



Immobilien Zeitung Nr. 16 vom 20.07.2006 Seite 2

VERGLEICHSTUDIE IPMS

Software für Portfolio-Management im Vergleich

Die Evans Consulting GmbH hat die dritte Auflage ihrer IPMS-Vergleichsstudie vorgelegt. Sie stellt die Leistungsmerkmale von Immobilien-Portfolio-Management-Systemen gegenüber.

Insgesamt 34 Portfolio-Tool-Anbieter konnten identifiziert werden, 18 davon finden sich in der Studie detailliert vorgestellt. Bei zwei der übrigen handelt es sich um nicht frei verkäufliche Eigenentwicklungen. Insgesamt 14 Anbieter nahmen an der Befragung jedoch erst gar nicht teil, darunter finden sich u.a. die Systeme innosys (Gimas-Fiosoft), V-Port (Dr. Langen Management Partner), Request V3 (Resolve Technology) und Dyna/Budget und Argus (Realm Business Solution).

Die teilnehmenden Firmen und ihre Produkte sind mit detaillierten Einzelporträts vorgestellt, durch weitere tabellarische Übersichten können die unterschiedlichen Leistungsmerkmale direkt verglichen werden. Untersucht wurden u.a. die Marktstellung des Unternehmens inklusive Referenzen, daneben die Funktionalitäten der Software, die Systemvoraussetzungen, der Aufwand bei Migration oder Installation, der tägliche Pflegeaufwand, insbesondere hinsichtlich der Datensicherung, sowie das Preis-Leistungsverhältnis, unterteilt u.a. in Lizenzpreis, Customizing, Beratung, Wartung, Update und Anwender-Schulung. Bei allen Angaben handelt es sich um Auskünfte der Hersteller selbst, eine praktische Überprüfung ist nicht Teil der Studie.

Im Ergebnis zeigt sich eine große Ähnlichkeit bei der Datenübernahme, die aus einer Vielzahl von Quellen erfolgen kann. Standardisierte Schnittstellen gehören zur Basisausstattung. Ebenso Standard ist die individualisierte Auswertung des Immobilienbestands mit Zeitreihenvergleichen, Soll- und Ist-Gegenüberstellungen, Leerstandsverteilung usw. GIS-Schnittstellen erlauben u.a. bei Product, SAP, AVE und Immo-Data die geografische Darstellung der Objekte.

Größere Unterschiede finden sich bei den Bewertungsverfahren. Bis auf pfc und REC Consult bieten alle Systeme das Ertragswertverfahren an, Standard sind zudem die Discounted Cashflow-Methode sowie Berechnungen des Internen Zinsfußes. Die Monte-Carlo-Simulation ebenso wie das Sachwertverfahren ist oft nicht Teil des Grundpakets, kann aber bei einzelnen Anbietern auf Wunsch integriert werden.

Den benötigten Speicherplatz auf der Festplatte sollten Anwender ebenfalls gut im Auge behalten: Er reicht je nach Lösung von 170 Megabyte bis zu 50 Gigabyte.

Auswertungen sind in aller Regel in Form von Szenarien möglich, wahlweise grafisch oder tabellarisch. Finanztheoretische Sensitivitätsanalysen bieten u.a. Immo-Data, Synapplix und Product. Eine Auswertung in Form von Gutachten ist nur bei pfc und RES-Consult nicht möglich. Exportfunktionen und Netzwerkfähigkeit sind dagegen wieder Standard.

Die Preise für die Software-Tools weisen eine große Bandbreite auf. Der Lizenzpreis kann bei 2.000 Euro (AVE portfolio) genauso wie bei 25.000 Euro (Product) liegen. Er richtet sich u.a. nach der Anzahl der User bzw. der zu verwaltenden Immobilieneinheiten. Weitere Kosten entstehen gegebenenfalls durch Wartung oder Schulungsmaßnahmen. (tp)

Weitere Informationen zur 140 Seiten starken Studie unter www.evans-consulting.de.

Die Studie ist erhältlich gegen 349 EUR für Erstbezieher, 299 EUR für Altkunden. Infos unter www.evans-consulting.de.