
Fahrländer Partner
Raumentwicklung

IMBAS

BY **FPRE**

Das Immobilien Bewertungs- und
Analysesystem für die Schweiz



FPRE

Fahrländer Partner Raumentwicklung ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Bern und Frankfurt am Main. 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.



Partner

- Stefan Fahrländer, Dr. rer. oec., Volkswirt / Ökonometriker
- Manuel Lehner, MSc ETH / dipl. Ing. FH, Raum- und Verkehrsplaner
- Jaron Schlesinger, MA VWL UZH, DAS ETH, Volkswirt / Ökonometriker
- Mirjana Pepić Kauffrau
- Thomas Wider, MSc UZH / DAS ETH, GIS-Spezialist / Data Scientist
- Martin Bühler, MSc ETH Arch / Arch. SIA, Architekt
- Mattia Farei-Campagna, MA Econ. UZH, CAS UM UZH, Volkswirt / Immobilienökonom
- Arno Curschellas, dipl. Bauing. FH, MAS REM, Bauingenieur / Immobilienökonom

Mitgliedschaften



Mitgliedschaften FPRE oder div. Partner und Mitarbeiter

Systembetreiber

FPRE fungiert als Systembetreiber von REMMS (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability). Der Verein setzt sich zum Ziel, Immobilienprojekte und bestehende Einzelimmobilien (Hochbau) sowie Immobilienportfolios in der Schweiz und in weiteren Staaten bezüglich der Themen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – auf den Ebenen Makrolage, Mikrolage und Objekt datengestützt und objektiv im Sinne einer Standortbestimmung zu beurteilen.



Produkte

- IMBAS
- Metaanalysen / Monitor Regulierung
- FPREview
- Gemeindecheck
- Makro-Lagering
- Regionale Karten
- Nachfragersegmente
- Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI)
- Prospektivmodell
- Real Estate Scenario Cockpit (RESC)
- Immobilien-Preisindizes
- Immobilienumfrage
- Detailhandelsmodell
- Mikro-Lagering
- Standortanalyse
- Umgebungsanalyse
- Bewertungsmodelle für Wohneigentum
- Schnellbewertung für Makler-Webseiten
- Marktmietemodelle
- Bewertungsmodell für Renditeimmobilien
- Projektentwicklung und -bewertung
- Portfolioanalyse
- Comparables und Benchmarks

Dienstleistungen

Beratung:

- Standort- und Marktanalysen
- Immobilienstrategie
- Statistische Studien
- Soziodemographische Analysen
- Regionalökonomische Analysen
- Wettbewerbe und Testplanungen

Bewertung:

- Transaktionsbewertungen
- Land- und Projektbewertungen
- Mehrwertermittlungen
- Bewertungen von Wohneigentum
- Mieten und Ertragsanalysen
- Gerichtsgutachten
- Spezialbewertungen

Referenzen

Zu den Kunden von FPRE zählen internationale Organisationen wie die OECD und die öffentliche Hand. Der überwiegende Teil der Auftraggeber-schaft stammt aber aus der Privatwirtschaft:

- Immobilienentwickler
- Immobilieninvestoren
- Immobilienbewerter und -bewirtschafter
- Immobilienmakler
- Banken und Versicherungen

IMBAS

Immobilien Bewertungs- und Analysesystem

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. IMBAS kann flächendeckend in der Schweiz, im Fürstentum Liechtenstein und in Deutschland eingesetzt werden. Dank der Flexibilität der Webapplikation und dem nutzerfreundlichen Aufbau lässt sich IMBAS problemlos auf individuelle Kundenbedürfnisse anpassen.

Entstehung

Im Jahr 2006 wurde die erste IMBAS-Version für die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein 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 (Webservices). 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 regelmässige Penetration-Tests wird sichergestellt, dass die regulatorische 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 geprüft.

Im Jahr 2018 erfolgte die Erweiterung der Webapplikation auf Deutschland.

Ein weiterer Meilenstein stellt der Komplettneubau des Front-end im Jahr 2023 dar. Neben dem Erscheinungsbild wurden diverse Modelle überarbeitet und mit der Integration von REMMS auch das Thema Nachhaltigkeit stärker in den Fokus gerückt.

Seit dem Jahr 2024 arbeiten unsere Kunden produktiv auf der neuen Applikation.

IMBAS-Cockpit

Module | Meine Objekte | Academy | Admin | IMBAS | NP

Aktive Adresse
Höhtalstrasse 12, 5408 Ennetbaden | Zurücksetzen

Alle Module

Immobilienbewertung

- Eigentumswohnung** (Objekt)
Bewertung mit der hedonischen Methode, der Sachwertmethode oder der Ertragswertmethode.
Start →
- Einfamilienhaus** (Objekt)
Bewertung mit der hedonischen Methode, der Sachwertmethode oder der Ertragswertmethode.
Start →
- Renditeimmobilie** (Objekt)
Bewertung mit der DCF-Methode.
Start →
- Grundstück oder Projekt** (Objekt)
Projektentwicklung und -bewertung mit der DCF-Methode.
Start →
- Mietwohnung** (Objekt)
Ermittlung Marktmiete mit der hedonischen Methode.
Start →
- Bürofläche** (Objekt)
Ermittlung Marktmiete mit der hedonischen Methode.
Start →
- Verkaufsfläche** (Objekt)
Ermittlung Marktmiete mit der hedonischen Methode.
Start →
- Portfolioanalyse** (Objekt)
Gruppierung von Bewertungsobjekten und Portfolio-Export.
Start →

Support

IOSCO

Die International Organization of Securities Commissions publiziert die Principles for Financial Benchmarks. FPRE hat im April 2018 den IOSCO Letter of Compliance für die verschiedenen hauseigenen Bewertungsmodelle und Preisindizes publiziert.



swiss made software

IMBAS Advisory Board

- Dr. Hans-Michael Brey,
Stiftung Berliner Leben, Deutschland
- Prof. Dr. Roland Füss,
Universität St. Gallen, Schweiz
- Prof. Dr. Pascal Gantenbein,
Universität Basel, Schweiz
- Prof. Dr. Hans Christian Jünger,
Universität Stuttgart, Deutschland
- Dr. Stephan Kloess,
Kloess Real Estate, Altendorf, Schweiz
- Prof. em. Dr. Klaus Neusser, Wien, Österreich

Metaanalysen / Monitor Regulierung

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

- Metaanalyse Konjunktur Schweiz
- Metaanalyse Immobilien Schweiz
- Metaanalyse Immobilien Deutschland
- Übersicht Weiterbildung Immobilienökonomie

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 Einsatzbereich:

- Analyse der Makrolage

Makro-Lagering

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

- Makro-Lagering Mietwohnung
- Makro-Lagering Büro
- Makro-Lagering Verkauf
- Makro-Lagering Gewerbe / Spitzenindustrie
- Makro-Lagering Logistik

Häufige Einsatzbereiche:

- Schnelle Analyse eines Standorts
- Portfolioanalyse / Benchmarking

Standortanalyse	<p>Die Standortanalyse bietet Daten und Ratings für Wohn- und/oder Geschäftsimmobilien auf den Ebenen Makro- und Mikrolage.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Makro- und Mikrolagetext – Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus – Makro- und Mikro-Lageratings
Umgebungsanalyse	<p>Die Umgebungsanalyse dient der kleinräumigen Analyse von bewertungsrelevanten Indikatoren.</p> <p>Indikatoren (Auswahl):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Raumgliederung / Topographie – Baugesuche / -bewilligungen – Image des Quartiers – Dienstleistungen – Schulen / Tagesbetreuung – Verkehr – Fussgängerfrequenzen – Lärmbelastung
Mikro-Lagerating	<p>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.</p> <p>Teilratings:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Besonnung – Aussicht – Image des Quartiers – Dienstleistungen – Freizeit / Erholung – Öffentlicher Verkehr – Strassenanbindung – Lärmbelastung
Regionale Karten	<p>Das Modul regionale Karten bietet eine grosse Auswahl von Makrolagedaten zur massgeschneiderten Analyse von Gemeinden und Stadtteilen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kartographische Analysen – Makrolagen-Vergleich – Makrolagen-Aggregationen

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
- Sachwertmethode
- Ertragswertmethode

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

- Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage
- Erstellungskosten
- Landwert
- Nettomiete und Bruttokapitalisierung
- Comparables (Preisverteilungen, Einzeltransaktionen und Angebote)

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

Schnellbewertung

Schnellbewertung von Wohneigentum – Einbindung in Ihre Webseite zur Lead-Generierung:

- Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser
- Umfangreiche Standortinformationen auf der Ergebnisseite
- Umsetzung als iFrame: Sehr einfache Integration in Ihre Webseite
- Responsive Design: Nutzung auf PC-Screen, Tablet und Smartphone
- Flexibles Farbschema für eine optimale grafische Einbindung
- Lead-Package: Email an Sie mit Objekt- und Kontaktdaten nach jeder Bewertung
- Lead-Package: Email an Sie mit Objekt- und Kontaktdaten nach jeder Bewertung
- 4 Sprachen: Deutsch, Französisch, Italienisch, Englisch

Marktmietemodelle	<p>Es stehen folgende hedonische Modelle zur Schätzung der Marktmieten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mietwohnungen (brutto, netto, Nebenkosten) – Bürofläche – Verkaufsfläche <p>Wie bei den Bewertungen von Wohneigentum wird der Nutzer durch einen strukturierten Prozess geführt sowie durch Submodelle und Modellvorschläge unterstützt.</p>
Bewertungsmodelle für Renditeimmobilien	<p>Die Bewertung von Renditeimmobilien erfolgt mittels Discounted Cashflow Methode (DCF). Es besteht die Möglichkeit, die Bearbeitung auf Ebene von Nutzungsgruppen oder mit einem detaillierten Mieterspiegel vorzunehmen.</p> <p>Submodelle und Modellvorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage – Hedonische Marktmieten – Modellvorschläge für Leerstände – Benchmarks für laufende Kosten – Modellvorschläge für Diskontierung
Rendite-Comparables	<p>Das Modul Rendite-Comparables dient der Abfrage von Brutto-Renditen basierend auf Transaktionen. Der Nutzer kann Brutto-Renditen zu folgenden Gebäudenutzungen abfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mehrfamilienhaus – Gemischt genutzt – Bürogebäude
Projektentwicklung und -bewertung	<p>Das Modul Projektentwicklung und -bewertung erlaubt die Bewertung von komplexen Grundstücken. In einem geführten Prozess bearbeiten die Nutzer eine Projektbewertung in folgenden Schritten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baurechtliche Eckwerte / Mengengerüst – Zielgruppendefinition – Nutzungskonzeption / Wohnungsmix – Erträge / Erlöse und Erstellungskosten – Residual- / Projektwertermittlung (DCF)

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
- Flexible Lizenzierungsmöglichkeiten

Technische Integration

- Alle Module sind als Webservices in beliebige Applikationen integrierbar
- IMBAS: Alle Module integriert
- Integration in Drittapplikationen (Auswahl):



Datenquellen

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

Literatur

- FPRE (quartalsweise)
IMBAS für Wohneigentum: Qualitätsbericht.
- FPRE (quartalsweise)
IMBAS für Mietwohnungen: Qualitätsbericht.
- Dambon, J., Fahrländer, S., Karlen, S., Lehner, M., Schlesinger, J., Sigrist, F., Zimmermann, A. (2022) Examining the vintage effect in hedonic pricing using spatially varying coefficients models: a case study of single-family houses in the Canton of Zurich, in: Swiss Journal of Economics and Statistics.
- Fahrländer, S., Gerfin, M., Lehner, M. (2015) The influence of noise on net revenue and values of investment properties: Evidence from Switzerland, Discussion Paper 15-02, Universität Bern.
- Fahrländer, S. (2008), Indirect Construction of Hedonic Price Indexes for Private Properties, in: Swiss Journal of Economics and Statistics, Vol. 2008 (4), S. 607–630.
- Fahrländer, S. (2007), Hedonische Immobilienbewertung: Eine empirische Untersuchung der Schweizer Märkte für Wohneigentum 1985 bis 2005. Forum Wirtschaft, Martin Maidenbauer Verlag, 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.

IMBAS

Ansprechpersonen

Stefan Fahrländer
sf@fpre.ch
+41 44 466 70 08
+41 79 707 85 27

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

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

IMBAS-Schulungen

Schulungen für Einsteiger und fortgeschrittene Anwender werden regelmässig schweizweit angeboten. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

fpre.ch/forschung-lehre/imbas-schulungen/

oder



Fahrländer Partner
Raumentwicklung

Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
Schweiz

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

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

Das Team

