

Die Sicht des Raiffeisen-Chefökonom

KI: die nächste Herausforderung für den Büromarkt



Als die Coronapandemie grassierte und alle im Homeoffice sass, dauerte es nicht lange, bis einige dem Büro den Untergang prophezeiten. Sechs Jahre später haben sich diese düsteren Prognosen nicht bewahrheitet. Zwar durchlief der Büroflächenmarkt einige schwierige Jahre, wie die von Mitte 2021 bis Mitte 2024 sinkenden Angebotsmieten belegen. Doch die Beschäftigung wuchs weiter, die Unternehmen holten ihre Mitarbeitenden mit der Zeit wieder häufiger ins Büro zurück und zugleich ging insbesondere der Neubau von Büroflächen stark zurück. So blieb der befürchtete Einbruch des Büroflächenmarktes aus. Seit Mitte 2024 ist gar eine Erholung in Gange; die Leerflächenquote liegt heute tiefer als vor der Pandemie.

Mit KI steht die nächste Belastungsprobe bevor

Kaum hat der Büroflächenmarkt also diese Herausforderung überstanden, steht dem Markt die nächste Belastungsprobe ins Haus. Künstliche Intelligenz (KI) droht nicht nur Büroarbeitsplätze, sondern gleich auch die Büroarbeitskräfte überflüssig zu machen. Entsprechend zahlreich sind die Warnungen vor massiven Arbeitsplatzverlusten. Jüngst äusserte etwa Bill Gates in einem Essay grosse Sorge um die Zukunft der Arbeit. Auch andere Tech-Grössen haben bereits dystopische Zukunftsszenarien entworfen. In der Beschäftigungsentwicklung der letzten Jahre spiegelt sich dieses Risiko bislang aber noch nicht. Möglicherweise ist der Effekt noch zu schwach und wird von konjunkturellen und anderen strukturellen Entwicklungen überlagert. Den Beschäftigungszahlen lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, dass KI bereits in grossem Stil Bürojobs verdrängt.

Historie liefert wenig Evidenz

In der Geschichte gab es im Zuge technologischer Umbrüche immer wieder Ängste vor massiven Arbeitsplatzverlusten, etwa bei der Einführung der Spinnmaschine und des mechanischen Webstuhls, dem Aufkommen von Dampfmaschinen oder der Mechanisierung der Landwirtschaft, um nur einige zu nennen. Einzelne Berufe, mitunter sogar ganze Branchen, gerieten dadurch unter Druck oder verschwanden. Eine dauerhafte gesamtwirtschaftliche Massenarbeitslosigkeit blieb jedoch aus. Viele Beschäftigte fanden dank beruflicher Mobilität und Umschulung neue Arbeit in anderen Branchen. Die Digitalisierung brachte beispielsweise IT-Berufe, Softwareunternehmen, den Onlinehandel und zahlreiche

komplementäre Tätigkeiten hervor, die es zuvor nicht gab. Für den Übergang in neue Tätigkeiten und Berufe spielt allerdings das Tempo des Wandels eine entscheidende Rolle. Und dieses ist bei KI extrem hoch. Noch nie verlief eine technologische Revolution derart rasant. Während es bei KI-Chatbots nur gerade 1,5 Jahre dauerte, bis ein Viertel der Bevölkerung die Innovation nutzte, war beim Personal Computer derselbe Schwellenwert erst nach 20 Jahren erreicht.

Bottom-up-Analyse zeigt hohe Betroffenheit

Das atemberaubende Entwicklungstempo der Technologie macht eine Abschätzung der Auswirkungen von KI auf den Arbeits- und Büroflächenmarkt zudem nicht einfacher. Dennoch haben wir den Versuch gewagt, mit realistischen Annahmen auf unterster Ebene – derjenigen der Berufe – und anschliessender Aggregation auf die gesamte Bürobeschäftigung, ein Bild der möglichen Auswirkungen auf den Schweizer Büroflächenmarkt zu gewinnen. Die Analyse von rund 600 Berufsgruppen zeigt, dass etwa zwei Drittel der Bürobeschäftigten in Berufen arbeiten, die stark von KI betroffen sind. Entscheidend ist jedoch nicht nur, wie stark KI bestimmte Aufgaben übernehmen kann, sondern auch, ob sie menschliche Arbeit ersetzt oder ergänzt. In Berufen mit hoher KI-Exposition und geringem Potenzial für die Zusammenarbeit zwischen Mensch und Maschine entwickelt sich die Beschäftigung schwächer als in Bereichen, in denen KI vor allem unterstützend wirkt. Je mehr KI komplementär eingesetzt werden kann, desto grösser ist demnach der Schutz vor einem Stellenabbau.

Umkehr der jüngsten Trends?

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich die Beschäftigungsstrukturen allmählich verändern könnten. Besonders exponiert sind Büroberufe in der Finanzbranche, der Informatik und der öffentlichen Verwaltung. Regional betrachtet weisen vor allem grosse Wirtschafts- und Hauptsitzstandorte wie Zug, Zürich, Genf sowie das Tessin erhöhte Risiken für den Büroflächenmarkt auf. Regionen mit einem geringeren Anteil an Finanz- und Headquarter-Funktionen sind dagegen weniger betroffen. Gleichzeitig könnte KI die räumliche Konzentration der Bürobeschäftigung in den traditionellen Zentren abschwächen – und damit die jüngsten Nachfragetrends umkehren. Eindeutige Schlussfolgerungen sind

jedoch nicht möglich. Denn wenn Produktivitätsverbesserungen eine Bürotätigkeit effizienter und damit günstiger machen, folgt nicht automatisch, dass personelle Ressourcen eingespart werden. Gemäss dem Jevons-Paradoxon kann die höhere Effizienz die Nachfrage nach dieser Dienstleistung so stark erhöhen, dass am Ende sogar mehr Büroarbeitskräfte benötigt werden.

Moderater Druck auf Büronachfrage wahrscheinlich

Für die Büroflächennachfrage sind sehr unterschiedliche Entwicklungspfade denkbar. Die Szenarioanalyse reicht von einem Rückgang um mehr als 20 Prozent innert fünf Jahren bei einem ausgeprägten Automatisierungsschock bis zu einem Anstieg von über 14 Prozent, falls Produktivitätsgewinne und neue Tätigkeiten dominieren. Am wahrscheinlichsten erscheinen uns massvolle Entwicklungen: In den

kommenden fünf Jahren dürfte die Büroflächennachfrage leicht bis moderat zurückgehen, also um 2 Prozent bis 8 Prozent. Dass Büroflächen kurzfristig obsolet werden, ist wenig wahrscheinlich. Die hohe KI-Exposition vieler Bürobetriebe und die bestehenden Unsicherheiten sprechen dennoch dafür, beim Neubau von Büroflächen zurückhaltend zu bleiben und flexible Nutzungskonzepte stärker zu gewichten.



Fredy Hasenmaile

Chefökonom

Raiffeisen Schweiz

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Economic Research
The Circle 66
8058 Zürich-Flughafen
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/wohnen
raiffeisen.ch/anlegen

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere
aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre
lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z. B. [Basis-]Prospekt, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen oder unter raiffeisen.ch bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Raiffeisen Schweiz sowie die Raiffeisenbanken unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalts verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.