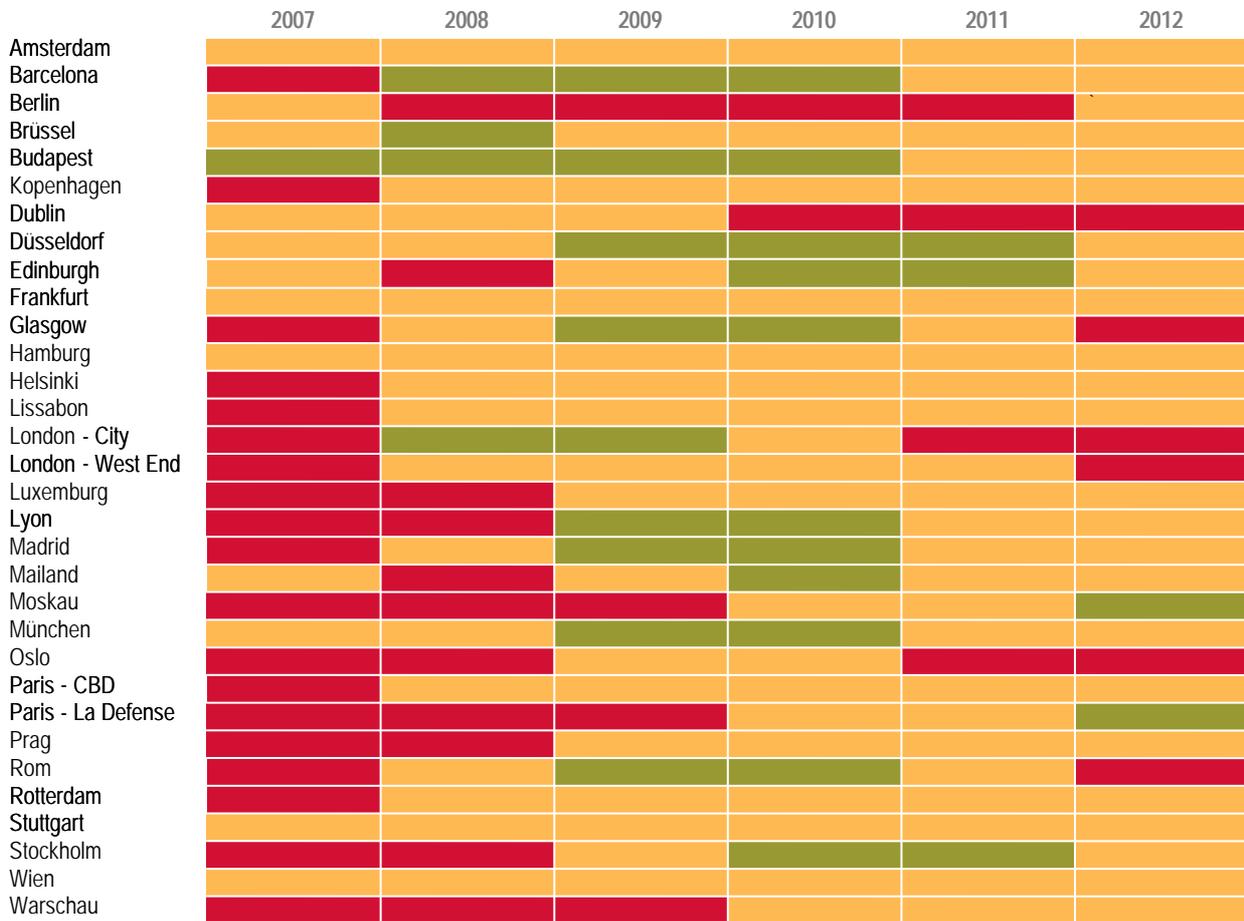


## Entwicklung Europäische Büromärkte 2007 - 2012



Vermieter freundliche Marktbedingungen: Die Zeit ist für Gebäudenutzer ungünstig, neue Büroflächen zu suchen oder Mietverträge neu zu verhandeln



Relativ ausgewogene Marktbedingungen für Vermieter und Mieter



Mieter freundliche Marktbedingungen: Die Zeit ist reif für die Anmietung neuer Flächen bzw. die Neuverhandlung der Bedingungen von Mietverträgen

**Die Tabelle zeigt eine Übersicht über die künftigen Marktbedingungen in 32 Märkten Europas und gibt Nutzern von Büroflächen eine Orientierungshilfe für das optimale Timing zur Neuverhandlung von Mietverträgen und der Anmietung neuer Flächen**

Markt	Bedingungen	Maßnahmen für Gebäudenutzer
Amsterdam	Ausgewogene Marktbedingungen innerhalb der nächsten fünf Jahre. 2009 dürften zahlreiche neue Büroflächen auf den Markt kommen. Viele Gelegenheiten für Gebäudenutzer.	Erwägung von Strategien zur langfristigen Festschreibung der Mieten.
Barcelona	Die Mieten dürften in Anbetracht des beträchtlichen Volumens neuer Büroflächen, die auf den Markt kommen sollen, zwischen 2008 – 2010 fallen.	Gebäudenutzer sollten sich insbesondere 2009/10 die freundlicheren Marktbedingungen zunutze machen. Die Mieten werden 2011/12 voraussichtlich wieder steigen.
Berlin	Während der nächsten Jahre ein vermietetfreundlicher Markt. 2012 geben die Mietkosten aufgrund zusätzlichen, neuen Angebots nach.	Mieten angesichts des anziehenden Marktes so bald wie möglich festschreiben.
Brüssel	Die Spitzenmieten dürften trotz beträchtlicher Pipeline zwischen 2008 – 2010 stabil bleiben – Die Nutzer profitieren von diesem zusätzlichen Angebot bei gleich bleibenden Mietkosten.	Gebäudenutzer sollten Mieten langfristig festschreiben.
Budapest	Die Spitzenmieten dürften 2009/10 durch hohes Fertigstellungsvolumen sinken.	Angesichts der Marktbedingungen könnte 2009/10 ein attraktiver Zeitpunkt zur Verhandlung von Mietverträgen sein.
Kopenhagen	Innerhalb der nächsten fünf Jahre ist mit ausgewogenen Marktbedingungen zu rechnen.	Mietverträge sollten zeitnah verhandelt werden, weil Mieten voraussichtlich weiter steigen.
Dublin	Die Spitzenmieten werden 2008/09 stabil bleiben. Zwischen 2010 – 2012 werden sie aufgrund des voraussichtlich begrenzten Umfangs neuer Fertigstellungen möglicherweise wieder anziehen.	Gebäudenutzer mit bevorstehenden Kündigungsoptionen innerhalb der nächsten 18 Monate sollten mit ihren Vermietern jetzt in Verhandlungen einsteigen und diese Option hinausschieben und nicht umsetzen.
Düsseldorf	Das Wachstum der Spitzenmieten wird 2009 und 2010 voraussichtlich allgemein aufgrund hoher Fertigstellungsvolumina schwächer ausfallen.	Angesichts der Marktbedingungen könnte 2009/10 ein attraktiver Zeitpunkt für Vertragsverhandlungen sein.
Edinburgh	Vermietetfreundlicher Markt in 2008, aufgrund des knappen Angebots an Büroimmobilien. Sobald zwischen 2009 – 2011 fertig gestellte Büroflächen auf den Markt kommen, werden Marktbedingungen für die Nutzer günstiger.	Wenn der Aufwärtstrend der Mieten nachlässt, sollten die Nutzer ab 2009 bei den besser werdenden Marktbedingungen in Vertragsverhandlungen treten
Frankfurt	Die nächsten fünf Jahre lang ein ausgewogener Gesamtmarkt – die Spitzenmieten für Primeflächen werden steigen, dies jedoch langsamer, infolge des voraussichtlich zunehmenden Bestands an neu auf den Markt kommenden Büroflächen.	Angesichts der weiter positiven Mietpreisentwicklung in einzelnen Teilmärkten sollte über eine Verlängerung der Mietverträge zeitnah nachgedacht werden.
Glasgow	Kurzfristige Flächen-Verknappung, was sich aber 2009 – 2010 aufgrund der Fertigstellung zahlreicher neuer Büroflächen bessern wird. Über 2010 hinaus nur begrenzte Fertigstellungen.	Angesichts der Marktbedingungen könnte 2009/10 ein attraktiver Zeitpunkt zur Verhandlung von Mietverträgen sein.

Markt	Bedingungen	Maßnahmen für Gebäudenutzer
Hamburg	Innerhalb der nächsten fünf Jahre ausgewogene Marktbedingungen zwischen Vermietern und Mietern. Angesichts einer robusten Flächen-Nachfrage dürften die Spitzenmieten allerdings kontinuierlich weiter steigen.	Angesichts des anziehenden Marktes sollte über eine Verlängerung der Mietverträge zeitnah verhandelt werden.
Helsinki	Die Leerstandsquoten dürften 2008 und 2009 durch hohes Angebot steigen.	Gebäudenutzer sollten zur Verhandlung von Mietverträgen auf freundlichere Marktbedingungen in 2008/09 warten, wenn die Auswahl an Büroimmobilien zunimmt.
Lissabon	Relativ ausgewogener Markt in den nächsten fünf Jahren, wenngleich die Spitzenmieten aufgrund des geringen Angebots an qualitativ hochwertigen Büroflächen weiter steigen werden.	Angesichts der weiter anziehenden Mietpreise sollten Mietverträge so schnell wie möglich neu verhandelt werden.
London – City	Die Spitzenmieten dürften 2008 und 2009 entsprechend der rückläufigen Umsatzvolumina fallen. In 2011 – 2012 ist ein gegenläufiger Trend zu erwarten.	Mieten innerhalb der nächsten 18 Monate festschreiben, da sich die Marktbedingungen für Gebäudenutzer 2011/12 voraussichtlich verschlechtern werden. Ggf. Prüfung, ob Mietverträge an den Wiedervermietungswert angepasst werden können.
London – West End	Relativ ausgewogene Marktbedingungen innerhalb der nächsten Jahre, die Spitzenmieten werden sehr viel langsamer steigen als beim großen Wachstumssprung 2007 (21%).	Gebäudenutzer sollten sich Strategien überlegen, wie sie die Mieten langfristig festschreiben können.
Luxemburg	Deutliche Verlangsamung des Spitzenmietwachstums in 2008 (nach 14% in 2007). Zwischen 2009 – 2012 sind ausgewogene Marktbedingungen zu erwarten.	Gebäudenutzer sollten sich die günstigen Bedingungen 2009 – 2012 zunutze machen, wenn der Markt eine Abschwächung des Mietpreiswachstums erleben wird.
Lyon	Die Mietpreise werden 2009 und 2010 vor dem Hintergrund hoher Fertigstellungsvolumina voraussichtlich fallen.	Während des Zeitfensters 2009/10 sollten Gebäudenutzer ihre Mieten festschreiben und ihre Mietverträge verlängern.
Madrid	Der Markt wird 2009/10 mieterfreundlicher aufgrund zusätzlichen Angebots.	Angesichts der Marktbedingungen könnte 2009/10 ein attraktiver Zeitpunkt zur Verhandlung von Abschlüssen sein, bevor die Mieten 2012 wieder steigen werden.
Mailand	Die Spitzenmieten werden 2008 aufgrund einer gesunden Nachfrage ein 10% iges Wachstum verzeichnen. Die Mieten dürften 2010 jedoch fallen, entsprechend der großen Menge an erwarteten Fertigstellungsvolumina in 2008 und 2009.	Gebäudenutzer sollten es vermeiden, Mieten in 2008 festzuschreiben und bis 2009/10 warten, wenn die Bedingungen freundlicher sein dürften.
Moskau	Für 2008 wird weiterhin mit einem zweistelligen Mietpreiswachstum gerechnet. 2009 steigen die Mietpreise langsamer. Die Leerstandsquoten dürften aufgrund zusätzlichen Angebots zunehmen.	Gebäudenutzer sollten es vermeiden, Mieten in 2008 festzuschreiben und sich die freundlicheren Bedingungen ab 2009 zunutze machen.
München	Für 2008 wird ein Mietwachstum von 3,3% prognostiziert. Zwischen 2009 – 2012 werden die Mieten angesichts des hohen Angebots an neuen Flächen nur noch um 1% jährlich steigen.	Verhandlungen über Abschlüsse sollten ab 2009 und danach geführt werden, um sich den nachlassenden Preisdruck zunutze zu machen.

Markt	Bedingungen	Maßnahmen für Gebäudenutzer
Oslo	Die Spitzenmieten werden 2008 weiter steigen, jedoch moderater als in 2007 (+ 57%). 2009/10 dürften die Mieten stabil bleiben.	Gebäudenutzer sollten sich die freundlicheren Marktbedingungen 2009/10 zunutze machen, um Mietverträge zu verlängern oder Mieten festzuschreiben.
Paris – CBD	Während der nächsten fünf Jahre ein ausgewogener Markt. Die Hälfte der Fertigstellungen in 2008 war bereits vorvermietet.	Gebäudenutzer sollten sich über Vorvermietungsvereinbarungen absichern.
Paris – La Defense	Durch Vorvermietung von Gebäuden, die erst 2010 – 2011 als Neubauten oder Sanierungen in den Markt kommen werden, bleiben die Mietpreise weiter unter Druck. Eine Steigerung der Mietkosten ist zu erwarten.	In der Randlage des Teilmarktes zum CBD werden einige Fertigstellungen erwartet. Die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten sollten von den Nutzern verfolgt werden.
Prag	Das geringe Mietpreiswachstum sollte sich in 2008 fortsetzen. 2009-2012 werden ausgewogene Marktbedingungen zwischen Vermietern und Mietern herrschen.	Verhandlungen sollten ab 2009 und danach über Abschlüsse geführt werden, um sich die dann freundlicheren Marktbedingungen zunutze zu machen.
Rom	In 2008 ein noch ausgewogener Markt. 2009/2010 durch zusätzliches Flächenangebot eher Mieter freundlich. 2012 erneute Trendumkehr zugunsten der Vermieter.	Angesichts der Marktbedingungen könnte 2009/10 ein attraktiver Zeitpunkt zur Verhandlung von Abschlüssen / zur Verlängerung von Mietverträgen sein, bevor die Mieten 2011/12 wieder steigen
Rotterdam	Nach einem starken Mietwachstum in 2007 ist in den nächsten fünf Jahren trotz steigender Mieten mit ausgewogenen Marktbedingungen für Vermieter und Mieter zu rechnen.	Angesichts des anziehenden Marktes sollten so schnell wie möglich Strategien zur Festschreibung der Mieten in Erwägung gezogen werden.
Stuttgart	In den nächsten fünf Jahren ist mit geringfügigen Steigerungen der Mietkosten zu rechnen. Die Auswahl für Mieter wird 2008/2009 durch neue Objekte zunehmen.	Angesichts der derzeitigen Marktbedingungen wäre jetzt ein attraktiver Zeitpunkt zur Verlängerung der Mietverträge oder zur Neuverhandlung.
Stockholm	Der Markt wird sich von vermieterefreundlich in 2008 hin zu ausgewogen in 2009 wandeln, bevor er 2010/11, durch ein zusätzliches Mietflächenangebot, mieterfreundlich wird.	Gebäudenutzer sollten sich den Abschwung zunutze machen, um ihre Mietqualität zu verbessern und bessere Mietbedingungen in 2010/11 aushandeln.
Wien	In den nächsten fünf Jahren ist mit einem geringfügigen Anstieg der Mietkosten zu rechnen. Der anhaltende Rückgang der Leerstandsquoten spiegelt die schwierigeren Marktbedingungen für Gebäudenutzer wider.	Erwägung von Strategien zur schnellstmöglichen Festschreibung der Mieten.
Warschau	In den nächsten zwei Jahren vermieterefreundlicher Markt (voraussichtliches jährliches Mietwachstum aufgrund des geringen Angebots an Büroflächen: über 20% / Jahr). Der Aufwärtsdruck auf die Mieten wird 2010 – 2012 nachlassen.	Gebäudenutzer sollten sich die freundlicheren Marktbedingungen ab 2010 – 2012 zunutze machen.