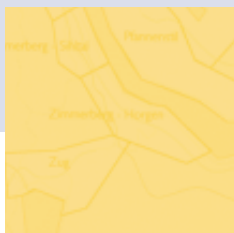
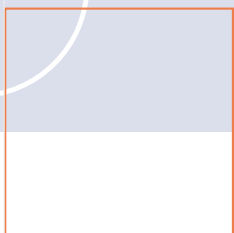
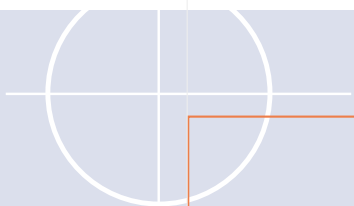


Büromarktbericht 2003 Wirtschaftsraum Zürich

Office Market Report 2003 Greater Zurich Area



Editorial & Summary

Impressum

Herausgeber/Published by

© Colliers CSL AG

Redaktorenteam/Editorial Team

Tobias Egli

Felix Thurnheer

Roger Beier

English: SoundsWrite GmbH

Visuelle Gestaltung/Layout & Design

René Habermacher



Schneller als erwartet hat sich der Markt gewandelt.

Die unmittelbaren Zusammenhänge zwischen Büromarkt und der Verfassung der Wirtschaft sind klar erkennbar.

Die Lage präsentiert sich heute als schwierig, ungewiss und unsicher. Nur ein Bruchteil der neu erstellten Nutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich konnten ziel- und zeitgerecht vermietet werden.

Die Situation hat sich akzentuiert. Der internationale Vergleich zeigt, dass ein flüssiges Sockelangebot durchaus Vorzüge hat. Die Möglichkeit einer unbeschwerten Standortwahl kommt den Nutzern zugute. Andererseits bemühen sich die Anbieter in einem verschärften Umfeld, konkurrenzfähig zu bleiben.

Im Nachgang zum Einbruch der New Economy und der Finanzmärkte zeigt sich, dass sich die einseitige Ausrichtung des Marktes auf die Grossnutzer aus dem IT-Geschäft und der Allfinanzbranche rächt. Diese Zielgruppen bündeln ihre Kraft auf das Kerngeschäft und expandieren zurzeit nicht.

Der sehr liquide Markt, ohne grosse Nutzer, beginnt nun deutlich auf die Mietpreise zu drücken.

The current situation is a surprisingly rapid confirmation of the proportional relationship between the office property market and the state of the economy. Difficult, uncertain and insecure are appropriate descriptions of the situation – only a fraction of the newly developed premises are finding appropriate tenants within planned time frames.

The situation has deteriorated. International comparisons suggest that oversupply can have certain advantages. Flexibility of location is a major benefit for businesses, but the flip side is that realtors have a hard time remaining competitive in such an environment.

In the wake of the collapse of the new economy and the financial markets, property developers are now paying the price of their unbalanced focus on large volume IT and financial services tenants. These companies are concentrating their energies and focussing on their core businesses rather than expanding.

Rent levels are beginning to reflect the extreme liquidity of the market and absence of large volume occupants.

Kernpunkte

- Büromarkt verharrt auf Sparflamme
- Die Leerstände sind deutlich gestiegen
- Liquider Markt ohne grosse Nutzer
- Der Druck auf die Preise beginnt nun stetig zuzunehmen
- Ausrichtung des Marktes auf das IT-Geschäft und die Allfinanzbranche rächt sich
- Noch nie war die Datenlage so dicht und vielseitig
- Die Abhängigkeit von der globalen Wirtschaft ist augenfällig

Key Points

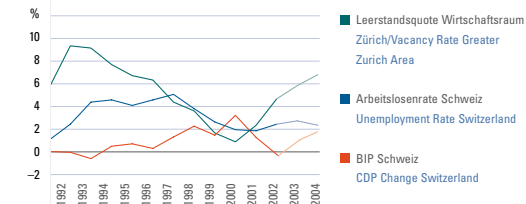
- Office market on "slow burn"
- Vacancies increased significantly
- Liquid market lacking large occupants
- Rents increasingly under pressure
- Paying the price of focus on large IT and financial services companies
- Huge number of varied surveys
- Noticeable dependence on global economy

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

2001	2002	2003	2004	
0.9	-0.2	1.4	2.2	■ BIP/GDP change
1.0	0.6	0.5	0.3	■ Inflation/inflation rate
1.9	2.7	3.0	2.5	■ Arbeitslosenrate/Unemployment rate

Tendenzen Trends

Quelle/Source: OECD



Rahmenbedingungen Basic Conditions

4 | 5

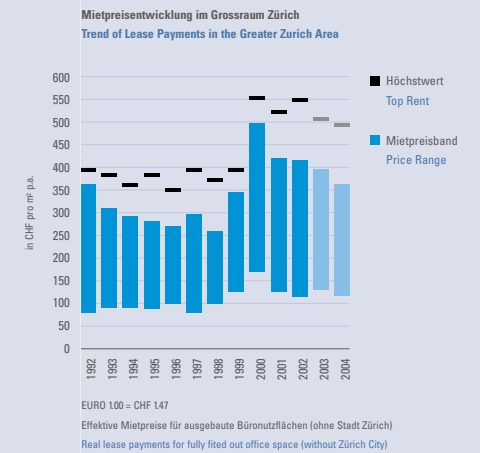
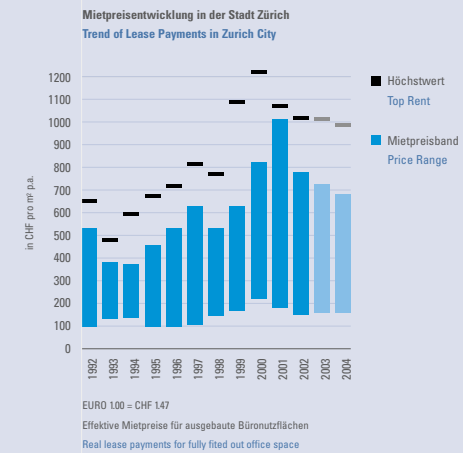
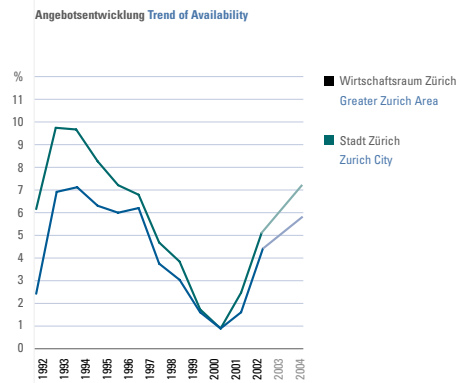
In einigen Marktgebieten hat sich der Leerstand vervielfacht und das verfügbare Angebot wird weiter ansteigen. Nebst neuen kommen auch bestehende Objekte unter Druck. Trotz angespanntem Umfeld dürfen die positiven Aspekte nicht unterschlagen werden. Der Versorgungsengpass im Wirtschaftsraum Zürich konnte beseitigt werden. Die Akteure haben sich ausserordentlich schnell auf die neue Situation eingestellt. Neue Projekte werden kritisch beurteilt. Fragliche Vorhaben werden zurückgestellt und nicht «blind» ausgeführt. Anpassungsfähigkeit, situatives Verhalten und Geduld sind gefragte Tugenden. Die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer müssen durch die Anbieter deutlich wahrgenommen und umgesetzt werden.

In certain markets, there has been a multiplication of vacant premises and availability is expected to rise. Both existing and new buildings are beginning to feel the pressure. Despite the tense situation, there are some positive aspects that should not be ignored. The critical under-supply in the Zurich region has been eliminated. Market players have reacted extremely rapidly to the new situation and new projects are being scrutinized critically. Questionable projects are being shelved rather than undertaken blindly. Furthermore, we have seen a greater emphasis on understanding and serving the needs of end users. Adaptability, patience and reactivity are the essential new virtues.

Die Wirtschaft zeigt sich schwung- und kraftlos. Der Motor stottert. Uneinheitliche Signale und Prognosen erschweren die Orientierung. Das Auf und Ab der US-Wirtschaft färbt unmittelbar auf die Situation in Europa ab und der Zürcher Wirtschaftsraum ist davon direkt betroffen. Die Abhängigkeit der inländischen Wirtschaft von den Strömungen der Weltwirtschaft ist augenfällig. Die globalen und die europäischen Wachstumsraten werden für 2003 äusserst zurückhaltend vorausgesagt. Die Hoffnungen ruhen auf einer starken und nachhaltigen Erholung der Wirtschaft der Vereinigten Staaten. Die schwache Nachfrage für Ausrüstungsinvestitionen hat sich nahtlos auf den Finanz- und Dienstleistungssektor übertragen. Die anhaltende Schwäche der Börsen prägt die Situation im Wirtschaftsraum Zürich. Die Zunahme der Arbeitslosigkeit im dritten Sektor ist markant. Überkapazitäten werden abgebaut. Das reale Wachstum des Bruttoinlandprodukts soll dieses Jahr -0,2% und per 2003 +1,4% betragen. Bei stabilen Zinsen (3,2% p.a. für 10jährige Staatsobligationen in der Schweiz) werden sich gemäss den Vorhersagen die Konsumentenpreise durchschnittlich um 0,7% (2002) bzw. je 1,0% (2003/2004) erhöhen.

The economy is lacking power and momentum. Like a spluttering motor the signals are inconsistent while incompatible forecasts make orientation even harder. European performance mirrors the rise and fall of the US economy while the Zurich Business Region is feeling the impact directly. The dependence of our national economy on global fluxes is thus clearly evident. Predictions for global and European growth rates for 2003 are very conservative. All hopes are set on strong, sustained recovery in the US. Low levels of equipment investment are creating difficulties for the financial services industry due to a slack demand for capital. The situation in the Zurich region is thus being determined by the continued stock market low. There is a marked increase in unemployment in the tertiary sector and companies are shedding over-capacity. The unemployment rate in Switzerland in 2003 is expected to average 3.0%. Compared to other nations, this is moderate. Real growth of the Gross National Product is expected to be -0.2% in 2002 and +1.4% in 2003. If interest rates remain stable (3.2% per year for a 10 year Swiss Government Bond), then consumer prices are forecast to increase by 0.7% in 2002 and 1.0% p.a. in 2003 & 2004 respectively.

Markt 2002 Market 2002



6 | 7

Die in kürzester Zeit erfolgte satte Zunahme des verfügbaren Angebots irritiert. In einigen Marktgebieten hat sich der Leerstand innerhalb nur eines Jahres vervielfacht.

Bei genauer Betrachtung dieser rapiden Entwicklung wird klar, dass sie logisch ist. Die unter dem Druck eines absolut illiquiden Marktes ausgelösten zahlreichen Projekte kommen zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt auf den Markt. Die Wirtschaft ist aufgrund der länger als ursprünglich angenommenen Baisse zurzeit schlicht nicht fähig, zu expandieren. Die grossen Nutzer schrumpfen ihre Ansprüche und neue Zuzüger fehlen oder beschränken sich in einer ersten Phase auf das absolut Notwendige. Bestehende in- und ausländische Firmen überprüfen kritisch ihren Konsum an Büroflächen und schnallen den Gürtel enger.

Nach dem gewaltigen Rückzug der IT-Firmen kommen zunehmend Dienstleister und Allfinanzunternehmen unter Druck. Gerade auf diese grossen Nutzer war aber die Produktion neuer Flächen angelegt. Grosse Nutzer haben sich in den vergangenen Jahren rechtzeitig Flächen in projektierten Gebäuden gesichert. Heute können oder wollen sie diese Flächen jedoch nicht mehr beziehen.

The sudden glut in availability is problematic. In certain market regions, the number of offices standing empty has multiplied within less than one year.

A closer look reveals that this development is quite logical. The pressure of a totally arid market triggered numerous development projects which were completed simultaneously at a rather difficult time. Given the unexpected length of the recession, the economy simply lacks the ability to expand.

The large users have reduced their requirements and the few new arrivals are keeping their requirements to an absolute minimum. Existing Swiss and international and companies are critically examining their office space consumption and looking to make savings. Following the massive retreat of the IT companies, the increasing pressure on financial companies and services is now evident. But much of the new space was created to cater precisely to these sectors.

During the past years, the large volume occupants reserved space in the projects under construction. Now they are unable or unwilling to move in. In order to minimize losses on commitments, they are looking for replacement tenants and baiting with reduced prices.

Um den Schaden durch die bereits eingegangenen Verpflichtungen klein zu halten, werden Nachmieter gesucht und mit tiefen Preisen angelockt. Diese Entwicklung verzerrt die Marktrealität und setzt die Anbieter freier Flächen zusätzlich unter Zugzwang. Als deutliche Folge der Turbulenzen in der Schweizer Zivilluftfahrt zeigt sich die Zunahme des Leerstandes und die Entspannung der Mieten im mittleren Glattal, das stark von der Entwicklung des Flughafens und der Airlines abhängt.

Generell kann festgehalten werden, dass einmal mehr die peripheren Lagen stärker als die zentralen an Attraktivität verlieren.

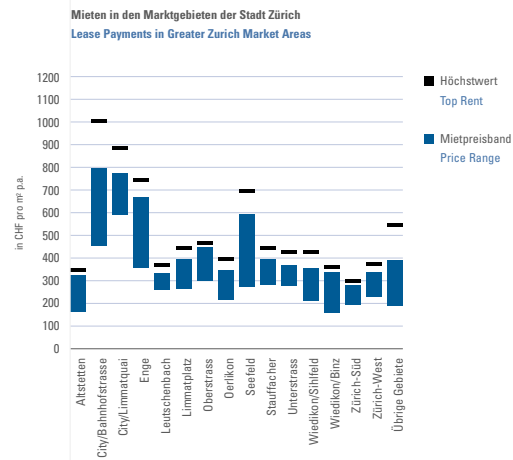
Ungebrochen scheint die Attraktivität in der City von Zürich, dem Central Business District, zu sein. Die Leerstandsquote in diesem traditionell bevorzugten Gebiet beträgt durchschnittlich etwa 1,5%. Demgegenüber ist die Leerstandsquote in der Stadt auf 4,3% gestiegen. Im gesamten Wirtschaftsraum hat sich der Leerstand auf 4,9% erhöht. Der Vergleich der Mietpreise zeigt, dass sich die Mieten in allen Marktgebieten entspannt haben. Unter den gegebenen Marktumständen haben sie sich jedoch relativ gut gehalten. Wirklich massive Einbrüche sind ausgeblieben. In der Stadt Zürich reicht beispielsweise das Preisband der Mieten per 2003 von CHF 160.– bis CHF 800.–/ Vorjahr: CHF 170.– bis CHF 850.–.

Klar unter den in sie gesteckten Erwartungen blieben die «neuen Marktgebiete» in Zürich, Zürich West, Nord und Süd kämpfen um Anerkennung und Nutzer. Die teilweise überhastet erfolgte Bebauung und Ausrichtung auf grosse Nutzer wirkt sich negativ aus.

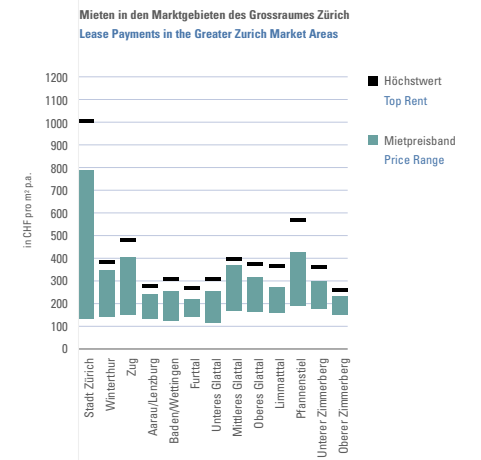
This development is distorting the market and putting suppliers of contract-free space under pressure. The increase in empty property and reduction of rents in the middle Glatt valley region is a direct consequence of the turbulence in Swiss civil aviation. These regions are strongly dependent on the fortunes of the airport and airlines.

In general, there is renewed confirmation of the rule whereby peripheral regions experience the decline faster than central regions. The Zurich City center, also called the Central Business District, remains consistently attractive. The void rate in this traditionally popular area remains on average 1.5%. Meanwhile, the overall void rate for the city has risen to 4.2% compared to 4.5% for the region as a whole. Comparison of rents show that prices in all market regions have fallen. There have been no really massive drops. Under the circumstances the falls have been moderate. In the City of Zurich, rents now range from CHF 160.– to CHF 800.– (Prev. Year CHF 170.– to CHF 850.–) The new market areas underperformed expectations with Zurich West, North and South fighting for recognition and tenants. Some of the building and targeting of large volume tenants was simply too hasty and ill-considered and the negative consequences are now being felt.

Stadt Zürich Zurich City



Grossraum Zürich Greater Zurich Area



Verfügbares Angebot Availability*



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

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

Verfügbares Angebot Availability*



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

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

Markt 2003 Prognosen Market 2003 Forecast

10 | 11

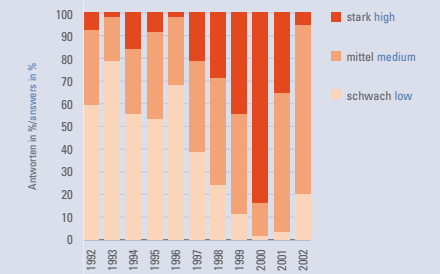
Der Markt wird reagieren. Potente Nutzer nutzen die Gunst der Stunde. Sie verschieben beziehungsweise verbessern ihren Standort zu günstigeren Konditionen Richtung Zentrum und beziehen attraktivere Gebäude. Diese Nomadisierung setzt die Anbieter von Flächen in bestehenden, älteren Objekten unter enormen Druck. Um wettbewerbsfähig zu sein, sind Investitionen notwendig. Das Ertragsziel und der Kreis möglicher Mieter ist und bleibt für diese Objekte jedoch stark eingeschränkt.

Die Akteure tun gut daran, sich auf die neue Situation nachhaltig einzurichten. Klare Signale für eine notwendige starke Erholung der Wirtschaft sind zurzeit ausstehend. Der Markt muss sich neu orientieren und auf eine gemässigte Gangart einstellen. Wohl aus diesem Grund wird vermutlich lediglich ein Drittel der projektierten Gebäude zur Ausführung kommen. Trotz der Abhängigkeit von zahlreichen exogenen Faktoren muss sich die Schweizer Wirtschaft für den Wettbewerb der Zukunft wappnen und noch konkurrenzfähiger werden. Im Rating der wettbewerbsfähigsten Länder hat die Schweiz ihren Rang im Vergleich zum Vorjahr von Platz 15 auf Platz 6 verbessert.

The market will react. Strong companies are taking advantage of the attractive conditions to improve their location by moving towards the center. This shift is putting purveyors of space in existing old building under enormous pressure. To remain competitive, they have to make investments. However, the potential yields and range of tenants for these projects is severely limited. The market players would do well to make the necessary long-term adjustments required in this new situation. At present there are no clear signs of significant economic recovery. The market has to reorganize and get accustomed to a more moderate pace. For this reason, it is likely that only one third of the currently planned buildings will be built. Despite the dependence on numerous external factors, Swiss industry must become more competitive in the face of future competition. In ratings of the most competitive countries, Switzerland has climbed to 6th from the previous year's ranking at 16. Studies show that Swiss companies invest significantly in research and development and are renowned for innovation. These are the core skills that could strengthen the national economy.

Gemäss Studie investieren Schweizer Unternehmungen offensichtlich sehr viel in die Forschung und Entwicklung und glänzen zudem mit zahlreichen Innovationen. Diese Kernkompetenzen können die Binnenwirtschaft stärken. Am intensivsten werden die Städte Zürich und Zug sowie das mittlere Glattal die harten Gesetze des Marktes spüren. In diesen Gebieten sind nach wie vor grosse Bauvorhaben in Ausführung. Diese zusätzliche Produktion erhöht den Leerstand empfindlich, zumal lediglich etwa ein Drittel der in Ausführung begriffenen Flächen bis heute vermietet werden konnte. Erwartet wird eine Zunahme von neu erstellten Nutzflächen von rund 275 000 m² (2003/2004). Das verfügbare Angebot wird also weiter zunehmen, ebenso der Druck auf die Preise. Zweifellos wird das grössere Angebot den Wettbewerb unter den Anbietern weiter anregen und verschärfen.

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?

The Cities of Zurich and Zug as well as the middle Glatt valley will feel the impact of the market forces hardest. There are still many large projects under construction in these regions. Their completion will significantly increase the vacant space – especially as only a third of the newly completed premises have been let so far. The expected increase in space for 2003/2004 will be about 275 000 m². Undoubtedly this will significantly intensify the supply side competition.

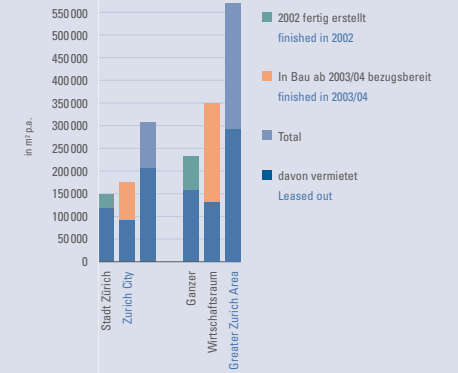
In Bau befindliche Flächen nach Marktgebieten 2002
Space under construction into the market areas 2002

Aarau/Lenzburg	25 000 m ²
Baden/Wettingen	11 000 m ²
Furtal	8 000 m ²
Limmattal	11 000 m ²
Mittleres Glattal	70 000 m ²
Oberes Glattal	6 000 m ²
Unterer Zimmerberg	33 000 m ²
Winterthur	11 000 m ²
Zug	70 000 m ²
Zürich	310 000 m ²
Total	555 000 m²

Neubauprojekte im Wirtschaftsraum Zürich

New Office buildings in the Greater Zurich Area

Neu produzierte Flächen 2002 bis 2004
New space finished between 2002 and 2004



● In Bau befindliche Bürohäuser
Office space under construction

■ 2002 fertig erstellte Bürohäuser
Premises completed in 2002

Sozioökonomische Faktoren

- 7261000 Einwohner Schweiz
- 1800000 Einwohner Wirtschaftsraum Zürich
- 1.40 % Bevölkerungswachstum Kanton Zürich
- 46620 Pro Kopf Einkommen Schweiz in CHF
- 60352 Pro Kopf Einkommen Kanton Zürich in CHF
- 900000 Beschäftigte Marktgebiete im Wirtschaftsraum Zürich
- 3.60 % Arbeitslosenquote im Kanton Zürich

Allgemeine Immobilienkennzahlen

- 897200 Flächenumsatz für Industrie- und Gewerbeland in m²
- 281000 Flächenumsatz für Wohn- und Geschäftszwecke in m²
- 538 Durchschnittspreis Industrie- und Gewerbeland in CHF
- 655 Durchschnittspreis Wohn- und Geschäftsbau land in CHF

EURO 1.00 = CHF 1.47

Quelle/Sources: Statistisches Bundesamt der Schweiz,
Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2002
SOURCE: Swiss Federal Department for Statistics,
Statistics Department of the Canton of Zurich

Socio-economic Factors

- Population of Switzerland
- Population of the Zurich market area
- Population growth of Switzerland
- Per capita income in Switzerland in CHF
- Per capita income in Canton of Zurich in CHF
- Total employed in the market area
- Unemployment rate in the Canton of Zurich

Real Estate Factors

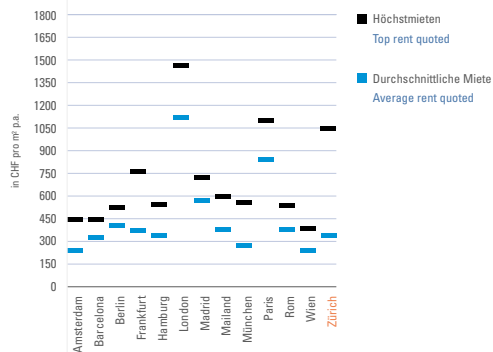
- Industrial turnover in m²
- Residential and business turnover in m²
- Average price for industrial land in CHF*
- Average price for residential & business land in CH*

* Prices – per m² per year.

Leerstandsquoten in europäischen Städten in %
Vacancy rates in European cities in %

Amsterdam	9.0
Barcelona	3.0
Berlin	9.0
Frankfurt	5.9
Hamburg	5.1
London	6.7
Madrid	5.1
Mailand	4.0
München	2.4
Paris	3.3
Rom	5.0
Wien	4.5
Zürich	4.3

Büromieten in europäischen Städten
Office lease payments in European cities



Colliers International

14 | 15

Die Colliers CSL AG ist Mitglied von Colliers International. Dieser Zusammenschluss von rechtlich unabhängigen Immobilienfirmen ist mit 250 Büros in 50 Ländern auf allen Kontinenten vertreten.

Unter www.colliers.com finden Sie aktuelle lokale Marktinformationen, die Adressen der lokalen Colliers Dienstleistungsanbieter. Wir sind gerne bereit, für Sie die Kontakte zu knüpfen.

Colliers CSL AG
Siewerdstrasse 8
8050 Zürich
Telefon ++41 1 316 13 00
Fax ++41 1 316 13 94

Colliers CSL Ltd. Switzerland is a member of Colliers International, a global partnership of legally independent real estate service companies with 250 offices in more than 50 countries.

Visit www.colliers.com for current local market information and to see the addresses of Colliers companies world-wide. Alternatively contact us and we will happily advise or connect you with one of our partners.

Colliers AMI SA
20, rue du Marché
1204 Genève
Phone ++41 22 317 70 00
Fax ++41 22 317 70 01

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf

Please contact our team

Colliers Switzerland

Unsere Leistungen erbringen wir über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie: fokussiert auf Ihre Bedürfnisse, angepasst an Ihre Fragestellungen, engagiert, verantwortungsbewusst und kompetent, in Ihrer Sprache, in Ihrer Region.

Privatpersonen nehmen unsere Dienstleistungen ebenso in Anspruch wie Firmenkunden. Anleger mit kleineren Portefeuilles verlassen sich auf unser Know-how ebenso wie institutionelle Investoren. Banken vertrauen uns ihre Liegenschaften ebenso an, wie sich internationale Multis auf unsere Marktkenntnisse abstützen.

Als unabhängiger, mittelgrosser, etablierter Dienstleister im Schweizer Immobilienmarkt decken wir, falls erforderlich auch vernetzt, ein breites Spektrum von Kundenbedürfnissen ab.

- Suche, Vermarktung, Vermittlung von Immobilien
- Bewertung und Beratung
- Management, Entwicklung und Bauherren-Treuhand
- Liegenschaftsbewirtschaftung

Corporate Services

Roger Beier, Carmen Fehr, Matthias Hofer

Valuation

Emil Hauser, Stephan Wegelin, Francois Micheli

Investment Services

Christoph Ackeret, Lorenzo Pedrazzini

Transaction

Jürg Müller, Giuliana De Rinaldis

Marketing and Research

Stephan Wegelin, Felix Thurnheer

E-mail: firstname.lastname@colliers.ch

We provide comprehensive services covering the entire property life-cycle. We are focused on your needs, ready to answer all your questions, committed and responsible, technically competent, fluent in your language and at home in your region.

As a management company we work for several banks, while our publications are highly-prized by decision-makers in multi-national organizations. But Colliers still serves a broad spectrum of clients from private to corporate investors, irrespective of their portfolio size.

Your individual interests are our priority and we will call upon our established national and international network to meet your needs whenever necessary.

Colliers is your best partner for:

- sourcing or marketing property
- connecting buyers and sellers
- valuations, advice and market intelligence
- management, development, and fiduciary services for construction companies
- property management

Weitere Informationen zur Marktentwicklung in den
einzelnen Gebieten unter www.colliers.ch

For further information on the market development in
other areas visit www.colliers.ch

