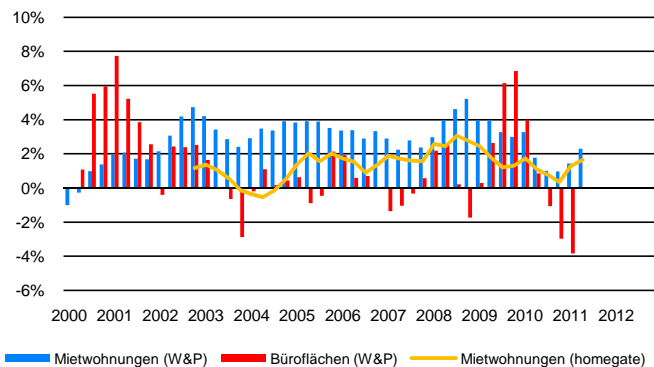


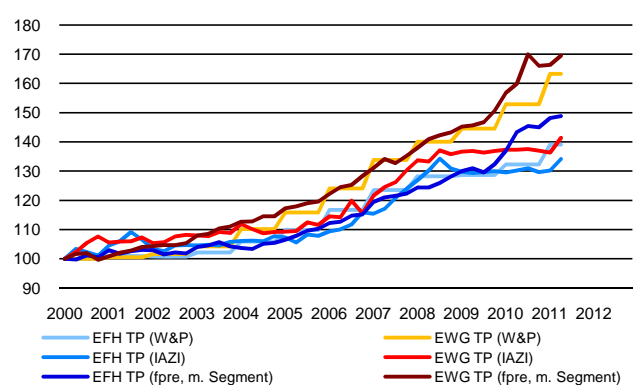
- Gemäss homegate sind im Juli 2011 die Schweizer Angebotsmieten gegenüber dem Vormonat um 0,1% gesunken.
- IAZI verzeichnet im zweiten Quartal 2011 den stärksten Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern seit Beginn des «Rallys» im zweiten Quartal 2009, welches auf eine kurze Preiskorrektur gefolgt hatte. Nach gut zweijähriger Seitwärtstendenz komme auch wieder Bewegung ins Preisgefüge von Einfamilienhäusern. Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind kräftig gestiegen.
- Credit Suisse sieht weiterhin eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, welche die Preise hauptsächlich im Eigentumssegment weiter nach oben treibt. Die Frage nach der Nachhaltigkeit der heutigen Preisniveaus bleibt damit brisant. Die Perspektiven auf dem Büroflächenmarkt hellen sich gemäss Credit Suisse weiter auf. Dies ist in erster Linie dem Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen zuzuschreiben.
- Wüest & Partner verzeichnet im zweiten Quartal 2011 seitwärts tendierende Angebotspreise.
- Fahrländer Partner: die Verlangsamung des Preiswachstums bei Wohneigentum setzt sich im zweiten Quartal 2011 fort.

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	↘	↘	0.7%

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	→	→	↗		0.5%

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	↗	↗	→	2.7%

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	↗	↗	→	0.9%

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

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



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

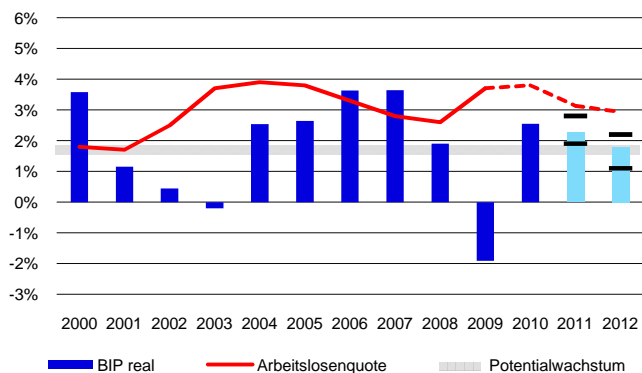
## Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2011							2012						
	Créa	CS	Seco	BAK	UBS	KOF	Ø	Créa	Seco	BAK	KOF	CS	UBS	Ø
BIP, real	1.9	1.9	2.1	2.2	2.7	2.8	2.3	1.1	1.5	1.8	1.9	2.2	2.2	1.8
Arbeitslosenquote	3.3	3.2	3.1	3.1	3.1	3.0	3.1	3.3	3.1	2.9	2.9	2.7	2.7	2.9
Teuerungsrate	0.6	0.7	0.7	1.0	1.1	1.1	0.9	0.7	1.2	1.2	1.8	1.8	1.8	1.4

## Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

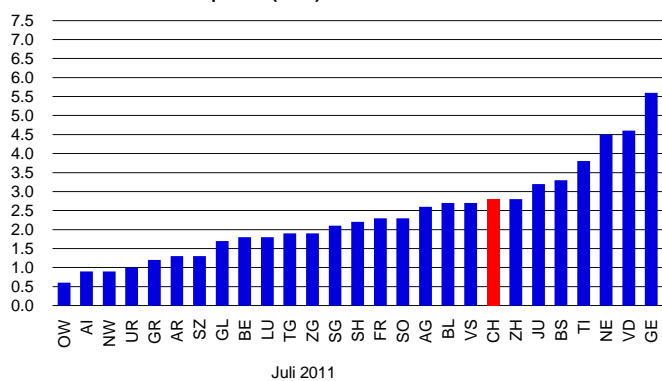


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

## Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

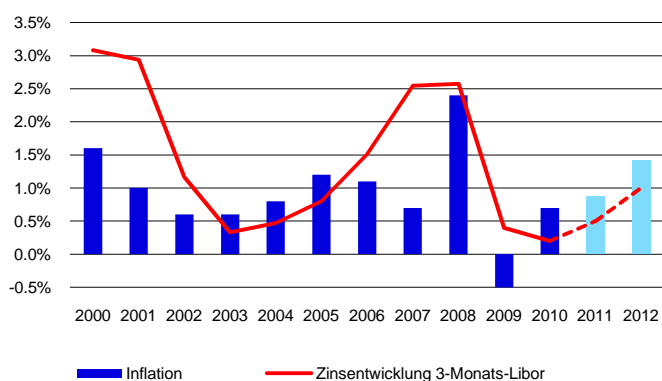
(9)



Quelle: Seco.

## Teuerungsraten

(10)



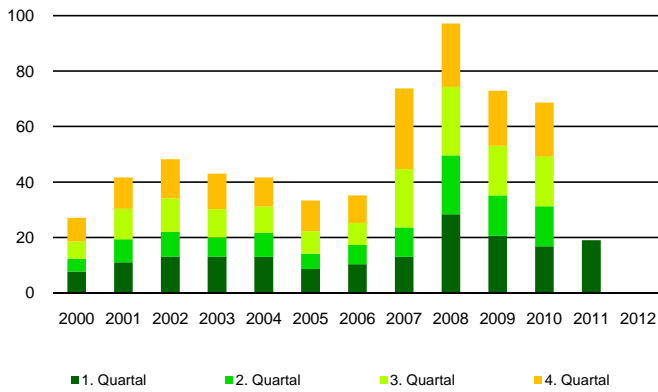
Inflationsprognosen SNB	2011	2012	2013
Prognose Juni 2011 Libor 0.25%	0.9%	1.0%	1.7%
Prognose März 2011 Libor 0.25%	0.8%	1.1%	2.0%

- Die aktuelle Inflationsprognose der SNB (Juni 2011) fällt aufgrund der jüngsten Aufwertung des Schweizer Franken und des etwas schwächeren internationalen Wachstums im Verlauf von 2012 unter diejenige vom März.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

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

(11)

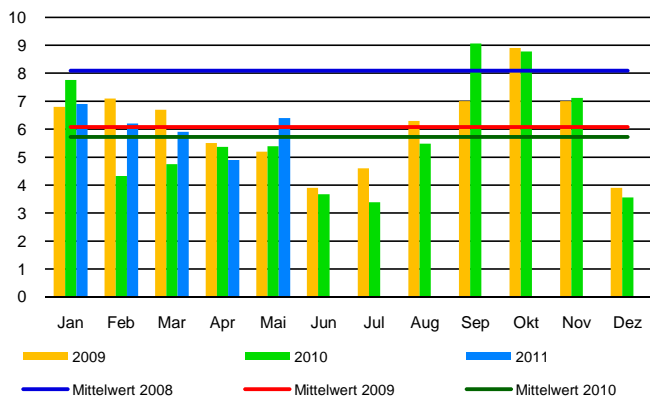


1. Quartal 2011	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	19.0

Quelle: BFS.

**Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)**

(12)

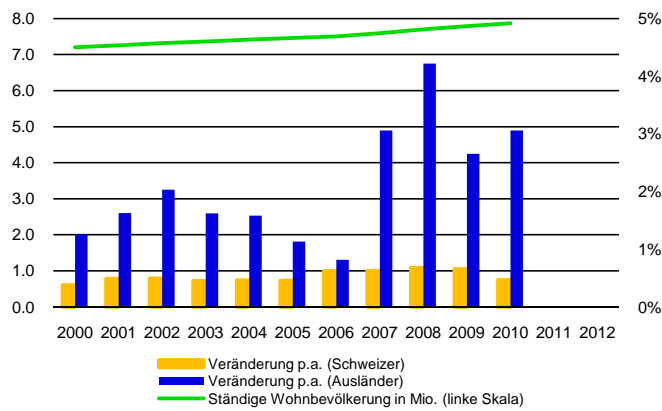


Mai 2011	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	6.4

Quelle: BFS.

**Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)**

(13)

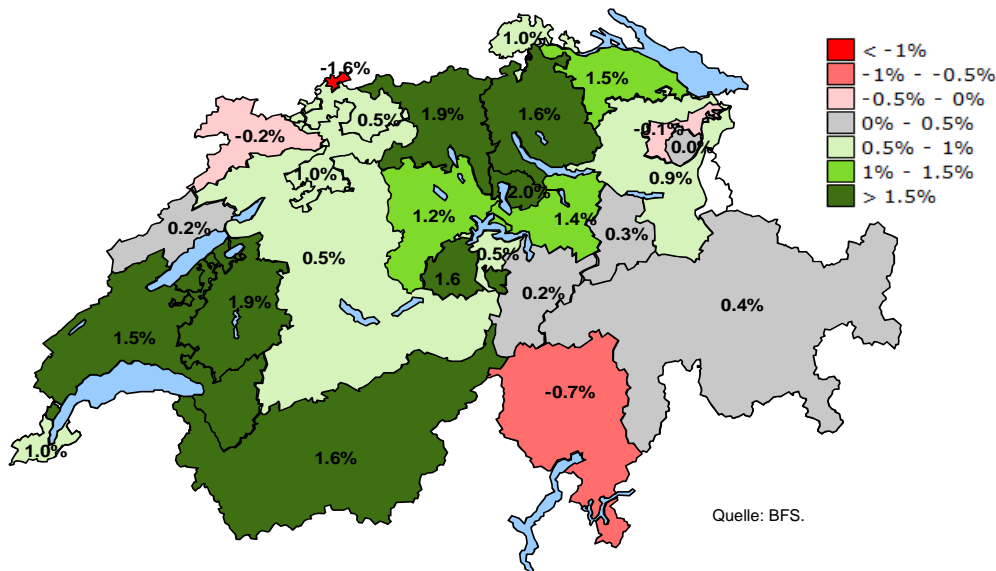


2010	Ständige Wohnbevölkerung Schweiz
Total (in Mio.)	7.9
Schweizer (in Mio.)	6.1
Ausländer (in Mio.)	1.8
Ausländer (in %)	22%

Quelle: BFS.

**Bevölkerungswachstum nach Kanton 2010**

(14)



Quelle: BFS.

## Prognosen Bautätigkeit

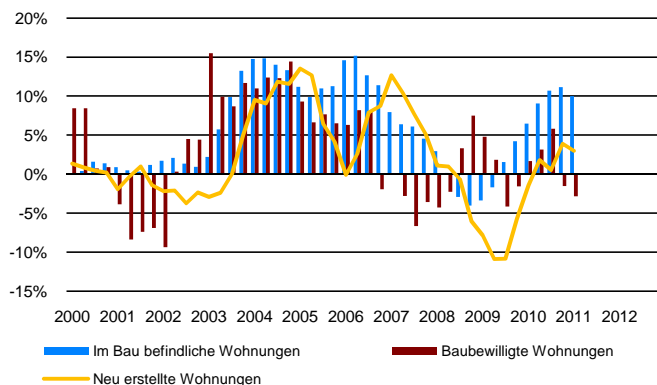
(15)

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)



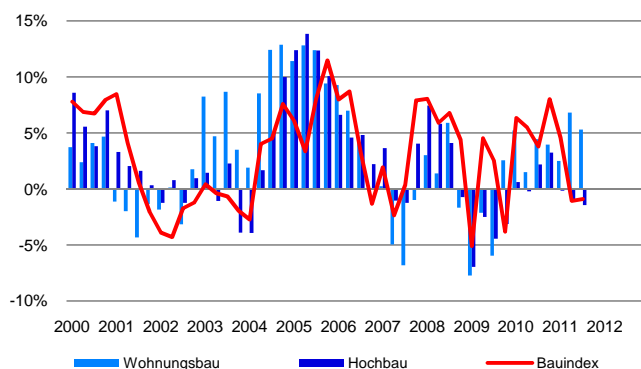
1. Quartal 2011	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	8'798	379	5%
Im Bau	68'307	3'706	6%
Baubewilligt	13'719	271	2%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

## Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



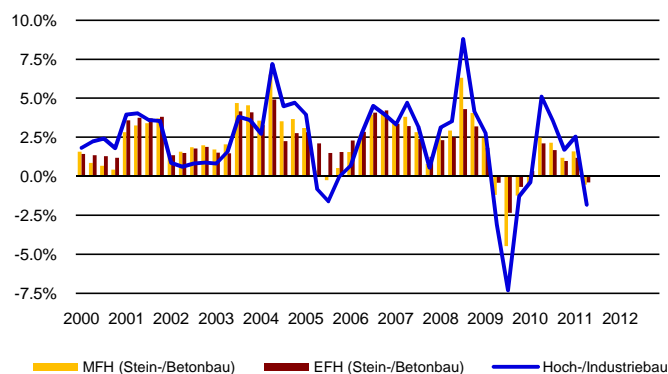
3. Quartal 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	135	-1%
- Hochbau	124	-1%
- Wohnungsbau	138	5%

- 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)



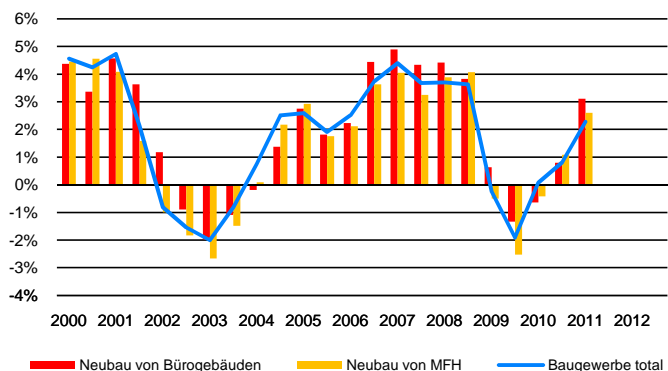
2. Quartal 2011	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	125.9	-0.5%	-0.3%
- EFH	126.1	-0.4%	-0.3%
Hoch-/Industriebau	126.1	-1.8%	-0.8%

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

Quelle: SBV.

## Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(19)



1. Halbjahr 2011	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	119.2	2.3%	1.5%
- Bürogebäude	122.8	3.1%	2.0%
- MFH	115.9	2.6%	1.2%

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

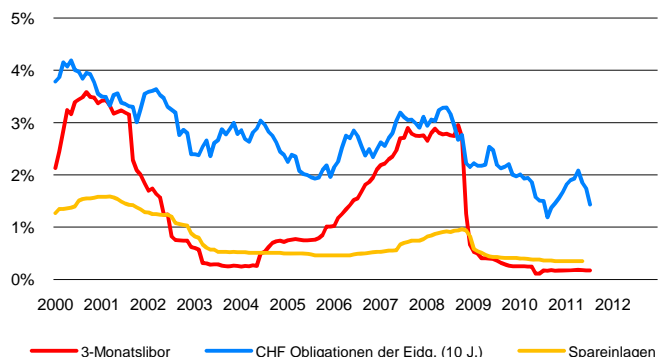
Quelle: BFS.

## Zinsprognosen (20)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2011	2012	2011	2012
Seco	0.3%	0.8%	2.0%	2.3%
KOF	0.2%	0.7%	2.0%	2.4%
Créa	-	-	2.2%	2.9%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

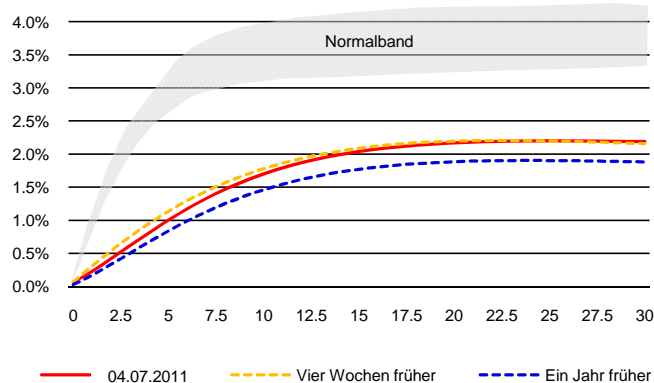
## Zinsen (21)



Juli 2011	
3-Monatslibor	0.2%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	1.4%
Mai 2011	
Spareinlagen	0.4%

Quelle: SNB.

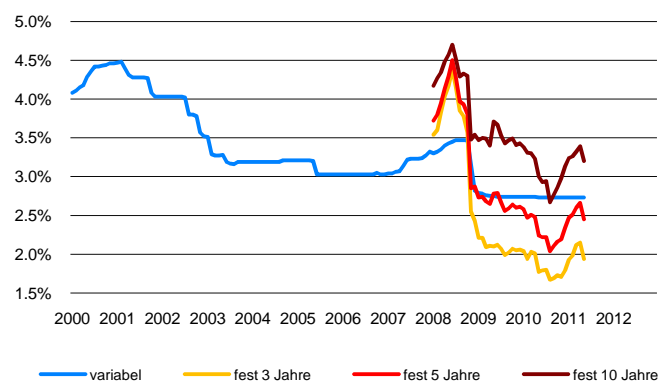
## Renditen von eidgenössischen Obligationen (22)



Laufzeit	04.07.2011	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.23%	0.31%	0.17%
3 Jahre	0.62%	0.76%	0.51%
5 Jahre	1.01%	1.14%	0.84%
10 Jahre	1.70%	1.78%	1.46%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

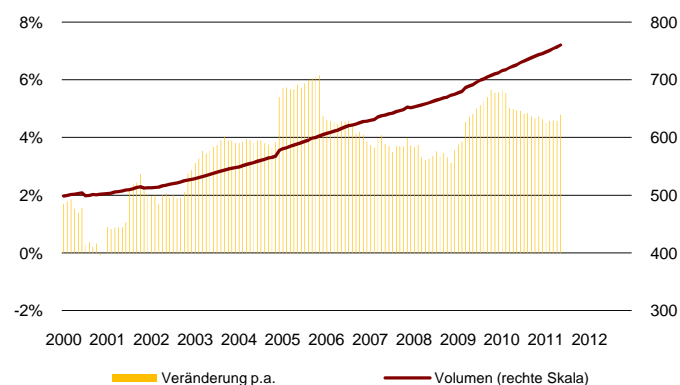
## Hypothekarzinsen (23)



Hypotheken		Mai 2011
variabel		2.7%
fest 3 Jahre		1.9%
fest 5 Jahre		2.5%
fest 10 Jahre		3.2%

Quelle: SNB.

## Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (24)



Mai 2011	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	760.5	4.8%

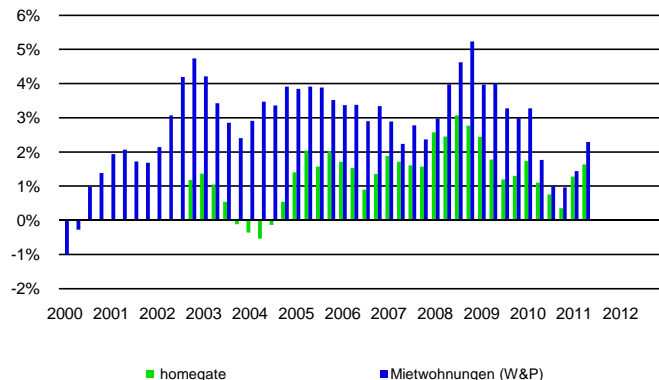
Quelle: SNB.

## Prognosen Mietwohnungen (MWG) (25)

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

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

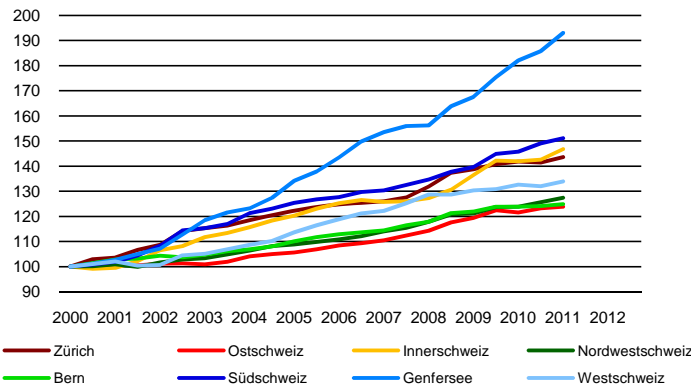
## Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (26)



1. Halbjahr 2011	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	143.6	1.5%	1.2%
Ostschweiz	123.8	0.5%	1.8%
Innerschweiz	146.8	2.9%	3.5%
Nordwestschweiz	127.4	1.4%	2.8%
Bern	124.9	0.7%	0.8%
Südschweiz	151.1	1.4%	3.7%
Genfersee	193.0	3.9%	6.0%
Westschweiz	133.9	1.4%	1.0%

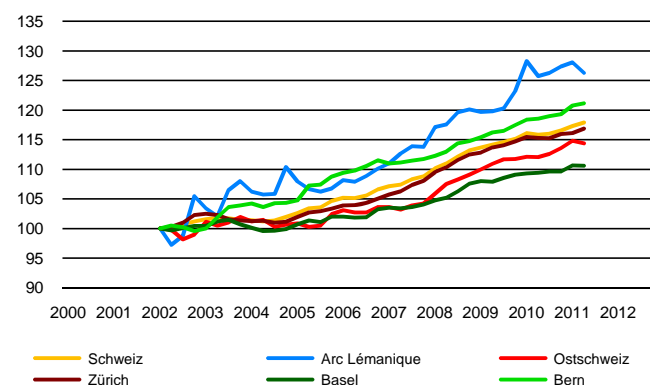
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

## Angebots-Mieten MWG nach Regionen (27)



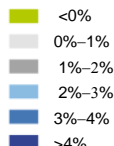
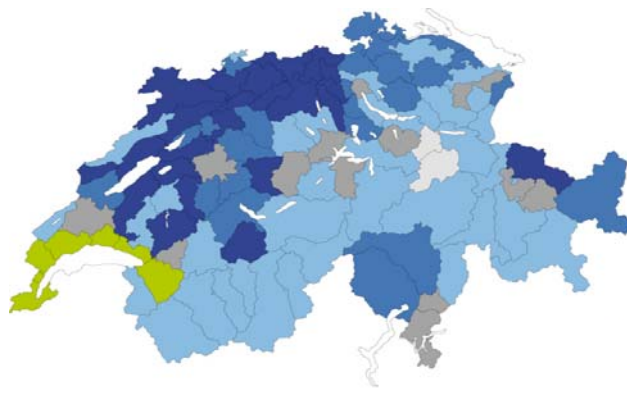
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

## 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.



Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Uetlibergstrasse 20  
8045 Zürich

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



**BAKBASEL**  
economic research & consultancy

## «Immoprog 2011»

Die umfassendste regionale Immobilienmarktprognose für die Schweiz.

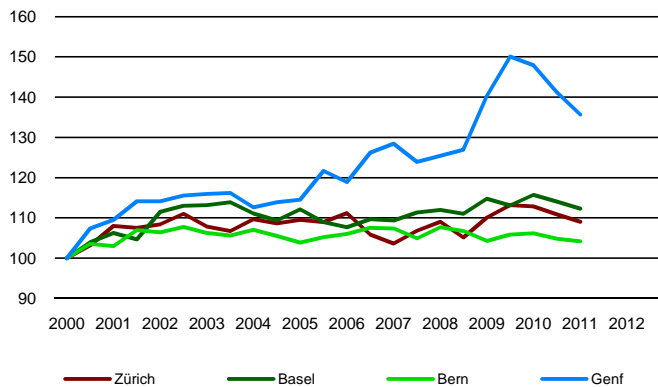
Erscheint am 28. September  
[www.immoprog.bakbasel.ch](http://www.immoprog.bakbasel.ch)

## Prognosen Büroflächen (30)

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2010/2011	2011/2012	Prognose 12 Monate
Mieten			↘	↘	
Preise	→	→	↗		0.5%

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

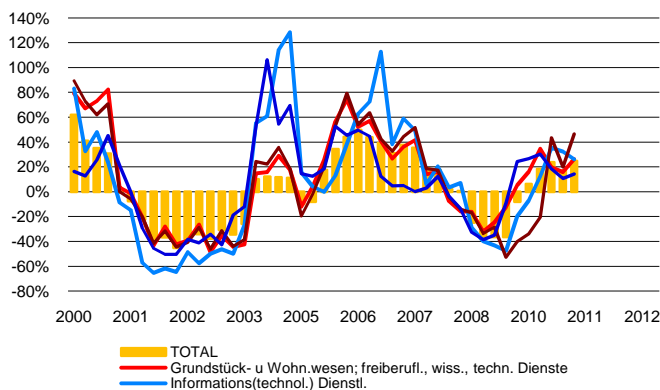
## Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (31)



1. Halbjahr 2011	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	109.0	-1.6%	-3.4%
Basel	112.3	-1.5%	-3.0%
Bern	104.2	-0.6%	-1.9%
Genf	135.7	-3.9%	-8.2%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

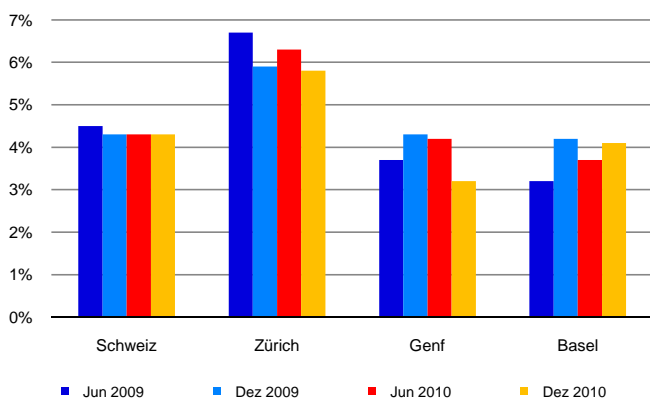
## Veränderung offene Stellen (32)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 1. Quartal 2011
TOTAL	25%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	14%
Grundstück- u. Wohn.wesen; freiberufl., wiss., techn. Dienste	26%
Informations(technol.) Dienstl.	26%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	47%

Quelle: BFS.

## Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (33)

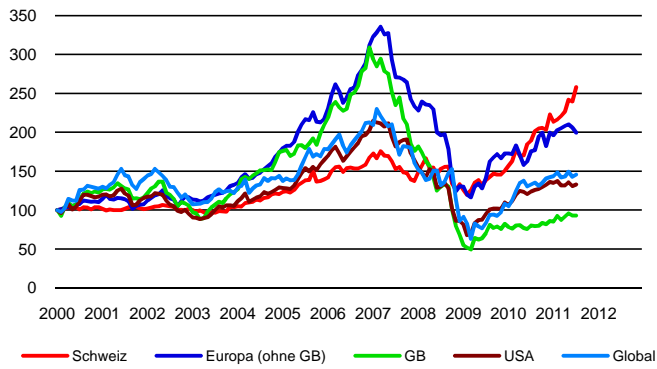


	Schweiz	Zürich	Genf	Basel
Dez 2010	4.3%	5.8%	3.7%	3.2%
Jun 2010	4.3%	6.3%	4.2%	3.7%
Dez 2009	4.3%	5.9%	4.3%	4.2%
Jun 2009	4.5%	6.7%	3.7%	3.2%

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

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

(34)

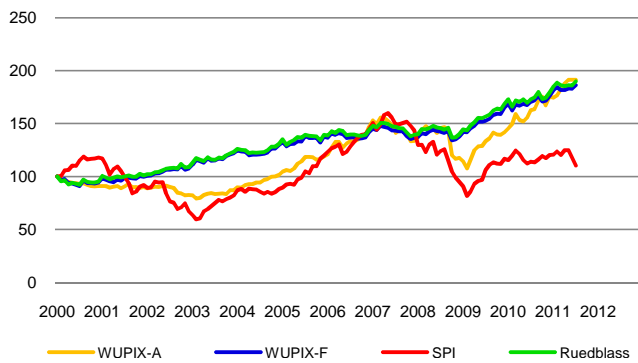


Juli 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Schweiz	258	36%
Europa (ohne GB)	200	14%
GB	93	16%
USA	146	7%
Global	133	10%

Quelle: EPRA NAREIT.

## Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI

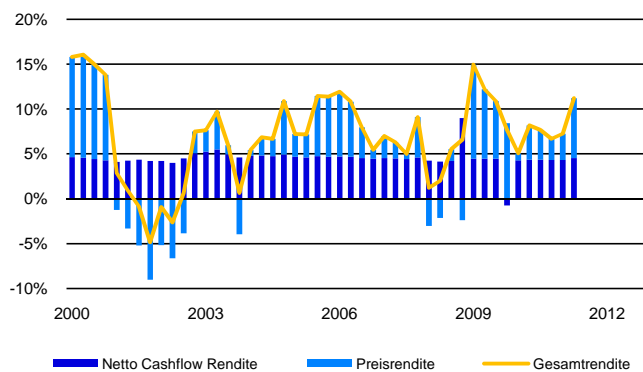
(35)



Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

## SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index

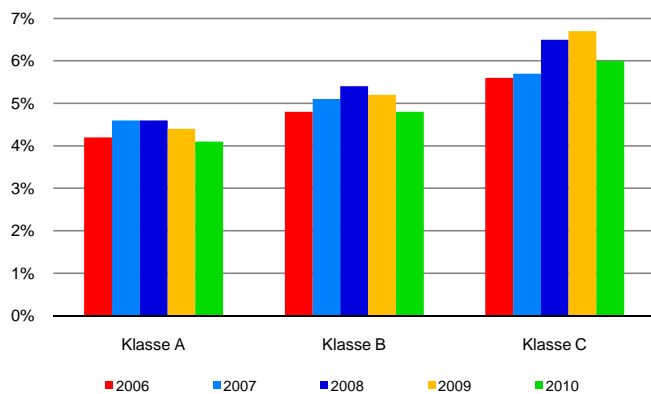
(36)



Quelle: IAZI.

## Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien

(37)



Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

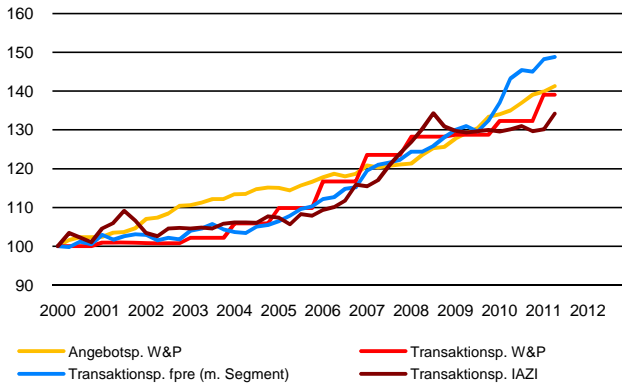


## Prognosen Einfamilienhäuser (38)

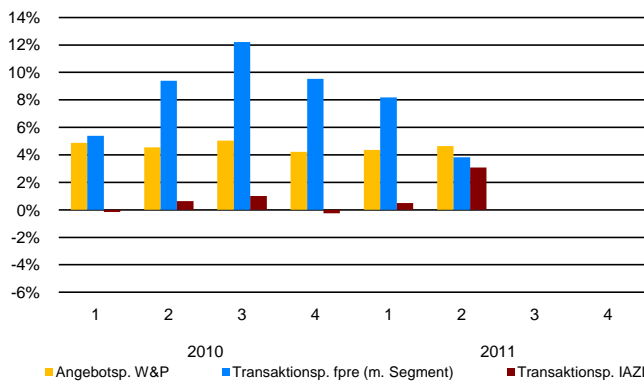
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		↗ →	
Mittleres		→ →	
Gehobenes		↗ ↗	
Gesamt	↗	↗ →	2.7%

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

## Preisindizes EFH Schweiz (39)

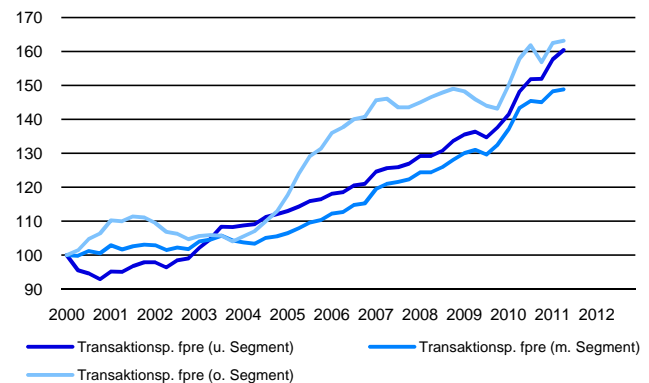


## Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

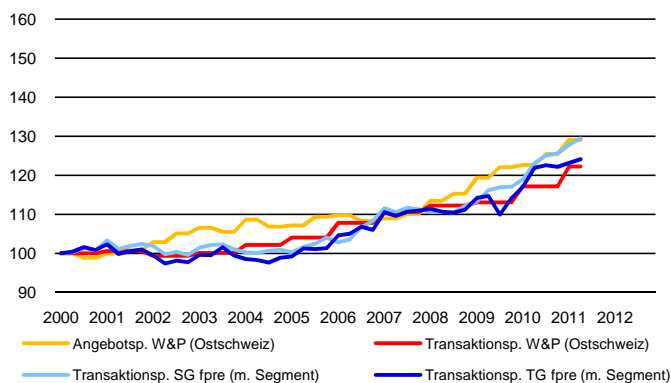


## (40) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(41)

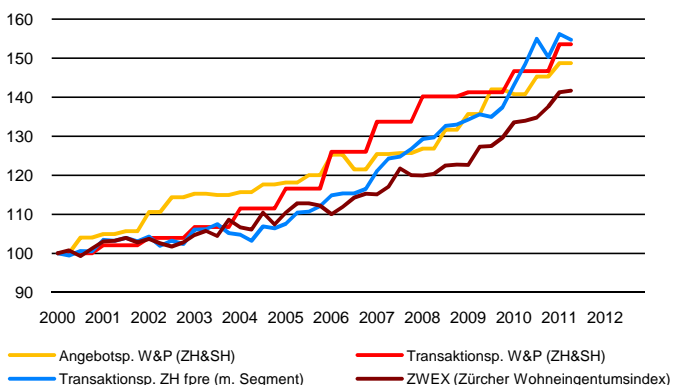


## Preisindizes EFH Region Ostschweiz



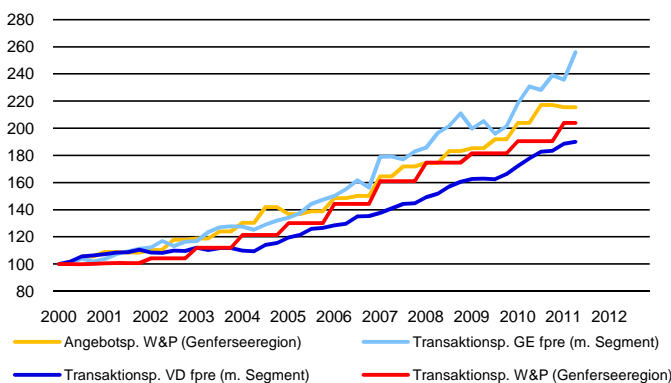
## (42) Preisindizes EFH Region Zürich

(43)



## Preisindizes EFH Region Genfersee

(44)



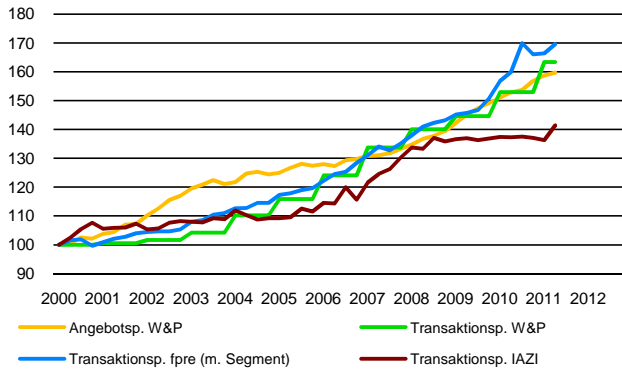
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

## Prognosen Eigentumswohnungen (45)

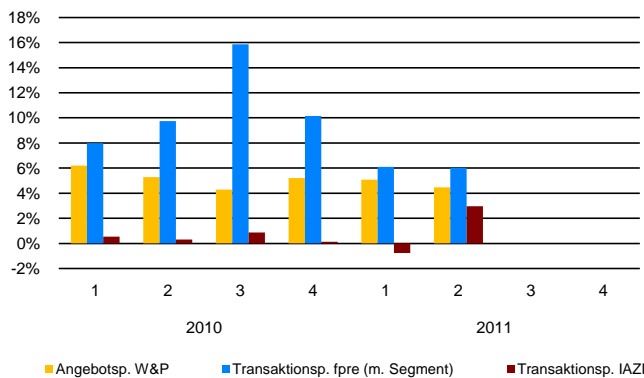
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2010/2011 2011/2012	
Unteres		→	
Mittleres		↗	
Gehobenes		↗	
Gesamt	↗	↗	0.9%

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

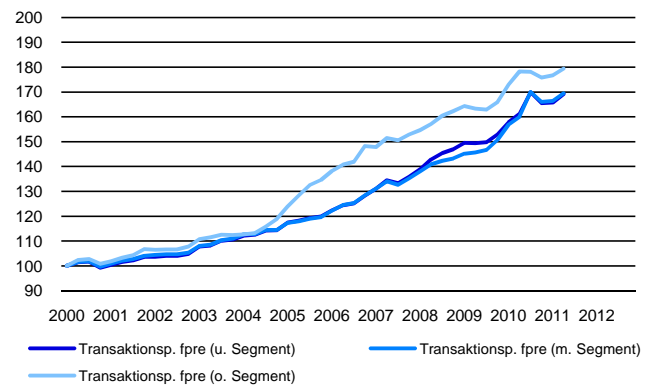
## Preisindizes EWG Schweiz (46)



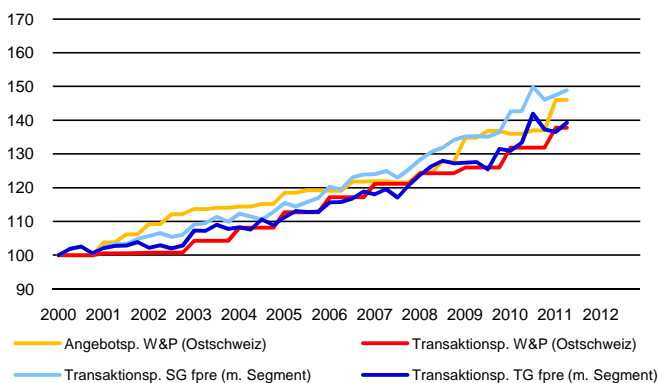
## Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



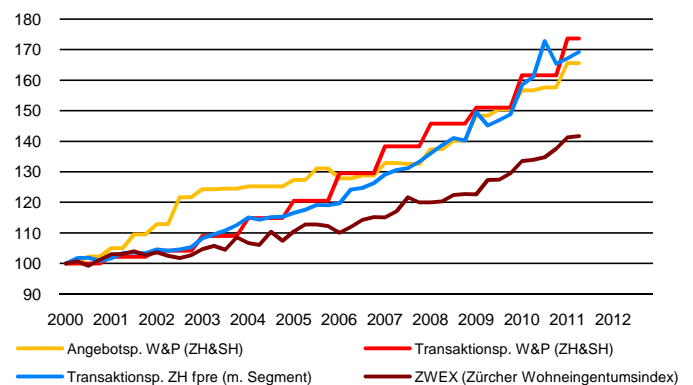
## (47) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (48)



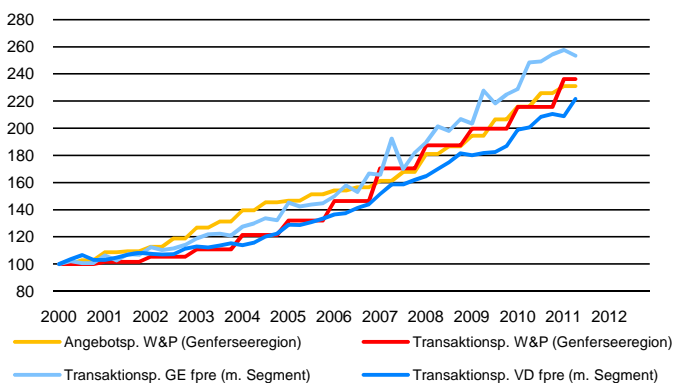
## Preisindizes EWG Region Ostschweiz



## (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 Angebotsmieten Büroflächen Angebotsmieten neue/bestehende Whg	Wüest & Partner Wüest & Partner homegate	2. Quartal 2011 1. Quartal 2011 2. Quartal 2011
2			Wüest & Partner IAZI fpre	2011 2. Quartal 2011 2. Quartal 2011
3 - 6	mittleres Segment s. Prognosen unten			
7 - 10	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
11	quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS	1. Quartal 2011
12			BFS	November 2010
13			BFS	2010
14			BFS	2011
15	s. Prognosen unten			
16	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	1. Quartal 2011
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2011
18			BFS	2. Quartal 2011
19			BFS	1. Halbjahr 2011
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 Wüest & Partner	2. Quartal 2011 2. Quartal 2011
27			SNB/W&P	1. Halbjahr 2011
28			homegate	2. Quartal 2011
29	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre BFS Geostat/Swisstopo	August 2010
30	s. Prognosen unten			
31			SNB/W&P	1. Halbjahr 2011
32	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
33			Colliers	2010
34			EPRA NAREIT	Juli 2011
35			SIX SwissExchange Wüest & Partner	Juli 2011 Juli 2011
36			IAZI	2. Quartal 2011
37	Basisszenario August 2010 Kartengrundlage		RESC fpre BFS Geostat/Swisstopo	August 2010
38	s. Prognosen unten			
39-44			fpre Wüest & Partner IAZI	2. Quartal 2011 2011 2. Quartal 2011
45	s. Prognosen unten			
46-47			fpre Wüest & Partner IAZI	2. Quartal 2011 2011 2. Quartal 2011
48			fpre	2. Quartal 2011
49-51			fpre Wüest & Partner IAZI	2. Quartal 2011 2011 2. Quartal 2011
<b>Prognosen</b>				
		Swiss Issues Immobilien, Monitor	Credit Suisse	2.Quartal 2010
		Immoprog	fpre	2010
		Newsletter	IAZI	Jul 11
		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:  <a href="http://www.fpre.ch/d/produkte_meta.html">http://www.fpre.ch/d/produkte_meta.html</a></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>