

# WohnkostenTag 2019

Mieten, Betriebskosten und Instandhaltung -  
Endlosspirale ohne Alternative?



Erfahrungsberichte, Meinungen und Standpunkte eines hochkarätig besetzten Referententeams  
Diskussionen mit erfahrenen Praktikern aus Wohnungsunternehmen und WEG-Verwaltungen

Ulm, 1. Oktober 2019

Beginn: 9:30 Uhr

**Leonardo Royal Hotel**

Mörikestraße 17

89077 Ulm

Häufig werden die Kosten des Wohnens auf die reine Belastung durch die Netto-Kaltmiete reduziert. Die Betriebskosten als Wohnzusatzkosten und Treiber der gesamten Wohnkostenbelastung spielen dagegen nur eine Nebenrolle. Das gilt vor allem auch für die politische Diskussion, wie z.B. im "Bündnis für bezahlbares Wohnen" auf Bundes- und vergleichbaren Bündnissen auf Landesebene. Deshalb ist es wenig überraschend, wenn der Gesetzgeber mit der Mietpreisbremse den Anstieg der Netto-Kaltmieten regulieren will, dabei gleichzeitig aber aus dem Blick verliert, dass er einer der Preistreiber für die Wohnkostenbelastung insgesamt ist.

Aktuell niedrige Energiepreise mögen die Bedeutung der Betriebskosten etwas in den Hintergrund gedrängt haben. Aber mit mehr als einem Drittel der Bruttomiete belasten sie die Budgets der Privathaushalte nach wie vor stark.

Mit dieser Veranstaltung wollen wir deshalb folgende Themenschwerpunkte aufgreifen:



**Betriebskosten aus der Sicht von Wirtschaftlichkeit und Verbraucherschutz**

**Wieviel Betriebskostenoptimierung ist sinnvoll und was kann sie bringen?**

**Was sagt die Rechtsprechung zu den neuen Betriebskosten?**

**Geislinger Konvention: Optimierungserfolge messen, darstellen und "verkaufen"**

**Das überregionale Tagungskonzept soll den Netzwerkgedanken und den Erfahrungsaustausch zwischen erfahrenen Praktikern, jungen Nachwuchskräften und Seiteneinsteigern befördern. Knüpfen Sie Kontakte, lernen Sie erfolgreiche Problemlösungen kennen und bleiben Sie über das Netzwerk mit uns und den Teilnehmern in Verbindung.**

**Sie haben Erfahrung mit Betriebskostenoptimierung? Das Netzwerk ist Ihre Mitmach-Plattform.**

**Die Referenten:**

**Michael Pistorius, Moderation**

40 Jahre Referent beim VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen.  
Co-Autor des Buches Blöcker/Pistorius "Die Betriebskosten in der Wohnungswirtschaft".  
Herausgeber von Betriebskosten aktuell.

**Petra Hansel**

Geschäftsführerin der Dipl.-Kfm. Schober Hausverwaltung in München.  
Betriebskostenmanagerin nach der Geislinger Konvention  
Gründungsmitglied des BekoNet.

**Reinhard Zehl**

Geschäftsführer der WohnCom GmbH, die im Betriebskosten-Benchmarking tätig ist.  
Mitinitiator und Moderator zahlreicher Arbeitsgruppen zu Betriebskosten.  
30 Jahre Erfahrung in der Wohnungswirtschaft.

**Christoph Neis**

Geschäftsführender Vorstand der Ulmer Heimstätte eG  
Vorsitzender des Fachausschusses Technik des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. Immobilienunternehmen e.V.

**Dr. Roland Kopetzky**

Technischer Leiter der LAVA GmbH & Co.KG  
Schwerpunkt in der Strategieentwicklung für die Effizienzoptimierung von Bestandsimmobilien.  
Konzeption und Betreuung von Wärme- und Stromliefermodellen.

**Fabian Freud (M.A.)**

Leiter Vertrieb,  
Mitglied der Bereichsleitung Beratung & Vertrieb  
Haufe-Lexware Real Estate AG.  
Ein Unternehmen der Haufe Group

**Sven Kaerkes**

Vorstand der Musterknaben eG.  
Langjähriger Insider der Branche für Optimierung von Entsorgungsleistungen.  
Gründer der Innotec in Kiel.

**Michael Rosenberg-Pohl**

Vorstand der Baugenossenschaft Münster am Neckar eG Stuttgart.  
Gründungsmitglied des Arbeitskreises Geislinger Konvention.

**Prof. Dr. Andreas Saxinger**

Leiter des Instituts für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (Ifnl) der Hochschule Nürtingen-Geislingen.  
Hochschullehrer für Immobilienrecht.  
Langjähriger Referent zu miethrechtlichen Fragen.

## Tagungsprogramm

9:30 Uhr Begrüßung durch den Moderator: Michael Pistorius

9:40 Uhr Christoph Neis Grußwort des vbw Baden-Württemberg

9:50 Uhr Reinhard Zehl Wohnkosten erfolgreich steuern: Benchmarking als Grundlage strategischer Optimierungsentscheidungen

Die Wohnkosten als Synonym für Miete, Betriebskosten und Instandhaltung  
Mietendeckel, Flatrate-Miete, Service-Level: Wer an welchem Hebel sitzt

10:30 Uhr Petra Hansel WEG-Verwalter als Wohnkosten-Manager

Betriebskosten in der WEG: Ein Randthema?  
Die Geislinger Konvention: Vorteile für Verwalter und Wohnungsnutzer

11:10 Uhr Kaffeepause

11:30 Uhr Michael Rosenberg-Pohl Betriebskosten als Teil der Wohnkosten

Beispiele für erfolgreiche Betriebskostenabrechnungen  
Was für die Mieter wichtig ist

12:00 Uhr Sven Kaerkes Optimierung der Abfallbeseitigung - komplexe Aufgabe mit Nachhaltigkeitseffekt

Neue EU-Vorgaben: Kommt Bewegung in die unbewegliche deutsche Abfallwirtschaft?  
"Only Fridays" for Future: Wie der wachsenden Flut an Verpackungen in Wohnanlagen Herr werden?

12:30 Uhr Mittagspause

13:30 Uhr Podiumsdiskussion Digital: Alles smart oder vernünftig?

**Impulsreferat Fabian Freund:** Antworten auf den digitalen Wandel  
Anschließend Podiumsdiskussion zu den Fragen: Meßdienstkosten heute, Wer zahlt die Zeche von morgen?  
Teilnehmer: alle Referenten und Publikum

14:30 Uhr Dr. Roland Kopetzky Benchmarking als Grundlage der Portfolioanalyse zur energetischen Optimierung und Modernisierung

Was uns Kennzahlen über ein Portfolio verraten - und was nicht  
Von den Kennzahlen zum Maßnahmen-Katalog

15:00 Uhr Kaffeepause

15:20 Uhr Prof. Dr. Andreas Saxinger Aktuelles in der Rechtsprechung zu den Betriebskosten

Was gibt es Neues in der Rechtsprechung?  
Wie vermietetfreundlich sind die Gerichte?

16:05 Uhr Abschlußrunde

16:20 Uhr Ende der Veranstaltung

**Veranstalter:**

Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (Ifnl), Parkstraße 4, 73312 Geislingen an der Steige

**Kontakt:**

Frau Saskia Kotzaneck  
Tel. 07331/ 22 502, Fax 07331/ 22 500  
E-Mail: saskia.kotzaneck@hfwu.de

**Herausgeber dieser Tagungsinformation und Management der Veranstaltung:**

WohnCom GmbH  
Goßlerstraße 7, 12161 Berlin

**Kontakt:**

Reinhard Zehl  
Tel. 030 / 315 98 60  
E-Mail: rzehl@wohncom.de

**Tagungsort:**

**Leonardo Royal Hotel**

**Mörikestraße 17**

**89077 Ulm**

**Tel.: 0731 / 407270**

**e-mail: info.royalulm@leonardo-hotels.com**

**Anreise:**

Ulm Hauptbahnhof: 0,8 km

Autobahn A8: 8 km

Flughafen Memmingen (FMM): 59 km

Flughafen Stuttgart (STR): 80 km

**Preiswerte Übernachtung möglich:**

Im Tagungshotel steht bis 28 Tage vor Anreise für die Nacht vom 30.09. auf den 01.10.2019 ein Kontingent von 20 Zimmern auf Selbstzahlerbasis (119 € für EZ und 129 € für DZ) zur Verfügung.

Bitte bei der Reservierung das Stichwort "Wohnkostentag 2019" angeben.

**Anmeldung:**

Bitte melden Sie sich beim Veranstalter unter [saskia.kotzaneck@hfwu.de](mailto:saskia.kotzaneck@hfwu.de) per e-mail an. Sie erhalten von dort die Bestätigung. Anmeldeschluß ist der 13.09.2019. Bitte untenstehende Bedingungen beachten.

**Teilnahmepreis:**

Der Teilnahmepreis beträgt regulär 390,00 EUR, für Mitglieder des vbw, des BetriebskostenNetzwerks oder WohnCom-Kunden sowie Mitgliedsunternehmen des AK Geislinger Konvention 290,00 EUR.

Im Preis enthalten sind die ganztägige Teilnahme, Tagungsgetränke, Mittagsimbiss und digitale Tagungsunterlagen.

**Anmeldebedingungen**

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt. Die Anmeldungen werden nach der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt. Sollten nicht genügend Anmeldungen eingegangen sein, behalten wir uns vor, die Veranstaltung zu verschieben oder abzusagen. In diesem Fall werden die Teilnehmer sofort benachrichtigt, bereits gezahlte Teilnahmegebühren werden zurückerstattet. Weitere Ansprüche gegen den Veranstalter bestehen nicht. Sie erhalten nach Ihrer Anmeldung eine Anmeldebestätigung per E-Mail. Bitte geben Sie daher unbedingt eine gültige E-Mailadresse bei Ihrer Anmeldung an. Die Teilnahmegebühr ist auf der Grundlage der durch den Veranstalter gestellten Rechnung und den darauf festgelegten Zahlungsmodalitäten zu entrichten. Eine kostenfreie Stornierung der Anmeldung ist bis vier Wochen vor der Veranstaltung kostenfrei möglich, danach ist die volle Gebühr zu entrichten. Die Stornierung hat schriftlich zu erfolgen.

**Datenschutz**

Ihre Daten werden von dem Veranstalter zur Organisation der Veranstaltung verwendet und zu keinem Zeitpunkt an Dritte weitergegeben. Wir nutzen Ihre Daten auch, um Sie über unsere zukünftigen Veranstaltungen per Brief, Fax oder E-Mail zu informieren. Sollten Sie mit der Nutzung für Veranstaltungsinformationen nicht einverstanden sein, setzen Sie sich mit uns in Verbindung ([saskia.kotzaneck@hfwu.de](mailto:saskia.kotzaneck@hfwu.de), Tel. 07331/ 22502). Sie können der Nutzung jederzeit widersprechen.

**Veranstalter und Kooperations-Partner:**

Das **Ifnl Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung** ist ein Institut der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen mit dem Ziel, Forschung und Lehre einerseits mit den strategischen Anforderungen der Immobilienwirtschaft in Hinblick auf Nachhaltigkeit und den praktischen Erfahrungen der Beteiligten andererseits zu verbinden. Das Institut hält u.a. die Markenrechte an dem Siegel "Geislinger Konvention".

Die **WohnCom GmbH München und Berlin** ist ein Beratungsunternehmen im Sektor Wohnkosten und Statistik. WohnCom wurde 1996 gegründet, Kunden sind mittlere und grosse Wohnungsunternehmen, WEG-Verwalter, Genossenschaften und Energie-Dienstleister. Als Dienstleister für Betriebskosten-Benchmarking ist WohnCom Marktführer mit einem Datenbestand von ca. 3 Mio Wohneinheiten.

Der **vbw Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen eV** ist der Dachverband landeseigener, kommunaler, genossenschaftlicher, privater und kirchlicher Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg und versorgt Verband seine Mitgliedsunternehmen zuverlässig mit Expertenwissen, bündelt ihre Interessen und vertritt sie konsequent gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

**BekoNet** ist das BetriebskostenNetzwerk Deutschland, eine Initiative zum Erfahrungsaustausch im Betriebskosten-Sektor. Im Netzwerk sind anerkannte Experten und aktive Fachkräfte aus der Immobilienwirtschaft vertreten. Es wird vom Ifnl Institut für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung unterstützt.