

P R O T O K O L L
der 48. Sitzung des Arbeitskreises „Wohnungsmarkt“
der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)
am 08. und 09. November 2004 in Hannover

Montag, 8. November 2004

TOP 1 Begrüßung
Tagesablauf und allgemeine Informationen
Dr. Dieter Kraemer, VBW Bochum

Nach der Begrüßung der Teilnehmer eröffnet Herr Dr. Kraemer die 48. Sitzung des Arbeitskreises. Er bedankt sich bei den Gastgebern, der GBH Bauen und Wohnen, für die Einladung und die Organisation. Seinen Dank richtet er auch an die BauBeCon, die bei dem Tagungsprogramm mitgewirkt hat.

Im Anschluss stellen sich die neuen Sitzungsteilnehmer vor:

Frau Manuela Dröschler, jenawohnen GmbH
Frau Gabriele Borgböhmer, Viterra AG, Gelsenkirchen
Herr Hendrik Jellema, GAGFAH, Essen
Herr Detlev Rogoll, BauBeCon Wohnen GmbH, Hannover
Frau Claudia Glatzer, GSW, Berlin
Herr Michael Umbreit-Rößner, Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Erfurt
Herr Hans-Jürgen Knorr, Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Recklinghausen
Herr Günter Seitz, DOGEWO, Dortmund
Herr Volker Ruiters, DOGEWO, Dortmund

TOP 2 Vorstellung des gastgebenden Unternehmens
Dieter Cordes, GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH, Hannover

Der Geschäftsführer, Herr Cordes, stellt die GBH vor. Er vermittelt ein Bild vom kommunalen Versorgungsauftrag und bringt Zitate aus dem neuen Leitbild seines Wohnungsunternehmens. Im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation berichtet er über mehrere größere Projekte. Entgegen der Behauptung einer McKinsey-Studie, kommunale Unternehmen würden unwirtschaftlich arbeiten, beschreibt Herr Cordes die Auswertung von Zahlen einer internen Untersuchung, die für die GBH das Gegenteil aufzeigt.

- TOP 3 Auswirkungen von „Hartz IV“ auf die Wohnungswirtschaft
➤ Die Sicht des Städtetags
Gesine Korth-Weiher, Referentin für Wohnungswesen,
Deutscher Städtetag, Köln
-

Bevor Frau Korth-Weiher auf die ab 01.01.2005 in Kraft tretende neue Rechtslage eingeht, schildert sie kurz die bisherigen möglichen Leistungen für Arbeitslosengeld-, Arbeitslosenhilfe- und Sozialhilfeempfänger. Nach der neuen Rechtslage entfällt für die Empfänger des so genannten Arbeitslosengeldes II und für die Empfänger von Sozialhilfe das Wohngeld. Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten erwerbsfähige Arbeitslose und ihre Familienmitglieder in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Frau Korth-Weiher berichtet über die Folgen für die Städte, die ab dem 01.01.05 für diese Unterkunftskosten zuständig sind. Als nächsten Punkt beschreibt sie die Kriterien für die Angemessenheit der Unterkunftskosten. Hier gelten zwei Maßstäbe, und zwar zum einen die Wohnungsgröße und zum anderen die Miete pro Quadratmeter. Frau Korth-Weiher weist aber darauf hin, dass Massenumzüge wohl ausbleiben, da die Mehrheit der künftigen ALG II-Bezieher bereits in preiswerten Wohnungen wohnt. Eher ist die Gefahr gegeben, dass die Mietrückstände anwachsen, da insbesondere die Arbeitslosenhaushalte, die wegen Vermögen und/oder Partnereinkommen, keine ALG II-Leistungen erhalten und auch die ALG II-Empfänger mit einem deutlich geringeren Einkommen auskommen müssen, das heißt sie erhalten am Bedarf und nicht wie bislang am Einkommen orientierte Leistungen. Ein weiterer Grund kann sein, dass wegen versäumter oder verspäteter Antragstellung keine Leistungen gezahlt werden. Die Übernahme von Mietrückständen gemäß SGB II ist nur bei drohender Obdachlosigkeit möglich und wenn durch die drohende Obdachlosigkeit eine konkrete in Aussicht gestellte Beschäftigung verhindert wird. Die Auswirkungen auf die Wohnungspolitik ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer absehbar. Abschließend unterstreicht Frau Korth-Weiher, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen und der Erhalt von preiswertem Wohnraum an Bedeutung gewinnen werden.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

Herr von der Heydt fragt nach, welche Regelung es für die Kautionszahlungen gibt. Frau Korth-Weiher antwortet, dass die Kautionszahlung zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählt. Herr Bachmann erklärt, dass Genossenschaftsanteile und Kautionszahlungen anerkannt sind. Herr Andresen berichtet, dass in Hamburg die Kautionszahlungen durch Bürgschaften abgelöst werden.

- TOP 4 Auswirkungen von „Hartz IV“ auf die Wohnungswirtschaft
➤ Konkrete Umsetzung in der Stadt Hannover
Hans-Joachim Sbresny, Leiter des Fachbereichs „Soziales“
der Landeshauptstadt Hannover
-

Bevor Herr Sbresny mit seinem Vortrag beginnt, geht er auf einige Punkte seiner Vorrednerin ein. Die Aussagen zur Wohnungsgröße teilt er uneingeschränkt. Die Problematik mit Bezug auf die Mietobergrenze kann er aus Sicht der Stadt Hannover nicht so bestätigen und berichtet von einer Auswertung darüber.

Hinsichtlich der Mietrückstände schließt er sich ebenfalls den Befürchtungen von Frau Korth-Weiher an. Für den Bereich Hannover zeigt er aber zwei Betrachtungsweisen auf. Der Fachbereich Soziales der Stadt Hannover hat auf den Personenkreis, der bislang Sozialhilfe erhalten hat, dahingehend Einfluss genommen, dass die Miete nach wie vor direkt an den Vermieter überwiesen wird. Während die Agentur für Arbeit sich an die gesetzlichen Vorgaben hält, das zur Folge haben kann, dass die Miete an den Leistungsbezieher gezahlt wird.

Neben den von Frau Korth-Weiher angeführten Punkten befürchtet Herr Sbresny, dass große Probleme auf die Klienten und Vermieter im Hinblick auf vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen zukommen können, da die bisher gezahlten einmaligen Beihilfen entfallen. Die Stadt Hannover hat hierzu eine Regelung getroffen, die er kurz vorstellt.

Überleitend zum eigentlichen Thema seines Vortrages fasst Herr Sbresny die Gründe und die Zielsetzung für die Zusammenführung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe zusammen und beschreibt dieses völlig neue Sozialleistungssystem sowie die Auswirkungen auf die Sozialämter und die Agentur für Arbeit. Er weist darauf hin, dass die hier geschilderte Umsetzung durch die Stadt Hannover nicht bundesweit repräsentativ ist. Anhand von zwei Zahlen veranschaulicht er die Auswirkungen. Das Sozialamt in Hannover verliert 90 % der Klienten. 300 Mitarbeiter werden in neuen Bereichen arbeiten. Für die Kosten der Unterkunft, die soziale Beratung und für einige wenige einmalige Leistungen sind in Zukunft die kommunalen Träger zuständig. Den Agenturen für Arbeit obliegt die Zahlung zur Sicherung des Lebensunterhaltes und die Vermittlung von Arbeit und Qualifizierungsmaßnahmen. Herr Sbresny erläutert anhand eines Beispiels das Leistungssystem und wer zukünftig leistungsbedürftig ist.

Er informiert über die verschiedenen Organisationsformen, die zur Wahrnehmung der neuen Aufgaben möglich sind. Die Region Hannover und die Agentur für Arbeit beabsichtigt eine Arbeitsgemeinschaft zu gründen und insgesamt 15 Jobcenter einzurichten. Dort stehen so genannte Fallmanager als persönliche Ansprechpartner zur Verfügung, die die persönliche Situation der Hilfeempfänger insgesamt erfassen können. Es ist ebenfalls vorgesehen, dass es über die Kosten der Unterkunft und der Geldleistung nur einen Bescheid gibt.

Weiterhin teilt er mit, dass folgende Probleme bei der Vorbereitung im Vordergrund stehen, dass ist zum einen das neue EDV-Verfahren und die Zahlung der Leistungen zum 01.01.05 und zum anderen der Übergang des Personals aus den Sozialämtern und den Agenturen für Arbeit. Da die Umsetzung der termingerechten Zahlbarmachung in Verbindung mit einem völlig neuen EDV-Verfahren das höchste Risiko birgt, wird über ein Notfallprogramm nachgedacht. Auch im Hinblick auf die Tatsache, dass ohne Antragstellung kein Geld gezahlt

wird. Das Sozialamt Hannover hat für bisherige Sozialhilfeempfänger den 16 Seiten umfassenden Fragebogen auf zwei Seiten reduziert, da die meisten Daten dieses Personenkreises schon vorhanden waren. Der Rücklauf der Anträge beträgt beim Sozialamt 90 % und im anderen Bereich nur 60 %.

Herr Sbresny beendet seinen Vortrag mit persönlichen Schlussbemerkungen zu den sicherlich in der Startphase auftretenden Schwierigkeiten. Er persönlich rechnet damit, dass das neue System erst gegen Ende des Jahres 2005 „rund laufen“ wird.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

TOP 5 Diskussion und Erfahrungsaustausch mit ergänzenden
Informationen von
Ingeborg Esser und **Eckhard Bachmann**, GDW

In Ergänzung der Beiträge der beiden vorherigen Referenten teilt Herr Bachmann mit, dass es dem Verband gelungen ist, die Möglichkeit der direkten Auszahlung der Miete an den Vermieter zu erreichen. Zwei Sachfragen gilt es noch zu klären, und zwar das zentrale Problem der Ermittlung der Vermögenswerte von Leistungsempfängern und ob geleistete Kautionen oder Genossenschaftsanteile hier mit hineinfließen. Von Seiten des Verbandes wurde hier das Formular einer Abtretungserklärung ins Internet eingestellt.

Herr Bachmann führt weiter aus, dass auch der politische Bereich bemüht ist, eine Umzugswelle zu verhindern. Auch er sieht Probleme bei vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen, da sie als Bestandteil der Miete zu den Unterkunftskosten gehören. Der GdW hat für einen Erfahrungsaustausch eine Internetplattform eingerichtet. Herr Bachmann bittet die Teilnehmer hier um Eingaben, falls sie von positiven Beispielen berichten können.

Herr Düwel berichtet aus seinem Unternehmen, dass die THS in überschaubarer und zusammengefasster Form mit einem Schreiben an alle Mieter über Hartz IV und über die daraus notwendigen Schritte für Leistungsbezieher informiert. Außerdem bietet sie ihre Hilfe durch persönliche Ansprechpartner an und gibt den Hinweis, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die Miete direkt an die THS überweisen zu lassen.

Auf die Frage von Herrn Klaußen antwortet Frau Korth-Weiher, dass die Übernahme von Mietrückständen nicht zum Leistungskatalog des Arbeitslosengesetzes II gehört. Als Ausnahme gilt, wenn Obdachlosigkeit droht und wenn wegen der Obdachlosigkeit die Aufnahme einer konkreten Beschäftigung verhindert wird. Herr Sbresny und Frau Korth-Weiher ergänzen, dass nichts teurer ist als Obdachlosigkeit. Die Frage von Herrn Hahn, ob bei nachträglicher Antragstellung rückwirkend Zahlungen geleistet werden, verneint Herr Sbresny.

Im früheren Verlauf seines Vortrages hatte Herr Sbresny bereits die Einflussnahme seiner Mitarbeiter auf die Klienten mit Bezug auf die Direktzahlung der Miete erwähnt. Er sagt zu, sich über die Verfahrensweise zu erkundigen, wenn die Eingabe der Anträge durch die Agentur für Arbeit erfolgt.

Frau Esser erklärt, dass der Verband die vorgenannten noch problematischen Punkte aufgreifen und Kontakt zu den Kommunen aufnehmen wird. Sie gibt noch den Hinweis, dass zukünftig kommunale Wohnungsunternehmen stärker betroffen sein werden, da andere Unternehmen unter Umständen Abstand von dieser Mieterklientel nehmen.

Herr Düwel deutet darauf hin, dass Vorsicht geboten ist, dem Mieter beim Ausfüllen des Fragebogens zu helfen. Grundsätzlich sollte es nur eine Beratung sein. Es könnte zu Problemen führen, wenn aufgrund von Fehleingaben unter Umständen Schadensersatzanforderungen gestellt werden.

Herr Dr. Kraemer bittet Herrn Düwel um das THS-Mieteranschreiben. Dieses Anschreiben wurde den Teilnehmern der AK-Sitzung im Anschluss an die Sitzung per Mail zugestellt. Außerdem weist Herr Dr. Kraemer auf die Veranstaltung zu Hartz IV im Europäischen Bildungszentrum in Bochum am 28.10.2004 hin. Die Tagungsunterlagen sind bei Bedarf dort zu beschaffen.

Frau Esser ergreift noch einmal das Wort zu zwei weiteren Punkten. Als ersten Punkt spricht sie kurz die Grundsteuerreform an und dass die neue Bewertung kommen wird. Der zweite Punkt betrifft den Deutschen Mieterbund. Im Hinblick auf die Strategie zur Begrenzung der öffentlichen Kosten ist man noch bei der Ermittlung der Datengrundlage. Mit Bezug auf die Energie-Effizienz-Richtlinien und die die Grundlage bildenden Vergleichswerte ist der Verband der Meinung, dass der Mieter bei Anmietung einer Wohnung doch wohl eher an einem Verbrauchsvergleich interessiert ist. Hingegen halten viele Professoren an Bedarfswerten fest. Der Verband sieht zu diesem Thema eine öffentlichkeitswirksame Veranstaltung vor.

Weiterhin wird laut Frau Esser der Verband über das digitale Fernsehen berichten. Kabel-Deutschland hat hierzu einen Mustervertrag vorgelegt.

Herr Blöcker bittet um Information darüber, was der GdW gegen die Umsetzung des Betriebskostenspiegels unternimmt. Frau Esser entgegnet, dass der Verband anstrebt, hier mehr Transparenz zu erreichen. Diese Betriebskostenspiegel sind undifferenziert und ungenau, so dass sie dem Anspruch der Kommunen nicht entsprechen. Von Seiten der Mieter besteht die Gefahr, dass sie unter Berufung auf solche Spiegel bei Unzufriedenheit mit der Betriebskostenabrechnung möglicherweise Klage einreichen. Von einem Aareon-Wettbewerb, der sich an alle Wohnungsunternehmen richtete und Beiträge über Möglichkeiten zur Begrenzung von Betriebskosten zusammentragen sollte, hatte Frau Esser sich mehr versprochen. Abschließend appelliert sie an alle Teilnehmer, sich diesem Thema zu widmen.

TOP 6 Antidiskriminierungsgesetz - ein Sachstandsbericht
Eckhard Bachmann, GDW

Herr Bachmann erklärt, dass diese Thematik das erste Mal in 2002 aufgekommen ist. Eine Information darüber ist auch auf der Homepage der jeweiligen Verbände nachlesbar. Der Wohnungswirtschaft und dem GdW ist klar, dass sie keine sozialen Brennpunkte schaffen wollen und dass sie bei Wohnungsvermietungen managen müssen. Der Verband will erreichen, dass im Gesetz verankert wird, dass einige Gegebenheiten nötig sind. Ansonsten stellt das Gesetz eine Einschränkung der freien Vertragsgestaltung dar und behindert unter anderem die notwendige Steuerung der Wohnungspolitik bei der Stadterneuerung. Die Fristen müssen für diejenigen, die sich diskriminiert fühlen, kurz gehalten werden. Der Verband setzt sich dafür ein, Nachteile abzuwehren. In dieser Woche soll es eine Entscheidung und einen ersten Entwurf geben.

TOP 7 Hannover-Vahrenheide
- ein Beispiel für den Stadtumbau West -
Besichtigungsfahrt mit einführendem Vortrag von
Ursula Schroers, Fachbereichsleiterin der GBH, Hannover,
vor Ort

- eine weitere Besichtigung eines Projekts der BauBeCon zum
Thema „ökologische Erneuerung von Wohnungsbeständen“

Die Tagungsteilnehmer werden von **Frau Schroers** in den Räumlichkeiten der GBH in **Vahrenheide** begrüßt. Zunächst klärt sie über die Entstehung der **Großwohnsiedlung** am Stadtrand von Hannover auf. Dann informiert sie im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation ausführlich über die Organisation und den Umfang der Sanierung. Mit eingebunden als Kooperationspartner waren Stadt und Land sowie auch Bewohner der Siedlung. Zur Zielsetzung gehörte neben der Sanierung die Veränderung der einseitigen Mieterstruktur und somit das Erreichen von tragfähigen Nachbarschaften. Ausführlich berichtet Frau Schroers über die bauliche Erneuerung und das Einrichten von Pfortnerdiensten und Gemeinschaftsräumen.

Im Anschluss an den Vortrag beantwortet Frau Schroers Fragen zur Finanzierung der Maßnahme. Es wurden 50 % Fördermittel und 20 bis 30 % KfW-Mittel zur Verfügung gestellt. Der Rest wurde mit Eigenkapital der GBH finanziert. Die Kosten für den Sicherheitsdienst trägt die Stadt. Bei der Belegung der Wohnungen gab es Gebietsfreistellungen. Die Hausgemeinschaften konnten verbessert werden, da auch die Städte bei der Belegung ein Augenmerk darauf richtete, ob der Mieter in die vorhandene Hausgemeinschaft passt. Leerstände wurden unter Umständen in Kauf genommen. Herr Wunderlich fragt, ob es bei den Abrissen Probleme mit Mieterfreizügen gab. Frau Schroers antwortet, dass schon 50 % der Wohnungen durch Fluktuation frei waren. Zum Schluss gab es nur Probleme bei größeren Familien. Kündigungen mussten nicht ausgesprochen werden.

In Hannover, Hägewiesen, einer Wohnanlage der **Deutsche BauBeCon AG**, wurden unterschiedliche ökologische Systeme zur Einsparung von Wasser und Energie errichtet. Die Tagungsteilnehmer werden in kleineren Gruppen durch den **Öko-Technik-Park** geführt und ihnen werden zum Beispiel eine Solaranlage und mehrere Grauwasseraufbereitungsanlagen gezeigt. Eine Info-Broschüre wird vor Ort verteilt.

Dienstag, 9. November 2004

Herr Dr. Kraemer eröffnet den zweiten Sitzungstag.

- TOP 8 Betriebskostenmanagement
- Strategien zur Reduzierung der Abfallentsorgungskosten
Detlev Rogoll, BauBeCon, Hannover
Dr. Ralph Hunklinger, Innotec abfall-management-GmbH

 - Brauchwasser- und Regenwassergebühren
- Möglichkeiten und Grenzen der Gestaltung -
rechtliche Bewertung **Carl Peter Blöcker**, GWG Hamburg
konkrete Gestaltungsmöglichkeiten in Wohngebieten
Ulrike Raasch, Emschergenossenschaft und Lippeverband, Essen
-

Herr Rogoll beschreibt die Situation der steigenden bzw. hohen Müllgebühren sowie das Erscheinungsbild von Müllstandorten in größeren Siedlungen.

Immer häufiger lassen die Versorger gelbe Müllsäcke wegen unkorrekter Müllsortierung stehen. Die BauBeCon hat seit fünf Jahren einen Vertrag mit der Firma Innotec. Herr Rogoll stellt einzelne Pilotprojekte vor und erläutert unter anderem das Prinzip der Müllschleuse. Anhand einer Statistik zeigt er die Erfolge bei der Restmüllreduzierung auf. Durch das **Müllmanagement** wird der äußere Eindruck der Müllstandplätze deutlich verbessert, das auch dem Image einer Siedlung zugute kommt. Herr Rogoll bietet bei Interesse auch einen Ortsbesuch an.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

Herr Dr. Hunklinger eröffnet seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass Innotec seit dem 01.07.1999 ein eigenständiges Unternehmen ist. Er zählt seine Dienstleistungen auf und führt weiter aus, dass der Vorteil des **Müllmanagements** nicht nur bei der Kosteneinsparung liegt. Er veranschaulicht das Abfallaufkommen anhand von Grafiken. 10 bis 12 % des Gesamtmülls kommt aus Großsiedlungen. Er zeigt auf, dass sich das Gewicht des Mülls kaum verändert hat, dagegen ist aber das Müllvolumen sehr angestiegen. Hinzu kommt noch die Verdopplung der Müllkosten. Er informiert über Instrumente, die der Verbesserung des Abfalltrennverhaltens dienen. Die Standplatzpflege, der persönliche Arbeitsschutz seiner Mitarbeiter sowie die Frage der Finanzierung sind ebenfalls Bestandteile seines Vortrages. Zum Abschluss fasst Herr Dr. Hunklinger die Vorteile seines Systems noch einmal zusammen.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

Auf die Frage von Frau Dr. Kerbel, ob er die Müllschleusen als Verbesserung des Systems sieht, antwortet Herr Dr. Hunklinger, dass es auf den Einsatzort ankommt. Bei hohen Wohnungsleerständen (Plattenbauten Ost) oder Übergangswohnheimen gibt es oft Hygieneprobleme.

Herr Bock teilt mit, dass seitens seines Unternehmens der aufgenommene Müllbedarf der Mieter deutlich von dem Versorgeranteil abweicht. Hierzu gibt Herr Dr. Hunklinger den Hinweis, dass ein Mindestmüllvolumen festgelegt werden muss, sonst werfen die Mieter den Müll vor die Tür.

Herr Blöcker fragt, ob es zu Einsprüchen kommt, da in der Regel doch der Mietvertrag verändert wird. Herr Dr. Hunklinger verneint die Frage.

Auf die Feststellung von Herrn Wunderlich, dass es ohne Einsparung kein Geld gibt, führt Herr Dr. Hunklinger aus, dass seit dem 01.01.2004 die Systeme betriebskostenmäßig umlagefähig sind. Für die Abrechnung am Jahresende ist es jedoch ganz wichtig festzustellen, welcher Mieter hat wie viele Mülleinwürfe gehabt. Es muss alles gut vorbereitet sein und die Argumentation gegenüber dem Mieter muss stimmen. Die Umstellung auf eine Müllmenge nach Anzahl der Personen ist nicht so einfach.

Herr Blöcker berichtet von seiner Auswertung über die Kosten der Entwässerung für **Brauch- und Regenwasser** und dass er feststellen musste, dass das bei weitem die größten Kostenpositionen sind. Über die rechtliche Einbettung dieses Themas ist schwerlich etwas zu finden, da es kaum Urteile gibt.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen der Gestaltung dieser Gebühren beginnt er mit der Schilderung der Ausgangssituation und stellt im zweiten Schritt Eckdaten der Entwässerung der GWG vor. Im dritten Teil informiert er über die Förderung von Investitionsmaßnahmen und die hierfür zugrunde liegenden Bedingungen.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

Frau Raasch informiert über die modifizierte Betriebskostenbewirtschaftung. Sie teilt mit, dass nicht alles Müll ist, was man im Haushalt produziert und dass nicht jedes Wasser der Kläranlage zugeführt werden muss, sondern dass man hier trennen kann. Bei **Brauchwasser** ist das Einsparungspotential für den Mieter eher gering, bei **Regenwasser** eher mehr. Frau Raasch unterscheidet behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Wasser. Weiter führt sie aus, dass wir zwar das Regenwasser nicht beeinflussen können, aber dass wir bestimmen können, was damit geschieht. Anhand von Beispielen zeigt sie Alternativen auf, wie Regenwasser versickern kann. Die gezeigten Beispiele sind in den letzten acht Jahren mit Fördermitteln der Emschergenossenschaft entstanden. Neben der Einsparung von Regenwassergebühren hebt sie auch den gestalterischen Wert der Maßnahmen hervor. Frau Raasch bietet abschließend eine konkrete Beratung in einem persönlichen Gespräch an.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

- TOP 9 Aktuelle Rechtsfragen mit den Schwerpunkten
- Kabelanschlussverträge versus privater „Antennenwald“
Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung angesichts der aktuellen Entwicklung des digitalen Antennenfernsehens
Eingangsstatement **Richard Groß**, GWG, München

 - weitere aktuelle Themen (BGH-Urteil zur Rechtmäßigkeit von Regelungen über Schönheitsreparaturen, Anpassung der Verwaltungskostenpauschale nach II. BV ab 01.01.2005.
-

Herr Groß schildert die Entwicklung des Fernsehempfangs mittels der Hausantenne, der Umrüstung auf Kabel- oder Satellitenempfang bis zum digitalen Antennenempfang, der das Thema seines Vortrages darstellt. Nach einer Beschreibung der digitalen Übertragungstechnik und den benötigten technischen Anforderungen weist Herr Groß darauf hin, dass es im Jahr 2010 voraussichtlich nur noch digitale Signale geben wird. Die Wohnungswirtschaftlich ist also gezwungen, sich mit diesem Thema auseinander zu setzen. Wer trägt die Kosten, wenn die Hausantenne neu ausgerichtet werden muss? Wer zahlt die Set-Top Box und kann der Mieter die Miete mindern, weil der Empfang der analogen Sender nicht mehr möglich ist? Diese und andere Fragen behandelt Herr Groß in seinem Vortrag. Er erklärt, dass das DVB-T für ausländische Mieter keinen Anreiz bietet, da nur deutschsprachige Programme ausgestrahlt werden. Wie groß der Abwanderungswunsch zum terrestrischen Fernsehen ist, hänge auch von den weiteren Angeboten im Kabel ab.

(Der gesamte Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

Frau Dr. Kerbel richtet die Frage an die Teilnehmer, ob es schon Erfahrungen mit DVB-T gibt und bemerkt, dass die Sozialämter die Kabelgebühren nicht mehr akzeptieren. Herr Blöcker ist der Meinung, dass sich die Sozialämter diesem Grundbedürfnis nicht verweigern können. Er sieht auch keinen Widerspruch zwischen DVB-T und Kabel. Die Mehrzahl der Wohnungen hat nur eine Antennendose und für jedes Empfangsgerät wird ein Receiver benötigt. Außerdem hat man unter Umständen einen schlechten Fernsehempfang. Die Antennendose ist Bestandteil des Mietvertrages.

Herr Prinz teilt mit, dass Berlin als erste Station für die Einführung von DVB-T kein gutes Beispiel abgibt. Es gab Reichweitenverluste bei der Terrestik und es gab viele Verschattungsprobleme.

Herr Dr. Kraemer kündigt an, dieses Thema in einer der nächsten Sitzungen noch einmal zu vertiefen. Bevor er das Wort an Herrn Hahn weitergibt, weist Herr Dr. Kraemer auf die Reform des Wohnungsbaugesetzes hin und auf die Möglichkeit der Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale, wenn sie dem Mieter rechtzeitig angekündigt wurde.

- TOP 10 Entwicklung von Geschäftsstellen zu Profitcentern

- strategische Überlegungen und Vorbereitungsstand für den geplanten Workshop

Marco Hahn, BauBeCon Holding Hannover

Rainer Düwel, THS Gelsenkirchen

Herr Hahn berichtet über einige Gesprächspunkte aus einem Führungsworkshop der BauBeCon im Hinblick auf die Einführung von Profitcentern. Er nennt die Ziele und Voraussetzungen und zeigt Argumente auf, die dafür und dagegen sprechen. Er hebt hervor, dass die Eigenverantwortlichkeit viel Vertrauen voraussetzt, dass aber hierdurch das Kostenbewusstsein wächst und die Entscheidungswege kürzer werden. Ergänzend zum Beitrag von Herrn Hahn hat Düwel das Beispiel einer Erfolgsrechnung zusammengestellt, die er den Teilnehmer erläutert.

Herrn Hahn fragt anschließend, wer aus dem Kreis der Tagungsteilnehmer Interesse hat, im Rahmen eines Workshops diese Thematik genauer zu erörtern und die Ergebnisse dem großen Teilnehmerkreis bei einer der nächsten Tagungen vorzustellen. Es melden sich folgende Interessenten:

Herr Eckert, Frau Helm, Herr Hentschel, Herr Hasmann, Herr Hildebrandt, Herr Wunderlich und Herr Prinz.

Als voraussichtlicher Termin wird der 26.01.2005 vorgesehen. Es wird noch darüber entschieden, ob der Workshop bei der WBG in Nürnberg oder bei der THS in Gelsenkirchen stattfindet.

(Der gesamt Vortrag steht unter www.agw-online.com zur Verfügung.)

TOP 11 Vorbereitung der nächsten Sitzung

- Standort, Themen, Termin etc.
-

Herr Dr. Kraemer kommt zum letzten Tagesordnungspunkt und teilt mit, dass die **GBG** den Arbeitskreis für die nächste Sitzung nach **Mannheim** einlädt. Der **Termin** wird auf den **09. und 10. Mai 2005** festgelegt.

Als Vorschläge für die Tagesordnung der kommenden Sitzung werden folgende Themen genannt:

- Vertiefung des Themas DVB-T/Kabelfernsehen
- Entwicklung des Energiepasses
- Erfahrungen und Auswirkungen durch Hartz IV

Herr Dr. Kraemer bedankt sich noch einmal bei den zahlreichen Teilnehmer für das rege Interesse am Arbeitskreis. Anschließend dankt er Herrn Cordes von der GBH als Gastgeber für die freundliche Aufnahme und das gute Gelingen der Sitzung und auch Herrn Szklarski von der BauBeCon für die Unterstützung bei der Besichtigung von Projekten.

Herr Dr. Kraemer schließt die Sitzung und wünscht allen Teilnehmern eine gute Heimreise.

Protokollführerin
gez. Gabriele Bölke

Anlagen
Teilnehmerliste
Tagesordnung