

## ERFOLGSBERICHT:

### gif Richtlinie DMS im Einsatz bei der S IMMO AG

#### SUCCESS STORY:

#### *gif guideline DMS in use at S IMMO AG*

**Inhalt/  
Content:**

**Neuer Ansatz zur Indexierung und Strukturierung von Immobilien-relevanten Dokumentensammlungen bei der S-Immo.**

Ab der Version 2.0 der Richtlinie zu Datenräumen und Dokumentenmanagement-Systemen (DMS) der gif e. V. (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) 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.

**New approach to indexing and structuring property-related document data rooms at S-Immo.**

Starting with version 2.0 of the guideline for data rooms and document management systems (DMS) of the gif e. V. (society of property researchers, Germany), a filing system beyond rigid folder structures is available. A structured document classification and indexing of the documents is described in this guideline. With the help of these attributes, a fixed folder structure can be used from an end user perspective but is no longer mandatory. Rather, it is possible to work in virtual, addressee-oriented structures and have the documents displayed depending on the respective context. In this way, documents can also be exchanged efficiently and with on a higher quality base.

**Hintergrund/  
Background:**

**Die Immobilieninvestmentgesellschaft S IMMO AG** mit Sitz in Wien notiert seit 1987 an der Wiener Börse. Die AG investiert zu 100% in der Europäischen Union und setzen den Fokus dabei auf Österreich, Ungarn sowie Hauptstädte in weiteren Ländern der CEE-Region. Das Immobilienportfolio der S IMMO setzt sich vorwiegend aus Büros, aber auch aus gewerblichen Objekten, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Digitale Dokumente und Informationen begleiten alle Lebenszyklen der Immobilien und sind

**The real estate investment company S IMMO AG** based in Vienna has been listed on the Vienna Stock Exchange since 1987. S IMMO invests 100% in the European Union and focuses on Austria, Hungary and capitals in other countries in the CEE region. Its real estate portfolio consists primarily of offices, but also commercial properties, hotels and residential properties. Digital documents and information accompany all lifecycles of real estate and are the basis of value-adding processes in the group. A

Grundlage wertschöpfender Prozesse des Konzerns. Eine datenbankgestützte Verwaltung elektronischer Dokumente zur Archivierung, Speicherung, Erfassung und der unterstützen Suchkomponente ist essenzieller Bestandteil einer zeitgemäßen Arbeitsweise. Die digitale Verwaltung von Daten durch ein Dokumentenmanagementsystem unterstützt S IMMO dabei, alle anfallenden Dokumente strukturiert und rechtskonform über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg zu verwalten. Ebenso wird eine GoBD-konforme Arbeitsweise unterstützt (GoBD „Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form“). Ein weiteres Ziel dabei ist dabei, die Immobilie innerhalb weniger Minuten durch die digitale Immobilienakte verkaufsfähig, mit allen relevanten Dokumenten in einem Datenraum, zur Verfügung zu stellen. Das Datenvolumen des Immobilienbestands der S IMMO AG beträgt ca. 8 Terabyte. Die Anzahl vorhandener Dokumente nimmt stetig zu. Der Zugriff unterschiedlicher Nutzergruppen aus unterschiedlichen Ländern auf die Daten in einer maßgeschneiderten Ordnerstruktur erfolgt ortsunabhängig.

database-supported management of electronic documents for archiving, storage, recording and the supported search component is an essential part of a modern way of working. The digital management of data using a document management system supports S IMMO in managing all documents in a structured and legally compliant manner throughout their entire life cycle. A GoBD -compliant working method is also supported (GoBD "Principles for the proper management and storage of books, records and documents in electronic form"). Another goal is to make the property available for sale within a few minutes through the digital property file, with all relevant documents in a data room. The data volume of the real estate portfolio of S IMMO AG is around 8 terabytes. The number of existing documents is steadily increasing. Access by different user groups from different countries to the data in a tailor-made folder structure is location-independent.

**Umsetzung/  
Realization:**

Die neue Version 2.2 der Richtlinie der gif-Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. ist in enger Kooperation mit mehreren Bestandshaltern, IT-Dienstleistern und Verbänden entstanden. Die S IMMO AG adaptierte 2023 diese Gif-Struktur als Grundlage des neuen Dokumenten-Management-Systems. Der einheitliche Branchenstandard der Gif 2.2 ermöglichte ein zielgerichtetes Mapping der Bestandsdaten in die neue DMS-Struktur. Durch den Gif-Standard kann auf eine branchenweit einheitliche Struktur zurückgegriffen werden. Das erleichterte die Umsetzung mit allen Stakeholdern des Unternehmens.

The new version 2.2 of the guideline of the gif e. V. society of property researchers, Germany was created in close cooperation with several portfolio holders, IT service providers and associations. In 2023, S IMMO AG adapted this gif structure as the basis for the new document management system. The uniform industry standard of gif 2.2 enabled targeted mapping of inventory data into the new DMS structure. The gif standard means that a structure that is uniform throughout the industry can be used. This facilitated implementation with all of the company's stakeholders.

**Nutzen/  
Benefit:**

Durch die Bezugnahme auf den gif Standard können Dokumente des

By referring to the gif standard, asset management documents can be

Asset-Managements zukünftig normiert mit Partnern ausgetauscht werden. 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.

Herwig Teufelsdorfer, Mitglied des Vorstands bei der S IMMO AG merkt dazu an: „Digitale Dokumente und Informationen begleiten alle Lebenszyklen der Immobilien und sind Grundlage wertschöpfender Prozesse eines Immobilienkonzerns. Die Umsetzung des Dokumentenmanagement-Systems der S IMMO AG nach neuestem Gif-Standard ermöglicht eine effiziente Arbeitsweise und einen strukturierten Datenaustausch zwischen den Stakeholdern.“

exchanged with partners in a standardized manner in the future. The user-specific structure of the documents is an advantage that already existed before the introduction of the gif standard. However, it is now also possible to take over documents already indexed – as long as the supplier also follows this guideline. When selling an object, a potential buyer can handle the received data space better, as this is already - like many others - structured according to the gif standard. This increases transparency and the object offered is also somewhat more fungible.

Herwig Teufelsdorfer, member of the Management Board at S IMMO AG notes: “Digital documents and information accompany all lifecycles of real estate and are the basis of value-adding processes in a real estate group. The implementation of the document management system of S IMMO AG according to the latest GIF standard enables efficient working methods and structured data exchange between the stakeholders.”

**Kontakt/** gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.  
**Contact:** *society of property researchers, Germany*  
Mosbacher Straße 9  
65187 Wiesbaden  
Deutschland/ *Germany*  
[www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)  
[kg-datenmanagement@gif-ev.de](mailto:kg-datenmanagement@gif-ev.de)

Wiesbaden, Mai 2023 / *May 2023*