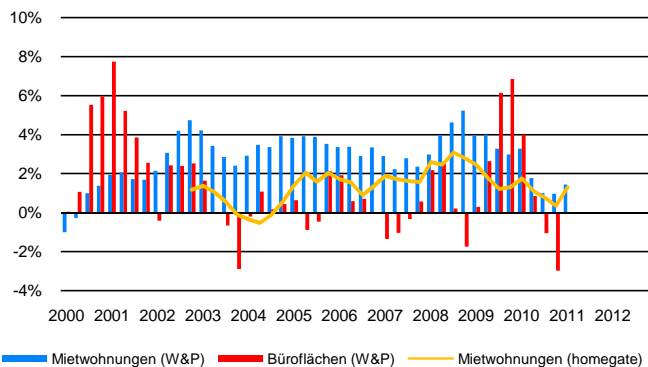


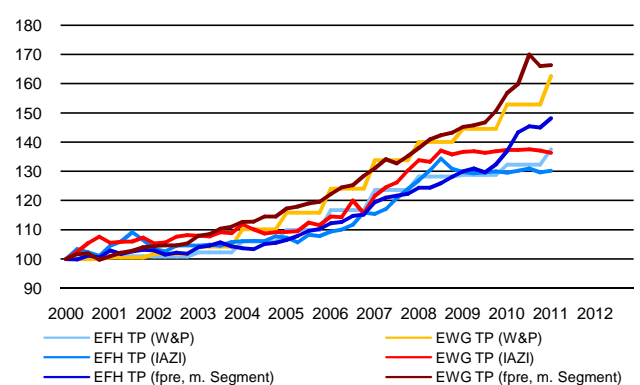
- Gemäss homegate sind im April 2011 die Schweizer Angebotsmieten um 0,1% gegenüber dem Vormonat gestiegen.
- IAZI erwartet, dass die Preise für Renditeimmobilien, vor allem im Wohnbereich, aufgrund der tiefen Zinsen und der anhaltend starken Nachfrage weiter steigen. Jene für EFH und Eigentumswohnungen werden wahrscheinlich noch für einige Zeit eher seitwärts tendieren.
- Credit Suisse rechnet mit einem Anstieg der Eigentumspreise von rund 4-5% im laufenden Jahr.
- Aufgrund der gedämpften Nachfrage und zunehmenden Baubewilligungen rechnet Wüest & Partner mit einer Stagnation der Büromietpreise.
- Gemäss den Transaktionspreisindizes von Fahrländer Partner haben sich die Preise von neu erstellten Eigentumswohnungen im 1.Quartal 2011 seitwärts bewegt, während sie bei den Einfamilienhäusern weiter stiegen.

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) Prognose 12 Monate
	Netto-Marktmieten(1) bzw. Angebotspreise(2)		
	2010/2011	2011/2012	
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	↘	
Gehobenes	↘	↘	
Gesamt	↘	↘	0.7%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(3) Büroflächen

Mieten Preise	CS(2) Erwartung in 6 Monaten		fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		2010/2011	2011/2012	
	2010/2011	2011/2012	2010/2011	2011/2012	
			↘	↘	
	→	→	↗		0.5%

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

Prognosen Wohneigentum

Einfamilienhäuser

Segment	CS(1) Erwartung in 6 Monaten		fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		2010/2011	2011/2012	
	2010/2011	2011/2012	2010/2011	2011/2012	
Unteres	↗	→	→		
Mittleres	→	→	→		
Gehobenes	↗	↗	↗		
Gesamt	↗	↗	→		2.7%

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

(5) Eigentumswohnungen

Segment	CS(1) Erwartung in 6 Monaten		fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		2010/2011	2011/2012	
	2010/2011	2011/2012	2010/2011	2011/2012	
Unteres	→	→	→		
Mittleres	↗	→	→		
Gehobenes	↗	↗	↗		
Gesamt	↗	↗	→		0.9%

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

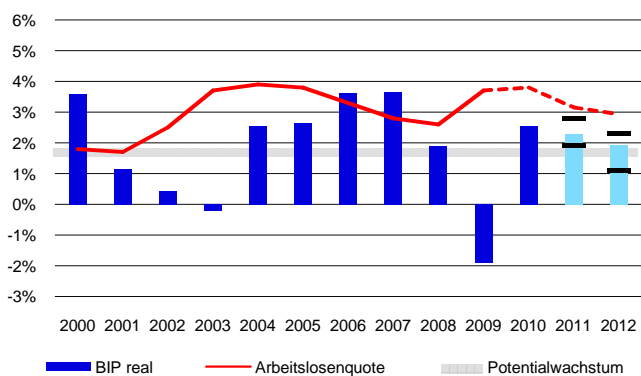
Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2011							2012						
	Créa	CS	Seco	BAK	UBS	KOF	Ø	Créa	Seco	BAK	CS	UBS	KOF	Ø
BIP, real	1.9	1.9	2.1	2.4	2.7	2.8	2.3	1.1	1.9	1.9	2.2	2.2	2.3	1.9
Arbeitslosenquote	3.3	3.2	3.2	3.1	3.1	3.0	3.2	3.3	3.1	2.9	2.9	2.7	2.7	2.9
Teuerungsrate	0.7	0.8	1.0	1.0	1.1	1.1	1.0	0.9	1.2	1.8	1.8	1.8	2.1	1.6

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

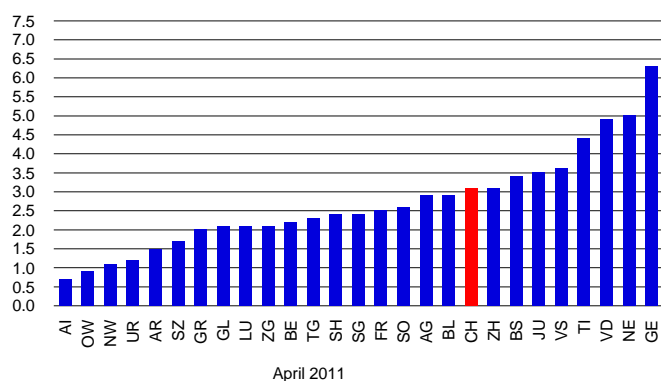


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

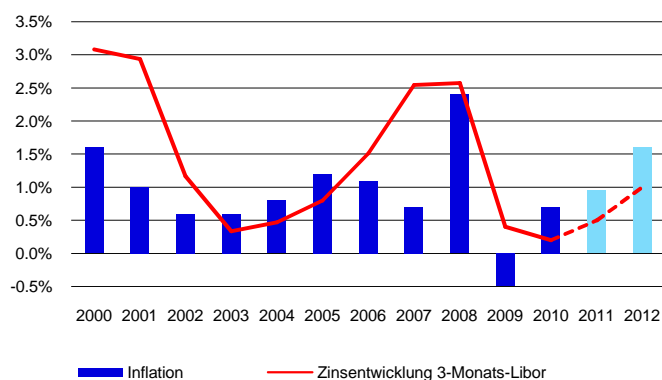
(9)



Quelle: Seco.

Teuerungsraten

(10)



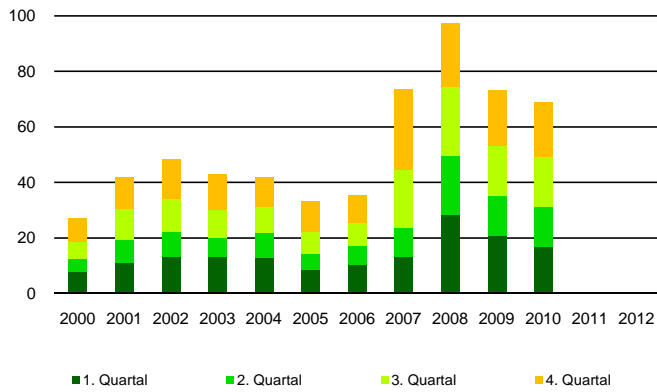
Inflationsprognosen SNB	2011	2012	2013
Prognose März 2011 Libor 0.25%	0.8%	1.1%	2.0%
Prognose Dezember 2010 Libor 0.25%	0.4%	1.0%	-

- Die aktuelle Inflationsprognose der SNB zeigt für 2011 eine leicht höhere Teuerung, was auf einen höheren Ölpreis, die stärkere wirtschaftliche Dynamik im Inland und die positiveren Annahmen für die ausländische Wirtschaft zurückzuführen ist.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

(11)



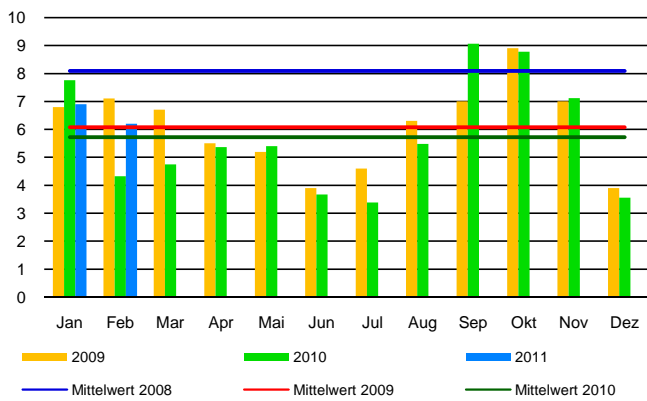
4. Quartal 2010

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
19.4

Quelle: BFS.

Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)

(12)



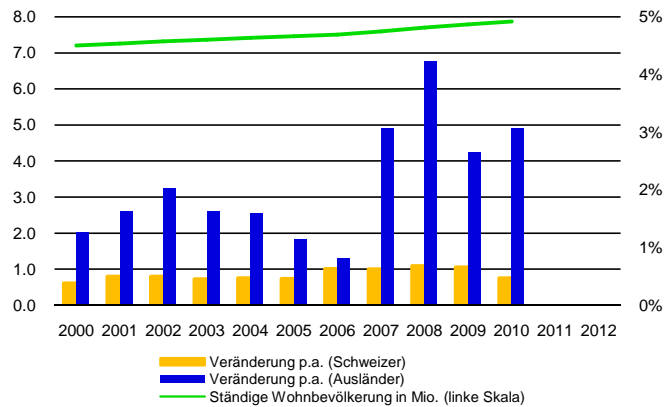
Februar 2011

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
6.2

Quelle: BFS.

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)

(13)



2010

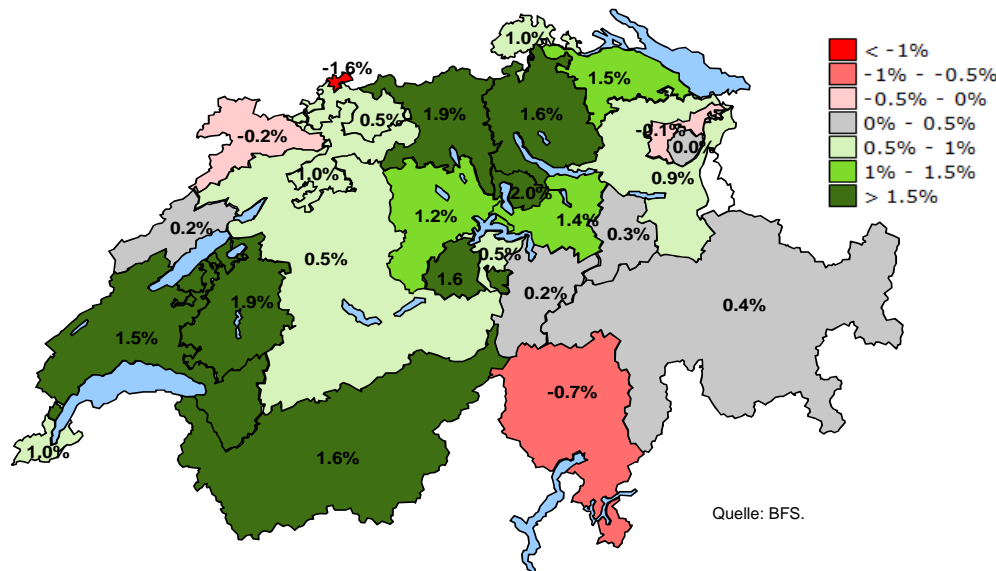
Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

Total (in Mio.)	7.9
Schweizer (in Mio.)	6.1
Ausländer (in Mio.)	1.8
Ausländer (in %)	22%

Quelle: BFS.

Bevölkerungswachstum nach Kanton 2010

(14)



Quelle: BFS.

Prognosen Bautätigkeit

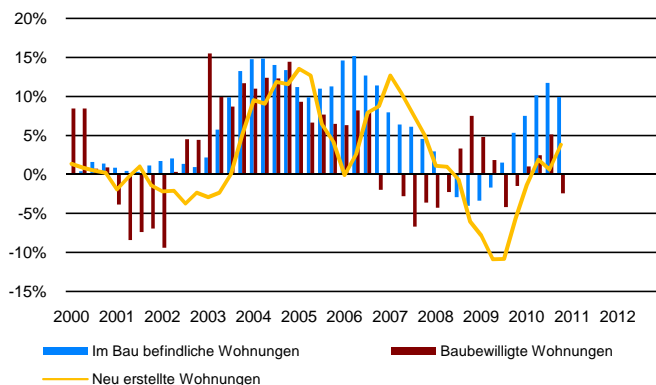
(15)

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)



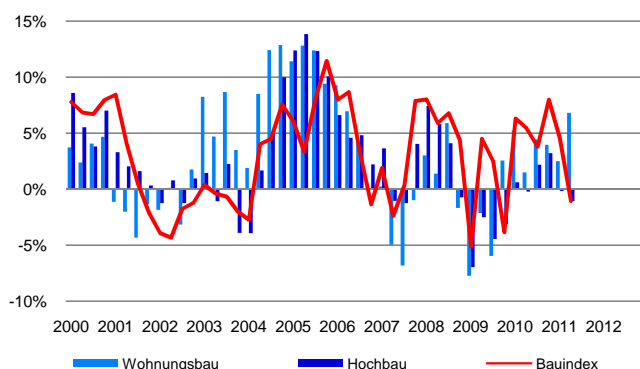
4. Quartal 2010	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	12'434	1'310	12%
Im Bau	67'026	3'482	5%
Baubewilligt	11'653	-1'594	-12%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



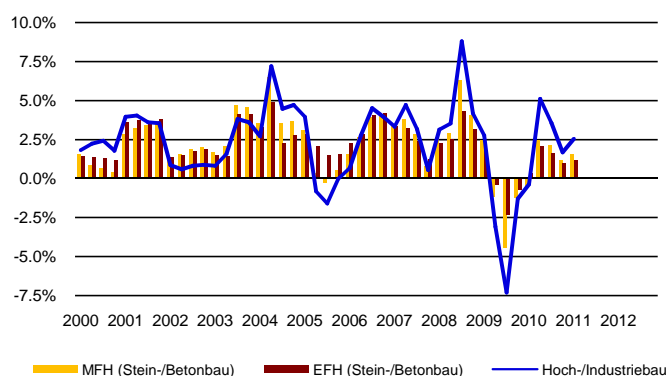
2. Quartal 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	134	-1%
- Hochbau	123	-1%
- Wohnungsbau	137	7%

- 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)



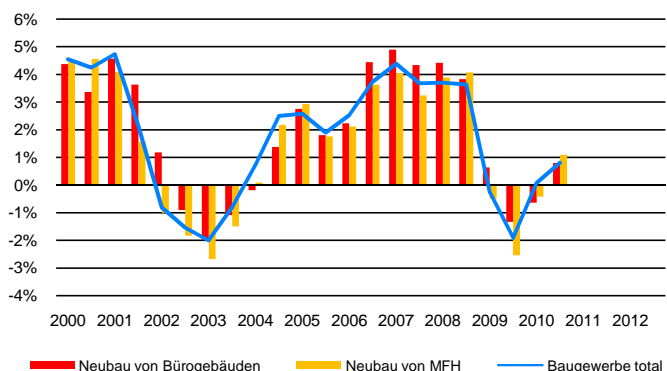
1. Quartal 2011	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	126.3	1.6%	1.2%
- EFH	126.5	1.2%	1.0%
Hoch-/Industriebau	127.1	2.5%	2.1%

- 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.

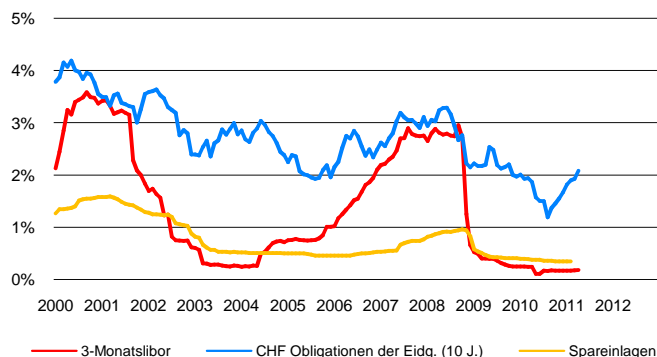
Quelle: BFS.

Zinsprognosen (20)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2011	2012	2011	2012
Seco	0.5%	1.2%	2.0%	2.3%
KOF	0.4%	0.9%	2.1%	2.5%
Créa	-	-	2.2%	2.9%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

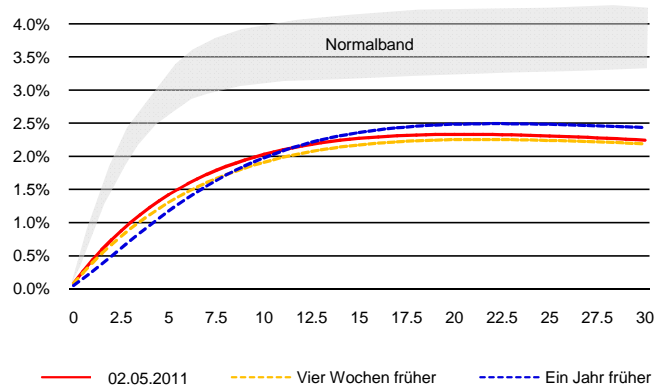
Zinsen (21)



	April 2011
3-Monatslibor	0.2%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	2.1%
	Februar 2011
Spareinlagen	0.4%

Quelle: SNB.

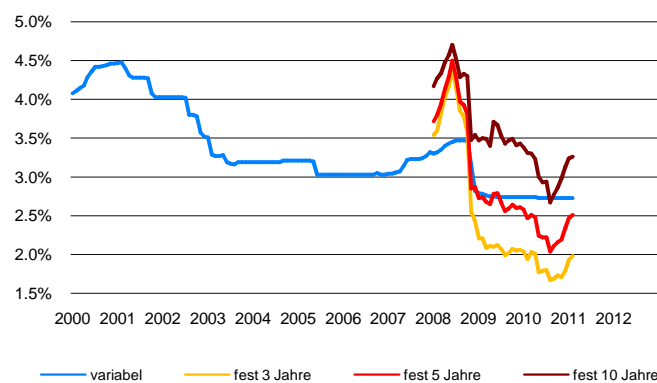
Renditen von eidgenössischen Obligationen (22)



Laufzeit	02.05.2011	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.44%	0.39%	0.26%
3 Jahre	1.00%	0.91%	0.73%
5 Jahre	1.42%	1.30%	1.18%
10 Jahre	2.03%	1.91%	1.98%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

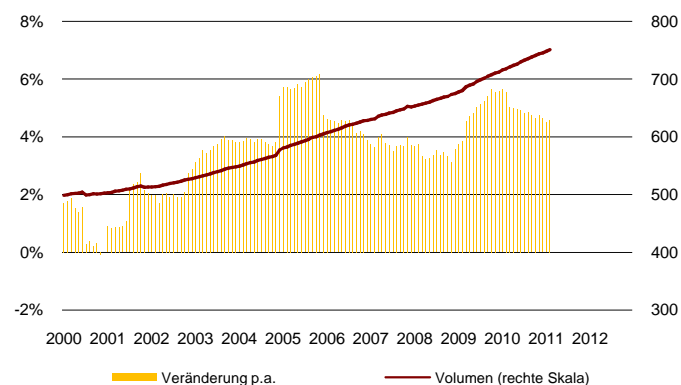
Hypothekarzinsen (23)



Hypotheken	Februar 2011
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	2.0%
fest 5 Jahre	2.5%
fest 10 Jahre	3.3%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (24)



Februar 2011	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	750.7	4.6%

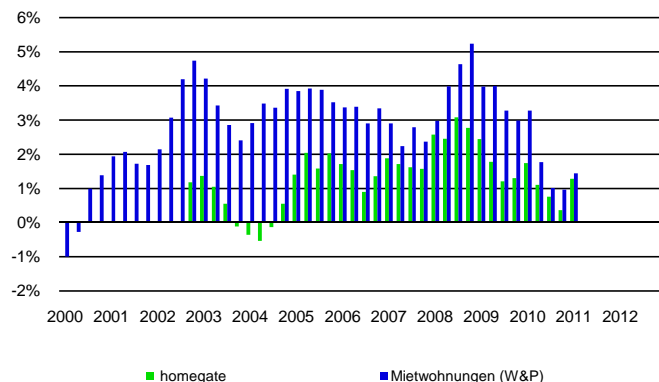
Quelle: SNB.

Prognosen Mietwohnungen (MWG) (25)

Segment	fpre(1)		W&P(2)
	2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	↘	
Gehobenes	↘	↘	
Gesamt	↘	↘	0.7%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

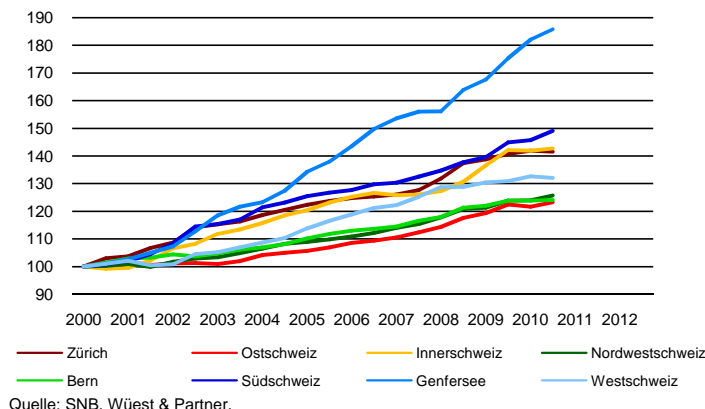
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (26)



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%

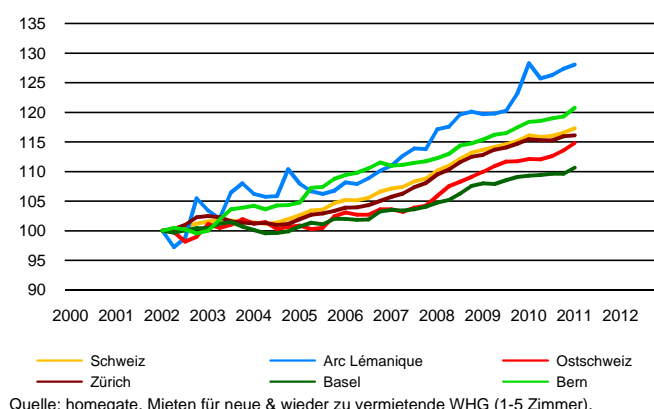
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (27)



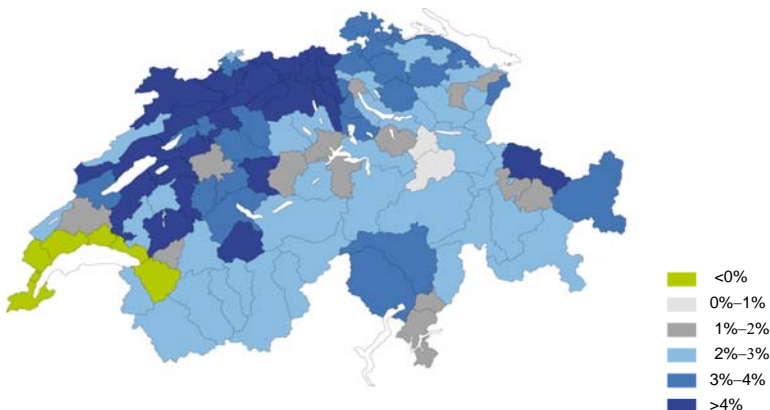
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (28)




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

Marktwert-Entwicklung MFH 2009-2012 (29)



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

Sponsor



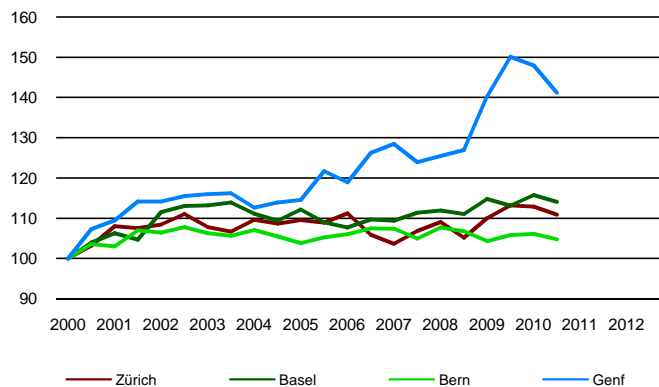
i Consulting sa
Avenue général-Guisan 46
1009 Pully
+41 (0)21 721 20 70
info@iconsultingsa.ch
www.iconsultingsa.ch

Prognosen Büroflächen (30)

	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2)
	CS(2) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Mieten		↘ ↘	
Preise	→	→ ↗	0.5%

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

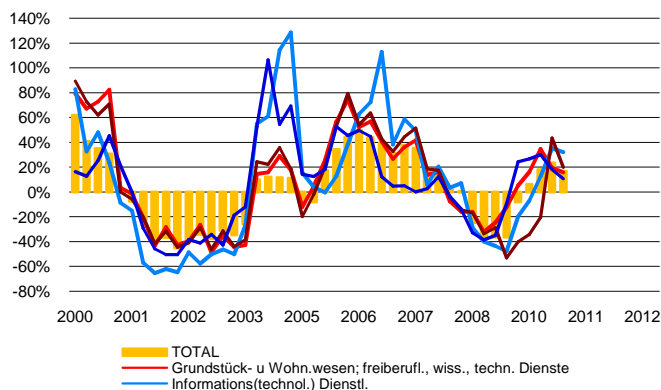
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (31)



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.

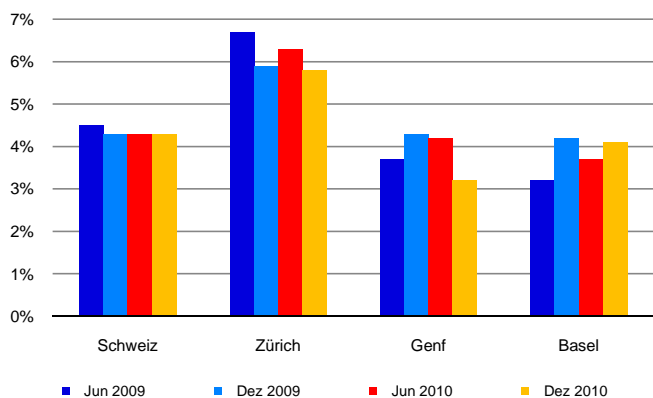
Veränderung offene Stellen (32)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 4. Quartal 2010
TOTAL	17%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	11%
Grundstück- u. Wohn.wesen; freiberufl., wiss., techn. Dienste	16%
Informations(technol.) Dienstl.	32%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	20%

Quelle: BFS.

Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (33)

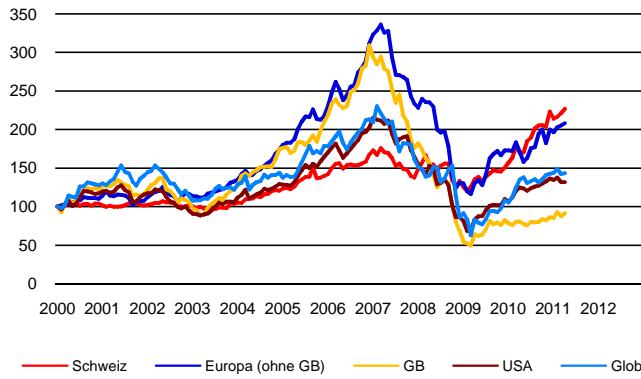


	Schweiz	Zürich	Genf	Basel
Dez 2010	4.3%	5.8%	3.7%	3.2%
Jun 2010	4.3%	6.3%	4.2%	3.7%
Dez 2009	4.3%	5.9%	4.3%	4.2%
Jun 2009	4.5%	6.7%	3.7%	3.2%

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

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

(34)

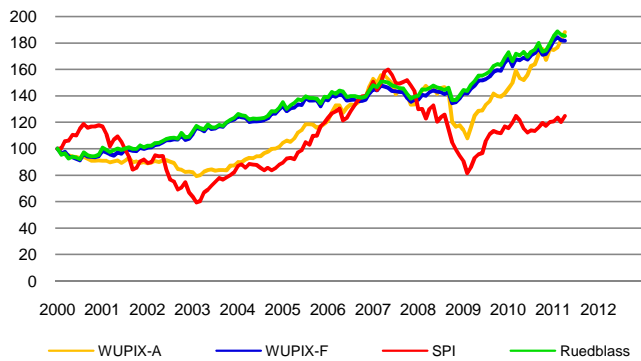


April 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Schweiz	227	34%
Europa (ohne GB)	208	22%
GB	92	13%
USA	143	6%
Global	132	6%

Quelle: EPRA NAREIT.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI

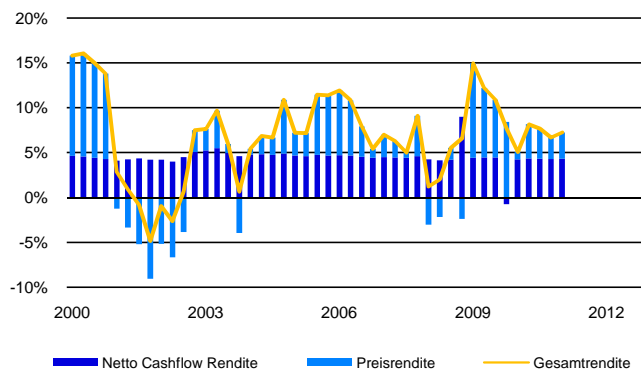
(35)



Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index

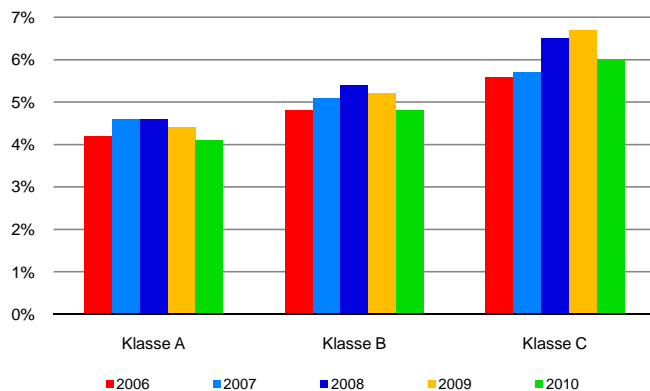
(36)



Quelle: IAZI.

Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien

(37)



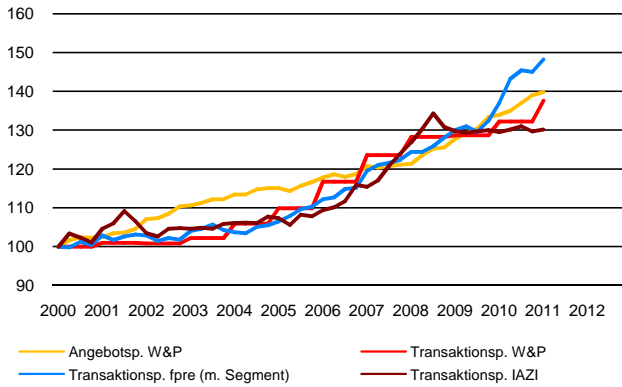
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Prognosen Einfamilienhäuser (38)

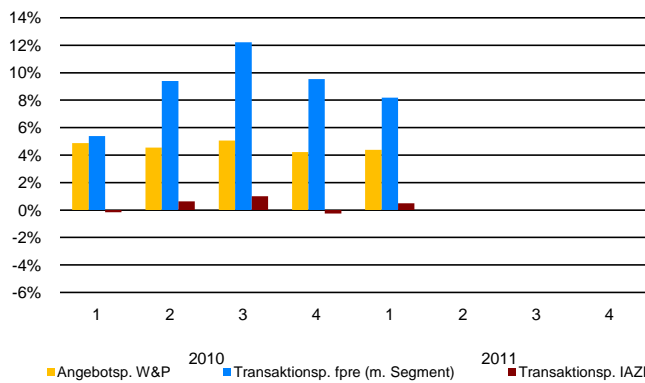
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		↗ →	
Mittleres		→ →	
Gehobenes		↗ ↗	
Gesamt	↗	↗ →	2.7%

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

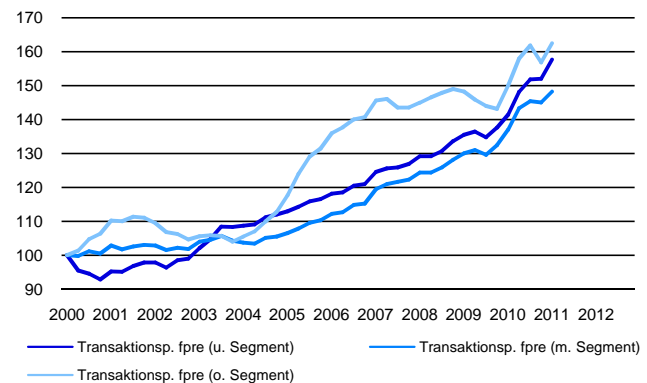
Preisindizes EFH Schweiz (39)



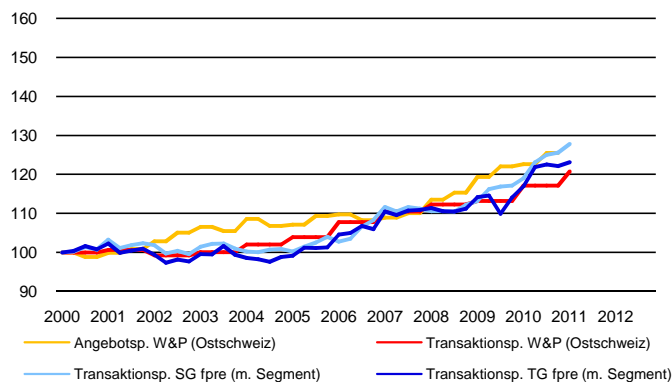
Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



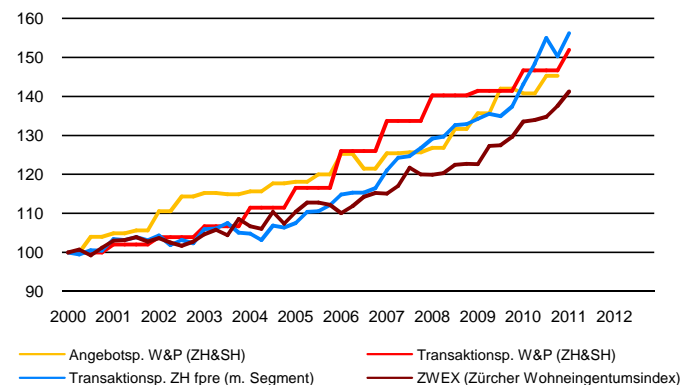
(40) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz



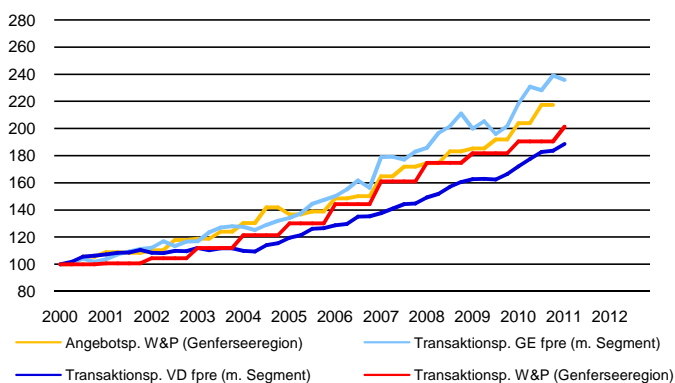
Preisindizes EFH Region Ostschweiz



(42) Preisindizes EFH Kanton Zürich



Preisindizes EFH Region Genfersee



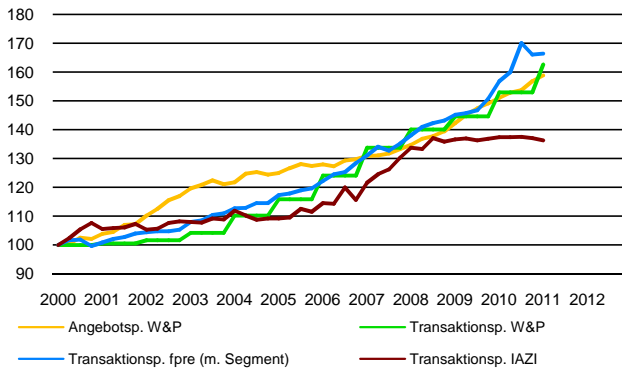
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (45)

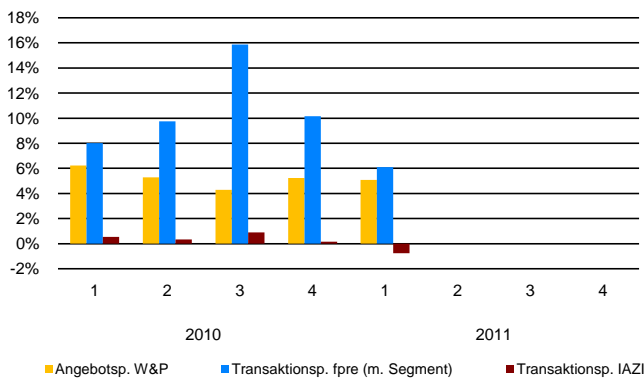
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		→	
Mittleres		↗	
Gehobenes		↗	
Gesamt	↗	↗	0.9%

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

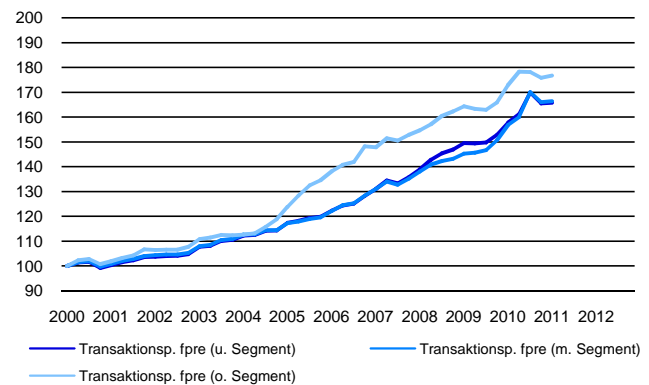
Preisindizes EWG Schweiz (46)



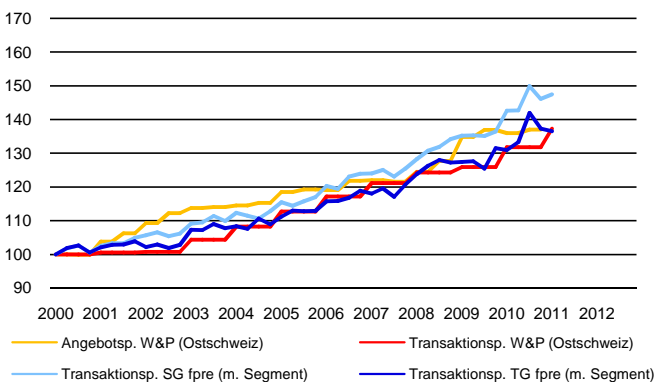
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



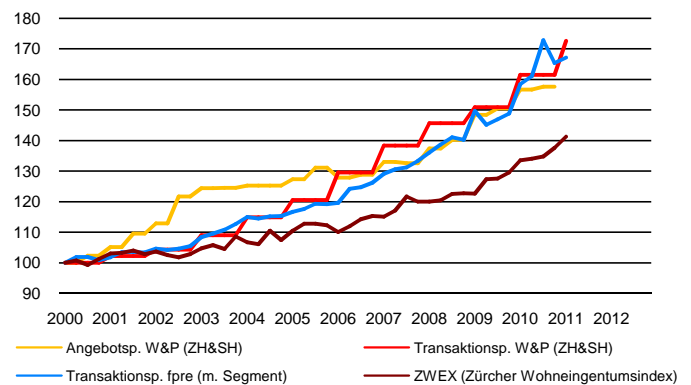
(47) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (48)



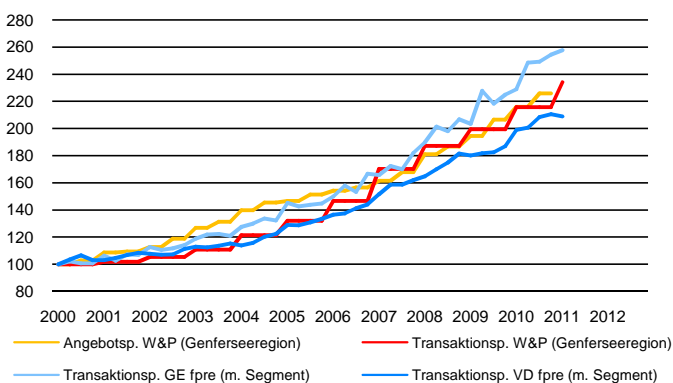
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(49) Preisindizes EWG Region Zürich (50)



Preisindizes EWG Region Genfersee (51)



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	Wüest & Partner	1. Quartal 2011
		Angebotsmieten Büroflächen	Wüest & Partner	4. Quartal 2010
		Angebotsmieten neue/bestehende Whg	homegate	1. Quartal 2011
2			Wüest & Partner	2011
	mittleres Segment		IAZI	1. Quartal 2011
	s. Prognosen unten		fpre	1. Quartal 2011
3 - 6	s. Prognosen unten			
7 - 10	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
11	quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS	4. Quartal 2010
12			BFS	November 2010
13			BFS	2010
14			BFS	2011
15	s. Prognosen unten			
16	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	4. Quartal 2010
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	2. Quartal 2011
18			BFS	1. Quartal 2011
19			BFS	2. Halbjahr 2010
20	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
21	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
22	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
23	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
24	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
25	s. Prognosen unten			
26			homegate	1. Quartal 2011
			Wüest & Partner	1. Quartal 2011
27			SNB/W&P	2. Halbjahr 2010
28			homegate	1. Quartal 2011
29	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre	August 2010
	s. Prognosen unten		BFS Geostat/Swisstopo	
30				
31			SNB/W&P	2. Halbjahr 2010
32	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
33			Colliers	2010
34			EPRA NAREIT	April 2011
35			SIX SwissExchange	April 2011
			Wüest & Partner	April 2011
36			IAZI	1. Quartal 2011
37	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre	August 2010
	s. Prognosen unten		BFS Geostat/Swisstopo	
38				
39-44			fpre	1. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	1. Quartal 2011
45	s. Prognosen unten			
46-47			fpre	1. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	1. Quartal 2011
48			fpre	1. Quartal 2011
49-51			fpre	1. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	1. Quartal 2011
Prognosen		Swiss Issues Immobilien, Monitor	Credit Suisse	1.Quartal 2010
		Immoprog	fpre	2010
		Newsletter	IAZI	Januar 2011
		Immomonitoring	Wüest & Partner	2011 I 2
		Hochbauprognose 2010-2016	BAKBASEL	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. Autorin: Bettina Simioni. 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>