



Immobilien Zeitung Nr. 12 vom 02.06.2005 Seite 15

Rubrik: Steuern, Recht und Service

VERGLEICHSTUDIE IPMS

Systeme fürs Portfoliomanagement

Die evans consulting GmbH hat die Neuauflage ihrer Vergleichsstudie von Immobilien-Portfoliomanagement-Systemen vorgelegt. Sie enthält die Leistungsdaten (Marktstellung, Installationsaufwand, Funktionalitäten etc.) von elf Herstellern und ihrer Software.

Bei der Analyse zeigten sich zahlreiche Übereinstimmungen der Systeme. So lassen alle eine individualisierte Auswertung des Immobilienbestandes zu. Den Standard bilden dabei Zeitreihenvergleiche über Jahre oder Monate genauso wie Plan-und-Ist-Vergleiche. Der Leerstand nach Lagen, Gebäudearten, -ausstattung, -größe oder Alter lässt sich über Multi-Scoring-Modelle nachvollziehen, ergänzt durch objekt- oder lagebestimmte Performance-Kennzahlen. Über Scoring-Modelle ist es außerdem möglich, individualisierte Rankings von Gewerbe- und Wohneinheiten zu erstellen. Immo-Data, innosys, Synapplix und Proact verfügen zudem über Schnittstellen zu geografischen Informationssystemen.

Mit Ausnahme von pfc und REC Consult ist in allen Systemen das Ertragswertverfahren zur Immobilienbewertung vorhanden, außerdem das Barwertverfahren, die DCF-Methode sowie der interne Zinsfuß. Je nach Anbieter lassen sich weitere Methoden integrieren oder gehören sogar zur Standardausstattung (z.B. Sachwertverfahren, Monte-Carlo-Verfahren).

An Grunddaten fordern die Anbieter die üblichen Informationen zu Standort und Lage, Vermietungssituation, Miet- und Bewirtschaftungskosten, Immobilienmarktdaten etc. ab. Standardisierte Schnittstellen erlauben in aller Regel die Übernahme aus vorhandenen Systemen genauso wie den Export der Daten. Selbstverständlich ist zudem die Darstellung von Reporting-Ergebnissen in Diagrammen, Tabellen etc. sowie als Worst-, Mid- oder Best-Case-Szenario. Einige Anbieter erlauben außerdem management- oder finanztheoretisch-orientierte Risikoanalysen. Standard sind die Gutachtenfunktion sowie die Netzwerkfähigkeit, Ausnahmen sind pfc und RES-Consult.

Die Analyse informiert zudem über aktuelle Nutzer der einzelnen Softwarepakete sowie die zu zahlenden Preise. Diese reichen von 3.500 EUR (RES invest) bis hin zu 25.000 EUR (Proact). Berücksichtigt wurden Aareon, AVE, Immo-Data, innosys, IRM, iwB, pfc, RES invest, Stratical, Synapplix sowie Proact. (tp)

Die Studie ist erhältlich gegen 279 EUR für Erstbezieher, 199 EUR für Altkunden. Infos unter www.evans-consulting.de.