

### 3 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.
- Das Siegel der Geislinger Konvention setzt die Teilnahme an einem der bundesweiten Benchmarkingverfahren voraus.

### 3 B: Berechnungsmethoden und statistische Grundlagen

- Kosten von Wohnimmobilien werden inklusive Mehrwertsteuer ausgewertet.
- Kosten von Gewerbeimmobilien werden außerhalb der wohnungswirtschaftlichen Benchmarks und exklusive Mehrwertsteuer ausgewertet.
- Es erfolgt regelmäßig eine Kappung der Spannweite (Bandbreite) um 5 % (Extremwertbereinigung).
- Negative Kostenwerte werden nicht aufgenommen und ausgewertet bzw. durch Kappung eliminiert.
- Kumulierte Kostendaten werden nicht aufgenommen sondern entstehen durch aggregierte Auswertung.
- 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 u. Flächen können aus Gründen der Qualitätssicherung vom Anwender nicht geändert (manipuliert) werden (Datenlieferungen korrigierter Abrechnungen sind möglich).
- Für Kostenvergleiche über mehrere Jahre sollte (möglichst) auf kontinuierliche Bestände zurückgegriffen werden, um Kostenentwicklungen korrekt darzustellen (Eliminierung v. Bestandsveränderung).
- Immobilien mit Leerstand in definierten Größenordnungen sind gekennzeichnet und bei Auswertungen selektierbar.
- Teilnehmer am Benchmarking willigen in die anonyme Verwertung eigener Daten ein.

#### Zusätzliche Auswertungen

- Für die Auswertung der Ursache von Verbrauchskosten sind Verbrauchsdaten (z.B. Heizung) oder andere Volumendaten (z.B. Quantitäten der Müllfraktionen, Flächen der Gartenpflege) erforderlich. Diese Daten liegen entweder dem Wohnungsunternehmen vor oder können von den jew. Dienstleistern bereitgestellt werden.
- Für die Anwendung von Preisbereinigung oder Service-Level-Vergleichen sind die lokalen Tarife / Preise bzw. in regionalen Arbeitskreisen oder sonstigen lokalen Abstimmungen mehrerer Anwender definierte Service-Level zu verwenden.
- Für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Energieverbrauch für die Heizungs- u. Warmwasserbereitung ist eine dezidierte Auflistung der Anlagenverbräuche getrennt nach Heizungs- u. Warmwasseranteilen erforderlich. Hierfür hat sich der Branchenstandard „E-Satz“ der ARGE Heiz- u. WW-Kostenabrechnung als hilfreich und ausreichend erwiesen. Dieses oder ein alternatives, gleichwertiges Datenformat kann als Quelle für das energetische Benchmarking dienen. Die Daten fallen i.d.R. ohne Mehraufwand bei der Heizkostenabrechnung an.

### 3 C: Kennzahlen / Optionen / Auswertungsvorschläge

- Darstellung der Kosten mit der Kennzahl EUR/m<sup>2</sup> im Monat (oder Jahr)
- Verwendung der Umlagefläche pro Betriebskostenart
- Zusätzliche Auswertungen von Kostenpositionen
  - nach Standort (Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr)
  - nach Servicelevel (Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Aufzugswartung, Versicherung)
  - nach Mediennutzung bzw. Verbrauch (Müll, Wasser, Abwasser, Heizung, Beleuchtung)
- Regionale Differenzierung nach Ort, Landkreis, Ballungsgebiet, Bundesland u.a.
- Darstellung der Kosten absolut
- Darstellung einer Spannweite (Bandbreite) pro Betriebskostenart mit Histogramm (Häufigkeitsverteilung)
- Darstellung der %- Abweichung der Kosten des eigenen Objektes vom Vergleichsbestand
- Darstellung der Vorjahresabweichung der Einzelobjekte pro Kostenart
- Ermittlung von Zwischensummen (z.B. für warme und kalte Betriebskosten)
- Darstellung der Gewichtung pro Kostenart
  - bezogen auf den Gesamtdatenbestand eines Kunden
  - bezogen auf ein Einzelobjekt eines Kunden