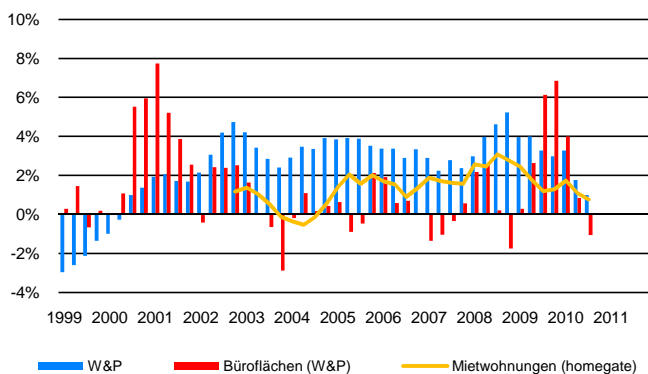


Prognosen-Update:

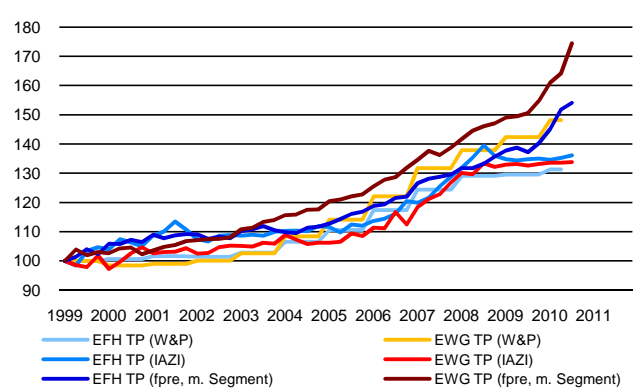
- Gemäss homegate stiegen die Angebotsmieten in der Schweiz im Oktober gegenüber September um 0.1% und um 1.3% p.a..
- IAZI sieht bei den Preisen für Wohneigentum eine Seitwärtsbewegung im 3. Quartal 2010.
- Gemäss Credit Suisse ist der grösste Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt vorüber. Dabei bekommt der Mietwohnungsmarkt die sich verändernden Rahmenbedingungen (schwächere Nachfrage und höheres Angebot) am stärksten zu spüren. Demgegenüber bleibt Wohneigentum aufgrund der tiefen Zinsen attraktiv.
- Wüest und Partner sieht im 3. Quartal 2010 zum vierten Mal in Folge stagnierende Durchschnittsmieten aufgrund der schwächeren Immigration. Demgegenüber stiegen die Preise von Einfamilienhäusern im 3. Quartal 2010 weiter an. Die Büromieten liegen im 3. Quartal 1% unter dem Vorjahresniveau. Die Korrektur fiel damit sehr viel schwächer aus als vorerst erwartet.
- Die Preise von neu erstellten Objekten im Wohneigentum sind nach Fahrländer Partner im 3. Quartal 2010 in den meisten Regionen gegenüber dem Vorquartal nochmals deutlich gestiegen.

Rendite-Objekte: Veränderung Angebots-Mieten Schweiz



Quelle: homegate, Wüest & Partner. Veränderung gegenüber Vorjahresquartal (p.a.).

(1) Wohneigentum: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Rendite-Objekte

Mietwohnungen

Segment	fpre(1)		W&P(2)
	2010/2011		Prognose 12 Monate
	2010/2011	2011/2012	
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	↘	
Gehobenes	↘	↘	
Gesamt	↘	↘	0.0%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(3) Bürofleichen

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
	Erwartung in 6 Monaten	2010/2011	2011/2012		
Mieten		↘	↘		
Preise	↘	→	↗		0.0%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

Prognosen Wohneigentum

Einfamilienhäuser

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
	Erwartung in 6 Monaten	2010/2011	2011/2012		
Unteres		↗	→		
Mittleres	→	→	→		
Gehobenes	↗	↗	↗		
Gesamt	→	↗	→		2.2%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(5) Eigentumswohnungen

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
	Erwartung in 6 Monaten	2010/2011	2011/2012		
Unteres		→	→		
Mittleres	→	↗	→		
Gehobenes	↗	↗	↗		
Gesamt	↗	→	↗		1.4%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

Bitte konsultieren Sie für alle Quellenangaben das Glossar und Impressum auf der letzten Seite.

Sponsor



Immobilien?
Wir wissen, wo die Trends von morgen liegen.

Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
Postfach 1601
8031 Zürich

+41 (0)44 544 10 00
info@intershop.ch
www.intershop.ch

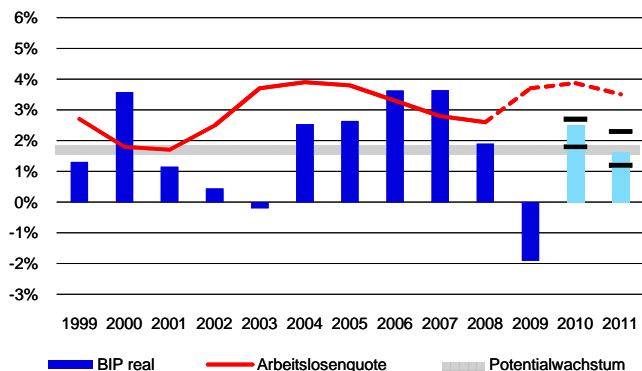
Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2010							2011						
	Créa	CS	Seco	KOF	UBS	BAK	Ø	Seco	CS	BAK	KOF	Créa	UBS	Ø
BIP, real (in %)	1.8	2.5	2.7	2.7	2.7	2.7	2.5	1.2	1.2	1.4	1.8	1.9	2.3	1.6
Arbeitslosenquote	3.9	3.9	3.9	3.9	3.8	3.8	3.9	3.7	3.7	3.7	3.4	3.3	3.2	3.5
Teuerungsrate	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.7	0.6	0.7	0.7	0.7	0.9	1.7	0.9

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

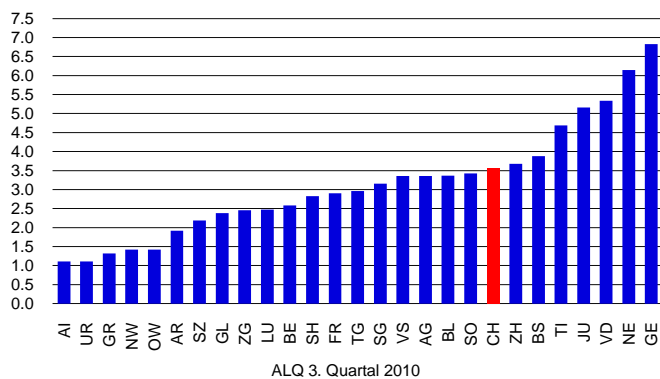


- Die UBS hat ihre Konjunkturprognosen für 2010 und 2011 leicht angepasst. Insbesondere wird neu von einem stärkeren Wachstum im Aussenhandel ausgegangen.
- Für 2011 wird im Mittel ein Wachstum von 1.6% erwartet.
- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur November, Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten

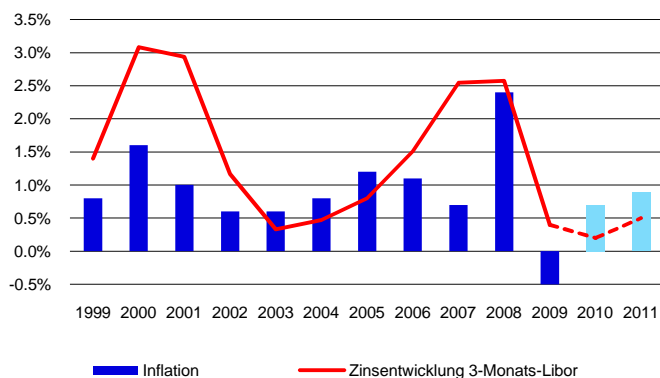
(9)



Quelle: Seco.

Teuerungsraten

(10)



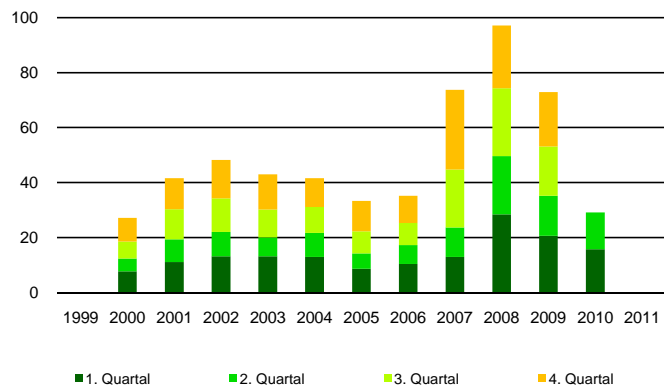
- Für 2010 und 2011 erwarten die Prognoseinstitute neu eine leichte Teuerung von 0.7% und 0.9%.
- Die SNB hat die mittelfristigen (2011 und 2012) Inflationsprognosen markant nach unten korrigiert. Die aktuelle expansive Geldpolitik dürfte nur noch langfristig (nicht mehr mittel- und langfristig) die Preisstabilität gefährden.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur November, SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:

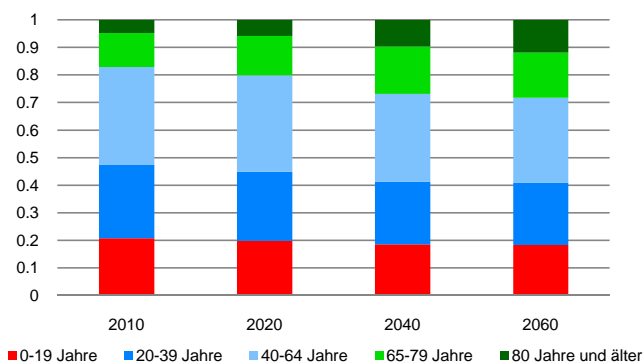
http://www.fpre.ch/d/dateien/meta/Meta_Kon_2010_11_DE.pdf

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000) (11)



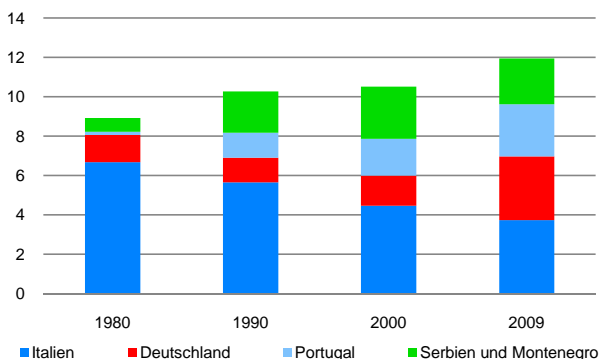
Quelle: BFS.

Prognose Alters-Struktur der Bevölkerung in der Schweiz (12)



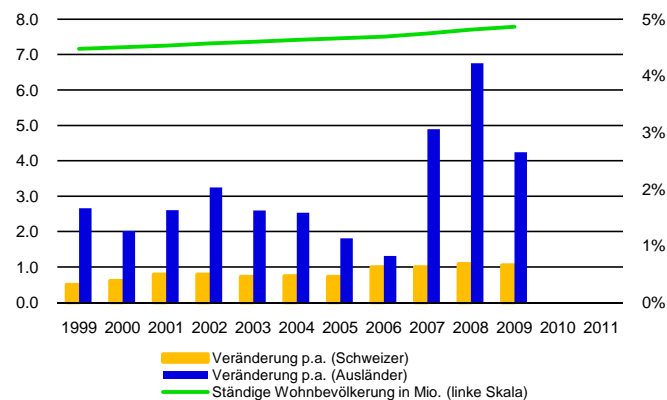
Quelle: BFS.

Ständige ausländische Wohnbevölkerung (13)



Anmerkung: vier grösste Ausländergruppen in % an Gesamtbevölkerung (2009).
Quelle: BFS.

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.) (14)



Quelle: BFS.

Prognosen Bautätigkeit

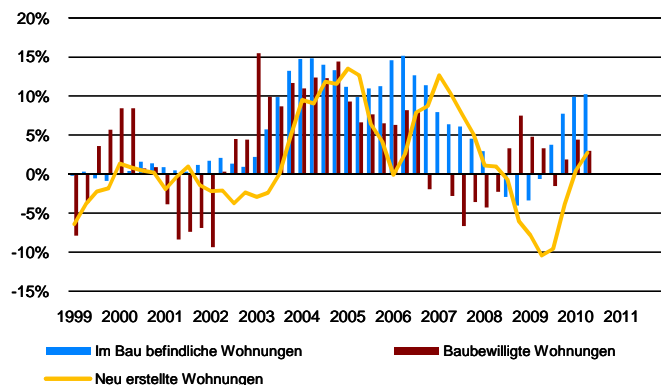
(15)

in Mio CH	2010	2011	2012	Veränderung p.a.	2010	2011	2012
Total	59'061	58'443	58'019	Total	4.7%	-1.0%	-0.7%
Hochbau	45'736	45'764	45'312	Hochbau	5.7%	0.1%	-1.0%
Wohnbau	28'084	27'928	27'668	Wohnbau	6.0%	-0.6%	-0.9%
Tiefbau	13'324	12'679	12'707	Tiefbau	1.5%	-4.8%	0.2%

Quelle: BAK

Wohnbautätigkeit (Veränderung p.a.)

(16)



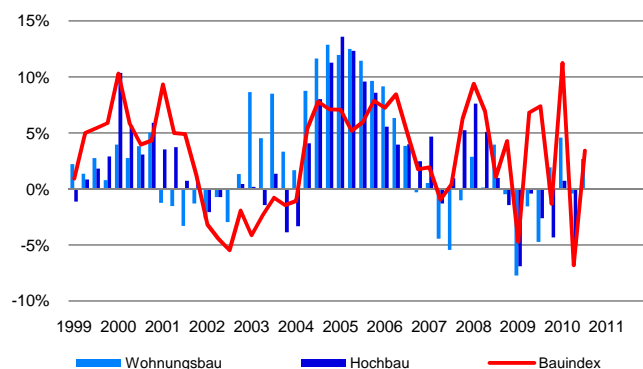
2. Quartal 2010	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	9'748	38	0%
Im Bau	67'419	4'675	7%
Baubewilligt	11'807	-929	-7%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

Quelle: SNB (Abbildung: Veränderung p.a., 4 Quartale gleitend).

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



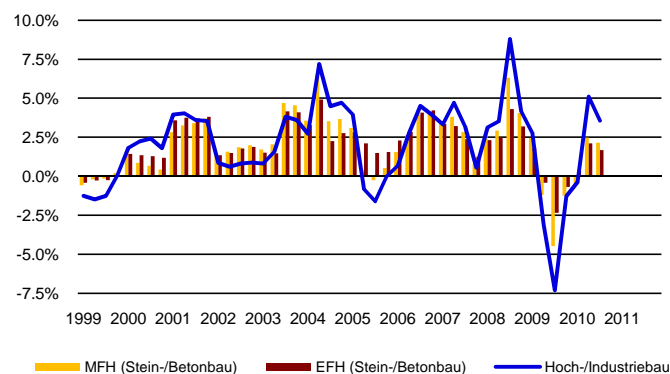
3. Quartal 2010	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	147	3%
- Hochbau	135	0%
- Wohnungsbau	133	3%

- Der Bauindex Schweiz dient als früher Indikator der Baukonjunktur in der Schweiz, indem er den Umsatz für das laufende Quartal prognostiziert

Quelle: Credit Suisse, SBV.

Produktionskostenindex (Veränderung p.a.)

(18)



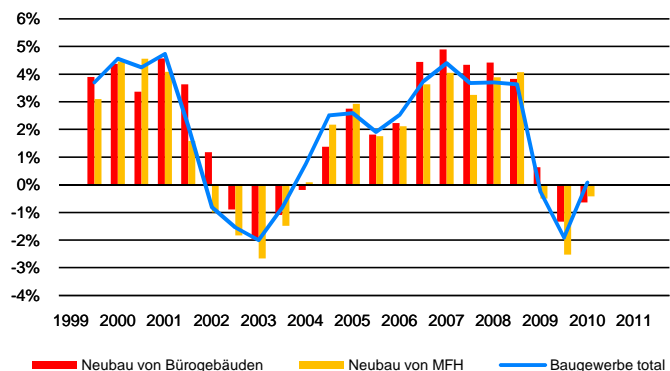
3. Quartal 2010	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	127.1	2.1%	-0.8%
- EFH	128.3	1.7%	-0.6%
Hoch-/Industriebau	128.7	3.6%	-1.8%

- Der Produktionskosten-Index PKI widerspiegelt die Preisänderungen bei den Produktionskosten des Unternehmens.

Quelle: SBV.

Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(19)



1. Halbjahr 2010	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	121.9	0.1%	0.0%
- Bürogebäude	124.3	-0.6%	-0.3%
- MFH	118.0	-0.4%	-0.3%

- Der Schweizerische Baupreisindex ist ein Konjunkturindikator, der die Entwicklung der effektiven Marktpreise der im Baugewerbe tätigen inländischen Unternehmen erfasst.

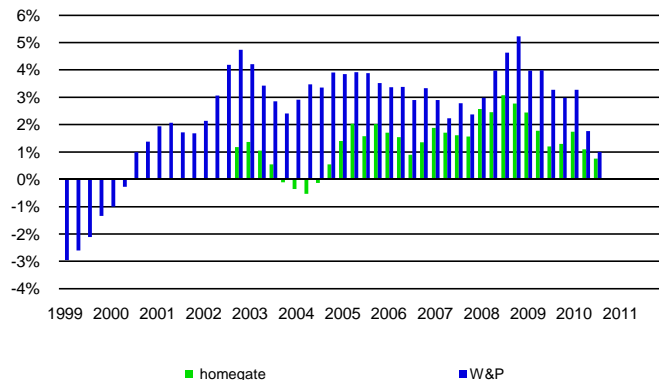
Quelle: BFS.

Prognosen Mietwohnungen (MWG) (20)

Segment	fpre(1)		W&P(2)
	2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	↘	
Gehobenes	↘	↘	
Gesamt	↘	↘	0.0%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

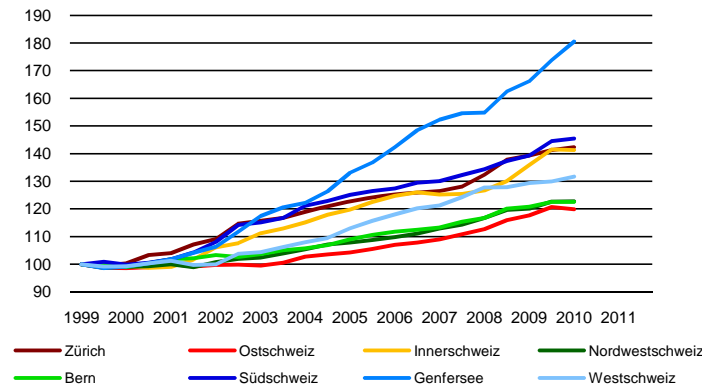
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (21)



1. Halbjahr 2010	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	142.3	0.8%	2.2%
Ostschweiz	119.9	-0.7%	1.9%
Innerschweiz	141.2	-0.2%	3.9%
Nordwestschweiz	122.8	0.1%	2.2%
Bern	122.6	0.0%	1.5%
Südschweiz	145.4	0.6%	4.4%
Genfersee	180.5	3.9%	8.6%
Westschweiz	131.6	1.3%	1.7%

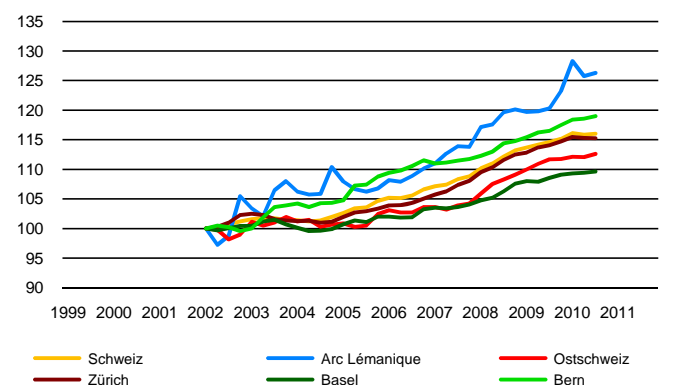
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (22)



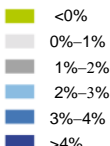
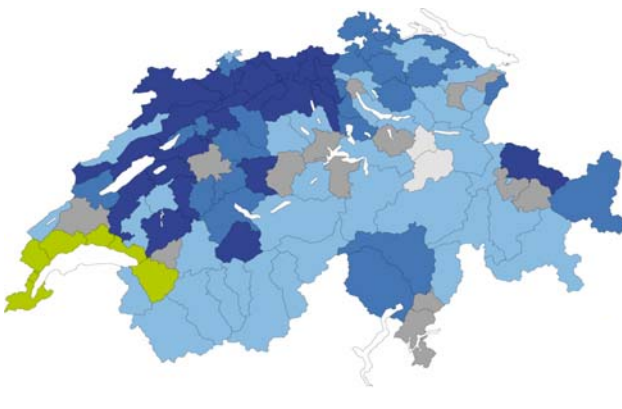
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (23)




Quelle: homegate. Mieten für neue & wieder zu vermietende WHG (1-5 Zimmer).

Marktwert-Entwicklung MFH 2009-2012 (24)



Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersentwertung und Demodierung). Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo. Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario August 2010,

Sponsor



i Consulting sa
Avenue général-Guisan 46
1009 Pully

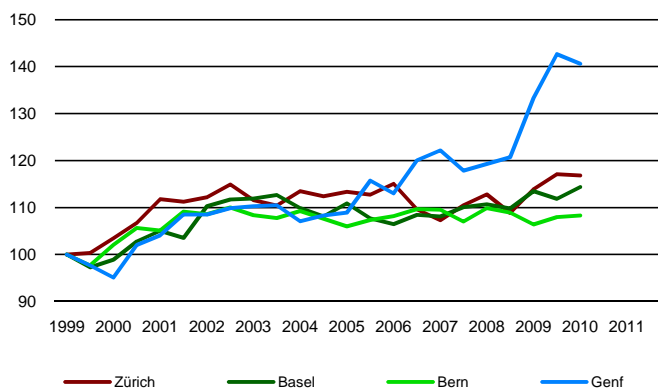
+41 (0)21 721 20 70
info@iconsultingsa.ch
www.iconsultingsa.ch

Prognosen Büroflächen (25)

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
Mieten		↘		↘	
Preise	↘		→	↗	0.0%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

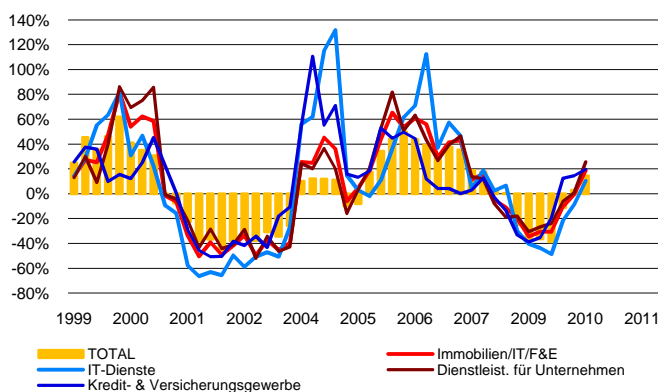
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (26)



1. Halbjahr 2010	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	116.8	-0.3%	2.6%
Basel	114.4	2.3%	0.8%
Bern	108.3	0.3%	1.8%
Genf	140.6	-1.4%	5.5%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

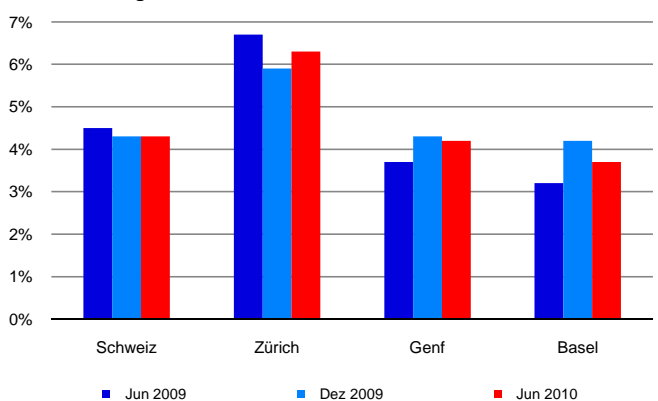
Veränderung offene Stellen (27)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2010
TOTAL	14%
Kredit- & Versicherungsgewerbe	20%
Immobilien/IT/F&E	19%
IT-Dienste	10%
Dienstleist. für Unternehmen	25%

Quelle: BFS.

Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (28)



	in %	Schweiz	Zürich	Genf	Basel
Jun 2010		4.3%	6.3%	4.2%	3.7%
Dez 2009		4.3%	5.9%	4.3%	4.2%
Jun 2009		4.5%	6.7%	3.7%	3.2%

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Sponsor

BAKBASEL
economic research & consultancy

**FP
PRE**

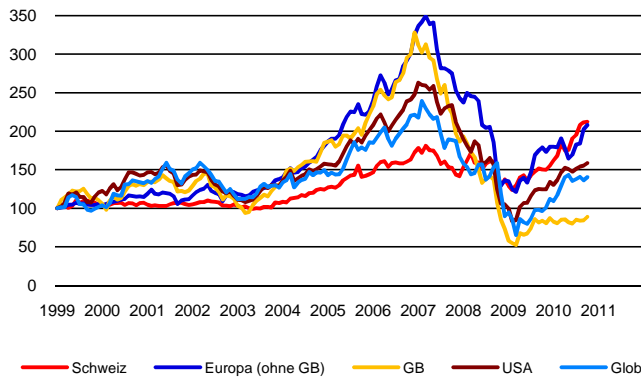
«IMMOPROG 2010»

Wie wird sich die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in der Schweiz mittel- und langfristig entwickeln? Welche Auswirkungen hat dies auf die Immobilienpreise?

Im Oktober 2010 publiziert
www.immoprog.bakbasel.ch

Indirekte Anlagen: Regionale Performance von Immobilienaktien-Indizes (alle Preise in EUR)

(30)

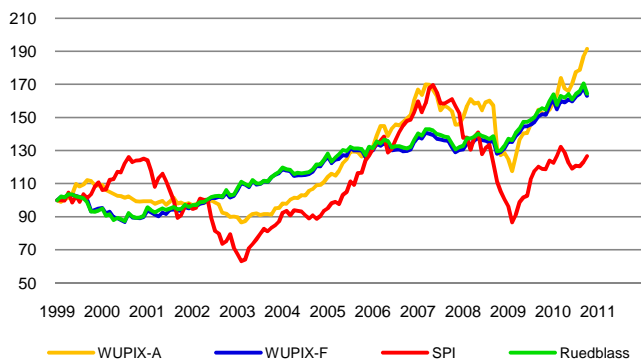


Oktober 2010	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Schweiz	212	41%
Europa (ohne GB)	208	16%
GB	89	6%
USA	140	46%
Global	159	27%

Quelle: EPRA NAREIT.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI

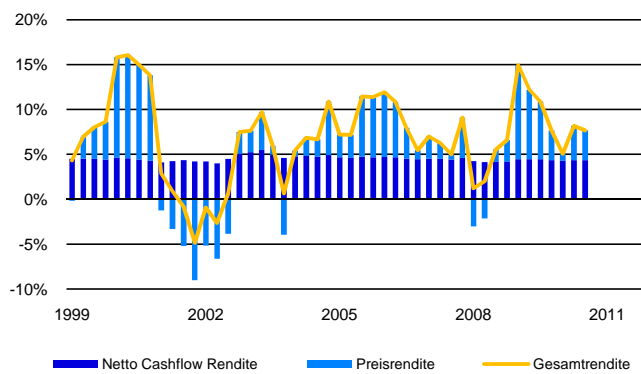
(31)



Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index

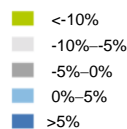
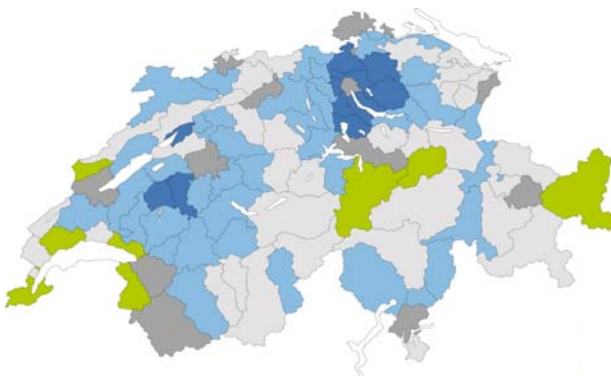
(32)



Quelle: IAZI.

Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2009-2012

(33)



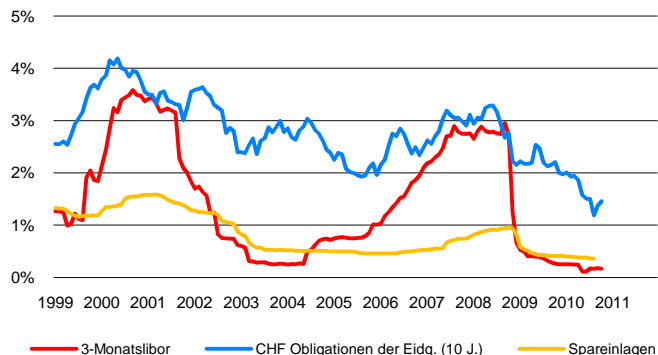
Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersbewertung und Demodierung).
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario August 2010, Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Zinsprognosen (34)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2010	2011	2010	2011
Seco	0.2%	0.5%	1.7%	1.8%
KOF	0.2%	0.7%	1.7%	2.2%
Créa	-	-	1.9%	2.1%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

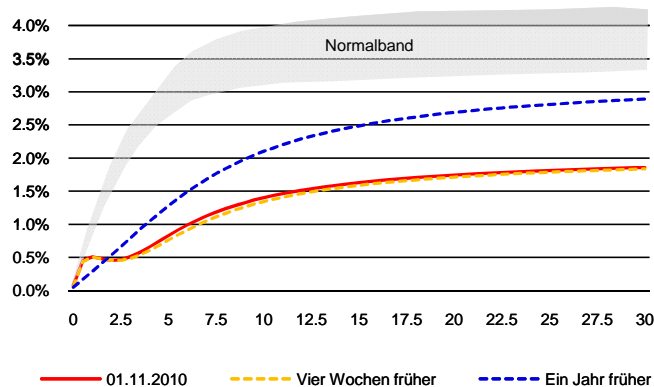
Zinsen (35)



Oktober 2010	
3-Monatslibor	0.2%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	1.5%
August 2010	
Spareinlagen	0.4%

Quelle: SNB.

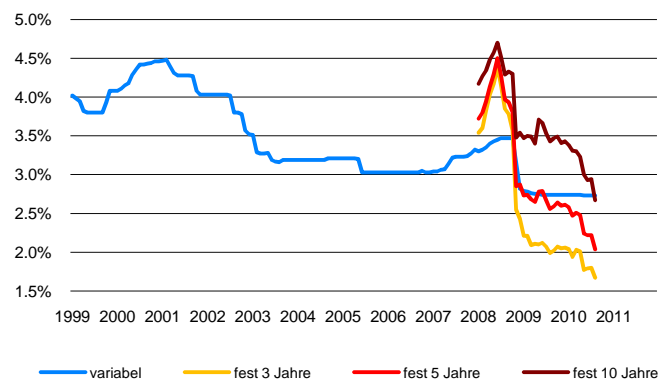
Renditen von eidgenössischen Obligationen (36)



Laufzeit	01.11.2010	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.51%	0.50%	0.29%
3 Jahre	0.51%	0.49%	0.79%
5 Jahre	0.83%	0.76%	1.28%
10 Jahre	1.40%	1.34%	2.10%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

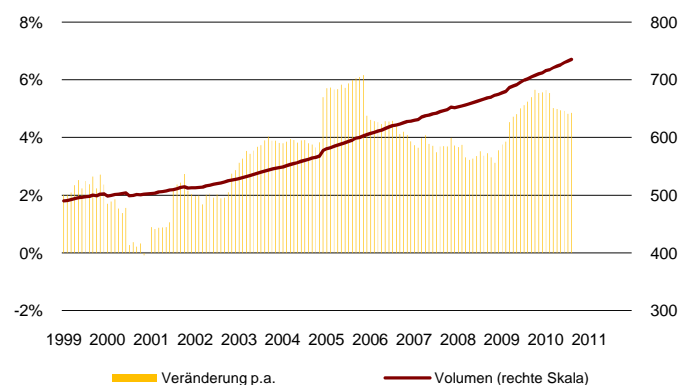
Hypothekarzinsen (37)



Hypotheken	August 2010
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.7%
fest 5 Jahre	2.0%
fest 10 Jahre	2.7%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (39)



August 2010	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	735.5	4.9%

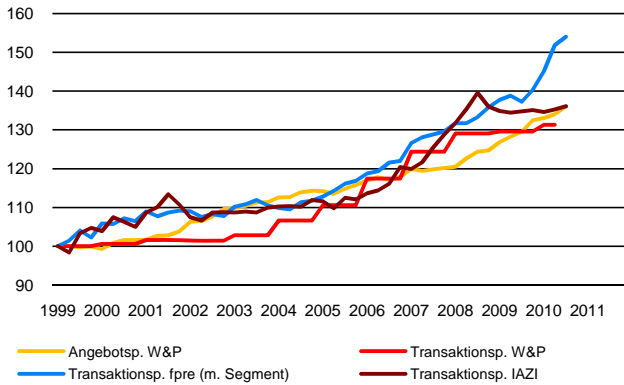
Quelle: SNB.

Prognosen Einfamilienhäuser (40)

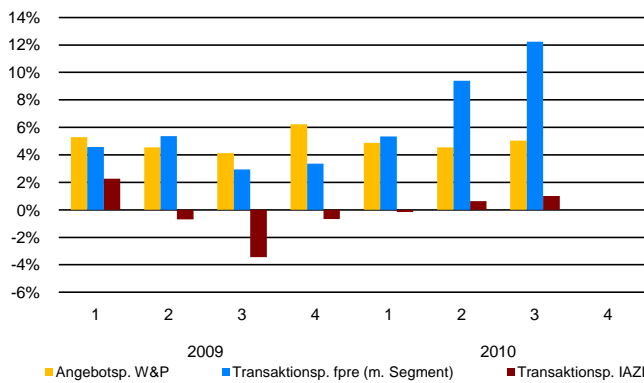
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		↗ →	
Mittleres		→ →	
Gehobenes		↗ ↗	
Gesamt	↗ →	↗ →	2.2%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

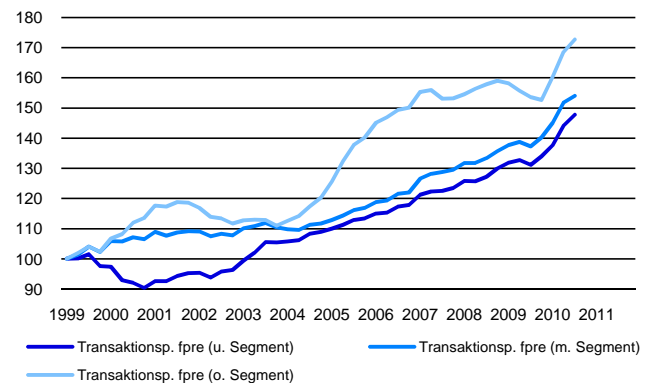
Preisindizes EFH Schweiz (41)



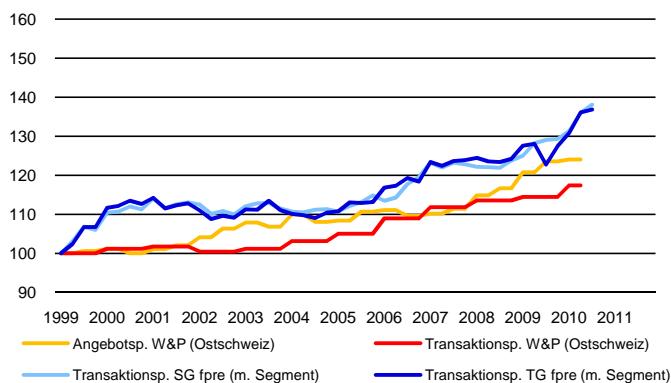
Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



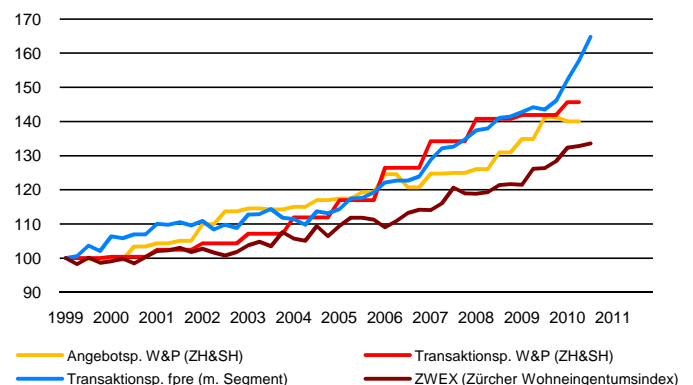
(42) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz (43)



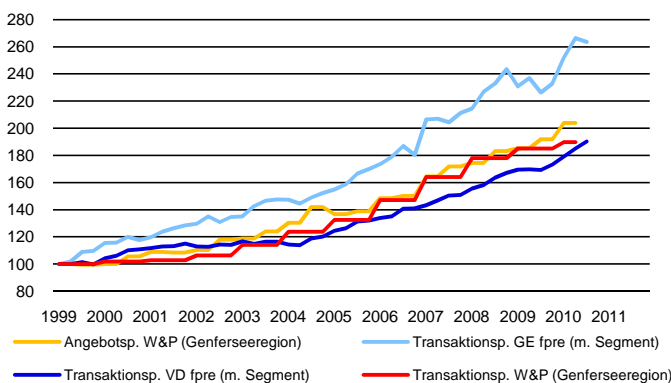
Preisindizes EFH Region Ostschweiz



(44) Preisindizes EFH Kanton Zürich (45)



Preisindizes EFH Region Genfersee (46)



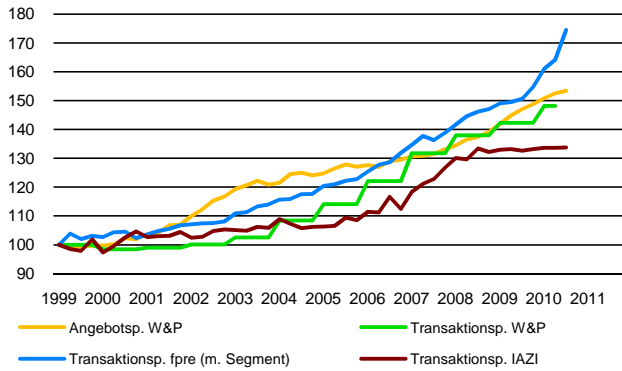
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (47)

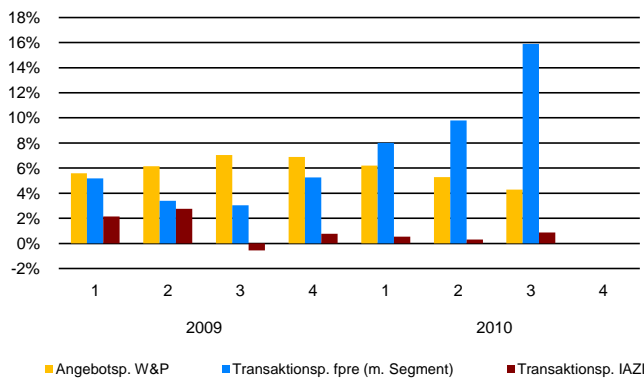
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		→	
Mittleres		↗	
Gehobenes		↗	
Gesamt	↗ →	↗	1.4%

Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

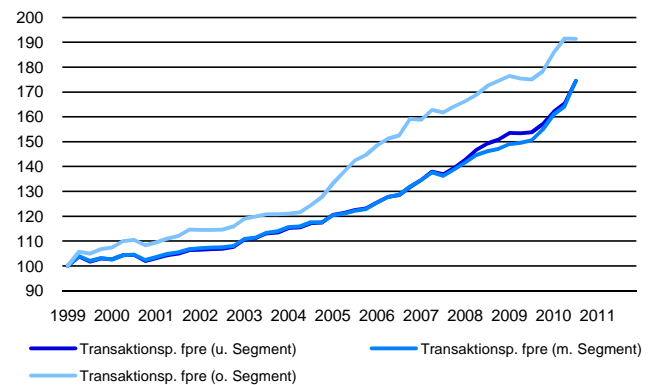
Preisindizes EWG Schweiz (48)



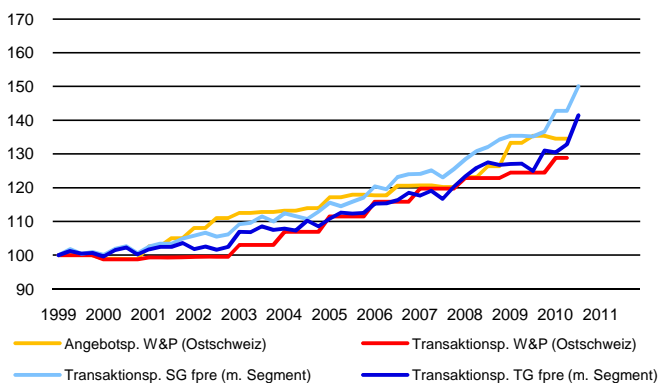
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



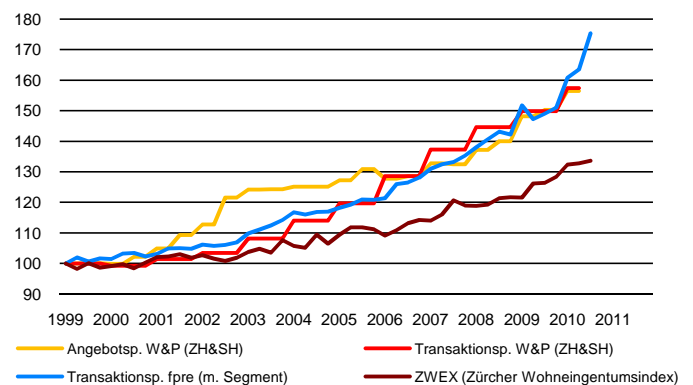
(49) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (50)



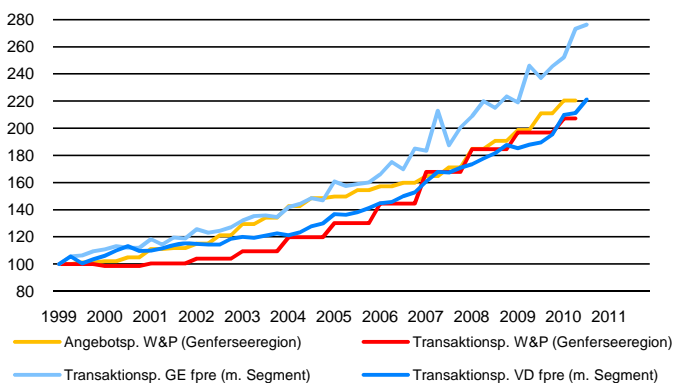
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(51) Preisindizes EWG Kanton Zürich (52)



Preisindizes EWG Region Genfersee (53)



Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Uetlibergstrasse 20
8045 Zürich

+41 (0)43 333 05 55
info@fpre.ch
www.fpre.ch

**FP
RE**

Projekt: 20007

Dankeschön

für die

- Metaanalyse Konjunktur (monatlich) Metaanalyse Immobilien (dreimonatlich)

(bitte ankreuzen)

mit einem Betrag von Franken.

Gemäss ESTV ist die Spende von der MwSt.-Pflicht befreit.

Überweisung bitte auf unser Konto CH47 8148 7000 0403 6086 1, BC-Nr. 81487 bei der Raiffeisenbank Zürich.

Besten Dank.

Freundliche Grüsse
Fahrländer Partner

Disclaimer	<p>Fahrländer Partner Raumentwicklung (fpre) erstellt die Metaanalyse Immobilien mit grösster Sorgfalt. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Es gelten in jedem Fall die Informationen in den Originalquellen. Die Konjunktur-Daten sind jeweils der aktuellen Meta-Analyse Konjunktur zu entnehmen.</p>										
Glossar	<p>Alle Quellen und kopierbaren Abbildungen sind auf unserer Internetseite aufgeführt:</p> <p>www.fpre.ch/d/dateien/meta/Meta_IMMO_2010_4Q_Glossar_Abbildungen.doc</p> <p>Die erwähnten Prognosen sind folgenden Publikationen entnommen:</p> <table><tr><td>Credit Suisse:</td><td>Swiss Issues Immobilien, Monitor 3. Quartal 2010</td></tr><tr><td>fpre:</td><td>Immoprog 2010</td></tr><tr><td>IAZI:</td><td>Newsletter Oktober 2010</td></tr><tr><td>Wüest & Partner:</td><td>Immomonitoring 2011/1</td></tr><tr><td>BAK:</td><td>Hochbauprognose 2010-2016</td></tr></table>	Credit Suisse:	Swiss Issues Immobilien, Monitor 3. Quartal 2010	fpre:	Immoprog 2010	IAZI:	Newsletter Oktober 2010	Wüest & Partner:	Immomonitoring 2011/1	BAK:	Hochbauprognose 2010-2016
Credit Suisse:	Swiss Issues Immobilien, Monitor 3. Quartal 2010										
fpre:	Immoprog 2010										
IAZI:	Newsletter Oktober 2010										
Wüest & Partner:	Immomonitoring 2011/1										
BAK:	Hochbauprognose 2010-2016										
Impressum	<p>Die Metaanalyse Immobilien wird von Fahrländer Partner Raumentwicklung basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet. Autorinnen: Bettina Simioni und Franziska Spörri. Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:</p> <p>http://www.fpre.ch/d/produkte_meta.html</p>										
Sponsoring	<p>Die Metaanalyse Immobilien ist eine unentgeltliche Dienstleistung von Fahrländer Partner Raumentwicklung. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, in dieser Publikation als Sponsor aufzutreten. Bitte kontaktieren Sie uns.</p>										
Kontakt	<p>Fahrländer Partner AG Raumentwicklung Uetlibergstrasse 20 8045 Zürich</p> <p>+41 (0)43 333 05 55 meta@fahrlaenderpartner.ch www.fahrlaenderpartner.ch</p>										