
Firmenportrait

15. Februar 2010

**FP
RE** Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Uetlibergstrasse 20
8045 Zürich

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

Unternehmen

Die Fahrländer Partner AG Raumentwicklung wird im Januar 2006 als privates und unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen in Zürich gegründet.

Mit unserem interdisziplinären Team bearbeiten wir Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Forschung, Entwicklung eigener Produkte und massgeschneiderte Analysen für unsere Kunden bilden die Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Dabei orientieren wir uns an nachhaltigen und umsetzungsfähigen Problemlösungen. Grössten Wert legen wir auf fundierte quantitative Analysen.

Die Nähe zur Forschung stellen wir sicher, indem wir an wissenschaftlichen Kongressen teilnehmen, publizieren und in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich lehren.

Im Januar 2008 wurde das Qualitätsmanagementsystem von Fahrländer Partner nach der Norm ISO 9001 zertifiziert; die Aufrechterhaltungsaudits 2009 und 2010 wurden ebenfalls erfolgreich absolviert.



Partner

Stefan Fahrländer, Dr. rer. oec. (1970)
Volkswirt / Ökonometriker



Corinna Heye, Dr. sc. nat. (1974)
Sozialgeographin / Mathematikerin



Dominik Matter, lic. oec. publ. (1967)
Volkswirt / Ökonometriker



Dienstleistungen

Neben der Entwicklung und der Betreuung eigener Produkte umfassen unsere Dienstleistungen die Bearbeitung von Forschungsaufträgen und massgeschneiderten Analysen für unsere Kunden.

Dabei stützen wir uns auf öffentliche und eigene statistische Daten und deren Analyse, die relevante Literatur sowie eigene Modellierungen.

Regionalökonomie

Regionale Entwicklungen der Branchenstruktur und der Wertschöpfung haben vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienmärkte, wobei neben den Geschäfts- auch die Wohnimmobilienmärkte beeinflusst werden.

Bei der ökonomischen Analyse der Regionen führen wir neben der Verwendung von öffentlichen Statistiken und den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute auch selbst umfangreiche Analysen, beispielsweise der Betriebszählungen durch.

Immobilienökonomie

Vom Einzelobjekt mittels Standort- & Marktanalysen, Nutzungskonzeption und Bewertung, der Analyse von Immobilienportfolios und -strategien, bis hin zu regionalen und nationalen Analysen der Märkte und der politischen Regulierung der Märkte: Fahrländer Partner verfügt über umfangreiche statistische Daten, Modellierungen (z.B. Nachfragesegmentierung, Prospektivmodell) und Tools (IMBAS, RESC) sowie die Erfahrung, entsprechende Fragestellungen zu bearbeiten.

Demographie

Die demographische Entwicklung hat weitreichende Konsequenzen auf die Entwicklung von Immobilien, die Stadt- und Raumplanung. Zu unseren Produkten gehören Analysen der Bevölkerungssegmentierung sowie prospektive Analysen der Bevölkerungsentwicklung.

Stadt- & Agglomerationsentwicklung / Raumplanung

Ein wichtiges Instrument der Quartier- und Stadtplanung ist die sozialräumliche Analyse und Nachfragersegmentierung.

- Wie verändern sich die Schweizer Agglomerationen?
- Wie entwickeln sich Quartiere wie Genf-Praille Acacias Vernets oder Zürich-West?
- Welche Auswirkungen haben neue Entwicklungsprojekte, bzw. Quartierentwicklungen auf die öffentlichen Aufgaben und Finanzen, auf die Bevölkerung im Quartier und auf die umliegenden Quartiere?

Financial Modelling

Neben unseren einem breiten Anwenderkreis zugänglichen Bewertungsmodellen für Immobilien (IMBAS) oder dem RESC, hat Fahrländer Partner in den vergangenen Jahren diverse kundenspezifische Finanzmodellierungen durchgeführt: Bewertungsmodelle für Wasserkraftanlagen, Bewertungsmodelle für Holzplantagen und Naturwaldbewirtschaftung, Bewertungsmodelle für Sägereien, Portefeuilleanalyse, Abbildung vertraglich vereinbarter zukünftiger Zahlungen, IRR-Berechnungen und andere.

Im Rahmen dieser Arbeiten deckt Fahrländer Partner jeweils das gesamte Spektrum der Bedürfnisse ab:

- Konzeption des Modells;
- Ökonomisch und mathematisch korrekte Umsetzung;
- Umfassende Fundierung der Annahmen;
- Integration in ein IT-gestütztes Arbeitsinstrument;
- Berichterstattung;
- Unterstützung und Analyse fremder Modelle und Modellierungen z.B. im Rahmen von Akquisitionen.

Statistische Datenanalyse & Data mining

Neben theoretischen und qualitativen Aspekten legen wir grössten Wert auf quantitative Analysen. Fahrländer Partner verfügt dazu über entsprechendes Know-how der gängigen, aber auch der neuesten Methoden der statistischen Datenanalyse.

Für statistische Analysen verwenden wir SPSS, R, SAS sowie EViews.

IT-Integration

Entwicklungen von Fahrländer Partner sollen in der Praxis implementiert und in der praktischen Arbeit eingesetzt werden können. Dazu wird kundenseitig oftmals ein «Tool» gewünscht.

Fahrländer Partner verfügt über das Know-how und die Erfahrung, solche Kundenwünsche effizient in Applikationen umzusetzen. Je nach Kundenbedürfnis genügen dazu einfachere Applikationen basierend auf MS Visual Basic, MS Excel, MS Access oder Filemaker, die rasch und flexibel programmiert werden können. Für komplexere Programmierungen und höhere Anforderungen an die Multiuserfähigkeit werden entsprechende inter- und intranetfähige Technologien eingesetzt.

Produkte

Neben der Bearbeitung von spezifischen Studien und Forschungsaufträgen bieten wir auch standardisierte Produkte an (vgl. jeweilige Produktdokumentationen):

Je nach Ihrer konkreten Fragestellung werden die Produkte auf Ihre Bedürfnisse angepasst und gegebenenfalls erweitert.

- Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS

- Bewertungsmodelle (hedonisch, Realwert) für Objekte im Wohneigentum (EWG, EFH);
- Bewertungsmodelle (DCF, Bruttokapitalisierung, Realwert) für Renditeliegenschaften;
- Marktmietemodelle (hedonisch) für MWG, Büro- und Verkaufsflächen;
- Standortdaten (Demographie, Volkswirtschaft, Immobilienmarkt, Raumplanung, Verkehr sowie prospektive Analysen);
- Umgebungsanalyse.

- Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinschaftsprojekt mit sotomo)

- Klassierung der Schweizer Haushalte in die Dimensionen Soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase;
- Zusammenfassung der Dimensionen Soziale Schicht und Lebensstil zu neun Nachfragersegmenten;
- Detaillierte Factsheets zu Wohnsituation und -präferenzen für jedes Nachfragersegment;
- Konsistente Aggregation der Daten von der Stufe Hektare über Quartiere / Ortschaften, bis zu höheren Vergleichsaggregaten Kanton bzw. Schweiz.

Abb. 1: Die drei Dimensionen der Nachfragersegmente

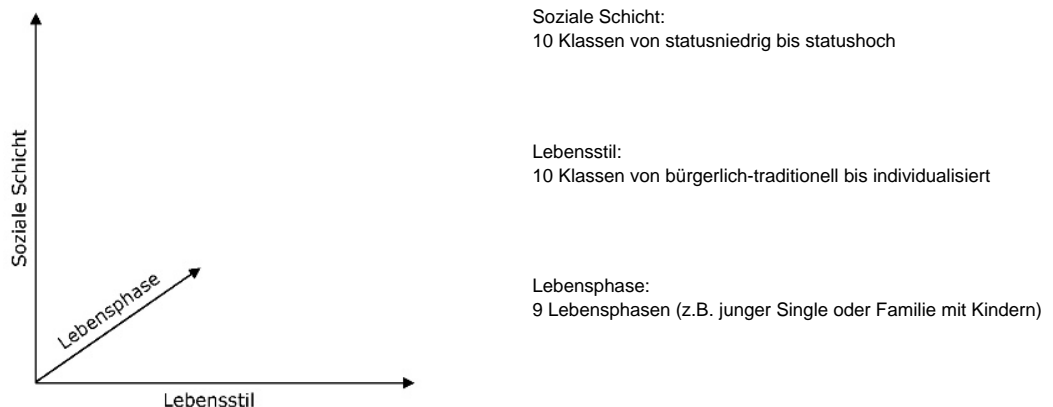
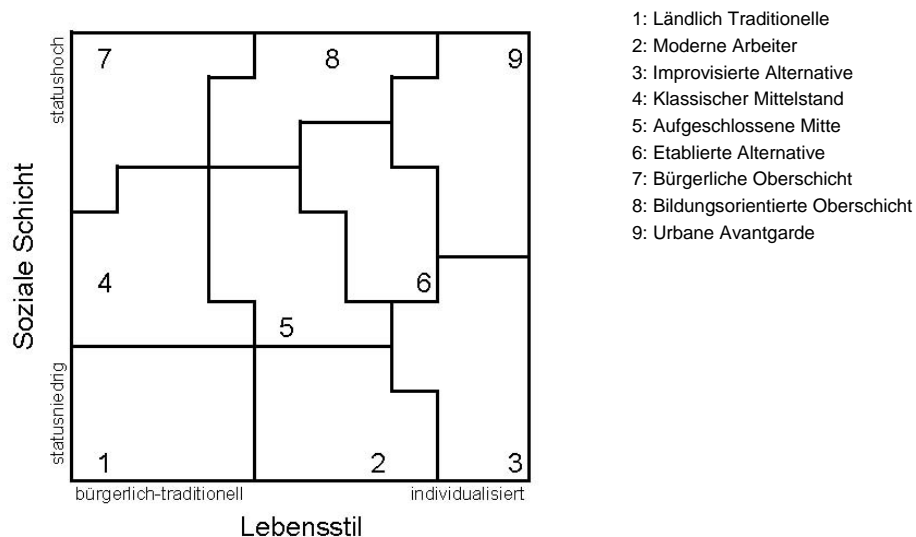


Abb. 2: Neun Nachfragersegmente im Soziokulturellen Raster



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

- **Prospektivmodell**
 - Szenariobasierte Modellierung der Trendnachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen bis 2040;
 - Szenariobasierte Modellierung des Angebotspotenzials (Raumplanung) bis 2040;
 - Kommunale Darstellung der Ergebnisse;
 - Unterscheidung nach Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Geschäftsflächen;
 - Unterscheidung nach unterschiedlichen Wohnungsqualitäten (unteres, mittleres, gehobenes Segment).

- **Real Estate Scenario Cockpit RESC**
 - Messung der aktuellen Marktsituation («Markttemperatur»);
 - Fortschreibung der Trendentwicklung auf der Basis von drei Szenarien;
 - Zyklische Modellierung der Marktwertentwicklung auf der Basis benutzerdefinierter Konjunkturszenarien;
 - Unterscheidung der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro- sowie Verkaufsliegenschaften;
 - Differenzierung nach Marktsegmenten bei Objekten im Wohneigentum (unteres, mittleres gehobenes Segment);
 - Indikatoren zur künftigen Absorptionsfähigkeit sowie zur Entwicklung der Tragbarkeit;
 - Darstellung der Ergebnisse auf Stufe der 106 MS-Regionen (Längsschnitt oder Querschnitt);
 - Anwendung auf der Basis von Microsoft Excel.

- **Standort- und Marktanalysen für Immobilien**
 - Begehung des Standortes;
 - IST-Analyse der Makrolage (Einbettung in die Region);
 - Analyse der Mesolage (Einbettung des Standortes in die Gemeinde);
 - Analyse der Mikrolage und des Grundstücks;
 - Prospektive Analyse (Nachfrage- und Konkurrenzanalyse);
 - Positionierung (Zielgruppen, Nutzungskonzeption und Ertragseinschätzungen);
 - Projektbewertung, Landwertermittlung.

- **Standortdatenset**
 - Kennzahlen: Bevölkerung, Steuerbelastung, Einkommen, Wohnungsmarkt;
 - Segmentierung der Nachfrage nach Wohnraum;
 - Kernbranchen, Geschäftsflächenbedarf und Vergleich der Branchenanteile;
 - Erreichbarkeit, Marktwerte, Marktmieten und Einschätzung des Preisniveaus;
 - Bauzonenreserven und öV-Güteklassen;
 - Szenariobasierte Perspektiven 2020 (Prospektivmodell).

Metaanalysen

In einer Zeit, die durch Informationsüberfluss geprägt ist, wird es je länger je aufwendiger, den Überblick zu wahren und all die verfügbaren Dokumente und Quellen zu sichten. Mit unseren Metaanalysen verschaffen wir Ihnen einen Überblick über Analysen und Prognosen aus unterschiedlichen Themenbereichen.

Unsere unentgeltliche Dienstleistung besteht darin, Analysen verschiedener Institutionen und Organisationen auszuwerten und in übersichtlicher Form für Sie bereitzustellen.

- Metaanalyse Konjunktur

- Monatliche Erscheinung, Versand per Email;
- Aktuellste Prognosen der Hauptaggregate durch verschiedene Institute;
- Prognosekorrekturen;
- Detailindikatoren Konsum, Investitionen, Aussenhandel, Arbeitsmarkt, Teuerung und Zinsen;
- Internationale Indikatoren;
- Sonderthemen.

- Metaanalyse Immobilien

- Quartalsweise Erscheinung, Versand per Email;
- Überblick Konjunktur;
- Demographie;
- Bautätigkeit;
- Indizes und Prognosen Mietwohnungen / Mehrfamilienhäuser;
- Indizes und Prognosen Büroflächen / Büroimmobilien;
- Performance von direkten und indirekten Immobilienanlagen;
- Finanzierung / Zinsen;
- Indizes und Prognosen Wohneigentum.

Publikation IMMOPROG (gemeinsame Herausgabe mit BAKBasel)

Nachdem seit dem Jahr 2007 die Segmente Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Mietwohnungen regional und bezüglich Objektqualitäten differenziert analysiert werden, ist im Jahr 2009 eine Namensänderung notwendig: In der Ausgabe 2009 werden neu auch die Märkte von Renditeliegenschaften analysiert.

In IMMOPROG 2009 erwarten Sie Analysen der aktuellen Marktsituation sowie mittel- und langfristige Prognosen für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser, Bürobauten sowie Verkaufliegenschaften. In bewährter Weise werden die Analysen und Prognosen regional differenziert.

Als Spezialthema von IMMOPROG 2009 werden regional differenzierte Analysen der Bauzonenreserven sowie der prospektiven Nachfrage nach Bauzonen vorgestellt.

In einem Methodenkapitel wird das Real Estate Scenario Cockpit RESC vorgestellt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die kurz- bis mittelfristigen Prognosen.

In den Anhängen stehen Ihnen umfangreiche Tabellen zur langfristigen Entwicklung der Nachfrage zur Verfügung. Weiter erhalten Sie Marktwerte bzw. Marktmieten typischer Objekte auf Ebene Gemeinde.

IMMOPROG 2009 wird gemeinsam von BAK Basel Economics und Fahrländer Partner Raumentwicklung herausgegeben. Weiterführende Informationen zur Publikation und den Konditionen entnehmen Sie unserer Homepage oder derjenigen von BAK Basel Economics. Selbstverständlich beantworten Dominik Matter und Stefan Fahrländer Ihre Fragen auch persönlich.

IMMOPROG 2010 wird im Frühsommer ausgeschrieben und erscheint im Herbst.

Halbjährliche Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt

Im Sommer 2008 ist die Unsicherheit auf den Schweizer Immobilienmärkten aufgrund der konjunkturellen Verwerfungen massiv angestiegen. Aus diesem Grund hat sich Fahrländer Partner entschlossen, eine Umfrage über das Nachfrageverhalten sowie die Erwartungen der Marktbeobachter bezüglich den Marktwerten von Immobilien zu lancieren.

Während in den ersten zwei Umfragen lediglich Fragen zu den Wohneigentumsmärkten gestellt wurden, erfolgte in der Herbstumfrage 2009 eine Erweiterung auf die Nutzungen MWG, Büro- und Verkaufsflächen.

Die aktuellsten Ergebnisse werden jeweils den mehr als 300 Teilnehmern der Umfrage per Email zugestellt. Die Ergebnisse der vorangegangenen Umfragen können auf unserer Webseite unentgeltlich bezogen werden.

Team und Kooperationen

Fahrländer Partner verfügt mit seinen drei Partnern sowie einem sehr gut ausgebildeten und hoch motivierten Team über fundiertes Know-how in verschiedenen Gebieten. Es ist aber trotzdem wichtig, bei Bedarf auf ein Netzwerk von spezialisierten Firmen zugreifen zu können, um gegebenenfalls zusätzliches Fachwissen beizuziehen. So sind wir in der Lage, als *ein* Ansprechpartner gegenüber dem Auftraggeber aufzutreten, ohne dass unsere Kunden Teilaufträge mehrerer spezialisierter Firmen koordinieren müssen.

Aus diesen Gründen arbeitet Fahrländer Partner mit anderen Firmen im Rahmen von Arbeitsgemeinschaften zusammen. Zudem sind wir Partnerschaften mit folgenden Firmen eingegangen:

Unser Partner im Bereich IMMOPROG:



Unser Partner in der Suisse Romande:



Unser Partner im Bereich Immobilienbewertung:



Unser Partner im Bereich Nachfragersegmente:



In den vergangenen Jahren haben wir zudem mit folgenden Partnerfirmen gemeinsam Projekte durchgeführt:

- Ad!Vocate (Advokatur & Notariat), Bern
- Ecoplan (Forschung und Beratung in Wirtschaft und Politik), Bern
- Ernst Basler & Partner, Zürich
- ernst niklaus fausch architekten, Zürich
- esch sintzel architekten, Zürich
- geoconcept, Zürich
- Güller Güller architecture urbanism, Rotterdam + Zürich
- Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg
- Rapp-Trans, Basel
- Raymond Vogel Landschaften, Zürich
- Rolf Meier Martin Leder Architekten, Baden
- Viridén + Partner, Zürich

Ausgewählte Referenzen

Banken & Versicherungen

- Credit Suisse, Zürich
- Helvetia Versicherungsgesellschaft, St. Gallen
- Lienhardt & Partner Privatbank, Zürich
- Raiffeisenbanken, diverse Standorte
- St. Galler Kantonalbank, St. Gallen
- UBS, Zürich
- Urner Kantonalbank, Altdorf
- Zürcher Kantonalbank, Zürich

Bau- & Entwicklungsbranche

- Allreal, Zürich
- Halter, Zürich
- Implenia, Dietlikon
- Karl Steiner, Zürich
- Straumann-Hipp Bauconsult, Basel

Immobilieninvestoren & -managementgesellschaften

- Adimmo, Basel
- Adimosa (Fondsleitung Swissinvest), Zürich
- ASGA Pensionskasse, St. Gallen
- Jean Wicki Unternehmungen, Schlieren
- Pensimo Management, Zürich
- Personalversicherungskasse des Kantons Zürich BVK, Zürich
- Studentische Wohngenossenschaft woko, Zürich
- Swiss Immo Services, Schwyz

Öffentliche Hand

- Bundesamt für Statistik BFS, Neuchâtel
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Ittigen
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen
- Kanton Graubünden
- Kanton St. Gallen
- Kanton Zürich
- République et Canton de Genève
- Stadt Baden
- Stadt Bern
- Stadt Dietikon
- Stadt Zürich

Universitäten & Fachhochschulen

- CUREM, Zürich
- ETH Zürich, Zürich
- Fachhochschule St. Gallen, St. Gallen
- Fachhochschule Zentralschweiz, Luzern
- Institut des hautes études en administration publique, Chavannes-près-Renens
- Universität St. Gallen, St. Gallen
- Universität Zürich, Zürich
- Zürcher Fachhochschule, Zürich

Weitere Firmenkunden, Verbände & andere Organisationen

- Avenir Suisse, Zürich
- arc consulting, Zürich
- Avenir Suisse, Zürich
- BAK Basel Economics, Basel
- bbz st. gallen, St. Gallen
- ECOPLAN, Bern
- Egger, Dreher & Partner, Bern
- Essential Field Training, Grossbritannien
- F.I.T. Timber Growth Fund, St. Vincent and the Grenadines
- Global Farming Property, Zollikon
- HPS Immobilien- und Bauberatung, Luzern
- i Consulting, Pully
- Krummenacher & Partner Immobilien-Treuhand, Zürich
- RE/MAX (Schweiz), Dierikon
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern
- Sunrise, Zürich
- SVIT (Schweiz), Zürich

Kontakt

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Uetlibergstrasse 20
8045 Zürich

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

