

Strategien beim Auslaufen von Verträgen für die Medienversorgung

Dr. Claus Wedemeier

**Referent für Multimedia und IT, Statistik und Research
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.**

1. **Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort**
2. Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich
3. Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen
4. Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick
5. Urheberrecht – aktueller Stand
6. Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur

Das deutsche Kabelnetz

Netzebene 3 und Netzebene 4 verschmelzen

(insgesamt ca. 25,8 Mio.
anschließbare Wohneinheiten)

Kabel Deutschland
+ Tele Columbus (ohne
B-B, Sachsen, Sa-
Anhalt, Thüringen)

Unitymedia
ish + iesy + arena +
Tele Columbus

Kabel BW
+ Tele Columbus



Das Kabel-Monopoly geht weiter

- **Tele Columbus integriert in**
 - **Kabel BW, Unitymedia**
 - **mit ewt unter Orion Cable**
- **Orion Cable übernimmt primacom**
- **Orion Cable gibt TC-Teilbestände auch an KDG ab**

Grafik: ANGA, GdW

2007/2008:

- **Orion Cable verkauft an KDG 1,2 Mio. WE in allen verbleibenden Regionen außer Berlin/Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen**
- **Orion Cable übernimmt primacom komplett (Verschmelzung geplant)**
- **Freigabe durch Bundeskartellamt in 2008 – neues Leitbild des "intermodalen Wettbewerbs"!**

2008:

- **Unitymedia übernimmt in Nordrhein-Westfalen und Hessen 100.000 Kabelhaushalte von der primacom. Weitere Übernahmen geplant.**
- **Telekom-Nachfolgegesellschaften spekulieren über Fusion.**
- **EWE TEL übernimmt Hamburger Kabelnetzbetreiber Martens.**
- **Versatel übernimmt AKF-Telekabel, frühere Tochter der Deutsche Wohnen (GEHAG) und MediaHome, Essen. Weitere Übernahmen sind geplant.**

Die größten Kabelnetzbetreiber

Kabelkunden* in Tsd.



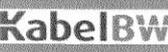
1.	Kabel Deutschland (früher Deutsche Telekom)	8.900
2.	Unitymedia (früher Deutsche Telekom)	4.700
3.	Orion Cable (Tele Columbus/primacom /ewt/ Bosch)	3.000
4.	Kabel Baden-Württemberg (früher Deutsche Telekom)	2.300
5.	Kabel Medien Service (KMS), München (pepcom)	300
6.	NetCologne, Köln	160
7.	AKF Telekabel – jetzt Versatel Telekabel	150
8.	Martens, Hamburg – jetzt EWE TEL, Oldenburg	130
9.	wilhelm.tel, Norderstedt	130
10.	Mariensfeld Multimedia, Gelsenkirchen	80

* Direkt oder indirekt versorgte Kunden. Stand: Dezember 2008, Quellen: ANGA Verband Deutscher Kabelnetzbetreiber e.V., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

- **Aus 4 (Bosch, TC, ewt, primacom) wird 1 (Orion Cable)**
- **KDG, KBW und Unitymedia erhalten/haben noch besseren Zugriff auf Gebäudenetze**
- **Folgen für die Wohnungswirtschaft**
 - Verminderter Preis- und Qualitätswettbewerb
 - Konsequenzen: z. B. Preiserhöhungen für Großkunden, kaum noch Wahlfreiheit bei Ausschreibungen
- **Strategische Konsequenzen**
 - Alle Alternativen auf Netzebenen 3 und 4 zu Angeboten auffordern.
 - Der Wohnungswirtschaft "nahe stehende" Institutionen beachten.
 - **Empfehlungen der Verbände und der GdW Arbeitshilfen beachten: Rechte am Gebäudenetz regeln!**
 - Auch Alternativen außerhalb einer ausschließlichen Signalversorgung durch Kabelnetzbetreiber in Betracht ziehen.
 - Nutzung der Eckpunktepapiere mit KDG und Deutsche Telekom. Weitere Verhandlungen laufen.

1. Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort
2. **Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich**
3. Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen
4. Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick
5. Urheberrecht – aktueller Stand
6. Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur

Telekommunikations- und TV-Markt wachsen zusammen

Anbieter	Marktanteil	DSL-Anschlüsse in Tausend	Konzernumsatz 2007 (ca.) in €
	53,6 %	12.500	62,5 Mrd.
	11,2 %	2.600	1,5 Mrd.
 	10,8 %	2.593	9,7 Mrd.
	12,0 %	2.180	528 Mio.
 	6,7 %	1.575	3,8 Mrd.
	5,5 %	1.280	1,9 Mrd.
	2,8 %	657	700 Mio.
	2,6 %	605	1.1 Mrd.
	1,9 %	311	549 Mio.
	1,0 %	240	371 Mio.

- **Datenübertragung über das sogenannte Internetprotokoll (IP), also eine Punkt-zu-Punkt-Verbindung im Gegensatz zum klassischen TV (Broadcast)**
- **TV-Empfang über einen speziellen Digitalreceiver**
- **Voraussetzung für "richtige" TV-Programme: mindestens 4 Megabit/Sekunde**
- **Prognose: IPTV über DSL soll bis 2010 in ca. 1,4 Millionen Haushalten in Deutschland genutzt werden.**
- **Vorteile von IPTV:**
 - Video on Demand (VoD; Filme, Sendungen)
 - Praktisch keine Begrenzung an Sendern, da immer nur das Signal des gewählten Programms übertragen wird (Spartenprogramme)
 - Interaktivität über Rückkanal. Fernsehprogramme können auch interaktive Elemente enthalten, die den Zuschauer einbeziehen
 - Zeitversetztes TV (Timeshifting) durch digitalen Videorecorder
 - IPTV auch auf anderen Endgeräten empfangbar (z. B. mobil)

- **Empfehlung: Keine Durchleitung von Pay-Programmen oder Internetdiensten seitens eines Anbieters ohne Gegenleistung.**

BUNDESGERICHTSHOF



Verkündet am:
19. September 2003
V ZR 319/01

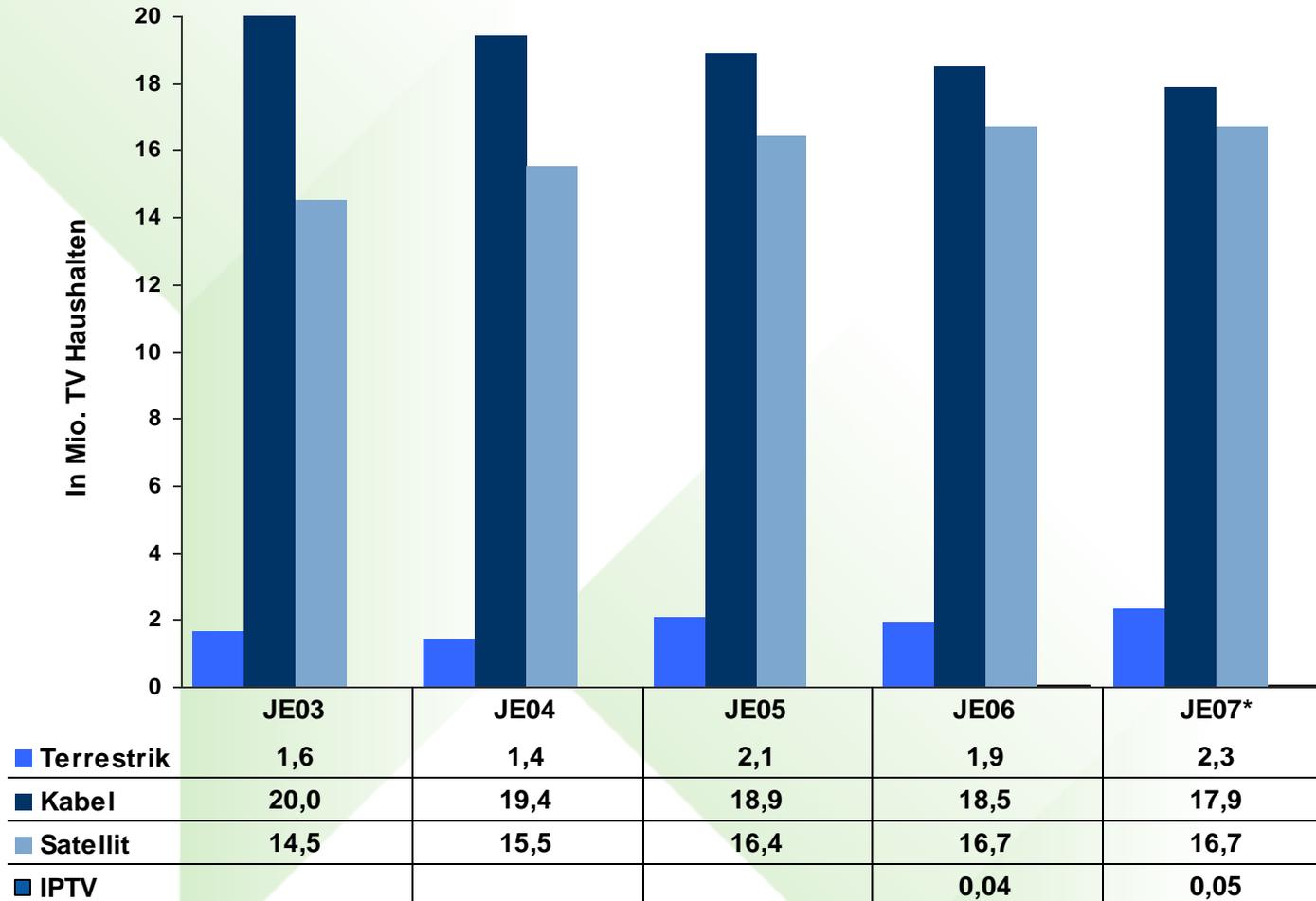
- BGH: Wer TV- oder Internetangebote über fremde Kabelnetze vermarktet, braucht eine separate Gestattung und muss ggf. Durchgangsmiete zahlen.
- Regelung gilt unabhängig vom Netzeigentum.
- **Unterstützung durch Verbände:**
 - GdW-/KDG-Eckpunktepapiere "Digital-TV" (2004), "Internet/Telefonie" (2006).
 - GdW-Eckpunktepapier Deutsche Telekom (2007).
 - Gespräche wurden auf Wettbewerber von KDG und DTAG ausgeweitet.
- **Auch Verträge von Poolgesellschaften (z. B. Deutsche Netzmarketing GmbH) ermöglichen Wertschöpfungsbeteiligung.**

- Empfehlung der wohnungswirtschaftlichen Verhandlungskommission. Bestandteile: Mustervermarktungsvertrag und Mustergestattungsvertrag.
- Erstmals wird eine separate Einzelvereinbarung zwischen DTAG und Wohnungsunternehmen als Grundlage für Vertragsschlüsse der DTAG mit Mietern über TV, Internet und Telefonie durchgesetzt:
 - Erster Schritt zu einer Gleichbehandlung von TV- und Telefonkabel.
 - Faktische Anerkennung eines separaten Vertrages durch DTAG.
 - Keine Bindungsverpflichtung für Wohnungsunternehmen, die andere oder keine Verträge mit DTAG schließen können.
- Juristische Grundsatzfragen bleiben auch künftig offen.
- Keine Gestattung für eine Durchleitung von Dritten.
- Vereinbarung hat Charakter von "Mindestbedingungen".
- Jeweilige Gesprächspartner auf Verbandsmitgliedschaft hinweisen.

1. Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort
2. Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich
3. **Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen**
4. Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick
5. Urheberrecht – aktueller Stand
6. Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur

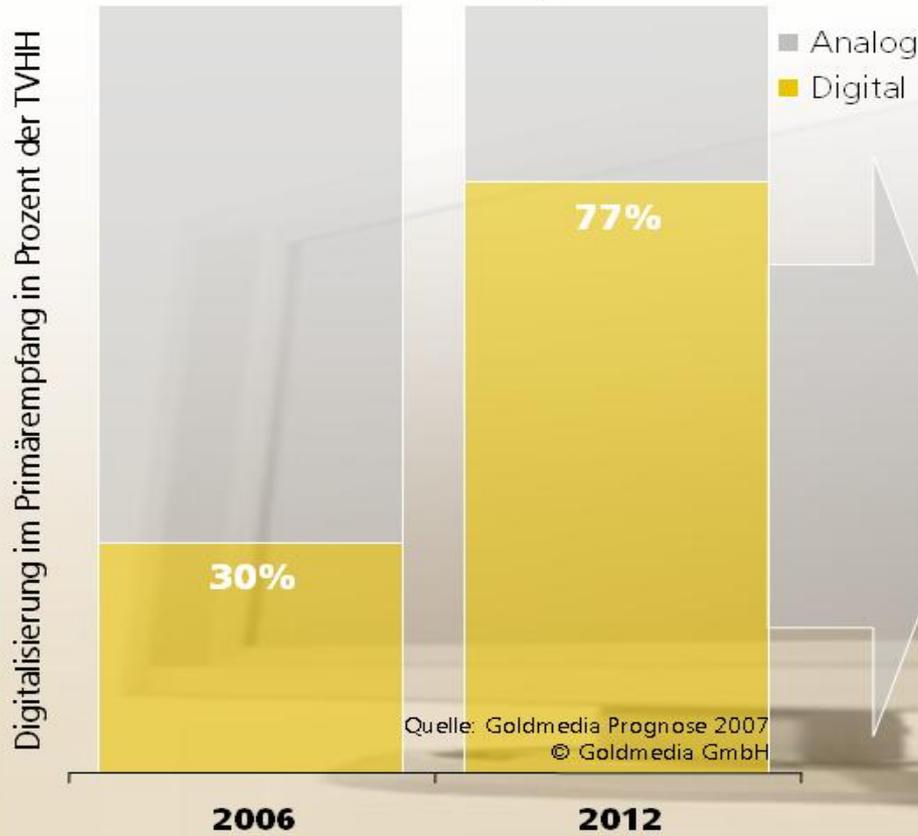
Umstieg Analog-Digital

Verteilung der Empfangsebenen in Deutschland 2003–2007

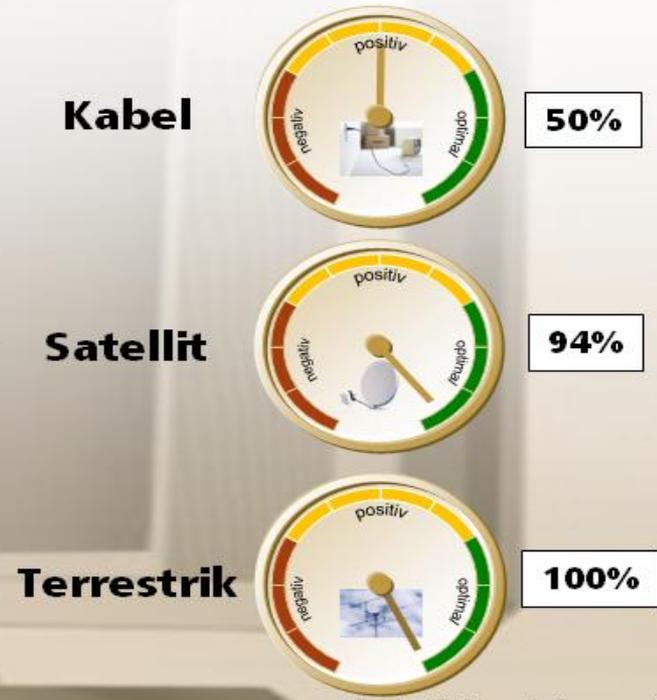


Digitalisierungsgrad der deutschen TV-Haushalte im Primärempfang bis 2012

Digitalisierung im TV-Primärempfang (Goldmedia Prognose)



Digitalisierungsgrad nach Plattform 2012 (Goldmedia Prognose)



Quelle: Goldmedia Prognose 2007
© Goldmedia GmbH

- **Chancen:**
 - Effizientere Frequenznutzung, geringere Verbreitungskosten
 - Geringere Kosten beim Rechteerwerb für Programme
 - Verbesserte Bild- und Tonqualität (abhängig von Endgeräten)
 - Mehr Programme/Medienangebote
 - Tendenziell verringerte "Störstrahlungen"

- **Risiken:**
 - Zunehmender Sender-Wettbewerb durch mehr Programme
 - Kein Empfang mit jedem Gerät an jeder Dose
 - Zunehmende Individualisierung
 - Geschäftsmodell-Wechsel der Sender
 - Fernsehen wird teurer

- **Warum Verschlüsselung?**
 - Geringere Lizenzkosten für Sender, Ausschluss von "Schwarzsehern"
 - Direkte Kundenansprache, direkte Frei- und Abschaltung von Endkunden
- **Gefahren für Wohnungswirtschaft**
 - Signalbezug wird tendenziell komplizierter und teurer
 - Abschaffung des (privaten) Free-TV. KDG, Unity Media und Tele Columbus-Gruppe bieten "Digitalen Anschluss" nur gegen Aufpreis an. NRW/Hessen-Initiative "Digital jetzt"
- **Schleichender Wechsel bei Geschäftsmodellen:**
 - Bisher: Sender zahlt für Einspeisung an NB; neu: NB zahlt für Inhalte
 - NE 3 zwingt Sender zu Exklusivität
 - Neue Vereinbarung von Eutelsat und RTL betrifft auch DVB-T
- **Sender wollen Ende 2010 analoges Satellitensignal abschalten?**
- **Konsequenzen für Wahl des Signalbezugs? – Individuelle Beratung und GdW Arbeitshilfen 43 und 47**

1. Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort
2. Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich
3. Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen
4. **Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick**
5. Urheberrecht – aktueller Stand
6. Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur

- **Entscheiden Sie, ob Sie TK-Anbietern die ungehinderte Durchleitung ihrer Angebote über Grundstücke erlauben wollen.**

- **Sofern dies nur unter vergleichbaren Bedingungen wie bei den Kabelunternehmen erfolgen soll:**
 - Fordern Sie die Anbieter zu einem Vertragsangebot für die Durchleitung und Vermarktung von TV- und weiteren Angeboten im Bereich Internet und Telefonie über die Telefonleitung auf. Untersagen Sie gegebenenfalls bis zum Vertragsschluss eine Durchleitung über die Telefonnetze.
 - Gestatten Sie Bauarbeiten an den Verteilerkästen nur, soweit sich diese im Rahmen der ursprünglichen Vereinbarung halten. Anderenfalls können Sie die Bauarbeiten verbieten.

- **Vereinbarungen haben Charakter von "Mindestbedingungen". Wohnungsunternehmen können bessere Konditionen aushandeln.**
- **Der jeweils abzuschließende Einzelvertrag muss eigenverantwortlich rechtlich und wirtschaftlich geprüft werden.**
- **Unternehmen, die keine Durchleitung/Vermarktung der neuen Angebote wünschen, sollten dies Netzbetreibern mit vergleichbaren digitalen Zusatzangeboten umgehend mitteilen und diese gegebenenfalls auffordern, ihre Bestände zu sperren.**
- **Jeweilige Gesprächspartner auf Verbandsmitgliedschaft hinweisen.**

Eignung für Dienste Vergleich der Übertragungstechnologien

	Satelliten (Gemeinschaft)	Kabel	DSL/IPTV	Terrestrisches TV (DVB-T)	Mobile TV (z. B. DVB-H)
Analog Verteilung	++	++	—	—	—
Digital Verteilung	++	++	++	+	+
Programmvielfalt	++	+	++	-	(-)
HDTV (hochauflösend)	++	++	+	—	—
Pay TV	++	++	++	(+)	(+)
PayPerView	++	+	++	—	(+)
Video auf Abruf (VoD)	-	+	++	-	(+)
Schnelles Internet	-	++	++	—	(+)
IP-Telefonie (VoIP)	—	+	++	—	(+)
Interaktives TV	(+)*	++	++	-	(+)
Gebäudeverkabelung	Koaxial-Stern		Twisted Pair Kat xx	keine	keine

++ bestens

+ gut

- bedingt

-- ungeeignet

■ Geschäftsmodelle

- Ausbau der Kabelnetze: wer baut, wer finanziert?
- Eigenbetrieb vs. Fremdbetrieb Gebäudenetze
- Pachtmodell vs. Gestattungsvertrag (keine klassische Gestattung)
- Pool-Modell oder eine andere Modell-Kombination
- **Ziele: mehr Flexibilität und Beteiligungsmöglichkeiten**
- **Modelle mit Netzeigentum – spätestens zum Ende Vertragslaufzeit**

■ Welche Schritte sind notwendig?

- Analyse der technischen und vertraglichen Gegebenheiten,
- eigene strategische Überlegungen, frühe Gespräche mit Netzbetreibern

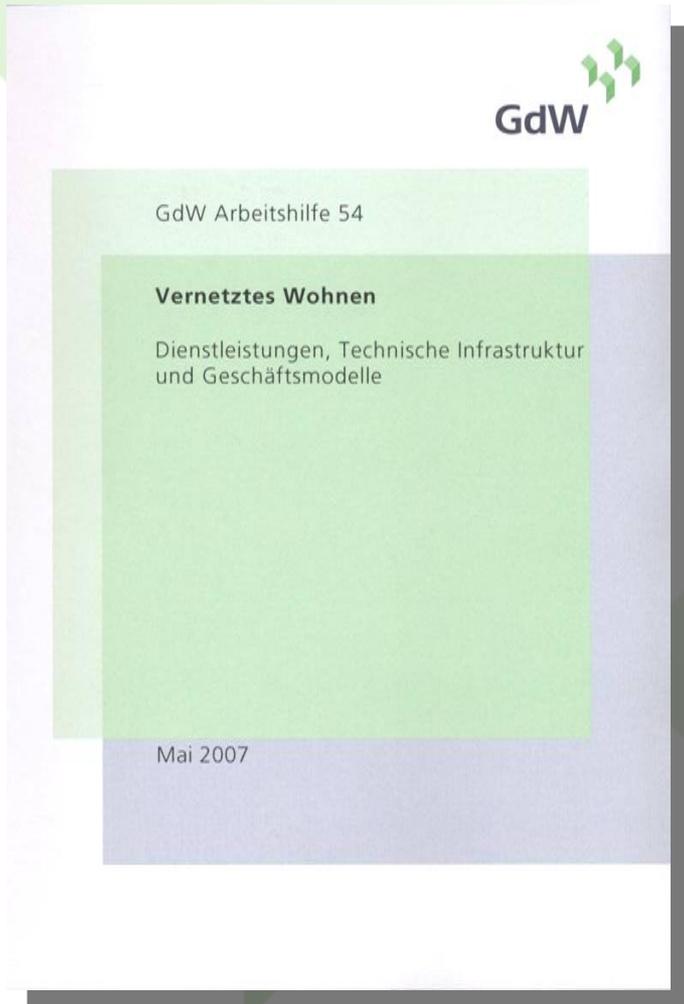
1. Netzeigentum nach Vertragsende (Endschaftsregelung)
2. Leistungen definieren
 - Analog-TV/Digital/Was ist umfasst?
 - Eigene Anwendungen
3. Regelung Umstieg auf Digital-TV → Sonderkündigung?
4. Einzel- oder Sammelinkasso
5. Beteiligung an Wertschöpfungen ja/nein/wie
6. Stromkosten
7. Freistellung Urheberrecht
8. Befristung Einzelverträge auf Laufzeit des Gestattungsvertrages (5 – 10 Jahre)
9. Übergang der Verträge auf Dritte
10. Sonderkündigungsrechte/Leerstandsregelung

- **... öffentlich geförderte Wohnungen: Einnahmen als Erträge in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einstellen?**
 - Streitig: keine Kommentierung oder verbindliche Rechtsprechung.
 - Unterschiedliche Entscheidungen zum vergleichbaren Sachverhalt Mobilfunkantennen (AG Marburg: zuerst ja, dann nein, LG Frankfurt: nein).
 - GdW: keine Erträge in die WB einstellen.
- **... Betriebskostenabrechnung: Weitergabe an die Mieter?**
 - Grundsätzlich sind Rabatte und Skonti gemäß 27 II. BV abzuziehen.
 - Umgekehrt: Die von einer Betreiberfirma in Rechnung gestellten Kosten dürfen in voller Höhe umgelegt werden, unabhängig davon, ob das WU möglicher (Mit-)Eigentümer dieser Gesellschaft ist.
- **Auswirkungen Gewerbesteuer** (z. B. Umsatzbeteiligung, Zuschuss)

1. Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort
2. Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich
3. Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen
4. Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick
5. **Urheberrecht – aktueller Stand**
6. Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur

- **GEMA-Vertrag seit Ende 2006 ausgelaufen.**
- **VG-Media-Vertrag wegen Nicht-Kündigung um ein Jahr bis Ende 2009 verlängert.**
- **Aktuell: Neuer Vertrag ANGA mit GEMA unterzeichnet .**
 - Abgeltung für Gebäudenetze (Netzebene 4) bei Signalbezug durch eine Regionalgesellschaft bleibt.
 - Gebührenfreigrenze von 75 Wohnungen pro Anlage bleibt.
 - Aber: Einführung eines pauschalen Mindestumsatzes als Bemessungsgrundlage pro Wohnung. Folge: Im Einzelfall Gebührenerhöhungen bis zum Fünffachen.
 - Verhaltene Erhöhung des prozentualen Vergütungssatzes.
- **Hinweis: Gespräche des GdW mit GEMA laufen.**
- **Streitpunkt: Neue Digital-Geschäftsmodelle der privaten Sender.**

1. Konzentration auf dem Kabelmarkt setzt sich fort
2. Triple Play – die Geschäftsfelder von Betreibern unterschiedlicher Netzstrukturen werden deckungsgleich
3. Digitalisierung, Verschlüsselung und mögliche Folgen
4. Geschäftsmodelle/Vertragliche Empfehlungen im Überblick
5. Urheberrecht – aktueller Stand
6. **Vernetztes Wohnen – Konsequenzen für die Infrastruktur**



Inhalt

- **Konzeptbeschreibung und Dokumentation**
- **4 Modellhäuser**
- **10 wohnungswirtschaftliche Projekte**
- **4 ausgewählte Geschäftsmodelle**
- **Empfehlungen Gebäudeverkabelung**
- **Ausgewählte Handlungsoptionen**

- **Services im vernetzten Heim: Synonym für vernetztes Wohnen**
 - **zielgruppenorientierte Dienstleistungen**
 - **auf der Basis klassischer und moderner Technologien**
 - **entspricht: Ambient Assisted Living – AAL**

- **Ziele:**
 - **Sicherung/Steigerung der Marktfähigkeit der Wohnungen**
 - **Langfristige Sicherung/Steigerung der Mieteinnahmen durch**
 - **höhere Wohnzufriedenheit (verringerte Fluktuation)**
 - **schnellere Wiedervermietung (verminderte Leerstandszeiten)**
 - **Verlängerung der Mietverweildauer bis in ein hohes Alter**

- **Strategisches Interesse liegt ausschließlich auf betriebswirtschaftlich sinnvollen, bezahlbaren Diensten**

Kommunikation/Multimedia-Anwendungen

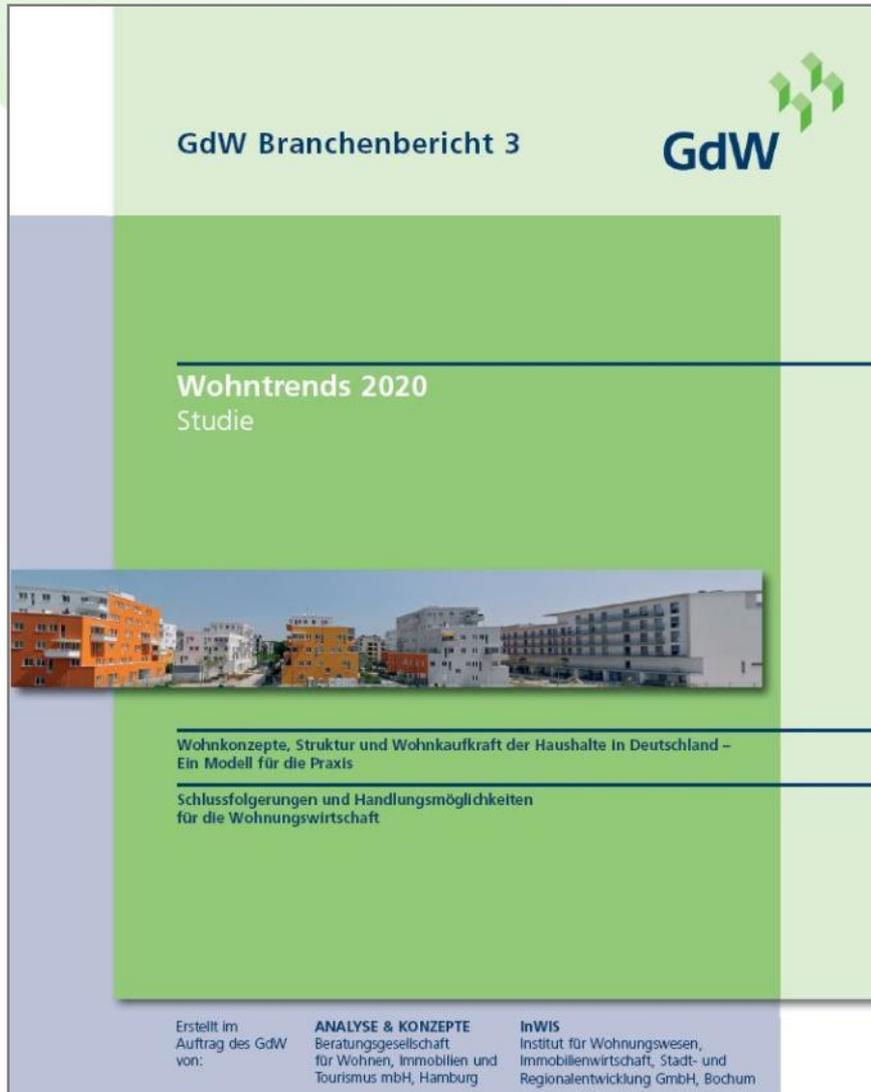
Sicherheitsanwendungen

Komfortanwendungen

Gestufte Betreuungskonzepte für ältere Personen

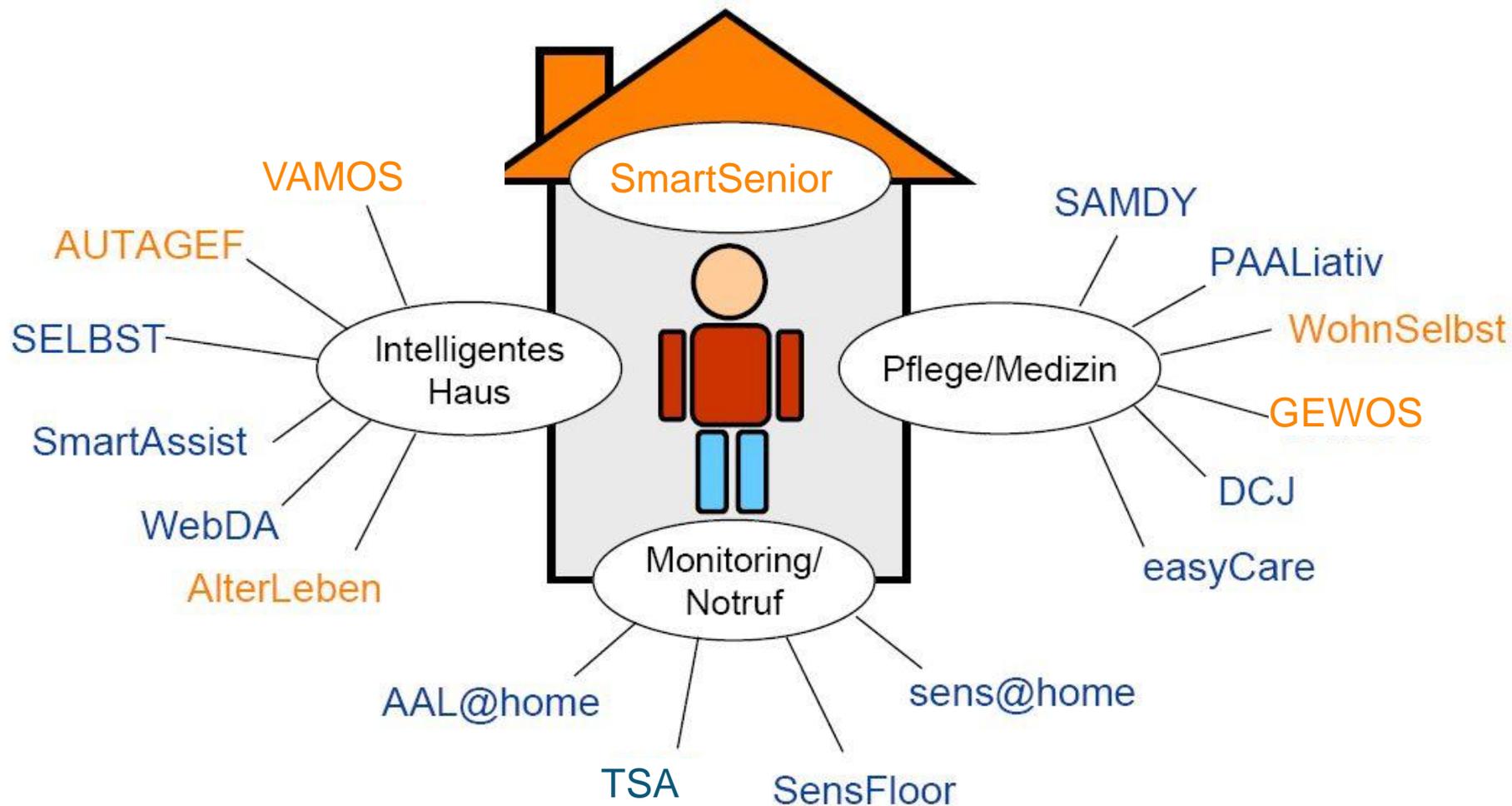
Gesundheitsdienstleistungen
(z. B. im Bereich Prävention und ambulanter Rehabilitation)

Energieeffizienz



- **Neue Technologien machen das Wohnen attraktiver.**
- **Die Wohnung als Home-Office mit Internet-Anbindung.**
- **Die Wohnung als 3. Gesundheitsstandort.**

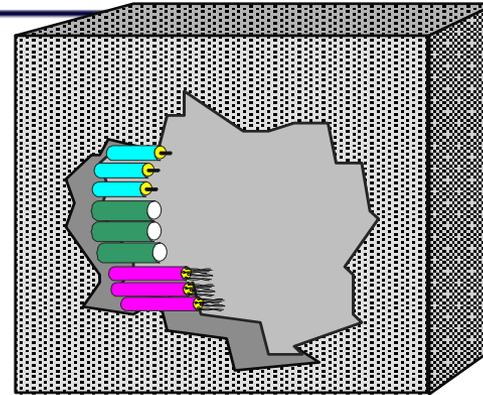
17 ausgewählte nationale AAL-Projekte davon 6 mit wohnungswirtschaftlicher Beteiligung



Konsequenzen für die Gebäudeinfrastruktur Ausbaustufe Multimedia/Vernetztes Wohnen

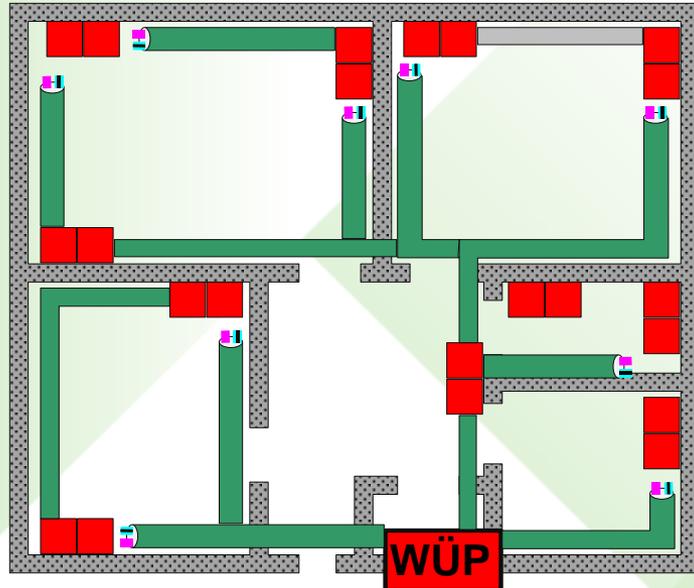
Verkabelung im Steigebereich:

Sternnetz mit.
Koaxialkabel (862 MHz)
Datenkabel mit 4 DA
(Kat. 5 oder besser, für
100BaseT, ATMF155)
in Kanälen verlegt
ein zusätzlicher Kanal



Verkabelung im Etagenbereich:

Sternnetz mit.
Koaxialkabel (862 MHz)
Datenkabel mit 4 DA
(Kat. 5 oder besser, für
100BaseT, ATMF155)
unter Putz verlegt
ein zusätzliches Leerrohr



-  Dosen-Vorbereitung
-  Leerrohr
-  Koax-Kabel
-  Daten-Kabel (4 DA)



**goethestraße
sogehcity**

"In 5 Minuten überall."

bauverein AG, Darmstadt

▪ **Datenverkabelung in Darmstadt**

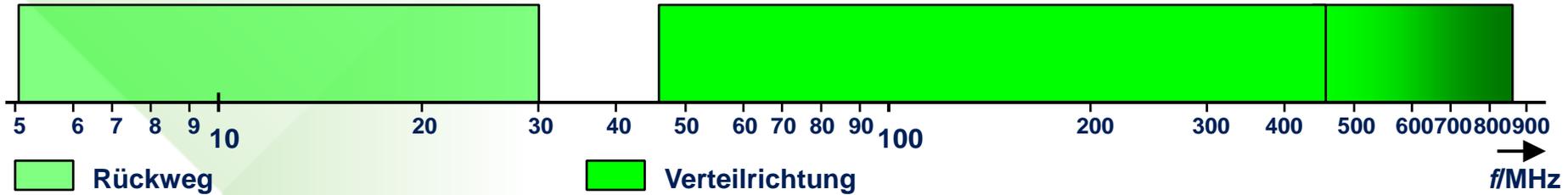
- Strukturierte Verkabelung und Multimediadosen in fast jedem Raum
- Fernsehen/Radio, DSL-Internet, ISDN und Telefon über nur eine Leitung.
- PC-Netzwerke möglich.
- Wechselsprechanlage mit Sprachstelle zum jeweiligen Hauseingang. Optional: Nachrüstung mit Kamera pro Eingang.

▪ **Genereller Trend zur Glasfaser? – JA!**

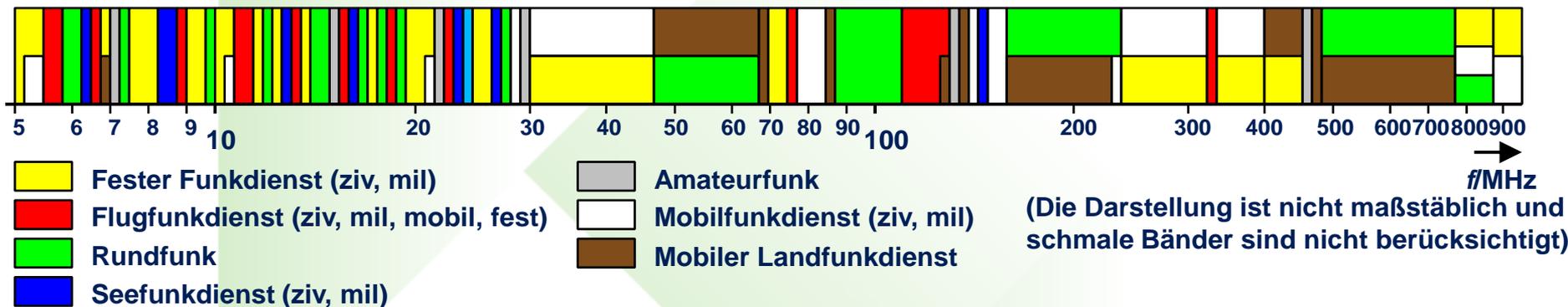
- FTTB – Fiber to the Building (Gebäude)
- FTTH – Fiber to the Housing (Wohnung)
- TV-Kabel – (k)ein Übergangsmedium?

- **Ende 2010: Lücken in ländlicher Breitbandversorgung schließen.**
- **2014: Zugang mit 50 Megabit/Sekunde für 75 % der Haushalte.**
- **17 Einzelmaßnahmen**
 - Bestehende Infrastrukturen für Dritte öffnen.
 - Bundesnetzagentur erarbeitet Deregulierungskonzept.
 - "Digitale Dividende": Rundfunk soll Frequenzen (790 bis 862 MHz) an Mobilfunk abgeben. Ziel: Abbau weißer Flecken durch Internet über Funk. Erste Tests haben u. a. in Wittstock begonnen. Auswirkungen:
 - Mobilfunkbetreiber werden zu einem zusätzlichen Wettbewerber "über die Luft" für schnelle Internetzugänge.
 - Erste Testmessungen, z. B. Pilotprojekt Wittstock, ergaben erhebliche Störwirkungen auf die Medienversorgung über Kabel.
 - Forderung: Umfangreiche Prüfungen vor Neuzuweisung der Frequenzen.

Frequenzbereiche im Kabel:



Funkfrequenzen:



(Die Darstellung ist nicht maßstäblich und schmale Bänder sind nicht berücksichtigt)

Quelle: dibkom

- Alle in Kabelnetzen verwendeten Frequenzen sind auch mit Funkdiensten belegt!
- Es können gegenseitige Störungen auftreten.
- Gemeinsame Empfehlung der Verbände.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Dr. Claus Wedemeier

Multimedia und IT, Statistik und Research

Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin

Tel: 030 82403 -155, Fax: 030 82403- 199, Mobil: 0171-5020778

E-Mail: wedemeier@gdw.de, Internet: www.gdw.de