

## Immobilien

### Transaktionsmarkt

Aufgrund der für institutionelle Anleger anspruchsvollen Rahmenbedingungen bleiben sowohl Renditeliegenschaften als auch für die Entwicklung und die Realisation von Projekten geeignete Grundstücke weiterhin stark nachgefragt. Sektoriell zunehmende Leerstände, die anhaltende Renditekompression und die mögliche Trendwende bei den Zinsen lassen einige Akteure jedoch zunehmend vorsichtig agieren. Der Markt bleibt geprägt von hohen Kapitalzuflüssen und weiterhin steigenden Immobilienpreisen.

### Mietmarkt Wohnen

Der Mietwohnungsbau scheint sich auf hohem Niveau zwar leicht abzuschwächen. Dennoch übersteigt das Angebot bei den Mietwohnungen zunehmend die Nachfrage. Dies führt zu steigenden Leerständen, sinkenden Angebotsmieten und tieferen Renditen. Es bestehen jedoch sowohl regional als auch bezüglich Lage und Produkt markante Unterschiede. Unter Druck sind vor allem periphere und nur mittelmässig erschlossene Standorte. Demgegenüber bleibt bezahlbarer Wohnraum in den städtischen Zentren und in den stadtnahen, gut erschlossenen Agglomerationen weiterhin gut nachgefragt.

### Mietmarkt Büro

Der relativ stabile Konjunkturverlauf und die leichte Zunahme der Gesamtbeschäftigung vermögen bei den Büroflächen zwar keine generelle Trendwende zu bewirken, führen aber regional und insbesondere bei Zentrumslagen zu einer spürbar lebhafteren Nachfrage. Da abgesehen von lokalen Ausnahmen das Angebot an verfügbaren Flächen die Nachfrage weiterhin übersteigt, nutzen die Mieter den sich daraus ergebenden Verhandlungsspielraum zu ihrem Vorteil. Dadurch ist die Vermietung in der Regel finanziell und zeitlich mit beträchtlichem Aufwand verbunden.

### Wohneigentum

Dank tiefer Zinsen und der national immer noch eher geringen Eigentumsquote bleibt Wohneigentum weiterhin gefragt. Dies gilt in erster Linie für Angebote im unteren und mittleren Preissegment an gut erschlossenen und zentrumsnahen Lagen. Im Gegensatz zum oberen Preissegment, bei dem das bestehende Überangebot zu tendenziell tieferen Preisen geführt hat, bewirkt die hohe Nachfrage im tiefen und mittleren Preissegment stabile bis leicht steigende Preise. Grundstücke, die sich für Projekte in der entsprechenden Preisspanne eignen, sind jedoch nur sehr beschränkt verfügbar.

## Generalunternehmung

Akzentuiert durch die tendenziell abnehmende Zahl von Grossprojekten ist bei aktuell guter Auslastung mittelfristig von einem Rückgang der Hochbautätigkeit auszugehen. Im vom zunehmend hohen Preisdruck und von der fortschreitenden Margenerosion geprägten Markt wird sich der Wettbewerb zwangsläufig weiter verschärfen. General- und Totalunternehmer sehen sich deshalb zusehends gezwungen, entweder dem Preisdruck nachzugeben, sich weiter zu spezialisieren oder das Leistungsspektrum durch zusätzliche Dienstleistungen und Angebote zu erweitern.