

# VDIVAKTUELL

Das Fachmagazin für die Immobilienverwaltung

01/02|24 / 8,- € / 83480

## Gut strukturiert

Mehr Prozesseffizienz von Jahresabrechnung  
bis Eigentümerversammlung

### Gesetze

Das ist neu in  
diesem Jahr

### Services

Die Leistungen  
der Messdienste

### Finanzen

Von Förderung bis  
Altersversorgung

2024:  
24 Gründe für  
IMMOWARE24  
Immoware24.de

# Schritt für Schritt

Digitale Lösungen ebnen den Weg von der Eigentümerversammlung vor Ort zu hybriden Formaten – mit vielfältigen Chancen für Verwaltungen.

Eine zentrale Rolle bei der Digitalisierung spielen in der Immobilienverwaltung Software-Lösungen, die analoge Prozesse optimieren und effizienter gestalten. Das beginnt beim ERP-System, das die Verwaltung und Abrechnung relevanter Daten vereinfacht, und reicht bis zu Kundenportalen als digitalen Schnittstellen zu den Eigentümern.

Als „Digitalpionier im Verwaltermarkt“ hat mein Unternehmen PANDION SERVICE diese Transformation stets als Chance begriffen und die Verwaltung sukzessive digitalisiert. Im Jahr 2018 allerdings identifizierten wir eine Lücke: In unserer Software-Landschaft fehlte die Digitalisierung der Eigentümerversammlung. Vor Ort arbeiteten wir immer noch mit Handzeichen und Excel-Listen. Das musste doch besser gehen.

Und wo es keine fertige Lösung gibt, muss man sie eben selbst schaffen. So haben wir uns damals an das junge Software-Unternehmen Vulcavo gewandt. Gemeinsam haben wir als Tandem mit Hausverwalter-Expertise und Software-Know-how das Konzept „digitale Eigentümerversammlung“ entwickelt. Anfänglich hatten wir noch reine Präsenzversammlungen im Blick und das Ziel, Smartphones und Tablets als Abstimmgeräte nutzen zu können, die Abstimmungen in Sekunden durchführen, Ergebnisse automatisch berechnen und uns so die Auszählung von Stimmzetteln und zeitintensive Ergebnisberechnungen ersparen. Schnell wurde uns dabei jedoch klar: Es geht es um mehr als nur die Versammlungen selbst.

## Effizienz der Vor- und Nachbereitung

Eigentümerversammlungen beginnen deutlich vor der eigentlichen Versammlung und enden sehr viel später – zumindest für die Hausverwaltung. Die zeitintensive Vor- und Nachbereitung verlängert diesen Prozess, weshalb eine der großen Chancen digitaler Eigentümerversammlungen vor allem darin liegt, diese Schritte effizienter zu gestalten. Die von uns mitentwickelte Lösung Vulcavo bildet sie alle ab und organisiert sie, um sie teilweise oder vollständig zu automatisieren. Das versetzt unsere Mitarbeiter heute in die

Lage, formelle Einladungen automatisch generiert in wenigen Minuten zu erstellen, automatisch berechnete Ergebnisse in Sekunden zu verkünden und Protokolle auf Knopfdruck automatisch zu erstellen. Mehr als fünf Stunden Arbeitszeit pro Eigentümerversammlung sparen wir damit ein – ein enormer Unterschied zum vorherigen Prozess.

## Neues Format, neue Herausforderung

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020 können Eigentümerversammlungen auch hybrid durchgeführt werden, also mit der Möglichkeit vor Ort präsent oder online zugeschaltet zu sein. Das bringt neue Herausforderungen und Chancen mit sich, denn zunächst muss eine rechtskonforme Lösung für dieses Format gefunden werden. Damit die Teilnehmer vor Ort und die online zugeschalteten miteinander in Kontakt treten können, bedarf es der Einrichtung einer der Datenschutzgrundverordnung entsprechenden Videokonferenz. Unser Partner Vulcavo hat sie in seiner Software ergänzt und so die Möglichkeit geschaffen, hybride Versammlungsformate umzusetzen.

Nicht ganz ohne bei hybriden Eigentümerversammlungen ist auch die erforderliche Technik. Damit Präsenz- und Online-Teilnehmende via Bild und Ton miteinander kommunizieren können, kommen im Versammlungsraum Kamera und Mikrofon(e) zum Einsatz. Zudem bedarf es eines Bildschirms oder Beamers, um die extern zugeschalteten für die vor Ort Anwesenden sichtbar zu machen. Damit das alles reibungslos funktioniert, lohnt es sich, alles gut

## DER AUTOR



**Toni Altindaglu**  
Geschäftsführer PANDION  
Servicegesellschaft mbH  
[www.pandion-service.de](http://www.pandion-service.de)

vorzubereiten und intensiv zu testen. Ist eine Lösung erst einmal gefunden, kann sie bei jeder Versammlung exakt gleich aufgebaut und genau so wieder verwendet werden.

### **Mehr Flexibilität und Effizienz**

Sind diese Herausforderungen erst einmal gemeistert, bieten hybride Versammlungen vielfältige Vorteile. Einer der wesentlichen ist die erhöhte Teilnahme und bessere Zugänglichkeit. Eigentümer, die sonst aufgrund großer Entfernungen, wegen gesundheitlicher Probleme oder aus Zeitmangel nicht persönlich teilnehmen könnten, erhalten so die Möglichkeit, auf elektronischem Weg dabei zu sein – ein Gewinn an Flexibilität. Zudem wird der gesamte Ablauf effizienter, weil sich Versammlungen auf diese Weise straffer organisieren und durchführen lassen – mit Zeitersparnis und zielführenderen Diskussionen. Dass Eigentümerversammlungen auf diese Weise auch während der üblichen Geschäftszeiten und ohne Anfahrtszeiten stattfinden können, ist ein weiterer Mehrwert: Wegen der verkürzten Prozesse für die Feststellung der Anwesenheit, Auszählung und Beschlussfassung können Versammlungen früher beginnen und vor allem auch früher enden.

### **Gute Erfahrungen in der Praxis**

Nach einigen Jahren Erfahrung können wir für unsere Standorte feststellen, dass das Angebot der digitalen Unterstützung von Eigentümerversammlungen sehr gut angenommen wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der von uns betreuten Liegenschaften stehen den hybriden Versammlungen sehr positiv gegenüber, sodass wir sie mittlerweile für fast alle Objekte beschließen konnten. Die neuen Abläufe haben sich seither fest etabliert.

# *Pro Versammlung mehr als fünf Stunden gespart*

Auch bei den Verwaltungen steigt die Akzeptanz, weil die Vorteile für die Praxis überwiegen. Gerade mittelständische Unternehmen wie unseres, die anfangs wegen der technischen Hürden und komplexen Vorgaben besorgt waren, sind von einer einfachen und klar strukturierten Software schnell überzeugt.

### **Fazit**

Digitalisierung heißt Veränderung. Veränderung birgt immer sowohl Chancen als auch Risiken. In unserem Unternehmen sind wir der festen Überzeugung, dass die Risiken uns nicht ausbremsen dürfen, und dass wir uns stetig weiterentwickeln müssen. Vom ERP-System über das Kundenportal bis zur geeigneten Lösung für digitale Eigentümerversammlungen – jeder dieser Digitalisierungsschritte brachte eigene Herausforderungen mit sich und hat sich rückblickend trotzdem für unser Unternehmen gelohnt. Umso mehr freut es uns, dass auch der VDIV Deutschland unseren unbeeinträchtigten Mut zur Digitalisierung erkannt und mit dem zweiten Platz bei der Auszeichnung der Immobilienverwalter des Jahres 2023 anerkannt hat – ein wichtiges Zeichen, das auch anderen Verwaltungen Mut machen sollte, Chancen zu nutzen.

