



STUDIE:

WOHNUNGSWIRTSCHAFT ALS SCHLÜSSELAKTEUR ZUR BESCHLEUNIGUNG DES FTTH-AUSBAUS

OKTOBER 2025

Executive Summary

Wohnungswirtschaft forciert den Glasfaserausbau und trotz Herausforderungen

Die große Mehrheit der in dieser Studie befragten Wohnungsunternehmen strebt **bis 2035** einen **umfassenden Ausbau** an. Neubauten und modernisierte Gebäude sind bereits heute mit Glasfaser ausgestattet. Herausforderungen liegen insbesondere in **fehlenden** Baukapazitäten, **komplexen** Genehmigungsprozessen, **Engpässen** bei **Fachkräften** und Komplexität des NE 4-Ausbaus.

Partnerschaftlicher FTTH-Ausbau statt überbordender Regulatorik und Brechstange

FTTH-Ausbauprojekte sollen **freiwillig** und in **Kooperation** mit Netzbetreibern erfolgen, um **Akzeptanz** und **Planungssicherheit** zu schaffen. **Zwangslösungen** werden **abgelehnt** – stattdessen setzt die Branche auf **Investitionspläne**, abgestimmte **Ausschreibungen** und die Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Klare Regeln und Standards für erfolgreichen Glasfaserausbau

Duldungspflichten und unklare Gesetzeslagen **bremsen** den FTTH-Ausbau – stattdessen braucht es **verlässliche Rahmenbedingungen** und **geschützte Kooperationen**. Einheitliche technische **Standards** sowie **offene** und **transparente Kommunikation** zwischen allen Beteiligten sind essenziell für einen effektiven Glasfaserausbau.

Fairer Glasfaser-Wettbewerb durch Open Access und Kooperationen

Ein Paradigmenwechsel wird gefordert: **Wettbewerb** soll auf Dienste- und Anbieterebene statt durch parallele Infrastruktur-Ausbauprojekte entstehen. **Offene Netze** und Kooperationen fördern Investitionen und verhindern, dass Marktmacht einzelner TKU den Wettbewerb und faire Bedingungen am Markt gefährden.



INHALT

1

METHODIK

Methodisches Vorgehen, Teilnehmerstruktur

2

ERGEBNISSE QUANTITATIV

Ergebnisse der Online-Umfrage

3

ERGEBNISSE QUALITATIV

Ergebnisse der Experteninterviews

4

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

METHODIK

Methodisches Vorgehen, Teilnehmerstruktur



Methodisches Vorgehen

Quantitative & qualitative Datenerhebungen zur Sicherstellung wissenschaftlicher Validität & fundierter Ergebnisse

1

Quantitative Datenerhebung

- Standardisierte Online-Umfrage bei deutschen Wohnungsunternehmen
- Erhebung von Strukturdaten, Ausbauzielen & Investitionsprioritäten
- Analyse von Finanzierungsmodellen & Beteiligungsrahmen

Statistisch belastbare Kennzahlen zur Ableitung allgemeiner Markttrends im FTTH-Ausbau Bereich Wohnungsunternehmen

2

Qualitative Datenerhebung

- Leitfadengestützte Experteninterviews mit Vertretern der Wohnungswirtschaft
- Themen: Erfahrungen, Erfolgsfaktoren, Herausforderungen, Best Practices
- Inhaltsanalytische Auswertung zur Identifikation zentraler Muster und praxisrelevanter Strategien

Vertiefte Praxiseinblicke zu Erfolgsfaktoren, Herausforderungen und übertragbaren Erfolgsmodellen

3

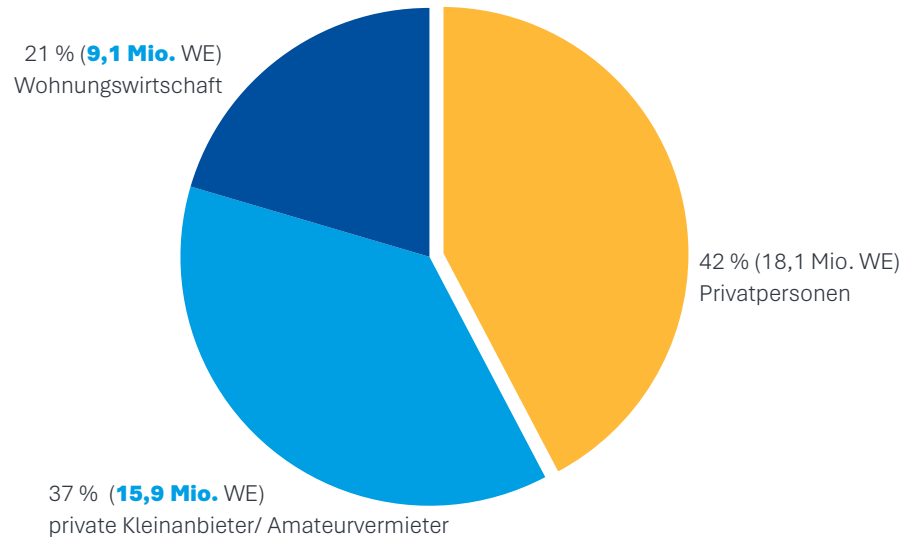
Verbindung beider Ansätze

- Triangulation: Kombination der quantitativen Trends mit qualitativen Praxisperspektiven
- Validierung und Ergänzung statistischer Erkenntnisse durch Erfahrungswissen
- Ableitung fundierter, umsetzbarer Handlungsempfehlungen für die Branche

Ganzheitliches Markt- und Praxisbild als Grundlage für strategische Entscheidungen im FTTH-Ausbau

Verteilung und Anteil Wohnungswirtschaft - Scope

Wohnungsbestand in Deutschland



Wohnungswirtschaft

- › Laut dem „Zensus 2022 sowie der GdW-Jahresstatistik 2022“ entfallen 36 % der insgesamt rund **25 Millionen vermieteten** (nicht selbstgenutzten) Wohnungen in Deutschland auf die organisierte Wohnungswirtschaft (9,1 Mio. von 25 Mio.)
- › Damit stellt sie den größten institutionellen Wohnungsbestand in Deutschland.
- › Die Wohnungsunternehmen sind zentrale Ansprechpartner für Infrastrukturmaßnahmen im Bestand.
- › Eigentumsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden sich deutlich von Einzeleigentum oder Eigentümergemeinschaften, insbesondere hinsichtlich Größe und Investitionskraft.
- › Ihre Größe und Struktur ermöglichen koordinierte, quartiersbasierte Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen.

Quellen: Zensus 2022 - Statistisches Bundesamt
GdW-Jahresstatistik 2022

Teilnehmerstruktur



Umsatz	Anzahl Unternehmen
<1.000WE	6
1.000-9.999WE	25
10.000-49.999WE	19
50.000-75.000WE	4
>75.000WE	4

- 

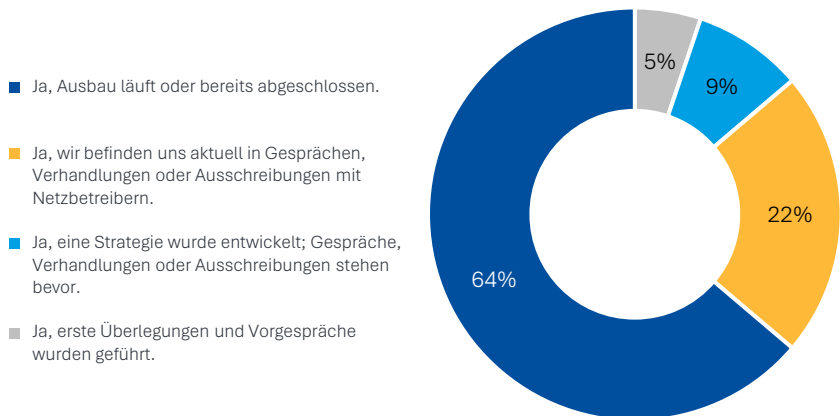
ERGEBNISSE DER UMFRAGE

Ergebnisse der Online-Umfrage



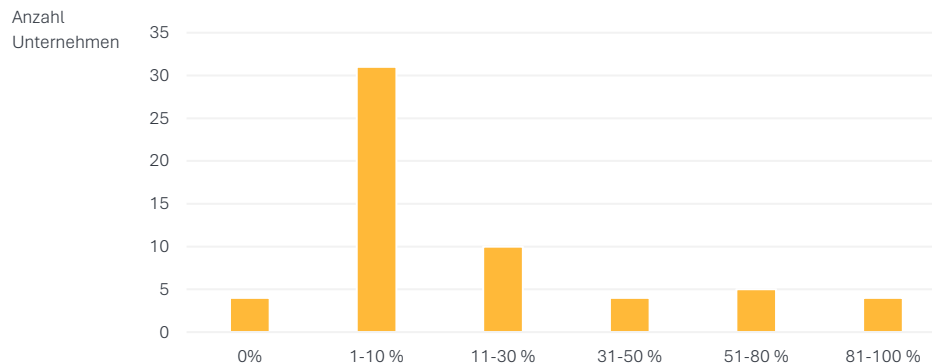
Ergebnisse Online-Umfrage

Haben Sie sich bereits mit dem FTTH-Ausbau Ihrer Bestände beschäftigt?



- **Alle Teilnehmer** der Umfrage haben sich bereits mit dem FTTH-Ausbau ihrer Bestände beschäftigt.
- Die überwiegende Mehrheit (64 %) befindet sich **bereits im Ausbau** bzw. hat diesen abgeschlossen.
- Kein Teilnehmer hat angegeben, noch keine Überlegungen oder Vorgespräche geführt zu haben (0 % für „Nein“).

Wie hoch ist bei Ihnen aktuell der Anteil der Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem FTTH-Anschluss?

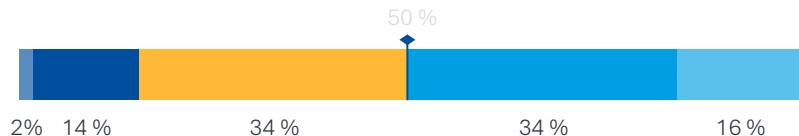


- Laut BREKO Marktanalyse 2025 liegt die bundesweite Glasfaseranschlussquote („Homes Connected“) aktuell bei 27,3 %.
- Im Vergleich dazu zeigt die Umfrage, dass die Mehrheit der Befragten derzeit einen sehr geringen Anteil von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit FTTH-Anschluss hat – die meisten befinden sich im Bereich von 1–10 %.
- Die Diskrepanz zwischen Ausbauaktivität und tatsächlicher Anschlussquote dürfte u. a. darauf zurückzuführen sein, dass bisher vor allem Neubauten mit FTTH erschlossen wurden, während der Bestandsausbau vieler Teilnehmer noch am Anfang steht.

Ergebnisse Online-Umfrage

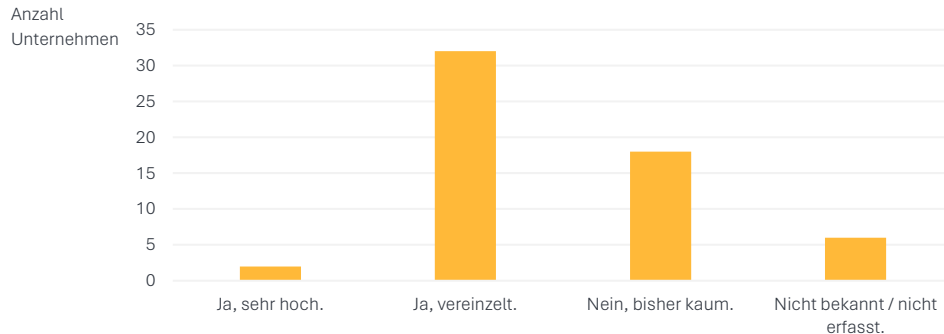
Wie wichtig ist der FTTH-Ausbau für die teilnehmenden Unternehmen (z.B. im Vergleich zu anderen Maßnahmen/Investitionen)?

- Gar nicht wichtig
- Eher unwichtig
- Neutral
- Eher wichtig
- Sehr wichtig



- Im Gesamtergebnis zeigt sich, dass der FTTH-Ausbau für die teilnehmenden Unternehmen eine relevante Rolle spielt, jedoch im Vergleich zu anderen Maßnahmen und Investitionen oft nicht als oberste Priorität angesehen wird.
- Die meisten Unternehmen bewerten die Bedeutung als neutral bis eher wichtig.
- Neun Unternehmen stufen den Ausbau als sehr wichtig ein, nur ein Teilnehmer hält ihn für völlig unwichtig.

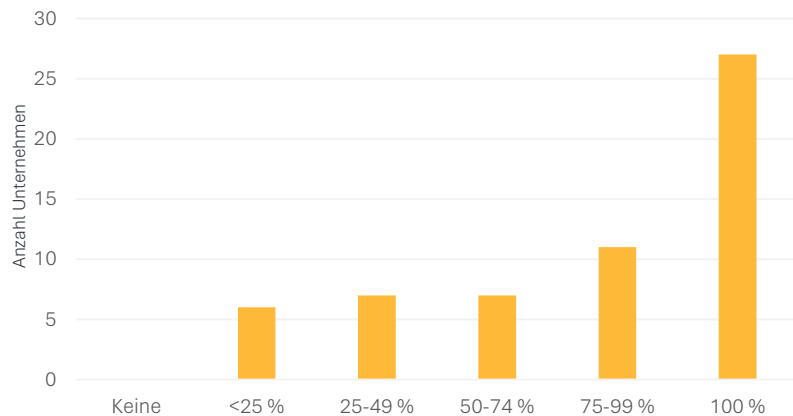
Gibt es eine erkennbare Nachfrage von Mietenden nach FTTH bei Ihnen?



- In der überwiegenden Mehrheit der Fälle besteht vereinzelt Nachfrage nach FTTH-Anschlüssen durch Mietende.
- Eine „sehr hohe“ Nachfrage ist im Bestand der Wohnungswirtschaft bisher die Ausnahme.
- Dieser begrenzte Bedarf lässt sich durch die starke Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit bestehender Koaxialnetze erklären, die auch hohe Bandbreiten bieten und daher für viele Mietende aktuell ausreichend sind.

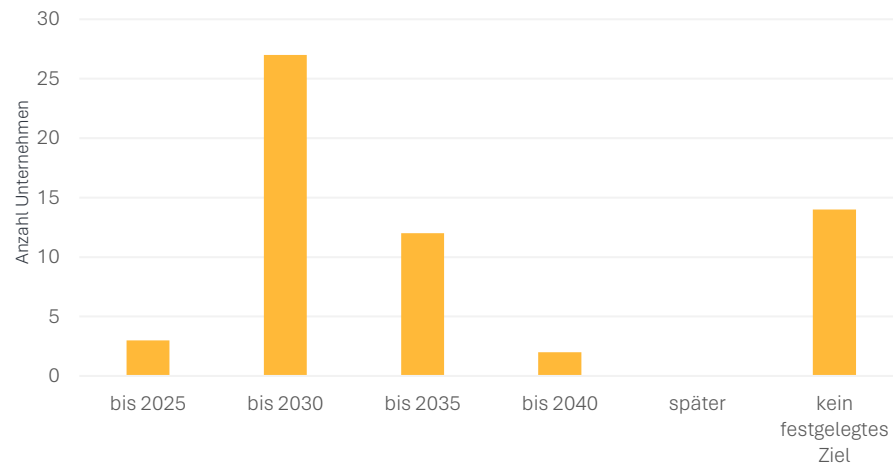
Ergebnisse Online-Umfrage

Für wie viele Ihrer Einheiten ist ein FTTH-Ausbau bereits vorgesehen?



- Die große Mehrheit der Befragten hat den FTTH-Ausbau bereits für nahezu alle oder alle Einheiten vorgesehen (75–99 % bzw. 100 %).
- Es existiert ein klarer Trend zum flächendeckenden Ausbau von FTTH in den Einheiten der befragten Organisationen.
- Nur ein geringer Anteil plant den Ausbau aktuell noch nicht in größerem Umfang (<75 %).

Bis wann streben Sie eine vollständige bzw. weitgehende FTTH-Erschließung an?



- Das bundesweite FTTH-Ausbauziel liegt bei 100 % bis 2030.
- Mehrheit der Befragten plant Fertigstellung bis 2030, was dem Bundesziel entspricht.
- Für den flächendeckenden FTTH-Ausbau bis 2030 ist das Engagement der Wowi weiterhin essenziell.

Ergebnisse Online-Umfrage

Welches Finanzierungsmodell wurde bei Ihren bisherigen FTTH-Projekten überwiegend verwendet?

Ergebnis der Umfrage

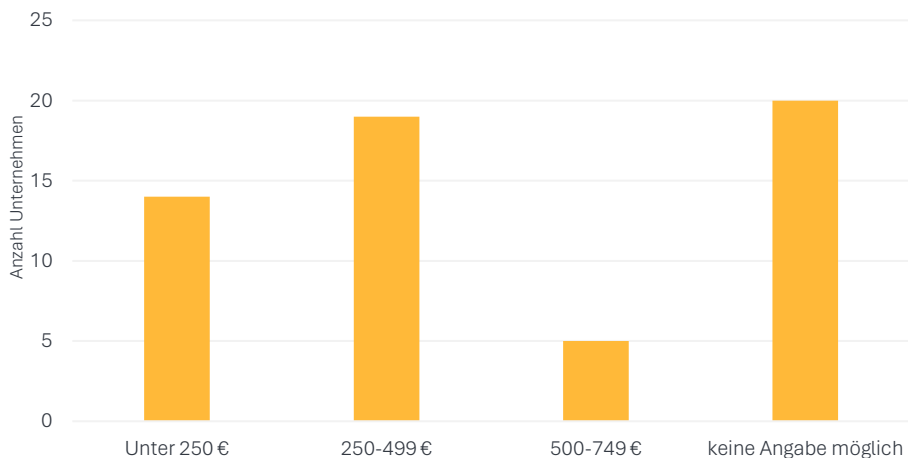


Implikationen

- Unterschiedliche Finanzierungsmodelle kommen bei FTTH-Projekten zum Einsatz.
- In der Umfrage zeigt sich: Häufig tragen entweder das Wohnungsunternehmen oder der Netzbetreiber die Investitionen vollständig.
- Beide Modelle sind ähnlich stark vertreten.
- Deutlich seltener werden die Kosten partnerschaftlich zwischen beiden Akteuren geteilt.
- Das Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE) spielt bislang eine untergeordnete Rolle.
- Die Angaben basieren auf einer Einzelwahl pro Unternehmen – Mehrfachnennungen waren nicht möglich. Zudem wurde jeweils der gesamte Wohnungsbestand des Unternehmens berücksichtigt.
- Fazit: Klare Tendenz zu einseitiger Kostenübernahme, Mischmodelle nur vereinzelt genutzt.

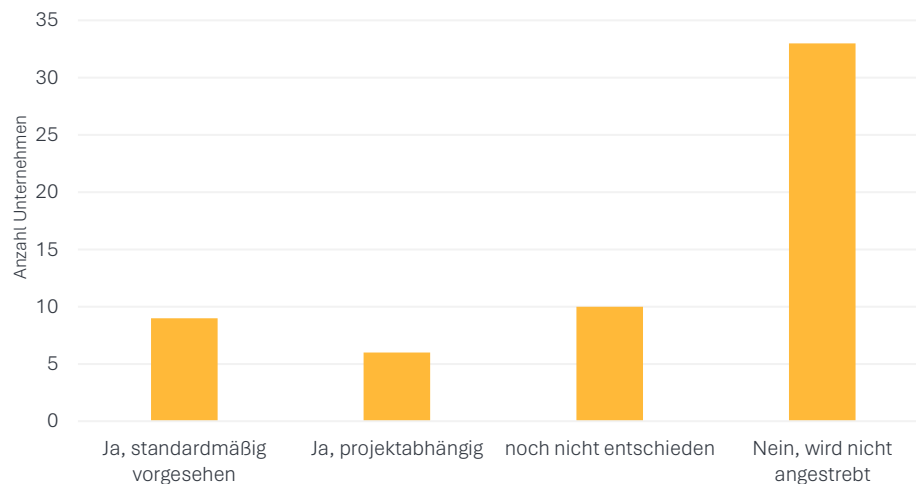
Ergebnisse Online-Umfrage

Welcher durchschnittliche Investitionsbetrag (Netto-Baukosten) pro Wohneinheit für die Netzebene 4 (Inhouse-Verkabelung) erscheint Ihnen für Ihren Wohnungsbestand wirtschaftlich tragfähig?



- Für die Mehrheit der Befragten ist ein Investitionsbetrag von 250–499€ pro Wohneinheit wirtschaftlich tragfähig.
- Höhere Baukosten (über 500€) werden nur selten als wirtschaftlich darstellbar eingeschätzt.
- Für rund ein Drittel ist keine Angabe möglich – möglicherweise aufgrund fehlender Erfahrungswerte.

Ist bei Ihnen grundsätzlich eine finanzielle Beteiligung am FTTH-Ausbau vorgesehen?



- Die klare Mehrheit der Befragten gibt an, dass eine finanzielle Beteiligung am FTTH-Ausbau aktuell nicht angestrebt wird, was auf eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft hinweist.
- Nur eine geringe Zahl der Befragten sieht eine finanzielle Beteiligung am FTTH-Ausbau standardmäßig oder projektbezogen vor, während einige Unternehmen hierzu noch keine Entscheidung getroffen haben.

EXPERTEN- INTERVIEWS

Ergebnisse der Experteninterviews



Studienergebnisse Expertenbefragung

Wie schätzen Sie den aktuellen Stand des FTTH-Ausbaus in Ihren Beständen/ Verband/ bzw. Ihrem Verantwortungsbereich ein?

Wohnungswirtschaft

- Heterogene Ausgangslagen/Hemmnisse: **regionale Unterschiede**, teils fehlende NE 3-Infrastruktur bzw. Gebiete ohne FTTH-Anbieter führen zu Lücken. **(++)**
- **Teilausbau** bereits vorhanden: in Teilen der Bestände bestehen schon FTTB/FTTH-Erschließungen bzw. Cluster. **(++)**
- Zielbild Vollausbau: präferiert wird ein durchgängiger **FTTH-Vollausbau** des Bestands statt wohnungsweiser Einzelererschließung, um Fragmentierung zu vermeiden. **(++)**
- **Neubau** mit Glasfaser: Neubauten werden (teils konsequent) direkt mit FTTH/Glasfaser ausgestattet. **(+)**
- **Konkrete Planungen**/Vereinbarungen: Ausschreibungen bzw. vertraglich fixierte Ausbauetappen (z. B. 2025 - 2029) sind vorgesehen. **(+)**

Netzbetreiber

- Bisheriger FTTH-Ausbau bei **10 - 15 %** der Bestände, aber **Ausbaupipeline** ist **voll** und stark wachsend. **(++)**
- **Regionale Netzbetreiber** teilweise bereits bis zu **40 %** FTTH-Anschlüsse und exponentiell wachsend. **(+)**
- Fokus auf FTTB mit Migration zu FTTH in den nächsten Jahren. **(+)**
- Ziel: Großteil der Gebäude mit >3 Wohneinheiten bis 2030 mit FTTH. **(+)**

Verbände

- **Glasfaser** (FTTH) als **klares Ziel**, aber Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Rentabilität, Doppelausbau und TKG-Regelungen bremsen. **(++)**
- FTTH im **Neubau** Standard, Bestandsbau zunehmend mit Ausschreibungen. **(+)**
- **marktbeherrschendes Unternehmen** fährt strategischen Überbau, setzt auf Homes Passed und **blockiert Wettbewerb** → Ruf nach fairen Rahmenbedingungen. **(+)**
- Flächendeckender Ausbau bis 2030 wird als unrealistisch eingeschätzt. **(+)**
- **Wettbewerb entscheidend**, da marktbeherrschendes Unternehmen allein nicht die Investitionen stemmen kann → Bedarf an vielen Akteuren. **(+)**

Studienergebnisse Expertenbefragung

Welche Faktoren sind aus Ihrer Sicht entscheidend für einen erfolgreichen FTTH-Ausbau?

Wohnungswirtschaft

- › Klare **Kommunikation** und Transparenz gegenüber Mietern und Partnern, um Akzeptanz zu sichern. **(++)**
- › **Kooperative** und professionelle Partner, die sowohl technische als auch kaufmännische Aspekte verlässlich umsetzen. **(++)**
- › Verlässliche wirtschaftliche **Rahmenbedingungen**: stabile Kosten, planbare Refinanzierung, Förderungen. **(++)**
- › **Koordination** und professionelles Projektmanagement mit TK-Unternehmen, überregionalen Partnern und internen Stakeholdern. **(+)**
- › **Einheitliche Lösungen** und Standards für den gesamten Bestand statt Insellösungen oder sukzessiver Einzelprojekte. **(+)**
- › Technische Anforderungen wie Plug-and-Play, einfache Leitungsführung, Integration in bestehende Infrastrukturen. **(o)**

Netzbetreiber

- › Hohe Akzeptanz durch Qualität, saubere Umsetzung und klare **Kommunikation** mit Eigentümern und Mietern. **(++)**
- › Enge **Kooperation** mit der Wohnungswirtschaft: gemeinsame Projektteams, frühzeitige Abstimmung und Dialog statt Zwang. **(++)**
- › **Open-Access-Modelle** statt Insellösungen, um Netze besser auszulasten und Wettbewerb zu fördern. **(+)**
- › **Standardisierung** und einfache, minimalinvasive Technik (z. B. Plug-and-Play, weniger sperrige Installationen). **(+)**
- › Fokus auf Betrieb, Servicequalität und **Kundenerlebnis**, nicht nur auf den Ausbau selbst. **(o)**

Verbände

- › Klare **Kommunikation** mit Mietern über Ablauf, Mehrwert und Vorteile des Glasfaserausbaus. **(++)**
- › **Kooperation** & partnerschaftliche Abstimmung zwischen Netzbetreibern, Wohnungswirtschaft und Eigentümern statt Zwang. **(++)**
- › **Open-Access-Modelle** und Wettbewerb zur Sicherung von Wahlmöglichkeiten für Mieter und Investitionsanreizen. **(+)**
- › Politischer Wille & **Rahmenbedingungen**: Entbürokratisierung, schnelle Genehmigungsverfahren, rechtliche Klarheit (z. B. Umlagefähigkeit). **(+)**
- › Attraktive **Endkundenprodukte** und digitale Dienste (z. B. Smart Home, Online-Services) zur Steigerung der Take-up-Rate. **(+)**
- › Gesellschaftliche Akzeptanz & Bewusstsein für Digitalisierung fördern, z. B. durch Imagekampagnen, digitale Verwaltungsdienste. **(+)**

Studienergebnisse Expertenbefragung

Was sind die größten Herausforderungen beim FTTH-Ausbau?

Wohnungswirtschaft

- › Hohe **Komplexität** der Bestände: unterschiedliche Gebäudestrukturen, Eigentümerinteressen, technische Voraussetzungen, heterogene Bestandsstrukturen und Portfolios. **(++)**
- › **Genehmigungen** und **Abstimmung**: langwierige Bau- und Querungsgenehmigungen, Abstimmung mit Bezirksämtern, Versorgern und Eigentümern erforderlich. **(++)**
- › Tiefbaukapazitäten und **Fachkräftemangel**: limitierte Kapazitäten, Fehleranfälligkeit, Brandschutz. **(+)**
- › **Wirtschaftlichkeit** und Refinanzierung: Ausbaukosten vs. bezahlbare Mieten/Endkundenpreise, klar kalkulierte Investitionsmodelle notwendig. **(+)**
- › Akzeptanz bei **Mietern**: Nachfrage derzeit gering, bestehende schnelle Internetversorgung über Koax, Mieter müssen überzeugt werden. **(+)**
- › **Mehrfach-Infrastrukturen**: Kupfer, Koax und Glasfaser parallel → Nutzung und Refinanzierung müssen geklärt werden. **(+)**
- › **Koordination** & Zeitplanung: Projekte dauern oft länger als geplant, Wiederherstellung nach Tiefbauarbeiten muss koordiniert werden, Zugang zu Wohnungen sicherstellen. **(+)**

Netzbetreiber

- › **Preisaggressiver Wettbewerb** und Margendruck für Investoren. **(++)**
- › **Fachkräftemangel** und steigende Kosten im Tiefbau sowie bei Material und Löhnen. **(++)**
- › Mangelnde **Kooperation** / fehlender Open Access, stattdessen Marktabgrenzung und Überbau-Risiko. **(++)**
- › **Kommunikation** und Zustimmung der Eigentümer/Wohnungswirtschaft entscheidend – Zwang führt zum Scheitern. **(+)**
- › **Technische Hürden** in NE4/NE5: fehlende smarte, standardisierte Lösungen, Ende der Kupfertechnik. **(+)**
- › Spannung zwischen Standardisierung und individueller Anpassung pro Gebäude → Risiko von Verzögerungen oder Akzeptanzverlust. **(+)**

Verbände

- › **Regulatorische Unsicherheiten** und Risiken: Mitnutzungsrechte, Vergaberecht, unklare Rahmenbedingungen, drohende Eingriffe, fehlende Abschaltung des Kupfers. **(++)**
- › Unsichere Wettbewerbsumgebung / **Marktmacht** des **marktbeherrschenden Unternehmens**: strategischer Überbau, Einfluss auf Rentabilität und Investitionssicherheit. **(++)**
- › **Fachkräftemangel** und limitierte Tiefbau-/Inhouse-Kapazitäten, besonders in NE4-Bereich. **(+)**
- › **Kommunikation** und **Koordination** zwischen Netzbetreibern, Wohnungswirtschaft und Mietern entscheidend, sonst Verzögerungen und Akzeptanzprobleme. **(+)**
- › Geringe Nachfrage / fehlendes digitales Mindset bei **Mietern** → Ausbau nicht wirtschaftlich vollumfänglich tragfähig. **(+)**
- › **Attraktivität** der Angebote: Glasfaserprodukte müssen im Vergleich zu Koax überzeugen, sonst geringe Akzeptanz. **(o)**

Studienergebnisse Expertenbefragung

Im Rahmen des Experteninterviews wurden hinsichtlich TKG-Änderungen folgende Punkte thematisiert

Regelungen zur Mitnutzung der Infrastruktur

- **Wettbewerb** soll **auf den Glasfasernetzen** stattfinden, nicht zwischen parallelen Infrastrukturen. Dafür ist ein grundlegender **Paradigmenwechsel nötig**.
- **Investitionsschutz** für den Erstausbauer ist **essenziell**, um Glasfaserausbau zu ermöglichen und Anreize für Erstinvestitionen zu schaffen.
- **Fehlende Geschäftsmodelle** auf Netzebene 4 **verhindern Investitionen** und bremsen den Ausbau.
- Der **Zugang** zu einer Faser pro Wohneinheit im Rahmen von Open-Access-Kooperationen muss insbesondere bei Nichtvorhandensein von tragfähigen Alternativen (Bitstrom usw.) vorhanden sein, allerdings zu **marktgerechten Entgelten, die den Investitionsschutz** der Infrastruktur nicht gefährden
- **Pauschale Mitnutzungsentgelte** sind nicht sachgerecht und **werden abgelehnt**; differenzierte, kostenbasierte und wettbewerbsgerechte Modelle sind erforderlich.
- Die **Bestimmung** angemessener Entgelte funktioniert aktuell **durch den Markt** – eine zusätzliche Regulierung ist nicht notwendig.
- Die **Konzernklausel** behindert Investitionen und Kooperationen, insbesondere in der Wohnungswirtschaft, und **sollte abgeschafft werden**. Eine zusätzliche Unsicherheit besteht durch die Verbindung kommunaler Unternehmen mit der Wohnungswirtschaft.

Duldungspflicht

- Eine pauschale oder gesetzliche vollumfängliche **Duldungspflicht** wird **abgelehnt**, eine Duldungspflicht unter Auflagen **sehr kritisch bewertet**, weil sie die Planungs- und Investitionssicherheit gefährden kann.
- Zugang zum Gebäude ist vor allem bei kleinen Eigentümern oder WEG schwierig, deshalb wird eine offene **Kommunikation** mit Eigentümern und klare Verantwortlichkeiten bei Brandschutz und Schadstoffen betont.
- Die Experten fordern eine stärkere Betonung von Kooperation, **Mitbestimmung und Wahrung der Auswahlrechte** für die Wohnungswirtschaft, statt Zwangsregelungen.
- Die aktuellen gesetzlichen Regelungen nach GIA Art. 11 Abs. 4 werden grundsätzlich als ausreichend angesehen, wenn sie klar angewendet werden.
- **Mindestbedingungen** für ein etwaiges Recht auf Vollausbau **müssen eindeutig, nachvollziehbar und umfassender formuliert sein** (z. B. Nachweis von Endkundenverträgen, statt einem Endkundenvertrag besser eine Quotenlösung (Definition Bezugsgröße zu klären: Hauseingang, Baukörper, Wirtschaftseinheit etc.); existiert bereits eine Strategie, Ausschreibung oder Vertrag, muss ein sofortiges **Verweigerungsrecht** möglich sein.
- Wer ein Vollausbaurecht in Anspruch nehmen will, muss nachweisen, dass er verschiedene **Open-Access-Partner** anbietet – eine alleinige Versorgung muss vermieden werden.
- Die Experten fordern die **Wahrung von Auswahlrechten und Mitbestimmung** für die Wohnungswirtschaft sowie realistische Fristen und einen Schwerpunkt auf **Kooperation statt Pflicht**.

Studienergebnisse Expertenbefragung

Im Rahmen des Experteninterviews wurden hinsichtlich TKG-Änderungen folgende Punkte thematisiert

Kupfer-Glas-Migration

- Die **Abschaltung** der **Kupferinfrastruktur** ist aus Expertensicht auf längere Sicht **unvermeidlich**, um ineffiziente Doppelstrukturen zu vermeiden.
- Die Kupferabschaltung darf **erst** erfolgen, wenn ein hochwertiges, **flächendeckendes Glasfasernetz** verfügbar ist; bevorzugt wird eine freiwillige Migration, eine Zwangsmigration wird abgelehnt.
- Die Kupfer-Glas-Migration muss sich an der **Nachfrage der Endkunden** in den jeweiligen Netzen orientieren; ein starrer gesetzlicher Zeitplan für die Migration wird kritisch gesehen.
- Über die geplanten Schritte und den Zeitrahmen der Kupfer-Glas-Migration soll **frühzeitig und transparent informiert** werden; eine klare, rechtssichere und nachvollziehbare **Migrationsstrategie** ist unerlässlich.

Glasfaserbereitstellungsentgelt (GBE)

- Das GBE wird in der Praxis bislang **wenig genutzt** und als **wenig wirksam** bewertet.
- Eine Anhebung des GBE wird **grundsätzlich begrüßt**, aber die derzeit vorgeschlagenen Zugangsentgelte (z. B. 60 € netto) werden als **zu niedrig** angesehen; eine **stärkere Umlagefähigkeit** der Betriebskosten wird gefordert.
- Um die Akzeptanz zu erhöhen, wird empfohlen, das GBE mit einem attraktiven **Basis-Internetdienst** zu verknüpfen, der für die Mieter einen sichtbaren Mehrwert schafft.
- Die Einführung pauschaler Umlagemodelle sowie komplizierter Nachweispflichten erschweren die praktische Umsetzung und stoßen auf breite Kritik.
- Die **Verlängerung** der GBE-Regelungen bis Ende 2032 wird **überwiegend positiv** bewertet, vor allem zur Steigerung der Attraktivität und Aktivierung des Ausbaus.

Studienergebnisse Expertenbefragung

Im Rahmen des Experteninterviews wurden hinsichtlich TKG-Änderungen folgende Punkte thematisiert

Gigabit Infrastructure Act (GIA)

- Möglichkeit zur **Ablehnung der Mitnutzung** (Art. 3 Abs. 6 GIA)
 - Die Möglichkeit zur Ablehnung wird begrüßt, da sie Investitionsschutz bietet und Überbauungen vermeidet.
 - **Klare Kriterien** für „tragfähige Alternativen“ sind notwendig, um Streitigkeiten zu verhindern.
 - Transparente Prozesse und kurze Entscheidungsfristen werden gefordert.
- **Open Access** (Anbiervielfalt für Endkunden)
 - Offene Netze werden als **entscheidend** für **Wettbewerb** und Mieterfreundlichkeit bewertet.
 - Ein einfacher und diskriminierungsfreier Netzzugang muss die Wahlfreiheit der Endkunden stärken.
 - Die Wohnungswirtschaft lehnt Monopolstrukturen ab und fordert faire Zugangsbedingungen.
- **Verhinderung Gebäudestich** bei vorhandenen Alternativen
 - Zustimmung, wenn ein leistungsfähiger Anschluss bereits besteht und Überbauung vermeidbar ist.
 - Rechtssicherheit für Eigentümer wird verlangt, um unnötige Baumaßnahmen zu verhindern.
 - Einheitliche technische Nachweise sollen die Umsetzung vereinfachen.
- **Technische Richtlinie** NE 4
 - **Klare technische Standards** für Gebäudenetze werden befürwortet, um Kompatibilität sicherzustellen.
 - Vorgaben müssen praxisnah und wirtschaftlich umsetzbar sein.
 - Einheitliche Dokumentation und Qualitätssicherung gefordert.

Studienergebnisse Expertenbefragung

**Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des FTTH-Ausbaus in Deutschland?
Welche Empfehlungen würden Sie anderen Wohnungsunternehmen geben?**

Wohnungswirtschaft

- › FTTH wird langfristig **Standardinfrastruktur** / **Vollausbau** bevorzugt, fragmentierte oder sukzessive Lösungen werden abgelehnt. **(++)**
- › **Kooperation** mit professionellen Partnern und/oder Carriern für standardisierte Prozesse und Marktakzeptanz. **(++)**
- › **Einheitliche Strukturen** und Standards schaffen, Doppelstrukturen vermeiden, klare Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern. **(++)**
- › Glasfaser-Ausbau **strategisch planen**: Kapazitäten, Zeitplanung, Investitionszyklen berücksichtigen, ggf. gekoppelt mit Sanierungsmaßnahmen. **(++)**
- › **Wohnungswirtschaft** sollte aktiv werden: kennt Mieter, kann sozialverträgliche Investitionen („Sozialrendite“) realisieren. **(+)**
- › Konkurrenz und **Wettbewerb** berücksichtigen: problematische Beziehungen zu TK-Unternehmen, Zusammenarbeit zur Marktakzeptanz sinnvoll. **(+)**
- › **Kupfernetze** transparent auslaufen lassen: klare Orientierung für Marktakteure, Neubau ausschließlich FTTH. **(+)**

Netzbetreiber

- › FTTH wird langfristig **Standardinfrastruktur**, Koax bleibt in Teilbereichen relevant. **(++)**
- › **Kooperation mit Wohnungswirtschaft** entscheidend: Gesamtkonzepte statt Einzellösungen, gemeinsame Lösungen mit Eigentümern und Verbänden. **(++)**
- › **Open Access** / Wettbewerb fördern: Offenheit der Netze für mehrere Anbieter belebt das Geschäft. **(++)**
- › **Priorisierung** nach Bedarf, Akzeptanz und Kapazitäten statt nach Schnelligkeit allein. **(+)**
- › Kundenorientierte Technik und klare **Kommunikation**: smarte, minimalinvasive Lösungen erhöhen Akzeptanz. **(+)**

Recht

- › Zukunft: Fokus sollte auf **Erstausbau** und Kooperationsmodellen liegen, nicht auf physischem Infrastrukturwettbewerb. **(++)**
- › **Wettbewerb** müsse auf **Dienstebene** stattfinden, nicht auf Netzebene. **(++)**
- › Gefahr: **marktbeherrschendes Unternehmen** setzt durch **Überbau** Strategien der Wettbewerber außer Kraft. **(++)**
- › **Kooperationen** mit Netzbetreibern suchen. **(+)**

Verbände

- › FTTH wird **Standardinfrastruktur**, Neubau konsequent mit Glasfaser, Bestandsbau zunehmend ausbauen. **(++)**
- › **Kooperation** mit Wohnungswirtschaft entscheidend, praxisnahe, abgestimmte Lösungen bevorzugt, weniger Regulierung/Bürokratie. **(++)**
- › Markt mit mehreren Akteuren / **Wettbewerb notwendig**, Ausbau nicht allein durch marktbeherrschendes Unternehmen. **(++)**
- › Refinanzierbare, attraktive Angebote für Mieter entscheidend: Mehrwert sichtbar, nicht nur Infrastruktur. **(++)**
- › Ausbauziele flächendeckend bis 2030 unrealistisch, Homes Passed eher erreichbar, Homes Connected bis ca. 2040. **(+)**
- › Politische und regulatorische **Rahmenbedingungen** entscheidend, klare Vorgaben notwendig, regulatorische Eingriffe könnten Ausbau behindern. **(+)**
- › **Wohnungswirtschaft** soll aktiv werden, eigene Use Cases entwickeln (Hausverwaltung, Smart Services, CO₂-Reduktion). **(o)**

SCHLUSS- FOLGERUNGEN



Schlussfolgerungen

Wohnungswirtschaft forciert Glasfaser-Vollausbau

Die Mehrheit der Wohnungsunternehmen strebt eine flächendeckende, strukturierte FTTH-Erschließung bis 2035 an. Neubauten werden bereits konsequent mit Glasfaser ausgestattet, im Bestand wächst die Ausbaupipeline stetig.

FTTH-Ausbau als Projekt, nicht mit der Brechstange

Großflächiger Zwangsausbau wird abgelehnt. Stattdessen fordert die Wohnungswirtschaft Ausbauprojekte mit klaren Investitionsplänen, abgestimmten Ausschreibungen und Kooperationen aller Beteiligten.

Kooperation statt Zwang: Wohnungswirtschaft fordert partnerschaftliche Lösungen

Die Wohnungswirtschaft spricht sich klar gegen regulatorischen Zwang aus und setzt auf freiwillige Kooperationen mit Netzbetreibern, um Planungssicherheit und Akzeptanz zu gewährleisten.

Fachkräftemangel und lange Genehmigungsprozesse bremsen Ausbau

Komplexe Genehmigungsprozesse in der NE 3, Engpässen bei Fachkräften und Komplexität des NE 4-Ausbaus verzögern Ausbauprojekte erheblich.

Regulatorische Eingriffe hemmen Ausbau

Duldungspflichten, Mitnutzungsrechte und unklare TKG-Regelungen werden kritisch gesehen. Die Wohnungswirtschaft fordert klare Rahmenbedingungen und Schutz bestehender Ausbaukooperationen.

Standardisierung und klare Kommunikation gefordert

Die Wohnungswirtschaft plädiert für einheitliche technische Standards und eine transparente Kommunikation mit Mietern, Netzbetreibern und Behörden, um den Ausbau effizienter zu gestalten.

Wettbewerb auf dem Glasfasernetz statt Doppelausbau

Die Wohnungswirtschaft fordert einen Paradigmenwechsel: Statt kostspieligem Überbau und Doppelstrukturen soll der Wettbewerb auf Dienste- und Anbieterebene stattfinden. Offene Netze und Kooperationen sichern Investitionen und fördern faire Marktbedingungen.

Marktbeherrschendes Unternehmen gefährdet Wettbewerb

Strategischer Überbau durch das marktbeherrschende Unternehmen und mangelnde Open-Access-Modelle gefährden faire Investitionsbedingungen.



Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung
BMDS	Bundesministerium für Digitales und Staatsmodernisierung
BREKO	Bundesverband Breitbandkommunikation e.V.
FTTB	Fiber to the Building (Glasfaser bis ins Gebäude)
FTTH	Fiber to the Home (Glasfaser bis in die Wohneinheit)
GBE	Glasfaserbereitstellungsentgelt
GIA	Gigabit Infrastructure Act
NE 4	Netzebene 4
TKG	Telekommunikationsgesetz
WE	Wohneinheiten

VIELEN DANK FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!



Emanuel Hell
Chief Commercial Officer (CCO)
Leiter WoWi & Smart City
Mail: EM.Hell@TKI-Chemnitz.de

Bei Fragen oder weiterem Interesse steht Ihnen Emanuel Hell gern zur Verfügung!

