



Die große
mute_labs
Studie 2026

Büros werden kleiner - so bleiben sie relevant

Was 600 Beschäftigte über schrumpfende Quadratmeter
und die Zukunft ihrer Bürofläche sagen.

Die Ausgangslage

Büroflächen schrumpfen, aber die Anforderungen an sie wachsen.

Hybrides Arbeiten, steigende Mietkosten, weniger Budget – immer mehr Unternehmen stellen sich die gleiche Frage: Brauchen wir wirklich noch so viel Bürofläche? Laut ifo Institut **sinkt die Büroflächennachfrage bis 2030 um rund 12 %**.

Doch was bedeutet das für die Menschen, die täglich in diesen Büros arbeiten? Genau das haben wir 600 Angestellte in Deutschland gefragt.

18 % der Befragten geben an, dass ihr Unternehmen die Büroflächen in den **vergangenen fünf Jahren bereits verkleinert** hat — meist als Reaktion auf mehr Homeoffice (58 %), gefolgt von Kostendruck (48 %) und Effizienzsteigerungen (32 %).

Besonders ausgeprägt ist der **Flächenabbau dort, wo hybride Arbeitsmodelle etabliert sind**: Von jenen, die

hybrid arbeiten, berichten 25 % von einer Verkleinerung, gegenüber 14 %, die ausschließlich im Büro arbeiten.

Auch die Unternehmensgröße spielt eine Rolle: Unter den Befragten aus Unternehmen mit 250+ Mitarbeitenden sagen 23 %, dass Flächen bereits abgebaut wurden.

Und der **Trend setzt sich fort**: Bei 20 % der Studienteilnehmern plant das Unternehmen, die Flächen in den kommenden fünf Jahren weiter zu reduzieren.

Die Gründe verschieben sich dabei leicht: Neben mehr Homeoffice (53 %) rückt die Effizienzsteigerung (49 %) fast gleichauf nach vorn, dicht gefolgt von Kostendruck (47 %) und Modernisierung (41 %).

Entwicklung der Büroflächen



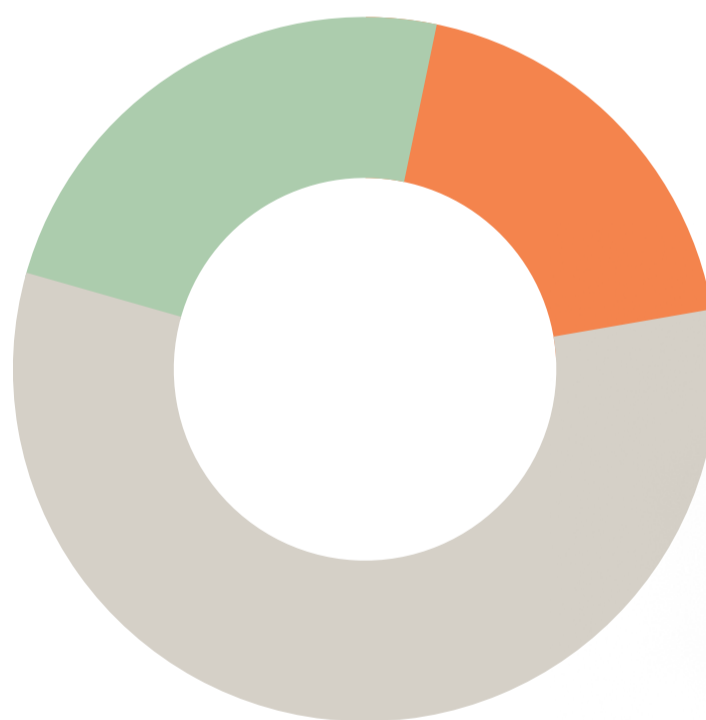
18% der Befragten
Haben ihre Büroflächen **verkleinert**



58% der Befragten
Fläche blieb **unverändert**



21% der Befragten
Haben ihre Büroflächen **vergrößert**



Zukünftige Verkleinerungsabsicht
von Unternehmen

20% in den nächsten 5 Jahren

n = 600

Frage: "Wie hat sich die Bürofläche Ihres Unternehmens in den letzten 5 Jahren entwickelt?"
5er Skala von "Deutlich verkleinert" bis "Deutlich vergrößert" und "Weiß nicht" (3%)

n = 600

Frage: „Wenn Sie in die Zukunft blicken und eine Aussage darüber treffen können: Ist in den nächsten 5 Jahren eine (weitere) Flächenreduktion geplant?“

Die drei wichtigsten Insights

18%

der Befragten sagen, dass ihr Unternehmen die Büroflächen in den vergangenen 5 Jahren verkleinert hat.

20%

der Befragten geben an, dass ihr Unternehmen die Flächen in den nächsten 5 Jahren weiter reduzieren will.

73%

der Mitarbeiter in offenen Büros finden weniger Fläche akzeptabel, sofern es buchbare Arbeitsplätze gibt.

Die Kettenreaktion: Weniger Fläche, neue Probleme

Was passiert, wenn Flächen schrumpfen, aber die Qualität der verbleibenden Arbeitsplätze nicht steigt? Das zeigen die Daten — und die Folgen sind messbar.

58 % der Befragten arbeiten fünf Tage pro Woche im Büro, 42 % arbeiten hybrid. Wer täglich ins Büro kommt, sitzt überdurchschnittlich oft in einem Einzel- oder Zweierbüro (36 %). Wer nur zwei bis vier Tage kommt, arbeitet dagegen fast dreimal so häufig in offenen Büros mit Desk-Sharing (28 % vs. 11 % bei Vollzeit-Bürogängern). Das Muster ist klar: **Hybrides Arbeiten und offene Bürokonzepte gehen Hand in Hand** — und genau dort steigt der Druck.

1. Der Stressfaktor

In offenen Büros führt Lärm bei 65 % der Mitarbeitern zu Stress – in Einzelbüros bei 58 %.

65 % in Mehrpersonenbüros fühlen sich von Gesprächen und Calls anderer häufig bei der Arbeit gestört – gegenüber 45 % in kleineren Büros.

2. Die Lücke

Was fehlt am meisten? 37 % der Befragten sagen: **Flexible Rückzugsräume**. Darüber hinaus vermissen jeweils 29 % Lösungen zur Akustikverbesserung. 26% wünschen sich Telefonboxen für vertrauliche Gespräche sowie Fokus- und Silent-Räume. 17 % hätten gerne Meetingboxen für 2 bis 4 Personen und für für 16 % fehlen ausgewiesene Meetingräume.

3. Der blinde Fleck

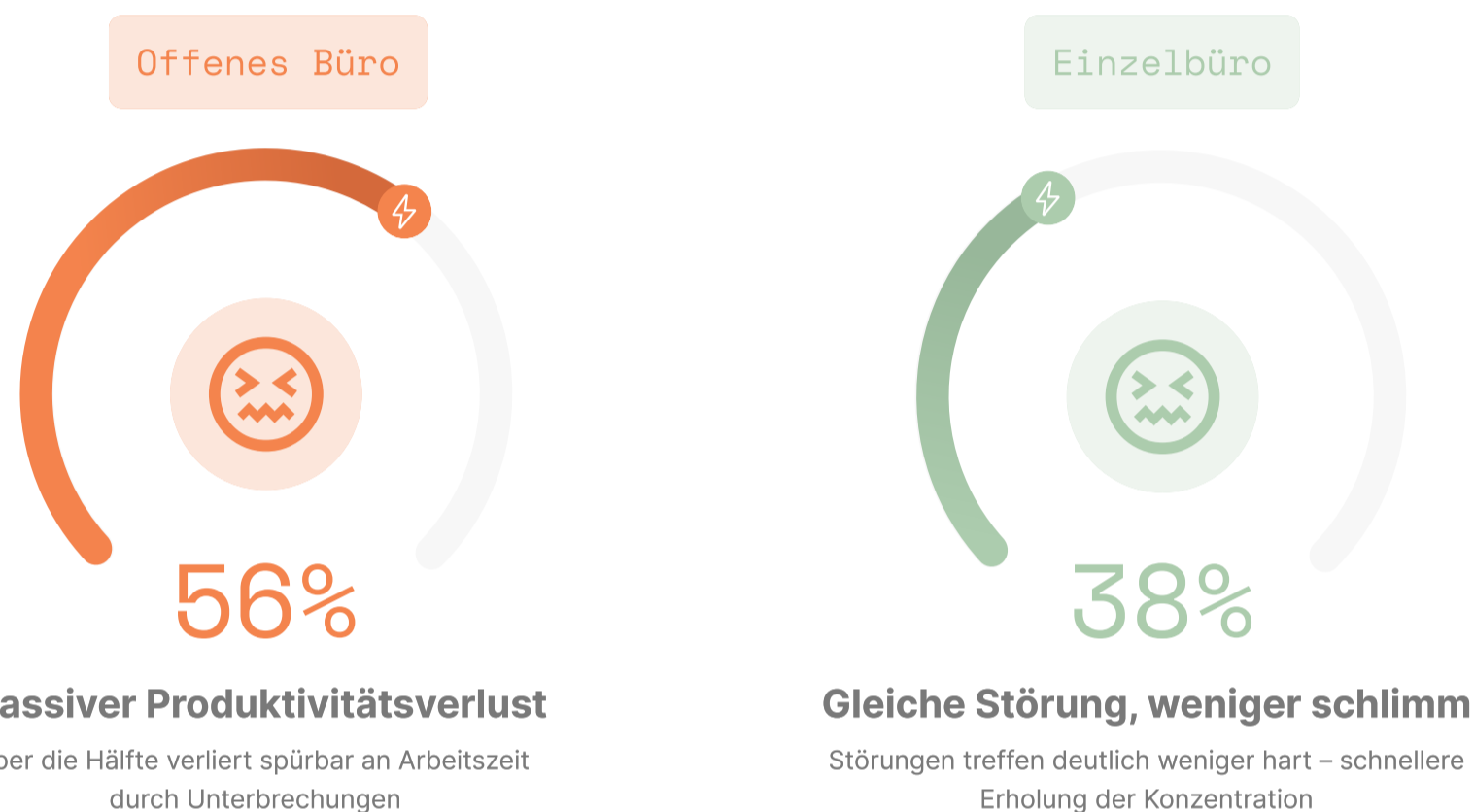
Privatsphäre im Büro ist **kein Nice-to-have – sie ist ein Produktivitätsfaktor**. Und genau daran fehlt es: Mehrmals täglich aus konzentrierter Arbeit gerissen zu werden, ist für 46 % in offenen Büros selbstverständlich.

Für 17 % der Beschäftigten ist die Belastung sogar noch höher: Sie werden mehrmals pro Stunde unterbrochen.

Zum Vergleich: In Einzel- oder Zweierbüros liegt dieser Wert mit 41 % zwar ebenfalls hoch, doch der entscheidende **Unterschied liegt im empfundenen Schaden**, also darin, wie schnell (oder langsam) Mitarbeiter wieder in den Flow zurückfinden: **In offenen Büros verlieren 56 % regelmäßig massiv Arbeitszeit durch diese Störungen, im Einzelbüro sind es nur 38 %.**

Gleiche Störung, unterschiedlicher Schaden

Die Zahl der Unterbrechungen ist fast identisch – aber der Produktivitätsverlust variiert dramatisch



n = 600

Frage: „Inwieweit stimmen Sie der folgenden Aussage zu?“

„Ich verliere im Büro regelmäßig Arbeitszeit durch Unterbrechungen.“

5er Skala von „Stimme voll und ganz zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“

Fazit: Je offener der Raum...

... desto stärker der Leidensdruck. Fehlende Rückzugsorte, störende Gespräche, sensible Calls am offenen Schreibtisch – das erleben Beschäftigte in Großraumbüros durchgehend als deutlich stärkere Belastung als in kleinen Büros (15 bis 20 Prozentpunkte Differenz).

Im Investitions-Ranking setzen die Befragten „Mehr Rückzugsräume“ auf Platz 1 – noch vor verbesserter Akustik, Gemeinschaftsflächen und zusätzlichen Meetingräumen. Das Signal ist eindeutig: **Wer Büroflächen modernisiert, sollte bei den Rückzugsmöglichkeiten beginnen.**

Wo es wirklich weh tut

Wahrnehmung von Störfaktoren nach Büroform (Zustimmung in %)

■ Offenes / Mehrpersonenbüro ■ Einzel- / Zweierbüro

“Es fehlen geeignete Rückzugsorte.”

64 %

49 %

“Gespräche und Calls anderer stören mich häufig.”

65 %

45 %

“Ich führe sensible Gespräche oft notgedrungen am offenen Arbeitsplatz.”

58 %

40 %

n = 600

Frage: „Wenn Sie an die Privatsphäre und potentielle Störfaktoren im Büro denken: Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?“
5er Skala von „Stimme voll und ganz zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“

Weniger Platz, ja aber...

34 % der Beschäftigten lehnen eine Verkleinerung der Büroflächen erstmal ab. 28 % würden sie unterstützen. Interessant: In offenen Büros ist die Akzeptanz etwas höher. Hier unterstützen 36 % eine Reduktion. Das zeigt: Wer bereits in flexiblen Konzepten arbeitet, ist grundsätzlich offener für Veränderung. **Die Rahmenbedingungen müssen aber stimmen.**



Schrumpfen ohne Schaden: So funktioniert es

Weniger Fläche bedeutet für viele Beschäftigte zunächst vor allem Verzicht. Akzeptanz entsteht nur, wenn sich die **Arbeitsbedingungen gleichzeitig verbessern**. Die Befragten haben klare Vorstellungen von ihrem idealen Arbeitsplatz:

Weniger Fläche ist für mich akzeptabel, wenn ...	Offene Büros	Einzel-/Zweierbüros
... Arbeitsplätze zuverlässig buchbar und verfügbar sind.	73 %	54 %
... separate Fokus- und Silent-Räume für konzentriertes Arbeiten vorhanden sind.	69 %	54 %
... die Akustik im offenen Bereich deutlich verbessert wird.	70 %	49 %
... es ausreichend Telefon- oder Callboxen für vertrauliche Gespräche gibt.	68 %	45 %
... das Büro dafür zentraler liegt.	61 %	47 %

n = 600
Frage: „Weniger Fläche ist für mich akzeptabel, wenn...“
5er Skala von „Stimme voll und ganz zu“ bis „Stimme überhaupt nicht zu“

Über zwei Drittel der Beschäftigten in offenen Büros würden kleinere Flächen akzeptieren, wenn dafür Fokusräume, bessere Akustik und Callboxen geschaffen werden. **Das ist kein Wunschzettel, sondern ein konkreter Investitionsplan.**

Das Muster ist dabei konsistent: Beschäftigte in offenen Büros stellen bei jedem einzelnen Punkt höhere

Anforderungen als Beschäftigte in Einzel- oder Zweierbüros. Die Differenz beträgt durchgehend 14 bis 23 Prozentpunkte.

Das ist nachvollziehbar: Wer bereits **unter Lärm und fehlender Privatsphäre leidet**, akzeptiert weniger Fläche nur, wenn genau diese Probleme gelöst werden.

Büro vs. Homeoffice – wer gewinnt?

Rückzugsräume sind für die meisten eine Voraussetzung für modernes Arbeiten.

Für 69 % sind **Rückzugsräume eine Voraussetzung für modernes Arbeiten**. Aber was Menschen vom Büro erwarten, hängt davon ab, wie oft sie dort sind: Wer fünf Tage pro Woche im Büro ist, will vor allem konzentriert arbeiten und Beruf vom Privatleben trennen. Wer zwei bis vier Tage kommt, kommt für den persönlichen Austausch und Meetings.

Bei beiden Gruppen steht aber auch ganz oben: Weil es erwartet wird. Das **Büro muss also Fokus und Austausch ermöglichen** – und liefert oft weder das eine noch das andere.

Denn 52 % in offenen Büros finden, dass **Homeoffice sich besser für konzentriertes Arbeiten eignet** – in Einzelbüros sagen das nur 36 %. Wer einen Rückzugsort hat, muss zum konzentrierten Arbeiten nicht ins Homeoffice flüchten. Wer keinen hat, schon.

38 % der hybrid Arbeitenden finden: **Der Weg ins Büro lohnt sich nur selten**. Im Großraumbüro sehen das sogar 39 % so, in Einzelbüros nur 19 %.

Hybrides Arbeiten ist kein Trend und kein Übergangsphänomen. Auch die PwC-Studie "Home & Office" bestätigt: 88 % der Beschäftigten wollen mindestens einen Tag pro Woche im Homeoffice arbeiten. 77 % der Unternehmen planen, diese Flexibilität beizubehalten oder auszuweiten — mit direkten Folgen für den Flächenbedarf.

Das Büro steht jeden Tag im Wettbewerb mit dem Homeoffice und unsere Daten unterstreichen das. 67% senden eine klare Botschaft an ihre Chefs: **Das Büro muss besser sein als das Homeoffice, sonst bleibt es leer**.

Das Büro steht jeden Tag im Wettbewerb mit dem Homeoffice.

“Büroflächen werden kleiner — aber die Ansprüche an sie werden größer. Wer weniger Platz hat, braucht smartere Lösungen. Moderne Büros brauchen Rückzugsmöglichkeiten, die sich jeder leisten kann.”

Conradin Castell
Founder & CEO, Mute-Labs



Fünf Schritte für erfolgreiche (und smarte) Büroflächen

Die folgenden fünf Hebel orientieren sich an den Prioritäten der Befragten und an der Wirksamkeit einzelner Interventionen.



Rückzugsräume schaffen – nicht irgendwann, sondern zuerst

Rückzugsräume stehen im Ranking der Befragten auf Platz 1 – und zwar nicht nur zum Telefonieren. Die Befragten würden sie für Konzentrationsphasen, vertrauliche Gespräche, kurze Abstimmungen und Videocalls nutzen. Schallisolierte Kabinen decken genau dieses Spektrum ab und lassen sich ohne Umbau in bestehende Flächen integrieren.



Akustik ganzheitlich denken

Deckensegel allein reichen nicht. **65 %** der Beschäftigten in offenen Büros empfinden Lärm als Stressfaktor. Das ist eine direkte Folge verdichteter Flächen. **62 %** sagen: Unternehmen unterschätzen die Bedeutung von Privatsphäre. Gute Raumakustik entsteht durch das **Zusammenspiel von Absorptionsflächen, Schallschutzkabinen und Zonenplanung.**



Flächenreduktion mit Qualitätsgewinn verbinden

34 % lehnen weniger Fläche erstmal ab. Aber: Wer die eingesparten Quadratmeterkosten **in buchbare Plätze, Fokusräume und Callboxen investiert**, gewinnt sie zurück. Zumal in offenen Büros bereits **36 %** eine Reduktion unterstützen, ein Wert, der mit der richtigen Büroausstattung weiter steigen kann.



Das Büro als Mehrwert-Ort positionieren

Das Büro konkurriert mit dem Homeoffice. Es gewinnt nur, wenn es beides bietet: **offene Flächen für den Austausch und abgeschirmte Zonen für fokussiertes Arbeiten.** Nur so wird der Weg ins Büro zur bewussten Entscheidung statt zur Pflicht.



Privatsphäre als Produktivitätsfaktor anerkennen

58 % führen sensible Gespräche am offenen Schreibtisch. Das ist kein Komfortproblem – es ist ein **Risiko für Produktivität, Mitarbeiterbindung und Vertraulichkeit.**

Methodik

Online-Befragung unter 600 Büroangestellten in Deutschland (Büroangestellte mit überwiegend wissensbasierter Tätigkeit, mindestens 2 Tage/Woche im Büro). Erhebungszeitraum: 10.–18. März 2026. Durchführung: SPLENDID RESEARCH GmbH, Hamburg. Rekrutierung über aktiv und passiv rekrutiertes Online Access Panel.