



14. September 2023

## Ein langfristiger Blick auf den (deutschen) Büromarkt

Autor

Jochen Möbert

jochen.moebert@db.com

[www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)

Deutsche Bank Research Management

Stefan Schneider

Der historische Trend zu mehr Büroarbeit und mehr Büros könnte in ein paar Jahren seinen Höhepunkt erreichen. Drei Megatrends – Klimakrise, Demografie und Digitalisierung – werden unserer Ansicht nach einen markanten und nachhaltigen Einfluss haben.

Die Diskussionen um die Zukunft des Büromarktes drehen sich auch nach der Pandemie immer noch um Homeoffice, um Co-Working Spaces oder Arbeitszeitverkürzung. Schon zu Beginn der Pandemie haben wir darauf hingewiesen, dass Homeoffice für Deutschland die Büronachfrage nicht massiv verändern wird. An dieser Einschätzung halten wir nach wie vor fest. Auch Co-Working Spaces und die Diskussion um die Reduzierung der Wochenarbeitszeit können den Büromarkt teilweise verändern, unserer Meinung nach aber nicht grundlegend. Die Nachfrage nach Büroflächen wird hauptsächlich durch die Zahl der Büroangestellten und die Spitzenbelegung der Büros in der Wochenmitte bestimmt. Da die Beschäftigung im Jahr 2023 ein neues Allzeithoch erreicht hat, gehen wir davon aus, dass auch die Zahl der Büroarbeitsplätze gestiegen ist. Diese zusätzliche Nachfrage nach Büroflächen trägt eindeutig dazu bei, den Abschwung abzufedern. Wir sind recht optimistisch, dass die derzeitige Preisanpassung, die notwendig ist, um die deutlich höheren Refinanzierungskosten zu verdauen, in den kommenden Quartalen abflachen wird. Danach dürften die Preise wieder mit der Inflation steigen.

Längerfristig sehen wir jedoch drei massive Herausforderungen auf den deutschen Büromarkt zukommen. Alle drei sollten auch für viele andere Länder relevant sein, da sie auf den aktuellen Megatrends Demografie, Klimawandel und Digitalisierung beruhen.

Erstens gehen wir davon aus, dass die Zahl der Bürobeschäftigten im Laufe des Jahrzehnts weiter ansteigen wird. Für Deutschland impliziert unsere Bevölkerungsprognose, dass die Zahl der Einwohner im Jahr 2030 fast 86 Millionen erreicht, ein Plus von etwa 1,5 Millionen Menschen gegenüber dem heutigen Stand. Dieser zusätzliche Zuzug dürfte auch dazu beitragen, dass die Zahl der Bürobeschäftigten in den kommenden Jahren steigt. Langfristig wird jedoch die steigende Zahl älterer Menschen den Arbeitsmarkt massiv verändern. Die Bevölkerungsprognosen deuten darauf hin, dass ein jährlicher Wanderungssaldo von 500.000 Personen erforderlich wäre, um einen Bevölkerungsrückgang zu vermeiden. Dies liegt deutlich über den etwas mehr als 300.000 Personen vor und nach der Pandemie und unseren eigenen Annahmen für die kommenden Jahre. Infolgedessen könnte der Höhepunkt der Beschäftigung am Ende dieses oder im nächsten Jahrzehnt erreicht werden und die Nachfrage nach Büroflächen dann strukturell zurückgehen.





## Ein langfristiger Blick auf den (deutschen) Büromarkt

---

Zweitens könnte die Politik höhere steigende globale Temperaturen und die Bedrohung durch schwerere Naturkatastrophen zum Anlass nehmen, die Büronutzung stärker zu restringieren. Diese könnten aus klimapolitischer Sicht mehrere Vorteile mit sich bringen. Erstens verursacht der Bau von Büros insbesondere durch die Verwendung von Zement und Stahl hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Auch das Heizen und Kühlen ist sehr energie- und CO<sub>2</sub>-intensiv. Außerdem reduziert weniger Arbeiten im stationären Büro auch das Pendeln und damit die Emissionen von Treibhausgasen. Dies gilt wohl selbst dann, wenn eine zügige und umfassende Umstellung auf Elektrofahrzeuge gelingt. Als weiteres Argument kann man die Urbanisierung benennen. Dass immer mehr Menschen in Städten leben, ist wohl einer der wenigen ungebrochenen Trends der Menschheit. Unseres Wissens gibt es kein Land, in dem eine gegenteilige Entwicklung stattfand. Infolge der immer größer werdenden Ballungsräume ist ein struktureller Mangel an bezahlbarem Wohnraum entstanden. Daher könnten politische Maßnahmen, die Anreize zur Verringerung der Nachfrage nach Büros setzen, den Weg für die Umwandlung von Büros in Miet- und Eigentumswohnungen ebnen. Ebenso dürften knappe Neubauflächen eher für Wohn- als Gewerbebauten genehmigt werden. Entsprechend dieser Argumente dürfte die Politik und die Gesellschaft früher oder später die stationäre Büroarbeit zu reduzieren wünschen und auch entsprechende politische Anreize setzen.

Drittens könnten sich technologische Durchbrüche in Zukunft viel stärker auf unsere tägliche Arbeit auswirken als in der Vergangenheit. Künstliche Intelligenz ist das aktuelle Schlagwort, das den Arbeitsmarkt dauerhaft verändern dürfte. Unklar ist aber das Vorzeichen. Zwar könnten viele Arbeitsplätze überflüssig werden, aber bisher lehrt uns die Geschichte, dass die Digitalisierung ein Jobmotor war. Wir möchten hier jedoch auf eine andere unserer Ansicht nach bedeutende Entwicklung hinweisen. In den letzten Jahrzehnten haben wir zunehmend Papier und Bleistift gegen Monitore und Tastaturen ausgetauscht. Doch nun, mit dem rasanten Fortschritt intelligenter Brillen, wird uns die Tür zur virtuellen und „augmented“ Realität geöffnet. Daher stellt sich die Frage, ob sowohl Papier und Bleistift als auch Monitore und Tastaturen der Vergangenheit angehören? Augen, die den Mauszeiger bewegen, berührende Finger, die die Maustaste ersetzen, und zwei Brillenmonitore, die uns ein Kinoerlebnis bieten, sind womöglich erst der Anfang. Wir scheinen einer Welt nahe zu sein, in der allein Finger- und Handbewegungen IT-Geräte steuern. Außerdem lehrt uns die IT-Geschichte, dass neue Generationen von Brillen leichter und kleiner sein werden und die Rechenleistung weiter zulegt. In der Folge könnten viele neue Anwendungen unsere Büroarbeit und auch das tägliche Leben vereinfachen. Natürlich können die neuen digitalen Technologien auch Schattenseiten mit sich bringen, z.B. gesundheitliche Probleme und weniger soziale Kontakte. Aus heutiger Sicht überwiegen aber eindeutig die positiven Faktoren gegenüber den potenziellen Nachteilen. Wenn virtuelle und „augmented“ IT-Brillen sich einer hohen Beliebtheit erfreuen, könnte die Nachfrage nach Büros deutlich sinken. Möglicherweise treffen wir künftig unsere Kollegen im Metaversum und ab und zu in der alten Realität, also im Hauptsitz des Unternehmens, im Hotel oder bei einer gesellschaftlichen oder kulturellen Veranstaltung.

Kommen wir zum Schluss. Dieser Kommentar liefert keine modellbasierten quantitativen Antworten, aber wir denken, unsere Argumente beschreiben den Kern künftiger Entwicklungen. Daher könnte die Nachfrage nach Büros in einigen Jahren seinen Höhepunkt erreichen. Alle drei Argumente, die Demo-



## Ein langfristiger Blick auf den (deutschen) Büromarkt

---

grafie, das Ziel, den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern, und der weitere technologische Fortschritt, deuten auf einen grundlegenden Wandel von bisher nicht gekanntem Ausmaß hin. Dies könnte ein historischer Moment sein, denn im Laufe der Menschheitsgeschichte, von den ersten Schreibern in den antiken Gesellschaften bis heute, hat die Zahl der Büros strukturell zugenommen. Nun könnte der Höhepunkt der Büronachfrage in vielen Ländern kurz bevorstehen. Dann treten wir in eine neue Phase ein, in der die Büronachfrage zu sinken beginnt, zumindest in der realen Welt.

Originalfassung in Englisch vom 13. September 2023: "A long-term view on the (German) office market"



## Ein langfristiger Blick auf den (deutschen) Büromarkt

---

© Copyright 2023. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.