

SUCCESS STORY

REAL ESTATE DATA MANAGEMENT- DATENRÄUME UND DMS

REAL ESTATE DATA MANAGEMENT – DATA ROOMS AND DMS



gif



Neuer Ansatz zur Indexierung und Strukturierung von Immobilienrelevanten Dokumentensammlungen

Ab der Version 2.0 der Richtlinie zu Datenräumen und Dokumentenmanagement-Systemen (DMS) wird ein Ablagesystem jenseits starrer Ordnerstrukturen dargestellt. Beschrieben werden eine strukturierte Dokumentenklassifizierung sowie Verschlagwortung der Dokumente. Mit Hilfe dieser Attribute kann zukünftig auf eine feste Ordnerstruktur verzichtet werden. Vielmehr besteht die Möglichkeit, zukünftig in virtuellen adressatengerechten Strukturen zu arbeiten und sich die Dokumente in Abhängigkeit des jeweiligen Kontextes anzeigen zu lassen. Auch der Austausch von Dokumenten kann auf diese Weise effizient und qualitätsgesichert erfolgen.

Hintergrund

Die Union Investment Real Estate GmbH und die Union Investment Institutional Property GmbH verwalten ein Immobilienvermögen von rd. 38,0 Mrd. EUR (Stand: Dez 2018). Relevante Daten und Informationen für die wertschöpfenden Prozesse liegen derzeit noch häufig in zahlreichen digitalisierten Dokumenten vor. So umfasst der Bestandsdatenraum von Union Investment für das Gesamtportfolio ein Datenvolumen von derzeit rd. 3,1 Terrabyte (rd. 1,0 Mio. Dokumente). Unterschiedliche Nutzergruppen (wie z.B. Fondsmanager, Asset Manager, Property Manager, Anwälte oder Gutachter) brauchen für ein effizientes und effektives Arbeiten maßgeschneiderte Sichten auf diese Sammlung. Je nach Einsatz sind die Dokumente unterschiedlich zu gruppieren und eventuell sogar auszublenden.

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 beyond fixed folder hierarchies is applied.

The guideline does describe a system of structured keywords and attributes. Based on these, a rigid folder structure is obsolete. The classification is document-oriented, but the display form can be made context-sensitive, so addressees can work in the individually applicable structures. In addition, the interoperability in document exchange is increased, which does benefit both quality and efficiency.

Background

As per December 2018, Union Investment Real Estate GmbH and Union Investment Institutional Property GmbH do have real estate assets under management jointly worth around €38 Bn. The portfolio is reflected in a document management system with a storage need of 3,1 Terabyte for around 1 Mio. Documents. Across the complete value chain, all data can be retrieved from these documents. In order to be empowered to act efficiently and effectively, each user group (such as fund, asset or property managers, lawyers or surveyors) does need to apply an individual custom view of this document pool. The structuring and sorting of the documents depends on the individual user view – it might even be that some documents are not to appear in a specific view at all.

Umsetzung

Die neue Version der Richtlinie der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. ist in enger Kooperation mit mehreren Bestandshaltern, IT-Dienstleistern und Verbänden entstanden. Union Investment spielte bei dieser Initiative eine wichtige Rolle. Bestehende Strukturierungsansätze wurden verwendet und mit relevanten Partnern der Immobilienbranche abgeglichen. In dieser Version der Richtlinie betrifft dies das Mietermanagement. Somit ist eine standardisierte Struktur entstanden: Jedes Dokument wird auf bis zu 4 Ebenen („levels“) klassifiziert. Dieser Grundansatz wurde 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 zukünftig 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, Dokumente schon fertig verschlagwortet zu übernehmen – sofern der Zulieferer sich auch an dieser Richtlinie orientiert.

Beim Verkauf eines Objektes kann ein potenzieller Käufer besser mit dem empfangenen Datenraum hantieren, 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.

Realization

The new guideline was developed by the society of property researchers, Germany in close cooperation with numerous asset and fund managers, IT-providers and other real estate syndicates.

Union Investment did play a major role in this initiative. 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 structure, every document is assigned to up to 4 keyword classes (“levels”).

In scope of the guideline creation, this general approach 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. A user-centric approach based on keywords was in place before. This market standard now does additionally allow incoming documents to be already correctly allocated. 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 ease 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.