

Die Geislinger Konvention

Teil 3 (Rel.0.9.01): Berechnungsmethoden und Auswertungsgrundsätze

Der dritte Teil der Geislinger Konvention enthält die Grundlagen der Berechnung und Auswertung von Betriebskostendaten.

Durch den dritten Teil soll sicher gestellt werden, dass das Benchmarking nach einheitlichen und vergleichbaren Kriterien erfolgt.

Dadurch sind neben der Erfassung und Aufbereitung auch die Auswertung vereinheitlicht und untereinander vergleichbar.

Nur wer nach dieser vom Arbeitskreis Geislinger Konvention festgelegten Methodik das Betriebskostenbenchmarking durchführt, kann eine Vergleichbarkeit sicherstellen.

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