

Zukunft der Kabel-Töchter

## „Wir sehen Schlechterstellung der Immobilienwirtschaft“

**Der Gesetzgeber verfolgt das Ziel, den Markt der Kabelnetze zu deregulieren, den Wettbewerb zu stärken und mehr Kapital für den Ausbau eines leistungsstarken Netzes zu aktivieren. So wird Mitte 2024 das sogenannte Nebenkostenprivileg entfallen. Wie geht es dann weiter mit den „Netz-Töchtern“ von Wohnungsunternehmen?**

Die IVV-Redaktion hat zwei Wohnungskonzerne befragt, wie sie Ausbau und Betrieb der Kabelnetze organisieren und welche Folgen die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs haben wird. Ab Mitte 2024 können Kabelgebühren nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden. Beide Konzerne, Vivawest und Deutsche Wohnen (aufgegangen in der Vonovia SE), organisieren die Telekommunikationsversorgung ihrer Liegenschaften über Technologie-tochterunternehmen.

Markus Stoll ist Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Technology GmbH, einer Beteiligungsgesellschaft mit Anteilen an rund 15 Unternehmen in den Bereichen Wärme-Contracting, Submetering, digitale Zugangssysteme und Paketlogistik. Zu diesem Konzernverbund gehört auch die Synvia media, die die Telekommunikationsdienste über das Breitbandnetz sicherstellt. Markus Stoll sagt: „Grundsätzlich sehen wir durch die veränderte Gesetzgebung keine Förderung und keine Anreize für Investitionen in Kommunikationsinfrastruktur, wir sehen sogar eine Schlechterstellung der Immobilienwirtschaft.“

### „Wir haben bereits 25 Prozent im TV-Einzelinkasso“

Sein Unternehmen habe auf die zahlreichen Gesetzesänderungen der vergangenen Jahre bereits mit der gezielten Ansprache der Endverbraucher reagiert. „Bereits heute haben wir in unserem Versorgungsgebiet etwa 25 Prozent im TV-Einzelinkasso“. Das Unternehmen habe sein Angebot stark erweitert, mit Mietern würden Einzelverträge für Internet, Telefon, Fernsehen, Mieterstrom und Ladestrom für Elektroautos abgeschlossen. Bei der Breitband-Versorgung „verfolgen wir grundsätzlich den Ausbau im Standard FTTB und FTTH.“

Aufgrund der Breite des Angebots glaubt Markus Stoll, „dass wir eine herausragende Ausgangssituation haben, um das Direktgeschäft nach dem 30. Juni 2024 ausbauen zu können“.



FOTOF. ADDBESTOCK/VCHALUP

**Fernsehprogramme, Internetdienste und Telefon: Die Netz-töchter von Immobilienunternehmen müssen sich auf einen zunehmend deregulierten Kabelmarkt einstellen.**

### Vivawest lässt Marienfeld die Netzebene 4 bewirtschaften

Tief im Westen, beim Wohnungskonzern Vivawest, liegt die Multimedia- und Breitbandversorgung für den Großteil der Bestände in der Verantwortung der Konzern-Tochter Marienfeld Multimedia GmbH. Dieses Technologieunternehmen kümmere sich um die Planung, Errichtung, Modernisierung und den Betrieb sowie die Wartung von Kabelnetzen der Netzebene 4, also innerhalb der Gebäude. Zusätzlich versorge Marienfeld Mieterhaushalte über eigene Netze auch mit TV-Programmen und entwickle integrierte Lösungen für Telefonie- und Internetzugang. Marienfeld sei seit langem bei der Bundesnetzagentur als Telekommunikationsnetzbetreiber und Telekommunikationsdiensteanbieter gemeldet und habe in die Errichtung und Modernisierung ihrer Inhouse-Kabel-Netze hohe Investitionen im zweistelligen Millionenbereich getätigt. Mit rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erbringe Marienfeld umfassende Dienstleistungen nicht nur für Vivawest, sondern

auch für andere, nicht konzernverbundene Unternehmen. Fernsehprogramme beziehe Marienfeld von Vodafone. Die Weiterleitung dieser Signale auf der Netzebene 4 sowie der Netzbetrieb erfolgten dagegen allein durch Marienfeld.

### Die Zukunft der Kooperation mit Vodafone

In Übereinstimmung mit den Vorgaben der TKG-Novelle werde Vivawest sicherstellen, dass die Mieterinnen und Mieter ab dem

1. Juli 2024 keine Betriebskosten für den Breitbandanschluss zahlen müssen. Welches Versorgungsmodell nach dem Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelentgelte allerdings am besten eine leistungsfähige, attraktive und kostengünstige Multimedia- und Breitbandversorgung der Mieterinnen und Mieter ermöglicht und welche Rolle Vodafone bei diesem Versorgungsmodell spielt, darüber befinde sich Vivawest in laufenden Gesprächen.

### So viele Wohnungen sind an das Breitbandnetz angeschlossen

Vivawest bewirtschaftete aktuell rund 120.000 Wohnungen. Davon seien rund 108.000 Wohnungen an das Breitbandkabelnetz von Vodafone angeschlossen. Die Inhouse-Netze in diesen Beständen stünden allerdings im Eigentum von Marienfeld.

Die Technologietochter habe bereits mit einem hohen finanziellen und technischen Aufwand eine eigene NE4-Netzinfrastruktur aufgebaut. Diese werde laufend erweitert und modernisiert.

Thomas Engelbrecht