

Panorama v. 11.07.2019

Kartell: Wie sich Ablesedienste an Mietern bereichern

Anmoderation

Anja Reschke:

Händeringend sucht man in der Politik nach Lösungen, um irgendwie das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Was wird da nicht alles ausprobiert und erwogen. Mietpreisbremse, Mietobergrenzen oder sogar von Enteignungen ist die Rede. Dabei hat schon vor gut zwei Jahren das Bundeskartellamt die Regierung darauf aufmerksam gemacht, wo man leicht etwas gegen überteuerte Mietkosten tun könnte. Und auch dringend tun müsste. Es geht um das banale Ablesen von Wasser und Wärme. Denn da hat sich – ohne dass es groß aufgefallen wäre – ein kleines Geschäft aufgetan, aus dem inzwischen ein Milliardenmarkt geworden ist. Stefan Buchen.

In Kulmbach, Oberfranken, treffen wir eine seltene Spezies: einen Vermieter, der dafür kämpft, dass seine Mieter weniger zahlen. Udo Petzoldt leitet die Baugenossenschaft Kulmbach. 1300 Wohnungen. Petzoldt meint, seine Mieter zahlen zu viel für das Messen, Ablesen und die Berechnung des Verbrauchs von Wärme und Wasser. Es geht um die Ableser, die jedes Jahr kommen, um die Zähler in den Wohnungen zu kontrollieren. Die größte dieser Ablese-Firmen heißt Ista. Die Abrechnungen: wirr und kaum durchschaubar. Im Schnitt 80 Euro kostet der „Service“ pro Jahr und Wohnung.

O-Ton

Udo Petzoldt, Baugenossenschaft Kulmbach:

„Es wurde also immer teurer. Und zwar in Dimensionen, die z.T. unverständlich waren. Ein Riesenwirrwarr, das durch die geschickte Kombination verschiedenster Verträge, Laufzeiten von Geräten, Abrechnungsmodalitäten im Prinzip den Nutzer dermaßen überfordert, dass er sich seinem Schicksal hingibt.“

Dabei war der Grundgedanke einmal Gerechtigkeit: jeder Mieter soll nur so viel für Wärme und Wasser zahlen, wie er verbraucht. Aber längst sind die mehr als 20 Millionen Mietwohnungen zur Goldgrube geworden. Denn für das Ablesen muss der Mieter extra bezahlen. Das Ablesen des Verbrauchs macht für viele Mieter einen spürbaren Anteil der Nebenkosten aus, wie der Bundesverband der Verbraucherzentralen in einer neuen Studie herausgefunden hat. Im akzeptablen Bereich von höchstens 10 Prozent liegen die Ablesekosten nur für die Hälfte der Mieter. Die andere Hälfte zahlt danach zuviel, mehr als 10 Prozent der Nebenkosten nur für das Ablesen. Woher kommen die hohen Preise für die Ablese-Firmen? Den Markt haben wenige Riesen unter sich aufgeteilt. Allein zwei Firmen decken mehr als die Hälfte aller Wohnungen ab: Ista und Techem, beides milliardenschwere Konzerne. Mit den drei nächstgrößten Firmen sind schon fast 80 % des Marktes verteilt: ein Oligopol im Fachjargon. Auf Deutsch sagt man auch Kartell.

O-Ton

Andreas Mundt, Präsident Bundeskartellamt:

„Die Unternehmen wissen, dass es nur wenige Unternehmen auf diesem Markt gibt. Und das macht es ihnen eben leicht, ihr Verhältnis anzupassen und ihr Wettbewerbsverhalten anzupassen. Entsprechend machen Sie sich wenig Konkurrenz. Versuchen sich wenig zu unterbieten, was die Preise betrifft.“

Firmen wie Ista sagen: alles legal. Aber Kartellamtspräsident Andreas Mundt sieht Missstände. Er hat seine Kritik schon im Mai 2017 publik gemacht, in diesem Bericht. Die Befunde: eindeutig: Ein „wettbewerbsloses Oligopol“ haben die fünf großen Ablese-Firmen gebildet. Durch „stillschweigende Koordinierung“ erzielen diese Firmen „jährliche Preissteigerungen“. Das Ergebnis: „hohe Margen“.

O-Ton

Andreas Mundt Präsident Bundeskartellamt:

„Wir haben uns auch mit dem Gewinn der Unternehmen beschäftigt. Mit dem Ebitda, mit dem Gewinn vor Steuern etc, der bei etwas über 26 Prozent liegt. Das sind Beobachtungen, die wir durchaus gemacht haben.“

Die aktuellen Profite der beiden Großen liegen sogar weit darüber. Techem fährt laut aktuellen Geschäftszahlen einen Millionengewinn von 47,2 Prozent vor Steuern etc ein. Ista verbucht stattliche 43 Prozent.

O-Ton

Andreas Mundt, Präsident Bundeskartellamt:

„Es ist sicherlich ein guter Gewinn. Daran kann kein Zweifel bestehen.“

Und das ist der Mann, der dank des Ablese-Kartells 43 Prozent Gewinn vor Steuern etc. macht. Thomas Zinnöcker, der Geschäftsführer der Ablese-Firma Ista. Wir bitten um ein Interview, werden aber hingehalten. Beim Tag der Immobilienwirtschaft in Berlin sprechen wir ihn an.

O-Ton

Panorama: „Was sagen Sie zu dem Vorwurf, dass Sie Oligopol gebildet haben. Was sagen Sie zu dem Vorwurf, dass Sie die Mieter abzocken?“

Thomas Zinnöcker, Geschäftsführer Ista: „Wir sagen dazu nur eines. Durch unseren Service sparen die Leute Geld. Tun was für den Klimaschutz. Und auch noch für die soziale Gerechtigkeit.“

Panorama: „Aber Sie bereichern sich vor allen Dingen!“

Thomas Zinnöcker, Geschäftsführer Ista: „Wir arbeiten hart und sind erfolgreich.“

Panorama: „Dann haben Sie ´s auch verdient! Wenn Sie hart arbeiten, dann haben Sie auch solche Gewinne verdient.“

Thomas Zinnöcker, Geschäftsführer Ista: „Wir haben es verdient, wenn unsere Kunden mit unserer Leistung zufrieden sind. Und sie auch so bezahlen, wie der Markt es erfordert.“

Aber einen Markt mit Wettbewerb gibt es eben gar nicht richtig, sagt der Präsident des Bundeskartellamts. Mit einem Missbrauchsverfahren gegen die Firmen sei es nicht getan. Die Politik müsse durchgreifen.

O-Ton

Andreas Mundt, Präsident Bundeskartellamt:

„Wir haben diesen Bericht in die Politik hineinkommuniziert. Weil, wenn Sie den Bericht sehen, dann sehen Sie, dass wir vor allem Empfehlungen abgegeben haben, die sich sehr stark an den Gesetzgeber richten. Weil wir glauben, dass wir durch gesetzgeberische Änderungen vielleicht mehr erreichen können, schneller erreichen können, als wenn wir Verfahren führen.“

Eingreifen könnte der zuständige Minister Peter Altmaier. Hält er es für dringlich, das Kartell zu zerschlagen? Sein Ministerium äußert sich vage. Deshalb versuchen wir es direkt.

O-Ton

Panorama: „Herr Altmaier, darf ich Ihnen eine Frage stellen? Es geht um den Wohnungsmarkt. Das Bundeskartellamt...“

Peter Altmaier, Wirtschaftsminister: „Nein, zum Wohnungsmarkt sage ich nichts.“

Panorama: „... Bundeskartellamt. Den Bericht von vor zwei Jahren... Das die Mieter abgezockt werden. Wollen Sie nichts zu sagen?“

Schriftlich lässt Altmaier mitteilen: Das Ministerium denke über eine Detailänderung nach: man könne vielleicht die *Interoperabilität* der Zähler einführen. Im Kern solle aber alles beim alten bleiben. Man habe ja *sinnvolle* Regelungen auf diesem Markt.

O-Ton

Udo Petzoldt, Baugenossenschaft Kulmbach:

„Wenn jemand bei einer derartigen, ich nenn es mal Anklage, wie in dem Kartellbericht, keinerlei Reaktion zeigt, dann fehlt mir der Glaube, ob hier tatsächlich ein Wille da ist, irgendwas zu ändern.“

Die Politik ist untätig. Aber die Kritik beunruhigt inzwischen auch die Vermieter. Axel Gedaschko ist Präsident des größten Verbandes von Immobilienbesitzern. Angesichts von Milliardenumsätzen der Ablese-Riesen gibt er einen überraschenden Rat.

O-Ton

Axel Gedaschko, Präsident GdW: „Sehr viele unserer Unternehmen gehen dazu über, diese ganze Abrechnung selber zu machen, weil sie auch das Gefühl haben, wenn man die Verkäufe von Techem und Ista sieht und die Beträge, die aufgerufen werden, dass dort sehr viel Geld verdient wird. Und das geht natürlich alles auf Kosten letztendlich der Bezahlbarkeit des Wohnens. Und deshalb raten wir unseren Unternehmen, gerade vor diesem Hintergrund, dass das Thema Auslesung künftig noch eine größere Bedeutung bekommt, macht es selber, weil auf der anderen Seite das Gefühl einfach schlicht und ergreifend da ist, es werden überhöhte Preise genommen.“

Panorama: „Also unterm Strich sagen Sie, die Kritik an Techem und Ista ist berechtigt.“

Axel Gedaschko, Präsident GdW: „Die war auf jeden Fall berechtigt, ja.“

Udo Petzoldt, Chef der Baugenossenschaft Kulmbach, zieht schon Konsequenzen. Er kündigt alle Verträge mit der Ablesefirma Ista. Und lässt die Ista-Zähler nun abschrauben. An die Stelle kommen eigene Messgeräte. So soll 's für die Mieter um ein Viertel billiger werden. Für die anderen 20 Millionen Wohnungen in Deutschland keine Lösung. Deren Mieter werden weiter abgezockt.

Bericht: Stefan Buchen

Kamera: Frank Gutsche, Torsten Lapp, Alexander Rott

Grafik: Astrid Hanel, Sabine Höpfner, Andreas Werner

Schnitt: Andreas Fette, Tom Lehnhart, Florian Wohltmann