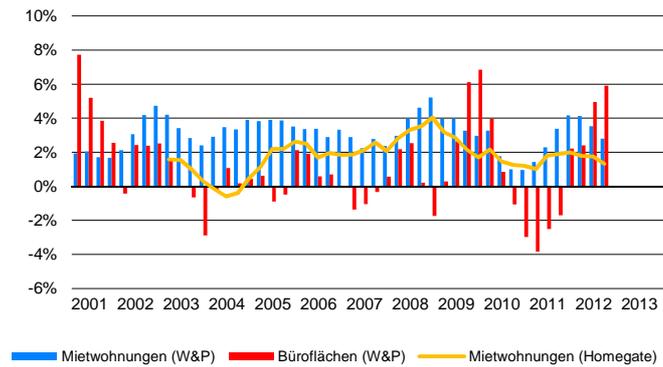


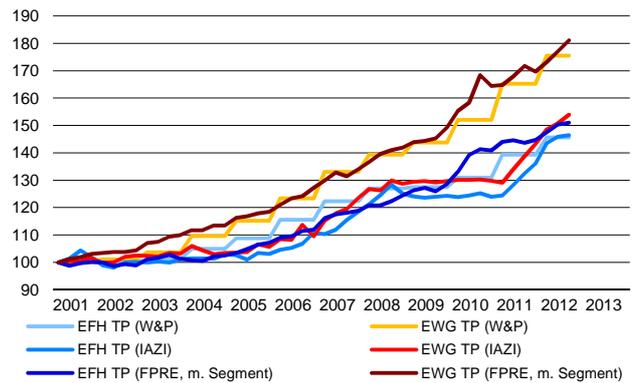
- Gemäss dem SWX IAZI Preisindex für Immobilien sind die Preise für Mehrfamilienhäuser gesamtschweizerisch erstmals seit dem 2. Quartal 2009 wieder gesunken (-1,3%). Bei den Einfamilienhäusern hat sich der Preisanstieg weiter abgeschwächt (+0,4%). Einzig bei den Eigentumswohnungen haben die Preise laut IAZI im Vergleich zum Vorquartal wieder angezogen (+2,1%).
- FPRE: Im 3. Quartal 2012 sind die Preise für gehobene Einfamilienhäuser mit 5,2% deutlich gestiegen, während im mittleren Segment eine Seitwärtstendenz (+0,4%) feststellbar ist. Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen sind landesweit um 2,2% gestiegen. In der Südschweiz entwickelten sich die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen überdurchschnittlich.
- Laut Credit Suisse dürften sich die auf Mitte Jahr in Kraft gesetzten verschärften Richtlinien bei der Hypothekervergabe dämpfend auf die weitere Preisentwicklung von Wohnflächen auswirken, was aber nicht mit einer Trendwende verwechselt werden sollte.
- Gemäss dem Index Schweiz von homegate.ch stiegen die Angebotsmieten im September um 0,1%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat resultierte ein Anstieg von 1,3%.

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)
	2011/2012		Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	→	↘	
Gesamt	↗	→	2.0%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

(3) Büroflächen

	CS(2)		FPRE(1)		W&P(2)
	Ausblick 12		2011/2012	2012/2013	Prognose 12 Monate
	→	↘			
Mieten		↘	↘		
Preise	→	↗	→		-2.2%

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

Prognosen Wohneigentum

Segment	CS(1)		FPRE(1)		W&P(2)	
	Ausblick 12		2011/2012		Prognose 12 Monate	
	Wohneigentum		EFH	EWG	EFH	EWG
Unteres			↗	↗	→	→
Mittleres			↗	↗	↗	→
Gehobenes			↗	↗	→	→
Gesamt	↗		↗	↗	→	→
					2.8%	2.3%

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

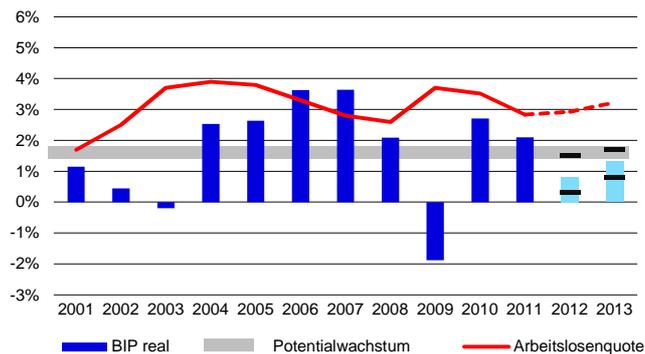
Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

(6)

	2012							2013						
	Créa	CS	KOF	BAK	SECO	UBS	Ø	Créa	BAK	KOF	SECO	UBS	CS	Ø
BIP, real	0.5	0.5	0.9	0.9	1.0	1.1	0.8	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4	1.5	1.3
Arbeitslosenquote	3.1	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	3.8	3.3	3.2	3.1	3.0	3	3.2
Teuerungsrate	-0.6	-0.6	-0.5	-0.5	-0.3	0.3	-0.4	0.1	0.5	0.5	0.7	1.0	1.2	0.7

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(7)

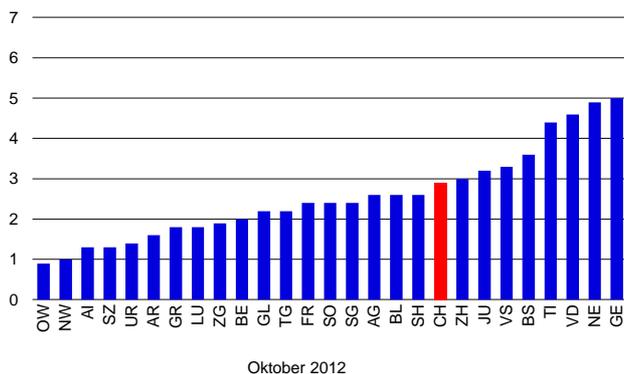


- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1,6% und 1,8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten (in %)

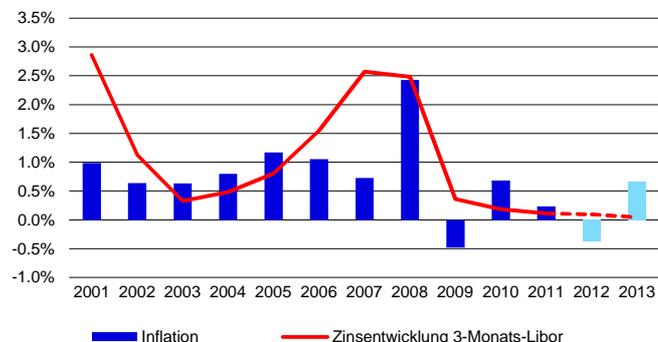
(8)



Quelle: SECO. Anm.: Seit Juni 2012 ist VZ 2010 und nicht mehr VZ 2000 die Datenbasis.

Teuerungsraten

(9)



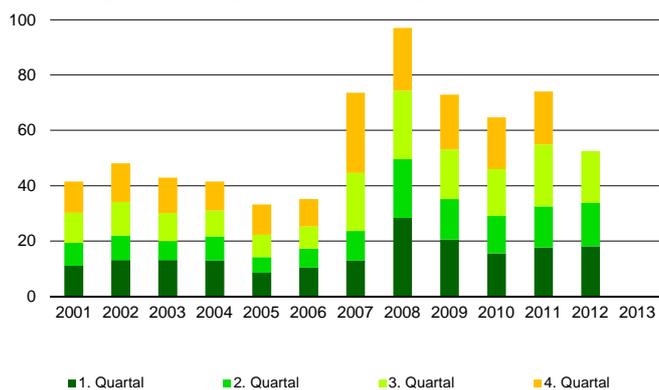
Inflationsprognosen SNB	2012	2013	2014
Prognose September 2012			
Libor	0.00%	0.2%	0.4%
Prognose Juni 2012			
Libor	0.00%	0.3%	0.6%

- Die bedingte Inflationsprognose der Nationalbank (September 2012) fällt im Vergleich zum Juni 2012 etwas tiefer aus.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

(10)



3. Quartal 2012

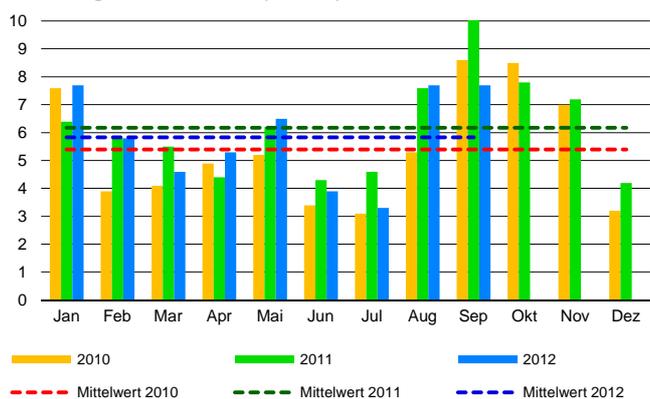
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

18.7

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

Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)

(11)



September 2012

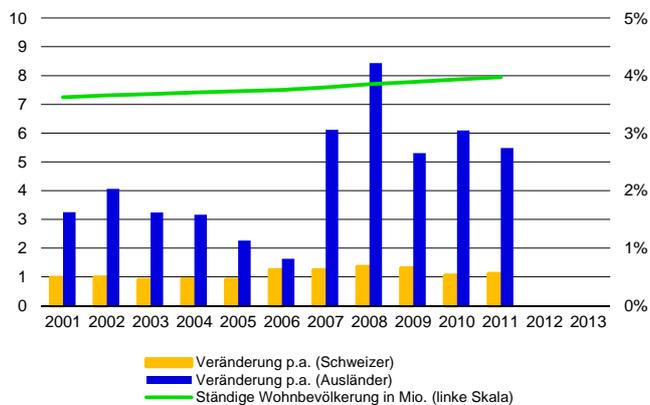
Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

7.7

Quelle: BFM.

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)

(12)



2011

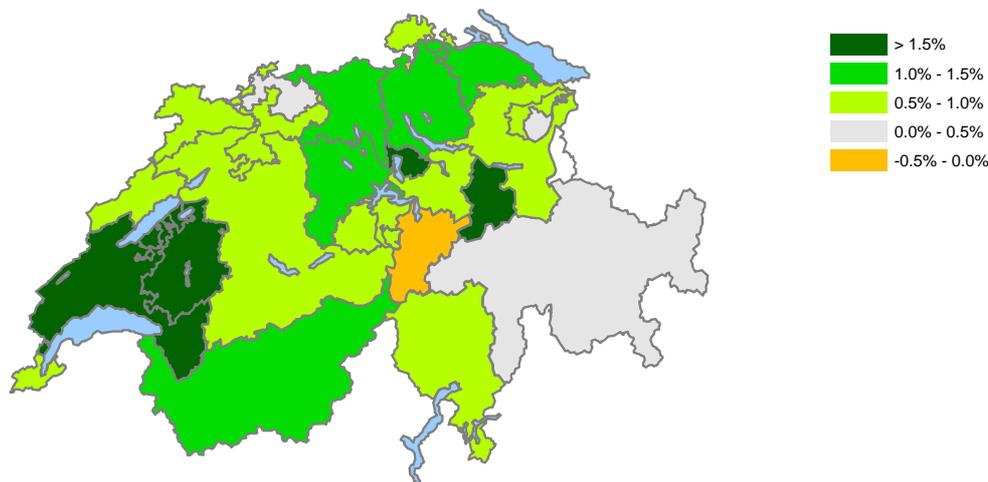
Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

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

Quelle: BFS.

Bevölkerungswachstum nach Kantonen (2010-2011)

(13)



Quelle: BFS.

Prognosen Bautätigkeit

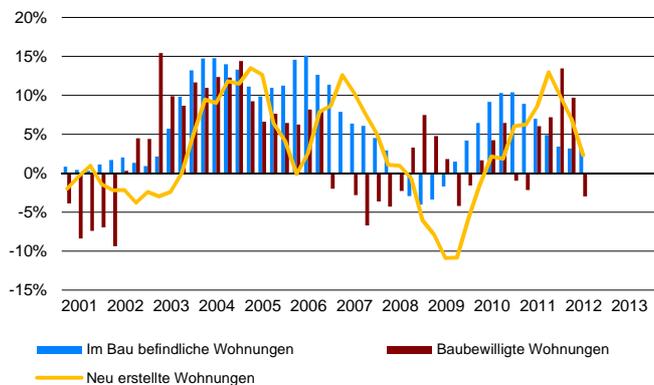
(14)

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)



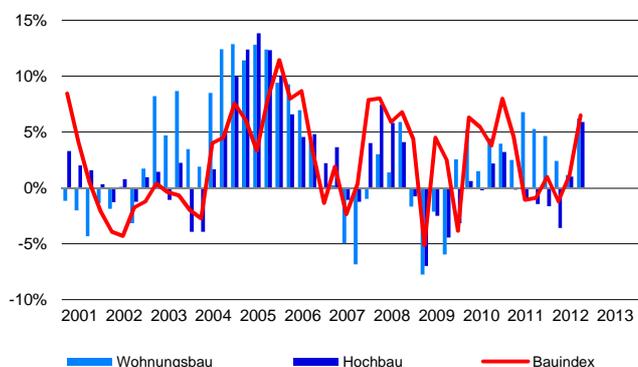
2. Quartal 2012	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	10'647	-580	-5%
Im Bau	74'040	3'141	4%
Baubewilligt	15'007	-1'912	-11%

Hinweis zur Abbildung: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(16)



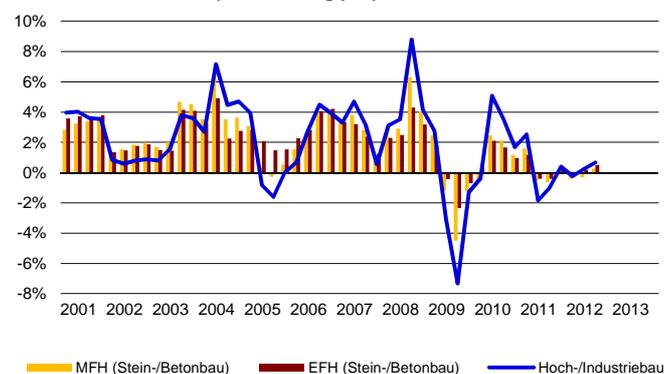
3. Quartal 2012	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	137	7%
- Hochbau	115	6%
- Wohnungsbau	131	6%

- 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)



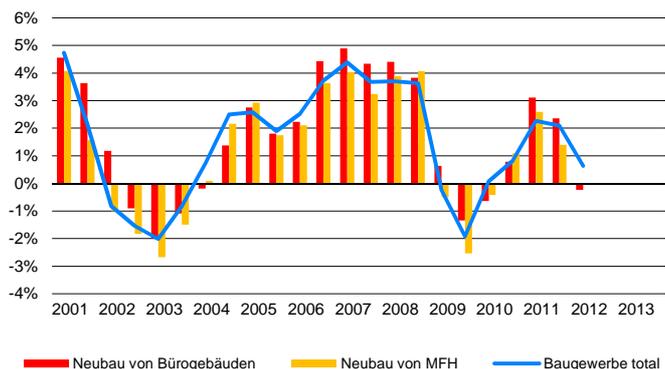
3. Quartal 2012	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	121.7	0.3%	-0.3%
- EFH	121.6	0.5%	-0.3%
Hoch-/Industriebau	120.9	0.7%	-0.6%

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

Quelle: SBV.

Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(18)



1. Halbjahr 2012	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	102.1	0.6%	0.0%
- Bürogebäude	101.7	-0.2%	-0.6%
- MFH	101.2	0.0%	-0.2%

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

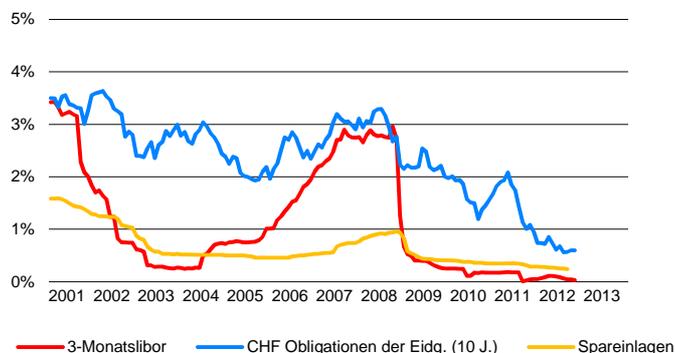
Quelle: BFS.

Zinsprognosen (19)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2012	2013	2012	2013
Seco	0.1%	0.1%	0.7%	1.0%
KOF	0.1%	0.0%	0.7%	1.3%
Créa	-	-	0.7%	0.9%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

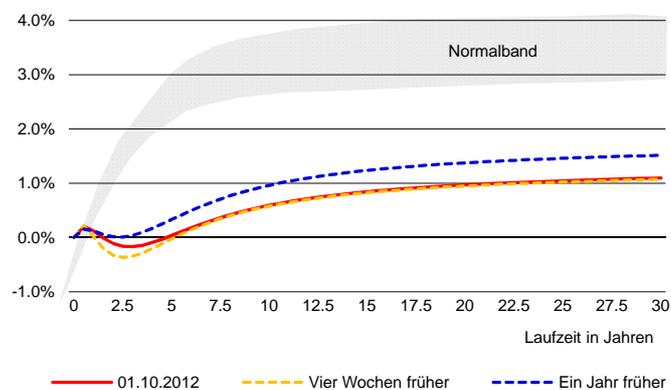
Zinsen (20)



Oktober 2012	
3-Monatslibor	0.0%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.6%
August 2012	
Spareinlagen	0.2%

Quelle: SNB.

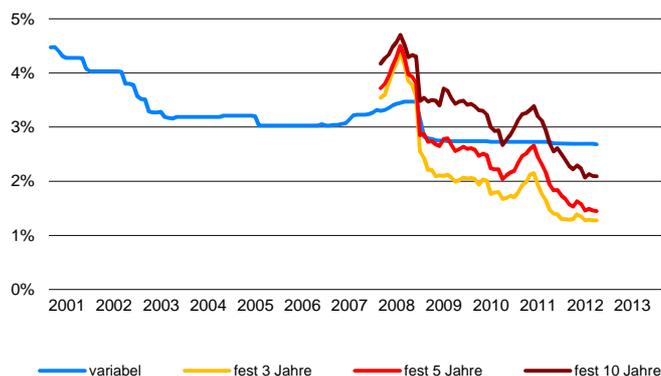
Renditen von eidgenössischen Obligationen (21)



Laufzeit	01.10.2012	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.12%	0.01%	0.12%
3 Jahre	-0.17%	-0.35%	0.04%
5 Jahre	0.04%	-0.03%	0.33%
10 Jahre	0.59%	0.58%	0.96%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

Hypothekarzinsen (22)



Hypotheken	August 2012
variabel	2.7%
fest 3 Jahre	1.3%
fest 5 Jahre	1.5%
fest 10 Jahre	2.1%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (23)



August 2012	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	808.0	4.9%

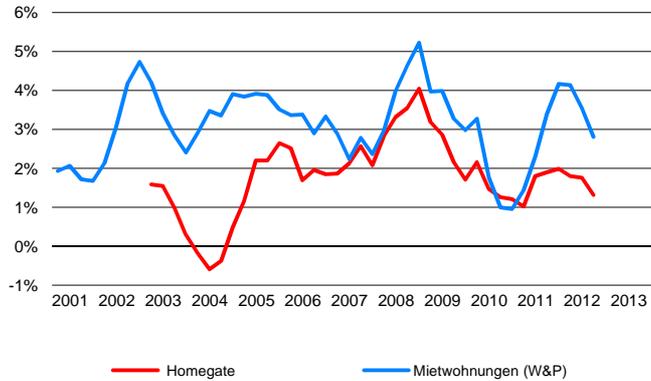
Quelle: SNB.

Prognosen Mietwohnungen (MWG) (24)

Segment	FPRE(1)		W&P(2)
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	→	↘	
Gesamt	↗	→	2.0%

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

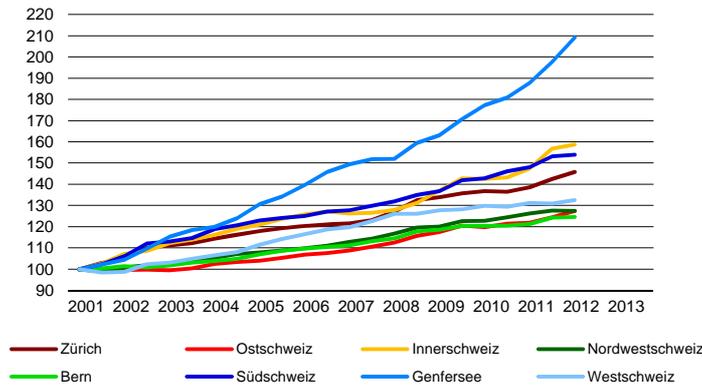
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (25)



1. Halbjahr 2012	Index (2001=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	145.9	2.4%	5.3%
Ostschweiz	127.6	2.4%	4.6%
Innerschweiz	158.7	1.2%	7.6%
Nordwestschweiz	127.5	-0.1%	1.0%
Bern	124.7	0.3%	2.7%
Südschweiz	153.9	0.5%	3.9%
Genfersee	209.1	5.7%	11.3%
Westschweiz	132.6	1.3%	1.0%

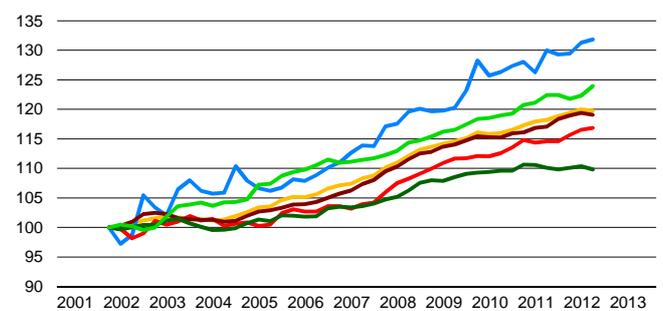
Quelle: Homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (26)



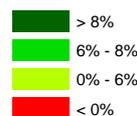
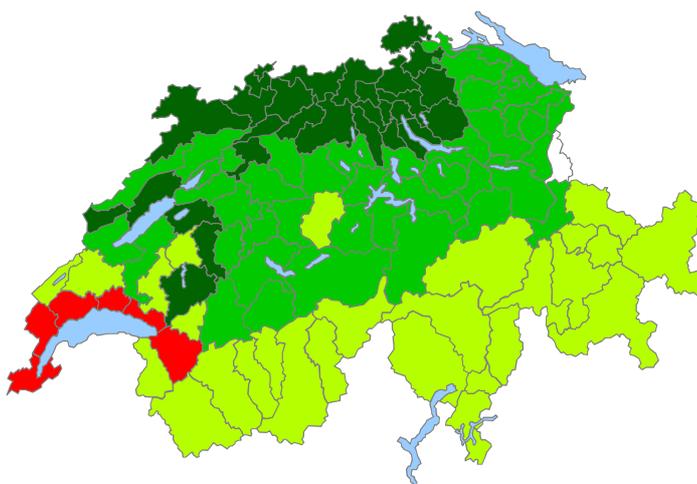
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

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.

FPRE

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Eichstrasse 23
8045 Zürich

+41 (0)44 466 70 00
info@fppe.ch
www.fppe.ch

«Immobilien-Almanach Schweiz»

Am 18. Dezember 2012 erscheint das benutzerfreundliche Handbuch zu den Schweizer Wohn- und Geschäftsimmobiliemärkten für das Jahr 2013.

Bestellung: almanach@FPRE.ch

Kosten: CHF 150 / Exemplar

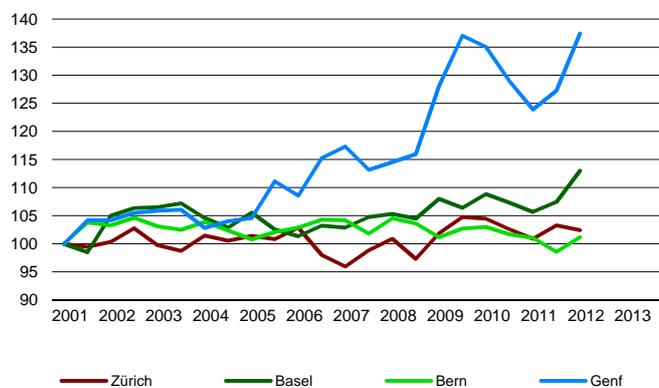
Informationen: http://www.FPRE.ch/de/produkte_almanach.asp

Prognosen Büroflächen (29)

	Mietpreise und Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2)
	CS(2)	FPRE(1)	
	Ausblick 12	2011/2012	
Mieten		↘	↘
Preise	→	↗	→ -2.2%

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

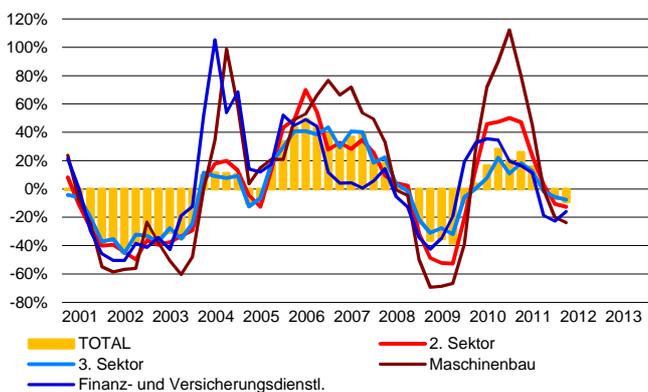
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (30)



1. Halbjahr 2012	Index (2001=100)	Veränderung gg. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	102.4	-0.8%	1.5%
Basel	113.0	5.2%	6.9%
Bern	101.2	2.7%	0.1%
Genf	137.4	8.0%	10.9%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

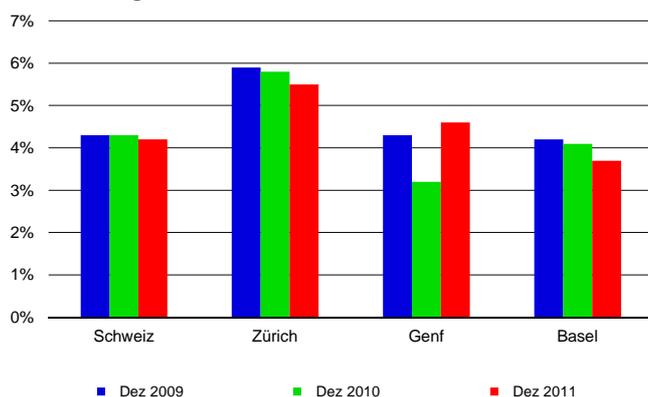
Veränderung offene Stellen (31)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2012
TOTAL	-15%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-15%
Grundstück- u Wohn.wesen	-5%
Informations(technol.) Dienstl.	-25%
sonst. Wirtsch. Dienstl.	18%

Quelle: BFS.

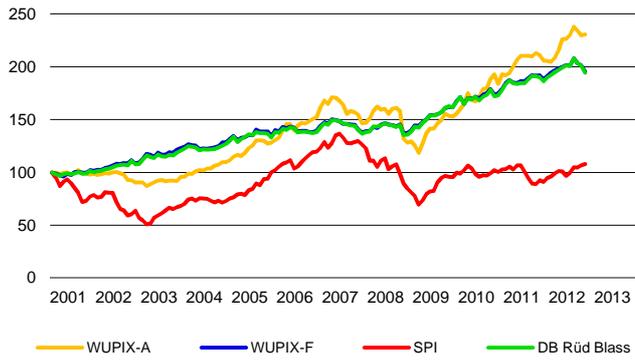
Büromärkte: Angebot in % des totalen Flächenbestandes (32)



	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%

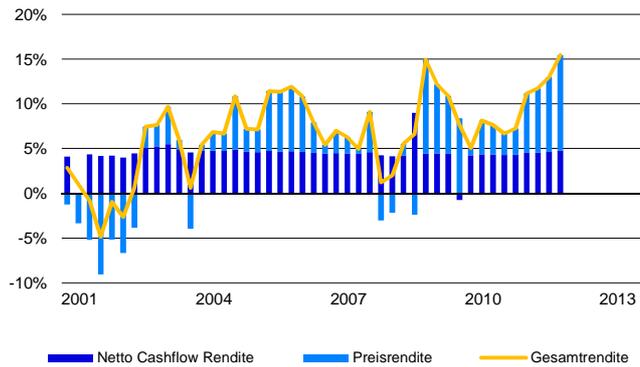
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI (33)



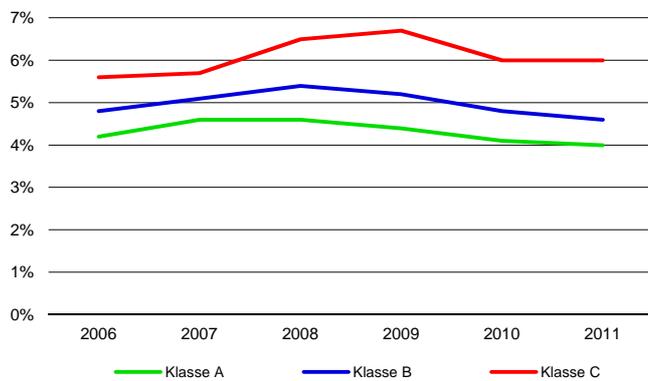
Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (34)



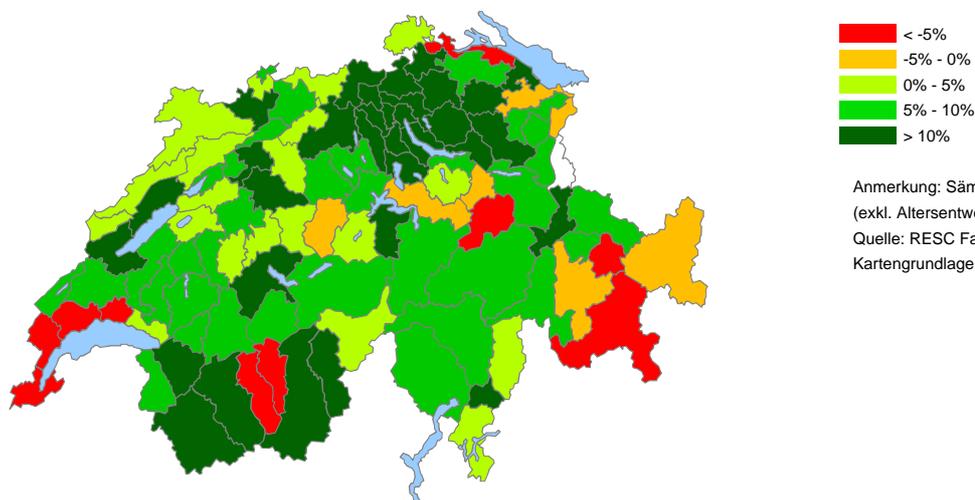
Quelle: IAZI.

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).

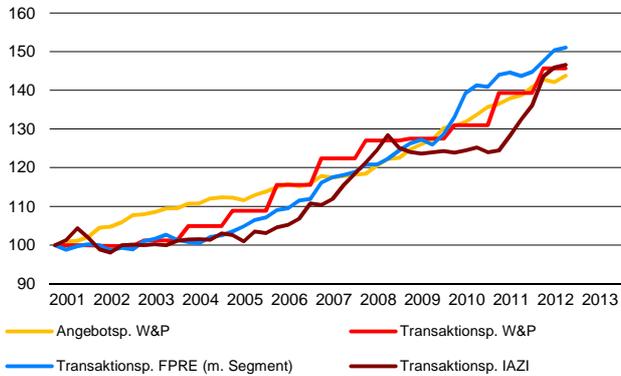
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario September 2011. Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Prognosen Einfamilienhäuser (37)

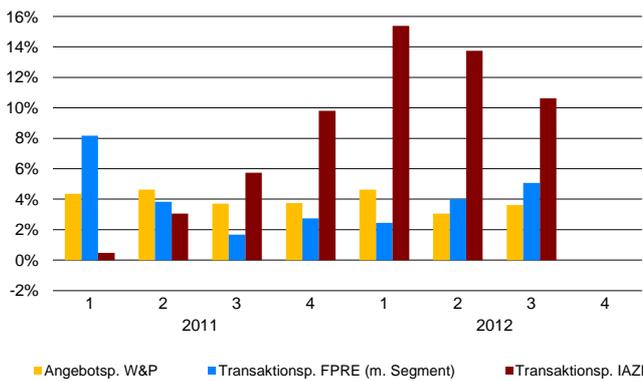
Segment	FPRE(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	↗	
Gehobenes	↗	→	
Gesamt	↗	→	2,8%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

Preisindizes EFH Schweiz (38)

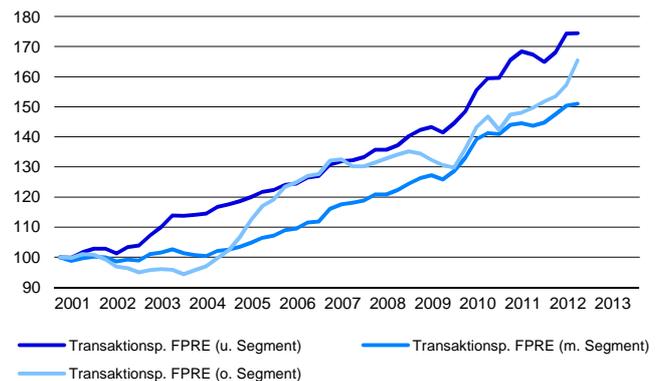


Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

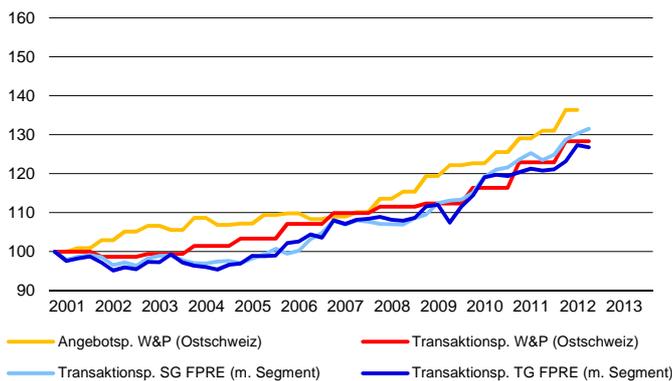


(39) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(40)

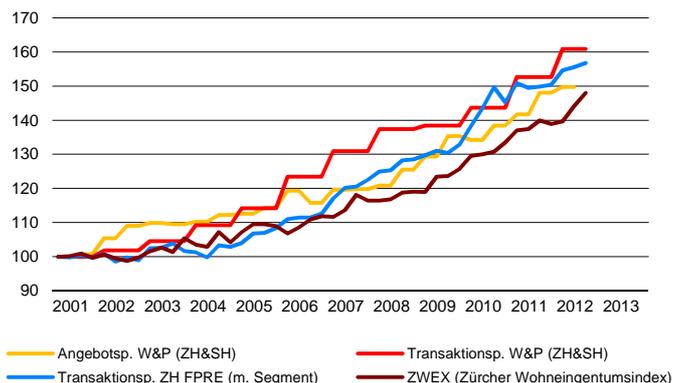


Preisindizes EFH Region Ostschweiz



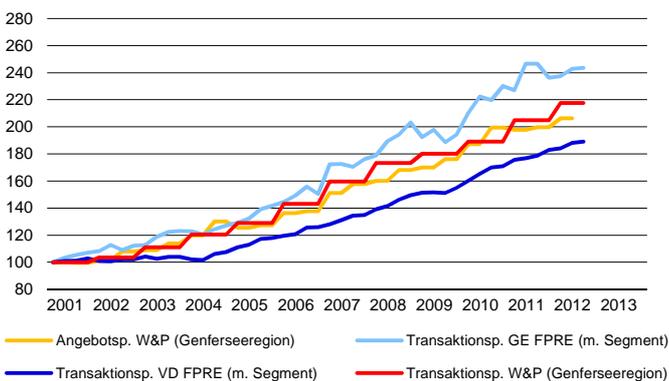
(41) Preisindizes EFH Region Zürich

(42)



Preisindizes EFH Region Genfersee

(43)



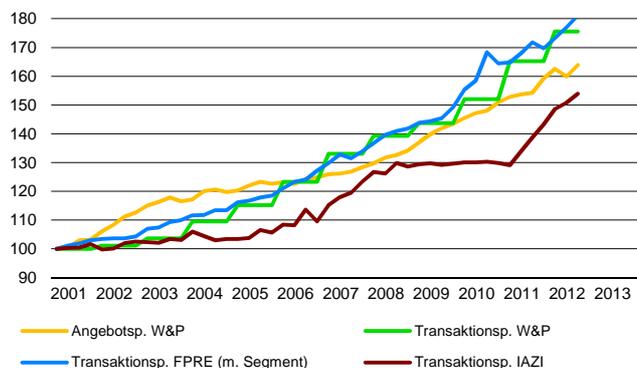
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (44)

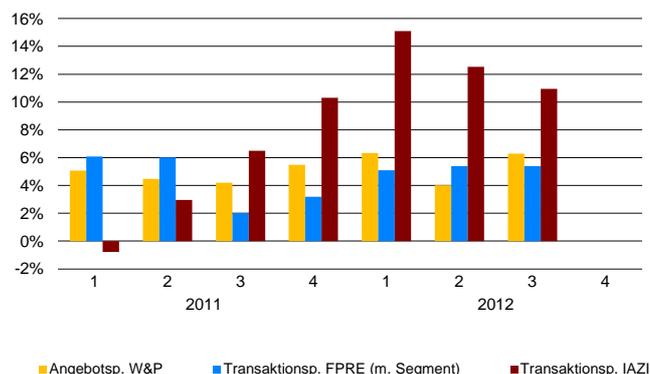
Segment	FPRE(1)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	2011/2012	2012/2013	
Unteres	↗	→	
Mittleres	↗	→	
Gehobenes	↗	→	
Gesamt	↗	→	2,3%

Quelle: Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

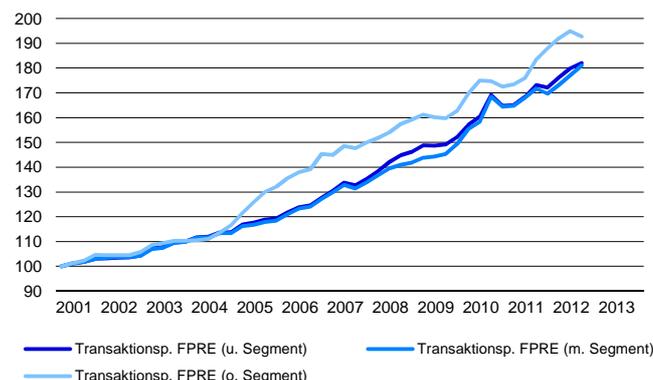
Preisindizes EWG Schweiz (45)



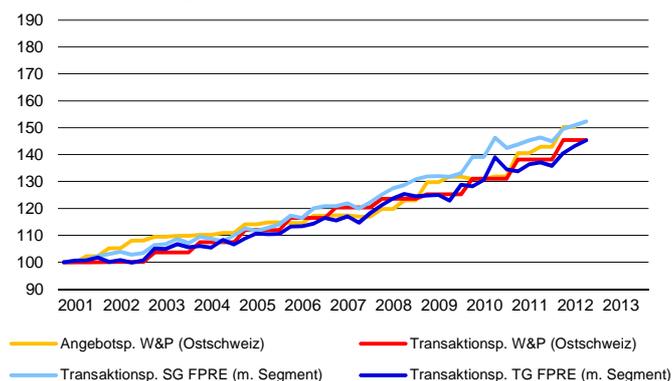
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



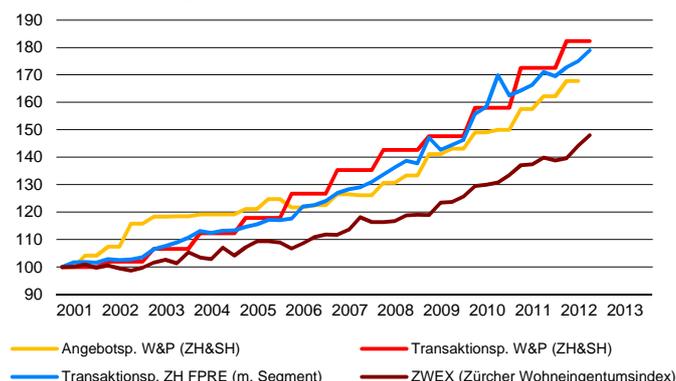
(46) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (47)



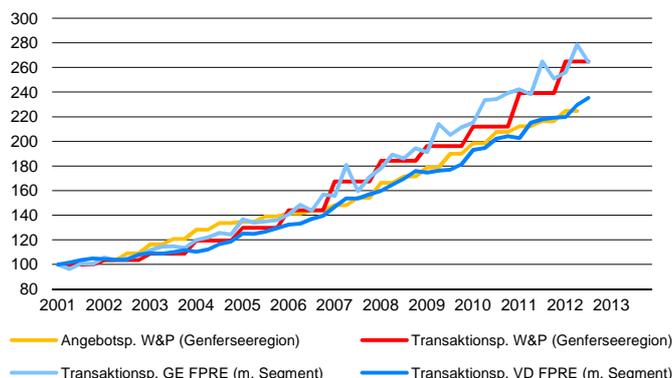
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(48) Preisindizes EWG Region Zürich (49)



Preisindizes EWG Region Genfersee (50)



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

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1	Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal	Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen Angebotsmieten Büroflächen Angebotsmieten neue/bestehende Whg	Wüest & Partner Wüest & Partner Homegate	3. Quartal 2012 3. Quartal 2012 3. Quartal 2012
2			Wüest & Partner IAZI Fahrländer Partner	2012 3. Quartal 2012 3. Quartal 2012
3-5	Mittleres Segment Vgl. Prognosen unten			
6-9	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
10	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, BFM	3. Quartal 2012
11			BFM	Juni 2012
12			BFS	2011
13			BFS	2011
14	Vgl. Prognosen unten			
15	Veränd. ggü. Vorjahresquartal, gleitende Mittel		SNB	2. Quartal 2012
16	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2012
17			SBV	3. Quartal 2012
18			BFS	1. Halbjahr 2012
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	3. Quartal 2012
26			Wüest & Partner	3. Quartal 2012
27			SNB/W&P	1. Halbjahr 2012
28	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Homegate Fahrländer Partner	3. Quartal 2012 August 2011
29	Vgl. Prognosen unten		BFS Geostat/Swisstopo	
30			SNB/W&P	1. Halbjahr 2012
31	Vgl. Meta-Analyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
32			Colliers	2012
33			SIX SwissExchange	Oktober 2012
34			Wüest & Partner	Oktober 2012
35			IAZI	1. Quartal 2012
36	Basisszenario August 2011 Kartengrundlage		Colliers	2012
37	Vgl. Prognosen unten		Fahrländer Partner	August 2011
38-43			BFS Geostat/Swisstopo	
44	Vgl. Prognosen unten		Fahrländer Partner	3. Quartal 2012
45-46			Wüest & Partner	2012
47			IAZI	3. Quartal 2012
48-50			Fahrländer Partner	3. Quartal 2012
			Fahrländer Partner	3. Quartal 2012
			Wüest & Partner	2012
			IAZI	3. Quartal 2012
		Swiss Issues Immobilien, Monitor	Credit Suisse	3.Quartal 2012
		Immoprogramm	Fahrländer Partner	2011
		Immomonitoring	Wüest & Partner	2013 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. Autoren: Jaron Schlesinger und Manuel Lehner. Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:</p> <p>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 Eichstrasse 23 8045 Zürich</p> <p>+41 44 466 70 00 meta@fahrlaenderpartner.ch www.fahrlaenderpartner.ch</p>