

Immobilien

Transaktionsmarkt

Aufgrund der im Januar 2015 von der Schweizerischen Nationalbank eingeführten Negativzinsen und des Fehlens valabler Anlagemöglichkeiten sind Renditeliegenschaften stark nachgefragt. Dies führt mit zunehmender Tendenz dazu, dass auch weniger attraktive Liegenschaften zu Höchstpreisen den Besitzer wechseln. An den tiefen Anfangsrenditen, die damit in Kauf genommen werden, dürfte sich im gegenwärtigen Marktumfeld kurz- bis mittelfristig kaum etwas ändern, da in der Regel kein Potenzial für Mietzinserhöhungen besteht.

Mietmarkt Wohnen

Zentral gelegene und gut erschlossene Mietwohnungen im tieferen bis mittleren Preissegment erfreuen sich bei stabilen Preisen einer unverändert guten Nachfrage. Zunehmend unter Druck stehen jedoch höherpreisige Wohnungen und Angebote an dezentralen oder schlecht erschlossenen Lagen. Die nach wie vor rege Wohnbautätigkeit sowie die abnehmende Zuwanderung dürften diese Entwicklung mittel- bis langfristig weiter akzentuieren.

Mietmarkt Büro

Vor allem in den nördlich und westlich des Zürcher Stadtzentrums gelegenen Gebieten ist der Geschäftsflächenmarkt von einem markanten Angebotsüberhang geprägt, der noch weiter zunehmen dürfte. Schweizweit bleibt der Druck auf die Mieten aufgrund der grossen Zahl angebotener Flächen bestehen, was die Vermieter im Hinblick auf eine erfolgreiche Vermietung zu teilweise weitgehenden Zugeständnissen zwingt. Für Unternehmen ergibt sich aus der aktuellen Marktsituation eine Vielzahl von Optimierungsmöglichkeiten. Daraus ergeben sich aber auch immer wieder Opportunitäten für Vermieter, die flexibel und nahe sowohl am Markt als auch bei den Mietern sind.

Wohneigentum

Wohneigentum der unteren bis mittleren Preisklasse an zentralen sowie gut erschlossenen Lagen bleibt trotz strengerer Finanzierungsvorschriften gut nachgefragt. In diesem Segment sind die Preise stabil. Bei den höherpreisigen Angeboten geben die Preise im gesättigten Markt dagegen nach. Der vermehrte Erwerb von Entwicklungsreserven durch institutionelle Investoren führt dazu, dass sich die Suche nach Grundstücken und Arealen, die die Entwicklung und die Realisation von günstigeren Wohnungen zulassen, zunehmend anspruchsvoll gestaltet.

Generalunternehmung

Da die Auftragsvergabe trotz der damit verbundenen Qualitäts- und Reputationsrisiken mehrheitlich immer noch an den billigsten Anbieter erfolgt, bleiben der Konkurrenz- und der Kostendruck in der Branche unverändert hoch. Das tendenziell abnehmende Hochbauvolumen wird zu einer weiteren Zunahme des Margendrucks über die gesamte Wertschöpfungskette führen. Obwohl sich bezüglich des Verhältnisses von Preis und Qualität bei einzelnen Auftraggebern ein Umdenken abzeichnet, erweist sich die auch wirtschaftlich erfolgreiche Abwicklung von Projekten als ausgesprochen anspruchsvoll.