

## Kreisbaugesellschaft Tübingen absolviert neben der Pflicht auch die Kür

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen begnügt sich nicht damit, die Nebenkosten nach den Regeln der Geislinger Konvention in Hauptpositionen zu unterteilen. Sie gliedert die Kosten so tief auf wie möglich und hat das auch in ihrer Buchhaltung abgebildet. Ein Beispiel: Statt alle mit dem Aufzug zusammenhängenden Kosten in die Kostenart „Aufzug“ zu buchen, untergliedert die Kreisbau die Kosten in Betriebsstrom, Wartung, TÜV, Notruf und so weiter. Aus einer Buchung werden also mehrere, der Aufwand steigt.



„Der Nutzen allerdings auch“, betont Kreisbau-Geschäftsführer Berthold Hartmann.

„Je weiter wir aufschlüsseln, desto besser können wir unsere Gebäude untereinander vergleichen und die Nebenkosten aktiv managen“, erklärt er.

Trotzdem sind die Nebenkosten in den vergangenen Jahren auch in den Wohnungen der Kreisbaugesellschaft Tübingen gestiegen. Der Grund: Die Steigerungen bei den Kosten, die die Kreisbau nicht beeinflussen kann, machten alle Bemühungen um Kostenreduzierung zunichte. Aber: Die Steigerungsraten fallen deutlich geringer aus als im Bundesdurchschnitt. Und das soll auch in Zukunft so bleiben – Dank des aktiven Betriebskostenmanagements auf Basis der Geislinger Konvention.



**Kreisbaugesellschaft  
Tübingen mbH**

Hechinger Straße 22  
72072 Tübingen  
Telefon (07071) 93 25 -0  
Telefax (07071) 93 25 -44

e-mail: [info@Kreisbau.com](mailto:info@Kreisbau.com)  
<http://www.Kreisbau.com>



**Siegel der Geislinger Konvention  
bescheinigt der Kreisbau Tübingen ein  
aktives Nebenkostenmanagement  
... zum Wohle ihrer Mieter**

Diese Mieterinformation wurde erstellt mit Hilfe von EnBauSa,  
dem Internet-Portal für Energetisches Bauen und Sanieren.  
Besuchen Sie [www.enbausa.de](http://www.enbausa.de).

**EnBauSa GmbH**  
Online-Portal für energetisches  
Bauen und Sanieren

Mirabeauweg 6  
72072 Tübingen

Tel./Fax: +49 (0) 7071 / 55 05 42

[info@enbausa.de](mailto:info@enbausa.de)  
[www.enbausa.de](http://www.enbausa.de)

**EnBausa**  
*Energetisch Bauen  
und Sanieren*

**Nebenkosten steigen weniger stark  
als im Bundesdurchschnitt**

## Geislinger Konvention macht Betriebskosten vergleichbar

Bereits seit 1999 erfasst die Kreisbaugesellschaft Tübingen die Nebenkosten für die insgesamt 2.400 Wohnungen, die sie verwaltet, nach den Regeln der Geislinger Konvention. Dadurch werden sie vergleichbar und die Experten sehen direkt, wo es noch Verbesserungspotenzial gibt. Das 2008 verliehene Siegel der Geislinger Konvention bescheinigt der Kreisbaugesellschaft Tübingen, dass sie sich aktiv dafür einsetzt, die Nebenkosten ihrer Wohnungen möglichst gering zu halten. Im Fachjargon spricht man hier von Betriebskostenoptimierung. Für Mieter ist das ein Zeichen für gutes Management, das auch ihnen finanziell zugute kommt.



Die Betriebskostenverordnung kennt 17 Kostenarten. Die Geislinger Konvention dagegen untergliedert die Betriebskosten sehr viel feiner. Jeder Kostenart sind zahlreiche, genau definierte Unterkategorien zugeordnet. Diese feine Aufschlüsselung der Nebenkosten macht es Wohnungsunternehmen leichter, die Nebenkosten verschiedener Gebäude zu vergleichen und die Ursache für eine Kostenabweichung zu finden.

## Warum überhaupt Vergleichen? – Zwei Fragen an den geistigen Vater der Geislinger Konvention



Professor Dr. Hansjörg Bach von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Geislingen setzt sich seit Jahren für die unternehmensübergreifende Vergleichbarkeit von Betriebskosten ein.

### Professor Bach, warum sollten Verwalter überhaupt die Betriebskosten ihrer Wohnungen vergleichen?

Der Vergleich – auch Benchmarking genannt – dient der Optimierung der Betriebskosten. Ziel ist es, bei jeder Kostenart den jeweiligen Klassenbesten zu identifizieren. Also beispielsweise das Gebäude, bei dem die betreffenden Kosten am geringsten ausfallen. Dann schaut man sich genau an, warum dieses besser ist als alle anderen und überlegt, was getan werden muss, um andere genauso gut zu machen.

### Die Geislinger Konvention vereinheitlicht also die Definition und die Erfassung der verschiedenen Kostenarten. Reicht das für aussagekräftige Vergleiche aus?

Nein. Die Vergleichbarkeit der Kosten an sich ist die eine Seite der Medaille. Die andere ist die Vergleichbarkeit der Objekte, in denen die Nebenkosten entstehen. Man kann ein Mehrfamilienhaus aus den Sechzigern nicht mit einem Reihenhäuschen aus den 30er Jahren vergleichen. Weiteres Ziel der Geislinger Konvention war daher eine Kategorisierung aller Objekte. Außerdem haben wir Komponenten hineingebracht, um eine lokale Zuordnung zu ermöglichen. Schließlich kann man nicht ein Objekt in Berchtesgaden mit einem in Husum vergleichen, wenn es um die Kosten für das Schnee räumen geht.

## Betriebskostenspiegel vergleicht Äpfel mit Birnen

2005 präsentierte der Deutsche Mieterbund den bundesweit ersten Betriebskostenspiegel, der seither jährlich in mehreren Regionalausgaben erscheint. Er weist für alle Betriebskostenarten Durchschnittswerte für die jeweilige Region sowie kritische obere und untere Grenzwerte aus. Dadurch sollen Mieter wie Sie Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen erhalten.

### Das Problem:

Einflussfaktoren wie das Baujahr eines Objekts, das Alter der Heizungsanlagen und der Grad der Wärmedämmung bleiben bei der Erstellung der regionalen Betriebskostenspiegel unberücksichtigt. Alle Objekte werden in einen Topf geworfen und miteinander verglichen. Der Mieterbund hält das Instrument dennoch für wertvoll: Abweichungen von den Durchschnittswerten könnten für einen Mieter Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen.



Die Geislinger Konvention definiert verschiedene Objektkategorien, in die die verschiedenen Gebäude eingeordnet werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein Mehr-

familienhaus aus den Sechzigern nicht mit einem Einfamilienhaus aus den 30er Jahren verglichen wird. Denn das wäre, als würde man Äpfel mit Birnen vergleichen.

Die Geislinger Konvention nutzt Mietern und Vermietern.