



schluss.app

- CASE STUDY -

VERWALTER DES JAHRES SETZT BESCHLUSS.APP EIN

Die Gundlach Haus- und Grundstücksverwaltung der Gundlach Bau- und Immobilien GmbH & Co. KG Gruppe ist vom vdiv (Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.) zum IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES 2021 gewählt worden. Nun hat sich das Unternehmen entschlossen, die beschluss.app einzusetzen, um in Zukunft hybride Eigentümerversammlungen unkompliziert, flexibel und mit weniger Aufwand für Verwaltung und Eigentümer durchführen zu können.

„Die PAS mit der beschluss.app hat genau verstanden, was die Anforderungen an eine hybride ETV sind.“

Justus Fehlauer | Gundlach

schluss.app im Einsatz bei

GUNDLACH BAU UND IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Die Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG ist als Unternehmensgruppe in der Region Hannover tätig. Die 250 Mitarbeitenden sind im Wohnungs- und Bauunternehmen, im Bauträgerbereich sowie in der Haus- und Grundstücksverwaltung tätig. In der Haus- & WEG-Verwaltung des Familienunternehmens arbeitet ein junges Team aus 20 Personen, das bereits seit fünf Jahren seine Arbeitsabläufe weitestgehend digital aufgestellt hat und bereits vor zwei Jahren eine eigene Form der digitalen Eigentümerversammlung (ETV) etabliert hat. Die WEG-Verwalter nutzten dazu ein TED-System, bestehend aus Key pads, einer Sender-/Empfänger-Station und einem Signaturpad. Für die reine Abstimmung vor Ort war dies eine praktikable Optimierung gegenüber der reinen Stimmabgabe per Handzeichen.

Doch eine digitale Online-ETV und die Möglichkeit der Teilnahme von zuhause ergab sich für die Eigentümer daraus noch nicht. Mit der Corona-Pandemie entstand bei der Gundlach-Verwaltung immer stärker der Bedarf nach einer Lösung für hybride und Online-ETVs. Als der Gesetzgeber mit der ETV-Reform in 2020 sein GO dafür gab, machten sich die Hannoveraner auf die Suche nach einer Online-Lösung. Gewünscht wurde eine App, die eine Remote-Ab-

stimmung über das Smartphone ermöglichen sollte und ein Verwalterarbeitsplatz, der die branchenspezifischen Anforderungen für ETVs abdecken müsste. Der komplette Ablauf einer ETV sollte also in der Software durchführbar sein, die Tagesordnungspunkte in einer App für remote teilnehmende Eigentümer sichtbar und die Abstimmung via App durchführbar sein.

Als die Gundlach-Verwalter den Markt sondierten, stießen sie auf einige erste ETV-Lösungen. Das Softwareangebot auf dem Markt war noch überschaubar, doch schnell mussten die Immobilienprofis von Gundlach erkennen, dass viele Softwarehersteller erst in den Anfängen der Umsetzung und viele branchenspezifische Funktionalitäten noch nicht umgesetzt waren. Besonders an der Realisierung von Hybrid-ETVs bissen sich viele Anbieter noch die Zähne aus. Doch genau das ist die häufigste Durchführungsform! Unter der Koordination von Justus Fehlauer, der im Bereich der WEG-Verwaltung zuständig für die Objektbetreuung ist, prüften die fünf WEG-Verwalter die angebotenen Lösungen daher in drei Steps auf Herz und Nieren, bis sie sich im April 2022 für die beschluss.app der PAS Polling App Store UG aus Hamburg entschieden.

BESCHLUSS.APP IM TEST

Justus Fehlhauer, der die Umstellung auf die beschluss.app begleitete, stand den Kollegen während des Tests als Support zur Seite: „Der Aufwand war überschaubar, weil App und Verwalterarbeitsplatz sehr intuitiv bedienbar und so übersichtlich gestaltet sind. Als die Kollegen sahen, dass die Abstimmungsergebnisse nach nur 3 sec in der Software abrufbar waren – egal, ob per Keypad oder App abgestimmt wurde – waren alle begeistert.“

Durch eine umsichtige Kommunikation im Vorwege der Abstimmung über digitale ETVs konnte man auch die wenigen Bedenken der Eigentümer zerstreuen: Man erklärte den Eigentümern, dass es bei der Abstimmung zur Zulassung der App nur um die KANN-Option für eine digitale Teilnahme und Abstimmung gehe und jeder selbst entscheide, wie er teilnehmen und abstimmen möchte. „Die Eigentümer unserer Objekte haben fast ausnahmslos alle sofort zugestimmt“, so Justus Fehlhauer. Für die ersten Einsätze im Sommer hat das Gundlach-Team zunächst eine Lizenz im Einsatz. Da es sich um Concurrent-Lizenzen und nicht um Named User-Lizenzen handelt, können die Verwalter in der Anfangsphase sehr flexibel die Software testen. Im ersten Schritt wird die Software für 741 Wohnungen und 645 Stellplätze eingesetzt. Nach erfolgreicher Einführungsphase plant Gundlach daher, für alle fünf Verwalter eine eigene Lizenz zu besorgen, damit alle zeitlich unabhängig vom anderen ihre ETVs durchführen können.

Da im Gundlach-Team bereits 100 Keypads, Sender-/Empfänger-Station und Signaturpad vorhanden waren, ist das Unternehmen ganz besonders angetan von der offenen Architektur der beschluss.app, die auch Fremdgeräte zulässt. „Das schützt unsere bereits getätigte Investition und macht den Einsatz sehr flexibel. Aufstocken können wir ja immer noch“, freut sich J. Fehlhauer. Zunächst möchte das Unternehmen testen, wie viele Eigentümer gerade bei den größeren Versammlungen mit ca. 400 Personen vor Ort oder von zuhause Gebrauch von der Abstimmung via App machen wollen und wie viele eher vor Ort Keypads nutzen möchten. „Mit der flexiblen beschluss.app können wir das problemlos zunächst in der Praxis testen und uns dann entscheiden, ob wir mehr Keypads brauchen.“

„Dass die beschluss.app für mehrere Hausverwaltungs-Software-Lösungen eine Schnittstelle anbietet – so auch für das von uns genutzte casavi – war für uns ideal“, so Fehlhauer weiter. Die beschluss.app holt sich die für die ETV benötigten Daten via Interface aus casavi. Bereits in casavi vorhandene Daten werden nicht verändert, um die Stammdaten nicht zu beeinflussen. Nicht in casavi enthaltene Daten, wie z. B. die Daten zu Untergemeinschaften, werden hingegen im Verwalterplatz der beschluss.app ergänzt. „Stand heute versenden wir ca. 80 % unserer Schreiben an die Eigentümer via E-Mail. Mit der beschluss.app können wir das auf nahezu 100 % erhöhen, weil sowohl die Einladungen als auch die Niederschriften aus der beschluss.app an das casavi-Smartpost-Verfahren übergeben werden können.“



Foto: Adobe - Krakenimages.com



Foto: Gundlach

die beschluss.app im Vergleich



Justus Fehlauer,
Gundlach

„Die beschluss.app war die Lösung, die wirklich alle unsere Anforderungen abdeckte. Alles andere wäre immer nur ein Kompromiss gewesen.“

Step 1: Vorauswahl

- Anforderungen an App und Verwalterplatz im Team gesammelt
- Markt sondiert und mit Anbietern auf vdiv-Verwaltertag gesprochen
- Lösungen in Aktion zeigen lassen
- Pflichtenheft mit Funktionen diverserer Lösungen abgeglichen
- Lösung wirklich komplett DSGVO-konform und rechtssicher?
- K.O.-Kriterium: Lösung muss auch im hybriden Modell überzeugen!
- Vorauswahl anhand der von Gundlach definierten Anforderungen getroffen
- Ausschluss der Mehrheit der Lösungen, weil Durchführung der hybriden ETV nicht gut genug durchdacht und nicht praxisnah war

Fazit: beschluss.app ist als eine von wenigen Lösungen hybridtauglich!

STEP 2: Vergleich der Funktionalitäten

- Wie sind Funktionalitäten umgesetzt?
- Schnittstellen zu diversen Hausverwaltungs-Softwarelösungen vorhanden?
- Kompatibilität mit der eigenen Verwaltungssoftware? (in diesem Fall casavi)
- App auf einfache Bedienbarkeit für den Eigentümer geprüft
- Verwalterarbeitsplatz übersichtlich + durchdacht aufgebaut?
- Datenaustausch in der Praxis getestet
- Reaktionszeit der Ergebniserfassung getestet
- Roadmap der Anbieter verglichen

Fazit: Größtmöglicher Funktionsumfang – trotzdem intuitiv bedienbar!

STEP 3: Wirtschaftlichkeitsberechnung

- Kosten App
- Kosten Verwalterplatz
- Benötigte Lizenzen; Concurrent User vs. Named User
- Keypads verfügbar? Kosten pro Keypad
- System auch mit vorhandenen Keypads nutzbar? (Kosteneinsparung)
- Signaturpad einbindbar/Schnittstelle vorhanden? Kosten?
- System auch mit vorhandenem Signaturpad nutzbar? (Kosteneinsparung)
- Sender-/Empfänger-Station einbindbar/Schnittstelle vorhanden? Kosten?
- System auch mit vorhandenem Sender nutzbar? (Kosteneinsparung)
- Berechnungsmodelle für live/hybrid/online erstellt

Fazit: Kosteneffizient dank offener Architektur und fairem Lizenzmodell!!

Foto: Adobe - elen31

So geht Hausverwaltung heute!

PAS

POLLING APP STORE

Die PAS Polling App Store UG wurde 2021 aus der WEG-Verwaltung Pergolenviertel UG ausgegründet, um einen eigenen Geschäftsbereich für branchenspezifische App-Lösungen zu schaffen. Die Inhaber der beiden Unternehmen, Tatjana und Erich Rohland, kommen beide aus dem Bereich der Wohnungs- und Hausverwaltung und erkannten daher schnell den Bedarf für WEG-spezifische App-Lösungen.

Dank seines IT-Backgrounds setzte Erich Rohland zusammen mit seinem Programmierer-Team als einer der ersten am Markt eine Smartphone-App und den dazugehörigen Verwalterplatz für hybride Eigentümerversammlungen um – die **beschluss.app**. Als Juristin sorgte Tatjana Rohland für die rechtssichere und DSGVO-konforme Umsetzung der App.

PAS Polling App Store UG
(haftungsbeschränkt)
Mexikoring 9 a
22297 Hamburg

0 40/2 26 31 60 20
info@beschluss.app
<https://beschluss.app>

**die entscheidung.app -
jetzt 30 Tage
kostenfrei testen**

HYBRIDE ETV MIT DER **beschluss.app**

1 


Jetzt noch Einführungspreise sichern

4 

Digitale Signatur zur unverzüglichen Protokollerstellung

7 

ETV mit Zoom & Abstimmung mit **beschluss.app** – oder mit Ihrer bevorzugten Videokonferenzsoftware!

2 


Ortsunabhängige Abstimmung:
• von zuhause oder unterwegs via App
• vor Ort: App, Keypad oder Hand

5 

Kompletter Leistungsumfang inkl. Verwaltung von Untergemeinschaften

8 

App mit Zusatznutzen für die Eigentümer: Versammlungs-Archiv, Beschlussbuch, Dokumente

3 

Konzept für Nicht-Technikaffine: Präsenzteilnehmer stimmen mit einfachem Keypad ab

6 

Ausfallsicherheit der Präsenzversammlung

9 

Bundesweites Service-Netzwerk zur Installation und Wartung der Videokomponenten

<https://beschluss.app>