

ImMaRate

DIE PREMIUMLÖSUNG FÜR IHR
IMMOBILIEN-MARKT-RATING



Bei welchen Aufgaben und Herausforderungen unterstützt Sie ImMaRate?

Jedes Unternehmen, das Immobilienbestände entwickelt, verwertet, verwaltet, bewirtschaftet oder finanziert, muss von A bis Z denken und stets alle maßgeblichen und wertbeeinflussenden Faktoren im Blick behalten.

Immobilienfinanzierer, -eigentümer und -investoren sind auf hochqualitative Einschätzungen angewiesen, um Risikofaktoren und Potentiale frühzeitig zu erkennen und auf diese bestmöglich zu reagieren.

Der Immobilienmarkt ist ein dynamischer Transaktionsmarkt, in dem der Wert einer Immobilie maßgeblich von ihrer Verkäuflichkeit und nachhaltigen Qualität beeinflusst wird.

ImMaRate liefert Ihnen immobilienrelevante Marktdaten aller österreichischen Bezirke auf einen Blick und unterstützt Sie dabei, Wertfaktoren realistisch einschätzen und messen zu können.

DER WESENTLICHE NUTZEN VON ImMaRate ...

- Alle relevanten Marktdaten auf einen Blick: Über 350 Kennzahlen zu allen österreichischen Bezirken, über 100 unterschiedliche Grafiken, verfügbare Daten ab dem Jahr 2000.
- Über 60.000 Immobilienpreise für ganz Österreich, 12 Immobilienkategorien mit jeweils drei bis vier unterschiedlichen Lage- und Qualitätsmerkmalen.
- Transparente Darstellung des österreichischen Immobilienmarkts (Wohn-, Büro- und Geschäftsimmobilen) mit sämtlichen Marktpreisdaten aller Bezirke (inklusive Zeitreihen)
- Ideale Grundlage, um Marktpreistendenzen aus der Vergangenheit zu erkennen und auf zukünftige Marktentwicklungen Rückschlüsse zu ziehen.
- Risikoeinschätzung und Monitoring von Immobilienmärkten - Grundlage zur Bestimmung von Renditen, Mieterträgen und Leerstandsquoten
- Darstellung von Chancen und Risiken nach internationalem Standard, in Anlehnung an Tegova.
- Analysen und objektive Bezirksvergleiche, die auf den österreichischen Markt und seine Rahmenbedingungen ausgerichtet sind.
- Automatisierte Ratings, die nicht nur auf theoretischen Modellen, sondern auf gezielten, systematisch verlaufenden Marktuntersuchungen basieren
- Enorme Zeitersparnis durch Zugriff auf eine zentrale, immobilienpezifische Datensammlung

ImMaRate

Machen Sie es wie die Big Player: Bewerten und vergleichen Sie alle österreichischen Bezirke nach internationalem Standard auf unserem Online-Portal. Einfach, übersichtlich, absolut zuverlässig, topaktuell und sekundenschnell – wann immer Sie wollen.

Entdecken Sie die Vorteile von ImMaRate. Nutzen Sie Ihre Chancen mit dieser Lösung.

Mit ImMaRate wurde erstmalig ein empirisch fundiertes und wissenschaftlich belegtes Ratingmodell für Österreich geschaffen, mit dem Sie nicht nur den jeweiligen Teilmarkt der einzuschätzenden Immobilie betrachten, sondern dabei auch die räumliche Heterogenität und Abhängigkeit berücksichtigen können.

Die Ergebnisse ermöglichen die systematische Beurteilung von Immobilieninvestments, Portfolios und einzelnen Objekten.

ImMaRate – DIE FUNKTIONEN

Mit ImMaRate haben Sie Zugriff auf über 350 immobilienrelevante Kennzahlen für jeden Bezirk Österreichs. Damit stehen Ihnen österreichspezifische Daten (auf Basis der Statistik Austria und der Wirtschaftskammer Österreichs) und deren wissenschaftliche Analyse zur Verfügung.

Bezirksanalyse

Die Bezirksanalyse ermöglicht es Ihnen, alle immobilienrelevanten Marktdaten eines österreichischen Bezirkes umfassend zu analysieren. Damit erhalten Sie alle verfügbaren

- **Marktpreisdaten** (Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- **Wirtschaftliche Daten**
- **Soziodemographische Daten**

auf einen Blick. Mit der Bezirksanalyse durchleuchten Sie den österreichischen Immobilienmarkt auf Nutzungs-, Bundesland- und Bezirksebene. Als Ergebnis greifen Sie auf ein Immobilienmarktrating zu das Sie befähigt, den Marktverlauf bzw. das Marktgeschehen objektiv einzuschätzen.

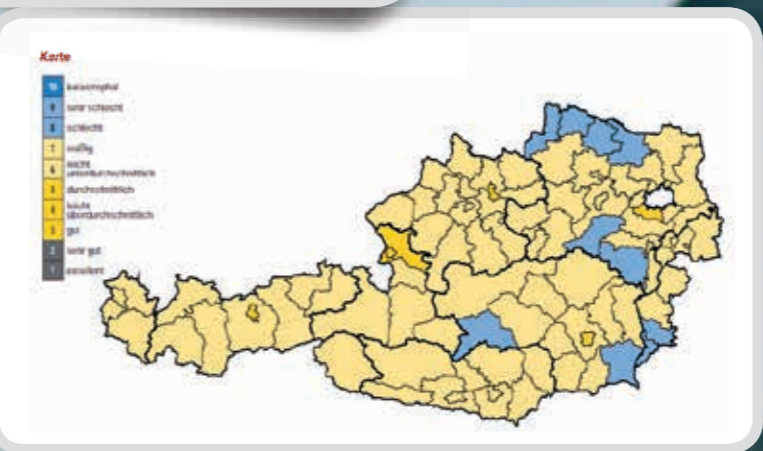
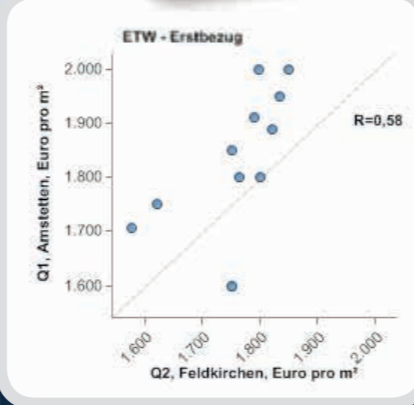
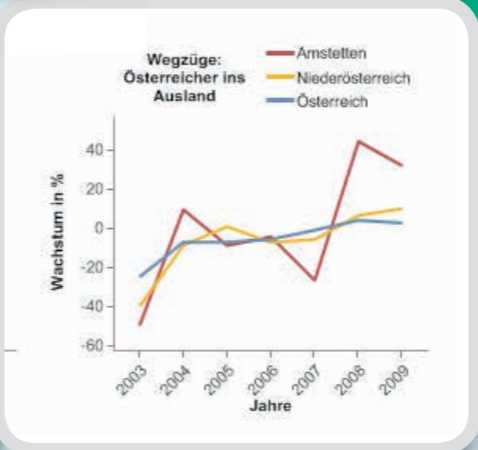


Wirtschaftliche Statistiken auf Bezirksebene (2010)	
Unternehmensregistrierungen	343 Anstellungen
Kommunale Steuer pro Einwohner	36,8 EUR
Schulden je Einwohner	181.704,700,0 EUR
Schulden je Erwerbstätiger	2.045,2 EUR
Österreichische	108.484.000,0 EUR
Schulden je Kopf	1.219,8 EUR
Bruttoveranschlagung	3.112,0 EUR
Durchschnittliches Wirtschaftswachstum	5,2 %

Soziodemografische (2010)	
Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger	5.406 Personen
Einwohner je Quadratkilometer Gesamtfläche	146,5 Personen/Fläche
Einwohner je Quadratkilometer Baulandfläche	312,1 Personen/Fläche
Anzahl an Erwerbstätigen	31.091,0 Personen
Anzahl an Erwerbstätigen, dividiert durch die Gesamtbevölkerung	49,1 %
Anteil Hochschulabsolventen	8,8 %
Kinderzahl je Frau	1,22 Kinder/Frau
Saldo aus Österreich vom Ausland minus ins Ausland	-237,3 Personen
Saldo aus Österreich vom Inland minus in anderen Beziere	-170,3 Personen
Saldo aus Inland minus Ausland	-407,6 Personen

ETW - Erstbezug, Q1		
Standardabweichung	166,44	303,64
Variationskoeffizient	0,11	0,13
Mittelwert	1.570,87	2.418,92
Min	1.378,00	1.933,00
Max	1.950,00	2.800,00
Anzahl	9	12

ETW - Erstbezug, Q3		
Standardabweichung	120,89	206,42
Variationskoeffizient	0,12	0,11
Mittelwert	1.022,33	1.930,87
Min	864,00	1.453,00
Max	1.250,00	2.200,00
Anzahl	9	12



Bezirksvergleich

Der Bezirksvergleich ermöglicht es Ihnen, zwei Bezirke gegenüberzustellen. Dadurch können Sie regionale und sektorale Märkte auf Knopfdruck vergleichen und immobilienmarktspezifische Besonderheiten berücksichtigen.

Automatisiertes Immobilienmarktrating gemäß internationalen Standards

Das integrierte Rating in Anlehnung an Tegova ermöglicht es Ihnen, für jeden Bezirk eine standardisierte und nachvollziehbare Qualitätsbewertung durchzuführen. Die Berechnung des Marktratings erfolgt - wie jede andere Auswertung - automatisiert.

Übersichtliche Ausgabe der Ergebnisse

Die Ergebnisse stehen Ihnen in Form von Tabellen, Grafiken und statistischen Kennzahlen zur Verfügung. Die Ausgabe kann im PDF-Format oder im individualisierbaren Word-Format erfolgen.

Machen Sie mehr aus Ihren Immobilienprojekten.
Mit den Vorteilen von ImMaRate:

Für Projektentwickler, Bauträger, Hausverwalter, Vermögensverwalter, Immobilienbestandhalter, Immobilien- und Immobilienfondsgesellschaften (Assetmanager), öffentliche Institutionen

- Entscheidungsunterstützung bei Investitionen in regionale Immobilienmärkte und bei der Standortauswahl für Projektentwicklungen
- Grundlage für Kauf- und Verkaufsentscheidungen
- Vertrauensbildende Maßnahme zur Verbesserung der Refinanzierungs-Chancen, Effizienzvorteile im Entscheidungsprozess potenzieller Kapitalgeber
- Aufzeigen von Wertentwicklungen und Wertpotentialen: Das Wissen um Werttreiber und problematische Gebiete in der Immobilieninvestition unterstützt Ihre Investitions-, aber auch Finanzierungsentscheidung
- Nachvollziehbare Einschätzung von erzielbaren Markt- bzw. Mietpreisen

Für Sachverständige und Gutachter des Immobilienwesens

- Erhöhung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Gutachten durch Integration sämtlicher bezirksrelevanter Immobilienmarktdaten aus ImMaRate in den Befund
- Unterstützung bei der Bestimmung von realistischen Renditen und Preisen
- Grundlage für die Valorisierung von Vergleichspreisen
- Basis für die Überprüfung der Nachhaltigkeit von Mieten

Für Bankinstitute und Finanzdienstleister

- Unterstützung beim Kreditentscheidungsprozess durch eine standardisierte und nachvollziehbare Qualitätsbewertung entsprechend internationalen Bewertungsstandards (Marktrating)
- Unterstützung beim Immobilien-Monitoring (Anforderung Basel II und III)
- Frühzeitige Risikoerkennung: Durch das systematische Rating können frühzeitig Risiken und suboptimale Objekte/Regionen/Sektoren identifiziert werden.

Für Immobiliengesellschaften, Makler, Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder

- Transparente Darstellung am österreichischen Immobilienmarkt: Vergangenheits-, gegenwarts- und zukunftsgerichtete Bewertung von Ertrag und Risiko des Marktes

Mit **ImMaRate** decken Sie folgende Fragestellungen wissenschaftlich fundiert ab:

- Von welchen nachhaltigen Markteinflussfaktoren hängt der Immobilienpreis ab und in welcher Höhe beeinflussen diese den Markt?
- Wie beeinflussen sich nachbarschaftliche Bezirke untereinander? Wie verhält sich ein Bezirk, wenn sich bspw. die Immobilienpreise der angrenzenden Bezirke verändern?
- Wie hoch sind die Interaktionseffekte in den unterschiedlichen Sektoren und wie verhält sich der Wohnmarkt, wenn sich die Preise des Büromarktes verändern?
- Wie steht es um das Wiederverwertungspotential Ihres Immobilienbestandes? Kann der Bestand im Bedarfsfall rasch und zu einem angemessenen Preis verwertet werden?
- Welche Entwicklungschancen und -risiken können in den regionalen Märkten identifiziert werden? Welche Ertragsqualität weist Ihr Objekt auf?

Jetzt anmelden
und in wenigen Minuten
von **ImMaRate** profitieren!

ImMaRate ist eine mobile Applikation, auf die Sie jederzeit zugreifen können (über Ihren Browser, via PC, Mac, mobile Endgeräte).

Online anmelden und sofort loslegen (keine Dateneingabe oder -erhebung erforderlich).

Wo auch immer Sie gerade sind: ImMaRate steht Ihnen auch unterwegs zur Verfügung. So können Sie jederzeit und überall davon profitieren.

Kein Download, keine Installation nötig.

Updates und Erweiterungen sind live verfügbar.

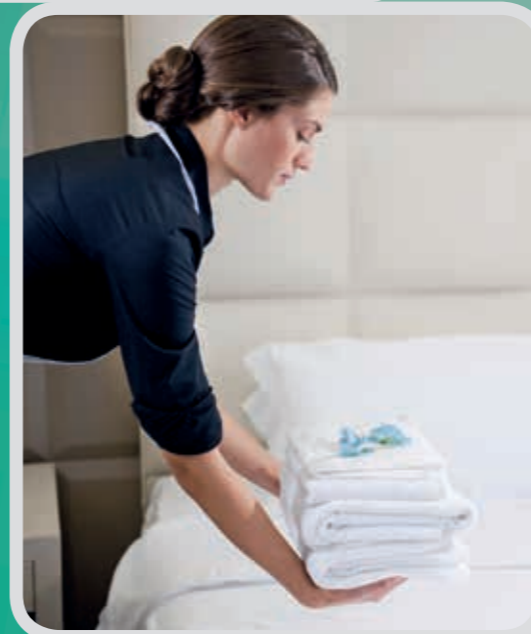
DIE NEUERUNGEN 2014

Der Jahresvergleich mit Trendabbildung

In ImMaRate können Sie mit wenigen Klicks hochwertige Qualitätsbewertungen einer Region durchführen - an Hand von soziodemografischen, wirtschaftlichen Daten und Preisdaten. Neu ist, dass Sie ab sofort das aktuelle Rating mit dem Vorjahr vergleichen können.

- Mit der Trendabbildung erkennen Sie auf einen Blick, in welche Richtung sich der Immobilienmarkt in der betroffenen Region bewegt.
- Die Gesamtauswertung zeigt Ihnen, welche Regionen sich positiv oder negativ entwickeln.

Diese neue Funktion unterstützt Sie hervorragend im Monitoring einzelner Immobilienobjekte, aber auch ganzer Portfolios (für Banken, Immobilieninvestoren und Bestandshalter).



ImMaRate – ES BLEIBT SPANNEND

Vollständige Integration des Immobilienpreisspiegels

In ImMaRate steht Ihnen nun der Immobilienpreisspiegel für ganz Österreich mit sämtlichen Daten ab 2004 bis laufend zur Verfügung.

- Umfassende Recherche aller historischen und aktuellen Immobilienpreise
- Analyse von Preisveränderungen aller Immobilienkategorien und der einzelnen Jahre
- Valorisierung von historischen Vergleichspreisen im Rahmen eines angewendeten Vergleichswertverfahrens.

→ **NEU**
Das Markt-Rating im Jahresvergleich

Die Detailedaten der Bezirke für

Anstetten	6	5	▲	Krems (Land)	7	6	▲
Baden	4	3	▲	Krems an der Donau (Stadt)	3	4	▼
Bludenz	7	5	▲	Kufstein	5	5	▶
Braunau am Inn	6	7	▼	Landeck	6	8	▶
Bregenz	4	3	▲	Leibnitz	7	8	▼
Bruck an der Leitha	4	4	▶	Leoben	7	8	▼
Bruck an der Mur	9	9	▶	Lienz	6	8	▶
Bruck-Mürzzuschlag	9	10	▼	Liezen	7	7	▶
Deutschlandsberg	8	8	▶	Lilienfeld	9	9	▶
Dornbirn	4	2	▲	Linz (Stadt)	2	3	▼
Eferding	6	5	▲	Linz-Land	1	3	▶
Eisenstadt (Stadt)	1	2	▲	Mattersburg	5	4	▲
Eisenstadt-Umgebung	5	5	▶	Mell	8	7	▲
Feldbach	8	8	▶	Mistelbach	7	7	▶
Feldkirch	4	3	▲	Möding	1	1	▶
Feldkirchen	10	9	▲	Mursu	10	10	▶
Freistadt	7	7	▶	Murtal	5	10	▼
Fürstenfeld	8	8	▶	Mürzzuschlag	9	9	▶

Immobilien-Markt-Rating jetzt auch für Hotels

Bei der Bewertung von Hotelimmobilien ist es entscheidend, die Qualität der betroffenen Tourismusregion in Form von Kennzahlen zu erheben und das Ergebnis in den Befund zu integrieren.

Besonders für den nachvollziehbaren Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist ein fundiertes Markt-Rating erforderlich.

Ihre Vorteile mit dieser neuen Funktionalität:

- Sie sparen wertvolle Zeit, die Sie ohne ImMaRate für die Datenrecherche investieren müssten.
- Auf Knopfdruck erhalten Sie sämtliche relevante Tourismus-kennzahlen (Anzahl Hotels, Zimmer, Betten, Nächtigungen, Zimmerpreise und durchschnittliche Auslastung).
- Die Darstellung erfolgt in Form eines automatisierten Markt-Rating-Berichtes für die Hotelkategorie, mit einzelnen Ratingnoten und einer Gesamtratingnote.

Entdecken Sie die Integration in Liegenschaftsbewertung SC

ImMaRate-Anwender, die auch mit Liegenschaftsbewertung SC arbeiten, haben es gut: Mit wenigen Mausclicks übernehmen Sie die Bezirksanalyse und das Immobilien-Markt-Rating in den Befund Ihres Bewertungsgutachtens.

Highlight: Das Immobilien-Markt-Rating auf Gemeindeebene

Der Immobilienmarkt lebt von Bewegung und Dynamik. ImMaRate ist eine Lösung, die sich an die Anforderungen des Marktes und somit an Ihre Bedürfnisse anpasst.

In ImMaRate wird Ihnen - neben dem Immobilien-Markt-Rating auf Bezirksebene - ein Rating auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Soziodemografische Daten und Wirtschaftsdaten werden pro Gemeinde zur Verfügung stehen und damit auch auf dieser Ebene ein automatisiertes Markt-Rating ermöglichen.

Ihr Vorteil: Die Qualität und Aussagekraft Ihrer Ergebnisse und Analysen erhöhen sich um ein Vielfaches.

Meinungen zu ImMaRate



Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

„ImMaRate bietet einen umfassenden und transparenten Einblick in den österreichischen Immobilienmarkt. Damit lassen sich Mikromarktdaten einfach abfragen und Marktpreistendenzen nachvollziehbar darstellen. Ein Tool, das meine Arbeit als Bewerter vereinfacht und mir wertvolle Zahlen und Charts liefert, die meine Gutachten noch nachvollziehbarer gestalten. Gut, dass es ImMaRate gibt!“

Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen, Chartered Surveyor, Recognized European Valuer, Geschäftsführender Gesellschafter der Hölzl & Hubner Immobilien GmbH, Salzburg



Wolfgang Altmann

„Jeder Immobilienexperte kennt das Problem: Steigende Anforderungen, Risiken und Haftungsfragen kosten Nerven und Geld. Mit ImMaRate fühlt man sich bestens unterstützt, insbesondere was die Nachvollziehbarkeit von Immobiliengutachten betrifft.“

Wolfgang Altmann
Geschäftsführung der Pinzgauer Haus
Immobilientreuhand Ges.m.b.H., Maishofen



R&S Software GmbH
10.-Oktober-Straße 12
A-9560 Feldkirchen
Tel. +43 (0)4276 5704
office@rs-software.at
www.rs-software.at

Microsoft®
GOLD CERTIFIED

Partner



Für die Entwicklung und Implementierung dieser Lösung zeichnen die FH Kufstein sowie R&S Software verantwortlich. Durch jahrelange Projekterfahrung und fachlich breit angelegtes Know-how können wir Ihnen effiziente Softwarelösungen anbieten, die Sie in Ihrer Tätigkeit wirkungsvoll unterstützen.

Mit ImMaRate steht Ihnen eine Lösung zur Verfügung, die auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet ist und in der sich unser Branchen-Know-how, unser fachliches Know-how und unsere Lösungsorientierung vereinigen. Mit ImMaRate investieren Sie in Ihre Zukunft, um eine wegweisende Einschätzung und effiziente Nutzung Ihrer Immobilien zu gewährleisten. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg.