

---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

---

**FP**  
**RE**

**IMBAS**

Fahrländer Partner Raumentwicklung ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich. Mit unserem interdisziplinären Team bearbeiten wir Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für unsere Kunden die Schwerpunkte unserer Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen. Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nehmen wir an wissenschaftlichen Kongressen teil, publizieren und lehren in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.



---

## Dienstleistungen

- Demographische Analysen
- Regionalökonomische Analysen
- Standort- und Marktanalysen
- Wettbewerbe / Testplanungen
- Immobilienbewertung / Mehrwertermittlung
- Anlagestrategie-Beratung
- Financial Modelling
- Analytische Statistik
- Schulungen und Vorlesungen
- Bauherrenbegleitung

---

## Produkte

- IMBAS
- Metaanalysen
- Monitor Regulierung
- Immobilien-Almanach Schweiz
- Gemeindecheck
- Makro-Lagerating
- Nachfragersegmente
- Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI)
- Prospektivmodell
- Real Estate Scenario Cockpit (RESC)
- Immobilien-Preisindizes
- Immobilienumfrage
- Detailhandelsmodell
- Mikro-Lagerating
- Umgebungsanalyse
- Bewertungsmodelle für Wohneigentum
- Bewertungsmodell für Renditeliegenschaften
- Projektentwicklung und -bewertung
- Marktmietemodelle
- Comparables und Benchmarks

---

## Partner

Stefan Fahrländer (1970)

- Dr. rer. oec., Volkswirt / Ökonometriker
- Gründer FPRE 2006 & CEO
- Präsident des Verwaltungsrats des Swiss Institute of Real Estate Appraisal SIREA
- Vorstandsmitglied REIDA
- Beirat BBA, FHS, IFZ / HSLU
- Mitglied der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung (EKLB)
- Zertifizierter Gerichtsexperte auf dem Fachgebiet Immobilienbewertung Norm SEC 04.1
- Gastdozent an diversen FH und CUREM UZH

Manuel Lehner (1982)

- MSc ETH / dipl. Ing. FH, Raum- und Verkehrsplaner
- Partner bei FPRE seit 2015
- Gastdozent ETH Zürich und diverse FH
- Dozent beim Swiss Institute of Real Estate Appraisal SIREA

Dominik Matter (1967)

- lic. oec. publ., Volkswirt / Ökonometriker
- Partner bei FPRE seit 2006
- Gastdozent an diversen FH

Jaron Schlesinger (1987)

- MA VWL UZH, Volkswirt / Ökonometriker
- Partner bei FPRE seit 2018
- DAS ETH in Angewandter Statistik
- Dozent beim Swiss Institute of Real Estate Appraisal SIREA

---

## Mitgliedschaften



---

## Referenzen

Zu den Kunden von FPRE zählen öffentliche Behörden aller Ebenen der Schweiz sowie internationale Organisationen wie die OECD.

Der überwiegende Teil der Auftraggeberschaft stammt jedoch aus der Privatwirtschaft:

- Immobilienentwickler und -investoren
- Immobilienbewerter, -makler und -bewirtschafter
- Banken und Versicherungen

---

# IMBAS

Webapplikation für die Analyse und Bewertung von Immobilien

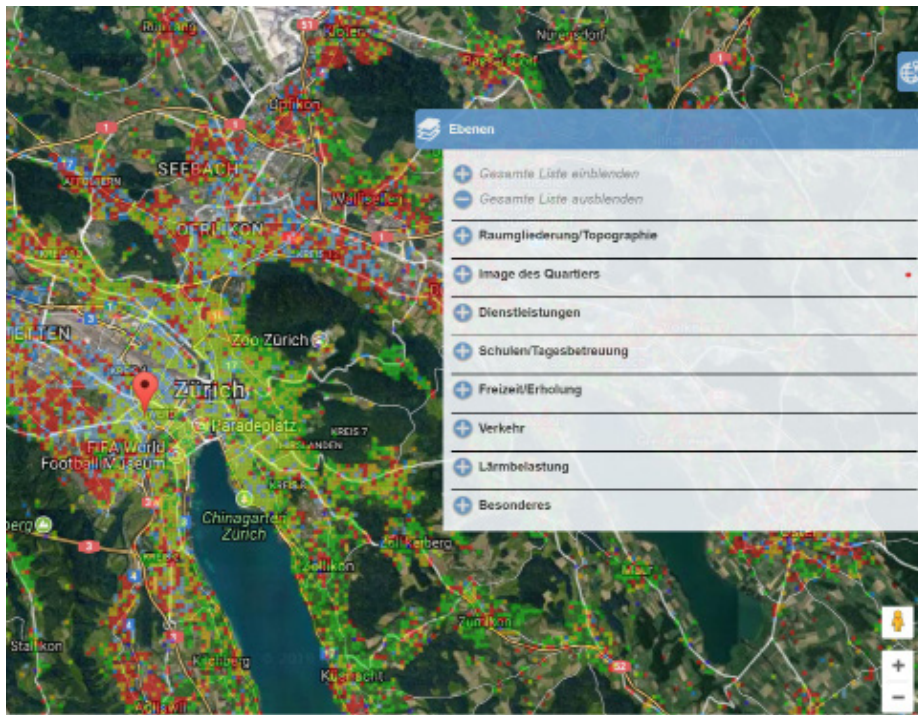
Um den Herausforderungen der Immobilienbewertung optimal zu begegnen und um Immobilien fundiert und transparent zu analysieren und zu bewerten, haben wir IMBAS geschaffen. IMBAS ist eine Webapplikation, die mit allen gängigen Internet-Browsern genutzt werden kann. IMBAS erlaubt eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen.

Neben der Nutzung im Schweizer Immobilienmarkt bestehen z.B. IMBAS-Projekte in Chile, Japan und der Türkei. IMBAS kann für alle Immobilienmärkte der Welt verfügbar gemacht werden. Dank der Flexibilität der Webapplikation und dem nutzerfreundlichen Aufbau lässt sich IMBAS problemlos auf individuelle Kundenbedürfnisse anpassen.

---

## Entstehung

Im April 2006 wurde die erste IMBAS-Version an unsere Kunden ausgeliefert. Seither wurde die Webapplikation laufend erweitert und den Bedürfnissen der Kunden sowie den Herausforderungen der Bewertungsrealität angepasst. Im Jahr 2013 haben wir einen grossen Technologiesprung vollzogen: Die Trennung von IMBAS (front end) und der Bewertungslogik (Web-services). Damit konnten unsere Webservices in diverse Drittapplikation eingebunden werden. Mit der Nutzung von IMBAS durch Banken und andere Kunden mit erhöhten Sicherheitsansprüchen stiegen die Sicherheitsanforderungen: Durch regelmässiges Penetration Testing wird sichergestellt, dass beispielsweise die FINMA-Anforderungen betreffend IT-Infrastruktur und Datensicherheit erfüllt werden. Des Weiteren hält FPRE die «IOSCO-Principles for Financial Benchmarks» ein. Der hedonische Ansatz von FPRE zur Bewertung von Immobilien wird in regelmässigen Abständen durch externe Professo- ren geprüft.

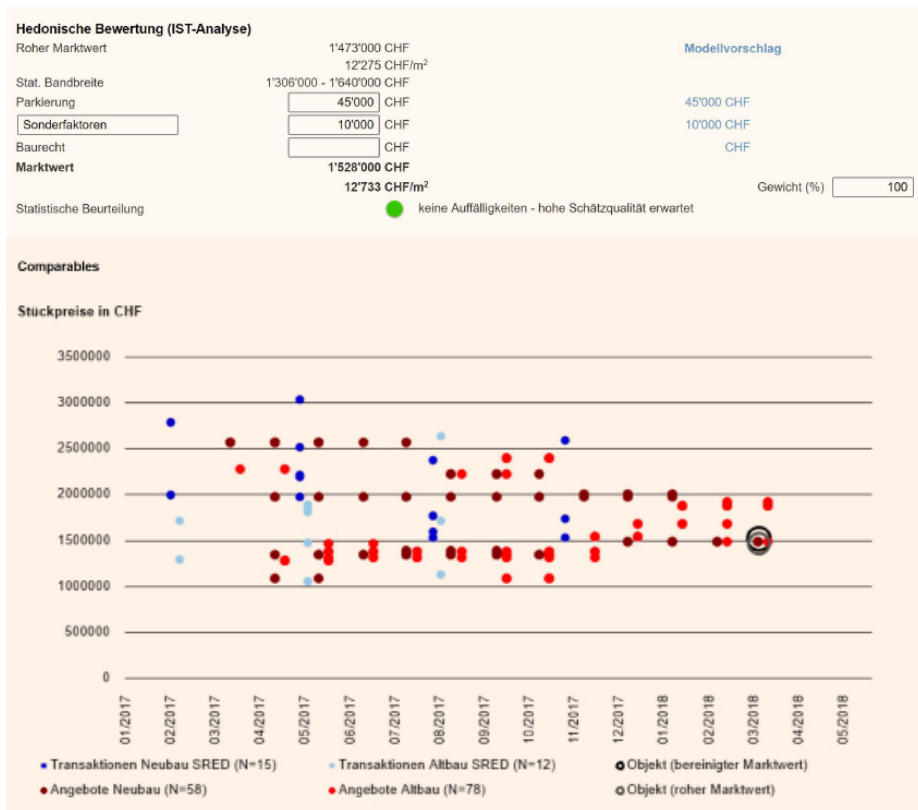


**Navigation**

- Cockpit
- Mikrologie
  - Umgabungsanalyse
  - Mikro-Lageatlas / Mikro-Lagefoto
- Dokumentation
  - Erfassungsfomulare
  - Methodenberichte
  - Impressum
- Zum Cockpit - neues Objekt
- Objektdatenbank
- Benutzereinstellungen
- Logout

DE | FR | IT | EN

Fahrwider Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebühnenstrasse 89  
8008 Zurich  
+41 44 468 70 00  
imb@fpm.ch



**Navigation**

- Cockpit
- Eigentumswohnung
  - Erfassung
  - Marktwert
  - Überblick
  - Schätzqualität
  - Revisit vorbereiten
  - Bericht erstellen
- Dokumentation
  - Erfassungsfomulare
  - Methodenberichte
  - Impressum
- Zum Cockpit - neues Objekt
- Objektdatenbank
- Benutzereinstellungen
- Logout

DE | FR | IT | EN

Fahrwider Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebühnenstrasse 89  
8008 Zurich

---

## Metaanalysen / Monitor Regulierung

Die Metaanalysen verschaffen einen umfassenden Überblick über die gesamt- und immobilienwirtschaftliche Marktlage.

- Metaanalyse Konjunktur
- Metaanalyse Immobilien
- Immobilienanlagen Schweiz

Der Monitor Regulierung bietet eine Übersicht zu aktuellen Entwicklungen im Regulierungsbereich, welche die Immobilienbranche betreffen.

---

## Gemeindecheck

Die Gemeindechecks Wohnen und Geschäft bieten umfassende, gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage.

Themen (Auswahl):

- Automatisch generierter Makro-Lagetext
- Bevölkerung
- Nachfragersegmente / Lebensphasen
- Einkommen / Kaufkraft / Steuern
- Wohnungsmarkt / Leerwohnungen
- Arbeitsstätten / Beschäftigte / Branchen
- Geschäftsflächenbedarf
- Marktwerte / Marktmieten / Preisniveaus
- Langfristige Perspektiven Wohn- / Geschäftsflächenmarkt

Häufige Einsatzbereiche:

- Analyse der Makrolage

---

## Makro-Lagerating

Das Makro-Lagerating reduziert die Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert: Aktuelles und prospektives Makro-Lagerating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

- Makro-Lagerating Mietwohnungen
- Makro-Lagerating Büro
- Makro-Lagerating Verkauf
- Makro-Lagerating Gewerbe / Spitzenindustrie

Häufige Einsatzbereich:

- Schnelle Analyse eines Standorts
- Portfolioanalyse / Benchmarking

---

## Umgebungsanalyse

Die Umgebungsanalyse dient der kleinräumigen Analyse von bewertungsrelevanten Indikatoren.

Indikatoren (Auswahl):

- Raumgliederung / Topographie
- Baugesuche / -bewilligungen
- Image des Quartiers
- Dienstleistungen
- Schulen / Tagesbetreuung
- Verkehr
- Lärmbelastung

Häufige Einsatzbereiche:

- Beurteilung der Mikrolage bei Bewertungen
- Abbildungen für Berichterstattungen

---

## Mikro-Lagerating

Das Mikro-Lagerating basiert auf rund 80 kleinräumigen Indikatoren, welche landesweit in einem 25x25-Meter-Raster vorliegen. Für jede Adresse im Schweizer Siedlungsgebiet können Teil- und Gesamtratings für die Hauptnutzungen Wohnen, Büro und Verkauf abgerufen werden.

Teilratings:

- Besonnung
- Aussicht
- Image des Quartiers
- Dienstleistungen
- Freizeit / Erholung
- Öffentlicher Verkehr
- Strassenanbindung
- Lärmbelastung

Häufige Einsatzbereiche:

- Beurteilung der Mikrolage bei Bewertungen
- Automatisch generierter Mikro-Lagetext für Berichterstattungen

---

## Bewertungsmodelle für Wohneigentum

Die Bewertungsmodelle für Wohneigentum (EWG und EFH) führen die Nutzer durch einen strukturierten Prozess zur Erfassung, Bewertung und Dokumentation. Die Modelle basieren auf Freihandtransaktionen. Es stehen folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung:

- Hedonische Methode
- Realwertmethode
- Ertragswertmethode

Im gesamten Prozess wird der Nutzer durch Submodelle und Modellvorschläge unterstützt:

- Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage
- Herleitung Renovationsbedarf / Erstellungskosten
- Modellvorschlag für Landwert
- Modellvorschläge für Nettomiete und Bruttokapitalisierung
- Vergleich mit Comparables

Es stehen für sämtliche Bewertungsmodelle umfassende Möglichkeiten zur Berichterstattung zur Verfügung.

---

## Marktmietemodelle

Es stehen folgende hedonische Modelle zur Schätzung der Marktmieten zur Verfügung:

- Mietwohnungen (brutto, netto, Nebenkosten)
- Bürofläche
- Verkaufsfläche

Wie bei den Bewertungen von Wohneigentum wird der Nutzer durch einen strukturierten Prozess geführt sowie durch Submodelle und Modellvorschläge unterstützt.

---

## Bewertungsmodelle für Renditeliegenschaften

Die Bewertung von Renditeliegenschaften erfolgt mittels Discounted Cashflow Methode (DCF). Es besteht die Möglichkeit, die Bearbeitung auf Ebene von Nutzungsgruppen oder mit einem detaillierten Mieterspiegel vorzunehmen.

Submodellen und Modellvorschlägen:

- Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage
- Hedonische Marktmieten
- Modellvorschläge für Leerstände
- Benchmarks für laufende Kosten
- Modellvorschläge für Diskontierung



---

## Projektentwicklung und -bewertung

Das Modul Projektentwicklung und -bewertung erlaubt die Bewertung von komplexen Grundstücken. In einem geführten Prozess bearbeiten die Nutzer eine Projektbewertung in folgenden Schritten:

- Baurechtliche Eckwerte / Mengengerüst
- Zielgruppendefinition
- Nutzungskonzeption / Wohnungsmix
- Erträge / Erlöse und Erstellungskosten
- Residual- / Projektwertermittlung (DCF)

Häufige Einsatzbereiche:

- Landwertermittlung bei Entwicklungsprojekten / Mehrwertermittlungen
- Positionierung und Konzeption bei Architekturwettbewerben und Testplanungen
- Controlling, phasenweise Bewertung im Projektverlauf

---

## Portfolioanalyse

IMBAS ist historisch auf die Analyse und Bewertung von Einzelimmobilien ausgerichtet. Mit dem Tool Portfolioanalyse ermöglichen wir nun die Analyse ganzer Immobilienportfolios.

Das Tool erlaubt die Definition von Portfolios und die Zuweisung von Objekten zu einem oder mehreren Portfolios. Im Export (Excel-Tool) werden folgende Aspekte des Portfolios ausgewertet und dargestellt:

- Räumliche Verteilung / Nutzungsverteilung
- Standort- und Objektrating
- Ertrags- und Kostenstruktur
- Cashflow-Prognosen

Das Excel-Tool kann auf Kundenwunsch erweitert und angepasst werden.

---

## Leistungsumfang

- Internet-Applikation IMBAS von FPRE
- Einbindung in Drittapplikationen (Webservices)
- Quartalsweise Updates (Daten und Modelle)
- Umfassende Modellvorschläge
- Umfassende Print- und Dokumentationsmöglichkeiten
- Schulungen, Support, User-Manuals, Qualitätsberichte
- Sprachen: Deutsch, Französisch, Italienisch, Englisch

---

## Datenquellen

- Makrolage: Öffentliche Statistiken sowie eigene Daten und Modelle
- Wohneigentum: Gut beschriebene Transaktionsdaten primär von Banken und Versicherungen (unter anderem SRED)
- DCF: Modellvorschläge für Erträge, Leerstände, laufende Kosten, Diskontierung (unter anderem auf der Basis von REIDA)
- Marktmieten: Gut beschriebene Abschlussmieten primär von institutionellen Eigentümern und Bewirtschaftern (unter anderem von REIDA)

---

## Literatur

- FPRE (quartalsweise) IMBAS für Wohneigentum: Qualitätsbericht.
- FPRE (quartalsweise) IMBAS für Mietwohnungen: Qualitätsbericht.
- Fahrländer, S., Gerfin, M., Lehner, M. (2015) The influence of noise on net revenue and values of investment properties: Evidence from Switzerland. Universität Bern, Bern.
- Fahrländer, S. (2007), Hedonische Immobilienbewertung: Eine empirische Untersuchung der Schweizer Märkte für Wohneigentum 1985 bis 2005. München.
- Fahrländer, S. (2006), Semiparametric Construction of Spatial Generalized Hedonic Models for Private Properties. In: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2006 (4), S. 501–528.

---

## Technische Integration

- Alle Module sind als Webservices in beliebige Applikationen integrierbar
- IMBAS: Alle Module integriert
- AVALOQ, FINNOVA: Machbarkeitsprüfung 2014
- REAMIS: Machbarkeitsprüfung 2016
- Bestehende Integration in Drittapplikationen:

**CASAGENT**



**reamis**

**VITRUV**



---

## IMBAS-Kontakt

Stefan Fahrländer  
sf@fpre.ch  
+41 44 466 70 08

Manuel Lehner  
ml@fpre.ch  
+41 44 466 70 30

Jaron Schlesinger  
js@fpre.ch  
+41 44 466 70 04

---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich  
Schweiz

Münzrain 10  
3005 Bern  
Schweiz

+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00  
bern@fpre.ch  
www.fpre.ch

---

## Das Team

