

# SUCCESS STORY

## REAL ESTATE DATA MANAGEMENT- DATENRÄUME UND DMS

## REAL ESTATE DATA MANAGEMENT – DATA ROOMS AND DMS



### Neuer Ansatz zur Indexierung und Strukturierung von Immobilienrelevanten Dokumentensammlungen

Ab der Version 2.0 der gif-Richtlinie zu Datenräumen und Dokumentenmanagement-Systemen wird ein Ablagesystem jenseits starrer Ordnerstrukturen dargestellt. Beschrieben wird eine strukturierte Verschlagwortung der Dokumente. Die für viele Nutzer gewohnte und oft auch notwendige Ordnerstruktur kann dann – je nach eingesetzter Lösung – eine Darreichungsform der Dokumente sein.

#### Hintergrund

Die Deko Immobilien GmbH („Deko“) ist für die Verwaltung von mehr als 500 Objekten zuständig. Im Betrieb einer Immobilie entstehen dabei über 20.000 immobilienrelevante Dokumente pro Monat. Auch bei Ankäufen haben sich die Dokumente bei Übergabe in den letzten Jahren nahezu verzehnfacht. Diese Dokumente müssen verschiedenen internen, wie externen Nutzergruppen (Fondsmanager, Asset Manager, Property Manager, Investoren, Gutachter etc.) zugänglich gemacht werden. Für ein effizientes Arbeiten benötigen diese maßgeschneiderte Ansichten auf diese Dokumentensammlung. Je nach Einsatz sind die Dokumente je Nutzergruppe unterschiedlich zu gruppieren und eventuell sogar auszublenden. Bei einer klassischen Ablage in festgelegte Ordnerstrukturen müssen die Dokumente somit mehrfach den Zielstrukturen zugeführt werden.

#### Umsetzung

Die neue Version der gif-Richtlinie der ist in enger Kooperation mit mehreren Bestandshaltern, IT-Dienstleistern und Verbänden entstanden. Deko Immobilien spielte bei dieser Initiative eine wichtige Rolle. Bestehende Strukturierungsansätze wurden verwendet und mit relevanten Partnern der Immobilienbranche abgeglichen. In dieser Version der

### New Approach to structuring and indexing of real estate document collections

Starting with Version 2.0, the guideline for Data Rooms and Document Management Systems, a dynamic storage and retrieve methodology is applied. A structured keyword approach is introduced. In consequence, the familiar folder structure merely is a method of presenting the document collection dynamically as it suits to the user.

#### Background

Deko Immobilien GmbH („Deko“) does have more than 500 real estate assets under management. This does induce more than 20,000 new documents per month. On top of this, for real estate acquisitions, the volume of documents has multiplied nearly tenfold. All these documents have to be supplied to different internal and external user groups – such as fund managers, investors or appraisers. Each of these user groups does have different requirements as to sub setting and sorting these documents. Conventional methods would require multiple copies of documents for this.

#### Realization

The new gif-guideline was developed in close cooperation with numerous asset and fund managers, IT-providers and other real estate syndicates. Already existing approaches were used and - in cooperation with all involved - adapted to usage for a wider audience. The current guideline is focused on all processes involving tenants. In the standardized

Richtlinie betrifft dies das Mietermanagement. Dabei ist eine standardisierte Struktur entstanden: Jedes Dokument wird auf bis zu 4 Ebenen („levels“) klassifiziert. Eine Ablagelogik nach Dokumentenklassen und Attributen wurde bei der Deka bereits seit 2012 etabliert und wird nun im Rahmen der Richtlinienbearbeitung mit anderen Partnern harmonisiert. Somit kann auf eine branchenweit einheitliche Struktur zurückgegriffen werden. Bei eingehenden Dokumentenablagen kann die Granularität der Strukturierung mit der Anforderung „strukturiert bis Level x“ gut festgelegt werden.

### **Nutzen**

Durch die Bezugnahme auf den gif Standard können Dokumente zum Mietermanagement nun normiert mit Partnern ausgetauscht werden. Der „digitale Zwilling“ ist der Realisation ein Stück nähergekommen. Die nutzerspezifische Gliederung der Dokumente ist ein Vorteil, der schon vor der Einführung des gif Standards vorhanden war. Nun ist es jedoch auch möglich, eingehende Dokumente schon fertig verschlagwortet zu übernehmen – sofern sich Zulieferer auch an dieser Richtlinie orientiert. Die Überführung der Dokumentenklassen in die oben erwähnten maßgeschneiderten Ansichten für die verschiedenen Nutzergruppen kann damit automatisiert durchgeführt werden. Beim Verkauf eines Objektes kann ein potenzieller Käufer besser mit dem empfangenen Datenraum arbeiten, da dieser schon - wie viele andere - nach dem gif Standard strukturiert ist. Die Transparenz wird dadurch erhöht und das angebotene Objekt ist damit auch etwas fungibler.

structure, every document is assigned to 4 keyword classes (“levels”). This general approach has been implemented at Deka in 2012 and has now been harmonized with all other major real estate players. This does enable a seamless document exchange between different partners and on different granularity levels. This does allow document contributions from different sophistication levels.

### **Benefit**

The guideline is the enabler for the “digital twin”. Partners can exchange documents quicker, easier and more reliably. Deka did apply an user-centric approach based on keywords before. With this market standard, incoming documents now are already correctly allocated and ideally, no further document allocation needs to be performed. Incoming documents automatically do appear in the correct places for each user. Additionally, a potential buyer can easily familiarize with data room contents – as they are based on the same structure – yet only the user views are corporate specific. Real Estate Assets do become more transparent and else of trade is increased.



### **Kontakt/Contact:**

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.  
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden  
T +49 (0) 611 23 68 10 70    kg-datenmanagement@gif-ev.de  
F +49 (0) 611 23 68 10 75    www.gif-ev.de

Stand: 3/2019

© gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.