

Stellungnahme zum Hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen durch die Firma myWarm

*Berliner Vernetzung der Akelius-Mieter*innen*

11. Vollversammlung, 3. November 2019

Heizungsoptimierung ist Instandsetzung!

Vor einigen Wochen hat Akelius mehreren Häusern eine Modernisierung des Heizungssystems angekündigt. Dabei geht es um einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage, durchgeführt von der Firma MyWarm. Vorab stellen wir fest: Wir halten diese Maßnahme nicht für eine Modernisierung, sondern für eine Instandhaltung. Eine Mieterhöhung aufgrund dieser Maßnahme ist aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt.

Ein hydraulischer Abgleich wird gemacht, wenn die Heizungsanlage ein Gebäude nicht gleichmäßig erwärmt. Das kann passieren, wenn die Heizkörper, die nah an der Anlage sind, Räume zu stark aufheizen, während Heizkörper, die weit weg sind, nicht genug Wärme abgeben. Dadurch fehlt es in manchen Wohnungen an Wärme, während in anderen Wohnungen die Heizkörper nicht so gut reguliert werden können. Das ist schlecht für die Bewohner*innen und für die Heizungsanlage, die in so einem Fall nicht effizient arbeitet. Wir stellen deshalb fest, dass ein hydraulischer Abgleich eigentlich auf einen Mangel der Heizungsanlage reagiert. Als Behebung eines Mangels ist der hydraulische Abgleich deshalb eine Instandsetzung.

Bei einem hydraulischen Abgleich der Firma MyWarm wird an jedem Heizkörper die Heizleistung gemessen. Mithilfe einer Software wird die Durchflussmenge an jedem einzelnen Heizkörper in mehreren Schritten gedrosselt. Für die Messung müssen alle Wohnungen, die von einem Heizstrang versorgt werden, bis zu drei Tage lang für die Mechaniker zugänglich sein. Abschließend wird die Drosselung dauerhaft fixiert. Nach dem hydraulischen Abgleich werden die Heizkörper wie vorher auch mit dem Thermostat bedient.

Ob ein hydraulischer Abgleich zu einem effizienteren Betrieb der Heizungsanlage und damit zur Einsparung von Energie und Kosten beiträgt, muss für jeden Einzelfall genau geprüft werden. Sinnvoll ist eine Maßnahme nur dann, wenn die Einsparung signifikant ist.

Dass Akelius den hydraulischen Abgleich allen Mieter*innen, die mit der Maßnahme konfrontiert sind, als Modernisierung unterschieben möchte, lehnen wir ab. Ein hydraulischer Abgleich ist eine Instandsetzung einer mangelhaften Anlage und keine Modernisierung. Die Kosten dürfen deshalb nicht auf die Mieter*innen umgelegt werden!

Der Fall macht aus unserer Sicht deutlich, dass es Akelius nicht um eine klimagerechte Instandsetzung der Häuser geht, sondern vor allem um eine Erhöhung der Miete. Akelius hat in den letzten Jahren allein in Berlin jeden Monat 3,3 Millionen Euro in bestehende Wohnungen

investiert, einen Großteil davon für Luxusmodernisierung. Wer wirklich einen Sinn für Umwelt und Klima hat, verzichtet auf umwelt- und klimafeindliche Luxusmodernisierung.

Wir, die Vernetzung der Akelius-Mieter*innen, fordern von Akelius:

- 1. Schluss mit den Versuchen, Instandhaltung als Modernisierung durchzusetzen!**
- 2. Richtige Instandhaltung statt klimaschädliche Luxusmodernisierung!**
- 3. Klima- und bedarfsgerechte Modernisierung nur unter Einbeziehung aller betroffenen Mieterinnen und Mieter!**

Der Fall macht deutlich, dass die Modernisierungsumlage derzeit ein Mittel für Vermieter*innen ist, um die Miete dauerhaft zu erhöhen. Das betrifft nicht nur Akelius-Mieter*innen. Als Mittel zur Mieterhöhung verfehlt die Modernisierungsumlage aber ihren Zweck, weil Vermieter*innen nicht nach ökologischen und sozialen Gesichtspunkten modernisieren. Stattdessen wird modernisiert, um die Miete zu erhöhen und den Profit zu steigern. Oft genug auf Kosten der Umwelt, immer auf Kosten der Mieter*innen.

Wir fordern von der Politik:

- 1. Schluss mit modernisierungsbedingten dauerhaften Mieterhöhungen!**
- 2. Schluss mit Luxusmodernisierungen!**
- 3. Neuregelung der Modernisierungsumlage: Modernisierungen müssen klimagerecht, bedarfsgerecht und sozial gerecht werden!**

Diese Stellungnahme wurde von der 11. Vollversammlung der Berliner Vernetzung der Akelius-Mieter*innen am 3. November 2019 einstimmig verabschiedet.

Weitere Informationen (Links)

<https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1106/110619.htm>

Zum Schluß des kurzen Artikels wird das Thema der Umlagefähigkeit kurz gestreift.

<https://greenratings.de/Produktbewertung/mywarm-hydraulischen-abgleich-in-bestandsgebaeuden/>

Ebenfalls am Schluß dieses (ernüchternden) Testberichts wird die Umlagefähigkeit verneint.

Internet-Foren zum Mietrecht:

<https://www.juraforum.de/forum/t/hydraulischer-abgleich-heizung.589443/>

<https://www.mietrecht.de/forum/thread/14921-hydraulischer-abgleich-der-zentralheizung-umlagefaehige-modernisierung/>

Die Immobilienlobby hat versucht, die Umlagefähigkeit solcher Arbeiten ins Mietrechtsanpassungsgesetz vom Dezember letzten Jahres hineinzuarargumentieren, siehe Punkt 3c auf den Seiten 6/7:

https://www.deneff.org/fileadmin/user_upload/20180802_DENEFF_GIH_VfW_Stellungnahme_MietAnpG.pdf

Kontakt

<https://akelius-vernetzung.de>

twitter.com/stoppAkeliusB

Forum: mieterforum-berlin.de/forumdisplay.php?fid=39

E-Mail (Mieter*innen): akelius-mietervernetzung@posteo.de

E-Mail (Presse): vam-presse@posteo.de