

Ausbau von Glasfaser stockt

Netzbetreiber sollen gestärkt werden – zu Lasten der Eigentümer

Mit immer neuen Hiobsbotschaften macht derzeit der Glasfaserausbau von sich reden. In wirtschaftliche Bedrängnis geratene Anbieter geben auf oder verzögern den Ausbau. Dabei wurde viel Geld ausgegeben, um Glasfaser als neue Infrastruktur zu etablieren und die Kunden von den Vorteilen des Angebots zu überzeugen. Signifikante Wachstumszahlen blieben jedoch aus. Dies soll sich jetzt ändern.

Mit einem Pakt zwischen Politik und Telekommunikationsbranche soll mehr auf Tempo, weniger Bürokratie und gemeinsame Nutzung der Netze hingearbeitet werden. Staat und Wirtschaft wollen den Netzausbau beschleunigen. Vertreter von Bund, Ländern, Kommunen und der Telekommunikationsbranche haben dafür ein weitreichendes Memorandum of Understanding

(MoU) für das „Beste Netz für Deutschland“ unterzeichnet. Die Immobilienwirtschaft soll sich ebenfalls stärker engagieren. Seit März 2026 liegt ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Digitales und Staatsmodernisierung vor, der zahlreiche Änderungen der bisherigen Regelungen des Telekommunikationsgesetz vorsieht.

Novelle des Telekommunikationsgesetz (TKG)

Trotz massiver Einwände seitens der Verbände GdW, BFW sowie Haus und Grund sollen die Betreiber mit mehr Rechten ausgestattet werden. Diese sehen einen massiven Eingriff in Eigentumsrechte vor. Netzbetreiber sollen zum Beispiel das Recht erhalten, Glasfaser im gesamten Gebäude zu

verlegen, selbst wenn noch keine Glasfaser-Infrastruktur vorhanden ist. Dieser „Vollausbau“ soll ohne vorliegende Teilnehmerverträge möglich sein. Der Netzbetreiber muss lediglich erklären, dass das Objekt innerhalb der nächsten 20 Monate an ein Glasfasernetz angeschlossen wird. Verzögert sich der Gebäudeanschluss, muss gegenüber dem Eigentümer allerdings eine angemessene Vertragsstrafe geleistet werden. Grundsätzlich gibt es bei einer positiven Entscheidung für den Glasfaseranschluss keine Bedenken für einen Vollausbau (im Gegensatz zur sogenannten Single-Line), reduziert es doch den Aufwand für die Eigentümer. Allerdings wird die Entscheidungsfreiheit für einen möglichen Anbieter beschnitten. Stattdessen gilt: Wer zuerst anklopft, versorgt zuerst. Ein Immobilienunternehmen oder eine WEG hat aber möglicherweise ganz andere Vorstellungen bezüglich eines Glasfaseranbieters.

Unerwünschte Anfragen beantworten

Tatsächlich gibt es nicht viele Möglichkeiten, einen Ausbau durch einen unerwünschten Anbieter abzuwehren. Die Eigentümer einer Liegenschaft haben laut Gesetzesvorlage zwei Monate Zeit, auf die Anfrage eines Anbieters zu reagieren. In diesem Zeitraum sollen sie mitteilen, ob der Ausbau mit Glasfaser durch das Immobilienunternehmen bzw. die WEG erfolgt, oder durch die Beauftragung eines Dritten. Dabei muss bestätigt werden, dass ein Ausbau der Hausverteilanlage mit Glasfaser innerhalb von 24 Monaten erfolgt. Die Aussage gegenüber dem anfragenden Unternehmen muss mit einer angemessenen Vertragsstrafe untermauert werden.

Natürlich besteht auch die Möglichkeit den anfragenden Betreiber zu akzeptieren. Dann muss der Ausbau allerdings unterstützt werden. Innerhalb von sechs Wochen soll nämlich nach dem Verzicht auf Eigenausbau eine Absprache und Einigung zur Leitungsführung erfolgen. Der Betreiber selbst muss wiederum innerhalb von 18 Monaten nach der Einigung die Betriebsbereitschaft herstellen, sonst muss er ebenfalls eine angemessene Strafzahlung leisten. Das klingt nach mehr Aufwand und weniger nach Abbau von Bürokratie. Aber es ist noch nicht alles. Das ausführende Unternehmen muss dem Eigentümer nämlich schriftlich bestätigen, dass die bauliche Ausführung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dieser Nachweis muss vom Eigentümer und vom Aussteller mindestens zehn Jahre lang aufbewahrt werden.

Auf Verlangen muss er der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorgelegt werden. Beruhigend könnte sein, dass diese TKG-Novelle noch keine Gesetzeskraft erlangt hat. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass an einem Referentenentwurf nicht mehr viel geändert wurde. Abgesehen vielleicht von Anpassungen bei Terminen und Fristen. Somit ist davon auszugehen, dass der Referentenentwurf in dieser Form Gesetz wird.

Neubau und Renovierungen

Bereits Gesetzeskraft erlangt hat die Anforderung aus der europäischen Gigabit-Infrastrukturverordnung („GIA“) für Neubauten und Renovierungen. Alle Gebäude, für die nach dem 12. Februar 2026 eine Baugenehmigung beantragt wird, müssen demnach zwingend mit Glasfaser fähiger Infrastruktur und Verkabelung bis zum Netzabschluss ausgestattet werden. Damit genügt es, nur noch eine Hausinfrastruktur zu installieren. Das setzt allerdings voraus, dass ein Anbieter bereit ist, den Glasfaseranschluss bis an den Neubau zu legen und das Gebäude anzuschließen. Diese Pflicht greift auch bei umfangreichen Renovierungen, selbst wenn dafür keine separate Baugenehmigung erforderlich ist. Es ist also an der Zeit, sich mit dem Thema Glasfaser stärker zu beschäftigen und Entscheidungen intern vorzubereiten. Andernfalls besteht die Gefahr, nicht mehr selbstbestimmt handeln zu können und der weiteren Entwicklung überrascht zu werden. Die Devise lautet agieren statt reagieren!

Warum eigentlich Glasfaser?

Zwischenzeitlich nutzen wir Homeoffice, halten Videokonferenzen ab und betrachten dies als selbstverständlich. Die Nutzung von Bewegtbild steigt dabei signifikant und der Bitratenbedarf wächst Jahr für Jahr zwischen 20 und 30 Prozent. Dies führt zu einer Verdoppelung des Bandbreitenbedarfs etwa alle drei bis vier Jahre. Beschleunigt wird dieser Prozess durch die verstärkte Nutzung von KI-Anwendungen. Diese erfordern höhere und stabilere Bandbreiten. Deutschland verfügt zwar über eine solide installierte Basis an Kupfer- und Koaxialnetzen, doch diese stoßen an ihre Grenzen. Als Brückentechnologien sind sie lediglich ein temporärer Zwischenschritt; ihre mittel- bis langfristige Ablösung ist unausweichlich. Während physische Bandbreitensteigerungen in diesen Altsystemen zunehmend an ihre Grenzen stoßen, ist die wirtschaftliche Schwelle zur Rentabilität bereits überschritten. Die optische Glasfasertechnologie ist

als zukunftsfähiger Standard die einzige logische und nachhaltige Ablösung der elektrischen Übertragung.

Was muss man beim Ausbau mit Glasfaser berücksichtigen?

Für den Ausbau gelten feste Vorgaben, so sind bei der Durchführung der Arbeiten die Ausführungen der Gigabit-Infrastrukturverordnung („GIA“) bzw. die VDE Leitlinie Glasfaser VDE 0800-730, Leitlinie und Qualifizierungsmuster Breitband Teil 730 und die Leitlinie zu Materialanforderungen für FTTH-Glasfaser Gebäudenetze in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Die GIA-Verordnung der EU ist die Vorgabe für die VDE Leitlinie Glasfaser. Mit der VDE Leitlinie wurde eine EU-Vorgabe in Nationale Normierung umgesetzt. Unternehmen wie Deutsche Glasfaser, OXG, Telekom und andere haben zwar ihre eigenen darauf basierenden „technischen Richtlinien und Vorgaben zur Errichtung der NE4“, welche durch die jeweiligen Unternehmen vorgegeben sind. Diese Vorgaben beziehen sich nicht nur auf die Technik, sondern auch auf die erforderliche Qualifikation, welches zum Beispiel das Fachpersonal mitzubringen hat. Ein wichtiger Aspekt, der bei der Wahl eines Anbieters zu berücksichtigen ist.

Noch einmal: Jetzt agieren statt reagieren!

Selbstbestimmtes Handeln tut not! Wer seine eigenen Überlegungen und Vorstellungen beim Glasfaserausbau umsetzen will, muss sich jetzt mit der Thematik befassen. Wenn es tatsächlich im Jahr 2035 zu einer Abschaltung der Kupfernetze kommen sollte, so wie es der Entwurf des im Januar 2026 vorgestellten europäischen Digital Networks Act (DAN) vorsieht, dürfte es auf jeden Fall zu spät sein! Für die Immobilienwirtschaft und Eigentümer bedeutet dies: Der Prozess lässt sich nicht aufhalten, aber er lässt sich steuern. Wer mit fair ausgehandelten Verträgen und einer klaren Planung den Ausbau realisiert, sichert sich den notwendigen Freiraum. Glasfaser ist kein Projekt der fernen Zukunft mehr – es ist die Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit aller Immobilien.



Autor
Dietmar Schickel,
DSC Consulting



Um den Ausbau der Glasfasernetze weiter voranzutreiben, will der Gesetzgeber die Anbieter stärken. Das gefällt nicht allen.