

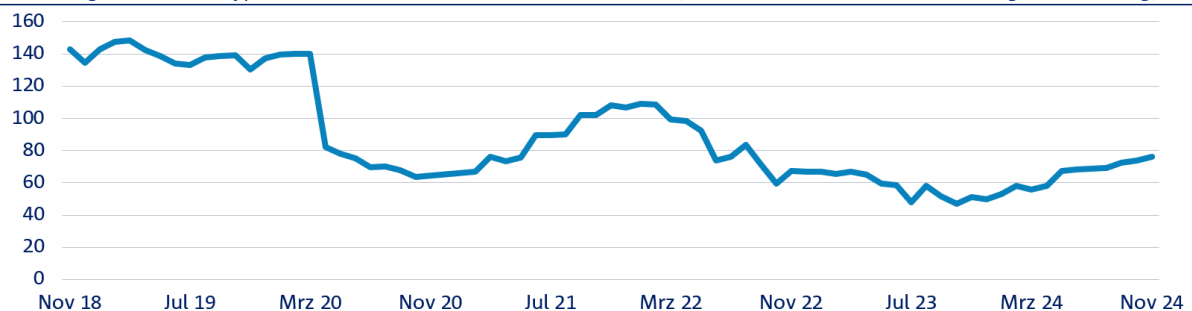
Technologie bewegt den Büromarkt: Neue Dynamik mit KI

Künstliche Intelligenz ist in aller Munde. Neben Risiken gibt es auch Chancen durch die neue Technologie. Veränderungen werden sich auch für den Arbeits- und Büromarkt Deutschlands ergeben. Unterm Strich ist von positiven Impulsen auszugehen.

Impulse für den Büromarkt

Deutschlands Büromarkt befindet sich in einer schwierigen Marktphase. Angesichts der lahmen Konjunktur gibt es kaum Beschäftigungszuwächse. Folglich fehlen die Impulse für die Flächennachfrage im Büroimmobiliensegment. Hinzu kommt der Home-Office-Trend. Im Ergebnis ist die Stimmung der Marktteilnehmer seit April 2020 im Sinkflug, auch wenn es im Jahr 2021 und jüngst zu einer leichten Erholung kam (siehe Abbildung 1). In diesem Umfeld ist die Einführung der KI-Technologie im Unternehmenssektor ein Hoffnungsschimmer für den Büromarkt.

Abbildung 1: Deutsche Hypo Immobilienklimaindex für Büroimmobilien (Indexwert 100 = neutrale Stimmungseinschätzung)



Datenquelle: Deutsche Hypo; Grafik: Real I.S. Index basiert auf monatlichen Umfragen unter 1.200 Marktteilnehmern

KI als Wachstumstreiber

Die KI-Technologie wird aller Wahrscheinlichkeit nach die Konjunktur ankurbeln. Die Europäische Kommission geht in einer Analyse von erheblichen Wachstums- und Beschäftigungsimpulsen aus. Ermöglicht werden diese Wertschöpfungspotenziale vor allem durch Kostensenkungen, Qualitätsverbesserungen, exaktere Prognoseverfahren und ganz neue Geschäftsmodelle und Anwendungen, die erst auf Basis von KI entwickelt werden können.

Viele IT/KI-Start-ups siedeln sich bereits in den deutschen Großstädten an. Eine aktuelle Studie des appliedAI Institute zeigt, dass die KI-Startup-Szene rasant wächst: Waren es im vergangenen Jahr noch 508, sind es in diesem Jahr bereits mehr als 680 deutsche Startups, die neue KI-Anwendungen entwickeln – ein Anstieg von 35 Prozent binnen eines Jahres. Die führende Hochburg für KI-Startups in Deutschland ist erneut Berlin mit 209 Gründungen, gefolgt von München mit 136

(beispielhaft sind einige KI-Gründungen in München in der Box unten aufgeführt). An dritter Stelle liegt Hamburg mit 66 KI-Start-ups.

Box: Beispiele für aktuelle KI-Gründungen in München

Certivity: Digitalisiert, vereinfacht und beschleunigt die Überprüfung von Regularien für Ingenieur*innen.

dstack: bietet eine Plattform, die den gesamten Lebenszyklus von Machine-Learning-Projekten vereinfacht, von der Entwicklung über die Bereitstellung bis hin zur Überwachung der Modelle.

Fernride: Entwickelt Autopiloten für Lkw, um Lastwagen auf Logistik-Höfen ferngesteuert zu bewegen oder autonom von A nach B fahren zu lassen.

Floy: Stattet Radiologen mit einem KI-Assistenten aus, dessen Algorithmen in MRT-Bildern nach Auffälligkeiten suchen und Ärzte darauf hinweisen.

Orbem: Kombiniert KI mit bildgebenden Verfahren zur Verbesserung von Industrieprozessen, zum Beispiel zur Qualitätsüberwachung von Nüssen in der Lebensmittelproduktion.

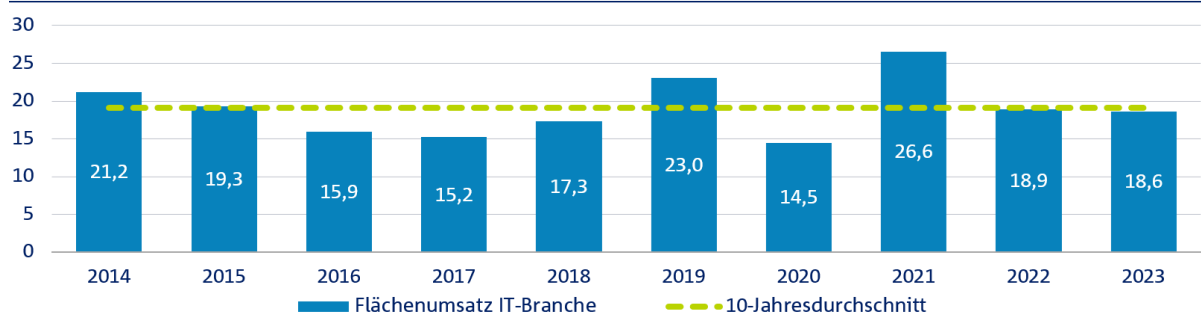
Remberg: Bietet eine Plattform für mittelständische Maschinenbauer, um den Service nach dem Verkauf zu optimieren. Die Lösung hilft, den Maschinenbestand zu überwachen und Wartungsarbeiten effizienter zu planen.

Tacto: Bietet eine Software zur Optimierung von Lieferketten, um Einkaufskosten zu senken und Lieferketten krisensicher zu machen.

Trail ML: Hilft Unternehmen, vertrauenswürdige KI zu entwickeln, indem die Plattform Entwickler bei der Erstellung von KI-Anwendungen gemäß den Regeln des AI Acts der Europäischen Union unterstützt.

Der Büromarkt kann den Rückenwind aus der IT-Branche gut gebrauchen. Ganz neu ist er hingegen nicht. Einer Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft zufolge hat der noch sehr begrenzte Einsatz von KI in den Jahren 2016 bis 2018 bereits dafür gesorgt, dass rund 48 Tsd. neue Arbeitsplätze entstanden sind. Genauso ist die IT-Branche insgesamt schon länger ein wichtiger Treiber für die Flächennachfrage. Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Büroflächennachfrage insgesamt und die Flächenanmietung aus der IT-Branche. In den letzten 10 Jahren lag der Anteil der IT-Branche zwischen 15 und 27 % – Tendenz steigend.

Abbildung 2: Anteil der IT-Branche am gesamten Flächenumsatz der deutschen Büromärkte (A-Städte, in %)



Datenquelle: PMA; Grafik: Real I.S.

Es werden jedoch nicht alle Berufsgruppen von der KI-Einführung profitieren. Bezogen auf den Bürosektor könnten einfache Bürotätigkeiten durch Automatisierungsprozesse zukünftig leichter ersetzt werden. Hingegen werden hochqualifizierte Bürotätigkeiten potenziell profitieren.

IT-Firmen fragen verstärkt Zentrumsanlagen nach – Büromarktsegmentierung schreitet voran

IT-Firmen sind innerhalb der Büromärkte in allen Lagen anzutreffen: Von peripheren Lagen bis zum Stadtzentrum wurden in Deutschlands Großstädten in den vergangenen Jahren zahlreiche Anmietungen registriert. Es gibt aber eine Tendenz zur Innenstadtlage. Dies liegt zum einen an der guten Umsatzentwicklung der IT-Branche und zum anderen an der bevorzugten Nähe des Firmenstandorts zum Kunden: Dienstleistungsunternehmen wie Banken, Versicherungen, Berater und Prüfer, aber auch die Öffentliche Hand werden zukünftig mehr auf KI-Technologien setzen. Die IT-Branche wird sich für die lukrative KI-Beratung auch dort ansiedeln, wo ihre Kunden angesiedelt sind – in den Innenstadtlagen.

Damit dürfte die IT-Branche die Marktsegmentierung weiter vorantreiben: Gesucht werden energieeffiziente, moderne Bürogebäude mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und guter Nahversorgung in der Innenstadt (sogenannte super-core Objekte). Nur hier gibt es für die Mitarbeiter eine echte Alternative zum Home-Office durch Cafés, Bars, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Nähe zum Bürostandort. Für diese Lagen ist, im Gegensatz zu peripheren Lagen, weiterhin Mietwachstum zu erwarten. Der Prozess der Marktsegmentierung zwischen Innenstadt- und peripheren Lagen wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren verstärken und dies nicht zuletzt unterstützt durch die wachsende IT-Branche.

Fazit: KI treibt Nachfrage im Büromarkt

Der deutsche Büromarkt befindet sich aktuell in einer schwierigen Phase. Dennoch gibt es auch Lichtblicke für die Nutzungsart. Der dynamisch voranschreitende Einsatz von KI-Technologie dürfte messbare Effekte auf Konjunktur, Beschäftigung und Flächennachfrage bringen. Dabei werden sich die IT-Firmen zunehmend auch in Zentrumsanlagen ansiedeln, um sich auch räumlich an ihre Kundschaft anzunähern. Chat GPT & Co. werden damit dem Büromarkt wieder Auftrieb verleihen. Ein erster Lichtblick sind die Flächenumsätze im dritten Quartal: Diese lagen mit 630 Tsd. m² für die deutschen A-Städte um rund 50 Tsd. m² über dem Durchschnitt des ersten Halbjahres.

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

Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
marco.kramer@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.