

# Der Ausbau von und der Zugang zur gebäudeinternen Glasfaserinfrastruktur

---

VATM Inhaus Forum

Dr. Sonia Strube Martins

09.07.2026

# Agenda

- Ausbau von Glasfaserinfrastruktur in Gebäuden
- Mitnutzung bestehender physischer Infrastruktur in Gebäuden und Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss (Glasfaserverkabelung)
- Rahmenbedingungen für die Mitnutzung bestehender physischer Infrastruktur – Ausbau
- Rahmenbedingungen für den Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss
- Fazit

# Ausbau von Gebäudenetzen

- Schere zwischen Homes Passed und Homes Connected
- Ein auf Homes Passed fokussierter Ausbau fördert nicht die Nachfrage und ist mit deutlich höheren Ausbaukosten verbunden (sequentieller Ausbau vs. Ausbau in einem Zug)
- Hemmnisse beim Ausbau
  - Identifizierung von Gebäudeeigentümern
  - Gebäudeeigentümer Verweigern Zugang (z.B. weil Glasfaserausbau im Gebäude mit den Renovierungsplänen (z. B. von Heizungssystemen) koordiniert werden muss oder weil sie bereits mit einem anderen Betreiber vertragliche Regelungen zur Aufrüstung der gebäudeinternen Infrastruktur auf Glasfaser getroffen haben)
  - Fehlende Durchsetzung der aktuell geltenden Ausbauverpflichtung
  - Nachfrageorientierter Ausbau statt Vollausbau
  - Fehlende Rahmenbedingungen für einen effizienten Zugang zu Gebäudenetzen

# Mitnutzung physischer Infrastruktur und Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss

Herstellung der gebäudeinternen  
Glasfaserinfrastruktur (Ausbau)  
(erster Netzbetreiber/  
Gebäudeeigentümer)

- **Ausbauverpflichtung und Standardisierung** für neue/umfangreich renovierte Gebäude, für die Baugenehmigung beantragt wurde und bei umfangreichen Renovierungen von Gebäuden nach Artikel 2 der Energieeffizienz-Richtlinie
- **Zugang zum Gebäude**
- **Mitnutzung bestehender physischer Infrastruktur** (z.B. Leerrohre und Kabelschächte)
- **Verpflichtung zur Standardisierung für bestehende Gebäude fehlt im Gigabit Infrastructure Act**

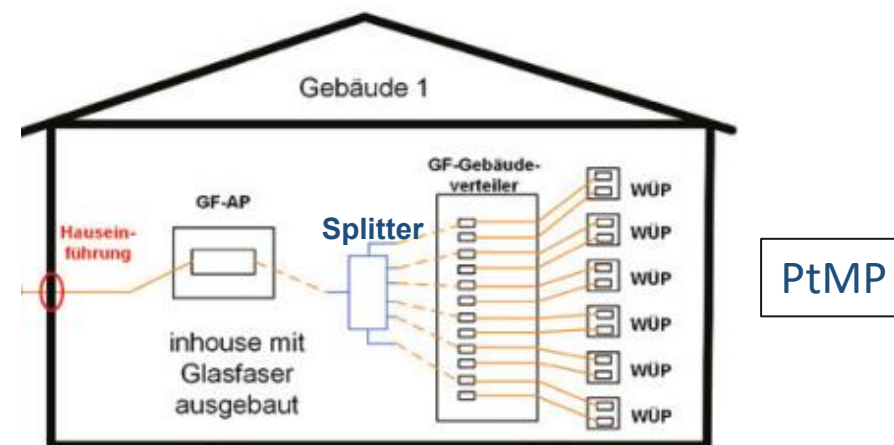
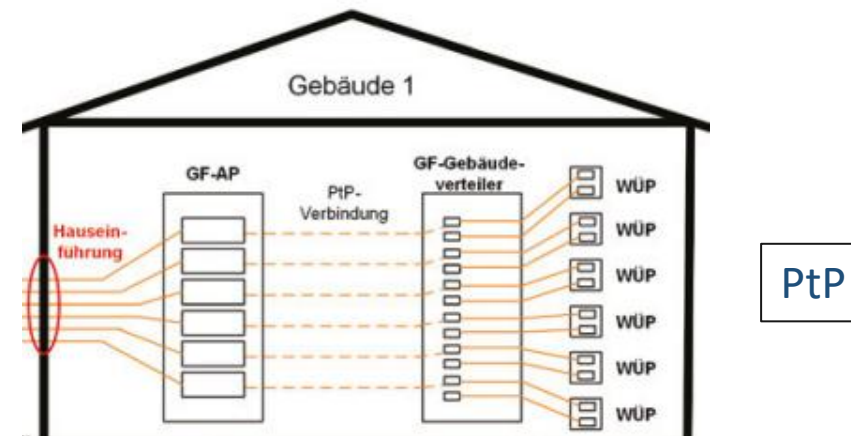
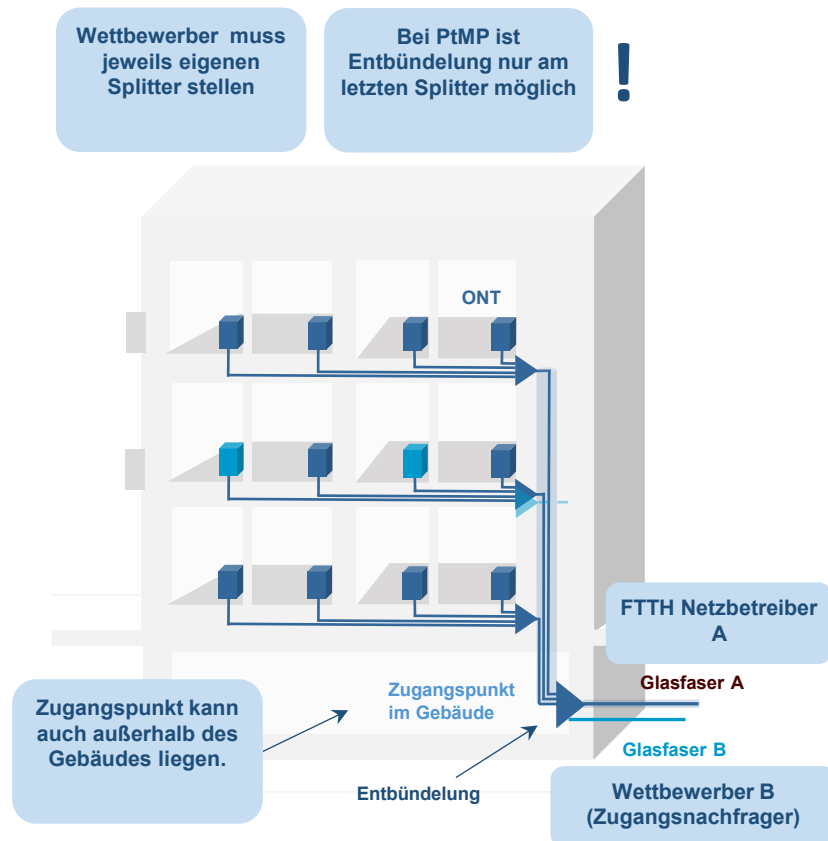
Zugang zum  
Gebäude und  
Mitnutzung  
physischer  
Infrastruktur

Zugang zum Glasfaserbasierten  
Wohnungsanschluss  
(Netzbetreiber bauen im  
Anschlussnetz bis zum  
Gebäude/ersten  
Konzentrationspunkt aus)

- **Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss** (Glasfaserverkabelung) im Gebäude oder am ersten Konzentrationspunkt
- Sowohl **entbündelter Zugang zum einzelnen Wohnungsanschluss** als auch **Zugang zu allen Wohnungsanschlüssen eines Gebäudes**

Zugang zum  
glasfaserbasierten  
Wohnungsanschluss

# Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss



# Rahmenbedingungen für die Mitnutzung physischer Infrastruktur – Ausbau

- **Mitnutzung physischer Infrastruktur - Preissetzung**
  - Physische Infrastruktur gehört Gebäudeeigentümer: unentgeltlicher Zugang
  - Physische Infrastruktur gehört Netzbetreiber (ggf. ist Glasfaserverkabelung bereits Bestandteil der Infrastruktur):
    - Priorität von Zugang zu vorhandener Glasfaserinfrastruktur vor Duplizierung der Glasfaserverkabelung
    - Entgeltmaßstab festlegen
    - Empfehlung: Kostenorientierung ggf. mit Investitionsanreiz

# Zugang zu Gebäudenetzen

Zugang zur gebäudeinternen Infrastruktur bzw. bis zum ersten Verteilerpunkt ist erforderlich, da diese Netzinfrastuktur (vom Endpunkt beim Endnutzer) bis zu diesem Zugangspunkt ökonomisch nicht effizient replizierbar ist oder dies technisch nicht möglich ist.

- ⇒ verhindern, dass für die nicht replizierbare Infrastruktur (und dann auch für das gesamte Zugangsnetz) eine Monopolposition für den erstausbauenden Netzbetreiber entsteht
- ⇒ Zugang zur gebäudeinternen Verkabelung auf passiver Ebene
- ⇒ fehlender Zugang zur gebäudeinternen Infrastruktur verzögert Glasfaserausbau und kann effizienten Infrastrukturwettbewerb verhindern

# Rahmenbedingungen für den Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss - Zugangspunkt und Zugangsmodell

- Zugangspunkt **im Gebäude oder am ersten Konzentrations- und Verteilerpunkt**
  - ⇒ Entscheidung über Zugangspunkt
- Zugangsmodell: Beide Zugangsvarianten sicherstellen:
  - ⇒ Zugang zum **einzelnen Wohnungsanschluss** (entbündelte Glasfaser)
  - ⇒ Zugang **zu allen Wohnungsanschlüssen im Gebäude** („Ko-Invest“) setzt den Ausbau im Mehrfasermmodell voraus (Standardisierung)
- Wenn Glasfaserausbau bereits geplant ist (Gebäudeeigentümer hat z.B. Gestattungsvertrag mit (Kabel)Netzbetreiber abgeschlossen): **Ausbauverpflichtung für vertraglich Verpflichteten und mit einem Gestattungsvertrag ausgestatteten Betreiber** für einen nachgefragten Wohnungsanschluss eines anderen Betreibers, der in dem betreffenden Gebiet ein Zugangsnetz betreibt oder baut. Zugangsanspruch muss **innerhalb einer angemessenen Frist** umgesetzt sein.
- Kein befristetes Zugangsverweigerungsrecht, weil dies den Infrastrukturwettbewerb auf Dauer unmöglich macht (der zweite Netzbetreiber erreicht dann nicht den kritischen Marktanteil für Profitabilität)

# Rahmenbedingungen für den Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss - Preissetzung

Erster Netzbetreiber ist NE3/NE4 Netzbetreiber, der eigenfinanziert ausbaut

## 1) Zugang zum einzelnen Wohnungsanschluss

- Entgeltmaßstab festlegen
- Empfehlung: Kostenorientierung
- Gegebenenfalls Investitionsanreize stärken durch VHCN-Zuschlag entsprechend Gigabitempfehlung / WACC Notice der Europäischen Kommission

## 3) Zugang zu allen Wohnungsanschlüssen im Gebäude

- Entgeltmaßstab festlegen
- Empfehlung: symmetrische Aufteilung der Investitionsaufwendungen zwischen den Netzbetreibern, die Glasfaserinfrastruktur nutzen, um alle (potentiellen) Endkunden im Gebäude zu versorgen

## 4) Gebäudeweise Entscheidung über Zugang und Entgelte wäre de facto prohibitiv für den Zugang zur gebäudeinternen Glasfaserverkabelung

=> Pauschale kostenorientierte Entgelte basierend auf durchschnittlichen Kosten

# Rahmenbedingungen für den Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss - Preissetzung

Gebäudeeigentümer investiert in gebäudeinterne Glasfaserinfrastruktur

- Abgeltung seiner Investitionen durch Wertsteigerung des Gebäudes
  - Kostenorientiertes pauschales Entgelt für zusätzliche Kosten des Zugangs zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss (keine Abgeltung von Kapital- und Betriebskosten)
- Beim Glasfaserbereitstellungsentgelt und bei der Modernisierungsumlage Pauschalentgelt für die zusätzlichen Kosten des Zugangs
  - Abgeltung von Kapital- und Betriebskosten durch den Mieter

- Regelungen im § 144 TKG-Entwurf sind zu begrüßen (Recht auf Vollausbau, Gebäudeeigentümer kann dieses Recht abwehren, wenn er die gebäudeinterne Infrastruktur selbst oder durch einen Dritten innerhalb von 24 Monaten errichtet)
  - **(Effizienter) Infrastrukturwettbewerb im Anschlussnetz** funktioniert nur, wenn **Zugang zur Glasfaserinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern (MFH) zu fairen, nichtdiskriminierenden, transparenten und angemessenen Bedingungen** gewährt wird.
    - Der Bottleneck in der Gebäudeinfrastruktur darf nicht dazu führen, dass auch im Zugangsnetz kein Infrastrukturwettbewerb entstehen kann. Der Zugang zum glasfaserbasierten Wohnungsanschluss darf auch nicht mit dem Verweis auf aktive Vorleistungsprodukte abgewehrt werden können.
- ⇒ § 22b im TKG-Entwurf bietet die Chance, Rahmenbedingungen für effizienten Zugang zu Gebäudenetzen zu schaffen



---

WIK-Consult GmbH

Rhöndorfer Str. 68  
53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 2224-9225-0  
Fax: +49 2224-9225-68  
E-Mail: [info@wik.org](mailto:info@wik.org)

[www.wik-consult.com](http://www.wik-consult.com)