

ImmAzing®

We love forging powerful tools with data

COMPASS - Law Talks:

Immobilien im Wandel

Was ESG für Investitionen bedeutet

13.05.2024

DI Dr. Ronald S. Weberndorfer / CEO

DataScience Service GmbH

Eine neue Generation der Immobilienbewertung



Gründung 2016

und sofort unter die Top 25 Startups in Europa gewählt

2021 Sieger des GEWINN-Jungunternehmer-Wettbewerb

Kategorie „Hightech“



2 Standorte

Wien und Salzburg



Expert:innen

Inhouse: 50 motivierte, internationale Expert:innen

Extern: Scientific Board und wissenschaftliche Kooperationspartner



Zufriedene Kunden

Banken, Sachverständige, Makler und Unternehmen der Finanz- und Immobilienwirtschaft

DataScience Service GmbH

Eine neue Generation der Immobilienbewertung



Data

Wir haben die **besten Daten** auf Adressebene

Kaufpreise & Geodaten



Science

Wir analysieren und modellieren mit modernsten

Wissenschaftlichen Methoden



Service

Wir bieten mit unseren Services **Stabilität, Kompetenz** und **Vertrauen** für unsere Kunden



Die ImmAzing[®] Suite

Wertindikation



MINI/QUICK



LITE

STABILITÄT

Daten & Information



Kaufpreise



Grundbuch



EXPLORER

Bewertung



PRO



CALC



Mobile APP

KOMPETENZ

Regulatorik



ESG



GDPR



GIMPI

Portfoliomanagement



Übersicht



EQ



MV/PF

VERTRAUEN

Markt-Monitoring



EWS



SZ



MP

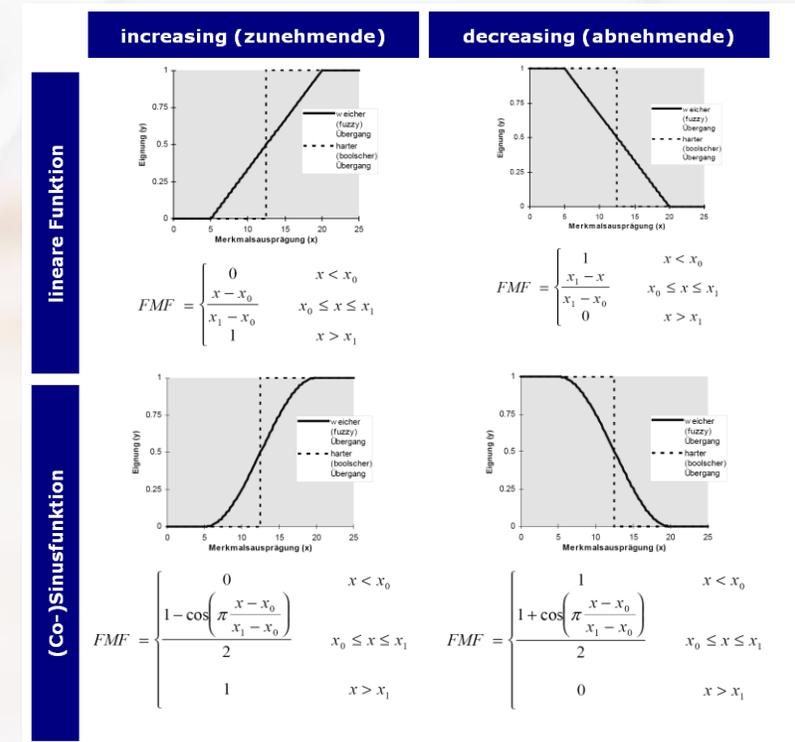
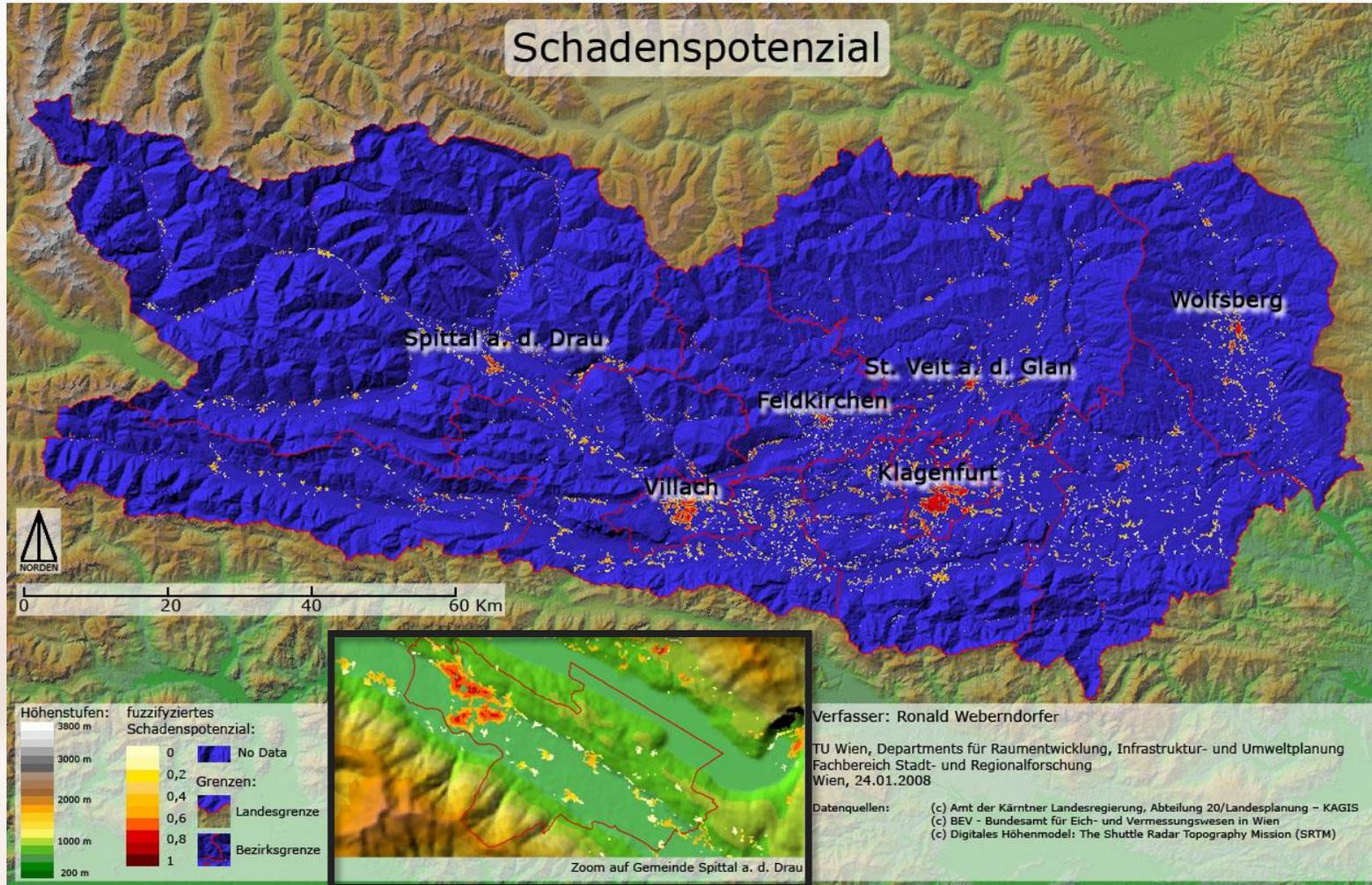
Eine Zeitreise ins Jahr 2008

Auswirkungen von Naturgefahren auf Grundstücks- und Immobilienpreise

Gefahrenrendatenanalyse 2008

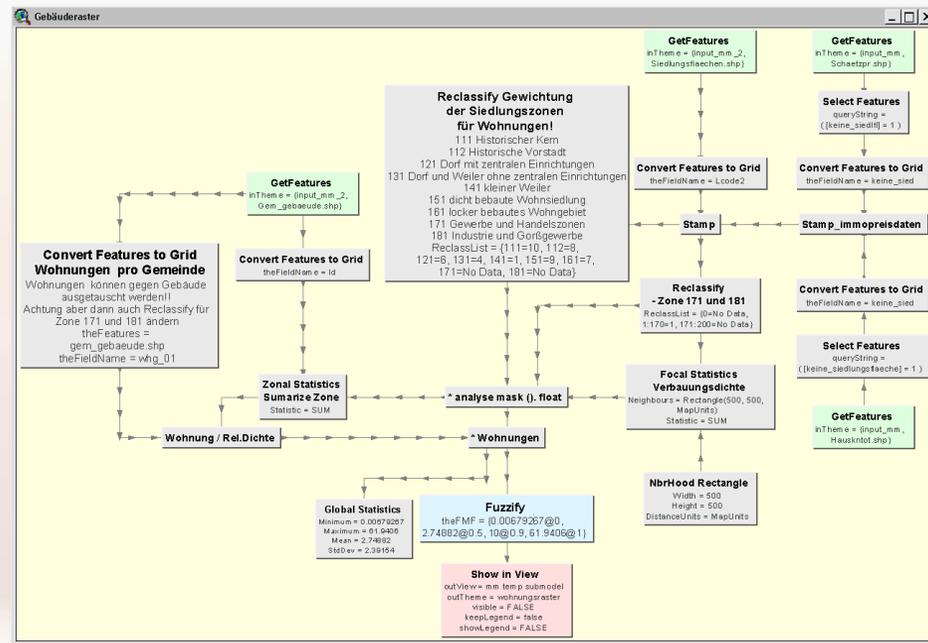
Datentypen	Eingehende Gefahrenschichten	Unterkategorien	Szenarien	
Statische Daten	1. Schadenspotenzial		3.1.1. Szenario statisch	
	2. Schneelasten			3.1.2. Szenario statisch
	3. Erdbeben		3.2.1. Szenario dynamisch	
	4. Flächenanteile aller Gefährdungen am Gemeindegebiet	1. durch Wasser gefährdete Gebiete 2. sonstige gefährdete Gebiete		3.2.2. Szenario dynamisch
	5. Flächenanteile aller Gefährdungen am Siedlungsgebiet	1. durch Wasser gefährdete Gebiete 2. sonstige gefährdete Gebiete		
	6. Gebiete mit Gefahrenwirkung durch Wasser	1. mit Analysemaske 2. ohne Analysemaske		
	7. Gebiete mit Gefahrenwirkung durch sonstige Gefahren	1. mit Analysemaske 2. ohne Analysemaske		
Dynamische Daten	1. Zahlungen des Katastrophenfonds	1. mittlere Schadenszahlungen / Jahr 2. Schadenszahlung / Jahr		
	2. Blitzauftreten	1. mittleres Blitzauftreten / Jahr 2. Blitze / Jahr		
	3. Einwirkungen von Naturgefahren	1. mittlere Einwirkungen / Jahr 2. Einwirkungen / Jahr		
	4. Auswirkungen von Naturgefahren	1. mittlere Auswirkungen / Jahr 2. Auswirkungen / Jahr		

Schadenspotenzial Kärnten

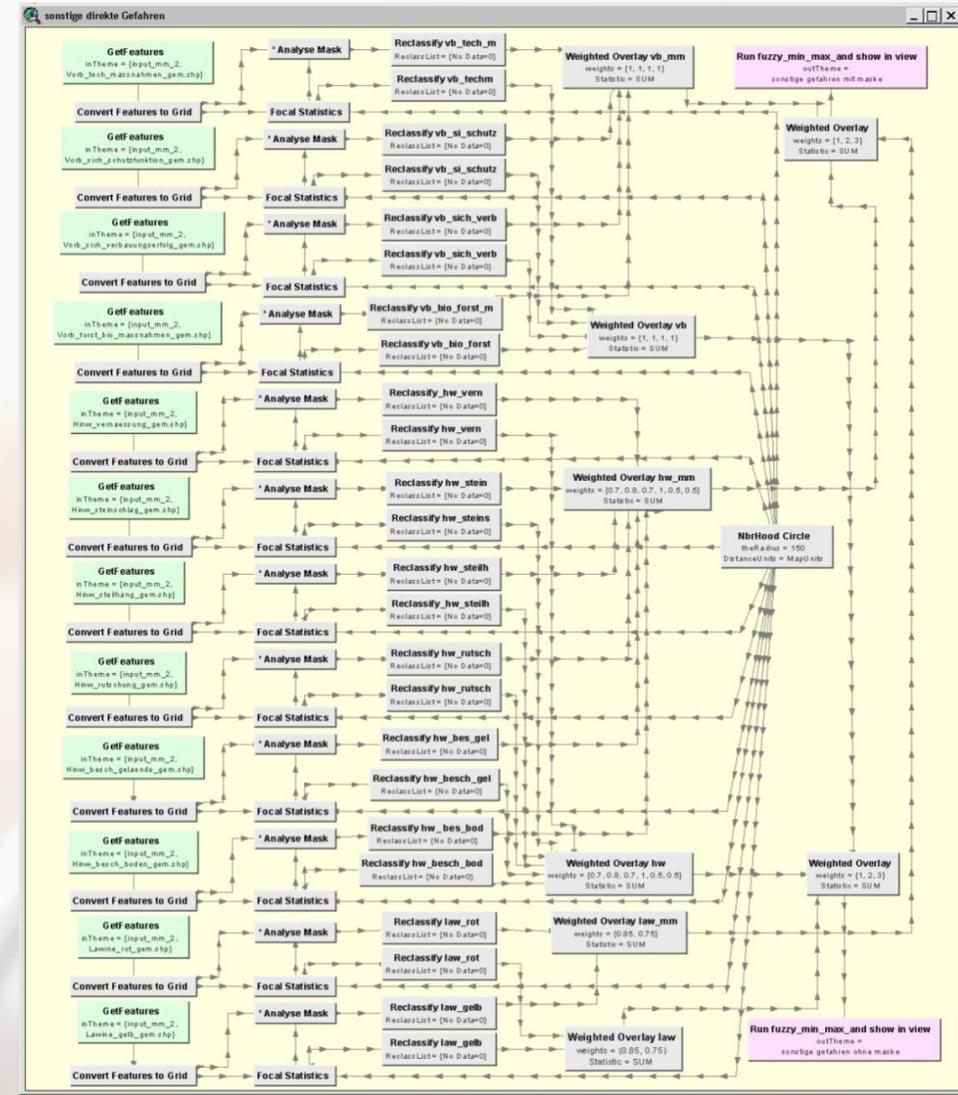


Windows 95?

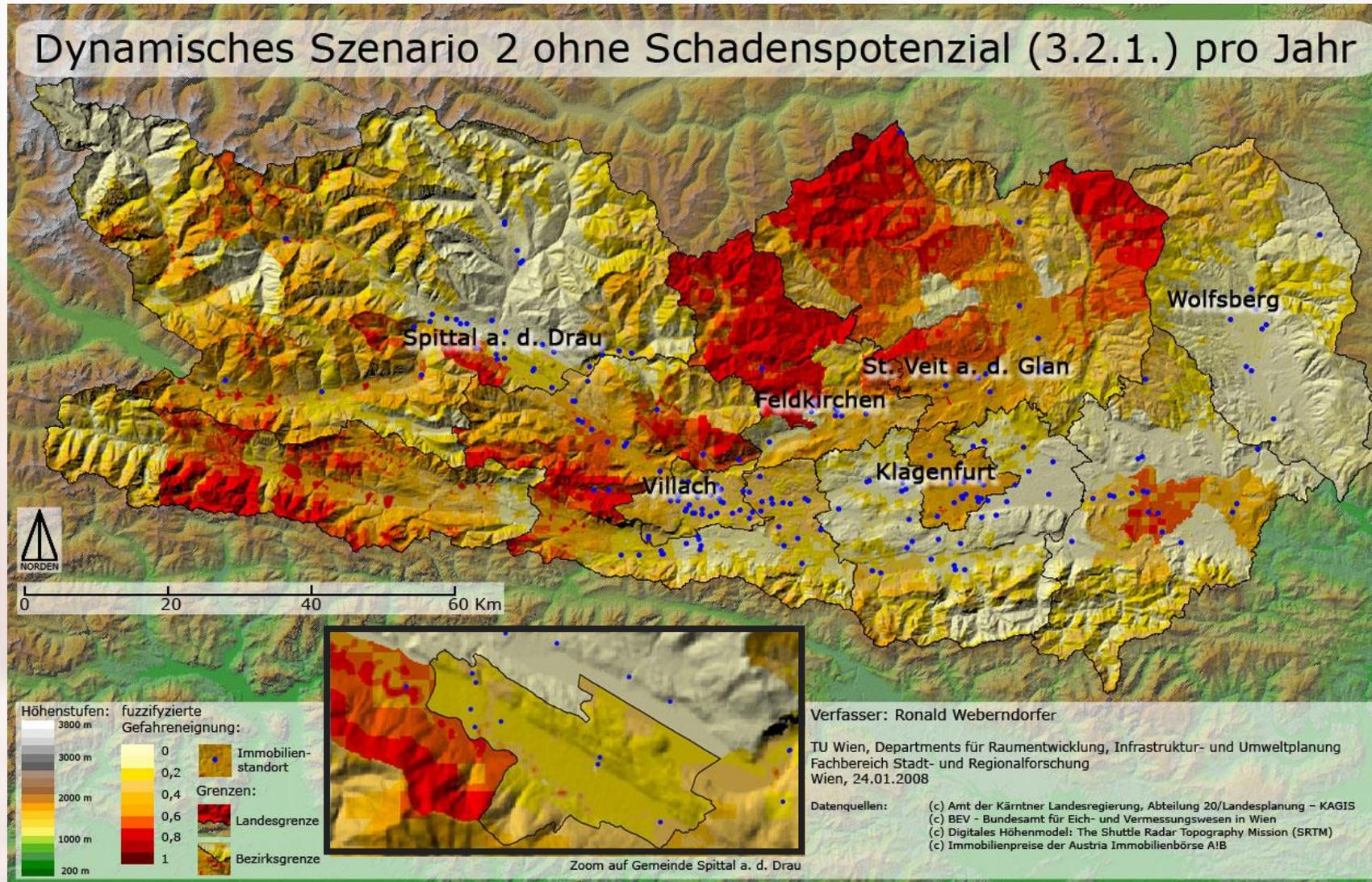
MapModels



Datenflussgraph der Gebiete mit Gefahreneinwirkung durch sonstige Gefahren mit (1.7.1.) und ohne (1.7.2.) Analysemaske



Gefahrensimulation



Immobilienpreisauswertung

		3.2.1. ohne Schadenspotenzial	3.2.2. mit Schadenspotenzial
Nr.	Jahr	Preisveränderung	Preisveränderung
1	? - 2006	-2,08%	-3,82%
	2001	0,50%	8,22%
	2002	-0,80%	-9,88%
	2003	-4,11%	-20,39%
	2004	-1,78%	-5,45%
	2005	-1,39%	1,11%
	2006	-0,10%	7,04%
2	? - 2006	-2,18%	-4,59%
	2001	0,50%	5,65%
	2002	-0,80%	-10,68%
	2003	-4,11%	-20,86%
	2004	-1,88%	-6,29%
	2005	-1,59%	0,40%
	2006	-0,20%	6,08%
3	? - 2006	-2,66%	-5,35%
	2001	-0,01%	5,34%
	2002	-1,69%	-11,40%
	2003	-4,30%	-19,51%
	2004	-2,18%	-6,67%
	2005	-2,37%	-1,49%
	2006	-0,70%	3,25%
Ø ? - 2006, dynamische Szenarien 1 - 3		-2,31%	-4,59%

- Der **Einfluss von Naturgefahren auf Immobilienpreise ist bestätigt**, wenn alle Gefahren kollektiv in Erscheinung treten (Szenario dynamisch).
- Aus **chronologischen** Schadensdaten (dynamische Daten) ist es möglich, Immobilienpreisverminderungen abzuleiten.

▪ **Gefährdungsabhängig bis 25 %**

▪ **Gilt das auch noch 2024?**

→ **Klares JA!**

→ **Und vermutlich wird der Effekt zukünftig auch stärker**

Anmerkung:

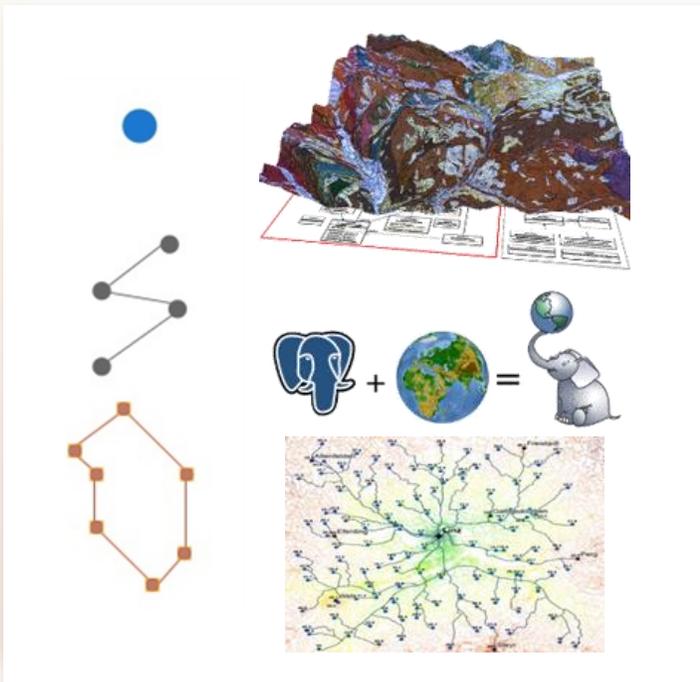
Das Gefahrensimulationsmodell ersetzt keine im Feld erhobenen Daten für die Gefährdung einzelner Immobilien.

Was bedeutet das in der Praxis?

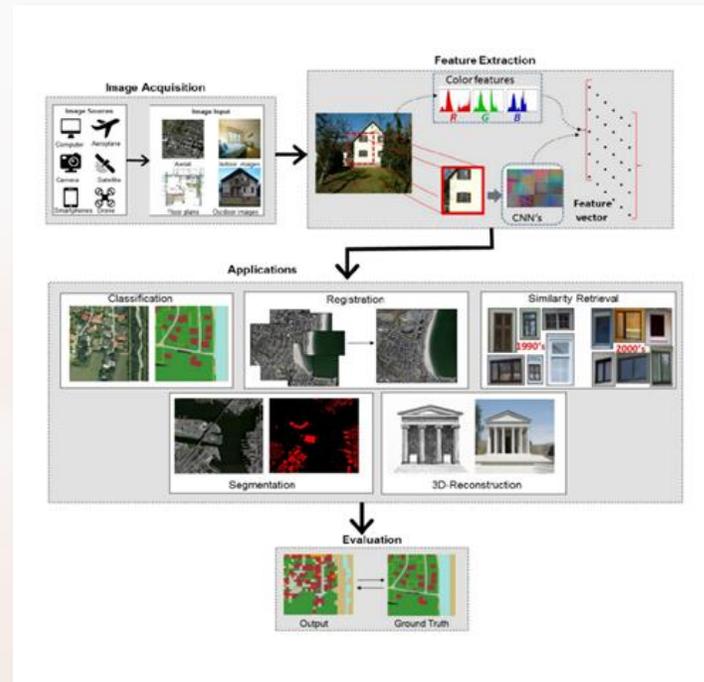
Daten, Daten, Daten,...

ESG Indikatoren

Extraktion aller Informationen, die für ESG nötig sind



Geospatial and satellite data



Deep learning

A screenshot of a software interface for 'Energieausweis für Wohngebäude' (Energy Performance Certificate). It features a green energy rating scale from A to G, a table of building data, and a section of German text with a search bar and a magnifying glass icon.

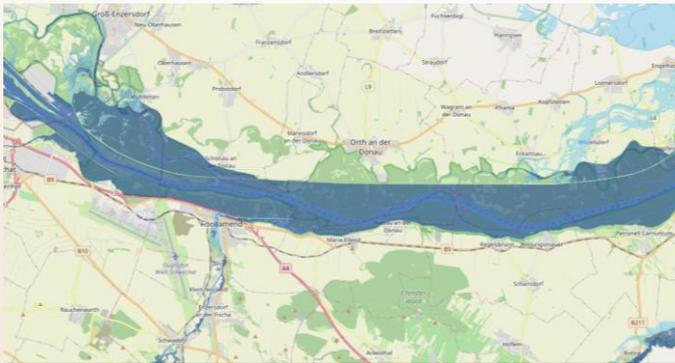
Natural language processing

ESG Indikatoren

Physische Risiken

Hochwasser

Simulation

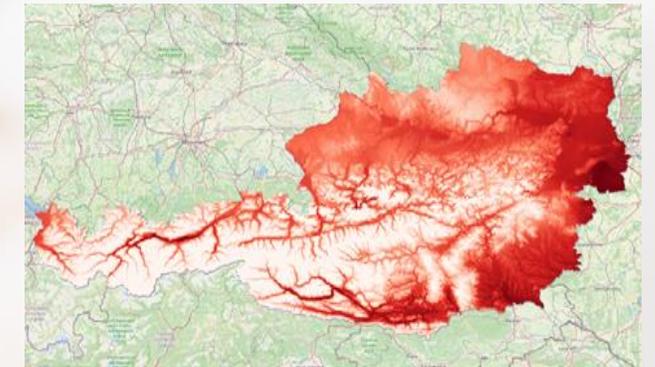


Bodensenkung



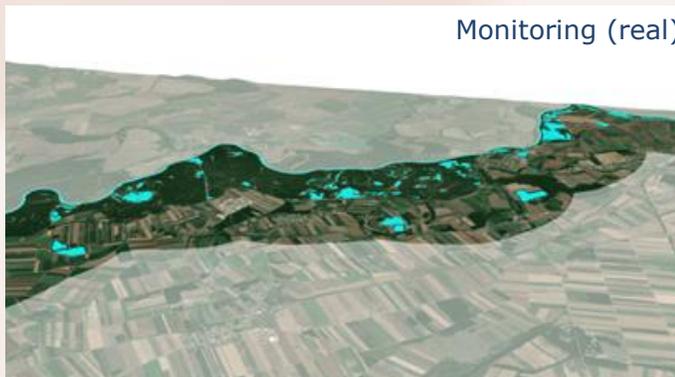
Hitzestress/Hitzetage (>30°):

Zukunftsszenario 2085 (RCP 8.5)



Hochwasser

Monitoring (real)



Wintersturm (2030)



Lärm

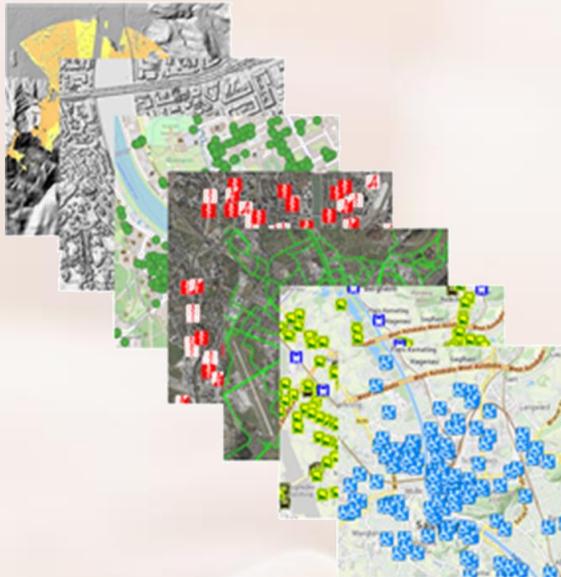


ESG Indikatoren

Transitorische Risiken (künftig verfügbar)

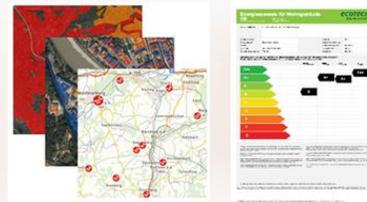
Mobilität / Grundversorgung

- Qualität der Verkehrsmittel
- Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastruktur
- Zentralität
- Infrastruktur für nachhaltige Mobilität



Energie

- Energiebedarf
- CO²-Emission
- Erneuerbare Energie



Wasser

- Wasserverbrauch
- Nachhaltige Wassernutzung

Gebäude Design

- Flexibilität / Anpassungsfähigkeit
- Räumlichkeit & Ausstattung

Gesundheit / Komfort

- Luftqualität
- Thermischer Komfort
- Tageslicht
- Sichtqualität
- Sicherheit

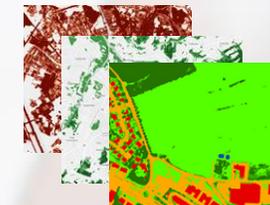
Auswirkung durch Bebauung

Landnutzung

- Vermeidung von „sensitive“ Land
- Nachverdichtung
- Siedlungsdichte
- Versiegelung

Biodiversität

- Biotopfläche
- Zustand der Vegetation
- Dachbegrünung





LIVE Demo in der ImmAzing[®] SUITE

Bitte kontaktieren Sie jederzeit [**sales@ds-s.at**](mailto:sales@ds-s.at)

Unsere ESG-API's

- Schnittstellen für ESG Daten und Indikatoren
 - HORA API (Automatisiertes Auslesen des HORA Passes)
 - ESG Klimaszenarien (Klimarisiken (nach EU-Taxonomie))
 - ESG Report API (Adressgenaue Abfragen)
 - Klimarisiken API (Multistandort Analyse)
 - Energieausweis API (Extrahiert Energieausweise)
 - EU Taxonomie Check API_{Beta} (Konformitätscheck auf Basis des Energieausweises)
 - Energiebedarfs API_{Beta} (Energiebedarfsbestimmung auf Basis von Vergleichsobjekten)
 - ESG Property Rating_{Beta}

ImmAzing[®] EXPLORER

ImmAzing[®] EXPLORER ist eine **Plattform 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.

Die Kombination aus Grundbuchinformationen, historischen Verkaufspreisen sowie Geodaten ermöglicht einen vollständigen Datensatz, der für **Bewertung, Akquisition und Entwicklung** von Immobilien unerlässlich ist.

ImmAzing[®] EXPLORER ist eine **Webapplikation**, die auch als **mobile App für Android und iOS** verfügbar ist.

ImmAzing[®] ESG

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.

ImmAzing[®] FWS

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.

EXPLORER BEWERTUNGS-AUFTRAG ADMIN COMPASS DSS 60:00 Wiki Support DI Dr. Ronald Weberndorfer

Kaufvertrag

Kaufen von Landregisterdaten Aktuelle Version Vollständige Liste € der verfügbaren Versionen

Grundstücke

Widmung **Bauland - Mischnutzung / Kerne** biet
 Katastralgemeinden 01010
 Einlagezahl 755
 Grundstücksnummer 867
 Grundstücksfläche 370 m²

Durchschnittspreise

Haus 1.534.270 €
 Wohnung 673.425 €
 Wohnung (Miete) 1.061 €
 Baugrundstück 1.581 €

Neubaugasse 58, 1070 Wien, Österreich

ESG REPORT

DOCX PDF

EXPLORER REPORT

DOCX PDF

Preis prüfen

Schließen

ID: 1-028-3202-2019

WOHNUNG

Stuckgasse 9 (Top 10)
 1070, Wien 7., Neubau
 KG: 01010
 EZ: 1111
 Gst.Nr.: 858/2

Sehen Sie den Käufer / Verkäufer

ÜBERBLICK

Kaufpreis (Netto): 445.000 €
 Verkaufs-Datum: 09.08.2019

Wohn-/Nutzfläche: Keine Information
 €/m² Wohn-/Nutzfläche: 820,00 m²
 Grundstücksfläche: 542,68 €
 €/m² Grundstücksfläche: Keine Information

Inventar: Keine Information

Namensgleichheit: Nein
 Ausland: Ja

OBJEKTINFORMATIONEN

Balkon: Nein

Neubaugasse 58, 1070 Wien, Österreich

Herunterladen bereits gekaufter Grundbuch

09.10.2024 Herunterladen
 06.09.2023 Herunterladen
 10.08.2023 Herunterladen
 21.06.2023 Herunterladen
 20.12.2022 Herunterladen

Grundstücke

Widmung **Bauland - Mischnutzung / Kerne** biet
 Katastralgemeinden 01010
 Einlagezahl 753
 Grundstücksnummer 872
 Grundstücksfläche 1243 m²

Durchschnittspreise

Haus 1.534.270 €
 Wohnung 673.425 €
 Wohnung (Miete) 1.061 €
 Baugrundstück 1.581 €

Neubaugasse 56, Wien, Österreich

ESG REPORT

DOCX PDF

EXPLORER REPORT

DOCX PDF

Preis prüfen

Schließen

Lageninformationen

Österreich

Flächenwidmung
 Grundstücksgrenzen
 Zählspiegelgrenzen
 Katastralgemeindengrenzen
 Gemeindegrenzen

Frühwarnsystem

Österreich

Fundamentalpreis-Indikator ETW Gesamtmarkt?
 Fundamentalpreis-Indikator ETW Top-Segment?
 Fundamentalpreis-Indikator EFH?
 Preisprognose ETW Gesamtmarkt?
 Preisprognose ETW Top-Segment?
 Zinselastizität der Wohnungspreise Gesamtmarkt?
 Zinselastizität der Wohnungspreise Top-Segment?
 Preiselastizität des Angebots Gesamtmarkt?
 Preiselastizität des Angebots Top-Segment?

Wertindikatoren

Österreich

Durchschnittlicher Preis für Bauland
 Kaufpreise Einfamilienhäuser
 Kaufpreise Eigentumswohnungen
 Mieten (Wohnungen)
 Herstellungskosten Eigentumswohnung
 Herstellungskosten Büro
 Herstellungskosten Einfamilienhaus

Hochwasser/Niederschlagsgefahr

Österreich

Überflutungsfläche (30 jährig)
 Überflutungsfläche (100 jährig)
 Überflutungsfläche (300 jährig)
 Hochwassererisikozonen kombiniert
 Wildbach Gefährdungszonen
 Starkregen RCP 4.5 Klimaperiode 2016 -2045
 Starkregen RCP 8.5 Klimaperiode 2016 -2045
 Starkregen RCP 4.5 Klimaperiode 2036 -2065
 Starkregen RCP 8.5 Klimaperiode 2036 -2065
 Hangrutschzonen
 Schneelast
 Lawinen Gefährdungszonen
 Hagel Referenzperiode
 Vernässungszonen

Physische Risiken

Österreich

Lärm
 Hitze RCP 4.5 Klimaperiode 2016 -2045
 Hitze RCP 8.5 Klimaperiode 2016 -2045
 Hitze RCP 4.5 Klimaperiode 2036 -2065
 Hitze RCP 8.5 Klimaperiode 2036 -2065
 Waldbrand RCP 4.5 Klimaperiode 2011 -2040
 Waldbrand RCP 8.5 Klimaperiode 2011 -2040
 Waldbrand RCP 4.5 Klimaperiode 2041 -2040
 Waldbrand RCP 8.5 Klimaperiode 2041 -2070
 Altlasten
 Wintersturm Referenzperiode
 Erdbeben
 Blitzschlag
 Dürre
 Steinschlag Gefährdungszonen
 Luftqualität

Bildquelle: ImmAzing® EXPLORER

Darstellung von Geodaten, Marktinformationen und Kaufpreisen
 Direkter Erwerb von Kaufverträgen und Grundbuchsauzügen
 Automatisierte Immobilienbewertung

Kontakt:

DI Dr. Ronald S. Weberndorfer, rw@ds-s.at

Mehr Informationen über die ImmAzing Suite finden Sie unter:
<https://immazing.at/praesentation>



Impressum:

DataScience Service GmbH
Neubaugasse 56/2/10, 1070 Wien, Österreich

FN 451012d

UID: ATU70989709

Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien



Copyright:

Bilder und Grafiken: DataScience Service GmbH, istockphoto

Text und Inhalt: DataScience Service GmbH

Stand: Mai 2025

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 50 Mitarbeiter:innen an zwei Standorten**. Expert:innen aus mehr als 15 Nationen unterstützen das Gründungsteam sowie ein **wissenschaftliches Beratungsboard** mit ihrem breiten Expertenwissen.

Seit 2019 wird mit Kooperationspartnern am **Gemeinschaftsprojekt „ESG Pro – Copernicus location intelligence for ESG criteria quantification and monitoring at property level“** geforscht, das auf Basis von Satellitendaten ein ESG-Rating-System entwickelt und Anwendungsmöglichkeiten in der Immobilienbewertung identifiziert.