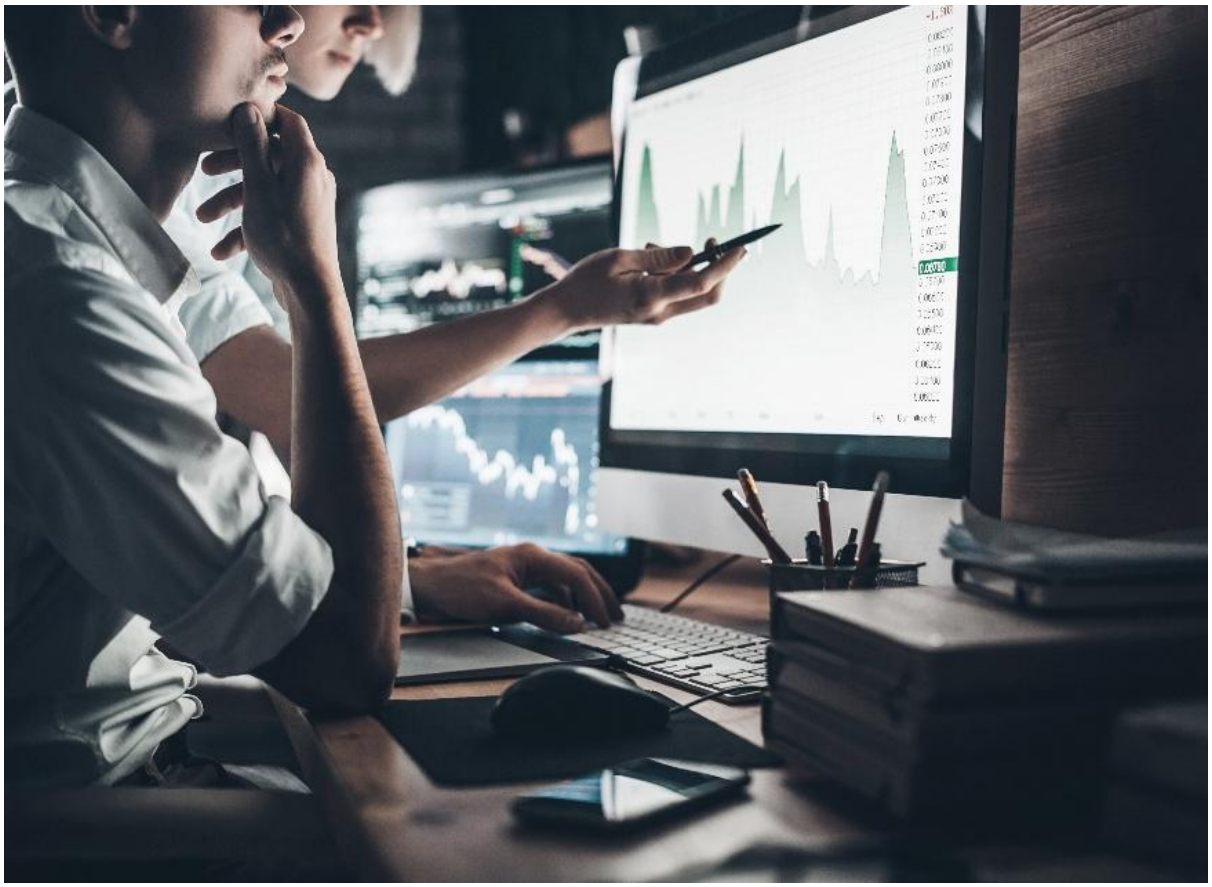
Schweizer Büromarkt

KI stellt keine erhebliche Bedrohung für den Schweizer Büromarkt dar

VIEWPOINT

Lediglich 6 Prozent der Büroberufe können als stark bedroht eingestuft werden. Viele Berufe dürften anpassungsfähig sein, so dass KI mehr ergänzt als ersetzt.

CBRE RESEARCH
NOVEMBER 2026



Kontakt

Chantal Meier
Research & Consulting
CBRE Switzerland
chantal.meier@cbre.com

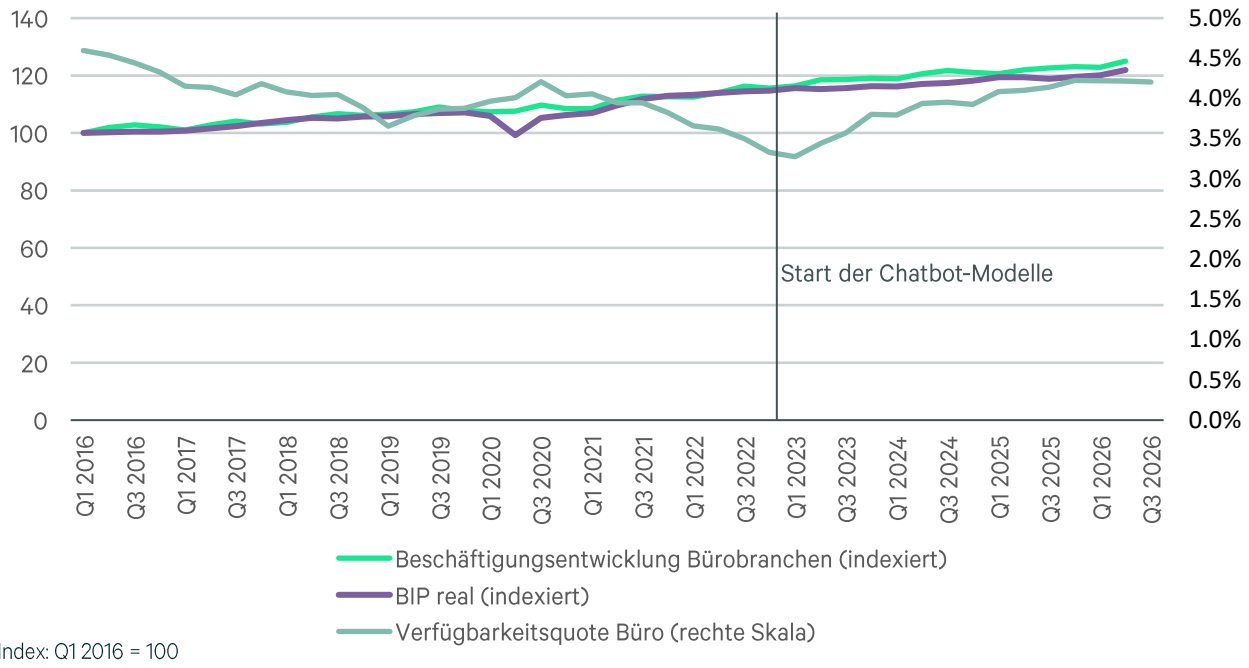
Raphael Schönbächler
Research & Consulting
CBRE Switzerland
raphael.schonbachler@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.

Die Künstliche Intelligenz (KI) stellt auf Basis der heute absehbaren Entwicklung keine erhebliche Bedrohung für den Schweizer Büromarkt dar. Lediglich rund 6 Prozent der Büroberufe können gemäss unserer Analyse als stark bedroht eingestuft werden. Viele Berufe und Arbeitskräfte dürften anpassungsfähig sein, womit generative KI zwar Rollenprofile verändert, aber sie nicht vollständig ersetzt. Die endgültige Beschäftigungswirkung bleibt jedoch offen. Die Risiken der Veränderungen müssen regional differenziert beurteilt werden, wobei die Profile und die Anpassungsfähigkeit des Arbeitskräftepools im jeweiligen Einzugsgebiet an Bedeutung gewinnen.

Sektoren wie das Gesundheitswesen, die Mehrheit der handwerklichen Jobs, aber auch viele Berufe in der industriellen Produktion können entweder kaum durch die KI verdrängt werden oder sind gut positioniert, sich an die neuen KI-Anwendungen anzupassen. Im Vergleich dazu tangiert KI überdurchschnittlich stark klassische Bürojobs (siehe Abb. 2). Im Gegensatz zur ersten industriellen Revolution bedeutet die aktuelle Angst vor einem «Jobless Growth», sich Gedanken über die Aussichten einer nachhaltigen Büronachfrage machen zu müssen. Daher untersucht CBRE länderübergreifend den Einfluss von KI-Anwendungen auf den Büroflächenmarkt. Während kausale Effekte über den konkreten Einfluss von Chatbots und KI-Agenten auf die Produktivität oder die Beschäftigung immer noch schwer zu identifizieren sind (siehe Abb. 1), hat CBRE für die Schweiz ausgewertet, wie gross der Anteil von Bürojobs ist, der einem Verdrängungsrisiko ausgesetzt ist. Auf den konkreten Einfluss der KI auf die bisherige Entwicklung auf dem Büromarkt soll hier nicht eingegangen werden. Nur so viel: Erkennbar ist, dass die Bürobeschäftigung weiter wächst und die Verfügbarkeitsquote bei Büroflächen sich in den letzten Quartalen seitwärts bewegt und immer noch nahe dem langjährigen Durchschnittsniveau liegt. Hingegen deutlich gesunken ist die Zahl der offenen Bürojobs nach dem starken Anstieg bis 2022 und bei gewissen von KI tangierten Segmenten und Jobkategorien hat die Arbeitslosigkeit etwas zugenommen. Hier muss bekanntlich immer das konjunkturelle Umfeld und beim Büromarkt auch die Entwicklung des Bürobestandes mitbeurteilt werden. Ein aufkommendes Leerstandsproblem ist zumindest heute nicht auszumachen.

Abb. 1: Marktumfeld und Marktlage (Schweiz): Entwicklung in den letzten 10 Jahren und seit der KI-Modelle



Index: Q1 2016 = 100
Quelle: CBRE, BFS

© 2026 CBRE Switzerland

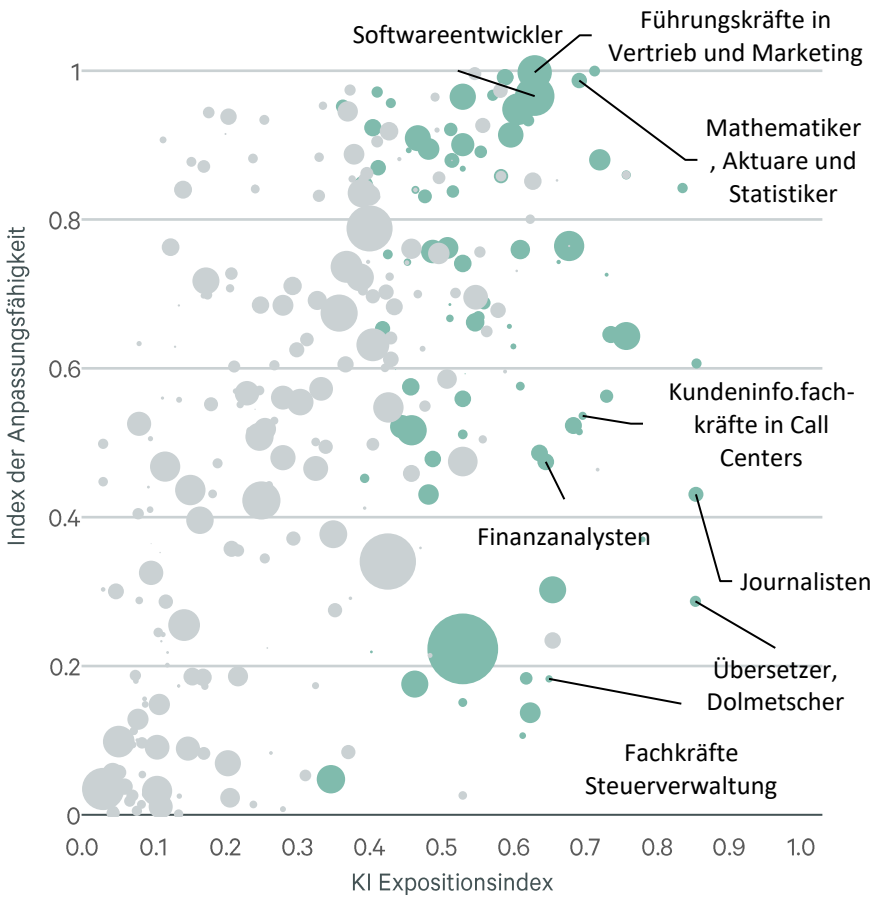
Büromarkt zwar stärker von KI tangiert als andere Nutzungen, aber auch anpassungsfähiger

Die Datenlage in der Schweiz erlaubt es nicht, eine vollständige und auch regionale Auswertung aller Büroberufe durchzuführen. Eine Verknüpfung der repräsentativen Stichprobe des Bundesamts für Statistik von mehreren hundert Berufsgattungen mit einem Bewertungskonzept von Manning & Aguirre (2026) ermöglicht aber Aussagen und Anhaltspunkte, wie viele Bürobeschäftigte gegenüber der neuen Technologie hoch vulnerabel sind und welche Berufe, Büromärkte und sogar Büroimmobilien nachfrageseitig eher profitieren könnten.

Manning & Aguirre ordnen jedem Beruf zwei Werte zu: ein KI-Automatisierungsrisiko, das aussagt, wie wahrscheinlich es ist, dass diese Rolle grundlegend umgewälzt wird, und ein Index der Anpassungsfähigkeit, welcher zeigt, wie gut die Berufe von KI-induzierten Veränderungen profitieren können. Die Gegenüberstellung dieser Werte für alle bürobasierten Berufe zeigt, welche Bereiche mit zunehmender KI-Nutzung eher wachsen und welche sich eher konsolidieren dürften.

5,9 % der Büro-beschäftigten stark vulnerabel, 6,8 % sehr anpassungsfähig ggü. generativer KI

Abb. 2: KI-Exposition vs. KI-Anpassungsfähigkeit nach Berufsgattungen



Grün: Büroberufe; Grau: Berufe in allen anderen Nutzungen (Gewerbe, Verkauf etc.). Kreisgrösse in Abhängigkeit der Beschäftigung.
Quelle: CBRE, BFS (Hochrechnung und gepoolte Daten 2022-2024), Manning und Aguirre (2026)

© 2026 CBRE Switzerland

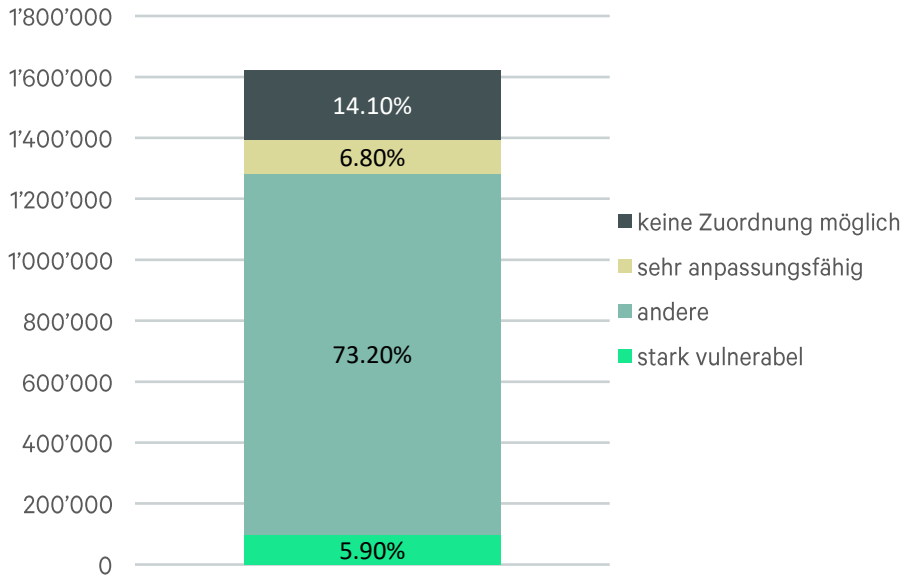
Neue Rollen entstehen, die gegenwärtige Arbeitskräfte ergänzen und unterstützen. Diese dürften vornehmlich in Bürogebäuden stattfinden und sind somit nachfragestützend.

Die für die Besitzer von Büroflächen zentrale und gute Nachricht lautet: Lediglich rund 6 Prozent der Beschäftigten in bürobasierten Tätigkeiten können als stark von KI-bedingter Verdrängung bedroht eingestuft werden, während rund 7 Prozent sehr anpassungsfähig sein dürften. Die verbleibende Mehrheit der Berufe liegt dazwischen: Sie sind Veränderungen ausgesetzt, ohne dass dies zwangsläufig zu einer Verdrängung führen muss. Die Betrachtung der Zahl der Beschäftigten in den einzelnen Berufen lässt aber auch Schlüsse über das Abwärtsrisiko bzw. ein mögliches Negativ-Szenario zu. Wenn man auch vulnerable und nicht nur stark vulnerable Berufe zählt, liegt der Anteil am Büromarkt bei über 20 Prozent.

Jene Berufe, die der KI stärker exponiert sind, sind häufig auch diejenigen, die anpassungsfähig sein dürften. Mit anderen Worten: Viele Beschäftigte, die diesen Modellen und Tools stark ausgesetzt sind, sind auch gut positioniert, die Produktivitätsgewinne der neuen Technologien für sich zu nutzen. Gemäss der ökonomischen Logik müsste daher auch die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen steigen, wenn die Produktivität pro Arbeitnehmer steigt. Es zeigt sich bereits, dass neue Rollen mit Fähigkeiten wie «Machine Learning», Algorithmen oder «Natural Language Processing» geschaffen wurden. Die neuen Rollen dürften sich zukünftig verstärkt auf die Einkommensgenerierung und operative Tätigkeiten fokussieren statt nur auf die Kostenreduktion.

Das Abwärtsrisiko für den Büromarkt besteht darin, dass es zu einer (längeren) Übergangsphase mit technologischem Fortschritt kommt, der Arbeitskräfte zunächst schneller einspart, als dass neue Verwendungsmöglichkeiten entstehen. Die gegenwärtig stattfindende Zurückhaltung einiger Firmen bei der Einstellung von neuem Personal ist auch Ausdruck dieses möglichen «negativen» Szenarios. Aktuell dürften einige Unternehmen schlichtweg erst einmal abwarten – die Zahlen zur Beschäftigungsentwicklung zeigen noch kein grundlegendes Problem – da die KI-Anwendungen in vielen Betrieben noch eine Blackbox darstellen. Auch wenn sich die Veränderungen mit KI nicht vollständig mit früheren Strukturbrüchen vergleichen lassen, gibt die Geschichte Anlass zu Optimismus, dass es sich lediglich um eine vorübergehende Phase handelt.

Abb. 3: Einordnung der KI-Vulnerabilität und Anpassungsfähigkeit der Erwerbstätigen in Büroberufen (Schweiz)



Anmerkung: Unter den Berufsgattungen, denen keine KI-Werte zugeordnet werden konnten, befinden sich viele Erwerbstätige in Berufen, die einem geringen Risiko ausgesetzt sein dürften (Führungskräfte, wissenschaftliche Fachkräfte).
Quelle: CBRE, BFS, Konzept in Anlehnung an Manning & Aguirre (2026)

© 2026 CBRE Switzerland

KI schreibt die schon vonstattengehende Entwicklung, wie wir das Büro nutzen, fort

Trotz der heute noch nicht vollständig vorhersehbaren Entwicklungen von Jobprofilen kann davon ausgegangen werden, dass Tätigkeiten, die komplex, urteilsintensiv und kollaborativ sind, auch zukünftig schwer durch agentische KI ersetzt werden können. Die neuen technischen Möglichkeiten dürften dabei eher als Sparringpartner denn als Ersatz für das Humankapital dienen. Das gilt etwa für Führungsfunktionen in diversen Bereichen oder für Fachkräfte aus der Mathematik oder Datenanalyse. Denn eines geht rasch vergessen mit den zweifelsfrei beeindruckenden Lösungswegen, die heute KI bereits anbietet: Alle diese Modelle werden auch in Zukunft viele Halluzinationen als Antworten hervorbringen, die es professionellen Firmen – sei es als externes Gutachten oder im internen Betriebsprozess – nicht erlauben werden, sich ganz auf stark automatisierte KI-Prozesse als Grundlage für wichtige Unternehmensentscheidungen zu verlassen. Es wird daher immer Fachexperten geben, die die Hilfestellungen der KI richtig einordnen können. Dies benötigt genügend Personal, das die Agenten und Chatbots richtig einsetzen kann und wie man ja auch hört, die gemachten Fehler von Personen, die sich mittels KI an ihnen fremde Fachbereiche herantrauen, wieder ausmerzen.

Dass CBRE davon ausgeht, dass KI die Nachfrage nach Büroflächen nicht grundlegend umwälzen wird, liegt auch an weiteren Gründen. Die wissensintensive Schweizer Volkswirtschaft hat bereits seit Längerem viele Jobs, die einfacher zu ersetzen sind, ins Ausland ausgelagert. Die Büromarktbedeutung der repetitiven, gut automatisierbaren, klassischen Backoffice-Jobs und deren Standorte nahm bereits vor der Einführung der KI ab. Ein weiterer Grund, der gegen eine Disruption spricht, ist die Tatsache, dass gemäss der schweizerischen Arbeitskräfteerhebung gegenwärtig lediglich 7 Prozent der Erwerbstätigen über alle Branchen hinweg mehrheitlich von zu Hause aus (>50 % der Zeit) arbeiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass Stellen, die heute mehrheitlich oder vollständig remote stattfinden, vulnerabler gegenüber der KI-Substitution sind.

Laut der aktuellen Studienreihe «2026 Global Workplace & Occupancy Insights» von CBRE hat die Nutzung der angemieteten Büroflächen wieder zugenommen. Die durchschnittliche Büroauslastung liegt weltweit inzwischen bei 53 Prozent. Das entspricht dem höchsten Stand seit Beginn der Corona-Pandemie und zeigt einen deutlichen Sprung gegenüber den 38 Prozent im Jahr 2024 auf. Der wichtigste Grund, warum Mitarbeitende heute ins Büro kommen, ist dabei nicht mehr die individuell ausgeführte Einzelarbeit – diese kann oft im Homeoffice ausgeführt werden –, sondern die aktive Kollaboration und der Austausch mit anderen: 68 Prozent der Befragten nennen die Zusammenarbeit mit Kolleginnen und Kollegen als entscheidenden Motivationsfaktor, das Büro aufzusuchen. Deutlich weniger suchen das Büro auf, um dort konzentrierte Fokusarbeit zu erledigen (52 %). Entsprechend bauen Unternehmen ihre Büros um: Seit 2021 ist der Anteil an Sozialflächen für Begegnung und informellen Austausch um 120 Prozent gestiegen, während klassische Einzelarbeitsplätze von 56 auf 35 Prozent zurückgegangen sind.

Die weltweite Nutzung von KI-Agenten dürfte laut Studie im kommenden Jahr um 327 Prozent wachsen; 79 Prozent der Unternehmen setzen bereits entsprechende Lösungen ein. Da KI zunehmend Routineaufgaben übernimmt, gewinnen persönliche Zusammenarbeit sowie kreative und komplexere Entwicklungs- und Entscheidungstätigkeiten an Bedeutung und damit auch das Büro als Ort, der genau solche Tätigkeiten fördert und unterstützt. Wie in der Übergangsphase während und nach der Pandemie wird dies nun wiederum die Büronachfrage etwas stützen, da genügend grosse und attraktive Kollaborations-, Konzentrations- und Gemeinschaftsflächen bereitgestellt werden müssen. Daraus schliessen wir auch, dass Top-Büroobjekte weiterhin zu den Gewinnern zählen werden.

© 2026 CBRE Switzerland

Welche Lagen sind besser positioniert?

Auch wenn Prime-Objekte hinsichtlich der Veränderungen am besten positioniert sind, heisst das nicht, dass Backoffice-Lagen weniger benötigt werden. Sehr gut erschlossene Stadtrandlagen, die moderne Büroraumkonzepte ermöglichen, werden weiterhin Zielgruppen aufweisen. Und darüber hinaus werden viele neue Jobprofile, die sich mehr auf die Ertragsgenerierung und operativen Prozesse fokussieren, in regionalen Hauptsitzen oder Backoffices (Modewort Campus) lokalisiert sein. Differenzierter müssen aber einzelne regionale und lokale Büromärkte betrachtet werden, da je nach Branchenstruktur und Spezialisierung in gewissen Gebieten das Risiko einer zukünftig geringeren Beschäftigungsnachfrage möglich ist.

Büromärkte wie Zürich, aber auch die Genferseeregion werden darüber hinaus auch vom bereits gebildeten Techcluster profitieren. So haben sich KI-Unternehmen etwa in Zürich bereits zu einer wichtigen Nachfragegruppe von Büroflächen entwickelt. In der Schweiz ist der Bereich der IT-Dienstleistungen zwischen 2020 und 2026 (jeweils zweites Quartal) mit durchschnittlich 2,2 Prozent pro Jahr überdurchschnittlich gewachsen, wobei besonders Zürich davon profitiert: Als etablierter IT-Hub mit vorhandenem Talentpool und gesichertem Nachwuchs durch die ETH Zürich verzeichnet die Stadt zahlreiche Ansiedlungen von KI- und Tech-Unternehmen und ist auf dem besten Weg, sich als eigenständiger KI-Hub zu etablieren. Im Zürcher CBD (Central Business District) herrscht mit einer Verfügbarkeitsquote von 3,3 Prozent weiterhin Angebotsknappheit.

Flexibilität wird wichtiger

Dass grosse Teile des Büroflächenbestandes in absehbarer Zeit obsolet werden, erscheint alles in allem unwahrscheinlich. Wandelbare Grundrisse, kürzere Laufzeiten mit Optionen und ein Flex-Anteil im Portfolio bieten gegenwärtig Chancen für Investoren. So ist Flexibilität nicht nur gebäudeseitig von grosser Bedeutung, sondern wird auch im Anmietungsprozess immer wichtiger. So starten etwa die zuziehenden KI-Unternehmen häufig in flexiblen Arbeitsumgebungen wie Coworking und mieten kurzfristig an zentralen, guten Lagen. Ihr Personalbestand verändert sich schnell, und die repräsentative Funktion des Büros zählt für sie weniger; sie sind durch die starke Medien- und Onlinepräsenz ohnehin «immer und überall» vertreten. Gleichzeitig zögern auch etablierte Unternehmen aus KI-exponierten Branchen zunehmend, lange Mietverträge abzuschliessen, da sich ihr künftiger Personalbestand schwerer prognostizieren lässt.

Im täglichen Vermietungsgeschäft von CBRE zeigt sich: Was sich am stärksten verändert, ist nicht der Flächenbedarf, sondern die Laufzeit. KI-nahe Unternehmen wachsen und schrumpfen schneller, als klassische Mietverträge abbilden können. Wer Flexibilität anbieten kann, erreicht eine Nachfragegruppe, die sonst gar nicht erst anfragt.

© 2026 CBRE Switzerland