

BÜROMARKT BERICHT 2015

Colliers



EDITORIAL

4 ANGEBOTSÜBERHANG NIMMT DEUTLICH ZU

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6 REGIMEWECHSEL DER SNB BREMST DIE REALWIRTSCHAFT

MARKT FÜR KOMMERZIELLE IMMOBILIENINVESTITIONEN

8 DER INVESTITIONSMARKT DRIFTET AUSEINANDER

WIRTSCHAFTSRAUM BASEL

10 IM MARKT LIEGT POTENZIAL...

WIRTSCHAFTSRAUM BERN

14 AUSGEGLICHENER MARKT TROTZ ANGEBOTSZUNAHME

WIRTSCHAFTSRAUM GENÈVE

18 QUAND LA MONNAIE VA, TOUT VA...

WIRTSCHAFTSRAUM LAUSANNE

22 UN LONG FLEUVE TRANQUILLE?

WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH

26 ANGEBOTSFLÄCHE ÜBER EINE MILLION QUADRATMETER

INTERNATIONALER ÜBERBLICK

30 RAHMENBEDINGUNGEN PRÄGEN DEN MARKT

GLOSSAR

32 METHODE UND DEFINITIONEN

Herausgeberin

CSL Immobilien AG, Februar 2015

RedaktionsteamAmelie Stielau, CSL Immobilien AG, Zürich
Yonas Mulugeta, CSL Immobilien AG, Zürich

Bertrand Cavalieri, Colliers International Suisse romande SA, Genève

Prof. Dr. Josef Marbacher, Institute for Finance IFF, FHNW, Brugg
Felix Müller, FMKomm GmbH, Zürich**Datenerhebung**
Fahrlander Partner AG, Zürich**Gestaltung**
Stephan Wegelin AG, Marketing & Communication, Winterthur**Übersetzung**
SoundsWrite GmbH, Tägerwilen
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 2015, CSL Immobilien AG.



ANGEBOTSÜBERHANG NIMMT DEUTLICH ZU

Die verfügbaren Büroflächen haben landesweit stark zugenommen. Das Angebotsniveau befindet sich somit auf dem höchsten Niveau seit Erhebungsbeginn. In den 20 grössten Agglomerationen der Schweiz ist 2014 die Flächenverfügbarkeit um 641 000 m² auf insgesamt 2249 000 m² gestiegen. Dies entspricht einer Angebotsquote von 5.6%, die über dem Höchstwert von 2005 (5.3%) liegt. Wie im Büromarktbericht 2014 prognostiziert, ist durch die Fertigstellung vieler Neubau- und Sanierungsprojekte zusätzlich zu den frei gewordenen Räumlichkeiten eine Vielzahl an verfügbaren Flächen auf den Markt gekommen.

In einzelnen Marktgebieten verdoppelte sich das Flächenangebot im Vergleich zum Vorjahr. Dies war beispielsweise in der Stadt Bern oder im Mittleren Glattal der Fall. Die Nachfrage nach Büroflächen über 3000 m² ist am Markt deutlich zurückgegangen. Nach wie vor bleiben Standort- und räumliche Optimierungsstrategien sowie Kostensenkung die Hauptgründe für die Flächennachfrage; nur wenige Branchen wie Pharma, Life Science und ICT brauchen aufgrund ihres Wachstums zusätzliche Flächen.

Durch die Loslösung des Frankens vom Euro wird jedoch die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung ausgebremst, erste BIP-Prognosen gehen von einer Reduktion des Wachstums auf 0.5% aus. Dies wird sich hemmend auf den Konjunkturverlauf und somit auch auf die Flächennachfrage auswirken.

Was sich im letzten Jahr schon stark bemerkbar machte, setzte sich 2014 fort: Potenzielle Mieter treten bei der Suche nach neuen Flächen sehr unverbindlich, aber dennoch bestimmt auf. Incentives bleiben harte Verhandlungspunkte, ferner werden im Mietvertrag vermehrt Early Breaks gewünscht. Die zunehmende Verhandlungsdauer bei Mietverträgen ist für den Vermittler oder Eigentümer sehr zeit- und kostenintensiv. Zudem bleibt eine Gewährleistung für den signierten Vertragsabschluss bis zum Ende unsicher.

Je nach regionalen Gegebenheiten werden sich die Büromärkte der 20 grössten Schweizer Agglomerationen im Jahr 2015 unterschiedlich entwickeln.

Available office space has increased drastically nationwide. The availability level is at its highest level since record keeping began. In Switzerland's 20 largest urban areas, office availability has risen by 641 000 m² to a total of 2249 000 m². This corresponds to a vacancy rate of 5.6%, which exceeds the highest rate recorded so far in 2005 (5.3%). As forecast in the 2014 office market report, the completion of a number of new buildings and renovation projects has added to the numerous available offices on the market.

In some market regions, available office space has doubled over the previous year. This was the case in the city of Berne and in the central Glatt Valley, for instance. The market demand for offices exceeding 3000 m² has fallen significantly. Locational and office-layout optimisation strategies, as well as cost-cutting measures have remained the key factors underpinning demand for office space. Just a few industries, such as pharmaceuticals, life sciences and ICT, need additional offices due to growth.

The decoupling of the franc from the euro, however, will temper the economic forecast. Preliminary GDP estimates project a drop in growth to 0.5%. This will have a stifling effect on economic development and consequently the demand for office space.

One clear trend from last year continued in 2014. In their search for new office space, potential tenants are very noncommittal and yet particular. Incentives are still hard negotiation points, and tenants are increasingly insisting upon leases with early breaks. Protracted lease negotiation periods are costing brokers and owners a great deal of time and money. In addition, the guarantee of a signed lease is up in the air until the very last minute.

The office market in Switzerland's 20 largest metropolitan areas will develop differently depending on different regional circumstances.

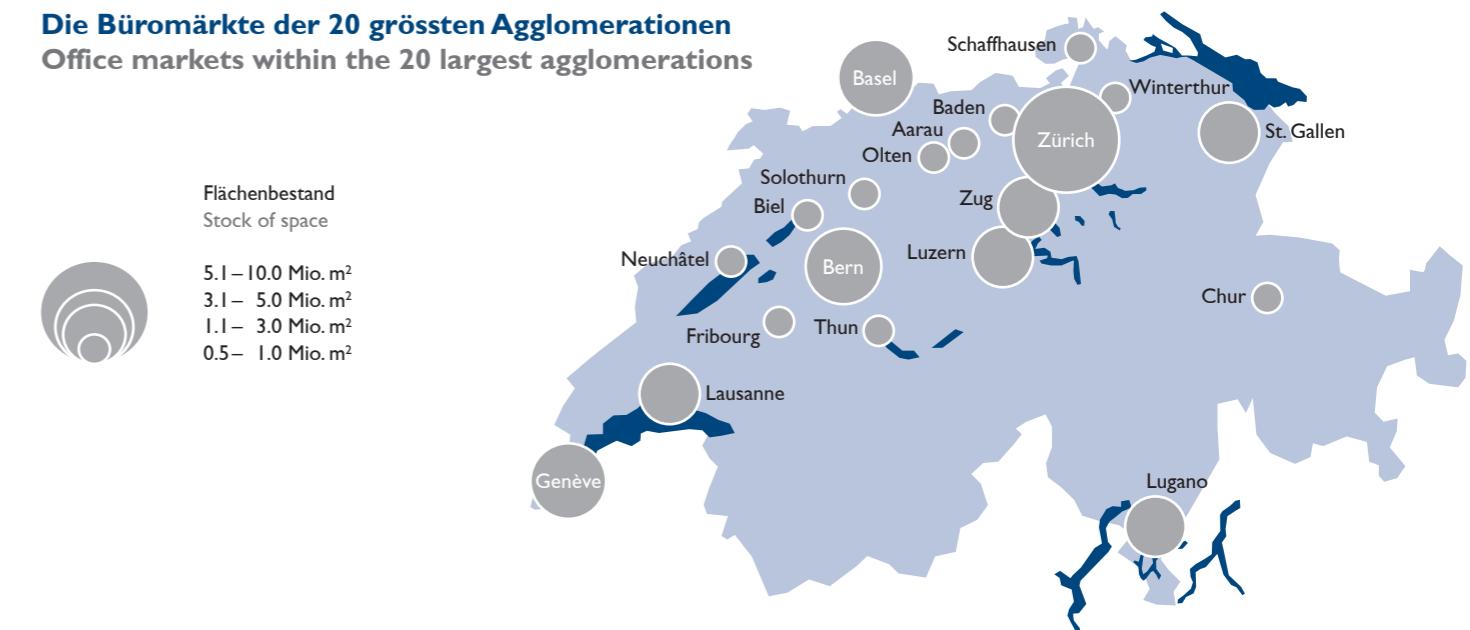
In den Hot Spots mit weiterhin reger Bautätigkeit dürfte das Angebot weiter zunehmen. Dies gilt etwa für die gesamte Region Mittleres Glattal.

In den anderen Regionen ist anzunehmen, dass das Angebot vorerst auf dem bisherigen Niveau bleibt. Landesweit wird sich jedoch ein Verdrängungskampf zwischen älteren Bestandsliegenschaften und Neubauobjekten bemerkbar machen.

In the hot spots with continued rapid construction, the supply is likely to increase. This applies to the entire central Glatt Valley region, for instance.

In other regions, the supply is expected to remain at the current level for the time being. However, nationwide, competition between aging existing properties and newly constructed buildings will be increasingly intense.

Die Büromärkte der 20 grössten Agglomerationen
Office markets within the 20 largest agglomerations



Verfügbare Büroflächen und Mieten
Available office space and rents

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

Agglomeration	Angebot/Availability innerhalb 6 Monaten		Mieten/Rents p.a.	
	m ²	%	Preisband Price Range CHF/m ²	Mittel Average CHF/m ²
Aarau	44 000	5.6 ↗	110–285	176 ↘
Baden	30 000	3.0 ↘	130–285	210 ↗
Basel	184 000	4.2 ↗	145–325	215 ↗
Bern	166 000	4.6 ↗	130–295	206 ↘
Biel	45 000	6.3 ↗	120–215	160 ↘
Chur	17 000	3.3 ↗	125–260	211 ↗
Fribourg	37 000	4.7 ↗	135–320	219 ↗
Genève	288 000	6.6 ↗	215–545	379 ↗
Lausanne	178 000	6.8 ↗	140–320	232 ↗
Lugano	47 000	4.3 ↗	160–340	226 ↗
Neuchâtel	11 000	1.7 ↘	145–330	205 ↗
Olten	38 000	4.5 ↗	110–240	165 ↗
Schaffhausen	28 000	5.3 ↗	110–240	188 ↘
Solothurn	24 000	4.3 ↗	110–230	137 ↘
St.Gallen	55 000	3.7 ↗	130–260	180 ↘
Thun	11 000	2.0 ↗	125–245	188 ↗
Winterthur	77 000	8.1 ↗	135–315	223 ↘
Zug	72 000	5.5 ↗	140–405	245 ↗
Zürich	282 000	6.9 ↗	140–475	258 ↘
Total	2249 000	5.6 ↗	248 ↘	

↗ ↘ Entwicklung zum Vorjahr



REGIMEWECHSEL DER SNB BREMST DIE REALWIRTSCHAFT

Die globale Konjunktur bewegt sich nur langsam aus dem Tief der Rezession, die vor sieben Jahren durch die Finanzkrise ausgelöst wurde. 2015 dürfte die BIP-Wachstumsrate der OECD-Staaten etwas über 2% erreichen und damit rund ein halbes Prozent höher liegen als 2014. Allerdings ist der moderate Konjunkturaufschwung nicht breit abgestützt. Nur die USA und Grossbritannien weisen Wachstumsraten über dem langfristigen Potenzial aus. Der Euroraum hingegen wird nur knapp die 1%-Marke übersteigen. Stimulierend wird sich der starke Fall des Ölpreises auswirken. Die Verschiebung der Kaufkraft von den ölpproduzierenden zu den ölkonsumentierenden Staaten kommt einem Konjunkturprogramm gleich. Zudem werden die stark gefallenen Ölpreise auch die Inflationsraten nach unten korrigieren. Die Europäische Notenbank befürchtet gar deflationäre Tendenzen. Dies dürfte Garant dafür sein, dass sie die expansive Geldpolitik weiterführt. Damit werden auch die im vergangenen Jahr weiter gefallenen Zinsen auf historisch tiefem Niveau bleiben, was einen starken Treiber für den Immobilienmarkt darstellt.

Für die Schweiz haben sich mit der Wechselkursfreigabe die realwirtschaftlichen Bedingungen drastisch geändert. Für das laufende Jahr wird mit einem durchschnittlichen Wechselkurs von CHF 1.05 für einen Euro gerechnet. Die Prognosen der OECD müssen somit nach unten korrigiert werden. Das BIP-Wachstum dürfte auf 0.5% und die Inflationsrate auf -1.2% zurückfallen. Vor der Freigabe des Wechselkurses wurde mit einem Beschäftigungswachstum von 45 000 Einheiten gerechnet. Jetzt muss für 2015 mit einem Stellenabbau von 25 000 Beschäftigten ausgegangen werden.

Das geringere Wachstum der Schweiz und die Negativzinsen der Notenbank bieten Gewähr, dass die Finanzierungskosten für die Immobilien extrem tief bleiben. Die hohe Nettozuwanderung der letzten zehn Jahre hat zudem die Infrastruktur an ihre Grenzen gestossen lassen. Es ist deshalb in den kommenden Jahren mit einem beträchtlichen Investitionsschub im Bereich der öffentlichen Schulen, Spitäler, Straßen und Bahnen zu rechnen, der nur mit einer weiteren Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland zu bewältigen ist. Mittelfristig dürfte deshalb die Erwerbstätigkeit wieder zunehmen. Zudem hat die Verschuldung der Nachbarstaaten massiv zugenommen, während der Ver-

The global economy is moving only slowly out of the depths of the recession triggered by the financial crisis seven years ago. In 2015, the GDP growth rate of the OECD states was just over 2%, a half per cent higher than the 2014 figure. However, the moderate economic recovery does not have broad support. Only the USA and the United Kingdom have growth rates higher than their long-term potential. The euro area, on the other hand, will scarcely surpass the 1% mark. The severe drop in the oil price will have a stimulating effect. A shift in purchasing power from oil-producing states to oil-consuming states will have an effect similar to a stimulus program. In addition, the precipitous drop in the oil price will also result in a downward correction of inflation rates. The European Central Bank even fears a deflationary trend. This is tantamount to a guarantee that the central bank will continue its expansive monetary policies. As a result, interest rates that continued to fall last year will remain at historic lows and act as a strong driver for the real estate market.

The abandonment of the currency ceiling has drastically changed the real economic conditions in Switzerland. An exchange rate of CHF 1.05 for one euro is expected to predominate this year. As a result, estimates for the OECD must be corrected downward. Growth in GDP is expected to fall to 0.5% and the inflation rate to -1.2%. Prior to the lifting of the currency peg, job growth was forecast at 45 000 units. Now, forecasts are for 25 000 jobs to be cut in 2015.

Low growth in Switzerland and negative central bank interest rates indicate that financing costs for real estate will remain extremely low. In addition, the high net immigration of the past ten years has pushed infrastructure to its limits. A significant investment boost is therefore expected in the areas of public schools, hospitals, roads and railways, which can only be managed with more immigrant workers. In the medium term, employment is therefore expected to increase. In addition, debt in neighbouring countries has increased dramatically as Swiss public debt has remained almost unchanged at a very low level. This point will continue to make Switzerland attractive to foreign companies and capital investors. The trend toward increasing density in the office market has had a dampening effect on demand

schuldungsgrad der öffentlichen Hand in der Schweiz nahezu unverändert tief blieb. Dieser Punkt macht die Schweiz für ausländische Unternehmen und Kapitalgeber weiterhin attraktiv. Dämpfend auf die Nachfrage nach Büroumraum wirkt der Trend zur Verdichtung der Arbeitsplätze. Er kann in der Regel nur umgesetzt werden, wenn die kleinräumigen Bestandsleigenschaften in den urbanen Businesszentren zugunsten von grossflächigen Neubauten verlassen werden. Weiter gilt es zu beachten, dass die Dematerialisierung und Digitalisierung des Industriebereichs weitergeht und die Ressourcen verstärkt im Dienstleistungsbereich (F&E/Planung) eingesetzt werden. Der dafür nötige Raumbedarf wird jedoch weitgehend durch eigene Bautätigkeit der Unternehmen abgedeckt und erscheint deshalb nicht als Nachfrage im freien Markt. Auch die schleppende Erholung des Finanzsektors und die zusätzlichen Regulierungen dämpfen die Nachfrage nach Immobilien.

Insgesamt wirken sich die globalen Faktoren vorwiegend positiv auf die Schweizer Wirtschaft aus. Die Freigabe des Wechselkurses hingegen wird vorübergehend zu einem Rückgang der Nachfrage nach Beschäftigten führen. Der Abbau der Überkapazitäten im Büroflächenmarkt wird deshalb mehr Zeit erfordern als bisher angenommen. Eine verstärkte Drosselung des Angebotes ist deshalb umso dringlicher.

Prof. Dr. Josef Marbacher

for office space. In general, this trend can only continue if existing properties with small office spaces in urban business centres are vacated in favour of more spacious new buildings. Yet another factor to consider is the continued dematerialisation and digitisation of the industrial sector and increased investment of resources in services (R&D and planning). However, the office space needed in response to this trend will be met largely by companies' own construction projects and therefore would not appear to affect demand on the open market. Also, the slack recovery of the financial sector and additional regulations are slowing demand for real estate.

Overall, global factors are having a generally positive effect on the Swiss economy. The abandonment of the currency ceiling, however, will lead to a temporary slowing of demand for personnel. As such, the reduction of overcapacities in the office market will take longer than previously expected. Limiting the supply of offices on the market is therefore a more urgent imperative.

Prof. Dr. Josef Marbacher

Wirtschaftsdaten im Überblick Key Economic Figures

2013 2014 2015 P 2016 P

BIP/GDP Real % YOY	2013	2014	2015 P	2016 P
Schweiz	1.9	1.5	1.5	2.5
Euro-Zone	-0.4	0.8	1.1	1.7
Osteuropa	1.2	3.1	2.7	3.1
USA	2.2	2.2	3.1	3.0
Dynamic Asian Economies	3.6	5.2	4.3	4.5
Total OECD	1.4	1.8	2.3	2.6

Inflation KPI/CPI % YOY

Inflation KPI/CPI % YOY	2013	2014	2015 P	2016 P
Schweiz	-0.2	0.0	0.0	0.3
Euro-Zone	1.3	0.5	0.6	1.0
Osteuropa	1.3	0.1	0.9	1.8
USA	1.5	1.7	1.4	2.0
Total OECD	1.7	1.8	1.6	1.9

Quelle:
OECD Economic
Outlook 96 database, 2014.
P = Prognose

Renditen auf 10-jährige Staatsobligationen 10 years Government Bond Yields



US Treasury Bonds
Europäische Union
Schweiz

Quelle:
Schweizerische Nationalbank,
2014.

DER INVESTITIONSMARKT DRIFTET AUSEINANDER

Den «Schweizer Investitionsmarkt» gibt es zurzeit nicht. Der Markt entwickelt sich vielmehr parallel in zwei verschiedene Richtungen: Zum Einen werden nach wie vor sehr teure Transaktionen getätigt, die auf eine Bereitschaft schliessen lassen, tiefe Renditen zu akzeptieren. Zum Anderen werden viele Immobilien zum Verkauf angeboten, die aufgrund von Leerstand, Baujahr oder Lage auf dem Markt wenig bis kaum Chancen haben. Die Kluft zwischen diesen beiden Teilmärkten hat sich 2014 weiter geöffnet. Zwar ist der Transaktionsmarkt grundsätzlich liquid, aber der Nachfrageüberhang kann nicht befriedigt werden. Obwohl die Renditeerwartungen der Investoren gesunken sind bzw. tiefe Renditen mittlerweile akzeptiert werden, bleibt eine grosse Diskrepanz zwischen dem Anlageprofil und dem Marktgeschehen.

Dies zeigen die sehr unterschiedlichen Antworten, die sich aus der Investorenbefragung zum Anlagemarkt ergeben haben. Einige Fachleute sind der Meinung, dass sich das Risikoprofil der Kapitalgeber an den aktuellen Markt angepasst hat, Investoren sprechen von einer Verwässerungsthematik zwischen Preis und Risiko, weitere Experten wiederum stellen am Markt ein gewisses Zaudern fest.

Die durchschnittlichen Anfangsnettorenditen haben sich 2014 wie prognostiziert für die Core-Liegenschaften weiter nach unten entwickelt. Für Klasse-A-Bürogebäude liegt die Anfangsrendite bei 3.2%, für Klasse-B-Objekte bei 4.2%. Die Nachfrage für Klasse-C-Objekte ist am Markt sehr gering und die Anfangsrenditen liegen bei 6.5% netto.

Nur wenige Immobilieninvestoren sind bereit, hohe Investitionskosten in Kauf zu nehmen; so etwa wurde das Gieder-Haus beim Paradeplatz an einen atypischen Immobilienanleger, die Swatch Group, verkauft. Das vorherrschende Tiefzinsniveau, das sich durch die Thematik der Negativzinsen verschärft, übt weiterhin einen hohen Anlagedruck aus. So beschleunigt der grosse Spread zu Bundesobligationen die Nachfrage in Sachwerte, wie Immobilien.

The “Swiss investment market” does not exist at present. Rather, the market is diverging in two different directions at the same time. On the one hand, very costly transactions are still taking place – implying a willingness to accept very low returns. On the other hand, many properties which due to vacancy rate, age or location have little to no chance on the market are being put up for sale. The rift between these two segments in the market continued to grow in 2014. Although the transaction market is basically liquid, the demand overhang cannot be satisfied. Even though investors' expected returns have fallen – that is, low returns are now being accepted – a huge discrepancy remains between the investment profile and the market.

This is illustrated by the very divergent responses from experts polled for our annual investment market report. Some specialists believe that the risk profile of capital investors has adapted to the current market, while other investors speak of a watering-down issue between price and risk, and still others observe hesitation in the market.

Average initial net returns in 2014 for core properties have continued to slide as forecast. Class A office buildings had an initial return of 3.2%, and class B offices returned 4.2%. Demand for class C properties on the market is very low, and they have an initial net return of 6.5%.

Only a few real estate investors are prepared to take on high investment costs. The Gieder building near the Paradeplatz in Zurich, for example, did not go to a typical real estate investor, but was sold to the Swatch Group. The predominating low interest level, which has been exacerbated by negative interest rates, continues to create high pressure to invest. The large spread to government bonds is also increasing the demand for real assets, like real estate.

Einheitlicher Meinung sind die Experten bei den Kriterien für ein gutes Anlageobjekt: Die Mikrolage wird immer wichtiger, vor allem die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist von zentraler Bedeutung. Ein Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe (circa 5 Minuten zu Fuß) ist heutzutage ein zentraler Entscheidungsfaktor. Ferner steht die Qualität des Gebäudes im Vordergrund. Diese lässt bei Bestandesliegenschaften oft zu wünschen übrig. Ein Ausstiegskriterium für einen Kauf ist ein hoher Leerstand. Nur schon eine kurze Restlaufzeit bestehender Verträge kann eine Transaktion stark erschweren.

Aufgrund dieser schwierigen Anlagesituation entwickeln die Akteure neue Strategien: Nach wie vor wird frühzeitig in Projektentwicklungen oder in Umnutzungen investiert. Des Weiteren werden neue Anlagegefässe für Spezialimmobilien wie etwa Logistik, Industrie oder Gesundheitswesen weiterhin eröffnet, um sich am Markt breiter aufzustellen und somit flexibler agieren zu können.

The experts agree on the criteria for a good investment property: The microlocation is becoming ever more important, and in particular access to public transportation is a key issue. A train station in the immediate vicinity (a five-minute walk at most) is a key decision factor these days. The quality of the building is also a primary concern. In the case of existing properties this often leaves much to be desired. A showstopper for a purchase is a high vacancy rate. Even leases that are close to expiration can complicate a transaction.

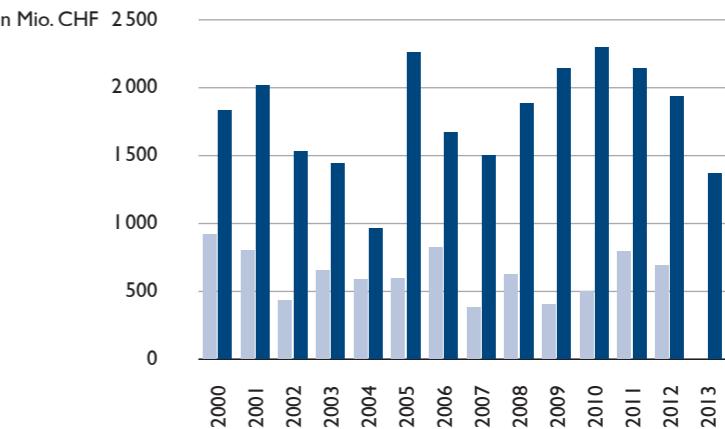
Due to this challenging investment situation, players in the industry are developing new strategies. They continue to invest early on in project development or repurposing. Furthermore, they are creating new investment funds for special properties, such as logistics, industrial or healthcare facilities, in order to diversify themselves on the market and ensure the necessary investment flexibility.

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

	2011	2012	2013	2014
Klasse A	4.0%	3.8%	3.6%	3.2% ↘
Klasse B	4.6%	4.5%	4.4%	4.2% ↘
Klasse C	6.0%	6.2%	6.2%	6.5% ↑

Quelle: CSL Immobilien AG / Colliers International Swiss.
Basis: Investoreninterviews, 2011 bis 2014.

Transaktionsvolumen kommerzieller Immobilien
Commercial Real Estate Transaction Volume



Kanton Zürich
Kanton Genf

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

↗ ↘ Entwicklung zum Vorjahr

BASEL BÜROMARKT



IM MARKT LIEGT POTENZIAL...

Das Flächenangebot für Büroräumlichkeiten ist 2014 im Wirtschaftsraum Basel im Vergleich zum Vorjahr um 41 000 m² auf 160 000 m² gestiegen. In der Stadt Basel nahm die Angebotsmenge um 13 000 m² zu und liegt nun bei 63 000 m². Vor allem in den Marktregionen um das Stadtgebiet hat das Büroflächenangebot zugenommen, in der Region Ost stieg die verfügbare Fläche um 16 000 m² auf 43 000 m², was einer Angebotsquote von 5.7% entspricht. Auch in den Regionen Süd und West wurde eine Zunahme verzeichnet; der Angebotsüberschuss liegt dort bei 28 000 m² bzw. 26 000 m².

Die durchschnittliche Büromiete im Basler Stadtgebiet sank minim von CHF 247 auf CHF 240 pro m² und Jahr netto. Das Mietpreisband verschob sich jedoch nach oben und bewegt sich nun zwischen CHF 145 und CHF 355. Die Topmiete präsentierte sich deutlich angehoben auf CHF 455 pro m² und Jahr netto. Im gesamten Wirtschaftsraum Basel liegt die Marktmiete im Mittel bei CHF 216; das Preisband variiert zwischen CHF 140 und CHF 325 pro m² und Jahr netto.

Die Hauptnachfrage des Basler Büromarktes kommt aus den Expansionsstrategien sowie aus Reorganisationen in der Pharma-, Life-Science- und Finanzbranche. Als einer der grössten Nachfrager am Markt gilt der Pharmariese Roche, der über die neu entstehenden Roche Towers hinaus ein zusätzliches Flächenbedürfnis hat. Das Unternehmen plant deshalb einen Neubau für ein Forschungs- und Entwicklungszentrum mit ca. 1900 Mitarbeitenden, ein weiteres Bürohochhaus für bis zu 1700 Mitarbeitende, Erneuerungen der bestehenden Infrastruktur sowie die Renovation des historischen Verwaltungsgebäudes von Otto R. Salvisberg. Ebenfalls als Selbstnutzer wird die Helvetia ihren Hauptsitz in Basel mit einem weiteren Bürobau erweitern. Neben der Eigennutzung sollen auch öffentliche Bereiche wie eine Kindertagesstätte entstehen. Der Baustart ist auf 2017 terminiert.

Die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre hat dazu geführt, dass das Angebot von Flächen ab 1000 m² innerhalb der Stadt Basel zurzeit sehr begrenzt ist.

Available office space in the greater Basel area increased in 2014 over the previous year by 41 000 m² to 160 000 m². Availability in the city of Basel increased by 13 000 m² and now stands at 63 000 m². In the market regions around the metropolitan area, office availability has seen a particularly sharp increase; in the eastern region, available office space has risen by 16 000 m² to 43 000 m², which corresponds to a vacancy rate of 5.7%. The southern and western regions also saw increased availability; excess supply in those regions stands at 28 000 m² and 26 000 m², respectively.

Average office rents in the Basel metropolitan area dropped minimally from a net annual rate of CHF 247 to CHF 240 per m². The rental price range, however, crept upward and is currently between CHF 145 and CHF 355. The prime rent level rose significantly to an annual rate of CHF 455 per m² net. In the greater Basel area, the average market rent is CHF 216, with net rents ranging between CHF 140 and 325 per m² yearly.

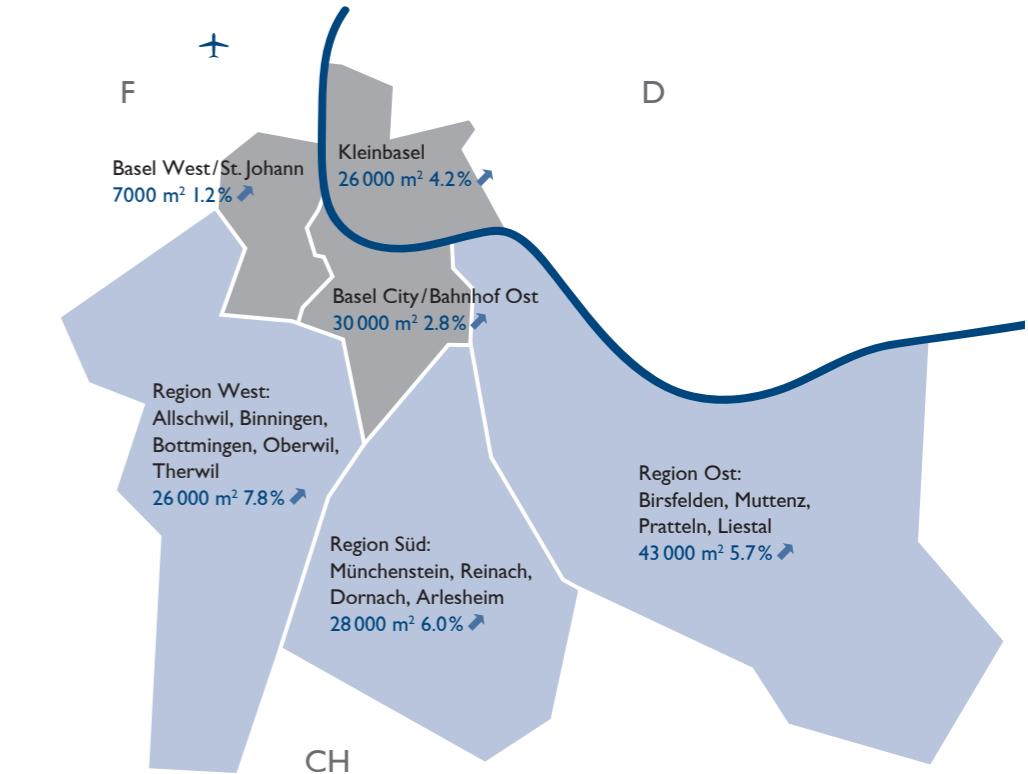
Principal demand in the Basel office market is driven by expansion strategies, as well as reorganisation in the pharmaceuticals, life sciences and finance industries. One of the greatest sources of demand in the market is the pharmaceuticals giant Roche, which requires additional space, even beyond its newly built Roche Towers. The company is therefore planning a new building to house a research and development centre where 1900 employees will work, another high-rise office building for up to 1700 employees, an upgrade to its existing infrastructure, and the renovation of the historic administration building by Otto R. Salvisberg. Helvetia will also expand its headquarters in Basel with another office building for its own use. In addition to its own offices, the building will house public areas and a childcare centre. Construction is scheduled to begin 2017.

The slowed pace of construction over the past few years has resulted in the current limited availability of spaces larger than 1000 m² within the city of Basel.

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	63 000	2.7 ↗
Wirtschaftsraum	160 000	4.1 ↗



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	260–420
Klasse B	220–250
Klasse C	140–210

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			
Basel City/Bahnhof Ost	185–355	455	266 ↗
Kleinbasel	145–295	370	211 ↘
Basel West/St. Johann	175–350	400	246 ↗
Region			
Region Ost	150–255	355	194 ↗
Region Süd	140–240	265	204 ↗
Region West	140–325	350	205 ↗
Stadt Basel			
Wirtschaftsraum		240 ↗	216 ↗

Quelle: CSL Immobilien AG.

↗ ↘ Entwicklung zum Vorjahr

BASEL BÜROMARKT



Erst in den kommenden Jahren werden aktuell laufende Projekte wie Grosspeter Tower oder Claraturm das Angebotspektrum erweitern. Im geplanten Meret-Oppenheim-Hochhaus sind bereits 9200 m² vorvermietet – das Basler SRF-Studio wird dort vier Etagen belegen. Zudem fragen aktuell verschiedene Unternehmen aufgrund eigener Umbau- und Erweiterungsprojekte Flächen für Zwischennutzungen nach. Expandieren will die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ), die dafür ihren Hauptsitz beim Bahnhof SBB weiter ausbauen möchte.

Die weitere Zukunft des 120 000 m² grossen Klybeck-Areals, das der Chemiekonzern BASF veräussert, ist noch offen. Kaufgespräche laufen unter anderem mit dem Kanton Basel-Stadt: Dessen Interesse dürfte durch die für ihn wichtige Entwicklung des Hafen- und Stadtgebiets Kleinhüningen-Klybeck bedingt sein. Die Entwicklung ehemaliger Industrieareale wie das Hafengebiet und die laufenden Arbeiten auf dem Dreispitz werden den Immobilienmarkt in Basel in den kommenden Jahren stark prägen. Durch die zukünftigen Büroprojekte dürfte sich auch in Basel ein Verdrängungsmarkt entwickeln. Unter Druck werden insbesondere ältere Bestandsliegenschaften mit Sanierungsbedarf kommen.

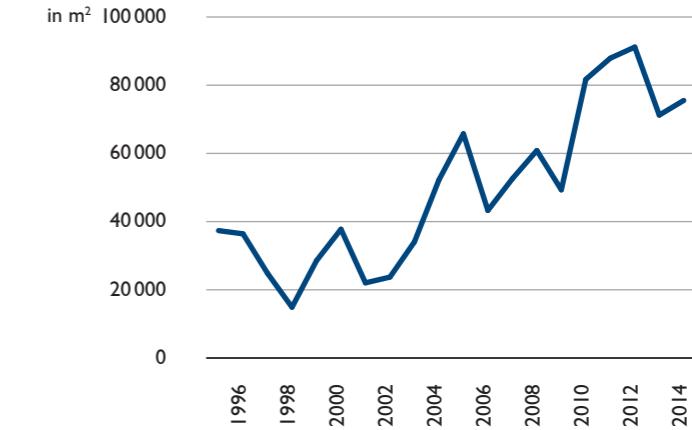
Die Erwartungen für den Büromarkt im Wirtschaftsraum Basel wären grundsätzlich positiv. Die starke wirtschaftliche Stellung der Pharmaindustrie gibt dem an sich geschlossenen Markt Stabilität. Wie stark sich jedoch die Aufhebung des Euromindestkurses auf die Performance der Unternehmen auswirken wird, bleibt offen. Anzunehmen ist, dass geplante Projekte zunächst auf Eis gelegt werden.

The spectrum of available office space will not increase until current projects, such as Grosspeter Tower and Claraturm, are completed over the next few years. In the planned Meret Oppenheim high-rise, 9200 m² are already under contract – the Basel-based SRF television studio will occupy four floors of the building. Furthermore, a number of companies are currently seeking temporary offices due to their own renovation and expansion projects. The Bank of International Settlements (BIS) is planning to expand and therefore wants to continue adding onto its headquarters building near the SBB rail station.

What the future holds for the 120 000 m² Klybeck property, put on the market by the chemical company BASF, is still an open question. Negotiations for the sale of the property are currently underway with the Canton of Basel-Stadt and others. The canton's interest may stem from what it considers the important development of the Kleinhüningen-Klybeck port and city district, which it considers critical. The development of former industrial areas, such as the port area, and current construction in the Dreispitz district will have a significant impact on the real estate market in Basel in the years to come. Pending office building projects may give rise to an increasingly competitive market in Basel. Older existing properties in need of renovation will come under increasing pressure.

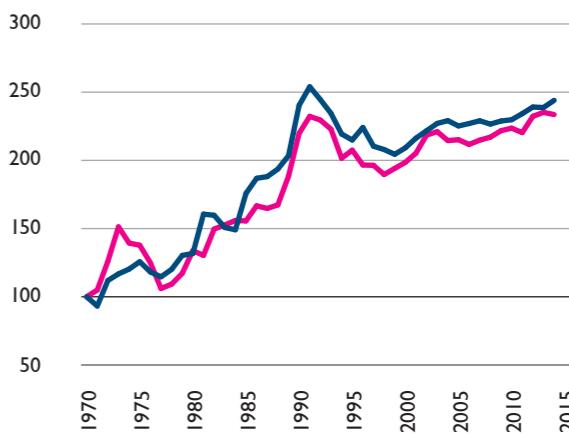
The outlook for the office market in the greater Basel area remains fundamentally positive. The strong economic position of the pharmaceuticals industry lends stability to a market which itself is highly entrenched in this industry. What remains to be seen, however, is the extent to which the lifting of the Swiss franc currency ceiling will affect company performance. Planned projects are likely to be put on hold for the time being.

Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



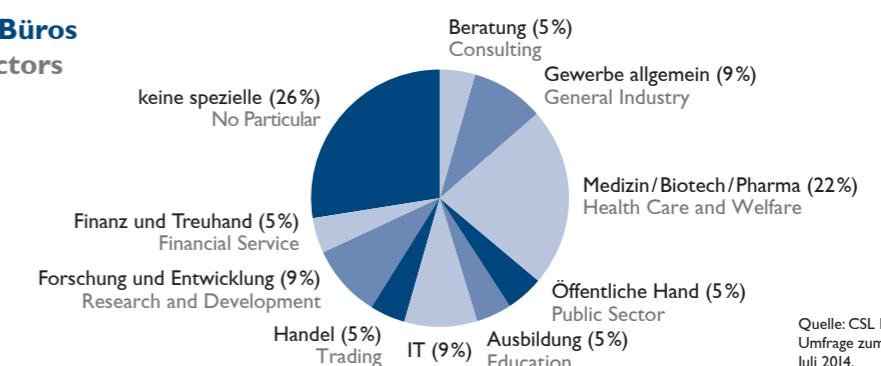
Quelle:
Statistisches Amt Basel-Stadt.

Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüst & Partner AG, 2014.

Nachfrage von Branchen nach Büros Office Space Demand from Sectors



Quelle: CSL Immobilien AG,
Umfrage zum Büromarkt,
Juli 2014.



AUSGEGLICHENER MARKT TROTZ ANGEBOTSZUNAHME

Das verfügbare Büroflächenangebot ist im Wirtschaftsraum Bern innerhalb Jahresfrist um 68000 m² auf 168000 m² angestiegen. Das entspricht einer aktuellen Angebotsquote von 4.7%. Ein Grossteil dieser Zunahme fand in der Stadt Bern statt. Das Angebot an freien Flächen stieg dort von 63000 m² auf 112000 m².

Auch im Altstadtkern (City) stieg das Angebot, und zwar von 10000 m² im Vorjahr auf 20000 m², unter anderem durch die Fertigstellung des Post Parc im Frühjahr 2015. Dort entstehen 30000 m² Büro- und Dienstleistungsfächen, wovon knapp drei Viertel bereits an Migros, die Unternehmensberatung EY und die Höhere Fachhochschule für Wirtschaft und Informatik (Hochschule IFA) vermietet sind. Die verfügbare Fläche beläuft sich trotzdem noch auf 7500 m².

Die grössten Veränderungen im Markt waren im ebenfalls zur Stadt Bern gehörenden Gebiet Breitenrain/Wankdorf festzustellen, wo durch den Wegzug der Swisscom insgesamt 31000 m² Büroflächen frei wurden. Auch in den Marktgebieten Bümpliz und Mattenhof/Ausserholligen nahmen die verfügbaren Büroflächen zu. Im Gebiet Länggasse hingegen blieb das Flächenangebot konstant bei 4000 m² und im Gebiet Kirchenfeld/Murifeld sank es sogar von 18000 m² auf 9000 m². Die insgesamt in der Stadt Bern resultierende Angebotszunahme bewirkte einen Anstieg der Angebotsquote in der Stadt Bern von 2.5% im Vorjahr auf 4.3%. Für dieses Gebiet handelt es sich um die höchste Quote in der Erhebungszeitreihe zum Büromarkt von acht Jahren.

Die durchschnittlichen Mietpreise im Wirtschaftsraum Bern sowie in der Stadt Bern stiegen leicht auf CHF 213 bzw. CHF 227 pro m² und Jahr an. Treiber dieses Preisanstiegs sind sowohl die Nachfrage wie auch die gute Flächenqualität. Die Topmiete in der Stadt Bern sank jedoch wieder auf CHF 350 pro m² und somit wieder auf das Niveau von 2012.

Trotz dem deutlichen Anstieg der Büronutzflächen ist die Lage auf dem Berner Büromarkt entspannt. Aus dem öffentlichen Bereich sowie aus nachgelagerten Dienstleistungen (wie etwa EY) gibt es Signale für eine solide Nachfrage.

The supply of office availability in the greater Berne area increased last year by 68000 m² to 168000 m². This corresponds to a current vacancy rate of 4.7%. Most of this increase occurred in the city of Berne. The availability of vacant offices there increased from 63000 m² to 112000 m².

In the old city of Berne, the supply increased from 10000 m² in 2013 to 20000 m² last year, due in part to the pending completion of Post Parc in the spring of 2015. Post Parc will offer 30000 m² of space for offices and service providers, nearly three quarters of which have already been leased to Migros, the corporate consultancy EY, and the Professional College of Business and Information Technology (IFA). Nevertheless 7500 m² of office space is still available.

The biggest changes in the market took place in the Breitenrain/Wankdorf area of Berne, where a total of 31000 m² of office space was vacated due to the departure of Swisscom. In the commercial areas of Bümpliz and Mattenhof/Ausserholligen, office availability also increased. In the Länggasse quarter, however, the supply of office space held steady at 4000 m² and in the Kirchenfeld/Murifeld district, it even dropped by 18000 m² to 9000 m². The resulting overall availability increase in the city of Berne led to a rise in the Berne vacancy rate from 2.5% in 2013 to 4.3% last year. For this area, that is the highest vacancy rate since record-keeping for the commercial market started eight years ago.

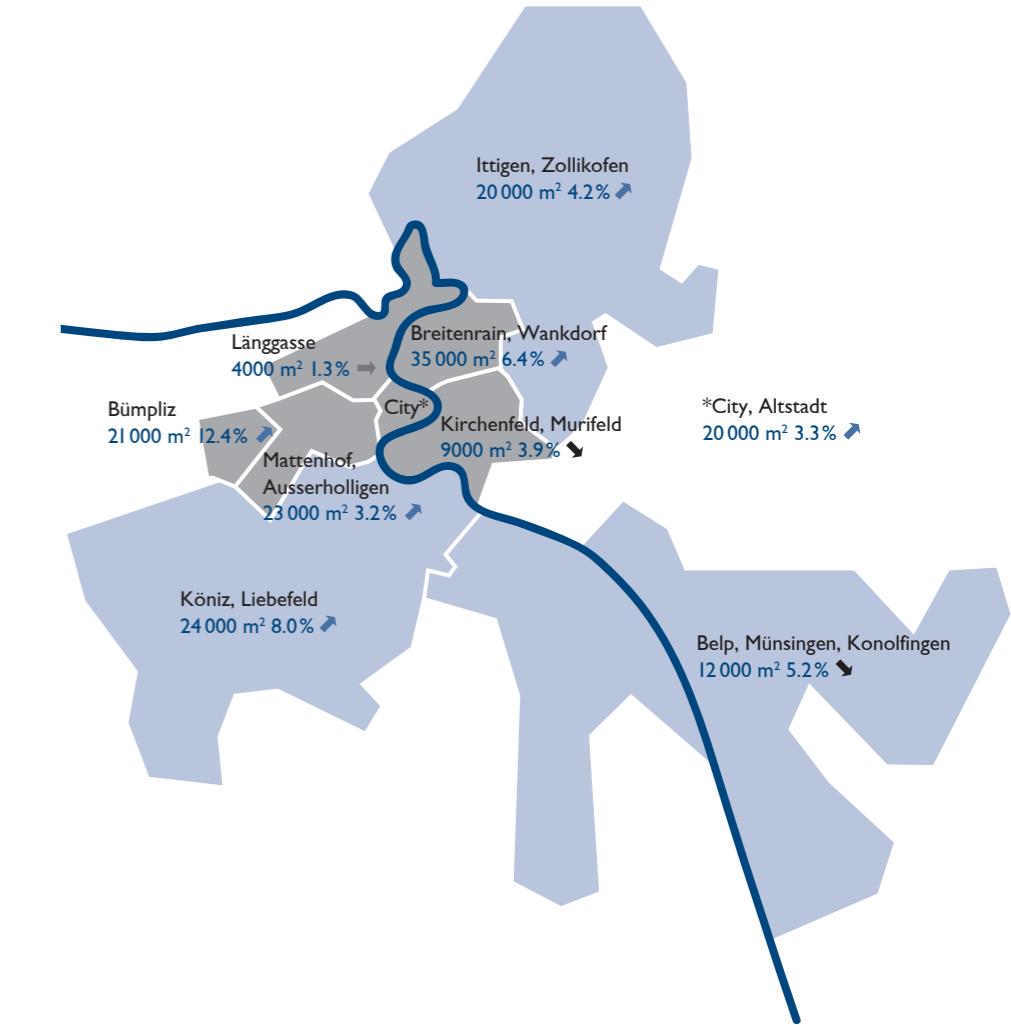
The average annual office rent in the greater Berne area and the city of Berne rose slightly to CHF 213 and 227 per m². This price increase was driven both by robust demand and by the high quality of the rental properties. However, the prime rent in the city of Berne fell once again to its 2012 level of CHF 350 per m².

Despite this significant increase of commercial office space, the situation in the commercial real estate market in Berne is steady. The public sector and the downstream services business (such as EY) have signalled solid demand.

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	112000	4.3 ↗
Wirtschaftsraum	168000	4.7 ↗



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	260–340
Klasse B	200–260
Klasse C	130–190

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
City, Altstadt	215–325	350	278 ↗
Länggasse	205–300	320	261 ↗
Mattenhof, Ausserholligen	140–285	340	238 ↗
Breitenrain, Wankdorf	150–245	285	180 ↘
Bümpliz	130–300	315	224 ↗
Kirchenfeld, Murifeld	220–310	325	266 ↗
Region			
Ittigen, Zollikofen	155–245	265	181 ↗
Köniz, Liebefeld	130–225	230	194 ↗
Belp, Münsingen	155–250	295	166 ↗
Stadt Bern		227 ↗	
Wirtschaftsraum Bern		213 ↗	

Quelle: CSL Immobilien AG.

↗ ↘ Entwicklung zum Vorjahr



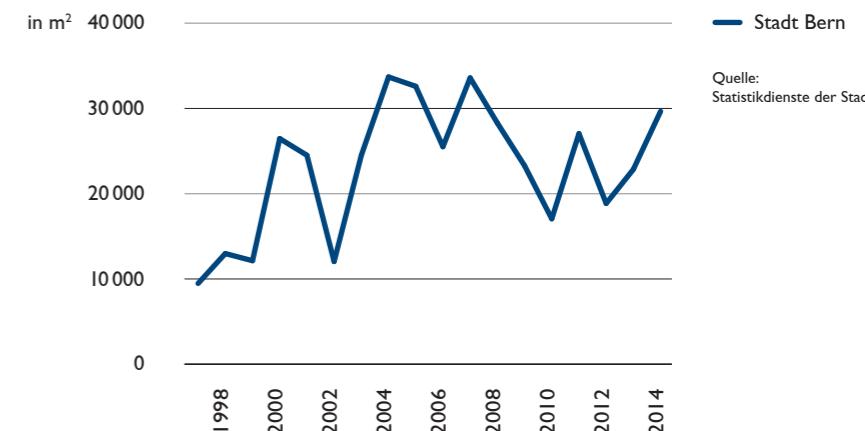
Auch für die frei gewordenen Flächen der Swisscom sind Interessenten vorhanden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass gute Flächen an guten Lagen auch künftig geringere Absatzprobleme haben werden. Aber auch in Bern gilt, dass ältere Flächen an peripheren Lagen, wie zum Beispiel beim Flughafen Bern, weniger nachgefragt werden.

Die Pipeline neuer Büroflächen ist mässig gefüllt. 2016 wird das Projekt Twist Again in Wankdorf fertiggestellt sein, wo allerdings nur noch rund ein Fünftel der Flächen zur Verfügung steht. Weitere Projekte wie das Bärenareal oder die zweite Etappe in Wankdorf werden erst nach 2018 auf den Markt kommen. Somit könnte der Angebotsüberhang bis dahin wieder abgebaut werden.

The are even parties interested in the vacated Swisscom premises. It is therefore reasonable to assume that good offices in prime locations are less likely to face revenue problems in the future. However, it is also true that older properties in peripheral locations of Berne, such as near the Berne Airport, will be in lower demand.

The pipeline for new office space is moderately filled. In 2016 the Twist Again project in Wankdorf will be completed but only about a fifth of the space will be available. Other projects, such as the Bärenareal and the second phase in Wankdorf will not be ready for market until 2018. This should make it possible to reduce the supply overhang by the time those projects are complete.

Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



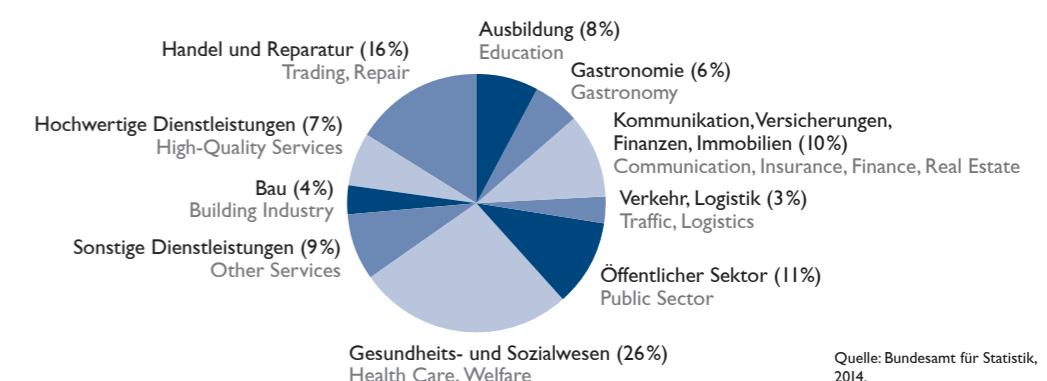
Quelle:
Statistikdienste der Stadt Bern.

Büro Mietpreisindex Office Rent Index



Quelle:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG, 2014.

Branchenstruktur Bern Industry Structure Berne



Quelle: Bundesamt für Statistik,
2014.



QUAND LA MONNAIE VA, TOUT VA...

Alors que certaines études crient au krach immobilier de bureaux depuis plus de 3 ans, il convient de rester lucide sur l'état réel du marché.

Certes le taux de vacance poursuit sa croissance et atteint désormais la barre des 5%, soit 218000 m², le plus haut stock vacant depuis plus de dix ans et le double du taux de vacance de 2011. Mais ce seuil ferait le bonheur de la plupart des bailleurs européens puisque le taux de vacance moyen dans les villes de l'UE est proche du triple du pourcentage genevois (source: Colliers International).

Si l'on constate à nouveau un recul général des loyers de marché de quelques 2% en 2014, les niveaux semblent se consolider autour d'une valeur «d'équilibre» à environ 10% en deçà des niveaux (records) de 2011. Nous ne pouvons donc toujours pas parler de «crise» sur le marché de bureaux genevois, mais bel et bien d'un atterrissage en douceur après une période de loyer stratosphérique désormais révolue.

Au niveau de la structure de la demande, les petites surfaces (< de 250 m²) demeurent très demandées (85% de la demande) et ce malgré la tendance émergente de créations d'espaces de «co-working» (Regus, La Muse, Espace Hub, etc.) avec des possibilités de location de bureaux pour des périodes allant d'une heure à 6 mois et de 1 à 500 m². A ce jour plus de 500 places de travail de ce type sont disponibles à Genève et cette offre rencontre une forte demande d'indépendants préférant un environnement de travail dynamique à celui de leur domicile. Pour ce qui est des secteurs d'activité, si le rétrécissement des besoins de bureaux par le secteur bancaire et financier se poursuit, il est partiellement contrebalancé par quelques secteurs particuliers. Nous citerons le secteur des biotechs qui semblent concentrer à ce jour une grande partie des entreprises étrangères venues s'installer à Genève en 2014. A titre d'exemple, le Campus Biotech (commercialisé par Colliers) est pratiquement plein (38000 m² loués en 14 mois) et les demandes continuent d'affluer.

Although some studies have been talking about an office real estate crash for more than 3 years, we should remain clear-headed about what is really happening in the market.

It is true that the vacancy rate continues to grow and has now reached the 5% mark, or 218000 m², the highest vacant stock level for over ten years and double the 2011 vacancy rate. However, this level would bring joy to most European landlords because the average vacancy rate in European Union cities is almost triple the percentage in Geneva (source: Colliers International).

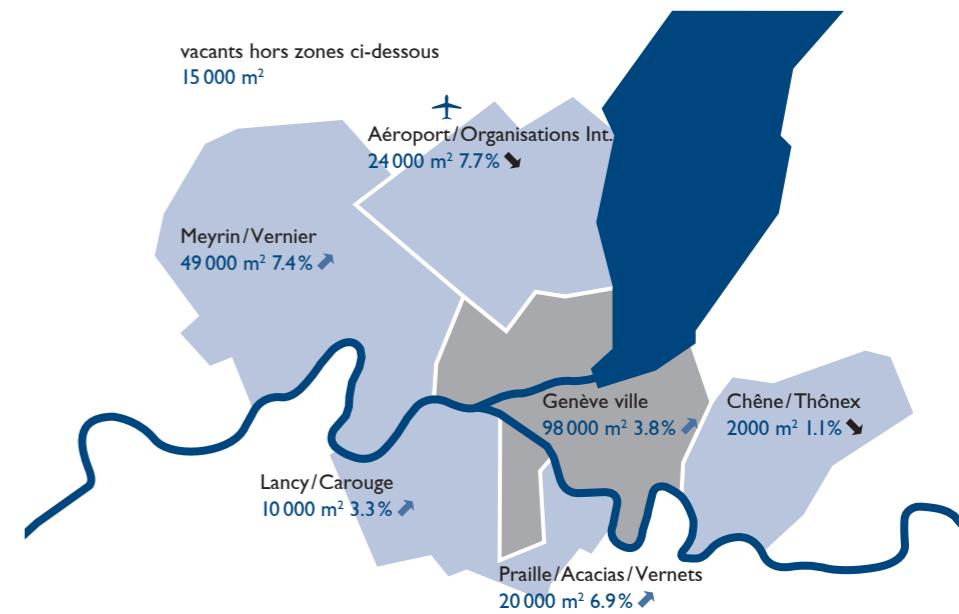
While there was once again a general decline of around 2% in market rents in 2014, levels appear to have become consolidated around a “balancing” value approximately 10% below 2011 (record) levels. We cannot therefore still talk about a “crisis” in the Geneva office market, but more about a soft landing after a period of stratospheric rents, which has now ended.

In terms of the structure of demand, small premises (< 250 m²) remain the most sought-after (85% of demand) despite the emerging trend in the creation of “co-working” spaces (Regus, La Muse, Espace Hub, etc.) with possibilities of renting office space for periods ranging from one hour to 6 months and from 1 to 500 m². At present, there are over 500 workplaces of this type available in Geneva and this offer is in great demand by freelancers who prefer a dynamic working environment to working from home. In terms of business sector, while the fall in the need for office space by the banking and financial industries continues, it is being partially offset by a few private areas. We can look at the biotechnology sector which now appears to have welcomed most of the foreign corporations that set up a base in Geneva in 2014. By way of example, Campus Biotech (marketed by Colliers) is practically full (38000 m² leased in 14 months) and requests continue to arrive.

Bureaux vacants dans l'espace économique genevois Available Office Space within the Geneva Economic Region

disponibles à 6 mois
available within 6 months

	m ²	%
Genève ville	98000	3.8 ↗
Espace économique	218000	5.0 ↗



Source: Colliers International Suisse SA.

Catégories de bureaux Office Classes

	Fourchette de loyer Price Range CHF/m ² p.a.
Classe A	430–830
Classe B	300–500
Classe C	180–300

Source: Colliers International Suisse SA.

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	440–570	600–835	n.a.
Centre Rive Gauche	335–430	410–575	n.a.
Centre Rive Droite	300–410	425–565	n.a.
Région			
Aéroport/OI	275–355	425–500	n.a.
Meyrin/Vernier	180–245	250–330	n.a.
Praille/Acacias/Vernets	250–310	330–400	n.a.
Lancy/Carouge	245–315	345–430	n.a.
Chêne/Thônex	210–260	270–350	n.a.

Source: Colliers International Suisse SA.

↗ ↘ tendance en comparaison de l'année dernière

GENÈVE MARCHÉ DES BUREAUX



Genève et la Côte semblent devenir davantage encore une destination de premier choix pour les pharmas profitant de la proximité de grands programmes de recherche (cerveau, cancer, etc.) et d'une main d'œuvre hautement qualifiée.

A l'heure où nous rédigeons ces lignes, les effets de la fin du taux plancher CHF–EUR ne sont pas encore connus, mais ce renchérissement du franc suisse n'est naturellement pas une bonne nouvelle pour l'économie genevoise. Si le taux de change devrait demeurer proche de la parité CHF–EUR, la Suisse et Genève en particulier deviendraient plus encore un îlot de cherté. Le secteur résidentiel, objet d'une demande locale encore renforcée par des taux bas (sinon négatifs) peut espérer se maintenir. En revanche, les secteurs du commerce et du tourisme (hôtellerie) devraient probablement en souffrir, tout comme l'industrie en général et l'horlogerie en particulier avec des exportations en nette diminution et un coût de main d'œuvre augmenté. Le marché des bureaux ne sera sans doute pas épargné non plus avec des salaires et des loyers qui pourraient devenir insoutenables pour les multinationales européennes en particulier, mais aussi les OI, qui pourraient être tentées de réduire leur présence en Suisse, et à fortiori à Genève. A ce jour, avec un taux de change CHF–EUR durablement à parité, il est estimé, à l'échelon national, que le renchérissement du franc suisse couplé à la baisse des exportations «coûtera» quelques 300 000 emplois. Cela signifie environ 4 millions de m² devenus superflus ...

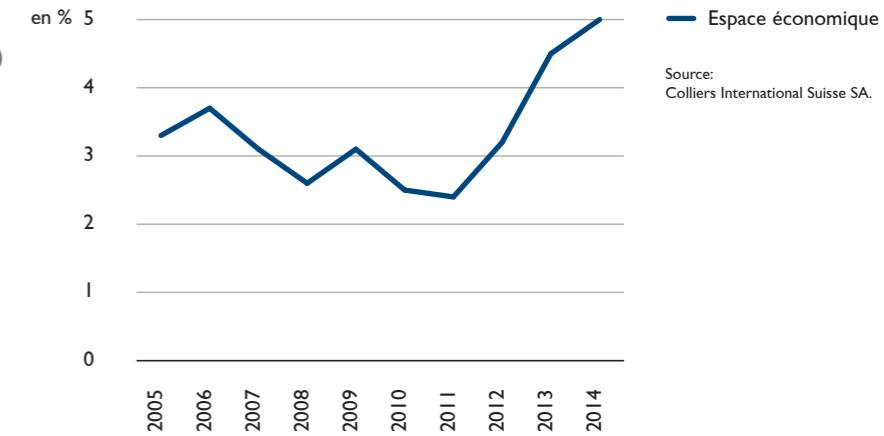
A 5 ans, plusieurs programmes devraient augmenter le stock genevois (environ 4.4 millions de m² à ce jour) de quelques 5%. Le plus emblématique, Pont-Rouge, offrira, entre 2018 et 2024, 120 000 m² de nouveaux bureaux dans la zone en mutation PAV (Praille/Acacias/Vernets). Sur le marché de l'investissement, la faiblesse des taux d'intérêts augmente l'intérêt à l'acquisition. Lorsque l'argent est aussi bon marché, les prix d'achats sont, au contraire des loyers, relativisés par les acheteurs. Citons les quelques CHF 780 millions investis dans l'immobilier commercial genevois par une compagnie d'assurance suisse entre 2013 et début 2015 témoignant d'un appétit intact (sinon renforcé) et d'une certaine confiance en l'avenir de ce segment à Genève. Enfin, la fin du plancher CHF–EUR devrait renforcer d'autant la position d'investisseurs institutionnels indigènes en mal de rendement.

Geneva and La Côte appear to have become even more popular as a first choice destination for pharmaceutical companies taking advantage of the proximity of major research programmes (brain, cancer, etc.) and a highly qualified workforce.

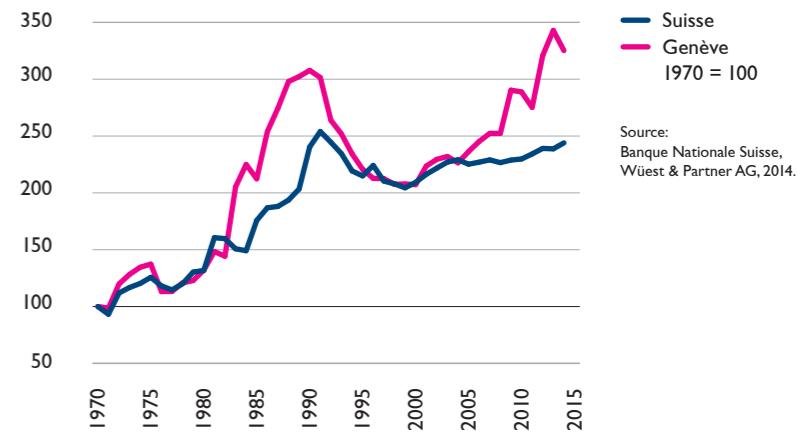
At the time of writing, the effects of the end of the best CHF–EUR exchange rate are not yet known, but the appreciation of the Swiss franc is not necessarily good news for the Geneva economy. Although the exchange rate should remain close to CHF–EUR parity, Switzerland, and Geneva in particular, could become even more of an area where high prices prevail. The residential sector, subject to local demand being made stronger by low (if not negative) rates, can be expected to remain steady. However, the commercial and tourism (hotel) sectors are most likely to suffer, as will industry in general and watch-making in particular, with exports in clear decline and increased labour costs. The office real estate market is unlikely to be spared either, with salaries and rents that could become unsustainable for European multinationals in particular, but also for the international organisations, which might be tempted to reduce their presence in Switzerland, particularly in Geneva. At the moment, with a CHF–EUR exchange rate with sustainable parity, it is estimated, at national level, that the rise in the Swiss franc coupled with the drop in exports "will cost" around 300 000 jobs. This means approximately 4 million m² that will no longer be required ...

Over the next 5 years, several programmes should increase stock in Geneva (approximately 4.4 million m² at present) by some 5%. The most emblematic, Pont-Rouge, will offer 120 000 m² of new office space between 2018 and 2024 in the Praille/Acacias/Vernets (PAV) regeneration area. In the investment market, low interest rates are increasing the interest on purchases. When money is so cheap, purchase prices, unlike rents, are put into perspective by buyers. Let's look, for example, at the CHF 780 million invested in commercial property in Geneva by a Swiss insurance company between 2013 and early 2015, indicating an intact (if not enhanced) appetite and a certain confidence in the future of this segment in Geneva. Finally, the end of the best CHF–EUR exchange rate should therefore strengthen the position of local institutional investors in search of yield.

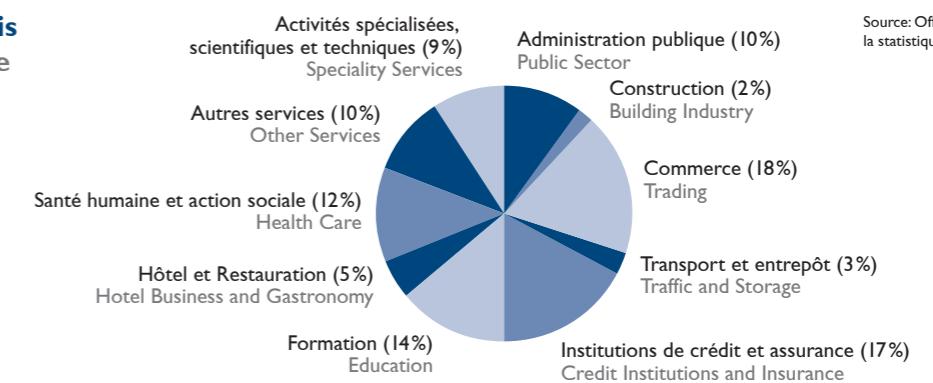
Bureaux vacants (disponibles à 6 mois)
Available Office Space (within 6 months)



Indice des loyers de bureaux
Office Rent Index



Tissu économique genevois
Geneva Industry Structure



LAUSANNE MARCHÉ DES BUREAUX



UN LONG FLEUVE TRANQUILLE?

Le bilan de l'année 2014 est globalement positif pour le marché des bureaux lausannois. Comme Genève et la Côte, Lausanne a scruté avec inquiétude les résultats du 9 février, la votation sur les forfaits fiscaux du 30 novembre et l'initiative Ecopop. Malgré une conjoncture économique compliquée, un environnement législatif tourmenté et une concurrence féroce sur l'ensemble de l'arc lémanique, la ville olympique reste une valeur sûre. Les investissements massifs de la banque UBS et de Mobimo le prouvent, ils représentent plus de CHF 1.5 milliard et CHF 736 millions respectivement à Lausanne (tous projets confondus) et devraient augmenter d'ici les prochaines années. Seule ombre au tableau, le nombre encore important de surfaces vacantes dans la périphérie lausannoise.

A fin 2014, Colliers a recensé plus de 145 000 m² de bureaux vacants dans la région, soit 8.1% de l'ensemble des surfaces de bureaux de l'espace économique (stock estimé d'environ 1.8 millions), ce qui représente une augmentation de l'ordre de 8000 m² dans les 12 derniers mois.

L'exode d'un certain nombre d'entreprises industrielles et artisanales hors du centre-ville a continué cette année. Cette tendance observée en 2013 déjà, avait libéré une quantité importante de surfaces de bureaux au centre-ville (source: Observation du marché des bureaux en Suisse 2014). Dans la cité, le marché a plutôt bien absorbé les mètres carrés laissés vacants par ces départs. De plus, les surfaces neuves ont connu un réel succès, la location de plus de 80% de l'immeuble GARE 39 avant sa livraison, la réussite de la commercialisation de Horizon 4–6 (l'ancien bâtiment de la Poste, à l'avenue d'Ouchy), loué à 70% par Nespresso, le prouvent.

Les loyers suivent la tendance. Dans l'hypercentre, nous avons observé des prix allant jusqu'à CHF 450 par m² par an pour des biens neufs de qualité supérieure. Les loyers des régions périurbaines sont restés stables en 2014, une légère baisse de -4% est toutefois à relever sur l'ouest lausannois. Cette baisse s'explique principalement par la vétusté du parc immobilier, l'attrait d'autres localités et la concurrence de nouveaux programmes.

The balance sheet for 2014 is positive overall for the office market in Lausanne. Like Geneva and La Côte, Lausanne anxiously examined the results of 9 February, the vote on tax packages held on 30 November and the Ecopop initiative. Despite a complicated economic situation, a troubled legislative environment and fierce competition throughout the Lake Geneva area, the Olympic city remains a safe bet. Massive investments by the UBS bank and Mobimo prove this as they represent investment in Lausanne of over CHF 1.5 billion and CHF 736 million respectively (all projects) and should increase over the coming years. The only downside is the still significant number of vacant premises on the outskirts of Lausanne.

At the end of 2014, Colliers identified more than 145 000 m² of vacant office space in the region, or 8.1% of all the office space available in the economic area (estimated stock of around 1.8 million m²), which represents an increase of approximately 8000 m² in the last 12 months.

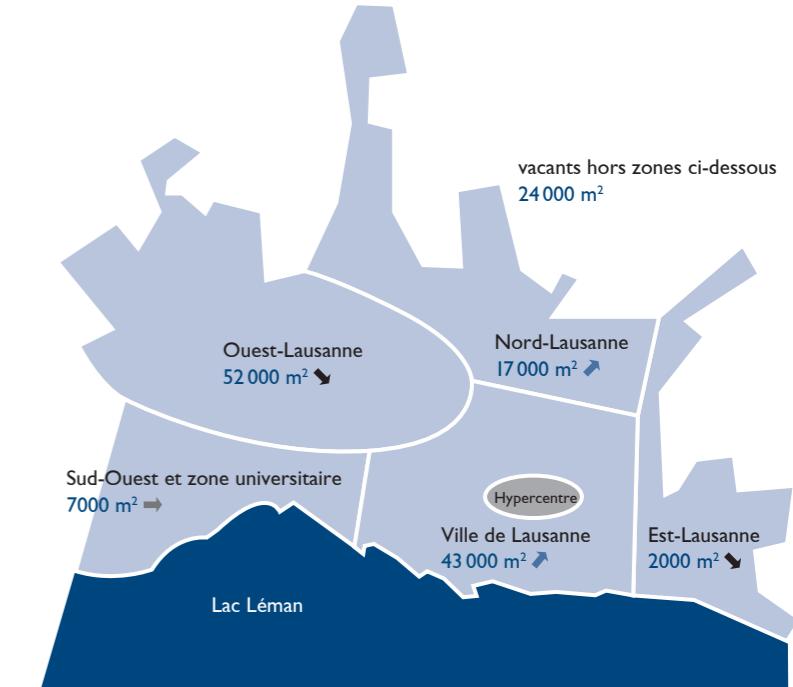
The departure of a certain number of industrial and traditional companies from the city centre has continued this year. This trend, which had already been observed in 2013, freed up a significant amount of office space in the city centre (source: Office Market Report Switzerland 2014). In the inner city, the market has successfully absorbed the square metres left vacant by these departures. Furthermore, the new areas have achieved great success, with more than 80% of the GARE 39 building being rented out before its completion and the marketing of Horizon 4–6 (the former Post Office building on avenue d'Ouchy), being 70% rented by Nespresso, as proof of this.

Rents are following this trend. In the downtown area, we have observed prices of up to CHF 450 m² per annum for new high-quality premises. Rents for periurban areas remained stable in 2014, but a slight decrease of 4% was nonetheless found in the west of Lausanne. This drop can mainly be explained by the age of the buildings, the attraction of other areas and competition from new programmes.

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

disponibles à 6 mois
available within 6 months

	m ²	%
Hypercentre	21 000	3.2 ↘
Espace économique	145 000	8.1 ↗



Source: Colliers International Suisse SA.

Catégories de bureaux Office Classes

	Fourchette de loyer Price Range CHF/m ² p.a.
Classe A	300–400
Classe B	220–290
Classe C	170–210

Source: Colliers International Suisse SA.

Loyers par région Rents in Market Regions

	Standard Price Range CHF/m ² p.a.	Supérieur Top Rent CHF/m ² p.a.	Moyenne Average CHF/m ² p.a.
Lausanne			
Hypercentre	270–300	305–405	n.a.
Ville de Lausanne	220–265	250–320	n.a.
Sud-Ouest	205–230	220–295	n.a.
Ouest-Lausanne	175–215	200–280	n.a.
Nord-Lausanne	165–215	210–295	n.a.
Est-Lausanne	205–260	245–315	n.a.
Espace économique			243 ↘

Source: Colliers International Suisse SA.

↗ ↗ ↘ tendance en comparaison de l'année dernière

LAUSANNE MARCHÉ DES BUREAUX



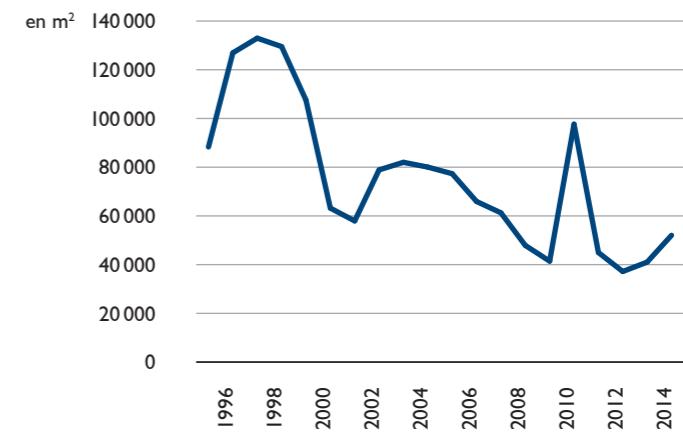
Le Sud-Ouest et la zone de L'EPFL font partie de ces localités qui attirent toujours autant les multinationales et entreprises locales, qui désirent s'installer aux alentours du campus. Le Nord de la région bénéficie lui aussi de la force d'attraction du Biopôle d'Epalinges. Certes, il reste encore des surfaces à louer sur les 80 000 m² du site, mais les surfaces ne devraient pas avoir trop de difficultés à trouver preneur.

L'année 2015 sera influencée par la capacité d'adaptation des autorités en faveur des entreprises et la qualité des locaux proposés à la location. Les clients sont de plus en plus exigeants et ils n'hésitent plus à demander des avantages conséquents aux propriétaires. A noter une bonne nouvelle pour le 1^{er} trimestre, soit l'implantation du groupe américain Keurig qui devrait louer plus de 1000 m² de bureaux dès le printemps 2015.

The south-west and the EPFL university area form part of these areas that are still attracting both multinationals and local companies that wish to be based near the campus. The north of the region also benefits from the pull of the Epalinges Biopole Park. It is true that there are still some premises for rent on the site's 80 000 m², but these premises should not find it too difficult to attract tenants.

This year 2015 will be influenced by the authorities' ability to adapt in favour of companies and the quality of the premises offered for rent. Clients are increasingly demanding and they no longer hesitate to ask owners for substantial benefits. Some good news to be noted for the first quarter, amongst other things, is the arrival of the American Keurig group, which is expected to rent over 1000 m² of office space from spring 2015.

Taux de vacance de bureaux Office Trend of Vacancies

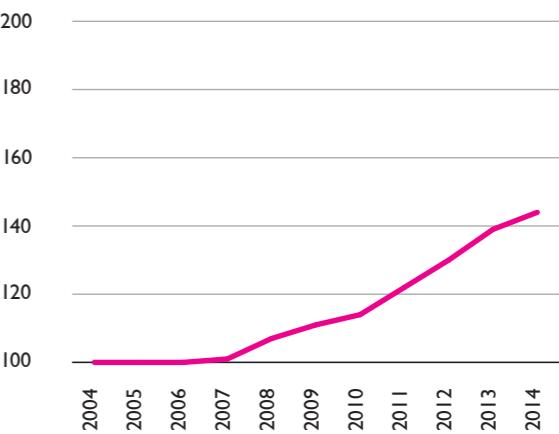


Canton de Vaud

Source: SCRIS.

Des différences dans les taux de vacance et les totaux (m²) peuvent apparaître dans ce rapport. Cela découle de différence de définition des limites du territoire, de méthodologie, du moment auquel l'observation a été réalisée, de la prise en compte des surfaces se libérant dans le futur et de la définition des surfaces prises en compte (m² nets ou bruts).

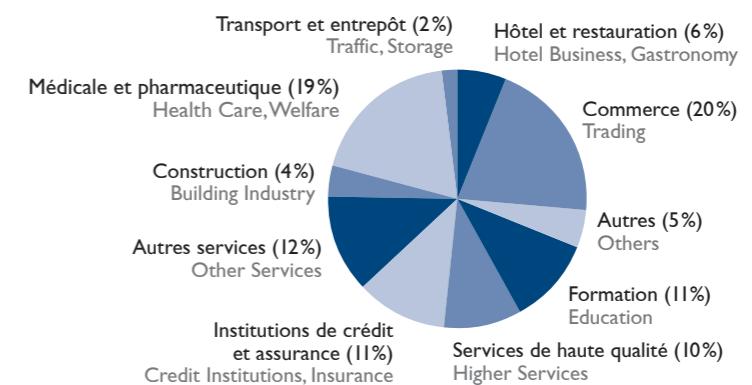
Indice des loyers de bureaux Office Rent Index



Lausanne
2004 = 100

Source: CSL Immobilien AG,
ImmoDataCockpit, 2014.

Tissu économique lausannois Lausanne Industry Structure



Source: Office fédéral de la statistique, 2014.

ANGEBOTSFLÄCHE ÜBER EINE MILLION QUADRATMETER

Wie im letzten Büromarktbericht vorausgesagt, hat die Angebotsmenge der Büroflächen im Wirtschaftsraum Zürich deutlich zugenommen. Insgesamt waren Ende 2014 1082000 m² Büroflächen verfügbar, was eine Steigerung um 348000 m² bedeutet. In allen Regionen im Wirtschaftsraum Zürich, mit Ausnahme der Marktgebiete Baden und Höfe, erhöhte sich das Angebot an Büronutzflächen. Die Angebotsquote für den gesamten Wirtschaftsraum ist auf 6.6% angestiegen.

Der grösste Anstieg wurde im Mittleren Glattal verzeichnet: Die Zahl der angebotenen Büroflächen verdoppelte sich 2014 im Vergleich zum Vorjahr von 103000 m² auf 206000 m², was einer Angebotsquote von 12.5% entspricht. Die markante Zunahme geht insbesondere auf die Fertigstellung vieler Bauprojekte mit gemischter Wohn- und Büronutzung zurück. Noch gar nicht in das Angebot eingerechnet sind Projekte wie The Circle und das Ambassador House mit seinen 50000 m² Büroflächen, das zurzeit saniert wird. Durch den Realisierungsentscheid für The Circle werden in der ersten Etappe, d.h. bis Ende 2018, rund 140000 m² Nutzfläche erstellt. Davon werden 75000 m² als Büroflächen angeboten, wobei hiervon schon einige Flächen vorvermietet sind. Doch insgesamt werden diese zusätzlichen Flächen den Angebotsüberhang rund um den Flughafen in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

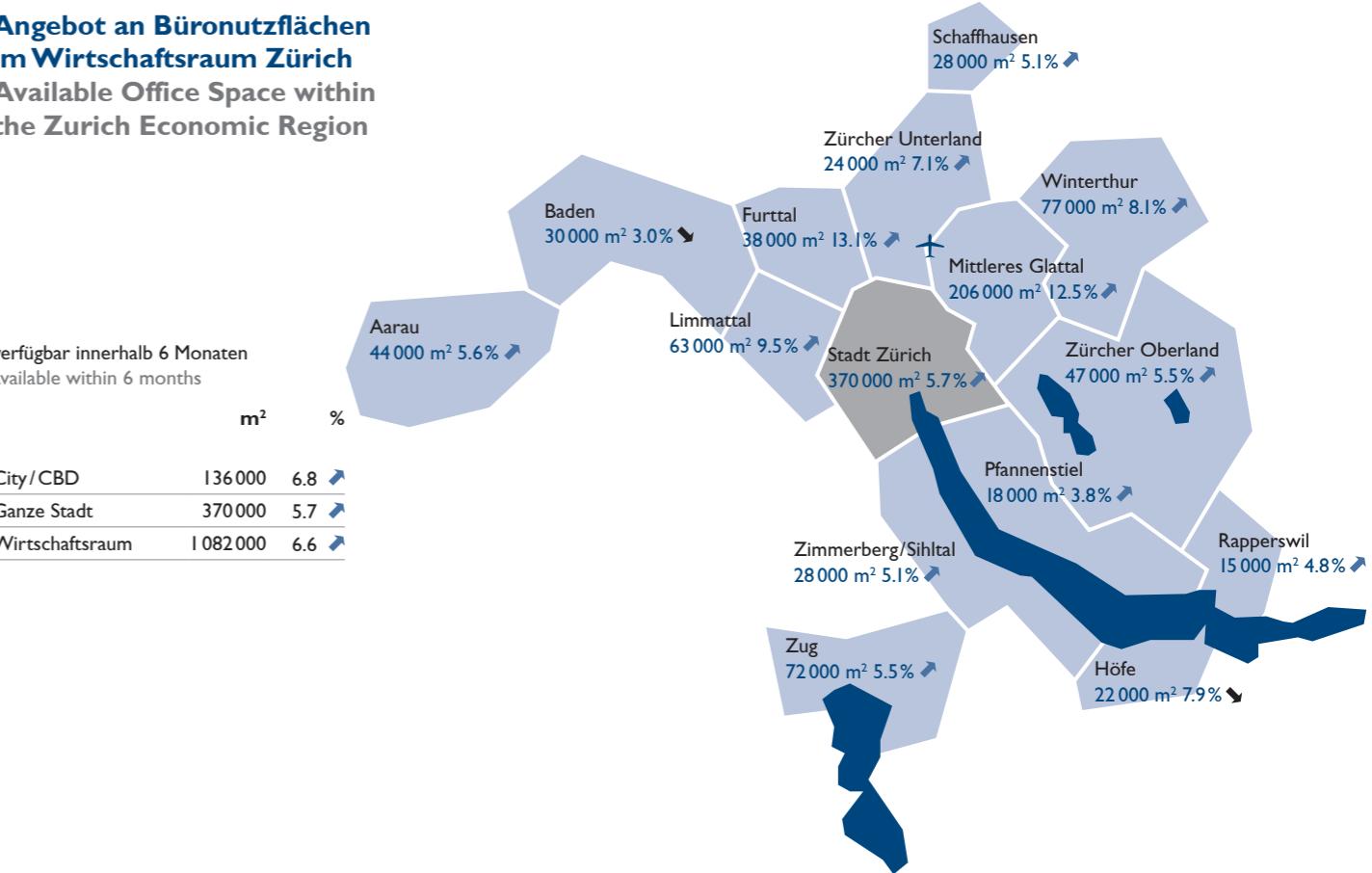
Auch in der Stadt Zürich nahm die verfügbare Bürofläche um 97000 m² auf neu 370000 m² zu, was die Angebotsquote von 4.2% auf 5.7% steigen liess. Allein im Zürcher Central Business District (CBD) wuchs das Büroflächenangebot um 37000 m² auf 136000 m² an. Doch wie schon in den Vorjahren ist die Qualität der verfügbaren Büroflächen gut, sodass die Mieten in der Stadt und im CBD nahezu stabil blieben. In der Stadt nahm der durchschnittliche Mietpreis leicht auf CHF 357 pro m² und Jahr netto zu, wogegen sich das Mietpreisband vom 10%- bis zum 90%-Quantil leicht auf zwischen CHF 195 und CHF 550 verengte. Im Zürcher CBD sind das Mietpreisband und der durchschnittliche Mietzins minim gesunken; der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt nun bei CHF 486 pro m² und Jahr netto. Die Topmiete ist im Gegenzug nochmals leicht auf CHF 875 pro m² und Jahr netto gestiegen.

As the last office market report forecasted, the vacancy rate for office space in the greater Zurich area has risen significantly. By the end of 2014 a total of 1082000 m² of office space was available, which represents an increase of 348000 m². In every region of the greater Zurich area, with the exception of the market areas of Baden and Höfe, available office space increased. The vacancy rate for the metropolitan region as a whole has increased to 6.6%.

The central Glatt Valley registered the greatest increase. The figure for available office space doubled in 2014 over the previous year, from 103000 m² to 206000 m², a vacancy rate of 12.5%. The market increase is due, in particular to the completion of a number of mixed-use residential / office construction projects. The above-mentioned vacancy rate does not even include projects such as The Circle and the Ambassador House, in which 50000 m² of office space is currently under renovation. The decision to complete The Circle will create some 140000 m² of usable area in the first phase of construction – that is, by the end of 2018. Fully 75000 m² of that area will be offered as office space, and some of it is already under contract. However, on the whole, this additional space will contribute to the severity of the supply overhang in the area around the airport over the next few years.

The city of Zurich also saw a 97000 m² increase in available office space to the current level of 370000 m², pushing the vacancy rate from 4.2% to 5.7%. In the Zurich Central Business District (CBD) alone, the office vacancy rate rose by 37000 m² to 136000 m². However, as in previous years, the quality of available office space is good, which has ensured stable rent levels in the city and the CBD. In the city as a whole, the average annual net rental cost increased slightly to CHF 357 per m², whereas the rental price range narrowed slightly: the 10th to the 90th percentile now stretches from CHF 195 to CHF 550. In the Zurich CBD, the rental price range and the average rent fell minimally; the average annual price of a square metre is now CHF 486 net. As a result, the prime rent has dropped slightly to CHF 875 per m² per year net.

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



Büroklassen Office Classes

	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.
Klasse A	330–620
Klasse B	180–320
Klasse C	130–190

Mieten nach Marktgebieten Rents in Market Regions

Stadt	Mietpreisband Price Range CHF/m ² p.a.	Topmiete Top Rent CHF/m ² p.a.	Mittel Average CHF/m ² p.a.
Ganze Stadt	195–550	875	357 ➔
davon City/CBD	340–600	875	486 ↘
Region			
Aarau	145–270	320	189 ➔
Baden	140–265	305	206 ➔
Furttal	115–235	270	168 ↗
Höfe	185–325	400	255 ↘
Limmat	130–275	325	183 ↗
Mittleres Glattal	140–285	375	226 ↗
Pfannenstiel	170–430	465	232 ↘
Rapperswil	140–255	300	186 ➔
Schaffhausen	120–240	460	188 ↘
Winterthur	135–310	380	228 ↘
Zimmerberg/Sihltal	150–315	470	215 ↘
Zug	140–370	430	228 ➔
Zürcher Oberland	135–240	300	162 ↘
Zürcher Unterland	135–240	265	187 ➔

Quelle: CSL Immobilien AG.

↗ ➔ ↘ Entwicklung zum Vorjahr

Wirtschaftsraum



In der Region Zug ist die Lage des Büromarktes aufgrund der Nachfrage aus der Pharma- und ICT-Branche nicht ganz so angespannt wie in der Stadt Zürich, auch wenn eine deutliche Zunahme des Angebots feststellbar war. Eine weitere wichtige Nachfragerin in der Region Zug ist die Bildungsbranche. Für die Hochschule Luzern ist bis 2019 ein Neubau im Suurstoffi-Areal in Risch-Rotkreuz mit einer Hauptnutzfläche von 7000 m² geplant. Die Hochschule bekennt sich zum Standort Zug und verpflichtete sich für 30 Jahre. In Baar, im Quartier Neuhof, werden zudem zwei moderne U-förmige Gebäude mit total 29 000 m² Nutzfläche entstehen. Entwicklerin ist die Alfred Müller AG und der Baustart soll bereits im Frühjahr 2015 erfolgen. Ein weiteres Entwicklungsareal der Baarer Immobiliendienstleisterin ist das Siemens-Areal in der Stadt Zug. Auf dem Grundstück sind rund 20 000 m² für Büros, Dienstleistungsflächen und Wohnungen geplant.

Insgesamt war die Nachfrage im Wirtschaftsraum 2014 sehr verhalten; es waren kaum Mieter mit einem Flächenbedarf von mehr als 5000 m² aktiv. Hinzu kam, dass die zwei Grossbanken am Platz erneut Flächen konsolidierten. Positiv war dagegen die Nachricht über den Mietvertrag von 50 000 m² zwischen Google und der SBB in der Europaallee. Weitere grössere Vermietungen wurden durch die Amcor Group im Vertex-Stadthaus sowie durch die LGT Bank (Schweiz), die rund die Hälfte der Räumlichkeiten des ehemaligen Hauptsitzes der Allianz Suisse am Bleicherweg 19 mietet, getätig. Auch ein Teil der Verwaltung des Kantons Zürich wird ein ehemaliges Gebäude der Allianz an der Hohlstrasse 552 beziehen.

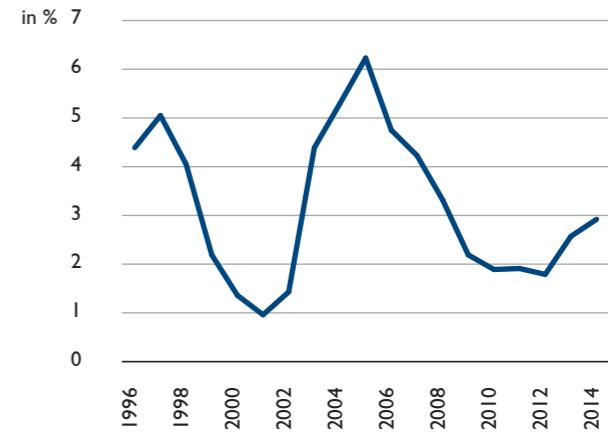
Trotz diesen Abschlüssen bleiben die Erwartungen für 2015 im Wirtschaftsraum Zürich verhalten; das Überangebot vor den Stadttoren Zürichs und die fehlende Nachfrage werden den Markt bestimmen.

In the Zug region, despite a marked increase in supply, the market for office space is not quite as tense as in the city of Zurich thanks to demand from the pharmaceuticals and ICT industries. Another important contributor to demand in the region of Zug is the education sector. The Lucerne University of Applied Sciences and Arts has planned to build a new facility at its Suurstoffi site in Risch-Rotkreuz by 2019 with a main usable area of 7000 m². The university is committed to its location in Zug and has made a 30-year commitment. Furthermore, in the Neuhof quarter of Baar, two modern U-shaped buildings with a total of 29 000 m² will be built. Alfred Müller AG is developing the project, which is slated to begin in the spring of 2015. Another area being developed by the Baar-based real estate services provider is the Siemens property in the city of Zug. The property will be used for approximately 20 000 m² of office, service provider space and residential units.

Overall market demand in 2014 was very restrained. There were very few tenants requiring more than 5000 m² of office space. That contributed to the decision of two major banks located in the Zurich area to conduct further consolidation of their offices. A positive counterbalance was the news that Google had signed a lease agreement with SBB for 50 000 m² in Europaallee. Other large leases included deals completed by the Amcor Group for the Vertex Stadthaus and by LGT Bank (Switzerland), which rents about half of the offices of the former Allianz Suisse headquarters at Bleicherweg 19. The government of the canton of Zurich will move into a former Allianz building at Hohlstrasse 552.

Despite these deals, expectations for the greater Zurich area in 2015 remain modest. The market will be governed by excess supply just outside the city of Zurich and soft demand.

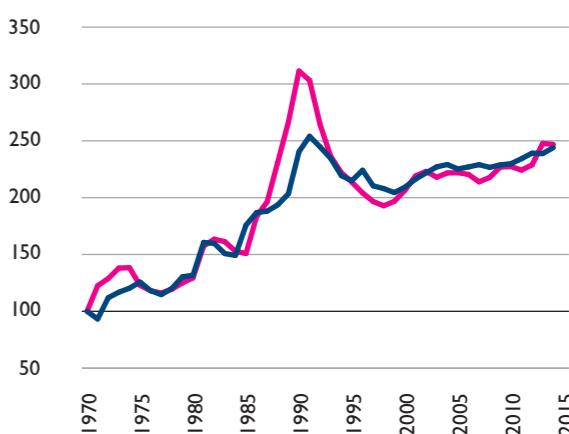
Büro Leerstandsentwicklung Office Trend of Vacancies



— Stadt Zürich

Quelle:
Statistisches Amt Stadt Zürich.

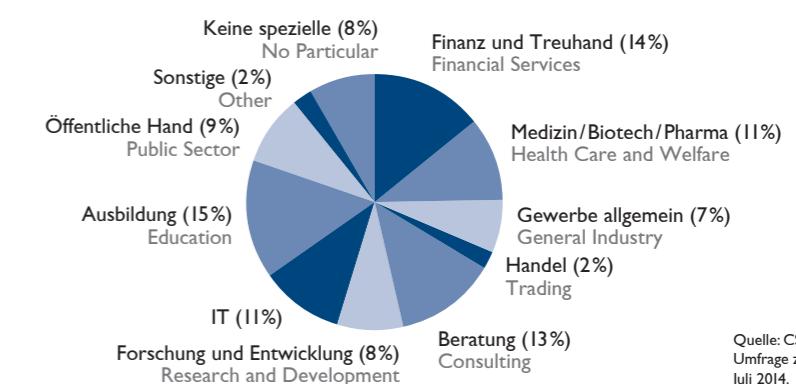
Büro Mietpreisindex Office Rent Index



— Schweiz
— Zürich
1970 = 100

Quellen:
Schweizerische Nationalbank,
Wüest & Partner AG, 2014.

Nachfrage von Branchen nach Büros Office Space Demand from Sectors



Quelle: CSL Immobilien AG,
Umfrage zum Büromarkt,
Juli 2014.



RAHMENBEDINGUNGEN PRÄGEN DEN MARKT

Der Vergleich der Büromärkte im EMEA-Raum spiegelt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die nationalen politischen Entwicklungen des Jahres 2014 wider. So sind die Märkte insbesondere in Grossbritannien, allen voran London als eine der wichtigsten Finanzmetropolen der Welt, positiv gestimmt. Der Büromarkt der britischen Hauptstadt erfuhr 2014 ein Comeback. So nahm die Bürobeschäftigung in Central London nach einer Stagnation im Jahr 2014 wieder um ca. 2% zu. Für den Zeitraum 2015 bis 2018 erwarten die Fachleute einen durchschnittlichen Anstieg um 2.1% pro Jahr.

Im deutschen Büromarkt trübten sich die Aussichten wegen der politischen Rahmenbedingungen im europäischen Raum und der damit einhergehenden Unsicherheiten über die konjunkturelle Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2014. Die bereits seit längerem zu beobachtende Zurückhaltung vieler Mietinteressenten verstärkte sich weiter. Allerdings sind unterschiedliche Entwicklungen festzustellen: Während Berlin und Hamburg sehr starke Flächenumsetzergebnisse erzielten und die Leerstandsquoten somit auf 5.6% bzw. 6.8% leicht gesunken sind, lag der Take-up in Frankfurt, Düsseldorf und München unter dem Vorjahresniveau. Im letzten Jahr reflektierten die Büromärkte im EMEA-Raum die jeweiligen wirtschaftlichen Situationen in den verschiedenen Ländern. So zeigten die Ukraine-Krise sowie die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland ihre Auswirkungen. In Moskau und St. Petersburg stiegen die Leerstände ebenso deutlich an wie in der ukrainischen Hauptstadt Kiew. In den von den gewalttätigen Ereignissen weniger betroffenen Ländern Osteuropas blieb die Leerstandsquote dagegen stabil, mit der Ausnahme von Warschau und Prag, wo die Quote ebenfalls anstieg. Insgesamt erwiesen sich die Büromärkte im EMEA-Raum als sehr solide, zunehmende Leerstände verzeichneten neben den schon genannten Städten nur Basel, Genf, Zürich, Rom, Paris und Stockholm. Die Erwartungen für 2015 auf den Büromärkten der EMEA-Staaten werden durch die geopolitischen Unsicherheiten und durch deren Auswirkungen auf die Wirtschaft getrübt. Viele Unternehmen werden sich bis auf Weiteres mit Umzugs- und längerfristigen Anmietungsentscheidungen eher zurückhalten.

A comparison of the office markets in the EMEA region reflects the economic conditions and national political developments prevalent in 2014. Markets in the United Kingdom and above all in London, one of the most important financial capitals in the world, are upbeat. The office market in the British capital made a comeback in 2014. Following a stagnation, office occupancy rates in central London increased by 2% in 2014. For the period from 2015 to 2018, experts expect the market to grow by 2.1% per year on average.

The outlook in the German office market was clouded over by political conditions in the European region and the resulting uncertainty about economic development in the second half of 2014. The restraint among prospective tenants, which has been apparent for some time, increased in intensity. However, a number of developments can be observed: While office space in Berlin and Hamburg brought in healthy revenues and vacancy rates fell slightly to 5.6% and 6.8% respectively, take up in Frankfurt, Düsseldorf, and Munich was below the level of the previous year. Over the past year, office markets in the EMEA region reflected the economic situations in the various countries. For instance, the Ukraine crisis and the resulting sanctions levied against Russia showed their economic effects. In the major cities of Moscow and St. Petersburg, vacancy rates rose just as sharply as they did in the Ukrainian capital of Kiev. In Eastern European countries less affected by the events of the conflict, vacancy rates remain stable with the exception of Warsaw and Prague where vacancy rates also increased. All in all, the office markets in the EMEA region were highly stable. In addition to the cities already mentioned, only Basel, Geneva, Zurich, Rome, Paris and Stockholm saw rising vacancy rates. Expectations in 2015 for the office markets of the EMEA states have been clouded over by geopolitical uncertainties and their knock-on effects on the economy. Many companies are likely to put off their relocation and long-term leasing decisions for the time being.

Leerstandsziffer, Büromieten netto 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 2013–2014
Vacancy Development 2013–2014

- abnehmend
decreasing
- gleichbleibend
constant
- zunehmend
increasing



GLOSSAR



Methode

Expertenumfrage mittels Fragebogen (ca. 100 Teilnehmer) und 20 Experteninterviews. Auswertung von Inseraten in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner, Verifizierung und Konkretisierung über repräsentative Stichproben. Umfrage zu Transaktionen bei 15 institutionellen Investoren. Daten dritter Anbieter: Schweizerische Nationalbank, Statistische Ämter der Kantone Zürich, Genf, Basel-Land, Basel-Stadt und Waadt sowie der Städte Bern und Zürich, Bundesamt für Statistik, OECD.

Stichtag für die Angebotsmessung ist der 18. November 2014.

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

Definitionen

Büro-Gebäudeklasse A: Erschliessung: sehr gut, zum nächsten 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 leerstehenden 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 (ca. 100 participants) and 20 interviews. Advert evaluation in collaboration with Fahrländer Partner. Correction and quantification by means of representative samples. Transaction survey among 15 institutional investors. Data from external providers: Swiss National Bank, Statistics Offices of the Cantons of Zurich, Geneva, Basel-Land, Basel-Stadt, Vaud and of the Cities of Berne and Zurich, Swiss Federal Statistical Office, OECD.

Sample day for availability measurement: 18th November 2014.

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 min. 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 min. 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 min. 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 das 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 abzüglich Mietzinsausfall, Betriebskosten zu Lasten Eigentümer und 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 CSL Immobilien 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 quartiles, 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 Swiss Federal Statistical Office.

Economic region: Total of office market regions, defined by CSL Immobilien Ltd.

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

CSL Immobilien AG
Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur
+41 52 234 97 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch

Colliers International Zürich AG
ist eine Tochtergesellschaft
der CSL Immobilien AG

