

# Real Estate Software Report 2023/24

Qualitätsanalyse von Immobilien-Software im deutschen Markt – Schwerpunkt Property Management

Eine Transparenz-Initiative von Bell Management Consultants

Auszug aus dem  
Gesamtreport

Köln, März 2024

# Grundmotivation Real Estate Software Report:

## Abbau Intransparenz und weitere Professionalisierung

---

### **Die Software im Real Estate Management Markt**

In der Immobilienwertschöpfungskette nehmen die Software-Lösungen für das Asset-, das Property- und das Facility Management einen entscheidenden Stellenwert ein. Zum größten Teil werden die IT-Leistungen von den Bestandhaltern und Immobilien-Bewirtschaftern seit Jahren an externe Dienstleister vergeben.

Durch immer komplexer werdende Gebäude und die Schaffung der Schnittstellen zwischen Asset- und Property- sowie dem Facility Manager ist die Komplexität der Prozesse, aber auch die Anforderung an Know-how, Qualität und Kommunikation im Real Estate Management stark angestiegen.

Aufgrund der hohen Anzahl an Software-Anbietern mit unterschiedlichen Spezialisierungsgraden, der Vielzahl von Aktivitäten und uneinheitlichen Qualitäten, ist der Markt sehr unübersichtlich geworden.

Mit dem ersten Report vor sieben Jahren sind wir einen ersten Schritt für die Auftraggeber/ Nutzer gegangen und haben eine solide Basis für mehr Transparenz geschaffen. Auch der diesjährige Report fokussiert sich auf Software-Lösungen für das Property Management.

### **Produkte + Index für Property Management Software**

Der Index für die Property Management Software, ein Hauptbestandteil des RES-Reports 2023, ist für uns die Basis, die Leistungen der Systeme am Markt zu bewerten und vergleichbar zu machen.

Der Index ermöglicht es, 29 verschiedene Teilbereiche individuell zu beurteilen und Aussagen über die am Markt vorhandene System-Qualität zu treffen.

# Weitreichender Nutzen des RES-Reports für jeden Markt-Teilnehmer

Bell Management Consultants bieten im Zuge der Veröffentlichung des RES-Reports einen individuellen Nutzen für jeden Marktteilnehmer:

## Allgemeiner Nutzen

- ➔ Transparenz über den Software-Markt im Real Estate Management im Hinblick auf die Zufriedenheit der System-Nutzer
- ➔ Übersicht zur Bekanntheit, Ruf, der Erwartungserfüllung sowie der Weiterempfehlungsquote für die Software-Produkte/ -Anbieter

## Nutzen für Auftraggeber/ Property Manager

- ➔ Erkenntnisse über die bewertete Qualität der Software-Produkte als Informationsgrundlage für Vertragsverhandlungen und Ausschreibungen
- ➔ Überblick über die am Markt agierenden Anbieter von Software-Produkten für das Real Estate Management

## Nutzen für Software-Anbieter

- ➔ Identifizierung von individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Erarbeitung von Umsetzungsmaßnahmen
- ➔ Bessere Übersicht der Wettbewerber und damit verbundene Ansätze zur Entwicklung eines USPs

# Gezielter Mehrwert für Sie!

Bell Management Consultants bietet Ihnen auf Grundlage des RES-Reports und den weitreichenden Kenntnissen im Real Estate Management Markt u.a. bei folgenden Fragestellungen kompetente Beratungsleistung:

Fragen auf Seiten der  
Auftraggeber/  
Property Manager

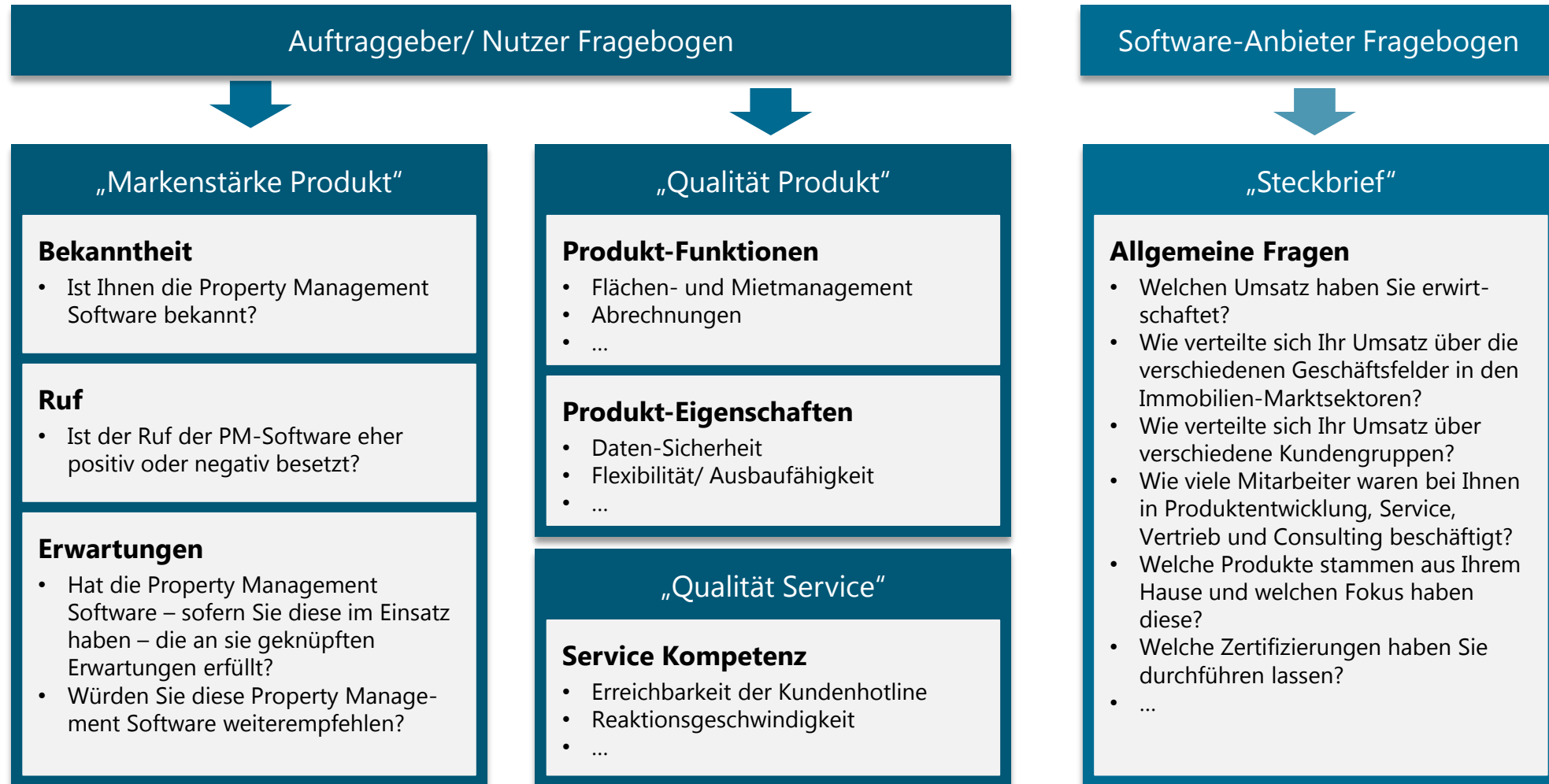
- ➔ Welches System ist auf Grund seiner Qualität, Fokussierung bzw. Aufstellung für den Einsatz meines Portfolios am besten geeignet?
- ➔ Welche Anbieter am Markt kommen in Frage, wenn ich mit dem Gedanken spiele, eine neue/ weitere Software einzusetzen?
- ➔ Wie können wir die Zusammenarbeit und die Prozesse zwischen uns und unserem Software-Anbieter im beiderseitigen Interesse optimieren?

Fragen auf Seiten der  
Software-Anbieter

- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, anorganisch zu wachsen. Welche Unternehmen stehen am Markt aktuell zum Verkauf?
- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, unsere Qualität zu verbessern. Wo liegen unsere Defizite im Wettbewerbervergleich? (RESR-Individualauswertung)
- ➔ Wie kann ich nachhaltig eine höhere Qualität im Unternehmen etablieren? Was sind die Stellschrauben der Qualitätssteigerung?

# Methodik

## Auszug der Fragebogeninhalte



# Übersichtsliste

## Einbezogene Software-Anbieter für das REM (1/ 3)



Aareon AG



AirITSystems GmbH



ALCO Computer-Dienstleistungs-GmbH



Alexander Quien Nova GmbH



Allplan Deutschland GmbH



ARCHIBUS Solution Center Germany - Saarbrücken GmbH



ARCHIKART Software AG



AT+C EDV GmbH



Bissantz & Company GmbH



Byron Informatik AG



Com In GmbH & Co. KG



control.IT Unternehmensberatung GmbH



DOMUS Software AG



DSS Bartelt & Kaletsch GmbH



EBCsoft GmbH



eSight Energy Ltd



e-switch Solutions AG



eTASK Immobilien Software GmbH



evans software GmbH & Co. KG



Facilities Management Software GmbH



FaciWare GmbH



Ges. f. Anwenderprog. u. Organisationsberatung mbH

Für die Steckbriefe im Anhang wurden auch Anbieter von Asset Management und Facility Management Software angeschrieben.

# Inhaltsverzeichnis

---

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

**B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse**

C – Marktentwicklungen

D – Index Property Management Software

E – Steckbriefe Immobilien-Software-Anbieter

F – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

# Zusammenfassung (1/ 3)

## Anspruch und Differenzierung

---

### Unser Anspruch: Transparenz und Erkenntnisse schaffen!

- ➔ Transparenz:  
Schaffung von Transparenz zum Leistungsniveau im Markt und der Kompetenz der Software-Anbieter. Qualitative Ergänzung zu existierenden quantitativen Übersichten.
- ➔ Erkenntnisse:  
Detaillierte Bewertungsergebnisse zum Service und der Qualität der Software von Software-Anbietern für das Property Management bzw. zum Bekanntheitsgrad und Ruf der Produkte.

### Unsere Differenzierung: Mehrwert für beide Seiten!

- ➔ Der Index für Property Management Software setzt sich aus „Markenstärke Produkte“, „Qualität Produkte“ und „Qualität Service“ zusammen. Bisherige Analysen konzentrieren sich meist auf quantitative Daten.
- ➔ Unser Mehrwert für den Software-Anbieter: Konfrontation mit der Sicht der Nutzer/ Kunden. Wo steht das Produkt im Vergleich zur Konkurrenz?
- ➔ Der Mehrwert für die Auftraggeber/ Nutzer: Qualitative Transparenz zur Anbieterseite und aggregierte Erfahrungswerte zur eigenen und der Software anderer Auftraggeber.



# Inhaltsverzeichnis

---

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

C – Marktentwicklungen

D – Index Property Management Software

E – Steckbriefe Immobilien-Software-Anbieter

F – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

# Marktmittelwerte der teilnehmenden Software-Anbieter

Zuordnung der Umsätze in Deutschland			
Umsatzverteilung*	Niedrigster Wert	Mittelwert	Höchster Wert
Umsatz je Mitarbeiter**	Alles Details sind im Gesamtreport erhältlich		
Umsatz je Nutzer**			
Produktentwicklung			
Service			
Vertrieb			
Consulting			

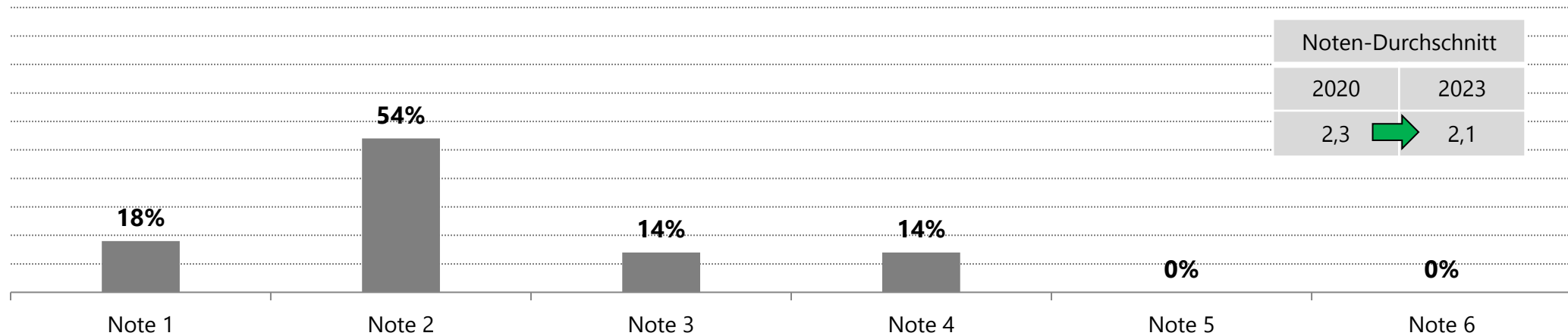
\* Berechnung auf Basis der Angaben teilnehmender Software-Anbieter

\*\* Errechnung aus Teilnehmer-Angaben mit Fokus auf PM-Software.

# 1. Flächen- und Mietmanagement

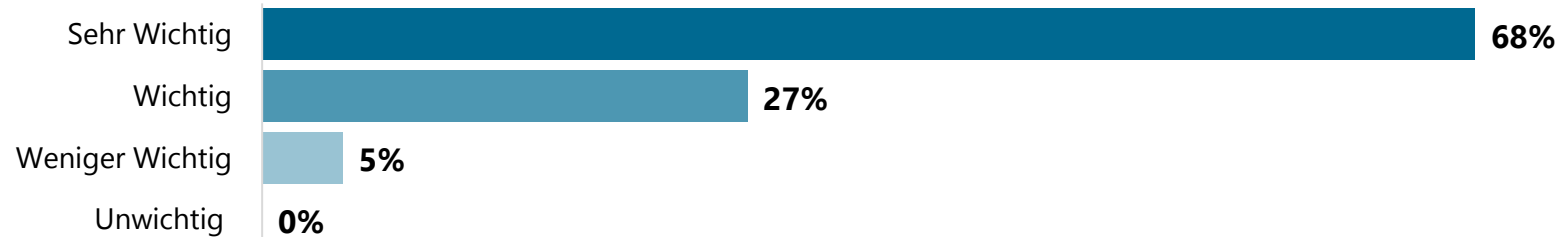
Produkt-Funktionen
Produkt-Eigenschaften
Service-Kompetenz

## Notenverteilung



Noten-Durchschnitt	
2020	2023
2,3	2,1

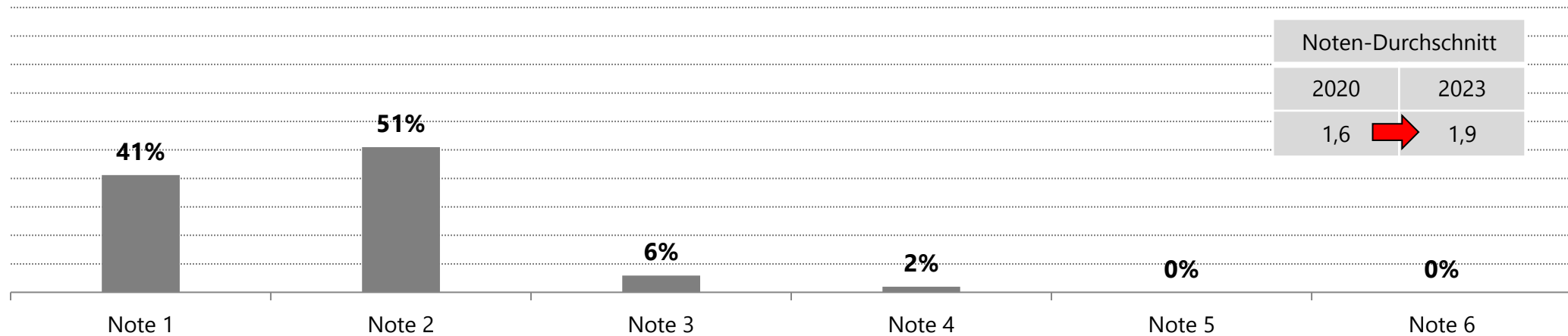
## Wichtigkeit des Kriteriums aus Kunden-/ Nutzersicht



# 1. Daten-Sicherheit (Serversicherheit, Schnittstellenverluste, Backups)

Produkt-Funktionen
<b>Produkt-Eigenschaften</b>
Service-Kompetenz

## Notenverteilung



Noten-Durchschnitt	
2020	2023
1,6	1,9

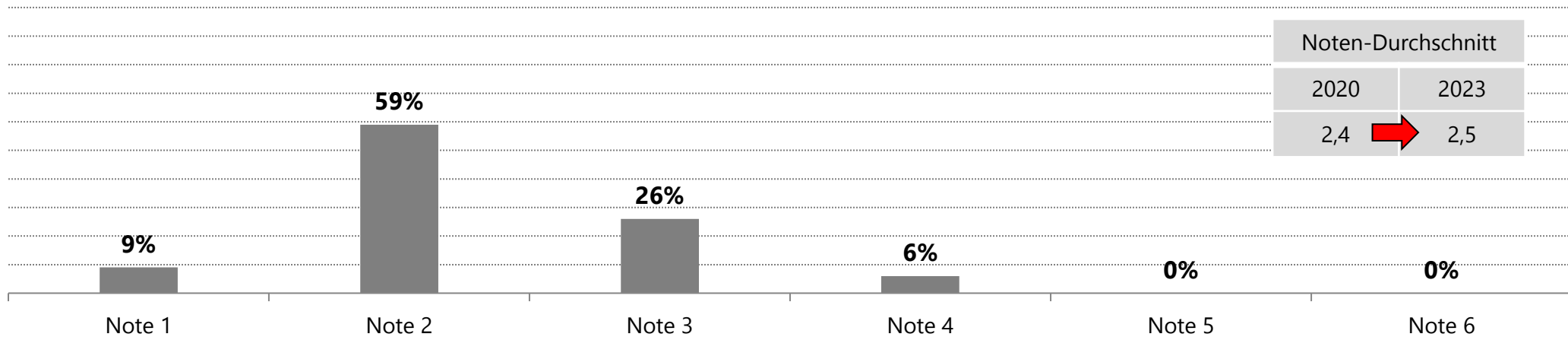
## Wichtigkeit des Kriteriums aus Kunden-/ Nutzersicht



# 1. Lösungskompetenz bei Akquise/ Software-Einführung

Produkt-Funktionen
Produkt-Eigenschaften
<b>Service-Kompetenz</b>

## Notenverteilung



Noten-Durchschnitt	
2020	2023
2,4	2,5

## Wichtigkeit des Kriteriums aus Kunden-/ Nutzersicht



# Inhaltsverzeichnis

---

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

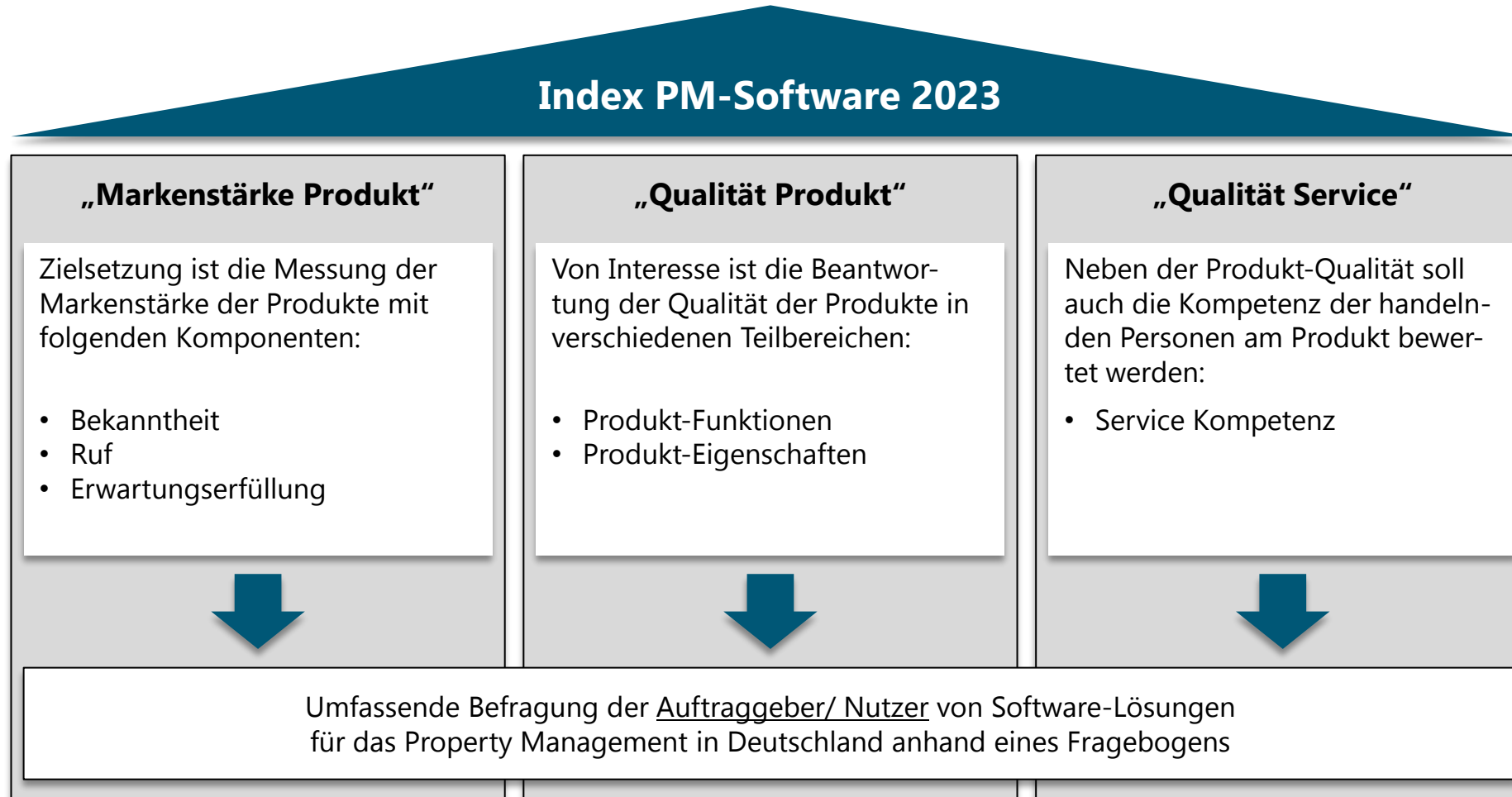
C – Marktentwicklungen

**D – Index Property Management Software**

E – Steckbriefe Immobilien-Software-Anbieter

F – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

# Drei Säulen ergeben den Index für Property Management Software



# Finales Ranking

für die Asset-Klasse „Gewerbe“

Platz	Asset-Klasse „Gewerbe“ („Markenstärke Produkt“, „Qualität Produkt“ und „Qualität Service“)		
	PM-Software	Software-Anbieter	Score (max. 1.425)
1	SAP	SAP AG	1.128
2	Alles Details sind im Gesamtreport erhältlich		
3			
4			
5			



# Rangliste nach „Bekanntheit“ und „Ruf“

Die Bekanntheit kann von allen Befragungsteilnehmern bewertet werden.

Der Ruf kann von allen Befragungsteilnehmern bewertet werden.

Pl.	Bekanntheit				Ruf		
	PM-Software	Software-Anbieter	in %	Score (max. 50)	PM-Software	Software-Anbieter	Score (-50 bis +50)
1	Alles Details sind im Gesamtreport erhältlich						
2							
3							
4							
5							

# Asset-Klasse „Gewerbe“

## Zusammensetzung der Teilbereiche

			Markenstärke Produkt			Qualität Produkt		Qualität Service		
Platz	PM-Software	Software-Anbieter	Score						Finaler Score	
			Bekanntheit	Ruf	Erwartungserfüllung	Produkt-Funktionen	Produkt-Eigenschaften	Service-Kompetenz		
			max. 50	je -50 bis +50		je max. 425				max. 1425
1	Alles Details sind im Gesamtreport erhältlich									
2										
3										
4										
5										

# Inhaltsverzeichnis

---

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

C – Marktentwicklungen

D – Index Property Management Software

**E – Steckbriefe Immobilien-Software-Anbieter**

F – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

# Vorbemerkung zu den Steckbriefen

---

- (1) Die in den Steckbriefen enthaltenen Daten basieren auf Eigenangaben der Software-Anbieter im Rahmen der durchgeführten Befragung, öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie Schätzungen (gesondert markiert).
- (2) Der Report erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Unternehmensinformationen. Über Korrekturen und Ergänzungen würden wir uns sehr freuen.
- (3) Manche Software-Anbieter sind bei der Datenbereitstellung zurückhaltend. Dafür haben wir Verständnis. Gleichzeitig hoffen wir, dass mit der weiteren Etablierung des Reports die Bereitschaft zur Teilnahme steigen wird.
- (4) Sollten Ihnen bei Durchsicht des vorliegenden Reports noch nicht erfasste Marktteilnehmer einfallen, würden wir uns über einen Hinweis sehr freuen.

Allgemeine Eckdaten/ Zahlen und Fakten 2022			
<b>Kontakt</b>		<b>Mitarbeiter Inland 2022</b>	
Unternehmen	ASCAVO AG	Gesamt	in MAK 75
Gründungsjahr	2020	davon in der Produktentwicklung	in MAK 5
Muttergesellschaft	-	davon im Service	in MAK 2
Straße/ Nr.	Kurze Mühren 6	davon im Vertrieb	in MAK -
PLZ	20095	davon im Consulting	in MAK 68
Ort	Hamburg	<b>Umsatz-Anteil je Kundengruppe</b>	
Telefon	040/4192430	Banken	in % 5
E-Mail	info@ascavo.com	Versicherungen	in % 10
<b>Geschäftsführung/ Vorstand</b>		Immobilienfonds/ -Investoren	in % 40
Kay von Witzler, Karsten Arndt, Klaus Letzing, Jens Starkjohann, Dirk Strauß		Asset Management Dienstleister	in % 10
<b>Umsatz Deutschland 2022</b>		Property Management Dienstleister	in % 3
Gesamt	in € 11.000.000	Facility Management Dienstleister	in % 2
davon in "Gewerbe"	in % 95	Handelsunternehmen	in % 10
davon in "Wohnen"	in % 5	Industrieunternehmen	in % 5
		Projektentwickler	in % 2
		Öffentliche Hand	in % 3
		Sonstige in %	- 10

# Inhaltsverzeichnis

---

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

C – Marktentwicklungen

D – Index Property Management Software

E – Steckbriefe Immobilien-Software-Anbieter

F – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

# BMC Kompetenz-Team (1/ 3)



**Dr. Markus G. Bell**

*Founder und Geschäftsführer*

- Bankkaufmann
- Diplom-Kaufmann
- Kreissparkasse Köln/ WestLB
- Droege & Comp., Mgmt.-Beratung

## Verantwortungsbereiche

- Prozessoptimierungen und Reorganisation
- M&A-Mandate
- Ausschreibungen/ Outsourcing



**Thomas Wenzel**

*Geschäftsführer*

- Kaufmann (Grundst.-/Whg.-wirtschaft)
- Dipl.- Betriebswirt (Bau und Immobilien)
- Aberdeen (Bereich Market-Research)
- Metro (Bereich Asset Management)

## Verantwortungsbereiche

- Prozessoptimierungen und Reorganisation
- Digitalisierung und Innovation
- Mieterzufriedenheitsanalysen (Steuerung)
- Property Management Report (Steuerung)



**Sabrina Eckstein**

*Chief Technical Officer (CTO)*

- Master of Science (Wirtschaftswissenschaften)

## Verantwortungsbereiche

- Techn. Projektleitung ECORE ESG Circle of Real Estate
- BMC Markt-Reports (AM, PM, FM, ESG)
- Mieterzufriedenheitsanalysen/ Benchmarking
- Mitarbeiterbefragungen

# BMC Kompetenz-Team (2/ 3)



**Simon Schneider**

*Senior Projektmanager Research*

- Bachelor of Science (Wirtschaftswissenschaften)

## Verantwortungsbereiche

- BMC Markt-Reports (Asset Management, Property Management, Facility Management, ESG, PropTechs)
- Markt-Kennzahlen und Benchmarks



**Charlotte von Dürckheim**

*Office Management*

*Assistenz Dr. Markus G. Bell*

- Diplom Betriebswirtin
- Single Family Office Dr. Thomas Bscher
- Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. & Co. KGaA

## Verantwortungsbereiche

- Büroleitung
- Human Resource Management
- Rechnungswesen
- ESG-Events



# BMC Kompetenz-Team (3/ 3)



**Rahel Willhardt**  
*Head of Marketing*

- STRABAG Real Estate Bereich Presse + Marketing
- Fachjournalistin für Immobilie, Architektur Marketing
- Diplom-Soziologin

## Verantwortungsbereiche

- Markenaufbau & Markenführung
- Content-Management
- Presse- & Öffentlichkeitsarbeit
- Produktvermarktung



**Victor Münscher**  
*Jr. Projektmanager*

- Master of Arts (Strategic and International Mgmt.)

## Verantwortungsbereiche

- operative Mitwirkung bei ECORE ESG Circle of Real Estate
- Unterstützung Veranstaltung/Akquise

# Disclaimer

---

- (1) Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.
- (2) Die Verwendung der Inhalte aus diesem Report für Werbezwecke, beispielsweise für E-Mail-Signaturen oder die Homepage-Präsenz ist kostenpflichtig und mit Bell Management Consultants vorher abzustimmen.
- (3) Durch den Kauf dieses elektronischen Reports willigt der Käufer in die allgemeinen Geschäftsbedingungen ein. Diese Bekanntgabe ist nach deutschem und internationalem Veröffentlichungsrecht und -abkommen geschützt. Wenn es im Verkaufsvertrag nicht anders geregelt ist, ist das Produkt urheberrechtlich durch die Bell Management Consultants geschützt.
- (4) Dieses Dokument darf ohne Einwilligung des Autors und Herausgebers außerhalb des Kundenunternehmens weder dupliziert, in anderen Datenbanksystemen oder privaten Rechnersystemen gespeichert, noch an weitere Personen weitergeleitet werden.
- (5) Alle Informationen dieses Dokuments entsprechen der Aktualität des Veröffentlichungsdatums. Alle Berichte, Auskünfte und Informationen dieses Dokuments entstammen aus Quellen, die aus Sicht von Bell Management Consultants verlässlich erscheinen.
- (6) Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
- (7) *Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Abwicklung unserer Geschäftstätigkeit sowie Marketing. Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.bell-consultants.com>.*

# Kontakt Daten für Rückfragen

---

Geschäftsführer Dr. Markus G. Bell & Thomas Wenzel  
Von-Werth-Straße 15 · D - 50670 Köln

Phone 0049 221 / 69 04 80 93

markus.bell@bell-consultants.com  
simon.schneider@bell-consultants.com

[www.bell-consultants.com](http://www.bell-consultants.com)