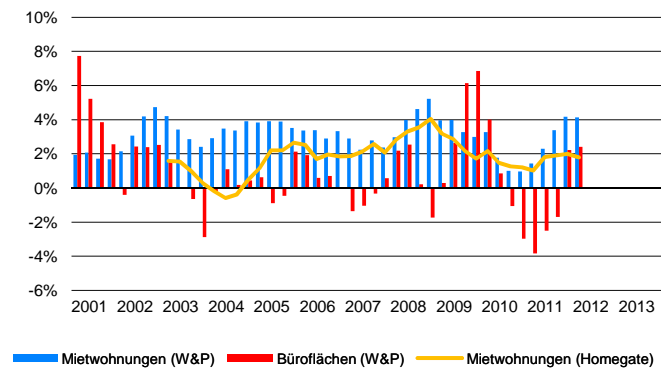


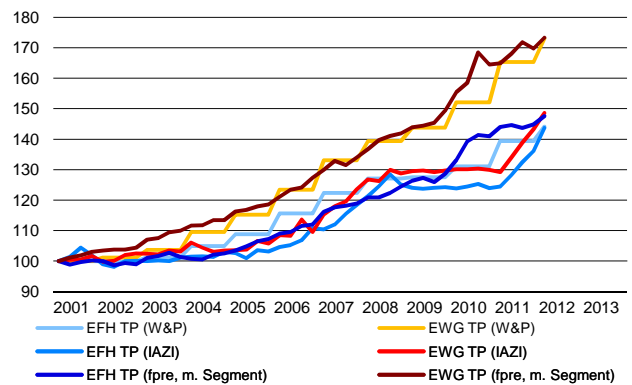
- Die Preise für MFH sind laut IAZI im ersten Quartal 2012 kräftig angestiegen (3,0% ggü. dem Vorquartal bzw. 10,7% auf Jahresbasis). Geradezu sprunghaft haben gemäss IAZI die Preise für EFH (5,5% bzw. 15,4%) zugenommen, während sich EWG ebenfalls weiterhin einer starken Nachfrage erfreuen (3,8% bzw. 15,1%).
- Aufgrund des beispiellosen Runs auf EWG und wachsenden Absatzprobleme bei MWG rechnet die Credit Suisse mit steigenden Leerständen im Mietwohnungs- und anhaltenden Preisschüben im Eigentumssegment. Der Schweizer Markt für Büroflächen bleibe 2012 stabil mit einer leichten Tendenz zum Überangebot. Das Leerstandsrisiko solle aber nicht überschätzt werden.
- Gemäss Homegate sind die Schweizer Angebotsmieten im ersten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal um 0,5% gestiegen.
- Der Bauindex der Credit Suisse sank wetterbedingt im 1. Quartal 2012 um 4% gegenüber dem Vorquartal. Die Anzahl baubewilligter und im Bau befindlicher Häuser und Wohnungen deuten aber auf eine baldige Rückkehr zum Wachstumspfad hin.
- Fahrländer Partner: In den ersten drei Monaten des Jahres 2012 sind die Preise für Wohneigentum landesweit um rund 2% angestiegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist der landesweite Preisanstieg bei den mittleren EWG (5,1%) rund doppelt so hoch wie bei den EFH (2,5%). Das gehobene Preissegment hat sich im Vergleich zum Vorjahresquartal besonders dynamisch entwickelt (10,7% EWG bzw. 4,1% EFH).

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

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

### (3) Büroflächen

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

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

## Prognosen Wohneigentum

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)	
	Ausblick 12		2011/2012		2012/2013	
	Wohneigentum		EFH	EWG	EFH	EWG
Unteres		↗	↗	→	→	
Mittleres		↗	↗	↗	→	
Gehobenes		↗	↗	→	→	
Gesamt	↗	↗	↗	→	→	2.0% 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

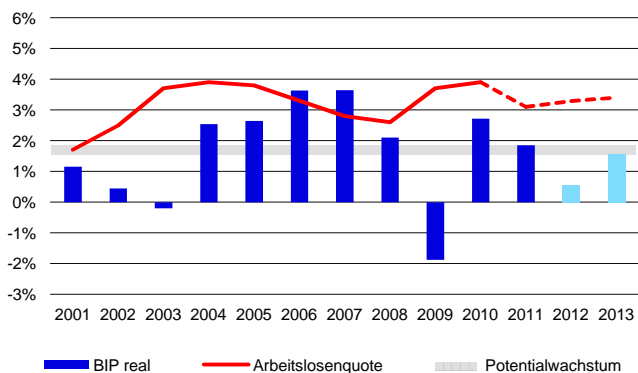
## Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(6)

	2012							2013						
	Créa	CS	BAK	SECO	KOF	UBS	Ø	Créa	CS	BAK	SECO	KOF	UBS	Ø
BIP, real	-0.4	0.5	0.7	0.8	0.8	0.9	0.6	0.7	1.5	1.7	1.8	1.9	1.9	1.6
Arbeitslosenquote	SECO	Créa	CS	BAK	KOF	UBS	Ø	SECO	Créa	CS	BAK	KOF	UBS	Ø
	3.4	3.4	3.3	3.3	3.2	3.1	3.3	3.7	3.5	3.4	3.4	3.2	3.2	3.4
Teuerungsrate	Créa	UBS	SECO	KOF	BAK	CS	Ø	Créa	SECO	KOF	CS	BAK	UBS	Ø
	-0.5	-0.5	-0.4	-0.4	-0.1	0.4	-0.2	0.2	0.4	0.8	1.0	1.0	1.2	0.8

## Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(7)

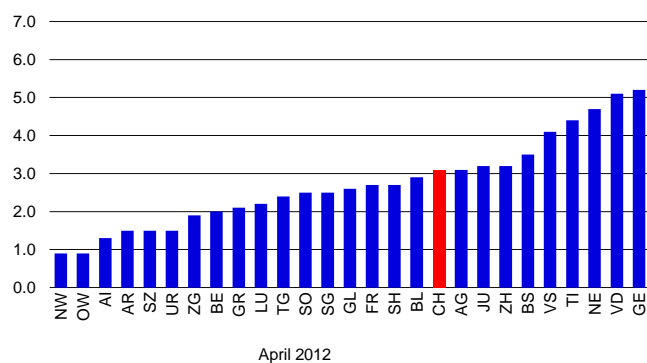


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1,6% und 1,8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

## Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

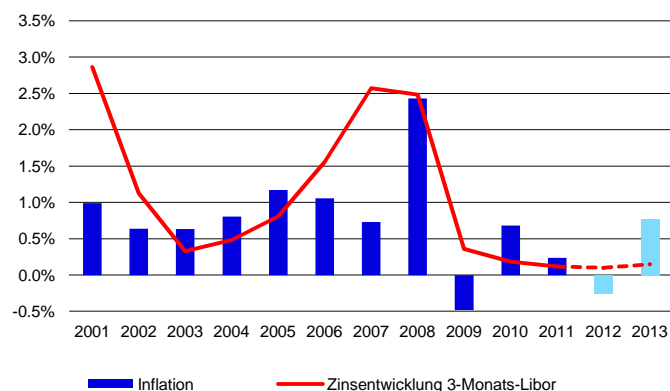
(8)



Quelle: SECO.

## Teuerungsraten

(9)



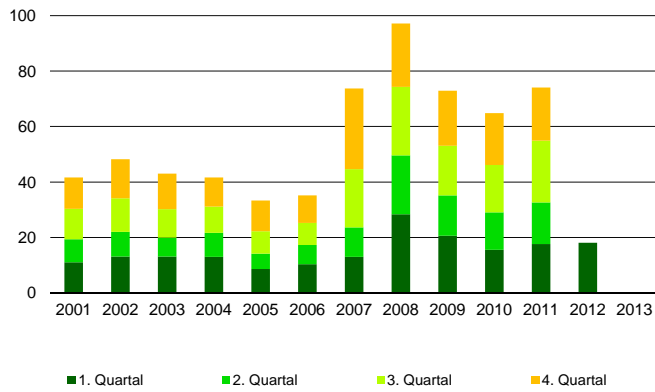
Inflationsprognosen SNB	2012	2013	2014
Prognose März 2012 Libor	-0.6%	0.3%	0.6%
Prognose Dezember 2011 Libor	-0.3%	0.4%	

- Die aktuelle Inflationsprognose der SNB (März 2012) hat sich im Vergleich zum Dezember nochmals nach unten verschoben.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

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

(10)



1. Quartal 2012

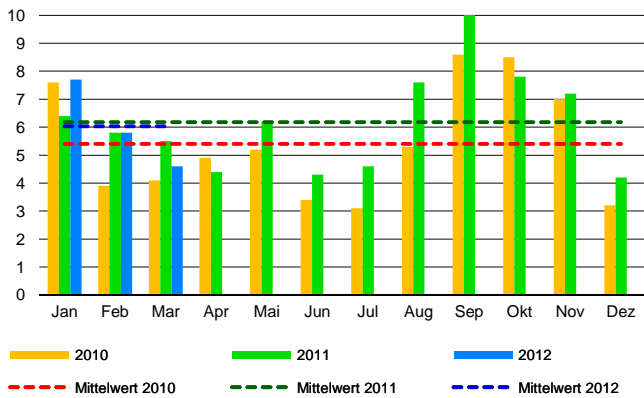
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

18.1

Quelle: BFS (2001-2009), BFM (2010-2012).

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

(11)



März 2012

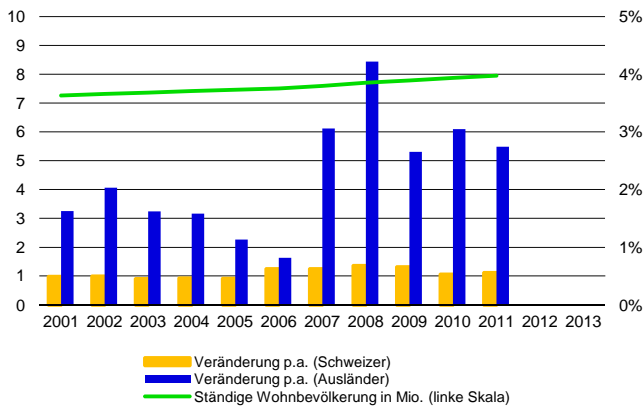
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

4.6

Quelle: BFM.

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

(12)



2011

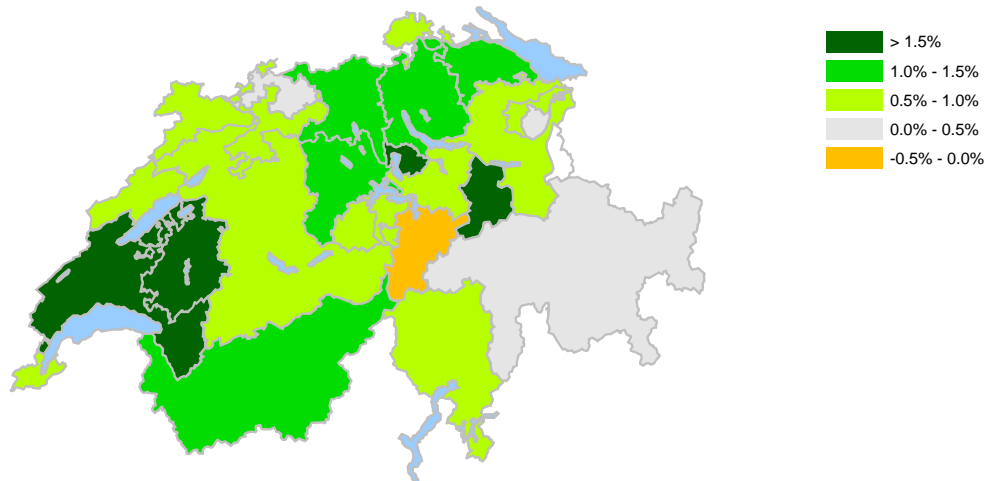
Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

Total (in Mio.)	8.0
Schweizer (in Mio.)	6.1
Ausländer (in Mio.)	1.8
Ausländer (in %)	23%

Quelle: BFS.

**Bevölkerungswachstum nach Kanton (2010-2011)**

(13)



Quelle: BFS.

## Prognosen Bautätigkeit

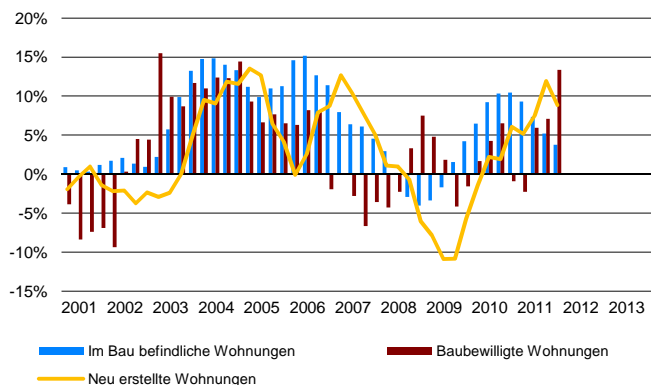
(14)

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.)

(15)



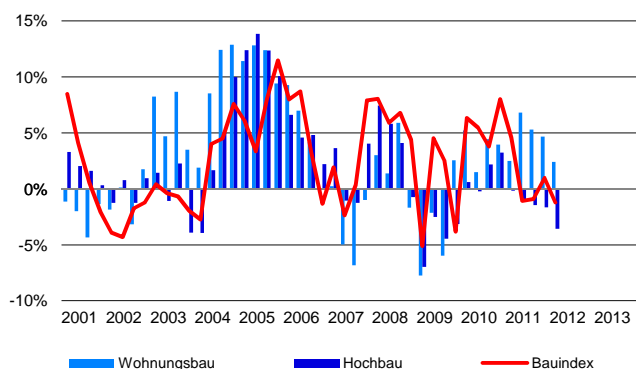
4. Quartal 2011	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	13'339	588	5%
Im Bau	67'752	1'596	2%
Baubewilligt	13'078	1'450	12%

Hinweis zur Abbildung: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

## Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(16)



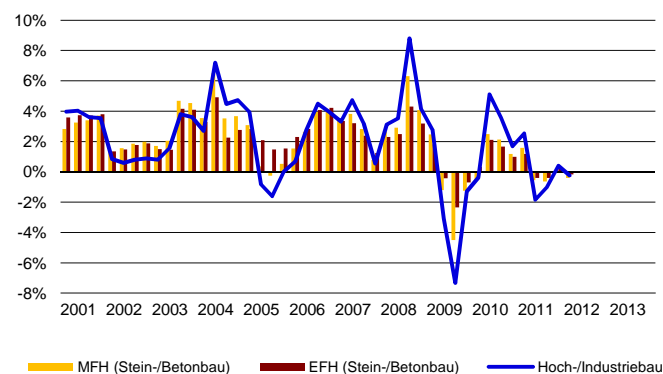
1. Quartal 2012	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	128	-1%
- Hochbau	105	-4%
- Wohnungsbau	123	2%

- 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.)

(17)



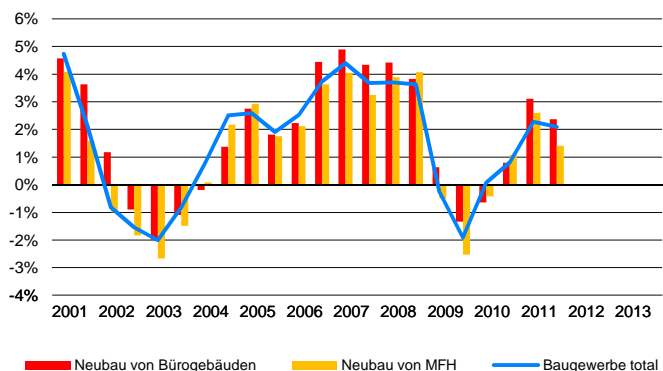
1. Quartal 2012	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	122.4	-0.4%	0.7%
- EFH	122.0	-0.2%	0.7%
Hoch-/Industriebau	122.0	-0.2%	1.5%

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

Quelle: SBV.

## Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(18)



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.

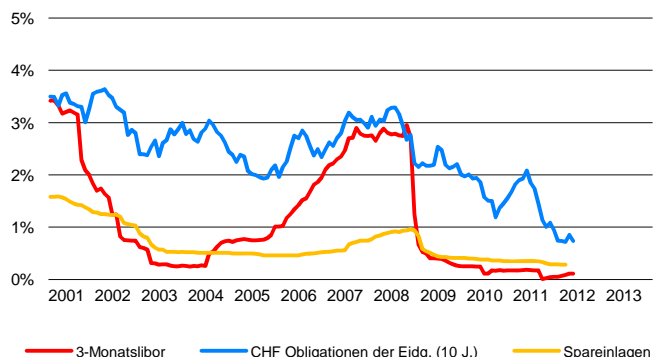
Quelle: BFS.

## Zinsprognosen (19)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2012	2013	2012	2013
Seco	0.1%	0.2%	1.0%	1.5%
KOF	0.1%	0.1%	1.0%	1.5%
Créa	-	-	1.8%	2.6%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

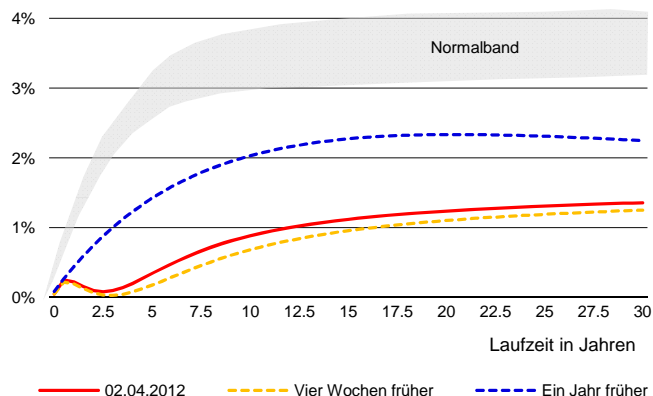
## Zinsen (20)



April 2012	
3-Monatslibor	0.1%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.7%
Februar 2012	
Spareinlagen	0.3%

Quelle: SNB.

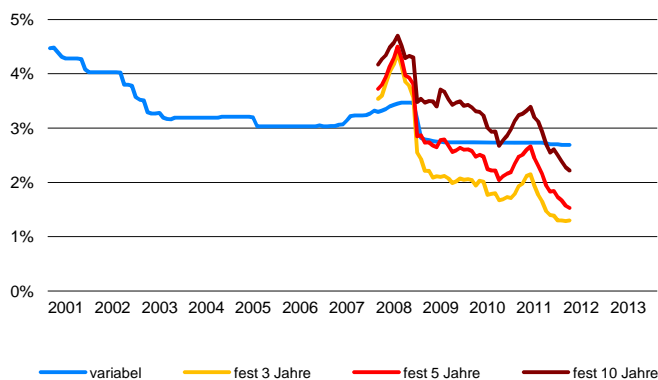
## Renditen von eidgenössischen Obligationen (21)



Laufzeit	02.04.2012	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.22%	0.20%	0.44%
3 Jahre	0.10%	0.03%	1.00%
5 Jahre	0.34%	0.18%	1.42%
10 Jahre	0.88%	0.68%	2.03%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

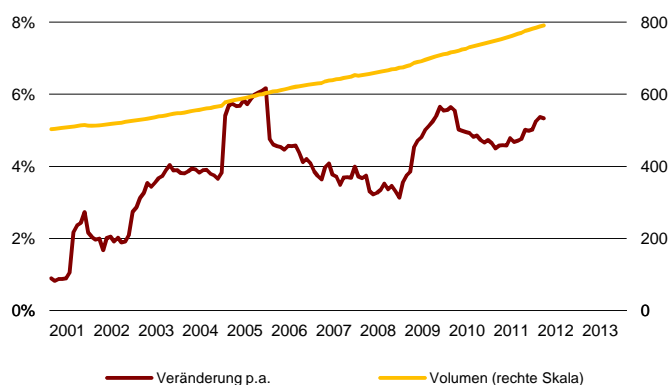
## Hypothekarzinsen (22)



Hypotheken	Februar 2012
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.3%
fest 5 Jahre	1.5%
fest 10 Jahre	2.2%

Quelle: SNB.

## Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (23)



Februar 2012	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	790.7	5.3%

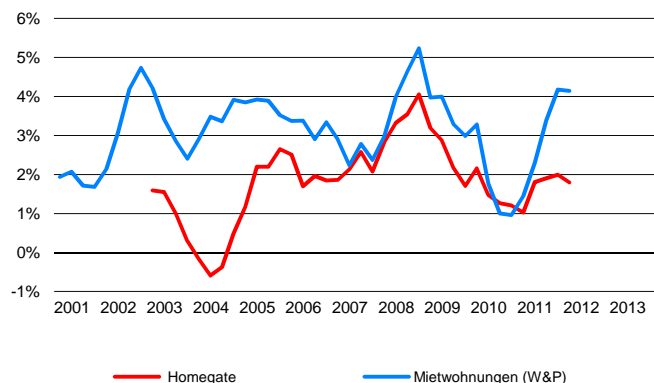
Quelle: SNB.

## Prognosen Mietwohnungen (MWG) (24)

Segment	Netto-Marktmieten(1) bzw. Angebotspreise(2)		fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(2) Ausblick 12	2011/2012	2012/2013	2012/2013	
Unteres		↗	→		
Mittleres		↗	→		
Gehobenes		→	↘		
Gesamt	→	↗	→		-0.1%

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

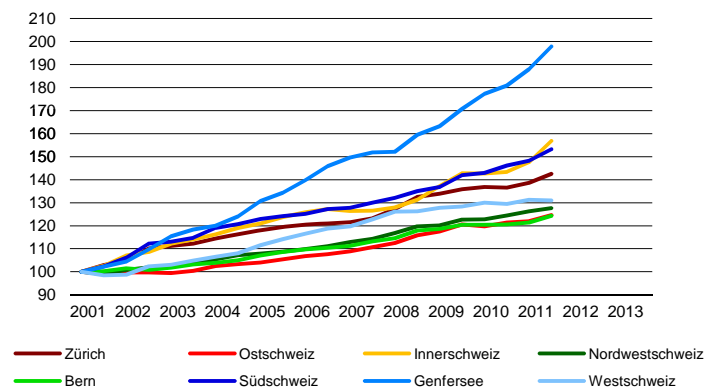
## Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (25)



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%

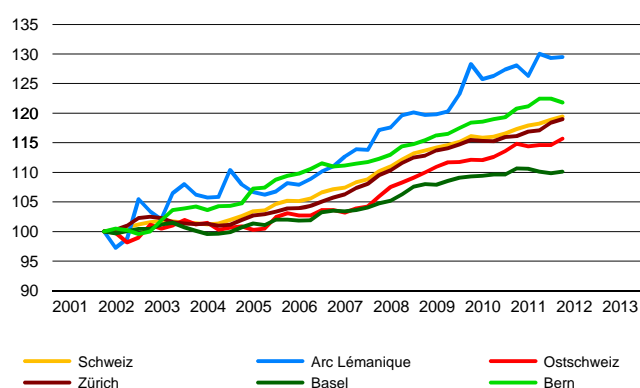
Quelle: Homegate, Wüest & Partner.

## Angebots-Mieten MWG nach Regionen (26)



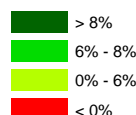
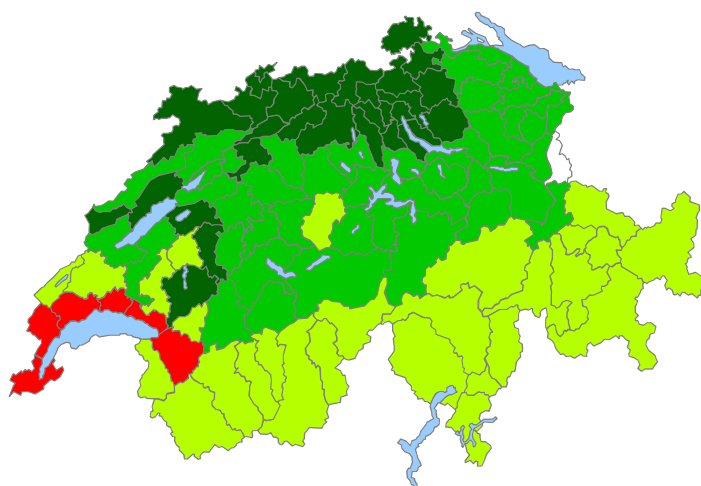
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

## Angebots-Mieten MWG nach Regionen (27)



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

## Marktwert-Entwicklung MFH 2010-2014 (28)



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



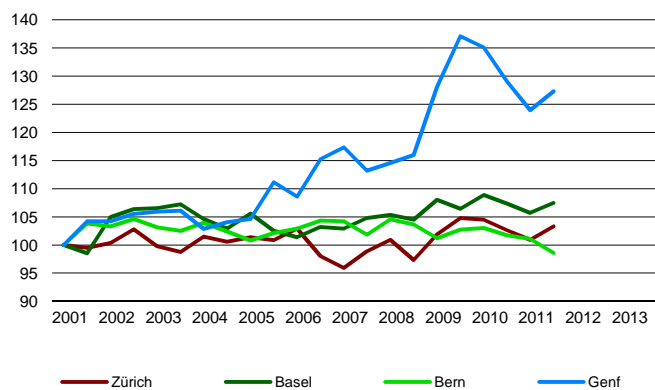
Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Eichstrasse 23  
8045 Zürich  
  
+41 (0)44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

## Prognosen Büroflächen (29)

	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2)
	CS(2)	fpre(1)	
	Ausblick 12	2011/2012	
Mieten		↘	↘
Preise	→	↗	→ -2.0%

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

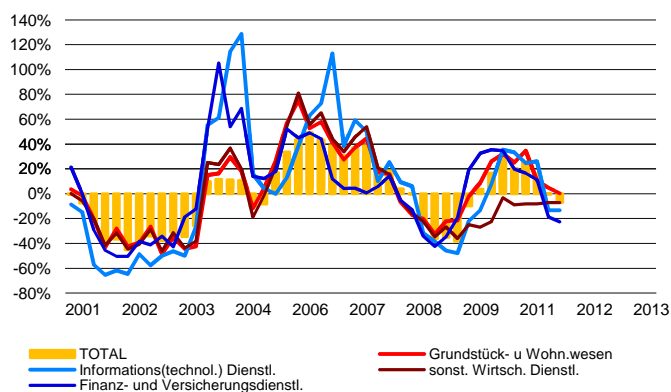
## Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (30)



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.

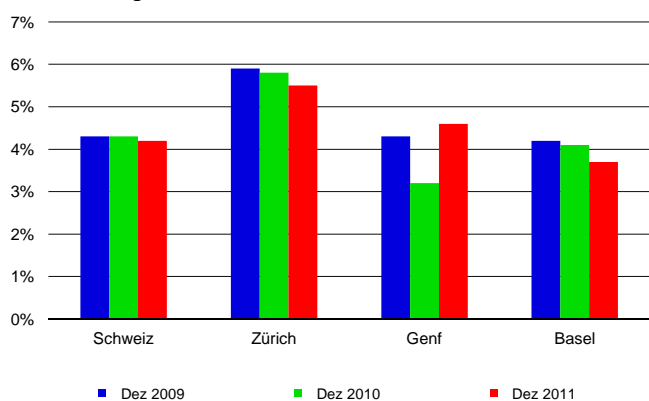
## Veränderung offene Stellen (31)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 4. Quartal 2011
TOTAL	-7%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-23%
Grundstück- u Wohn.wesen	0%
Informations(technol.) Dienstl.	-13%
sonst. Wirtschaftsdienstl.	-7%

Quelle: BFS.

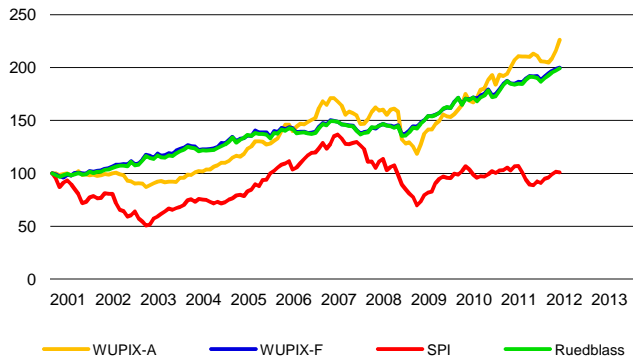
## Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (32)



	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%

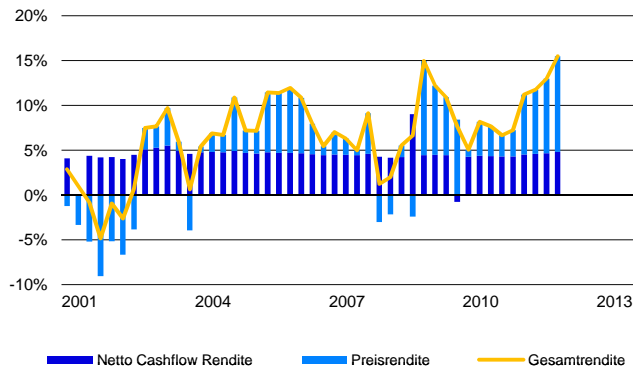
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

## Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI (33)



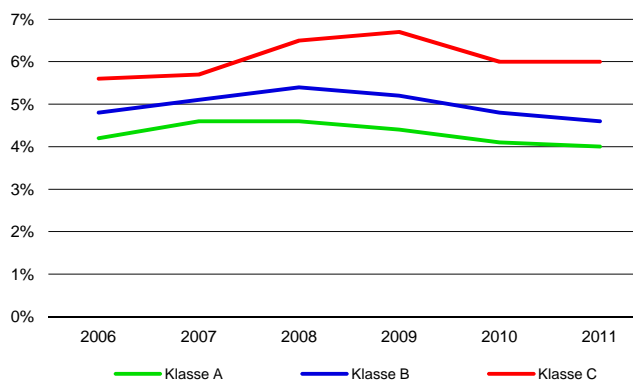
Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

## SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (34)



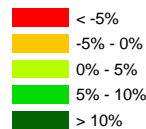
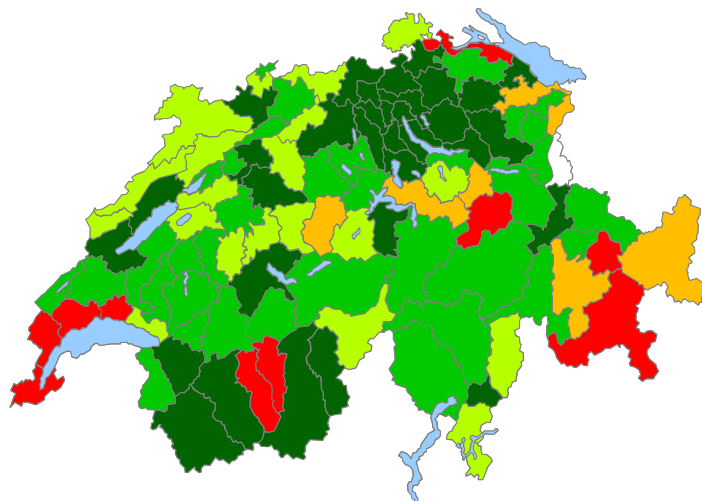
Quelle: IAZI.

## Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien (35)



Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

## Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2010-2014 (36)



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

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

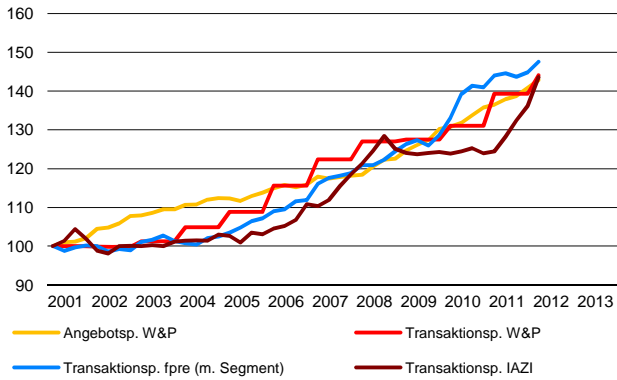


## Prognosen Einfamilienhäuser (37)

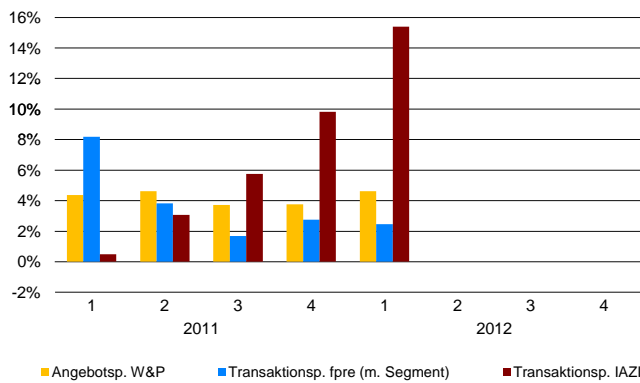
Segment	fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	↗	
Gehobenes	↗	→	
Gesamt	↗	→	2.0%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

## Preisindizes EFH Schweiz (38)

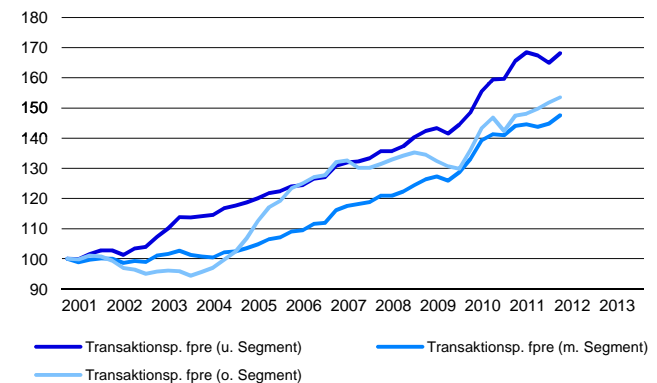


## Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

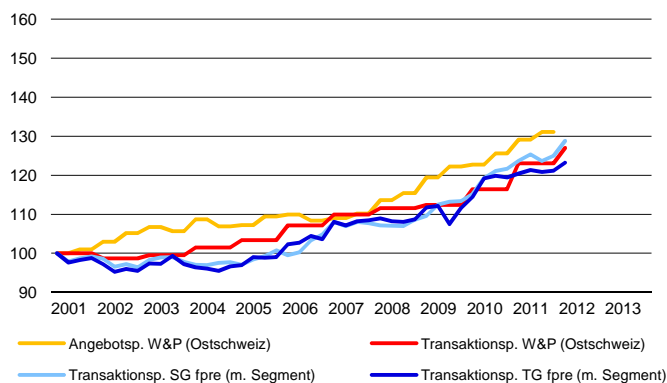


## (39) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(40)

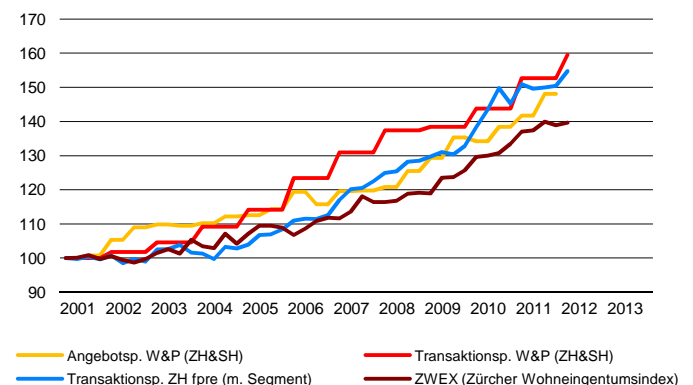


## Preisindizes EFH Region Ostschweiz



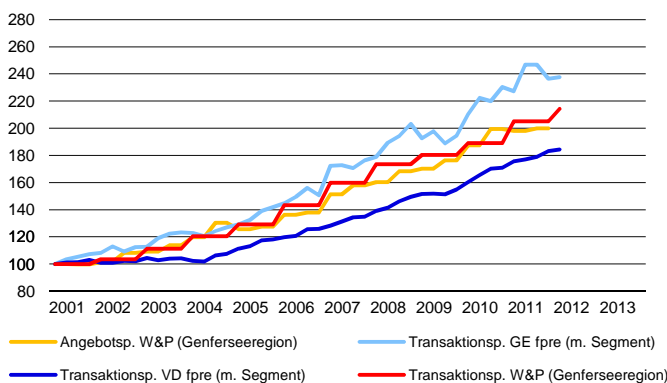
## (41) Preisindizes EFH Region Zürich

(42)



## Preisindizes EFH Region Genfersee

(43)



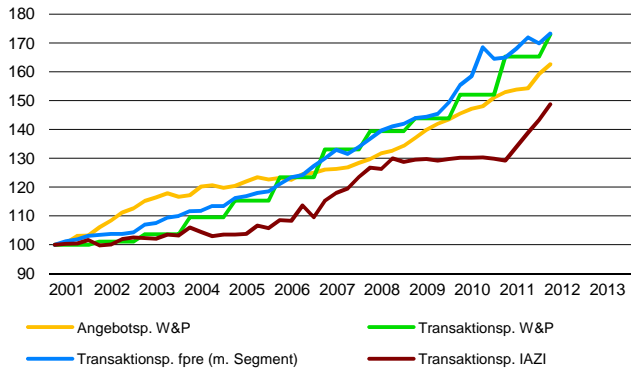
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

## Prognosen Eigentumswohnungen (44)

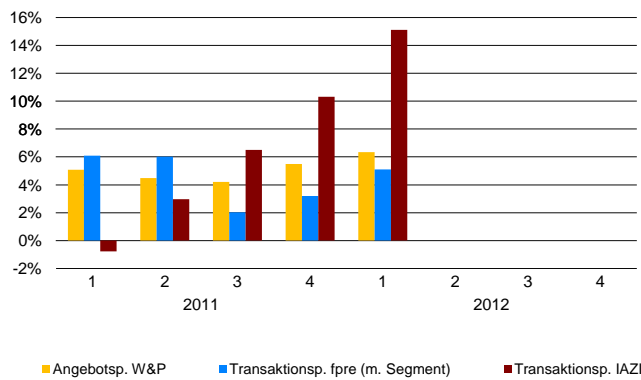
Segment	fpre(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	↗	→	
Gesamt	↗	→	0.7%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

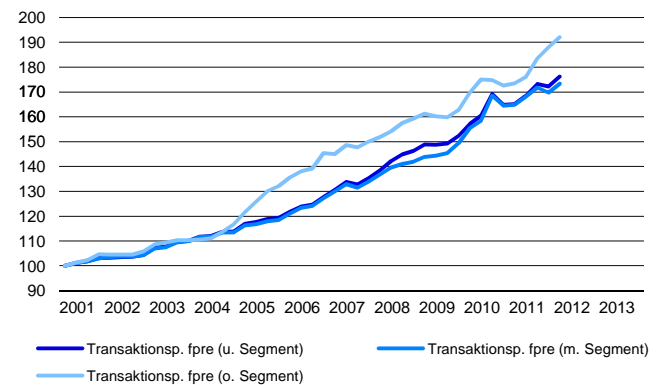
## Preisindizes EWG Schweiz (45)



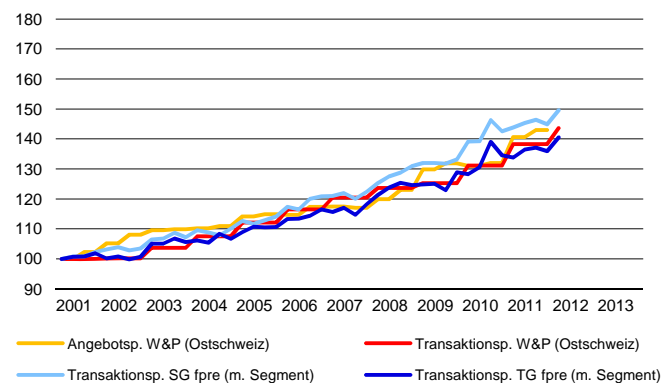
## Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



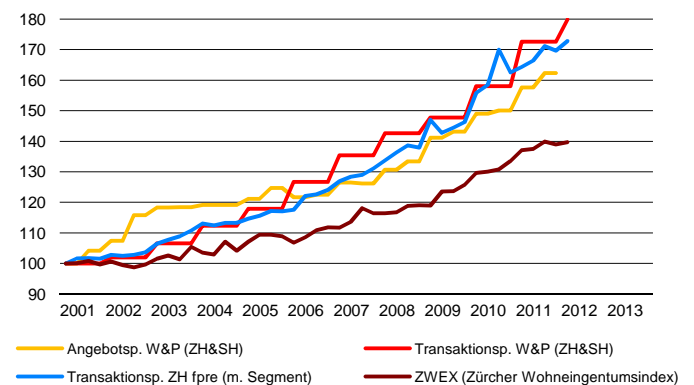
## (46) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (47)



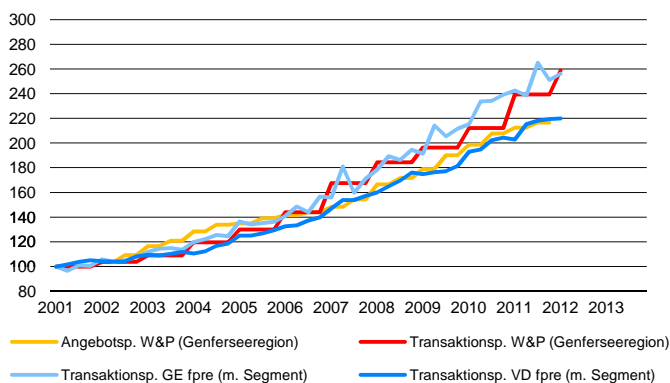
## Preisindizes EWG Region Ostschweiz



## (48) Preisindizes EWG Region Zürich (49)



## Preisindizes EWG Region Genfersee (50)



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	1. Quartal 2012 1. Quartal 2012 1. Quartal 2012
2	Mittleres Segment		Wüest & Partner IAZI Fahrländer Partner	2012 1. Quartal 2012 1. Quartal 2012
3-5	Vgl. Prognosen unten			
6-9	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
10	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, BFM	1. Quartal 2012
11			BFM	März 2012
12			BFS	2011
13			BFS	2011
14	Vgl. Prognosen unten			
15	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	4. Quartal 2011
16	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	1. Quartal 2012
17			BFS	1. Quartal 2012
18			BFS	2. Halbjahr 2011
19	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
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. Prognosen unten			
25			Homegate	1. Quartal 2012
26			Wüest & Partner	1. Quartal 2012
27			SNB/W&P	2. Halbjahr 2011
28	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Homegate Fahrländer Partner	1. Quartal 2012 August 2011
29	Vgl. Prognosen unten		BFS Geostat/Swisstopo	
30			SNB/W&P	2. Halbjahr 2011
31	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
32			Colliers	2012
33			SIX SwissExchange	April 2012
34			Wüest & Partner IAZI	April 2012 1. Quartal 2012
35			Colliers	2012
36	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Fahrländer Partner	August 2010
37	Vgl. Prognosen unten		BFS Geostat/Swisstopo	
38-43			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	1. Quartal 2012 2012 1. Quartal 2012
44	Vgl. Prognosen unten			
45-46			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	1. Quartal 2012 2012 1. Quartal 2012
47			Fahrländer Partner	1. Quartal 2012
48-50			Fahrländer Partner Wüest & Partner IAZI	1. Quartal 2012 2012 1. Quartal 2012
<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. 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: Jaron Schlesinger und Manuel Lehner. Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:  <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 Eichstrasse 23 8045 Zürich</p> <p>+41 (0)44 466 70 00 meta@fahrlaenderpartner.ch www.fahrlaenderpartner.ch</p>