SPRENGNETTER

ImMaRate

Die Premiumlösung für Ihr Immobilien-Markt-Rating

WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Bei welchen 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.

Immobilienrelevante Marktdaten aller österreichischen Bezirke und Gemeinden auf einen Blick

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 Bezirke und Gemeinden Österreichs auf einen Blick und unterstützt Sie dabei, Wertfaktoren realistisch einschätzen und messen zu können.

All das leistet ImMaRate für Sie

- Alle relevanten Marktdaten auf einen Blick: Über 350 Kennzahlen zu allen österreichischen Bezirken, hunderte Grafiken, 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 Geschäftsimmobilien) 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, immobilienspezifische Datensammlung

Machen Sie es wie die Big Player: Bewerten und vergleichen Sie alle österreichischen Bezirke nach internationalem Standard - über das ImMaRate-Portal. Einfach, übersichtlich, absolut zuverlässig, top-aktuell 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

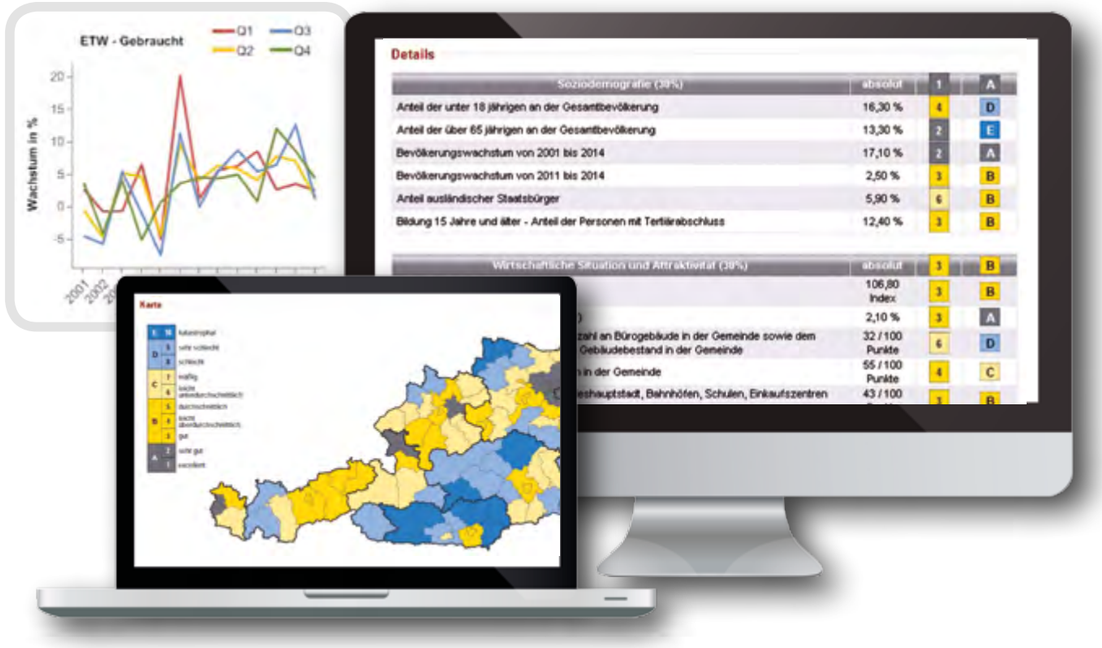
Die Bezirksanalyse ermöglicht es Ihnen, alle immobilienrelevanten Marktdaten eines österreichischen Bezirkes umfassend zu analysieren. Damit erhalten Sie alle verfügbaren

- **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.

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 und jede Gemeinde 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.

Mühelose Integration in Ihr Gutachten

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

ImMaRate liefert Zahlen, Daten und Fakten für alle Gemeinden Österreichs. Ihr Vorteil: Die Qualität und Aussagekraft Ihrer Ergebnisse und Analysen erhöhen sich um ein Vielfaches.

Der Immobilienmarkt lebt von Bewegung und Dynamik

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.

Der Jahresvergleich mit Trendabbildung

In ImMaRate können Sie mit wenigen Klicks hochwertige Qualitätsbewertungen einer Region durchführen - an Hand von soziodemografischen, wirtschaftlichen Daten sowie Preisdaten. Weiters können Sie das aktuelle Rating mit dem Vorjahr vergleichen.

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

Vollständige Integration des Immobilienpreisspiegels

In ImMaRate steht Ihnen 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

Zahlen, Daten und Fakten - für alle Gemeinden in Österreich

ImMaRate stellt Ihnen - neben dem Immobilien-Markt-Rating auf Bezirksebene - ein Marktrating für über 2.000 Gemeinden Österreichs zur Verfügung. Für jede Gemeinde Österreichs können soziodemografische Daten sowie Wirtschaftsdaten abgerufen werden. Dies ermöglicht auch auf dieser Ebene ein automatisiertes Markt-Rating.

- Kennzahlen und Ratingnoten auf Gemeindeebene
- Vergleich zwischen Gemeinde und Bundesland, Vergleich zwischen Gemeinde und Österreich
- Suchfunktion nach Gemeinden / Bezirken / Nuts3

www.immarate.at

Machen Sie mehr aus Ihren Immobilienprojekten. Mit ImMaRate.

Vorteile 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

Vorteile 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

> „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.

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 in Salzburg

Die Detaildaten der Bezirke für 'Gesamtnote (Wohnen)'

Amstetten	5	5	▶	Landeck	6	5	▶	Villach (Stadt)	6	6	▶
Baden	5	5	▶	Lilienfeld	8	7	▲	Villach Land	6	5	▶
Bludenz	5	6	▼	Leoben	5	5	▼	Vöcklabruck	5	5	▶
Braunau am Inn	7	7	▶	Lienz	6	6	▶	Voitsberg	6	6	▶
Bregenz	5	5	▶	Lienz	7	6	▼	Völkermarkt	10	10	▶
Bruck an der Leitha	6	6	▶	Lilienfeld	5	5	▶	Waidhofen an der Thaya	10	10	▶
Bruck-Mürzzuschlag	10	10	▶	Linz (Stadt)	5	5	▲	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	6	6	▲
Deutschlandsberg	8	7	▲	Linz Land	5	5	▶	Wels	6	6	▶
Dornbirn	5	5	▲	Melk	5	5	▶	Wels (Stadt)	5	5	▲
Eferding	6	6	▲	Mattersburg	7	7	▶	Wels Land	6	6	▲
Eisenstadt (Stadt)	5	5	▶	Mistelbach	7	7	▶	Wien 1 ,Innere Stadt	5	5	▼
Eisenstadt-Umgebung	6	6	▶	Mödling	5	5	▶	Wien 2 ,Leopoldstadt	5	5	▶
Feldkirch	5	5	▲	Murau	10	10	▶	Wien 3 ,Landstraße	5	5	▼
Feldkirchen	8	6	▶	Murtal	10	5	▲	Wien 4 ,Wieden	5	5	▶
Freistadt	7	7	▶	Neunkirchen	5	5	▶	Wien 5 ,Margareten	6	6	▲
Gänserndorf	6	6	▼	Neusiedl am See	6	6	▶	Wien 6 ,Mariahilf	5	5	▲
Gmünd	10	10	▶	Oberpullendorf	6	6	▶	Wien 7 ,Neubau	5	5	▶
Gmunden	6	6	▶	Oberwart	7	8	▼	Wien 8 ,Josefstadt	5	5	▶
Graz (Stadt)	6	5	▲	Perg	6	6	▶	Wien 9 ,Alsergrund	5	5	▶
Graz-Umgebung	6	5	▲	Reutte	6	6	▲	Wien 10 ,Favoriten	5	5	▶
Grieskirchen	6	6	▶	Ried im Innkreis	7	6	▲	Wien 11 ,Simmering	6	6	▼
Gössing	8	9	▼	Rohrbach	6	6	▶	Wien 12 ,Meidling	6	5	▼
Hallein	5	5	▶	Rust (Stadt)	6	6	▶	Wien 13 ,Hietzing	5	5	▲
Hartberg-Fürstenfeld	8	6	▲	Salzburg (Stadt)	5	5	▶	Wien 14 ,Penzing	5	5	▶
Hermagor	10	10	▶	Salzburg-Umgebung	6	6	▶	Wien 15 ,Rudolfsheim-Fünfhaus	4	4	▶
Hollabrunn	6	7	▼	Sankt Johann im Pongau	6	6	▶	Wien 16 ,Ottakring	5	5	▶
Horn	5	5	▶	Sankt Pölten (Land)	5	5	▶	Wien 17 ,Hernals	5	4	▼
Imst	6	7	▼	Sankt Pölten (Stadt)	4	4	▶	Wien 18 ,Währing	5	5	▶

↑ Das Markt-Rating im Jahresvergleich

	Allgemein	Österreich	Bundesland
Bundesland	Tirol	Tirol	Tirol
Nuts3	Innsbruck (NUTS3)	Innsbruck (NUTS3)	Innsbruck (NUTS3)
Bezirk	Innsbruck-Land	Innsbruck-Land	Innsbruck-Land
Gemeinde		Natters	Natters
Gesamtnote (Wohnen)	4 ▶	3	A
Soziodemographische Entwicklung	1 ▶	3	B
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	5 ▶	4	B
Immobilienmarkt (Wohnen)	4 ▶	3	B

Vorteile für Kreditinstitute 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.

Vorteile für Immobiliengesellschaften, Makler, Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder

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

> 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

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

Mit ImMaRate antworten Sie auf folgende Fragen wissenschaftlich fundiert:

- 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?

WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Für die Entwicklung und Implementierung von ImMaRate zeichnen die FH Kufstein sowie Sprengnetter Austria 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.

FFG

fh KufsteinTirol UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

SPRENGNETTER AUSTRIA GMBH

10.-Oktober-Straße 12
9560 Feldkirchen
Österreich

T +43 (0)4276 5704
F +43 (0)1 2533033 1877
office@sprengnetter.at
www.sprengnetter.at