



## MEHR DURCHBLICK BEI DEN NEBENKOSTEN

07.05.2010      Fachinformation

Die Preise für Strom, Heizung, Wasser und Müll kennen nur eine Richtung: Nach oben. Über zehn Jahre hinweg haben sich Experten aus der Wohnungswirtschaft, dem BBU und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen damit befasst, Richtwerte zu finden, um die tatsächlichen Nebenkosten von Wohnungen ermitteln und transparent machen zu können. Die "Geislinger Konvention" sorgt nun für Klarheit. Der Arbeitskreis "Geislinger Konvention" hat eine Methode entwickelt, die einheitliche Vergleichswerte und Berechnungsmodelle für die Wohnnebenkosten bereitstellt. Für viele Mieter, Wohneigentümer und Wohnungsunternehmen ist häufig nicht klar, welche Positionen sich zu den Nebenkosten addieren und wie sie im Laufe der Wohndauer zu Buche schlagen. Professor Dr. Hansjörg Bach, Mitautor der Geislinger Konvention von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), geht davon aus, dass bei vorsichtiger Schätzung pro Jahr in Deutschland 40 Milliarden Euro für Nebenkosten anfallen. Die Höhe der Nebenkosten ist inzwischen für Investoren, Unternehmen, Mieter und Eigentümer maßgeblich dafür, ob sie sich für oder gegen ein Objekt entscheiden. Das Ziel ist letztlich: Kostensenkung. Nur wenn für Mieter und Eigentümer klar ist, wo und wie Kosten entstehen, kommt man diesem Ziel näher. Die "Geislinger Konvention" soll Mietern, aber auch der gesamten Wohnungswirtschaft helfen, Klarheit über den Umfang der Nebenkosten zu erhalten. Sie hilft zu erkennen, wo Nebenkosten anfallen und wie sie zwischen einzelnen Gebäudearten vergleichbar sind. Mit Hilfe der Geislinger Konvention lassen sich Strukturdaten für alle Gebäudearten erheben. Das Herzstück bilden allerdings 17 Kostenarten, die wiederum in einzelne Punkte unterteilt sind und sich zu über 120 Positionen addieren, in die Geld fließt: Von Strom über Reinigung und Hausmeisterkosten bis hin zu den Gebühren für die Pflege von Spielplätzen. Maßgeblich wurde die Geislinger Konvention vom BBU mit entwickelt, um sicher zu stellen, dass künftig Betriebskostenvergleiche, wie sie der BBU seit 1995 mit seiner Betriebskostendatenbank erstellt, bundesweit vergleichbar sind. Bisher werden im Verbandsgebiet des BBU im bundesweiten Vergleich die ausführlichsten Benchmarks ermittelt. Die deutsche Wohnungswirtschaft nutzt die Geislinger Konvention als betriebswirtschaftliche Methode, um die explodierenden Wohnnebenkosten besser in den Griff zu bekommen. Dr. Bach, inzwischen Prorektor der HfWU, spricht von einer "sensationellen Durchdringung" der Wohnungswirtschaft, die bereits dreieinhalb Millionen Wohnungen nach dem Regelwerk der Konvention bewirtschaftet. Die beteiligten Unternehmen verwenden dafür das Siegel der "Geislinger Konvention" als Qualitätsnachweis. Die größten deutschen Verbände der Wohnungswirtschaft wenden die Regeln der Geislinger Konvention bereits an. Doch Dr. Bach will mehr erreichen: "Unser Ziel muss es sein, dass sich in absehbarer Zeit der größte Teil des Wohnungsbestandes der Bundesrepublik einem Vergleich der Richtwerte, in der Fachsprache ‚Benchmarking‘, für die Wohnnebenkosten unterzieht". Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen würdigte die 10-jährige Arbeit an der Geislinger Konvention. Der 34. Tag der Immobilie widmete sich am 27. April ausschließlich diesem Thema. Neben einer Beschreibung des erreichten Standes im Betriebskosten-Benchmarking wurde von Siegfried Rehberg, BBU, ein Ausblick auf die Weiterentwicklung der Instrumente gegeben. Zusammen mit der WohnCom GmbH Berlin ist der Weg vom Kosten- zum Qualitätsreporting für Verbrauchsanalysen und Klimawirkung der Gebäudebewirtschaftung eröffnet.