

---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

---

# IMBAS

BY **FPRE**

Das Immobilien Bewertungs- und  
Analysesystem für Deutschland



---

# FPRE

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein unabhängiges immobilienökonomisches Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Hauptsitz in Zürich. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. FPRE ist seit 2018 in Deutschland tätig und eröffnete im August 2020 mit der Fahrländer Partner (Deutschland) AG eine eigenständige Niederlassung in Frankfurt am Main.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE 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 Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen. Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein.

---

## Partner

Magnus Danneck, Dipl.-Kaufmann  
– Betriebswirt, PR-Berater (PZOK)  
– CEO Deutschland

Stefan Fahrländer, Dr. rer. oec.  
– Volkswirt / Ökonometriker  
– CEO Schweiz  
– Verwaltungsrat Fahrländer Partner  
(Deutschland) AG

Manuel Lehner, MSc ETH / dipl. Ing. FH  
– Raum- und Verkehrsplaner

Jaron Schlesinger, MA VWL UZH, DAS ETH  
– Volkswirt / Ökonometriker

---

## Produkte Deutschland

- IMBAS
- Bewertungsmodelle Wohnen
- Bewertungsmodell Rendite
- Schnellbewertung / Leadgenerator
- Mietpreismodelle
- Gemeindecheck (Makrolage)
- Standortanalyse (Makro- und Mikrolage)
- Comparables und Zeitreihen
- Makro-Lagerating
- Mikro-Lagerating
- Umgebungsanalyse (Karten)
- Nachfragesegmente
- Bewertungsmodell Projektentwicklung inkl. Baukosten
- Projektentwicklung und -bewertung
- Portfolioanalyse
- Comparables und Benchmarks

---

## Referenzen

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

- Banken und Finanzdienstleister
- Immobilienberatungsunternehmen
- Immobilienbewerter und -bewirtschafter
- Projektentwickler
- Private / Institutionelle Immobilieninvestoren
- Wohnungsbaugenossenschaften
- Immobilien AGs

---

## Mitgliedschaften



---

## Qualität & Sicherheit

FPRE ist seit 2008 nach dem Qualitätsmanagementsystem ISO 9001 zertifiziert. FPRE erfüllt die Anforderungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA mit Blick auf die IT-Infrastruktur und Datensicherheit. FPRE verpflichtet sich seit 2018 zur Einhaltung der Principles for Financial Benchmarks der International Organization of Securities Commissions, IOSCO.



swiss made software

---

# IMBAS

## Immobilien Bewertungs- und Analysesystem

Um den Herausforderungen der Immobilienbewertung optimal zu begegnen und um Immobilien fundiert und transparent zu analysieren und zu bewerten, hat FPRE die Webapplikation IMBAS geschaffen. IMBAS kann mit allen gängigen Internet-Browsern genutzt werden. IMBAS erlaubt über einen Algorithmus eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen. Weiterhin können Makro- und Mikrolagedaten sowie -ratings flächendeckend für jede Adresse in Deutschland auf Knopfdruck abgerufen werden. IMBAS kann flächendeckend in Deutschland, in der Schweiz sowie im Fürstentum Liechtenstein eingesetzt werden. Dank der Flexibilität der Webapplikation und dem nutzerfreundlichen Aufbau lässt sich IMBAS problemlos auf individuelle Kundenbedürfnisse anpassen und über API in bestehende technische Infrastrukturen integrieren.

---

## Entstehung

Im Jahr 2006 wurde die erste IMBAS-Version für die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein an unsere Kunden ausgeliefert. Seither wurde die Webapplikation kontinuierlich erweitert und den Bedürfnissen der Kunden sowie den Herausforderungen der Bewertungsrealität angepasst.

Mit der Nutzung von IMBAS durch Banken und andere Kunden mit erhöhten Sicherheitsansprüchen stiegen die Sicherheitsanforderungen der Applikation. Regelmäßige Penetration-Tests stellen sicher, dass die regulatorischen Anforderungen betreffend IT-Infrastruktur und Datensicherheit einwandfrei erfüllt werden. Zudem verpflichtet sich FPRE zur Einhaltung der IOSCO-Principles for Financial Benchmarks. 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.

# Impressionen

Alle Objekte  
Musterstraße 1, 60325 Frankfurt am Main [Zurücksetzen](#)

## Alle Module

### Immobilienbewertung

<b>Eigentumswohnung</b> <span>Objekt</span> Bewertung mit der hedonischen Methode, der Sachwertmethode oder der Ertragswertmethode. <a href="#">Start →</a>	<b>Einfamilienhaus</b> <span>Objekt</span> Bewertung mit der hedonischen Methode, der Sachwertmethode oder der Ertragswertmethode. <a href="#">Start →</a>	<b>Renditeimmobilie</b> <span>Objekt</span> Bewertung mit der DCF-Methode. <a href="#">Start →</a>
<b>Grundstück oder Projekt</b> <span>Objekt</span> Projektentwicklung und -bewertung mit der DCF-Methode. <a href="#">Start →</a>	<b>Mietwohnung</b> <span>Objekt</span> Ermittlung Marktmiets mit der hedonischen Methode. <a href="#">Start →</a>	<b>Bürofläche</b> <span>Objekt</span> Ermittlung Marktmiets mit der hedonischen Methode. <a href="#">Start →</a>
<b>Einzelhandelsfläche</b> <span>Objekt</span> Ermittlung Marktmiets mit der hedonischen Methode. <a href="#">Start →</a>	<b>Portfolioanalyse</b> <span>Objekt</span> Gruppierung von Bewertungsobjekten und Portfolio-Export. <a href="#">Start →</a>	

---

## Metaanalysen

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

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

---

## Gemeindecheck

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

Themen (Auswahl):

- Automatisch generierter Makro-Lagetext
- Bevölkerung / Demographie
- Nachfragesegmente / Lebensphasen
- Einkommen / Kaufkraft / Steuern
- Wohnungsmarkt
- Arbeitsstätten / Beschäftigte / Branchen
- Marktwerte / Marktmieten / Preisniveaus
- Langfristige Perspektiven

Bevorzugter Einsatzbereich:

- Analyse der Makrolage

---

## Makro-Lagerating

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

Folgende Makro-Lageratings sind über IMBAS verfügbar:

- Makro-Lagerating Mietwohnungen
- Makro-Lagerating Büro
- Makro-Lagerating Verkauf
- Makro-Lagerating Industrie

Bevorzugte Einsatzbereiche:

- Schnelle Analyse eines Standorts
- Portfolioanalyse / Benchmarking

---

## Standortanalyse

Die Standortanalyse bietet Daten und Ratings für Wohn- und Gewerbeimmobilien auf den Ebenen Makro- und Mikrolage.

- Makro- und Mikrolagetext
- Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus
- Makro- und Mikro-Lageratings

Häufige Einsatzbereich:

- Analyse der Makro- und Mikrolage

---

## Umgebungsanalyse

Die Umgebungsanalyse dient der kleinräumigen Analyse von bewertungsrelevanten Indikatoren.

Indikatoren (Auswahl):

- Angebote Wohneigentum
- Angebote Mietwohnungen
- Angebote Einzelhandelsflächen
- Öffentlicher Verkehr
- Carsharing
- Lebensmittel-Einzelhandel
- Bildungseinrichtungen
- Kliniken / Krankenhäuser
- Botschaften
- Shopping Center

Bevorzugte Einsatzbereiche:

- Beurteilung der Mikrolage bei Bewertungen
- Abbildungen für Berichterstattungen
- Bezug von Kartenmaterial für Gutachten und Exposés

---

## Mikro-Lagerating

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

---

## Bewertungsmodelle für Wohneigentum

Die Bewertungsmodelle für Wohneigentum (ETW und EFH) führen die Nutzer durch einen strukturierten Prozess zur Erfassung, Bewertung und Dokumentation. Die Modelle basieren auf mehreren 100.000 Vergleichsdatensätzen. Folgende Bewertungsmethoden stehen zur Verfügung:

- Hedonische Methode
- Sachwertmethode
- Ertragswertmethode

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

- Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage / Renovationsbedarf
- Erstellungskosten
- Bodenwert
- Miete (nettokalt) und Bruttokapitalisierung (Vervielfältiger)
- Comparables (Preisverteilungen und Angebote)

Für alle genannten Bewertungsmodelle werden auf Knopfdruck qualitativ hochwertige Erstgutachten ausgespielt.

---

## Schnellbewertung

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

Die wesentlichen Eckdaten und Features der FPRE-Schnellbewertung auf einen Blick:

- Bewertung von ETW und EFH
- Ergebnisseite mit Standortinformationen
- 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
- Versand der Schnellbewertung an Ihre Kunden als PDF mit individuell gestaltbaren Versandmail



---

## Marktmietemodelle

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

- Mietwohnung (nettokalt)
- Bürofläche
- Verkaufsfläche

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

---

## Bewertungsmodelle für Renditeimmobilien

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

Submodelle und Modellvorschläge:

- Herleitung Zustand / Standard / Mikrolage
- Hedonische Marktmieten
- Modellvorschläge für Leerstände
- Benchmarks für Bewirtschaftungskosten
- Modellvorschläge für Diskontierung
- Sachwertmethode gem. ImmoWertV
- Ertragswertmethode gem. ImmoWertV

---

## Rendite-Comparables

Das Modul Rendite-Comparables dient der Abfrage von Brutto-Renditen basierend auf Transaktionen. Der Nutzer kann Brutto-Renditen zu folgenden Gebäudenutzungen abfragen:

- Mehrfamilienhaus
- Gemischt genutzt
- Bürogebäude

---

## 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)

---

## Portfolioanalyse

Neben der Analyse und Bewertung von Einzelimmobilien ermöglicht IMBAS mit dem Modul Portfolioanalyse auch die Bewertung und Analyse großer Immobilienportfolios.

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

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

---

## 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
- Verfügbare Sprachversionen: Deutsch, Französisch, Englisch, Italienisch
- Flexible und auf individuelle Bedürfnisse angepasste Lizenzierungsmöglichkeiten

---

## Technische Integration

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

 Amenti

 immopac®  
digital real estate platform

 PROPbase

 ETH zürich

 LUUCY

 reanis

 homedial24

 on-geo

 STREETS

 houzy

 onOffice

 VITRUV

 immobilfer.ch

 properti

 wincredit

---

## Datenquellen

- Makrolage: Öffentliche Statistiken sowie eigene Daten und Modelle
- Wohneigentum: Transaktionsdaten von Lizenznehmern; Angebotsdaten von Immobilienportalen
- DCF: Modellvorschläge für Erträge, laufende Kosten, Diskontierung
- Marktmieten: Transaktionsdaten von Lizenznehmern; Angebotsdaten von Immobilienportalen

---

## Literatur

- FPRE (quartalsweise)  
IMBAS für Wohneigentum: Qualitätsbericht.
- FPRE (quartalsweise)  
IMBAS für Mietwohnungen: Qualitätsbericht.
- Fahrländer, S. (2019), Transformation von Datenanalyse und Immobilienbewertung. Peyinghaus, M. und R. Zeitner, Wiesbaden.
- 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 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

---

IMBAS  
Ansprechpartner

Magnus Danneck  
magnus.danneck@fahrlaenderpartner.de  
+49 69 2475 689 250  
+49 170 227 2669

Marco Witzel  
marco.witzel@fahrlaenderpartner.de  
+49 151 445 814 75

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

---

Fahrländer Partner  
Raumentwicklung

Barckhausstrasse 1  
60325 Frankfurt am Main

+49 69 2475 689 250  
info@fahrlaenderpartner.de  
www.fahrlaenderpartner.de

Weitere Standorte:  
Zürich / Bern

Copyright ©  
Fahrländer Partner Raumentwicklung, 2024

---

Das Team

