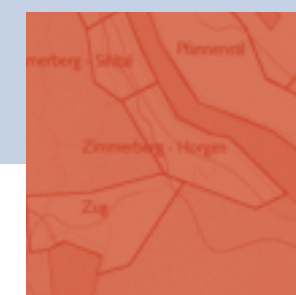
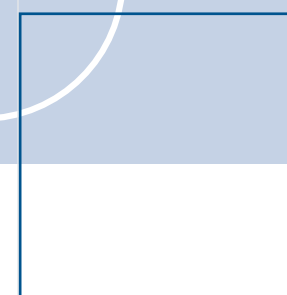
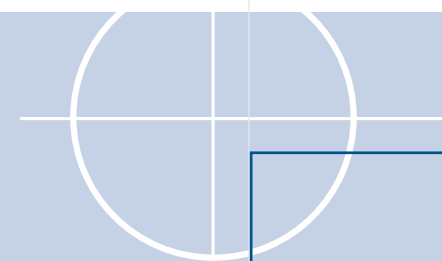


## Büromarktbericht 2005 Wirtschaftsraum Zürich

## Office Market Report 2005 Zurich Economic Region



Weitere Informationen zur Marktentwicklung in den einzelnen Gebieten unter:

For further information on the market development in specific areas visit:

[www.colliers.ch](http://www.colliers.ch)

[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

[www.gribi.theurillat.ch](http://www.gribi.theurillat.ch)

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

Spezialreporte Genf und Basel/Special Reports Geneva and Basel

### Impressum

Herausgeber/Published by  
© Colliers CSL AG, 12/2004

### Redaktorenteam/Editorial Team

Tobias Egli  
Felix Thurnheer  
Roger Beier

English: SoundsWrite GmbH

Visuelle Gestaltung/Layout & Design  
René Habermacher



Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die bestimmenden Faktoren des Marktes für Büroflächen nur marginal verändert. In den vierzehn Jahren ununterbrochener Berichterstattung ist das für uns ein Novum.

Der Markt ist und bleibt angespannt; Tendenzen sind nicht klar erkennbar und Lösungen für den Abbau des Angebotsüberhangs stehen (noch) aus.

Nach wie vor besteht ein, wenn auch im Vergleich zu den Vorjahren moderaterer, Zuwachs neuer Flächen und es mangelt immer noch am Absatz grosser Flächen. Die mässige Nachfrage bezieht sich dabei vorweg auf kleine Flächen an vorzüglichen Standorten.

Die Akteure beurteilen die Situation vorsichtig und die Aussagen über die Gesundung des Marktes sind äusserst zurückhaltend. Die Entspannung des Marktes wird dabei in den unmittelbaren Zusammenhang zur nachhaltigen Erholung der wirtschaftlichen Situation sowie der gezielten Pflege und Erhaltung der Standortfaktoren im Wirtschaftsraum gestellt.

Führende Marktteilnehmer plädieren für eine deutliche Verbesserung der politischen und raumplanerischen Rahmenbedingungen.

Erstaunlich ist die Tatsache, dass sich die Mieten bis anhin relativ «gut gehalten» haben und nur leichte Reduktionen hingenommen werden mussten. Viele Anbieter nehmen offenbar lieber Leerstände anstelle von Preiskonzessionen in Kauf.

The determining factors governing the office space market have changed only marginally compared to last year. This is the first time we face such a situation in fourteen years of continuous reporting.

The market continues in a state of tension without clear trends. And so far, there are no apparent solutions for the reduction of the surplus supply.

The growth in available supply has continued albeit at a slightly lower rate than last year. Meanwhile, there is still no demand for large spaces. Demand is mainly for small premises in prime locations.

Both suppliers and tenants are cautious in their appraisals and everyone is very reticent on the subject of recovery of the market. Most forecasters see an upturn only in the context of a sustained improvement of the global economy. At the same time they point to the need to focus on the conditions that would make the region more attractive to businesses. Leading market players are arguing the need for intervention to improve the situation through political and planning changes.

In this context, it comes as quite a surprise to observe that rents have hardly fallen. It seems that many owners or managers would prefer to tolerate empty buildings rather than compromise on price.

## Kernpunkte

- Die Wirtschaft scheint zu Wachstum zurückzufinden
- Die mässige Nachfrage nach Büroflächen bezieht sich auf kleine Objekte
- Standortoptimierung ist das Hauptmotiv der Nachfrage
- Optimierungs- und Redimensionierungsprozesse laufen nach wie vor
- Der Sockelleerstand hat europäisches Niveau erreicht
- Umnutzungspotenziale (Wohnen) halten sich in engsten Grenzen
- Die Mieten haben sich relativ gut halten können
- Der Wirtschaftsstandort Zürich muss kompetitiv bleiben

## Key Points

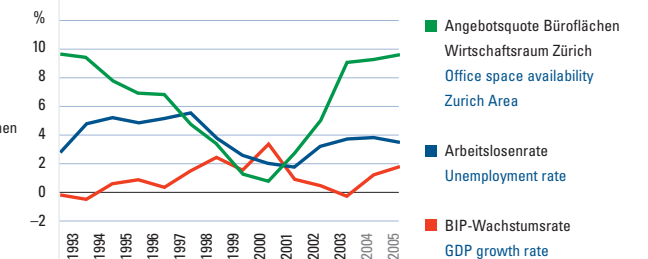
- The economy appears to be sensing recovery
- Demand is moderate and focused on small spaces
- The main reason for demand is location optimisation
- The processes of optimisation and down-sizing are ongoing
- The basic void rate has reached European levels
- The potential for conversion to residential uses is strictly limited
- Rent levels have remained robust
- The Zurich business region has to stay competitive

Wirtschaftsdaten im Überblick (Schweiz)  
Key economic data (Switzerland)

2002	2003	2004	2005	
0.2	-0.5	1.5	1.8	BIP/GDP change
0.6	0.6	0.6	1.3	Inflation/Inflation rate
2.5	3.7	3.8	3.1	Arbeitslosenrate/Unemployment rate
2.3	2.6	2.9	3.5	Zinsen/Renditen 10 Jahre Bundesobligationen 10 years government bond fields

Tendenzen/Trends

Quelle/Source: Credit Suisse, BAK, UBS



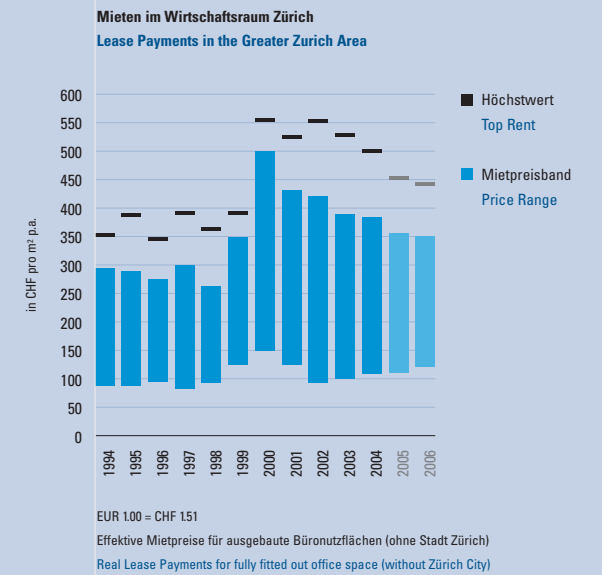
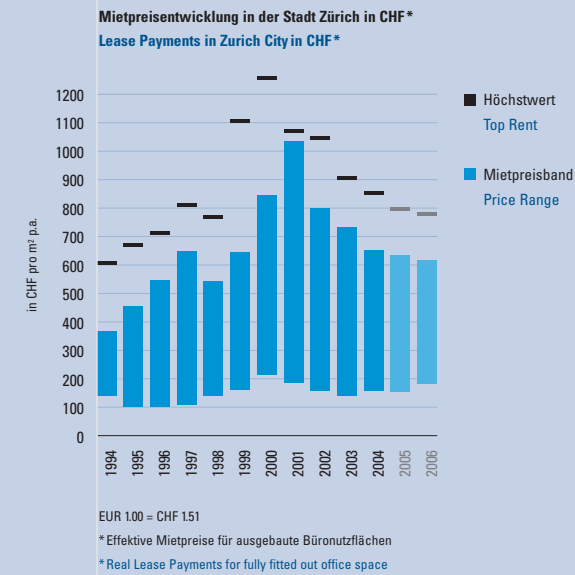
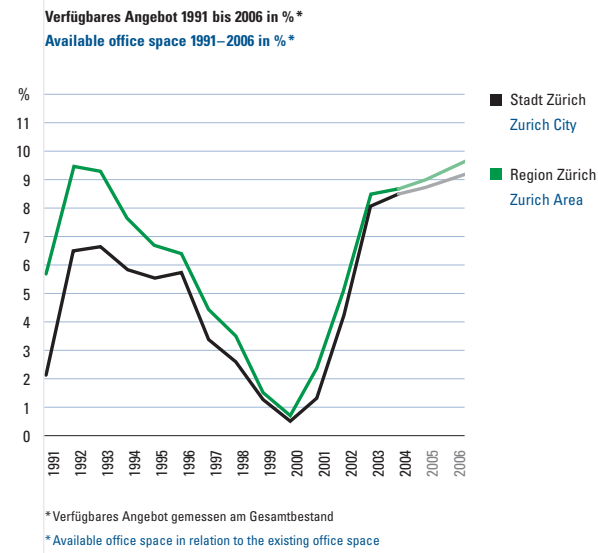
Nutzer nutzen die Gunst der Stunde und fordern mehr Qualität für weniger oder gleichviel Miete. Sie konzentrieren sich auf ihr Kerngeschäft und der Wunsch nach möglichst hoher Flexibilität ist ausgeprägt. Lange Bindungen sind unerwünscht. Kreativität und Innovation sind gefragt. Allerdings zeigt es sich, dass die Möglichkeiten und Wege eher beschränkt sind. Konzepte zur Umnutzung von Bürokomplexen stossen schnell an ihre Grenzen und die Seitwärtsbewegung der Produzenten in den Wohnungsbau wird zunehmend skeptischer beurteilt. Der Wirtschaftsraum Zürich muss sich dem internationalen Wettbewerb stellen. Reformen und Deregulierungen sind dringend notwendig und es gilt, die übergeordnete Verkehrsproblematik, einschliesslich Luftverkehr, endlich zu lösen.

Tenants are seizing the opportunity and demand more quality for the same or a lower rent. A focus on core business is accompanied by an emphasis on flexibility. Long commitments are undesirable. Creativity and innovation are necessary. But there are in fact, few possible solutions and strategies. One quickly hits feasibility limits when trying to convert office complexes to other uses. The construction industry has shifted its focus to building residential apartments and there is mounting scepticism of this trend. The Zurich region has to remain internationally competitive. So reforms and deregulation are urgently necessary. Meanwhile it is essential that the major road and air traffic issues are soon solved.

Die Wirtschaft kehrt nach Jahren der Stagnation zu moderaten Wachstumsraten von 1,8% zurück. Auch im Jahr 2005 ist ein Wachstum in dieser Grössenordnung zu erwarten. Die Unsicherheiten sind aber nach wie vor gross. Sie widerspiegeln sich in den laufenden Korrekturen der Prognoseinstitute. Das Zinsniveau verharrt auf tiefem Niveau. Auch wenn die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen per Juni 2004 um 25 Basispunkte erhöhte, ist kaum mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Inflationsrate im kommenden Jahr 1% (2004: 0,8%) betragen wird und die Rendite der Bundesobligationen soll von 2,9% (2004) auf 3,5% (2005) steigen. Entscheidend aber ist die Entwicklung des Arbeitsmarktes. Diesbezüglich muss davon ausgegangen werden, dass dieser unwesentlich wachsen wird. Die direkte Abhängigkeit unserer Binnenwirtschaft und des Teilmarktes für Büronutzflächen von der politischen und wirtschaftlichen Lage in Europa und der Welt ist augenfällig. Weder die Schweiz noch ihr führender Wirtschaftsraum Zürich werden es ohne die positive Veränderung dieser übergeordneten Faktoren schaffen, die Situation allein zu verbessern. Der Wirtschaftsraum Zürich muss daran arbeiten, die Erwartungen an einen international führenden Standort auszubauen und die Rahmenbedingungen konsequent anzupassen.

After years of stagnation the economy is picking up with a moderate growth rate of 1.8%. The expectation is that growth will continue around this level in 2005. Nevertheless, economists are continually adjusting their forecasts, which is giving rise to a continued high level of uncertainty. Interest rates are stable at a low level. Despite the fact that the Swiss National Bank increased the base rate by 25 basis points in June 2004, an increase of interest rates remains unlikely. The rate of inflation is expected to be 1% in the coming year (2004: 0,8%). And the yield on government bonds is expected to rise from 2.9% (2004) to 3.5% (2005). The employment market does however play a decisive role and this is expected to grow only marginally. Conspicuous, is the direct dependency of the Swiss economy and office market on global & European politics and economics. Neither Switzerland the powerhouse Zurich will be strong enough to shake the overriding effects and independently stimulate growth. This leaves one option only. We have to be ready for when recovery comes and we must ensure that Switzerland remains a competitive business and residential location. This will take focus, intervention and a keen eye on the expectations of the international business community.

## Rahmenbedingungen General Conditions



## Markt 2004 Market 2004

In allen Flächenkategorien herrscht eine schwache Nachfrage. Im Vergleich zum Vorjahr sind wieder neue Flächen produziert worden. Die Situation hat sich akzentuiert. Experten beurteilen den Markt als angespannt.

Die Zentralität der Lage spielt nach wie vor eine tragende Rolle. Dennoch hat sich das verfügbare Angebot auch in den führenden City-Lagen vergrößert. Hauptmotiv der bestehenden Nachfrage ist die Standortoptimierung, vor allem auf kleine Flächen an zentralen Lagen.

Die traditionellen Marktzentren Zürich, Zug und Winterthur genießen die höchste Attraktivität im Marktgebiet, gefolgt von den Achsen zwischen den Städten Zürich und Winterthur (Flughafenachse) und dem mittleren Glatttal.

Die peripheren Marktgebiete haben es schwer. Die gute Anbindung an die Zentren und eine einwandfreie Verkehrsanbindung sind für den Erfolg eines Standortes ein Muss.

Potente Nutzer optimieren ihren Standort und bevorzugen es, eigene Objekte zu beziehen. Dies führt zu einer Art Seitwärtsbewegung. Die Summe der konsumierten Flächen bleibt sich gleich oder nimmt dadurch sogar leicht ab.

There is weak demand across all categories of office space. The continued production of new office space comparable to last year has accentuated the market which is described as tense.

Centrality remains a key factor. Yet paradoxically the available space in leading city locations has increased. Where there is demand, it is driven by location optimisation and focused on small centrally located spaces.

The most popular areas in the region are the traditional market centres Zurich, Zug and Winterthur followed by the airport axis (Zurich-Winterthur) and middle Glatt valley.

The peripheral market regions are struggling. Good connections to the centres and problem-free traffic connections are crucial to the success of a location. Potent users are optimising their locations and favour moving into their own buildings. This is creating a sideways shift whereby the sum of all activity results in, if anything a slight decline in the space consumed.

The weak demand is affecting all branches of industry. The highest demand is evident in the areas of training and education, fiduciary services, consulting and finally retail. The needs of the finance and service sectors seem to be more than adequately met.

Die schwache Nachfrage trifft alle Branchen. Die grösste Nachfrage herrscht in den Bereichen Aus- und Weiterbildung, Treuhand und Beratung und aus dem Detailhandel. Die Bedürfnisse des Dienstleistungs- und Finanzsektors scheinen saturiert zu sein.

Das zur Verfügung stehende Angebot ist mit jenem im vergangenen Dezember vergleichbar und entspricht 8,8% des Bestandes. Selbst im mengenmässig führenden Marktgebiet der Stadt Zürich herrscht Stagnation. Ungewiss ist die Entwicklung des Angebots in den kommenden Jahren. Experten sehen eine Entspannung der Lage frühestens im Jahr 2007.

Die Mieten verharren grosso modo auf dem Niveau des Vorjahres. Das Mittel der erzielten Mieten zeigt, dass die Mieten in der Stadt Zürich um etwa 11%, in den übrigen Marktgebieten um 12% nachgegeben haben. Unter Berücksichtigung des grossen Flächenüberhangs in allen Kategorien ist diese Reduktion allerdings moderat.

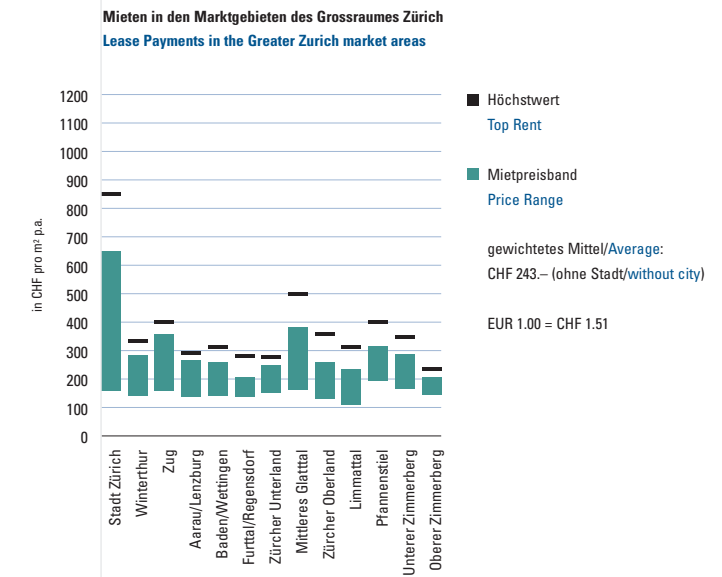
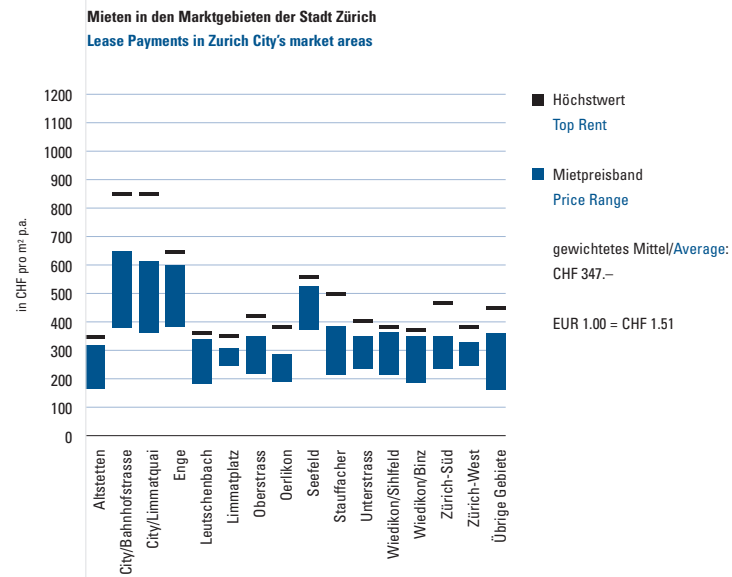
Trotz derzeit verringerter Produktion neuer Flächen ist das verfügbare Angebot zu hoch. Ein Abbau kann nur durch ein quantitatives Wachstum erfolgen. Wann und in welcher Intensität dies eintreten wird, ist offen.

The amount of available space is comparable to last December and amounts to 8.8% of total capacity. Even volume leading areas like the city of Zurich have stagnated.

The development of the situation over the next few years is uncertain. However, experts suggest that things will not improve before 2007.

The rents are stable more or less at last year's level. The average rents in the city of Zurich have fallen by 11% while other areas have experienced a drop of 12%. But in view of the large surplus in all categories this is rather moderate.

Despite the reduced production of new space the available supply is too high. There has to be quantitative growth if the situation is to improve. But predicting the timing and intensity of this growth is impossible right now.



## Stadt Zürich Zurich City

## Wirtschaftsraum Zürich Zurich Economic Region

### Verfügbares Angebot Availability\*



### Verfügbares Angebot Availability\*



→ Trend im Vergleich zum Vorjahr  
Trend compared to the previous year

• Leerstand (an einem Stichtag leerstehende Fläche)/  
Vacancy (vacant office space at a qualified date)

\* Innerhalb von 6 Monaten verfügbares Angebot  
Availability within 6 months time

→ Trend im Vergleich zum Vorjahr  
Trend compared to the previous year

\* Innerhalb von 6 Monaten verfügbares Angebot  
Availability within 6 months time

## Prognosen 2005 Forecast 2005

10 | 11

Für das kommende Jahr wird die Nachfrage nach Büroflächen in allen Marktgebieten und allen Flächenkategorien als schwach bis mittel beurteilt. Immerhin ist die Beurteilung im Vergleich zu den Aussagen des Vorjahres ein wenig zuversichtlicher.

Die zentrale Frage ist jene nach dem Zeitpunkt des Abbaus des Angebotsüberhangs. Und genau diese Frage wird sehr zurückhaltend beantwortet. Zu viele exogene Faktoren verunmöglichen eine zuverlässige Prognose. Von einer raschen Gesundung kann nicht ausgegangen werden. Zu massiv ist das derzeitige verfügbare Angebot und zu gering das erwartete Wirtschaftswachstum.

Für das kommende Jahr wird von einer eher sinkenden Entwicklung der Mieten ausgegangen, was unter den obwaltenden Umständen nachvollziehbar ist. Früher oder später werden sich die Mieten den eisernen Marktgesetzen biegen müssen.

Nutzerseitig muss davon ausgegangen werden, dass die Konsolidierungsphasen der grossen Nutzer noch nicht abgeschlossen sein werden. Der Optimierung des Standorts wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Nach wie vor hoch ist die durchschnittlich pro Mitarbeiter konsumierte Fläche an Büroraum. Ob hier eine Anpassung an europäische und überseeische Standards Einzug halten wird, ist fraglich. Weitere Flächenoptimierungen sind dem Abbau von freien Flächen hinderlich.

In the coming year the demand for office space in all market regions and categories is forecast to be weak to moderate. Nevertheless, compared to last year, forecasts are a little less hesitant.

The central question is at what point the surplus supply will be absorbed. And this question is considered the most difficult. Too many exogenous variables are in play making a reliable forecast impossible. We cannot rely on rapid improvement. The surplus is too great and the growth expectations are too limited.

In the coming year we expect to see rents falling as a logical consequence of the overall circumstances. Sooner or later the rent levels will have to give way to the iron rules of supply and demand.

Larger tenants are still in the process of rationalising their requirements. Optimisation of location is also a high priority.

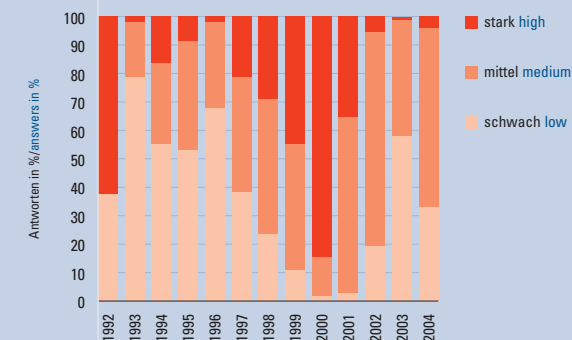
The average office space per employee is still high compared with Europe and the rest of the world.

Fortunately, it appears unlikely that this figure will fall to match international levels as this would accentuate the problem of surplus space.

Tenants have become unwilling to invest in systems, furnishings and cabling and now expect pre-investment by owners and managers. Agility and flexibility are maxims. Action rather reaction is the doctrine for attracting tenants who want to move in as soon as they have decided their location.

Die Nutzer wollen nicht in den Nutzerausbau investieren und setzen voraus, im Zeitpunkt eines Standortentscheids, sofort in betriebsbereite Räume einzuziehen. Anpassungsfähigkeit und Beweglichkeit sind die Maximen; Aktion statt Reaktion die Doktrin. Ebenso scheuen die Anbieter das Risiko, Investitionen in eine ungewisse Zukunft zu tätigen. Eine grosse Unsicherheit begleitet die Produzenten und Anbieter. Es stellt sich deshalb die Frage, ob demnächst Wertkorrekturen auf den Immobilienportefeuilles vorgenommen werden müssen. Dramatisieren dürfte sich die Lage bei einem merklichen Anstieg des Zinses. «Demodierte» Objekte werden es in Zukunft noch schwerer haben als heute. Neue Objekte drängen, meist zu attraktiveren Konditionen, auf dem Markt. Es stellt sich deshalb die Frage, ob an ihrer Stelle nicht besser neue Bauten erstellt werden sollten. Ältere Objekte sind sehr investitionsintensiv und können ihre individuellen Nachteile selten gegenüber zeitgemäss konzipierten Gebäuden wett machen. Eine weitere Zunahme des Angebotes für 2005 und ein Einpendeln des Marktes auf hohem Niveau per 2006 ist die allgemeine und gängige Meinung zahlreicher befragter Experten und Akteure.

Einschätzung der Marktchancen  
Estimation of market prospects



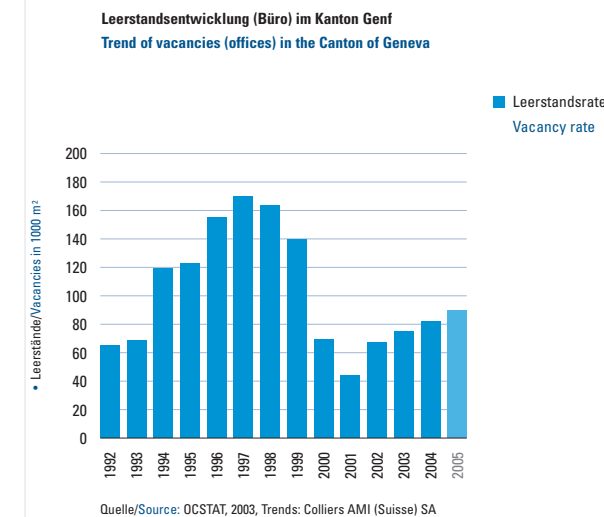
Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Büroflächen für das kommende Jahr ein?  
How do you rank the demand of office space for the following year?

At the same time, owners and managers are unwilling to invest in an uncertain future. Constructors, owners and managers face large question marks and the big question is if and when it will be necessary to devalue real-estate portfolios. The situation will become dramatic if there is a marked increase in interest rates.

Old fashioned properties face a tough future as new buildings hit the market. Modern buildings are usually available at more attractive conditions. Building from scratch often makes more sense because old buildings are investment intensive and come with a range of disadvantages when compared to new buildings designed to modern standards.

The general opinion of the experts, owners, managers and tenants we consulted is that 2005 will see a further increase in supply with the market stabilizing at a high level in 2006.

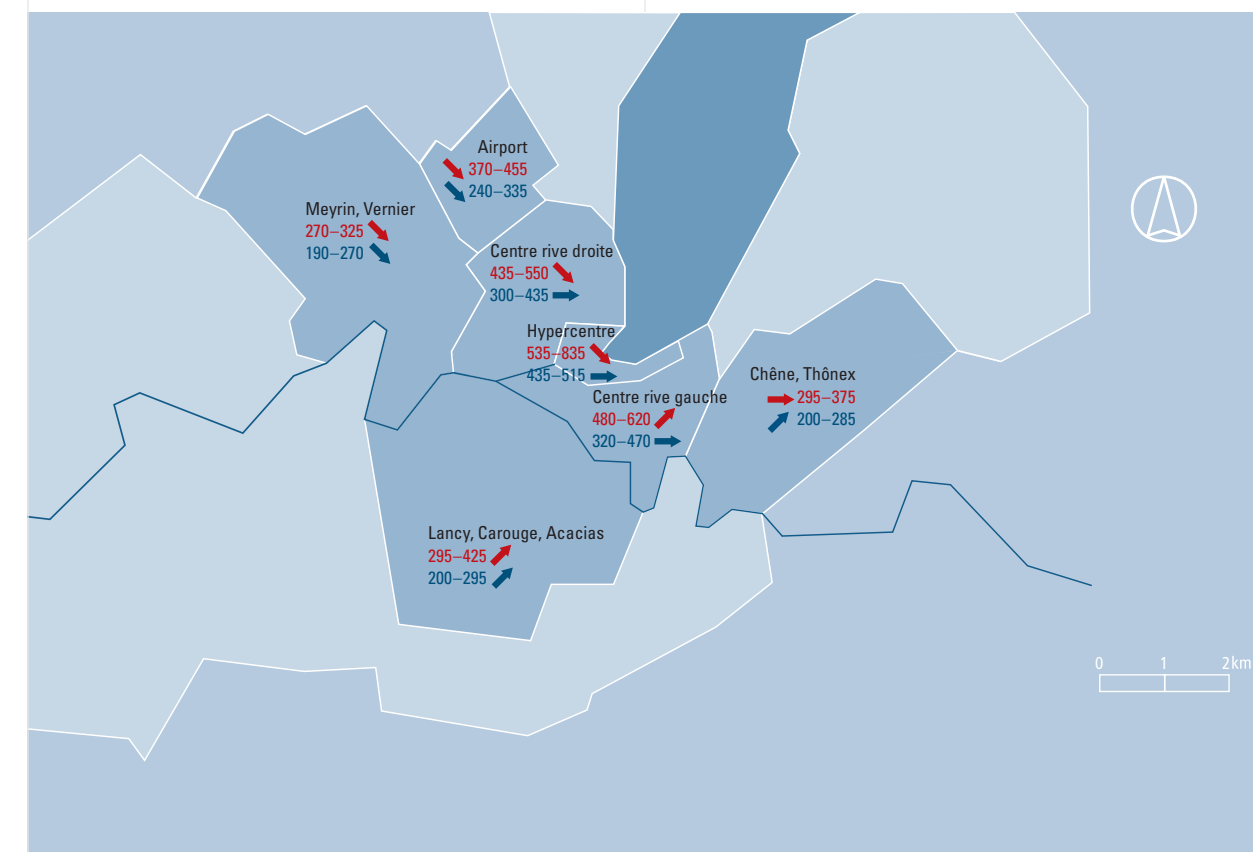
## Markt in Genf Market in Geneva



Dank der stabilen Mieterstruktur, bestehend aus globalen Organisationen wie der Uno, Unesco, IKRK, ILO etc. und der Attraktivität als Hauptsitz für internationale Konzerne präsentiert sich der Genfer Büromarkt stabil. Die Stadt zeigt sich von den konjunkturellen Zyklen wenig beeinflusst. Spekulative Büroneubauten sind vergleichsweise selten. Das Angebot nimmt derzeit zu und wird voraussichtlich auch im kommenden Jahr weiter steigen. Vor allem die kleinen Büros mit hohem Qualitätsstandard in der City stehen unter Druck. Hier reorganisieren sich Banken und Industrien. Ausnahmsweise umgekehrt präsentiert sich die Situation an der «Rive Gauche». Hier sind momentan grosse Flächen mit hohem Qualitätsstandard auf dem Markt. Die Regionen ausserhalb der Stadt zeigen sich verletzlich. Sie bieten gute Qualität zu einem deutlich günstigeren Preis. Die Nachfrage beschränkt sich hier auf die neuen Flächen. Das Mietpreisniveau hat sich im Jahr 2004 im Schnitt überall gut gehalten. Im kommenden Jahr erwarten wir hier fallende Preise. Um den Airport und in Meyrin besteht aufgrund spekulativer Neubauten ein Überangebot an Büroflächen. Hier werden die Mieten im kommenden Jahr sinken.

Geneva's tenant structure, with many global organisations (e.g. UNO, Unesco, ICRC and ILO) and the popularity of the city as a location for the headquarters of multinationals has ensured the stability of the office market. The city seems to be largely unaffected by the economic cycle. Compared to other cities, speculative new office buildings are rare. Supply is on the rise and this trend is expected to continue during the coming years. Small, high quality offices in the city are under the most pressure as banks and industry reorganise. Unusually, this situation is reversed on the left bank where there are currently large amounts of high quality space available. The regions outside the cbd are vulnerable. Plenty of good quality is available at significantly lower prices. But demand is focused on new properties. The rent levels have on average been robust. Around the airport and Meyrin there is a surplus of space arising from speculative new buildings. This will cause rent levels to fall in the coming years.

## Mieten – Rents



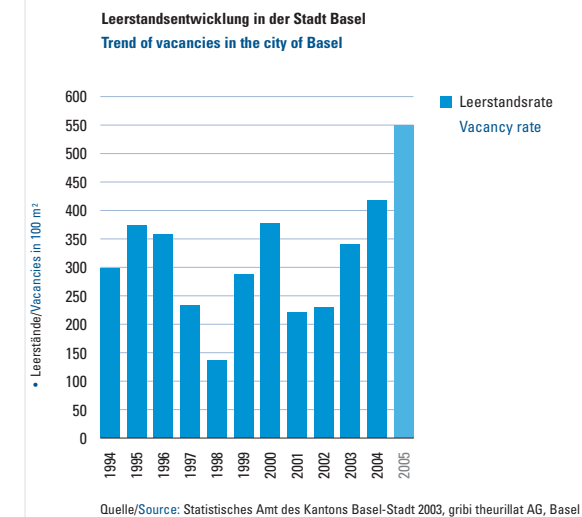
→ Trend für Büros mit top Standard  
trend for class a offices

→ Trend für Büros mit normalem Standard  
trend for standard offices

• Leerstand (an einem Stichtag leerstehende Fläche)/  
Vacancy (vacant office space at a qualified date)

Quelle/Source: Colliers AMI (Suisse) SA,  
ILB (Indicateur des Loyers de Bureaux/Office rent indicator)

## Markt in Basel Market in Basel



14 | 15

Rund  $\frac{2}{3}$  des gesamten Flächenbestandes an Büros befindet sich in der Stadt Basel und  $\frac{1}{3}$  in der Agglomeration.

Innerhalb der Stadt Basel befinden sich in Kleinbasel die Büros der Chemischen Industrie und der Logistikbetriebe. Im Gebiet Aeschenvorstadt/Bahnhof SBB und in der Altstadt siedeln die Banken und Versicherungen.

Das Angebot in der Stadt Basel wird hauptsächlich pragmatisch der effektiven Nachfrage ausgerichtet. Spekulative Büro Neubauten finden sich zunehmend in der Region des Bahnhofes und in der Agglomeration von Basel. Letztere warten mit gutem Standard und tiefen Mietpreisen auf.

Im Rahmen der Restrukturierungen innerhalb der Chemischen Industrie und innerhalb des Finanz- und Versicherungssektors, hat das Angebot an Büronutzflächen stetig zugenommen. Diese Prozesse laufen weiter. Die Nachfrage nach Büros hat in den letzten Monaten wieder angezogen. Basel wird sich zukünftig an den Umgang mit Leerständen gewöhnen müssen.

Die Höchstmieten für Büronutzflächen betragen zur Zeit CHF 350.– pro m<sup>2</sup> und Jahr. Ein Büro mit durchschnittlichem Standard kostet CHF 220 bis 250.– pro m<sup>2</sup>/p.a.

Approximately  $\frac{2}{3}$  of the overall space is in the City of Basel and  $\frac{1}{3}$  in the agglomeration.

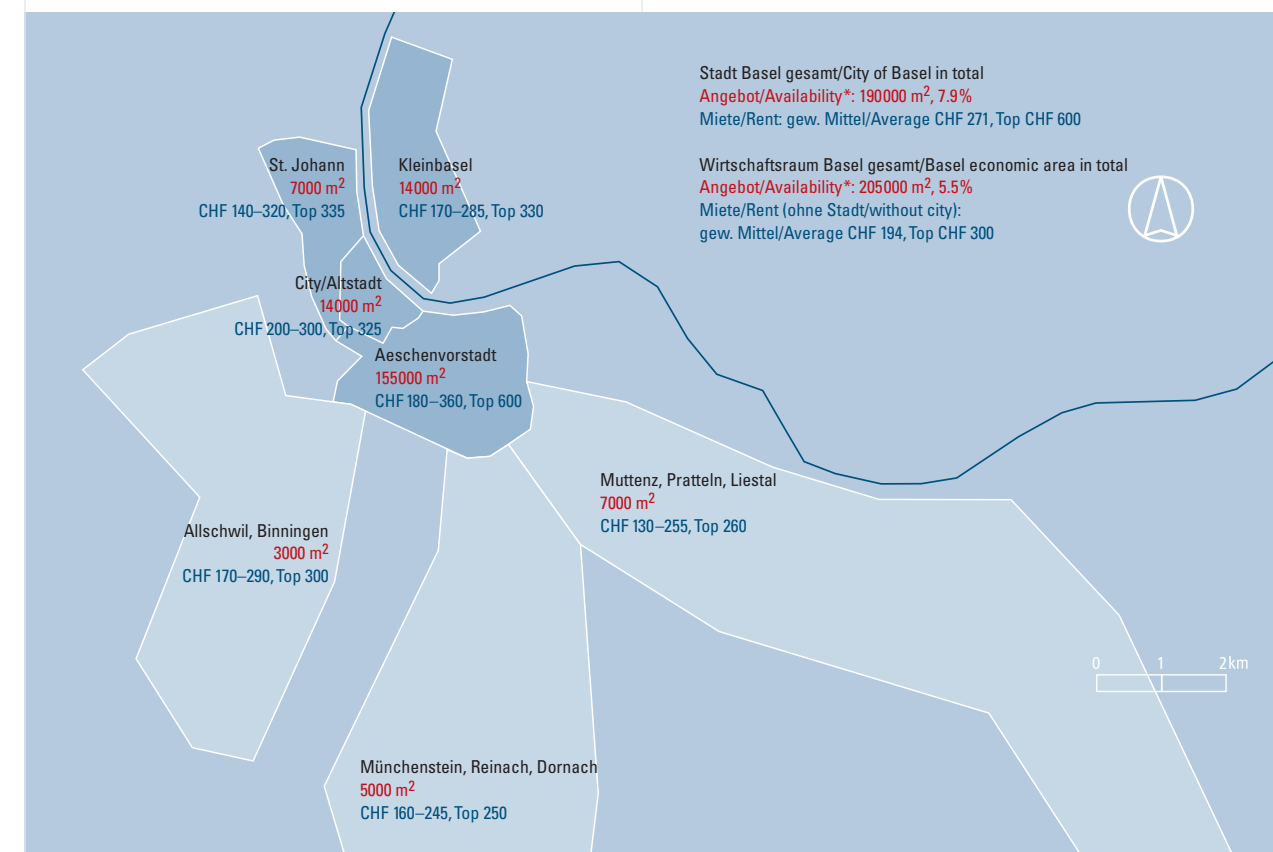
One finds the offices of the chemicals and logistics industries in KleinBasel, while the banks and insurance companies are focused in the old city in Aeschenvorstadt and the railway station area.

The offer in the City of Basel is generally pragmatic – directed towards the effective demand. Speculative new office buildings are appearing around the railway station and in the surrounding agglomerations.

These latter properties tempt tenants with good standards at low rents.

There has been a steady increase of available office space in the context of the restructuring of the chemicals industry and the financial and insurance sectors. These processes continue. Although the demand for offices has picked up again in the last few months. Basel will have to come to terms with empty space and find ways of dealing with it.

The highest rents for office space are presently CHF 350.–/m<sup>2</sup> p.a. An average standard office is available for around CHF 220 – 250.–/m<sup>2</sup> p.a.



\* Innerhalb von 6 Monaten verfügbares Angebot  
Availability within 6 months time

1 Euro = CHF 1.51

• Leerstand (an einem Stichtag leerstehende Fläche)/  
Vacancy (vacant office space at a qualified date)



## Markt in Europa Market in Europe

16 | 17

Die gestiegenen Umsatzzahlen in den meisten europäischen Städten sind ermutigend. Nur Brüssel, Frankfurt und Madrid weisen eine tiefere Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr auf.

Oft beruht der Umsatz aber auf Querverschiebungen im Markt. Von Neuzuzügen und Wachstum als Nachfragemotivation profitieren nur wenige Städte. Dazu gehören die beiden grössten europäischen Büromärkte Paris und London.

Nach einem dreijährigen Anstieg hat sich hier das Angebot stabilisiert. Im europäischen Durchschnitt liegt die Angebotsquote bei knapp 10%. In London Central pendelt es sich bei rund 14% (2,4 Mio. m<sup>2</sup>) und in Paris City bei rund 6% (4 Mio. m<sup>2</sup>) ein.

Die Topmieten haben sich im letzten Jahr in den meisten Städten erstaunlich gut gehalten und nur leicht nachgegeben. London West-End und Dublin verzeichnen gar eine Zunahme.

Die Stimmung ist in den meisten Märkten etwas besser als im Vorjahr. Die Fachleute von Colliers EMEA rechnen mit einer stabilen Marktentwicklung. Das Angebot wird das Niveau halten, die Mieten werden voraussichtlich nochmals leicht nachgeben.

The increase in revenues in most European cities is encouraging. Only Brussels, Frankfurt and Madrid reported lower demand than last year. Often revenue came from sideways shifts in the market. Only a few cities profited from demand driven by growth or new arrivals of businesses to their area. Among them were Paris and London, the two largest European office markets.

After climbing for three years, the supply has stabilised. The European average rate of available space is roughly 10%. In London the rate is fluctuating around 14% (2.4 million m<sup>2</sup>) while in the City of Paris, the level is lower at around 6% (4 million m<sup>2</sup>).

The top rents in most cities have held their value remarkably well with only slight drops evident.

The West-End of London and Dublin have actually seen an increase.

The mood in most markets is a little better than last year. Collier's experts EMEA are counting on a more stable market development. The supply will remain steady while rents are likely to fall somewhat.

### Leerstandsdaten in den Zentren Europäischer Städte Vacancies in the CBDs of European cities

	June 2003	June 2004	Forecast
Amsterdam	11.0	14.0	↔
Brüssel	9.0	8.7	↔
Budapest	17.7	20.0	↘
Copenhagen	5.5	7.6	↔
Dublin	11.5	9.0	↘
Düsseldorf	9.9	11.3	↔
Frankfurt	12.0	16.1	↔
Genf	2.7	3.2	↔
Hamburg	7.7	8.8	↔
Lisabon	6.0	6.0	↔
London City	12.8	14.5	↔
London Docklands	11.8	14.0	↔
London West End	11.7	10.8	↘
Madrid	5.4	8.7	↘
Mailand	5.0	6.0	↔
Moskau	6.2	6.8	↔
München	7.6	8.6	↘
Oslo	10.0	10.6	↔
Paris Central	4.4	5.5	↔
Prag	12.0	12.0	↔
Stockholm	8.5	12.0	↔
Stuttgart	5.3	5.5	↔
Wien	6.3	6.0	↔
Zürich	4.4	5.3	↔

Quelle/Source: Colliers International 2004

### Klasse A Büromieten in den Zentren Europäischer Städte in Euro pro m<sup>2</sup> p.a. Class A office rents in the CBDs of European cities in Euro per sq m p.a.

	Höchstmieten/Top Rent		Nettomiete/Net Rent	
	June 2003	June 2004	June 2003	June 2004
Amsterdam	300	300	160	155
Brüssel	275	275	190	190
Budapest	240	204	170	156
Copenhagen	230	222	200	195
Dublin	485	538	365	409
Düsseldorf	264	276	144	158
Frankfurt	432	378	198	324
Genf	490	475	389	371
Hamburg	263	240	204	150
Lisabon	270	300	240	252
London City	736	721	613	537
London Docklands	537	537	353	353
London West End	997	1'150	736	843
Madrid	361	360	311	275
Mailand	450	430	350	340
Moskau	580	600	411	428
München	366	336	180	151
Oslo	282	233	209	196
Paris Central	680	620	390	540
Prag	238	238	210	210
Stockholm	446	424	368	324
Stuttgart	204	192	144	144
Wien	240	240	126	168
Zürich	581	581	439	297

Unser Team  
Our team

Corporate Services & Valuation  
Roger Beier, Carmen Fehr, Emil Hauser

Investment Services  
Yonas Mulugeta, Giuliana De Rinaldis, Stefan Rüttimann,  
Christoph Acheret, Felix Thurnheer, Ulrich Sutter

Geneva  
Lorenzo Pedrazzini, François Micheli, Christine Gfeller,  
Bertrand Cavaleri

Basel  
Urs Gribi, Beat Jundt



## Colliers Switzerland

18 | 19

Die Colliers CSL AG ist eine führende Schweizer Immobilienberatungsfirma. Unsere Leistungen erbringen wir über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: fokussiert auf Ihre Bedürfnisse, angepasst an Ihre Fragestellung, engagiert, verantwortungsbewusst und kompetent, in Ihrer Sprache, in Ihrer Region. Mit rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die Colliers CSL AG in Zürich und Winterthur vertreten. Die Partnerschaft Colliers Schweiz umfasst die Firmen Colliers CSL AG, Colliers AMI SA in Genf, mit Korrespondenten in Lausanne, Fribourg und Neuchâtel, Colliers Rösti & Partner in Aarau und die Colliers gribi theurillat AG in Basel, Liestal, Laufenburg und Frick. Als Mitglied von Colliers International, einer globalen Partnerschaft von rechtlich unabhängigen Immobilien-Dienstleistungs-Unternehmen, sind wir vernetzt mit über 200 Standorten in über 50 Ländern.

Colliers CSL Ltd. is a leading Swiss property consultancy. We can provide all the services that cover the entire life cycle of your property: focused on your needs, adapted to answer all your questions, committed, responsible, technically competent, in your language and in your region. With almost 50 staff Colliers CSL Ltd. operates out of 5 offices in Zurich, Winterthur. The Partnership Colliers Switzerland contains the companies Colliers CSL Ltd, Colliers AMI SA in Geneva, with correspondents in Lausanne, Fribourg and Neuchâtel, Colliers Rösti & Partner Ltd. in Aarau and Colliers gribi theurillat Ltd. in Basel, Liestal, Laufenburg and Frick. As member of Colliers International, one of the largest real estate advisory practices in the world, we have access to over 200 offices in over 50 countries, offering a complete global spread of services.