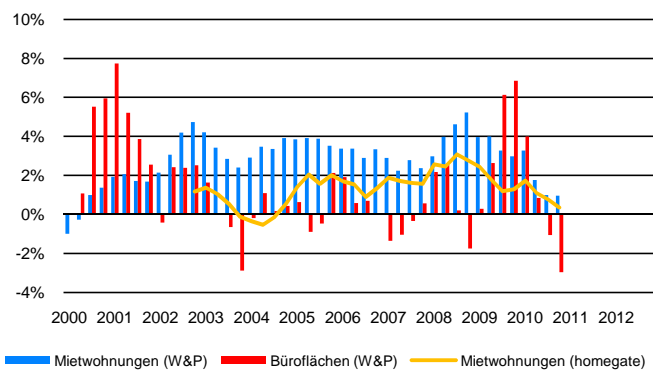


Prognosen-Update:

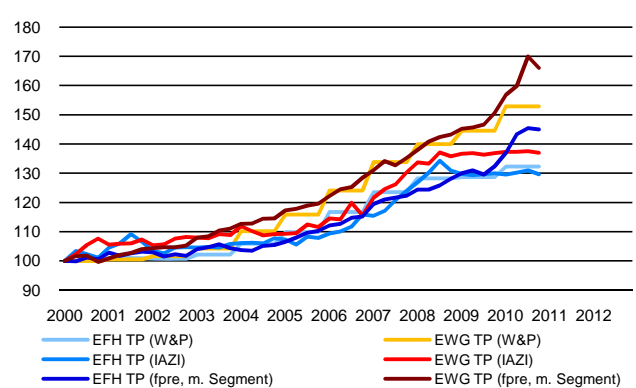
- Gemäss homegate stiegen die Angebotsmieten in der Schweiz im Dezember gegenüber November um 0.2% und um 1.1% p.a..
- IAZI sieht bei den Preisen für Einfamilienhäusern einen leichten Rückgang im 4. Quartal 2010.
- Gemäss Credit Suisse ist in den nächsten Quartalen bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen mit einer leichten Abflachung der Preisdynamik zu rechnen.
- Colliers rechnet für die kommenden Monate und Jahre mit einem steigenden Büroflächenangebot und beträchtlichem Preisdruck.
- Der mittelfristige Ausblick für die verschiedenen Wohnimmobilienmärkte bleibt für die Grosszentren gemäss Wüest und Partner positiv, während die Mieten in den Peripherien einen leichten Abwärtsdruck erfahren dürften.
- Die Preisdynamik bei neu erstellten Objekten im Wohneigentum hat sich nach Fahrländer Partner im 4.Quartal 2010 etwas abgeschwächt.

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	2011/2012	Prognose 12 Monate
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	↘	
Gehobenes	↘	↘	
Gesamt	↘	↘	0.0%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(3) Büroflächen

	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.

Prognosen Wohneigentum

Einfamilienhäuser

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate	
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	
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

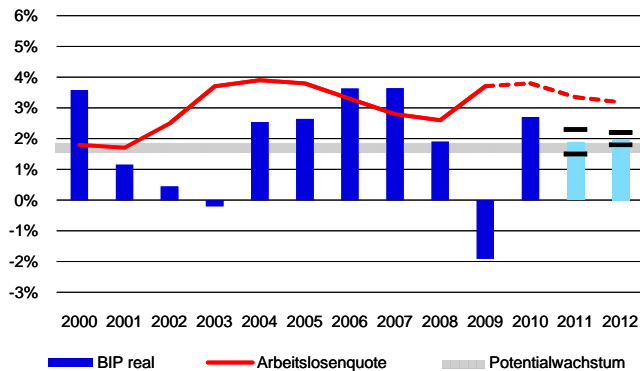
Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2011							2012						
	Seco	BAK	KOF	Créa	CS	UBS	Ø	BAK	Seco	KOF	UBS	Créa	CS	Ø
BIP, real	1.5	1.7	1.9	1.9	1.9	2.3	1.9	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	-	2.0
Arbeitslosenquote	3.4	3.4	3.4	3.3	3.3	3.3	3.4	-	3.4	3.4	3.1	3.0	3	3.2
Teuerungsrate	0.7	0.7	0.7	0.9	1.1	1.7	0.0	0.8	1.1	1.1	1.7	2.0	-	1.3

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

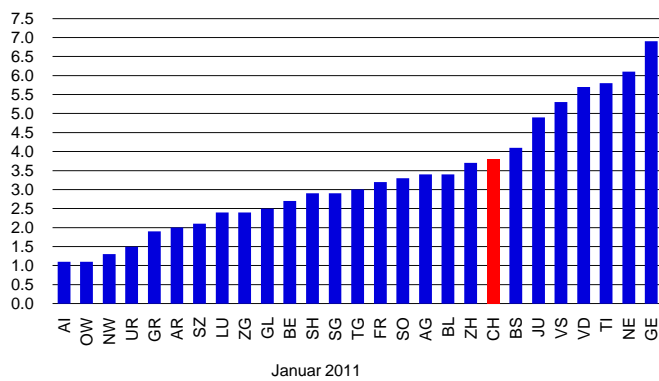


- Die Credit Suisse prognostiziert neu ein Schweizer Wirtschaftswachstum von 1.9% für 2011.
- Die UBS erwartet ein Wachstum von über 2% der Schweizer Wirtschaft von 1.9% für 2011.
- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur Februar, Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

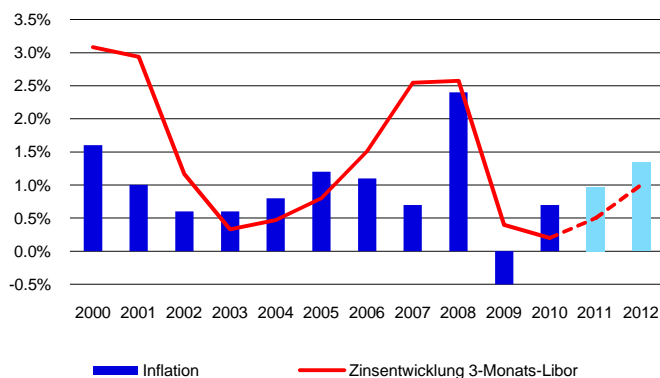
(9)



Quelle: Seco.

Teuerungsraten

(10)



Inflationsprognosen SNB	2010	2011	2012
Prognose Dezember 2010 Libor 0.25%	0.7%	0.4%	1.0%
Prognose September 2010 Libor 0.25%	0.7%	0.3%	1.2%

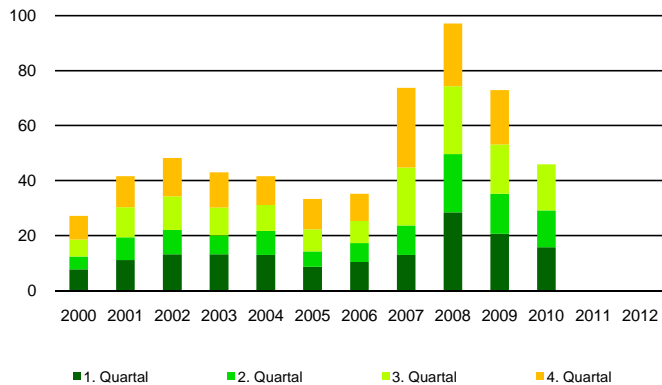
- Die neue mittelfristige (2011 und 2012) Inflationsprognose der SNB liegt (aufgrund der ungünstigeren konjunkturellen Perspektiven für Europa) leicht unterhalb der Prognose vom September.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur Februar, SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:

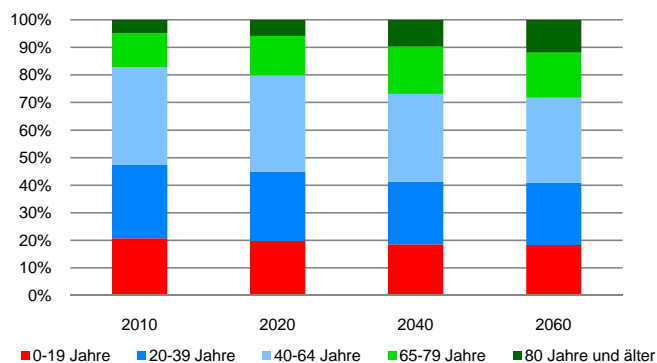
http://www.fpre.ch/d/dateien/meta/Meta_Kon_2011_02_DE.pdf

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



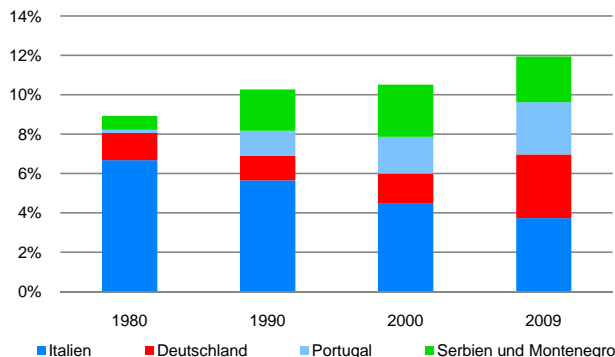
Quelle: BFS.

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



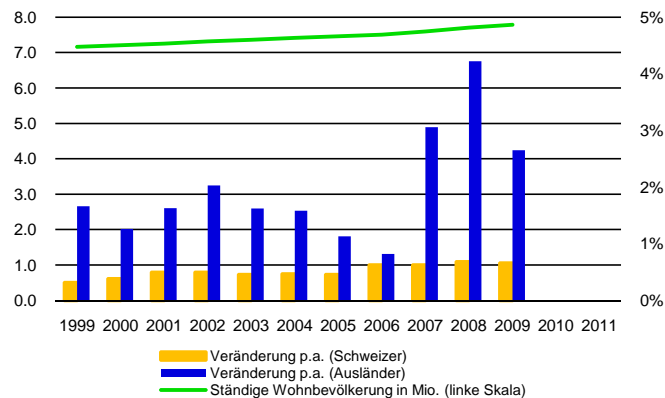
Quelle: BFS.

Ständige ausländische Wohnbevölkerung (13)



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

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.) (14)



Quelle: BFS.

Prognosen Bautätigkeit

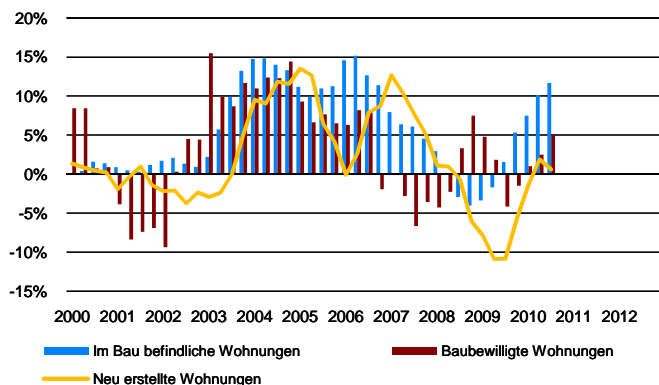
(15)

in Mio CH	2011	2012	2013	Veränderung p.a.	2011	2012	2013
Total	58'443	58'019	57'298	Total	-1.0%	-0.7%	-1.2%
Hochbau	45'764	45'312	44'570	Hochbau	0.1%	-1.0%	-1.6%
Wohnbau	27'928	27'668	26'818	Wohnbau	-0.6%	-0.9%	-3.1%
Tiefbau	12'679	12'707	12'728	Tiefbau	-4.8%	0.2%	0.2%

Quelle: BAK

Wohnbautätigkeit (Veränderung p.a.)

(16)



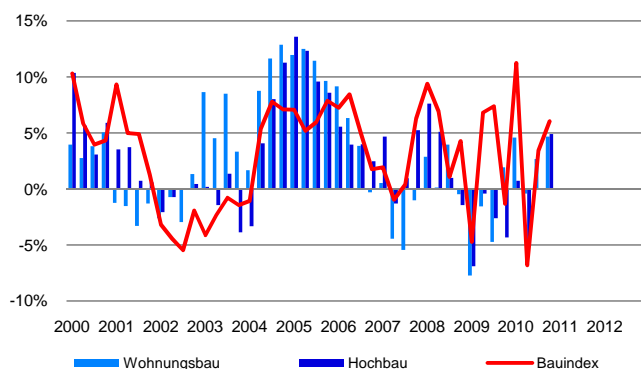
3. Quartal 2010	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	9'566	-773	-7%
Im Bau	70'156	7'794	12%
Baubewilligt	12'609	15	0%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



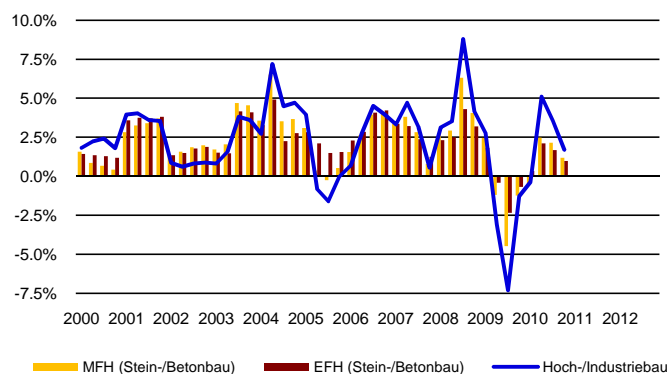
4. Quartal 2010	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	136	6%
- Hochbau	126	5%
- Wohnungsbau	136	5%

- 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)



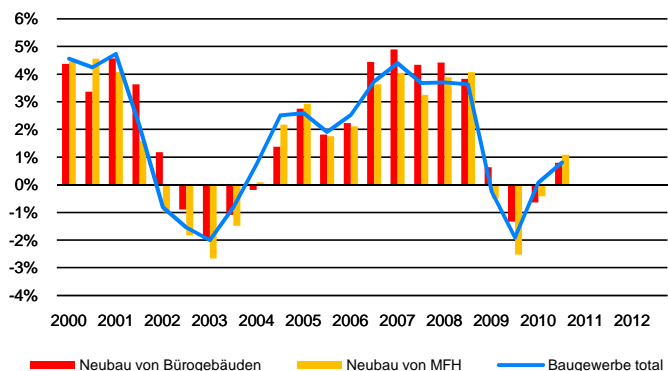
4. Quartal 2010	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	124.8	1.2%	-0.6%
- EFH	125.3	1.0%	-0.5%
Hoch-/Industriebau	124.5	1.7%	-1.3%

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

Quelle: SBV.

Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(19)



2. Halbjahr 2010	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	117.5	0.8%	0.8%
- Bürogebäude	120.4	0.8%	1.1%
- MFH	114.5	1.1%	1.3%

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

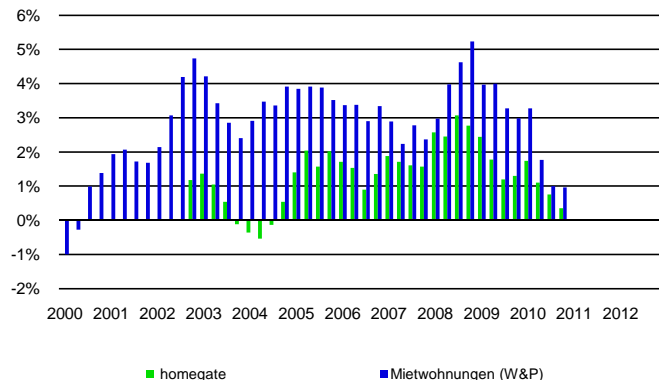
Quelle: BFS.

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.

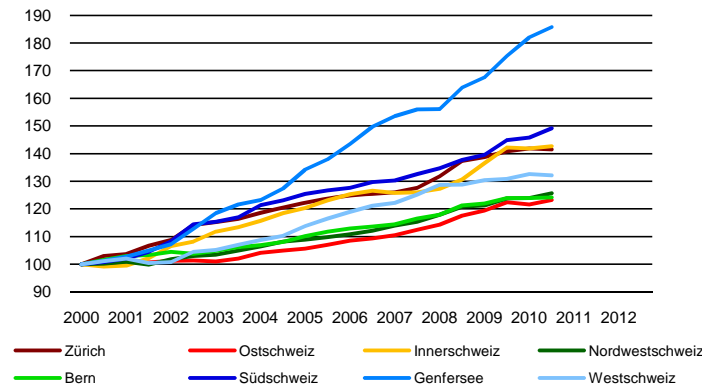
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (21)



2. Halbjahr 2010	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	141.5	-0.2%	0.5%
Ostschweiz	123.3	1.4%	0.7%
Innerschweiz	142.6	0.5%	0.3%
Nordwestschweiz	125.7	1.4%	1.5%
Bern	124.1	0.2%	0.2%
Südschweiz	149.1	2.3%	2.9%
Genfersee	185.7	2.0%	6.0%
Westschweiz	132.1	-0.4%	0.9%

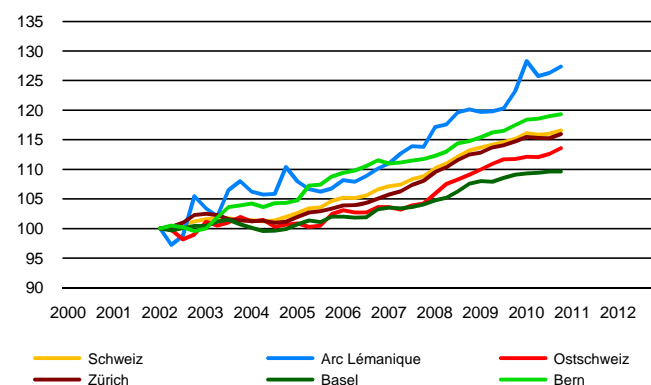
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (22)



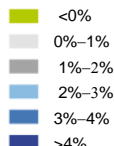
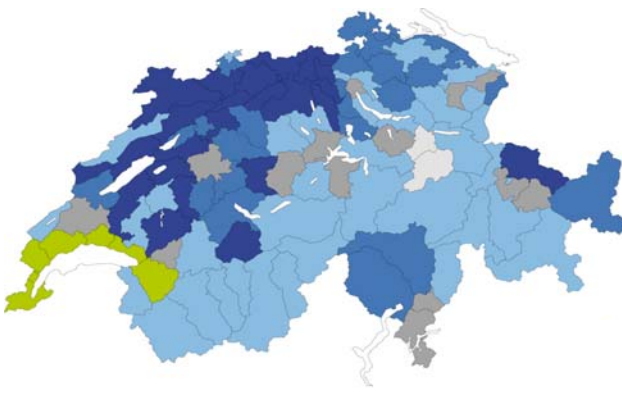
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

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

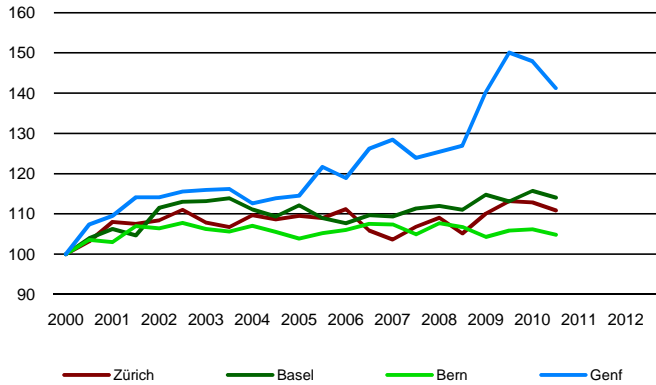
+41 (0)21 721 20 70
info@iconsultingsa.ch
www.iconsultingsa.ch

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.

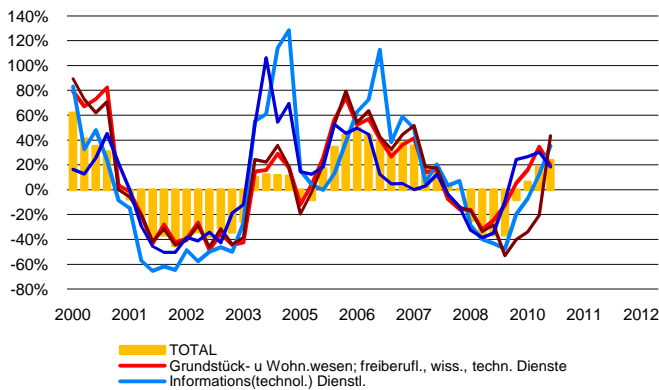
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (26)



2. Halbjahr 2010	Index (1999=100)	Veränderung gg. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	110.9	-1.8%	-2.1%
Basel	114.0	-1.4%	0.8%
Bern	104.8	-1.3%	-1.0%
Genf	141.2	-4.5%	-5.9%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

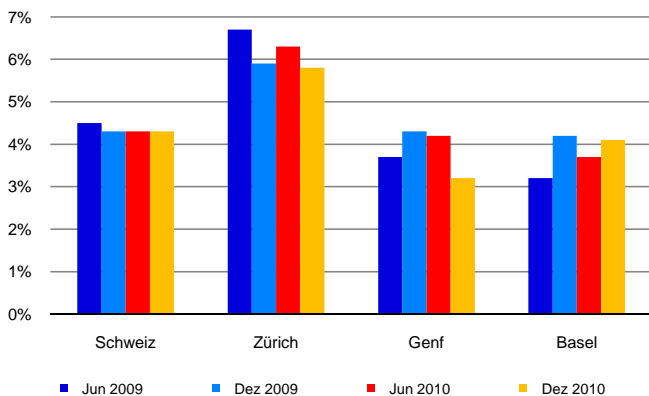
Veränderung offene Stellen (27)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 3. Quartal 2010
TOTAL	24%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	18%
Grundstück- u. Wohn.wesen; freiberufl., wiss., techn. Dienste	20%
Informations(technol.) Dienstl.	35%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	43%

Quelle: BFS.

Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (28)

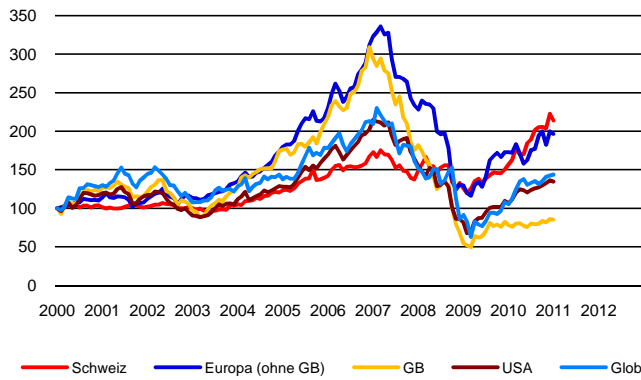


	Schweiz	Zürich	Genf	Basel
Dez 2010	4.3%	5.8%	3.7%	3.2%
Jun 2010	4.3%	6.3%	4.2%	3.7%
Dez 2009	4.3%	5.9%	4.3%	4.2%
Jun 2009	4.5%	6.7%	3.7%	3.2%

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

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

(30)

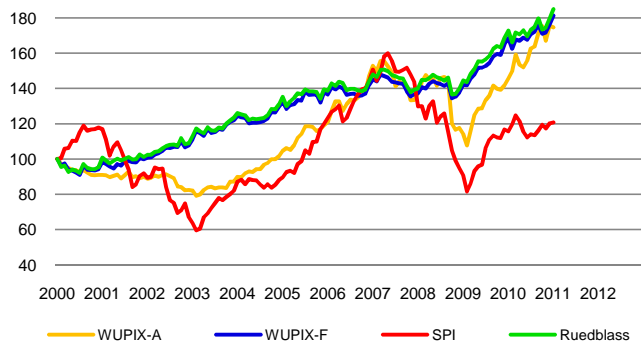


Januar 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Schweiz	214	36%
Europa (ohne GB)	196	14%
GB	85	9%
USA	144	37%
Global	135	26%

Quelle: EPRA NAREIT.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI

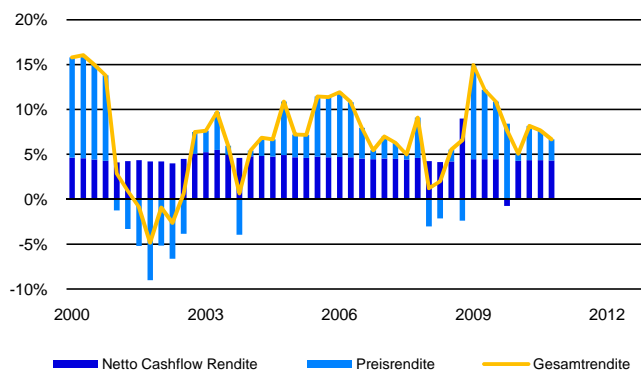
(31)



Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index

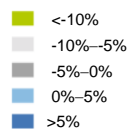
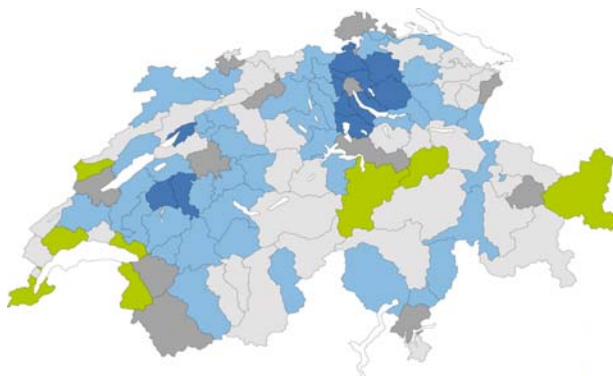
(32)



Quelle: IAZI.

Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2009-2012

(33)



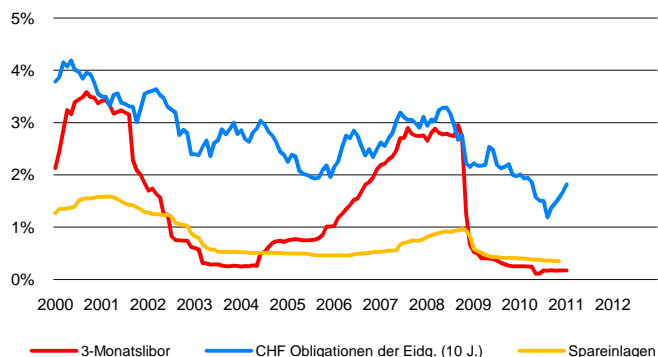
Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersbewertung und Demodierung).
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario August 2010, Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Zinsprognosen (34)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2011	2012	2011	2012
Seco	0.5%	1.0%	1.8%	2.3%
KOF	0.4%	1.1%	1.8%	2.3%
Créa	-	-	1.7%	2.0%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

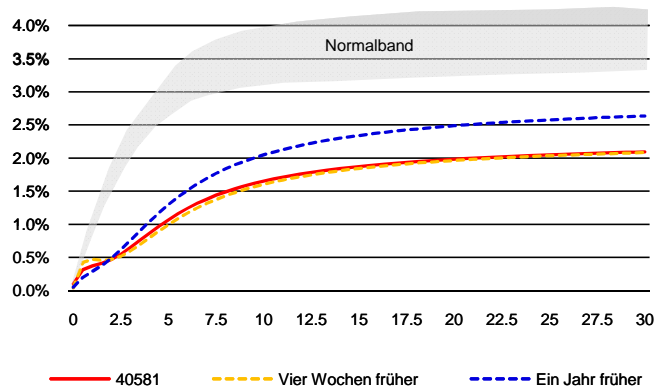
Zinsen (35)



Januar 2011	
3-Monatslibor	0.2%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	1.8%
November 2010	
Spareinlagen	0.4%

Quelle: SNB.

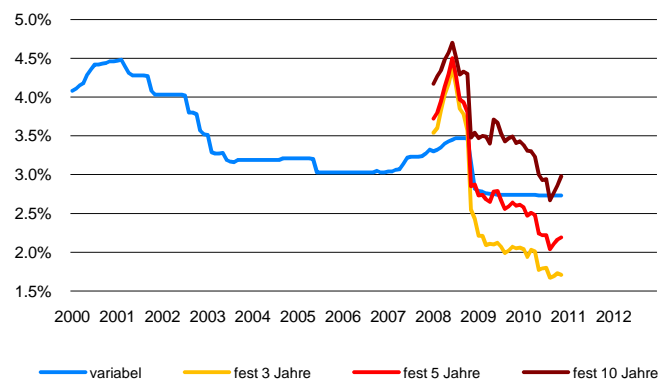
Renditen von eidgenössischen Obligationen (36)



Laufzeit	07.02.2011	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.37%	0.47%	0.29%
3 Jahre	0.65%	0.60%	0.76%
5 Jahre	1.07%	1.00%	1.30%
10 Jahre	1.65%	1.60%	2.05%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

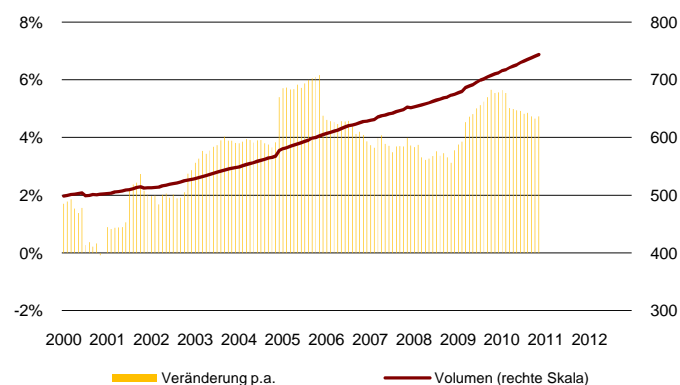
Hypothekarzinsen (37)



Hypotheken	November 2010
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.7%
fest 5 Jahre	2.2%
fest 10 Jahre	3.0%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (39)



November 2010	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	743.9	4.7%

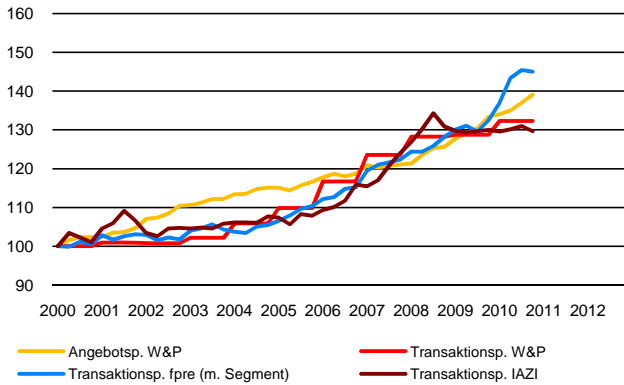
Quelle: SNB.

Prognosen Einfamilienhäuser (40)

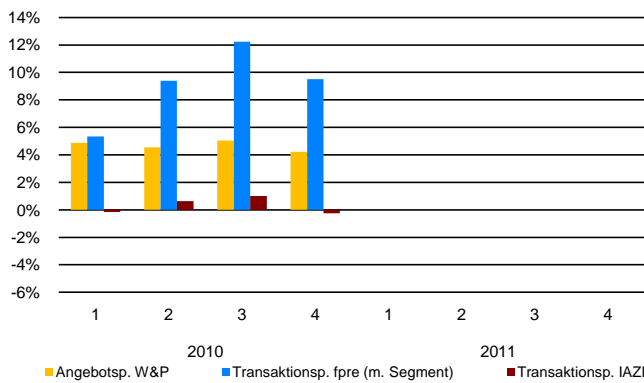
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		↗ →	
Mittleres		→ →	
Gehobenes		↗ ↗	
Gesamt	↗	↗ →	2.2%

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

Preisindizes EFH Schweiz (41)

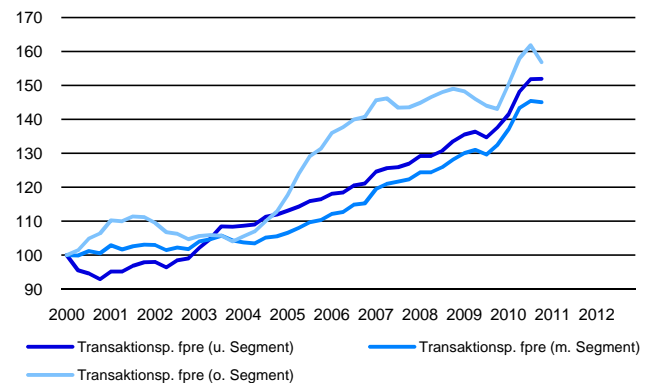


Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

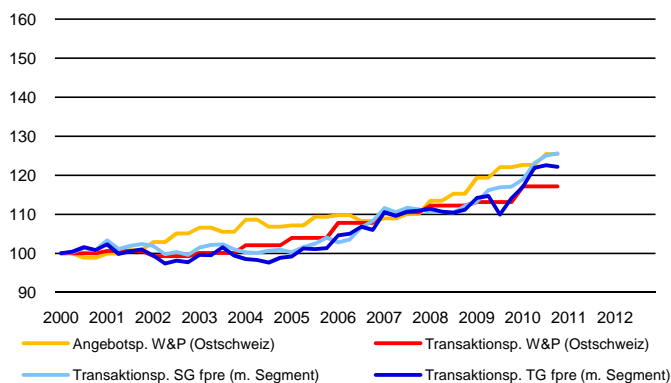


(42) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(43)

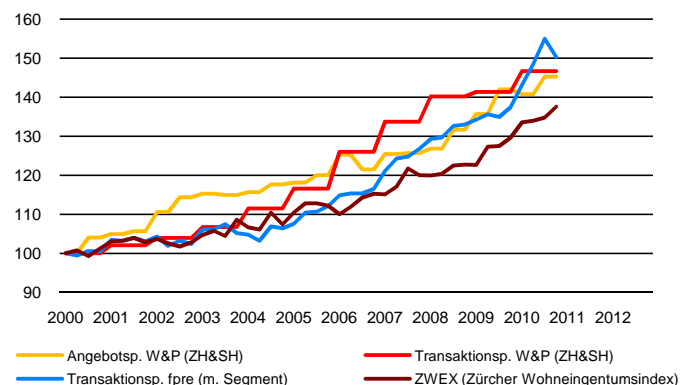


Preisindizes EFH Region Ostschweiz



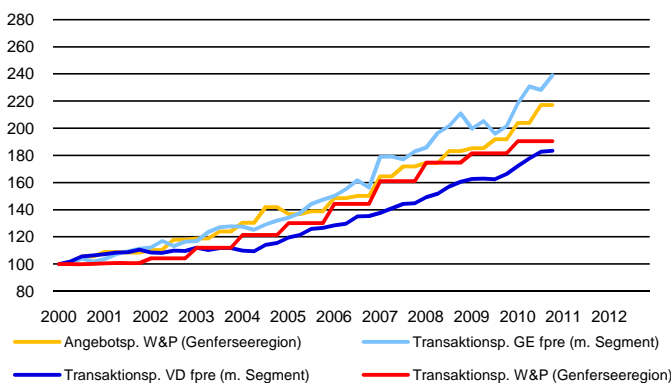
(44) Preisindizes EFH Kanton Zürich

(45)



Preisindizes EFH Region Genfersee

(46)



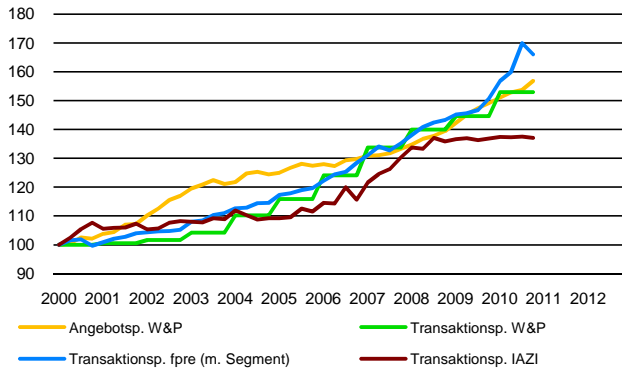
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (47)

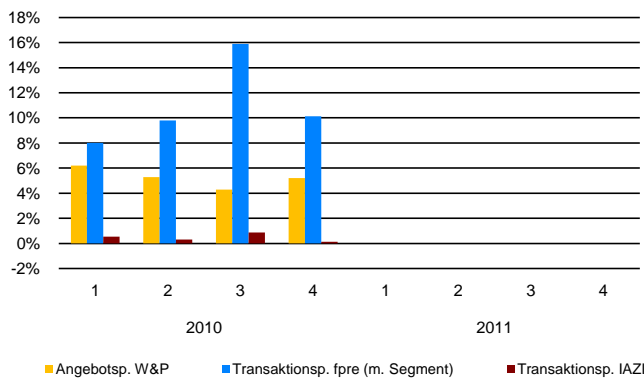
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		→	
Mittleres		↗	
Gehobenes		↗	
Gesamt	↗	↗	1.4%

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

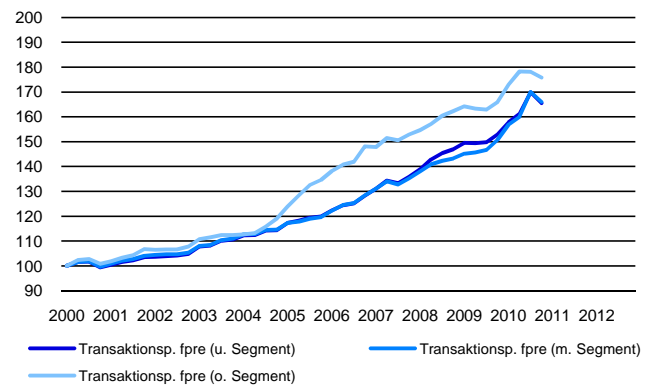
Preisindizes EWG Schweiz (48)



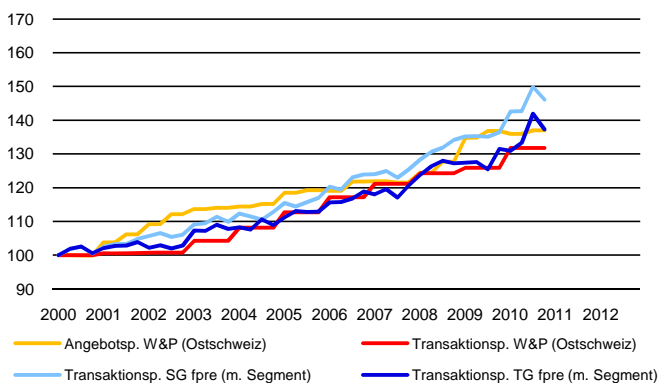
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



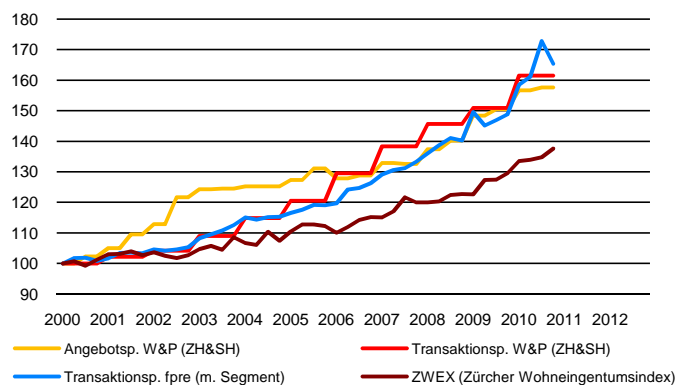
(49) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (50)



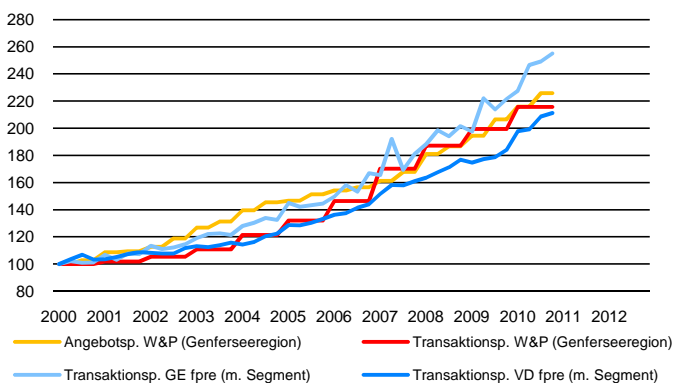
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(51) Preisindizes EWG Kanton Zürich (52)



Preisindizes EWG Region Genfersee (53)



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

Abb.-Nr.	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1	Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal	Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen Angebotsmieten Büroflächen Angebotsmieten neue/bestehende Whg	Wüest & Partner Wüest & Partner homegate	4. Quartal 2010 4. Quartal 2010 4. Quartal 2010
2	mittleres Segment		Wüest & Partner IAZI fpre	2010 4. Quartal 2010 4. Quartal 2010
3 - 6	s. Prognosen unten			
7 - 10	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
11	quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS	3. Quartal 2010
12			BFS	2010
13			BFS	2009
14			BFS	2009
15	s. Prognosen unten			
16	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	3. Quartal 2010
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	4. Quartal 2010
18			BFS	4. Quartal 2010
19			BFS	2. Halbjahr 2010
20	s. Prognosen unten			
21			homegate Wüest & Partner	4. Quartal 2010 4. Quartal 2010
22			SNB/W&P	2. Halbjahr 2010
23			homegate	4. Quartal 2010
24	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre BFS Geostat/Swisstopo	August 2010
25	s. Prognosen unten			
26			SNB/W&P	2. Halbjahr 2010
27	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
28			Colliers	2010
29			Colliers	2010
30			EPRA NAREIT	Januar 2011
31			SIX SwissExchange Wüest & Partner	Januar 2011 Januar 2011
32			IAZI	4. Quartal 2010
33	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre BFS Geostat/Swisstopo	August 2010
34	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
35	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
36	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
37	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
39	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
40	s. Prognosen unten			
41 - 46			fpre Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2010 2010 4. Quartal 2010
47	s. Prognosen unten			
48 - 49			fpre Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2010 2010 4. Quartal 2010
50			fpre	4. Quartal 2010
51 - 53			fpre Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2010 2010 4. Quartal 2010
Prggnosen		Swiss Issues Immobilien, Monitor Immoprogramm Newsletter Immomonitoring Hochbauprognose 2010-2016	Credit Suisse fpre IAZI Wüest & Partner BAKBASEL	4.Quartal 2010 2010 Januar 2011 2011 I 1 2010

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>
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: 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>