Immobilien Analyse | by EBZ BUSINESS SCHOOL

FOLGE 53 // OKTOBER 026



Prof. Dr. Markus Knüfermann
Volkswirtschaftslehre, insb. Mikro- und Makroökonomie und internationale Wirtschaftsbeziehungen, EBZ Business School

INTRO

Der vorliegende Beitrag diskutiert die Bedeutung und Intensität des Glasfasernetzausbaus in Deutschland aus Sicht der Wohnungswirtschaft. Dazu stehen Treiber und Hemmnisse der Entwicklung im Fokus. Abschließend wird auf Grund der Vielzahl von Wohneinheiten deutscher Wohnungsunternehmen die Diskussion angestoßen, für Anschlüsse der Wohneinheiten an das Glasfasernetz eine Gebühr zu erheben. Schließlich sind Netzbetreiber bemüht, durch Nutzung des Immobilieneigentums von Wohnungsunternehmen eigene Erträge zu generieren.

Glasfasernetz und Internet-Nutzungsverhalten von Privathaushalten

Eine Forschungsskizze für die Wohnungswirtschaft

1. Einleitung und Problemstellung

Der Ausbau des Glasfaserkabelnetzes für Telekommunikationsdienste in Deutschland ist ein heikles Thema. Zum einen liegt die Ausbauintensität immer noch weit hinter dem Durchschnitt aller OECD[1]-Staaten. Zum anderen verfügt Deutschland in weiten Teilen auf Basis moderner Übertragungstechnologien über breitbandfähige Kupferkabelnetze. Dazu wird politisch diskutiert, die Kupferkabel hoheitlich abschalten zu lassen, um den weiteren Glasfaserausbau zu erzwingen – womit selbstverständlich eine fatale Politikintervention in marktwirtschaftliche Strukturen und Prozesse gemeint ist. Der Markt selbst, konkret die Nachfrage seitens privater Haushalte insbesondere nach Glasfaseranschlüssen in der Breite, bleibt immer noch aus. Denn, siehe oben, Breitbandanschlüsse sind bislang auch alltagsausreichend über die bestehenden Netze möglich. Deutschen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern liegen, diesen Schluss legen viele Gespräche des Autors nahe, kaum bis keine entsprechenden Anfragen in Regionen mit vorhandenen breitbandfähigen Netzstrukturen vor.

Warum also Glasfaser? Weil es eine Zukunftstechnik bei Übertragungswegen für Telekommunikationsdienste ist. Der Ausbau ist eine Investition in die Zukunft. Allerdings ist aus der Telekommunikationswirtschaft bekannt, dass erweiterte Übertragungsbandbreiten schnell durch den Ausbau von software-gestützten Anwendungssystemen aufgebraucht werden. Dennoch verbesserte sich zurückliegend die Gesamtqualität der Telekommunikationsdienste nach dem Bandbreitenausbau. Es macht letztlich wenig Sinn, auf den Ausbau zu verzichten. Über das Knie gebro-

1. *OECD = Organisation for Economic Co-operation and Development.*

chen werden muss er aber auch nicht, lässt sich konstatieren (siehe unten Teil 2).

Wenn Gebäude an das Glasfasernetz angeschlossen werden, verläuft es derzeit nach folgendem Muster: Netzbetreiber wenden sich an die Immobilieneigentümer. Sie bieten den kostenfreien Anschluss an, wenn er zeitnah beauftragt wird. Zukünftige Anschlüsse wären dann kostenpflichtig. Die Anschlüsse sind in der Regel Open Access-fähig, das heißt, über die Leitungen können dritte Parteien z. B. Internet-Zungangsdienste vermarkten bzw. liefern. Immobilieneigentümer lassen in diesen Fällen Netzbetreiber am Immobilieneigentum arbeiten, Infrastrukturen aufbauen und später über das Eigentum Erträge generieren. Immobilieneigentümer mögen sich davon eine Wertsteigerung der Immobilie erhoffen. Sie lässt sich aber nicht zeitnah in Mietsteigerungen für Eigentümer transformieren. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wäre deshalb für den Immobilienzugang eine Gebühr zu erheben. Ob die Anschlüsse im Ergebnis auch in Service-Verträgen münden, ist dabei nicht das Problem der Immobilieneigentümer.

Der vorliegende Beitrag widmet sich deshalb der Beantwortung folgender Fragen:

- Wie bedeutend ist aus volkswirtschaftlicher Sicht ein schneller Weiterausbau des deutschen Glasfasernetzes?
- Was sind Treiber, was Hemmnisse des Netzausbaus?
- Wie können Immobilieneigentümer Erträge aus Netzanschlüssen generieren?
- Letztlich gilt es aufzuzeigen, welche kooperativen Forschungen insbesondere für Wohnungsunternehmen und angewandte Wissenschaft notwendig sind, um die zuvor formulierten Fragen empirisch fundiert zu beantworten?

2. Marktentwicklungen für Internet-Zugänge privater Haushalte

Der deutsche Markt für Telekommunikationsdienste ist im internationalen Vergleich ein besonderer Markt. Erst zum Jahresbeginn 1998 fiel nämlich das bis dato geltende Monopol der Deutsche Telekom AG für festnetzbasierte Sprachtelefonie. Wesentliche Treiber der Telekommunikationswirtschaft waren aber nicht festnetzbasierte Telefoniedienste, sondern die Nutzung dieser Datenleitungen als Übertragungswege in direkter Anschlussform und indirekt als Zugang zur Internet-Technologie (= sogenannte Vermittlungsleistungsnetze). Insbesondere der Finanzsektor entwickelte zum Ende der 1990er Jahre einen nachhaltigen Nachfragesog für die Schnittstellen zu Kundinnen und Kunden (= Front-Office) sowie im Rahmen der eigenen Back-Office-Aktivitäten.

Infrastrukturelle Basis der Übertragungswege war in Deutschland damals das bereits verbaute und finanzierte Kupferkabelnetz (= Kupferdoppeladern). Innovative Technologien ermöglichten es im Weiteren, Datenübertragungsbandbreiten massiv auszubauen. Dennoch war bereits Ende der 1990er Jahre erwartet worden, dass diese Technologien im Zuge der weltweiten Digitalisierung auf Bandbreitenrestriktionen stoßen sollten. Entsprechend lagen Überlegungen nahe, das bestehende Kupferkabelnetz durch innovativere Netze zu ersetzen. „Glasfaserübertragungswege und die Digitalisierung der Vermittlungstechnik, die die Entwicklung integrierter TK-Netze auf qualitativ hohem Niveau fördern, sind dafür Beispiele."[2], wie Gerpott/Knüfermann bereits 1999 postulierten. Gleichzeitig wurde aber auch ein Wettbewerb der Netze erkannt. Ein Glasfasernetzausbau sei wegen der „… hohen Anschlußinvestitionen pro Kunde […] betriebswirtschaftlich nur dann vertretbar, wenn der jeweilige einzelne Endkunde eine große TK-Verkehrsmenge aufweist, also die hohe Übertragungskapazität der Glasfaser auch genutzt wird, so daß die TK-Diensteumsatzerlöse des Kunden die einmaligen Investitionen und laufenden Betriebskosten der Glasfaseranschlußleitung decken."[3] Damals ging Gerpott (1998, S. 18) noch davon aus, dass diese Anforderung primär durch Geschäftskunden erfüllbar sei. Über die letzten Jahr(zehnt)e hinweg zogen mit Streaming und Gaming jedoch immer mehr breitbandbasierte Dienste in die Privathaushalte ein. In einer im Jahr 2025 durchgeführten empirischen Studie mit 1.050 Probanden, von den rund ein Viertel Glasfaseranschlüsse nutzte, kommen Winzer/Ebert-Pappert (2026) aber zu folgendem indikativen Ergebnis:

2. *Gerpott/Knüfermann 1999, S. 128 (TK-Netze = Telekommunikationsnetze).*
3. *Gerpott 1998, S. 18.*

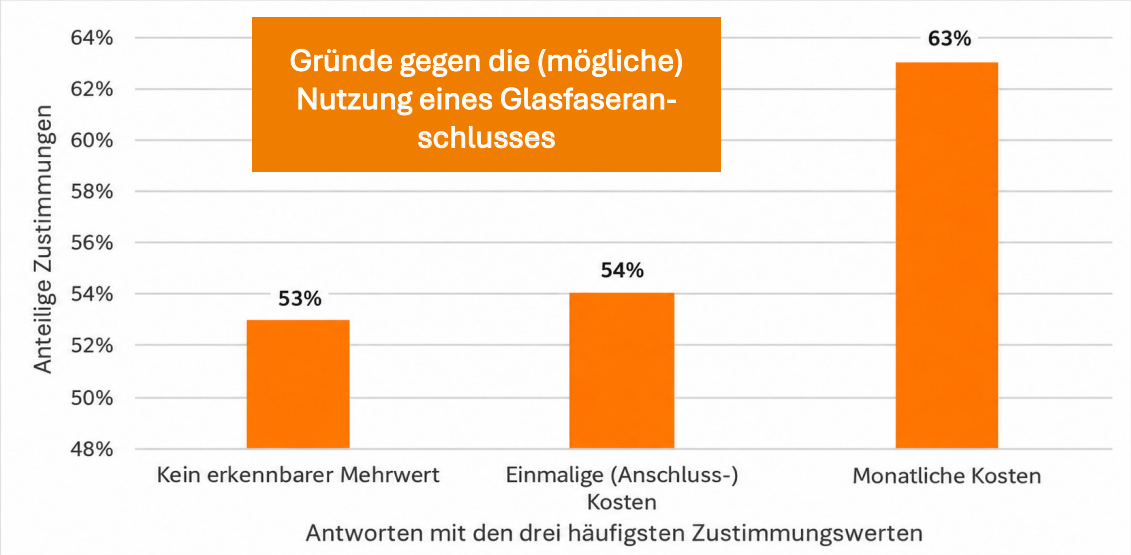


Abbildung 1: Gründe gegen die Nutzung von Glasfaseranschlüssen bei optionalen Anschlussmöglichkeiten – Antworten mit den drei häufigsten Zustimmungswerten

Datenquelle: Winzer/Ebert-Pappert 2026, S. 29 (Abb. 4).

„Die am häufigsten genutzten Dienste sind „normale" Internetrecherchen und -transaktionen (inkl. E-Mail-Verkehr), welche in der Regel keine besonderen Anforderungen an die („Download"-) Geschwindigkeiten oder Latenzzeiten stellen und daher in der Regel ohne Qualitätsverlust mit normalen Breitbandschlüssen (mit 25 oder 50 Mbit/s „Download"-Geschwindigkeit) genutzt werden können. Auch die zweitwichtigste Dienstekategorie „Streaming" lässt sich– sofern nicht mehrere Videostreams parallel genutzt werden– z.B. mit einem 50-Mbit/s-Anschluss meist ohne wahrnehmbare Qualitätseinbußen nutzen. Für die dritthäufigste Dienstenutzung „Telefonie" reichen ohnehin recht geringe Bandbreiten aus."[4] Bei weiteren rund einem Viertel der Probanden ohne Glasfasernutzung, bei denen aber die Nutzung direkt möglich wäre, nannten gemäß Abbildung 1 über die Hälfte als Gründe: „Kein (erkennbarer) Mehrwert" (= 53 %), „Einmalige (Anschluss-) Kosten" (= 54 %) und „Monatliche Kosten" (= 63 %).

Das Glasfasernetz wurde in Deutschland nicht in dem Maße auf- bzw. ausgebaut, wie es eine Vielzahl anderer Volkswirtschaften taten. In Deutschland blieben bis heute DSL-(Digital-Subscriber-Line-)Technologien auf Kupferkabelnetzbasis vorherrschend. Im Juni 2024 betrug der Anteil von Glasfaseranschlüssen an allen stationären Breitbandanschlüssen in Deutschland lediglich 12,17 % und lag damit unterhalb des Durchschnitts aller OECD-Staaten in Höhe von 44,63 %; führend war Island mit einem Anteil in Höhe von 90,93 %; selbst Kolumbien mit 40,03 %, Chile mit 70,13 % und Rumänien mit 84,09 % hatten ein (relativ betrachtet) ausgebauteres Glasfasernetz als Deutschland.[5]

Hemmnisse des Netzausbaus

Das in Deutschland lange bestehende Kupferkabelnetz lässt sich zusammenfassend als Hemmnis des Glasfasernetzausbaus ansehen. Schließlich erscheint es so, als lieferten die kupferkabelbasierten Datenübertragungswege mittels innovativer Technologien bereits genug Bandbreite für ihre Nutzer und Nutzerinnen. Trotzdem wird seitens der deutschen Wirtschaft und Wissenschaft der Glasfasernetz-

4. *Winzer/Ebert-Pappert 2026, S. 30.*
5. *Datenquelle: Statista 2026.*

ausbau eindringlich gefordert. So heißt es: „Deutschland habe beim Glasfaserausbau ‚noch einiges aufzuholen – aber das passiert gerade', sagte Jens Böcker, Professor an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg …"[6]; „Seit sagenhaften 40 Jahren plant die Politik vergeblich ein flächendeckendes Glasfasernetz – und gefährdet damit Deutschlands digitale Zukunft."[7]; „Der Staat bremst den Netzausbau"[8]; „Deutschland droht der Glasfaserkollaps"[9].

Knips/Wernick (2026) zeigen noch weitere Hemmnisse der geringen Ausbaudynamik in Deutschland auf: „Neben mangelnder Nachfrage und steigenden Baukosten werden auch steigende Finanzierungskosten infolge des Endes der Nullzinspolitik als Ursache genannt."[10] Dabei spielt nicht nur das veränderte Marktzinsniveau seit Anfang 2022 eine Rolle. Vielmehr liefern die Strukturen von Projektfinanzierungen für Netzbetreiber ein inhärentes Problem: Klassische Finanzierungen via Anleihen oder bilateraler Darlehen erfordern plausibel zu erwartende Zahlungsströme. In Netzauf- und -ausbauphasen sind sie aber nicht vorhanden. Für die komplexeren, strukturierten (Projekt-)Finanzierungen sind die Kapitalbedarfe der privaten Netzbetreiber gewöhnlich zu klein – anders bei der teilstaatlichen Deutsche Telekom AG.[11] Häufig greifen private Wettbewerbsunternehmen daher auf Privatinvestoren zurück, die Eigenkapital liefern, aber entsprechend höhere Renditen als Fremdkapitalgeber fordern. Insofern reizen Netzauf- und Ausbau auch an dieser Stelle häufig die Anlagegeduld der Investoren aus. Es kann zu Rückzügen und Rückabwicklungen bis zu Insolvenzen der Gesellschaften führen.[12]

Hinzu kommen deshalb Wettbewerbsaspekte. Schließlich können marktbeherrschende Unternehmen, in diesem Fall die ehemalige Monopolistin Deutsche Telekom AG, jüngere Privatunternehmen verdrängen. Dazu ist im Nachgang das Zurückfahren des eigenen Ausbauengagements möglich. Schließlich verfügt nur die Deutsche Telekom AG über das ausgebaute und betriebswirtschaftlich abgeschriebene Kupferkabelnetz und ist somit dennoch in der Lage, Privathaushalte mit Breitbandanschlüssen zu bedienen.

Die Deutsche Telekom AG verfügt als ehemalige Monopolistin immer noch über die hauptsächlich relevanten Netze und Kundenverbindungen in Deutschland. „[Sie …] hat ihre Ausbauziele von ca. 2,5 Mio. neuen HP [Home Passed, also gebäudenahe Netze ohne direkten Haus- bzw. Wohnungsanschluss] pro Jahr bislang bekräftigt […]; gleichwohl dürfte sich auch hier die Frage stellen, ob, und wenn ja, wann die Telekom reagiert und ihrerseits die Ausbaugeschwindigkeit aufgrund des geringeren Wettbewerbsdrucks drosselt, insbesondere, wenn es sich hierbei nicht um einen kurzzeitigen Rückgang, sondern um einen mittelfristigen Trend handeln sollte."[13]

Perspektive der Wohnungswirtschaft

Ähnlich wie Ende der 1990er Jahre der Finanzsektor für sich die Digitalisierung im Front- und Back-Office entdeckte, so gilt Digitalisierung seit einigen Jahren als eine der größten Herausforderungen auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Diverse Publikationen liefern Belege.[14] Ob für diese digitale Transformation der Branche der Auf- und Ausbau des Glasfaserkabelnetzes notwendig ist, wird bis heute nicht nachhaltig beantwortet. Vielmehr heißt es z. B. in Kamis (2019): „Wichtig für die Entwicklung ist in jedem Fall der Glasfaseranschluss für jedes Gebäude, ein Gigabit-Internetzugang ist dazu geeignet, die Versorgung für die Zukunft zu sichern."[15] Warum der Glasfaseranschluss konkret gemeint ist, wird nicht hinterfragt; es wird an dieser Stelle auch kein Hinweis über Breitbandzuwächse gegenüber alternativen Technologien geliefert. Vor allem ist eine Differenzierung zwischen Glasfaseranschlüsse für (1) Mieterinnen und Mieter sowie (2) das Wohnungsunter-

6. *Kerkmann 2021, S. 18.*
7. *Delhaes/Kerkmann/Müller/Scheuer 2021, S. 47.*
8. *Haas 2023, S. 20.*
9. *Alvares de Souza Soares/Schütze 2023, S. 18.*
10. *Knips/Wernick 2026, S. 682.*
11. *Siehe dazu Knüfermann 2023, S. 167.*
12. *Siehe z. B. Blume, J./Scheuer 2026, S.38.*
13. *Knips/Wernick 2026, S. 683.*
14. *Siehe exemplarisch die Monographien von Professoren der EBZ Business School (FH): Gsell/Nikodemus 2025; Vornholz 2021; Kamis 2019.*
15. *Kamis 2019, S. 111.*

nehmen selbst nötig, um die Relevanz des Netzausbaus zu beurteilen.

Auf der Ebene der Mieterinnen und Mieter stellt sich abschließend die Frage, ob Vermieter von den Netzbetreibern eine Gebühr für deren Nutzung des Immobilieneigentums erheben sollen. Gerade Wohnungsunternehmen mit einer großen Zahl an Bestandseinheiten besitzen an dieser Stelle sicherlich eine signifikante Verhandlungsmacht. Es werden schließlich auch keine Grundstücksflächen an Dritte bereitgestellt, damit diese dort Garagen bauen und auf eigene Rechnung vermieten können. Auch in der Energieversorgung existieren bereits Kooperationsmodelle auf Gebührenbasis. Bislang ist der Gedanke in der Wohnungswirtschaft noch nicht stark vertreten. Die Historie hat schließlich zunächst Anschlussleitungen für Telefonie oder Kabelfernsehen stets gebührenlos zugelassen. Eine Immobilie ohne jeden Telekommunikationsdiensteanschluss erscheint wenig wertvoll. Dennoch liefert die Diskussion um den Auf- und Ausbau des Glasfasernetzes einen Zeitpunkt, hier umzudenken. Schließlich liegen gewöhnlich Anschlüsse im Haus und mit Blick zurück auf Abbildung 1 nehmen Privatkunden zu einem beachtlichen Teil keinen Mehrwert für die Technologieumstellung wahr.

3. Offene Forschungsfragen und Fazit

Die bislang vollzogenen Gedanken liefern noch keine ausreichende Analyse zur Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft. Die vorliegende Forschungsskizze stellt aber Überlegungen in den Raum, die im Rahmen empirischer Untersuchungsergebnisse konkretisiert werden könnten. Wohnungsunternehmen sollten das Thema daher gemeinsam mit Institutionen der angewandten Wissenschaft oder themenfokussierten Beratungsunternehmen aufarbeiten. Dabei gilt es, (1) das Internet-Nutzungsverhalten der Privathaushalte ebenso zu erfassen wie (2) deren Netzpräferenzen und (3) Zahlungsbereitschaften für Netzzugänge. Zugleich sind (4) Ertragspotenziale für Wohnungsunternehmen zu identifizieren, wenn Netzbetreiber Glasfasernetzanschlüsse in die Häuser der Wohnungsunternehmen verlegen. Schließlich steht eine Erkenntnis im Raum: Der Forderung nach einem weiteren Glasfasernetzausbau steht eine zurückhaltende Privatkundennachfrage gegenüber, wenn es in der Medienberichterstattung auch heißt: „Der Glasfaser-Ausbau ist ins Stocken geraten. Die Unternehmen beklagen, dass es an Verträgen mit zahlenden Kunden mangele."[16]

Literaturangaben

Alvares de Souza Soares, P./Schütze, A. (2023): Deutschland droht der Glasfaserkollaps. In: Handelsblatt, 31. Oktober 2023, Nr. 210, S. 18.

Blume, J./Scheuer, S. (2026): Deutsche Glasfaser erhält Milliardenhilfe. In: Handelsblatt, 30. April bis 03. Mai 2026, Nr. 83, S. 38.

Delhaes, D./Kerkmann, C./Müller, A./Scheuer, S. (2021): Die ganz lange Leitung. In: Handelsblatt, 09.-11. Juli 2021, Nr. 130, S. 47.

Gerpott, T. J. (1998): Wettbewerbsstrategien im Telekommunikationsmarkt, 3. Auflage. Stuttgart: Schäffer-Poeschel.

Gerpott, T. J./Knüfermann, M. (1999): Telekommunikation: Entwicklungen im deutschen Festnetzmarkt. In: Betriebswirtschaftliche Blätter, 48. Jg. (Heft 3), S. 128-134.

Gsell, H./Nikodemus, P. (2025): Digitalisierung von Geschäftsprozessen in der Immobilienwirtschaft. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Haas, M. (2023): Der Staat bremst den Netzausbau. In: Handelsblatt, 04. Juni 2023, Nr. 126, S. 20.

Kamis, A. (2019): Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Freiburg: Haufe.

Kerkmann, C. (2021): Mehr schnelles Internet für Deutschland. In: Handelsblatt, 28. Juli 2026, Nr. 143, S. 18.

Knips, J./Wernick, C. (2026): Sinkende Dynamik im Glasfaserausbau: Herausforderungen bei der Finanzierung. In: Wirtschaftsdienst, 106. Jg. (Heft 9), S. 682-686.

Meßing, F. (2026): „Zum Haustür-Vertrieb gibt es keine Alternative". In: Westdeutsche Allgemeine Zeitung, 16. März 2026, o. Nr., S. WWF1.

Statista (2026): Anteil von Glasfaseranschlüssen an allen

16. Meßing 2026, S. WWF1.

stationären Breitbandanschlüssen in den Ländern der OECD im Juni 2024. URL: „https://de.statista.com/statistik/daten/studie/415799/umfrage/anteil-von-glasfaseranschluessen-an-allen-breitbandanschluessen-in-oecd-staaten/" (Abruf der WWW-Seite am 08. Juni 2026).

Vornholz, G. (2021): Digitalisierung der Immobilienwirtschaft, 2. Auflage. Berlin: de Gryter Oldenbourg.

Winzer, P./Ebert-Pappert, J. (2026): Glasfaseranschlüsse im deutschen Telekommunikationsmarkt: Akzeptanz und Zahlungsbereitschaft. In: Netzwirtschaften und Recht, 23. Jg. (Heft 1), S. 26-33.

Über den Autor

Prof. Dr. Markus Knüfermann lehrt als Finanzökonom an der EBZ Business School (FH) in Bochum und Hamburg. Seine Forschungs- und Lehrschwerpunkte sind zum einen Geld- und Währungstheorie sowie -politik, zum anderen betriebliche Finanzierungen vor allem von Wohnungs-und Immobilienunternehmen unter besonderer Berücksichtigung kapitalmarktbasierter Finanzierungen. Professor Knüfermann berät Unternehmen der Immobilien- und Finanzwirtschaft bei Marktanalysen und Finanzkonzeptionen sowie wirtschaftspolitischen Themen.

Kontakt: m.knuefermann@estma.eu

Impressum

EBZ Business School (FH)
Springorumallee 20
44795 Bochum

T +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de
M rektorat@ebz-bs.de

Rektorat
Prof. Dr. Daniel Kaltofen // Rektor
Daria Gabrysch // Kanzlerin
Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS // Prorektor für Studium und Lehre
Prof. Dr. Torsten Bölting // Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.
EBZ Business School
Dr. Nils Rimkus // n.rimkus@e-b-z.de

Layout
Grafik // grafik@e-b-z.de

Erscheinungsdatum
Oktober 2026