

## **Antrag**

**der Abgeordneten Richard Seelmaecker, Dennis Gladiator,  
Joachim Lenders, Birgit Stöver, Dennis Thering (CDU) und Fraktion**

**Betr.: Das Ablesekartell – Wettbewerb zwischen den Ablesediensten stärken  
und Mieter entlasten**

Neben der Nettokaltmiete steigen auch die Heiz- und Nebenkosten als „zweite Miete“ seit Jahren an. Das macht das Wohnen zur Miete – und auch in Wohnungseigentumsgemeinschaften – für viele Menschen in Deutschland immer teurer. Die meisten Wohnhäuser werden von einer Zentralheizung versorgt; für diese schreibt die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung vor. Die Durchführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung obliegt zwar grundsätzlich dem Vermieter; er bedient sich indes regelmäßig einer Wärmemessdienstfirma, die den Verbrauch jedes Mieters einmal im Jahr abliest.

Das Bundeskartellamt hat im Mai 2017 seinen Bericht zur Sektoruntersuchung im Wirtschaftszweig Submetering vorgelegt. Sektoruntersuchungen werden durchgeführt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass in einem Wirtschaftsbereich in Deutschland der Wettbewerb eingeschränkt ist.<sup>1</sup> Unter Submetering versteht das Bundeskartellamt „die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung der anteiligen Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten in Gebäuden zur privaten oder gewerblichen Nutzung von Wohn- oder Gewerbeeinheiten sowie die Überlassung der dafür benötigten messtechnischen Ausstattung, namentlich Heizkostenverteiler, Wärmezähler, Warmwasserzähler und Kaltwasserzähler“.<sup>2</sup> Im Kern handelt es sich also um Ablesedienste, deren Dienstleistung die Mieter als Nebenkosten bezahlen. Den Schwerpunkt der Datenerhebung bildete das Jahr 2014.<sup>3</sup> In diesem Jahr betrug das Umsatzvolumen der Ablesedienste in Deutschland circa 1,47 Milliarden Euro, wovon die beiden Marktführer Techem und ista einen gemeinsamen Umsatzanteil zwischen 50 und 60 Prozent und die größten fünf Anbieter gemeinsam einen Umsatzanteil zwischen 70 und 80 Prozent erreichten.<sup>4</sup> Die erzielten Erlöse und Margen dieser Unternehmen bezeichnet das Bundeskartellamt als vergleichsweise hoch.<sup>5</sup>

Nach der Auffassung des Bundeskartellamtes sei davon auszugehen, dass ein wettbewerbsloses Oligopol vorliegt, also eine Marktbeherrschung durch einige wenige Unternehmen, dem zumindest die beiden Marktführer angehören.<sup>6</sup> Dafür nennt das Bundeskartellamt einige Gründe: Zum einen sei dies auf das Dreiecksverhältnis zwischen dem Ablese-Unternehmen, dem Vermieter und dem Mieter zurückzuführen. In diesem Verhältnis haben allein die Mieter die Kosten des Ablesedienstes zu tragen, ohne selbst Vertragspartei des Ablese-Unternehmens zu sein. Sie können also nicht im Vorfeld einen Preis für die Dienstleistung aushandeln, sondern müssen den Preis zahlen, den der Vermieter vereinbart hat. Weiterhin sei für die Mieter anhand der

<sup>1</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seiten 3 – 4.

<sup>2</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 3.

<sup>3</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 1.

<sup>4</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 1.

<sup>5</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 72.

<sup>6</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 1.

Nebenkostenabrechnung teilweise nur schwer nachzuvollziehen, welche Kosten tatsächlich für die Gebrauchsüberlassung und die Servicedienstleistung durch die Ablese-Unternehmen angefallen sind.<sup>7</sup> Zum anderen sei der Wettbewerb auch dadurch eingeschränkt, dass herstellergebundene Zählersysteme verwendet werden, die nicht kompatibel sind mit den Zählersystemen von anderen Anbietern (sogenannte proprietäre Zählersysteme).<sup>8</sup> Letztlich sei es auch nicht ohne weiteres möglich, den Ablesedienst zu wechseln. Dies liege daran, dass die Wärme-, Warm- und Kaltwasserzähler unterschiedliche Eichfristen und Nutzungsdauern haben, sodass die einzelnen Zählermietverträge nicht zeitgleich enden. Nach einer Berechnung des Bundeskartellamtes ist nur alle 30 Jahre ein Wechsel zu einem anderen Ablesunternehmen möglich, ohne dass Ablösezahlungen für eine vorzeitige Kündigung fällig werden.<sup>9</sup>

Die durch solche Ablesedienste verursachten Kosten für den Mieter und den Wohnungseigentümer sind keinesfalls nur geringfügig. Nach einer Untersuchung der Marktwächter Energie bezahlen die Mieter im Verhältnis zu ihren Heizkosten 10 Prozent und mehr für die Ablesedienstleistung, in fast jedem vierten Fall waren es sogar 15 Prozent und mehr.<sup>10</sup> Wenn also die jährlichen Heizkosten zum Beispiel 800 Euro betragen, beläuft sich allein die Summe für die Dienstleistung des Ables-Unternehmens auf 80 beziehungsweise 120 Euro. Eine Stärkung des Wettbewerbs im Bereich der Ablesedienste würde also dazu beitragen, dass das Wohnen zur Miete günstiger wird.

Das Bundeskartellamt schlägt zur Beseitigung dieser Wettbewerbsprobleme unter anderem vor, eine Interoperabilität der Zähler zu fördern. Unter Interoperabilität ist die Fähigkeit unterschiedlicher Systeme, möglichst nahtlos zusammenzuarbeiten, zu verstehen. Nach dem Bundeskartellamt würde dies dazu führen, dass ein Wechsel zwischen Ableseanbietern erleichtert wird. Daneben wären nach dem Bundeskartellamt Transparenzmaßnahmen sinnvoll, um die Position der Mieter zu stärken. So schlägt es vor, eine Pflicht zur regelmäßigen Einholung von Angeboten für Ablesedienste in die Heizkostenverordnung aufzunehmen. Dies komme insbesondere bei einer bestimmten Größe des Immobilienunternehmens in Betracht.<sup>11</sup> Weiterhin sei es sinnvoll, die Mieter detaillierter über die einzelnen Kostenpositionen der Ablesedienste zu informieren. So sollte im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zwischen den Kosten für die Gebrauchsüberlassung der Zähler (Miete und Wartung) und den Dienstleistungskosten (Ablesung und Abrechnung) unterschieden werden. Auch hier empfiehlt das Bundeskartellamt eine Ergänzung der Heizkostenverordnung.<sup>12</sup> Zudem sollten die Eichfristen und Nutzungsdauern der Zähler vereinheitlicht werden. Dies könne nach dem Bundeskartellamt über eine Anpassung der Eichfristen für Wärme-, Warm und Kaltwasserzähler in der Anlage 7 der Mess- und Eichverordnung (MessEV) an die typische Nutzungsdauer von Heizkostenverteiler, die acht bis zehn Jahre betrage, erreicht werden.<sup>13</sup>

Um einen Beitrag zur Senkung der Heizkosten zu erzielen und Mieter ebenso wie Wohnungseigentümer nachhaltig zu entlasten, ist insofern eine Interoperabilität der Zähler herzustellen und es sind Änderungen der Heizkostenverordnung und der MessEV vorzunehmen.

---

<sup>7</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 59.

<sup>8</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 2.

<sup>9</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seiten 59 – 60.

<sup>10</sup> <https://www.marktwaechter.de/pressemedien/einsparpotenzial-bei-ablesdiensten> (zuletzt abgerufen am 06.08.2019).

<sup>11</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 74.

<sup>12</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seite 74.

<sup>13</sup> Bericht des Bundeskartellamtes zur Sektoruntersuchung Submetering, Seiten 59, 73.

**Die Bürgerschaft möge beschließen:**

**Der Senat wird ersucht,**

1. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass der Wettbewerb im Bereich der Ableseunternehmen für Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten gestärkt wird. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:
  - a) Die Interoperabilität der Zähler ist durch entsprechende Gesetzesänderungen und -ergänzungen herzustellen.
  - b) Die Heizkostenverordnung ist dahin gehend zu ergänzen, dass eine Pflicht des Vermieters zu einer regelmäßigen Einholung von Angeboten für Ableseleistungen begründet wird, wenn er eine gewisse Anzahl an Immobilien hält und diese vermietet.
  - c) Weiterhin ist die Heizkostenverordnung dahin gehend zu ändern, dass die Nebenkostenabrechnung eine Aufschlüsselung der Kosten für die Gebrauchsüberlassung der Zähler (Miete und Wartung) und für die Ablesedienstleistung (Ablesung und Abrechnung) enthalten muss.
  - d) Die Eichfristen für Wärme-, Warm- und Kaltwasserzähler in der Anlage 7 der MessEV sind an die typische Nutzungsdauer von Heizkostenverteilern anzugleichen.
2. der Bürgerschaft bis zum 31. Januar 2020 zu berichten.