


«Wir stellen Diagnosen.»



Büromarktbericht Schweiz 2008.
Office Market Report Switzerland 2008.

Wir sind Colliers.





Herausgeberin

Colliers (Schweiz) AG, Februar 2008

Redaktorenteam

Felix Thurnheer, Colliers CRA AG, Zürich

Daniel Stocker, Colliers CRA AG, Zürich

André Böhm, Colliers CRA AG, Zürich

Yonas Mulugeta, Colliers CRA AG, Zürich

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

Datenaufbereitung

Dr. Daniel Sager, Meta-Sys AG, Zürich

Gestaltung

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Winterthur

Übersetzung

David Taylor, SoundsWrite GmbH, Zürich

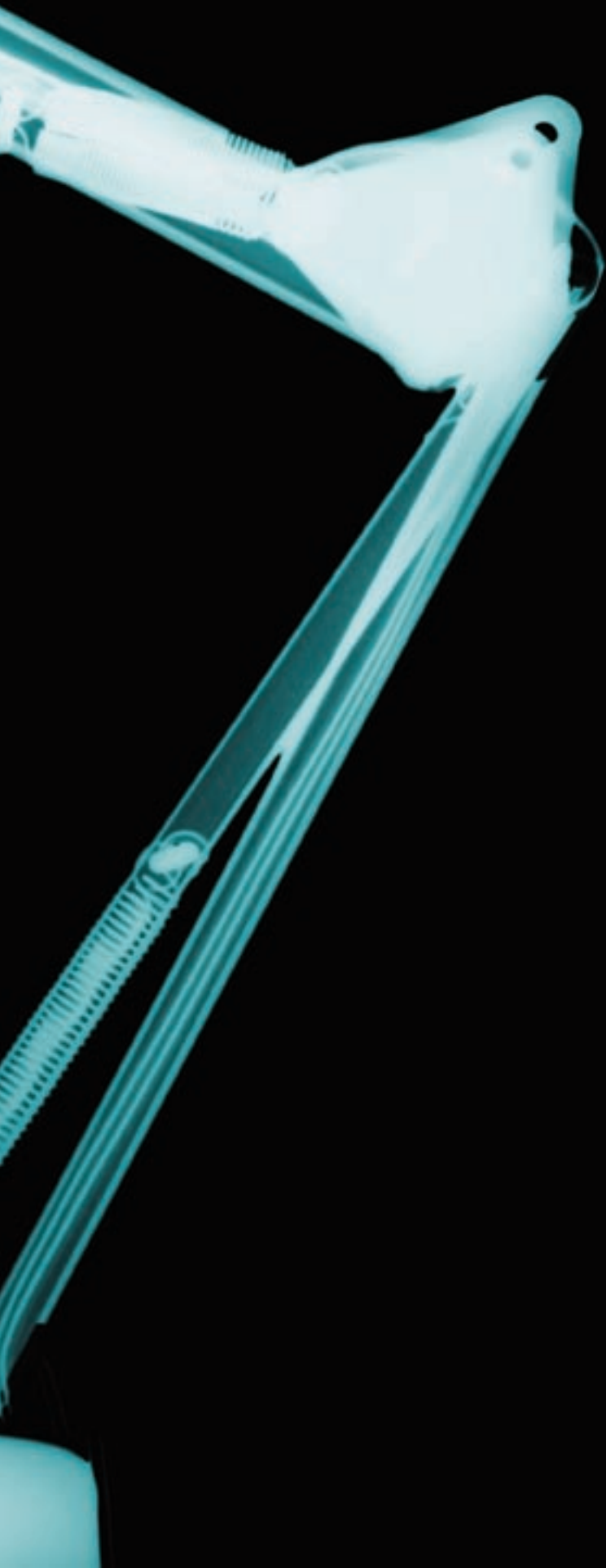
Druck

Mattenbach AG, Winterthur

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

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.

Copyright 2008, Colliers (Schweiz) AG.



Editorial.

«Zeichen stehen auf Expansion.»

Die positive Entwicklung der Schweizer Wirtschaft war auch 2007 im Büromarkt deutlich wahrnehmbar. Zum einen hat sich die Nachfrage belebt, zum anderen sind die Ansprüche an Objekt- und Standortqualität wesentlich gestiegen. Vor allem in den Zentren der grossen Städte wird der Büroraum knapp. Die Topmieten haben an diesen Lagen in Zürich und Genf deutlich zugelegt und liegen inzwischen bei über CHF 900.– pro m² und Jahr. Vereinzelte Flächen werden neu im Bieterverfahren vergeben.

Alle anderen Regionen weisen nach wie vor ein genügend grosses Angebot auf. Es ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 151 000 m² gesunken, auf ein Niveau von 1 600 000 m² oder 4.3% gemessen am Gesamtbestand.

Das Motto der Nachfrage lautet immer öfter: zuerst Qualität, dann Preis. Deshalb haben sich die Mieten im Verlauf des Jahres 2007 gefangen und das Vorjahresniveau gehalten. Der schweizerische Mittelwert für eine teilausgebaute Fläche liegt netto bei CHF 223.–, die Topmieten in Genf und Zürich liegen bei leicht über CHF 900.–.

Die zunehmende Nachfrage nach Büroflächen basierte hauptsächlich auf dem Wachstum der Unternehmen. Die Zunahme der Beschäftigung betrug 2007 rund 2.5%, was rund 73 000 zusätzlichen Vollzeit-Arbeitsstellen entspricht.

Da in den meisten Zentren der grossen Schweizer Städte die Möglichkeiten der Erneuerung und Erweiterung des Büroangebots beschränkt sind, wurde vor allem in den Stadtrandgebieten neu geplant und gebaut. Hier befinden sich die neuen Büroadressen der Zukunft, z. B. in Zürich-West, in der Flughafenregion Genf, in Kleinbasel und um St. Johann sowie in Bern im Wankdorf.

Der Büromarkt wird im kommenden Jahr stabil bleiben. Mit den anstehenden Büroneubauten wird die Qualität des Angebotes weiter zunehmen und die strukturelle Verschiebung des Leerstandes zusätzlich an Form gewinnen. Trotz Subprime-Krise ist für 2008 nicht mit einer Rezession zu rechnen. Eine Wachstumsverlangsamung dürfte aber u. a. auch im Schweizer Büromarkt spürbar werden.

Once again in 2007, the positive developments in the Swiss economy were noticeable in the office market with two effects: demand picked up and there was a significant increase in quality expectations with regard to the property and location. In the centres of the large cities, the supply of office space is running low. Top rents have increased significantly, especially in the centres of Zurich and Geneva, where they have reached CHF 900.– per m² per year. In some cases, space is now being auctioned to the highest bidder.

In all other regions the space on offer is still sufficient. Compared to last year, it has dropped by about 151 000 m² to a total of 1 600 000 m², or 4.3% of the total stock.

The demand maxim is more and more «first quality and then price», allowing rents to catch their balance and remain at the previous year's levels. The Swiss median for partially fitted spaces is CHF 223.– net and the top rents in Geneva and Zurich slightly above CHF 900.–.

The increasing demand for office space is mainly driven by the growth of enterprises. The employment increase was approximately 2.5% – equivalent to 73 000 additional full-time jobs.

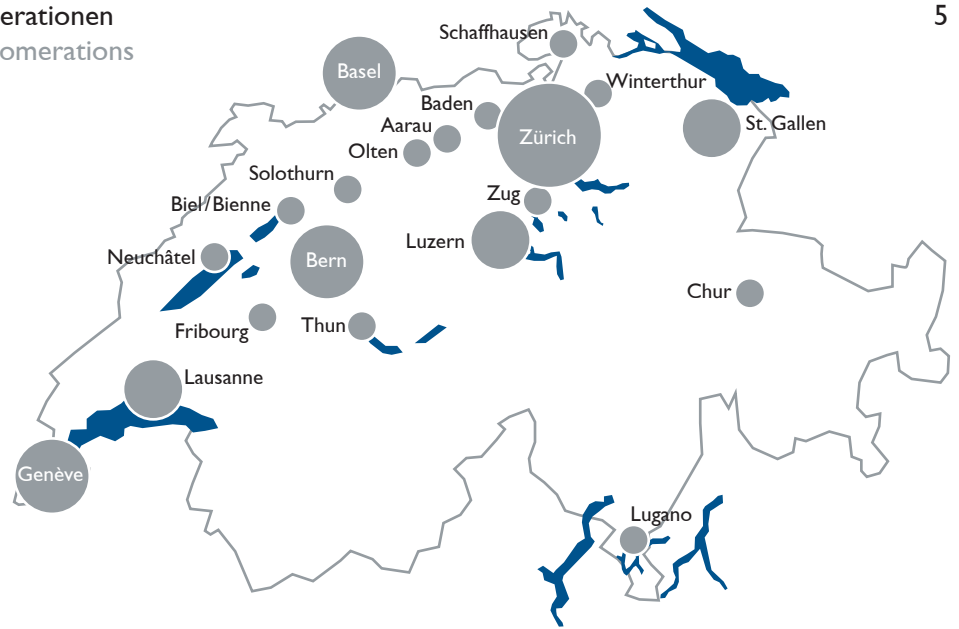
Because the opportunities for renovation and expansion are limited in the majority of large Swiss cities, most new planning and building was focussed on the city edges. This is where we find the office addresses of the future, e.g. Zurich-West, the airport area in Geneva, Kleinbasel and around St. Johann in Basel and around Wankdorf in Berne.

The office market will remain very stable in the coming years. With the completion of current projects, the quality on offer will rise accentuating the structural shift in the vacancy profile. On the other hand, the growth deceleration forecasted partly as a result of the Subprime crisis, may also be felt in the Swiss office market. A recession is however, not envisaged.



Flächenbestand
Stock of space

- 5.1–10.0 Mio m²
- 3.1– 5.0 Mio m²
- 1.1– 3.0 Mio m²
- 0.5– 1.0 Mio m²



Agglomeration	Angebot/Availability		Mieten/Rents p.a.	
	innert 6 Monaten m ²	%	Preisband CHF/m ²	Mittel CHF/m ²
Aarau	25 000	3.4 ↘	135–290	204 ↗
Baden	28 000	4.3 ↘	120–230	174 ↘
Basel	106 000	2.7 ↘	130–285	204 ↘
Bern	163 000	4.6 ↘	125–300	194 ↘
Biel	27 000	3.9 ↘	95–190	143 ↗
Chur	10 000	1.9 ↘	150–235	196 ↗
Fribourg	27 000	3.5 ↘	145–255	202 →
Genève	148 000	3.3 →	170–535	402 →
Lausanne	107 000	4.0 ↗	140–310	202 ↗
Lugano	9 000	0.8 ↘	150–320	203 ↘
Luzern	61 000	3.9 ↘	100–265	171 ↘
Neuchâtel	15 000	2.4 →	85–240	158 ↘
Oten	25 000	5.1 ↘	100–235	164 ↘
Schaffhausen	23 000	4.8 ↗	100–180	150 ↗
Solothurn	28 000	4.9 ↘	110–230	185 ↗
St. Gallen	71 000	5.1 →	115–245	188 →
Thun	11 000	2.0 ↗	140–260	178 ↗
Winterthur	30 000	3.2 ↘	135–280	215 ↗
Zug	58 000	5.9 ↘	125–385	180 →
Zürich	628 000	6.2 ↘	160–380	226 ↘
Total	1 600 000	4.3 ↘		223 →

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

→ Trend 2006 zu 2007

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

«Insgesamt gute Aussichten.»

Die globale Wirtschaft hat sich in den letzten vier Jahren ausgezeichnet entwickelt. Es handelt sich um eine der längsten Aufschwungsphasen der Nachkriegsgeschichte und die erste auf globaler Ebene. Der Wachstumsbeitrag der Märkte in den Schwellenländern umfasst ein bedeutendes Volumen. Das markante Wachstum dieser Länder führte zu einer hohen Nachfrage nach Rohstoffen und Energie, so dass deren Preise in die Höhe schnellten.

Trotz des langen Konjunkturaufschwungs und der höheren Importpreise haben die Inflationsraten in den westlichen Industriestaaten nur mässig zugelegt, nämlich rund 2%. Die Notenbanken manövierten sich in den letzten zwei Jahren in eine komfortable Position, da sie ihre expansive Geldpolitik zu Beginn des Jahrzehnts schrittweise zurückgefahren hatten und sich heute auf einem neutralen Niveau befinden.

Die erfreuliche Wirtschaftsentwicklung erfuhr jedoch im zweiten Halbjahr 2007 einen Dämpfer. Die Bekanntgabe grosser Verluste jener Banken, die sich stark im Investmentbanking engagiert und grosse Positionen von hypothekarisch gesicherten Derivaten in die Bilanz genommen hatten, trübte das Bild. Zudem sind in verschiedenen Ländern die Immobilien deutlich überbewertet (u. a. GB, IRL, NL, E, F), und es muss mit weiteren Preiskorrekturen gerechnet werden. Die Konsumenten dürften vorsichtig auf diese Ereignisse reagieren, was den Konsum beeinträchtigen würde.

Für die folgenden beiden Jahre wird deshalb eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums erwartet, sowohl als Folge der Subprime-Krise als auch aufgrund der angestiegenen Rohstoffpreise. Gegenwärtig sind die Folgen dieser Entwicklung in globaler Hinsicht allerdings nicht dramatisch, eine weitreichende Rezession wird deswegen nicht befürchtet.

Die Wachstumsverlangsamung wird auch in der Schweiz spürbar sein. So wird der Wachstumsbeitrag der Banken, die im Jahr vor der Krise eine Wertschöpfung von rund 9% aufwiesen, deutlich einbrechen, was das gesamtwirtschaft-

In the last four years, the global economy has performed excellently. We are looking at the longest expansion phase in post-war history and the first at a global level. The growth contribution from markets in emerging economies is significant. The rapid expansion in these countries has increased the demand for raw materials and energy, rocketing prices to new levels.

Despite the long period of growth and the high cost of imports, the rates of inflation in Western industrial nations have only slightly increased – namely by 2%. During the last two years, the central banks manoeuvred into a comfortable position. In a series of steps, they reversed the expansive monetary policies that marked the start of the decade to arrive at their current neutral position.

However, this encouraging economic scenario was spoiled by the developments in the second half of 2007. Large losses were announced by banks, which had engaged intensively in investment banking activities, and taken large balance sheet positions in mortgage-backed securities. This marred picture is worsened by the recognition that in many countries, property is significantly over-priced (including GB, IRL, NL, E, F) and further price corrections are inevitable. Consumers are likely to react cautiously to these events, which may dampen consumption.

Therefore, a weakening of economic growth is expected over the next two years, both as a consequence of the subprime crisis and as a result of the increase in raw material prices. At the moment, these effects are not dramatic from a global perspective, so a wide-ranging recession is not expected.

The slowing of growth will also be felt in Switzerland. Thus the bank's contribution to growth, that was around 9% in the year before the crisis, will decline significantly, leading to a drop of 0.5% in the overall growth of the economy. The drop in demand from the USA will hit the export sector. However, the currently weak Swiss Franc will serve to keep exports at current levels. In addition, judging consumer

liche Wachstum um rund 0.5% reduzieren wird. Auch auf den Exportsektor wird sich die geringere Nachfrage der USA auswirken. Der gegenwärtige schwache Schweizerfranken wird das Exportwachstum dennoch auf ansprechendem Niveau halten. Dazu sind beim Konsumverhalten ebenfalls kaum Anzeichen vorhanden, die auf eine deutliche Verlangsamung hindeuten. Zudem dürften Immobilien in der Schweiz von grösseren Wertverlusten, wie sie in anderen Ländern zu erwarten sind, verschont bleiben.

Die leichte Wachstumsverlangsamung in der Schweiz wird auch durch das KOF-Barometer gestützt. Dieser Indikator hat sich etwas abgeschwächt, liegt jedoch immer noch auf hohem Niveau.

Zudem bringt die Verlangsamung der konjunkturellen Entwicklung auch eine Entspannung an der Inflationsfront, was der Notenbank gestattet, die Zinsen allenfalls zu senken. Die langfristigen Zinsen wurden bereits deutlich nach unten korrigiert, was der Bau- und Immobilienindustrie entgegenkommt. Insgesamt können die Rahmenbedingungen für den schweizerischen Immobilienmarkt weiterhin als günstig eingestuft werden.

Prof. Dr. Josef Marbacher

behaviour, there are few indications of a significant decline. Property in Switzerland on the other hand is likely to be spared the large devaluations expected in other countries.

The KOF barometer that measures industrial production with a 6 to 9 month lead also confirms the light drop in growth in Switzerland. This indicator has weakened a little but is nonetheless high. On the other hand, the deceleration of the economy means the danger of inflation will fall thus allowing the central banks to possibly lower interest rates. The long-term interest rates have already been significantly reduced, which will benefit the building and real estate industries. Overall, the background conditions for the Swiss property market can still be considered favourable.

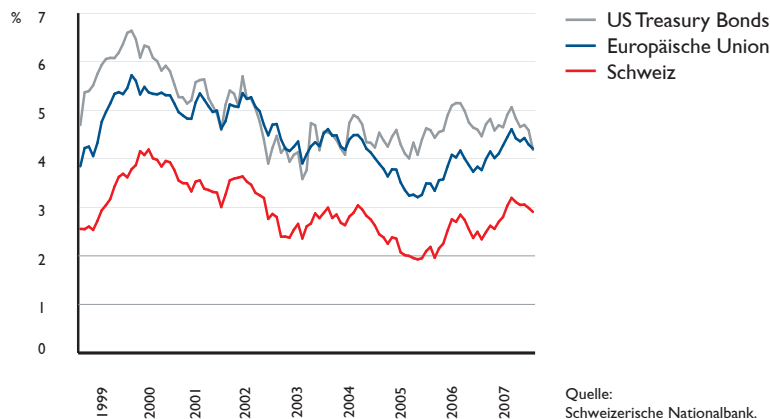
Prof. Dr. Josef Marbacher

Wirtschaftsdaten im Überblick Key Economic Figures

	2006	2007P	2008P	2009P
BIP/GDP Real %YOY				
Schweiz	3.2	2.7	2.0	2.0
Europäische Union	2.9	2.6	1.9	2.0
Osteuropa	3.8	3.7	3.2	3.2
USA	2.9	2.2	2.0	2.2
Total OECD	3.1	2.7	2.3	2.4
Inflation KPI/CPI %YOY				
Schweiz	1.1	0.6	1.5	1.4
Euro-Zone	2.2	2.1	2.5	2.0
Osteuropa	1.4	2.0	2.4	2.4
USA	3.2	2.8	2.7	1.9
Total OECD	3.9	4.5	4.2	4.2

Quelle: OECD Economic Outlook No. 82, Database 2007. P=Prognose

Renditen auf 10-jährige Staatsobligationen 10 years Government Bond Yields



Schweiz.

Markt für Immobilieninvestitionen.

«Erholung der Preise.»

Die aggressiv agierenden, internationalen Cashflow-orientierten Investoren trieben in der ersten Jahreshälfte 2007 die Marktpreise für kommerziell genutzte, grossvolumige und gut vermietete Immobilien weiter nach oben. Mit bis zu 30% höheren Kaufofferten konnten diese Investoren nahezu jedes Bieterverfahren für sich entscheiden. Dann kam die Subprime-Krise.

Im ersten Moment erstarrte der Immobilienmarkt geradezu, als die Krise an den Finanzierungsmärkten, insbesondere in den Vereinigten Staaten und in Grossbritannien, begonnen und ihr Ausmass gezeigt hatte. Eben diese internationalen Investoren verschwanden infolge dieser Krise so schnell wieder, wie sie im Schweizer Immobilienmarkt aufgetaucht waren.

Dies führt dazu, dass die schweizerischen institutionellen Investoren nicht mehr nur opportunistisch an B- und C-Lagen agieren müssen. Um ihre Nachfrage und das angestrebte Wachstum befriedigen zu können, sind vermehrt auch wieder Investitionen in A-Lagen realisierbar. Ihr Konzept des hohen Eigenkapitalanteils und einer Nettorenditeerwartung von mindestens 4.8 bis 5.0% entspricht wieder dem Markt. Sie sind dadurch gegen die neue Risikowahrnehmung und die daraus resultierenden höheren Margen der Finanzierungsinstitute viel unempfindlicher.

Die Preise am Immobilienmarkt dürfen heute als fairer bewertet werden, als dies noch im Sommer 2007 der Fall war. So stiegen die Renditeerwartungen im Vergleich zum Vorjahr um etwa 0.2%. Zudem bringen die infolge der Subprime-Krise deutlich höheren Risikozuschläge der Finanzierungsinstitute die Immobilienpreise etwas unter Druck.

Die Illiquidität des Marktes von 2006 hat sich 2007 bei B-Klasse- und C-Klasse-Objekten leicht entspannt, auch wenn die vorhandene Nachfrage noch bei Weitem nicht befriedigt werden kann. Nach wie vor selten angeboten, jedoch stark gesucht werden A-Klasse-Immobilien.

In the first half of 2007, aggressive international cashflow-oriented investors continued to force up the prices for large volume commercial and other well-let properties. With purchase offers up to 30% over the market, they were able to win almost any bid; until the Subprime Crisis happened.

As the crisis unfolded, the property market froze, as it tried to fathom the extent of the damage in the financial markets, especially in the USA and Great Britain. In the aftermath, the sudden disappearance of those foreign investors from the Swiss market was noticed: gone as quickly as they came.

Consequently, Swiss institutional investors no longer need to make do with opportunistic, class B and C quality locations, in order to reach their own investment and growth targets. Instead they now have a renewed chance of finding class A investments. Their approach, that combines high equity with a net return of 4.8 to 5.0%, is once again viable, because it is much less sensitive to the new risk awareness that has made borrowing more expensive.

The prices in the property market are considered fairer than they were in summer 2007. As a result, profit expectations have risen by 0.2%. In addition, the Subprime Crisis has put property prices under pressure through the significantly higher risk premiums now demanded by lending institutions.

In 2007, there was a slight thawing of the relatively illiquid 2006 market for class B and C properties, despite the fact that the current demand is far from being satisfied. On the other hand, availability for class A properties remain sparse in spite of strong demand.

In 2008, we can assume that the investment pressure, and the resulting demand will persist. The large unknown, on the other hand, is whether availability will rise. The question revolves around the extent to which individual inves-

Auch 2008 ist davon auszugehen, dass der Anlagedruck und somit die Nachfrage gleich bleiben wird. Ob sich auf der Gegenseite die Angebotsituation verbessern wird, bleibt offen. Fraglich ist, wie sehr die einzelnen Anleger aufgrund der Krise an den Finanzierungsmärkten unter Druck geraten und eventuell gewisse Bereinigungen im Portfolio vollziehen müssen.

Wieder vermehrt im Fokus opportunistischer Investoren sind Entwicklungsobjekte an städtischen Lagen. Aufgrund der anhaltend guten Wirtschaftslage und der immer noch steigenden Nachfrage nach Büroräumlichkeiten werden Bauprojekte zunehmend attraktiv.

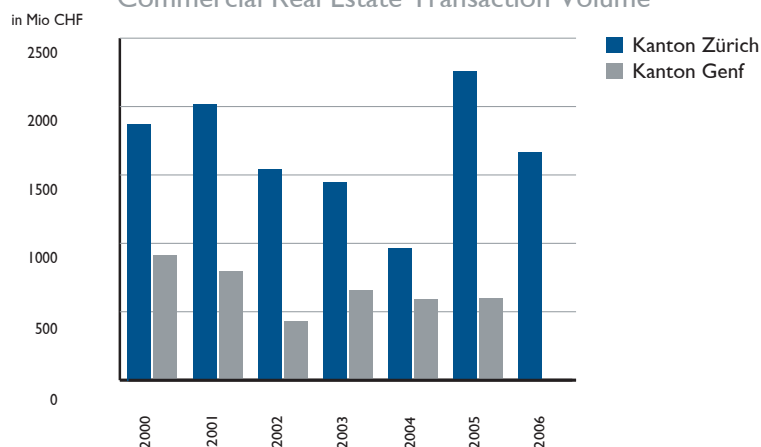
tors under pressure from the investment market crisis might attempt to purge elements of their portfolios. Opportunistic investors are once again focussing on properties with development potential in city locations. Building projects are increasingly attractive given the continued expansion of the economy and the persisting demand for office space.

Anfangsrenditen für Büroimmobilien Cap Rates/Initial Yields for Office Buildings

	2006	2007	Erwartung
Klasse A	4.2%	4.6%	→
Klasse B	4.8%	5.1%	↘
Klasse C	5.6%	5.7%	→

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

Transaktionsvolumen kommerzieller Immobilien Commercial Real Estate Transaction Volume



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

Markt für Büronutzflächen.

«Belebung am Rhein.»

Die Nachfrage nach Büroflächen hat in Basel im Jahresverlauf leicht zugenommen. Das Wachstum der Firmen veranlasste diese, ihre Immobiliensituation zu optimieren und zu konzentrieren. Insgesamt hat sich das Angebot an Büronutzflächen um 15 000 m² auf 100 000 m² reduziert. Das entspricht einer Angebotsquote von 2.9%.

Am deutlichsten stieg die Nachfrage in der City von Basel und in Kleinbasel. Hier reduzierte sich das Angebot um je 12 000 m² innert Jahresfrist. Aber auch in anderen Marktgebieten der Region Basel wurden Büro-, Labor- und Produktionsflächen nachgefragt. Grössere zusammenhängende Flächen von ca. 2000 bis 3000 m² wurden vermehrt gesucht. Auch die neu entstandenen Bürogebäude wurden so vom Markt gut absorbiert. Im Zuge dieser Entwicklung wurden kleinere, in die Jahre gekommene Einheiten verfügbar. Bei den kleinen Flächeneinheiten bis ca. 800 m² ist der Markt deshalb nach wie vor genügend liquide.

Tendenziell steht der Markt im Spannungsfeld zweier gegensätzlicher Kräfte. Die Life-Sciences-Branche und die damit verbundenen Zulieferer wachsen. Der angekündigte Stellenabbau bei Novartis wird durch das Wachstum von Drittfirmen mehr als kompensiert, und die langfristige Positionierung des Standorts Basel widerspiegelt sich in den 2007 weiter vorangetriebenen Neubauprojekten. Auch die Logistikbranche profitiert vom aktuellen Wirtschaftswachstum und von der guten Auftragsituation der schweizerischen Industrie. Das Vertrauen in die gute Wirtschaftslage steht aber in den meisten anderen Wirtschaftsbranchen auf wackeligen Füßen.

Im Wirtschaftsraum Basel besteht quantitativ ein genügend grosses Angebot an Büroflächen. Die Nachfrageseite hat jedoch in qualitativer Hinsicht höhere Anforderungen, als was die Anbieter bereitstellen, nicht zuletzt aufgrund des positiven Wirtschaftsganges.

Die auf dem Markt zu erzielende Topmiete liegt bei CHF 370.– pro m² und Jahr und wird in der City von Basel erzielt. Ansonsten bewegen sich die Mieten zwischen

The demand for office space in Basel has increased slightly during the year. Firms are exploiting their growth in order to optimise and concentrate their property usage. Overall the available space has fallen by 15 000 m² to 100 000 m². This amounts to an availability of 2.9%.

The strongest demand is felt in the City of Basel and in Kleinbasel. Here availability has fallen in each case by 12 000 m² compared to the year before. But there is also demand for offices, labour and production space in the office and industrial areas in the Basel region. Larger units of space between 2000 and 3000 m² are more in demand. The newly constructed office buildings were also well absorbed by the market. As a result of this development, smaller, ageing units are becoming available. Therefore the market for smaller units up to 800 m² remains sufficiently liquid.

The market trends reflect the tension between two opposing forces. On the one hand the life sciences firms with their associated suppliers are experiencing strong growth. The job cuts announced by Novartis have been more than compensated by the growth of external companies and the firm's commitment to the Basel location is reflected in the building projects pursued in 2007. The logistics branch is also profiting from the current economic growth phase and the bulging order books of Swiss industrial manufacturers. On the other hand, the majority of other sectors lack confidence in the current good economy.

In the Basel region, the quantity of office space on offer is adequate. However, there is a discrepancy between the quality expectations of the would-be tenants and the supply. Thanks to economic growth, quality expectations have risen. This means that rent levels are not the prime consideration: location and the level of interior fittings are much more important factors.

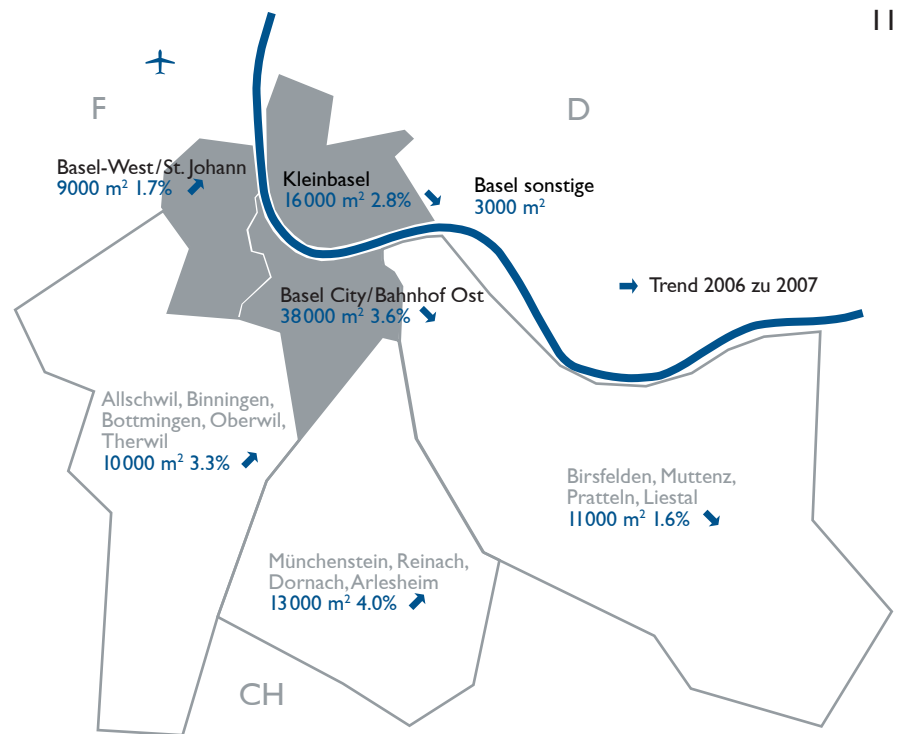
The top rents attainable in the market are CHF 370.– per m² per year. These are seen in the City of Basel. Other-

Angebot an Büroflächen im Wirtschaftsraum Basel

Available Office Space within the Basel Economic Region

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
Stadt Basel	66 000	3.0	↘
Wirtschaftsraum	100 000	2.9	↘



Büroklassen Office Classes

Mietpreisband

Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	250–330
Klasse B	180–240
Klasse C	120–180

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Stadt			
Kleinbasel	115–270	320	206 ↗
Basel-West/St. Johann	150–320	340	204 ↗
Basel City/Bahnhof Ost	145–310	370	238 ↘
Region			
Birsfelden, Muttenz	130–240	280	158 ↘
Münchenstein, Reinach	130–250	290	176 ↗
Allschwil, Binningen	90–250	300	124 ↘
Basel-Stadt			215 ↘
Wirtschaftsraum			194 ↘

Basel.

CHF 240.– und 300.–. Flächen in Grossbasel erfahren tendenziell eine stärkere Nachfrage bzw. erzielen höhere Mietpreise als in Kleinbasel. In den Logistikgebieten und ausserhalb der Stadt liegt das Mietzinsniveau meist unter CHF 200.–. Die Mietpreise sind stabil und werden sich im kommenden Jahr kaum bewegen.

Die Mietpreiskonditionen haben sich kaum geändert. Etwas zugenommen hat die Anzahl der über 10 Jahre laufenden Mietverträge. Die Verhandlungszeiten haben sich verkürzt. Mietinteressenten haben meist einen Planungshorizont von 3 bis 6 Monaten, was das Vorvermieten erschwert. Trotzdem gibt es in Basel keine Spekulationsneubauten. Alle Entwicklungen werden im Vorfeld professionell vermarktet.

In Basel sind zahlreiche Neubauprojekte geplant. Das prestigeträchtigste wird in den nächsten Jahren der Roche Tower (154 m hoch, 42 Etagen, 75 000 m² Bürofläche) im Stammareal des Pharmaunternehmens im Wettsteinquartier sein. Der Baubeginn ist für 2009 vorgesehen, 2012 sollen dann 2400 Beschäftigte dort ihren Arbeitsplatz haben.

Auch zahlreiche kleinere Gebäude mit guter Architektur sind in ihrer Realisierungsphase. Dazu gehören z. B. der Südpark und der St. Jakobs-Turm mit je 6000 m² Büro, der Ausbau des TechCenters in Reinach mit 35 000 m² Büro, das City-Gate in Basel-Ost mit vier Bürogebäuden und 38 000 m² Büro, der Science-Park, eine Überbauung mit 30 000 m² Büro-, Labor- und Produktionsfläche, das Futuro in Liestal, ein Gebäudekomplex mit 18 000 m² Büro, und der i-Parc in Allschwil mit 12 000 m² Büro.

Darüber hinaus sind in Basel ganze Gebietsplanungen im Gange. Auf dem Novartis Campus in Basel-West/St. Johann sollen bis ins Jahr 2015 Büros, Labor- und Produktionsräume für 10 000 Mitarbeitende erstellt werden. Auf der anderen Seite des Rheins wird in Kleinbasel bis ca. 2020 das Erlenmatt-Quartier gebaut, das u. a. 64 000 m² Büroflächen beinhaltet. Insgesamt ist Basel auf Wachstum und Erneuerung gut vorbereitet.

wise, the rents fluctuate between CHF 240.– and CHF 300.–. Units in Grossbasel are generally more popular than those in Kleinbasel. In the logistics areas and in the area around Basel, the rent levels are under CHF 200.–. The rent prices are stable and will hardly move during the coming year.

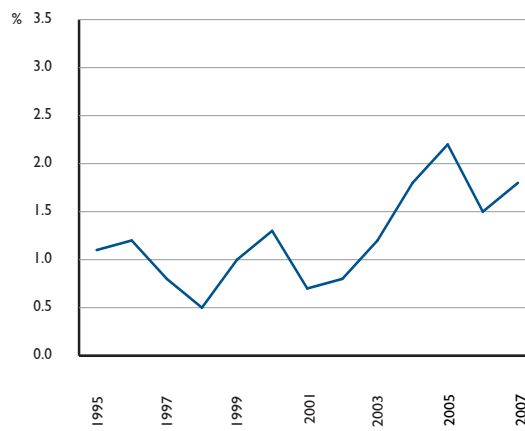
The rent terms and conditions have also hardly changed. There has been a slight increase in the number of 10-year contracts. Negotiation times have dropped. Many prospects now have a planning horizon of 3 to 6 months. This makes it difficult for those trying to pre-let office blocks that are being constructed. Still no one in Basel is building speculatively. All projects are being professionally marketed in advance.

There are numerous new building projects in Basel. The most prestigious project of the coming years will be the Roche Tower (154 m high, 42 floors, 75 000 m² office space). It is planned for the pharma enterprise's home base in the Wettstein quarter. Building is due to begin in 2009 and be completed by 2012 for 2400 employees.

There are also numerous small buildings with good architecture being realised. They include the Südpark and the St. Jakobsturm – each with 6000 m² of offices. Another project is the expansion of the TechCenter in Reinach with 35 000 m² of office space. Then there is the City-Gate in Basel East with four office blocks and 38 000 m² of office space, the Science-Park – a development with 30 000 m² of office, laboratory and production space, Futuro in Liestal, an office complex with 18 000 m², and i-Parc in Allschwil with 12 000 m² offices.

Beyond that, in Basel there are a number of area planning initiatives. Novartis is planning to build offices, laboratories and production space for 10 000 employees on their campus in Basel-West/St. Johann by 2015. On the other side of the Rhine in Kleinbasel, a whole new quarter called Erlenmatt is being added and will offer 64 000 m² office space among other utilisations until 2020. Basel is thus well prepared for renewal and growth.

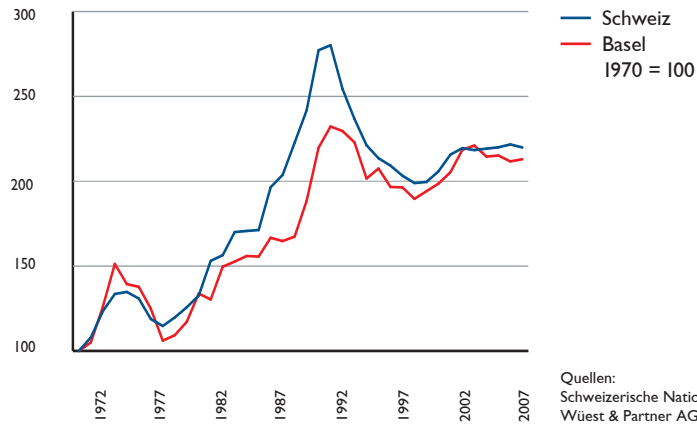
Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistisches Amt Basel-Stadt.

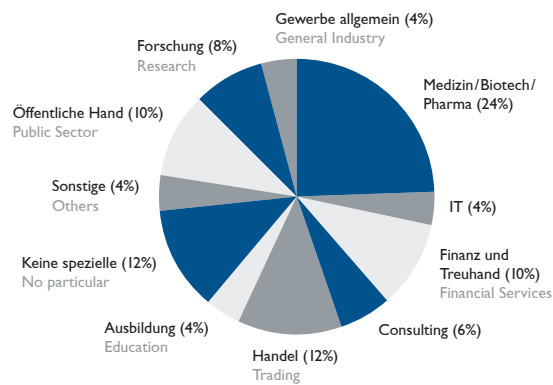
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 11 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

Nachfrage von Branchen nach Büros Office Space Demand from Sectors



Quelle: Colliers (Schweiz) AG,
Umfrage zum Büromarkt, 2007.

Markt für Büronutzflächen.

«Kontinuität dank öffentlichem Sektor.»

Der Wirtschaftsraum Bern weist schweizweit den viertgrössten Büromarkt auf, mit rund 3.3 Mio m² Bürobestand für rund 165 000 Bürobeschäftigte. Die sechs Büromarktgemeinde in der Stadt Bern haben einen Bestand von etwas über 2.4 Mio m². Mattenhof/Weyermannshaus ist mit knapp 710 000 m² das grösste und die City/Altstadt mit rund 580 000 m² das dichteste Büromarktgemeinde. Wichtigste Arbeitgeber in diesen Gebieten sind die öffentliche Verwaltung (Bund, Kanton, Stadt), ehemalige Bundesbetriebe (SBB, Post, Swisscom) und die Gesundheitsbranche. Auch in den Marktgebieten Köniz/Liebfield und Ittigen ist der Bund dominant vertreten. Insgesamt stellt die Verwaltung in der Stadt Bern rund 24 000 oder 16% der Arbeitsplätze, direkt gefolgt von der Gesundheitsbranche mit einem Anteil von 15%.

Die Verwaltung wiederum ist eine wichtige Auftraggeberin für weitere Beraterfirmen im Bereich der Wirtschaft: Finanzierung, Versicherung, Recht, Public Relation, Werbung und Kommunikation, Forschung und das Verbandswesen. Diese sind verdichtet im Universitätsquartier Langgasse und in der Altstadt angesiedelt. Die zahlreichen Botschaften in Bern liegen nicht in einem Bürogebiet, sondern in Kirchfeld, dem einzigen Wohnquartier, das vor rund 150 Jahren nach einem übergeordneten Plan gebaut wurde.

Der Immobilienmarkt von Bern zeichnet sich durch Stabilität aus. Das Angebot ist keinen grossen Schwankungen unterworfen, weil die Hauptarbeitgeber kaum den Zyklen der Wirtschaft ausgeliefert sind. International tätige Firmen sind in Bern untervertreten. Die Verwaltung und das Gesundheitswesen hingegen erfreuen sich eines stabilen Beschäftigtenwachstums von durchschnittlich rund je 2.0% pro Jahr.

Auch in Bern sind bei den grossen Arbeitgebern Konsolidierungsprozesse im Gange, wie man sie in anderen schweizerischen Städten von grossen Dienstleistern kennt. Dabei werden diverse kleinere Institutionen an einem neuen Standort zusammengezogen. Aktuelle Beispiele dafür sind die Swisscom Mobile und Swisscom Solutions, die letztes

The economic area in Berne has the fourth largest office market in Switzerland: with 3.3 million m² of office space for 165 000 office workers. The six office markets in the city of Berne offer a total of 2.4 million m². The largest market is Mattenhof/Weyermannshaus with almost 710 000 m² while the City/Altstadt market with 580 000 m² is the most densely occupied. The major employers in these areas are the public administration (Federation, canton, city), former state-owned enterprise (SBB, Post, Swisscom) and companies in the health sector. The Federation is also strongly present in the markets of Köniz/Liebfield and Ittigen. In total, 24 000 government employees occupy 16% of the office space, while the health sector is a close second taking with 15% of the market for office space.

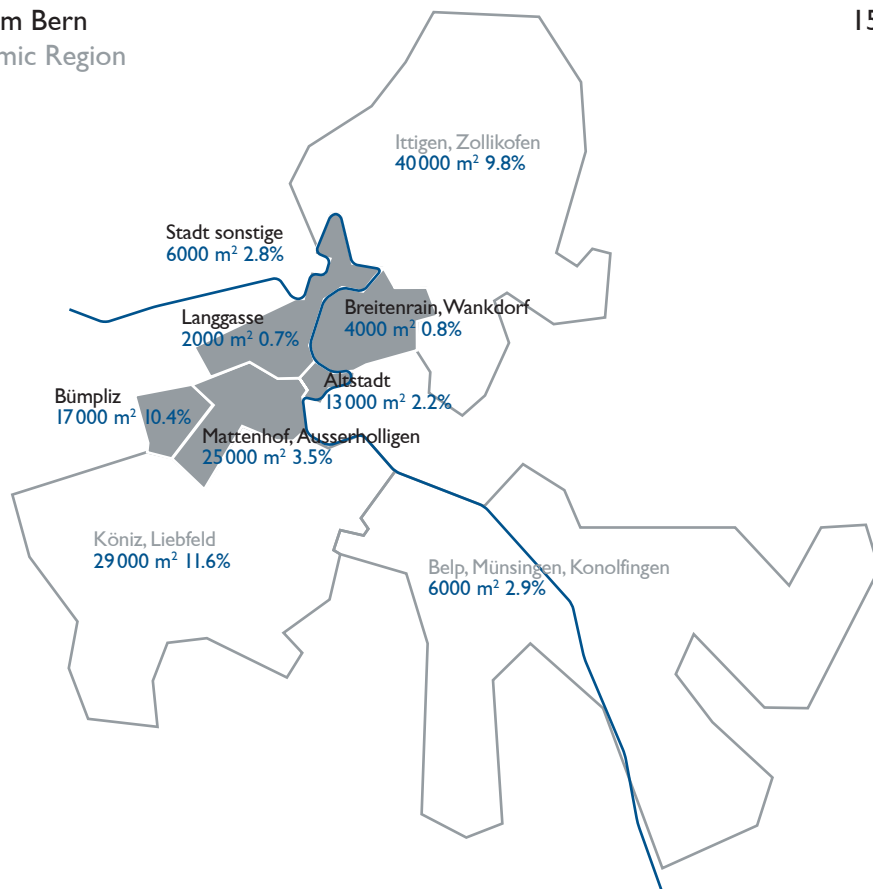
The Government is also the major client of many other in companies the fields of industry, insurance, law, public relations, advertising and communications, research and non-profit organisations. These workers are concentrated in and around the University quarter Langgasse and the old city (Altstadt). Rather than being in an office district, the numerous foreign embassies are to be found in the Kirchfeld residential area, which is the only zone developed around 150 years ago based on an overall planning concept.

A characteristic of the Berne property market is stability. There are no major fluctuations in availability levels. This is because the main employers listed above are unaffected by economic cycles and there are hardly any international firms in Berne. On the other hand, employment in the government and health sectors is growing by a stable 2.0% per year.

Major employers in Berne are undergoing a consolidation process as is seen elsewhere in Switzerland: various smaller offices are being grouped together at larger individual sites. One current example is Swisscom Mobile and Swisscom Solutions who combined 1680 workplaces, into 30 000 m² in Köniz. Also, Intersport International Cooperation moved 140 employees into the House of Sport in

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%
Stadt Bern	67 000	2.7
Wirtschaftsraum	142 000	4.3



Büroklassen Office Classes

Mietpreisband

Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	280–340
Klasse B	200–260
Klasse C	120–180

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Stadt			
City/Altstadt	180–370	380	294
Langgasse	120–330	350	198
Mattenhof/Ausserholigen	150–285	320	210
Breitenrain Wankdorf	145–320	340	220
Bümpliz	120–235	260	177
Region			
Ittigen, Zollikofen	130–250	270	176
Köniz, Liebfeld	115–245	280	191
Belp, Münsingen	120–305	330	179
Stadt Bern			212
Wirtschaftsraum Bern			196



Jahr in Köniz total 1680 Arbeitsplätze in 30000 m² zusammenzogen, die Intersport International Cooperation, die sich 2007 im Haus des Sports im Gebiet Wankdorf mit 140 Mitarbeitern ihr Quartier eingerichtet hat, oder das Haus der Kantone, das ab Mitte 2008 in der Altstadt 100 Mitarbeitende aus sechs interkantonalen Regierungskonferenzen zusammenziehen wird.

Zurück bleiben ältere, oft gut gelegene, kleinere und für Arbeitsabläufe ineffiziente Flächen, die nur schwierig zu vermieten sind. Deshalb hat sich das Angebot im letzten Jahr auf gut 142000 m² bewegt, das sind 4.3% gemessen am Gesamtbestand. Den grössten Anteil machen kleine Flächeneinheiten aus. Grosse zusammenhängende Angebote finden sich kaum auf dem Markt. Wer ein grosses Quartier sucht, lässt sich etwas entwickeln.

Die Stadt Bern ist in Bewegung, diverse Entwicklungen stehen an. Den Schwerpunkt bildet das Gebiet Wankdorf. Hier entsteht in den nächsten Jahren ein neuer Business District mit möglichen 82000 m² Nutzfläche. Diverse Nutzer haben in Form von Reservationen ihr Interesse bereits bekundet. Dazu gehören die SBB, die überprüfen, im Jahr 2012 rund 2500 Arbeitsplätze zusammenzulegen, sowie die PostFinance, die rund 8000 m² belegen möchte. Die Schanzenpost ist ein zweites Grossprojekt. 40000 m² Büronutzfläche sollen beim und über dem Bahnhof Bern neu gebaut werden. Bezug könnte bereits 2011 sein. Das Westside bei Brünnen ist derzeit die grösste private Baustelle der Schweiz. Hier entsteht ein Freizeit- und Einkaufszentrum auf über 140000 m² Nutzfläche, allerdings ohne Büros. Der Architekt ist Daniel Libeskind.

Die Mietpreise für Büronutzflächen sind in Bern kaum Schwankungen unterworfen. Die erreichbare Topmiete beträgt CHF 380.-. Wie die erfolgreiche Vermarktung der umgenutzten Widmarhallen zeigt, besteht in Bern auch eine Nachfrage nach Tiefpreisflächen. Die Miete hier liegt zwischen CHF 120.- und CHF 150.-.

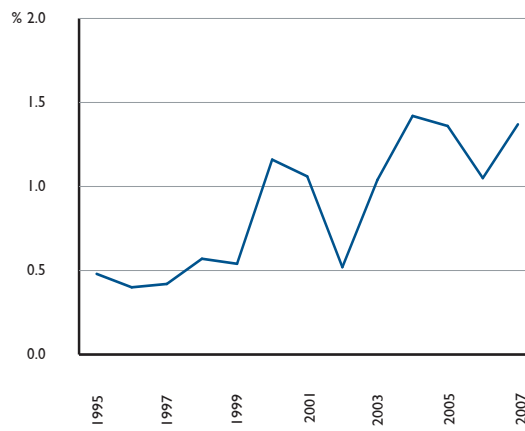
Wankdorf in 2007 und the House of the Cantons in the Altstadt was opened with 100 employees from six intercantonal conferences moving in together.

Those moving often leave behind well-situated but ageing properties that are not conducive to efficient workflows, making them difficult to let. This has contributed to the rise in availability by 142000 m² during last year or 4.3% of the total availability. The majority consists of smaller units. There are almost no larger units available on the market. Anyone looking for large quarters had better plan to build themselves.

There are plenty of developments in the City of Berne, the development emphasis is in the Wankdorf area. Here a new business district will be created over the next couple of years, with an expected 82000 m². Various tenants have expressed their interest by making reservations. Among them are the SBB that are considering the consolidation of 2500 workplaces for 2012 and PostFinance which is interested in 8000 m². The Schanzenpost is a second major project that foresees 40000 m² of new office space adjacent to and over the Berne train station. This could be completed as early as 2011. Westside in Brünnen is currently Switzerland's largest private building site: a leisure and shopping centre with 140000 m² useable space, designed by Daniel Libeskind, is under construction. But this project does not include office space.

The office rent levels in Berne hardly fluctuate. The top rents attainable are CHF 380.-. The successful marketing of the reutilised Widmarhallen demonstrates that there is still a demand for low price space in Berne. Here the rents are CHF 120.- to CHF 150.-.

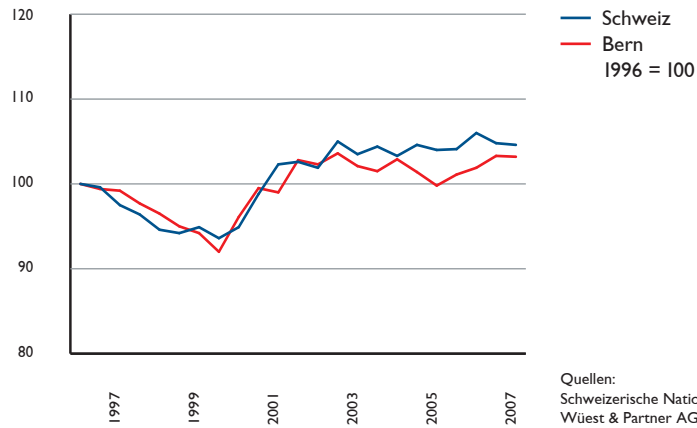
Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistikdienste der Stadt Bern.

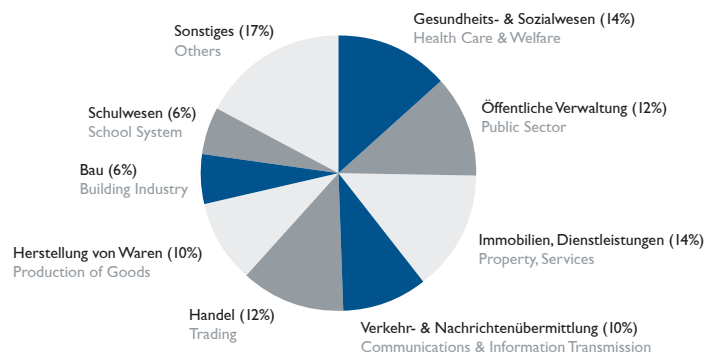
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 15 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

Nachfrage von Branchen nach Büros Office Space Demand from Sectors



Quelle: BFS, 2007.

Markt für Büronutzflächen.

«Büro: Ein knappes und teures Gut.»

Wie in den Jahren zuvor erlebte der Wirtschaftsraum Genf in allen Marktgebieten eine stabile Nachfrage nach Büronutzflächen. Die Angebotssituation in der Stadt Genf hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert, die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf das Zentrum. Hier ist das Angebot nach wie vor knapp. Bei einer Angebotsquote von 2.4% bzw. 55 000 m² verfügbarer Fläche ist das Finden von optimalen Büroräumen ein reiner Glücksfall.

Über den gesamten Wirtschaftsraum betrachtet, präsentiert sich die Angebotssituation weniger dramatisch. Im Jahresverlauf nahmen die verfügbaren Büroflächen um rund 16 000 m² ab auf total 119 000 m². Die Angebotsquote beträgt jetzt 3.1%. Und dies trotz des Baus mehrerer neuer Bürogebäude. Neue Büros werden gut vermietet, die Neumieter lassen aber andernorts ältere Flächen leer zurück. Auch in Genf findet derzeit eine leichte Strukturverschiebung im Angebot statt.

Im Quartier Acacias realisierte im vergangenen Jahr die Bank Pictet & Cie nach 5-jähriger Bauphase ihren neuen Hauptsitz mit insgesamt 40 000 m² Bürofläche. Ende November 2007 bezogen Procter & Gamble nach 2-jähriger Bauzeit ihr zweites Gebäude in Genf, einen Neubau mit 17 500 m² für rund 850 Arbeitsplätze. Beim Flughafen wurden 2007 zwei Gebäude fertiggestellt und teilweise bezogen, das Patio Plaza mit 12 000 m² und das Casai58 mit 7 000 m². Hauptmieter im Patio Plaza ist die ERI Bancaire S.A., rund 5 500 m² sind nach wie vor auf dem Markt, das Casai58 ist vollständig vermietet.

Eine Reihe weiterer Projekte befindet sich derzeit in Bau. In der Flughafenregion z. B. das Blandonnet III & IV mit 35 000 m² Büronutzfläche, das Lumion II & III mit je 5 000 m² sowie das L'Arc Building mit 12 000 m². Neben dem Entwicklungsschwerpunkt Flughafen ist Lancy/Carouge ein zweites wichtiges Entwicklungsgebiet. Unmittelbar an die City angrenzend, liegen hier das SBB-Bahngelände und ein Einkaufs-, Freizeit- und Gewerbegebiet. Alleine auf dem SBB-Gelände ist auf einer Fläche von 100 000 m² die Entwicklung eines neuen Quartiers geplant mit verschie-

As in previous years, the demand for office space in Geneva has remained consistent. The availability has hardly changed since last year. With demand focused on the centres, vacancies in these areas are scarce. With an availability of only 2.4% or 55 000 m², firms have to be very, very lucky to find sufficient amounts of suitable office space.

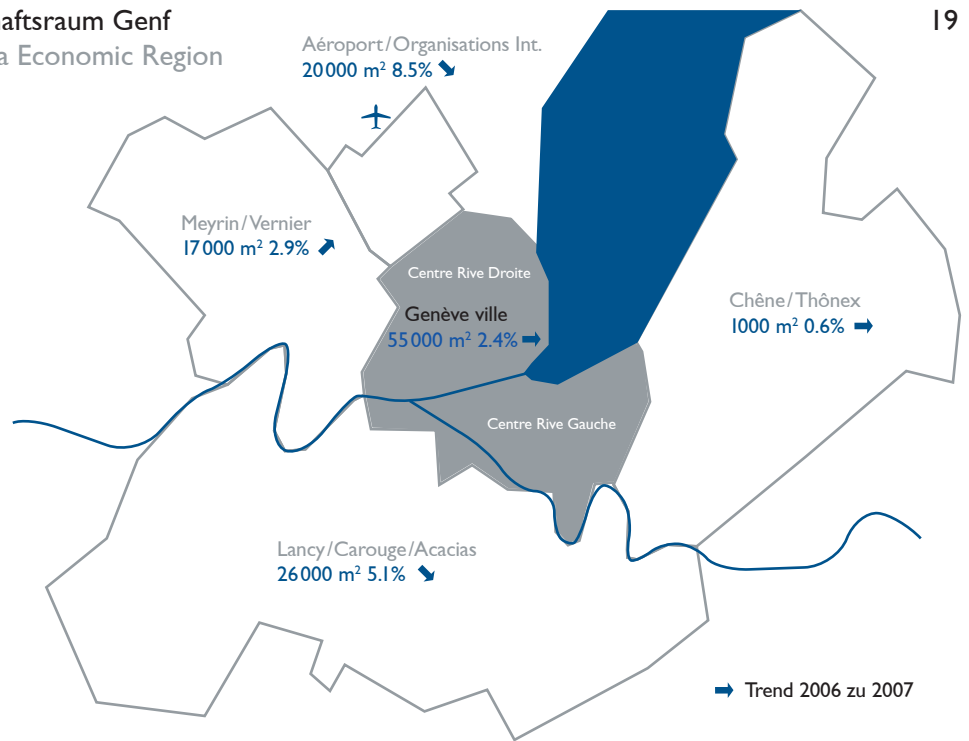
Across the whole business region, the availability picture looks better. The amount of office space available has decreased, during the year by around 16 000 m² to a total of 119 000 m², inspite of the completion of several new buildings. The availability is thus 3.1%. New office space was easily let to tenants who have moved, leaving older properties standing empty. Thus, the availability profile in Geneva, like other cities, is undergoing a light structural shift.

In the quarter of Acacias, the private bank Pictet & Cie completed a five year building project to open their new headquarter with over 40 000 m² of office space. At the end of November 2007, after two years construction, Procter & Gamble completed their second building in Geneva Lancy with 17 500 m² for some 850 workplaces. Two new buildings were completed near the airport: The Patio Plaza with a total of 12 000 m² still has 5 500 m² available; the main tenant is ERI Bancaire S.A. Casai58 with a total of 7 000 m² is already fully-let.

A string of other projects are under construction. In the area around the airport, there is for example Blandonnet III & IV with 35 000 m² of office space, Lumion II & III with 5 000 m² each and the L'Arc Building with 12 000 m². The second focus besides the airport is the Lancy/Carouge area. Here, directly adjacent to the city is the Swiss National Railways (SBB) site, and a shopping, leisure and industrial area. On the SBB site alone, in a 100 000 m² development a new quarter will be created with different utilisations. The total usable space will be 182 000 m² of which 100 000 m² is envisaged as office space.

verfügbar innerhalb 6 Monaten
available within 6 months

	m ²	%	
Genève ville	55 000	2.4	➔
Wirtschaftsraum	119 000	3.1	➘



Quelle: Colliers (Schweiz) AG, Immovista AG.

Büroklassen Office Classes

Mietpreisband

Price Range
CHF/m² p.a.

Klasse A	410–850
Klasse B	290–500
Klasse C	150–250

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Price Range CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Genève ville			
Genève Hypercentre	485–635	635–915	n. a.
Centre Rive Gauche	300–450	430–600	n. a.
Centre Rive Droite	300–410	420–550	n. a.
Region			
Aéroport	290–385	375–550	485 ➔
Meyrin/Vernier	180–250	250–345	258 ➘
Lancy/Carouge/Acacias	200–320	335–435	321 ➘
Chêne/Thônex	200–255	280–360	269 ➘
Genève ville			430 ➔
Wirtschaftsraum			388 ➘

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



denen Nutzungen und insgesamt 182 000 m² Nutzfläche. Büros sind auf 100 000 m² vorgesehen.

Die zunehmende Entwicklungstätigkeit wird der Angebotsknappheit im Wirtschaftsraum Genf spürbar entgegenwirken und der Wirtschaft und der Gesellschaft Platz für Erneuerung und Wachstum geben.

Die gegenwärtige Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt Genf ist stark, nicht zuletzt aufgrund der günstigen Konjunkturlage. Die stärkste Nachfrage generieren dabei Finanzdienstleistungs- und Treuhandunternehmen, gefolgt von Dienstleistern rund um die internationalen Organisationen und Handelsfirmen. Hauptgründe der Nachfrage sind das Wachstum der Firmen und die räumliche Optimierung.

Genf ist nach wie vor ein sehr teurer Bürostandort. Die Spitzenmieten sind im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen, und dies auch abseits des Zentrums. In der City werden derzeit bis CHF 920.– pro m² und Jahr erzielt.

Eine Entspannung bei der Angebotssituation ist in den umliegenden Gebieten spürbar. Sie führte auch zu einer leichten Entspannung der mittleren Mietpreise. Das Gros der Mietpreise liegt hier zwischen CHF 270.– und CHF 380.– pro m² und Jahr. Aber auch in der City sanken die mittleren Mietpreise leicht, das Preisband bewegt sich dort zwischen CHF 410.– und 850.–. Der Grund liegt in dem im Vergleich zum Vorjahr grösseren Angebot an günstigeren Flächen. Dies ist ein weiteres Indiz für die stattfindende Strukturverschiebung.

Für das Jahr 2008 ist weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Büros auszugehen, mit Konzentration auf das Zentrum. Mit dem Neubau von Büroflächen wird sich die Angebotssituation in den umliegenden Gebieten Flughafen und Lancy/Carouge weiter entschärfen. Insgesamt bleibt das Mietzinsniveau hoch. Möchte Genf vom aktuellen Wirtschaftswachstum profitieren und seinen Stand im internationalen Wettbewerb halten und ausbauen, dann sollte der Neubau von Büros und Wohnungen weiter vorangetrieben werden.

The increasing construction activity will counteract the scarcity of office availability in the Geneva business region and will provide society and business the necessary space for renewal and growth.

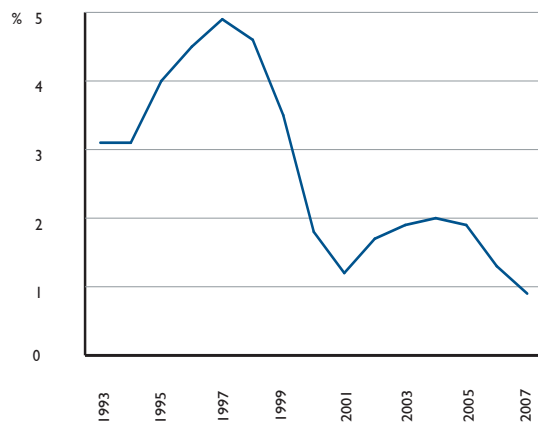
The strong economy is certainly a significant motor among the factors creating the current high levels of demand for office space in Geneva city. Financial institutions and fiduciary enterprises are the main drivers of demand, followed by companies that serve the international organisations and trading companies located in Geneva. Growth of the companies is the main motivation, but the need to optimise space is still a significant factor creating demand.

Geneva remains a very expensive office location. The top rents have risen again since last year. In the city they are reaching CHF 920.– per m² per year. In most other regions, the top rents have also increased again.

There is a slight relaxation of the tight availability in the peripheral quarters which has eased the pressure on mid-range rents especially in quarters of Meyrin/Vernier and Lancy/Carouge. Here rents range between CHF 270.– and CHF 380.– per m² per year. However, medium rents in the city have also dropped a little. The price range here is between CHF 410.– and 850.–. The reason is, that compared to last year, there is now more cheap space on the market. This is a further indication of the structural shift in the available offer.

One can expect the stable demand to continue throughout 2008, above all in the centre where it will be almost insatiable. The new offices being built will ease the pressure in the area around the airport and Lancy/Carouge. Here, prices for the older spaces will come under pressure. However, the overall rent levels will remain high. If Geneva wants to profit from the current economic growth phase and maintain its competitive international standing, then it needs to push ahead with the construction of new offices and apartments.

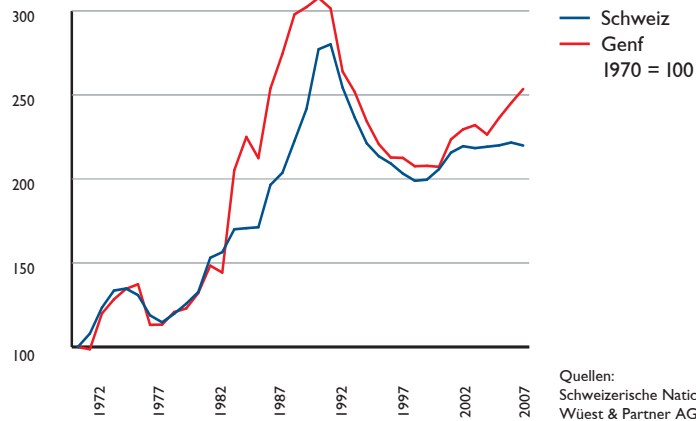
Büro Leerstandsentwicklung
Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistisches Amt Kanton Genf.

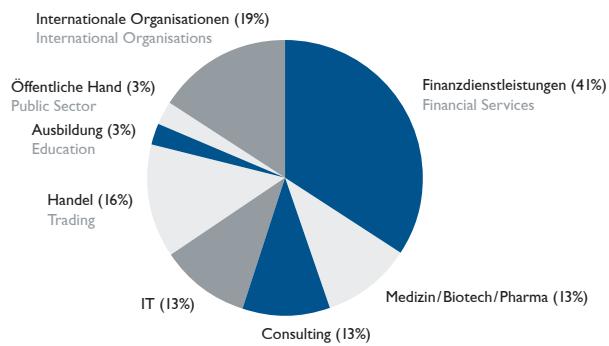
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 19 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Büro Mietpreisindex
Office Rent Index



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

Nachfrage von Branchen nach Büros
Office Space Demand from Sectors



Quelle: Colliers (Schweiz) AG,
Umfrage zum Büromarkt, 2007.

Markt für Büronutzflächen.

«Günstige Voraussetzungen für den nächsten Wachstumsschritt.»

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Zürich profitiert von einer stabilen Nachfrage. Das verfügbare Angebot reduziert sich hier schweizweit am deutlichsten, im Jahr 2007 um insgesamt 131 000 m² auf ein Niveau von 729 000 m² oder 5.0%. Die meisten Marktgebiete profitieren von dieser Entwicklung. Es stehen aber immer noch zahlreiche Flächen zur Verfügung, und der Wettbewerb unter den Anbietern ist und bleibt hart.

Am stärksten profitieren die Zentren von der zunehmenden Nachfrage. Vor allem die Stadt Zürich, Zug und das mittlere Glattal verzeichnen deutliche Angebotsrückgänge. Das Angebot in der City von Zürich ist bereits knapp, und passende Räumlichkeiten sind für die meisten Suchenden kaum mehr zu finden.

Gleichzeitig wächst die Gruppe der Prestige und Zentralität suchenden Firmen. Sind die hohen Anforderungen an Lage und Objekt erfüllt, so spielt der Preis eine untergeordnete Rolle. Stimmt eines von beiden nicht, dann bleibt die Vermietung nach wie vor schwierig.

Die preissensitiven Nachfrager sind allerdings ebenso auf dem Markt vertreten. Sie profitieren von einer immer noch breiten Auswahl. Ausser an den zentralen Lagen stehen in allen Marktgebieten zahlreiche Flächen in B-Objekten im Angebot. C-Objekte sind deshalb weniger gefragt.

Die Mietpreise haben sich über den gesamten Markt betrachtet stabilisiert. Einzig in den Zentren haben die Marktmieten spürbar angezogen. Mit Topmieten von rund CHF 900.– pro m² und Jahr nähert sich der Markt dem Niveau der Jahre 2000 und 2001. Vermehrt werden Flächen im Bietverfahren auf dem Markt versteigert.

Erstmals seit Jahren ist der Haupttreiber der Nachfrage wieder das Wachstum von Firmen. Aber auch der Zuzug von Firmen aus dem weiteren Umfeld von Zürich und aus dem Ausland hat sich verstärkt: Jeden Monat ziehen rund 2 Firmen mit je rund 30 bis 50 Mitarbeitenden aus dem

The office market in the Zurich region enjoys the benefits of stable demand. The supply continues to decrease and in 2007 it fell by 131 000 m² to 729 000 m² or 5.0%. Most market areas benefited from this development. But there are still numerous units to let, and the tough supply-side competition will remain.

The centres benefited most from the increased demand. Significant declines in availability were recorded primarily in the City of Zurich, Zug and the central Glattal. The offer in the City of Zurich is already very limited and finding suitable premises is almost impossible for most office hunters.

Meanwhile, there is an increase in the number of companies looking for prestigious central locations. These firms have high expectations with regard to the quality of the premises and the location and are thus prepared to turn a blind eye to hefty price tags. On the other hand, it remains a tough challenge to let sub-standard properties in less ideal locations.

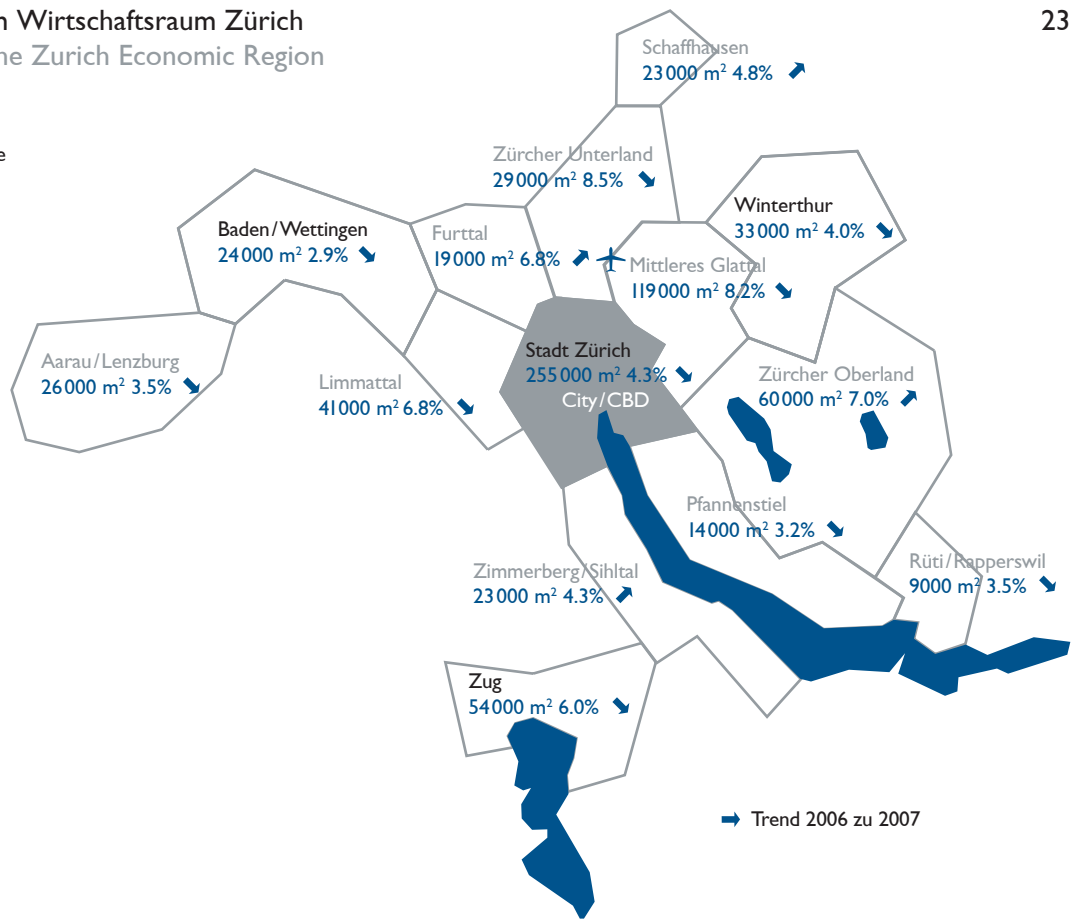
For those who are price sensitive – and there are plenty of these companies in the market – there is an increasing range of choices. Outside the centres, all areas offer a good number of Class B properties so the demand for Class C premises is negligible.

Looking at the whole market, rents have stabilised, although there has been a noticeable increase in the prices that the market can sustain in the centres. The top rents of around CHF 900.– per m² per year are approaching the peaks seen in 2000 and 2001. Auctions of office space are also increasingly common.

For the first time in years, demand is being driven mainly by company growth. But there has also been an increase in the arrival of foreign companies. An average of two companies with 30 to 50 employees move to Zurich from abroad every month. Centric migration from the peripheral areas

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

	m ²	%	
City/CBD	37 000	2.1	↘
Ganze Stadt	255 000	4.3	↘
Wirtschaftsraum	729 000	5.0	↘



Büroklassen
 Office Classes

Mietpreisband
 Price Range
 CHF/m² p.a.

Klasse A	290–480
Klasse B	180–260
Klasse C	130–180

Mieten nach Marktgebieten
 Rents in Market Regions

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Toprent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Ganze Stadt	150–380	900	276 ↗
davon City/CBD	310–620	900	471 ↗
Region			
Aarau/Lenzburg	145–285	320	200 ↗
Baden/Wettingen	110–240	260	172 ↘
Furttal/Regensdorf	120–220	310	167 ↘
Limmattal	110–300	360	191 ↗
Mittleres Glattal	130–315	650	214 ↘
Pfannenstiel	160–445	500	213 ↘
Rüti/Rapperswil	120–280	350	159 →
Schaffhausen	100–180	220	151 ↗
Winterthur	140–280	320	214 ↗
Zimmerberg/Sihltal	120–275	330	190 ↗
Zug	120–400	430	182 ↗
Zürcher Oberland	110–230	290	167 →
Zürcher Unterland	130–210	280	176 ↗
Wirtschaftsraum			221 →

Zürich.

Ausland nach Zürich. Weiterhin sind die Restrukturierung und betriebliche Optimierung wichtige Nachfragegründe.

Der gestiegenen Nachfrage stehen zurzeit verhältnismässig wenige neu gebaute Bürohäuser gegenüber. Dies wird sich in den kommenden Jahren jedoch ändern. Alleine in der Stadt Zürich und im mittleren Glattal sind derzeit neue Bürogebäude in der Grössenordnung von 320 000 m² bewilligt oder konkret geplant und mittelfristig weitere Bürohäuser in der doppelten Grössenordnung angedacht.

Die grossen Entwicklungsgebiete sind hier: in Zürich-West die bewilligten Projekte Prime-Tower (43 000 m²), Cubus (6 000 m²), Platform (18 000 m²), West Plaza (28 000 m²) und das Toni-Areal (45 000 m²). Ein Anteil im Prime-Tower konnte an die Homburger Rechtsanwälte, die Platform an Ernst & Young und das Toni-Areal mit Vorbehalt Regierungsratsbeschluss an den Kanton für die Hochschule der Künste vorvermietet werden.

In Zürich-Nord kommen bzw. sind die Büroprojekte Quadro (34 000 m²), Conex (8 000 m²), Business Center Andreaspark (15 000 m²) in der Vorvermietung, das Cityport II (60 000 m²), SBB-Hochhaus (18 000 m²), Büro Bahnhofplatz Nord (12 000 m²) sind in Planung. Auch in Opfikon Glattpark, Flughafen Zürich, Winterthur, Zug, Uster und Wetzikon wie auch in der City von Zürich mit Stadtraum HB laufen bedeutende Planungen.

Die Stadt wie auch der gesamte Wirtschaftsraum Zürich werden für ein weiteres Wachstum der Wirtschaft und deren aktuelle Bedürfnisse baulich bestens gerüstet sein.

Auch wenn in den Jahren 2008 und 2009 mit einer nachhaltig stabilen Nachfrage gerechnet werden kann, bleibt der Konkurrenzdruck unter den Anbietern gross. Zum einen ist vor allem im B-Klasse- und im C-Klasse-Bereich nach wie vor ein breites Angebot an Büronutzflächen vorhanden, und zum anderen werden vermehrt hochwertige Neubauprojekte am Markt um Mieter werben. Das Angebot wird sich nur wenig reduzieren, und die Mietpreise werden sich weiter stabilisieren.

of the Zurich region is also an important factor, while company restructuring and optimisation remain important motivators.

While demand is healthy, there are few newly built office blocks available. This will certainly change in the coming years. In the City of Zurich and in central Glattal, building permission has been given, or there are concrete plans for office properties, which will offer a rough total of 320 000 m² of space. This amount of space will triple if everyone's mid-term plans are also realised.

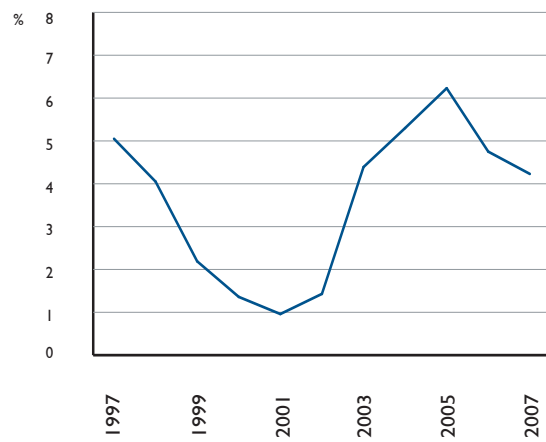
The main development areas are Zurich-West with the permitted projects Prime-Tower (43 000 m²), Cubus (6 000 m²), Platform (18 000 m²), West-Plaza (28 000 m²) and Toni-Areal (45 000 m²). A part of Prime-Tower could be preleased to Homburger lawyers, Platform to Ernst & Young and Toni-Areal conditionally to the Canton for College of Arts.

In Zurich-North new office projects to be leased are Quadro (34 000 m²), Conex (8 000 m²) and Business Center Andreaspark (15 000 m²), in a earlier stage of planning are Cityport II (60 000 m²), SBB-High-rise-building (18 000 m²) and Office railway station North (12 000 m²). Substantial projects in planning are further in Opfikon Glattpark, Airport Zurich, Winterthur, Zug, Uster and Wetzikon as well as in the City of Zurich with Stadtraum HB.

These projects mean that the City and the whole Zurich economic region will be well equipped with the property options required as the economy continues to grow.

Even if one can assume that demand remains stable throughout 2008 and 2009, the supply-side competition will remain tough. For one thing, there is still an abundant supply of Class B and C properties. Then there will be more and more high-quality buildings coming on to the market. For these reasons, outside the centres, the decline in supply will decelerate and rent prices will stabilise.

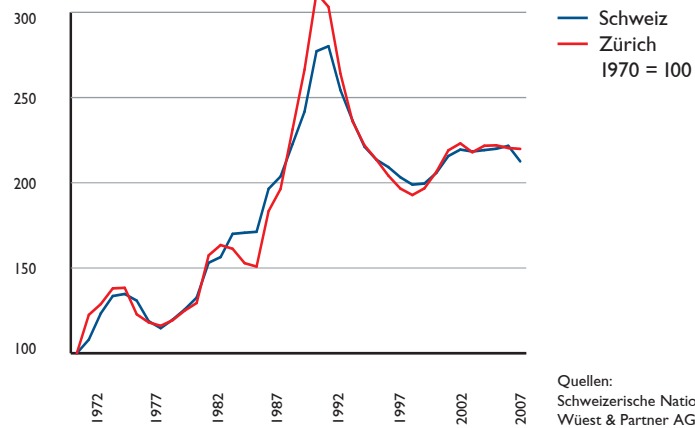
Büro Leerstandsentwicklung
Office Trend of Vacancies



Quelle:
Statistisches Amt Stadt Zürich.

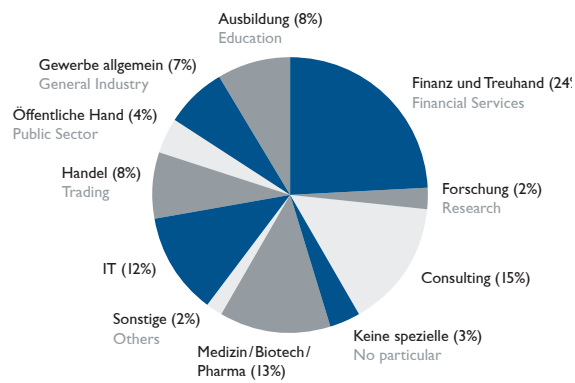
Allfällige Unterschiede zu den angegebenen Leerständen auf Seite 23 entstehen aufgrund von Differenzen in der Messmethode, der Messzeitpunkte und der Gebiets- und Flächendefinitionen.

Büro Mietpreisindex
Office Rent Index



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG.

Nachfrage von Branchen nach Büros
Office Space Demand from Sectors



Quelle: Colliers (Schweiz) AG,
Umfrage zum Büromarkt, 2007.

Internationaler Überblick.

«Spitzenmieten ziehen an.»

Der globale Büromarkt blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2007. Zahlreiche Marktgebiete verzeichneten sinkende Leerstandsquoten und ein ansteigendes Preisniveau bei den Topmieten.

In den westeuropäischen Büromärkten zog die Nachfrage vor allem in den Zentren der Städte deutlich an. Hier wird das Angebot immer knapper und die Spitzenmieten beginnen zu steigen, in Einzelfällen wie London, Madrid, Oslo oder Wien um bis zu 20% innert eines Jahres. Noch deutlicher stiegen die Mieten in den jungen Märkten in Osteuropa und Asien. In Kiew betrug der Mietpreisanstieg innert eines Jahres 38%, in Singapur 43% und in Delhi 47%. Eher selten sanken die Nettomieten.

Die Leerstandsquoten sind in sämtlichen grösseren Büromärkten konstant oder rückläufig. Ausgenommen von dieser Entwicklung sind Dublin und Zagreb. Diese beiden Städte verzeichneten eine starke, zum Teil spekulative Neubautätigkeit, und der Markt absorbierte noch nicht alle Flächen. In sämtlichen Büromärkten in Osteuropa sank die Leerstandsquote. Am markantesten war die Reduzierung der Leerstandsquote in Vilnius von 5.1% auf 1.6% sowie in Prag von 12.3% auf 5.5% und in Warschau von 7.9% auf 4.0%. Aber auch in Westeuropa war eine verstärkte Nachfrage nach Büroflächen messbar. So sank die Leerstandsquote in Madrid von 7.1% auf 4.2% und in London von 7.5% auf 5.2%.

Global sind die Leerstände ebenso zurückgegangen. Allen voran in Rio de Janeiro sank die Leerstandsquote von 10.1% auf 2.4%. In Nordamerika reduzierte sich der Leerstand nur wenig, dafür in Kanada etwas stärker als in den USA. In Asien präsentieren sich die Märkte sehr lebhaft, die stärkste Nachfrage nach Büroflächen wurde in Singapur und Seoul sowie im australischen Sydney gemessen.

Im Jahr 2008 dürfte in den wachsenden wie auch in den etablierten Märkten eine zunehmende Bautätigkeit erwartet werden. Diese steht einer stabilen, aber leicht abgeschwächten Nachfrage gegenüber.

The global office market looks back on a successful 2007. Numerous markets experienced drops in vacancy levels and the top rents rose.

In Western Europe, demand in the office market rose significantly in city centres. Here availability continues to fall and the top rents are beginning to rise. Exceptional cases are London, Madrid, Oslo and Vienna where office rents rose by up to 20% within a single year. But the rises were even more dramatic in the emerging markets of Eastern Europe and Asia. In Kiev, office rents rose by 38% within a single year. In Singapore the rise was 43% and in Delhi 47%. A drop in net rents was the rare exception.

The vacancy levels in all the larger office markets are constant or declining. The exceptions are Dublin and Zagreb, where intensive, often speculative building has created an over-availability that has yet to be absorbed. In all the Eastern European office markets, the vacancy levels dropped: most significant drops were seen in Vilnius (Lithuania) from 5.1% to 1.6%, in Prague from 12.3% to 5.5% and in Warsaw from 7.9% to 4.0%. There was also a measurable increase in demand in Western Europe above all in Madrid 7.1% to 4.2% and London 7.5% to 5.2%.

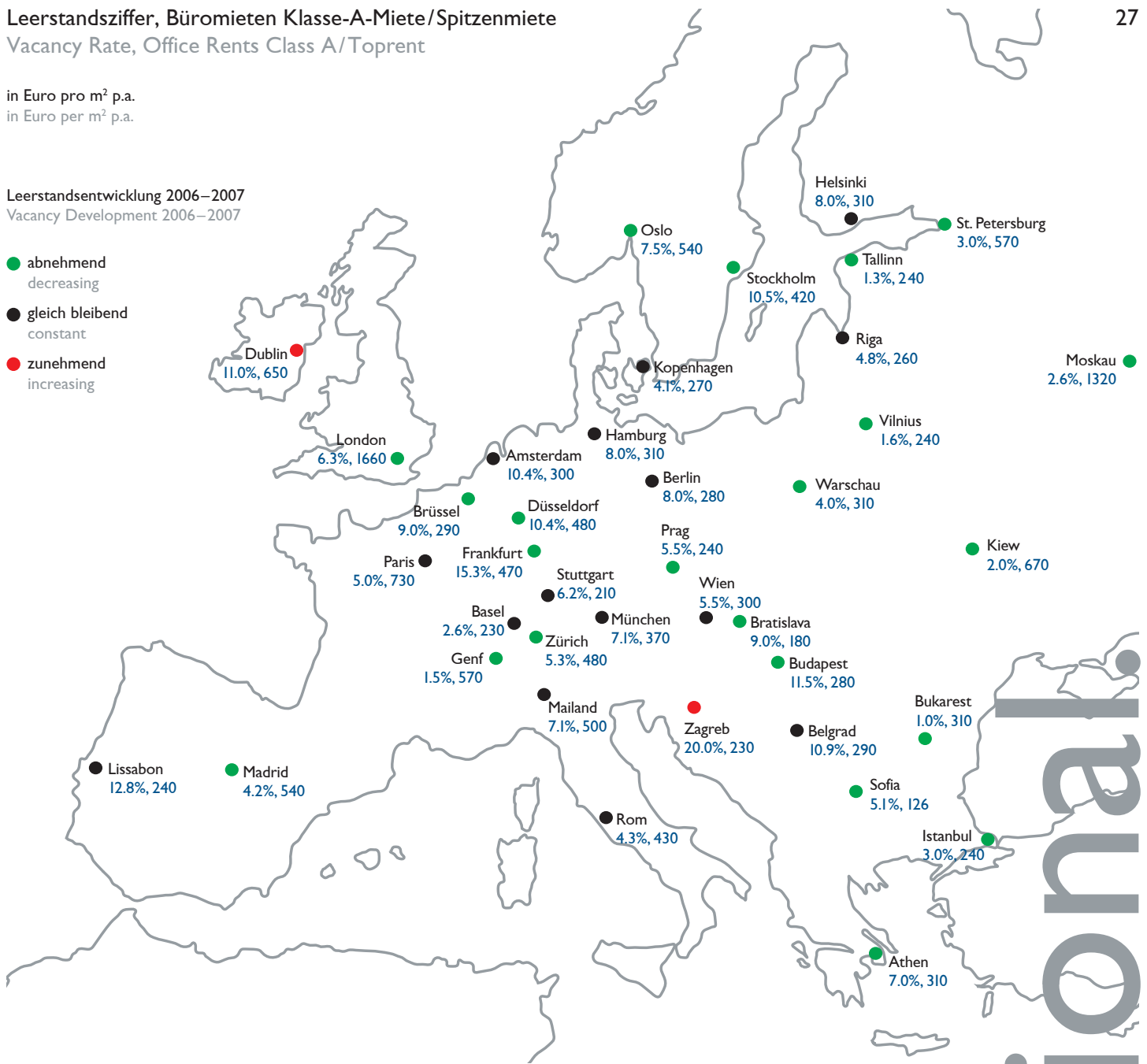
The significant drop in the amount of office space to let was not limited to Europe: it was seen globally. In Mexico City, the vacancy levels dropped from 11.7% to 8.0%, in São Paulo from 8.8% to 5.2% and in Rio de Janeiro from 10.1% to a stunning 2.4%. In North America, the drop in vacancies was minimal, while Canada did a little better. In Asia, the market was very lively. The strongest demand was in Singapore and Seoul and in Sydney, Australia.

In 2008, an increase in building can be expected in both the established and the growing markets. On the other hand there will be a stable or slightly falling level of demand.

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

Leerstandsentwicklung 2006–2007
Vacancy Development 2006–2007

- abnehmend
decreasing
- gleich bleibend
constant
- zunehmend
increasing



	Leerstandsquote Vacancy Rate CHF/m ² p.a.		Topmiete Toprent Euro/m ² p.a.	
Chicago	16.2%	→	270	↗
Los Angeles	10.8%	↘	450	↗
New York	6.4%	↘	1220	→
Toronto	6.0%	↘	500	↗
Buenos Aires	2.9%	↗	320	↗
Mexiko City	8.0%	↘	290	↗
Rio de Janeiro	2.4%	↘	500	↗
São Paulo	5.2%	↘	440	→
Abu Dhabi	2.0%	→	4130	↗
Delhi	20.0%	↗	850	↗
Dubai	2.0%	↗	610	↗
Hongkong	3.8%	↘	2020	↗
Peking	22.4%	→	270	→
Seoul	3.0%	↘	300	→
Singapur	8.0%	↘	740	↗
Sydney	5.6%	↘	660	→
Tokio	3.9%	→	1390	↗

International

«Wir stellen Diagnosen.»

Methoden

Expertenumfrage mittels Fragebogen (Teilnehmer: Basel 20, Genf 15, Zürich 145) und 40 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Meta-Sys/Immovista, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 15 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, KOF ETH Zürich, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Baselland, Basel-Stadt, Bundesamt für Statistik.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 16. Dez. 2007.

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

Definitionen

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

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

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

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

Methods

An expert survey with questionnaires (participants: Basel 20, Geneva 15, Zurich 145) and 40 interviews. Advert evaluation in collaboration with Meta-Sys/Immovista. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 15 institutional investors. Data from external providers: Swiss Nationalbank, KOF ETH Zurich, Statistics Office of the Canton of Zurich, Geneva, Baselland, Basel City, The Federal Office of Statistics.

Sample day for availability measurement: 16th Dec. 2007

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

Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

Spitzenmiete: Auf dem Markt verhandelte Spitzenmiete.

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

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

Agglomeration: Definition gemäss dem Bundesamt für Statistik.

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

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

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

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

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

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

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

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

Agglomeration: Definition according to the Federal Office of Statistics.

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

Colliers Schweiz

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

Colliers International

www.colliers.com
270 Standorte in
60 Ländern auf
allen Kontinenten

Colliers Schweiz Partner

Colliers CRA AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zürich
+41 44 316 13 00
info@colliers.ch
www.colliers-cra.ch

Colliers CSL AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zürich
+41 44 316 13 00
info@colliers.ch
www.colliers-csl.ch

gribi theurillat AG
Sperrstrasse 42
4005 Basel
+41 61 690 40 40
info@gribitheurillat.ch
www.gribitheurillat.ch

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

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

Colliers Schweiz Korrespondenten

de Rham & Cie SA
Mon-Repos 14
1001 Lausanne
+41 21 345 11 11
info@derahm.ch
www.derahm.ch

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

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

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

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

