



Berlin, 19.05.2023

## **Gemeinsames Positionspapier zum Glasfaserausbau durch die Telekom für GdW-Mitglieder**

### **Präambel**

Die Deutsche Telekom (im Folgenden „Telekom“) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (im Folgenden „GdW“) wollen den Glasfaserausbau zu und in den Gebäuden der Mitgliedsunternehmen des GdW und den Wettbewerb über diese Netze fördern. Um die Interessen der Wohnungswirtschaft beim Glasfaserausbau bestmöglich zu berücksichtigen und eine Partnerschaft auf Augenhöhe zu erreichen, haben sich der GdW und die Telekom auf allgemeine Rahmenbedingungen für einen Gebäudeanschluss an das Glasfasernetz der Telekom sowie den Gebäudenetzausbau mit FTTH durch die Telekom verständigt, die zu Gunsten der GdW-Mitgliedsunternehmen gelten sollen, wenn sich ein GdW-Mitgliedsunternehmen für einen Glasfaserausbau durch die Telekom entscheidet. Diese Rahmenbedingungen sind ausdrücklich nicht exklusiv und nicht abschließend.

Dieses Positionspapier erläutert die zwischen GdW und Telekom bereits verhandelten Eckpunkte für einen vollständig durch die Telekom vorgenommenen Glasfaserausbau bei einem GdW-Mitgliedsunternehmen oder einem mit ihm verbundenem Unternehmen. Es wird ergänzt durch einen Muster-Gestattungs- und Errichtungsvertrag, der beispielhafte Formulierungen für die Umsetzung der verhandelten Punkte enthält. Weitere Aspekte können in die individuellen Vertragsverhandlungen eingebracht werden.

Um der Vielfalt und den individuellen Anforderungen der Wohnungswirtschaft zu entsprechen, sollen in weiteren Gesprächen und Abstimmungsrunden auch Rahmenbedingungen für weitere Ausbauoptionen und bislang nicht abgedeckte Themenfelder vereinbart werden. Hierzu gehören insbesondere kooperative Modelle für den Bau, die Nutzung und Vermarktung von Glasfaseranschlüssen über von der Wohnungswirtschaft selbst ausgebaute Glasfasernetze sowie Übereignungsmöglichkeiten von Gebäudenetzen bei Vertragsbeendigung.

Die Telekom sichert zu, dass sowohl die in diesem Positionspapier geregelten Rahmenbedingungen als auch künftige Vereinbarungen über die weiteren Themenfelder auch für schon abgeschlossene Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen über Vertragsanpassungen oder den Abschluss von Neuverträgen Berücksichtigung finden werden, sofern das jeweilige Wohnungsunternehmen dies wünscht und die Umsetzung technisch noch möglich ist.

GdW und Telekom bekennen sich gemeinsam zu dem Ziel, den FTTH-Anschluss als Standard für die digitale Versorgung in Deutschland zu etablieren. Sie unterstützen ausdrücklich das Vorhaben der Bundesregierung, den Glasfaseranschluss bis 2030 flächendeckend in Stadt und Land und für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Vom Schulterschluss des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft und des führenden Telekommunikationsunternehmens in Deutschland erwarten beide Partner eine positive Signal- und Impulswirkung für die gesamte Immobilien-,

Telekommunikations- und Medienbranche.

Die diesem Positionspapier beigefügten Musterverträge und erläuternden FAQs betreffen zunächst den Glasfasernetzausbau in den Gebäuden durch die Telekom sowie mögliche Vermarktungsk Kooperationen zwischen Wohnungsunternehmen und Telekom. In einer zweiten Verhandlungsstufe werden die Themen „Wohnungsunternehmen bauen selbst“ und „Netzübergaben bei Netzerrichtungen durch die Telekom“ besprochen. Es ist zu erwarten, dass Stufe eins dieser Vereinbarung für einen größeren Teil der GDW-Mitgliedsunternehmen Relevanz haben wird.

Bei Unstimmigkeiten über die Auslegung der Verträge im Einzelfall werden der GdW sowie Telekom mit dem zentralen Managementbereich Glasfaser als Ansprechpartner für Mitgliedsunternehmen zur Verfügung stehen.

## **I. Rahmenbedingungen beim kostenlosen Gebäudenetzausbau durch die Telekom für GdW-Mitgliedsunternehmen**

- 1) Für GdW-Mitgliedsunternehmen bietet die Telekom im Bereich ihrer FTTH-Ausbaugebiete den kostenfreien Anschluss der Liegenschaften an das Glasfasernetz der Telekom sowie die kostenfreie Installation eines FTTH-Gebäudenetzes mit vier Fasern je Wohneinheit an, sofern die Auftragserteilung im zeitlichen Zusammenhang mit dem Flächenausbau im FTTH-Ausbaugebiet der Telekom erfolgt. Der Abschluss von Produktverträgen (Telefonie, Internet oder TV) durch die Mieter ist für den Anschluss nicht erforderlich.
- 2) Wohnungsunternehmen werden im Ausbaugebiet frühzeitig zum Glasfaserausbau kontaktiert, um die Entscheidungen ausgiebig abwägen zu können. Zur Prüfung, ob weitere Bestände des Wohnungsunternehmens im Ausbaugebiet liegen, kann das Wohnungsunternehmen seine Objektlisten der Telekom übermitteln, sodass ein Abgleich mit der Ausbauplanung vorgenommen werden kann. Telekom sichert zu, dass die ihr dazu übermittelten Daten ausschließlich für den Abgleich der Ausbauplanung und nicht für andere Aktivitäten genutzt werden und nach Durchführung des Abgleichs sowie dem Abschluss etwaiger nachfolgender Verhandlungen wieder gelöscht werden, sofern es nicht zum Vertragsabschluss kommt. Die Telekom führt einen möglichst flächendeckenden Glasfaserausbau für Deutschland durch. Auf Grundlage der Bestandslisten der Wohnungsunternehmen ist die Telekom bestrebt, den Ausbau so durchzuführen, dass die Bestände der Wohnungsunternehmen möglichst weitreichende Berücksichtigung im Glasfaserausbau finden.
- 3) Der Gebäudenetzausbau erfolgt im sog. Vollausbau mit vier Fasern pro Wohneinheit, d.h. sämtliche Wohneinheiten werden gleichzeitig bzw. im zeitlichen Zusammenhang ausgebaut, sofern das Wohnungsunternehmen nichts anderes wünscht.
- 4) Die Installation orientiert sich an der "Musterleitlinie für FTTH-Gebäudenetze", die von der Telekom in Abstimmung mit verschiedenen großen kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen entwickelt wurde. Finale Version Stand: 01.07.2018. Die Telekom kann die in der Leitlinie dargestellten technischen Lösungen dem Stand der Technik in Abstimmung mit dem Vertragspartner anpassen, wenn dies keine unangemessenen Nachteile für das Wohnungsunternehmen hat. Telekom und GdW sind bestrebt die Musterleitlinie oder eine neue Musterleitlinie gemäß Änderungen im technischen oder gesetzlichen Standard anzupassen und entsprechend zu veröffentlichen. Konkrete Abstimmungen zu technischen Details des jeweiligen Netzausbaus erfolgen im Einzelfall durch eine Expertenrunde im Rahmen einer gemeinsamen Begehung mit dem Wohnungsunternehmen des jeweiligen Objekts.
- 5) Bei der Verlegung von Netzinfrastrukturen in Gebäuden wird die Telekom sicherstellen, dass

Eingriffe in Eigentumsrechte Dritter einschließlich von Mieterinnen und Mietern so geringfügig wie möglich erfolgen.

- 6) Nach Beendigung eines Gestattungs- und Errichtungsvertrags werden die Gebäudenetze, die weiterhin im Eigentum der Telekom verbleiben, weiter für den Gebäudeeigentümer kostenfrei durch die Telekom betrieben.
- 7) Die Telekom ermöglicht als Eigentümerin und Betreiberin der Gebäudenetze eine physische Mitnutzung zu fairen und diskriminierungsfreien Bedingungen nach den Maßgaben des TKG. Die Telekom gewährt dem Wohnungsunternehmen oder mit ihm verbundene Unternehmen auf Anfrage eine Faser für wohnungswirtschaftliche Zwecke, die jeweiligen Rahmenbedingungen werden zwischen Wohnungsunternehmen und Telekom individuell verhandelt.
- 8) Zudem bietet die Telekom allen an einem Zugang interessierten Dritten Bitstrom-Vorleistungsprodukte auf ihrem FTTH-Netz an. Damit können Mieter der Wohnungsunternehmen auch Produkte anderer Telekommunikationsanbieter auswählen.
- 9) Die Telekom treibt derzeit mit anderen Telekommunikationsunternehmen einen Verhaltenskodex bei sogenannten Door to Door Vermarktungen (sog. Kodex für Haustürgeschäfte) aktiv voran. Die Telekom sichert bei etwaigen Door to Door Vermarktungen wesentliche Elemente des derzeit noch in Entwicklung befindlichen Kodex schon jetzt den GdW-Unternehmen zu.
- 10) Die Telekom bietet allen an einer solchen Vermarktungskoooperation interessierten Mitgliedsunternehmen des GDW, die mehr als 100 (einhundert) Wohneinheiten im Bestand haben, eine Vermarktungskoooperation an. Die Eckpunkte dieser Kooperation sind in einer Muster-Vermarktungsvereinbarung niedergelegt.

## **II. Umsetzungsmaßnahmen GdW**

Der GdW wird in Folge dieser Vereinbarung insbesondere

- 1) dieses gemeinsame Papier einschließlich der Muster-Gestattungsvereinbarung sowie der Muster-Vermarktungsvereinbarung gegenüber Regionalverbänden und Mitgliedern kommunizieren,
- 2) der Telekom ermöglichen, in gleicher Weise wie andere Telekommunikationsanbieter auch als Partner der Wohnungswirtschaft zu agieren. Hierzu zählt bspw. die Ermöglichung der Schaltung von Anzeigen in den Publikationen des GdW sowie die Teilnahme an Verbandsveranstaltungen des GdW in geeigneter Form, aber auch bei Workshops/Schulungen und Podiumsdiskussionen entsprechend den Grundsätzen des GdW über die fördernde Mitgliedschaft und den allgemein geltenden Bedingungen,
- 3) die Mitgliedsverbände und Mitgliedsunternehmen über die generellen Vorteile der Gebäudemodernisierung über FTTH informieren,
- 4) eine den gemeinsamen Bemühungen förderliche und objektive Kommunikation umsetzen, die den Glasfaserausbau in Deutschland beschleunigt, und
- 5) Mitgliedsunternehmen bei der Aufrüstung und Anbindung mit einer Glasfaserinfrastruktur durch geeignete Informationen unterstützen, u.a. auch über die notwendigen technischen Voraussetzungen (z.B. Bereitstellung von ggf. notwendiger Stromentnahmeknoten, Potentialausgleich, Bereitstellung von Flächen für aktive Technik etc.).

### **III. Umsetzungsmaßnahmen Telekom**

Die Telekom wird in Folge dieser Vereinbarung insbesondere

- 1) gemäß Ziffer 1 dieses Papiers in ihrem FTTH-Ausbaugebieten gegenüber den Wohnungsunternehmen den abgestimmten Mustervertrag "Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen Glasfaser-basierten Telekommunikationsanschluss" sowie die Muster-Vermarktungsvereinbarung unterbreiten,
- 2) bestrebt sein, MFH (Mehrfamilien-Häuser) -Eigentümer zielgruppengerecht anzusprechen. Soweit der Telekom im Vorfeld eine MFH-Eigentümerschaft nicht bekannt war, wird die Telekom auf Information von Wohnungsunternehmen die zuerst versandten Dokumente für gegenstandslos erklären und zeitnah umfassende, der jeweiligen Zielgruppe entsprechende Informationen und Vertragsangebote übermitteln,
- 3) die im Wege der Mitnutzung gemäß TKG vorgesehene vorgeschaltete Verhandlungslösung gegenüber dem Wohnungsunternehmen klar kommunizieren, und
- 4) sicherstellen, dass die Wohnungsunternehmen aufgrund der Ergebnisse dieser sowie weiterer zwischen Telekom und GdW geführter Verhandlungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten eine Anpassung bereits geschlossener Verträge sowie den Abschluss weiterer Verträge mit der Telekom verlangen können, die zwischen dem GdW und der Telekom vereinbarten Rahmenbedingungen umsetzen.

### **IV. Sonstige Zusagen**

- 1) Die Telekom strebt bei bestehenden TV-Grundversorgungsverträgen mit Wohnungsunternehmen eine Preisstabilität bei der Umstellung auf Einzelkasso an, sofern im Zuge der Umstellung die Leistungsbestandteile der TV-Grundversorgung nicht verbessert werden.
- 2) Die Telekom bietet einen regelmäßigen Austausch mit dem GdW zu wohnungswirtschaftlichen Vertrags-, Kommunikations- und Marketingmaßnahmen an, um die künftige Zusammenarbeit zu strukturieren.
- 3) Die Telekom hat hierfür feste Ansprechpartner festgelegt.
- 4) Der von der Telekom und dem GdW zur Umsetzung dieses Positionspapiers ausgearbeitete Mustervertrag "Gestattungs- und Errichtungsvertrag für einen Glasfaser-basierten Telekommunikationsanschluss" kann von GdW-Unternehmen beim GdW bzw. einem GdW-Mitgliedsverband oder der Telekom elektronisch abgefordert werden. Gleiches gilt für den Muster-Vermarktungsvertrag.
- 5) Die Telekom ist bereit, auf Wunsch des Wohnungsunternehmens den Gestattungs- und Errichtungsvertrag sowie den Vermarktungsvertrag mit diesem abzuschließen. Sie wird diese Verträge auch bei bereits laufenden bzw. kürzlich abgeschlossenen Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen nachträglich berücksichtigen. Daneben steht es jedem Wohnungsunternehmen frei, mit der Telekom auch sonstige Verträge als Ergebnis weiterer individueller Verhandlungen zu verhandeln. Hierbei wird die Telekom auf eine klare, transparente und verständliche Vertragsgestaltung Wert legen.
- 6) Ein in ein Wohngebäude installiertes Netz soll auch nach Ablauf eines individuellen Vertrages zwischen Telekom und Wohnungsunternehmen der Versorgung der Bewohner dienen.

## V. Weiteres Vorgehen

Dieses Positionspapier soll als Startpunkt für weitere gemeinsame Aktivitäten zur Förderung des Glasfaserausbaus in Deutschland dienen. Zur Vertiefung der Zusammenarbeit streben die Parteien weitere Vereinbarungen an, die folgende Themen betreffen:

- Technische und wirtschaftliche Kooperationsmöglichkeiten im Falle des Eigenausbaus von FTTH-Gebäudenetzen durch Mitgliedsunternehmen des GdW oder mit ihnen verbundene Unternehmen
- Rahmenbedingungen für die Übereignung von FTTH-Gebäudenetzen auf Wohnungsunternehmen oder mit ihnen verbundene Unternehmen

Die Telekom und der GdW werden auf Augenhöhe, kooperativ und unter Berücksichtigung der jeweiligen unternehmerischen Interessen entsprechende Kooperationsmodelle entwickeln und abschließen. Beide Parteien gehen davon aus, dass es in Stufe 2 zu einer raschen Einigung kommt. Den Abschluss der Verhandlungen zu diesen Themenfeldern streben die Telekom und der GdW zum 30.09.2023 an.

Berlin, 19. Mai 2023

---

Gedaschko, Axel  
Präsident Bundesverband deutscher  
Wohnungsunternehmen GdW

---

Gopalan, Srinivasan  
Sprecher der Geschäftsführung  
Telekom Deutschland