

The background of the image is a blurred photograph of a person's hands interacting with a tablet. Overlaid on this are several semi-transparent financial charts, including line graphs and bar charts, in shades of blue and white. The overall aesthetic is professional and tech-oriented.

# **Die ImmAzing<sup>®</sup> 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.



# **Die ImmAzing<sup>®</sup> SUITE**

**Ihre medienbruchfreie und nahtlose Wertschöpfungskette**

# Die ImmAzing<sup>®</sup> SUITE

---

## Wertindikation

ImmAzing MINI  
ImmAzing QUICK

## Immobilienbewertung

ImmAzing PRO  
ImmAzing CALC

## Daten und Informationen

ImmAzing EXPLORER  
Kaufpreise und Grundbuchsdaten  
ImmAzing APP

SUITE  
**ImmAzing**

## Portfoliomanagement

Marktvolatilitätsanalyse  
Übersicht des Portfolios

## Markt-Monitoring

Frühwarnsystem (EWS)  
Marktprognosen und -szenarien

## 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 Neubewertungen
- 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<sup>®</sup> 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<sup>®</sup> PRO den europäischen Bewertungsstandards.

## **ImmAzing<sup>®</sup> 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 Neubewertung

---

## **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 Neubewertung Ihres Portfolios.



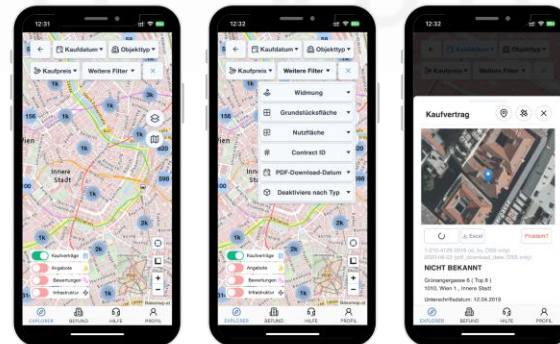
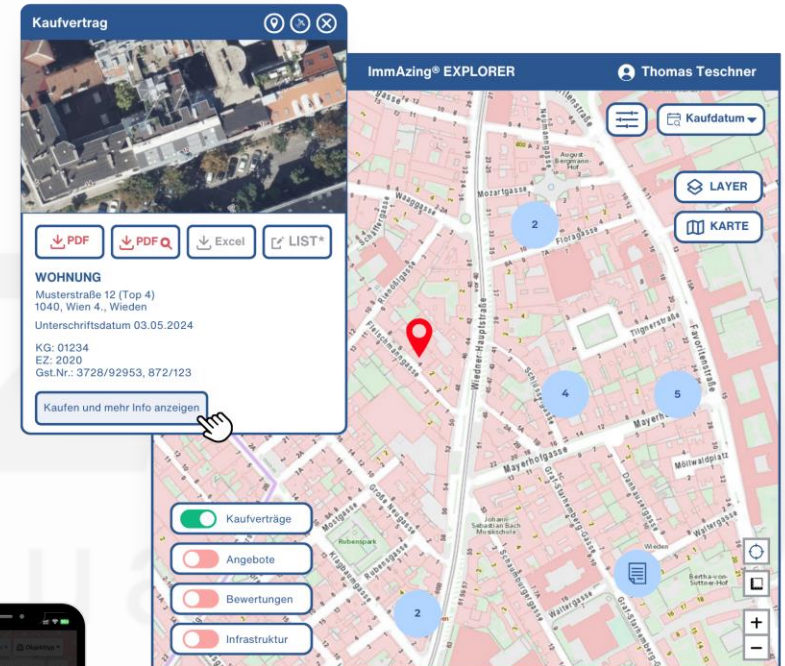
# Plattform für Geoinformationen

## ImmAzing® EXPLORER

ist eine Webapplikation für Geoinformationen. Sie aggregiert Daten aus verschiedensten 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.

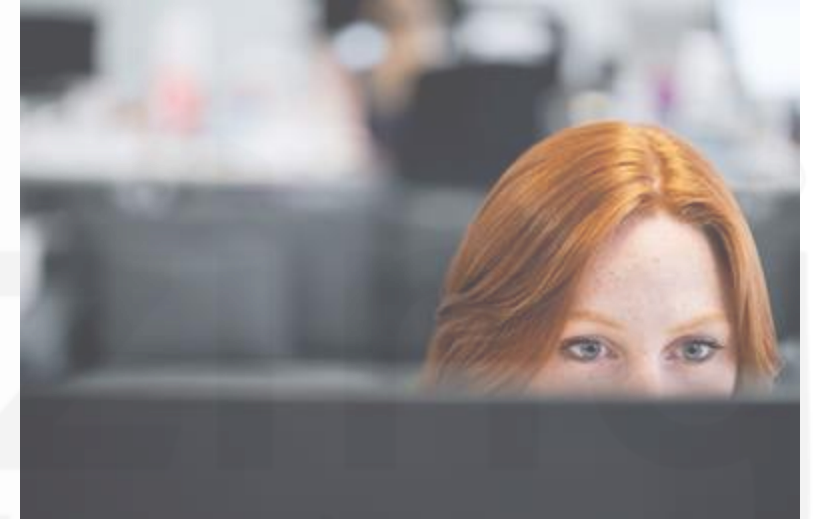
# Markt-Monitoring

---

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 Landes-hauptstädte. **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 Wohnträume 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 2025 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

