus de 6 mois.

Les tendances d'évolution du marché au premier semestre 2013 sont majoritairement baissières notamment pour les surfaces urbaines et/ou de qualité supérieure, certainement surévaluées par la surchauffe passée.

D'ici 2 ans, le projet Pont-Rouge offrira 100 000 m² de bureaux supplémentaires, soit 2.3% du stock administratif actuel. A plus longue échéance, les gares CEVA devraient ajouter encore quelques dizaines de milliers de mètres carrés supplémentaires. Reste à savoir quelle sera la santé et l'appétit des locataires à ce moment-là, mais la boule de cristal ne fait pas (encore?) partie de la panoplie Colliers...

for statistical purposes is a tricky business because the space is physically vacant (empty offices) but financial transactions are taking place (the landlords continue to receive rent). Nevertheless, we decided to keep this information in our statistics as, in our view, these types of properties are part of the supply of available office space in Geneva.

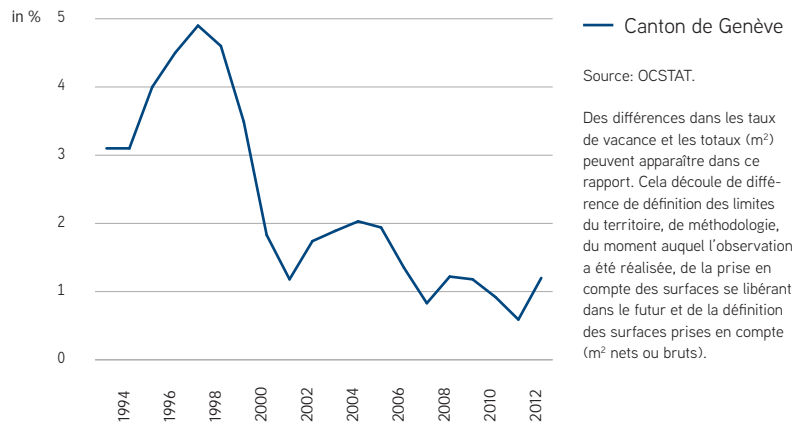
The corollary to this rise in vacant offices is that the (few) office tenants who do not expect a drop in rent in the coming years will shop around in a market previously dominated by landlords. The result will send us back to our economics books: increase in supply + decrease in demand = decrease in equilibrium price. Rents therefore fell by an average of 4.0% during 2012, primarily in urban areas where they had reached record levels – mainly in the central business district (-8.0%) and also in the center of the Left Bank and Right Bank (-5.0%). This trend was also reflected in the airport/international organizations district, where the increase in supply got the better of overly ambitious target rents (-8.0%).

Another consequence is that lease renewal periods are getting longer. The superior-quality offices in the central business district, which, in the first half of 2012, were vacant for less than three months before they were leased again, are now vacant for between three and six months. The same applies to standard-quality administrative premises in the center of the Left Bank area. As for the remainder, even if the trend for longer renewal periods is seen in all of the administrative stock in Geneva, the vacancy periods will still remain between three and six months. However, in areas where there is an imbalance, such as the Chêne/Thônex area (due to lack of demand) and the airport and international organizations district, offices are remaining vacant for an average of more than six months.

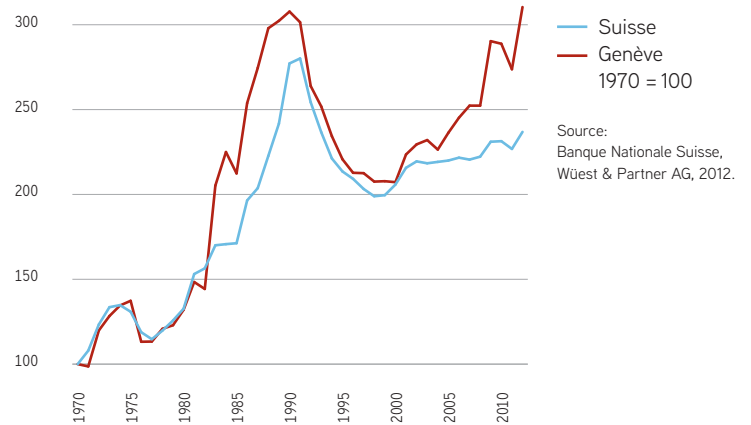
The market trends in the first half of 2013 are for the most part bearish, especially for urban and/or superior-quality premises, which were certainly overvalued by the previous overheating of the market.

Within the next two years, the Pont-Rouge project will supply an additional 100 000 m² of office space, equivalent to 2.3% of the current administrative stock. In the longer term, the CEVA train stations should add another several thousand square meters. It remains to be seen what the health and appetite of tenants will be like at that point but the crystal ball is not (yet?) one of the services offered by Colliers ...

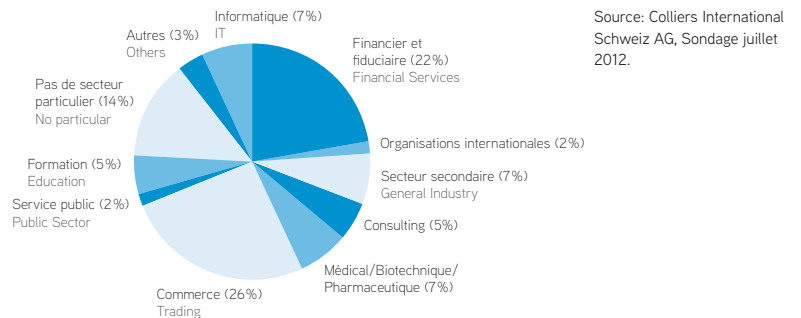
TAUX DE VACANCE DES BUREAUX
OFFICE TREND OF VACANCIES



INDICE DES LOYERS DE BUREAUX
OFFICE RENT INDEX



DEMANDE DE BUREAUX PAR SECTEUR
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS





Marché des bureaux lausannois

La calme dans la tempête

Le marché des bureaux lausannois n'a pas subi d'importants remous en 2012 et les conditions locatives qui avaient cours l'an dernier restent en majeure partie d'actualité. C'est d'ailleurs de cette stabilité que provient la bonne performance des bureaux lausannois cette année. En effet, alors que les voisins genevois s'enrhument dans un marché gelé, les lausannois semblent avoir prolongé en 2012 l'été indien des trois dernières années.

Même si les loyers se sont légèrement tassés pour les bureaux de qualité supérieure dans les zones de l'hypercentre, de la ville de Lausanne et du Sud-Ouest (zone universitaire incluse), ils ont progressé dans les zones Ouest et surtout Est et Nord. La conjonction de ces mouvements a engendré un resserrement des loyers, sans conséquence majeure sur les loyers moyens, hormis toutefois une légère progression au second semestre 2012 (+1.5%).

Le taux de vacance s'est maintenu autour de 7.0% du stock lausannois, même si l'intérêt porté aux différentes zones s'est modifié et les vacants semblent s'être déplacés. En effet, les vacants de la zone Sud-Ouest ont considérablement augmenté, tout comme ceux de la zone Est, confirmant la tendance observée depuis deux ans. A l'inverse, l'intérêt pour des bureaux urbains (zones d'hypercentre et ville de Lausanne) dont nous parlions l'an dernier se confirme par une spectaculaire baisse des vacants de l'ordre de -60.0% (37 000 m² vacants à fin 2011 contre 15 000 m² à fin 2012).

En confirmation de la tendance de ces dernières années, la zone Ouest continue de concentrer à elle seule plus de la moitié des surfaces administratives vacantes de l'espace économique lausannois. La poursuite de cette tendance peu rassurante n'affecte pourtant pas encore les loyers qui demeurent proches de leur niveau de l'an dernier.

La durée de relocation des vacants administratifs demeure constante. Il faut toujours prendre en compte une période de plus d'un semestre avant de trouver preneur pour les bureaux de qualité standard des zones Ouest et Nord, par exemple alors qu'à l'autre extrême une surface reste rarement vacante plus de 3 mois dans l'hypercentre, quelle que soit sa qualité. Pour tout le reste du marché lausannois, la durée de relocation des bureaux varie entre 3 et 6 mois, signe d'un marché calme.

The office market in Lausanne was not subject to any major turmoil in 2012 and the rental conditions which had currency last year remain current for the most part. Indeed, this stability is responsible for the good performance of Lausanne offices this year. While their neighbors in Geneva are suffering from a cold in a frozen market, the situation in Lausanne is akin to an extended Indian summer, lasting three years and continuing into 2012.

Although rents for superior-quality office space shrunk slightly in the central business district, in the city of Lausanne and in the Southwest (including the university area) they increased in the West, and above all in the East and the North. The convergence of these developments led to a tightening of rents, which did not have any major effect on average rents except for a slight increase during the second half of 2012 (+1.5%).

The vacancy rate remained stable around 7.0% of the stock in Lausanne, even if the interest shown in the various areas changed and the vacant properties seem to be in different locations. Indeed, the amount of vacant space in the Southwest increased considerably, as it did in the East, confirming the trend observed in the last two years. In contrast, interest in urban offices (in the central business district and the city of Lausanne), which we referred to last year, is borne out by a spectacular fall of -60.0% in the amount of vacant space (37 000 m² of vacant space at the end of 2011 compared to 15 000 m² at the end of 2012).

Confirming the trend of recent years, the Western area alone continues to account for more than half of the vacant administrative space in the Lausanne economic area. However, the continuation of this slightly worrying trend has not yet affected rents which remain close to last year's level.

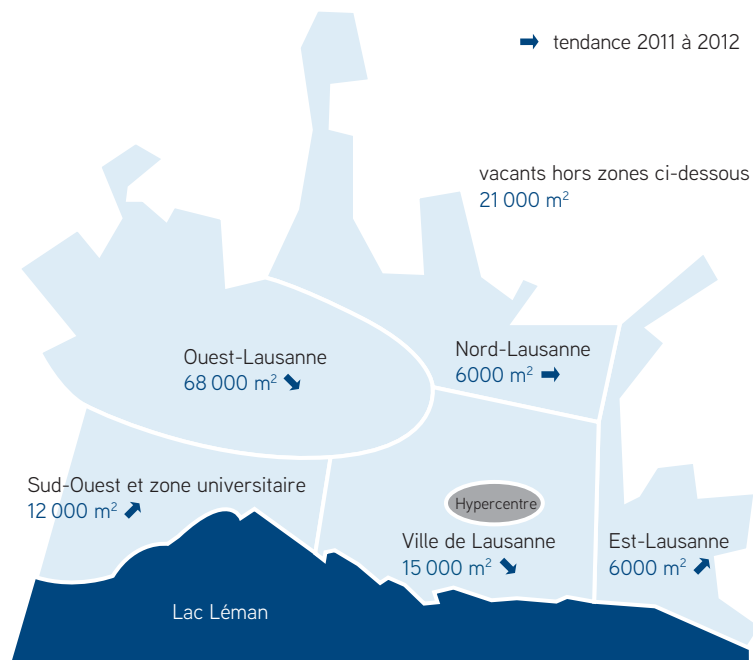
The lease renewal period for vacant administrative space remains constant. We always need to take into account a period of more than six months before finding a taker for the standard-quality offices in the Western and Northern areas, for example, while at the other extreme, a space rarely remains vacant for longer than three months in the central business district, regardless of the quality. For the remainder of the Lausanne market, the lease renewal period for offices varies between three and six months, a sign of a calm market.

BUREAUX VACANTS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS

AVAILABLE OFFICE SPACE WITHIN THE LAUSANNE ECONOMIC REGION

disponibles dans les 6 mois
available within 6 months

	m ²	%	
Hypercentre	11 000	1.7	↘
Espace économique	128 000	7.1	→



Source: Colliers International Schweiz AG.

CATÉGORIES DE BUREAUX OFFICE CLASSES

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

Source: Colliers International Schweiz AG.

Classe A	290-390
Classe B	200-300
Classe C	170-230

LOYERS PAR RÉGION RENTS IN MARKET REGIONS

Standard Price Range
CHF/m² p.a.

Supérieur Top Rent
CHF/m² p.a.

Moyenne Average
CHF/m² p.a.

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

Lausanne	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Top Rent CHF/m ² p.a.	Moyenne Average CHF/m ² p.a.
Hypercentre	265-295	305-405	n.a.
Ville de Lausanne	230-285	255-335	n.a.
Sud-Ouest	205-240	245-305	n.a.
Ouest-Lausanne	180-240	220-295	n.a.
Nord-Lausanne	180-230	195-300	n.a.
Est-Lausanne	210-275	265-330	n.a.
Espace économique			267 ↘



La situation économique lausannoise et vaudoise «déçoit en bien» – pour reprendre une expression du cru – puisque si elle ne s’améliore pas, elle ne se détériore pas non plus, ce qui tient du miracle en des temps économiquement difficiles comme nous les connaissons actuellement. Mais ce calme dans la tempête ambiante laisse à craindre pour le futur. Ce d’autant que les vaudois, certes moins exposés aux tumultes financiers que leurs voisins genevois, ne semblent pas s’être préparés pour le gros temps.

En effet, quelques entreprises internationales étrangères ont commencé à quitter une Côte orpheline de l’arrêté Bonny, et ce, sans que cette zone (entre Nyon et Morges) ait en parallèle enregistré d’installation significative de nouvelles entreprises. Le tonnerre gronde aux abords de Lausanne et force de constater que le canton de Vaud n’est pas parvenu à compenser l’attractivité des allègements fiscaux passés. Malgré une volonté politique – affichée dans le plan directeur cantonal, notamment – d’encourager les activités, les conditions cadre (infrastructures inadaptées, écoles pleines, manque de logements, cherté du franc, etc.) ne conduisent pas à l’optimisme.

En 2013, malgré des voyants passant à l’orange foncé sur le plan conjoncturel, les experts locaux n’anticipent pas une baisse généralisée du marché des bureaux lausannois. Seule la zone Ouest pourrait voire une logique baisse des loyers pratiqués compte tenu de la pression croissante due à l’accumulation des surfaces vacantes dont nous parlions plus haut.

Enfin, dans les 10 à 20 ans à venir, les grands projets de développement SDOL (Schéma Directeur de l’Ouest Lausannois) et Métamorphose (Nord) restent les principales perspectives d’évolution du marché immobilier lausannois. On notera toutefois que ces projets s’adaptent à la santé des finances cantonales et sont donc plutôt revus à la baisse actuellement (suppression du stade dans le projet Métamorphose, par exemple).

The economic situation in Lausanne and Vaud is disappointing, since it is not improving but it is also not deteriorating, which is something of a miracle given the current difficult economic climate that we are experiencing. But this calm amidst the prevailing storm raises fears for the future. All the more so because Vaud, admittedly less exposed to the financial turmoil experienced by neighboring Geneva, does not seem to be prepared for stormy weather.

Indeed, while some foreign international companies have begun to leave as a result of the transformation of the Bonny decree, this area (between Nyon and Morges) has not reported the arrival of significant numbers of new companies. The thunder is rumbling on the outskirts of Lausanne and it must be recognized that the canton of Vaud has not succeeded in compensating for the attractiveness of previous tax breaks. Despite the political will – evident particularly in the cantonal structure plan – to encourage activities, the framework conditions (unsuitable infrastructure, full schools, lack of housing, the high cost of the Swiss franc, etc.) do not give cause for optimism.

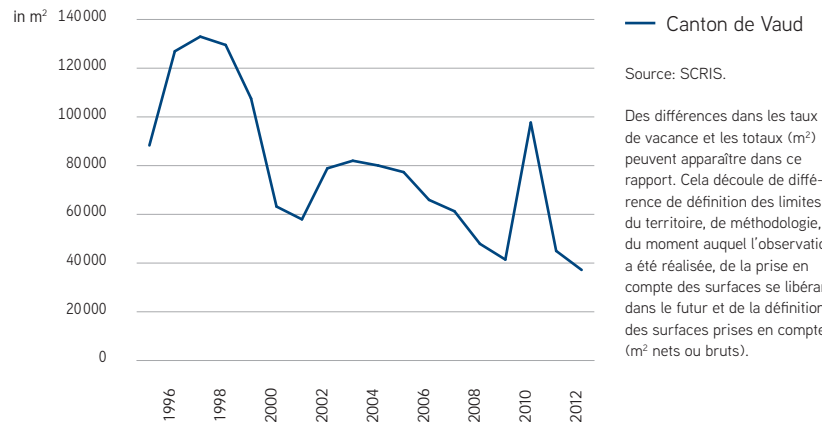
In 2013, despite the dark orange signals on the economic front, rental experts do not expect a general decline on the Lausanne office market. Only the Western area could see a consistent fall in rents given the growing pressure from the accumulation of vacant space mentioned above.

Finally, the major development projects – SDOL (Schéma Directeur de l’Ouest Lausannois, Lausanne blueprint for the West) and Métamorphose (Metamorphosis, in the North) – will remain key to the development of the Lausanne property market over the next 10 to 20 years. However, it must be noted that these projects adapt to the health of cantonal finances and are therefore revised to reflect the current decline (cancellation of the stadium in the Métamorphose project for example).

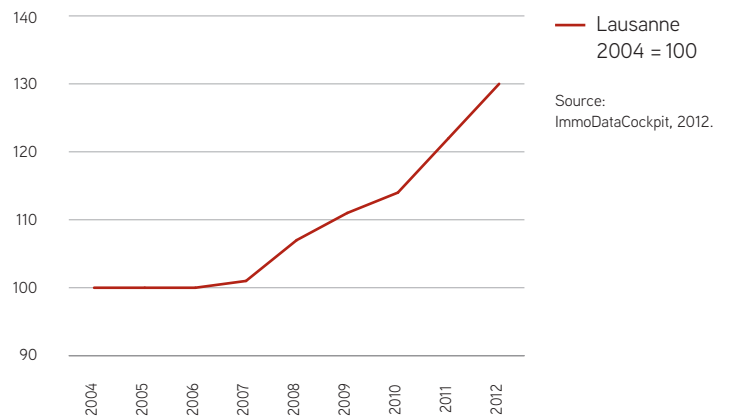
[Prepared in cooperation with i Consulting SA]

[Rédigé en collaboration avec i Consulting SA]

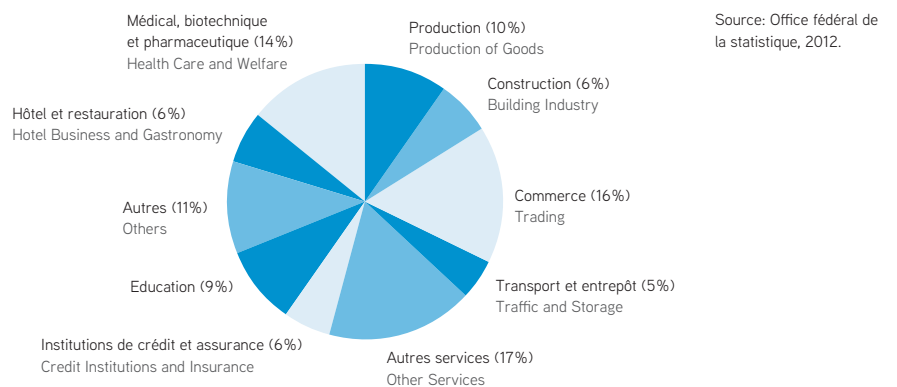
TAUX DE VACANCE DE BUREAUX
OFFICE TREND OF VACANCIES



INDICE DES LOYERS DE BUREAUX
OFFICE RENT INDEX



TISSU ÉCONOMIQUE LAUSANNOIS
LAUSANNE INDUSTRY STRUCTURE



Büromarkt Zürich

Unternehmen nutzen günstige Situation aus

Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre und das abgeflachte Wirtschaftswachstum schlagen immer mehr auf den Zürcher Büromarkt durch. Das verfügbare Flächenangebot im Wirtschaftsraum Zürich hat 2012 gegenüber dem Vorjahr um 123 000 m² zugenommen und beträgt 857 000 m², was einer Angebotsquote von 5.4% entspricht. Grosse Angebotszunahmen waren in den Marktgebieten Baden, Furttal, Höfe, Mittleres Glatttal und Zug feststellbar, wohingegen in Schaffhausen und Winterthur weniger freie Flächen verfügbar waren.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen sowie die Umstrukturierungen und der Stellenabbau im Bankensektor zeigen sich in der Zürcher Innenstadt besonders deutlich. Die UBS beispielsweise verlagert 1400 Arbeitsplätze von der Innenstadt nach Altstetten bzw. Opfikon; die Mietverträge für über 30 Gebäude werden nicht mehr verlängert.

Insgesamt war das Angebot an Büroflächen im Central Business District so gross wie zuletzt 2005. Dabei nahm nicht nur die Menge zu, sondern auch die Qualität und Vielseitigkeit der freien Räume verbesserte sich. Dies bewirkte einen Anstieg des durchschnittlich angebotenen Mietpreises auf CHF 260 pro m² und Jahr netto; die Topmiete sank dagegen etwas und lag 2012 bei CHF 830.

Die Nachfrage verhielt sich im zurückliegenden Jahr stabil. Zwar gab es nur wenige Unternehmen, die sich in einem Expansionsprozess befanden oder neu angesiedelt werden konnten. Dafür nutzten andere den günstigen Zeitpunkt, um ihre Standorte und Büroräume zu optimieren. Diverse Firmen haben ihre passive Haltung abgestreift und gestalten ihr Flächenmanagement wieder aktiver.

Im vergangenen Jahr wurden einige namhafte Vermietungen abgeschlossen. Kraft Food mietete zusätzliche 6500 m² Bürofläche im Neubauprojekt «Lilienthal-Boulevard» in Glattpark. Unweit davon zog Novo Nordisk in den «Maintower». McKinsey nutzte die Gunst der Zeit und verlegte ihren Standort vom Flughafen an den Bleicherweg. Das Versicherungsunternehmen XL wird vom Mythenquai ins Löwenbräu-Areal ziehen und die FINMA sicherte sich 4000 m² im ehemaligen Haus von Ernst & Young am Stauffacher.

The buoyant construction activity of recent years and flattened economic growth is adding more and more office space to the Zurich market. In 2012, availability in the Zurich economic region rose by 123 000 m² on the previous year to reach 857 000 m², reflecting a supply rate of 5.4%. Large increases in supply were witnessed in the Baden, Furttal, Höfe, Mittleres Glatttal and Zug market regions, while Schaffhausen and Winterthur showed decreases in availability.

The effects of these trends, as well as the restructuring and redundancies in the banking sector, are particularly evident in inner-city Zurich. UBS, for example, is moving 1400 jobs from the city to Altstetten or Opfikon and will not be renewing leases on over 30 buildings.

Overall, the supply of office space in the central business district was at its highest since 2005. The rising volume was also accompanied by an improvement in the quality and diversity of available space. This resulted in an increase in the average quoting rent to CHF 260 per m² p.a. net, although the prime rent fell back slightly in 2012 to CHF 830.

Demand over the past year remained stable, with few companies in the process of expanding or in a position to relocate. Others used this as an opportunity to optimize their location and office space. A number of companies have changed policy from a passive stance to a more active management of their accommodation.

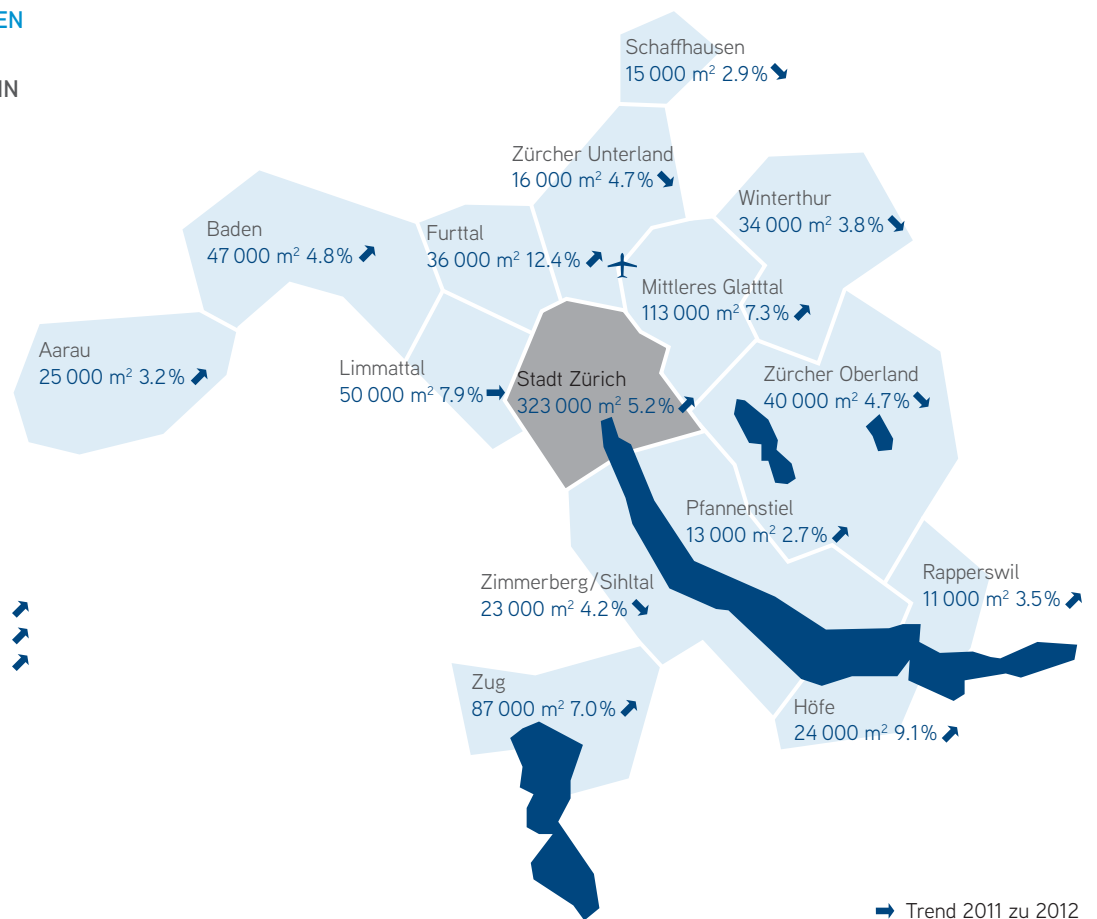
Some noteworthy lettings were completed during the past year. Kraft Food took an additional 6500 m² of office space in the new "Lilienthal-Boulevard" development in Glattpark. In the vicinity, Novo Nordisk moved into the "Maintower". McKinsey seized the moment to move their offices from the airport to Bleicherweg. Insurance company XL is moving from Mythenquai to the Löwenbräu site and FINMA has secured 4000 m² in the former Ernst & Young building at Stauffacher.

Outside of the city, Chinese electronics giant Huawei leased 3500 m² in Dübendorf and Canon Switzerland moved 300 employees from Dietlikon to Wallisellen. There, they will be joined by Cablecom, who will be moving into 20 000 m² of space in the "Richtiring" next to Allianz in 2014. In Winterthur, substantial parts of the Sulzer office tower were let to original builders

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

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
City/CBD	95 000	4.8	↗
Ganze Stadt	323 000	5.2	↗
Wirtschaftsraum	857 000	5.4	↗



↗ Trend 2011 zu 2012

BÜROKLASSEN
OFFICE CLASSES

Mietpreisband
Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	330-600
Klasse B	180-350
Klasse C	130-210

MIETEN NACH MARKTGEBIETEN
RENTS IN MARKET REGIONS

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.	
Stadt				
Ganze Stadt	185-600	830	327	↗
davon City/CBD	380-675	830	488	↗
Region				
Aarau	120-325	390	220	↗
Baden	150-375	420	276	↗
Furttal	120-205	245	155	↘
Höfe	180-380	400	251	→
Limmattal	135-245	275	194	→
Mittleres Glatttal	140-340	425	232	→
Pfannenstiel	180-505	570	277	→
Rapperswil	145-240	245	167	↘
Schaffhausen	140-295	325	196	↗
Winterthur	170-385	440	247	↗
Zimmerberg/Sihltal	170-345	435	226	↗
Zug	150-445	535	218	↗
Zürcher Oberland	130-275	310	183	↘
Zürcher Unterland	115-245	265	180	→
Wirtschaftsraum			260	↗



Ausserhalb der Stadt mietete der chinesische Elektronikriese Huawei 3500 m² in Dübendorf und Canon Schweiz zog mit 300 Mitarbeitenden von Dietlikon nach Wallisellen. Dort, im «Richtiring» neben der Allianz, wird sich 2014 auch Cablecom auf 20 000 m² Fläche niederlassen. In Winterthur konnten nach über 10 Jahren Leerstand substantielle Teile des Sulzer-Hochhauses an die damalige Erbauerin Sulzer AG vermietet werden. Bereiche der AXA und die Stadtverwaltung werden ab 2014 im neuen Verwaltungszentrum «Superblock» im Sulzerareal Stadtmitte gesamthaft 35 000 m² nutzen.

Die stärkste Nachfrage besteht für Flächeneinheiten von 200 bis 500 m². Im Grundsatz gilt: Je grösser und unflexibler die Flächen sind, je älter die Bausubstanz und je peripherer der Standort, desto schwieriger gestaltet sich die Vermarktung. Umgekehrt erfreuen sich neue Gebäude mit flexibel aufteilbaren Innenräumen einer intakten Nachfrage. Die Anpassung von älteren Bauten an die Raumanforderungen von Kleinunternehmen bedingt oft massive Eingriffe in die Gebäudestruktur, was investitionsintensiv ist. Durch solche umfassenden Sanierungen und Umbauten schaffen es einige Eigentümer, ihren älteren Liegenschaften neues Leben einzuhauchen.

Ein solcher Revitalisierungsprozess vollzieht sich gegenwärtig in den vier Obergeschossen des «Kaufleuten» in Zürich. Im ehemaligen Schulhaus wurde 40 Jahre lang nahezu nichts verändert, nachdem es in den 1970er Jahren zum Bürogebäude mutiert war. Ähnliches lässt sich auch in der 1979 erstellten Liegenschaft «Flurpark» in Altstetten beobachten. Nach dem Auszug der UBS wird diese bis im Sommer 2014 für CHF 65 Mio. saniert werden. Eine massive Neupositionierung wird nach dem Auszug der Zurich Versicherung auch das «Ambassador House» bei Glattpark erfahren.

Die bereits gut gefüllte Neubauten-Pipeline wurde auch 2012 verlängert. SwissRe wird das 1969 erstellte Gebäude an der Adresse Mythenquai 50 abbrechen und durch einen Neubau ersetzen. Bis 2014/15 wird an der Herostrasse in Altstetten und an der Lindbergh-Allee in Glattpark jeweils ein Neubau mit über 11 000 m² Bürofläche realisiert werden. Beim Balsberg in den Gemeinden Kloten und Opfikon soll bis in 15 Jahren ein zusammenhängendes Dienstleistungsgebiet erstellt werden. In einer ersten Phase besteht das Potenzial für über 100 000 m² Bürofläche. Zwei weitere Phasen vervollständigen das insgesamt 18 Baufelder grosse Projekt.

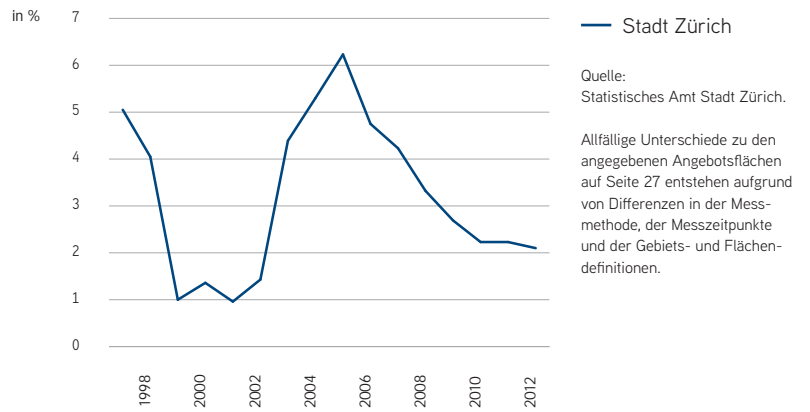
Sulzer AG after 10 years without an occupier. Parts of AXA and the municipal authorities will occupy a total of 35 000 m² in the new “Superblock” administrative center on the city-center Sulzer site from 2014.

Strong demand is being seen for units between 200 and 500 m². In general, the larger and less flexible the space, the older the fabric of the building and the more peripheral the location, the more challenging it will be to market. Conversely, demand for new buildings with internal areas capable of flexible subdivision is sound. Adapting older buildings to the space requirements of small companies often requires major intervention to the building structure, which is capital-intensive. However, some landlords have turned to comprehensive refurbishment and conversion to breathe new life into their old assets.

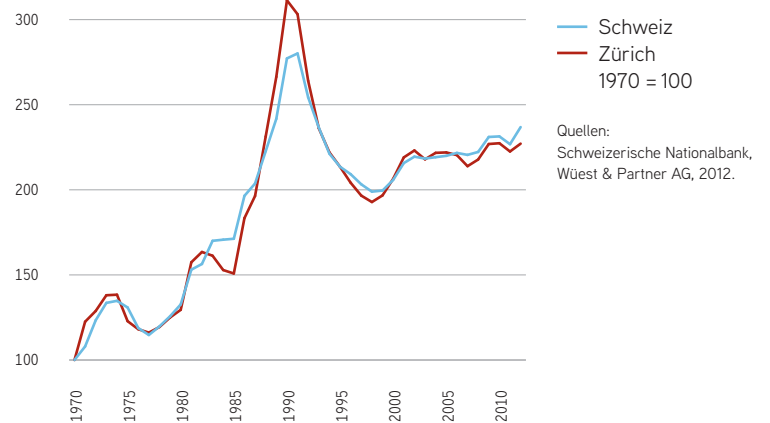
The four upper floors of the “Kaufleuten” building in Zurich are undergoing such a revitalization at present. The former school house has seen little change in 40 years since being converted to offices in the 1970s. A similar process is underway at the “Flurpark” building in Altstetten, which was built in 1979. Following the vacation of UBS, the property is to undergo refurbishment until 2014 at a cost of CHF 65 million. “Ambassador House” at Glattpark will also be in need of major re-positioning when Zurich vacates.

The already substantial development pipeline was also bolstered in 2012. SwissRe is to vacate Mythenquai 50, built in 1969, in favor of new-build offices. New developments will also complete on Herostrasse in Altstetten and Lindbergh-Allee in Glattpark by 2014/15, providing over 11 000 m² of office space. Balsberg in the municipalities of Kloten and Opfikon is also earmarked to become home to a cohesive service-sector district over the next 15 years. The first phase could provide more than 100 000 m² of office space. Two additional phases will complete the major project that will cover a total of 18 building plots.

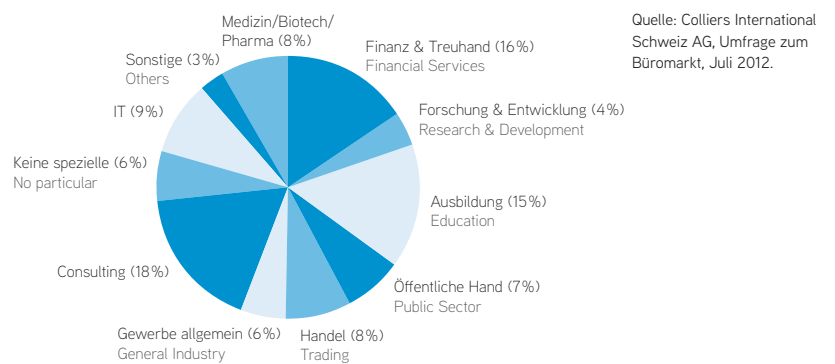
BÜRO LEERSTANDSENTWICKLUNG
OFFICE TREND OF VACANCIES



BÜRO MIETPREISINDEX
OFFICE RENT INDEX



NACHFRAGE VON BRANCHEN NACH BÜROS
OFFICE SPACE DEMAND FROM SECTORS



Internationaler Überblick

Stabilität in Mitteleuropa

Im europäischen Vergleich schneiden die Länder im Osten und Süden des Kontinents hinsichtlich ihrer steigenden Leerstandsquote und der durchschnittlich erzielbaren Mietpreise für Klasse-A-Objekte tendenziell weniger gut ab als die restlichen Länder.

Eine stabile Basis für den europäischen Büromarkt bilden eindeutig die mitteleuropäischen Staaten Deutschland, Frankreich und Grossbritannien. Die Leerstandsquoten in allen Büromarktsstädten in Deutschland waren 2012 rückläufig – mit Ausnahme von Düsseldorf. Die durchschnittliche Leerstandsziffer lag Ende Jahr mit 8.2% aber immer noch deutlich über dem Schweizer Niveau. In den sechs grössten deutschen Büromärkten wurden von Anfang Jahr bis Ende September 2012 rund 1.88 Mio. m² Büroflächen absorbiert. Der Vermietungsumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr leicht, da 2011 ein überdurchschnittlich hoher Flächenumsatz erzielt werden konnte. Hinsichtlich der durchschnittlichen Büromieten legten im Vorjahresvergleich mit München und Stuttgart jene Städte zu, welche die geringsten Leerstandsquoten haben. Berlin und Hamburg lagen ebenfalls leicht im Plus, während in Düsseldorf und Frankfurt ein leichter Rückgang der Durchschnittsmieten zu verzeichnen war.

In der Metropolregion Paris herrscht eine hohe Bautätigkeit. Bis Ende 2015 werden in der Region rund 990 000 m² an zusätzlicher Bürofläche verfügbar sein. Auch die Pipeline für Neubezüge ab 2015 ist mit 1.5 Mio. m² gut gefüllt. Auf die Leerstandsquote haben diese enormen Flächenzunahmen bisher keine Auswirkungen gezeigt, die Quote in Paris hielt sich konstant bei 7.0%. Der Pariser Büromarkt ist von denselben Komponenten wie der Schweizer Büromarkt getrieben – vor allem Konsolidierungsstrategien von Unternehmen führen dazu, dass die Nachfrager vermehrt in die Peripherie ziehen.

In den Vereinigten Staaten ist nach dem Zusammenbruch des Immobilienmarkts 2012 eine Erholung zu spüren, die sich in sinkenden Leerstandsquoten und den aktuell stabilen Marktmieten widerspiegelt. Verheerend ist die Situation nach wie vor in Dubai: Die Leerstandsquote stagniert bei 50.0% und in Abu Dhabi stieg die Quote von 7.0% auf 14.0% an. Im Nahen Osten leuchten die Warnsignale mittlerweile dunkelrot. In Ost- und Südeuropa stehen die Ampeln auf Gelb und Mitteleuropa erfreut sich einer grünen Welle.

In the European market, the nations in the east and south of the continent are tending to perform less well than the other nations, registering increasing vacancy rates and lower average achievable rents for Class A properties.

The Central European states of Germany, France and Great Britain are clearly providing a stable foundation for the European office market. Vacancy rates in all office market cities in Germany declined in 2012, with the exception of Düsseldorf. However, the average vacancy rate of 8.2% at the end of the year was significantly above that in Switzerland. Take-up in the six largest German office markets from the start of the year to the end of September 2012 stood at approximately 1.88 million m². Lettings showed a slight decrease on 2011, which was an above-average year in terms of take-up. With regard to average office rents, Munich and Stuttgart recorded an increase on the previous year while also posting the lowest vacancy rates. Berlin and Hamburg also achieved modest growth while Düsseldorf and Frankfurt showed a slight decrease in average rents.

The metropolitan region of Paris is witnessing strong construction activity. Around 990 000 m² of additional office space will be available in the region by the end of 2015. The development pipeline going forward from 2015 is also substantial at 1.5 million m². These enormous increases in supply have yet to have any impact on the vacancy rate in Paris, which remained constant at 7.0%. The Parisian office market is driven by the same factors as the Swiss market. Thus, consolidation strategies, in particular, mean that demand is increasingly retreating to the edge of the city.

In the United States, 2012 saw signs of recovery from the property market crash, reflected in declining vacancy rates and currently stable market rents. In Dubai, the market remains devastated with the vacancy rate stagnant at 50.0%. In Abu Dhabi, vacancies rose from 7.0% to 14.0%. In the Middle East, meanwhile, the warning lights remain dark red. In Eastern and Southern Europe, the traffic lights remain amber while Central Europe is enjoying a green phase.

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

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

Leerstandsentwicklung 2011–2012
Vacancy Development 2011–2012

- abnehmend
decreasing
- gleich bleibend
constant
- zunehmend
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate		CBD Miete Klasse A Ø CBD Rent Class A Ø Euro/m ² p.a.
Chicago	15.0%	↘	140
Los Angeles	15.8%	↘	170
New York	12.8%	↗	230
Toronto	5.7%	→	240
Buenos Aires	6.2%	↘	290
Mexiko City	12.0%	↗	260
Rio de Janeiro	10.2%	↗	770
São Paulo	3.3%	↗	540
Abu Dhabi	14.0%	↗	290
Dubai	50.0%	→	310
Hongkong	4.7%	↗	1420
Peking	3.5%	↘	500
Seoul	6.9%	↗	530
Singapur	8.0%	↘	540
Sydney	8.2%	↘	520
Tokio	8.3%	→	900 (gross rent)

Quelle: Colliers International, Juni 2012.

Glossar

METHODEN

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 20, Genf 25, Zürich 95) und 35 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 20 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, KOF ETH Zürich, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Baselland, Basel-Stadt und Waadt sowie der Städte Bern und Zürich, Bundesamt für Statistik, OECD.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 20. November 2012.

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

DEFINITIONEN

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

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

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

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

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

METHODS

An expert survey with questionnaires (participants: Basel 20, Geneva 25, Zurich 95) and 35 interviews. Advert evaluation in collaboration with Fahrländer Partner. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 20 institutional investors. Data from external providers: Swiss National Bank, KOF ETH Zurich, Statistics Offices of the Cantons of Zurich, Geneva, Baselland, Basel-Stadt, Vaud and of the Cities of Berne and Zurich, The Federal Office of Statistics, OECD.

Sample day for availability measurement: 20th November 2012.

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

DEFINITIONS

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

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

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

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

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

Mieten: Nettomietpreise, wie sie auf dem Markt angeboten und verhandelt werden. Die Mieten repräsentieren in der Regel einen einfachen Ausbaustandard. Angabe in CHF pro m² pro Jahr.

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

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

Spitzenmiete: auf dem Markt verhandelte Spitzenmiete.

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

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

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

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

Rent: Net rent prices that are being offered and negotiated on. These prices represent a simple fitting out and are expressed in CHF per m² per year.

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

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

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

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

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

Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.

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

COLLIERS SCHWEIZ PARTNER

Colliers International Zürich AG

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

Colliers International Suisse romande SA

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

Colliers International

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

