

Die ImmAzing® SUITE

**Automatisierte Immobilienbewertung
Schnell. Sicher. Präzise.**

Über uns

DataScience Service GmbH wurde 2016 von Dr. Ronald Weberndorfer und Dr. Wolfgang Brunauer gegründet. Seit Beginn wird das Unternehmen von der **Compass Gruppe** sowie **Justimmo** als **Kooperationspartner** begleitet.

2016 wurde das Startup unter die „**Top 25 Startups in Europa**“ gewählt, 2021 folgte der **1. Platz des GEWINN-Jungunternehmer-Wettbewerbes** in der Kategorie „**Hightech**“. Seitdem verzeichnet das Unternehmen einen erfolgreichen sowie beständigen Wachstum.

DataScience Service GmbH hat heute über **40 Mitarbeiter:innen an zwei Standorten**. Expert:innen aus mehr als 15 Nationen unterstützen das Gründungsteam sowie ein wissenschaftliches Beratungsboard mit ihrem breiten Expertenwissen.



Unser Angebot



DATA

Nur die besten Daten: Ein flächendeckendes Datennetz auf Adressebene mit Kaufpreisen und Geodaten

®



SCIENCE

Ein **hochwissenschaftliches, statistisches Bewertungsmodell**, das ständig weiterentwickelt wird



SERVICE

Unser Service an unsere Kunden aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft:

Stabilität, Kompetenz und Vertrauen

Herausforderungen in der Immobilienbewertung

In den meisten Unternehmen ist die **Erstellung** von Gutachten mit einem **hohen Aufwand** verbunden.

Immobilienbewertungen erfolgen oft noch **manuell**. Userspezifisch werden Dokumente dann meist **nicht einheitlich gesichert**.

Oftmals ist die **Datenqualität mangelhaft** oder es sind nicht ausreichend Daten für eine Bewertung vorhanden. Exakte Ergebnisse können jedoch nur mit vollständigen und aktuellen Marktdaten erzielt werden. Um diese zu erhalten, ist ein **hoher Rechercheaufwand** nötig, der unnötig Ressourcen kostet.

EU-Verordnungen erhöhen den Druck auf Finanzierer und somit auf den ganzen Immobilienmarkt. Zusätzlich besteht von regulatorischer als auch von Marktseite die Notwendigkeit, Nachhaltigkeitsleistungen zu verbessern.

A blurred background image of two people working on electronic devices. A person in the foreground is wearing glasses and a striped shirt, focused on a laptop keyboard. Another person's hands are visible in the background, holding a tablet. The overall atmosphere is professional and tech-oriented.

Die ImmAzing® SUITE

Ihre medienbruchfreie und nahtlose Wertschöpfungskette

Die ImmAzing® SUITE

Daten und Informationen

ImmAzing EXPLORER
Kaufpreise und Grundbuchsdaten
ImmAzing APP

Portfoliomanagement

Marktvolatilitätsanalyse
Übersicht des Portfolios

Wertindikation

ImmAzing MINI
ImmAzing QUICK

ImmAzing
SUITE

Markt-Monitoring

Frühwarnsystem (EWS)
Marktprognosen und -szenarien

Immobilienbewertung

ImmAzing PRO
ImmAzing CALC

Unterstützung bei Regulatorik

ESG-Daten zur Unterstützung im Kreditprozess
General Data Protection Regulation (GDPR)
Gewerbeimmobilienpreisindex (GIMPI)

Die Vorteile unserer maßgeschneiderten Lösungen

- **Prozessoptimierungen** und **Ressourcen-Einsparungen** durch eine medienbruchfreien und nahtlose Wertschöpfungskette
- **Transparente** und **nachvollziehbare** Bewertungen und Wiederbewertungen
- Zugriff auf eine **einzigartige, flächendeckende Datenbasis** für Österreich
- **Frühzeitige Erkennung** von potenziellen **Risiken**

DataScience Service GmbH arbeitet **Regulatorik konform** und erfüllt die **höchsten Sicherheitsanforderungen** (ISO 27001).

Wertindikation

ImmAzing® MINI

ist eine Schnellbewertungs-API (Automation Programming Interface) für die automatische Bewertung von Wohnimmobilien. Diese kann beispielsweise für die Einbindung in Landing-Pages oder Prozesslösungen genutzt werden. Durch die Eingabe der Adresse und wenigen Objekteigenschaften einer Wohnimmobilie ist diese Lösung ohne Vorkenntnisse geeignet.

ImmAzing® QUICK

erstellt als webbasierte Lösung oder API automatische Schnellbewertungen von Wohnimmobilien. Das Modell basiert auf dem gleichen Rechenkern wie ImmAzing® PRO, weist jedoch weniger Eingabefelder auf. Über eine standardisierte Schnittstelle ist ImmAzing® QUICK in den Grundbuch-Compass integriert, wodurch mit 3-5 Eingaben ein valider Immobilienwert mit einer Bandbreite zur Verfügung steht.

Beide Produkte sind mit sehr geringem Schulungsaufwand umgehend einsatzbereit.

Immobilienbewertung

ImmAzing® PRO

erstellt Detailbewertungen von Wohnimmobilien mit geringem Aufwand.

Diese werden von Sachverständigen, in der Marktfolge oder von Immobilienbewertungsabteilungen eingesetzt, um den Kreditentscheidungsprozess optimal zu unterstützen. Jeder Schritt der Bewertung ist nachvollziehbar und sorgt für absolute Transparenz im Bewertungsprozess. Der Bewerter kann jederzeit und an jeder Stelle in die Bewertung eingreifen, damit folgt ImmAzing® PRO den europäischen Bewertungsstandards.

ImmAzing® CALC

ist das Expertentool, das Bewertern und Sachverständigen Zeit durch umfangreiche Automatisierung spart.

Eine flexible Web-Eingabemaske im „Excel Look and Feel“ ermöglicht es, je nach Bedarf eine einfache oder auch sehr detaillierte Erfassung durchzuführen. Anpassungen von bestehenden Bewertungen oder Wiederbewertungen können nachvollziehbar und ressourcenschonend durchgeführt werden. Ihre Bewertungen werden revisionssicher in der Datenbank gespeichert.

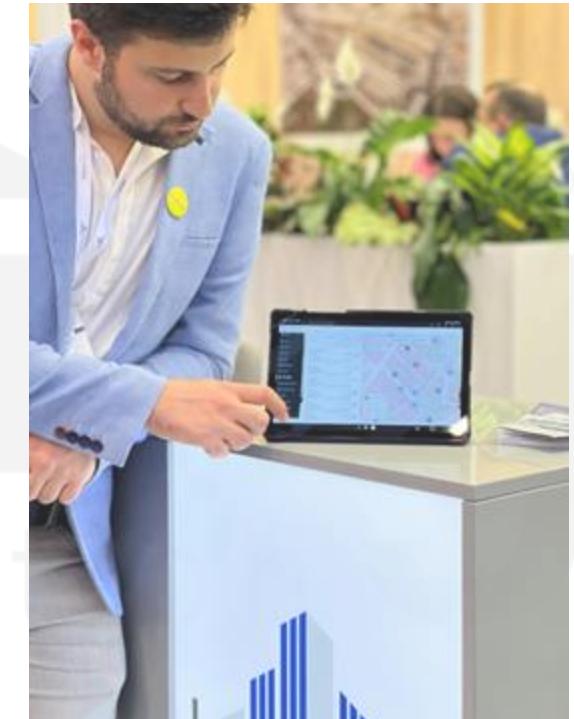
Portfolioverwaltung und Wiederbewertung

ImmAzing® Marktvolatilitätsanalyse und Portfolioservice

verwaltet Immobilienportfolios und ermöglicht eine umfassende Analyse von Wertentwicklungen auf regionaler Ebene. Das Service ist konsistent mit den ImmAzing® Bewertungsprozessen und direkt mit diesen verbunden.

Ein Überblick der historischen Ergebnisse des Portfolios ist jederzeit abrufbar. Simulationen über Wertfortschreibungen können automatisch aktualisiert und in Kundensysteme (z.B. Kernbanksysteme) übertragen werden.

Die Lösung deckt alle regulatorischen Anforderungen (EBA-Richtlinien, CRR3 etc.) ab, auch bei der Wiederbewertung Ihres Portfolios.



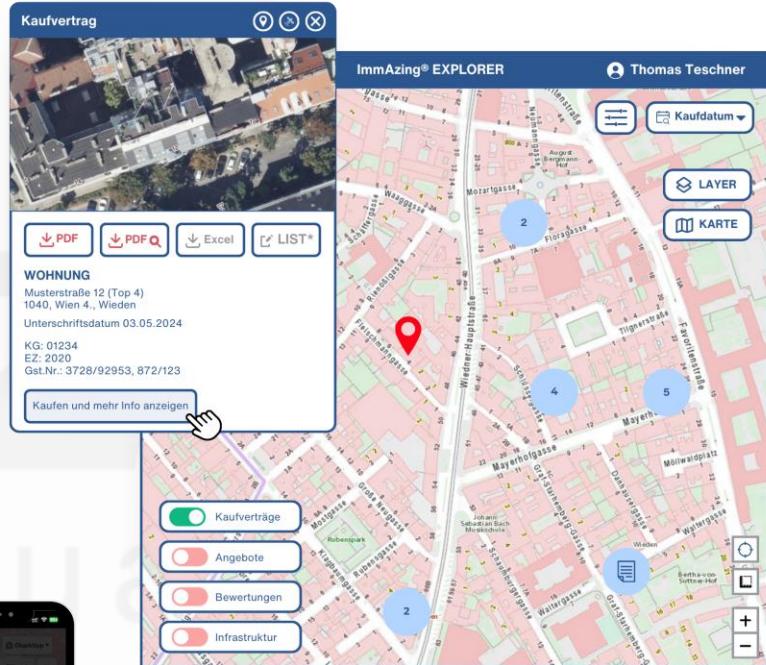
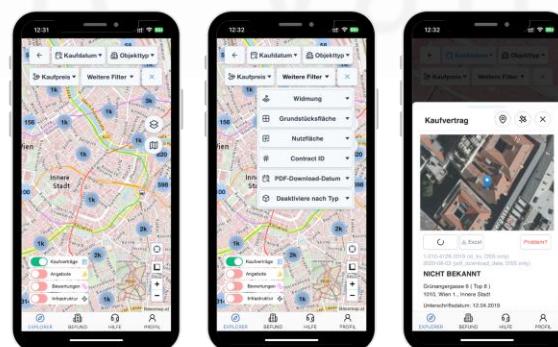
Plattform für Geoinformationen

ImmAzing® EXPLORER

ist eine Webapplikation für Geoinformationen. Sie aggregiert Daten aus verschiedenen Quellen und stellt sie in einer einheitlichen, nutzerfreundlichen Oberfläche zur Verfügung. Diese Applikation ermöglicht es dem Nutzer, sich ein vollständiges Bild des Marktumfeldes, etwaiger Risiken und rechtlicher Rahmenbedingungen der Immobilie zu machen.

Auszug der Features:

- Darstellung von Geodaten, Marktinformationen und Kaufpreisen auf interaktiven Karten
- Herunterladen und Verwalten von Grundbuchdaten
- Direkter Erwerb von Kaufverträgen
- Immobilienangebote mit Filteroption
- Darstellung von Nachhaltigkeits- und Risikodaten



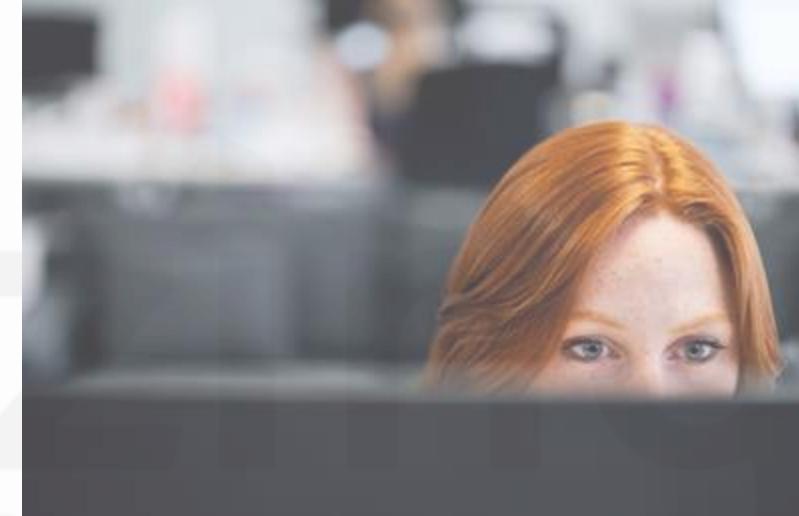
Die mobile App ist für Android und iOS verfügbar.

Markt-Monitoring

Das ImmAzing® **Frühwarnsystem** ist ein speziell für **Wohnungsmärkte** entwickeltes System von **regionalen Frühwarnindikatoren**. Es nutzt einen Asset-Pricing-Ansatz zur Ermittlung gleichgewichtiger Preis-Mieten-Quoten für Wien und österreichische Landeshauptstädte. **Fehlbewertungen** können dadurch erkannt und **Überbewertung verhindert** werden.

Das Frühwarnsystem steht für Österreich und Deutschland zur Verfügung.

Es ist möglich, **Simulationen von Szenarien** durchzuführen (z.B. Zinsszenario 5%), um diverse Risiken des eigenen Immobilienportfolios professionell einschätzen zu können.



Unterstützung bei Regulatorik

Um Marktrisiken langfristig zu identifizieren, unterstützen wir Finanzinstitute bei der Analyse ihrer Portfolien durch Indikatoren in unserem Frühwarnsystem. Zudem helfen wir dabei, die herausfordernden Anforderungen der Regulierungsbehörden im Bereich ESG zu erfüllen.

Die ESG-Landkarten im ImmAzing® EXPLORER stellen visuell **objektive Indikatoren auf Objekt-Ebene** dar. **Physische und transitorische Risiken** werden in einem umfassenden ESG-Report oder als Schnittstelle (API) zur Verfügung gestellt.

Auf Basis von Vergleichsobjekten mit Energiekennzahlen können mittels eines statistischen Modells auch **Energieeffizienzberechnungen** für andere Objekte ermittelt werden.

Die Energiekennzahlen finden ebenso im ImmAzing® PRO Berücksichtigung.

Die **Analysen und Simulationen** unterstützen dabei, **Risiken zu minimieren, Kreditportfolios strategisch auszurichten** und neue Geschäftsfelder zu erschließen.



Kundenstimmen und Partnerschaften



Dipl. Ing. I. Kainz schätzt den **hohen Automatisierungsgrad** und die modellgestützten Vorschlagswerte. Diese verringern den Bearbeitungsaufwand der Volksbank Wien.



Mag. C. Remsberger sagt über **ImmAzing® PRO**, dass unser Produkt ein Mehr an **Markttransparenz** und **Sicherheit** bei der Finanzierung der Wohnräume ihrer Kundinnen und Kunden bietet.



H. Luckert lobt **ImmAzing® QUICK**, da es INFINA die ausgezeichnete Möglichkeit bietet, eine **schnelle Ersteinschätzung** für ihre Kundinnen und Kunden zur Machbarkeit einer Finanzierung zu erhalten.



Seit **2016** sind wir **offizieller Lieferant des Immobilienpreisindex**



Das Fachmagazin nutzt unsere Daten für seine jährliche **Grundstückspreisübersicht**



In Kooperation mit unserem langjährigen Partner entstand 2024 der **Immobilien-Compass Marktrückblick 2024**

Langjährige Partnerschaften ermöglichen es uns, unseren Kunden innovative, maßgeschneiderte und sichere Lösungen anzubieten:



Impressum:

DataScience Service GmbH
Neubaugasse 56/2/10, 1070 Wien, Österreich
office@datascience-service.at

FN 451012d
UID: ATU70989709
Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien

Copyright:

Bilder und Grafiken: DataScience Service GmbH, istockphoto

Text und Inhalt: DataScience Service GmbH

Stand März 2025

