

Entscheidungshilfe für Beirat und Eigentümer

Vergleichsbogen: Verwalterangebote richtig vergleichen

Vergleichen Sie nicht die Grundgebühr, sondern das vollständige Leistungsverzeichnis. Auffällig günstige Angebote gleichen sich meist über Sonderpositionen aus – je Beschluss, je Mahnung, je Objektbegehung. Tragen Sie zu jedem Anbieter ein, was enthalten ist („inkl.“) und was extra kostet (Betrag).

Objekt: _____ Einheiten: _____ Angebote eingeholt am: _____

Grundvergütung

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Vergütung je Einheit und Monat (brutto)			
Mindestvergütung / Grundpauschale			
Preisbindung: für die gesamte Bestellzeit?			
Indexklausel oder Preisanpassung im Vertrag?			
Laufzeit der Bestellung (max. 5 Jahre)			

Versammlung und Beschlüsse

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Ordentliche Eigentümerversammlung (1× jährlich)			
Außerordentliche Versammlung			
Beschluss-Sammlung führen			
Beschlussvollzug / Umsetzung von Beschlüssen			
Versammlungsort und -kosten			

Kaufmännische Verwaltung

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan			
Vermögensbericht			
Hausgeldeinzug per SEPA			
Mahnwesen (Kosten je Mahnung?)			
Sonderumlagen abrechnen			
Heizkostenabrechnung koordinieren			

Technische Verwaltung

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Objektbegehungen (Anzahl je Jahr?)			
Angebotseinholung und Auftragsvergabe			
Schadensabwicklung mit Versicherung			
Bauleitung / Sanierungsbegleitung (Prozentsatz?)			
Notfallerreichbarkeit (Zeiten?)			

Digital und Service

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Eigentümerportal mit Belegeinsicht			
Fester Ansprechpartner benannt			
Reaktionszeit auf Anfragen (schriftlich zugesichert?)			
Erreichbarkeitszeiten			
Entfernung / Vor-Ort-Präsenz			

Qualifikation

Kriterium	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Erlaubnis nach § 34c GewO und Weiterbildungsnachweis			
Vermögensschaden-Haftpflicht (Deckungssumme?)			
Verbandsmitgliedschaft (z. B. DDIV/VDIV)			
Referenzen vergleichbarer Objekte			
Zertifizierter Verwalter (§ 26a WEG)			

Gesamtbewertung

	Anbieter A	Anbieter B	ImmoService365
Grundvergütung × Einheiten × 12 (€/Jahr)			
+ erwartete Sonderpositionen (€/Jahr)			
= Gesamtkosten pro Jahr			
Gesamteindruck (1–5)			
Empfehlung des Beirats			

Tipp: Fordern Sie von jedem Anbieter den vollständigen Vertragsentwurf an und legen Sie ihn der Einladung zur Versammlung bei. Nur so können die Eigentümer eine informierte Entscheidung treffen – und der

Beschluss ist weniger anfechtbar.