



**GIGABITBÜRO
DES BUNDES**

Ein Kompetenzzentrum des
Bundesministeriums für Digitales
und Staatsmodernisierung

Im Auftrag des



Bundesministerium
für Digitales und
Staatsmodernisierung

Die Auswirkungen von Glasfaserverfügbarkeit auf den Immobilienmarkt

Ergebnisse einer Marktanalyse



Inhalt

1	Hintergrund	4
2	Begriffsdefinitionen	5
3	Der Glasfaserausbau und die Immobilienbranche in Deutschland ...	6
	Status quo des Glasfaserausbaus in Deutschland	6
	Struktur der deutschen Immobilienbranche	7
	Haushaltsstruktur in Deutschland	8
4	Aktueller Forschungsstand	9
	Studien aus Deutschland	9
	Internationale Studien	9
	Wertsteigerung als Vermarktungsargument	10
5	Ergebnisse der Online-Befragungen	11
	Ergebnisse der Online-Befragung von Bürgerinnen und Bürgern	12
	Ergebnisse der Online-Befragung von Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche	14
	Fazit der Online-Befragungen	15
6	Ergebnisse der Experteninterviews	16
	Kategorie 1: Relevante Kriterien beim Immobilienkauf	17
	Kategorie 2: Glasfaseranschluss als Kriterium für den Immobilienkauf	17
	Kategorie 3: Regionale Unterschiede	17
	Kategorie 4: Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Wert einer Immobilie	18
	Kategorie 5: Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Preis einer Immobilie	18
	Kategorie 6: Zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Preis	19
	Fazit der Experteninterviews	19
7	Fazit	20
	Danksagung	21
	Quellenverzeichnis	22

1 Hintergrund

Die Marktanalyse des Gigabitbüros des Bundes bietet einen Überblick über den Einfluss von Glasfaseranschlüssen auf Immobilienpreise und -nachfrage in Deutschland, einschließlich der aktuellen Situation des Glasfaserausbaus, der Struktur der Immobilienbranche sowie empirischer Forschungsergebnisse aus Online-Befragungen und Experteninterviews, in denen die Relevanz von Glasfaseranschlüssen als Kaufkriterium und deren Einfluss auf den Immobilienwert untersucht wurden.

„Steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie – mit Glasfaser“ (Vodafone Deutschland GmbH, 2025) – Mit diesem oder ähnlichen Argumenten werben Telekommunikationsunternehmen (TKU) derzeit intensiv, um Privatpersonen vom Abschluss eines Glasfaservertrages zu überzeugen. Insbesondere an Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien wird mit diesem Argument herangetreten. In den letzten Jahren hat sich die Bereitstellung von Highspeed-Internet als entscheidender Faktor für die Attraktivität von Wohn- und Gewerbeimmobilien etabliert. Neben der Argumentation der TKU zeigen auch internationale und vereinzelt deutsche Untersuchungen, dass sich Glasfaserinfrastruktur positiv auf die Nachfrage und somit auch den Verkaufspreis und Wert von Immobilien auswirkt.

Trotz der Fülle an internationalen Studien bleiben wichtige Forschungsfragen offen, die insbesondere den deutschen Immobilienmarkt betreffen. Unklar ist, ob die Ergebnisse dieser Untersuchungen auf den deutschen Kontext übertragen werden können und inwiefern regionale Faktoren die Bedeutung eines Glasfaseranschlusses beeinflussen. Zudem erfordert die Bereitschaft der Käuferinnen und Käufer, für Immobilien mit Glasfaseranschluss einen höheren Preis zu zahlen, eine vertiefende Analyse.

Diese Fragen sollen mittels der vorliegenden Marktanalyse beantwortet werden. Ziel ist es herauszufinden, inwiefern das Vorhandensein eines Glasfaseranschlusses die Nachfrage, den Wert und den Preis einer Immobilie beeinflusst. Diese Analyse untersucht vorrangig Immobilien (Ein- oder Mehrfamilienhäuser) für Privatpersonen zum Kauf. Gewerbliche Verkäufe sowie die Vermietung werden nicht behandelt.

Zentrale Fragestellung

Inwiefern hat ein Glasfaseranschluss eine Auswirkung auf den Immobilienmarkt?

Hypothesen

Folgende Hypothesen sollen mit der Marktanalyse überprüft werden:

1. Die Internetgeschwindigkeit ist ein wichtiges Nachfragekriterium beim Immobilienkauf.
2. Ein Glasfaseranschluss hat einen positiven Einfluss auf den Wert einer Immobilie und somit den Preis.

2 Begriffsdefinitionen

Wichtige Fachbegriffe für das Grundverständnis

In diesem Kapitel werden die in der Marktanalyse verwendeten Fachbegriffe erläutert. Die Begriffe Immobilienwert und -preis sowie -nachfrage werden im Immobilienmarkt vermehrt genutzt, weshalb sie im

Folgenden näher erläutert werden. Immobilienwert und -preis werden umgangssprachlich häufig als Synonyme verwendet, wobei sie sich jedoch inhaltlich unterschiedlich definieren.

Immobilienwert



Nach § 194 BauGB (BGBl, 2004) stellt der Markt- oder Verkehrswert einer Immobilie, oft auch als Immobilienwert bezeichnet, den Wert einer Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung dar. Im Rahmen dieses Bewertungsprozesses werden verschiedene Faktoren berücksichtigt, darunter die tatsächlichen Eigenschaften, der Zustand und die Lage des Grundstücks. Diese Faktoren werden in monetärer Form erfasst. Die Bewertung erfolgt dabei gemäß den Richtlinien des üblichen Geschäftsverkehrs sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen, wobei individuelle persönliche Umstände unberücksichtigt bleiben.

Immobiliennachfrage



Diese umfasst i.d.R. zwei Gruppen: Mieterinnen und Mieter, Käuferinnen und Käufer. In den meisten Fällen mündet die Nachfrage also in der Miete oder dem Kauf einer Immobilie. Der endgültige Verwendungszweck der Immobilie jedoch, bspw. Eigennutzung, Vermietung oder gewerbliche Nutzung, ist in den Begriff der Immobiliennachfrage immer eingeschlossen (Sagner & Voigtländer, 2024).

Immobilienpreis



Der Marktpreis, oft auch als Immobilienpreis bezeichnet, ist das monetäre Ergebnis einer Verhandlung und Verkaufstransaktion bei Immobilien. Demnach müssen Immobilienwert und -preis nicht identisch sein, sondern können sich in unbestimmter Höhe unterscheiden (Gleißner et al., 2017).

3 Der Glasfaserausbau und die Immobilienbranche in Deutschland

In diesem Kapitel werden zunächst der gegenwärtige Stand des Glasfaserausbaus in Deutschland beleuchtet, die angestrebten Ziele dargestellt und regionale Unterschiede aufgezeigt. Anschließend gibt es einen Überblick

über den Aufbau und die relevanten Akteure der Immobilienbranche. Schließlich werden ausgewählte Kennzahlen zum Wohnungs- bzw. Gebäudeeigentum in Deutschland dargestellt.

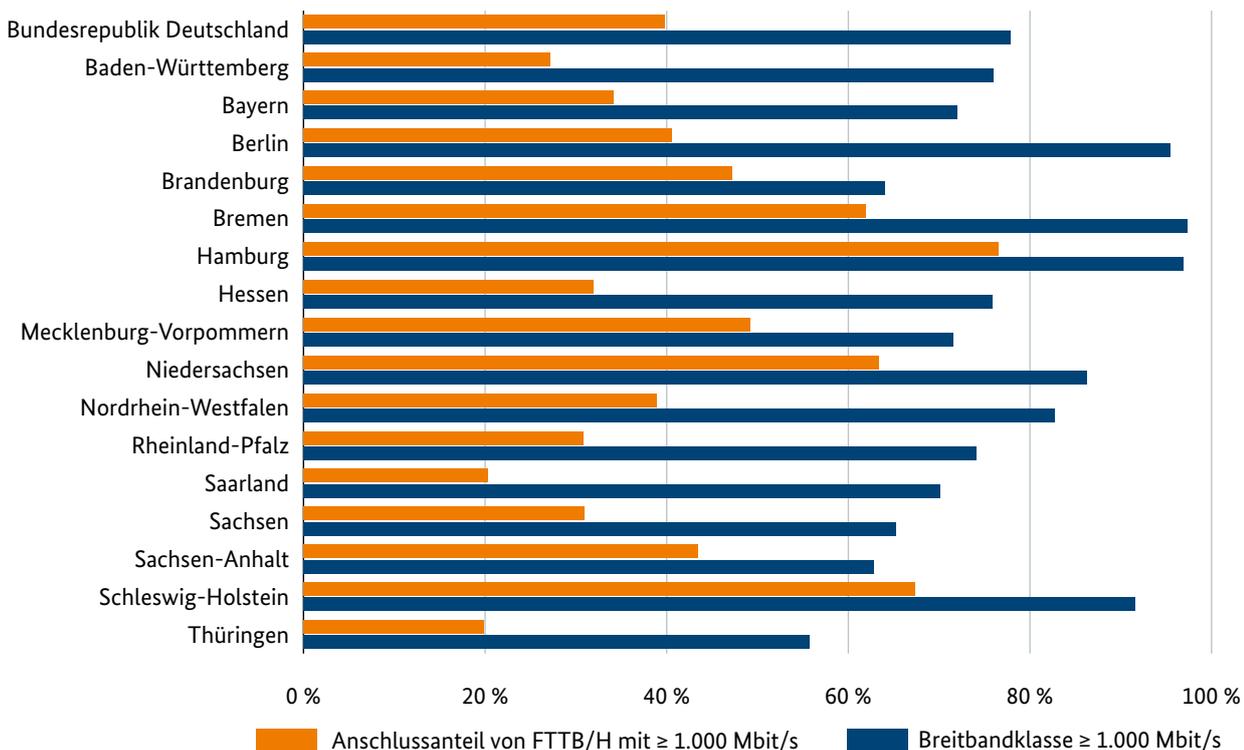
Status quo des Glasfaserausbaus in Deutschland

Mit der Gigabitstrategie der Bundesregierung wurden klare Ziele für den Ausbau digitaler Infrastrukturen in Deutschland definiert. So ist das Ziel, dass bis Ende 2025 mindestens 50% aller Privathaushalte über einen Glasfaseranschluss verfügen. Bis 2030 soll eine solche Glasfaserinfrastruktur flächendeckend verfügbar sein. Ein besonderer Bezug auf den ländlichen Raum und eine entsprechende Versorgung werden in diesem Zusammenhang hervorgehoben (Bundesministerium für Digitales und Verkehr, 2022).

struktur und in die jeweiligen Breitbandklasse von Bundes- bis Adressebene. Der Breitbandatlas wird als zentrales Informationsmedium zur aktuellen Versorgungslage in Deutschland für Festnetz und Mobilfunk von der zentralen Informationsstelle des Bundes (ZIS) verantwortet und durch die Bundesnetzagentur betrieben. Die Glasfaserquote (FTTB/H) liegt laut dem aktuellen Datenstand (12.2024) bei rund 40%. Die Betrachtung der Versorgungsquote der jeweiligen Breitbandklasse bietet einen informativen Einblick in die Versorgungsstruktur der aktuellen Netze, aus dem sich jeweilige Ausbaubedarfe ableiten lassen.

Zahlen des Breitbandatlas des Bundes gewähren einen Einblick in den Status quo der deutschen Netzinfra-

Breitbandverfügbarkeit in Deutschland



Quelle: Breitbandatlas, Bundesnetzagentur, 12.2024

Struktur der deutschen Immobilienbranche

Die Immobilienbranche ist ein Wirtschaftszweig, der vielfältige Tätigkeiten rund um Planung, Bau, Verwaltung und Vermarktung von Immobilienobjekten wie Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturimmobilien umfasst.

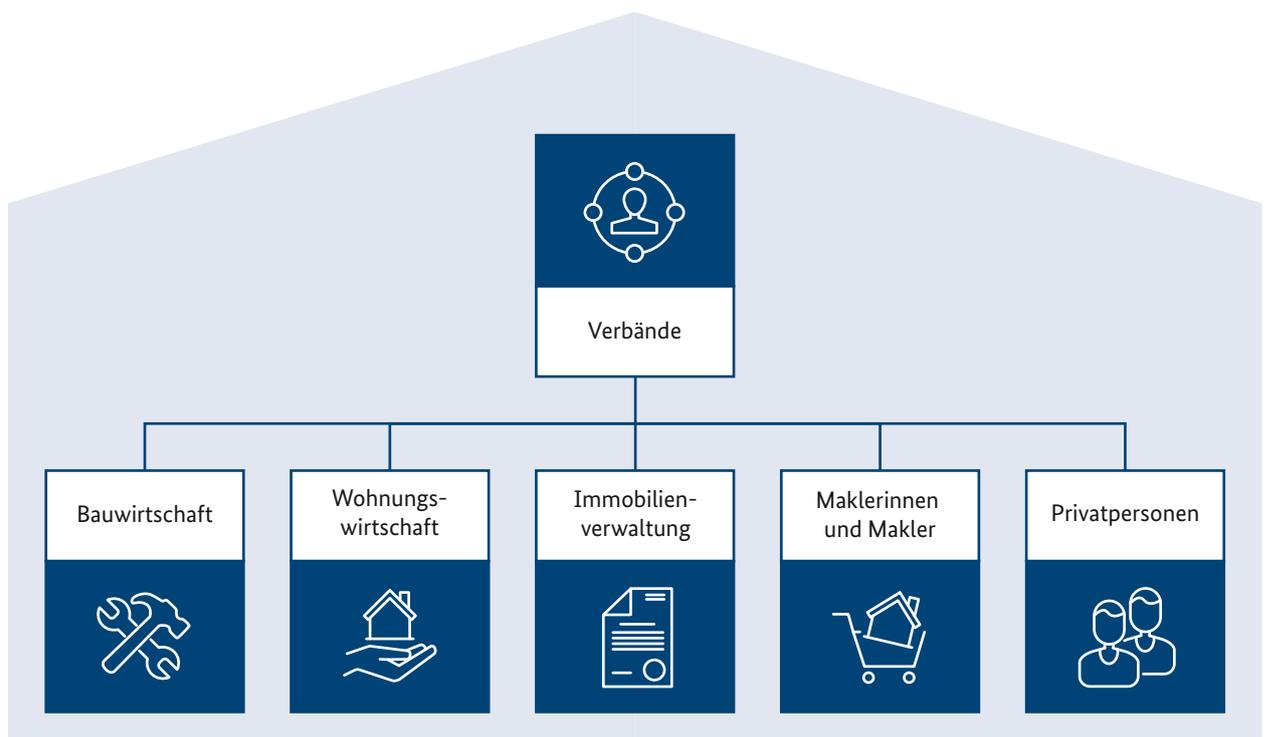
Verbände vereinen verschiedene Akteure der Immobilienbranche, fungieren als Dachorganisationen und vertreten unter anderem Mieter- oder Unternehmensinteressen, häufig auch auf regionaler Ebene.

Zur Bauwirtschaft gehören zahlreiche Akteure wie Bauunternehmen, Architekten, Projektentwickler und Handwerksbetriebe, die vor allem im Neu- und Umbau von Immobilien tätig sind.

Die Wohnungswirtschaft umfasst den Bau, die Verwaltung und insbesondere die Vermietung von Wohnraum, während Immobilienverwaltungen sich um Bestandsimmobilien und deren wirtschaftliche und technische Betreuung kümmern.

Beim Immobilienverkauf spielen Maklerinnen und Makler sowie Bankunternehmen mit ihren Real-Estate-Einheiten eine zentrale Rolle als Vermittler und Ansprechpartner für kaufinteressierte Privatpersonen.

Die Immobilienbranche und ihre Akteure

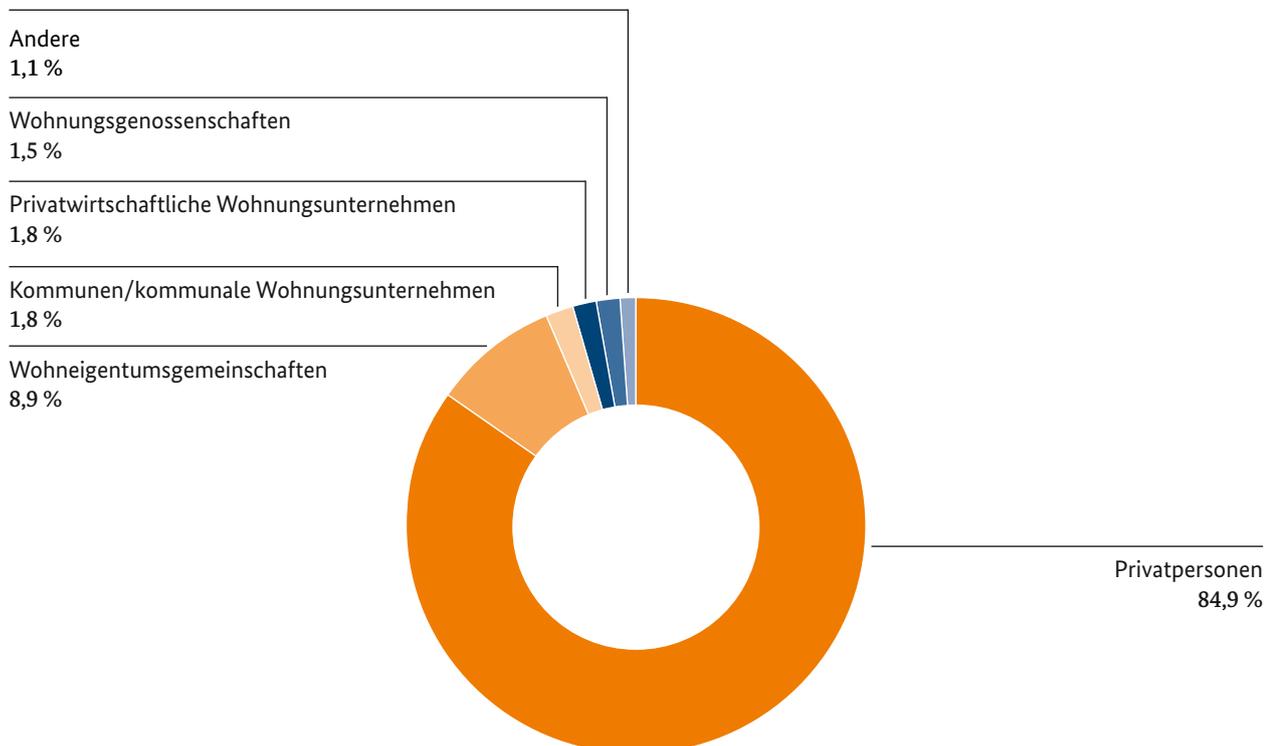


Haushaltsstruktur in Deutschland

Betrachtet man die Haushaltsstruktur und wie sich Eigentumsanteile von Immobilien innerhalb Deutschlands aufteilen, zeigt sich, dass die Mehrheit der Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen Privatpersonen sind. Dabei ergeben sich folgende Unterschiede:

- Die Eigentumsquote ist höher in Westdeutschland als in Ostdeutschland; mehr Männer als Frauen verfügen über Immobilieneigentum.
- Personen ohne Migrationshintergrund sind häufiger Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer als solche mit Migrationshintergrund.
- 2022 gab es rund 20 Millionen Immobilien mit Wohnraum und 41,9 Millionen Wohnungen in Deutschland.
- Einfamilienhäuser machten etwa 31 % aus, Zweifamilienhäuser 15,2 %, Mehrfamilienhäuser 52,5 %.
- Städte haben höhere Mieterquoten; in ländlichen Gebieten sind mehr Eigentümerhaushalte.
- 71 % der Eigentümerhaushalte befinden sich in Einfamilienhäusern, 29 % in Mehrfamilienhäusern.

Eigentumsformanteile pro Eigentumsform an Immobilien in Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Gebietsstand 15.05.2022)

4 Aktueller Forschungsstand

Dieses Kapitel bietet einen Überblick über den aktuellen Forschungsstand zum Einfluss von Glasfaseranschlüssen auf die Nachfrage und den Preis von Immobilien. Dazu werden die Studienlage in Deutschland sowie die

Ergebnisse internationaler Studien vorgestellt. Anschließend wird die Wertsteigerung einer Immobilie als Vermarktungsargument von Telekommunikationsunternehmen thematisiert.

Studien aus Deutschland

Laut einer repräsentativen Befragung aus dem Jahr 2018 war die Mehrheit der Haushalte grundsätzlich davon überzeugt, dass ein Glasfaseranschluss den Wert der eigenen Immobilie steigerte (Bitkom e.V., 2018). Eine Untersuchung mittels eines quasi-natürlichen Experiments mit dem Fokus solcher Auswirkungen in ländlichen Räumen, im Landkreis Warendorf in Nordrhein-Westfalen, bestätigt, dass sich der durchschnittliche Mietpreis bei einem vorhandenen Glas-

faseranschluss um 2 % erhöhte. Der Folgeschluss, dass mit dem Mietpreis ebenfalls der Immobilienwert steigt, konnte empirisch nicht belegt werden (Klein, 2020). Eine Umfrage des Eutelsat-Netzdienstleisters connect mit über 2.000 Teilnehmenden kam zu dem Schluss, dass ca. zwei Drittel der Deutschen bis zu 20 % weniger für eine Immobilie zahlen würden, wenn nur eine langsame Netzverbindung existiert. Für jeden Zehnten käme der Kauf nicht mehr in Frage (Presseportal, 2021).

Internationale Studien

Europa

In Frankreich wurde eine durchschnittliche Immobilienwertsteigerung von knapp 1 % festgestellt, wobei diese in ländlichen Regionen stärker ausgeprägt ist (Guiffard, 2024). Recherchen aus England und Wales, basierend auf Immobilientransaktionsdaten im Zeitraum von 2008-2017, legen eine Wertsteigerung von 0,7 % dar; in London betrug sie sogar 1,8 % (Koutroumpis et al., 2022). Eine weitere britische Studie zeigt, dass die Nachrüstung eines schnelleren Anschlusses mit bis zu 24 Mbit/s den Wert um weniger als 1 % steigert.

Im Gegensatz dazu würde die Entkopplung einer durchschnittlichen Immobilie von einem Glasfaseranschluss mit einer Geschwindigkeit von bis zu 8 Mbit/s einen Wertverlust von 2,8 % ausmachen (Ahlfeldt et al., 2017). Forschende aus Italien erwarten, dass nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie und dem damit zusammenhängenden digitalen Fortschritt, eine schnelle Internetverbindung im Eigenheim weiter an Signifikanz gewinnt (Ragusa, 2021).

USA

Analysen von Immobilientransaktionen in den USA zeigen, dass Glasfaserverfügbarkeit allgemein zu einer Wertsteigerung von Immobilien von bis zu 8 % beiträgt, wobei der Einfluss regional stark variiert. Die Informationen suggerieren, dass je schlechter die generelle infrastrukturelle Versorgung in ländlichen Regionen ist, der Immobilienpreis umso stärker positiv von Glasfaserinfrastruktur beeinflusst wird. Dies liegt daran, dass der Glasfaseranschluss als Ausgleich für die durch die mangelhafte Versorgung geschaffenen Nachteile empfunden wird (Deller & Whitacre, 2019).

Zusammenfassung

Die Verfügbarkeit von Glasfaserinfrastruktur hat generell einen positiven Effekt auf den Wert von Immobilien. Hierbei sind jedoch regionale Unterschiede und Eigenheiten zu beachten. Die Ergebnisse etwaiger internationaler Studien sind nur bedingt auf Deutschland übertragbar, da ökonomische, gesellschaftliche und politische Gegebenheiten starken Einfluss auf den Untersuchungsgegenstand üben. Eine pauschalisierende Antwort scheint demnach hinsichtlich der starken regionalen Schwankungen schwer, was jedoch die Notwendigkeit weiterer Recherche diesbezüglich verdeutlicht.

Prozentuale Steigerung des Immobilienwertes oder der Miete abhängig von Glasfaserverfügbarkeit



Quellen: Deller & Whitacre, 2019; Molnar et al., 2015; Whitacre, 2024; Conley & Whitacre, 2020; Guiffard, 2024; Koutroumpis et al., 2022; Ahlfeldt et al., 2017

Wertsteigerung als Vermarktungsargument

Telekommunikationsunternehmen weltweit werben damit, dass sich der Immobilienwert durch das Vorhandensein von Glasfaser erhöht.

- T-Mobile Austria wirbt konkret mit einer Wertsteigerung von 8 %, wenn sich Kunden für einen Glasfaseranschluss in ihrer Immobilie entscheiden.
- In den USA wirbt die Fibre Broadband Association ebenfalls mit Immobilienwertsteigerungen (Häuser: 4,9 %, Wohnungen: 3,2 %, Mieten: 12,8 %).

Auch in Deutschland geben die Telekommunikationsunternehmen dieses Versprechen:

- „Steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie – mit Glasfaser!“ (Vodafone Deutschland GmbH, 2025)
- „Mit einem Glasfaser-Direktanschluss erhöhen Sie den Wert Ihrer Immobilie!“ (1&1 Versatel GmbH, 2025)

Im Stimmungsbild der Medien wird deutlich, dass Expertinnen und Experten den numerischen Werten dieser Werbeversprechen nicht zustimmen. Internationale Studien und nicht repräsentative Umfragen nennen zwar diese Werte, Kritikerinnen und Kritiker sind allerdings der Meinung, dass der Effekt einer Glasfaseranbindung auf den Immobilienpreis kaum höher sein kann als deren Kosten.

5 Ergebnisse der Online-Befragungen

Um die Lücken in der vorhandenen Forschung zu schließen und die in der Einleitung aufgestellten Hypothesen zu überprüfen, wurde eine Marktanalyse durchgeführt. Hierfür wurden zwei komplementäre Methoden gewählt: Zwei Online-Befragungen, die sich an volljährige Bürgerinnen und Bürger sowie Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche richteten sowie qualitative Experteninterviews mit Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche.

Das Untersuchungsgebiet umfasste hierbei die Bundesrepublik Deutschland. Beide Untersuchungen sind nicht repräsentativ.

Die Zielsetzung der Online-Befragungen bestand darin, herauszufinden, ob das Vorhandensein eines Glasfaseranschlusses die Kaufentscheidung für Immobilien beeinflusst und ob dieser den Wert und Verkaufspreis einer Immobilie nachhaltig steigert.

Vorgehen bei den Online-Befragungen



Die Durchführung der Online-Befragungen diente dazu – ergänzend zu den detaillierten Experteninterviews – einen übergeordneten Blick auf die Thematik zu erhalten.

Aufbau

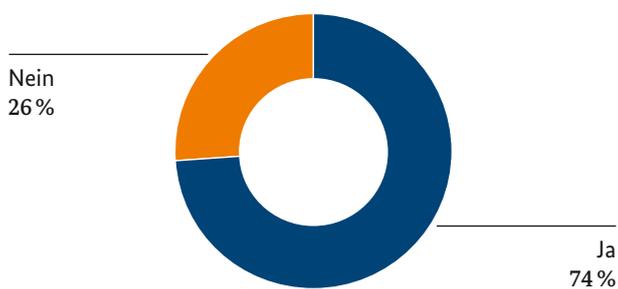
- Es wurden je vier Fragen an Bürgerinnen und Bürger sowie Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche gestellt.
- Die Fragestellungen wurden kontextbezogen je nach Gruppe der Befragten (Bürgerinnen und Bürger bzw. Expertinnen und Experten) leicht verändert.

Auswertung

- Auch unvollständige Fragebögen wurden einbezogen, da jede Frage unabhängig und nicht im Zusammenhang mit dem restlichen Fragebogen ausgewertet wurde. Die Grundgesamtheit (n) variiert daher pro Frage.
- Die Prozentwerte in den Grafiken beziehen sich immer auf die Anzahl der Grundgesamtheit der jeweiligen Frage.

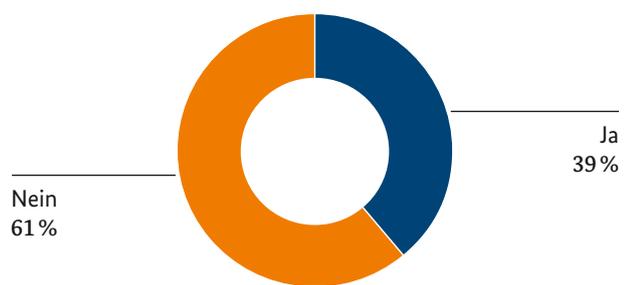
Ergebnisse der Online-Befragung von Bürgerinnen und Bürgern

Ist ein vorhandener Glasfaseranschluss für Sie ein Kriterium beim Kauf einer Immobilie?



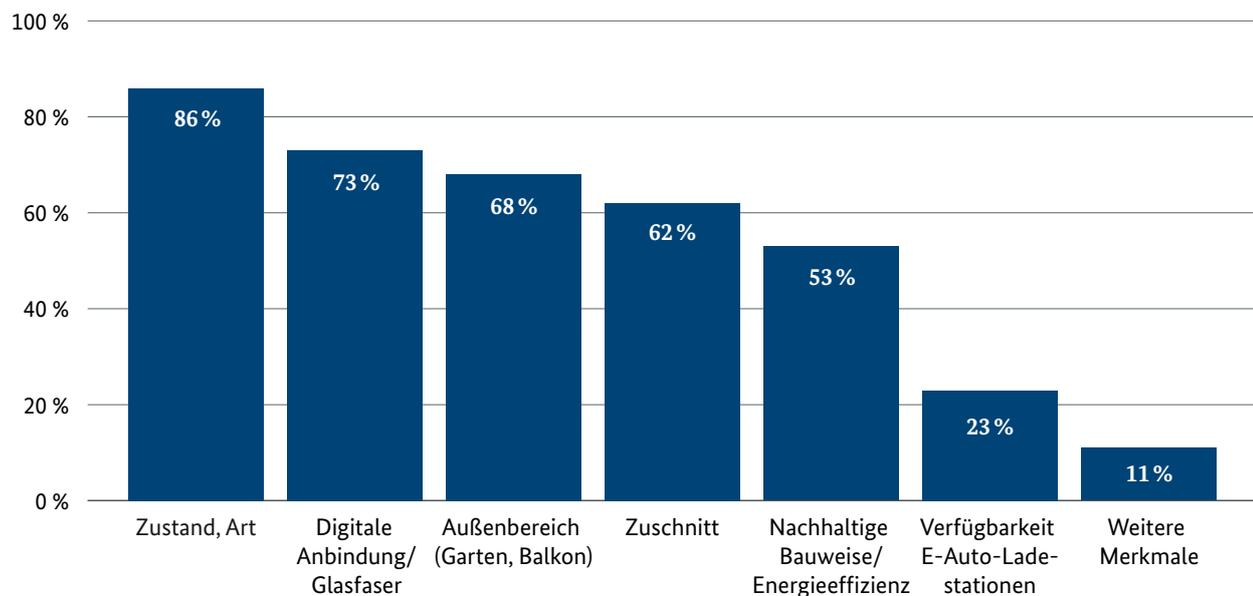
n = 600

Könnten Sie sich vorstellen, einen höheren Kaufpreis für eine Immobilie zu zahlen, wenn sie einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet hat?



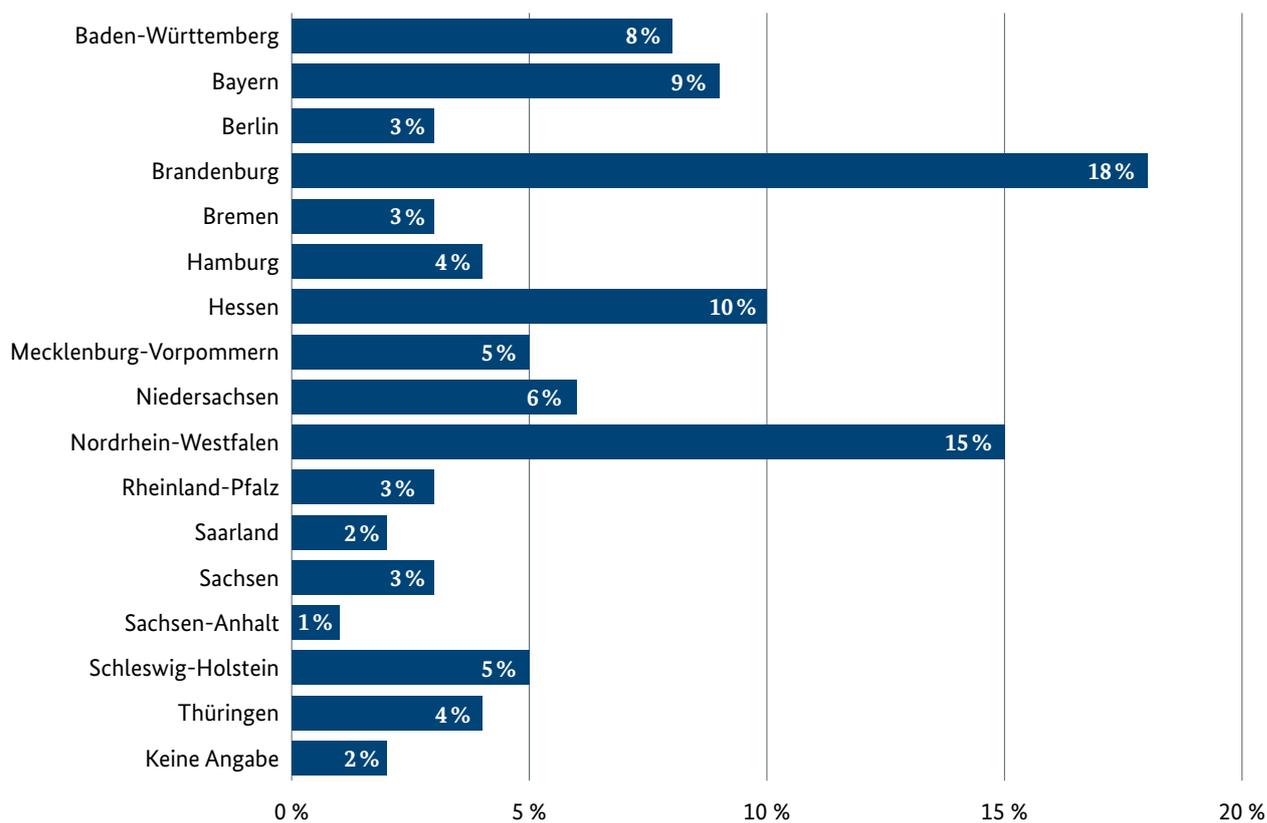
n = 555

Wäre das Fehlen eines oder mehrerer der folgenden Ausstattungsmerkmale ein Grund gegen die Kaufentscheidung einer Immobilie?



Mehrfachauswahl möglich; n = 558

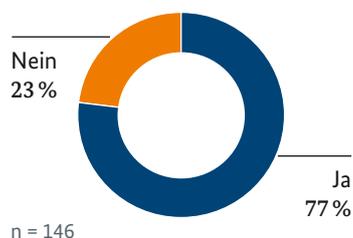
In welchem Bundesland wohnen Sie?



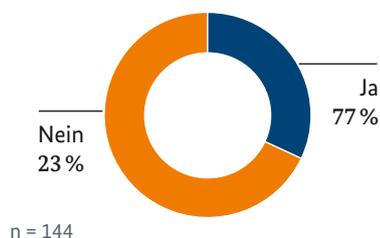
n = 551

Ergebnisse der Online-Befragung von Expertinnen und Experten aus der Immobilienbranche

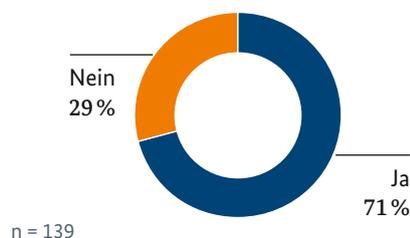
Basierend auf Ihrer Expertise: Ist ein vorhandener Glasfaseranschluss (und demnach ein schneller und stabiler Internetzugang) ein Kriterium für Immobilienkäuferinnen und -käufer?



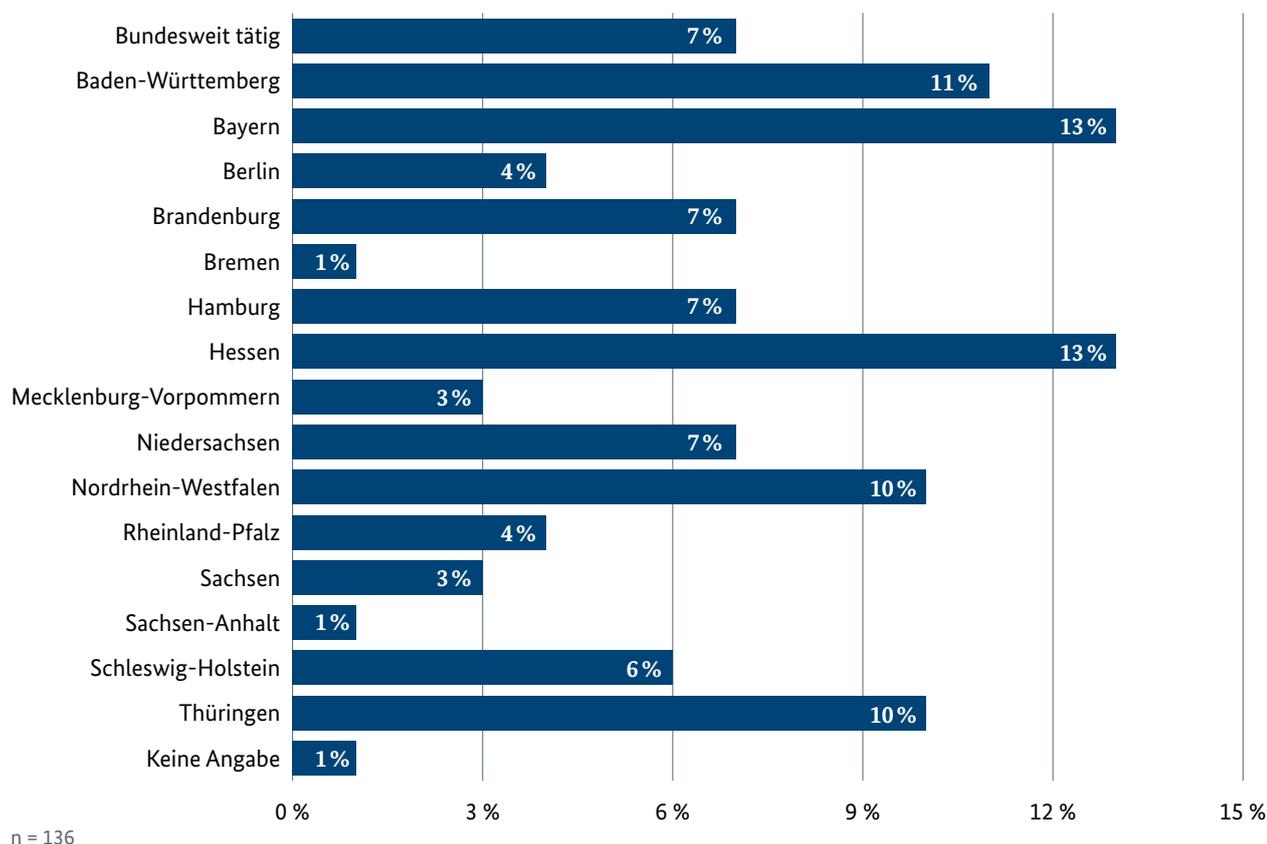
Basierend auf Ihren Erfahrungen: Sind Käuferinnen und Käufer bereit, einen höheren Preis für eine Immobilie zu zahlen, die über einen Glasfaseranschluss verfügt?



Steigert ein vorhandener bzw. in Kürze realisierter Glasfaseranschluss Ihrer Erfahrung nach den Wert einer Immobilie?



In welchem Bundesland sind Sie tätig? (n = 136)



Fazit der Online-Befragungen

Bürgerinnen und Bürger

Die Auswertung der Befragung von Bürgerinnen und Bürger zeigt, dass ein Glasfaseranschluss für die Mehrheit der Teilnehmenden ein wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf ist. Fast drei Viertel der Befragten gaben an, dass sie einen Glasfaseranschluss als entscheidend betrachten. Der Zustand und die Art der Immobilie sind jedoch die wichtigsten Faktoren, gefolgt von der digitalen Anbindung. Weitere bedeutende Aspekte beim Immobilienkauf sind Anbindung, Infrastruktur, ökologische Faktoren und das Preis-Leistungs-Verhältnis. Trotz der Bedeutung eines Glasfaseranschlusses sind 61 % der Befragten nicht bereit, einen höheren Kaufpreis für eine Immobilie mit Glasfaseranschluss zu zahlen.

Expertinnen und Experten

Die Befragung von Expertinnen und Experten der Immobilienbranche zeigt, dass ein Glasfaseranschluss als wichtiges Kaufkriterium angesehen wird. 77 % der befragten Expertinnen und Experten gaben an, dass ein vorhandener Glasfaseranschluss für Immobilienkäuferinnen und -käufer ein Kriterium ist. Trotz dieser Bedeutung glauben 68 % der Expertinnen und Experten nicht, dass Käuferinnen und Käufer bereit sind, einen höheren Preis für eine Immobilie mit Glasfaseranschluss zu zahlen. Dennoch sind 71 % der Expertinnen und Experten der Meinung, dass ein Glasfaseranschluss den Wert einer Immobilie steigert.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Mehrheit den Glasfaseranschluss als wichtig erachtet, jedoch viele nicht bereit sind, höhere Preise zu zahlen. Beide Befragungen verdeutlichen, dass regionale Trends und individuelle Präferenzen einen Einfluss auf die Immobilienkaufentscheidung haben. Es wird deutlich, dass der Glasfaseranschluss als wichtiges Kaufkriterium gilt, jedoch Uneinigkeit über die Zahlungsbereitschaft besteht.

Diese Diskrepanz deutet darauf hin, dass die Verfügbarkeit eines Glasfaseranschlusses den wahrgenommenen Wert einer Immobilie erhöht, aber nicht zwangsläufig zu höheren Preisen führt. Zuzüglich ist jedoch zu beachten, dass aufgrund der ungleichen Verteilung auf die Bundesländer hinsichtlich des Wohnsitzes der Teilnehmenden keineswegs auf einen repräsentativen Charakter der Befragungsergebnisse zu schließen ist. Wie bisherige Studien zeigen, ist die Wahrnehmung des Wertes eines Glasfaseranschlusses abhängig von regionalen Infrastrukturen, womit die gewonnenen Ergebnisse nicht pauschal auf die Bundesrepublik übertragen werden können.

6 Ergebnisse der Experteninterviews

Um die Ergebnisse der Online-Befragungen zu validieren und vertiefte Einblicke zu gewinnen, wurden parallel qualitative Experteninterviews durchgeführt. Diese Methode ermöglichte es, detaillierte Meinungen und Erfahrungsberichte zu sammeln, die über die standar-

disierten Antworten der Befragungen hinausgehen und einen Kontext für die quantitative Datenanalyse bieten. Die Experteninterviews wurden im Zeitraum Januar bis April 2025 durchgeführt.

Vorgehen bei den Experteninterviews



Kategorie 1: Relevante Kriterien beim Immobilienkauf

- Energetischer Zustand (Energieeffizienz, Energiewert, Energieausweis) wurde von vier Personen als wichtig hervorgehoben
- Lage der Immobilie und Infrastruktur/Anbindung (Versorgungseinrichtungen, Internetabdeckung) wurden ebenfalls mehrfach genannt
- Preis und Marktangebot sind weitere wichtige Faktoren, insbesondere in Betrachtung der gegenwärtigen Nachfrage
- Technische Ausstattung und Qualität der Internetverbindung sind zentrale Kriterien
- Nahegelegene Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kitas sind für Familien von großer Bedeutung

Kategorie 2: Glasfaseranschluss als Kriterium für den Immobilienkauf

- Einige Expertinnen und Experten halten einen Glasfaseranschluss nicht für ein zwingendes Kaufargument, basierend auf der aktuellen Marktnachfrage
- Andere betonen, dass ein Glasfaseranschluss zunehmend an Bedeutung gewinnt, besonders in Randgebieten von Großstädten und für Homeoffice-Nutzer
- Ein Glasfaseranschluss wird als wichtiger Standort- und Komfortfaktor betrachtet, der für Käufer und Mieter zunehmend eine Rolle spielt

Kategorie 3: Regionale Unterschiede

- Ein Glasfaseranschluss ist im ländlichen Raum relevanter für die Nachfrage und den Immobilienpreis
- In städtischen Bereichen wird Glasfaser häufig als „State of the Art“ angesehen und ihr Fehlen kann als Mangel empfunden werden
- Einige Stimmen argumentieren, dass der Anspruch auf schnelles Internet überall gleich sei, unabhängig von der Region



„Ein Glasfaseranschluss ist heute ein wichtiger Standort- und Komfortfaktor, der für Käufer und Mieter zunehmend eine Rolle spielt. Gerade in Zeiten von Homeoffice und digitaler Vernetzung ist eine leistungsfähige Internetverbindung nicht mehr nur ein ‚Nice-to-have‘, sondern oft ein entscheidendes Kaufkriterium.“

Kategorie 4: Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Wert einer Immobilie

- Ein Glasfaseranschluss kann die Wertbeständigkeit von Immobilien positiv beeinflussen, besonders in Neubaugebieten
- In hochpreisigen Stadtlagen wird ein Glasfaseranschluss als zukunftssichere Infrastruktur erwartet
- Einige Expertinnen und Experten betrachten den Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Immobilienwert als weniger bedeutend

„Ich sag mal, wenn ich auf Dauer keinen Internetanschluss hätte, dann ist es definitiv eine Wertminderung. Also wenn ich weiß, dass es in einem absehbaren Zeitraum kein schnelles Internet gibt, dann wird das definitiv den Wert der Immobilie negativ beeinflussen.“

Kategorie 5: Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Preis einer Immobilie

- Glasfaser selbst verursacht keinen direkten Preisanstieg, ihr Fehlen führt jedoch zu einer Preisminderung
- In Randgebieten kann ein Glasfaseranschluss als entscheidender Standortvorteil gesehen werden, im Stadtzentrum ist sein Fehlen preismindernd
- Der Einfluss eines Glasfaseranschlusses auf den Immobilienpreis hängt stark von den regionalen und kontextuellen Gegebenheiten ab

„Ansonsten sind das Dinge, die vorausgesetzt werden, gerade beim Kauf. Ich würde es nicht wertsteigernd nennen. Es ist ein Faktor, der, wenn er nicht da ist, definitiv den Wert schmälert. Aber wenn ich jetzt sage, als Makler oder Verkäufer, dass ein Glasfaseranschluss besteht, glaube ich nicht, dass der Käufer jetzt 500 Euro mehr in die Tasche hinlegen würde.“

„Ja, also ich finde wichtig vom Mindset, dass man das nicht als positives Merkmal sieht, sondern als negatives. Das heißt, man wird bei einem fehlendem Glasfaseranschluss abgestraft, aber nicht belohnt bei einem bestehendem Anschluss.“



Kategorie 6: Zukünftige Entwicklung von Nachfrage und Preis

- Die Bedeutung und Nachfrage von Glasfaseranschlüssen wird zunehmen, insbesondere aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung
- Der Wandel im Bereich der Nachfrage resultiert nicht zwangsläufig in einer Steigerung der Preise
- In ländlichen und weniger gut vernetzten Gebieten wird ein Glasfaseranschluss vermutlich einen größeren Einfluss auf Werte und Nachfrage haben

„Aber ich denke schon, dass es für die meisten irgendwann ein wichtiges Kriterium sein wird. Das wird nicht mehr wegzudenken sein.“



„Ich glaube nicht, dass Nachfrage und Preis sehr stark steigen werden. Es sei denn, Glasfaser ist irgendwann das einzige Medium oder die einzige Möglichkeit, wirklich auf einem hohen Niveau, im Vergleich zu anderen Möglichkeiten, Internet anzubieten.“

Fazit der Experteninterviews

Die Experteninterviews zeigen, dass ein Glasfaseranschluss beim Immobilienkauf zunehmend an Bedeutung gewinnt, besonders in ländlichen Gebieten, wo er als entscheidender Standortfaktor gilt. In städtischen Gebieten wird Glasfaser als Standard erwartet, und ihr Fehlen kann als Mangel empfunden werden. Ein Glasfaseranschluss wird eher als not-

wendige Voraussetzung gesehen, dessen Fehlen zu Preisabschlägen führen kann, während seine Verfügbarkeit selten einen direkten Preisanstieg verursacht. Insgesamt wird erwartet, dass die Nachfrage nach Glasfaseranschlüssen mit der fortschreitenden Digitalisierung zunimmt.

7 Fazit

Während internationale Studien bereits die positiven Auswirkungen von Glasfaser auf Immobilienwerte hervorheben, bringt diese Marktanalyse spezifische Erkenntnisse für den deutschen Kontext. Es wird aufgezeigt, dass der Einfluss auf den Immobilienwert deutlich ist, besonders in strukturschwachen Regionen. Der Einfluss auf den Preis bleibt hingegen eine Frage individueller und regionaler Faktoren, was den spezifischen Beitrag dieser Marktanalyse in der Unterscheidung und genaueren Betrachtung von Wert und Preis konsolidiert.

Weitere Recherche könnte sich auf die differenzierte Betrachtung einzelner Bundesländer und spezifischer Käufergruppen konzentrieren, inklusive der Untersuchung langfristiger Entwicklungen des Glasfasereinflusses mit fortschreitender Digitalisierung. Hierzu wären Längsschnittstudien sinnvoll, um den Wandel der Hedonik und der Preisbildungsmechanismen auf dem Immobilienmarkt genauer zu untersuchen.



Internetgeschwindigkeit als Nachfragekriterium

Ein Glasfaseranschluss wird als ein wichtiges Kriterium bei der Immobilienauswahl angesehen. Sowohl private Interessentinnen und Interessenten als auch Expertinnen und Experten schätzen die hohe Internetgeschwindigkeit sehr, besonders in Regionen mit weniger zuverlässigen alternativen Netzverbindungen. In städtischen Gebieten wird ein Glasfaseranschluss als Standard-Ausstattung vorausgesetzt.

Glasfaser wird als ein zukunftsicheres und wertbeständiges Merkmal betrachtet, das potenzielle Wertminderungen vorbeugt und somit bei der Wahl der Immobilie eine größere Rolle spielt.



Einfluss auf den Immobilienpreis

Der direkte Einfluss von Glasfaser auf den Immobilienpreis zeigt ein komplexes Bild. Obwohl ein Glasfaseranschluss oft als Standard erwartet wird, gibt es keine klare Bereitschaft seitens der Käufer, höhere Preise zu zahlen. Die Preisbildung wird stärker durch individuelle und regionale Faktoren beeinflusst und weniger durch die bloße Verfügbarkeit von Glasfaser. Glasfaseranschlüsse helfen eher dabei, potenzielle Wertminderungen zu vermeiden, anstatt automatisch zu höheren Kaufpreisen zu führen.



Einfluss auf den Immobilienwert

Ein Glasfaseranschluss hat einen positiven Einfluss auf den Immobilienwert, besonders in Regionen mit schwacher Infrastruktur. Die Anwesenheit eines Glasfaseranschlusses wird als zukunftsicheres, wertbeständiges Merkmal angesehen, das den Immobilienwert steigert. Dieser Wertzuwachs wird weniger durch direkte Preisänderungen erzielt, sondern durch die langfristigen Vorteile und die Stabilität, die Glasfaser bietet.

Danksagung

Wir bedanken uns bei allen Interviewpartnerinnen und -partnern für ihre Beiträge zu dieser Marktanalyse. Einige Personen haben sich dazu entschieden, anonym zu bleiben, während andere einer namentlichen Nennung zugestimmt haben:

Achim Amann
Geschäftsführer Black Label Immobilien

Andreas Beulich
Bundesgeschäftsführer Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Alexander Borsilov
Landesdirektor Berlin beim BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Markus Bühler
Geschäftsführender Gesellschafter Lebenstraum-Immobilien GmbH & Co. KG

Jan Mettenbrink
Geschäftsführer maison Immobilien GmbH

Alexander Müller
Verbandsdirektor vdw Sachsen e. V.

Quellenverzeichnis

1&1 Versatel GmbH. (2025). Glasfaser ist der Turbo für Ihr Gebäude.

<https://www.1und1.net/internet-telefonie/glasfaser-offensive/immobilienwirtschaft>

Ahlfeldt, G., Koutroumpis, P., & Valletti, T. (2017). Speed 2.0: Evaluating Access to Universal Digital Highways. *Journal of the European Economic Association*, 15(3), 586–625. <https://doi.org/10.1093/jeea/jvw013>

Bitkom e.V. (2018, Juni 25). Eigenheimbesitzer wollen Unterstützung beim Glasfaseranschluss. <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Eigenheimbesitzer-wollen-Unterstuetzung-beim-Glasfaseranschluss.html>

Deller, S., & Whitacre, B. (2019). Broadband's relationship to rural housing values. *Papers in Regional Science*, 98(5), 2135–2157. <https://doi.org/10.1111/pirs.12450>

Conley, K. L., & Whitacre, B. E. (2020). Home Is Where the Internet Is? High-speed Internet's Impact on Rural Housing Values. *International Regional Science Review*, 43(5), 501–530. <https://doi.org/10.1177/0160017620918652>

Gleißner, W., Just, T., & Kamarás, E. (2017). Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert. *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, 3(1), 21–48. <https://doi.org/10.1365/s41056-017-0018-5>

Guiffard, J.-B. (2024). Valuing the virtual: The impact of fiber to the home on property prices in France. *Telecommunications Policy*, 48(4), 102732. <https://doi.org/10.1016/j.telpol.2024.102732>

Klein, G. (2020, November 23). Fiber-Broadband-Internet and its regional impact—An empirical investigation. https://www.wiwi.uni-muenster.de/mep/sites/mep/files/downloads/Diskussionspapiere/cawm_dp122.pdf

Molnar, G., Savage, S. J., & Sicker, D. C. (2015, Juni 26). Reevaluating the Broadband Bonus: Evidence from Neighborhood Access to Fiber and United States Housing Prices. <https://scandiainternet.com/documents/FTTH%20Study.pdf>

Koutroumpis, P., Ravasan, F., & Tarannum, T. (2022). The arrival of fiber and the digital dividend gap: Evidence from the asymmetric homebuyers' responses. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4109470>

Presseportal. (2021, April 26). Immobilien verlieren mit schlechter Internetanbindung an Wert. <https://www.presseportal.de/pm/155104/4898988?>

Ragusa, R. (2021). Hedonic Price Model on real estate: Influence of Covid-19 virus on house prices. Politecnico di Torino. <https://webthesis.biblio.polito.it/secure/21393/1/tesi.pdf>

Sagner, P., & Voigtländer, M. (2024). IW-Wohnindex (S. 18). Institut der deutschen Wirtschaft. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2024/IW-Report_2024-Wohnindex_Q2-2024.pdf

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2025). Gebäude: Eigentumsform des Gebäudes [Tabelle]. <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/3000G/table/3000G-1007>

Vodafone Deutschland GmbH. (2025). Glasfaser-Ausbau. <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/glasfaser/>

Whitacre, B. (2024). The fibre broadband housing premium across three US States. *Regional Studies, Regional Science*, 11(1), 38–62. <https://doi.org/10.1080/21681376.2024.2305951>

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Digitales
und Staatsmodernisierung (BMDS)
Englische Straße 30
10587 Berlin
www.bmds.bund.de

Redaktion und Gestaltung

Gigabitbüro des Bundes
Kapelle-Ufer 4
10117 Berlin
www.gigabitbuero.de

Bildnachweis

Titelbild: iStock Photo

Stand

August 2025

Gigabitbüro des Bundes
Kapelle-Ufer 4
10117 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 2636 5040
kontakt@gigabitbuero.de

www.gigabitbuero.de