

Betriebskosten-Benchmarking mit der Geislinger Konvention

Eine Basisinformation

Inhalt

- 1. Betriebskosten und ihre Bedeutung für die Wohnungswirtschaft
- 2. Betriebskostenmanagement: aktiv oder passiv oder warum Betriebskosten kein durchlaufender Posten sind
- 3. Marktchancen und Marktattraktivität durch Betriebskostenmanagement erringen

Telefon: +49 30 82403-0

E-Mail: mail@gdw.de

Internet: www.gdw.de

Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW

Telefon: +32 2 5 50 16 11

Telefax: +32 2 5 03 56 07

47-51, rue du Luxembourg B-1050 Brüssel

- 4. Welche Vorteile hat Betriebskosten-Benchmarking für wen?
- 5. Wer profitiert von Best Practice beim Betriebskostenmanagement
- 6. Die Geislinger Konvention
- 7. Einstieg in die Geislinger Konvention
- 8. Was bedeutet das "Siegel Geislinger Konvention"?

Anlage: Die Geislinger Konvention Teil 1 - 3

Berlin, im Juni 2012 – S. Rehberg G:\FORUM\AK Geislinger Konvention\060405 InfoblattGeislingerKonvention.doc



1. Betriebskosten und ihre Bedeutung für die Wohnungswirtschaft

Die 3.000 Mitgliedsunternehmen der Verbände im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die etwa 6 Millionen Wohnungen bewirtschaften, erbringen Jahr für Jahr kostenfreie Inkassotätigkeiten für fast 10 Milliarden Euro für Kommunen, Ver- und Entsorger und Dienstleister erbracht.

Deutschlandweit werden jährlich betriebskostenrelevante Leistungen im Umfang von 40 bis 60 Milliarden Euro für die Bewirtschaftung der etwa 38 Millionen Wohnungen von den Eigentümern beauftragt und bezahlt.

Vergleiche unternehmensdurchschnittlicher Betriebskosten der Mitgliedsunternehmen und der Vergleich der Betriebskosten einzelner, vergleichbarer Liegenschaften im regionalen Wohnungsmarkt sind zu wesentlichen Instrumenten des strategischen Betriebskostenmanagements der Wohnungsunternehmen geworden. Es ist für die Unternehmen unabdingbar, die Immobilienbestände und ihre Kostenstruktur genau zu kennen und diese mit den Mitbewerbern zu vergleichen. Diese Analysen sind Teil der zukunftsorientierten Managementstrategien.

2. Betriebskostenmanagement: aktiv oder passiv oder warum Betriebskosten kein durchlaufender Posten sind

Der unternehmensinterne Vergleich dient zur Analyse des eigenen Bestandes. Einige wenige Unternehmen führen bereits eigene Analysen durch. Der regionale Vergleich ist jedoch von besonderer Bedeutung, da die unternehmensinterne Betrachtung das Blickfeld einschränkt: Was im eigenen Unternehmen als "gutes" Objekt gilt, kann sich im regionalen Vergleich als ein Objekt mit überdurchschnittlich hohen Betriebskosten entpuppen.

Erkennung von Schwachstellen

Das Betriebskosten-Benchmarking bietet die Möglichkeit festzustellen, in welchen Kostenarten einzelne Objekte oder gar größere Teile des Wohnungsbestandes eines Unternehmens, zu hohe Betriebskosten verursachen. Benchmarking hilft somit bei der Erkennung von Schwachstellen. Mittels gezielter Maßnahmen können Einsparungspotentiale ausgenutzt werden, die Ertragskraft der Objekte sowie die Wettbewerbsvorteile bei der Vermietbarkeit steigen.

Wird das Benchmarking-Instrument rechtzeitig vor Aussendung der Betriebkosten-Abrechnungen an die Mieter durchgeführt und ein Bestandteil der Plausibilitätsprüfung der Betriebskostenabrechnung, können viele in der Bearbeitung zeitaufwendige Verwaltungsvorgänge in Wohnungsunternehmen vermieden werden.

Richtig und rechtzeitig angewandt, ist Betriebskosten-Benchmarking ein wesentliches Instrument des Betriebskosten-Managements der ertragsorientierten Wohnungsunternehmen.



3. Marktchancen und Marktattraktivität durch Betriebskostenmanagement erringen

Es sind die Gesamtkosten, die für den Mieter zählen: Miete netto/kalt plus Betriebskosten plus Heizkosten. Alles zusammen ist seine Wohnungs-Belastung, deren Angemessenheit er beurteilt. Damit entscheiden die Betriebskosten und die Heizkosten wesentlich mit über die Attraktivität der Wohnung und über die Vermietungschancen des Wohnungsunternehmens. Sie werden zu Beginn des Mietverhältnisses sichtbar über die Vorauszahlung für Nebenkosten, die neben der eigentlichen Miete zu zahlen sind. Künftig werden die Heizkosten auch über den Energieausweis dokumentiert.

Gelingt es, die Nebenkosten zu senken, ermöglicht dies die Erhöhung der Nettokaltmiete. Das gilt nicht immer - wenn die Mietenspiegel-Miete erreicht ist, ist auch bei Betriebskostensenkung keine Mieterhöhung möglich. Aber in vielen Fällen verschaffen Betriebskosten-Senkungen Mieterhöhungsspielräume. 10 Cent Betriebskosten-Verringerung ersetzen bei 5 EUR Miete/m²/Monat eine Mieterhöhung um 2%. Das ist oft das angestrebte durchschnittliche Mieterhöhungs-Ziel.

Aber selbst wenn die Nettokaltmiete nicht erhöhbar ist, die Verringerung der Betriebkosten erhöht die Attraktivität der angebotenen oder vermieteten Wohnung. Die Gesamtmiete ist niedriger als vorher und auch gegenüber den anderen vergleichbaren Wohnungen. Das verbessert die Vermietungschancen und senkt das Leerstand-Risiko.

Damit sind Kostensenkungsprogramme wichtig. Grundlage ist die Transparenz der Kosten und Leistungen aus der das optimale Kosten-Leistungs-Verhältnis zu entwickeln ist. Anhaltspunkt sind die Vergleiche mit anderen vergleichbaren Wohnungsunternehmen, vergleichbar etwa durch Anwendung der Geislinger Konvention. Über Kostensenkungsprogramme zu berichten ist genau so wichtig. Die Einschätzung des Mieters, das sich das Unternehmen auch um die vom Mieter zu tragenden Kosten kümmert, gehört zur "gefühlten" Qualität einer Wohnung und einer Wohnungsvermietung.

Betriebskosten sind auch nicht nur weitergegebene oder abgerechnete Belastungen. Sie sind Teil der Vermietungsleistung. Zum Beispiel Reinigung und Hausmeisterdienste. Hier nimmt der Mieter nicht nur die Kosten sondern auch die Dienstleistung wahr, die Qualität der Leistung und die Kundenorientierung der Mitarbeiter. Darum ist Betriebskostenmanagement nicht nur Kosteneinsparung sondern auch von Service und Dienstleistung geprägt.



4. Welche Vorteile hat Betriebskosten-Benchmarking für wen?

Zu den *unmittelbaren* (für WU sofort greifbaren) Ergebnissen gehören:

- Transparenz über die eigenen Betriebskosten hinsichtlich Höhe, Relation zu anderen, Verteilung der Kostenarten etc.
- Qualifiziertes Zahlenmaterial für Einkaufsverhandlungen, Begründungen von Kostenhöhen oder Erhöhungen, Berichtswesen gegenüber Gremien, Belege in Auseinandersetzungen, Dokumentation von Wirtschaftlichkeit u. ä.
- Sichtbarmachung von Potentialen zur Kostensenkung bzw. Steigerung der Mieterlöse
- Basiswerte für Zielvereinbarungen
- Qualitätssiegel

zu den *mittelbaren* (in weiteren Prozessen des WU wirksam werdenden) Ergebnissen gehören:

- Prozessoptimierung zur Vorbereitung der Betriebskostenoptimierung
- Unterstützung der Interessenvertretung der Verbände
- Ansatzpunkte f
 ür systematische Ma
 ßnahmensteuerung
- Controlling-Ansatz für den Bereich Betriebskosten als Teilaspekt des Portfolio-Managements
- Interne Dokumentation von Aktivitäten im Unternehmen
- Dokumentation "wirtschaftlichen Handelns des Wohnungsunternehmens"
- Transparenz gegenüber Mietern
- Verringerung der Leerstandskosten durch Betriebskostensenkung
- Ausgangsbasis für weitere Aktivitäten der Öffnung gegenüber dem Mieter

Die meisten Wohnungsunternehmen werden für den einen oder anderen hier genannten Aspekt auch schon andere Lösungen bzw. Teillösungen gefunden haben, aber in dieser Kombination und Vielfalt sind die Vorteile nur durch das Betriebskosten-Benchmarking erreichbar.



5. Wer profitiert von Best Practice beim Betriebskostenmanagement

Ziel eines Betriebskostenmanagements auf Basis der Ermittlung von Betriebskosten-Benchmarks unter Zugrundelegung der Konditionen der Geislinger Konvention ist es in erster Linie, alle Betriebskosten-Einzelpositionen zu optimieren. Optimierung bedeutet hier, unter Beibehaltung bzw. möglicherweise sogar Erhöhung der Leistungsinhalte einzelner Betriebskostenarten für den Kunden von Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften nachhaltig möglichst günstige Konditionen – hier: niedrige Kosten – sicher zu stellen. Da letzten Endes die wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten im Rahmen gesetzlich normierter jährlicher Einzel-Betriebskostenabrechnungen den Kunden der Wohnungsunternehmen weiter belastet werden, profitiert zunächst in vollem Umfange die Mieterschaft durch "günstige" Betriebskosten, die ihre Vermieterin auf Basis eines optimierten Betriebskostenmanagements für sie hat dauerhaft sicherstellen können.

Aber auch das Wohnungsunternehmen profitiert von den Ergebnissen ihres eigenen optimierten Betriebskostenmanagements. Zunächst führen – wie bereits ausgeführt – niedrigere Betriebskosten zu niedrigeren monatlichen Gesamtkosten für diese Mietvertragspartner und lässt möglicherweise den Gesellschaften und Genossenschaften mehr Spielraum zur Ausschöpfung von Ertragspotentialen der von ihnen den einzelnen Mietvertragspartnern in Rechnung gestellten Netto-Kaltmieten. Dieses führt automatisch in allen möglichen Fällen zu einer Erhöhung der Rentabilität dieser Wohnanlagen. Aber gleichzeitig führen derartige "positive Ergebnisse" zu einer weiteren positiven Entwicklung des Image des handelnden Wohnungsunternehmens und verringert mit einer hohen Wahrscheinlichkeit die Bereitschaft einzelner Mietvertragspartner ihre Wohnung zu wechseln und beeinflusst auf diesem Wege ebenfalls signifikant positiv die Verwaltungskosten dieser Wohnungsbaugenossenschaft, dieser Wohnungsbaugesellschaft.

Unabhängig davon, von welcher Warte man die Ergebnisse eines optimierten Betriebskostenmanagements betrachtet – es führt immer zu einer win-win-Position für beide Vertragspartner, den Vermieter und den Mieter.



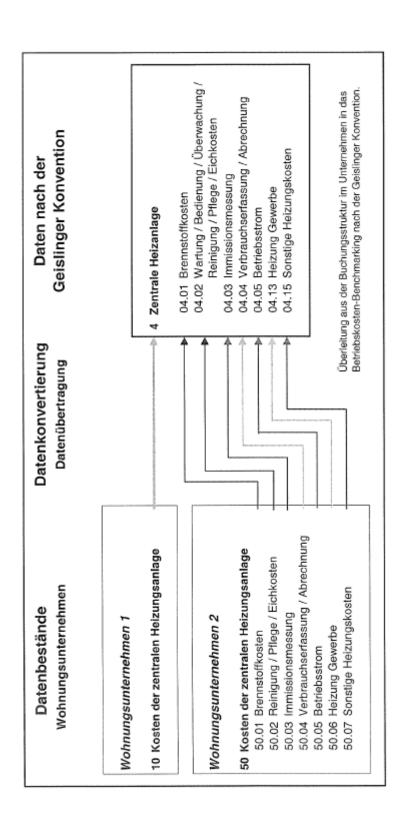
6. Die Geislinger Konvention

Effektives Betriebskostenmanagement setzt genaue Kenntnisse der bestimmenden Strukturdaten und der Einzelbetriebskosten nach Art und Höhe voraus. Diese müssen so aufbereitet werden, dass die Bildung von Kennwerten als Grundlage für Steuerungsentscheidungen ermöglicht wird. Mit Beteiligung am Betriebskosten-Benchmarking kann ein Vermieter dokumentieren, dass er das Thema "Betriebskosten als Wohnzusatzkosten" ernst nimmt und er sich im Wettbewerb um bessere Lösungen um die Optimierung der Betriebskosten kümmert. Seine Treuhänderfunktion für die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen wird dokumentiert.

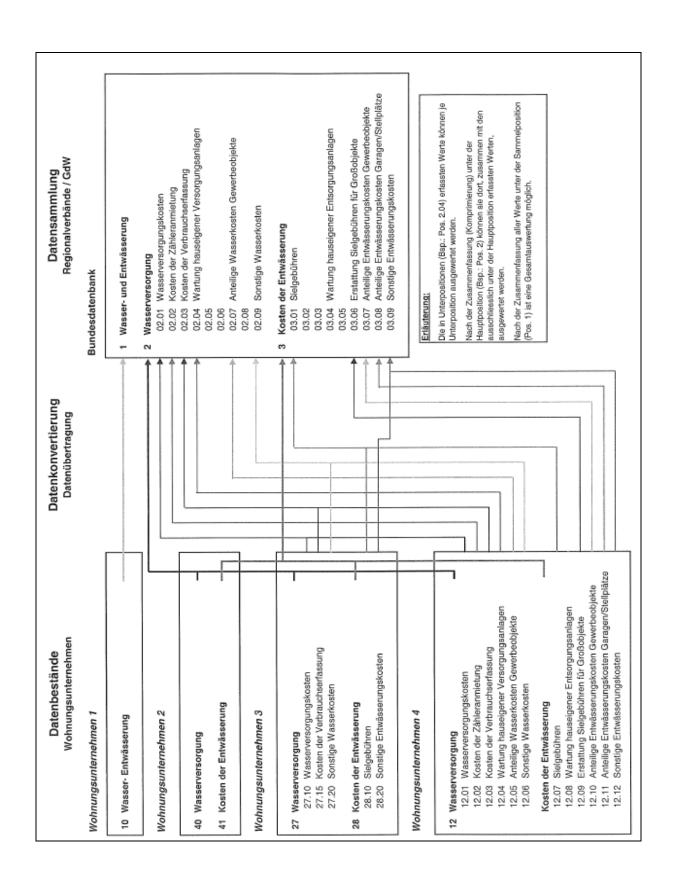
Zum Zweck des Betriebskosten-Benchmarking hat eine aus Vertretern von Verbänden, Wohnungsunternehmen und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern bestehende Arbeitsgruppe unter der Federführung von Prof. Dr. Hansjörg Bach, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen / Studiengang Immobilienwirtschaft die **Geislinger Konvention** erarbeitet. Dadurch wurde eine gemeinsame Struktur zur Erfassung und zur Auswertung der einzelnen Betriebskostenarten entwickelt.

Die tief gestaffelte Gliederung der Einzelbetriebskosten in der Geislinger Konvention ist eng an § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) angelehnt, so dass Unternehmen, die grundsätzlich nach dieser Systematik buchen, sich unabhängig von der Tiefe ihrer Datenstruktur an einer der vorhandenen Plattformen für Betriebskosten-Benchmarking beteiligen können. Jede Buchungsstruktur, die eine EDV-gestützte Betriebskostenabrechnung ermöglicht, ist dafür geeignet. Da diese Voraussetzung wohl bei allen Wohnungsunternehmen gegeben ist, liegt hierin kein Hinderungsgrund, der gegen eine Teilnahme spricht. Wenn Unternehmen allerdings ihre Buchungsstruktur (Kontenrahmen) auf die Geislinger Konvention ausrichten, können die Daten umfassender analysiert und für den sinnvollen Einsatz als Steuerungsgrundlage aufbereitet werden (siehe Grafik).











Strukturdaten sind zum Teil bereits in den Unternehmen vorhandene oder nur einmalig einzupflegende Daten. Sie ermöglichen die Bildung von gebäude-, ausstattungs- und regionalspezifisch aussagefähigen Kennziffern.

In Verbindung mit den zusätzlich erfassbaren Bewegungsdaten (Verbrauchsdaten) bietet das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention auch die Möglichkeit zur Erstellung von Energieausweisen.

Mit den führenden Herstellern wohnungswirtschaftlicher Software ist die Geislinger Konvention abgestimmt, so dass sie zum Kernbestandteil des Betriebskosten-Managements werden. Die Plattformanbieter haben für eine technisch unproblematische Datenüberleitung gesorgt, die nur einen relativ geringen personellen Aufwand im Wohnungsunternehmen erfordert. Auch haben sie verbindliche und zuverlässige Sicherungen eingebaut, die die Anonymität sicherstellen. Nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Beteiligten wird diese gelüftet.

7. Einstieg in die Geislinger Konvention

Bei der regionalen Betrachtung können einzelne Objekte bzw. ausgewählte Objektgruppen gegen einen regionalen Durchschnitt verglichen werden.

Zunächst werden die Objektdaten aller Teilnehmer der Region in einem Pool vereint. Bei den Objektdaten handelt es sich gemäß der Geislinger Konvention um Kosten- und Strukturdaten.

Die Höhe der Betriebskosten ist neben dem Bautyp vor allem auch von Ausstattungs-, Strukturmerkmalen (Heizungsart, Modernisierungsstand, Vertragsarten) und Nutzungsarten abhängig. Strukturdaten sind beispielsweise Baujahr, Geschoßanzahl sowie weitere Merkmale, wie z. B. Finanzierungsart, Heizungsart oder Art der Hausmeisterverträge.

Ergebnis der Auswertung ist der regionale Durchschnittswert der individuell definierten Vergleichsbasis. Die Ergebnisse werden stets in Form von Zahlen und Grafiken dargestellt, die Auswertungsvarianten sind vielfältig.

Sie können sich auf die Ebene von Gebäudetypen, aber auch auf die Ebenen Kostenarten oder Objekte/ Objektgruppen beziehen. Des weiteren können historisierte Vergleiche durchgeführt werden, um Kostenentwicklungen über die Jahre abzulesen. Die absoluten regionalen Durchschnittskosten jeder Kostenart sind in einer vertikalen Säule dargestellt. Die Abweichungen des ausgewählten Objektes bzw. der Objektgruppe zum regionalen Durchschnitt werden in den horizontalen Balken veranschaulicht.

Des weiteren können "Hitlisten" erstellt werden, z. B. Übersichten für die Kostenarten aller Objekte, aus denen die teuersten Wohnanlagen/ Liegenschaften schnell ersichtlich werden.



8. Was bedeutet das "Siegel Geislinger Konvention"?

Wohnungsunternehmen, die sich am Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention beteiligen, dokumentieren das mit einem Qualitätssiegel. Mit der Beteiligung am Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention kann ein Vermieter dokumentieren, dass er das Thema "Betriebskosten als Wohnzusatzkosten" ernst nimmt, er sich im Wettbewerb um bessere Lösungen um die Optimierung der Betriebskosten kümmert und somit seine Treuhänderfunktion für die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen wahrnimmt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein am Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention teilnehmendes Wohnungsunternehmen sorgfältig und verantwortungsbewusst mit der Umlage der Betriebskosten auf seine Mieter umgeht. Mit dem Qualitätssiegel soll dieses auch nach außen z.B. als Aufdruck auf den Betriebskostenabrechnungen deutlich bemacht werden. Unternehmen, die das Qualitätssiegel als Betriebskosten-Benchmarking-Anwender verwenden wollen, müssen dieses bei der Arbeitsgruppe "Geislinger Konvention" (Name, Anschrift) beantragen.

9. Weitere Informationen

www.geislinger-konvention.de

www.immobench.de

www.wohncom.de

www.bbu.de

www.vnw.de

www.domdata.com



Anlage

Die Geislinger Konvention zum Betriebskosten-Benchmarking

- Teil 1 Strukturdaten
- Teil 2 Betriebskostenarten
- Teil 3 Berechnungsmethoden und Auswertungsgrundsätze



Geislinger Konvention - Strukturdaten

Seite 1 / 2

Struktur- und Bewegungsdaten

Hinweis:

Die folgenden Angaben sollen für jede Abrechnungseinheit (AE) / Verwaltungseinheit (VE) / Wohnanlage (WA) / Wohnhausgruppe (WHG) / Bauteil (BT) - oder wie die Bezeichnung der kleinsten Verwaltungseinheit im Wohnungsunternehmen auch sei – gemacht werden.

Bezeichnung	Muss-Fe l d	Format	Bemerkung		
Strukturdaten					
A. Angaben zum Unternehmen:					
Unternehmenskennziffer		Zahl	7-stellig		
Unternehmensgröße:					
Anzahl WE		Zah i	Kann-Feld		
Anzahl Sonstige Einheiten		Zahl	Kann-Feld		
B. Angaben zur Liegenschaft:					
PLZ des Objektes	X	Zahl	5-stellig		
Ortskennziffer des Objektes		Zahl	9-stellig		
			(Amt. Verz. der Ortskennziffern, Bezug über		
			deutschen Gemeindeverlag)		
Ein- und Zweifami l ienhaus			EFH		
Mehrfamilienhaus			MFH		
Preisgebundener Wohnungsbestand	Х	Ja/Nein	Ja bei > 50%		
Brandkassenwert (Index 1914)		Zahl			
Baujahr / Datum Erstbezug	Х	Zah l	Jahr		
Vollmodernisiert		Zahl	Jahr		
Teilmodernisiert					
Dach		Zahl	Jahr		
Wärmedämmung Fassade		Zahl	Jahr		
Neue Fenster		Zahl	Jahr		
Modernisierung Heizung		Zahl	Jahr		
Anzahl der Aufgänge / Hauseingänge		Zahl			
Anzahl der Vollgeschosse		Zahl			
Anzahl WE	X	Zahl			
Anzahl Gewerbeeinheiten	Х	Zah			
Anzahl Garagen	Х	Zahl			
Anzahl Stellplätze	Х	Zah l			
m² Gewerbefläche	Х	Zahl			
m² Wohnfläche	X	Zah l			
m² beheizte Fläche	Х	Zahl			
m² WW-Fläche		Zah l			
m² Außenanlagen		Zahl			
m² zu pflegende Grünfläche		Zahl			
lfd m Frontmeter des Grundstücks		Zahl			
m² Wohnfläche die von Aufzügen bedient wird	X	Zahl			
m² Gewerbefläche, die von Aufzügen bedient wird	X	Zahl			
Abrechnungskreis kalte BK= warme BK		Ja/nein			
Gebäudeklasse nach EnEV		Katalog	für verbrauchsorientierten Energiepass		
Verbrauchte Warmwassermenge		m³	für verbrauchsorientierten Energiepass		
Mittlere Warmwasserauslauftemperatur		°C	für verbrauchsorientierten Energiepass		

Stand: Juli 2005 Arbeitskreis Betriebskosten



Geislinger Konvention - Strukturdaten

Seite 2 / 2

Bezeichnung	Muss-Feld	Format	Bemerkung
C. Technische Gebäudeausstattung:			
Anzahl Aufzüge		Zahl	
Summe Haltestellen		Zahl	
Heizungsart			1
zentral		ZH	
dezentra		DH	1
Contracting		CO	
Energieträger			
Erdgas		Gas	
Heizöl		Öl	
Nahwärme / BHKW	+	NW	
Fremd Fernwärme	+	FW	
Strom / Nachtstrom		Elt	
Holz / Kohle		Ko	<u> </u>
Sonstiges		RO	
Warmwasserversorgung			<u> </u>
zentral	+	ZWW	
dezentral		DWW	
		DVVVV	ı
D. Vertragsdaten			Inc. of the second
Hausmeister / Hauswarttätigkeiten / Regie			Mehrfachnennung ist möglich
Hausreinigung		Ja/nein	
Grünflächenpflege		Ja/nein	ļ
Schnee- und Eisbeseitigung		Ja/nein	
Straßen-/Gehwegreinigung		Ja/nein	l
E. Verbrauchsdaten			
Abrechnung verbrauchsabhängig			
Heizung		Ja/nein	
Warmwasser		Ja/nein	
Kaltwasser		Ja/nein	
Abwasser		Ja/nein	
Müll		Ja/nein	
Bewegungsdaten			
Strom		kWh	<u> </u>
Fernwärme – Heiz-Energie	1	kWh	
Fernwärme – Warmwasser		kWh	1
Liter Heizöl		ltr.	1
m³ Gas	1	m³	
Vorgeha l tenes Müllvolumen pro Jahr	1	m³	
Kaltwasser	1	m³	
Abwasser	1	m³	
F. Leerstandsdaten	•		
	1	%	durchschnittlicher Leerstand im
Leerstandsquote		70	Betrachtungsjahr bezogen auf di Anzahl der Einheiten (WE _{Loer} · Monate _{Loer}) / (Anzahl WE _{Gosamt} · 12)

Stand: Juli 2005 Arbeitskreis Betriebskosten



Teil 2: Die Betriebskostenarten Die Geislinger Konvention

Betriebskostenarten

Alle Eingaben werden in Euro durchgeführt. Bei der Erfassung der Daten werden immer die Kosten der betrachteten Abrechnungseinheit eingegeben.

Sofern die Detailpositionen nicht vorliegen, können auch die übergeordneten Positionen eingegeben

Bei den Unterpositionen wurden folgende einheitliche Gliederungen verwendet:

X.02 — Wartung X.04 — Verbrauchserfassung

X.05 — Betriebsstrom

X.13 — Gewerbe X.14 — Garagen / Ste**ll**plätze X.15 — Sonstige

Pos.	Kostenart	
1.	Lfd. Öffentliche Lasten	
1.01.	Grundsteuer Wohnen	
1.13.	Grundsteuer Gewerbe	
1.14.	Grundsteuer Garagen / Stellplätze	
2.	Wasserversorgung und Entwässerung (getrennte Erfassung)	
2.10.	Wasserversorgung	
2.10.01.	Wasserverbrauch	
2.10.02.	Anmietung / Wartung Wasserzähler und Wassermengenregler / Eichkosten Wasserzähler	
2.10.03.	Hauseigene Versorgungs- und Aufbereitungsanlagen / Druckerhöhung	
2.10.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung	
2.10.13.	Wasser Gewerbe	
2.10.14.	Wasser Garagen / Stellplätze	
2.10.15.	Sonstige Wasserkosten	
2.20.	Entwässerung	
2.20.01.	Entwässerungsgebühr	
2.20.03.	Hauseigene Entsorgungsanlagen / Entwässerungspumpen	
2.20.06.	Erstattung Entwässerungsgebühren	
2.20.10.	Oberflächen- / Regenwasser	
2.20.13.	Entwässerung Gewerbe	
2.20.14.	Entwässerung Garagen / Stellplätze	
2.20.15.	Sonstige Entwässerungskosten	
3.	Wasserversorgung und Entwässerung (verbundene Erfassung)	
3.01.	Wasserverbrauch- und Entwässerungsgebühren	
3.02.	Anmietung / Wartung Wasserzähler und Wassermengenregler / Eichkosten Wasserzähler	
3.03.	Hauseigene Ver- und Entsorgungsanlagen / Entwässerungspumpen / Druckerhöhung	
3.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung	
3.06.	Erstattung Abwassergebühren	
3.10.	Oberflächen- / Regenwasser	
3 . 13.	Wasser / Entwässerung Gewerbe	
3.14.	Wasser / Entwässerung Garagen / Stellplätze	
3.15.	Sonstige Wasser- Entwässerungskosten	



Pos.	Kostenart
4.	Zentrale Heizanlage
4.01.	Brennstoffkosten
4.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
4.03.	Immissionsmessung
4.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
4.05.	Betriebsstrom
4.13.	Heizung Gewerbe
4.15.	Sonstige Heizungskosten
5.	Zentrale Warmwasserversorgungsanlage
5.01.	Brennstoffkosten
5.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
5.03.	Immissionsmessung
5.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
5.05.	Betriebsstrom
5.13.	Warmwasser Gewerbe
5.15.	Sonstige Warmwasserkosten
6.	Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
6 . 01 .	Brennstoffkosten
6.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
6.03.	Immissionsmessung
6.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
6.05.	Betriebsstrom
6 . 13 .	Heizung Gewerbe
6.15.	Sonstige Heizungskosten
7.	Fahrstuhl / Aufzug
7.02.	Wartung / Bedienung / Reinigung / Pflege
7.03.	Prüfgebühren (TÜV etc.)
7.05.	Betriebsstrom
7.06.	Notruf / Telefon
7.13.	Aufzug Gewerbe
7 . 15 .	Sonstige Fahrstuhl- / Aufzugskosten
8.	Straßenreinigung / Mü l lgebühren
8.10.	Straßenreinigung
8.10.01.	Straßenreinigung (kommunal)
8.10.06.	Straßenreinigung (privat)
8.10.07.	Schnee- und Eisbeseitigung
8 . 10.13.	Straßenreinigung Gewerbe
8.10.14.	Straßenreinigung Garagen / Ste ll plätze
8.10.15.	Sonstige Straßenreinigungsgebühren
8.20.	Müllbeseitigung
8 . 20 . 01.	Restmüll
8.20.02.	Wartung / Reinigung Müllanlage
8.20.03.	Biomüll
8.20.04.	Kosten der Berechnung und Aufteilung der Müllkosten
8.20.06.	Sperrmüll
8,20,07,	Wertstoffe
8.20.08.	Müllwerker
8.20.09.	Kosten des Betriebs von Müllkompressoren
8.20.10.	Kosten des Betriebs von Müllschluckern
8.20.11.	Kosten des Betriebs von Müllabsauganlagen
8.20.12.	Kosten des Betriebs von Mü l lemengenerfassungsanlagen
8.20.13.	Müllgebühren Gewerbe
8.20.14.	Müllgebühren Garagen / Stellplätze
8.20.15.	Sonstige Mü ll gebühren



Pos.	Kostenart
9.	Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung
9.01.	Gebäudereinigung
9.03.	Ungezieferbekämpfung
9 . 13.	Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung Gewerbe
9.15.	Sonstige Kosten der Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung
10,	Gartenpflege
10.01.	Serviceverträge
10.03.	Sächliche Kosten
10.06.	Kinderspielplätze (allg.)
10.07.01.	Kinderspielplätze (Sand)
10,07,02,	Kinderspielplätze (Inspektionen / Wartung)
10.08.	Sondermaßnahmen
10.09.	Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
10.13.	Gartenpflege Gewerbe
10.14.	Gartenpflege Garagen / Ste ll plätze
10.15.	Sonstige Gartenpflegekosten
11,	Beleuchtung
11,01,	Allgemeinstrom
11.13.	Strom Gewerbe
11.14.	Strom Garagen / Stellplätze
11.15.	Sonstige Stromkosten
12.	Schornsteinreinigung
12.01.	Kehrgebühren
12.02.	Prüfung / Reinigung Lüftungsschächte
12.03.	Immissionsmessung dezentrale Heizung
12.13.	Schornsteinreinigung Gewerbe
12,15,	Sonstige Schornsteinreinigungskosten
13.	Sach- und Haftpflichtversicherung
13.01.	Verbundene Gebäudeversicherung
13.03.	Haftpflichtversicherung
13.06.	Elementarschadenversicherung
13.07.	Glasversicherung
13.13.	Versicherung Gewerbe
13.14.	Versicherung Garagen / Stellplätze
13.15.	Sonstige Sach- u. Haftpflichtversicherungskosten
14.	Hauswart
14.01.	Persönliche Sächliche Hauswartkosten
14.01.01.	Persönliche Hauswartkosten
14.01.01.01.	Hausreinigung
	Schnee- und Eisbeseitigung
	Grünanlagenpflege
	Straßen- und Gehwegreinigung
14.01.03.	Sächliche Hauswartkosten
	Hausreinigung
14.01.03.03.	Schnee- und Eisbeseitigung
14.01.03.06.	Grünanlagenpflege
	Straßen- und Gehwegreinigung
14.03.	Hauswartservice
14.13.	Hauswart Gewerbe
14.14.	Hauswart Garagen / Stellplätze
14.15.	Sonstige Hauswartkosten



Pos.	Kostenart
15.	Antennenanlage / Breitbandkabelanschluss
15.01.	Leasing
15.02.	Wartung / Prüfung der Betriebsbereitschaft
15.03.	Privater Anbieter
15.05.	Strom
15.06.	Gebühren für die Kabelweitersendung
15.13.	Antennenanlage / Breitbandkabel Gewerbe
15 . 15.	Sonstige Antennen- und Breitbandkabelkosten
16.	Einrichtungen für die Wäschepflege
16.01.	Be- und Entwässerung
16.02.	Wartung / Prüfung / Pflege / Reinigung
16.03.	Reparatur
16.05.	Strom
16.06.	Kosten gemeinschaftlicher Trocknungsgeräte
16.15.	Sonstige Kosten maschineller Wascheinrichtungen
17.	Sonstige Betriebskosten
17.01.	Wartung Blitzschutzanlagen
17.03.	Wartung CO2-Warnanlagen
17.06.	Wartung Feuerlöscher / Löscheinrichtungen
17.07.	Kosten für Brandschutz-, Brandmeldeanlagen
17.08.	Wartung Notstromaggregate
17.09.	Wartung Rauchabzugsanlagen
17 . 10 .	Wartung gasversorgte Endgeräte
17 . 11.	Wartung Be- und Entlüftungsanlagen
17 . 12.	Kosten der Prüfung elektrischer Anlagen
17.13.	Reinigung Dachrinnen
17.15.	Weitere sonstige Betriebskosten



Teil 3 - Berechnung und Auswertung (Rel.0.9.01)

Berechnungsmethoden und Auswertungsgrundsätze

A: Grundlagen und Ziele der Datenermittlung

Durch das Benchmarking der Betriebskosten werden auf möglichst breiter Vergleichsbasis die unter Berücksichtigung von Gebäude- und nutzungsspezifischen Einflüssen "üblichen" Betriebskosten einer Region ermittelt.

Dabei wird ausschließlich auf echte, d.h. entstandene und abgerechnete Betriebskosten Bezug genommen.

Das Benchmarking für Betriebskosten soll typische Spannweiten für Kosten ermitteln und die Streuung der Kostenwerte innerhalb der Spannweite sichtbar machen.

Ein Bestwert im Sinne des Benchmarking ist nicht der kleinste Kostenwert schlechthin, sondern das beste Preis-/Leistungsverhältnis. Insofern wird nach dem Bestwert unter strukturell gleichen Bedingungen gesucht.

Das Betriebskosten-Benchmarking soll zur Transparenz und zur Kostensenkung beitragen.

Durch Datenaustausch verschiedener Dienstleister sollen bundesweite Zahlen verfügbar werden.

B: Berechnungsmethoden und statistische Grundlagen

Kosten von Wohnimmobilien werden inklusive Mehrwertsteuer ausgewertet

Kosten von Gewerbeimmobilien werden exklusive Mehrwertsteuer ausgewertet

Kappung der Spannweite (Bandbreite) um 5 % der oberen und unteren Ausreißer

Negative Kostenwerte werden nicht aufgenommen und ausgewertet bzw. durch Kappung eliminiert.

Kumulierte Kostendaten werden nicht aufgenommen und ausgewertet

Mittelwerte werden als Durchschnittswerte, d.h. als gewogenes arithmetisches Mittel unter Angabe der Anzahl der eigenen Objekte und Vergleichsobjekte angezeigt. Alle Objekte sind nur dann Bestandteil einer Stichprobe, wenn und insoweit sie in einer betreffenden Kostenart auch repräsentiert sind.

Kosten und Flächen können aus Gründen der Qualitätssicherung vom Anwender nicht geändert (manipuliert) werden.

Immobilien mit Leerstand in definierten Größenordnungen sind gekennzeichnet und bei Auswertungen selektierbar.

Teilnehmer am Benchmarking willigen in die anonyme Verwertung eigener Daten ein.

C: Kennzahlen / Optionen (Wie sehen die Auswertungen aus?)

Darstellung der Kosten mit Kennzahl EUR/m²*Monat (oder Jahr)

Verwendung der Umlagefläche pro Betriebskostenart

Zusätzliche Auswertungen von Kostenpositionen

nach Standort (Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherung)

nach Servicelevel (Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Fahrstuhl)

nach Mediennutzung bzw. Verbrauch (Müll, Wasser, Abwasser, Heizung,

Beleuchtung, Antennenanlage/BK-Netz)

Regionale Differenzierung nach Ort, Landkreis, Ballungsgebiet, Bundesland u.a.

Darstellung der Kosten absolut

Darstellung einer Spannweite (Bandbreite) pro Betriebskostenart mit Histogramm, d.h. Verteilungskurve

Darstellung der prozentualen Abweichung der Kosten des eigenen Objektes vom Vergleichsbestand

Darstellung der Gewichtung pro Kostenart

bezogen auf den Gesamtdatenbestand eines Kunden

bezogen auf ein Einzelobjekt eines Kunden

L