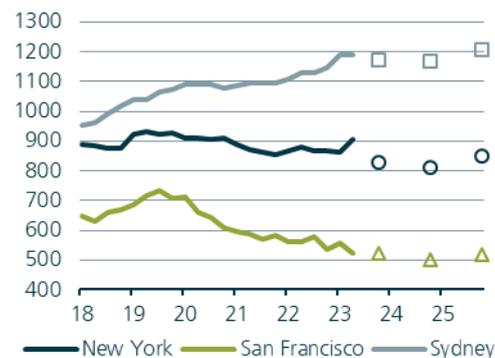




Spitzenmiete (USD bzw. AUD/m²/Jahr)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

Cap Rate (in %)



Quellen: CBRE-EA, PMA, Prognose DekaBank

„66 Eagle Street“, Brisbane



Quelle: DekaBank

Im Fokus: Ein starker Mietanstieg in Manhattan und hier vor allem in Midtown hat dem US-Büromarkt im zweiten Quartal zu einem Plus von 1,9% im Gesamt-aggregat verholfen. Dieses verdeckt allerdings weitere deutliche Rückgänge in San Francisco und Seattle an der Westküste sowie Boston und Washington D.C. im Osten des Landes. Auch bei den Leerständen gibt es noch keine positiven Nachrichten zu vermelden. Nach einem weiteren Anstieg um 0,5 Pp. liegt das Niveau nunmehr bei 18,2% im Gesamtmarkt, leichte Rückgänge wurden nur in Houston und Chicago verzeichnet. Umfangreiche Fertigstellungen im zweiten Quartal hielten die Nettoabsorption im negativen Bereich. Die Cap Rates legten insgesamt weiter zu, allerdings weniger stark als noch im ersten Quartal. In der Region Asien/Pazifik blieb die Nachfrage im ersten Halbjahr 2023 etwa ein Drittel unter dem Niveau des Vorjahres. Das Hauptmotiv für die Anmietung stellte der Umzug in höherwertige Flächen dar, verbunden mit räumlicher Verkleinerung und Kosteneffizienz. Die Leerstände stiegen in Melbourne und Sydney weiter an und stagnierten in Tokio, Singapur und Seoul. Die Spitzenmieten registrierten leichte Rückgänge in Tokio und Osaka sowie einen deutlichen Anstieg in Seoul. In Australien zogen die Nominal- und Effektivmieten mit Ausnahme von Melbourne an. Die Spitzenrenditen im Bürosegment verzeichneten im ersten Halbjahr 2023 Anstiege um 25 bis 50 Bp. in Australien, 20 Bp. in Singapur und 15 Bp. in Seoul. In Japan stagnierten die Renditen.

■ **Prognoserevision:** Stärkere Renditeanstiege in USA und Asien/Pazifik 2023

■ **Perspektiven:** Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Abschwächung im Winterhalbjahr und erwarteten Rückgängen in der Bürobeschäftigung bleibt der Ausblick für den US-Büromarkt verhalten. Qualitative hochwertige Flächen in zentralen Lagen können zwar immer wieder outperformen. Insgesamt müssen die aktuellen Turbulenzen aber erst einmal verdaut sein, bevor sich das Blatt für das gesamte Class A-Segment wieder deutlicher zum Positiven wendet. Dies dürfte frühestens Ende 2024 der Fall sein. An den asiatischen Büromärkten erwarten wir das stärkste Mietwachstum 2024 in Seoul und Singapur sowie erste leichte Mietanstiege in Tokio und Osaka. In Australien bieten Brisbane und Perth die besten Mietwachstumsperspektiven, in Sydney sollte sich die Dynamik 2024 abschwächen. Bis Jahresende rechnen wir mit Ausnahme von Japan mit weiter steigenden Anfangsrenditen und 2024 mit einer Konsolidierung.

Wichtige Daten im Überblick

Global	Spitzenmiete*		Cap Rate		Leerstandsquote	
	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.	Q2 2023	ggü. Vj.
New York	905	3,1%	5,00%	110 Bp.	13,8%	0,2 Pp.
San Francisco	522	-7,2%	5,50%	70 Bp.	23,6%	7,2 Pp.
Singapur	1.423	4,3%	3,60%	35 Bp.	10,4%	-1,1 Pp.
Sydney	1.189	5,3%	5,13%	88 Bp.	13,2%	1,7 Pp.
Tokio	119.363	-1,6%	2,25%	-25 Bp.	6,5%	0,1 Pp.

*jeweils in heimischer Währung pro m² und Jahr

Quellen: CBRE-EA, PMA, DekaBank

Volkswirtschaft und Märkte

Immobilien: Büromärkte Welt

Makro Research
Oktober 2023



Autoren:

Daniela Fischer, Nikola Stephan, Andreas Wellstein

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater:
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Stand: 12.10.2023 (7 Uhr); erscheint quartalsweise im Januar, April, Juli und Oktober

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-)Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.