

VIRTUELLE DATENRÄUME

Weniger Fehler, mehr Transparenz

Wie große Immobilientransaktionen, etwa der Deal des Karstadt-Immobilienportfolios, ablaufen und webbasierte Datenräume für das Management komplexer Projekte genutzt werden können.

Text | Max Boettcher, LL.M. Rechtsanwalt/Steuerberater, Peters, Schönberger & Partner, m.boettcher@pspmuc.de

Der Immobilienmarkt ist in Bewegung. Deutschland verfügt im europäischen Vergleich über den größten Markt für Wohnimmobilien in Europa, und wie das Beispiel Dresden gezeigt hat, stehen die Kommunen unter dem zunehmenden Druck, ihr „Betongold“ zu verwerten. Die Stadt Dresden hat durch den Verkauf der städtischen Woba Dresden GmbH an die US-amerikanische Investmentfirma Fortress den Haushalt saniert und ist durch den Abschluss dieser Transaktion die erste schuldenfreie deutsche Großstadt. Das internationale Interesse an dem Verkauf war groß – was zeigt, dass in diesem Bereich großes Potenzial steckt. Neben den Kommunen denken auch immer mehr Unternehmen darüber nach, ihre Immobilien an Investoren zu veräußern und rückzumieten.

Diese Transaktionen sind nicht zuletzt wegen zunehmender Internationalität der Beteiligten immer komplexer und zeitkritischer geworden. Auch lässt sich eine Zunahme der im Bieterverfahren durchgeführten Transaktionen feststellen, da sich das Bieterverfahren gerade aus Sicht des Immobilienverkäufers als sinnvolle Alternative

erweist. Die hierbei erforderliche Koordination verschiedener Beteiligter verstärkt die Komplexität der organisatorischen Aufgabe.

All dies hat erhebliche Auswirkungen auf das Management eines Immobilien-deals. Virtuelle Datenräume, die bei reinen M&A-Transaktionen schon laufend verwendet werden, können zur Bewältigung der unterschiedlichen Herausforderungen beitragen. So entfallen im Gegensatz zu physischen Datenräumen viele Beschränkungen, welche sich aufgrund kurzer Öffnungszeiten, hohen Reisekosten u. Ä. ergeben. Darüber hinaus können Immo-

bilientransaktionen bei deutlich reduziertem finanziellen Aufwand beschleunigt und sicherer gemacht werden.

Was ist ein virtueller Datenraum?

Der virtuelle Datenraum ist ein webbasierter elektronischer Safe, in den Dokumente aller Art eingestellt werden können. Er verwahrt diese Dokumente sicher, weil nur autorisierte Personen über das Internet Zugriff haben. Einige Anbieter gewährleisten diese Sicherheit u. a. dadurch, dass sie die Datenräume in den jeweiligen Hochsicherheitstrakten der

beauftragten Provider mit zertifizierten Serverlandschaften einrichten.

Da der Zugang über einen Internetbrowser erfolgt, muss weder Software installiert noch in Hardware investiert werden. Die Einrichtung des Datenraums übernimmt der jeweilige Anbieter, ohne dass es eines nennenswerten zeitlichen Vorlaufs bedarf. Sobald der Datenraum existiert, erhält der Nutzer eine E-mail-Nachricht, die den Login auf herkömmliche Weise ermöglicht.

Im Rahmen von Immobilientransaktionen möchten wir zwei Nutzungsarten des virtuellen ▶

Traditioneller physischer Datenraum	Virtueller Datenraum
Mehrere Kaufinteressenten können den Datenraum nur nacheinander benutzen, dadurch verlängern sich die Umsetzungszeiten.	Gleichzeitige Benutzung des Datenraums reduziert die Umsetzungszeiten erheblich.
Reisentfernungen limitieren die Anzahl der Interessenten.	Durch den webbasierten Zugang sind Interessenten weltweit unbeschränkt erreichbar.
Zugang nur möglich während der Geschäftszeiten.	Zugang möglich an 24 Stunden pro Tag, 7 Tage die Woche.
Ergänzende Informationen müssen über konventionelle Informationswege versandt werden (Post, Bote, Fax E-Mail).	Nahtlose Verteilung durch Einstellen der Informationen in den virtuellen Datenraum (mit entsprechendem Hinweis an die Benutzer).
Keine Information darüber, welche Informationen für den Käufer von besonderem Interesse sind.	Informationen über besonderes Käuferinteresse durch „Zugriffsberichte“.
Das tägliche Datenraummanagement erfordert Personalressourcen.	Für das Datenraummanagement sind keine permanenten Personalressourcen erforderlich.
Mehrfache Datenräume und Datenraumkopien müssen erstellt werden.	Nur ein Datenraum muss erstellt werden, der für die Archivierungszwecke auch sehr leicht kopiert werden kann.
Unsichere und ineffiziente Kontrolle über den Informationsumfang.	Sichere und effiziente Kontrolle über den Informationsumfang.
Gegebenenfalls mehrfaches Kopieren und Abheften der Informationen.	Einmaliges Einscannen und elektronisches Zuordnen der Informationen.

» IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Geringes Risiko

Dr. Winfried Schwatlo MRICS über die
Notwendigkeit eines virtuellen Datenraums.



Interview | Redaktion

Herr Dr. Schwatlo, wie beurteilen Sie den virtuellen Datenraum im Vergleich zu den konventionellen Datenräumen?

Schwatlo_ Aus Sicht des Portfoliohalters und Investors ist es logistisch aufwändig, alle Daten einer Bestandsimmobilie für einen virtuellen Datenraum aufzubereiten. Allein deswegen werden bisweilen solche Virtual Data Rooms abgelehnt. Die Ablehnung ist meist eine vordergründige Position, das dahinter liegende Interesse ist die Vermeidung von langem lästigem Erstaufwand. Auf der anderen Seite wirkt eine professionelle Aufbereitung aus meiner Sicht wertsteigernd: Gerade die transparente Darstellung der Gesamtsituation der Liegenschaft macht den virtuellen Datenraum wertvoll. Potenzielle Kaufinteressenten können mit geringeren Risikoaufschlägen für sonst nicht gesichtete Informationen kalkulieren.

Welche Erwartungen haben Sie an einen virtuellen Datenraum?

Schwatlo_ Ein virtueller Datenraum sollte für jede Liegenschaft des Portfolios die gleiche Datengrundstruktur aufweisen und auf darunter geordnete Verdichtungsstufen führen. Das erleichtert das Surfen durch das Informationsangebot und verstärkt ganz die Bereitschaft der mit der Sichtung der Daten beauftragten Experten positiv, sich mit dem Portfolio auseinander zu setzen.

Welche Tendenzen sehen Sie, wenn Sie die Bereiche Immobilientransaktionen und virtuelle Datenräume anschauen?

Schwatlo_ Der Weg zur Anlage und Pflege virtueller Datenräume ist nach meiner Einschätzung nicht mehr umkehrbar. Durch die Internationalisierung von Immobilientransaktionen werden Entscheidungs-

Winfried Schwatlo ist Vorstand der Focus Bau Real Estate und Consulting in München.

Foto: Schwatlo

gen über den Ankauf eines Portfolios mit Objekten in Celle, Frankfurt und Offenburger vielleicht in Amsterdam, Atlanta oder Edinburgh gefällt. Entscheidungsprozesse werden durch eine qualitativ hochwertige Datenaufbereitung virtueller Art schon von daher erheblich beschleunigt. Dort, wo wir Focus Bau AG Real Estate + Consulting als Partner für die Durchführung einer Due Diligence als Consultant arbeiten oder in meinem persönlichen Fall ich als Wirtschaftsmediator bei Konflikten hinzugezogen werde, zeigt sich, dass die Quelle vieler Probleme die ungleiche Informationsverfügbarkeit darstellt.

Welche Aufgaben bei einer Immobilientransaktion sehen Sie intern und welche Aufgaben sehen Sie bei einem Berater angesiedelt?

Schwatlo_ Das hängt vom Einzelfall ab. Der klassische britische Investor, der in Deutschland eine Due Diligence für ein Deutsches Real Estate-Paket durchführen lässt, benötigt trotz eigener Liegenschaftskompetenz wegen der fehlenden spezifischen Kenntnisse auf dem deutschen Markt wohl immer rechtliche Berater für die Legal Due Diligence. Das deutsche Mietrecht ist vielleicht erst auf den zweiten Blick kompliziert, das deutsche Baurecht sicher schon auf den ersten. Was letztlich immer nur intern zu leisten ist, ist die Investitionsentscheidung selbst. Denn auch wenn man sich Sachverständiger bedient, die einen Market Value ermitteln, und sich der Investor durch einen zusätzlichen Kontrollgang absichert, sind Bewertungsdifferenzen um die 5 bis 10 Prozent unvermeidbar und sicher investitionsentscheidend.

Datenraums hervorheben. Zum einen kann er die Funktion eines traditionellen physischen Datenraums anlässlich einer Immobilien-Due Diligence übernehmen. Zum anderen kann er als hochsichere Kommunikationsplattform zwischen den diversen Dealbeteiligten fungieren, die einen signifikant höheren Datenschutz bietet als bei der üblichen Versendung von E-mail-Nachrichten.

Bei der Immobilien-Due Diligence gewährt der Verkäufer dem Kaufinteressenten Einsicht in eine bestimmte Auswahl von Dokumenten mit Bezug zur zum Verkauf stehenden Immobilie. Während bei Verwendung eines physischen Datenraums Unterlagen kopiert, in Akten abgeheftet und als Hardcopy in einem überwachten Raum zur Verfügung gestellt werden, müssen beim virtuellen Datenraum die Dokumente zunächst eingescannt und im Rahmen einer üblichen Baum- und Ordnerstruktur abgelegt werden. Danach kann der Verkäufer dem Kaufinteressenten über das Internet den elektronischen Zugang zum Datenraum gewähren. Der Kaufinteressent kann sodann von seinem PC aus die im Datenraum befindlichen Dokumente einsehen. Der Verkäufer kann dabei selbst entscheiden, ob die Einsichtsmöglichkeit zeitlich befristet, und ob der Nutzer dazu in der Lage sein soll, die Dokumente herunterzuladen und wenn ja, in welchem Format. Er kann ferner beliebig viele Kaufinteressenten bspw. im Rahmen eines Bieterverfahrens gleichzeitig Einblick in die Unterlagen gewähren.

Die Vorteile für beide Seiten liegen großteils auf der Hand. Das virtuelle Verfahren beschleunigt den Prozess, da verschiedene Kaufinteressenten gleichzeitig Zugriff auf die vertraulichen Dokumente erhalten, statt nacheinander durch einen ohnehin meist zu kleinen (Daten-)Raum geschleust zu werden. Hierbei wird in besonderer Weise die vor allem bei öffentlichen Anbietern wichtige Chancengleichheit gewahrt. Ferner wird vermieden, dass sich Beraterteams im oder um den Datenraum begegnen und daraus Schlüsse auf etwaige konkurrierende Kaufinteressenten ziehen. Auch bedarf es keines Überwa-

chungspersonals, welches das unbefugte Entfernen oder Kopieren von Unterlagen verhindern soll. Die Kaufinteressenten haben neben dem öffnungszeitenunabhängigen Zugriff 24 Stunden am Tag und 7 Tage die Woche v. a. ersparte Reiseaufwendungen. Ergänzungen des Materials können allen Beteiligten nach bereits erfolgter Schließung des Datenraums einfach und effizient durch eine partielle Wiedereröffnung des Datenraums zugänglich gemacht werden. Der Verkäufer kann daneben Nutzungsdauer und Intensität der registrierten Anwender auswerten und damit möglicherweise Rückschlüsse auf Ernsthaftigkeit und Interessenschwerpunkte der Kaufinteressenten ziehen.

Von Vorteil ist ferner, dass der Inhalt des Datenraums komplett auf DVD gespeichert und als solcher einem Vertrag als Anlage beigelegt werden kann. Stellt ein Vertrag bspw. für den Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen auf die durch den Verkäufer vermittelte Kenntnisnahme des Käufers im Rahmen der Due Diligence ab, kann hierdurch leicht Beweis geführt werden.

Ein wichtiger Bestandteil des virtuellen Datenraums ist schließlich die Q&A-Funktion: Hat ein Anwender eine Frage zu einem Dokument, kann er diese automatisch mit dem entsprechenden Dokument verknüpfen. Die gestellten Fragen und dazu gehörigen Antworten sind dabei für alle Kaufinteressenten einsehbar. Dadurch werden mehrfache Fragen zu den gleichen Themen vermieden.

Nachteil: Missbrauchsgefahr

Bei allen Vorteilen des Systems soll jedoch ein gewisser Nachteil des virtuellen Datenraums nicht verschwiegen werden. Nach heutigem Stand der Technik ist nicht zu verhindern, dass die Computeroberfläche abfotografiert und ein brauchbares Bild der Benutzeroberfläche aufgenommen wird. Nachdem der Nutzer des virtuellen Verfahrens nicht in einem überwachten Raum, sondern in seinem eigenen Büro sitzt, besteht daher eine wenn auch geringe Missbrauchsgefahr. Soll um jeden Preis vermieden

werden, dass einzelne Unterlagen nach draußen gelangen, dürfte daher weiterhin der herkömmliche physische Datenraum einen etwas höheren Datenschutz bieten. Jedoch: Jeder, der schon einmal an einem Due Diligence-Verfahren in einem physischen Datenraum teilgenommen hat, weiß, dass auch hierbei bewusster Missbrauch nicht ausgeschlossen werden kann. Denn warum sonst verschwinden immer wieder zur Verfügung gestellte Unterlagen, ohne dass hinterher aufgeklärt werden könnte, wer hierfür verantwortlich ist?

Mindestens genauso bedeutend ist jedoch die Funktion des Datenraums als hoch sichere Kommunikationsplattform bei komplexen Immobilientransaktionen. Denn der Austausch von Informationen und die Einsicht in abgelegte Dokumente erfolgt innerhalb einer gesicherten und verschlüsselten Internetverbindung. Damit wird das Spionagerisiko im Vergleich zum sonst üblichen Versenden von E-mails mit anhängenden Vertragsentwürfen erheblich verkleinert.

Die Versionierungsfunktion einiger Anbieter stellt darüber hinaus sicher, dass im Rahmen von Vertragsverhandlungen jede geänderte Version automatisch und unabänderbar gespeichert wird. Ergänzend sorgt in der Regel eine Historianzeige dafür, dass jede kleinste Berührung einer Datei aufgezeichnet wird, sodass jederzeit nachvollziehbar ist, wer was mit welchem Dokument gemacht hat bzw. gerade macht. Die Einrichtung einer so genannten Watchlist führt dazu, dass der Nutzer eine Benachrichtigung erhält, wenn andere Nutzer eines der auf der Watchlist befindlichen Dokumente bearbeitet. Soll im Rahmen eines Bieterverfahrens mit mehreren Parteien gleichzeitig verhandelt werden, so kann dies im Rahmen eines einzigen Datenraums organisiert werden, indem unterschiedliche Berechtigungen für den Zugang zu unterschiedlichen Teilbereichen gewährt werden. Hierbei kann auch ohne Weiteres verschleiert werden, dass überhaupt mit anderen Interessenten bzw. mit wem Verhandlungen geführt werden.