

Marketbeat Büro Zürich

#MARKETBEAT

1.H 2026



Konjunktur

Die Schweizer Wirtschaft läuft auf Sparflamme. Nach dem starken Aufschwung nach der Covid-Pandemie (+4,2 % BIP im Jahr 2021) hat sich das Wachstum deutlich abgeschwächt: Seit 2023 liegt es bei rund +1 % pro Jahr, und die Expertengruppe des Bundes hat ihre Prognose für 2026 kürzlich auf +0,9 % gesenkt – deutlich unter dem historischen Durchschnitt von 1,8 %. **Der Krieg im Nahen Osten, steigende Energiepreise, ein starker Franken, die US-Zollpolitik sowie eine verhaltene weltweite Nachfrage belasten die Exportindustrie und die Investitionstätigkeit.** Die Wirtschaftsleistung wächst zwar weiter, jedoch in einem zunehmend langsameren Tempo.

Der Arbeitsmarkt, der lange Zeit sehr robust war, beginnt sich ebenfalls abzuschwächen. **Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor nimmt zwar weiterhin zu, allerdings immer langsamer** (von +2,7 % im Jahr 2022 auf +0,4 % im Jahr 2025). Gleichzeitig steigt die Arbeitslosenquote allmählich an: von 2,0 % im Jahr 2023 auf 2,8 % im Jahr 2025; für 2026 werden 3,1 % erwartet. Ein vergleichbar gedämpftes Bild zeigt die Unternehmensstimmung im Dienstleistungssektor: Nach einer deutlichen Erholung im Jahr 2024 folgte 2025 erneut ein Rückgang.

Im Kanton Zürich liegt die Arbeitslosenquote mit 2,8 % leicht unter dem Schweizer Durchschnitt. **Trotz der konjunkturellen Abschwächung auf nationaler Ebene bleibt die kantonale Wirtschaft robust und die Geschäftslage insgesamt stabil.**



Quellen: SECO und Kanton Zürich

Überblick

Vermietung

- **Markt der zwei Geschwindigkeiten:** Im Stadtzentrum bleibt die Nachfrage lebhaft, während in der Peripherie ein deutlich grösseres Flächenangebot zur Verfügung steht.
- **Angebot bleibt knapp:** Die Angebotsquote im Stadtzentrum liegt bei 2,4 %, womit moderne und zentral gelegene Flächen für Mieter kaum verfügbar sind.
- **Mieten 2026:** Im Zentrum bewegen sich die Spitzenmieten auf stabilem Niveau, während sie im breiteren Markt leicht nachgeben.
- **Ausblick 2027:** Für den CBD wird ein Mietwachstum erwartet, während sich die Peripherie deutlich verhaltener entwickeln dürfte.

Investment

- **Hohe Investorenaktivität:** Zürich bleibt der liquideste und investorenstärkste Büromarkt der Schweiz, getragen durch ein hohes Transaktionsvolumen und mehrere Grossabschlüsse.
- **Tiefe Spitzenrenditen:** Spitzenrenditen für Prime-Büroobjekte in den besten Innenstadtlagen verharren auf sehr tiefem Niveau von rund 2,0 % und werden durch die hohe Investorennachfrage sowie die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen in Bestlagen gestützt.
- **Begrenztes Angebot:** Die deutlich reduzierte Baupipeline 2026–2028 sowie Umnutzungen bestehender Bürogebäude dürften das verfügbare Flächenangebot in Zürich mittelfristig weiter verknappen.



78 000
Pipeline in m²



17 473 000
Bestand in m²



3,0 %
Angebotsquote Stadt



2,0 %
Bruttospitzenrendite

Wichtige Kennzahlen im 1. Halbjahr 2026

Demografie & Wirtschaft (CH)

Bevölkerung Stadt	452 421
Bevölkerung Kanton	1 628 081
Wachstum 1 Jahr	+0,8 %
BIP-Wachstum (Prognose)	+0,9 %
Inflation	+0,4 %

Arbeitsmarkt (ZH-Stadt)

Arbeitsstellen	424 100 VZÄ
Wachstum Arbeitsstellen	+2,2 %
Drittsektorstellen	396 900 VZÄ
Wachstum Drittsektorstellen	+2,1 %
Arbeitslosenquote	3,2 %

Büro-Mietmarkt

Bürofläche Stadt	10 499 000 m ²
Bürofläche Kanton	17 473 000 m ²
Pipeline 2026–2028	78 000 m ²
Angebotsquote Stadt	3,0 %
Spitzenmiete	950 CHF

Vermietung

Der Zürcher Büroflächenmarkt präsentiert sich zur Jahresmitte 2026 als ausgeprägter **Zwei-Klassen-Markt**. Moderne, gut erschlossene Flächen sind in der Innenstadt ein knappes Gut: Die Angebotsquote im Stadtzentrum liegt bei rund 2,4 %, und **im Kreis 1 sowie den zentrumsangrenzenden Stadtkreisen hat sich das verfügbare Angebot stark reduziert**. An diesen Lagen führen die Eigentümer die Verhandlungen.

In der weiteren Region zeigt sich ein anderes Bild. **Mehr als die Hälfte der regionalen Leerflächen liegt ausserhalb der sechs unten aufgeführten zentralen Lagen** – dort nehmen Umnutzungen zu Wohnraum zu.

Bei den Mieten ist der Höhepunkt vorerst erreicht. An den zentralen Lagen rechnen wir bis Ende 2026 mit einer Seitwärtsbewegung, im breiten Markt mit leicht nachgebenden Angebotsmieten. Weil **die Baupipeline 2026 bis 2028 mit knapp 78 000 m² sehr dünn ausfällt**, drehen die zentralen Lagen 2027 wieder ins Plus: Im CBD erwarten wir ein starkes Wachstum der Marktmiete, während die peripheren Teilmärkte unter Druck bleiben.

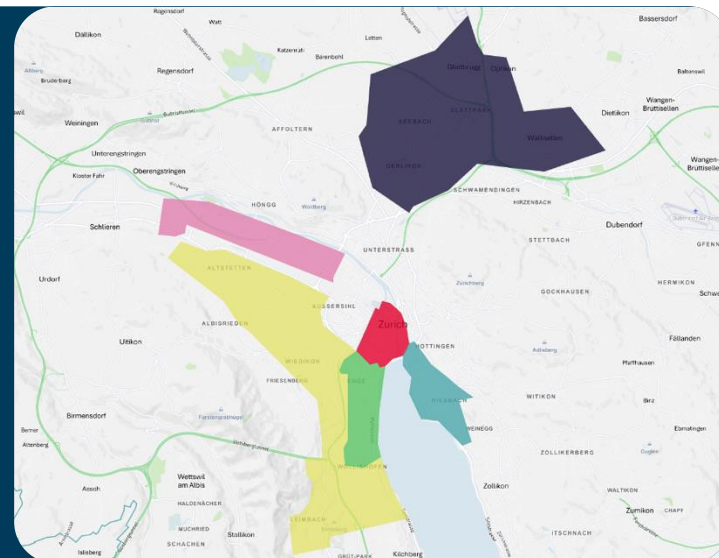
ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN 2026/2027

	Angebot	Nachfrage	Mieten
CBD	↘	↗	↗
Enge	→	↗	↗
Seefeld	→	↗	↗
Süd	↗	→	↘
West	→	↗	↗
Nord	↗	↘	↘

MARKTMIETEN NACH LAGEN

	Marktmiete CHF/m ² p.a.	Angebotsquote
● CBD	545 bis 800	2,4 %
● Enge	450 bis 590	4,5 %
● Seefeld	460 bis 545	2,0 %
● Süd	250 bis 420	2,4 %
● West	310 bis 390	2,1 %
● Nord	250 bis 350	4,7 %

Quelle: spg partner



Investment

Zürich bleibt der liquideste und investorenstärkste Büromarkt der Schweiz, insbesondere im Core- und Prime-Segment. Nach einer zwischenzeitlichen Zurückhaltung infolge des veränderten Zinsumfelds wurden in den vergangenen Quartalen wieder mehrere bedeutende Transaktionen abgeschlossen. Vom Prime-Segment an der Bahnhofstrasse über das ABB-Areal in Oerlikon bis hin zum jüngsten Verkauf des SIX-Hauptsitzes an Swiss Prime Site zeigt sich eine breit abgestützte Nachfrage über verschiedene Nutzungsarten und Preissegmente hinweg. Bei zentral gelegenen Prime-Liegenschaften verharren die Spitzenrenditen auf einem sehr tiefen Niveau und zeigen teilweise weiterhin eine leicht sinkende Tendenz. Dies unterstreicht die anhaltend hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroobjekten an den besten Standorten der Stadt.

Generell präsentiert sich der Schweizer Investmentmarkt mit einer breit diversifizierten Käuferschaft, die im Rahmen der Portfolioallokation gezielt nach Core- und Core-plus-Investments sucht. Dieses Bild spiegelt sich auch in Zürich wider, einem der führenden Büroinvestmentmärkte der Schweiz.

Gleichzeitig dürfte die deutlich reduzierte Neubautätigkeit im Bürosegment bis 2028, kombiniert mit der Umnutzung bestehender Bürogebäude in Wohnliegenschaften, das verfügbare Flächenangebot mittelfristig weiter verknappen. Die daraus resultierende Angebotsknappheit dürfte die Nachfrage nach hochwertigen Bestandsobjekten zusätzlich stützen und das tiefe Renditeniveau bei Prime-Liegenschaften langfristig absichern. Entscheidend für die weitere Performance bleiben insbesondere Lage, Objektqualität und die Fähigkeit, den steigenden Anforderungen moderner Nutzer gerecht zu werden.

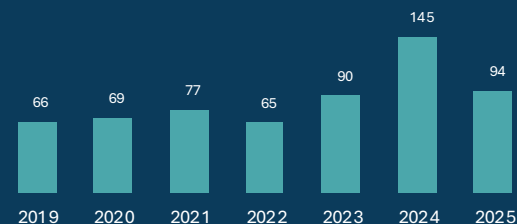
5 erwähnenswerte TRANSAKTIONEN 1. HALBJAHR 2026

Adresse	Sektor	Käufer	Verkäufer	Preis CHF
1 Bahnhofstrasse 40 ¹	Büro und Retail	Rolex	Erbengemeinschaft	ca. 140 Mio.
2 Hauptsitz SIX	Büro	SPS	Privat	220–250 Mio.
3 Max-Frisch-Platz, ABB-Areal Oerlikon	Gemischt	Pensimo	ABB	240–250 Mio.
4 Bahnhofstrasse 69a	Büro und Retail	SPS	Akara	149 Mio.
5 Thurgauerstrasse 80, Oerlikon ¹	Büro	Pensimo Anlagestiftung & Swissinvest	UBS Fonds «1a Immo PK» (vermutet)	ca. 150 Mio.

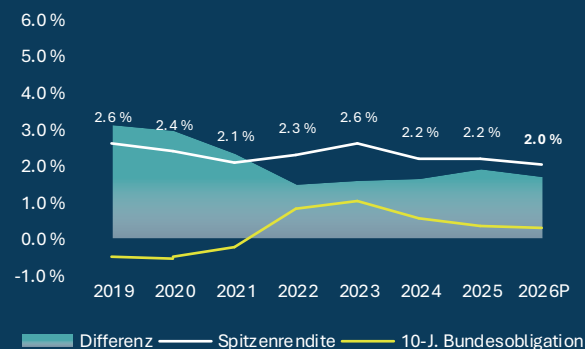
¹ Transaktion 2025 abgeschlossen

BAUTÄTIGKEIT

Anzahl fertiggestellter Nichtwohngebäude



GESCHÄTZTE BRUTTOSPITZENRENDITE



We get your point

Unser Team steht Ihnen zur Verfügung

spg partner ag

Rämistrasse 8

8001 Zürich

Tel +41 44 266 68 68

zurich@spgpartner.ch