

---

# IMBAS News: Super-Modul

## Projektentwicklung und -bewertung

Immobilien Bewertungs- und Analysesystem

August 2015

---

### Hintergrund

Fahrländer Partner bearbeitet jedes Jahr zahlreiche Standort- und Marktanalysen in der ganzen Schweiz. Dabei werden Makro- und Mikrolage des Standorts untersucht, Konkurrenzanalysen vorgenommen und Absorptionsmöglichkeiten geprüft. Das Projekt wird positioniert, Erträge bzw. Verkaufspreise geschätzt sowie Residualwerte ermittelt. Dafür verwendet Fahrländer Partner unter anderem die Vielzahl der im IMBAS integrierten Daten und Modelle. Mit dem neuen Super-Modul «Projektentwicklung und -bewertung» erfolgt eine konsistente und marktgerechte Herleitung des Projektwerts mittels räumlich differenzierter Daten und Modellen.

Das Super-Modul erlaubt eine einfache und schnelle, aber dennoch fundierte Projektbeurteilung unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren.

---

### Inhalt

In einem geführten Prozess werden zur Ermittlung des Werts eines Immobilienprojekts folgende Submodule bearbeitet:

- Baurechtliche Eckwerte / Mengengerüst
  - Mikro-Lagerating
  - Zielgruppen
  - Nutzungskonzeption / Wohnungsmix
  - Erträge / Erlöse
  - Erstellungskosten
  - DCF-Einstellungen
  - Residual- und Projektwert
- 

### Einsatzmöglichkeiten

- Positionierung und Konzeption in Architekturwettbewerben und Testplanungen
  - Landwertermittlung bei Entwicklungsprojekten
  - Controlling, phasenweise Bewertung im Projektverlauf
  - Evaluation von Szenarien
- 

### Baurechtliche Eckwerte / Mengengerüst

Grundlageneingabe/-berechnungen zum Start des geführten Prozesses:

- Standort der Liegenschaft
- Baurechtliche Eckwerte
- Ober-/unterirdische Geschoss-/Nutzflächen
- Nutzungsverteilung

Für alle weiteren getätigten Eingaben werden konsistente, empirisch belegte Modellvorschläge berechnet/geschätzt.

---

### Mikro-Lagerating

Neben der Makrolagen- ist die Mikrolagenanalyse entscheidend für die Zielgruppendefinition.

*Beispiel: Strassen-Lärmbelastung Nacht, Stadt Bern*



Modellvorschläge basieren auf:

- Mikro-Lagerating
- 

### Zielgruppen

Zielgruppendefinition als Basis einer optimalen Nutzungskonzeption sowie eines zielführenden Wohnungsmix:

- Soziale Schicht: statustief bis statushoch
- Lebensstil: bürgerlich-traditionell bis individualisiert
- Lebensphasen: Singles und Paare, Familien und WG

Modellvorschläge basieren auf:

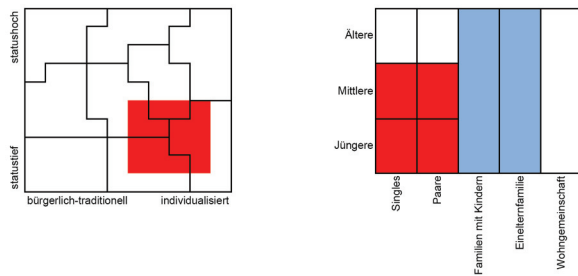
- Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt von Fahrländer Partner & sotomo
  - Prospektivmodell
  - Bewertungsmodelle
  - Mikro-Lagerating
- 

**FP**  
**RE**

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Eichstrasse 23  
8045 Zürich

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

*Beispiel: Zielgruppe Wohnen: Soziale Schicht: eher tief; Lebensstil: eher individualisiert; Junge und Mittlere Singles und Paare (80%), Familien (20%)*

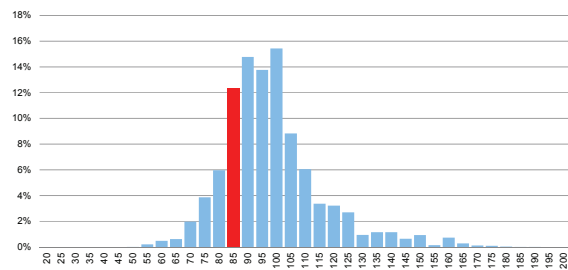


### Nutzungskonzeption / Wohnungsmix

Ableitung der optimalen Nutzungskonzeption und des Wohnungsmix von den definierten Zielgruppen:

- Grosszügigkeit, Standard, Energiestandard
- Wohnungsgrössen
- Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl

*Beispiel: Einordnung Wohnungsgrössen im Markt*



Modellvorschläge basieren auf:

- Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt von Fahrländer Partner & sotomo
- Verteilung Wohnungsgrössen im Markt

### Erträge / Erlöse

Schätzung der Verkaufspreise EWG sowie der Marktmieten MWG und Geschäftsflächen. Zudem Bestimmung Anzahl Parkplätze sowie Schätzung entsprechender Verkaufspreise und Marktmieten.

Modellvorschläge basieren auf:

- Bewertungsmodelle für Wohneigentum
- Marktmietemodelle MWG, Büro, Verkauf

### Test und Lizenzierung

Informationen zur Lizenzierung finden Sie in der IMBAS Übersicht.

Bei Interesse an einer Testversion, wenden Sie sich bitte an die angegebenen Kontaktpersonen.

### Erstellungskosten

Herleitung der Erstellungskosten mittels Benchmarks:

- Über Nutzflächenansatz
- Über kubische Berechnung

Modellvorschläge basieren auf:

- Baukostenmodell

### DCF-Einstellungen

Festlegung der DCF-Eckwerte für die Residual- und Projektwertermittlung:

- Bewertungsstichtag, Betrachtungshorizont
- Leerstand, laufende Kosten
- Diskontierung

Modellvorschläge basieren auf:

- DCF-Modell für Renditeliegenschaften

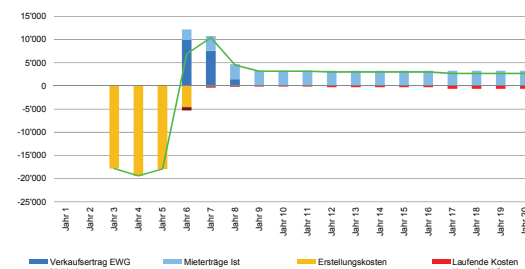
### Residual- und Projektwert

Mittels der Zeitachse der Projektumsetzung, der geschätzten Erträge und Erstellungskosten sowie den DCF-Einstellungen wird der Residual- und Projektwert ermittelt.

*Beispiel: Marktwert der Liegenschaft per ...*

heute (10.09.2015)	21'151'000 CHF
Bewertungsstichtag (31.12.2015)	21'667'000 CHF
Baubeginn (01.01.2018)	26'523'000 CHF
Fertigstellung (31.12.2020)	95'508'000 CHF

*Beispiel: Gesamterträge und -kosten im Zeitverlauf ausgehend vom Bewertungsstichtag*



### Kontakt

Für Anfragen sowie Support während Tests und lizenzierte Nutzung von IMBAS stehen wir Ihnen jederzeit per Email oder gerne auch telefonisch zur Verfügung:

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

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