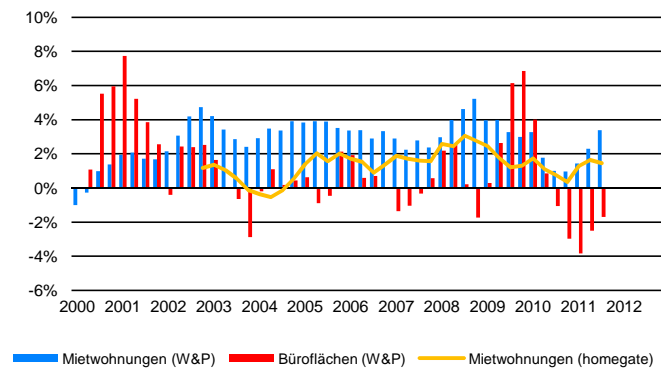


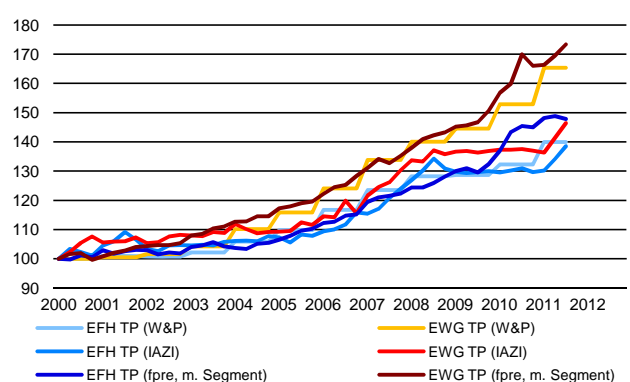
- Gemäss homegate sind im Oktober 2011 die Schweizer Angebotsmieten gegenüber dem Vormonat um 0,4% gestiegen.
- IAZI stellt im dritten Quartal 2011 bei Mehrfamilienhäusern eine reduzierte Preissteigerung als noch im Vorquartal fest. Demgegenüber sind die Preise für Einfamilienhäuser noch stärker gestiegen als im 2. Quartal. Das stärkste Preiswachstum fand jedoch bei den Eigentumswohnungen statt.
- Credit Suisse stellt fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen anhaltend starke Signale sendet, unberührt von Krisenmeldungen und Währungsturbulenzen. Faktoren, welche dem Preisanstieg Einhalt gebieten könnten, sind bis auf weiteres nicht in Sicht, so die Credit Suisse. Auf dem Büromarkt besteht mittelfristig ein latenter Hang zum Überangebot.
- Gemäss Wüest & Partner geht aktuell die grösste Gefahr von der ungebremsten Wohnbautätigkeit im Segment der MFH aus.
- Fahrländer Partner: nur noch eine leicht positive Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr im 3. Quartal 2011.

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)
	2011/2012	2012/2013	Prognose 12 Monate
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	→	↘	
Gesamt	↗	→	-0.1%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(3) Büroflächen

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2011/2012	2012/2013	Prognose 12 Monate	
Mieten		↘	↘		
Preise	→	↗	→		-2.0%

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

Prognosen Wohneigentum

Einfamilienhäuser

Segment	CS(1)	fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2011/2012	2012/2013	Prognose 12 Monate
Unteres		↗	→	
Mittleres		↗	↗	
Gehobenes		↗	→	
Gesamt	↗	↗	→	2.0%

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

(5) Eigentumswohnungen

Segment	CS(1)	fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2011/2012	2012/2013	Prognose 12 Monate
Unteres		↗	→	
Mittleres		↗	→	
Gehobenes		↗	→	
Gesamt	↗	↗	→	0.7%

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

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

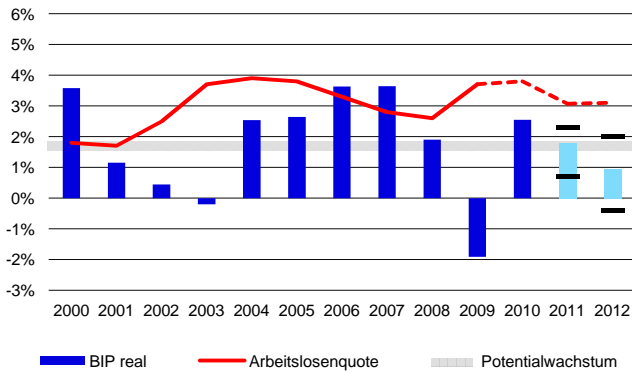
Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2011							2012						
	Créa	Seco	CS	BAK	UBS	KOF	Ø	Créa	UBS	BAK	Seco	KOF	CS	Ø
BIP, real	0.7	1.9	1.9	1.9	2.0	2.3	1.8	-0.4	0.8	0.8	0.9	1.5	2.0	0.9
Arbeitslosenquote	3.1	3.1	3.1	3.1	3.0	3.0	3.1	3.4	3.4	3.2	3	3.0	2.6	3.1
Teuerungsrate	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5	0.5	0.4	-0.5	0.3	0.3	0.5	0.7	1.0	0.4

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

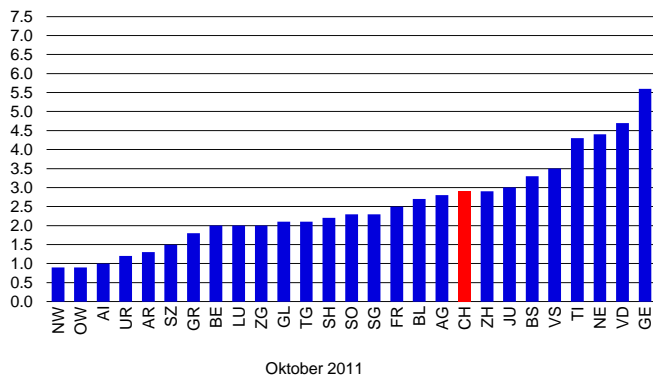


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

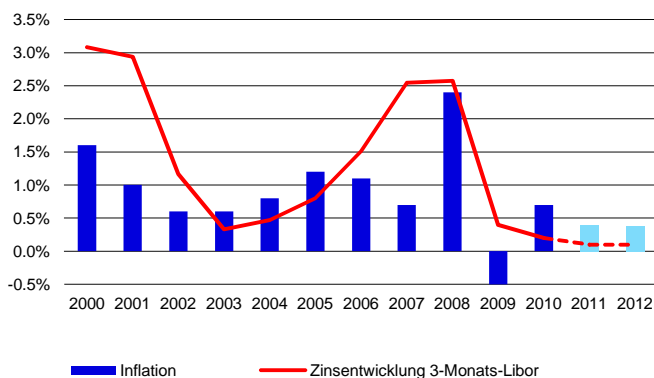
(9)



Quelle: Seco.

Teuerungsraten

(10)



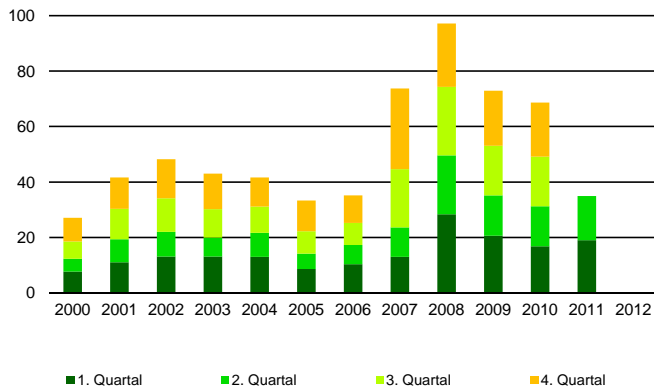
- Die aktuelle Inflationsprognose der SNB (September 2011) hat sich aufgrund der massiven Aufwertung des Frankens und der verschlechterten Aussichten für die Weltwirtschaft deutlich nach unten verschoben.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Inflationsprognosen SNB	2011	2012	2013
Prognose September 2011 Libor 0.00%	0.4%	-0.3%	0.5%
Prognose Juni 2011 Libor 0.25%	0.9%	1.0%	1.7%

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

(11)



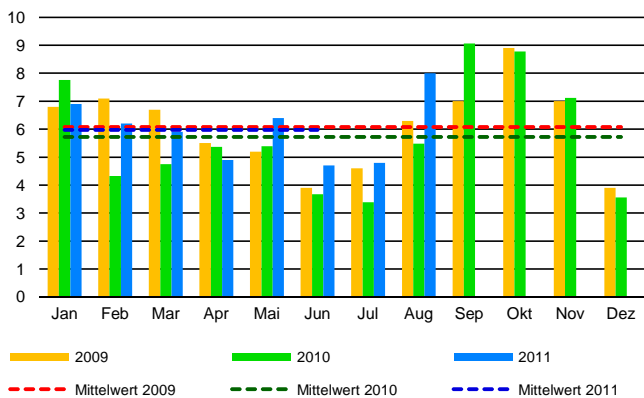
2. Quartal 2011

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
16.0

Quelle: BFS.

Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)

(12)



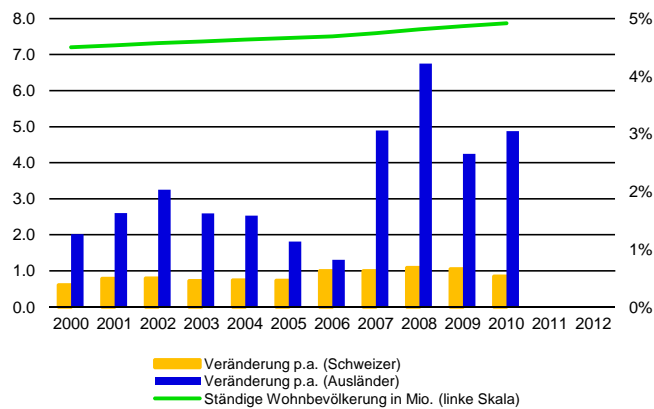
August 2011

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
8.0

Quelle: BFS.

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)

(13)



2010

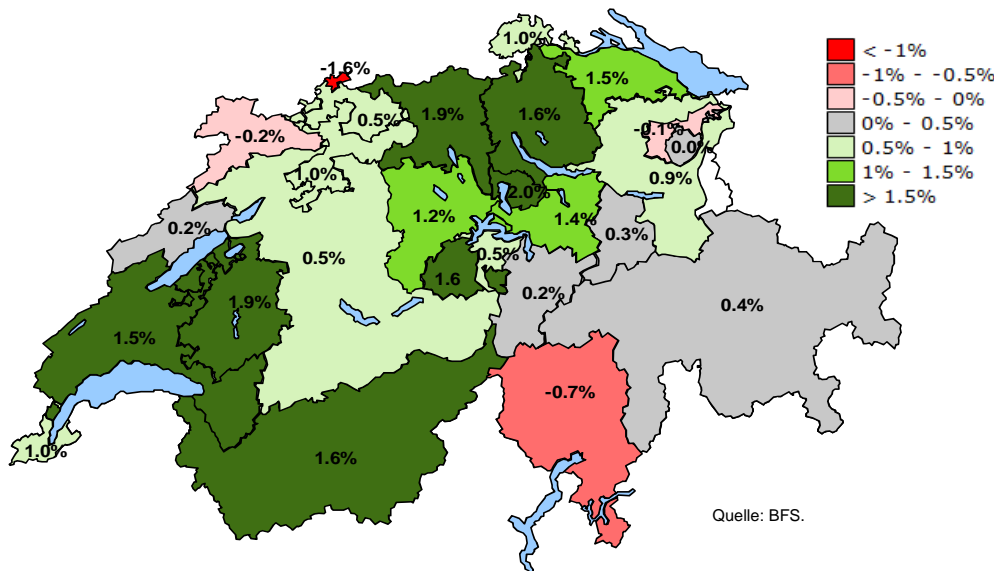
Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

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

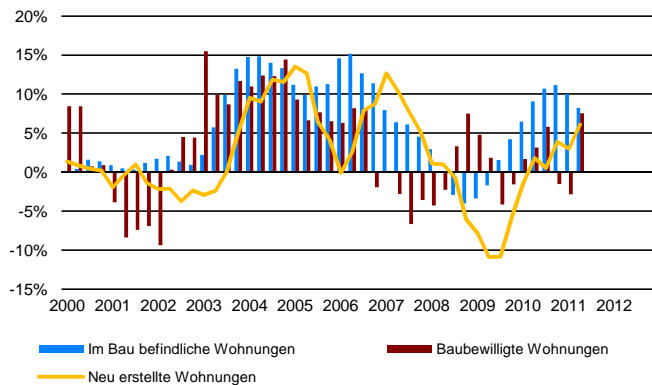
(15)

in Mio CH	2012	2013	2014	Veränderung p.a.	2012	2013	2014
Total	64'036	64'242	63'511	Total	2.8%	0.3%	-1.1%
Hochbau	50'324	50'477	49'649	Hochbau	3.7%	0.3%	-1.6%
Wohnbau	31'405	31'386	30'406	Wohnbau	5.2%	-0.1%	-3.1%
Tiefbau	13'712	13'765	13'862	Tiefbau	-0.7%	0.4%	0.7%

Quelle: BAK

Wohnbautätigkeit (Veränderung p.a.)

(16)



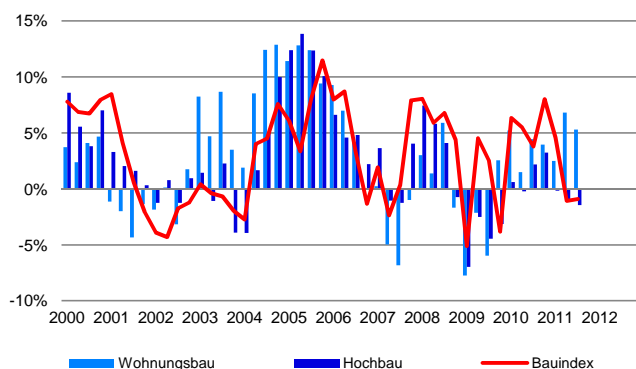
2. Quartal 2011	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	11'227	1'479	15%
Im Bau	70'899	3'480	5%
Baubewilligt	16'919	5'112	43%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



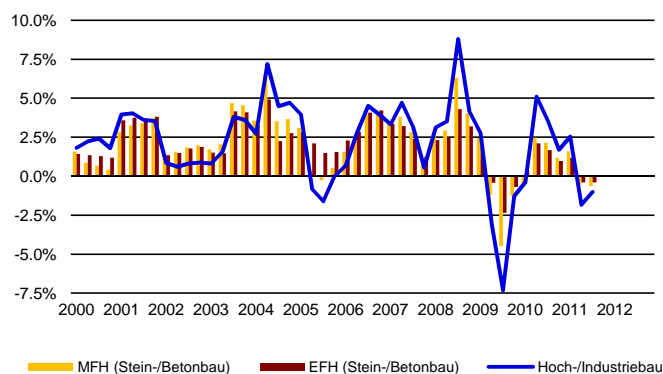
3. Quartal 2011	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	135	-1%
- Hochbau	124	-1%
- Wohnungsbau	138	5%

- 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)



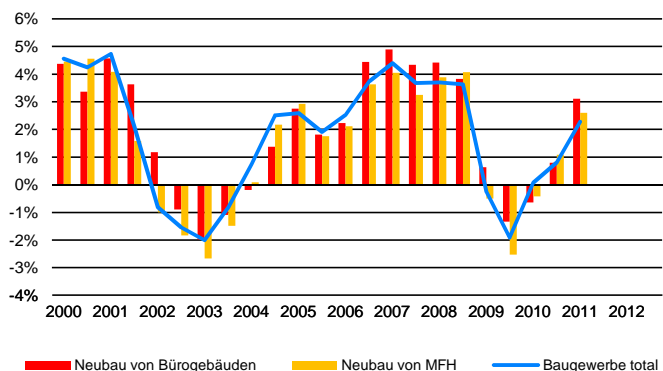
3. Quartal 2011	Index (2000=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	124.8	-0.6%	-0.9%
- EFH	125.4	-0.4%	-0.6%
Hoch-/Industriebau	124.8	-1.0%	-1.0%

- 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.

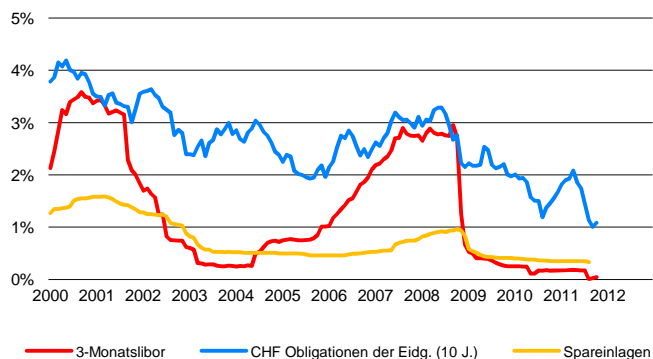
Quelle: BFS.

Zinsprognosen (20)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2011	2012	2011	2012
Seco	0.1%	0.1%	1.5%	1.7%
KOF	0.1%	0.1%	1.5%	1.5%
Créa	-	-	1.6%	1.8%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

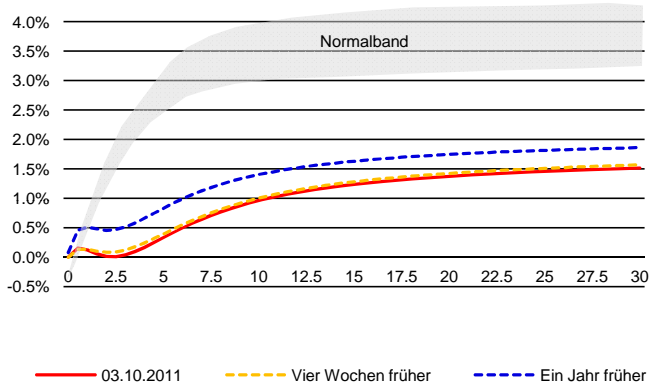
Zinsen (21)



Oktober 2011	
3-Monatslibor	0.0%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	1.1%
August 2011	
Spareinlagen	0.3%

Quelle: SNB.

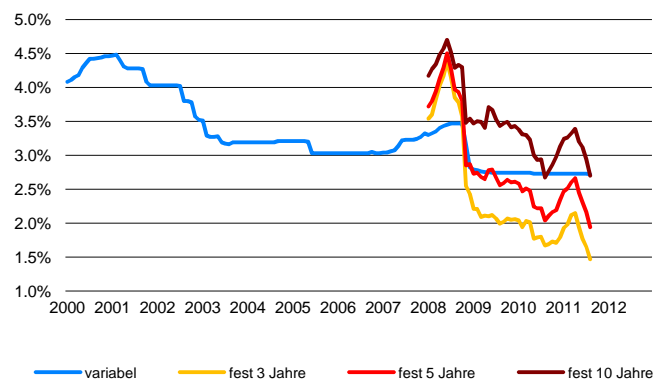
Renditen von eidgenössischen Obligationen (22)



Laufzeit	03.10.2011	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.12%	0.13%	0.51%
3 Jahre	0.04%	0.12%	0.51%
5 Jahre	0.33%	0.39%	0.83%
10 Jahre	0.96%	1.00%	1.40%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

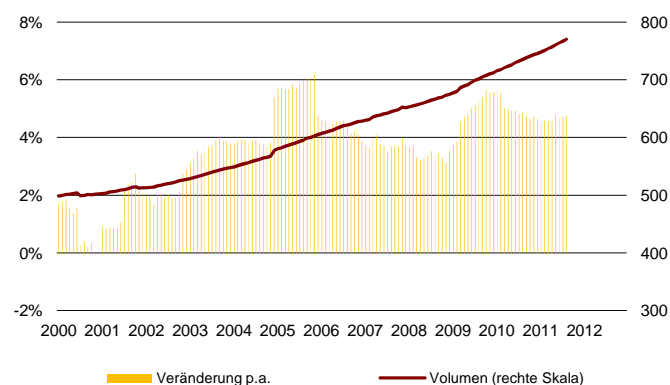
Hypothekarzinsen (23)



Hypotheken	August 2011
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.5%
fest 5 Jahre	1.9%
fest 10 Jahre	2.7%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (24)



August 2011	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	770.5	4.8%

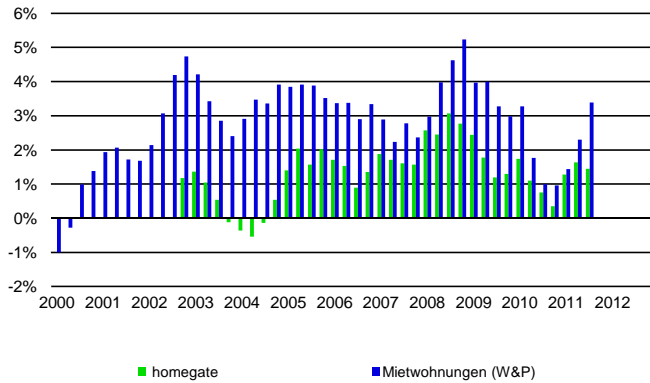
Quelle: SNB.

Prognosen Mietwohnungen (MWG) (25)

Segment	fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	→	↘	
Gesamt	↗	→	-0.1%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

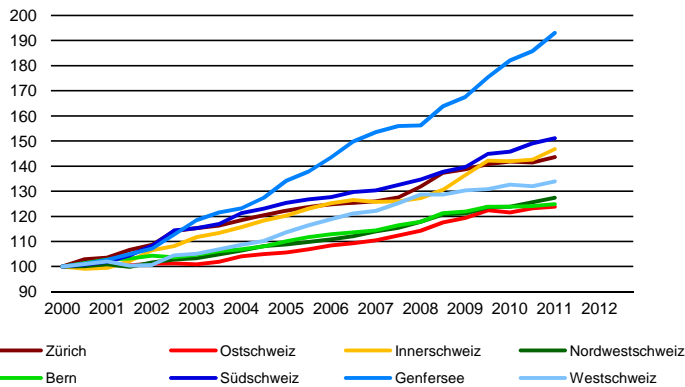
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (26)



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%

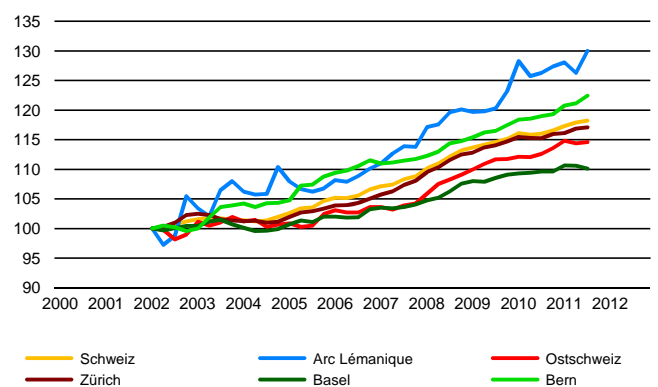
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (27)



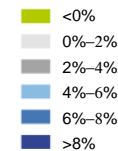
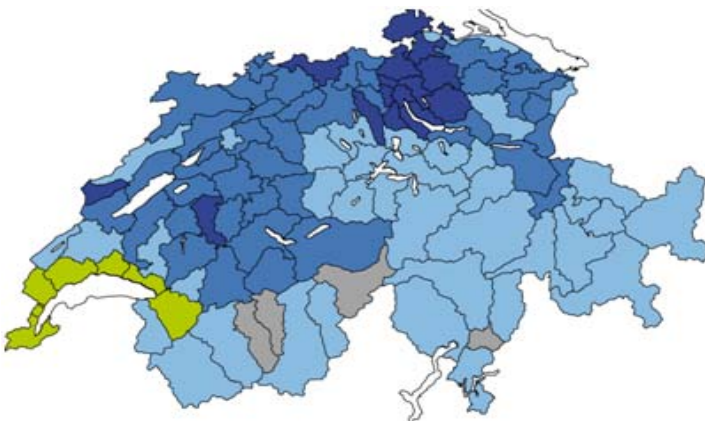
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (28)



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

Marktwert-Entwicklung MFH 2009-2014 (29)



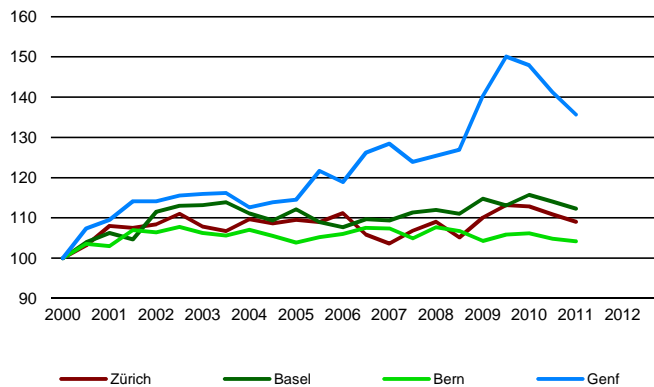
Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersentwertung und Demodierung). Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo. Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario August 2011.

Prognosen Büroflächen (30)

	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2)
	CS(2) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2011/2012 2012/2013	
Mieten	↘	↘	
Preise	→	↗	-2.0%

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

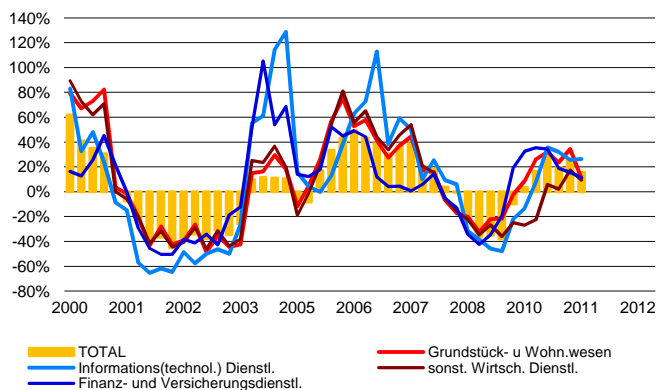
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (31)



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.

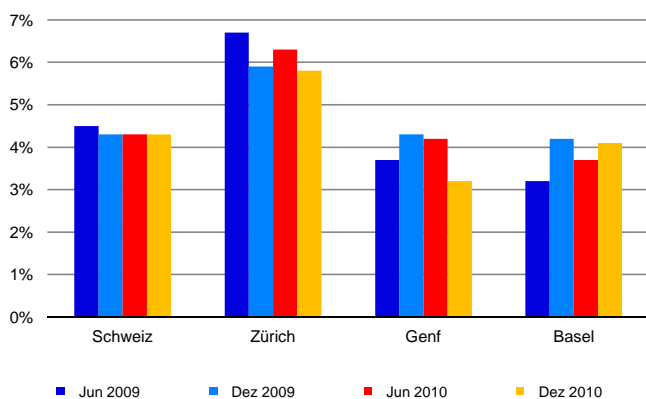
Veränderung offene Stellen (32)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2011
TOTAL	16%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	11%
Grundstück- u Wohn.wesen	11%
Informations(technol.) Dienstl.	26%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	9%

Quelle: BFS.

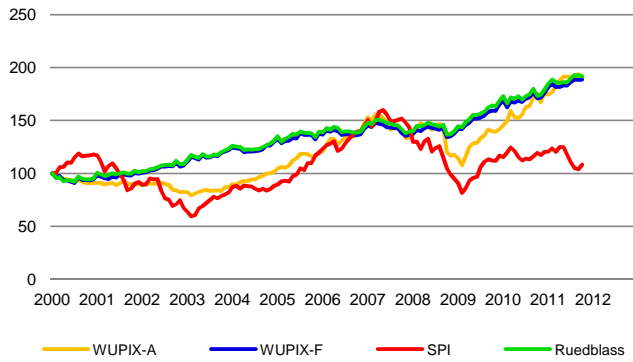
Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (33)



	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%

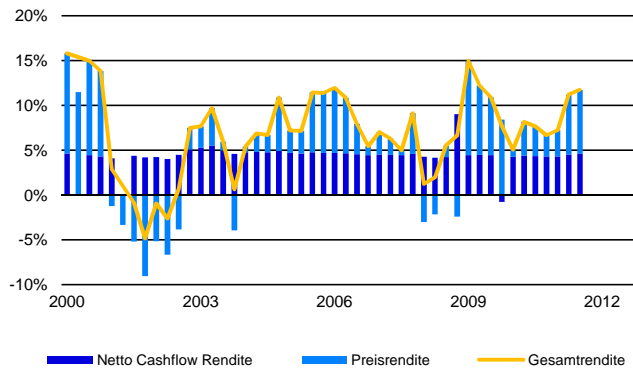
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI (34)



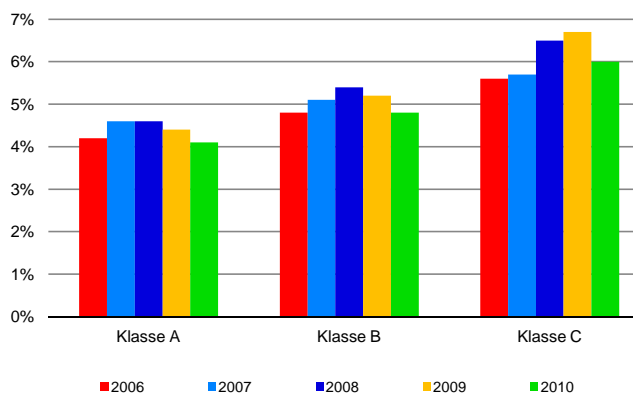
Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (35)



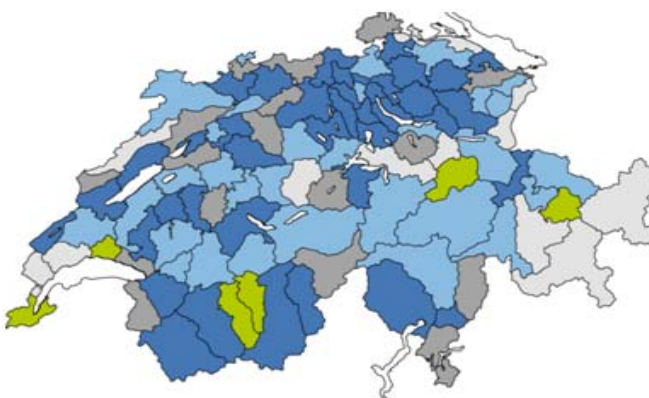
Quelle: IAZI.

Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien (36)



Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2009-2014 (37)



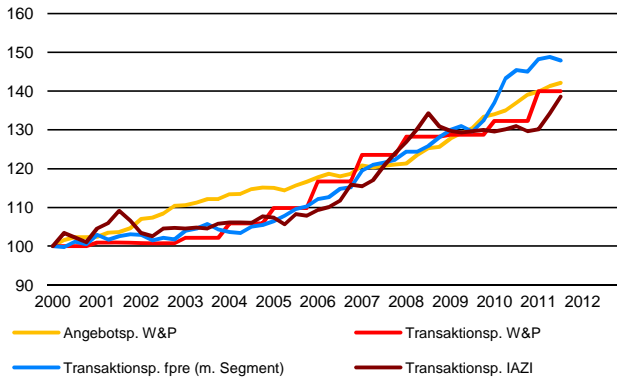
Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersbewertung und Demodierung).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario August 2011.
Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Prognosen Einfamilienhäuser (38)

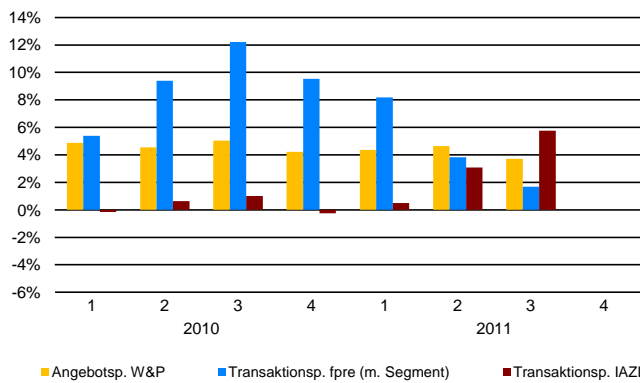
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2011/2012 2012/2013	
Unteres		↗ →	
Mittleres		↗ ↗	
Gehobenes		↗ →	
Gesamt	↗	↗ →	2.0%

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

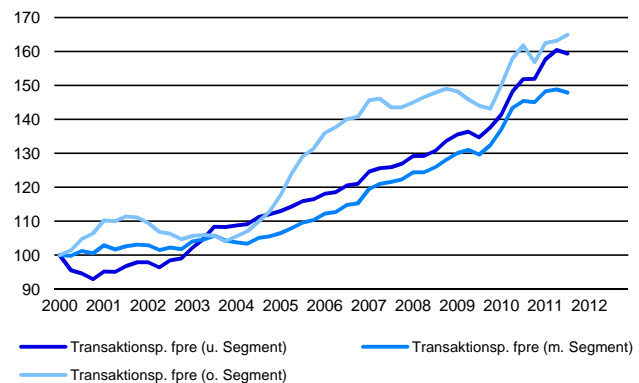
Preisindizes EFH Schweiz (39)



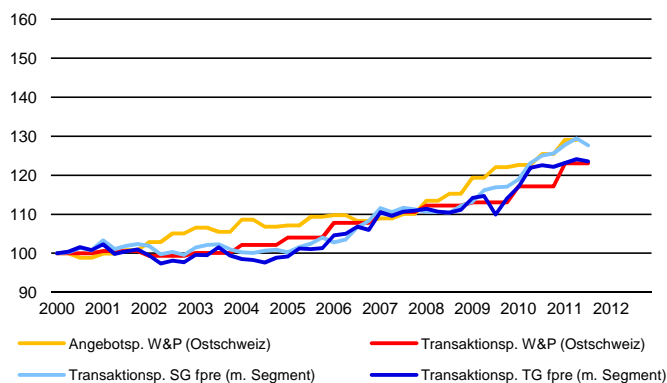
Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



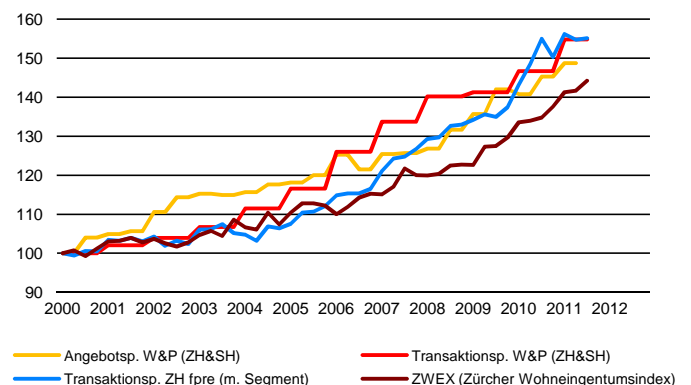
(40) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz



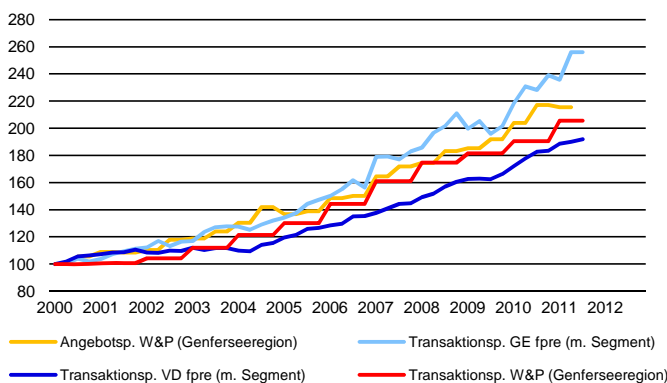
Preisindizes EFH Region Ostschweiz



(42) Preisindizes EFH Region Zürich



Preisindizes EFH Region Genfersee



(44)

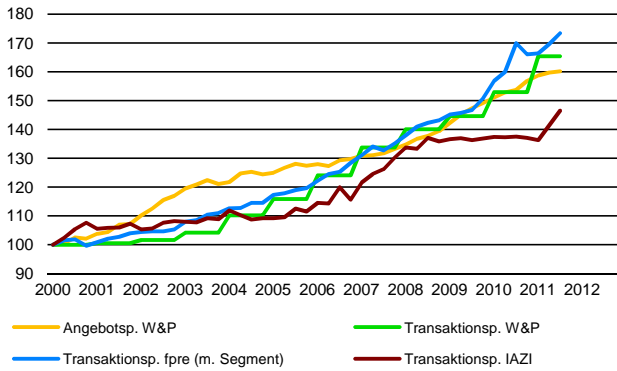
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (45)

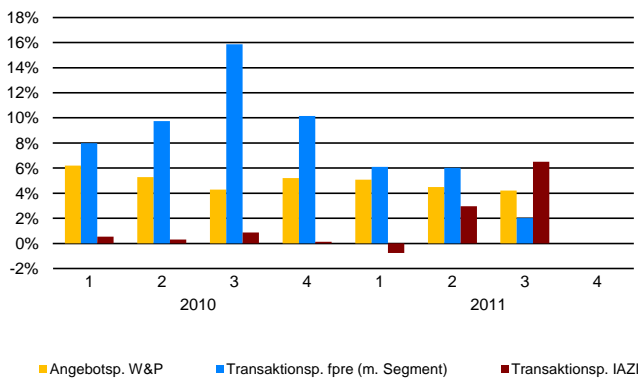
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2011/2012 2012/2013	
Unteres		↗ →	
Mittleres		↗ →	
Gehobenes		↗ →	
Gesamt	↗	↗ →	0.7%

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

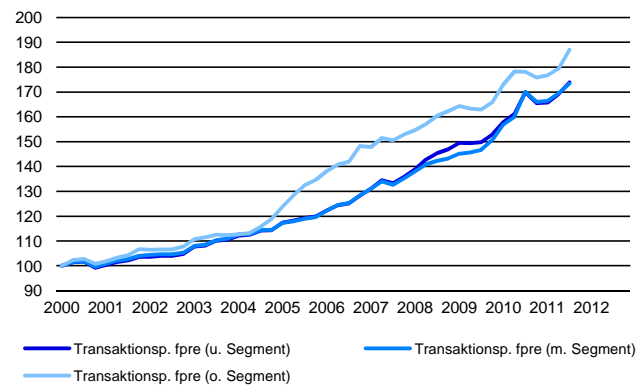
Preisindizes EWG Schweiz (46)



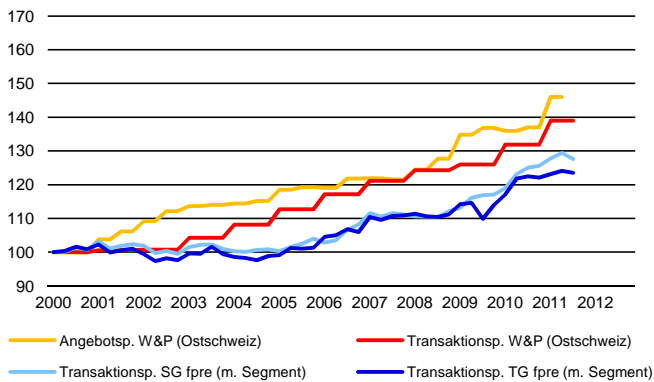
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



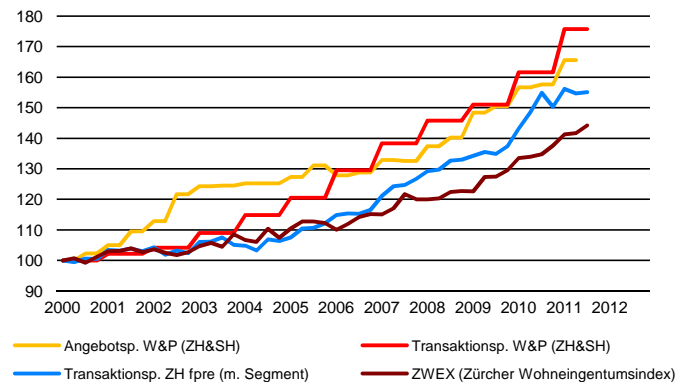
(47) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz



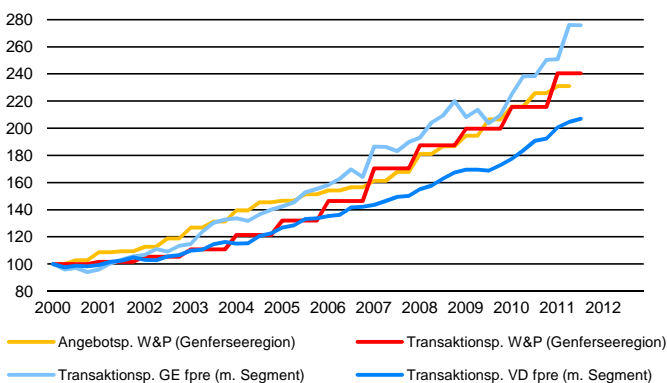
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(49) Preisindizes EWG Region Zürich



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	3. Quartal 2011
		Angebotsmieten Büroflächen	Wüest & Partner	3. Quartal 2011
		Angebotsmieten neue/bestehende Whg	homegate	3. Quartal 2011
2			Wüest & Partner	2011
	mittleres Segment		IAZI	3. Quartal 2011
	s. Prognosen unten		fpre	3. Quartal 2011
3 - 6	s. Prognosen unten			
7 - 10	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
11	quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS	2. Quartal 2011
12			BFS	November 2010
13			BFS	2010
14			BFS	2010
15	s. Prognosen unten			
16	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	2. Quartal 2011
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2011
18			BFS	3. 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	3. Quartal 2011
			Wüest & Partner	3. Quartal 2011
27			SNB/W&P	1. Halbjahr 2011
28			homegate	3. Quartal 2011
29	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		RESC fpre	August 2011
			BFS Geostat/Swisstopo	
30	s. Prognosen unten			
31			SNB/W&P	1. Halbjahr 2011
32	s. Meta-Analyse Konjunktur		fpre	link
33			Colliers	2011
34			SIX SwissExchange	September 2011
35			Wüest & Partner	September 2011
			IAZI	2. Quartal 2011
36			Colliers	2011
37	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		RESC fpre	August 2010
			BFS Geostat/Swisstopo	
38	s. Prognosen unten			
39-44			fpre	3. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	3. Quartal 2011
45	s. Prognosen unten			
46-47			fpre	3. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	3. Quartal 2011
48			fpre	3. Quartal 2011
49-51			fpre	3. Quartal 2011
			Wüest & Partner	2011
			IAZI	3. Quartal 2011
Prognosen		Swiss Issues Immobilien, Monitor	Credit Suisse	3.Quartal 2011
		Immoprog	fpre	2011
		Newsletter	IAZI	Okt 11
		Immomonitoring	Wüest & Partner	2012 I 1
		Hochbauprognose 2010-2016	BAKBASEL	2011

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/de/produkte_meta.asp</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>