

## Datenmanagement und Kreditprocessing

# Permanente virtuelle Datenräume: Datentransparenz, Rechtssicherheit und Prozesseffizienz

Um bei potenziellen Immobilien-Transaktionen Marktchancen schnell nutzen zu können, lohnt es sich für gewerbliche Eigentümer, virtuelle Datenräume für ihre Portfolios zu pflegen, legt Jan Hoffmeister dar. Das soll helfen, Transparenz über die eigenen Assets zu gewährleisten und die digitalen Unterlagen auch infrage kommenden Investoren für eine Due Diligence zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Dabei müssen Datenschutzüberlegungen und Rechtssicherheit auch in der technischen Konstruktion berücksichtigt werden. In den Augen des Autors kann der Datenraum außerdem dazu genutzt werden, einen Informationsvorsprung für den Verkäufer zu generieren: Es lässt sich beispielsweise nachvollziehen, welche Dokumente vom Interessenten wie lange eingesehen werden, das heißt worauf voraussichtlich Schwerpunkte in den Gesprächen zur Vertragsverhandlung liegen werden. (Red.)

In einem der weltweit wichtigsten Wachstumsmärkte – der gewerblichen Immobilienbranche – steigt die Bedeutung von Rechtssicherheit und Prozesseffizienz ständig an. Dies liegt zum einen daran, dass ein sich stetig veränderndes, volatiles Marktumfeld für institutionelle Immobilieneigentümer immer kürzere Reaktionszeiten und damit eine schnelle Anpassungsfähigkeit erfordert. Eine weitere Ursache hierfür sind die immer höheren Anforderungen, die Regulierer, Ratingagenturen und Investoren an Immobilienunternehmen, Fonds, Banken und Versicherungen stellen. Ein aktuelles Beispiel für das Erfüllen gesetzlicher Vorgaben ist die EU-Richtlinie zur Regulierung alternativer Investmentfonds und deren Verwalter, kurz AIFMD. Diese fordert umfassende Berichterstattungspflichten für Immobilien-, Private Equity- und Hedge-Fonds.

Bei Real-Estate-Transaktionen spielt das Thema „Big Data“ eine wichtige Rolle. Den Verkaufsprozessen liegen in der

Regel große Mengen an Daten über die Gebäude zugrunde, die verarbeitet werden müssen. Nicht selten müssen mehrere Tausend hochvertrauliche Dokumente zwischen zahlreichen Parteien ausgetauscht und von den jeweiligen Due-Diligence-Spezialisten parallel detailliert geprüft werden. Zu diesen Unterlagen zählen Finanzberichte, Finanzierungsverträge, Abrechnungen, Vollmachten, technische Dokumentationen, Mietverträge, Umweltgutachten und gegebenenfalls Personalunterlagen.

### Umfangreiche Due-Diligence-Prozesse

Aus Gründen der Vertraulichkeit, der Effizienz und des Nachweises sollte diese Flut an Dokumenten nicht per E-Mail ausgetauscht werden. Bei großen gewerblichen Immobilienverkäufen werden daher etwa seit dem Jahr 2006 virtuelle Datenräume eingesetzt, um eine möglichst effiziente Datenerfassung und hohe Prozesstransparenz zu gewährleisten. Auch bei kleineren und mittelgroßen Deals setzt sich die digitale Abwicklung mittlerweile durch, denn auch hier zählen Rechtssicherheit, Standardisierung und Prozesseffizienz.

Während bei Unternehmensverkäufen virtuelle Datenräume projektweise genutzt werden, setzen institutionelle Immobilieneigentümer und Asset Manager ein Lifecycle-Management ein. Die Transparenz über das eigene Immobilien-Portfolio beziehungsweise einzelne Assets muss jederzeit gewährleistet werden und

eine Immobilie sollte transaktionsbereit sein. Das heißt, die relevanten Dokumentationen sollten jederzeit zugänglich sein beziehungsweise regelmäßig aktualisiert werden. Um dies zu erreichen, sollten für Immobilien permanente, virtuelle Datenräume eingerichtet werden.

Diese können durch verschiedene Administratoren befüllt und kontinuierlich gepflegt werden. Je nach Themenbereich zeichnen unterschiedliche Personen für bestimmte Bereiche im Datenraum verantwortlich. Die Datenraumpflege erfolgt meist vor Ort über Firmen- und Landesgrenzen hinweg mit den Dienstleistern – zum Beispiel den Facility Managern.

Die eigentliche Abwicklung des Verkaufsprozesses wird dann oft nur noch als Teil des gesamten Lifecycle-Prozesses verstanden. Die für die Transaktion relevanten Dokumente sind stets strukturiert und auf dem aktuellen Stand. Dies hat den Vorteil, dass sich die Reaktionszeiten verkürzen, der Verkauf schneller abgewickelt werden kann und somit günstige Verkaufsoptionen nicht versäumt werden. Im Rahmen des Lifecycle-Managements befähigen virtuelle Datenräume demnach zu permanenter Transaktionsbereitschaft, wie sie beispielsweise auch von der AIFM-Richtlinie gefordert wird. Die Due Diligence wird durch den virtuellen Datenraum zudem so detailliert dokumentiert, dass sich die Rechtssicherheit wesentlich erhöht.

### Fallbeispiel UBS Real Estate

Das folgende Beispiel der UBS Real Estate verdeutlicht, wie durch die Zentralisierung des Datenbestandes das internationale Dokumentenmanagement nachhaltig optimiert werden kann. Dank des 2010 eingeführten Verfahrens werden die Dokumente von UBS Real Estate nun zentral in einem physischen „Operational Storage“ gelagert. Gleichzeitig stehen die Dokumente als digitale Kopien einem ausgewählten Nutzerkreis im virtuellen Datenraum Drooms permanent zur Verfügung. Mit dieser Lösung gewährleistet die UBS Real Estate die strukturierte und

#### Der Autor

**Jan Hoffmeister**



Geschäftsführer, DRS-Group (Data Room Services GmbH/DRSdigital AG), Frankfurt am Main/Zug

übersichtliche Lagerung ihrer verwahrungspflichtigen Dokumente. Zudem wird die Veräußerung von dezentral gelagerten Immobilien wesentlich vereinfacht.

Die hohe Transparenz dieser modernen Art der Lagerhaltung ermöglicht eine schnelle Reaktion auf aktuelle Marktgegebenheiten. Die langwierige – teilweise oft wochen- oder gar monatelange – Aufbereitung von transaktionsrelevanten Dokumenten für potenzielle Interessenten gehört damit der Vergangenheit an. Mit Hilfe des virtuellen Permanent-Datenraums können Liegenschaften nun innerhalb kürzester Zeit dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

### Verhandlungsvorteile und Rechtssicherheit

Für Transparenz sorgen vor allem umfangreiche Reporting-Funktionen. Alle Entwicklungen im Datenraum (im Lifecycle und in der Transaktion) können detailgenau nachvollzogen werden. Sie erhalten so jederzeit Antworten auf die folgenden Fragen: Wer hat welche Dokumente eingestellt? Wann wurden diese eingestellt? Was wurde verschoben oder gelöscht? Auch das Einladen der Datenraumnutzer und die Vergabe von Benutzerrechten werden in entsprechenden Listen erfasst.

Im Falle einer Transaktion sind die Reports über das Verhalten des Due-Diligence-Teams auf Bieterseite von besonderem Interesse. Darin wird genau festgehalten, wer wann und wie lange auf bestimmte Dokumente zugegriffen hat. Gerade im Rahmen des Lifecycle-Managements sind solche Reporting-Funktionen sehr interessant. Daraus lässt sich ableiten, wer ernsthaft Interesse am Verkaufsprozess hat und auf welche Bereiche der potenzielle Käufer besonders Wert legt. Somit kann sich der Verkäufer auf die Vertragsverhandlungen vorbereiten und sich gegebenenfalls auf kritische Fragen einstellen.

### Fallbeispiel Mid-Cap

Ein Mid-Cap-Portfolio-Manager will zwölf Büroimmobilien verkaufen. Bei einem der Objekte stehen im laufenden Geschäftsjahr noch umfangreiche Sanierungsarbeiten an. Dies kann dem Mietvertrag entnommen werden. Der Verkä-

Mobile Endgeräte A-Plan



fer ist sich dieses Umstandes bewusst und weiß, dass es infolgedessen im Zuge der Preisverhandlungen zu Abschlüssen kommen kann. Daher interessiert es ihn natürlich besonders, wer beziehungsweise wie intensiv dieses Dokument im Datenraum geprüft wurde. Zwei Szenarien sind dabei denkbar.

Im Szenario 1 wurde das Dokument gar nicht oder nur kurz betrachtet. Dies legt die Vermutung nahe, dass der potenzielle Bieter dieses Risiko erkannt hat, aber ihm keine besondere Beachtung schenkt. Die Ausgangslage für die Vorbereitung auf die Vertragsverhandlung ist somit anders als bei Szenario 2. In diesem Fall wurde in kurzer Zeit mehrfach von unterschiedlichen Parteien auf das Dokument zugegriffen. Hier wäre es verwunderlich, wenn der Bieter dieses Thema nicht intensiv zur Sprache bringen würde.

### Transparenz gegenüber Dritten benötigt Datensicherheit

Hohe Datentransparenz wirft gleichzeitig die Frage nach Datensicherheit auf. Gerade bei geschäftskritischen Transaktionen wie Immobilienverkäufen sollte hier mit Bedacht agiert werden. Unternehmen geben freiwilligen Zugang zu kritischen Dokumenten an Dritte, die beispielsweise auch in einem Konkurrenzverhältnis stehen können und ganz andere Interessenlagen haben. Die Dokumente unterstehen in der Regel den Datenschutzbestimmungen.

Wirtschaftsrechtsexperten warnen vor möglicherweise schwerwiegenden rechtlichen Konsequenzen, die durch den Zu-

griff Dritter auf geschäftskritische Daten entstehen können: Die Palette möglicher Folgen erstreckt sich von Schadensersatzansprüchen bis hin zu der Unwirksamkeit des Kaufvertrages. Abhilfe schaffen auch hier virtuelle Datenräume, die durch ein streng kontrolliertes Umfeld Sicherheit und Vertraulichkeit für die Online-Betrachtung der Daten bieten. So verfügt beispielsweise Drooms über ein ausgefeiltes Berechtigungskonzept, das sicherstellt, dass nur autorisierte Personen Zugang zu den relevanten Unterlagen haben. Im sogenannten „View only“-Modus haben die Due-Diligence-Spezialisten lediglich die Berechtigung, sich Dokumente anzusehen. Durch zusätzliche Autorisierung wird geregelt, wer zu welchem Zeitpunkt welche Dokumente auch drucken oder speichern darf.

Hat der Anbieter des virtuellen Datenraums seine Server in Deutschland stehen, ist zudem gewährleistet, dass den Prozessen deutsche Datenschutzregelungen zugrunde liegen. Dadurch können die Transaktionsbeteiligten sicher gehen, dass die Immobilienverkäufe datensicher abgewickelt werden.

### Permanenter virtueller Datenraum

Ein virtueller Datenraum ist immer dann sinnvoll, wenn zahlreiche, vertrauliche Dokumente eines Unternehmens mit Dritten rechtssicher ausgetauscht werden müssen und dies schlanke, effiziente und transparente Prozesse erfordert. Im Falle von gewerblichen Immobilienverkäufen gehört dies mittlerweile zum Standard. Der virtuelle Datenraum Drooms bietet gerade im Umgang mit sensiblen Daten – wie etwa bei Due-Diligence-Prozessen – eine hochsichere Plattform.

Um möglichst kurze Reaktionszeiten und die damit rasche Verkaufsabwicklung gewährleisten zu können, wird im Rahmen eines Lifecycle-Managements der virtuelle Datenraum permanent betrieben. Dadurch sind die umfangreichen Daten- und Dokumentenbestände jederzeit aktuell, was einen Vorteil bei der Bearbeitung von Big Data mit sich bringt. Um eine möglichst effiziente Prozessabwicklung zu ermöglichen, sind moderne virtuelle Datenräume auf den gleichzeitigen Zugriff zahlreicher befugter Personen und das Arbeiten in Echtzeit ausgelegt. Somit gehen definierte Prozesse und effiziente Software Hand in Hand.