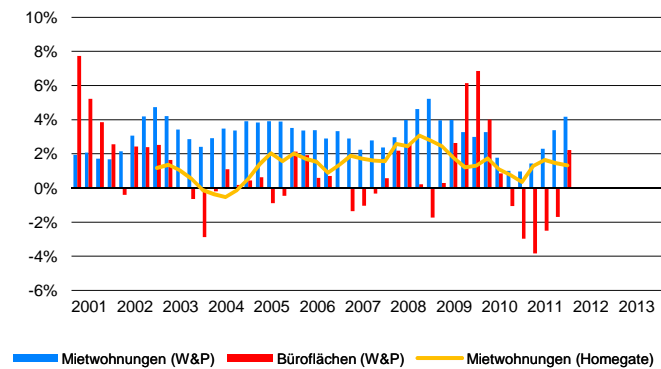


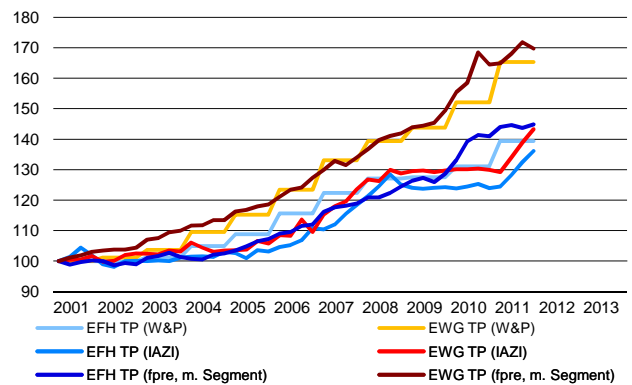
- Gemäss Homegate sind die Schweizer Angebotsmieten im vierten Quartal 2011 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal gestiegen.
- IAZI stellt im vierten Quartal 2011 eine Preissteigerung von 2,2% bei Mehrfamilienhäusern und von 2,8% bei Einfamilienhäusern fest. Das stärkste Preiswachstum fand gemäss IAZI jedoch bei den Eigentumswohnungen statt, welche um 3,2% zulegten.
- Gemäss Credit Suisse ist kein Ende der anhaltend starken Wohnraum-Nachfrage in Sicht, welche im Jahr 2011 von tiefen Zinsen, wachsender Bevölkerung und steigenden Realeinkommen angetrieben wurde. Im Büroflächenmarkt hingegen erwartet die Credit Suisse aufgrund der konjunkturellen Abkühlung und einer Häufung von Grossprojekten mittelfristig steigende Leerstände.
- Die Quote an leerstehenden Büroflächen in der Schweiz lag gemäss Colliers 2011 bei rund 4,2%. Für 2012 erwartet Colliers jedoch eine leichte Zunahme des Büroflächenleerstandes.
- Fahrländer Partner: Im vierten Quartal 2011 tendierten die Preise für Wohneigentum auf Ebene Schweiz mehrheitlich seitwärts. Bei den EWG und EFH des gehobenen Segments liegen die Preise dennoch deutlich über dem Vorjahreswert (+8,9% und +6,7%). In den übrigen Segmenten ist im Jahresvergleich nur eine leichte Preissteigerung festzustellen.

Rendite-Objekte: Veränderung Angebotsmieten 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
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	→	↘	
Gesamt	↗	→	-0.1%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

### (3) Büroflächen

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

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

## Prognosen Wohneigentum

### Einfamilienhäuser

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

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

### (5) Eigentumswohnungen

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	Erwartung in 6 Monaten	2011/2012	2012/2013		
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

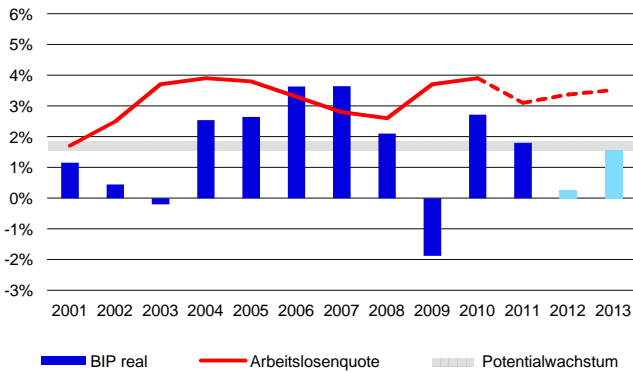
## Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(7)

	2012							2013						
	Créa	KOF	UBS	BAK	Seco	CS	Ø	Créa	UBS	BAK	Seco	KOF	CS	Ø
BIP, real	-0.4	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5	0.3	0.7	1.6	1.7	1.9	1.9	-	1.6
Arbeitslosenquote	3.6	3.5	3.4	3.3	3.3	3.1	3.4	-	3.7	3.6	3.6	3.5	3.2	3.5
Teuerungsrate	-0.5	-0.3	-0.3	-0.2	0.0	0.4	-0.1	0.2	0.3	1.0	1.1	1.2	-	0.8

## Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

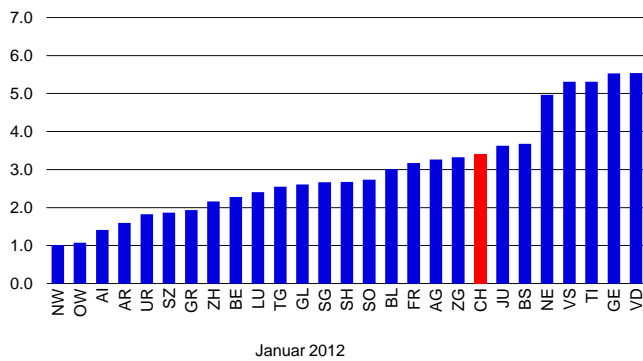


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1,6% und 1,8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

## Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

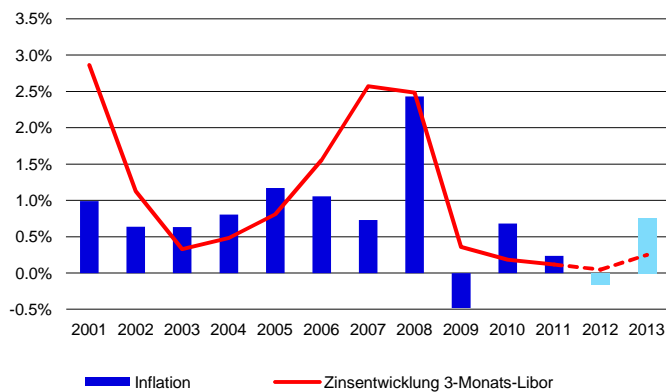
(9)



Quelle: Seco.

## Teuerungsraten

(10)



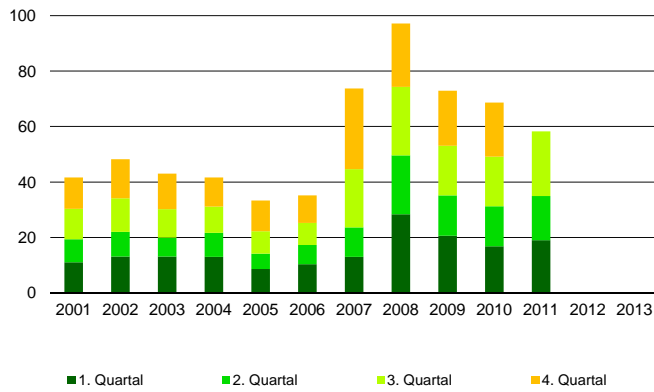
Inflationsprognosen SNB	2011	2012	2013
Prognose Dezember 2011 Libor	0.2%	-0.3%	0.4%
Prognose September 2011 Libor	0.4%	-0.3%	0.5%

- Die aktuelle Inflationsprognose der SNB (Dezember 2011) hat sich im Vergleich zum September nochmals nach unten verschoben.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

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

(11)



3. Quartal 2011

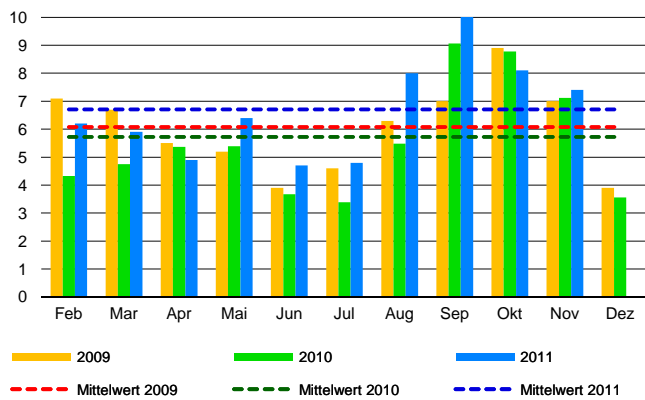
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

23.3

Quelle: BFS.

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

(12)



November 2011

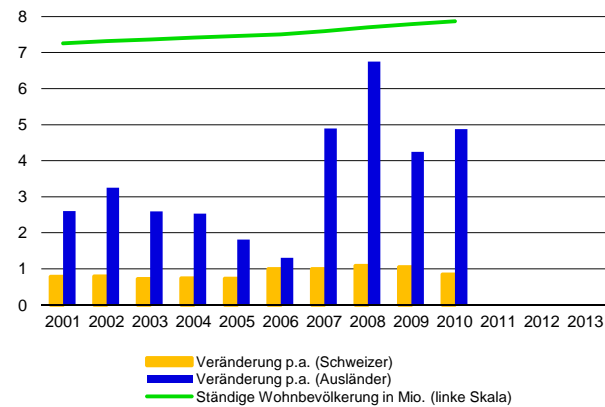
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

7.4

Quelle: BFS.

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

(13)



2010

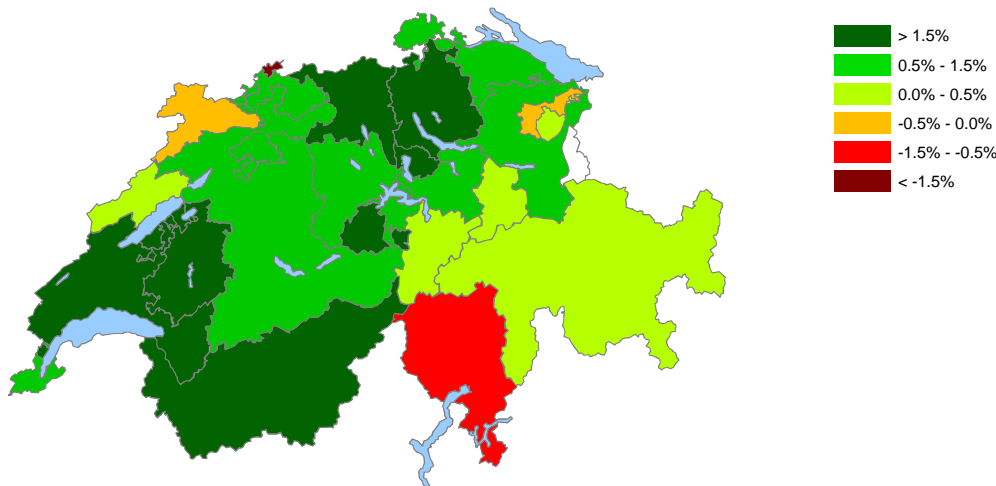
Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

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

Quelle: BFS.

**Bevölkerungswachstum nach Kanton (2009-2010)**

(14)



Quelle: BFS.

## Prognosen Bautätigkeit

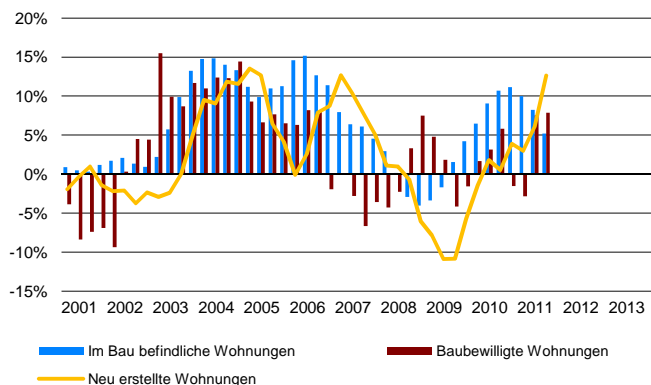
(15)

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)



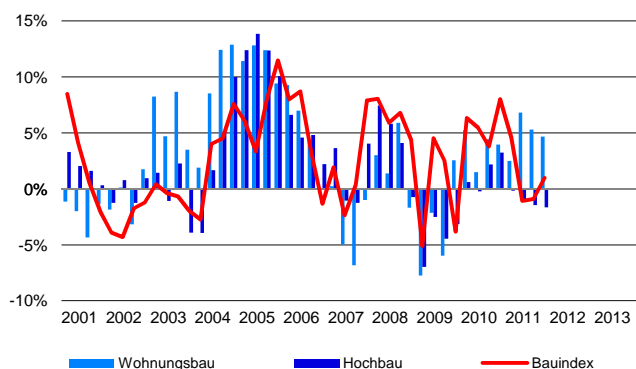
3. Quartal 2011	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	11'277	1'711	18%
Im Bau	70'613	457	1%
Baubewilligt	12'775	166	1%

Hinweis zur Abbildung: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

## Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



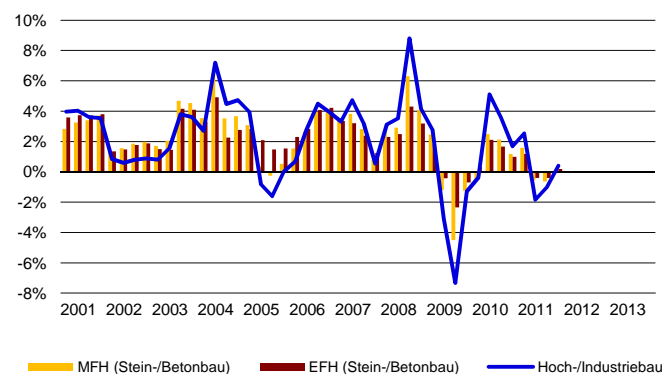
4. Quartal 2011	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	133	1%
- Hochbau	110	-2%
- Wohnungsbau	127	5%

- 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)



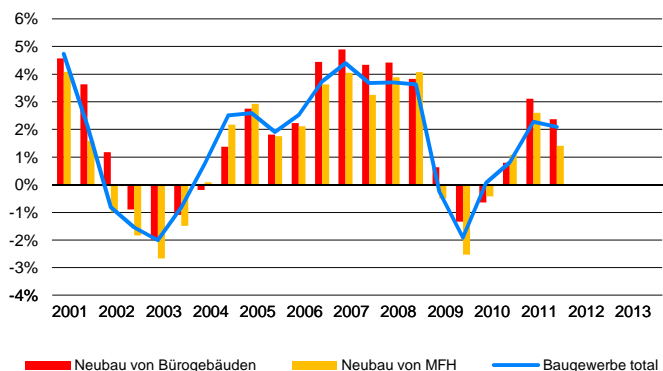
4. Quartal 2011	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	121.5	0.1%	0.1%
- EFH	121.2	0.2%	0.1%
Hoch-/Industriebau	120.2	0.4%	0.1%

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

Quelle: SBV.

## Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(19)



2. Halbjahr 2011	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	102.1	2.1%	0.6%
- Bürogebäude	102.4	2.4%	0.4%
- MFH	101.4	1.4%	0.2%

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

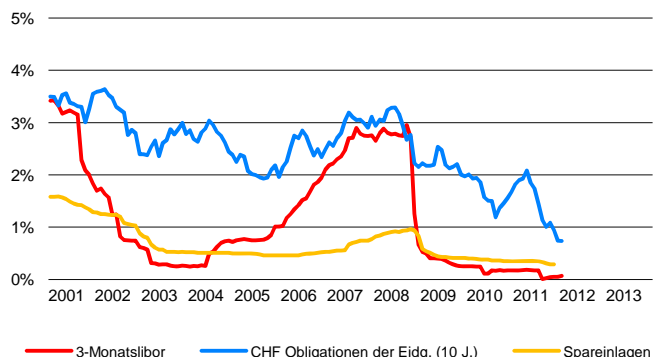
Quelle: BFS.

## Zinsprognosen (20)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2012	2013	2012	2013
Seco	0.1%	0.4%	1.2%	1.6%
KOF	0.0%	0.1%	1.4%	1.9%
Créa	-	-	1.8%	2.6%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

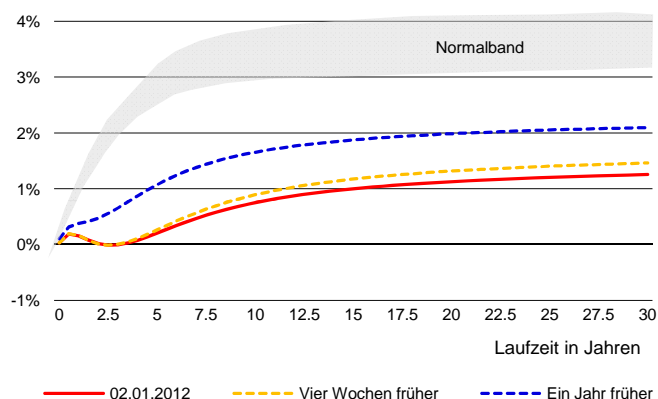
## Zinsen (21)



Januar 2012	
3-Monatslibor	0.1%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.7%
November 2011	
Spareinlagen	0.3%

Quelle: SNB.

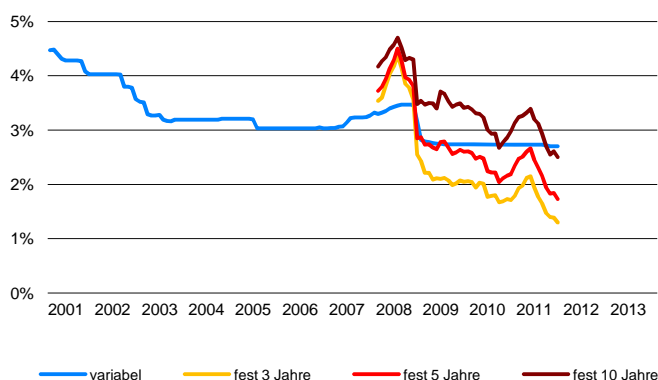
## Renditen von eidgenössischen Obligationen (22)



Laufzeit	02.01.2012	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.15%	0.16%	0.37%
3 Jahre	-0.01%	0.00%	0.65%
5 Jahre	0.20%	0.26%	1.07%
10 Jahre	0.75%	0.89%	1.65%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

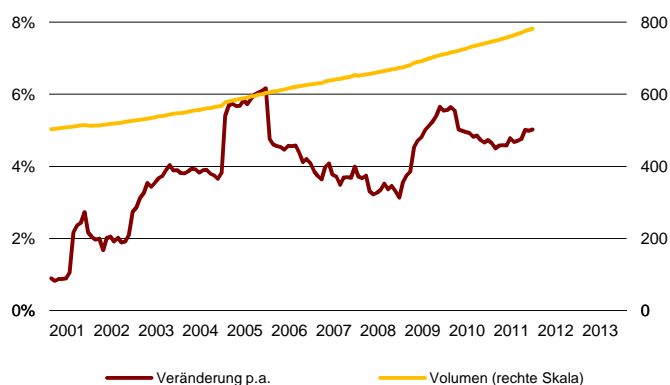
## Hypothekarzinsen (23)



Hypotheken	November 2011
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.3%
fest 5 Jahre	1.7%
fest 10 Jahre	2.5%

Quelle: SNB.

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



November 2011	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	781.3	5.0%

Quelle: SNB.

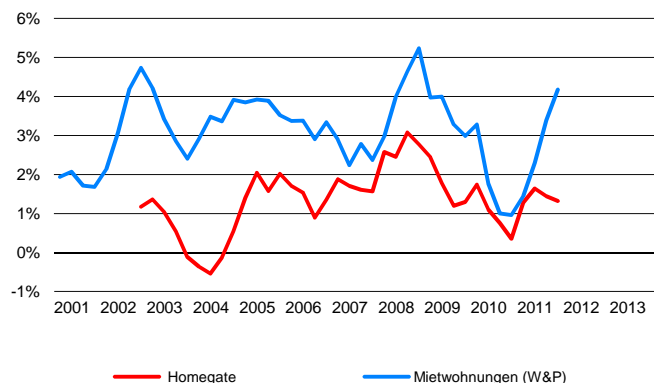
## Prognosen Mietwohnungen (MWG) (25)

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)

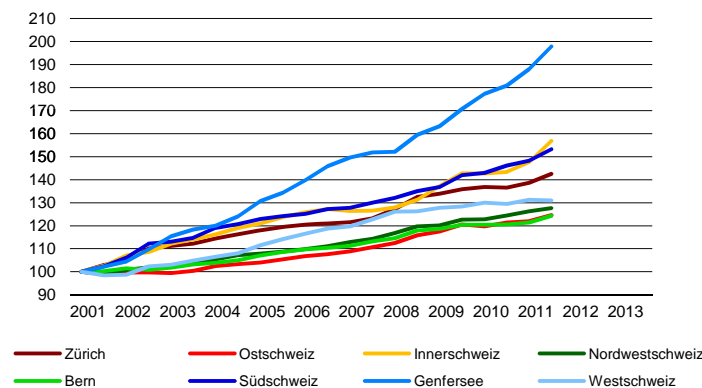


2. Halbjahr 2011	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	142.5	2.9%	4.4%
Ostschweiz	124.5	2.1%	2.6%
Innerschweiz	156.8	6.3%	9.4%
Nordwestschweiz	127.6	1.1%	2.5%
Bern	124.3	2.4%	3.1%
Südschweiz	153.2	3.4%	4.8%
Genfersee	197.8	5.3%	9.4%
Westschweiz	130.9	-0.2%	1.1%

Quelle: Homegate, Wüest & Partner.

## Angebots-Mieten MWG nach Regionen

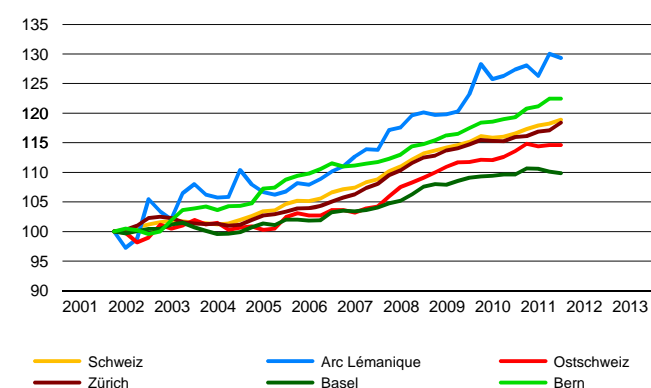
(27)



Quelle: SNB, Wüest & Partner.

## Angebots-Mieten MWG nach Regionen

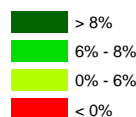
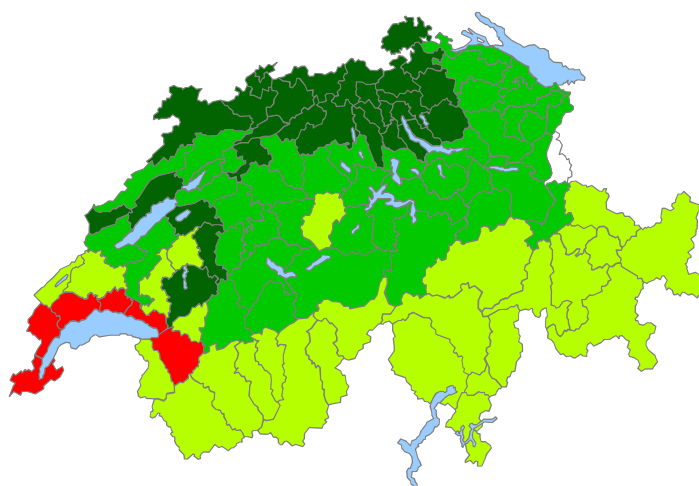
(28)



Quelle: Homegate, Mieten für neue und wieder zu vermietende WHG (1-5 Zimmer).

## Marktwert-Entwicklung MFH 2010-2014

(29)



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



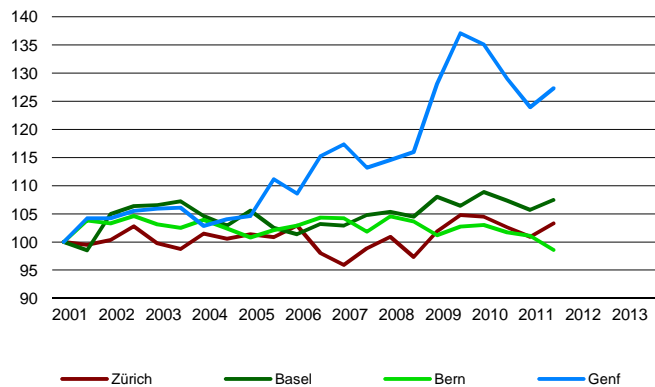
Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Uetlibergstrasse 20  
8045 Zürich  
  
+41 (0)43 333 05 55  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

## Prognosen Büroflächen (30)

	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2)
	CS(2)	fpre(1)	
	Erwartung in 6 Monaten		Prognose 12 Monate
Mieten	↘	↘	
Preise	→	↗	-2.0%

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

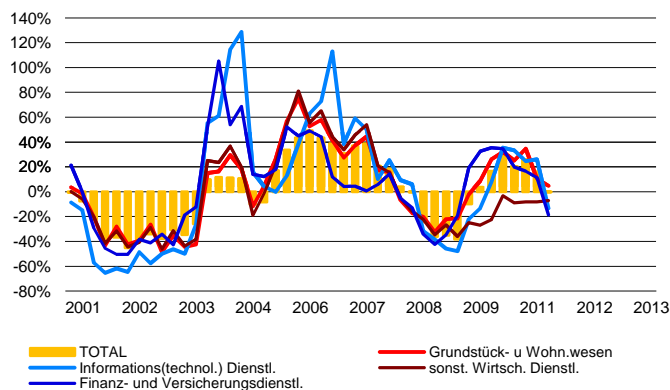
## Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (31)



2. Halbjahr 2011	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	103.3	2.3%	0.6%
Basel	107.4	1.7%	0.1%
Bern	98.6	-2.5%	-3.1%
Genf	127.3	2.7%	-1.3%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

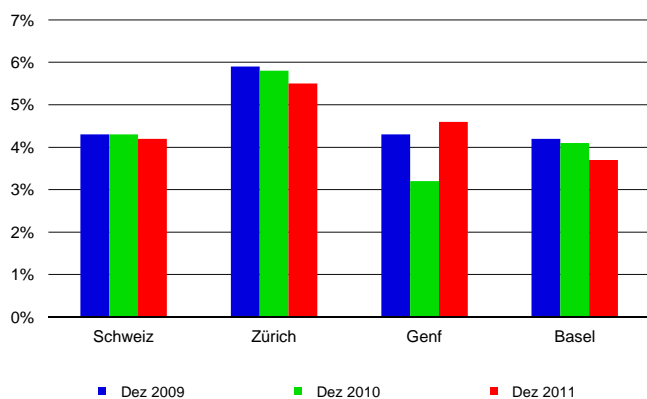
## Veränderung offene Stellen (32)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 3. Quartal 2011
TOTAL	0%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-19%
Grundstück- u Wohn.wesen	5%
Informations(technol.) Dienstl.	-13%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	-7%

Quelle: BFS.

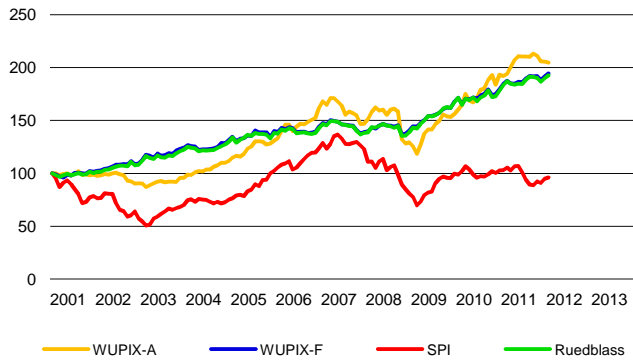
## Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (33)



	Schweiz	Zürich	Genf	Basel
Dez 2011	4.2%	5.5%	4.6%	3.7%
Dez 2010	4.3%	5.8%	3.2%	4.1%
Dez 2009	4.3%	5.9%	4.3%	4.2%

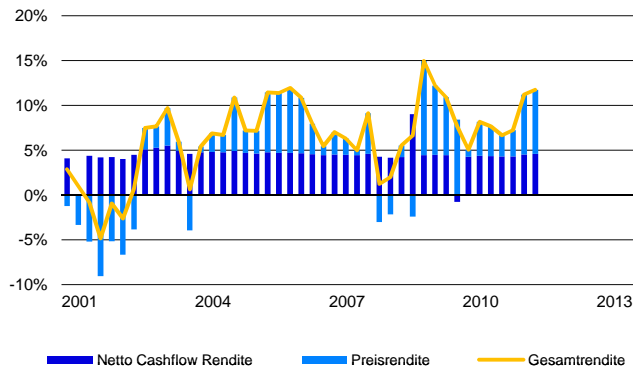
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

## Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI (34)



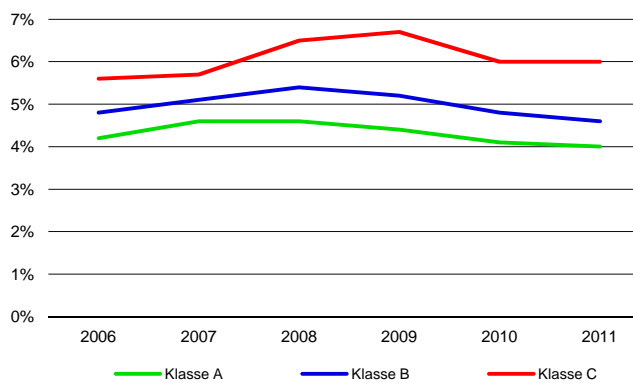
Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

## SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (35)



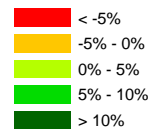
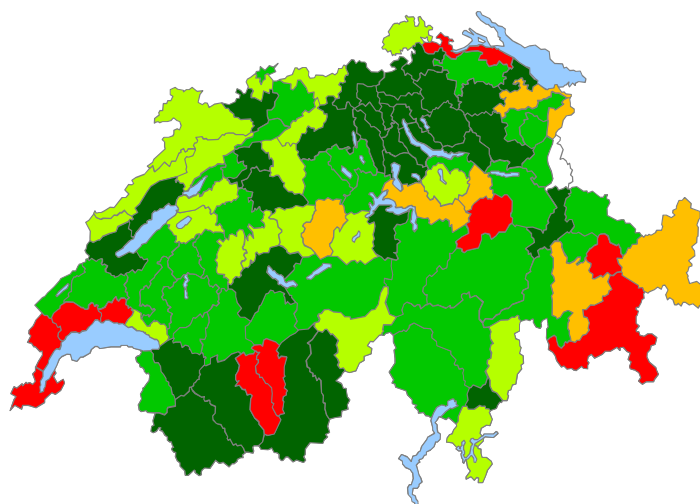
Quelle: IAZI.

## Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien (36)



Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

## Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2010-2014 (37)



Anmerkung: Sämtliche Werte auf Basis Neubau (exkl. Altersbewertung und Demodierung).

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario September 2011. Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

(37)

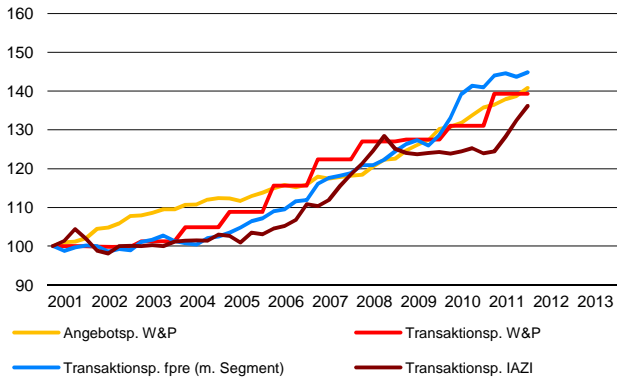


## Prognosen Einfamilienhäuser (38)

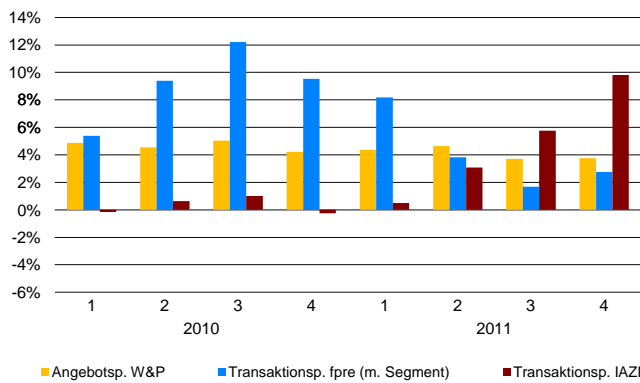
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2011/2012 2012/2013	
Unteres		↗ →	
Mittleres		↗ ↗	
Gehobenes		↗ →	
Gesamt	↗	↗ →	2.0%

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

## Preisindizes EFH Schweiz (39)

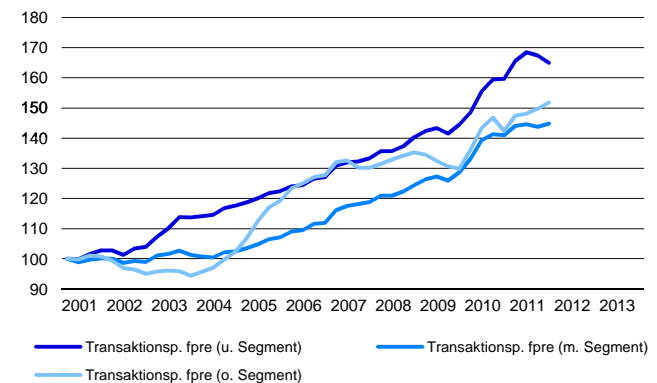


## Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

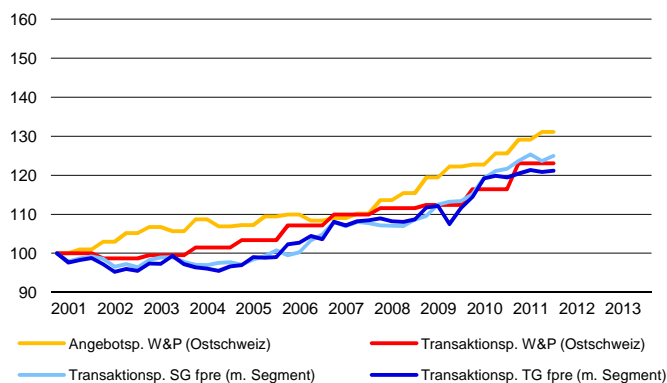


## (40) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(41)

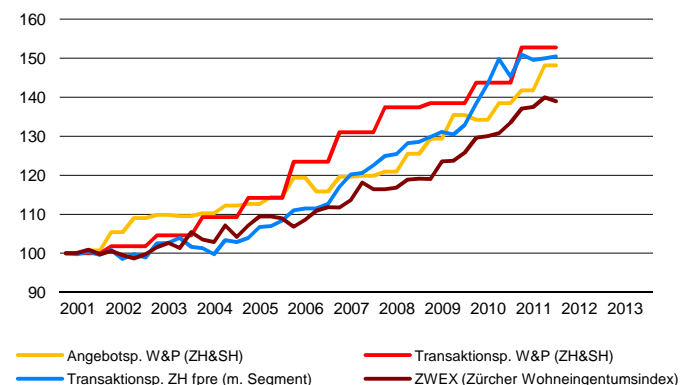


## Preisindizes EFH Region Ostschweiz



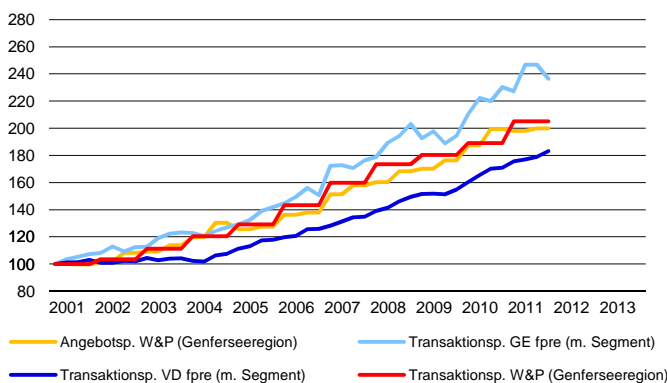
## (42) Preisindizes EFH Region Zürich

(43)



## Preisindizes EFH Region Genfersee

(44)



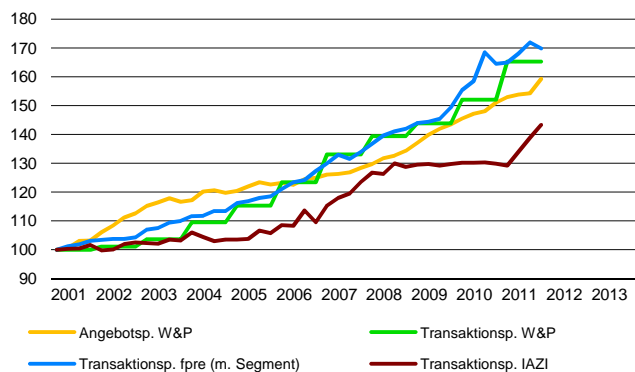
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

## Prognosen Eigentumswohnungen (45)

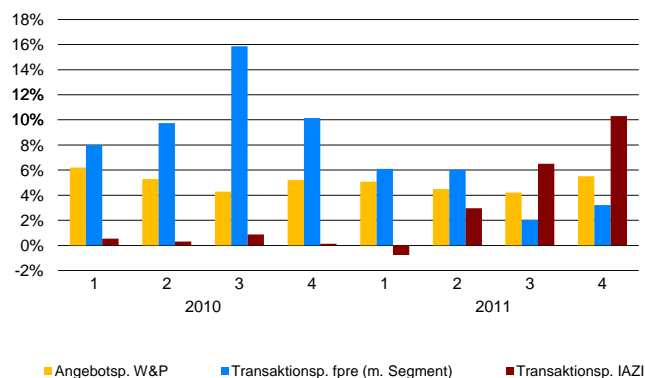
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2011/2012 2012/2013	
Unteres		↗ →	
Mittleres		↗ →	
Gehobenes		↗ →	
Gesamt	↗	↗ →	0.7%

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

## Preisindizes EWG Schweiz (46)

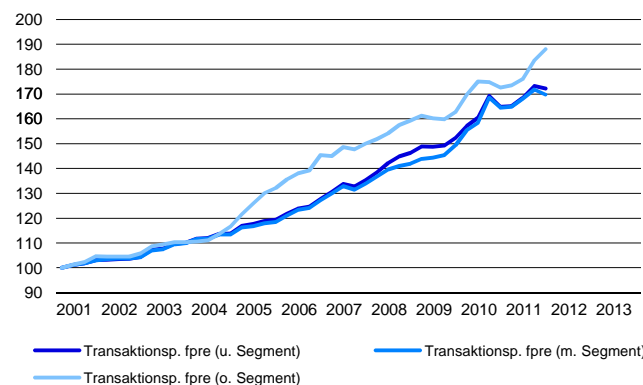


## Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)

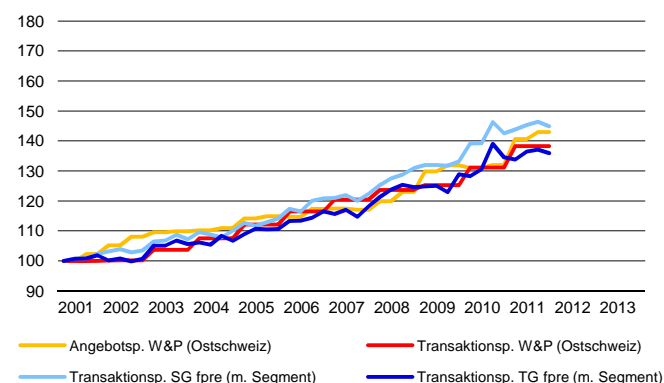


## (47) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz

(48)

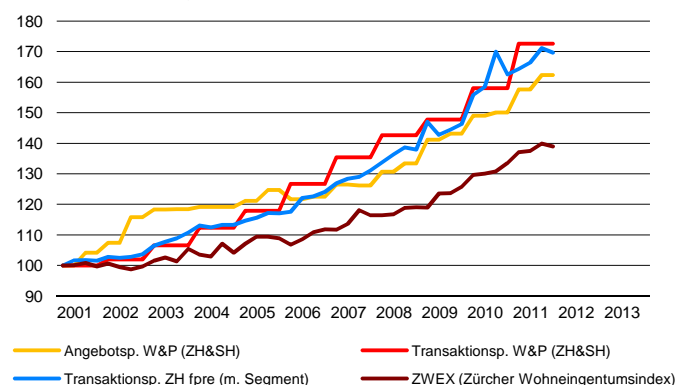


## Preisindizes EWG Region Ostschweiz



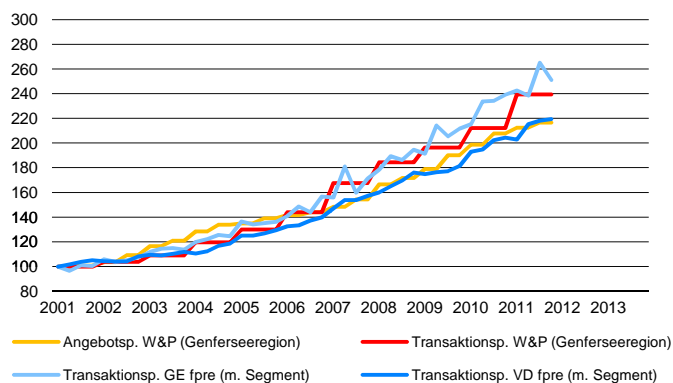
## (49) Preisindizes EWG Region Zürich

(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	4. Quartal 2011 4. Quartal 2011 4. Quartal 2011
2	Mittleres Segment		Wüest & Partner IAZI Fahrländer Partner	2011 4. Quartal 2011 4. Quartal 2011
3 - 6	Vgl. Prognosen unten			
7 - 10	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
11	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS	3. Quartal 2011
12			BFS	November 2011
13			BFS	2010
14			BFS	2010
15	Vgl. Prognosen unten			
16	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	3. Quartal 2011
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	4. Quartal 2011
18			BFS	4. Quartal 2011
19			BFS	2. Halbjahr 2011
20	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
21	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
22	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
23	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
24	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
25	Vgl. Prognosen unten			
26			Homegate Wüest & Partner	4. Quartal 2011 4. Quartal 2011
27			SNB/W&P	2. Halbjahr 2011
28			Homegate	4. Quartal 2011
29	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Fahrländer Partner BFS Geostat/Swisstopo	August 2011
30	Vgl. Prognosen unten			
31			SNB/W&P	2. Halbjahr 2011
32	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
33			Colliers	2012
34			SIX SwissExchange	Dezember 2011
35			Wüest & Partner IAZI	Dezember 2011 3. Quartal 2011
36			Colliers	2012
37	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Fahrländer Partner BFS Geostat/Swisstopo	August 2010
38	Vgl. Prognosen unten			
39-44			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2011 2011 4. Quartal 2011
45	Vgl. Prognosen unten			
46-47			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2011 2011 4. Quartal 2011
48			Fahrländer Partner	4. Quartal 2011
49-51			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	4. Quartal 2011 2011 4. Quartal 2011
<b>Prognosen</b>		Swiss Issues Immobilien, Monitor Immoprog Newsletter Immomonitoring Hochbauprognose 2010-2016	Credit Suisse Fahrländer Partner IAZI Wüest & Partner BAKBASEL	4.Quartal 2011 2011 Jan 12 2012 I 1 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.</p> <p>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. Autoren: Bettina Simioni und Manuel Lehner.</p> <p>Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:</p> <p><a href="http://www.fpre.ch/de/produkte_meta.asp">http://www.fpre.ch/de/produkte_meta.asp</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>