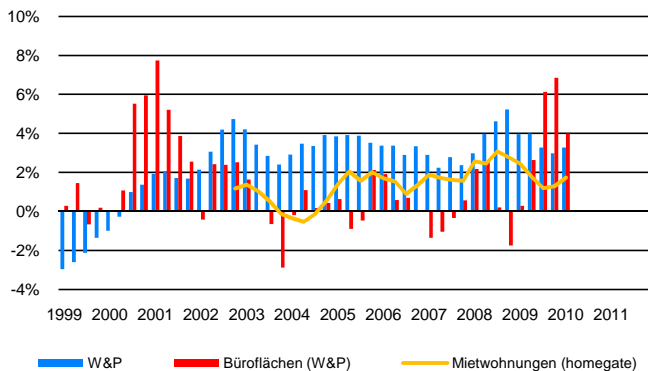


Prognosen-Update:

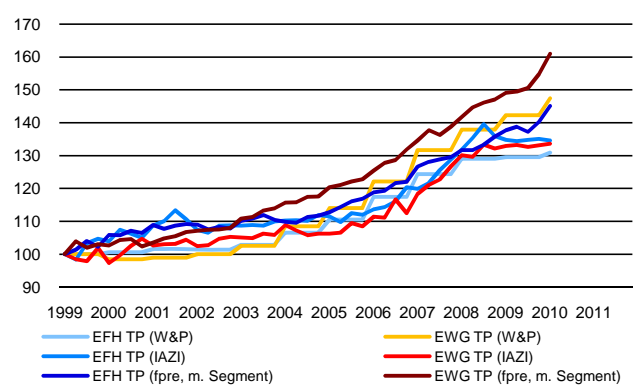
- Gemäss homegate sind die Angebotsmieten in der Schweiz im April um 0.3% gesunken. Im Jahresvergleich resultiert ein Anstieg von 1.9%.
- Credit Suisse erwartet dass die lange Phase der Preisanstiege bei den Eigentumswohnungen dieses Jahr zu einem Halt kommen dürfte. Auf dem Büroflächenmarkt trifft in diesem Jahr eine erneut schwache Nachfrage auf eine hohe Flächenproduktion. Die Bürobeschäftigung hält sich jedoch besser als ursprünglich befürchtet.
- Wüest und Partner sieht in den weiter ansteigenden Mietwohnungs- und Wohneigentumspreisen eher einen Time Lag als eine Krisenresistenz. Ein plötzlicher und markanter Zinsanstieg würde die Gefahr einer markanten Korrektur der Eigentumswohnungspreise bergen. Für den Büromarkt sind die Aussichten insgesamt eher trüb: Wüest und Partner erwartet in den kommenden 12 Monaten einen Rückgang von rund 1.2%.
- Die Preise von neu erstellten Objekten im Wohneigentum sind nach Fahrländer Partner im 1.Quartal 2010 in den meisten Kantonen gegenüber dem Vorquartal gestiegen.

Rendite-Objekte: Veränderung Angebots-Mieten Schweiz



Quelle: homegate, Wüest & Partner. Veränderung gegenüber Vorjahresquartal (p.a.).

(1) Wohneigentum: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: fpre, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Rendite-Objekte

Mietwohnungen

Segment	fpre(1)		W&P(2)
	2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	→	
Gehobenes	↘	→	
Gesamt	↘	→	-0.7%

Quelle: fpre, Wüest & Partner.

(3) Büroflächen

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate	
Mieten		↘	↘		
Preise	↘	→	↓	-1.2%	

Quelle: Credit Suisse, fpre, Wüest & Partner.

Prognosen Wohneigentum

Einfamilienhäuser

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate	
Unteres		→	↘		
Mittleres		↘	↘		
Gehobenes		↘	↘		
Gesamt	↘	↘	↘	1.6%	

Quelle: Credit Suisse, fpre, Wüest & Partner.

(5) Eigentumswohnungen

Segment	CS(1)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten	2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate	
Unteres		→	→		
Mittleres		↘	→		
Gehobenes		↘	→		
Gesamt	→	↘	↘	→	1.1%

Quelle: Credit Suisse, fpre, Wüest & Partner.

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

Sponsor



Implenia Management AG
Industriestrasse 24
8305 Dietlikon

Tel. +41 (0)44 805 42 50
Fax +41 (0)44 805 42 11
www.implenia.com

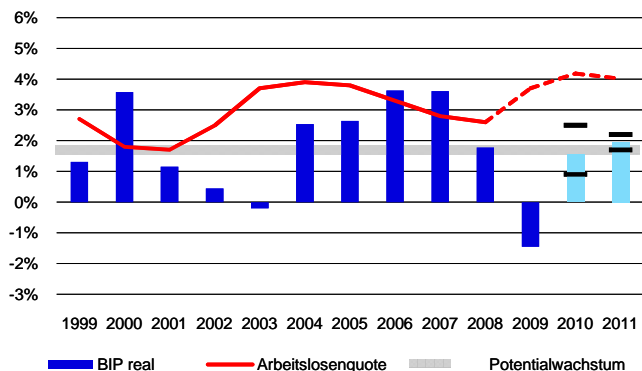
BIP-Prognosen Schweizer Volkswirtschaft 2010/2011

(7)

	2010							2011						
	CS	BAK	Seco	Créa	KOF	UBS	Ø	Créa	BAK	Seco	CS	UBS	KOF	Ø
BIP, real (in %)	0.9	1.2	1.4	1.6	1.7	2.5	1.6	1.7	1.7	2.0	2.0	2.1	2.2	2.0
Arbeitslosenquote	4.3	4.2	4.2	4.2	4.1	4.1	4.2	-	4.2	4.2	4.1	3.9	3.7	4.0
Teuerungsrate	0.3	0.8	0.8	0.9	0.9	1.3	0.8	0.5	0.7	0.9	1.0	1.0	1.5	0.9

Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote

(8)

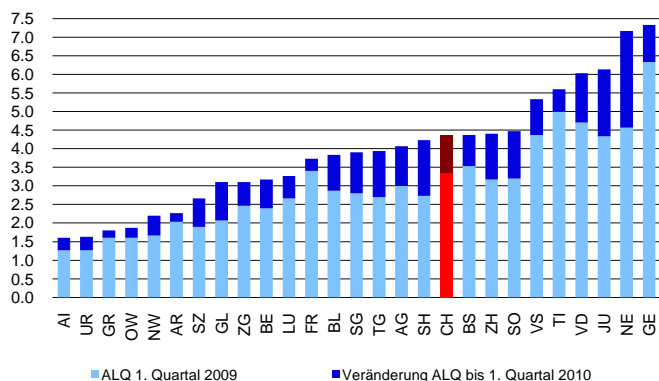


- Alle betrachteten Institute rechnen für 2010 mit einer stärkeren Erholung als noch vor ein paar Monaten. Die UBS prognostiziert dabei mit 2.5% das höchste Wachstum. In den April-Prognosen der CS und der BAKBASEL sind aufgrund der verbesserten Arbeitsmarktlage lediglich die Prognosen für die Arbeitslosenquoten nach unten korrigiert worden.
- Für 2011 erwartet die KOF mit 2.2% das höchste Wirtschaftswachstum.
- Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1.6% und 1.8%.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur Mai (Abbildung 1, Seite 1), Seco.

Kantonale Arbeitslosenquoten

(9)

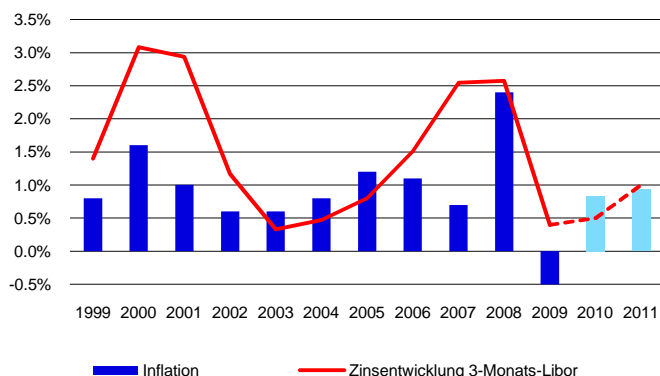


- Alle Schweizer Kantone verzeichnen im 4. Quartal eine höhere Arbeitslosenquote als im Vorjahresquartal: Im Schweizer Mittel hat sich die Quote um 1.5 Prozentpunkte auf 4.2% erhöht.
- Im Kanton Genf ist die Arbeitslosenquote mit 7.1% am höchsten, in Appenzell Innerrhoden mit 1.4% am geringsten.

Quelle: Seco.

Teuerungsraten

(10)



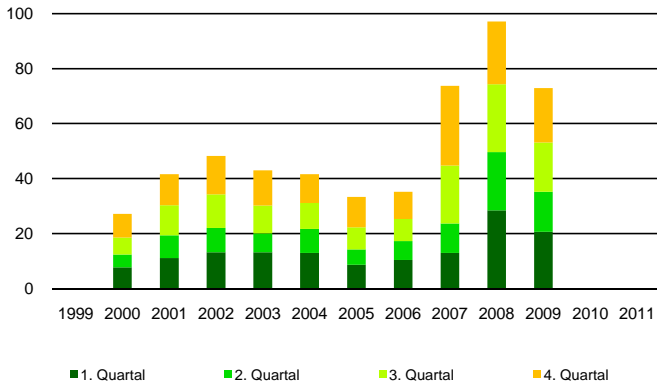
- Für 2010 und 2011 wird im Durchschnitt von einer leichten Teuerung (0.8% und 0.9%) ausgegangen.
- Die SNB erwartet bis im 4. Quartal 2012 eine Inflation von 2.75%. Die aktuelle expansive Geldpolitik kann somit nicht über den gesamten Prognosehorizont weitergeführt werden, ohne die mittel- und langfristige Preisstabilität zu gefährden.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur Mai (Abbildung 1, Seite 1), SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:

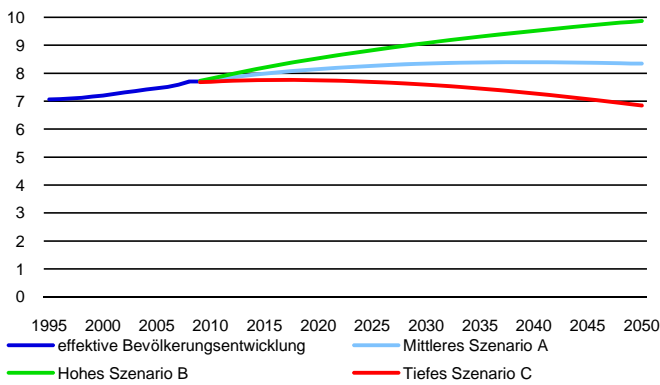
http://www.fpre.ch/d/dateien/meta/Meta_Kon_2010_02_DE.pdf

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000) (11)



Quelle: BFS.

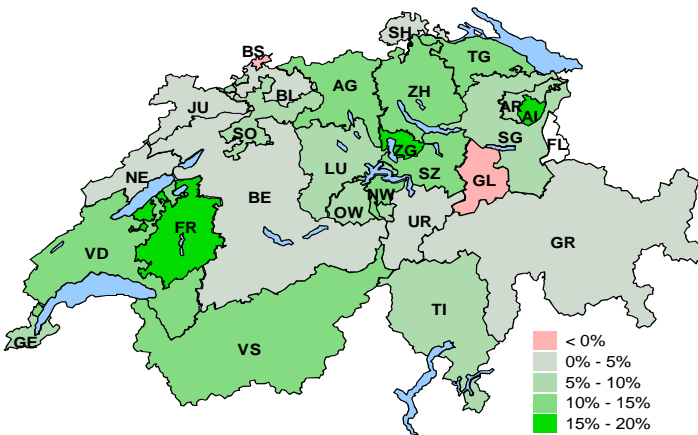
Bevölkerungsentwicklung bis 2050, Szenarien 05/09 (in Mio.) (12)



- Das Bundesamt für Statistik hat 2009 die Bevölkerungsperspektiven aktualisiert.
- Auf gesamtschweizerischer Ebene wurden die Erwartungen für das Szenario A nach oben angepasst.
- Begründen lässt sich dies mit der neuen Modellierung der Zuwanderung und dem damit einhergehendem aussergewöhnlich starken Bevölkerungswachstum der Jahre 2006 – 2008.

Quelle: BFS, Berechnungen fpre 2010.

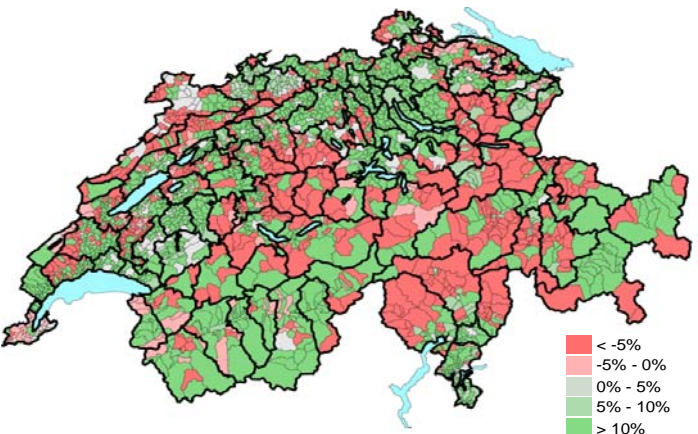
Bevölkerungswachstum 2009-2030, Szenario A (13)



- Bis 2030 wird in der gesamten Schweiz (bis auf Basel Stadt und Glarus) mit einem relativ starken Bevölkerungswachstum gerechnet.
- Auf kantonaler Ebene sind besonders die Aussichten für die Innerschweiz (insbesondere Kanton Zug) und den Kanton Freiburg positiv.
- Weitere Wachstumsregionen dürften die Kantone Waadt und Wallis sowie die Nordostschweiz sein.

Quelle: BFS zukünftige Bevölkerungsentwicklung (2009).

Haushalte nach Gemeinde 2009-2030, Szenario A (14)



- Auf Gemeindeebene dürften die Agglomerations-Gebiete, die Gemeinden entlang der Hauptverkehrsachsen und touristische Regionen profitieren.
- Die starke Nachfrage in der Genferseeregion wird sich insbesondere in den Waadtländischen Seegemeinden bemerkbar machen.

Quelle: BFS, Prospektivmodell fpre (2010).

Anmerkung: Wachstum Anzahl Haushalte zwischen 2009 und 2030 in %.

Prognosen Bautätigkeit

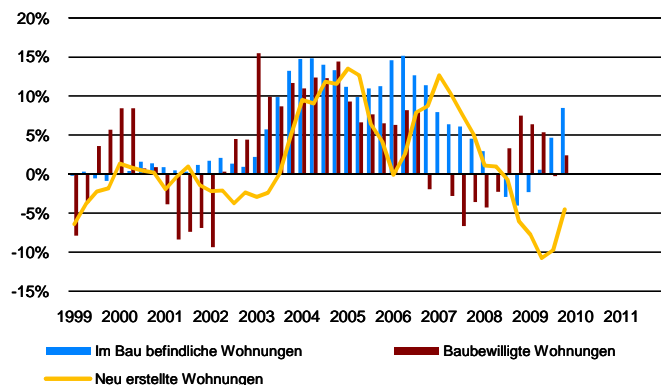
(15)

in Mio CH	2009	2010	2011	Veränderung p.a.	2009	2010	2011
Total	54'935	54'292	53'293	Total	0.3%	-1.2%	-1.8%
Hochbau	41'215	40'573	40'740	Hochbau	-2.2%	-1.6%	0.4%
Wohnbau	24'089	23'777	23'818	Wohnbau	-5.4%	-1.3%	0.2%
Tiefbau	13'720	13'720	12'554	Tiefbau	8.6%	0.0%	-8.5%

Quelle: BAK

Wohnbautätigkeit (Veränderung p.a.)

(16)



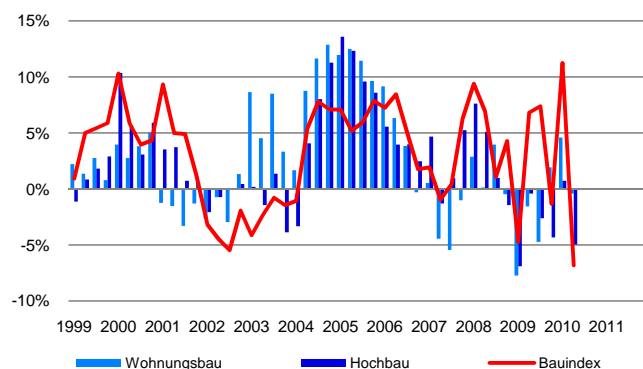
4. Quartal 2009	Stand	Absolute Veränderung p.a.	Veränderung p.a.
Neu erstellt	11'124	68	1%
Im Bau	63'544	7'055	12%
Baubewilligt	13'247	2'086	19%

Hinweis: Gleitende Veränderung 4 Quartale.

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

Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal)

(17)



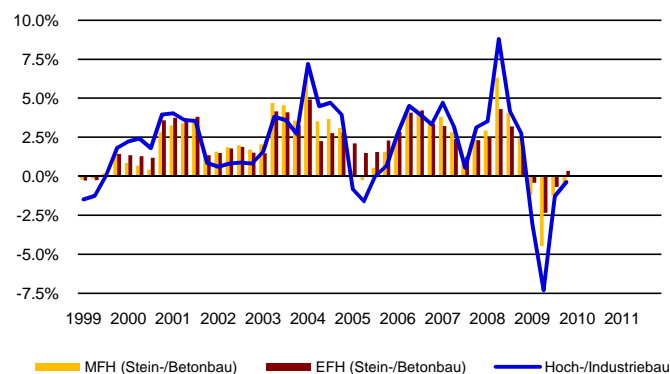
2. Quartal 2010	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	137	-7%
- Hochbau	131	-5%
- Wohnungsbau	129	0%

- 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)



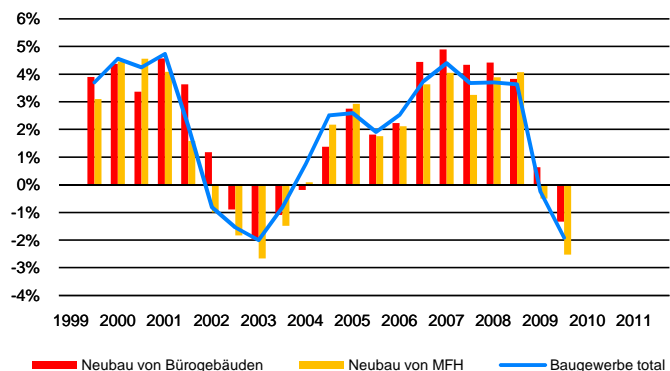
4. Quartal 2009	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	125.8	-0.5%	0.8%
- EFH	126.7	0.3%	0.8%
Hoch-/Industriebau	126.5	-0.4%	1.3%

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

Quelle: SBV.

Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)

(19)



2. Halbjahr 2009	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	121.9	-1.9%	0.1%
- Bürogebäude	124.7	-1.3%	-0.3%
- MFH	118.3	-2.5%	-0.2%

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

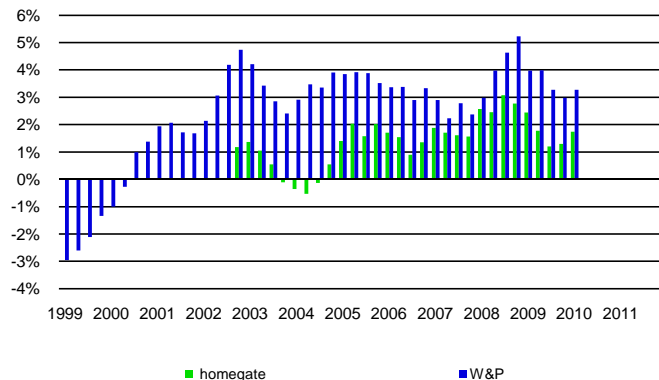
Quelle: BFS.

Prognosen Mietwohnungen (MWG) (20)

Segment	fpre(1)		W&P(2)
	Netto-Marktmieten(1) bzw. Angebotspreise(2)		Prognose 12 Monate
	2009/2010	2010/2011	
Unteres	→	→	
Mittleres	↘	→	
Gehobenes	↘	→	
Gesamt	↘	→	-0.7%

Quelle: fpre, Wüest & Partner.

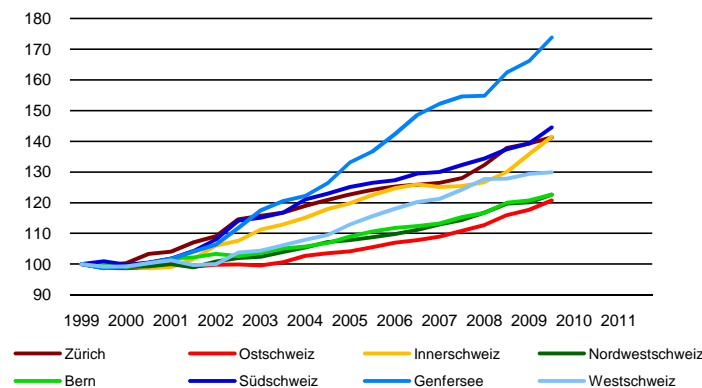
Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.) (21)



2. Halbjahr 2009	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	141.3	1.4%	2.5%
Ostschweiz	120.7	2.6%	4.1%
Innerschweiz	141.5	4.1%	8.8%
Nordwestschweiz	122.7	2.1%	2.5%
Bern	122.6	1.5%	2.1%
Südschweiz	144.5	3.8%	5.2%
Genfersee	173.8	4.6%	7.0%
Westschweiz	129.9	0.4%	1.7%

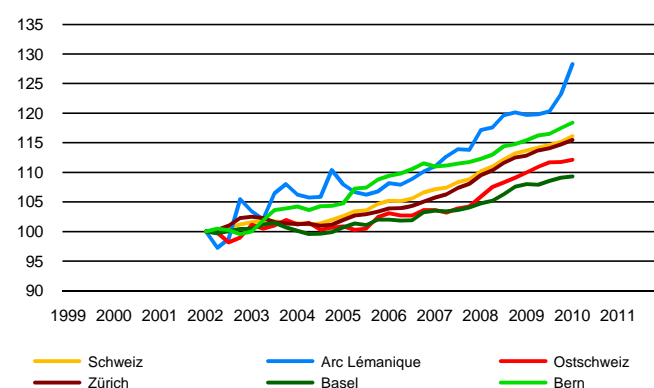
Quelle: homegate, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (22)



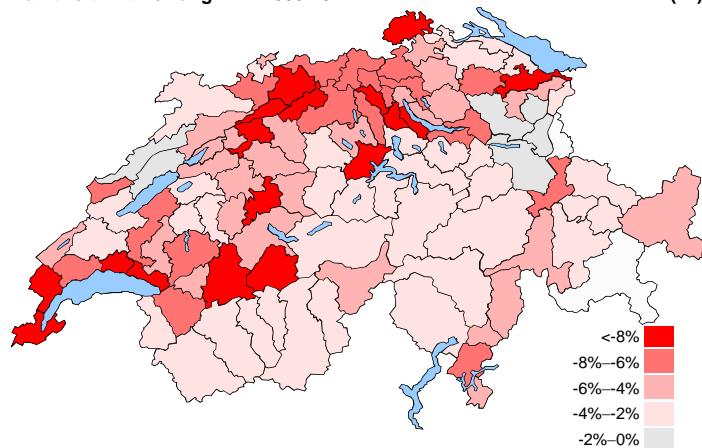
Quelle: SNB, Wüest & Partner.

Angebots-Mieten MWG nach Regionen (23)



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


Marktwert-Entwicklung MFH 2008-2011 (24)



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

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009, Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Sponsor



i Consulting sa
Avenue général-Guisan 46
1009 Pully

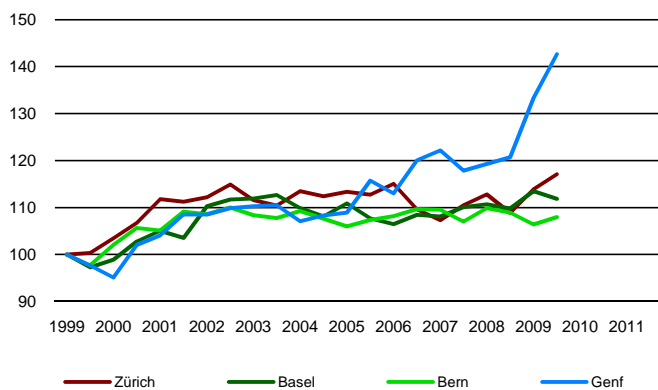
+41 (0)21 721 20 70
info@iconsultingsa.ch
www.iconsultingsa.ch

Prognosen Büroflächen (25)

	CS(2)		fpre(1)		W&P(2)
	Erwartung in 6 Monaten		2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate
Mieten		↘		↘	
Preise	↘		→	↘	-1.2%

Quelle: Credit Suisse, fpre, Wüest & Partner.

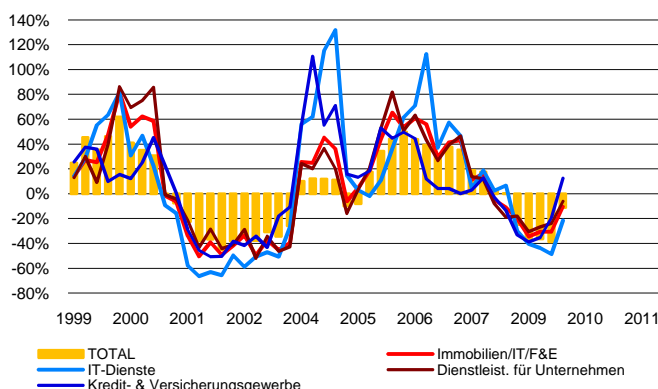
Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten) (26)



2. Halbjahr 2009	Index (1999=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Zürich	117.1	2.9%	7.6%
Basel	111.8	-1.4%	1.9%
Bern	108.0	1.5%	-0.9%
Genf	142.7	7.0%	18.2%

Quelle: SNB, Wüest & Partner.

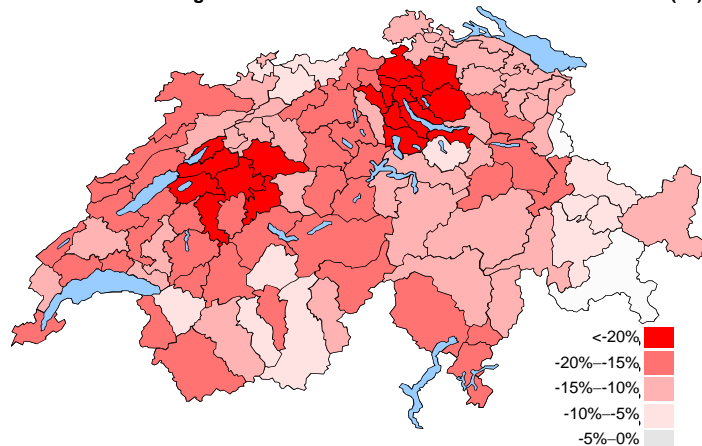
Veränderung offene Stellen (27)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 4. Quartal 2009
TOTAL	-11%
Kredit- & Versicherungsgewerbe	12%
Immobilien/IT/F&E	-10%
IT-Dienste	-22%
Dienstleist. für Unternehmen	-6%

Quelle: BFS.

Marktwertentwicklung Büroimmobilien 2008-2011 (28)



Angebot Büroflächen (29)

in m2	Zürich	Genf	Basel	Schweiz
Jun 2009	670'000	153'000	140'000	1'644'000
Dez 2009	598'000	176'000	185'000	1'599'000
in %				
Jun 2009	6.7%	3.7%	3.2%	4.5%
Dez 2009	5.9%	4.3%	4.2%	4.3%

Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

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

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009, Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Sponsor

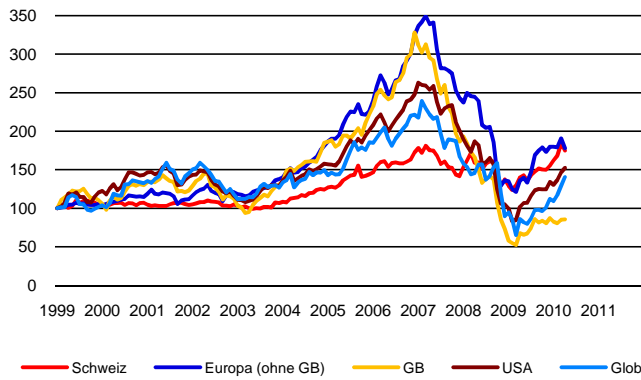


Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Uetlibergstrasse 20
8045 Zürich

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

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

(30)

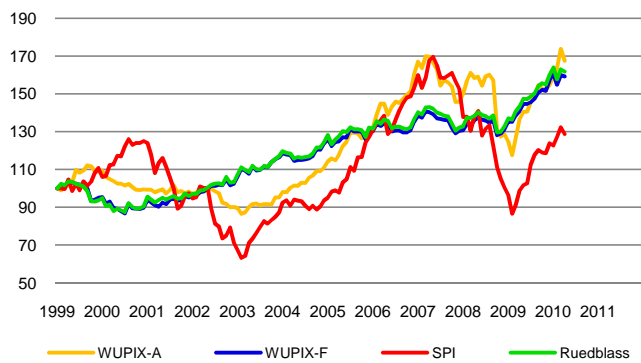


April 2010	Index (1999=100)	Veränderung p.a.
Schweiz	175	25%
Europa (ohne GB)	178	31%
GB	86	26%
USA	140	63%
Global	153	50%

Quelle: EPRA NAREIT.

Indirekte Anlage: Schweizer Immobilienanlagen und SPI

(31)

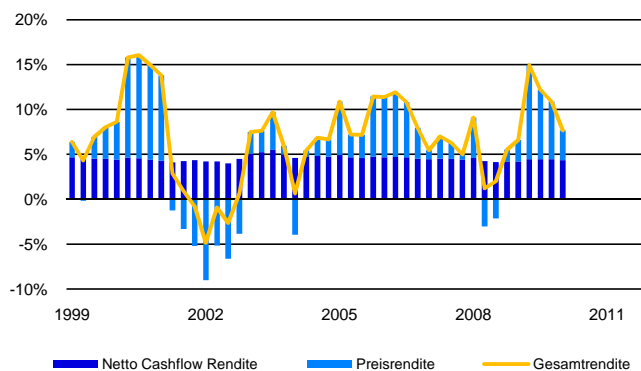


Quelle: SIX Swiss Exchange, Wüest & Partner.

SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index

(32) Direkte Anlagen - IPD/W&P Switzerland annual property index

(33)



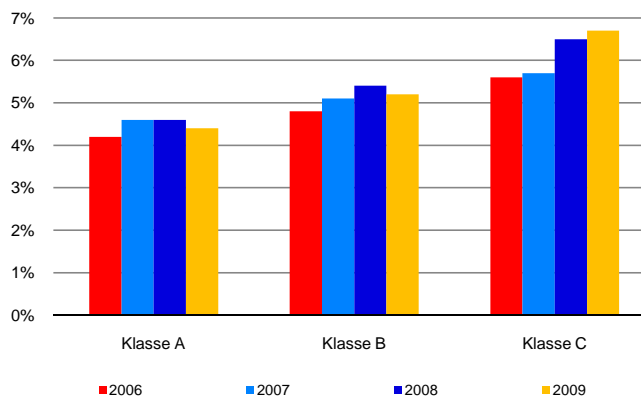
Dezember 2009	Gesamtrendite	Einkommensrendite	Kapitalwertwachstum
Alle Klassen	5.5%	4.8%	0.7%
Verkauf	6.3%	4.8%	1.5%
Büro	5.3%	4.9%	0.4%
Industrie	5.3%	6.3%	-1.0%
Wohnen	5.3%	4.7%	0.6%
Andere	5.1%	4.6%	0.4%

Quelle: IPD/Wüest & Partner.

Quelle: IAZI.

Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien

(34)



	Anfangsrenditen 2009	Erwartung
Büro - Klasse A	4.4%	➔
Büro - Klasse B	5.2%	➔
Büro - Klasse C	6.7%	➔

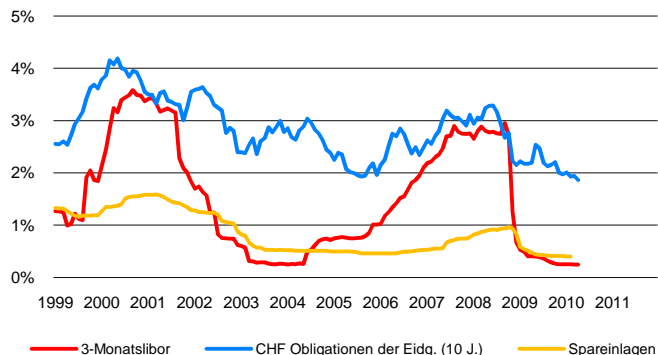
Quelle: Colliers (Schweiz) AG.

Zinsprognosen (35)

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2010	2011	2010	2011
Seco	0.4%	0.8%	2.1%	2.5%
KOF	0.3%	1.0%	2.2%	2.8%
Créa	-	-	2.5%	3.0%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

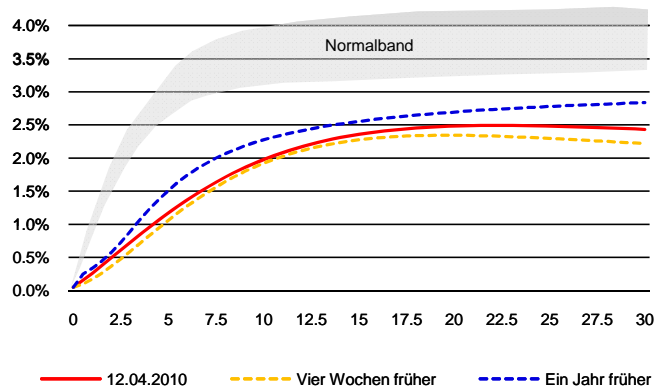
Zinsen (36)



April 2010	
3-Monatslibor	0.2%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	1.9%
Februar 2010	
Spareinlagen	0.4%

Quelle: SNB.

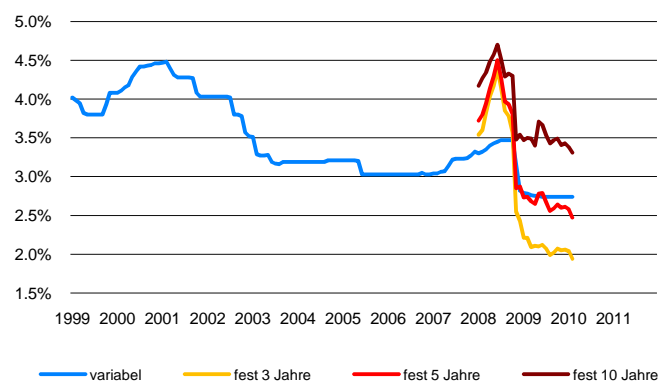
Renditen von eidgenössischen Obligationen (37)



Laufzeit	12.04.2010	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.26%	0.17%	0.34%
3 Jahre	0.73%	0.59%	0.90%
5 Jahre	1.18%	1.06%	1.52%
10 Jahre	1.98%	1.92%	2.28%

Quelle: SNB, fpre (Normalband).

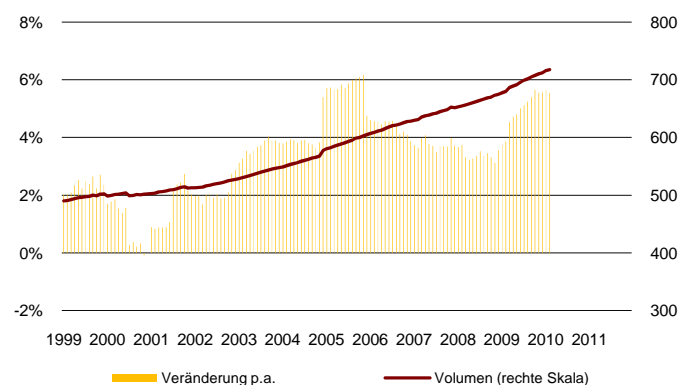
Hypothekarzinsen (38)



Hypotheken		Februar 2010
variabel		2.7%
fest 3 Jahre		1.9%
fest 5 Jahre		2.5%
fest 10 Jahre		3.3%

Quelle: SNB.

Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF) (39)



Februar 2010	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	717.8	5.5%

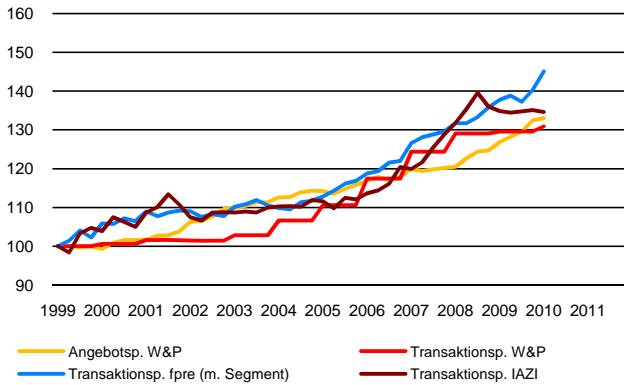
Quelle: SNB.

Prognosen Einfamilienhäuser (40)

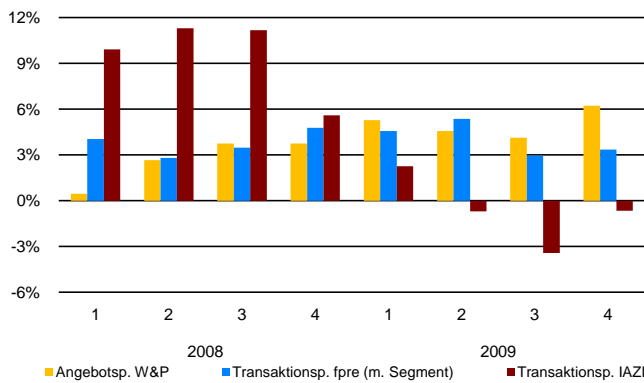
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		fpre(1)		W&P(2)
	CS(1)	Erwartung in 6 Monaten	2009/2010	2010/2011	Prognose 12 Monate
Unteres			→	↘	
Mittleres			↘	↘	
Gehobenes			↘	↘	
Gesamt		→ ↘	↘	↘	1.6%

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

Preisindizes EFH Schweiz (41)

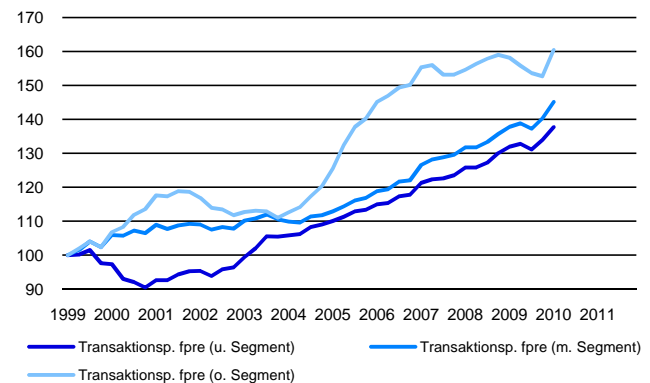


Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)

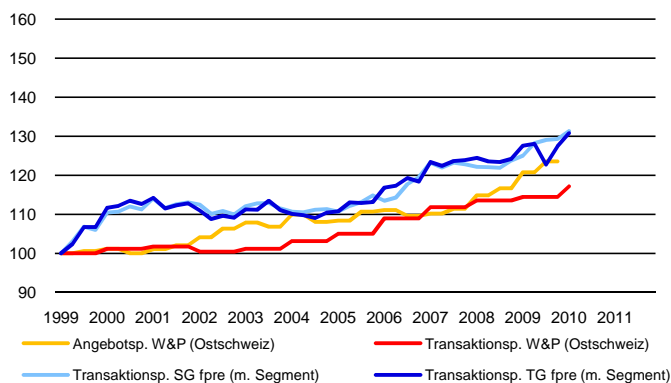


(42) Verschiedene Preissegmente EFH Schweiz

(43)

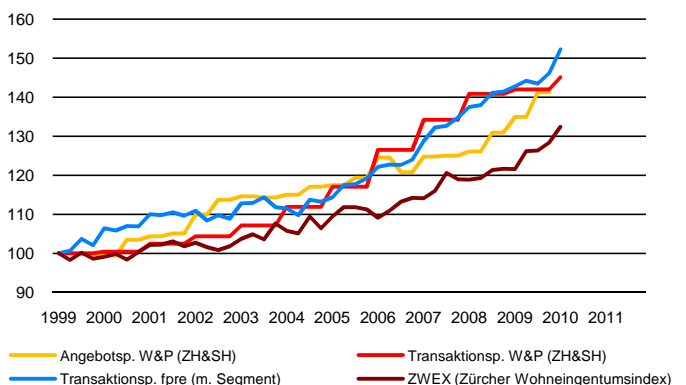


Preisindizes EFH Region Ostschweiz



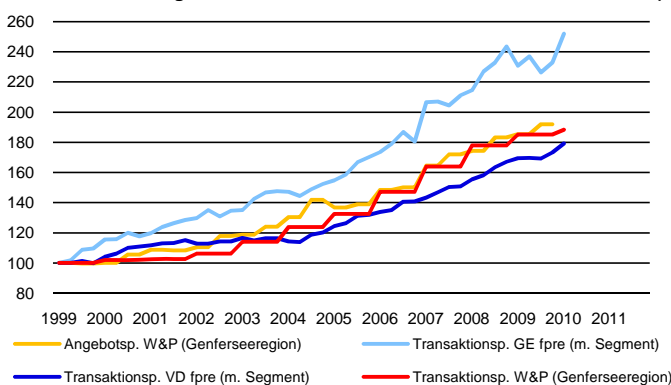
(44) Preisindizes EFH Kanton Zürich

(45)



Preisindizes EFH Region Genf

(46)



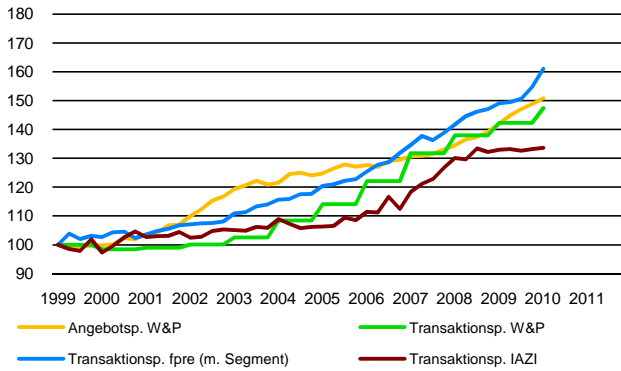
Quellen (gesamte Seite): Credit Suisse, fpre, IAZI, Wüest & Partner.

Prognosen Eigentumswohnungen (47)

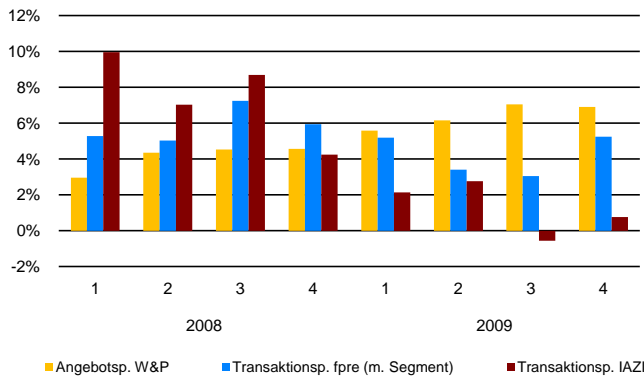
Segment	Transaktions(1)- bzw. Angebotspreise(2)		W&P(2) Prognose 12 Monate
	CS(1) Erwartung in 6 Monaten	fpre(1) 2009/2010 2010/2011	
Unteres		→	
Mittleres		↘	→
Gehobenes		↘	→
Gesamt	→ ↘	↘	→ 1.1%

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

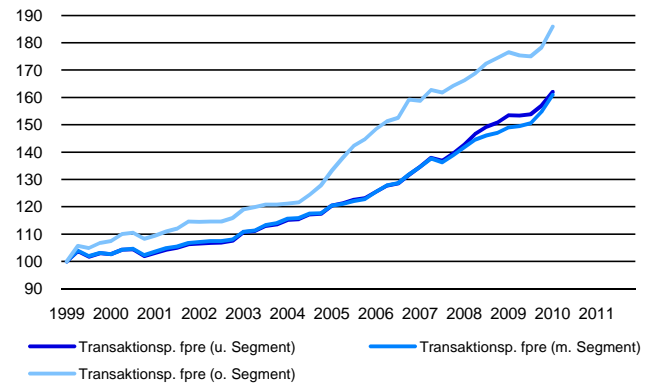
Preisindizes EWG Schweiz (48)



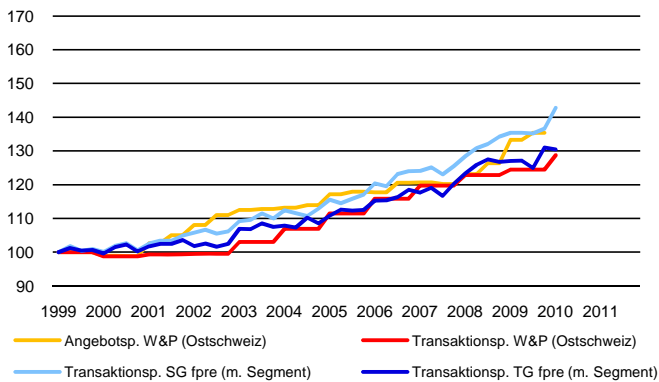
Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



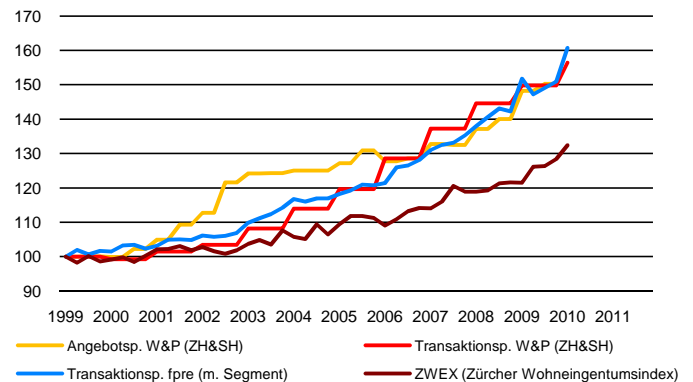
(49) Verschiedene Preissegmente EWG Schweiz (50)



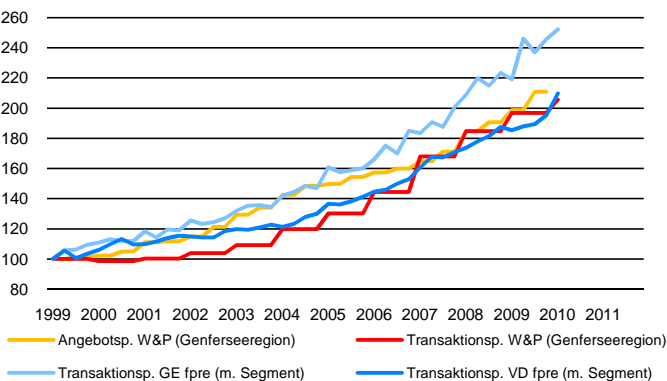
Preisindizes EWG Region Ostschweiz



(51) Preisindizes EWG Kanton Zürich (52)



Preisindizes EWG Region Genf (53)



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

Disclaimer	<p>Fahrländer Partner Raumentwicklung 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>								
Glossar	<p>Alle Quellen und kopierbaren Abbildungen sind auf unserer Internetseite aufgeführt:</p> <p>www.fpre.ch/d/dateien/meta/Meta_IMMO_2010_2Q_Glossar_Abbildungen.doc</p> <p>Die erwähnten Prognosen sind folgenden Publikationen entnommen:</p> <table><tr><td>Credit Suisse:</td><td>Swiss Issues Immobilien, Monitor 1. Quartal 2010</td></tr><tr><td>fpre:</td><td>Immoprog 2009</td></tr><tr><td>homegate:</td><td>Pressemitteilung</td></tr><tr><td>Wüest & Partner:</td><td>Immomonitoring 2010/2</td></tr></table>	Credit Suisse:	Swiss Issues Immobilien, Monitor 1. Quartal 2010	fpre:	Immoprog 2009	homegate:	Pressemitteilung	Wüest & Partner:	Immomonitoring 2010/2
Credit Suisse:	Swiss Issues Immobilien, Monitor 1. Quartal 2010								
fpre:	Immoprog 2009								
homegate:	Pressemitteilung								
Wüest & Partner:	Immomonitoring 2010/2								
Impressum	<p>Die Metaanalyse Immobilien wird von Fahrländer Partner Raumentwicklung basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet. Autorinnen: Bettina Simioni und Franziska Spörri. Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:</p> <p>http://www.fpre.ch/d/produkte_meta.html</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>								