

Markt: teure Heizkostenabrechnung
Autor: Michael Houben

Für WDR ‚markt‘, Oktober 2007

Wohl jeder, der in einem Mehrfamilienhaus lebt, kennt die kleinen Meßgeräte, die an jedem Heizkörper montiert sind und die Heizkosten gerecht – nach Verbrauch – aufteilen sollen. Immer wieder mal gibt es klagen, die kleinen Geräte wären nicht genau, Heizkostenabrechnungen wären falsch. Doch auch wenn Ihre Abrechnung richtig ist, lohnt es sich, sie sich noch einmal ganz genau anzuschauen. Denn die Ablesung und Abrechnung der Heizkosten wird selbst immer mehr zum Kostenfaktor:

Berthold Franke achtet auf sparsame Heizkosten. Sein Achtfamilienhaus, vom Vater in den sechziger Jahren erbaut, hat er schon vor vielen Jahren nachträglich isolieren lassen, der Heizölverbrauch liegt für ein Haus dieser Größe überraschend niedrig – und doch hat Berthold Franke mit den Heizkosten ein Problem. Genauer: Mit deren Abrechnung. Schon sein Vater ließ die Heizkosten der einzelnen Wohnungen messen, ablesen und abrechnen - von der Firma Techem. AG Doch das ist in letzter Zeit ziemlich teuer geworden. Im vergangenen Jahrzehnt stiegen die Kosten für das Ablesen und Abrechnung der Heizungen stärker als die Heizölkosten. Mittlerweile zahlt Berthold Franke pro Jahr knapp 450 Euro. Das ist fast ein Viertel der Jährlichen Heizölrechnung. Aus Neugier holte er von anderen Abrechnungsfirmen Angebote ein. Doch die lagen alle auf gleicher Höhe. Viele Konkurrenten hat die Techem AG ohnehin nicht. Sie allein hat die Heizkostenabrechnungen für knapp ein Drittel aller deutschen Wohnungen unter Vertrag. Zusammen mit ‚ISTA, Brunata-Metrona‘ und Minol decken vier Marktführer drei Viertel des Marktes ab. Den Rest teilen sich viele hundert kleine, lokal tätige Anbieter. Und zumindest die Preise der Marktführer ähneln sich sehr – bei insgesamt steigender Tendenz.

Der deutsche Mieterbund kennt das Problem: Dessen Sprecher Ulrich Ropertz erklärt: „Die Heizkosten steigen nicht nur wegen der Heizölpreise, an die normalerweise jeder denkt, sondern auch wegen Kosten der Abrechnungsfirmen. Die „legen hier mächtig zu. Insbesondere dann, wenn die Firmen versuchen neue Abrechnungssysteme an Mann Frau und Mieter zu bringen. Immer dann steigen und explodieren die Kosten. Vielfach zu Unrecht.“

Elektronik oder nicht Elektronik ?

Genau mit dem Einbau eines neues Ablesesystems begann auch der Preisanstieg bei Berthold Franke: „Wir hatten früher diese Verdunstungsmeßgeräte, diese farbigen Meßröhrchen und die Firma Techem hat mich mehrfach aufgefordert umzustellen. Auf solche Funkmeßgeräte umzustellen.“ Den damaligen Schriftverkehr hat er nicht mehr, aber wir finden auch in aktuellen Prospekten der Techem AG intensive Werbung für elektronische Meßgeräte: Die seit den siebziger Jahren üblichen Verdunster sind nicht mehr gut genug. Das suggeriert die Werbung der Ablesefirma: Elektronische Abrechnung muß sein. Am besten noch mit Funk, dann können die Heizkosten mit einem Knopfdruck ohne Betreten der Wohnung abgelesen werden. Ohne elektronische Messung droht nach neuer DIN-Norm Ungemach – Zitat: *„Schon bei geringen Verteilfehlern können die Abrechnungsdaten angefochten werden.“* *„Neue Heizungsanlagen laufen meistens .. unter 65 Grad. Herkömmliche Verdunster erfassen die niedrigeren Temperaturen nicht korrekt.“* Oder auch: *„mit Thermostatventilen .. kann die tatsächliche Wärmeabgabe .. nicht mehr korrekt erfaßt werden.“* Allerdings: All das ist so nicht wirklich richtig. Der Einsatz von elektronischen Meßgeräten ist explizit erst bei Heizungen nötig, die mit einer Vorlauftemperatur von unter 55 Grad laufen – explizite Niedertemperaturheizungen. Und beim Einbau von Thermostatventilen bleiben Verdunster eindeutig erlaubt, sie müssen eventuell nur etwas höher am Heizkörper montiert werden.

Wir besuchen die Techem AG. Und im Interview gibt der Sprecher des Marktführers zu bei

der Werbung für das neue System vielleicht etwas ‚übertrieben‘ zu haben.

„Verdunstungsgeräte sind generell zulässig, das regelt die Norm auch, es ist aber leider nicht eindeutig definiert – es gibt keine feste Gradzahl wo man sagen kann – ab soundsoviel Grad sind sie nicht mehr zulässig. Das ist Grenzbereich zwischen 55 und 65, wo man sich als Kunde, als Vermieter entscheiden kann, geh ich auf neuere Geräte um sicher zu sein, oder mach ich mit den alten weiter.“ Ulrich Ropertz vom deutschen Mieterbund nennt die Techem-Werbung schlicht irreführend: „Thermostatventile müssen an allen Heizkörpern angeschraubt werden. Und wenn das bedeuten würde, überall elektronische Heizkostenverteiler dann gäbe es keine Verdunster mehr in Deutschland, tatsächlich haben wir noch 60 Prozent. Was Techem hier macht ist schlicht und ergreifend – naja – in Anführungszeichen: Beschiß“

Elektronik steigert den Gewinn !

Berthold Franke hätte beim alten System bleiben können. Nun hat er neue Geräte mit Funkfernablesung und fühlt sich auch beim Preis über den Tisch gezogen. Er hatte eigentlich gedacht, die Abrechnung würde gerade durch die Funktechnik preiswerter, Schließlich muß der Ableser nicht mehr alle Räume des Hauses einzeln besuchen, sondern kann die Daten von der Haustaus aus mit einem Knopfdruck in das Abrechnungssystem übertragen. Doch dieser Vorgang kostet heute noch so viel wie zu Zeiten der Verdunsterröhrchen. Und die Mietkosten für die Neue Technik addiert sich noch dazu. Techem sagt, daß die früheren Ablesekosten nur ein kleiner Posten waren. Die Datenverarbeitung sei das eigentlich teure. Doch mit der Vermarktung der Funkmeßgeräte stieg nicht nur der Umsatz der Aktiengesellschaft, sondern auch – rot dargestellt der Ebit, das ist Börsendeutsch für ‚Gewinn‘. Heute beträgt er fast 20 Prozent vom Umsatz. Damit mach die Ablesebranche prozentual mehr Gewinn als die Energiekonzerne. E.on muß sich zum Beispiel mit einem Gewinn von 12 Prozent vom Umsatz begnügen.

Kaufen statt mieten !

Die von den Abrechnungsfirmen vermarkteten elektronischen Meßgeräte können Hausbesitzer übrigens auch kaufen. Sie werden sogar über das Internet angeboten. Zum Beispiel von Michael Dabkowsky mit seiner Firma Wasseruhr.de Inklusive Montage und Einmessen auf den Heizkörper kostet ein elektronischer Heizkostenverteiler kaum ein Viertel der sonst üblichen 10-Jahres-Komplett-Verträge. Im Normalfall etwa 24 Euro pro Gerät. Der Kunde erhält dann die zur Heizkostenverteilung nötigen Daten und kann bei etwas PC-Kenntnissen die Heizkostenabrechnung über eine Excel-Tabelle automatisieren. Mittlerweile gibt es auch Angebote, bei denen ein Hausbesitzer oder Hausverwalter die abgelesenen Daten per Internet in eine vorbereitete Tabelle eingibt und anschließend gegen eine vergleichsweise geringe Gebühr fertig berechnete Abrechnungen ausdrucken kann.

Tips für Hausbesitzer und Mieter !

Auch wenn eine neue Heizung eingebaut wird entsteht normalerweise **kein Zwang zur Nachrüstung**. Die alten Verdunster müssen nur bei echten Niedertemperaturheizungen ersetzt werden. Dort werden aber normalerweise auch spezielle Heizkörper, sogenannte Flächenstrahler, verwendet. **Abrechnungskosten sind anfechtbar**, wenn sie mehr als 25 Prozent der Heizkosten betragen. Grundlage: Der Hausbesitzer ist zu wirtschaftlicher Betriebsführung verpflichtet. Dabei sollte die Abrechnung nicht mehr kosten, als sie potentiell an Einspareffekt erbringen kann. Allerdings: ein höchstrichterliches Urteil in letzter Instanz gibt es dazu noch nicht. Jedes Amtsgericht kann ggf. nach eigenem Ermessen entscheiden. Besonders Wichtig. Es gibt eine **Informationspflicht des Vermieters**. Nur wenn die Mieter gefragt werden und zustimmen, dürfen Kosten für Mietgeräte auf die Nebenkosten umgelegt werden. All dies gilt übrigens auch für Wärmemengenzähler von Fußbodenheizungen oder Wasserzählern. Auch hier gehen Hausverwaltungen zunehmend dazu über, Meßgeräte zu mieten. Die Mietkosten liegen dabei bezogen auf die Vertragsdauer praktisch immer deutlich über den Kosten für Kauf. Der Kauf der Geräte kann vom Hausbesitzer nur dann als ‚Modernisierungsmaßnahme‘ auf die Miete aufgeschlagen werden, wenn die Meßgeräte tatsächlich durch Einbau einer neuen, verbesserten, Heizanlage nötig geworden sind.