

The „Geislinger Konvention“ a New Tool for Optimizing Operating Costs of Rental Apartments

Hansjörg Bach

Nuertingen-Geislingen University

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt

Nürtingen-Geislingen

• **Apartments** 38.000.000

• **Rental Apartments** 23.000.000

Source: gdw p. 212

• Estimated average residential floor area 63 qm

• **Operating Costs kalt + warm per month**

• **Old Länder** kalt 1,39 € per qm floor area/month

warm 0,85 €per qm floor area/month

• **New Länder** kalt 1,07 €per qm floor area/month

warm 0,88 €per qm floor area/month

• **Average:** 2,095 €per qm floor area/month

Total Volume:

2,095 €average operating costs (per month) X 63 qm residential floor area

X 12 months = **1584 €/per annum**

36.427.860.000 €p.a. = referring to **23.000.000 rental apart.**

60.185.160.000 €p.a. = referring to **all apart.**

How are Operating Costs defined in Germany?

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) / Regulations
for the calculation of factors relating to residential lettings

§ 24 Management and Maintenance Costs

- (1) 1 Management and maintenance costs are the running costs required in order to operate the building or the economic unit. 2 Management and maintenance costs are in detail:
 - 1. Depreciation,
 - 2. Management Costs,
 - **3. Operating Costs,**
 - 4. Maintenance Costs,
 - 5. Collection Loss.

How are Operating Costs defined in Germany?

- **§ 27 Operating Costs**
- (1) Operating Costs are the running costs to be covered by the owner (leaseholder), which are generated through the ownership of the property (ground lease) or through the appropriate use of the building or the economic unit, of out-buildings, plants and equipments as well as of the land. The calculation of operating costs is conducted on the basis of the Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346, 2347) / *German ordinance on the distribution of running costs between landlord and tenant as of 25. November 2003 (BGBI. I S. 2346, 2347).*

How are Operating Costs defined in Germany?

- 1 **Current public charges** (notably land tax)
- 2 **Costs of water consumption:** (Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. der Aufbereitungsstoffe)
- 3 **Costs of dewatering:** (Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe)

How are Operating Costs defined in Germany?

4 Costs of

- a) des Betriebs **the central heating system** einschl. Abgasanlage
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5 Costs of

- a) des Betriebs **the central water supply**
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

How are Operating Costs defined in Germany?

6 Costs of combined heating and water supply systems

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

How are Operating Costs defined in Germany?

- 7 Costs of the operation of passenger or goods elevators:** (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage)

How are Operating Costs defined in Germany?

- 8 **Street cleaning and waste disposal costs:** (zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung)

How are Operating Costs defined in Germany?

9 Costs of building cleaning and disinfections: (Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs)

How are Operating Costs defined in Germany?

10 Landscaping and gardening costs:

(Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschl. der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschl. der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen)

How are Operating Costs defined in Germany?

1 **Lightning costs:** (Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen)

How are Operating Costs defined in Germany?

12 Chimney sweeping costs: (Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind)

How are Operating Costs defined in Germany?

13 Property and liability insurance costs:

(Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug)

How are Operating Costs defined in Germany?

14 Caretaking services costs: (Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden)

How are Operating Costs defined in Germany?

15 Costs of

- a) **the operation of joint aerial systems:** (Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen)
- b) **the operation of a broadband cable net hub:** (hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse)

How are Operating Costs defined in Germany?

16 Costs of the operation of laundry facilities: (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind)

How are Operating Costs defined in Germany?

17 Other operating costs: (hierzu gehören _ Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind)

How to Optimise Operating Costs

The working group „Geislinger Konvention“ includes:

- Representatives from the Real Estate Industry
- Representatives from Housing Associations
- Representatives from Nürtingen-Geislingen University

Start of work: ???

How to optimise operating costs

Step 1: To make operating costs comparable („apples with apples“)

Step 2: To make buildings comparable

Step 3: To achieve the approval of the „Konvention“

Step 4: The design of a cost-efficient implementation

Step 5: The initiation of a benchmarking process

Step 6: Quality assurance

Structure of the „Geislinger Konvention“

- Part 1 Structural data
- Part 2 Types of operating costs
- Part 3 Calculation and evaluation

Previous Achievements

- The largest Professional Associations of the Real Estate Industry accepted the Konvention.
- The most important software producers of real estate software designed interfaces.
- Already 3 „platforms“ work on the basis of the Geislinger Konvention.
- Approx. 1,5 mio. residential units are managed on the basis of the Geislinger Konvention.