

Medienmitteilung

Büroflächenmarkt trotz Homeoffice und KI

- **Künstliche Intelligenz (KI) verändert die Struktur der Bürobeschäftigung, hat bislang aber keine breite Verdrängung von Büroarbeitsplätzen ausgelöst**
- **KI dürfte aber zur nächsten Belastungsprobe für die Büronachfrage werden**
- **Wohneigentum bleibt günstiger als Mieten, die Nachfrage verliert jedoch an Dynamik**
- **Bei Buy-to-let-Investitionen hängt die Rentabilität zunehmend von künftigen Preisanstiegen ab**

St.Gallen, 3. September 2026. Der Schweizer Büroflächenmarkt steht seit Jahren unter Druck. Homeoffice hat sich nach der COVID-19-Pandemie als fester Bestandteil des Arbeitsalltags etabliert und viele Unternehmen überprüfen verstärkt ihren Büroflächenbedarf. «Das anhaltende Beschäftigungswachstum in Sektoren mit hohem Anteil an Bürotätigkeiten, die geringe Neubautätigkeit und die zunehmende Straffung der Homeoffice-Regeln in Unternehmen sorgen für Stabilität am Markt», sagt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Die Angebotsmieten haben sich nach mehreren schwierigen Jahren erholt. Neu auf den Markt kommende Flächen werden weiterhin gut absorbiert, während das Angebot an ausgeschriebenen Büroflächen deutlich zurückgegangen ist.

Nach der Homeoffice-Welle ist vor der KI-Frage

Während die Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroflächenmarkt inzwischen besser abschätzbar sind, rückt mit der rasch fortschreitenden Nutzung von künstlicher Intelligenz (KI) bereits die nächste strukturelle Herausforderung in den Fokus. Eine Analyse von Raiffeisen von rund 600 Berufsgruppen zeigt, dass rund zwei Drittel der Bürobeschäftigten in Berufen arbeiten, die stark von KI betroffen sind. Entscheidend ist dabei jedoch, ob KI menschliche Arbeit ersetzt oder ergänzt. «Bislang liefern die Beschäftigungsdaten noch keine Hinweise auf einen breit angelegten Abbau von Bürojobs. Es zeigen sich jedoch Unterschiede zwischen einzelnen Berufsgruppen. In Beschäftigungsfeldern, die gegenüber künstlicher Intelligenz besonders exponiert sind und nur ein geringes Potenzial zur Zusammenarbeit zwischen Mensch und Maschine haben, entwickelt sich die Beschäftigung schwächer als in Bereichen, in denen KI vor allem unterstützend wirkt», stellt Hasenmaile fest. Besonders exponiert sind die Finanzbranche, die Informatikdienstleistungen und die öffentliche Verwaltung. Regional betrachtet weisen vor allem die grossen Wirtschafts- und Hauptsitzstandorte wie Zug, Zürich, Genf und das Tessin erhöhte Risiken auf dem Büroflächenmarkt auf. «Als realistisches Szenario erscheint uns eine Reduktion der Büroflächennachfrage zwischen 1,6 und 7,9 Prozent innerhalb der nächsten fünf Jahre. Eigentümer und Bauherren sollten sich deshalb auf Anpassungen bei Gebäuden oder deren Nutzung vorbereiten, beispielsweise mit baulichen Massnahmen oder neuen Objektstrategien bis hin zur teilweisen oder gesamten Umnutzung», so Hasenmaile.

Kaufen bleibt günstiger als Mieten

Wohneigentum bietet gegenüber dem Mieten trotz der hohen Immobilienpreise weiterhin einen erheblichen Kostenvorteil. Je nach Finanzierungsmodell und Region können die Wohnkosten um bis zu einem Viertel tiefer

ausfallen. Gleichzeitig mehren sich jedoch die Anzeichen einer nachlassenden Marktdynamik. «Die Nachfrage wächst langsamer, Vermarktungszeiten verlängern sich und die Zahl der finanzierten Transaktionen ist zuletzt leicht zurückgegangen. Zwar dürfte das knappe Angebot die Preise weiterhin anheben, vieles deutet jedoch darauf hin, dass die stärkste Phase des Preiswachstums im Eigenheimmarkt hinter uns liegt», ergänzt Hasenmaile.

Buy-to-let wird anspruchsvoller

Buy-to-let-Investitionen profitierten in den vergangenen Jahren dank der stark steigenden Immobilienpreise und der tiefen Zinsen von attraktiven Renditen. Diese Anlageform birgt allerdings erhebliche Klumpenrisiken in Form von Leerständen, Mietausfällen sowie einem oft unterschätzten Verwaltungsaufwand. Hinzu kommt, dass die Kaufpreise von Wohneigentum deutlich stärker gestiegen sind als die erzielbaren Mieterträge, wodurch die Anfangsrenditen unter Druck geraten sind. «Neue Buy-to-let-Investitionen sind heute deutlich stärker vom Zinsumfeld und der weiteren Preisentwicklung abhängig. Wer langfristig Renditen erzielen will, die mit Aktien oder indirekten Immobilienanlagen vergleichbar sind, muss auf anhaltende und bedeutende Wertsteigerungen hoffen. Diese sind angesichts einer erwarteten Abschwächung der Preisdynamik jedoch keineswegs garantiert», erklärt Hasenmaile.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Fotos: Fotos unserer Expertinnen und Experten sowie weitere Bilder zu Ihrer Verfügung finden Sie unter www.raiffeisen.ch/medien

Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und unterhält über drei Millionen Kundenbeziehungen, unter anderem zu über 200'000 Unternehmen in der Schweiz. Die 208 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind schweizweit lokal verankert und sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Die Raiffeisen Gruppe bietet Privatpersonen und Unternehmen ein breites Spektrum an Finanzprodukten und Dienstleistungen an. Zu den zentralen Geschäftsfeldern zählen insbesondere das Hypothekengeschäft, die Vermögens- und Vorsorgeberatung sowie das Firmenkundengeschäft.

(Sämtliche Angaben per 30.06.2026)

Medienmitteilung abbestellen:

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.

Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft 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 jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.