



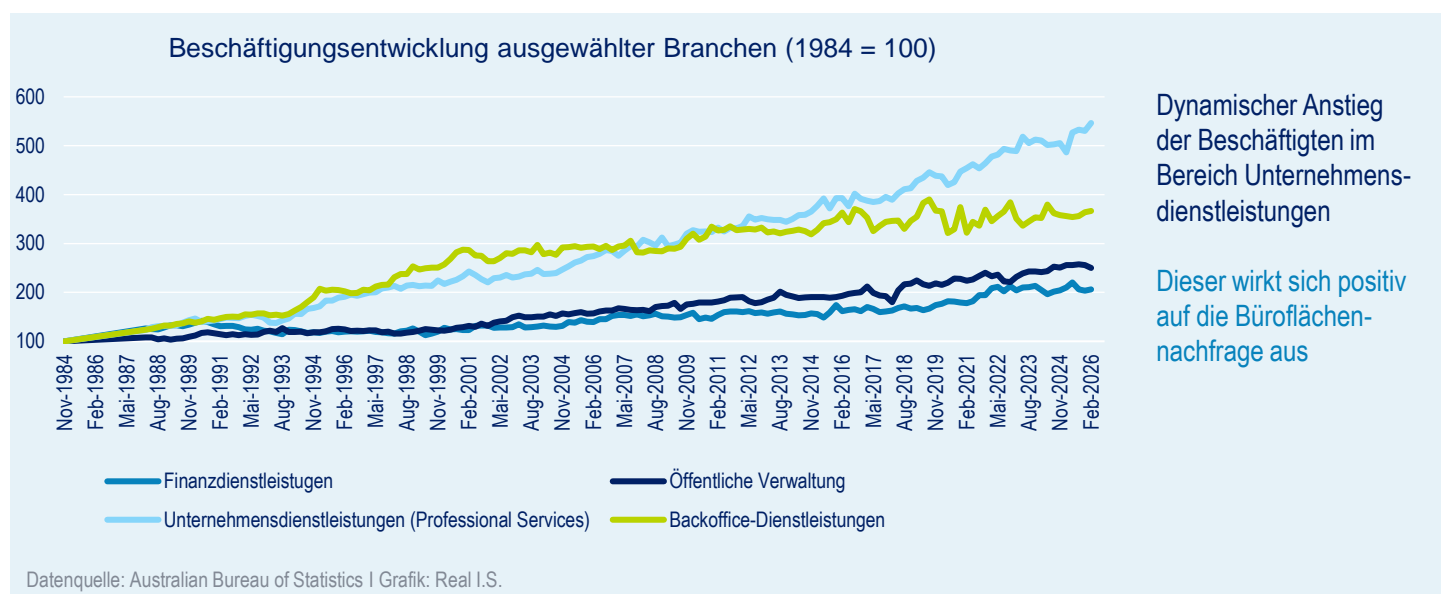
## Australien: Nachfrageschub im Büromarkt

Die australische Volkswirtschaft steht angesichts der geopolitischen Krisen und dem Kapitalmarktzinsanstieg der letzten Monate vor ernsthaften Herausforderungen. Nichtsdestotrotz zeigt Australien weiterhin gute Fundamentaldaten. Die Finanzstabilität wird seitens der Ratingagentur S&P mit AAA bewertet, die australische Bevölkerung wächst mit rund 2 % pro Jahr und die Regierung steigert das Wachstumspotential durch enorme Infrastrukturinvestitionen in Flughäfen, Seehäfen, Bahnlinien und Schnellstraßen.

Auch der Büromarkt zeigt sich robust. Die Daten für das erste Quartal 2026 geben sogar Anlass zur Hoffnung auf eine Trendwende: Im wichtigsten Büromarkt Sydney CBD sind die Flächenanfragen von Mietinteressenten des Maklerhauses CBRE gegenüber dem Vorjahr um 22 % gestiegen. Das Mietwachstum in den CBD-Lagen der australischen Großstädte zeigte mit 6,8 % im Vorjahresvergleich den stärksten Anstieg der Spitzenmieten seit 2019 (Anstieg der Spitzen-Netto-Effektivmieten).

## White-Collar-Worker treiben Beschäftigungsaufbau in den Großstädten

Einer der wichtigsten Treiber für die Nachfrage- und Mietentwicklung im Büromarkt ist das Wachstum der Beschäftigten. Die Arbeitsmarktzahlen für die vergangenen Monate zeigen einen anhaltenden Beschäftigungsaufbau. Besonders hervorzuheben ist der kräftige Anstieg im Bereich der „Professional, Scientific & Technical Services“, also den wissensbasierten, kundenorientierten Bürojobs (Unternehmensdienstleistungen), die zusammen mit der Finanzdienstleistungsbranche oft auch als „white-collar-worker“ bezeichnet werden. Die Abbildung unten zeigt die Beschäftigungsentwicklung für Australien. Hier wird der dynamische Anstieg im Bereich „Professional Services“ sichtbar.



Dynamischer Anstieg der Beschäftigten im Bereich Unternehmensdienstleistungen

Dieser wirkt sich positiv auf die Büroflächen-nachfrage aus

Analysiert man den Beschäftigungsaufbau zusätzlich noch nach Städten ist aktuell mehr Dynamik in Sydney, Brisbane und Adelaide zu verzeichnen und weniger Dynamik in Melbourne.

### **Investmentmarkt im Aufwind – höchstes Q1-Volumen seit 2019**

Die gute Performance in den Vermietungsmarktdaten zeigt sich auch im Investoreninteresse: Im ersten Quartal wurde in Australiens Büromarkt ein Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. AUD (entspricht rund 2,2 Mrd. EUR) erzielt, ein plus von 65 % gegenüber Q1 2025 und der beste Jahresauftakt seit 2019.

#### **Fazit**

Die australische Volkswirtschaft zeigt eine robuste Performance und der Beschäftigungsaufbau im Unternehmensdienstleistungssektor stützt den Büromarkt. Die Mieten sind im Aufwärtstrend, das Investoreninteresse ist zurück im Markt. Vor allem die Großstädte Sydney und Brisbane stoßen auf reges Interesse nationaler und internationaler Investoren. Und mit Anfangsrenditen von 6 % bis 7 % für Core-Produkte muss sich Down Under im Vergleich mit Europa keinesfalls verstecken.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

#### **Ihr Ansprechpartner**

Marco Kramer  
Real I.S. AG  
Research & Investitionsstrategie  
[marco.kramer@realisag.de](mailto:marco.kramer@realisag.de)