

## White Paper

### DigiNetzG: Wohnungswirtschaft muss Multimediaversorgung und Gebäudeverkabelung neu denken

*Die digitale Agenda der Bundesregierung und die Breitbandoffensiven der Bundesländer verfolgen das politische Ziel, leistungsstarke Breitbandanschlüsse mit mindestens 50 Mbit/s in die Fläche zu bringen und Deutschland digital wettbewerbsfähig zu machen. Die Wohnungswirtschaft wird nun mit Inkrafttreten des DigiNetzG Mitte November 2016 massiv in diese Digitalisierungsstrategie einbezogen. Das neue Gesetz erzwingt die Installation von gebäudeinternen Hochleistungsnetzen auf Glasfaserbasis bei Neubauten und nach umfassenden Sanierungen. Wenn Mieter in bestehenden Wohngebäuden zukünftig Signallieferungsverträge mit (neuen) Providern abschließen, die bisher keinen Zugang in die Hausverteilnetze besitzen oder wenn diese Netze der Netzebene 4 technisch nicht in der Lage sind, die benötigte Bandbreite zur Verfügung zu stellen, müssen Wohnungsunternehmen und andere Eigentümer unter bestimmten Bedingungen Eingriffe in ihr Eigentumsrecht ertragen. Konkret bedeutet das, einen Übergabepunkt an das neue übergeordnete Glasfasernetz auf dem eigenen Grundstück zu dulden, die Mitbenutzung der hausinternen Leerrohre gewähren zu müssen oder sogar die Verlegung eines zweiten Glasfaser-Kabelnetzes hinnehmen zu müssen, das bis in die Wohnungen reicht.*

*Hier entsteht aktuell ein großer Beratungsbedarf in technischer, vertragsrechtlicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht – kompetent und möglichst neutral.*

*Zu diesem Zwecke haben das baden-württembergische Beratungsunternehmen für Glasfasernetze tkt und F+B einen Kooperationsvertrag geschlossen. F+B ist als immobilienwirtschaftliches Marktforschungsinstitut und auf die Wohnungswirtschaft spezialisierter Unternehmensberater ein idealer Partner für tkt. Da F+B außerdem auch für Kommunen, Landesregierungen und andere Gebietskörperschaften Mietspiegel und Gutachten für die Entwicklung der Daseinsvorsorge bei der Wohnraumversorgung sowie der Kita- und Seniorenbedarfsplanung erstellt, existieren auch von dieser Seite hervorragende Zugänge zu den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern. Gerade bei der Entwicklung von tragfähigen Betreiberkonzepten und vor dem Hintergrund der neuen Eingriffs- und Duldungsregelungen bei der Verlegung von Glasfasernetzen im DigiNetzG ist eine enge Kooperation von Kommunen/ Landkreisen, Grundstückseigentümern, Gewerbeunternehmen und Telekommunikations-Providern Voraussetzung für die Umsetzung der bundes- und landespolitischen Ziele beim Breitbandausbau auf Glasfaserbasis. Hier sind tkt und F+B zusammen ein starkes Kompetenzteam. Außerdem wird durch die F+B-Standorte in Hamburg und Neuss eine größere Nähe zu aktuellen und potenziellen Beratungsmandaten in Nordrhein-Westfalen und Norddeutschland sowie insgesamt in der Wohnungswirtschaft ermöglicht.*

### Enorm wachsender Bandbreitenbedarf

Verbraucher und Wohnungsunternehmen werden – per Funk oder auch via Kabel – mit enormen und weiterwachsenden Datentransferraten konfrontiert. Die dafür notwendige Bandbreite übersteigt die Ausbaugeschwindigkeit der Netzebenen 3 und 4 deutlich. Werden Millionen von Rollläden, Lüftungen, Heizungen, Lichtsysteme und Überwachungskameras zukünftig via Internet angesteuert oder befinden sich quasi im Dauersendemodus,

werden Heimkino in Ultra-HD und die Nutzung von Video-Streamingdiensten Normalität, ist mit Funktionsstörungen zentraler Gebäudefunktionen zu rechnen, wenn die dafür notwendige Übertragungskapazität nicht zur Verfügung steht. Hinzu kommt der erhöhte Sicherheitsaufwand gegen Hacker, wobei es nicht nur über reinen Datenschutz geht, sondern zu verhindern, dass Einbrecher die digitale Türsteuerung per Laptop knacken.



Quelle: tkt

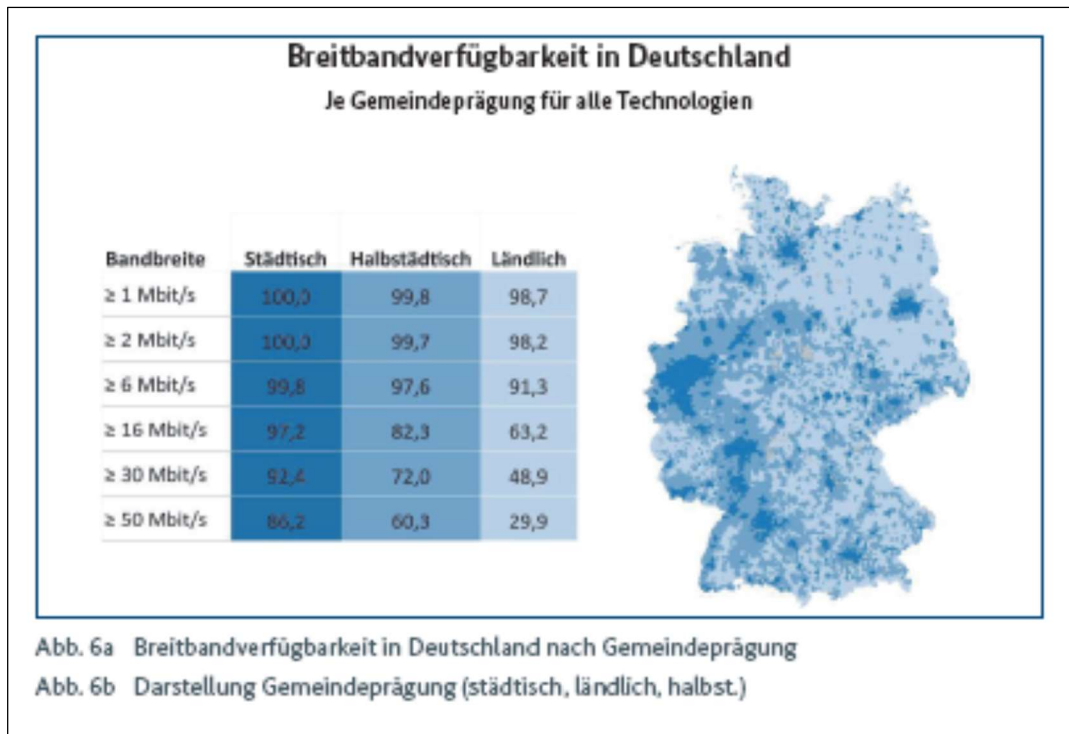
Prüfen Sie hier in einer interaktiven Grafik des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur den Bandbreitenbedarf in Wohngebäuden heute, morgen und in der weiteren Zukunft: Hier gelangen Sie zur interaktiven Grafik auf der Internetseite des BMVI: <http://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas/breitbandatlas.html>



Quelle: tkt

Bislang sind die Folgebedarfe an Bandbreite tendenziell unklar. Fakt ist, sie wachsen weiter exponentiell. Die aktuell in der digitalen Agenda der Bundesregierung genannten 50 Mbit/s als Zielwert dürften aber längst überholt sein. Zumindest technologische Nachhaltigkeit lässt sich damit nicht erreichen. Unklar sind ebenso die Folgeinvestitionen zur Aufrüstung der Haus- und Wohnungsverkabelung. Wer auf den künftigen 5G-Standard beim Mobilfunk setzt, um Funkbasierte IP-Steuerungen massenhaft zu installieren, muss wissen, dass eine entsprechende Funkzelle bereits nach 100 m Entfernung ihre Leistungsfähigkeit verliert, so dass schon heute in den technischen Abteilungen der Mobilfunkbetreiber mit Straßenlaternen als zukünftigen Sendemasten geplant wird – verbunden durch Glasfaserleitungen.

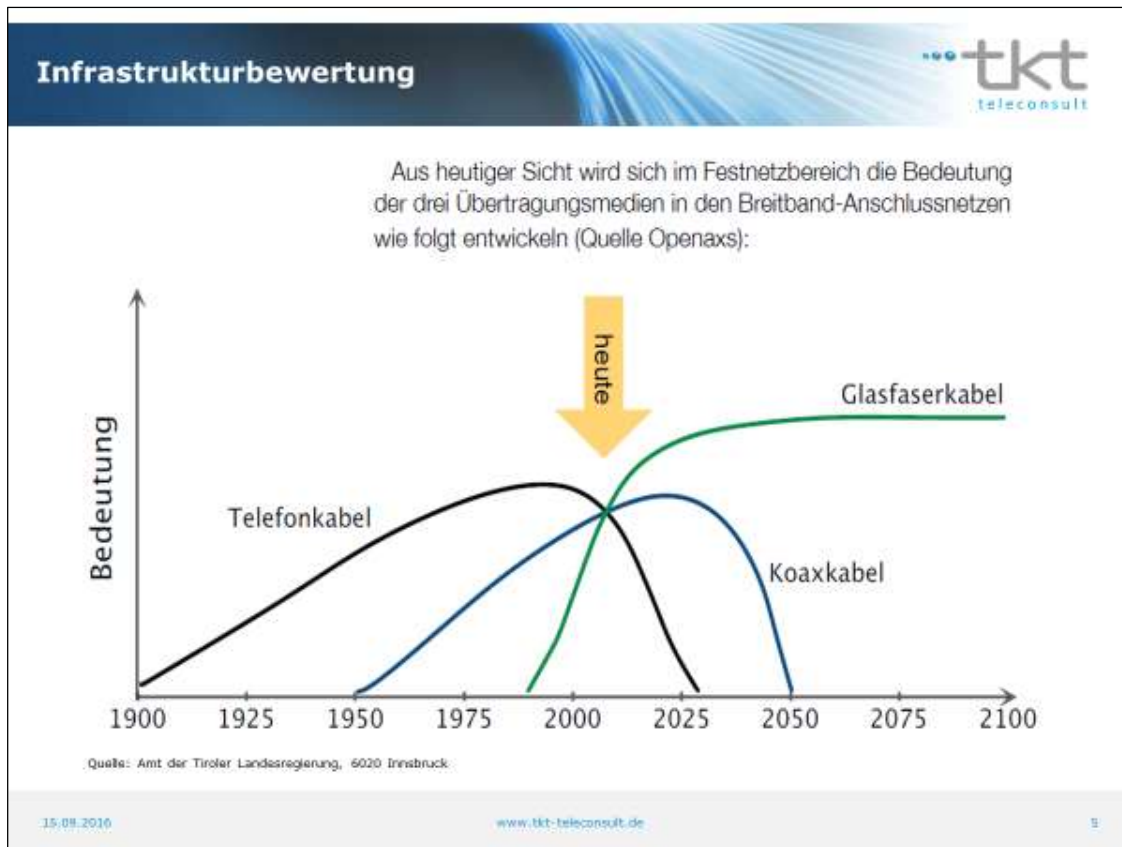
Trotz des Fortschritts bei der Mobilfunktechnologie, an leistungsstarken Kabelbackbones kommen Kommunen, Stadtwerke, Landkreise und Nutzer aus Gewerbe, Industrie und Wohnungswirtschaft als Anker einer breitbandigen Netzstruktur nicht herum. Die folgende Tabelle bzw. Karte zeigt die Gebiete, in denen die umfangreichen Förderprogramme und Beratungsangebote von Bund und Ländern ansetzen.



Quelle: Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland, Erhebung des TÜV Rheinland im Auftrag des BMVI, (Stand Mitte 2016)

### Glasfaser gehört die Zukunft

Fachleute und Politik gehen einhellig davon aus, dass angesichts dieser Trends das klassische Telefonkupferkabel – trotz Aufrüstung mittels Vectoring – schon in weniger als zehn Jahren sein physikalisch bedingtes Ende erreicht haben wird. Das Koaxialkabel als Standardleitung in den meisten Wohngebäuden wird in etwa 2050 sein elektrotechnisch bedingtes Leistungsmaximum erreicht haben. Dem Glasfaserkabel gehört die Zukunft, zumal in absehbarer Zeit auch mit optischen Eingängen bei handelsüblicher Unterhaltungselektronik und Laptops/ PCs zu rechnen ist, so dass der heute noch notwendige opto-elektronische Konverter in den Wohnungen entfällt.



Quelle: tkt

## DigiNetzG – Wohnungsunternehmen unter Handlungsdruck

Am 11. November 2016 ist das „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) in Kraft getreten. Was vorrangig dazu dienen soll, die Verlegung von übergeordneten Glasfasernetzen auf öffentlichem Grund und Boden zu erleichtern, indem bestehende Leitungssysteme von Strom- und Gasversorgern oder anderer Telekommunikationsanbietern mitbenutzt werden bzw. Bauarbeiten an den Netzen koordiniert werden, wirkt sich nun massiv auf die Eigentümer von Wohn- und Gewerbebauten aus.

Das DigiNetzG hat den § 77 Telekommunikationsgesetz TKG in entscheidenden Aspekten neu gefasst und ergänzt. Nach § 77k Absatz 1 hat ein Betreiber öffentlicher Kommunikationsnetze das Recht, sein Netz in den Räumen eines Teilnehmers abzuschließen, „wenn der Teilnehmer [der Mieter bzw. Kunde des Providers] zustimmt und Eingriffe in die Eigentumsrechte Dritter [des Gebäudeeigentümers] so geringfügig wie möglich gehalten werden.“ Die Verlegung neuer (und ggfs. paralleler) Netzinfrastruktur ist allerdings nur geboten, wenn keine bestehende Netzinfrastruktur – gegen Entgelt – mitbenutzt werden kann, „mit der der Betreiber seinen Telekommunikationsdienst ohne spürbare Qualitätseinbußen bis zum Teilnehmer bereitstellen kann.“



In § 77k Abs. 3 ergänzt: „Wer über Netzinfrastrukturen in Gebäuden bis zum ersten Konzentrations- oder Verteilerpunkt eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes verfügt, hat allen zumutbaren Mitnutzungsanträgen zu fairen [...] und diskriminierungsfreien Bedingungen, einschließlich der Mitnutzungsentgelte, stattzugeben, wenn eine Dopplung der Netzinfrastrukturen technisch unmöglich oder wirtschaftlich ineffizient ist.“ In den folgenden beiden Absätzen wird eine Pflicht definiert, nach der neu errichtete oder „umfangreich renovierte“ Gebäude mit „hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zum übergeordneten Backbone ausgestattet werden müssen. Mit „passiven Netzinfrastrukturen“ sind insbesondere Leerrohre, Revisionschächte, Steigleitungen oder Schaltkästen gemeint. Einfamilienhäuser, Baudenkmäler, Ferienhäuser und Militärgebäude sind davon ausgenommen. Büro- und Gewerbebauten, Schulen und andere öffentliche Gebäude fallen jedoch explizit unter die Regelungen des Gesetzes. Die zuständigen Behörden haben darüber zu wachen, dass die Anforderungen erfüllt werden.

Im Bericht des Bundestagsausschusses für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 5.7.2016 über die Einwände des Bundesrates und aus der vorangegangenen Bundestagsanhörung wird klargestellt, dass der unbestimmte Rechtsbegriff der „umfangreichen Renovierung“ nur an solche Maßnahmen anknüpft, die umfangreiche strukturelle Bauvorhaben darstellen und zumindest einen wesentlichen Teil der gebäudeinternen Infrastruktur betreffen, die zum Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze genutzt werden können, also z. B. im Fall einer Strangsanierung.

### **Doch wann ist ein Wohnungsunternehmen dem Netzausbau neuer Glasfaserbetreiber oder -provider „ausgeliefert“? Ein Fallbeispiel**

Das Wohnungsunternehmen XY hat mit einem Kabelnetzbetreiber einen exklusiven Gestattungsvertrag abgeschlossen. Der Kabelnetzbetreiber liefert als Monopolist die Fernsehsignale in den Gebäude-Verteilnetzen der Netzebene 4 und bietet zusätzlich Telefonie und Internet als optionales Triple Play an. Das NE 4-Netz besteht aus Koaxialkabeln, die nach einer Modernisierung des Netzbetreibers nun 100 Mbit/s transportieren können. Genug für analoges und digitales Kabel-TV, viel zu wenig für Ultra HDTV mit Auflösungen von 4k (3480 mal 2160 Pixel) oder 8k (7680 mal 4320 Pixel). Zur Übertragung von 8k sind nach heutigem Stand Datenraten von bis zu 25-35 Mbit/s erforderlich. Auch wenn das alte Koax-Netz auf 400 Mbit/s weiter aufgerüstet wird, machen die relativ großen Leitungsverluste (Dämpfung) über weite Distanzen in Hochhäusern oder bei der Versorgung von zusammenhängenden Gebäudeensembles in Siedlungen der störungsfreien Übertragung des zukünftigen TV-Standards einen Strich durch die Rechnung.

Im Rahmen der digitalen Agenda verlegt ein kommunales Konsortium aus Stadtwerk und einem privaten Glasfaserunternehmen ein neues kommunales Glasfasernetz auf der NE 3. Das Betreiberunternehmen ist nur für Bau und Unterhalt der Glasfaserleitungen zuständig und ermöglicht neuen Diensteanbietern den diskriminierungsfreien offenen Zugang in die Netze. Ein örtlicher Installateur speist via Satellitenkopfstation 2000 deutsche und fremdsprachige Fernsehprogramme in maximaler Sendequalität ins Netz – inkl. Ultra-HD.

Ein anderer Provider bietet hochauflösende Videospiele und ermöglicht Spielesessions mit beliebig vielen Partnern in Echtzeit. Beide Provider benötigen Bandbreiten im Bereich von 1 GBit/s. Die Provider machen Werbung, einzelne Mieter des Wohnungsunternehmens schließen Verträge mit den neuen Anbietern. Wie kommen die Signale nun in die Wohnungen der Mieter?

Das Unternehmen hat zu dulden, dass ein Übergabepunkt am Ende einer Stichleitung von Bürgersteig bis in den Keller des Wohngebäudes gelegt wird, in dem die besagten Mieter wohnen. Nun startet ein mehrstufiges Prüfverfahren. Der Glasfasernetzbetreiber beantragt Auskunft über die Leistungsfähigkeit und die Eigentümerstruktur der Gebäudeverteilnetze. Das Wohnungsunternehmen ist verpflichtet, diese Auskunft zu geben.

Option A: Das Gebäudeverteilnetz ist leistungsfähig genug, die „Power“ bis in die Wohnungen zu transportieren. Dann stellt der Glasfaserbetreiber einen Antrag auf Mitnutzung gegen Entgelt. Versagen Wohnungsunternehmen oder Kabelnetzbetreiber die Mitnutzung, geht das Verfahren vor die Streitschlichtungsstelle der Bundesnetzagentur. Diese kann die etablierten Platzhirsche anweisen, den Zugang zu gewähren.

Option B: Das Gebäudeverteilnetz ist veraltet und kann die neuen Dienste nicht vertragsgemäß in die Wohnungen der Mieter transportieren. Hierzu sagt der Bericht des Bundestagsausschusses klar: „Ein Duldungsanspruch auf Verlegung neuer Netzinfrastruktur ist nur dann erforderlich und damit statthaft, wenn keine geeignete gebäudeinterne Infrastruktur bis zum Teilnehmer vorhanden ist.“ Und weiter: „Maßstab ist hierbei die im Teilnehmeranschlussvertrag konkret vereinbarte Übertragungsleistung. Dabei kann es zukünftig sogar vorkommen, dass je nach eingesetzter aktiver Technik auch Glasfasernetze gebäudeintern gedoppelt werden müssen [...]“ Das DigiNetzG besitzt als dynamisches Element die Anforderung einer „dauerhaften Anpassungsfähigkeit der gebäudeinternen Infrastruktur an die technische Entwicklung“, so der Bundestagsausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur in seinem Bericht vom 5.7.16. Das Leerrohrsystem in Sternstruktur wird also zum alles entscheidenden Kriterium einer zukunftsfähigen multimedialen Infrastruktur eines Gebäudes.

Im Fall der Option B muss das Unternehmen entweder selbst in eine neue gebäudeinterne Netz-Infrastruktur investieren oder die Verlegung durch einen anderen Glasfaserbetreiber dulden. Insbesondere dagegen hatten sich die wohnungswirtschaftlichen Verbände in der Anhörung des Bundestages noch mit Händen und Füßen gewehrt. In letzterem Fall erfolgt die Nutzung der auf eigene Kosten verlegten Hausverteilnetze entgeltfrei, das Wohnungsunternehmen kann in der Regel dann keine Lizenzgebühren mehr erheben. Macht es trotzdem einen „außergewöhnlichen Aufwand“, z. B. für das Management der Leitungssysteme geltend, muss es den Nachweis darüber selbst erbringen.

Das Wohnungsunternehmen wird im schlimmsten Fall über zwei Netze innerhalb seiner Gebäude verfügen. Der alte Kabelnetzbetreiber gerät massiv unter Druck und müsste in kurzer Zeit die alten Koax-Netze bis zum physikalisch Machbaren aufrüsten oder durch Glasfaser ersetzen.

Der politisch gewollte Wettbewerb ermöglicht den Mietern in kürzester Zeit ungeahnte Bandbreiten zu bezahlbaren Preisen, so dass auch Grafikdesign, digitale Filmbearbeitung, Videospielentwicklung und andere typische Tätigkeiten für Home Offices möglich werden.

### **Beratungsbedarf für die Wohnungsunternehmen**

Die Wohnungsunternehmen sind hin- und hergerissen. Multimedia- und Netzplanung waren selten ein Thema für Architekten oder Fachingenieure. Das hat der Elektroinstallateur meistens „nebenbei“ mit erledigt. Und der setzte und setzt auf Bewährtes: Koaxkabel in Sternstruktur. Glasfaser ist schon deshalb unbeliebt, weil sich nur relativ wenige Handwerksbetriebe mit dieser Technik auskennen, geschulte Mitarbeiter und das notwendige Spezialwerkzeug besitzen.

Der etablierte Kabelnetzbetreiber oder die Deutsche Telekom mit ihren Rund-um-sorglos-Paketen haben sich in der Regel eine Monopolstellung bei der Signallieferung für TV gesichert. Einziger technologischer Wettbewerber sind das an seine elektrotechnischen Grenzen stoßende Telefonkupferkabel oder der neue Antennenstandard DVB-T2 HD. Langlaufende Gestattungsverträge schließen den Zugang für dritte Anbieter in der Regel aus. Hier kommen Wohnungsunternehmen selten weiter.

Deshalb benötigen die Wohnungsunternehmen eine neutrale technologische, rechtliche und wohnungswirtschaftliche Beratung, um den Prozess aktiv zu gestalten und nicht zum Getriebenen der digitalen Dynamik zu werden. Gefragt sind offene Plattformen und Interoperabilität der Systeme statt Monopolisierung. Das stärkt nebenbei auch die Konsumentensouveränität der Mieter.

***Wohnungsunternehmen müssen sich proaktiv mit diesen Prozessen beschäftigen, um ihre eigenen bereits existierenden oder noch gar nicht geborenen digitalen Geschäftsmodelle zu sichern.***

### **Die Leistungen der Partner tkt und F+B**

tkt entwickelt für Kommunen, Stadtwerke und Wohnungsunternehmen ganzheitliche Lösungen zur Versorgung von Gewerbebetrieben und Privathaushalten mit Breitband-Internetzugängen. Wir begleiten Sie von der Grundlagenuntersuchung und Analyse über das Lösungskonzept bis hin zur Realisierung. Dabei beraten wir Sie auch bei der Betreiberauswahl und der Implementierung des richtigen Betreibermodells für kommunale Glasfasernetze, mit oder ohne Beteiligung der örtlichen Wohnungswirtschaft.



Bei den Grundlagenuntersuchungen erfassen wir vollständig die nutzbaren Infrastrukturbestände und den aktuellen Versorgungsgrad aller bestehenden Breitbandnetze. Zudem berücksichtigen wir kommunale Bauvorhaben, bei denen sich Synergieeffekte für den Breitbandausbau erzielen lassen. Auf Basis dieser Daten erstellen wir Handlungsempfehlungen für die in Frage kommenden nächsten Schritte, mit denen konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Breitbandversorgung eingeleitet werden können.

- Versorgungsanalysen
- Infrastrukturerfassungen
- Bedarfsabfragen
- Wettbewerbsanalysen
- Prinzipielle Lösungsansätze, deren Kosten und mögliche Förderbeträge

### **Technische Netzkonzepte**

Die Entwicklung eines kommerziell tragfähigen technischen Netzkonzeptes und dessen Umsetzung sind die nächsten Schritte in Richtung eines leistungsfähigen, zukunftsorientierten Hochgeschwindigkeitsnetzes. In Abhängigkeit von den Vorgaben und Zielsetzungen sowie den gegebenen infrastrukturellen Randbedingungen erstellen wir für Sie Konzepte für Gewerbegebiete, Neubau- und Sanierungsgebiete sowie flächendeckende Netzlösungen für Gemeinden, interkommunale Verbünde und Landkreise. Dabei betrachten wir auch die betriebswirtschaftliche Seite. Nur ein Modell bzw. Netz, welches sich möglichst gut refinanziert und vor allem dem zukünftigen Betreiber einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht, hat auch die berechtigte Aussicht auf eine erfolgreiche Umsetzung.

- Netzkonzepte für FTTC und FTTB / H
- Master- / Strukturpläne für die kurz-, mittel-, und langfristige Netzrealisierung
- Glasfaserpläne (Kabel-, Muffen- und Spleißpläne)
- TV-Netze auf Basis Glasfaser
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen aus kommunaler und aus Netzbetreibersicht

## Realisierung

Nach der Konzeptphase und der Marktanalyse erbringen wir für Sie die notwendigen Leistungen für die Umsetzung Ihrer Projekte. Für die dazu erforderlichen Schritte stimmen wir uns flexibel mit Ihnen ab.

- Realisierungs- und Umsetzungsplanung
- Tiefbauplanungen
- Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse für den Netzaufbau
- Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse für den Netzbetrieb
- Baubegleitung und -überwachung
- Abstimmung mit potenziellen Netzbetreibern
- Angebotsauswertungen und Handlungsempfehlungen
- Begleitung bei Verhandlungsgesprächen

## Betreibermodelle

Sie tragen sich mit dem Gedanken, selbst ein Netz zu betreiben oder sich an einer Netzgesellschaft (oder -genossenschaft) zu beteiligen? Welche Kompetenzen bringen Sie hierzu mit, welche müssen ergänzt werden? Welche Integrationstiefe und Wertschöpfungstiefe können Sie selbst leisten, welche Leistungen müssen durch Partner erbracht werden? Wir unterstützen Sie bei diesen Grundsatzbetrachtungen mit einer tiefgehenden Analyse auf Basis unserer langjährigen Betriebserfahrung.

- Positionierung am Markt
- Kompetenzanalysen
- In Frage kommende Wertschöpfungstiefe (Betreibermodell)
- Vorbereitung von „Make-or-Buy“-Entscheidungen
- Potenzielle Partner

## Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanungen

Betriebswirtschaftliche Betrachtungen und die Ausarbeitung von Geschäftsplänen für das gewählte Betreibermodell sind neben der technischen Realisierung der wichtigste Faktor für die erfolgreiche Umsetzung Ihres gesamten Geschäftsmodells. Für den kommerziellen Betrieb eines Netzes hat nur ein Geschäftsmodell, welches sich refinanziert und einen profitablen Betrieb ermöglicht, auch die Aussicht, tatsächlich umgesetzt zu werden.

Zur Ausarbeitung eines konkreten Geschäftsmodells sind weitere Details erforderlich, die wir für Sie erarbeiten.

- Kostenermittlungen: Infrastrukturkosten, Kosten der aktiven Technik, Betriebskosten, Kosten der Gesellschaft und der Organisation
- Potenzial- und Umsatzanalyse
- Investitions-, Finanz- und Liquiditätsplanung
- Vergütungs- und Kostenverrechnungsmodelle
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Detaillierter Business Case mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Bilanz

### **Wohnungswirtschaftliche Analyse**

Wohnungsunternehmen als Vermieter oder Bauträger handeln im Sinne ihrer Kunden. Sie müssen antizipieren, was die Kunden heute, morgen und übermorgen wollen. Dazu zählen auch die notwendigen Bandbreiten. Bandbreite wird zu einem wichtigen Vermarktungsargument und beeinflusst Miethöhen oder Kaufpreise. Wohnungen/ Häuser ohne leistungsstarkes Hausverteilstromnetz und Anbindungen an übergeordnete Backbones verstärken das Leerstandsrisiko.

F+B liefert zuverlässige Mieter- und Käuferbefragungen, die sowohl die multimedialen Wünsche als auch die Zahlungsbereitschaft analysieren. Auf diese Weise erhalten Wohnungsunternehmen belastbare Hinweise für ihre Investitionsentscheidungen.

Eine Analyse der Mieterstruktur nach Herkunft/ Staatsangehörigkeit, Altersstruktur und Miliertzugehörigkeit ermöglicht valide Prognosen für das zukünftige Nutzerverhalten. Sie ergänzen die Mieterbefragungen um eine Strukturanalyse. Aufgearbeitet werden u. a.

- Potenziale für bandbreitenintensive Home Offices
- Bedarfe für telemedizinische Betreuung von Senioren
- Power-User von High End-TV bei einem überdurchschnittlichen Anteil von Hertz IV-Empfängern, die viel Zeit in der Wohnung verbringen
- Bedarfe für Fremdsprachen-Sendungen
- Bedarfe für bandbreitenintensive Streaming-Dienste

## **Rechtliche Aspekte**

F+B verfügt über eigene juristische Expertise in der Beurteilung von Gestattungsverträgen mit Kabelnetzbetreibern und Installateuren. Durch die Verbrauchereigenschaft, die der BGH Wohnungseigentümergeinschaften und ihren Verwaltern zugebilligt hat, sind langlaufende Gestattungsverträge mit Kabelnetzbetreibern plötzlich angreifbar geworden. Hier befindet sich die Branche in einem starken Umbruch, so dass Laufzeiten von zwei Jahren das Maß der Dinge werden. Ob und wie sich das auf Verträge zwischen Wohnungs- und Kabelnetzunternehmen auswirkt, bleibt der individuellen juristischen Prüfung vorbehalten.

Es existieren möglicherweise Öffnungs- und Ausstiegsklauseln in bestehenden langlaufenden Verträgen, an die sich keiner mehr erinnert. Hier lohnt sich ein Blick in die Akten.

## **Auswirkungen auf die Geschäftsmodelle**

Wohnungsunternehmen wollen nicht „nur“ Wohnungen vermieten und verkaufen, sondern sich auch an den digitalen Geschäftsmodellen, die sich rund um die Wohnung zeigen oder noch zeigen werden, beteiligen. Damit wehren sie entsprechende Versuche der großen Internetkonzerne wie Google oder Facebook ab. Die Daten der Mieter sind das „Gold“ des digitalen Zeitalters. Diese Daten fließen durch die Leitungsnetze der Gebäude, die entweder in eigenem oder in fremdem Eigentum stehen. Hier geht es also um die Frage, wer zukünftig die Zugänge zu den Kundendaten kontrolliert. F+B analysiert und entwickelt mit Ihnen neue Geschäftsmodelle oder baut im ersten Schritt Abwehrmechanismen auf, um Google und Co. bis zur Marktreife der eigenen Geschäftsmodelle zumindest den Zutritt zu erschweren.

Möglicherweise sind Wohnungsunternehmen gehalten, nicht nur als lokaler Partner in Stadtentwicklung und sozialer Wohnungsfürsorge für Einkommensschwache und Senioren aufzutreten, sondern auch als Partner bei lokalen und regionalen Glasfasernetzbetreibern. Schon als bedeutende Grundstückeigentümer sind sie geborene Partner in solchen Betreibermodellen. Sie werden damit zu aktiven Teilhabern, die die Digitalisierung ihrer Gemeinden als zentraler Standortvorteil vorantreiben - auch zum Wohle der Vermietbarkeit und damit Werthaltigkeit ihrer eigenen Bestände. In diesen Fällen muss es gar nicht mehr um den erzwungenen Ausbau der eigenen Hausverteilnetze gehen, sondern Wohnungsunternehmen schaffen und befriedigen die Nachfrage nach breitbandigen Diensten mit eigenen Geschäftsmodellen selbst.

Wer in den lokalen und regionalen Arbeitsgemeinschaften von Wohnungsunternehmen, Kommunen und Landkreisen hier mit Ideen und Konzepten vorangehen kann, wird auch die Pioniergewinne erfolgreicher digitaler Geschäftsmodelle abschöpfen können.

F+B steht dabei als profunder Kenner der wohnungswirtschaftlichen Realität und vor dem Hintergrund umfassender Beratungserfahrungen der Bundesnetzagentur und eines Technologieunternehmens als neutraler Partner an Ihrer Seite.

Ihr Ansprechpartner

Manfred Neuhöfer  
Tel.: 0 21 37/9 37 91 31

E-Mail: [mneuhoefer@f-und-b.de](mailto:mneuhoefer@f-und-b.de)