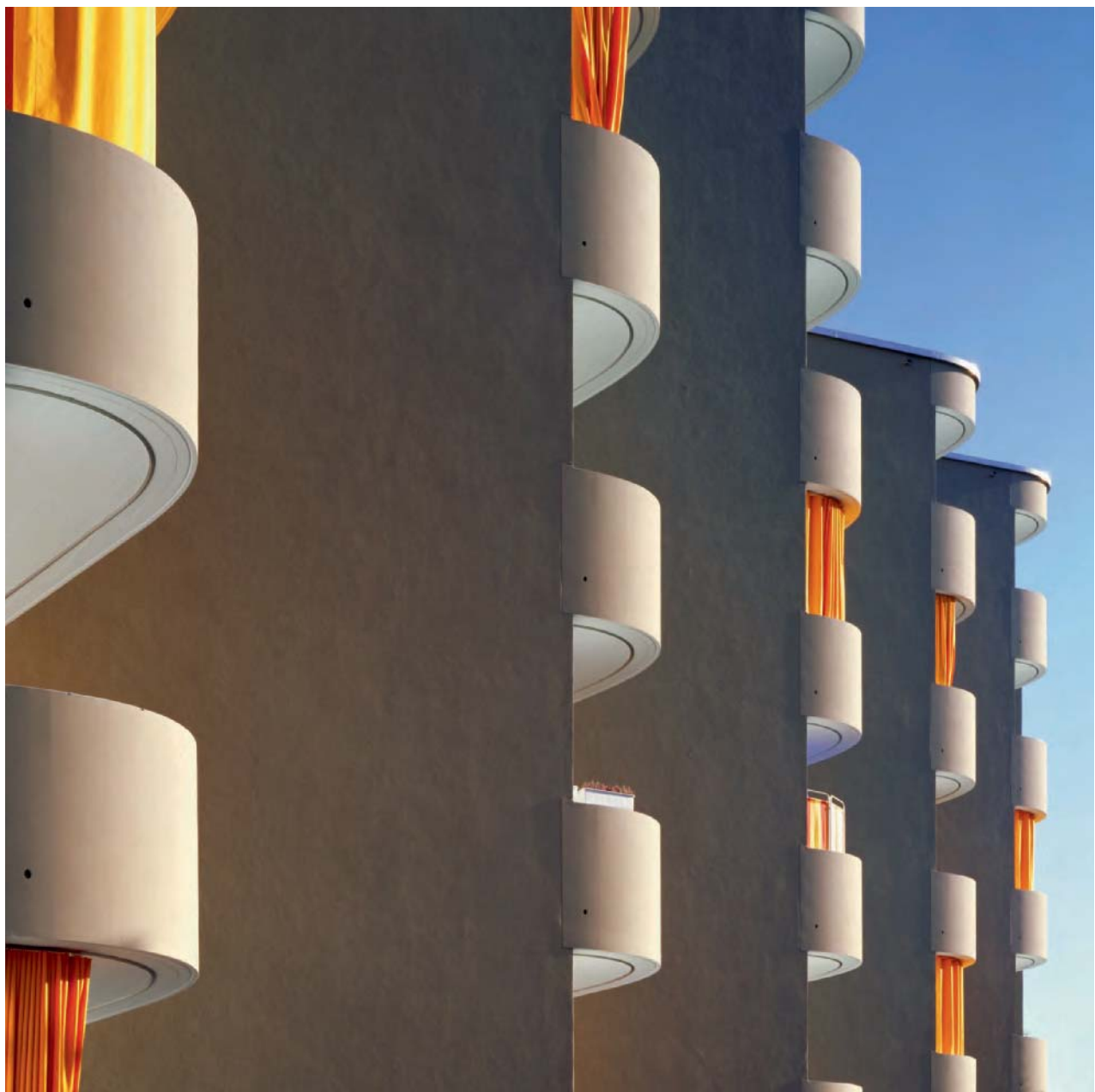


Swiss Issues Immobilien
Immobilienmarkt 2009
Regionen



Impressum

Herausgeber

Credit Suisse Economic Research
Uetlibergstrasse 231, CH-8070 Zürich

Kontakt

immobilien.economicresearch@credit-suisse.com
Telefon +41 (0)44 334 74 19

Autoren

Dr. Sara Carnazzi Weber
Fredy Hasenmaile
Dr. Christian Kraft
Raphael Schönbächler

Druck

Stämpfli Publikationen AG, Wölflistrasse 1, CH-3001 Bern
Telefon +41 (0)31 300 66 66, www.staempfli.com

Titelbild

Wohnsiedlung Heuried, Zürich
(Architekt: Adrian Streich Architekten, Zürich)
Photograph: Roger Frei, Zürich

Redaktionsschluss

30. Januar 2009

Bestellungen

Direkt bei Ihrem Kundenberater oder bei jeder Credit Suisse Geschäftsstelle

Einzelexemplare über EBIC Fax +41 (0)44 333 37 44 oder E-Mail an
daniel.challandes@credit-suisse.com

Interne Bestellungen via Netshop mit Mat.-Nr. 1513561
Abonnements mit Publicode IRD (HOST: WR10)

Besuchen Sie uns auf dem Internet

www.credit-suisse.com/immobilienstudie

Disclaimer

Dieses Dokument wurde vom Economic Research der Credit Suisse hergestellt und ist nicht das Ergebnis einer/unserer Finanzanalyse. Daher finden die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung auf vorliegendes Dokument keine Anwendung.

Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken. Die darin vertretenen Ansichten sind diejenigen des Economic Research der Credit Suisse zum Zeitpunkt der Drucklegung (Änderungen bleiben vorbehalten).

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2009 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

Editorial 5

Standortfaktoren für den Immobilienmarkt 6

Wohnflächen	6
-------------	---

Kommerzielle Flächen	14
----------------------	----

Factsheets Kantone 19

Zürich	21
--------	----

Bern	22
------	----

Luzern	23
--------	----

Uri	24
-----	----

Schwyz	25
--------	----

Obwalden	26
----------	----

Nidwalden	27
-----------	----

Glarus	28
--------	----

Zug	29
-----	----

Freiburg	30
----------	----

Solothurn	31
-----------	----

Basel-Stadt	32
-------------	----

Basel-Landschaft	33
------------------	----

Schaffhausen	34
--------------	----

Appenzell AR	35
--------------	----

Appenzell IR	36
--------------	----

St. Gallen	37
------------	----

Graubünden	38
------------	----

Aargau	39
--------	----

Thurgau	40
---------	----

Tessin	41
--------	----

Waadt	42
-------	----

Wallis	43
--------	----

Neuenburg	44
-----------	----

Genf	45
------	----

Jura	46
------	----

Erläuterung der einzelnen Indikatoren	47
---------------------------------------	----

Anhang: Wirtschaftsregionen der Schweiz 49

Editorial

Immobilien sind ein besonderes Gut. Sie lassen sich nicht von einem Ort zum anderen verschieben. Die Eigenschaften des Ortes, mit dem die Immobilie untrennbar verbunden ist, beeinflussen daher massgeblich deren Nutzen und Wert. Schweizweite Trends wie die internationale Zuwanderung und deren allgemeines Wirken auf den Immobilienmarkt beleuchten wir in unserer Hauptstudie. In regionalen Teilmärkten fallen diese Trends durchaus unterschiedlich aus. Im Regionalteil sind wir bestrebt, Ihnen die Einflüsse regionaler Besonderheiten auf die Struktur und Entwicklungen örtlicher Immobilienmärkte zu veranschaulichen.

Die vorliegende Publikation ermöglicht privaten wie auch professionellen Immobilieninvestoren, sich schnell einen Überblick zu den Fakten und Trends der Immobilienmärkte einzelner Schweizer Regionen zu verschaffen. Im Sinne eines Schweizer Immobilienhandbuchs werden die immobilienrelevanten regionalen Unterschiede erarbeitet und statistische Kennzahlen anschaulich dargestellt.

Für Wohnimmobilien finden Sie zunächst Antworten auf Fragen wie: Auf welchem Steuerebene liegt mein Wohnort, welche steuerlichen Anpassungen werden in meinem Kanton angegangen und inwiefern tangiert dies die regionalen Immobilienpreise? Wie verändert die Zuwanderung die Bevölkerungsstruktur vor Ort und was sind die Konsequenzen für die Wohnraumnachfrage? In welchen Regionen werden das Haushaltseinkommen und damit der Wohnflächenbedarf steigen? Wo finden Familien überdurchschnittlich viele Einfamilienhäuser und grosse Wohnungen?

Ebenso beeinflussen regionale Besonderheiten die kommerziellen Immobilienmärkte. Wo werden Unternehmen mit hohem Wachstumspotenzial gegründet, welche Regionen ziehen Firmen an und wo steht Unternehmen das Humankapital zur Verfügung, das sie benötigen? Mit diesen Fragen und vielem mehr beschäftigt sich der erste Teil der vorliegenden Immobilienstudie "Regionen 2009". Einen Überblick über die Unterteilung der Schweiz nach Regionen gibt die Karte auf Seite 49.

Der zweite Teil liefert in Form von kantonalen Factsheets eine Übersicht der wichtigsten verfügbaren Zahlen und Statistiken zu den regionalen Immobilienmärkten, wobei die Wohnungsmärkte im Zentrum stehen. Informationen zur Entwicklung der Büro- und Verkaufsflächenmärkte finden Sie in unserer Hauptstudie "Swiss Issues Immobilien: Immobilienmarkt 2009 – Fakten und Trends". Diese finden Sie online auf www.credit-suisse.com/immobilienstudie.

Wir sind bestrebt, unsere Studien laufend zu verbessern. Ihre Einschätzung ist für uns daher wertvoll. Gerne nehmen wir Ihre Kommentare zur Studie "Swiss Issues Immobilien: Immobilienmarkt 2009 – Regionen" unter immobilien.economicresearch@credit-suisse.com entgegen.

Eine angenehme Lektüre wünscht Ihnen das Autorenteam
des Credit Suisse-Immobilienresearch.

Standortfaktoren für den Immobilienmarkt

Wohnflächen

Steuerbelastung der natürlichen Personen

Die Steuerbelastung hat als Standortfaktor einen eindeutigen und direkten Einfluss auf die Wohnortwahl und somit auf die Nachfrage nach Wohnfläche. Darüber hinaus lässt sich in der Schweiz beobachten, wie in Regionen mit gelebtem Steuerwettbewerb die Miet- und Bodenpreise über beabsichtigte Attraktivitätsgewinne mit Hilfe von Steuersenkungen in die Höhe getrieben werden. Der zwischen benachbarten Gebietskörperschaften spielende Steuerwettbewerb ist somit für Immobilienbesitzer und -investoren von grosser Bedeutung. In einem regionalen Kontext zeigt sich, dass Gemeinden mit tiefer relativer Steuerbelastung tendenziell überdurchschnittliche Immobilienpreise verzeichnen. Nun differenzieren die Kantone und Gemeinden ihre Steuerstrategie nach der Einkommenshöhe – teils aus Motiven der Sozialverträglichkeit, teils aus der Fokussierung auf bestimmte Bevölkerungssegmente. Darüber hinaus ist die Einkommenshöhe ein wichtiges Kriterium beim Bedarf nach Wohnraum. Aus diesen Gründen haben wir einen Steuerindex für 3 Einkommensklassen berechnet, welcher sowohl das Steuerniveau als auch die Progression berücksichtigt. **Abbildung 1** zeigt neben einem Gesamtindex der Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung die relative Steuerbelastung für drei repräsentative Einkommensgruppen. Neben dem weiterhin bestehenden Ost-West-Gefälle der Steuerbelastung zeigen sich auch für die Gruppe mit hohem Einkommen, welche den stärksten Anreiz für eine steuerbedingte Wohnortoptimierung besitzt, ausschlaggebende regionale Unterschiede. Während z.B. die Region Pfannenstiel und das Sameraatal beim Gesamtindex der Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung beide zur Gruppe der attraktivsten Regionen zählen, gilt dies für den Pfannenstiel bei sehr hohen Einkommen nicht mehr.

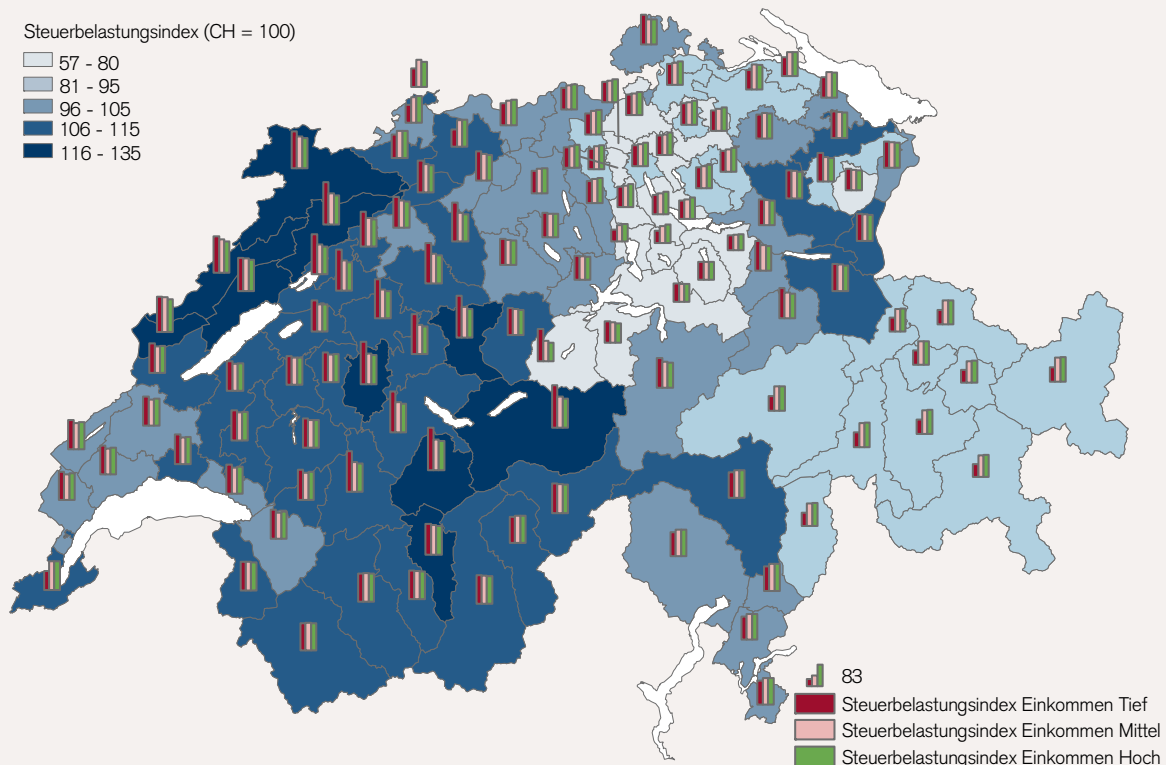
Abbildung 1

Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung der natürlichen Personen 2008

Teilindizes für einzelne Einkommensklassen ohne Vermögenssteuerbelastung; Kanton Tessin: Steuersätze 2007

Steuerbelastungsindex (CH = 100)

- 57 - 80
- 81 - 95
- 96 - 105
- 106 - 115
- 116 - 135



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Brain-Group AG, Geostat

Abbildung 2

Aktuelle steuerliche Massnahmen für natürliche Personen

Wichtigste Bestimmungen

Kt.	Massnahme	Stand	Inkrafttreten
ZH	Ausgleich der kalten Progression Entlastung der unteren Einkommen Entlastung der sehr hohen Einkommen (Streichung der obersten Progressionsstufe) Entlastung der hohen Vermögen (Streichung der obersten Progressionsstufe) Erhöhung von Kinder- und Betreuungsabzügen	In Vernehmlassung	01.01.2010
BE	Hälftiger Ausgleich der kalten Progression Entlastung der Familien (Erhöhung von kinderrelevanten Abzügen) Entlastung des Mittelstandes (Anpassung des Einkommenssteuertarifs) Senkung der Vermögenssteuer	Rechtskräftig	01.01.2009
	Steuergesetzrevision	In Vernehmlassung	2011
LU	Entlastung der Vermögen durch Tarifkorrektur und Ausgleich der kalten Progression Entlastung des Mittelstandes Entlastung der hohen Einkommen (Abflachung des Progressionsverlaufs) Einführung eines generellen Kinderbetreuungsabzugs Ausgleich der kalten Progression	Rechtskräftig In Vernehmlassung	01.01.2009 01.01.2011
UR	Flat Rate Tax mit Freibetrag und proportionalem Tarif bei der Einkommens- und Vermögenssteuer Entlastung der Familien (Erhöhung von Kinder- und Betreuungsabzügen)	Rechtskräftig	01.01.2009
	Totalrevision des Steuergesetzes	In Planung	2010/2011
SZ	Abschaffung der Handänderungssteuer Erhöhung der Kinderabzüge und der Sozialabzüge beim Vermögen	Rechtskräftig In Vernehmlassung	01.01.2009 01.01.2010
OW	-		
NW	Entlastung des Mittelstandes (Anpassung des Einkommenssteuertarifs für Verheiratete und Alleinstehende)	Rechtskräftig	01.01.2009
GL	Erhöhung des Freibetrags bei der Vermögenssteuer Entlastung für Alleinstehende bei der Einkommenssteuer (zusätzlicher Sozialabzug)	Rechtskräftig	01.01.2009
ZG	Erhöhung der Entlastung bei wirtschaftlicher Doppelbelastung auf 50% Erhöhung des Kinderabzugs Senkung der Vermögenssteuer	Rechtskräftig	01.01.2009
FR	Ausgleich der kalten Progression Erhöhung der Sozialabzüge Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung (Entlastung bei der Einkommenssteuer auf Dividenden: 50%) Entlastungen bei der Einkommenssteuer	In Vernehmlassung	01.01.2009
SO	Senkung der Vermögenssteuer	Rechtskräftig	01.01.2012
BS	-		
BL	-		
SH	Entlastung des Mittelstandes (Verflachung der Progression bei der Einkommenssteuer) Entlastung der Familien (Erhöhung des ordentlichen Kinderabzugs) Senkung der Vermögenssteuer	Volksabstimmung 08.02.2009	01.01.2009
AR	Entlastung des Mittelstandes (Anpassung des Einkommenssteuertarifs) Entlastung beim Tarif und Erhöhung der Freibeträge bei der Vermögenssteuer Erhöhung des Zweiverdienerabzugs sowie des Versicherungs- und Sparabzugs	In Vernehmlassung	01.01.2010
AI	-		
SG	Senkung der Vermögenssteuer Entlastung bei der Einkommenssteuer (Streckung des Einkommenssteuertarifs)	Rechtskräftig Rechtskräftig	01.01.2009 01.01.2011
GR	Senkung des Maximalsatzes und Erhöhung der Freibeträge bei der Vermögenssteuer Erhöhung des Kinderbetreuungsabzugs	In Vernehmlassung	2010/2011

Quelle: Credit Suisse Economic Research, kantonale Steuergesetze

Abbildung 3

Aktuelle steuerliche Massnahmen für natürliche Personen (Fortsetzung)

Wichtigste Bestimmungen

Kt.	Massnahme	Stand	Inkrafttreten
AG	Senkung des Einkommenssteuertarifs Senkung des Vermögenssteuertarifs	Rechtskräftig	01.01.2009
TG	Flat Rate Tax mit proportionalem Einkommenssteuertarif und Sozialabzügen Erhöhung des Kinderbetreuungsabzugs	In Vernehmlassung	01.01.2010
TI	Erhöhung der Immobiliensteuer	In Planung	Zu bestimmen
VD	Entlastung der Familien (neuer Sozialabzug, Erhöhung des Kinderbetreuungsabzugs) Plafonierung der Belastung durch Einkommens- und Vermögenssteuer von Kanton und Gemeinde auf 60% des Reineinkommens Milderung der wirtschaftlichen Doppelbelastung (Entlastung bei der Einkommenssteuer auf Dividenden: 70%)	Volksabstimmung 08.02.2009	01.01.2009
VS	Ausgleich der kalten Progression	Rechtskräftig	01.01.2008
	Entlastung der Familien	Rechtskräftig	01.01.2009
	Entlastung des Mittelstandes		
	Erhöhung der Steuerfreigrenzen für tiefe Einkommen		
NE	Entlastung der Familien (Erhöhung von Kinder- und Betreuungsabzügen) Entlastung des Mittelstandes bei der Einkommenssteuer	Rechtskräftig	01.01.2008
GE	Entlastung der Familien (Übergang von Steuerrabatten zu Kinder- und Betreuungsabzügen) Einführung eines Splittings bei der Einkommenssteuer Plafonierung der Belastung durch Einkommens- und Vermögenssteuer von Kanton und Gemeinde auf 60% des Reineinkommens Tarifliche Entlastung und Steuerfreigrenze für tiefe Einkommen	In Vernehmlassung	01.01.2010
JU	Jährliche lineare Kürzung der Steuerbelastung um 1%	Rechtskräftig	2009-2020

Quelle: Credit Suisse Economic Research, kantonale Steuergesetze

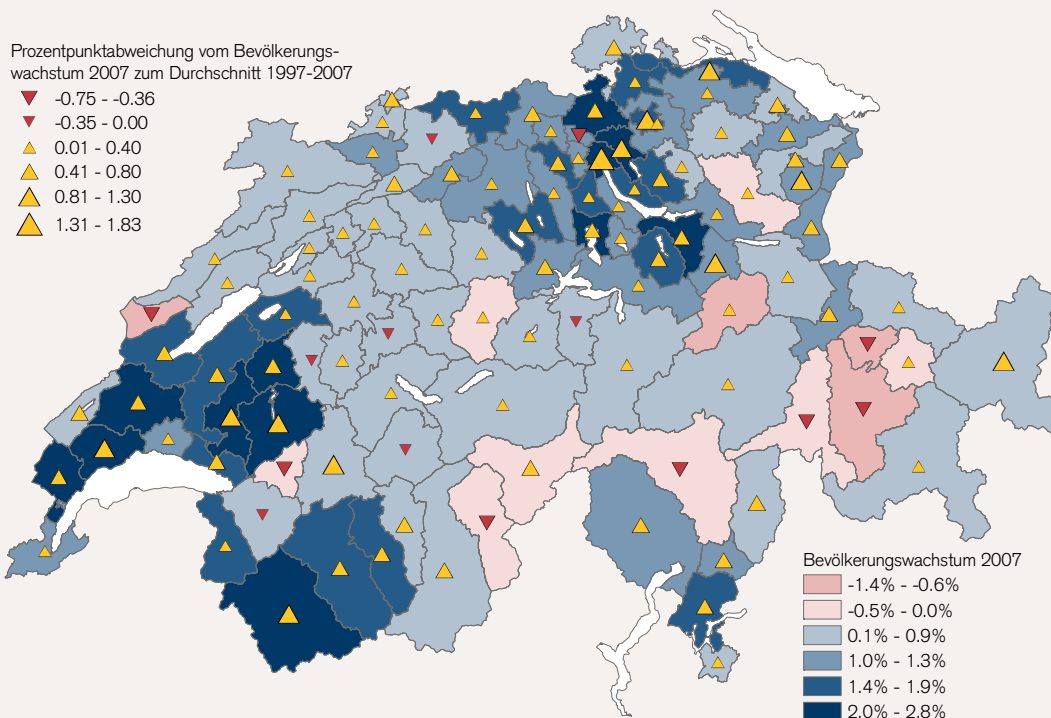
Bevölkerungswachstum

Die internationale Zuwanderungswelle beschert der Schweiz aktuell eine aussergewöhnlich hohe Bevölkerungsdynamik. Da die Wohnraumnachfrage stark an die demographische Entwicklung geknüpft ist, ist es für den Immobilienmarkt von grossem Interesse, inwieweit die jüngste Dynamik dem langfristigen Trend entspricht. Die Bevölkerung der Schweiz ist 2007 um 1.1% gewachsen, was deutlich über ihrem mittleren Wachstum der letzten zehn Jahre von 0.7% liegt. Die Grosszahl der Schweizer Regionen vermag von der internationalen Zuwanderung zu profitieren und hat 2007 an Bevölkerung gewonnen, jeweils mit einer Rate über dem langjährigen Mittel. Jedoch ist das Ausmass dieser überdurchschnittlichen Wachstumsraten regional stark unterschiedlich. Nicht weiter überraschend erhöhte sich die Bevölkerungsdynamik in den beiden Metropolzentren Zürich und Genf/Lausanne und ihren umliegenden Ballungsräumen am stärksten. Die zahlreichen Zuzüger aus dem Ausland, welche aktuell für rund 90% des Bevölkerungszuwachses verantwortlich sind, tendieren dazu, ihren ersten Wohnsitz in einem urbanen Umfeld und nahe ihres Arbeitsplatzes zu wählen. Des Weiteren zeigen sich aber auch andere städtische Regionen sehr dynamisch. So sind 2007 die zehn grössten Städte zusammen im Durchschnitt auf dem Gesamtschweizer Niveau gewachsen, was im langjährigen Vergleich einzigartig ist. Falls diese Dynamik bestehen bleibt, kann in der Tat von einer zumindest quantitativen Reurbanisierungsbewegung – und nicht mehr nur von einer Tendenz – gesprochen werden. Im Grossraum Zürich fällt auf, dass in punkto Abweichung vom langjährigen Mittel einzig das boomende Glattal, in welchem das Wohnungsangebot stark ausgeweitet wurde, mit den Städten Zürich und Winterthur mithalten konnte. Wir haben es speziell in der Deutschschweiz mit der zurzeit viel diskutierten neuen Einwanderung zu tun, welche – gekennzeichnet durch ein hohes Bildungs- und Einkommensniveau – dazu führt, dass mehr Leute es sich leisten können und wollen, die Lebensqualität der Städte zu bezahlen. Zumindest in der Nord- und Zentralschweiz kann von einer erhöhten Nachfrage nach einem verdichteten Bauen in den Zentren ausgegangen werden. Die Zuwanderungswelle könnte demzufolge grossen Teilen des Landes zu einer inneren Verdichtung verhelfen. Vielleicht hat man hier sogar ein neues und "importiertes" Instrumentarium gegen die unerwünschte Zersiedlung gefunden; davon ausgegangen, dass die Zuwanderer tatsächlich den "City-Lifestyle" und nicht die Wohnung im Grünen im Auge haben.

Abbildung 4

Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum 2007 in Prozent und in Prozentpunktabweichung zum zehnjährigen Durchschnitt 1997–2007



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

Migration

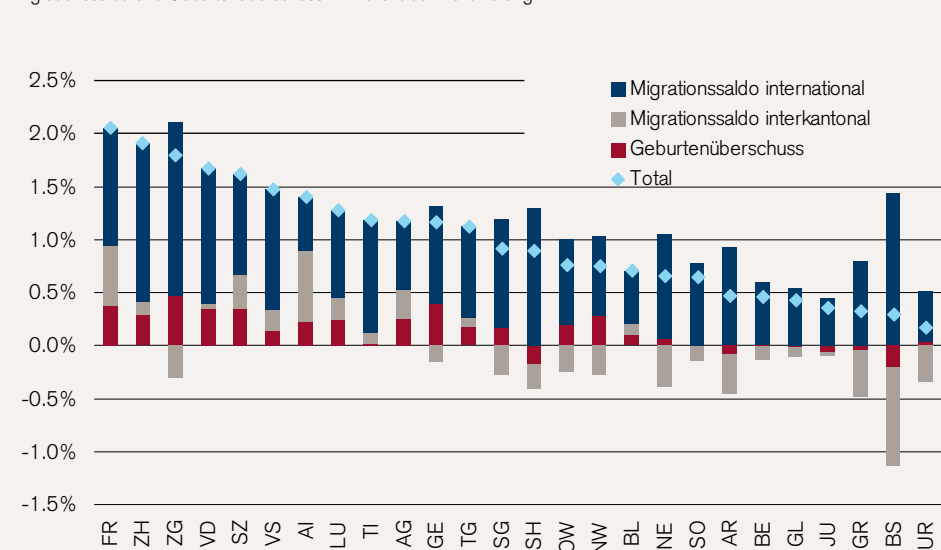
Das aussergewöhnlich bevölkerungsdynamische Jahr 2007 verlangt es, die regionale Verteilung der Komponenten dieses Wachstums zu betrachten. Der Einwanderungsüberschuss lag 2007 mit 75'459 Personen deutlich über dem Spitzenwert während des Balkankrieges Anfang der Neunzigerjahre. Wie in [Abbildung 5](#) sichtbar, dominiert der internationale Migrationssaldo die Bevölkerungsentwicklung in allen Kantonen mit Ausnahme von Appenzell Innerrhoden, wo der grösste Wachstumsbeitrag durch die Binnenwanderung generiert wird. Für die Schweiz beträgt der Wachstumsbeitrag der internationalen Zuwanderung genau 1%. Am stärksten zum Bevölkerungswachstum trug die internationale Wanderung in den Zentralkantonen Zürich, Zug und Basel-Stadt bei. Die Bedeutung der Geburten für die Bevölkerungsentwicklung ist aktuell nur noch marginal und wird es auch in Zukunft bleiben, auch wenn die Geburtenrate der Schweizer Bevölkerung jüngst ihren Boden gefunden zu haben scheint. Die migrationspolitisch bedingte Abnahme von ausländischen Bevölkerungsgruppen mit traditionell hohen Geburtenraten zusammen mit einem steigenden Anteil von West- und Nordeuropäern lässt die Geburtenrate der ausländischen Frauen sinken. Zusätzlich noch verstärkt wird dieser Effekt durch eine empirisch beobachtbare Verhaltensangleichung der ausländischen Frauen an das Fertilitätsverhalten der Schweizer Frauen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der relative Beitrag des internationalen Wanderungsüberschusses zum Bevölkerungswachstum, welcher 2007 sprunghaft zugenommen hat, auch in naher Zukunft die regionale Bevölkerungsdynamik massgeblich bestimmen wird. Somit spielen gegenwärtig die ausländischen Zuwanderer für die regionale Nachfrage nach Wohnflächen eine übergeordnete Rolle.

[Abbildung 5](#) zeigt, dass die Binnenwanderung diejenige Komponente ist, welche zwischen den Kantonen am meisten variiert. Die Binnenwanderung erklärt somit trotz eines relativ kleinen Wachstumsbeitrages einen beträchtlichen Teil der regional abweichenden Bevölkerungsentwicklung. Bei der Wohnsitzverlagerung innerhalb eines meist regional begrenzten Raumes spielen neben den individuellen soziodemographischen und -professionellen Merkmalen auch regionale Aspekte – im Gegensatz zur Aussenwanderung – eine gewichtige Rolle. Bei Untersuchungen haben sich die Verfügbarkeit von Wohneigentum, Wohneigentumspreise und die Steuerhöhe als signifikante Faktoren für das Binnenmigrationsverhalten entpuppt. Zusammengefasst kann der Binnenmigrationssaldo als ein Indiz für die Wohnattraktivität einer Region verstanden werden. Ein positiver internationaler Saldo drückt dagegen vermehrt die Fähigkeit einer Region aus, Arbeitsplätze zu generieren. Die internationale Migration oder die Migration über grössere Distanzen generell kann hauptsächlich als berufliche Migration bezeichnet werden.

Abbildung 5

Wachstumsbeitrag der interkantonalen und internationalen Migration 2007

Migrationssaldo und Geburtenüberschuss in Prozent der Bevölkerung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

Für das Jahr 2007 fällt auf, dass auch die typischen Binnenabwanderungskantone dank der hohen internationalen Zuwanderung kein Wanderungsdefizit aufweisen. Komplett neu ist die Binnenabwanderung im Kanton Zug. Wir erklären dies mit den stark angestiegenen Immobilienpreisen kombiniert mit einer Wohnungsausweitung, welche die Nachfrage 2007 nicht zu decken vermochte. Die Zuger Unter- und Mittelklasse, bei welchen die steuerlichen Vorteile die hohen Immobilienpreise nicht mehr kompensieren können, orientiert sich daher bei der Suche nach Wohnraum zunehmend auf umliegende Regionen.

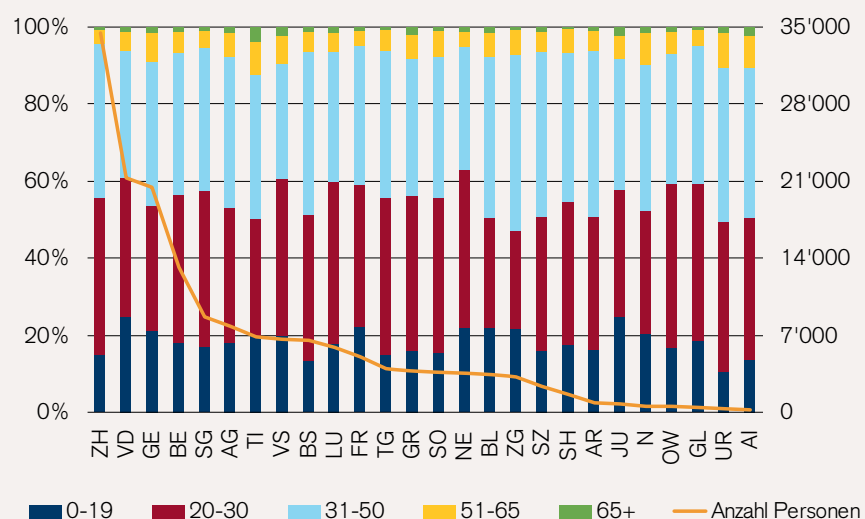
Neben der reinen Bevölkerungszahl ist der Altersaufbau der Bevölkerung von grosser Bedeutung für die Nachfrage nach Wohnfläche. Der Flächenbedarf schwankt mit den unterschiedlichen Lebensphasen. So fragt das Alterssegment der 20- bis 30-Jährigen zu einem Grossteil 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nach, während im Alter zwischen 50 und 65 hauptsächlich grössere Wohnungen bewohnt werden und im Rentneralter hingegen wieder vermehrt auf zwei oder drei Zimmer umgestiegen wird. Es stellt sich nun die Frage, wie die hohe Zuwanderung die Altersstruktur der Bevölkerung und somit die altersspezifische Nachfrage nach Wohnflächen und -form in den einzelnen Regionen verändert hat. Da die Kantone unterschiedliche Branchenstrukturen und somit unterschiedliche Arbeitsplätze aufweisen, deren Attraktivität für den Einzelnen auch von der jeweiligen Lebensphase abhängt, ziehen sie somit Zuwanderer je nach Alter unterschiedlich stark an.

Abbildung 6 zeigt, dass in Zug der relative Anteil der Zuzüger mit einem Alter von 31 bis 50 Jahren mit rund 45% am höchsten ist, gefolgt von Basel-Stadt, Basel-Land, Schwyz und Appenzell Ausserrhodens. Während die beiden Wohnkantone Schwyz und Appenzell Ausserrhodens auch bei der Binnenwanderung Zulauf von dieser Altersklasse aufweisen, ist dies bei den Zentralkantonen nicht der Fall. Hier wirkt somit die internationale Zuwanderung dem Muster der Binnenmigration entgegen, wonach Erwachsene über 30 Jahre häufig aus den Zentralkantonen abwandern. Dieses Alterssegment weist zu rund 80% einen Flächenbedarf von 4 oder mehr Zimmern auf. Konkret bedeutet dies demnach, dass die Zuwanderung die Mehrnachfrage nach grösseren Wohnungen in jenen Kantonen, wo die Zuwanderungskohorte der 31- bis 50-Jährigen absolut und relativ am grössten war, am ausschlaggebendsten prägte. Der Anteil der 20 bis 30 Jahre alten Zuwanderer ist neben Zürich vor allem in den Tourismuskantonen hoch, wo traditionellerweise viele Zuwanderer in der Gastronomiebranche zu finden sind. Aber auch in Luzern und St. Gallen ist der Anteil Zuwanderer im Ausbildungsalter von 20 bis 25 Jahren gross. Hier werden dementsprechend von den Zuwanderern tendenziell kleinere Wohnungen nachgefragt.

Abbildung 6

Internationale Zuwanderung nach Alter 2007

Linke Skala: Anteil der Altersgruppen in Prozent; rechte Skala: Gesamtzuwanderung in Personen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research

Haushaltseinkommen

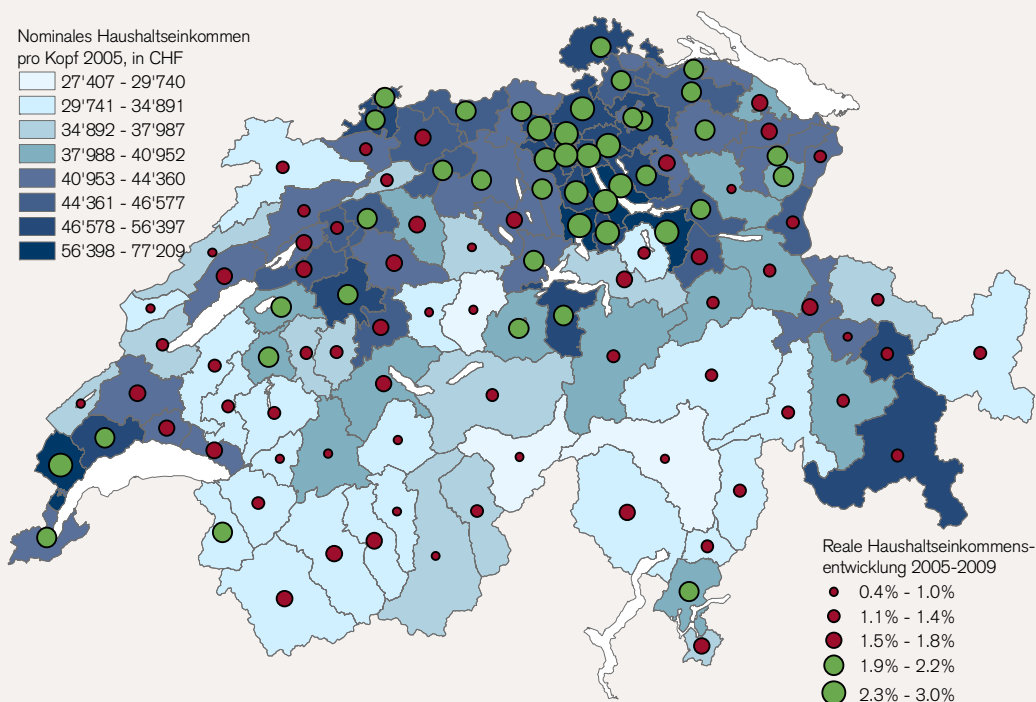
Wie stark sich die demographische Entwicklung auf den Bedarf nach Wohnraum auswirkt, hängt in erster Linie vom Einkommen ab, genauer gesagt vom Budget der Haushalte. Die Einkommensverteilung der Schweiz wird neben der unterschiedlichen Wertschöpfungskraft der Regionen von den Pendler- und Migrationsbewegungen bzw. von den daraus resultierenden Bewegungen der Haushaltseinkommen bestimmt. Wir haben ein Modell der regionalen Haushaltseinkommen entwickelt, was uns erlaubt, die Kaufkraft und das Wachstumspotenzial einer Region zu schätzen. Somit sind wir in der Lage, regionale Nachfrageentwicklungen in einzelnen Sektoren wie z.B. dem Immobilienmarkt abzubilden. Als Determinanten der Entwicklung der Haushaltseinkommen einer Region haben sich neben der konjunkturellen Lage die Standortbedingungen sowie das Wachstum und die Struktur der Bevölkerung herauskristallisiert. Die demographische Struktur spiegelt sich in der Entwicklung der Haushaltseinkommen, da die Einkommensbildung massgeblich vom Lohnniveau und der Erwerbsquote der Einwohner abhängig ist und diese wiederum eine Altersabhängigkeit aufweisen. Die höchsten Einkommenszuwächse im Lebenszyklus realisieren in der Regel die Altersklassen zwischen 25 und 44 Jahren. Diese leisten damit einen hohen Wachstumsbeitrag zur regionalen Einkommensentwicklung.

Die aktuelle Prognose der regionalen Haushaltseinkommen reicht bis 2009 (Abbildung 7). Für die Schweiz erhalten wir ein Pro-Kopf-Einkommen von 44'978 CHF und prognostizieren für 2009 ein Einkommenswachstum von 1.9%. Das Niveau und die Entwicklung des Haushaltseinkommens in den einzelnen Regionen sind weiterhin von einer erheblichen Heterogenität bestimmt. Deutlich sichtbar ist, dass mit Ausnahme von Einsiedeln und dem Oberland-Ost alle Regionen der Agglomeration Zürich über dem Schweizer Mittel wachsen. Zürich und sein Agglomerationsgürtel profitieren sowohl von ihrer hohen Standortattraktivität als auch von ihrer jungen demographischen Struktur. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass diejenigen Regionen mit einem bereits hohen Einkommensniveau kombiniert mit einem überdurchschnittlichen Kohortenwachstum der 25–46-Jährigen – getrieben durch ihre Migrationsattraktivität – auch ein relativ höheres Einkommenswachstum aufweisen werden. Aufgrund der mit der Wohlfahrt linear ansteigenden Wohnausgaben sind dies auch jene Regionen, in welchen die Mehrausgaben für Wohnen, wie etwa der Flächenbedarf pro Kopf, am stärksten zunehmen werden.

Abbildung 7

Regionales Haushaltseinkommen

Jährliches Wachstum des Haushaltseinkommens in Prozent; rot: unterdurchschnittliches Einkommenswachstum; grün: überdurchschnittliches Einkommenswachstum



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat

Familienwohnungen

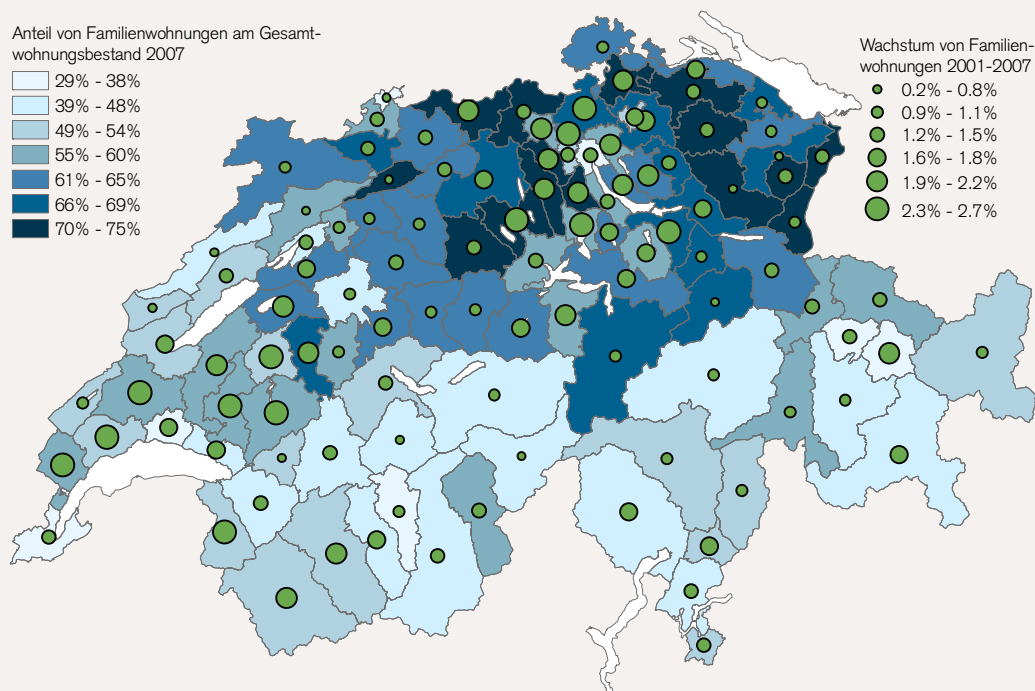
Trotz steigender Individualisierung und damit einhergehendem Trend zu Kleinsthaushalten hat sich das Segment der Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit 4 Zimmern oder mehr in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. So hat der Bestand an familienfreundlichen Wohnungen von 2001 bis 2007 jährlich um 1.5% zugenommen (Total: +1.0%), und ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand beträgt aktuell 53.6%. Faktoren dieser dynamischen Entwicklung können in den gestiegenen Haushaltsbudgets, welche die Flächennachfrage pro Kopf erhöht haben, und in der internationalen Zuwanderung gefunden werden. Wie bereits gesehen, fallen diese beiden Faktoren regional sehr unterschiedlich aus. Wir wollen deshalb wissen, wo und wie stark sich diese Entwicklungen auf das Segment der grossen Wohnungen niederschlagen; oder mit anderen Worten: Wo befinden sich familienfreundliche Wohnungen und wo entstehen neue?

Den höchsten Anteil von familienfreundlichen Wohnungen beobachten wir im äusseren Agglomerationsgürtel um Zürich und Zug herum Richtung Aargau, St. Gallen und Thurgau ([Abbildung 8](#)). Die höchsten jährlichen Wachstumsraten hingegen weisen die Regionen auf, welche direkt an die Grosszentren angrenzen. Die im Vergleich zu den periurbanen Gegenden stärkere Zunahme in den suburbanen Regionen geht mit der Bevölkerungsentwicklung einher. Die unterdurchschnittliche Vertretung von Familienwohnungen im Wallis, im Tessin und in Graubünden ist erklärbar durch den hohen Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen, welche in der Regel relativ klein sind. In der Ostschweiz hingegen machen sich nun die seit den Neunzigerjahren stark gesunkenen Geburtenraten in einem relativ geringen Wachstum bemerkbar. Was auf den ersten Blick erstaunen mag, ist, dass es in der Westschweiz an Regionen mit einem stark überdurchschnittlichen Anteil an familienfreundlichen Wohnungen fehlt. Einen Teil dieses Zustands basiert auf der Altersstruktur der Metropolitanregion Genf/Lausanne. Der überdurchschnittliche Anteil der Bevölkerungsgruppen der 25–39-Jährigen und der Kinder lässt vermuten, dass überwiegend junge Familien in der Region leben. Nicht zuletzt aufgrund der sehr hohen Mietpreise werden viele davon in kleineren Wohnungen residieren. Zudem ist der Anteil an Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand in der Westschweiz tiefer als z.B. in Thurgau, wo das Einfamilienhaus noch die klassische Wohnform darstellt. Die überdurchschnittliche Wachstumsrate lässt vermuten, dass es in der Westschweiz einen Nachholbedarf im Bau grosser Wohnungen gibt.

Abbildung 8

Familienwohnungen 2007

Anteil von Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 4 oder mehr Zimmern am Gesamtwohnungsbestand 2007 in Prozent; jährliches Wachstum 2001–2007 in Prozent



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat

Kommerzielle Flächen

Steuerbelastung der juristischen Personen

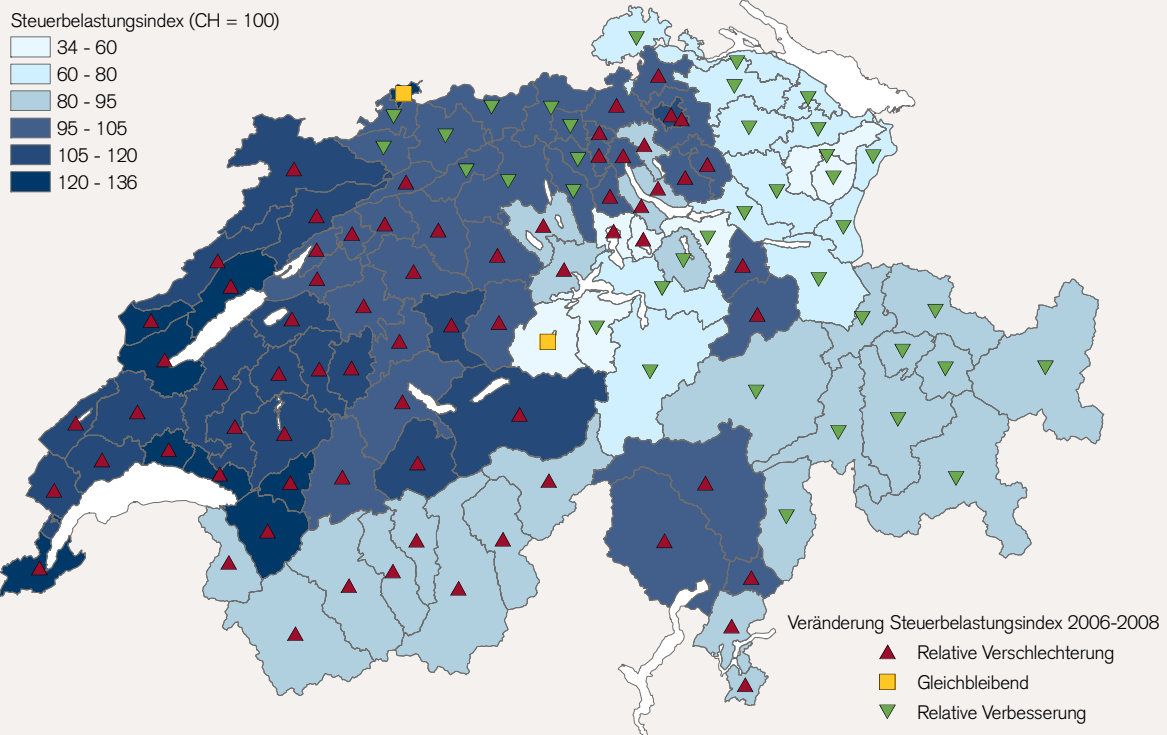
Als derjenige Standortfaktor, welcher exogen am kurzfristigsten zu beeinflussen ist, kommt der Steuerpolitik im schweizerischen Standortwettbewerb weiterhin eine zentrale Bedeutung zu. Die Nachfrage nach kommerziellen Immobilien ist eng mit der lokalen Steuerbelastung der juristischen Personen verknüpft. Beim Steuerwettbewerb gilt es darüber hinaus zu beachten, dass die Kombination von tiefer Besteuerung für juristische und natürliche Personen am erfolgversprechendsten ist, da die Standortwahl von Unternehmen zunehmend von der Besteuerung ihrer Arbeitnehmer abhängig ist.

Abbildung 9 veranschaulicht die regionalen Unterschiede in der Unternehmensbesteuerung anhand eines Indexes der Reingewinn- und Kapitalbelastung. Da es sich um einen relativen Index handelt, gilt es bei der Interpretation zu beachten, dass ein Verharren auf dem bestehenden Niveau aufgrund der in zahlreichen Regionen vorgenommenen Steuersenkungen bereits eine relative Verschlechterung darstellt. Am tiefsten werden die Unternehmen weiterhin in der Ost- und Zentralschweiz besteuert, wo der Steuerwettbewerb am stärksten spielt. Da die Kantone unter den Trägern der Steuerhoheit über die breitesten Kompetenzen verfügen, spielen sie auch im Jahr 2008 die grösste Rolle bei den Verschiebungen der steuerlichen Attraktivität. Der Gewinner des Jahres ist Graubünden. Die Steuermassnahmen der letzten Jahre haben sich nun endlich bezahlt gemacht und den dreisprachigen Kanton von einer unterdurchschnittlichen in eine überdurchschnittlich attraktive Steuerposition gehievt. Neben Graubünden haben Uri, Schaffhausen, Basel-Land, Appenzell Ausserrhoden und St. Gallen die grösste relative Verbesserung erzielt. Davon konnten sich aber nur Schaffhausen, Basel-Land und St. Gallen merklich in ihrem direkten Umfeld in eine relativ attraktivere Position versetzen. Bei den Ostschweizer Kantonen haben die Mehreinnahmen aus der NFA zusätzlichen Spielraum eröffnet. Darüber hinaus kam zum Beispiel der Kanton St. Gallen aufgrund des hohen Steuergefälles zu den angrenzenden Regionen des Kantons Zürich zunehmend unter Druck.

Abbildung 9

Steuerbelastung der juristischen Personen 2008

Reingewinn- und Kapitalsteuerbelastung



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Brain-Group AG, Geostat

Abbildung 10

Aktuelle steuerliche Massnahmen für juristische Personen

Wichtigste Bestimmungen

Kt.	Massnahme	Stand	Inkrafttreten
ZH	Entlastungen für juristische Personen	In Planung	2010
BE	Erleichterung der Unternehmensnachfolge an nicht verwandte Personen	Rechtskräftig	01.01.2008
LU	Senkung der Gewinnsteuer Senkung der Kapitalsteuer Halbierung der Gewinnsteuer	Rechtskräftig In Vernehmlassung	01.01.2010 01.01.2011
UR	Totalrevision des Steuergesetzes	In Planung	2010/2011
SZ	Senkung der Gewinnsteuer Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer	In Vernehmlassung	01.01.2010
OW	-		
NW	-		
GL	Senkung und Übergang zu einem proportionalen Steuersatz für die Gewinnsteuer	Rechtskräftig	01.01.2009
ZG	Senkung der Gewinnsteuer in zwei Etappen	Rechtskräftig	2009/2011
FR	Milderung der Steuerbelastung bei der Liquidation von Unternehmen	In Vernehmlassung	01.01.2009
SO	Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer Senkung der Gewinnsteuer	In Planung Rechtskräftig	01.01.2011 01.01.2012
BS	-		
BL	-		
SH	-		
AR	-		
AI	-		
SG	Senkung der Gewinnsteuer Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer Abschaffung der Minimalsteuer	Rechtskräftig	01.01.2009
GR	Senkung und Übergang zu einem proportionalen Steuersatz für die Gewinnsteuer	In Vernehmlassung	2010/2011
AG	Senkung des Gewinnsteuersatzes und Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer	Rechtskräftig	01.01.2009
TG	-		
TI	-		
VD	Anrechnung der Gewinnsteuer an die Kapitalsteuer	Volksabstimmung 08.02.2009	01.01.2010
VS	-		
NE	-		
GE	-		
JU	-		
Allgemein	Anpassung des kantonalen Steuergesetzes an die Unternehmenssteuerreform II des Bundes		Bis 2011

Quelle: Credit Suisse Economic Research, kantonale Steuergesetze

Unternehmensgründungen

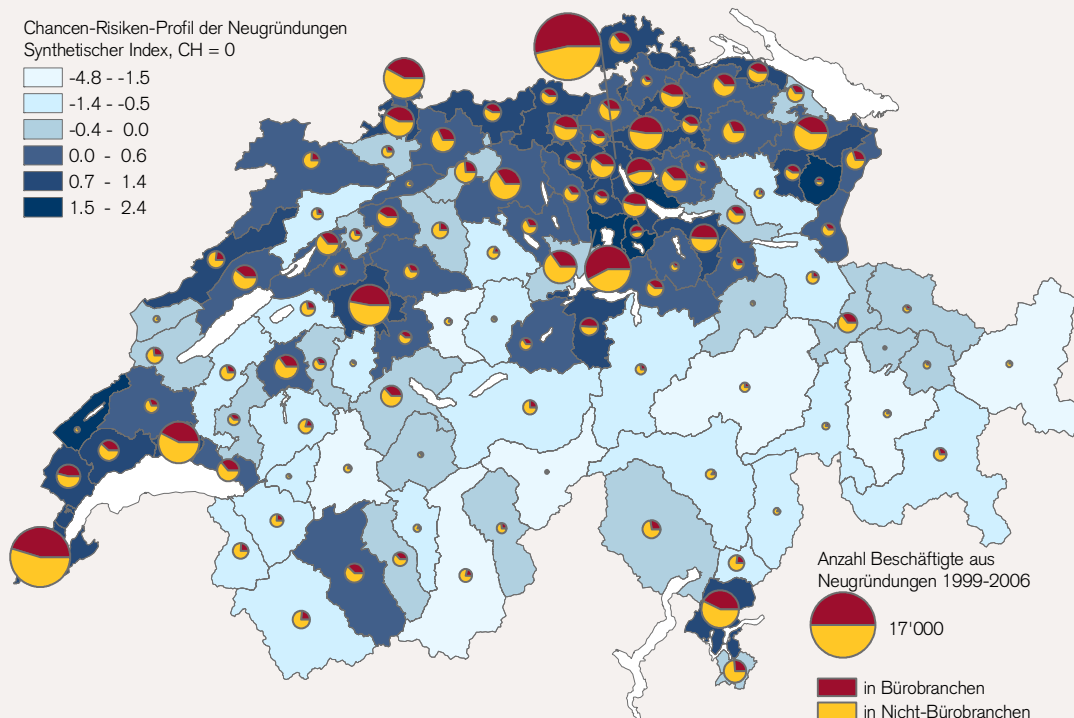
In den Jahren zwischen 1999 und 2006 wurde in der Schweiz insgesamt für rund 190'000 Personen durch über 90'000 neu gegründete Unternehmen eine Arbeitsstelle geschaffen. Allein dadurch lässt sich erkennen, wie stark die Gründungsdynamik die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen beeinflusst. Für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung nach kommerziellen Flächen in einer Region ist allerdings weniger die Quantität der neu gegründeten Firmen entscheidend – auch wenn sie Aufschluss über Standortattraktivität der Region gibt –, sondern vielmehr wie aussichtsreich die Neugründungen sind.

Wir haben ein Chancen-Risiken-Modell entwickelt, welches uns erlaubt, das Wachstumspotenzial einer Region über die Bewertung ihrer Branchenstruktur und in diesem Fall über die Bewertung der Branchenstruktur ihrer Unternehmensgründungen abzuschätzen. Je höher nun das Chancen-Risiken-Profil der Neugründungen ist, desto besser ist das mittelfristige Wachstumspotenzial von Produktion und Wertschöpfung, was sich wiederum auf die Nachfrage nach kommerziellen Flächen niederschlagen wird. Als wichtigste Grundlagen bei der Wahl eines Firmenstandortes dominieren quantitativ messbare "harte" Standortfaktoren. Die davon abhängige Standortqualität vermag die hohe Gründungsdynamik in den meisten Regionen gut zu erklären. Die auch in der [Abbildung 11](#) sichtbare Korrelation zwischen der Anzahl Beschäftigte aus Neugründungen und der Chancen-Risiken-Bewertung zeigt uns, dass Regionen mit hoher Attraktivität nicht nur mehr und grössere Unternehmensgründungen verzeichnen, sondern auch aussichtsreichere. Für die betrachtete Periode fällt auf, dass von den Agglomerationsgebieten nur das Untere Baselbiet und das Glattal wirklich gründungsdynamisch waren. Die Neugründungen konzentrieren sich stark auf die Zentren. Dies liegt unter anderem daran, dass viele neugegründete Firmen, welche üblicherweise oft noch wenig Platz beanspruchen, auf das Netzwerk der Städte angewiesen sind. So bieten z.B. die grösseren Städte mit Technoparks oft die ideale Umgebung für innovative Start-ups. Bei den Neugründungen über die betrachtete Periode beträgt der Anteil von Beschäftigten in klassischen Bürobranchen für die Schweiz rund 40%, was deutlich höher ist als bei der gesamten Beschäftigungsstatistik der Schweiz. Am gründungsdynamischsten waren die Unternehmensdienstleistungen, gefolgt von der Baubranche.

Abbildung 11

Unternehmensgründungen 1999–2006

Klassische Bürobranchen: Kreditgewerbe, Versicherungen, Börsen/Makler/Broker, Immobilienwesen, Informatik, F&E, Unternehmensdienstleistungen



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat

Unternehmensmigration

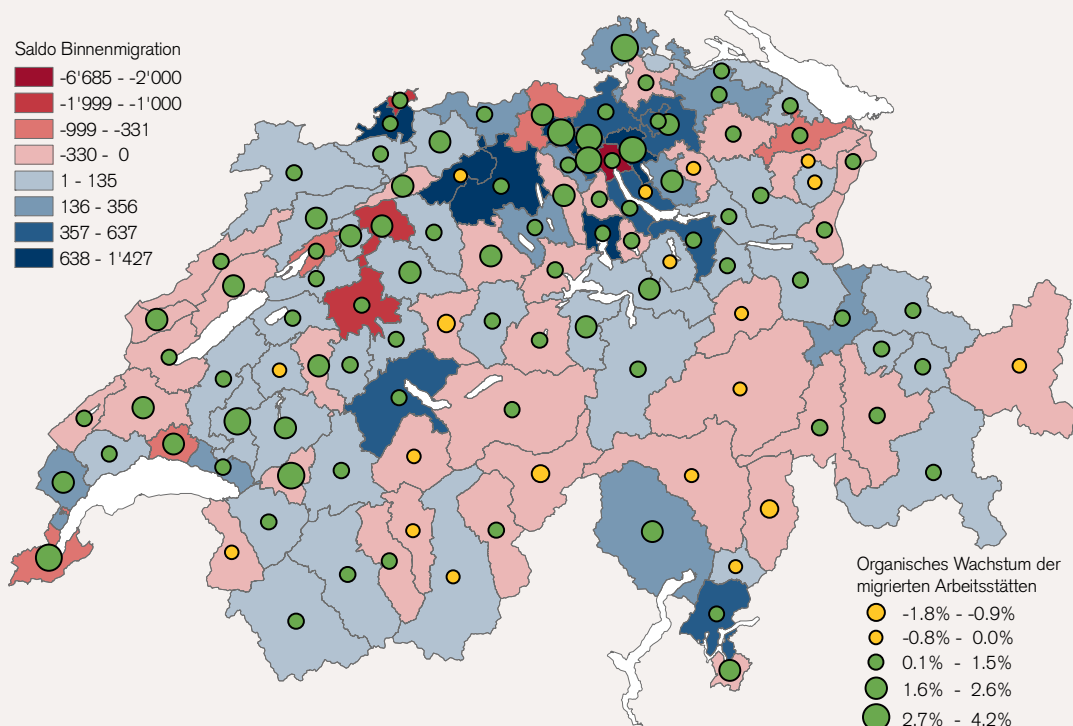
Die Standortattraktivität beeinflusst den Beschäftigungsbestand der einzelnen Regionen nicht nur über den Kanal der Gründungsdynamik. So verlegte zwischen 1995 und 2005 eine beträchtliche Anzahl von in der Schweiz ansässigen Unternehmen ihre Arbeitsstätte innerhalb des Landes (Abbildung 12). Dies lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass die Schweizer Regionenlandschaft einem lebhaften Wettbewerb und damit verbundenen Rangverschiebungen bezüglich relativer Standortattraktivität ausgesetzt ist. Diese Dynamik und die auch davon abhängigen Bodenpreise sowie das Angebot an kommerziellen Flächen zwingen die Unternehmen dazu, ihren Firmensitz stetig zu überprüfen. Je nach Lebenszyklus der Unternehmen bieten die einzelnen Regionen mit ihren unterschiedlichen Vorzügen inklusive Büro- und Gewerbeflächenangebot schliesslich unterschiedliche Wettbewerbsvorteile an.

Die untenstehende Grafik verdeutlicht, welche Regionen von einer Zuwanderung von Arbeitsstätten aus dem Inland profitieren konnten und welche wiederum von einer Abwanderung von Arbeitsstätten betroffen waren. Für das endgültige Ausmass des daraus entstehenden Beschäftigungseffektes in den jeweiligen Regionen ist darüber hinaus entscheidend, wie sich die zugezogenen Firmen am neuen Standort entwickeln. Um diese Entwicklung einzufangen, betrachten wir den Anteil des organischen Wachstums der zugezogenen Firmen am Gesamtbeschäftigungsbestand der Region. Dieser in der Grafik sichtbare Anteil kann als Wachstumsbeitrag der zugezogenen Unternehmen am totalen Beschäftigungswachstum verstanden werden. Man sieht einerseits, dass insgesamt nur wenige Regionen signifikant an Beschäftigung durch die Binnenwanderung der Unternehmen zu gewinnen vermochten. Des Weiteren kommt zum Vorschein, dass der Wachstumsbeitrag der zugezogenen Firmen mit Ausnahme der Zentrumsregion Genf tendenziell in den Agglomerationen am höchsten ist. Die Firmen ziehen demnach für ihre betriebliche Expansion zumeist aus den Städten heraus in die Agglomeration, wo sie günstigere und grössere kommerzielle Flächen vorfinden. Die Betrachtung der Arbeitsstättenbewegung zeigt, dass die Firmenverlagerungen der letzten Jahre die Büro- und Gewerbeflächen nachfrage am stärksten in den Agglomerationen tangierten – noch stärker als in periurbanen Regionen.

Abbildung 12

Binnenwanderung der Arbeitsstätten 1995–2005

Saldo der Binnenmigration in Vollzeitäquivalenten zwischen 1995 und 2005; Wachstum in Prozent des totalen Beschäftigungsbestandes 1995 der neuen Region



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat

Bildungsabschlüsse

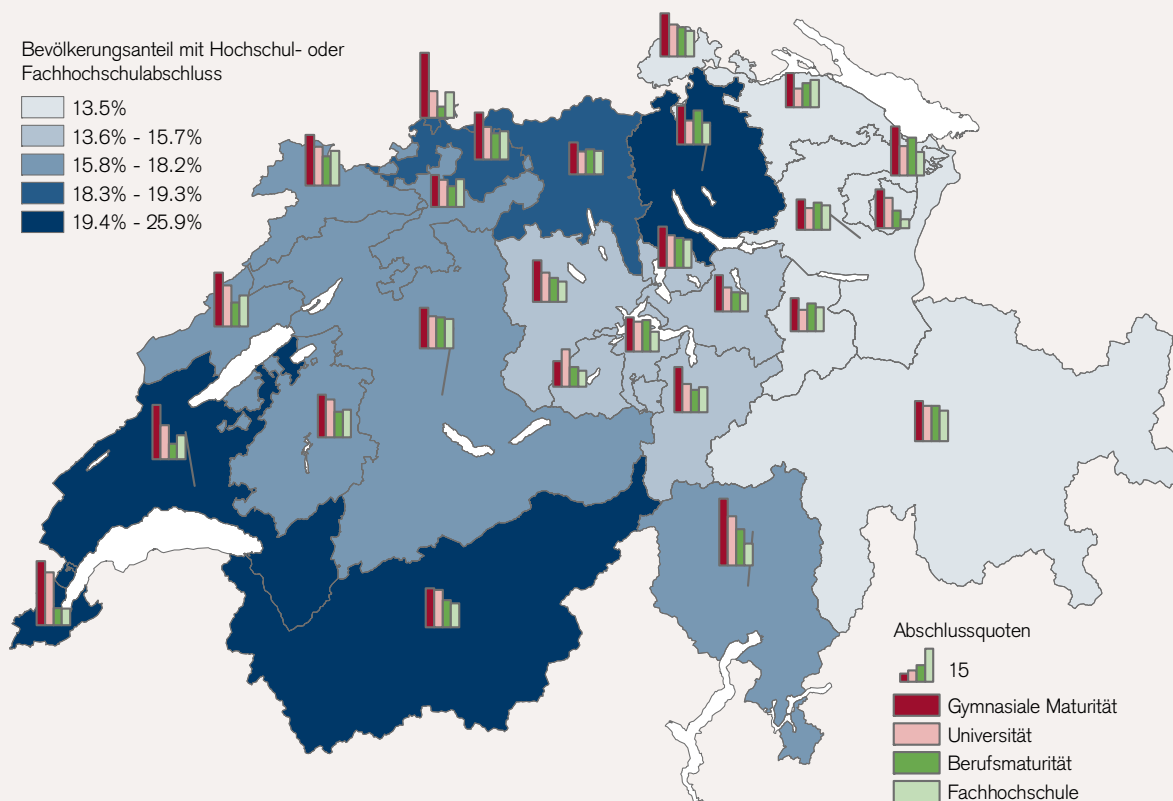
Im Zuge des fortschreitenden Strukturwandels, der Verlagerung vom sekundären zum tertiären Sektor und innerhalb der einzelnen Sektoren zu wertschöpfungsintensiven, wissensbasierten Tätigkeiten nehmen die Qualifikationsanforderungen auf dem Arbeitsmarkt laufend zu. Damit steigt insbesondere der Stellenwert der Hochqualifizierten und der Akademiker. Mittel- und langfristig werden nur jene Regionen beschäftigungsdynamisch sein, bei denen die Verfügbarkeit von Hochqualifizierten kein Engpassfaktor für die vorhandenen und potenziell zuziehenden Unternehmen darstellt. Somit gibt uns ein regionaler Vergleich über das Reservoir an Hochqualifizierten Aufschluss über das regionale Beschäftigungspotenzial. Jedoch gilt es bei der Bildung als Determinante der wirtschaftlichen Entwicklung zu beachten, dass die Masse an Hochqualifizierten noch kein Erfolgsgarant darstellt. Vielmehr muss vor Ort das Humankapital mit den Anforderungen des Arbeitsmarktes zusammenpassen. Erschwerend kommt dazu, dass eine bildungsorientierte regionale Wirtschaftsförderung durch die hohe Mobilitätsbereitschaft von Hochqualifizierten immer unter (Zeit)druck steht. Sind in gut erreichbarer Distanz keine genügend attraktiven Arbeitsstellen vorhanden, wird die zuvor geförderte Person ihren Wohnsitz wechseln.

Abbildung 13 zeigt für 2007 den Bevölkerungsanteil mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss für alle Schweizer Kantone. Aufgrund von Datenverfügbarkeitseinschränkungen unterscheiden sich die Werte nur auf Stufe Grossregion. Zusätzlich werden die Abschlussquoten für die Universitäten und Fachhochschulen sowie die dafür notwendigen Ausbildungswege auf Sekundarstufe II betrachtet. Da die Kompetenzen für die Gestaltung des Bildungssystems vorwiegend bei den Kantonen liegen, besitzt die Schweiz kantonal sehr unterschiedliche Ausbildungsausprägungen. Insbesondere zeigt sich der regional sehr unterschiedliche Stellenwert von universitärem Lehrgang und Fachhochschule. So machen sich beispielsweise im Kanton Aargau sowohl die bildungspolitisch gesuchte Aufwertung der überwiegend praxisorientierten Fachhochschulen in der Deutschschweiz als auch die stark industriell geprägte Branchenstruktur bemerkbar.

Abbildung 13

Bildungsabschlüsse 2007

Bildungsstand 2007; Abschlussquoten in Prozent der Bevölkerung des für 2007 typischen Abschlussjahrganges



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik

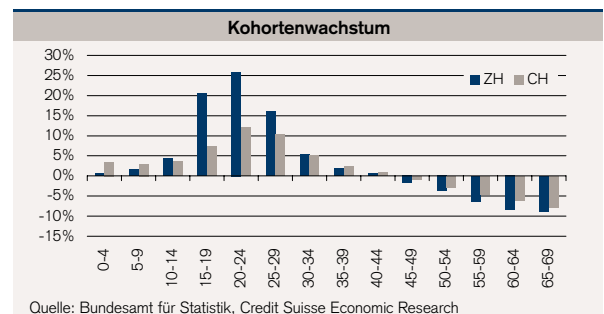
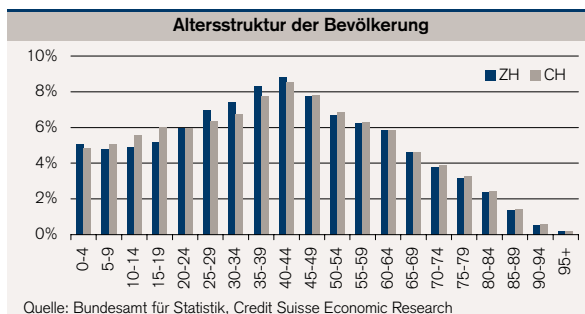
Factsheets Kantone

Factsheet 2009: Kanton Zürich

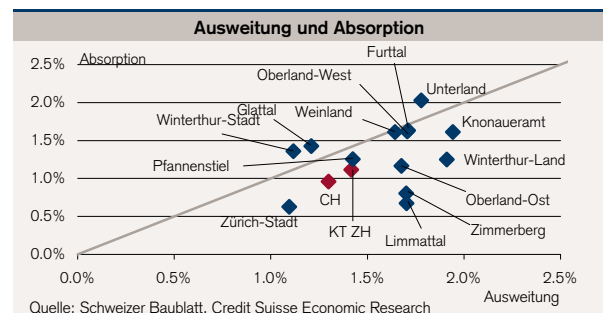
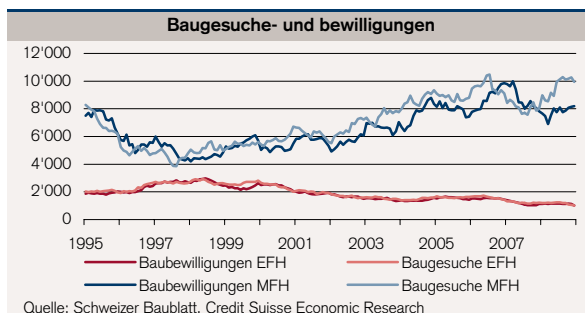
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	1'249'893	1'261'810	1'272'590	1'284'052	1'307'567	1'336'578*	1'355'452*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.7%	1.0%	0.9%	0.9%	1.8%	2.2%*	1.4%*
	Ausländeranteil	22.2%	22.4%	22.4%	22.2%	22.9%	23.8%*	24.4%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	120	119	119*	119*	120*	120*	120*
	Wohneigentumsquote	25.9%*	26.2%*	26.6%*	27.0%*	27.3%*	27.8%*	28.1%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	7'692	7'394	6'293	7'600	8'219	8'048*	8'165*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	2'114	3'393	4'330	5'154	5'131	3'980	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

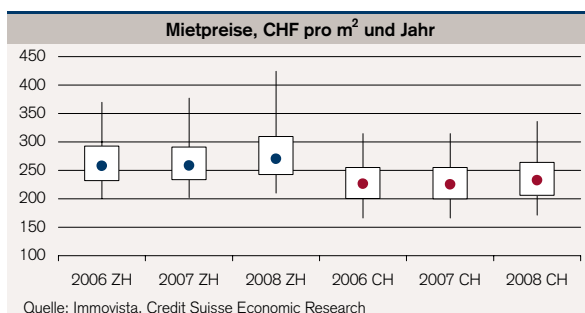
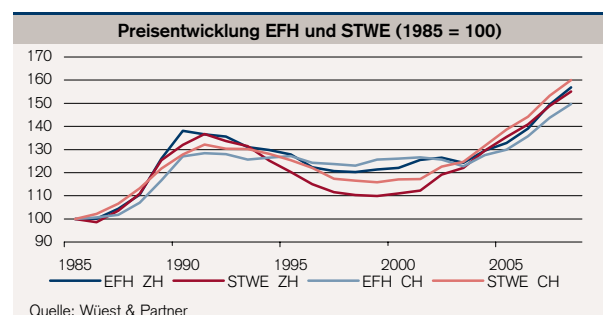
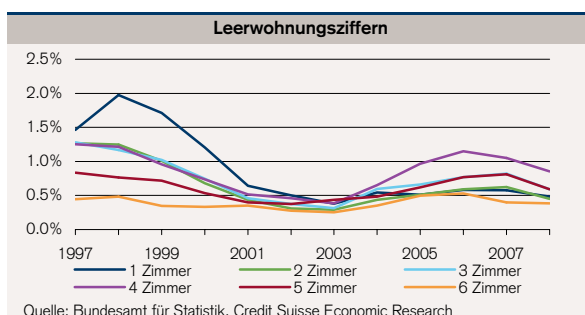
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Zürich	1'640	2'955	970	1'785
Winterthur	1'009	1'818	614	1'130
Uster	1'163	2'095	702	1'291
Dübendorf	1'091	1'965	709	1'305
Dietikon	1'072	1'932	657	1'209

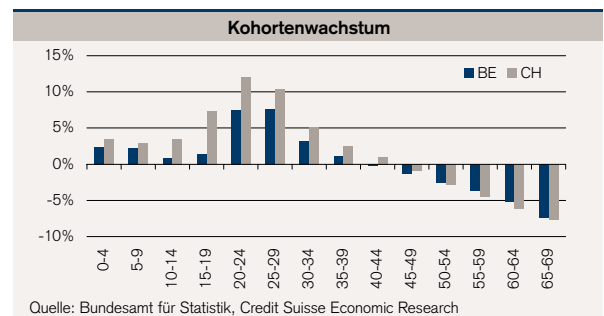
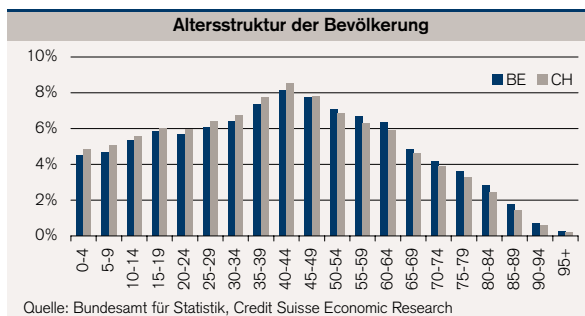
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Bern

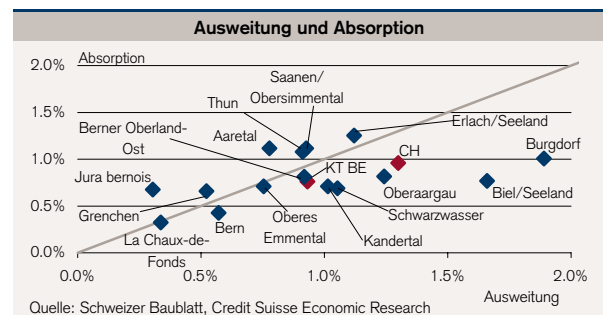
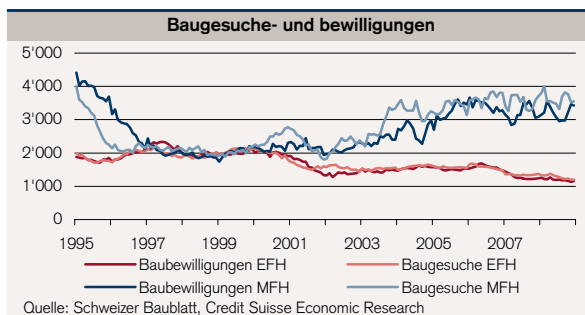
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	951'957	955'378	957'064	958'897	962'982	970'591*	974'278*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	0.4%	0.2%	0.2%	0.4%	0.8%*	0.4%*
	Ausländeranteil	12.3%	12.4%	12.4%	12.3%	12.5%	12.8%*	13.0%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	95	97	98*	98*	98*	98*	98*
	Wohneigentumsquote	37.5%*	37.9%*	38.3%*	38.5%*	38.8%*	39.1%*	39.3%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	3'428	3'629	3'940	3'903	4'089	3'876*	4'074*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	5'116	4'852	5'252	5'332	5'671	5'621	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

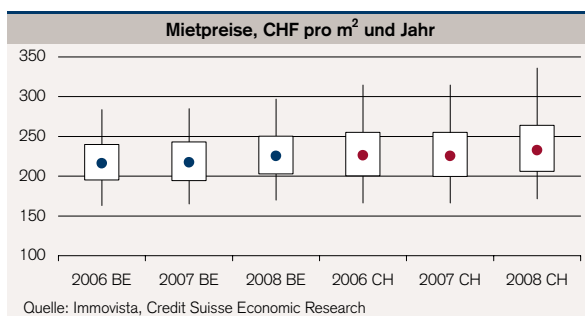
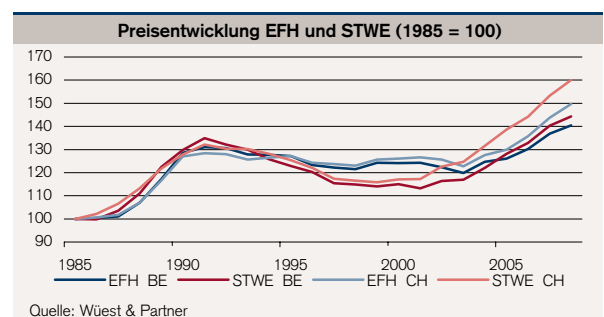
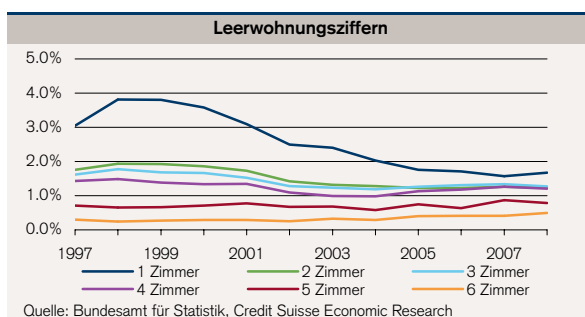
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Bern	1'033	1'861	673	1'238
Biel	762	1'372	499	918
Thun	799	1'440	534	982
Köniz	824	1'483	576	1'060
Steffisburg	780	1'405	531	976

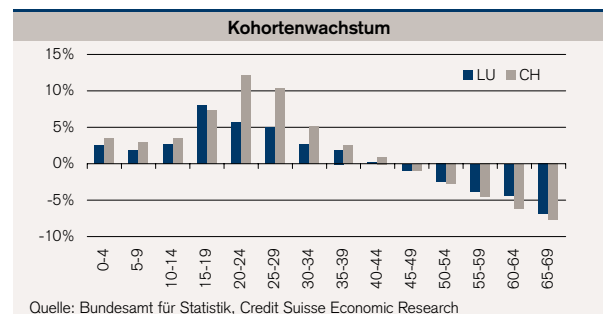
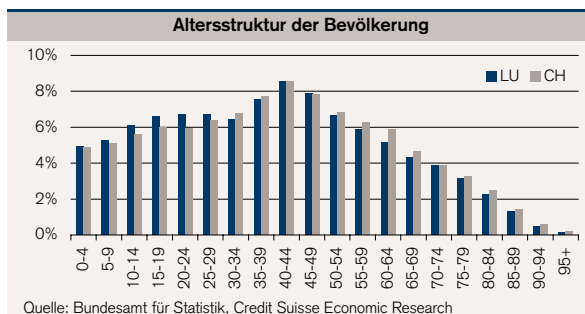
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Luzern

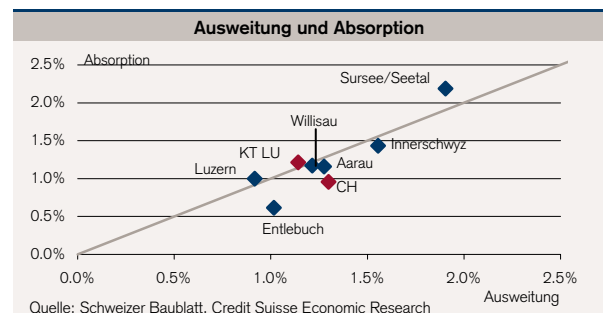
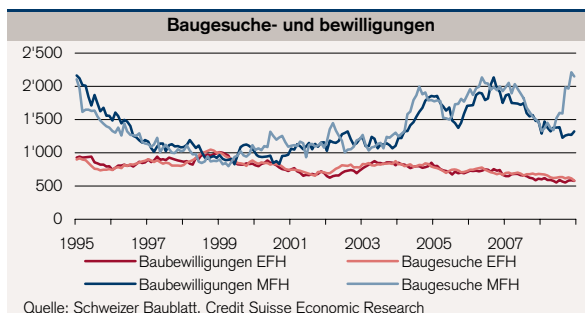
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	353'175	354'731	356'384	359'110	363'475	368'098*	371'179*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.4%	0.4%	0.5%	0.8%	1.2%	1.3%*	0.8%*
	Ausländeranteil	15.3%	15.4%	15.4%	15.4%	15.8%	16.2%*	16.4%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	93	93	93*	93*	93*	93*	93*
	Wohneigentumsquote	34.3%*	34.9%*	35.6%*	36.1%*	36.6%*	36.9%*	37.2%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'760	2'025	2'030	1'960	2'305	1'875*	1'683*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'089	1'238	1'552	1'725	1'668	1'339	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

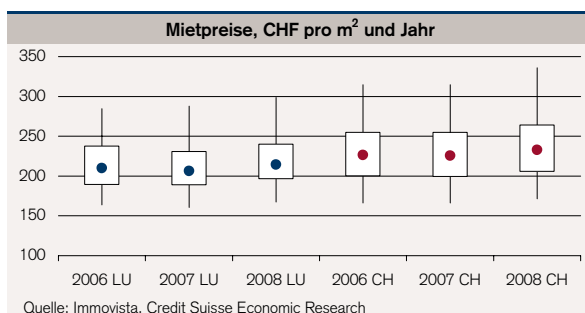
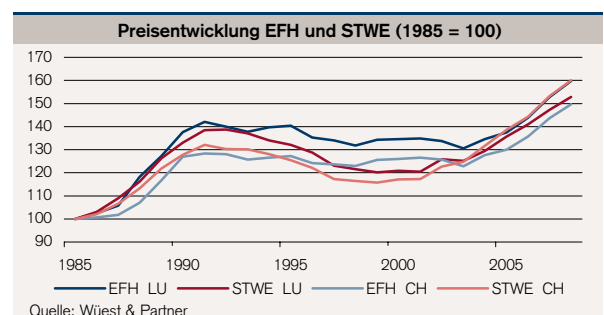
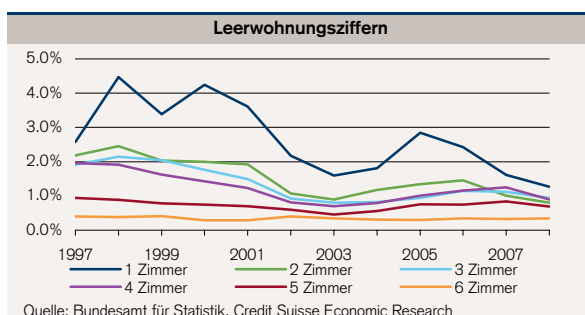
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Luzern	1'120	2'018	745	1'371
Emmen	764	1'376	529	974
Kriens	898	1'618	629	1'158
Littau	715	1'288	512	942
Horw	965	1'739	683	1'257

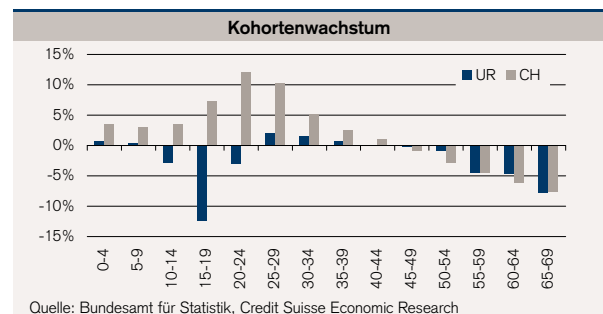
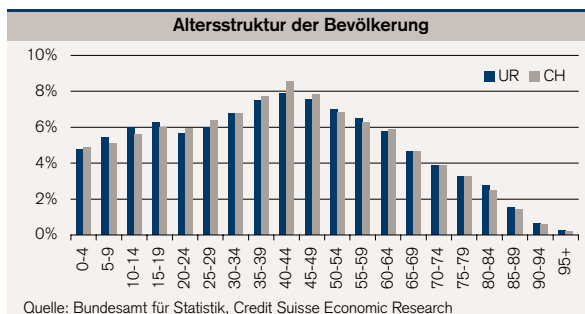
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Uri

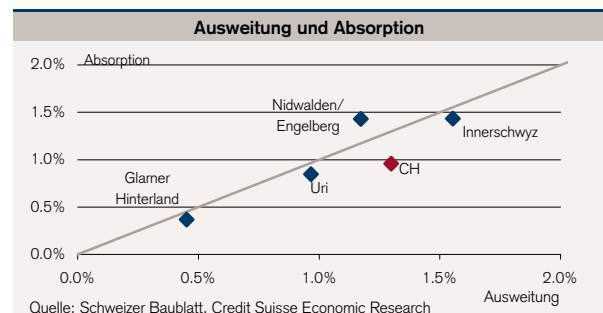
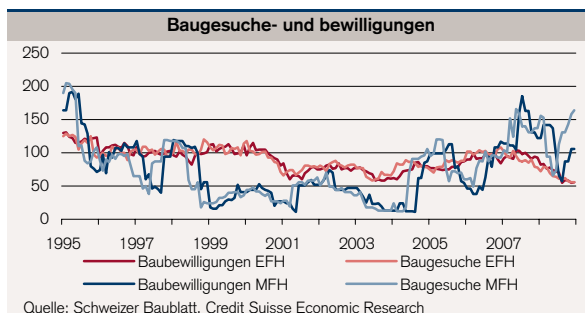
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	35'118	35'083	35'087	34'948	34'989	35'121*	35'056*
	Bevölkerungswachstum p.a.	-0.3%	-0.1%	0.0%	-0.4%	0.1%	0.4%*	-0.2%*
	Ausländeranteil	8.2%	8.4%	8.5%	8.5%	8.7%	9.3%*	9.6%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	89	90	90*	90*	90*	91*	91*
	Wohneigentumsquote	49.2%*	49.5%*	49.6%*	50.2%*	50.6%*	51.0%*	51.3%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	165	71	84	173	131	193*	144*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	224	198	150	125	146	150	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

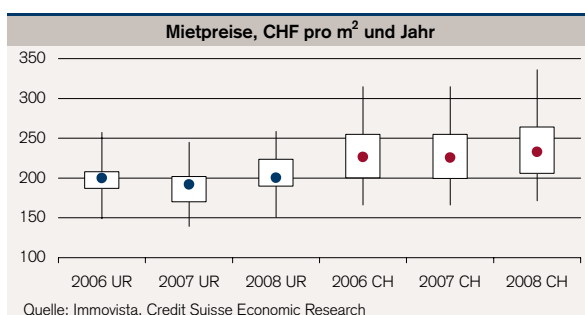
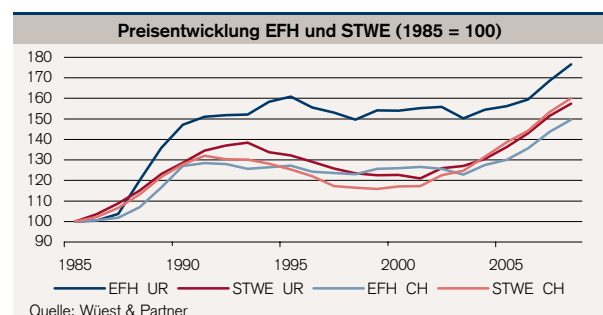
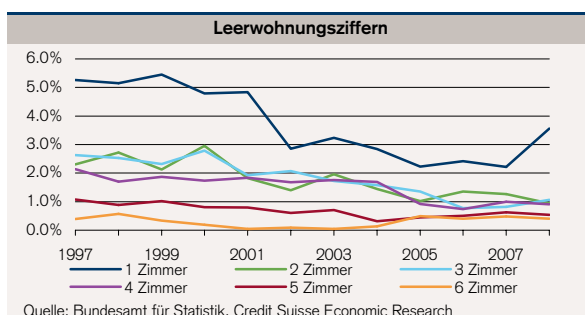
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Altdorf	806	1'451	575	1'059
Schattdorf	697	1'255	541	995
Bürglen	689	1'242	538	991
Erstfeld	611	1'101	491	904
Silenen	545	981	438	806

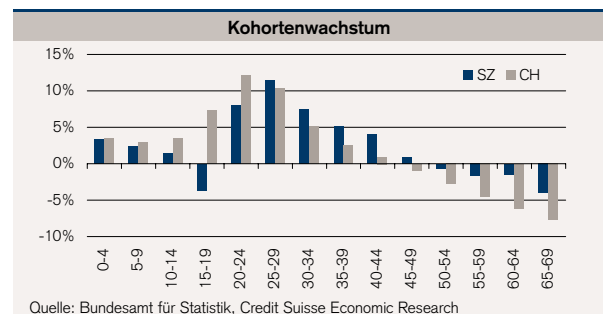
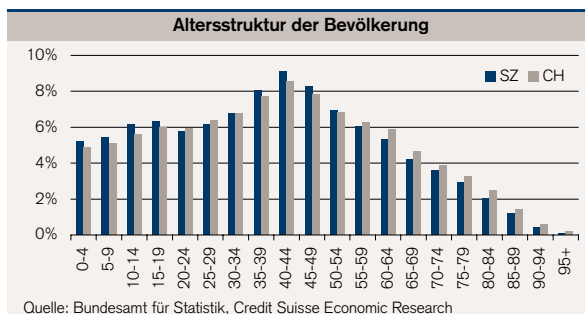
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Schwyz

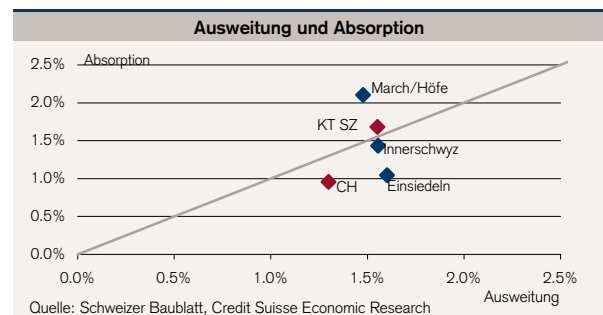
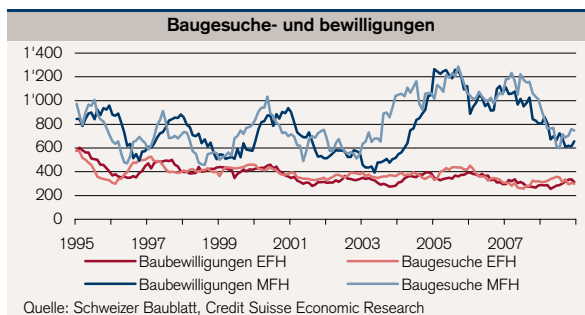
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	134'903	135'989	137'522	138'832	141'024	144'110*	146'332*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.3%	0.8%	1.1%	1.0%	1.6%	2.2%*	1.5%*
	Ausländeranteil	15.9%	16.2%	16.5%	16.6%	17.2%	18.0%*	18.6%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	99	102	102*	102*	101*	101*	100*
	Wohneigentumsquote	46.5%*	47.1%*	47.5%*	48.2%*	48.5%*	48.7%*	48.9%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	913	887	888	1'191	1'337	982*	861*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	304	281	310	345	399	453	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

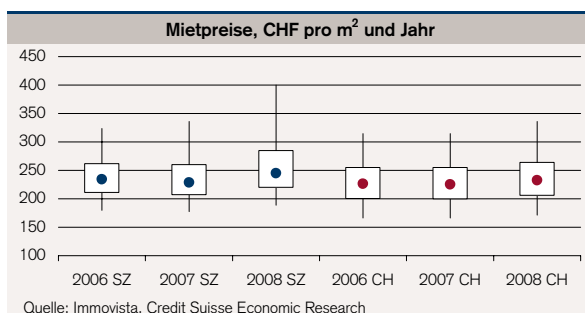
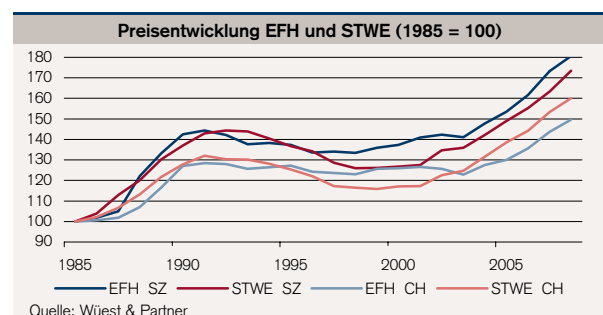
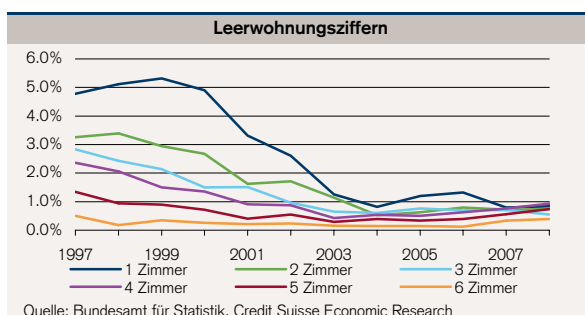
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Freienbach	1'387	2'498	895	1'646
Schwyz	940	1'694	587	1'080
Einsiedeln	953	1'716	590	1'085
Küssnacht am Rigi	1'076	1'939	828	1'523
Arth	882	1'589	570	1'049

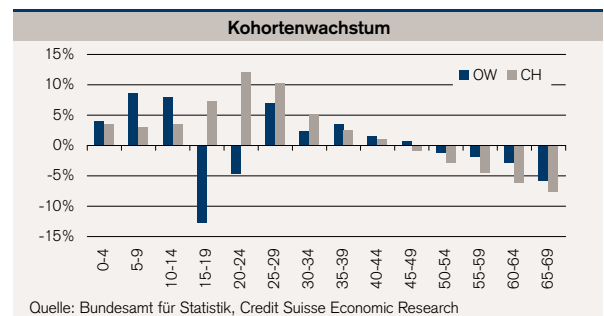
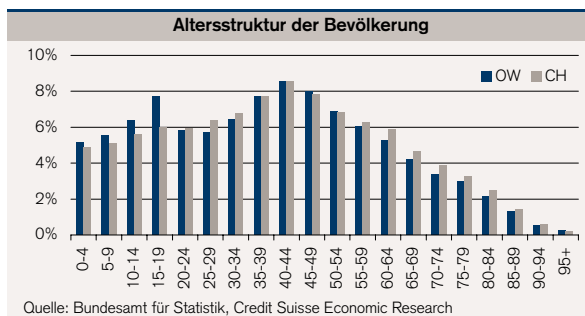
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Obwalden

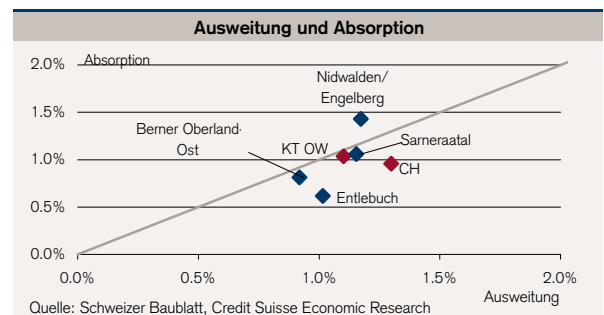
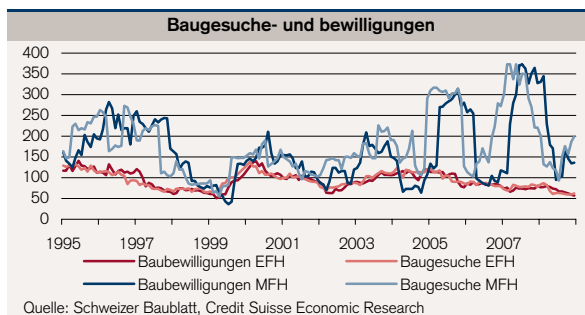
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	33'142	33'162	33'269	33'755	33'997	34'428*	34'648*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.5%	0.1%	0.3%	1.5%	0.7%	1.3%*	0.6%*
	Ausländeranteil	11.2%	11.2%	11.3%	11.8%	11.9%	12.4%*	12.5%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	85	86	86*	87*	87*	87*	88*
	Wohneigentumsquote	49.7%*	50.3%*	50.8%*	51.4%*	51.7%*	52.3%*	52.9%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	210	232	147	184	152	368*	171*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	126	140	136	167	157	161	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

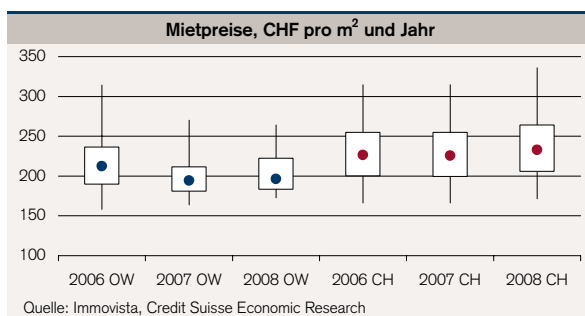
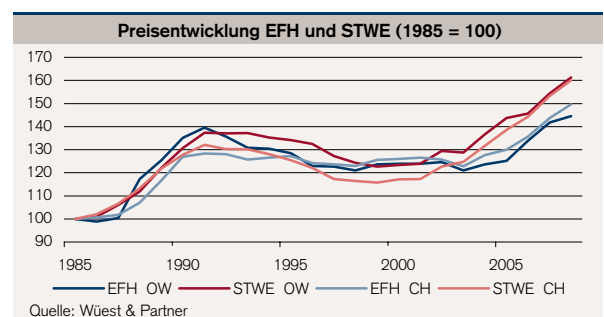
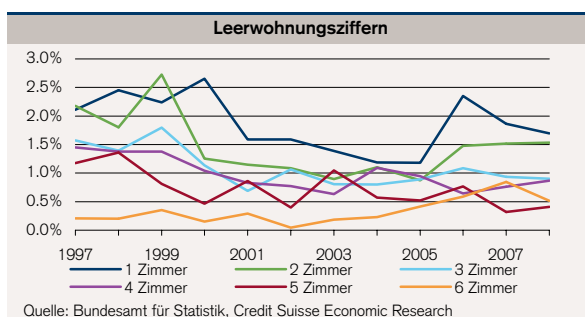
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Sarnen	908	1'635	624	1'149
Kerns	750	1'351	491	902
Alpnach	697	1'256	602	1'108
Sachslen	776	1'398	583	1'072
Engelberg	886	1'596	726	1'337

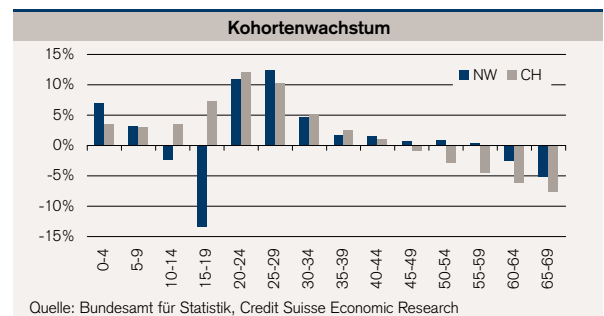
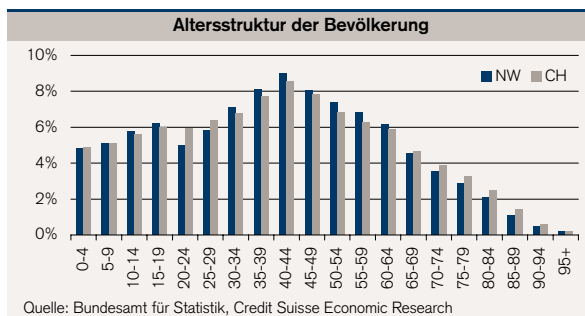
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Nidwalden

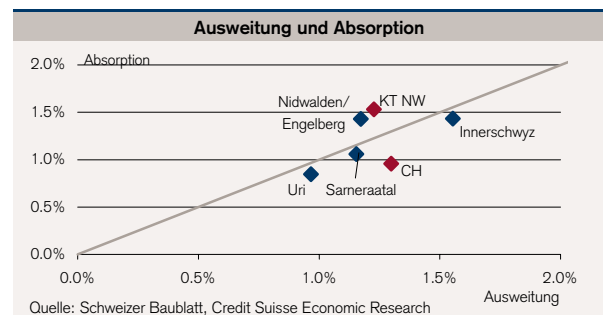
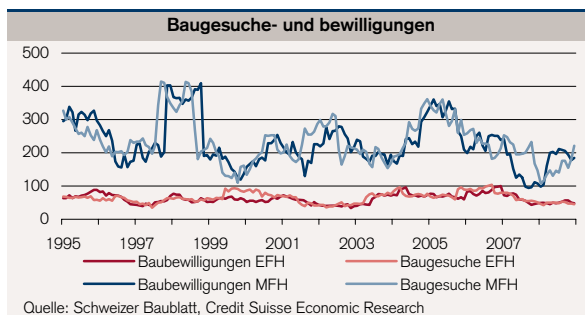
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	39'070	39'497	39'803	40'012	40'287	40'784*	41'115*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.9%	1.1%	0.8%	0.5%	0.7%	1.2%*	0.8%*
	Ausländeranteil	9.4%	9.5%	9.5%	9.6%	10.0%	10.5%*	10.8%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	107	112	113*	113*	113*	113*	113*
	Wohneigentumsquote	40.0%*	40.5%*	41.4%*	42.3%*	43.4%*	43.6%*	44.3%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	141	287	403	308	357	140*	207*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	109	113	130	149	195	205	↘

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

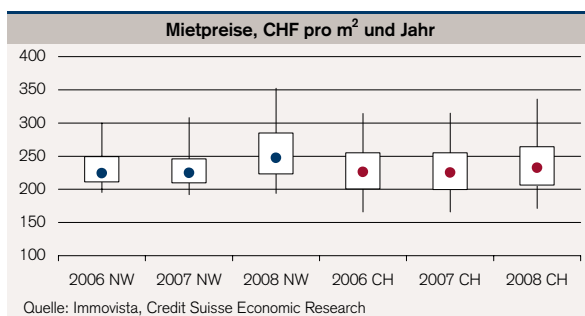
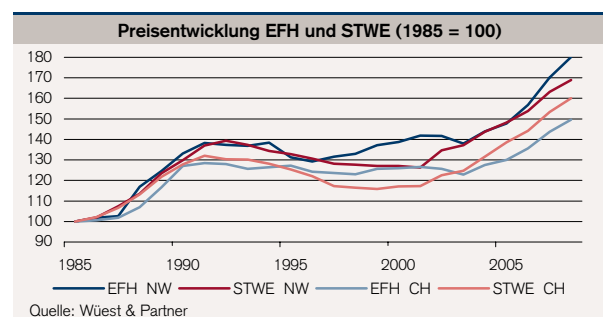
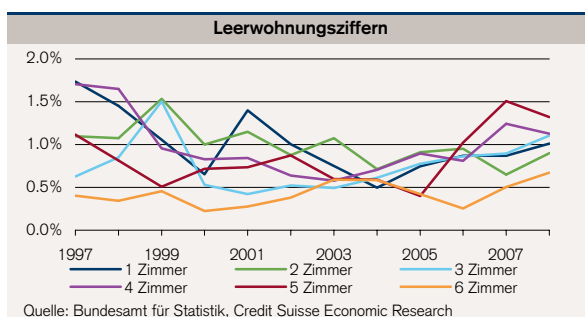
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Stans	992	1'786	574	1'056
Hergiswil	1'341	2'416	900	1'655
Buochs	878	1'582	648	1'192
Stansstad	1'382	2'489	733	1'348
Ennetbürgen	992	1'787	740	1'362

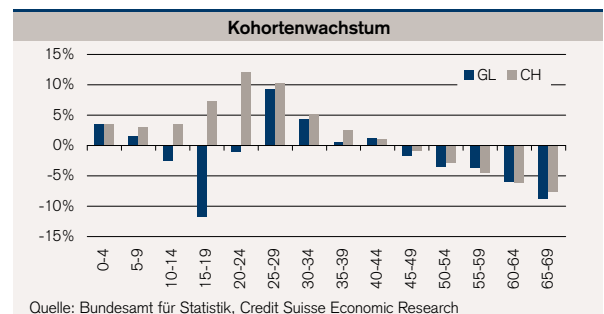
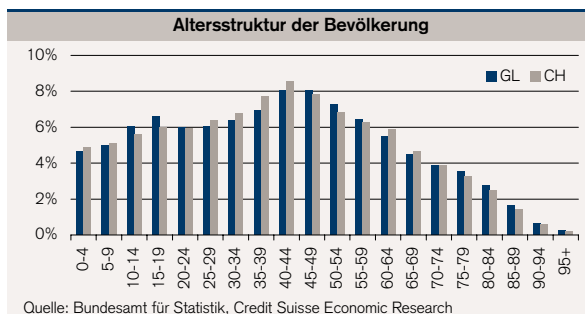
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Glarus

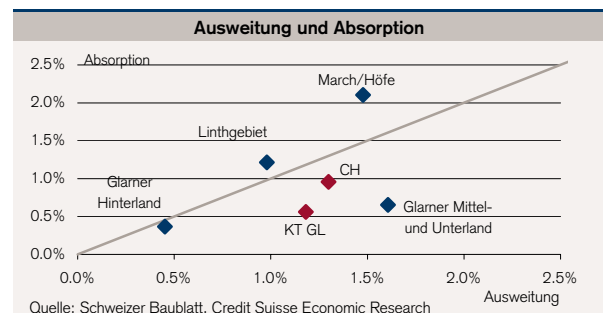
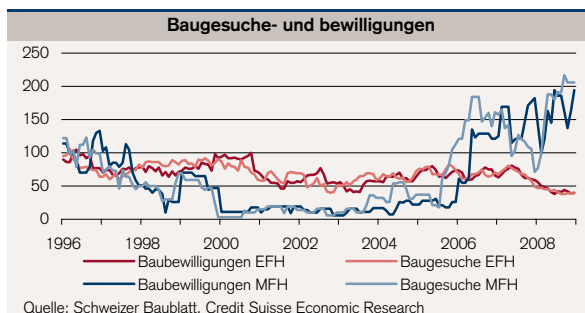
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	38'502	38'317	38'173	38'084	38'237	38'324*	38'307*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.2%	0.4%	0.2%*	0.0%*
	Ausländeranteil	20.2%	20.3%	19.9%	19.4%	19.1%	18.9%*	18.5%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	96	98	99*	99*	100*	100*	101*
	Wohneigentumsquote	50.4%*	50.6%*	50.8%*	51.2%*	51.3%*	51.7%*	52.2%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	74	61	49	138	132	217*	208*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	525	450	411	489	420	428	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

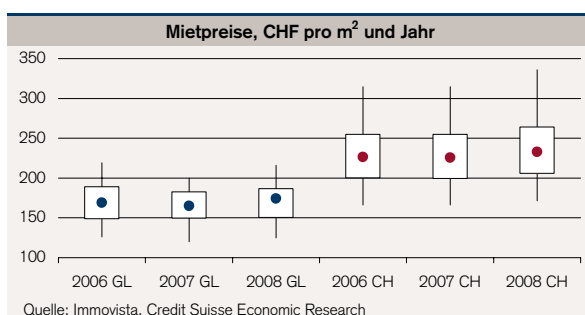
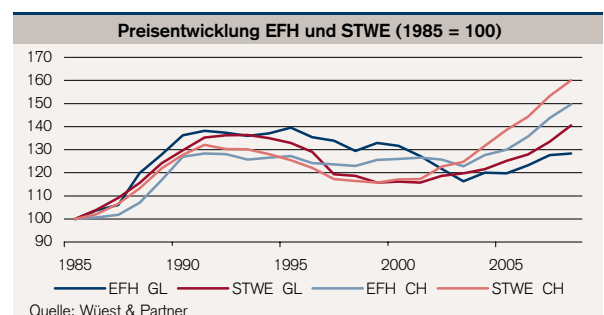
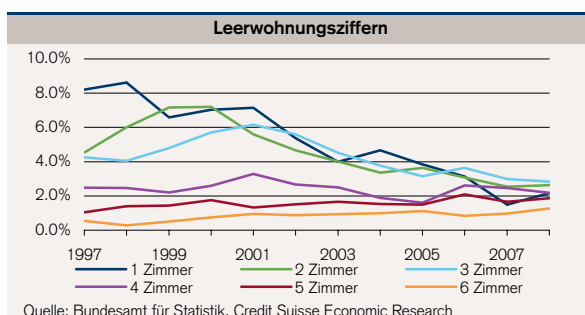
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Glarus	562	1'012	442	812
Näfels	584	1'052	484	890
Niederurnen	591	1'065	483	889
Mollis	597	1'075	484	891
Netstal	538	969	478	879

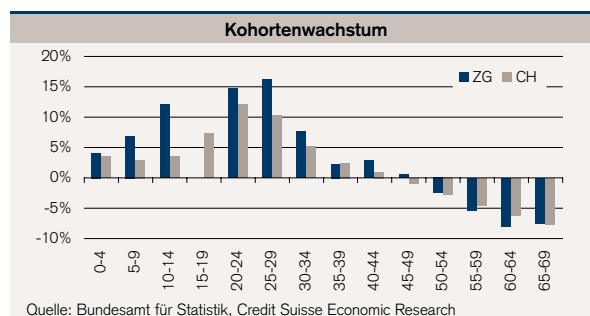
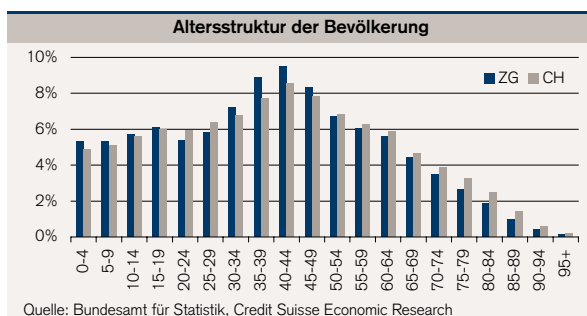
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Zug

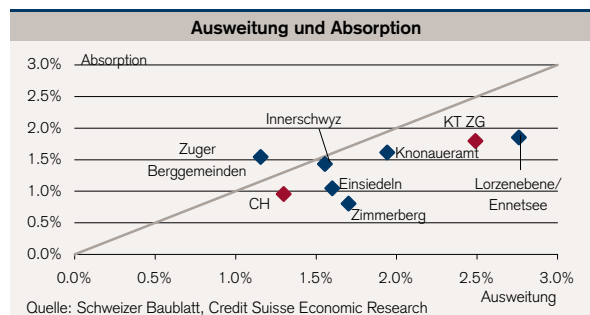
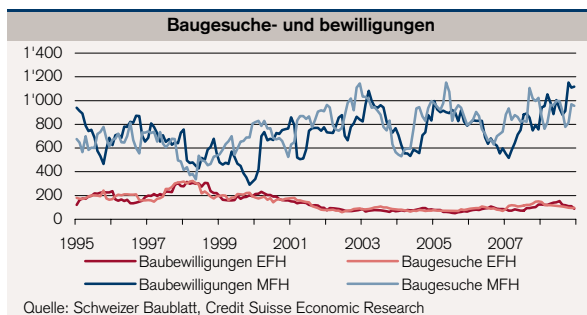
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	103'642	105'244	106'496	107'171	109'141	112'055*	113'957*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.2%	1.5%	1.2%	0.6%	1.8%	2.7%*	1.7%*
	Ausländeranteil	20.0%	20.3%	20.6%	20.9%	22.0%	23.3%*	24.1%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	135	135	136*	136*	136*	137*	137*
	Wohneigentumsquote	36.0%*	37.3%*	38.2%*	39.2%*	39.9%*	40.3%*	41.1%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	869	1'005	775	840	724	791*	1'071*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	133	186	166	188	132	133	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

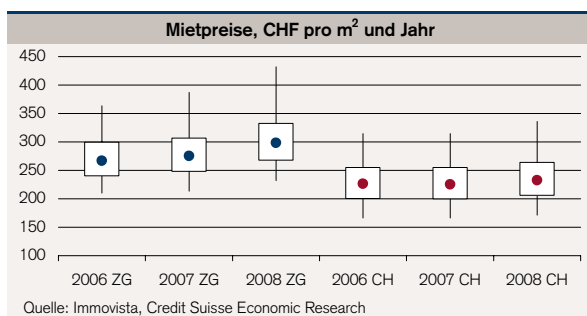
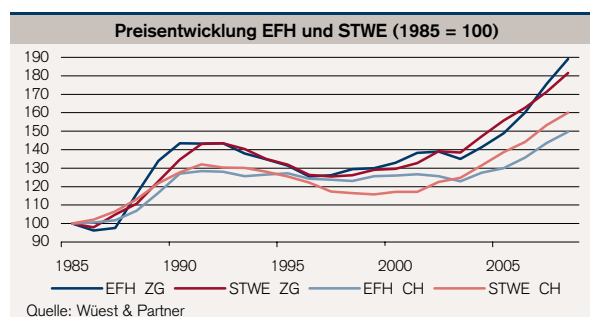
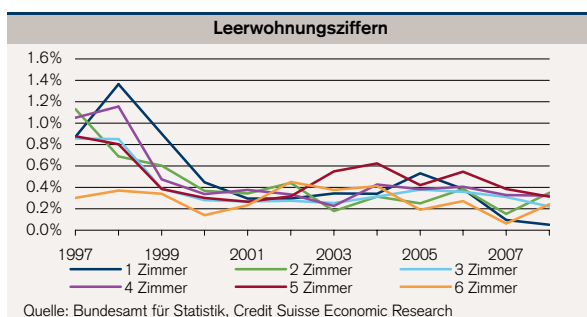
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Zug	1'468	2'644	876	1'611
Baar	1'337	2'409	765	1'407
Cham	1'218	2'194	768	1'414
Steinhausen	1'228	2'212	701	1'291
Risch	1'261	2'271	680	1'251

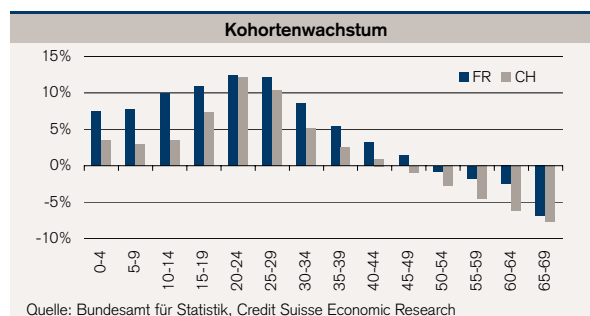
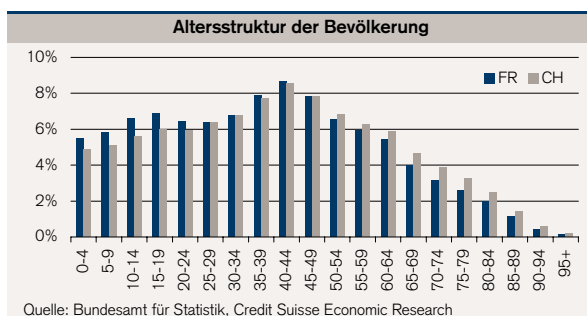
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Freiburg

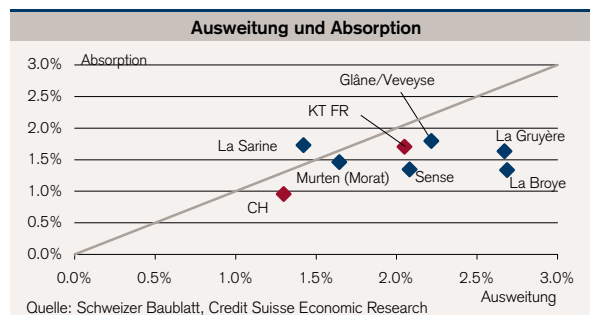
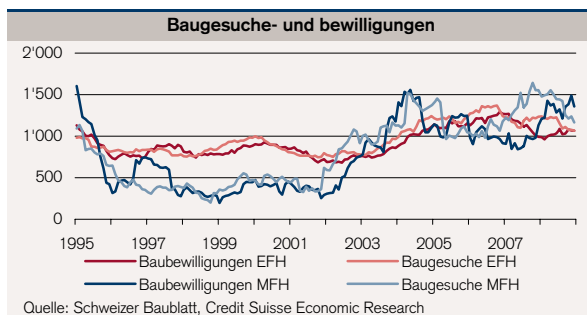
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	246'656	250'377	253'954	258'252	263'241	269'348*	273'695*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.3%	1.5%	1.4%	1.7%	1.9%	2.3%*	1.6%*
	Ausländeranteil	15.0%	15.3%	15.6%	15.9%	16.7%	17.6%*	18.2%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	82	82	81*	80*	79*	79*	78*
	Wohneigentumsquote	43.4%*	44.1%*	44.5%*	44.9%*	45.4%*	45.8%*	46.4%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'392	1'960	2'084	2'231	2'276	1'908*	2'150*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'046	1'029	1'122	1'209	1'305	1'273	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

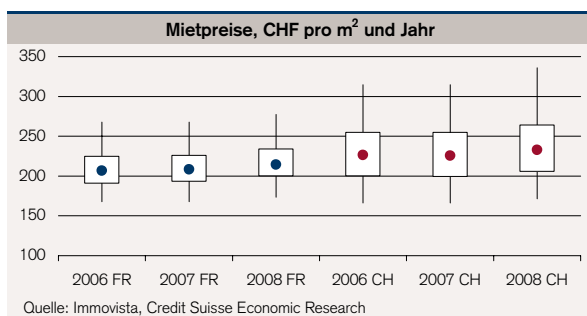
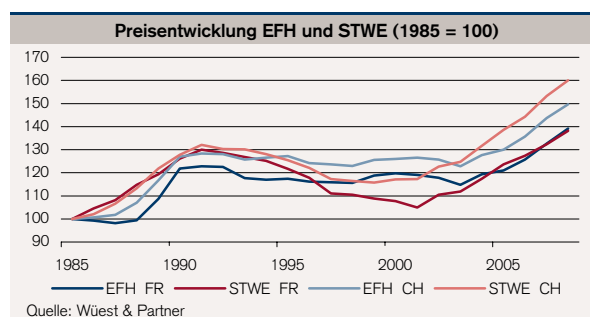
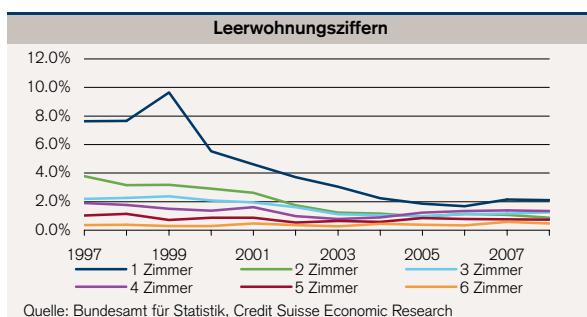
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Fribourg	742	1'336	478	880
Bulle	655	1'179	449	825
Villars-sur-Glâne	816	1'470	553	1'018
Marly	683	1'230	422	777
Düdingen	678	1'220	469	863

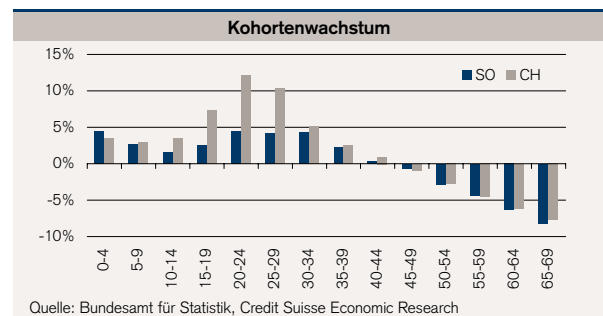
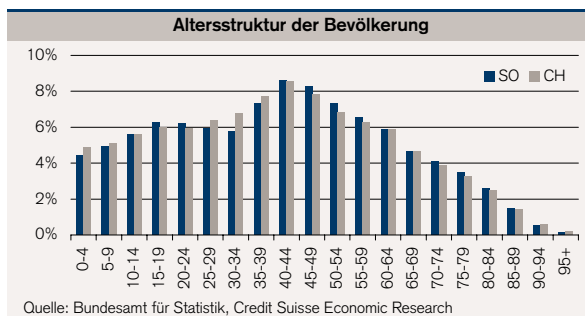
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Solothurn

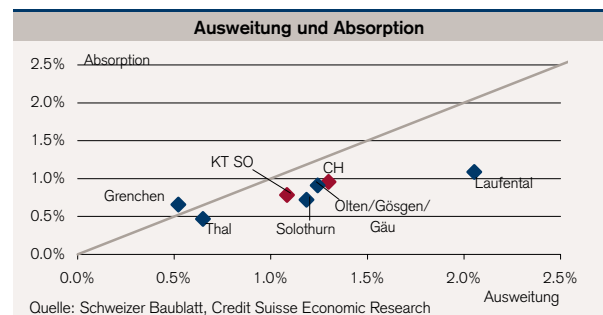
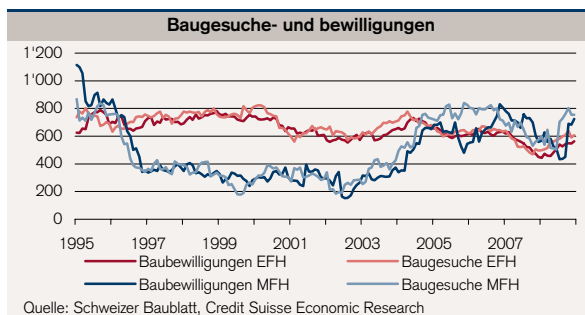
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	246'807	247'379	247'937	248'613	250'240	252'776*	254'241*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.7%	1.0%*	0.6%*
	Ausländeranteil	17.6%	17.8%	18.0%	18.2%	18.7%	19.4%*	19.9%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	99	100	101*	101*	101*	101*	101*
	Wohneigentumsquote	47.9%*	48.3%*	48.5%*	48.9%*	49.2%*	49.4%*	49.7%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	803	900	898	1'289	898	906*	1'142*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'959	2'052	2'205	2'312	2'405	2'175	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

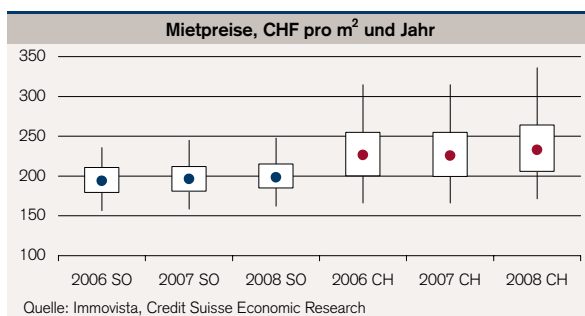
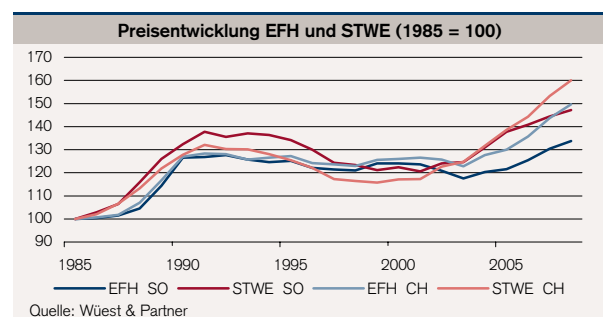
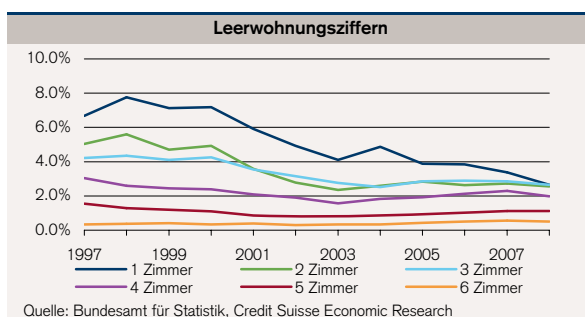
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Olten	652	1'174	492	905
Grenchen	569	1'025	439	807
Solothurn	721	1'299	484	890
Zuchwil	593	1'067	453	834
Biberist	586	1'056	478	880

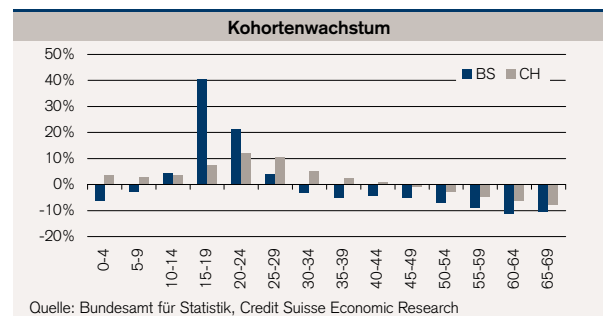
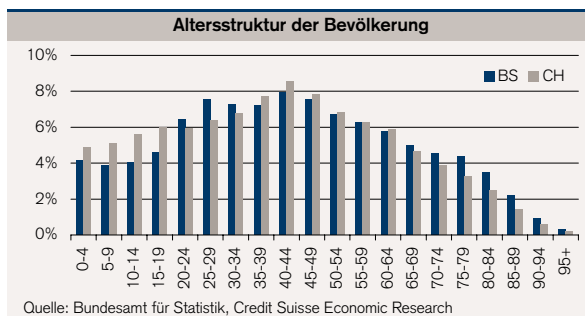
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Basel-Stadt

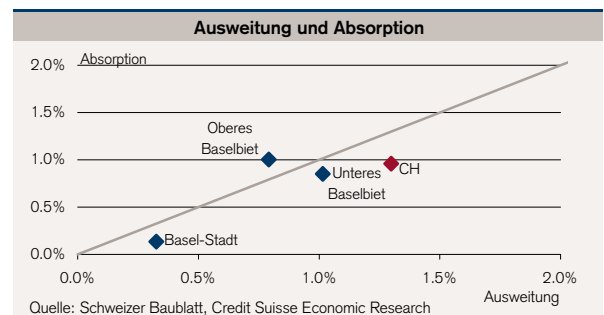
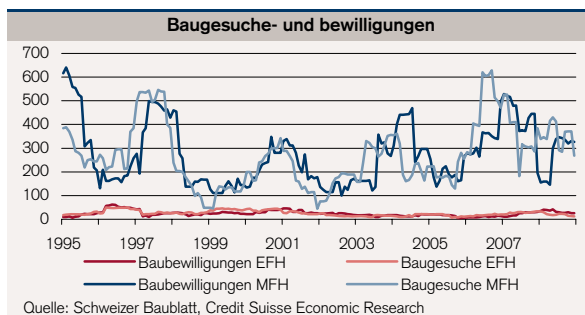
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	186'653	186'753	185'601	184'822	185'227	187'002*	187'284*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.0%	0.1%	-0.6%	-0.4%	0.2%	1.0%*	0.2%*
	Ausländeranteil	28.9%	29.3%	29.5%	30.1%	30.3%	30.7%*	30.8%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	110	110	112*	113*	113*	114*	115*
	Wohneigentumsquote	12.6%*	12.6%*	12.7%*	12.7%*	12.7%*	12.8%*	12.9%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	130	50	201	182	42	203*	312*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'420	1'502	1'586	1'471	1'468	1'294	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

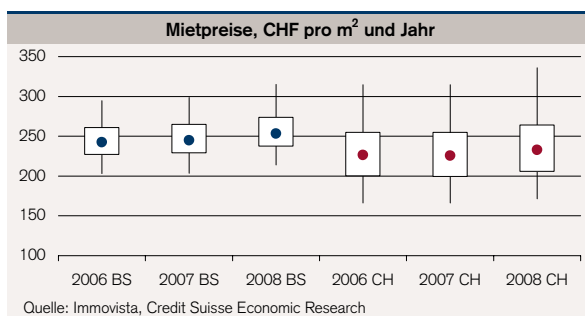
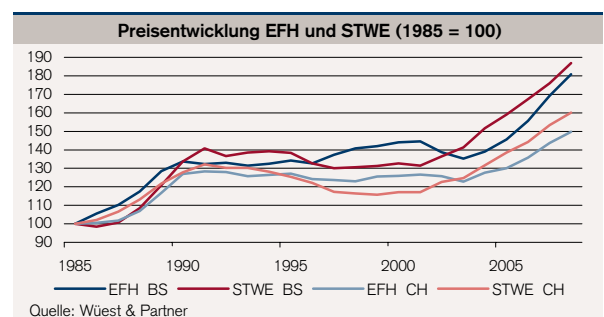
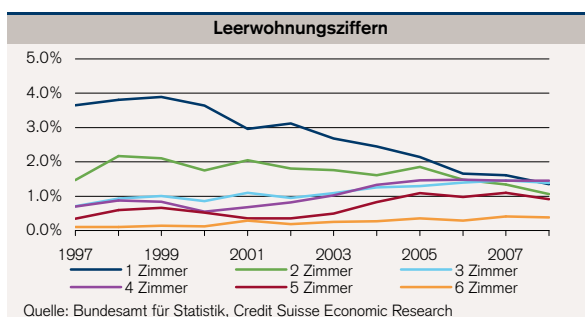
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Basel	1'362	2'453	730	1'343
Riehen	1'303	2'346	814	1'497
Bettingen	1'140	2'053	648	1'191

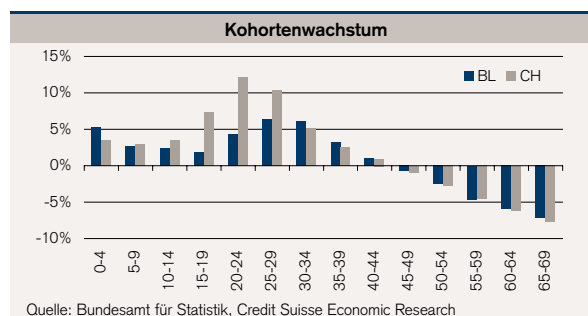
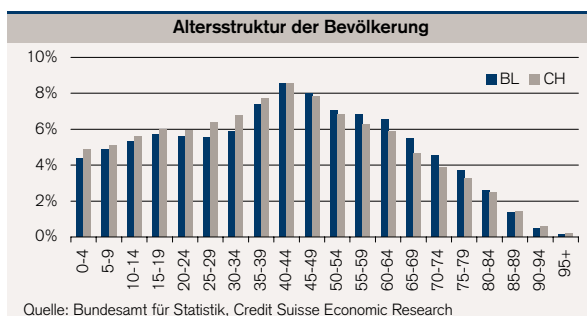
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Basel-Landschaft

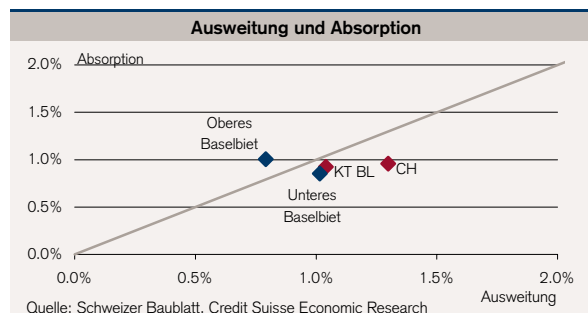
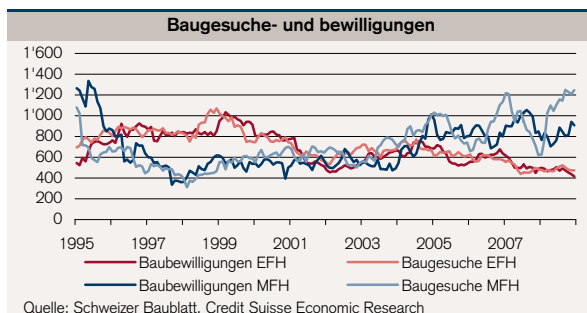
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	264'402	265'305	266'089	267'166	269'145	271'443*	272'911*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.6%	0.3%	0.3%	0.4%	0.7%	0.9%*	0.5%*
	Ausländeranteil	17.8%	17.7%	17.8%	17.8%	18.1%	18.5%*	18.7%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	109	109	109*	109*	109*	109*	109*
	Wohneigentumsquote	43.1%*	43.5%*	43.8%*	44.2%*	44.4%*	44.8%*	45.1%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'221	1'081	1'182	1'477	920	1'203*	1'173*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	506	494	662	739	897	630	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

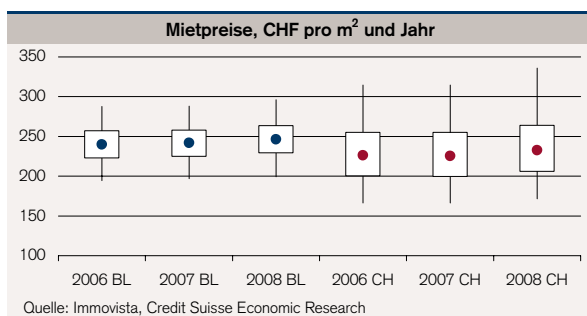
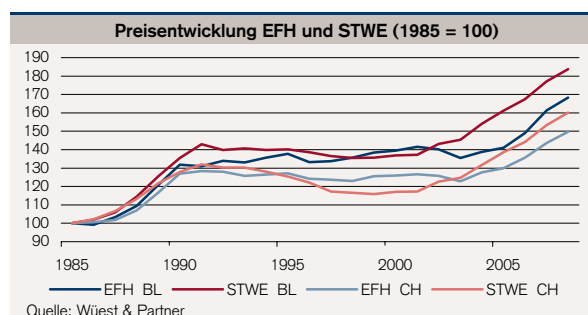
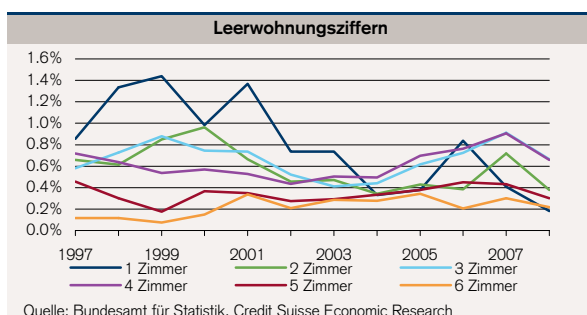
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Reinach	1'191	2'145	703	1'293
Allschwil	1'083	1'952	742	1'365
Muttenz	1'101	1'984	725	1'334
Pratteln	934	1'682	648	1'192
Binningen	1'460	2'631	800	1'472

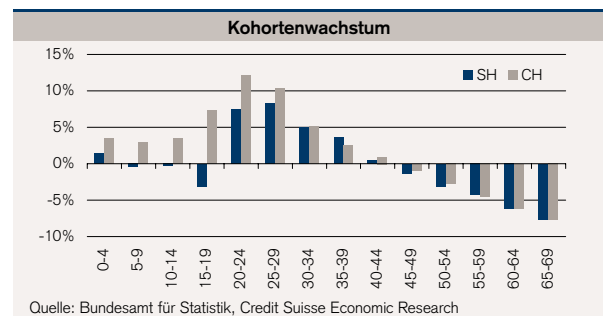
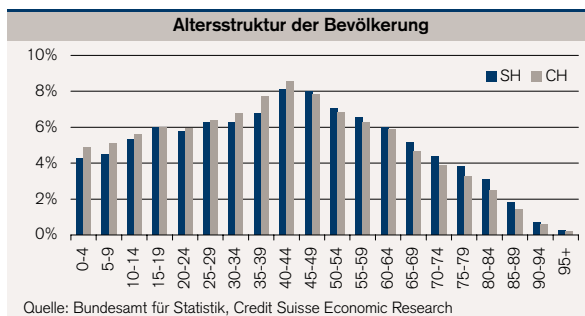
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Schaffhausen

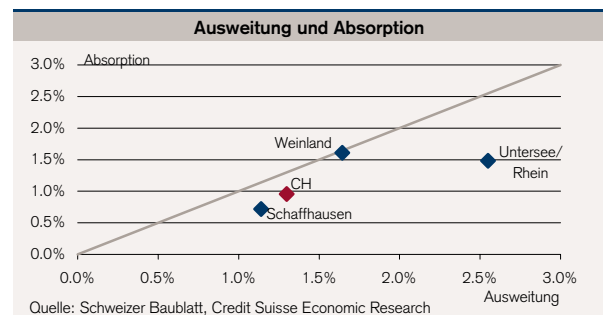
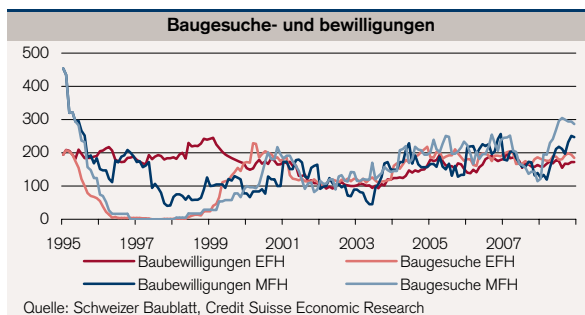
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	73'968	73'788	73'764	73'866	74'527	75'271*	75'526*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	-0.2%	0.0%	0.1%	0.9%	1.0%*	0.3%*
	Ausländeranteil	20.6%	20.7%	21.0%	21.2%	21.9%	22.7%*	23.2%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	107	109	110*	110*	110*	110*	111*
	Wohneigentumsquote	40.0%*	40.3%*	40.9%*	41.4%*	42.0%*	42.4%*	42.9%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	162	164	375	287	334	271*	372*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	527	545	497	574	576	548	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

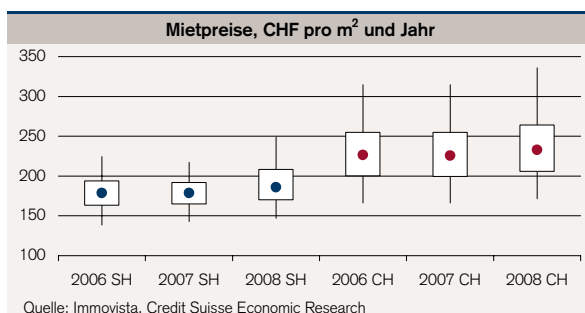
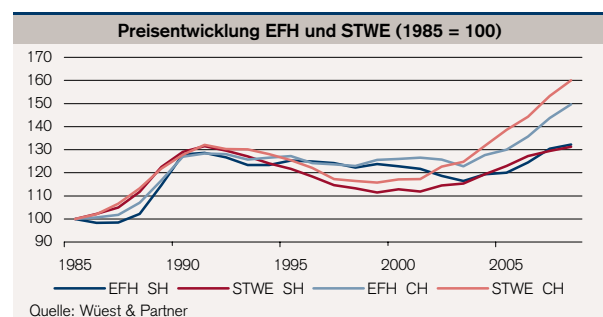
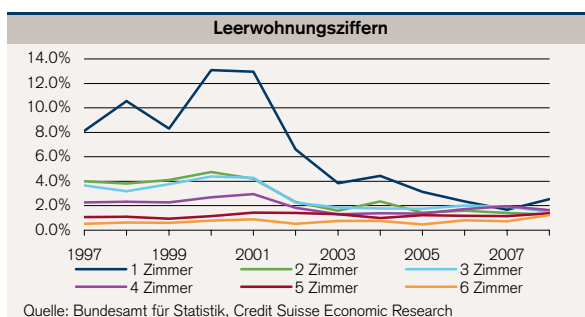
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Schaffhausen	771	1'389	511	939
Neuhausen am Rheinfall	664	1'197	495	910
Thayngen	697	1'255	507	933
Beringen	647	1'166	448	824
Stein am Rhein	628	1'132	505	929

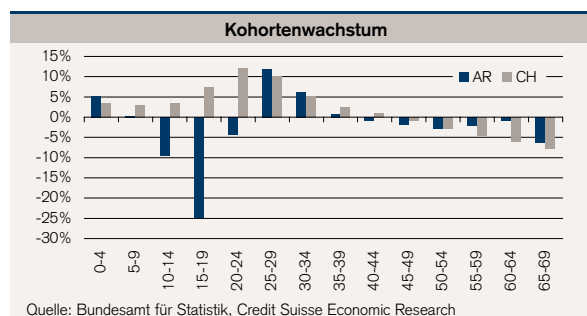
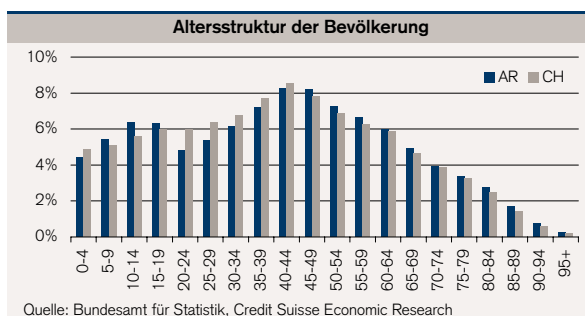
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Appenzell AR

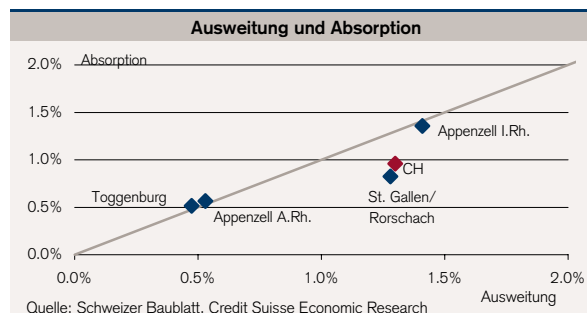
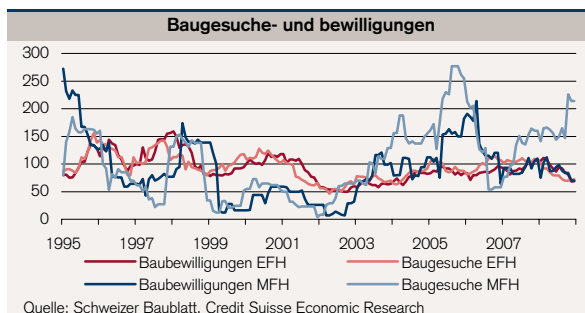
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	52'976	52'841	52'561	52'509	52'654	52'887*	52'884*
	Bevölkerungswachstum p.a.	-0.2%	-0.3%	-0.5%	-0.1%	0.3%	0.4%*	0.0%*
	Ausländeranteil	13.4%	13.2%	12.7%	12.6%	13.2%	13.9%*	14.3%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	95	97	98*	99*	100*	100*	101*
	Wohneigentumsquote	45.7%*	45.8%*	46.1%*	46.2%*	46.6%*	47.0%*	47.2%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	82	79	114	135	222	193*	123*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	513	478	499	521	479	413	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

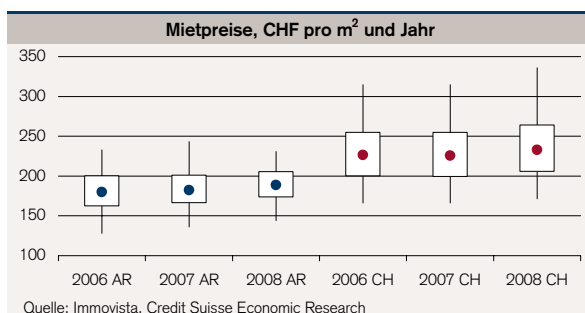
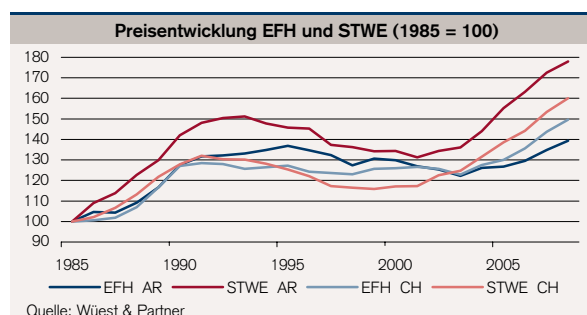
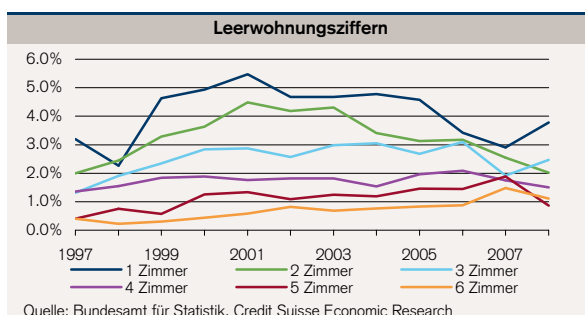
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Herisau	682	1'228	493	907
Teufen	898	1'617	654	1'204
Heiden	583	1'051	511	940
Speicher	772	1'390	552	1'016
Gais	704	1'268	575	1'057

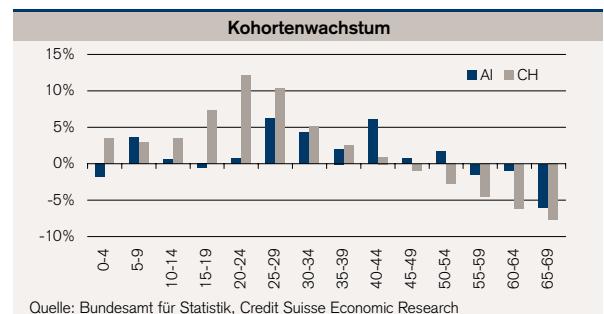
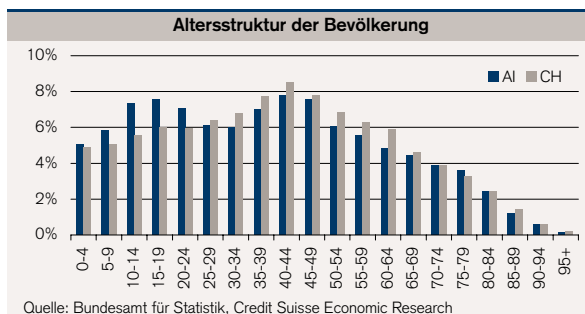
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Appenzell IR

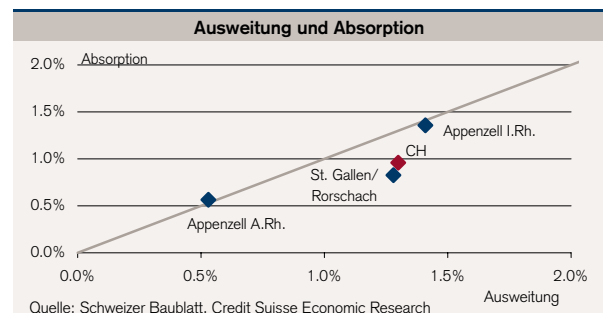
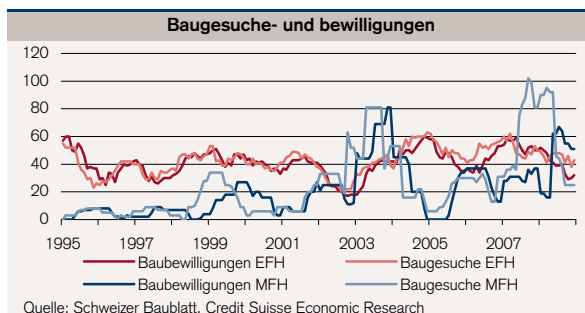
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	15'010	15'029	15'220	15'300	15'471	15'620*	15'703*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	0.1%	1.3%	0.5%	1.1%	1.0%*	0.5%*
	Ausländeranteil	9.8%	9.7%	9.5%	9.3%	9.8%	10.1%*	10.3%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	81	85	85*	85*	85*	86*	86*
	Wohneigentumsquote	58.7%*	59.3%*	59.9%*	60.5%*	61.0%*	61.4%*	61.2%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	49	74	89	78	80	78*	74*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	86	113	75	74	41	66	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

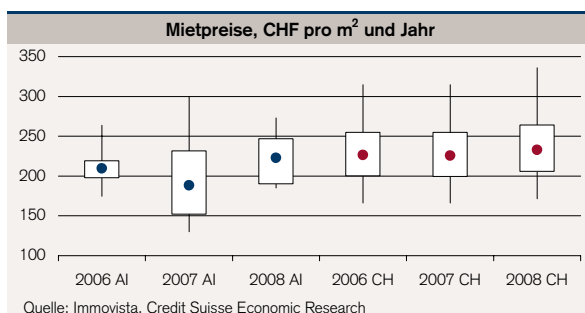
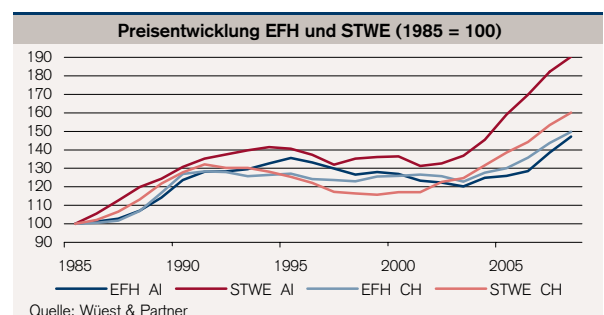
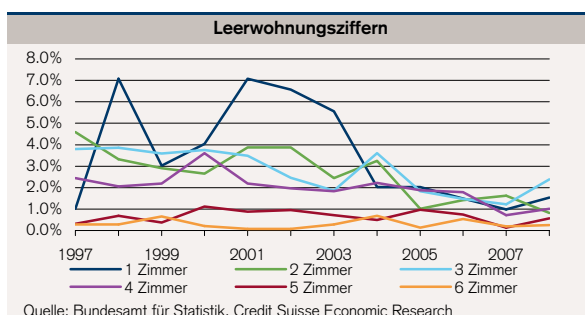
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Appenzell	775	1'395	612	1'126
Rüte	709	1'277	493	907
Schwende	620	1'118	487	895
Oberegg	660	1'189	445	818
Gonten	608	1'096	503	925

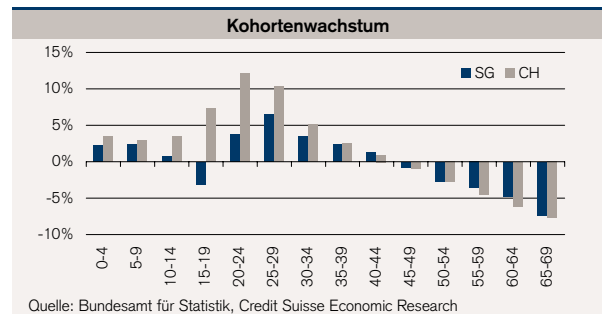
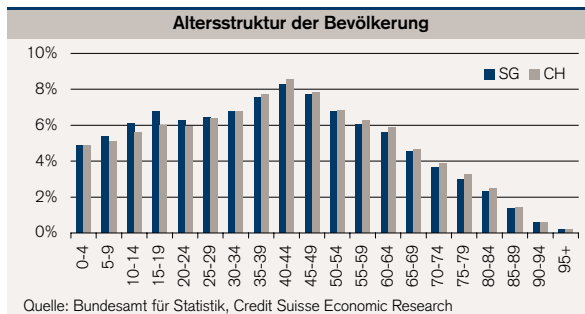
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton St. Gallen

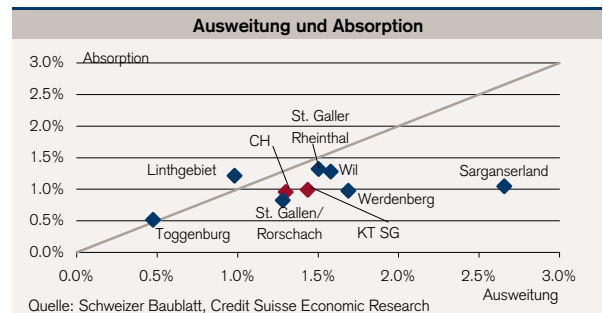
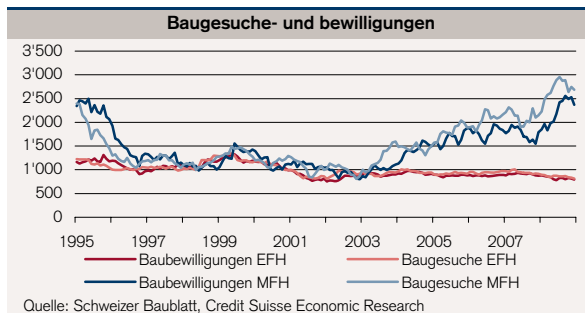
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	457'289	458'821	459'999	461'810	465'937	471'833*	475'109*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.4%	0.3%	0.3%	0.4%	0.9%	1.3%*	0.7%*
	Ausländeranteil	20.3%	20.4%	20.4%	20.5%	20.9%	21.5%*	21.8%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	95	96	96*	96*	95*	95*	95*
	Wohneigentumsquote	40.3%*	40.8%*	41.1%*	41.5%*	42.0%*	42.3%*	42.7%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'826	2'198	1'991	2'217	2'140	2'392*	2'807*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	3'605	3'594	3'463	3'596	3'424	3'256	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

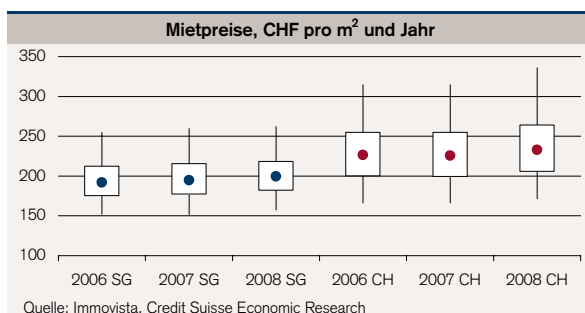
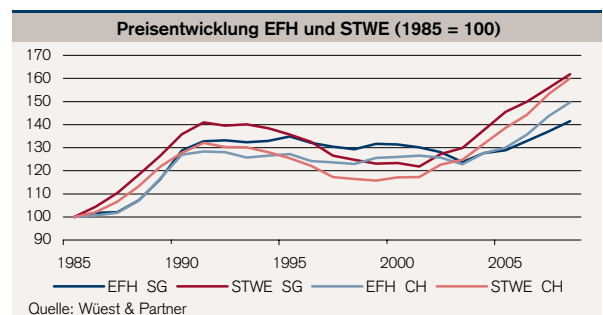
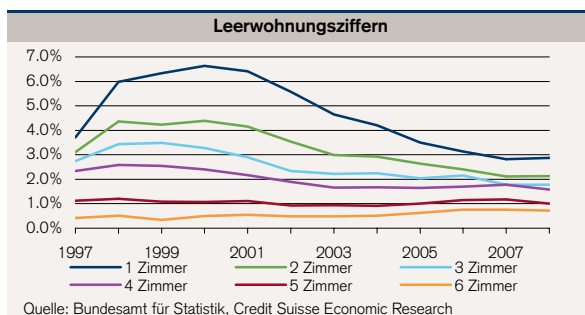
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
St. Gallen	871	1'569	526	967
Jona	1'146	2'064	694	1'277
Wil	812	1'463	546	1'005
Gossau	660	1'190	522	959
Uzwil	672	1'210	427	786

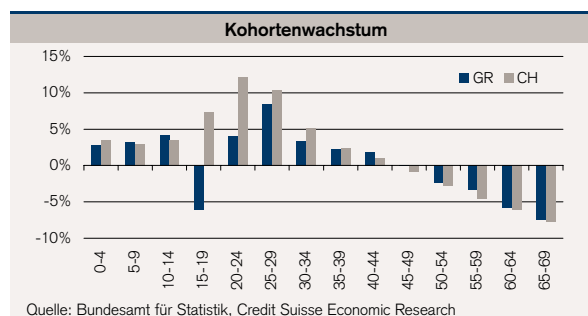
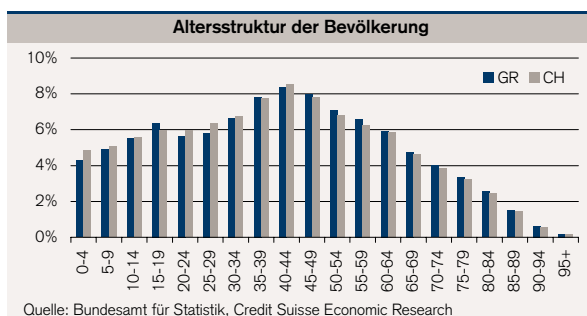
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Graubünden

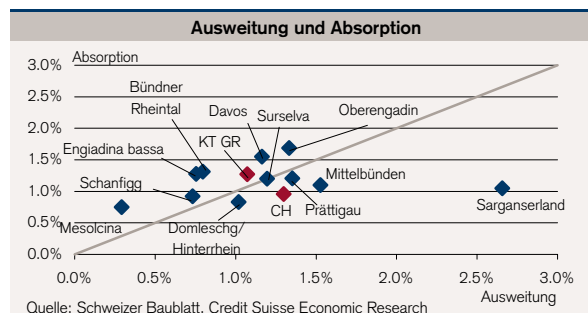
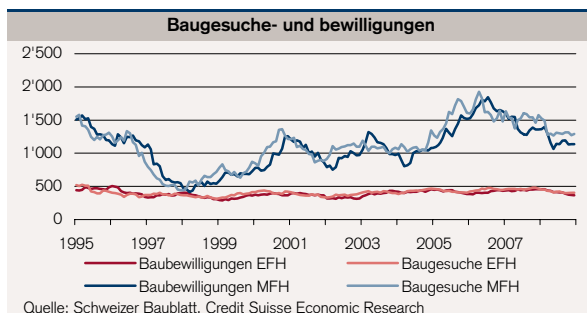
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	186'943	187'812	187'803	187'920	188'762	190'495*	190'994*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.6%	0.5%	0.0%	0.1%	0.4%	0.9%*	0.3%*
	Ausländeranteil	13.8%	14.0%	14.2%	14.4%	14.8%	15.7%*	16.2%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	90	91	91*	91*	91*	92*	92*
	Wohneigentumsquote	48.7%*	49.4%*	50.2%*	50.9%*	51.8%*	52.5%*	53.1%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'353	1'653	1'532	1'698	2'377	1'633*	1'333*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'227	1'171	1'184	1'147	1'265	1'161	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

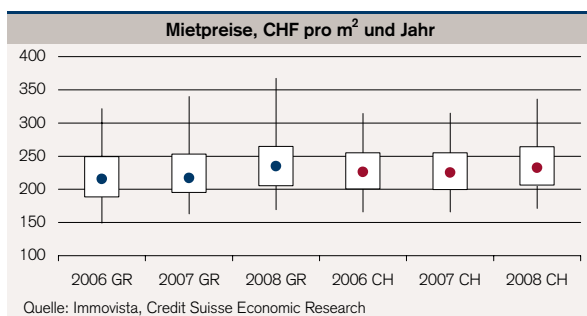
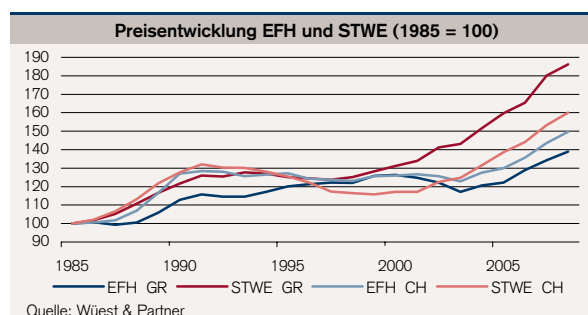
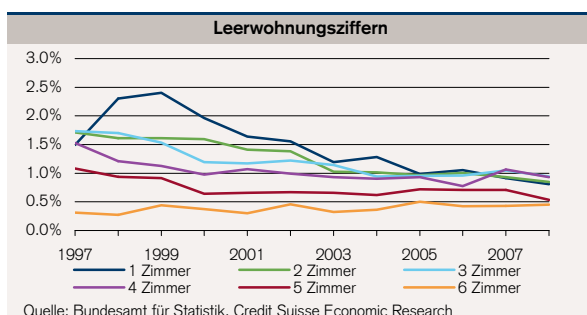
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Chur	891	1'606	633	1'164
Davos	1'453	2'618	876	1'612
Igis	793	1'428	482	887
Domat/Ems	826	1'487	531	976
St. Moritz	1'521	2'739	1'352	2'488

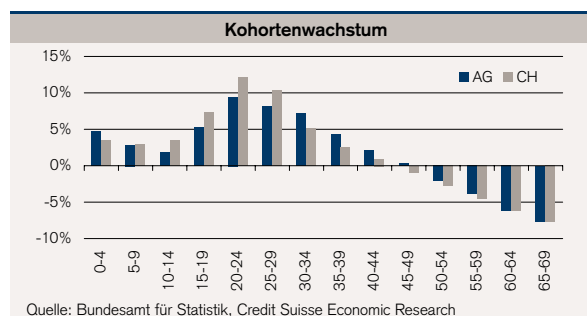
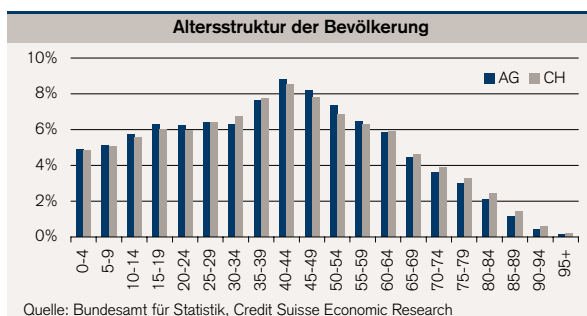
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Aargau

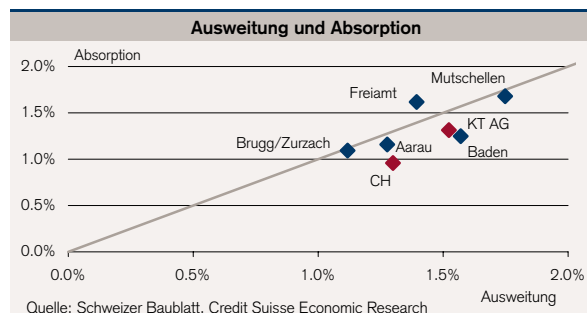
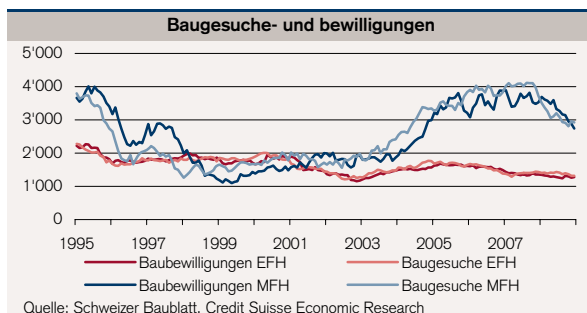
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	560'674	565'122	569'344	574'813	581'562	589'575*	595'395*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.9%	0.8%	0.7%	1.0%	1.2%	1.4%*	1.0%*
	Ausländeranteil	19.7%	19.9%	20.1%	20.1%	20.4%	20.8%*	21.0%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	104	102	102*	102*	102*	102*	102*
	Wohneigentumsquote	49.3%*	50.0%*	50.7%*	51.4%*	51.8%*	52.3%*	52.6%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	2'862	3'434	3'694	4'061	3'855	4'393*	3'566*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	2'844	2'985	3'336	3'834	3'932	3'943	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

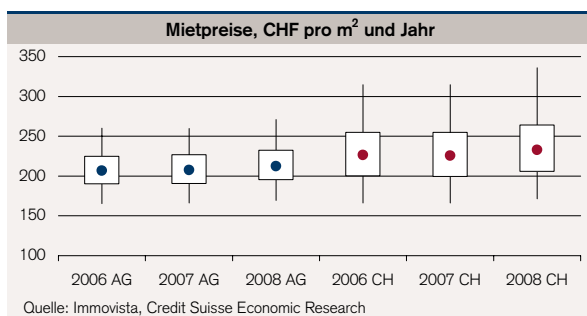
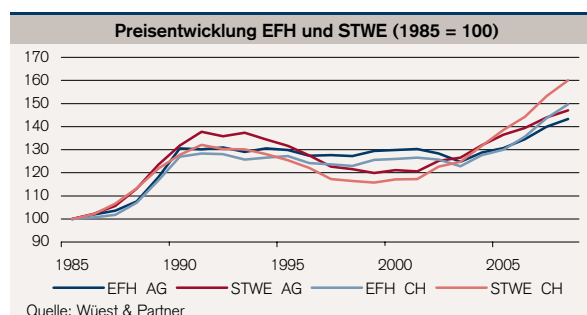
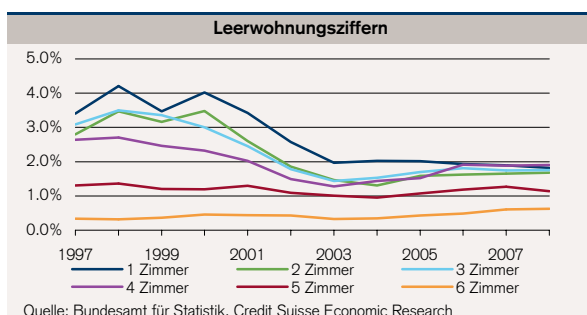
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Wettingen	969	1'745	643	1'182
Baden	927	1'670	590	1'085
Aarau	1'018	1'834	575	1'058
Wohlen	789	1'421	557	1'024
Oftringen	698	1'258	490	902

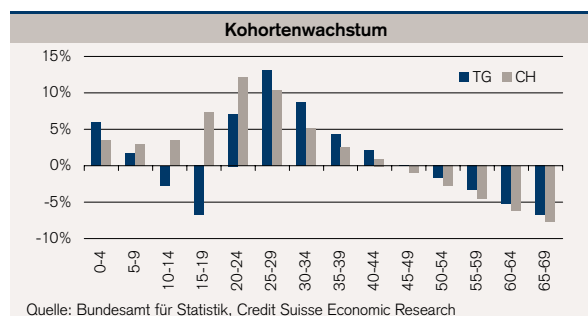
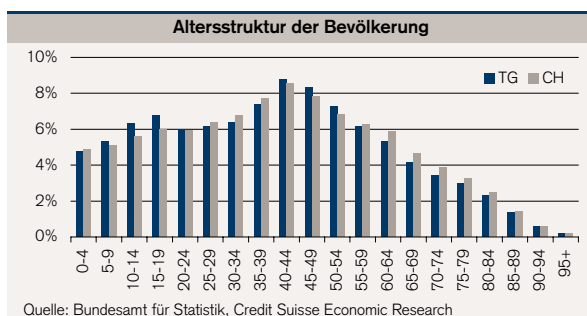
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Thurgau

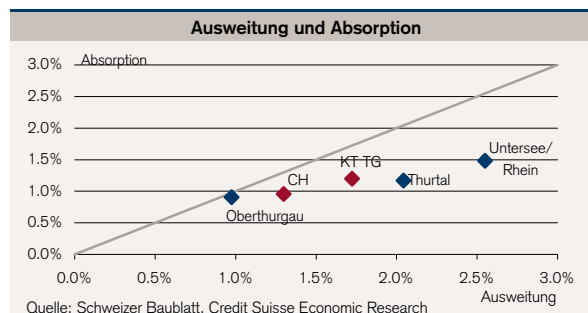
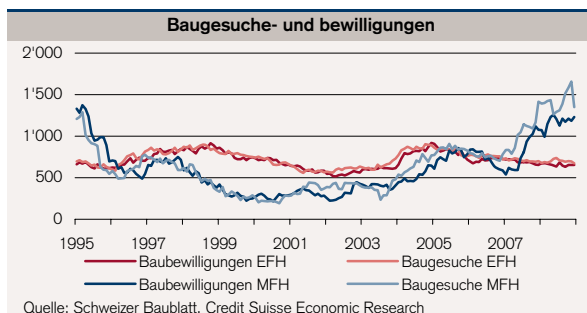
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	231'836	232'978	234'332	235'764	238'316	241'318*	243'207*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.8%	0.5%	0.6%	0.6%	1.1%	1.3%*	0.8%*
	Ausländeranteil	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%	19.9%	20.4%*	20.7%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	96	97	97*	97*	97*	98*	98*
	Wohneigentumsquote	44.6%*	45.1%*	45.7%*	46.4%*	47.0%*	47.6%*	47.9%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	887	1'089	1'177	1'640	1'338	1'557*	1'673*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	2'072	1'923	1'935	2'060	1'937	1'797	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

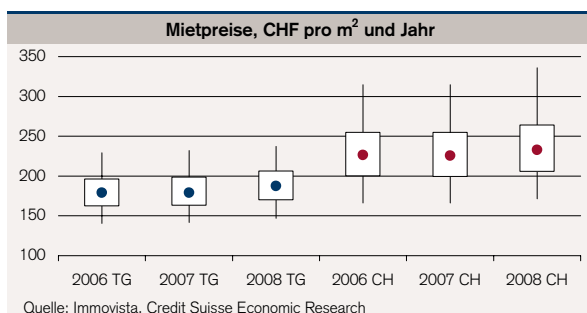
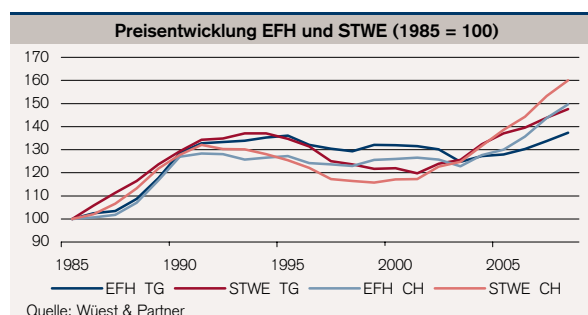
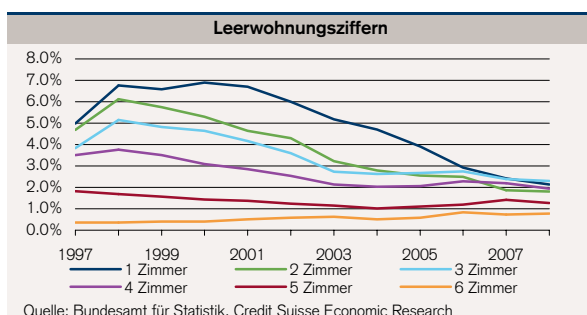
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Frauenfeld	761	1'372	505	930
Kreuzlingen	737	1'328	499	917
Arbon	699	1'259	485	891
Amriswil	599	1'079	448	825
Weinfelden	644	1'160	493	907

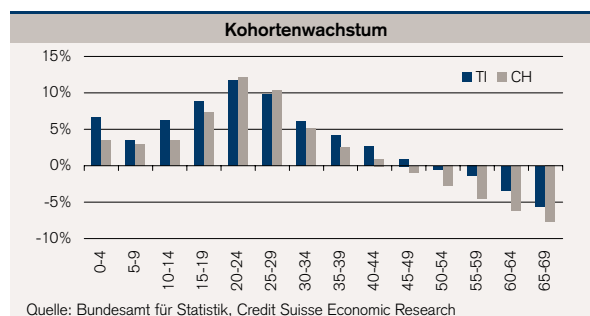
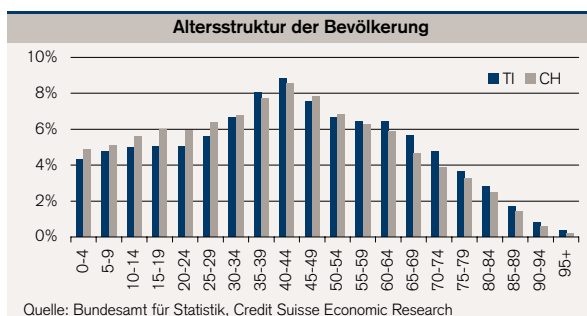
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Tessin

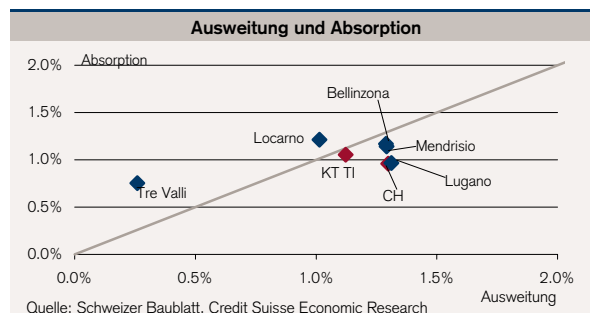
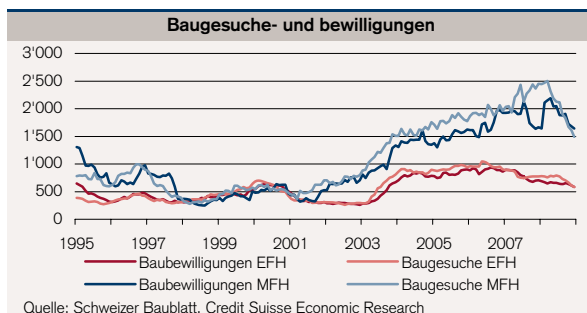
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	317'315	319'931	322'276	324'851	328'580	334'326*	337'631*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	1.1%	1.7%*	1.0%*
	Ausländeranteil	25.0%	25.0%	25.1%	25.1%	25.2%	25.5%*	25.6%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	79	80	79*	79*	79*	79*	78*
	Wohneigentumsquote	37.5%*	37.9%*	38.7%*	39.4%*	40.0%*	40.5%*	41.1%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'724	1'739	2'417	1'919	2'187	2'130*	1'972*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'750	1'209	1'707	1'733	1'777	1'510	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

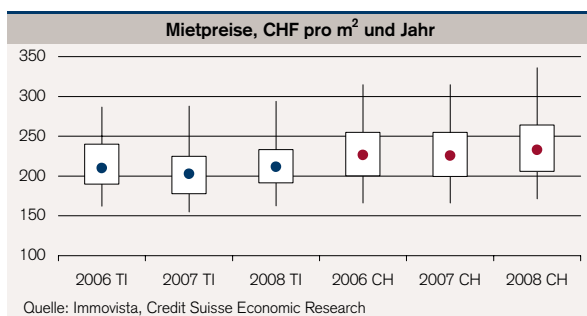
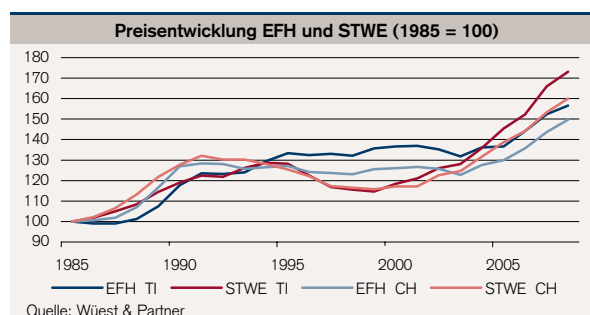
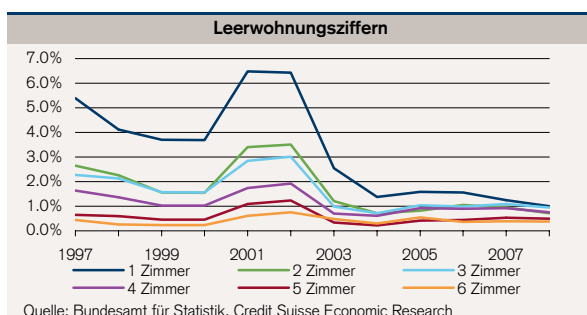
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Lugano	1'047	1'886	709	1'304
Bellinzona	816	1'470	585	1'076
Locarno	981	1'767	702	1'292
Giubiasco	767	1'382	571	1'051
Chiasso	682	1'229	449	825

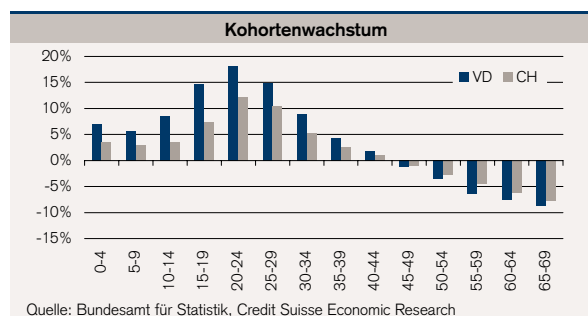
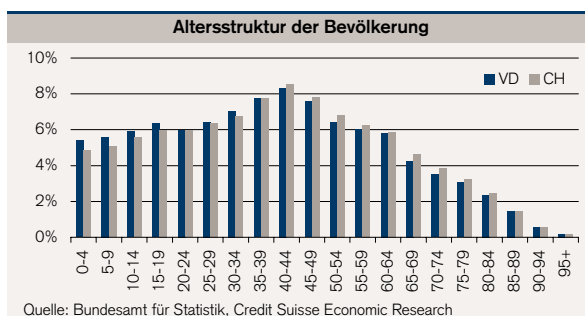
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Waadt

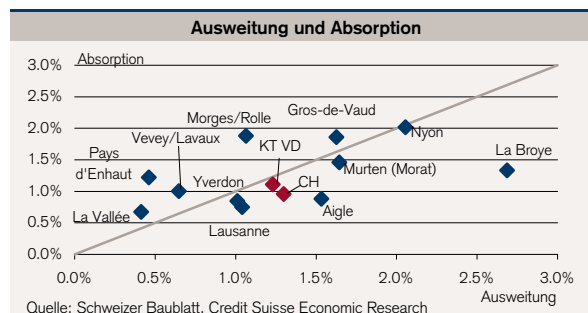
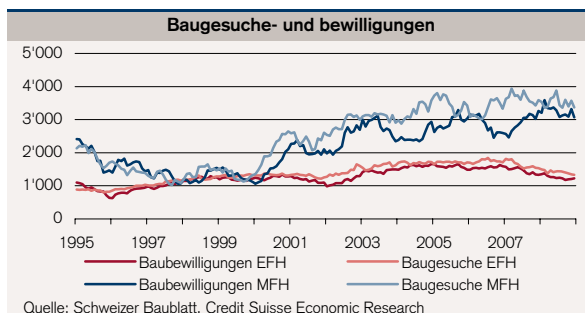
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	639'105	647'382	654'093	662'145	672'039	687'596*	697'604*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.3%	1.3%	1.0%	1.2%	1.5%	2.3%*	1.5%*
	Ausländeranteil	27.7%	28.3%	28.5%	28.9%	29.0%	29.6%*	29.8%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	101	99	98*	98*	97*	97*	96*
	Wohneigentumsquote	29.1%*	29.7%*	30.0%*	30.5%*	30.9%*	31.4%*	31.8%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	2'811	3'946	3'705	4'434	3'873	4'134*	3'813*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	1'761	1'861	1'791	2'179	2'106	1'621	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

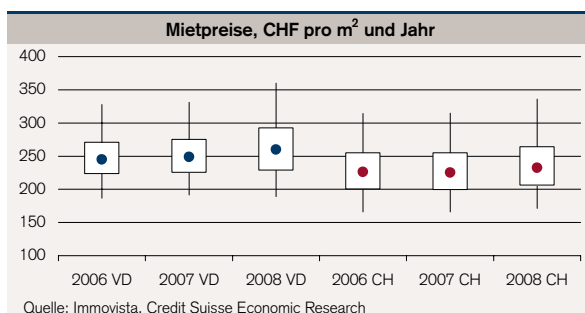
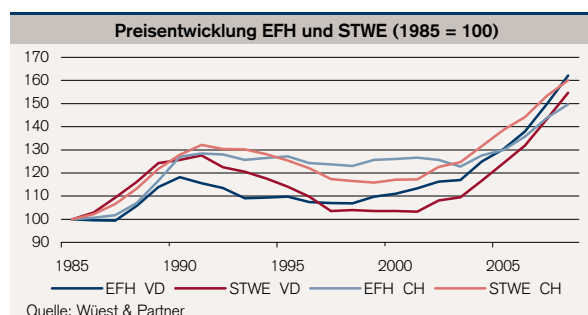
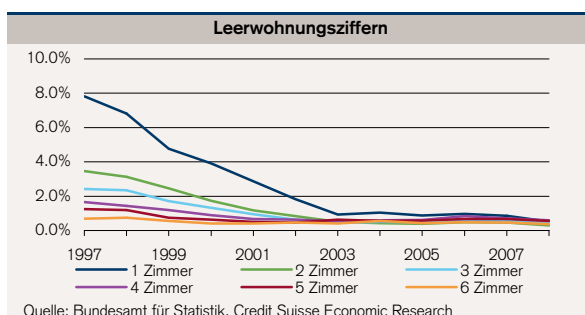
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Lausanne	1'214	2'187	767	1'411
Yverdon-les-Bains	761	1'372	545	1'002
Montreux	1'068	1'924	732	1'347
Renens	952	1'714	682	1'255
Nyon	1'290	2'324	870	1'601

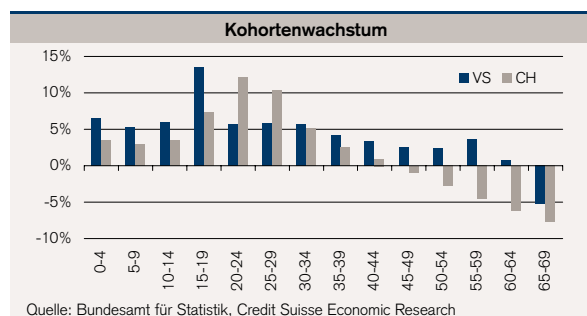
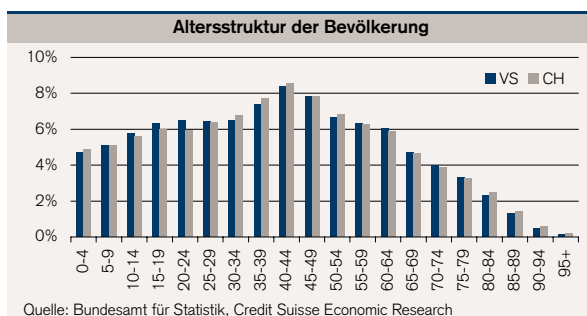
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Wallis

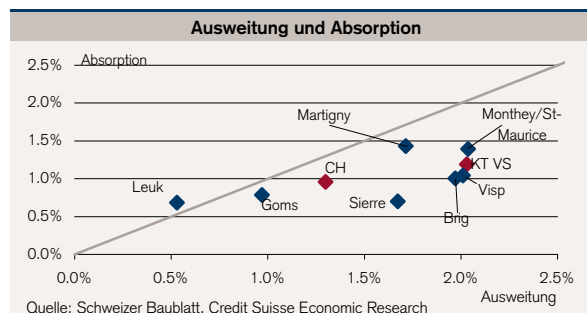
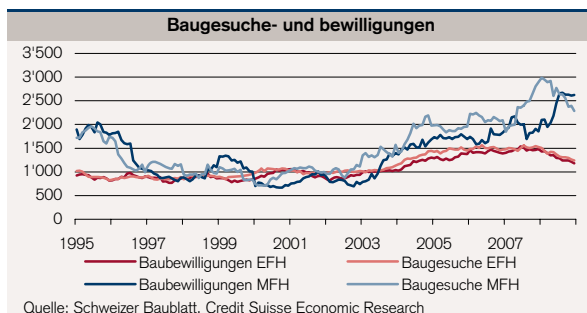
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	285'008	287'976	291'575	294'608	298'580	305'577*	309'903*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.3%	1.0%	1.2%	1.0%	1.3%	2.3%*	1.4%*
	Ausländeranteil	17.1%	17.6%	18.1%	18.4%	19.1%	20.3%*	21.0%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	76	76	75*	75*	74*	74*	73*
	Wohneigentumsquote	62.5%*	63.0%*	63.7%*	64.2%*	64.9%*	65.5%*	65.8%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'626	2'019	2'484	2'723	2'680	2'998*	3'374*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	2'105	1'868	2'216	2'572	2'735	2'788	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

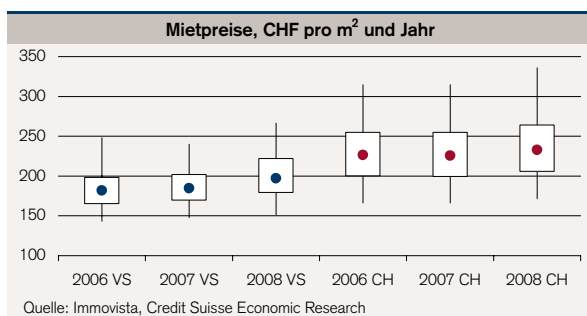
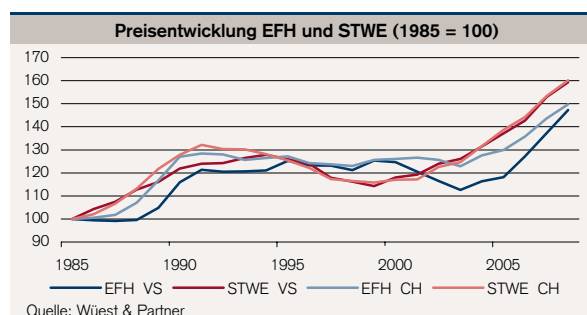
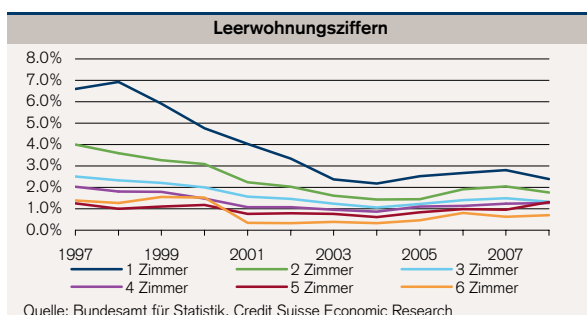
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Sion	736	1'326	464	853
Monthey	684	1'232	447	822
Sierre	637	1'148	402	739
Martigny	601	1'083	453	834
Brig-Glis	578	1'042	457	841

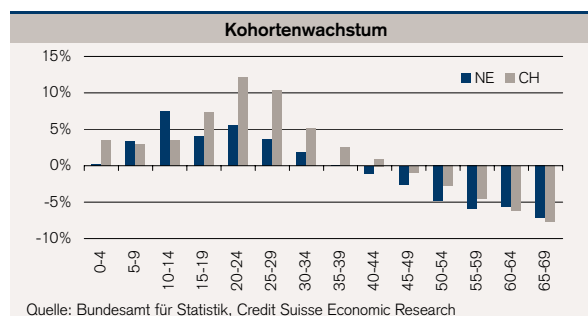
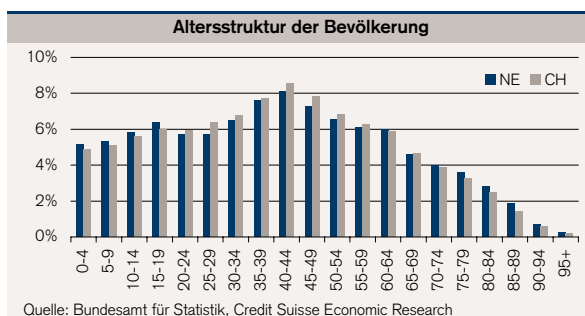
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Neuenburg

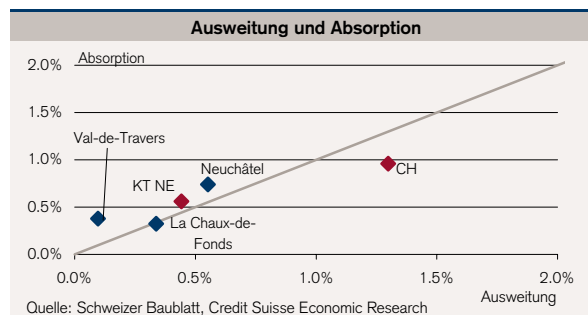
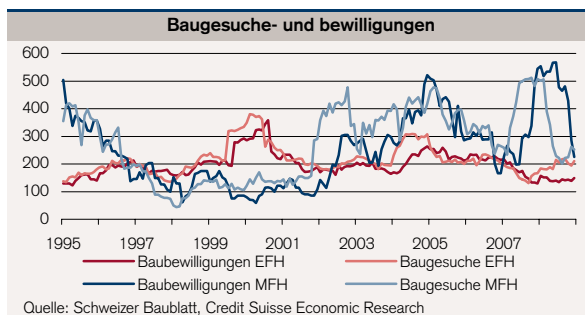
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	167'047	167'910	168'444	168'912	169'782	172'081*	173'164*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.2%	0.5%	0.3%	0.3%	0.5%	1.4%*	0.6%*
	Ausländeranteil	22.8%	22.9%	23.0%	23.0%	23.4%	23.9%*	24.2%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	90	91	91*	91*	90*	90*	90*
	Wohneigentumsquote	27.0%*	27.1%*	27.6%*	27.9%*	28.3%*	28.6%*	28.8%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	247	360	660	542	638	606*	333*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	940	1'017	1'037	1'068	1'079	1'044	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

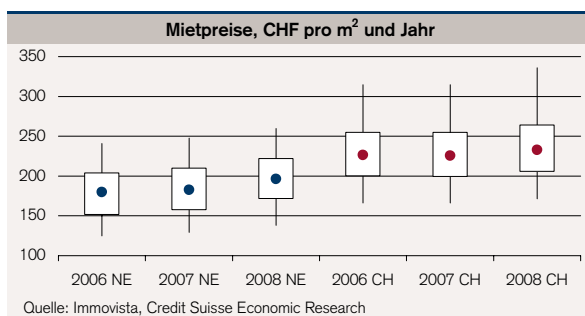
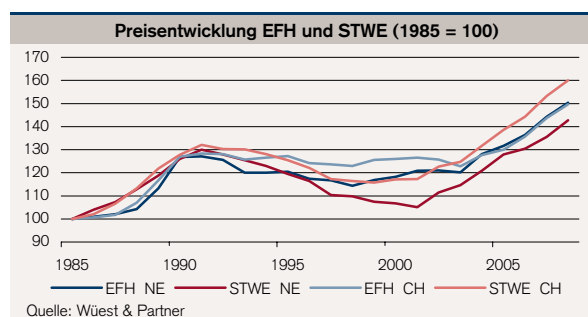
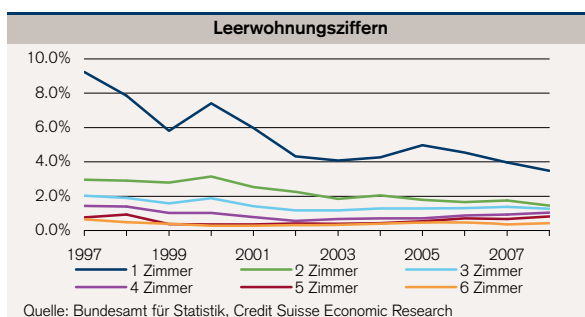
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
La Chaux-de-Fonds	630	1'135	406	747
Neuchâtel	796	1'434	569	1'047
Le Locle	500	900	296	545
Peseux	713	1'284	519	955
Colombier	815	1'469	565	1'040

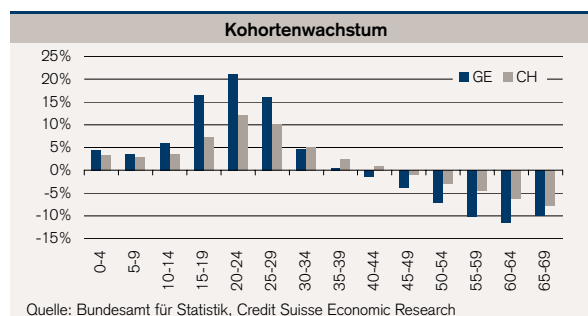
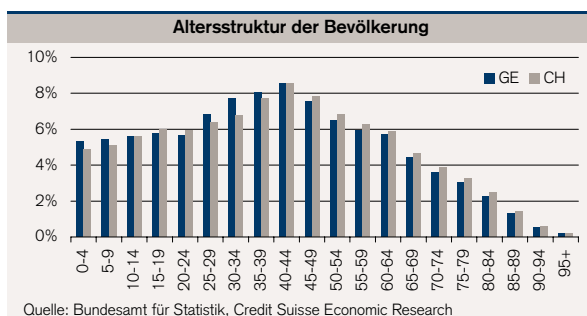
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Genf

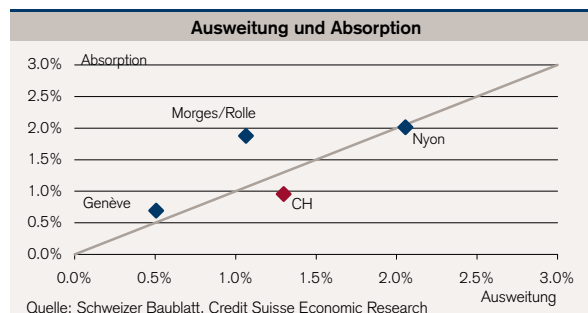
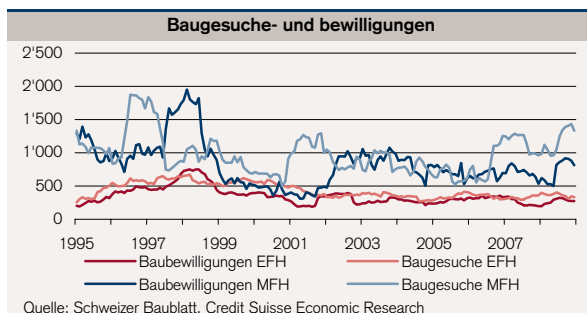
Wohnen - Kennziffern und Prognosen								
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	423'993	427'396	430'638	433'235	438'177	446'233*	451'323*
	Bevölkerungswachstum p.a.	1.3%	0.8%	0.8%	0.6%	1.1%	1.8%*	1.1%*
	Ausländeranteil	37.8%	37.8%	37.8%	37.3%	37.4%	37.8%*	38.0%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	98	95	95*	95*	95*	95*	94*
	Wohneigentumsquote	16.2%*	16.4%*	16.7%*	17.0%*	17.4%*	17.6%*	17.8%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	1'062	1'333	1'579	1'176	2'255	657*	965*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	355	314	408	329	414	431	→

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

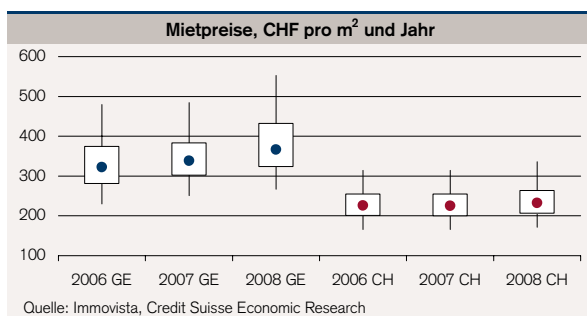
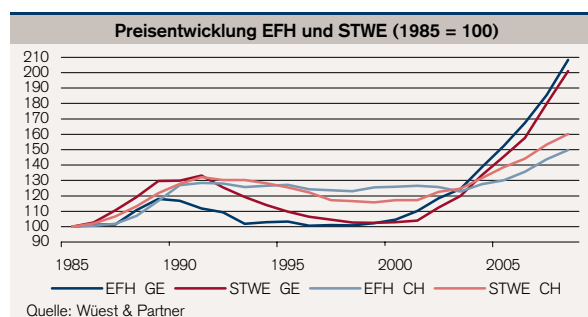
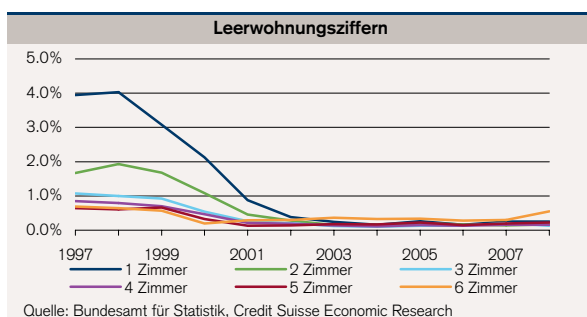
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Genève	1'947	3'508	1'277	2'350
Vernier	1'516	2'731	712	1'310
Lancy	1'625	2'926	845	1'555
Meyrin	1'622	2'922	925	1'701
Carouge	1'689	3'043	1'009	1'857

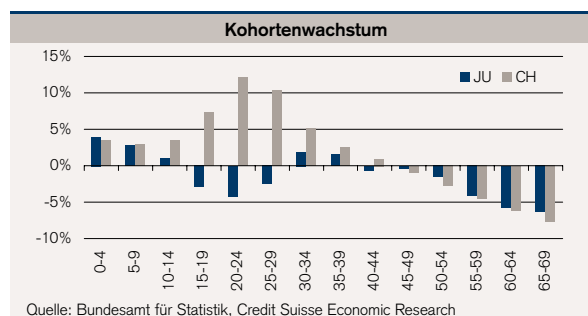
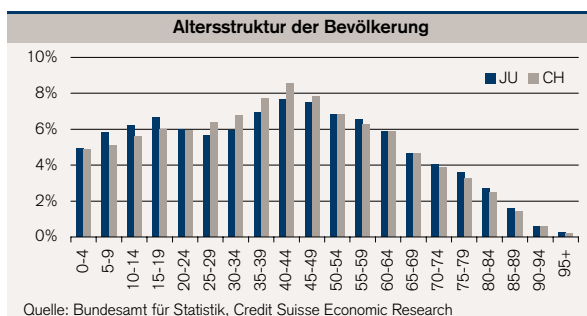
Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Kanton Jura

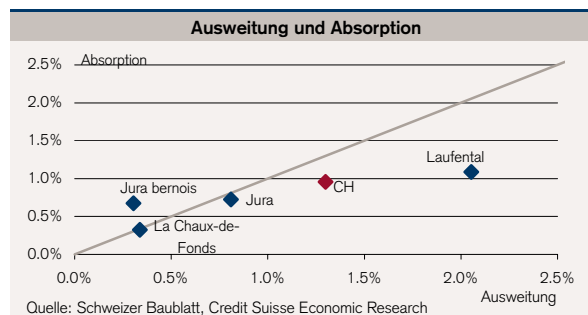
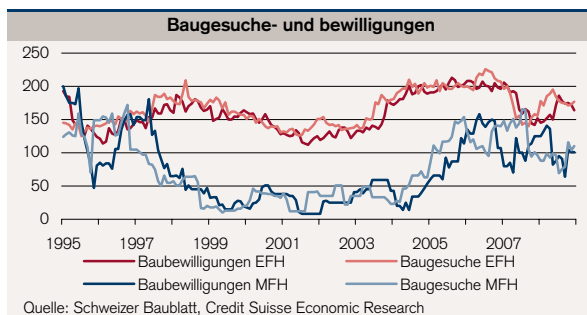
Wohnen - Kennziffern und Prognosen		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nachfrage:	Bevölkerung	69'064	69'091	69'110	69'292	69'555	69'850*	69'909*
	Bevölkerungswachstum p.a.	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.4%	0.4%*	0.1%*
	Ausländeranteil	12.0%	11.9%	11.7%	11.6%	11.8%	12.0%*	12.2%*
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	73	75	75*	74*	74*	74*	74*
	Wohneigentumsquote	52.5%*	52.8%*	53.1%*	53.5%*	53.7%*	53.8%*	54.0%*
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	216	295	272	268	235	249*	235*
Marktergebnis:	Leerwohnungen	583	574	642	660	695	698	↗

Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse Economic Research; * Schätzung/Prognose

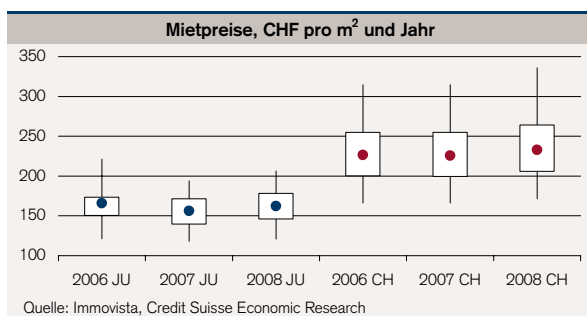
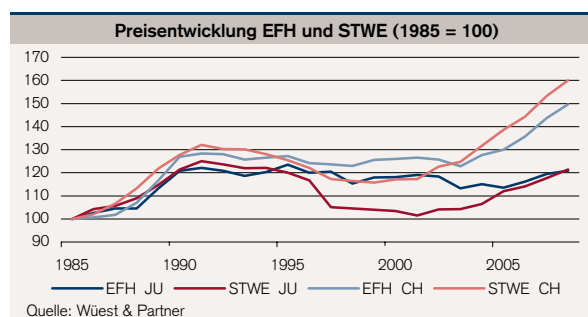
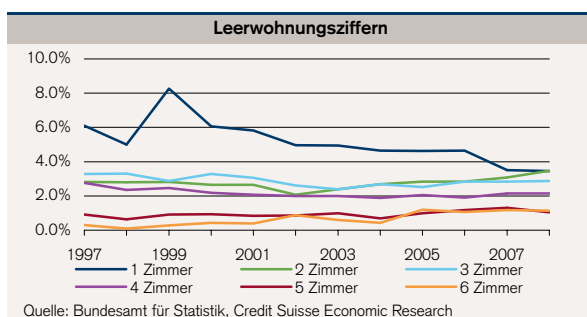
Wohnen - Nachfrage



Wohnen - Angebot



Wohnen - Marktergebnis



Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF, 3. Quartal 2008)

Bevölkerungsreichste Gemeinden	EFH		STWE	
	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Delémont	486	876	410	755
Porrentruy	392	706	361	664
Bassecourt	467	842	364	670
Courroux	505	910	386	710
Courrendlin	444	799	385	708

Quelle: Wüest & Partner

Factsheet 2009: Erläuterung der einzelnen Indikatoren

Wohnen - Kennziffern und Prognosen		
Nachfrage:	Bevölkerung	Bevölkerung am Jahresende
	Bevölkerungswachstum p.a.	Wachstum der Bevölkerung
	Ausländeranteil	Anteil Ausländer gemessen an der Bevölkerung
	Kaufkraft Haushalte (CH=100)	Indexiertes Haushaltseinkommen pro Kopf
	Wohneigentumsquote	Anteil selbstbewohnter Wohnungen gemessen am Bestand dauernd bewohnter Wohnungen
Angebot:	Reinzugang Wohnungen	Neubauten bereinigt um Zu-/Abgänge aus Umbauten und Abbrüchen
Marktergebnis:	Leerwohnungen	Anzahl Leerwohnungen jeweils zum Stichtag 1. Juni

Wohnen - Nachfrage

Altersstruktur der Bevölkerung

Gliederung der Bevölkerung (Stand: 2007) in verschiedene Altersgruppen, um Aussagen über die demographische Struktur und das entsprechende Potenzial eines Kantons machen zu können.

Kohortenwachstum

Prozentuale Veränderung der verschiedenen Altersgruppen zwischen 2002 und 2007. Die Kohorten stellen die Entwicklung der jeweiligen Fünfjahresklassen über einen Zeitraum von fünf Jahren dar. Das Wachstum der Kohorten kann nur durch Wanderungsbewegungen sowie Sterbefälle beeinflusst werden.

Wohnen - Angebot

Baugesuche- und bewilligungen

Anzahl Wohnungen, für welche Baugesuche eingereicht bzw. Baubewilligungen erteilt wurden, unterteilt nach Einfamilienhäuser (EFH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH), dargestellt als gleitende Summe über die letzten 12 Monate von 1995-2008.

Ausweitung und Absorption

Die Ausweitung beschreibt die erwartete prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes über die nächsten 12 Monate. Gemessen wird dies anhand der Baubewilligungen der letzten 12 Monate und der daraus resultierenden Bautätigkeit. Die Absorption beschreibt, wie viele Wohnungen und Häuser in den letzten 5 Jahren im Mittel jährlich vom Markt aufgenommen wurden (gemessen am Wohnungsbestand).

Wohnen - Marktergebnis

Leerwohnungsziffern

Der Anteil leerstehender Wohnungen gemessen am Wohnungsbestand und gegliedert nach Anzahl der Zimmer. Stichtag ist jeweils der 1. Juni des beobachteten Jahres.

Preisentwicklung EFH und STWE (1985 = 100)

Indexierte Preisentwicklung von Einfamilienhäusern (EFH) und Stockwerkeigentum (STWE) auf Basis von Transaktionsdaten. Das Jahr 1985 wird als Basis verwendet. Beispiel: Ein Anstieg des Indexes von 100 im Jahr 1985 auf 130 im Jahr 2008 zeigt, dass die Preise in diesen 23 Jahren nominal um 30% gestiegen sind.

Mietpreise, CHF pro m² und Jahr

Aktuelle Angebotsmieten in CHF pro Quadratmeter und Jahr. Der Balken bestimmt die Spanne zwischen dem 30%- und 70%-Quantil. Das 30%-Quantil ist der Wert bei dem 30% der Mieten tiefer und 70% der Mieten höher liegen. Die schwarze Linie verbindet das 10%- und 90%-Quantil und der blaue/rote Punkt entspricht dem Median (50%-Quantil).

Durchschnittliche Eigentumspreise nach Ausbaustandard (in 1'000 CHF)

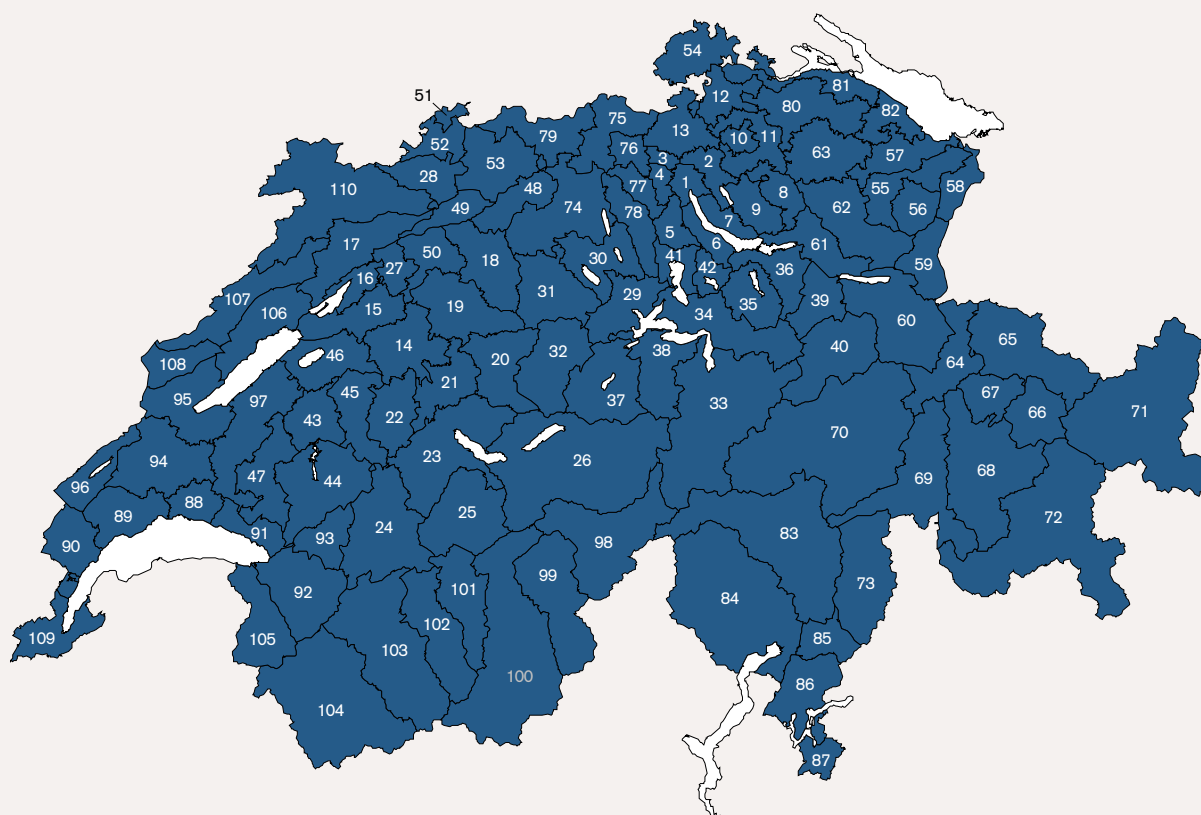
Preise von Einfamilienhäusern (EFH) und Stockwerkeigentum (STWE) mittleren und gehobenen Ausbaustandards für die fünf bevölkerungsreichsten Gemeinden eines Kantons (Stand 3. Quartal 2008).

Anhang: Wirtschaftsregionen der Schweiz

Die Wirtschaftsregionen sind durch Credit Suisse Economic Research in Anlehnung an die MS-Regionen (Mobilité Spatiale) des Bundesamts für Statistik (BFS) definiert worden. Grundlage für diese Abgrenzung bilden weniger politische Grenzen, als vielmehr wirtschaftliche Phänomene, räumliche Strukturen und Mobilitätsmuster. Entsprechend können diese Wirtschaftsregionen auch kantonsübergreifend sein.

Abbildung 14

Wirtschaftsregionen in der Schweiz



1 Zürich-Stadt	23 Thun	45 Sense	67 Schanfigg	89 Morges/Rolle
2 Glattal	24 Saanen/Obersimmental	46 Murten	68 Mittellanden	90 Nyon
3 Furtal	25 Kandertal	47 Glâne/Veveyse	69 Domleschg/Hinterrhein	91 Vevey/Lavaux
4 Limmattal	26 Berner Oberland-Ost	48 Olten/Gösgen/Gäu	70 Sursevela	92 Aigle
5 Knonaueramt	27 Grenchen	49 Thal	71 Engiadina bassa	93 Pays d'Enhaut
6 Zimmerberg	28 Laufental	50 Solothurn	72 Oberengadin	94 Gros-de-Vaud
7 Pfannenstiel	29 Luzern	51 Basel-Stadt	73 Mesolcina	95 Yverdon
8 Oberland-Ost	30 Sursee/Seetal	52 Unteres Baselbiet	74 Aarau	96 La Vallée
9 Oberland-West	31 Willisau	53 Oberes Baselbiet	75 Brugg/Zürzach	97 La Broye
10 Winterthur-Stadt	32 Entlebuch	54 Schaffhausen	76 Baden	98 Goms
11 Winterthur-Land	33 Uri	55 Appenzell A.Rh.	77 Mutschellen	99 Brig
12 Weinland	34 Innerschwyz	56 Appenzell I.Rh.	78 Freiamt	100 Visp
13 Unterland	35 Einsiedeln	57 St.Gallen/Rorschach	79 Fricktal	101 Leuk
14 Bern	36 March/Höfe	58 St. Galler Rheintal	80 Thurtal	102 Sierre
15 Erlach/Seeland	37 Sarneraatal	59 Werdenberg	81 Untersee/Rhein	103 Sion
16 Biel/Seeland	38 Nidwalden/Engelberg	60 Sarganserland	82 Oberthurgau	104 Martigny
17 Jura bernois	39 Glarner Mittel- und Unterland	61 Linthgebiet	83 Tre Valli	105 Monthey/St-Maurice
18 Oberrargau	40 Glarner Hinterland	62 Toggenburg	84 Locarno	106 Neuchâtel
19 Burgdorf	41 Lorzenebene/Ennetsee	63 Wil	85 Bellinzona	107 La Chaux-de-Fonds
20 Oberes Emmental	42 Zuger Berggemeinden	64 Bündner Rheintal	86 Lugano	108 Val-de-Travers
21 Aaretal	43 La Sarine	65 Prättigau	87 Mendrisio	109 Genève
22 Schwarzwasser	44 La Gruyère	66 Davos	88 Lausanne	110 Jura

Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geostat

Junge Bausubstanz
und steuerbefreite
Erträge?

**Der CS REF
PropertyPlus
bietet beides in
einem.**



Private Banking • Investment Banking • Asset Management

Investieren Sie jetzt in den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus.

Mit dem Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) erhalten private wie institutionelle Anleger Zugang zu einem äusserst jungen, diversifizierten Portfolio hochwertiger Neubauten sowie zu Bauprojekten, die nachhaltige Wertschöpfung versprechen. Dazu bietet der Immobilienfonds den Investoren attraktive Steuervorteile: Ertragsausschüttungen aus direktem Grundbesitz unterliegen für Privatpersonen mit Schweizer Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer. Ebenso ist der Wert der Fondsanteile für direkten Grundbesitz von der Vermögenssteuer befreit. CS REF PropertyPlus eignet sich speziell für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche die Vorteile solider Realwerte schätzen und gleichzeitig am Kapitalmarkt teilnehmen möchten.

Fondsname:	Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus
Valorennummer:	4515984
Anlegerkreis:	Private und institutionelle Anleger
Handel:	Handel an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange
Weitere Auskünfte:	Weitere Informationen erhalten Sie unter Tel. 044 332 58 08, Fax 044 332 10 82 sowie unter www.credit-suisse.com/realestatefunds

Neue Perspektiven. Für Sie.

CREDIT SUISSE 