

# Marketbeat Retail Zürich

#MARKETBEAT

1.H 2026



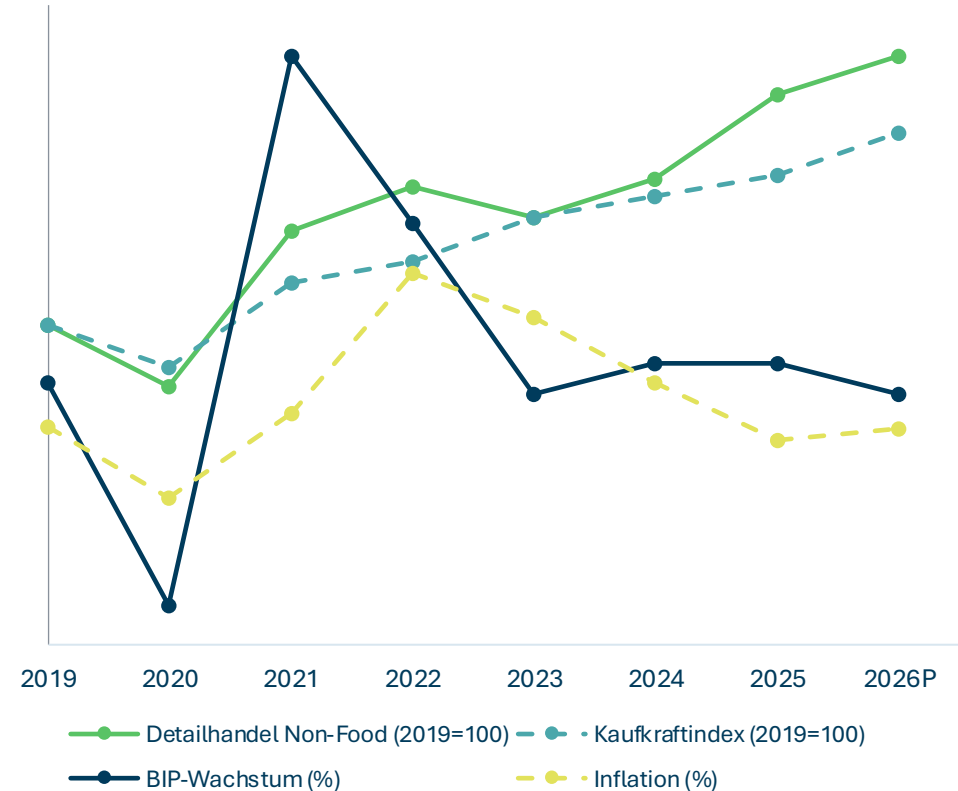
# Konjunktur

**Die Inflation in der Schweiz bleibt tief und gut unter Kontrolle**, gestützt durch sinkende Energiekosten und stabile Preise für Konsumgüter. Für 2026 wird eine Inflation von rund 0,40 % erwartet, womit die Haushalte ihre Kaufkraft erhalten können. **Der Arbeitsmarkt bleibt robust**, mit einer der tiefsten Arbeitslosenquoten Europas. Das Wirtschaftswachstum bleibt moderat: Das schweizerische BIP dürfte 2026 um rund 0,90 % zulegen, getragen von der Binnennachfrage, den Dienstleistungen und den Exporten mit hoher Wertschöpfung.

**Die schweizerische Hotellerie setzt ihr Wachstum fort**, gestützt durch die Erholung des internationalen Tourismus und die hohe Attraktivität des Landes bei Gästen aus Europa, Nordamerika und Asien. Die Betriebe profitieren von einer anhaltend starken Nachfrage, insbesondere in den städtischen Zentren und in den alpinen Destinationen.

Im Detailhandel **bleibt der Konsum der Haushalte insgesamt dynamisch** – dank des stabilen Arbeitsmarkts und der tiefen Inflation. Die Lebensmittelanbieter erzielen weiterhin solide Ergebnisse, während der **Non-Food-Handel allmählich von einem besseren Konsumentenvertrauen und wieder steigenden Ausgaben für Wahlkonsum** profitiert.

**Die Aussichten für 2026 bleiben günstig:** In allen Sektoren ist mit einem moderaten, aber stabilen Wachstum zu rechnen, gestützt durch ein besonders widerstandsfähiges wirtschaftliches Umfeld in der Schweiz.



Quellen: IWF, SECO, OECD und BFS

# Überblick

## Vermietung

- **Hohe Angebotsmieten:** CHF 433/m<sup>2</sup> p.a. gegenüber CHF 267/m<sup>2</sup> p.a. im Schweizer Durchschnitt.
- **Bedeutender Flächenbestand in der Stadt:** Rund 2,0 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 4,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- **Moderate Neubautätigkeit:** Durchschnittliches Investitionsniveau ohne überdurchschnittlichen zusätzlichen Angebotsdruck.
- **Hohe Standort- und Marktqualität:** Zürich bleibt einer der begehrtesten Retailstandorte der Schweiz.

## Investment

- **Markt im Stillstand:** Kein grösserer Retail-Deal im 1. Halbjahr 2026 – weder in der Stadt Zürich noch in der Peripherie
- **Käufer bereit, Verkäufer nicht:** Lebhaftes Interesse an frequenzstarken Toplagen, doch Eigentümer zeigen kaum Verkaufsbereitschaft
- **Spitzenrendite:** Für Prime-Retail-Liegenschaften aktuell auf rund 1,9 % p.a. geschätzt



**63 000**  
Passantenfrequenz (Max)



**5 936 000**  
Bestand in m<sup>2</sup>



**3,5 %<sup>1</sup>**  
Angebotsquote



**1,9 %**  
Bruttospitzenrendite

## Wichtige Kennzahlen im 1. Halbjahr 2026

### Demografie & Wirtschaft (CH)

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Bevölkerung Stadt          | <b>452 421</b>   |
| Bevölkerung Kanton         | <b>1 628 081</b> |
| Wachstum 1 Jahr            | <b>+0,8 %</b>    |
| Verfügbares Einkommen p.M. | <b>7 186 CHF</b> |
| Inflation                  | <b>+0,4 %</b>    |

<sup>1</sup> Bahnhofstrasse

### Konsumtrends

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Passantenfrequenz (Maximum) pro Tag | <b>63 000</b>    |
| Non-Food-Umsatz (10 Jahre)          | <b>+ 13,8 %</b>  |
| Logiernächte Zürich Stadt p.a.      | <b>4 160 000</b> |
| Wachstum 1 Jahr                     | <b>+ 1,3 %</b>   |
| Internationale Logiernächte         | <b>70 %</b>      |

### Einzelhandel-Mietmarkt

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Bestand Stadt              | <b>1 997 000</b>  |
| Bestand Kanton             | <b>5 936 000</b>  |
| Bruttospitzenrendite       | <b>1,9 %</b>      |
| Angebotsquote <sup>1</sup> | <b>3,5 %</b>      |
| Spitzenmiete               | <b>10 500 CHF</b> |

Quellen: Stadt Zürich, Wüest Partner, spg partner

# Vermietung

Der **Zürcher Markt für Ladenflächen präsentiert sich 2026 insgesamt robust und auf hohem Preisniveau**. Die mittlere Angebotsmiete für Verkaufsflächen liegt bei **CHF 433/m<sup>2</sup> p.a.** und damit deutlich über dem Schweizer Referenzwert von CHF 267/m<sup>2</sup> p.a. Zürich bestätigt damit seine Position als einer der attraktivsten und entsprechend hochpreisigen Retailstandorte der Schweiz. Mit insgesamt rund **2,0 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** verfügt die Stadt über einen bedeutenden Retailflächenbestand. Dies entspricht **4,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner** und liegt leicht über dem Schweizer Durchschnitt.

Gleichzeitig bewegten sich die Neubauinvestitionen in Verkaufsflächen in den vergangenen Jahren lediglich auf einem **durchschnittlichen Niveau**, sodass von der Neubautätigkeit kein überdurchschnittlicher Angebotsdruck ausgeht.

**Die Standort- und Marktqualität für Verkaufsflächen bleibt ausgesprochen hoch.** Zürich überzeugt mit einer exzellenten Lage- und Marktqualität und bestätigt damit seine starke Position als Retailstandort.

## MARKTMIETEN NACH LAGEN

|                               | Marktmiete CHF/m <sup>2</sup> p.a. |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Bahnhofstrasse Nord (Bahnhof) | 7 500 – 10 500                     |
| Bahnhofstrasse Mitte          | 6 300 – 7 500                      |
| Bahnhofstrasse Süd (See)      | 5 300 – 6 500                      |
| Storchengasse                 | 2 300 – 2 700                      |
| Weinplatz                     | 2 000 – 2 500                      |
| Strehlgasse                   | 2 000 – 2 400                      |
| Rennweg                       | 2 000 – 2 400                      |
| Münsterhof                    | 2 000 – 2 500                      |

Quelle: spg partner

## ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN 2026/2027

|           | Luxusobjekte | Premium-Objekte | High Street |
|-----------|--------------|-----------------|-------------|
| Angebot   | ↗            | ↗               | ↗           |
| Nachfrage | ↘            | ↘               | →           |
| Mieten    | ↘            | ↘               | →           |

# Vermietung - Bahnhofstrasse

PASSANTENFREQUENZ (PRO WERKTAG)

>=63'000

51'000

39'000

27'000

15'000

<=15'00

| BAHNHOFPLATZ                                                                           |     |                  |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Swisscom (Bahnhofplatz 7)                                                              |     | 110              | Zigarren Dürr                                                     |
| Gisada / Christ / ViCafe                                                               | 93  | 108              | Amavita Apotheke                                                  |
| Chocolat Favarger                                                                      | 91  | 106              | Läderach                                                          |
| Confiseur Bachmann                                                                     | 89  | 104              | Calzedonia / Intimissimi / Falconeri                              |
| SCHÜTZENGASSE                                                                          |     | SCHÜTZENGASSE    |                                                                   |
| Sunrise / Lovisa / miramira / McOptic                                                  | 87  | 102              | Yooji's                                                           |
| Fielmann                                                                               | 83  | 100              | Sephora                                                           |
| Coop Vitality / Ochsner Sport                                                          | 81  | 98               | Götte Optik                                                       |
| SCHWEIZERGASSE                                                                         |     | 94               | Samsonite / Tissot                                                |
|                                                                                        |     | 92               | H&M                                                               |
| Globus (Schweizergasse 11)                                                             |     | BEATENGASSE      |                                                                   |
| USTERISTRASSE                                                                          |     | 88               | PKZ Women                                                         |
| Zara Men                                                                               | 79  | 84               | In transition (Pop-Up Nile)                                       |
| & Other Stories                                                                        | 77  | 82a              | Mango                                                             |
| Massimo Dutti, Cadillac, Nespresso                                                     | 75  | WERDMÜHLESTRASSE |                                                                   |
| URANIASTRASSE                                                                          |     | 90               | Juwelier Kurz                                                     |
| King Louie / Collectif mon Amour                                                       | 73  | 78               | Swarovski                                                         |
| Pandora / Victoria Apotheke                                                            | 71  | 76               | Home of Salt                                                      |
| Rituals                                                                                | 69a | 74               | In transition / Decathlon (Pop-Up)                                |
| Swatch                                                                                 | 69  | URANIASTRASSE    |                                                                   |
| SIHLSTRASSE                                                                            |     | 72               | UBS                                                               |
| WE / Confiserie Sprüngli                                                               | 67  | 70               | Giada Ilardo / Breitling                                          |
| Longines / Tag Heuer                                                                   | 65  | RENNWEG          |                                                                   |
| In transition (Pop-Up Not Shy)                                                         | 63  | 66               | Zara                                                              |
| IWC                                                                                    | 61  | 64               | In transition                                                     |
| FÜSSLISTRASSE                                                                          |     | 62               | Genesis                                                           |
| Coop City St. Annahof                                                                  | 57  | 58               | Löwen Apotheke / Longchamp / Riethmüller                          |
| COS / Balenciaga / Visilab                                                             | 53  | 56               | Och Sport                                                         |
| PELIKANSTRASSE                                                                         |     | 54               | Céline / Juwelier Frech                                           |
|                                                                                        |     | 52               | Chanel                                                            |
|                                                                                        |     | KUTTELGASSE      |                                                                   |
|                                                                                        |     | 50               | Bucherer                                                          |
|                                                                                        |     | 48               | Omega                                                             |
|                                                                                        |     | AUGUSTINERGASSE  |                                                                   |
|                                                                                        |     | 46               | PKZ Men / Läderach                                                |
|                                                                                        |     | 44               | Burberry / Hublot                                                 |
|                                                                                        |     | 42               | Prada                                                             |
|                                                                                        |     | MÜNZPLATZ        |                                                                   |
|                                                                                        |     | 40               | Chopard / Salvatore Ferragamo                                     |
|                                                                                        |     | 38               | Vacheron Constantin / Piaget                                      |
|                                                                                        |     | 36               | Gübelin                                                           |
| ST. PETERSTRASSE                                                                       |     | ST. PETERSTRASSE |                                                                   |
| Beyer / Patek Philippe / Breguet                                                       | 31  | 32               | Audemars Piguet / Al Leone / Panerai / Jaeger-LeCoultre / Moncler |
|                                                                                        |     | 30               | In transition / Louis Vuitton                                     |
| BÄRENGASSE                                                                             |     | ZÜGHUSPLATZ      |                                                                   |
| Bulgari / Bottega Veneta / Buccellati / Giorgio Armani / Ermenegildo Zegna / Montblanc | 25  | 28a              | Hermès                                                            |
| PARADEPLATZ                                                                            |     | 28               | Harry Winston / Blancpain                                         |
| Confiserie Sprüngli                                                                    | 21  | POSTSTRASSE      |                                                                   |
| TIEFENHÖFE                                                                             |     | 26               | Loro Piana / Jimmy Choo                                           |
| Osswald Parfümerie / Rolex                                                             | 17  | 24               | Tommy Hilfiger                                                    |
|                                                                                        |     | 22               | Brunello Cucinelli                                                |
|                                                                                        |     | 20               | In transition / Tudor                                             |
|                                                                                        |     | KAPPELERGASSE    |                                                                   |
|                                                                                        |     | 18               | Trois Pommes / Kiton                                              |
|                                                                                        |     | 16               | Graff Diamonds                                                    |
|                                                                                        |     | 14               | Stefano Ricci / Tiffany & Co.                                     |
|                                                                                        |     | 12               | Versace                                                           |
| BÖRSENSTRASSE                                                                          |     | 10               | Dolce & Gabbana                                                   |
| Bongénie                                                                               | 3   | BÖRSENSTRASSE    |                                                                   |
| Galerie Hauser & Wirth                                                                 | 1   | 2                | Schweizer Heimatwerk                                              |
| LAKE                                                                                   |     |                  |                                                                   |

# Vermietung - Andere Strassen

|                                               |                                  |       | POSTSTRASSE |                                  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|-------|-------------|----------------------------------|
| Galerie Desbiolles / Jacot Haute Chocolaterie | 4                                |       | 6           | Wirtsstube Münsterhöfli          |
|                                               |                                  |       | 7           | St. Jakob Beck & Kafi            |
|                                               |                                  |       | 8           | ZunftHaus zur Waag               |
|                                               |                                  |       | 9           | Franz-Marfurt Bijouterie         |
|                                               |                                  |       | 11          | Café & Bar Belpaese              |
|                                               |                                  |       | 12          | Issey Miyake                     |
|                                               |                                  |       | 13          | MCM                              |
| ViCafe / Oscar Steffen Jewelry                | 20                               |       | 14          | Messerer / Ann & Line Boutique   |
| Canada Goose                                  | 18-19                            |       | 15          | Café Presse                      |
| KÄMBELGASSE                                   |                                  |       | 16          | Sibler                           |
|                                               |                                  |       | IN GASSEN   |                                  |
|                                               | Trois Pommes Uomo                | 17    |             |                                  |
|                                               | Petit Luxe                       | 2     | 7           | In transition                    |
| ZINNENGASSE                                   |                                  |       | 9           | Confiserie Madeleine             |
|                                               | Hackett                          | 4     | 11          | Vollenweider                     |
|                                               | ALEMI                            | 6     | 13          | Golden Goose / Les Millionnaires |
|                                               | AKRIS                            | 8     |             |                                  |
|                                               | Beatrice Rossi                   | 10    | 15          | Van Laack                        |
| STEGENGASSE                                   |                                  |       | 17          | Sermoneta Gloves / APM Monaco    |
|                                               | Richard Mille                    | 12    | 19          | J. Bonneville                    |
|                                               | Coiffeur Roman K                 | 14    | 21          | Niessing Jewelry                 |
|                                               | Jil Sander                       | 16    |             |                                  |
|                                               | Hotel Storch                     | 2     | 23          | Birkenstock                      |
|                                               | Bel Air Art / IQOS               | 10    | 3           | Quaglia Zürich                   |
|                                               | Vilebrequin                      | 8     | 4-5         | Isabel Marant                    |
|                                               | Anne Fontaine                    | 7     | 1           | Luca Faloni                      |
|                                               | Sunglass & Accessory             | 2     |             | WEGGENGASSE                      |
|                                               | Max Mara                         | 4     | 1           | Aubade Dessous                   |
| SCHIPFE                                       |                                  |       | 3           | Dagsmejan                        |
|                                               | Beldona                          | 6     | 5           | Anna Jewellery                   |
|                                               | Demuth Juwelier / Parzival Shoes | 8     | 7           | Dixie                            |
|                                               | ba&sh                            | 10    | 9           | Zadig & Voltaire                 |
|                                               | In transition                    | 12    | 15          | Raqueling                        |
|                                               | Wolford                          | 14    | 13          | Bijouterie Maho                  |
| SCHWANENGASSE                                 |                                  |       | 17          | Dog Boutique                     |
|                                               |                                  |       | 19          | LELABO                           |
|                                               | Peserico                         | 16    |             | GLOCKENGASSE                     |
|                                               |                                  |       | 21          | Suenos Bijouterie                |
|                                               | Perosa                           | 18    | 23          | Seacret Cosmetics                |
|                                               | Pjyama Royal                     | 20    | 25          | Bijouterie Max Affolter          |
|                                               | The Bath Shop                    | 22    | 27          | Gellner & Friends                |
|                                               | Hotel Kindli                     | 24    | 29          | Schlossberg                      |
|                                               | En Sole                          | 26    | 33          | Péclard Juwelier / Coup d'Oeil   |
|                                               |                                  |       |             | R. WALSER GASSE                  |
|                                               | Falke                            | 2     | 1           | Groupe Mutuel                    |
|                                               |                                  |       |             | WIDDERGASSE                      |
|                                               | Buchmann Beck / Norqain          | 4     |             |                                  |
|                                               | Day                              | 6     | 1-3         | Restaurant AuGust                |
|                                               | Mephisto                         | 8     |             |                                  |
|                                               | Vanessa Bruno                    | 10    | 7           | Hotel Widder                     |
|                                               | Binder Moerisch Goldschmied      | 12    | 9           | Max Mara Weekend                 |
|                                               | In transition                    | 14    | 11          | Jacadi                           |
|                                               | Esthème Cashmere                 | 18    | 15          | ONLY                             |
|                                               | Huber Juwelier                   | 20    | 19          | Papeterie Zumstein               |
|                                               | Confiserie Madeleine             | 22    | 23          | Kiehl's                          |
|                                               | KA/NOA                           | 24    |             |                                  |
|                                               | Liu Jo                           | 26    | 25          | Brits' Passion                   |
| FORTUNAGASSE                                  |                                  |       |             |                                  |
|                                               | Wicky Conceptstore               | 28    |             | KUTTELGASSE                      |
|                                               | Gant                             | 30    | 27          | Oris                             |
|                                               | Tara Jarmon                      | 32-34 | 29          | Schulthess Schuhe                |
|                                               | Paper & Tea                      | 36    | 31          | Meng Cutlery                     |
|                                               | des petits hauts / Sandro        | 38    | 35          | Sostrene Grene / Post Finance    |
|                                               | Brandy Melville                  | 42    | 39          | Benetton                         |
|                                               | Maje                             | 46    | 43          | Apple                            |
|                                               | Starbucks                        | 48    | 53          | Honold Confiserie                |
|                                               | Confiseur Bachmann               | 50    | 57          | Hanro                            |
|                                               | Snipes                           | 52    |             |                                  |
|                                               | Victorinox                       | 58    | 66          | Zara                             |
| BAHNHOFSTRASSE                                |                                  |       |             |                                  |

PASSANTENFREQUENZ (PRO WERKTAG)

>=63'000

51'000

39'000

27'000

15'000

<=15'00

# Investment

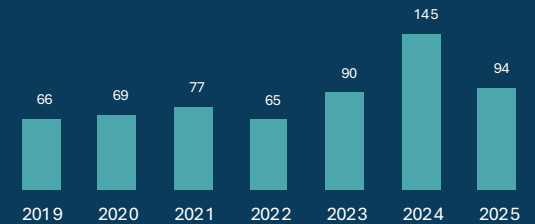
Der Zürcher Retailmarkt präsentierte sich im ersten Halbjahr 2026 weiterhin sehr illiquide. Weder in den Prime-Lagen der Innenstadt noch ausserhalb des Stadtzentrums waren grössere Transaktionen von Retail-Investment-Liegenschaften zu beobachten. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Zürcher Retail-Assets, insbesondere an etablierten und stark frequentierten Standorten, weiterhin vorhanden. Dem Kaufinteresse steht jedoch ein äusserst knappes Angebot gegenüber, da gegenwärtig kaum Objekte zum Verkauf gelangen.

Vor diesem Hintergrund blieb die Marktaktivität im Berichtszeitraum entsprechend verhalten und es konnten keine grösseren Markttransaktionen als Referenz für die Renditenbildung herangezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Retailflächen in den Zürcher Prime-Lagen häufig in gemischt genutzten Liegenschaften mit einem überwiegenden Büroanteil befinden und daher nicht isoliert als Retail-Investments betrachtet werden können.

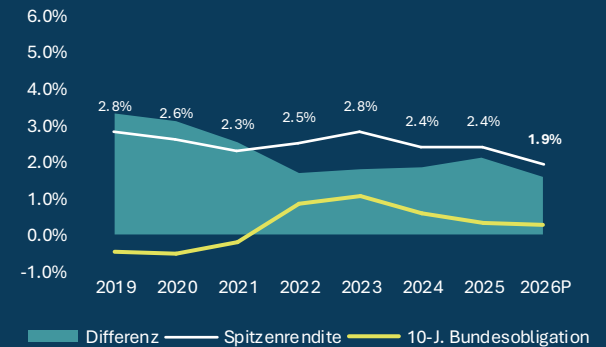
Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der fehlenden Transaktionsgrundlage im vergangenen Halbjahr werden die Spitzenrenditen für Prime-Retail-Liegenschaften in Zürich aktuell auf rund 1,9 % p.a. geschätzt.

## 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](mailto:zurich@spgpartner.ch)