



SDGM Eigentümerportal

Handbuch für das SEV-Team

Version 1.0 (Stufe 1) | September 2026

Süddeutsche Gebäudemanagement GmbH

- 1. Wofür ist das Portal?
- 2. Anmeldung
- 3. Posteingang
- 4. Chat
- 5. Dokumente
- 6. Eigentümer einladen
- 7. Admin
- 8. Datenschutz
- 9. FAQ



Wofür ist das Portal?

Das Eigentümerportal (**sev.sdgm.services**) ist unsere App für die **Eigentümer** in der Sondereigentumsverwaltung (SEV). Eigentümer sehen dort ihre Einheiten, tauschen Unterlagen mit uns aus und schreiben uns wie in WhatsApp – mit Fotos, Videos und Sprachnachrichten.

Ihr als SEV-Team arbeitet im selben Portal unter **sev.sdgm.services/team**: gemeinsamer Posteingang, Chats beantworten, Dokumente bereitstellen.

Wichtig: Jeder Eigentümer sieht ausschließlich seine eigenen Objekte – nie die eines anderen. Das ist technisch erzwungen. Schreibt trotzdem im Chat nie etwas über andere Eigentümer oder andere Objekte.



Anmeldung

1

sev.sdgm.services/team öffnen

Nur wer im Admin-Bereich zum **SEV-Team** freigeschaltet ist, erscheint in der Namensliste.

2

Beim ersten Mal: PIN, dann Fingerabdruck/Face-ID einrichten

Es ist derselbe PIN wie in der Zeiterfassung. Weil das Portal öffentlich erreichbar ist, ist danach **Fingerabdruck bzw. Face-ID Pflicht** – die App führt euch direkt durch die Einrichtung.

3

Ab dann: Fingerabdruck / Face-ID

Wer das Gerät schon in einer anderen SDGM-App eingerichtet hat, kann es direkt nutzen. Nach 8 Stunden ist eine neue Anmeldung nötig.



Posteingang

Die Startseite zeigt alle Mandate. Oben stehen die mit **ungelesenen Eingängen** (roter Zähler), danach die offenen, zuletzt die erledigten.

Status	Bedeutung
offen	Der Eigentümer wartet auf uns.
wartet auf Eigentümer	Wird automatisch gesetzt, sobald wir antworten.
erledigt	Anliegen abgeschlossen – setzt ihr selbst.

Im Mandat könnt ihr unter **Zuständig** eintragen, wer sich kümmert. Zusätzlich legt jede neue Eigentümer-Nachricht bzw. jeder Upload einen Task in **Todoist > SDGM - KI Assistent > SEV** an (ein offener Task pro Mandat, weitere Eingänge als Kommentar). In Todoist steht bewusst **kein Inhalt** – gelesen und geantwortet wird nur im Portal.

Mandat öffnen → **Nachrichten**. Unsere Nachrichten stehen rechts (egal wer aus dem Team geschrieben hat, der Name steht darüber), die der Eigentümer links.

- ✓  Foto/Video aufnehmen, aus der Galerie wählen oder PDF anhängen (Videos bis 100 MB).
- ✓  antippen = Sprachaufnahme startet, erneut antippen = wird gesendet (max. 3 Minuten).
- ✓ **Bezug:** Bei mehreren Einheiten könnt ihr die Nachricht einer Einheit zuordnen.
- ✓ **✓✓ gelesen** erscheint, sobald der Eigentümer die Nachricht geöffnet hat.

Der Eigentümer bekommt eine Push-Nachricht und – falls er sie 15 Minuten nicht liest – eine E-Mail. Beide enthalten **nie den Inhalt**, nur „Sie haben eine neue Nachricht“.

Dokumente

Mandat öffnen → **Dokumente** → **Dokument hochladen**. Kategorie wählen (Mietvertrag, Versicherung, Grundbuch, WEG, Energieausweis, Rechnungen, SDGM-Abrechnungen, Sonstiges). Bei Versicherungen „Gültig bis“ eintragen – das Portal zeigt 90 Tage vorher einen Hinweis.

Erlaubt: PDF, Fotos, Word, Excel bis 25 MB. Alle Dateien werden auf Viren geprüft und verschlüsselt gespeichert. Eigentümer können nur ihre eigenen Uploads löschen, das Team alle.

Eigentümer einladen

1

→ Mandate & Eigentümer → + Neues Mandat

Bezeichnung (z. B. Adresse) und Vertragsnummer des SEV-Vertrags.

2

Einheiten anlegen

Bezeichnung, Adresse, Lage, Fläche, Zimmer, Status. „Hinweise“ sieht der Eigentümer.

3

+ Person hinzufügen / einladen

Name, E-Mail, Rolle:

Eigentümer/in

(auch Miteigentümer, voller Zugriff) oder

Lesezugriff

(z. B. Steuerberater: sieht Einheiten und Dokumente, keinen Chat).

4

Einladung

Der Eigentümer bekommt eine E-Mail mit einem Link (72 h gültig). Den Link seht ihr zusätzlich im Admin und könnt ihn kopieren. Er legt ein Passwort fest und richtet einen zweiten Faktor ein (Face-ID/Fingerabdruck oder Authenticator-App).

Livebetrieb gesperrt: Bis Dominik den Livebetrieb freischaltet (§34c-Erlaubnis, Sicherheitsprüfung, Backups), gehen Einladungen nur an die Muster-Eigentümer und an eingetragene Test-Adressen. Echte Eigentümer könnt ihr schon anlegen – sie kommen aber noch nicht hinein.



Admin (nur Admins)

Menüpunkt	Wofür
Mandate & Eigentümer	Mandate, Einheiten, Personen; Einladungs- und „Passwort neu setzen“-Links; Zugang sperren; zweiten Faktor zurücksetzen (Handy verloren – nur nach Rückruf/Identitätsprüfung!).
SEV-Team	Mitarbeiter zum Team hinzufügen/entfernen und zum Admin machen. Neue Mitarbeiter erscheinen automatisch aus der Zeiterfassung. Wer entfernt wird, ist sofort abgemeldet.
Livebetrieb	Sperre an/aus und Test-Adressen.
Zugriffsprotokoll	Alle Anmeldungen, Dokument-Abrufe, Uploads, Nachrichten und Änderungen.
Einstellungen	Todoist-Token, Zeiterfassung-Verbindung, E-Mail-Versand.
Musterdaten zurücksetzen	Mustereigentümer und deren Chats/Dokumente frisch anlegen. Echte Daten bleiben unberührt.



Datenschutz – was ihr beachten müsst

- ✓ Nur das ins Portal, was der Eigentümer für seine Einheit braucht. Keine Bankdaten oder privaten Kontaktdaten von Mietern.
- ✓ Eigentümer sehen im Zugriffsprotokoll, wer von uns wann Dokumente geöffnet hat.
- ✓ Dokumente nicht lokal speichern oder weiterleiten, wenn es nicht nötig ist.
- ✓ Anrufe mit „Ich habe mein Handy verloren“: erst Identität prüfen (Rückruf auf bekannte Nummer), dann zweiten Faktor zurücksetzen.

? FAQ

Der Eigentümer hat die Einladung nicht bekommen.

Admin → Person öffnen → „Einladungslink erzeugen“. Den Link könnt ihr kopieren und z. B. per SMS schicken. Alte Links werden dabei ungültig.

Der Eigentümer hat sein Passwort vergessen.

Er tippt auf der Anmeldeseite „Passwort vergessen?“ – oder ihr erzeugt im Admin den Link „Passwort neu setzen“.

Der Eigentümer bekommt keine Push-Nachrichten.

iPhone: Das Portal muss auf dem Home-Bildschirm liegen (Teilen → Zum Home-Bildschirm) und dort „Benachrichtigungen aktivieren“ getippt werden. Ansonsten kommt nach 15 Minuten eine E-Mail.

Wo sehe ich Miete, Zahlungen und Reparaturen?

Kommt in Stufe 2 (Daten aus Nahaus und dem Meldungs-Server).