

Zentralverband Sanitär Heizung Klima, Postfach 17 61, 53735 St. Augustin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucher-
schutz

09.08.2018

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) vom 10. Juli 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 11. Juli 2018 und den damit versendeten Referentenentwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vom 10. Juli 2018. Wir nehmen wie folgt Stellung:

1. Der ZVSHK

Der Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) ist Landesorganisation, Wirtschaftsverband und Interessenvertretung des SHK-Handwerks in Deutschland. Der Zentralverband ist der größte nationale Verband in der Europäischen Union für die Planung, den Bau und die Unterhaltung gebäudetechnischer Anlagen mit einem Schwerpunkt in der Energie- und Wassertechnik. Im deutschen SHK-Handwerk erarbeiteten im Jahr 2016 mehr als 51.000 Handwerksbetriebe mit über 365.000 Mitarbeitern einen Umsatz in Höhe von 41,7 Mrd. Euro. Die 24.000 Innungsbetriebe erwirtschafteten mit ihren 215.000 Beschäftigten fast zwei Drittel des Gesamtumsatzes. Die Kernthemen im SHK-Handwerk sind "Demografie" und "Energiewende". Konkret geht es um altersgerechtes Bauen und um effizientes Heizen.

2. Herabsenkung des Umlagesatzes von 11 auf 8 Prozent

Durch die im Referentenentwurf vorgesehene Herabsenkung des Umlagesatzes, mit dem der Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieter weitergeben kann, von 11 auf 8 Prozent, sehen wir insbesondere die Ziele der Bundesregierung einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer und behinderter Menschen (barrierefreies Wohnen) gefährdet. Anstatt die Modernisierung von Wohnraum zu fördern, wird diese durch das Setzen falscher Signale gehemmt.

Ausweislich des Koalitionsvertrages soll die Förderung der energetischen Gebäudesanierung weiter fortgeführt und die bestehenden Programme überarbeitet und besser aufeinander abgestimmt werden (Rn. 5376/5377).

Mit der nun im Referentenentwurf vorgesehenen Absenkung des Umlagesatzes auf 8 Prozent wird hingegen genau das Gegenteil erreicht – die energetische Gebäudesanierung wird gebremst und für Vermieter unattraktiver. Eine Beschränkung des Umlagesatzes ist investitions-hemmend und sollte in dieser Form nicht umgesetzt werden; jedenfalls nicht für energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Zudem setzt sich die Erstreckung der Absenkung des Umlagesatzes auch auf energetische Modernisierungsmaßnahmen in Widerspruch zu der von der Bundesregierung im Koalitionsvertrag ausgerufenen ambitionierten und sektorübergreifenden Energieeffizienzstrategie mit dem Leitprinzip „Efficiency First“. Hiernach soll der Energieverbrauch bis zum Jahr 2050 um 50 Prozent gesenkt werden (Rn. 3347 – 3350). Die investitions-hemmende Wirkung der geplanten Herabsenkung des Umlagesatzes widerspricht damit der ausgerufenen Energieeffizienzstrategie. Anstatt Investitionen zu hemmen sollte über weitere Investitionsanreize nachgedacht und diese auch umgesetzt werden.

Das Gleiche gilt auch für die „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ der Bundesregierung, deren Ziel es ist, durch eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien den Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um rund 80 Prozent gegenüber 2008 zu senken. Dies erfordert erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand, die nur durch entsprechende Investitionsanreize realisiert werden können.

Schließlich wird auch die im Koalitionsvertrag (Rn. 4371 – 4373) vereinbarte Förderung der Schaffung barrierefreien Wohnraums erschwert.

3. Allgemeine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten

Die im Referentenentwurf vorgesehene allgemeine Kappungsgrenze setzt sich den gleichen Bedenken aus, wie die soeben dargestellte Herabsenkung des Umlagesatzes. Eine solche Begrenzung wirkt sich im Ergebnis ebenfalls investitions-hemmend aus. Notwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie notwendige Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums werden hierdurch gehemmt. Auch die Kappungsgrenze wird dazu beitragen, dass notwendige und wünschenswerte Investitionen der Eigentümer bzw. Vermieter in den Wohnungsbestand unterbleiben oder zumindest deutlich zurückgehen.

4. Einführung vereinfachtes Verfahren


Die Einführung eines vereinfachten Verfahrens, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung geltend machen können, ist grundsätzlich zu begrüßen. Ein solches Verfahren stellt aus unserer Sicht einen richtigen und wichtigen Schritt zur Förderung von notwendigen

energetischen Modernisierungsmaßnahmen sowie notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur Schaffung barrierefreien Wohnraums dar.

Allerdings erscheint die Begrenzung des vereinfachten Verfahrens auf Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Volumen von 10.000 Euro pro Wohnung für einen Großteil der von den von uns vertretenen Gewerken ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht ausreichend zu sein. So wird etwa der Einbau moderner Heizungstechnik oder die barrierefreie Sanierung eines Bades die Grenze von 10.000 € regelmäßig übersteigen. Wir regen daher dringend an, die Grenze für das vereinfachte Verfahren auf mindestens 20.000 Euro zu erhöhen.

Freundliche Grüße

Zentralverband Sanitär Heizung Klima


Dipl. Ing. Helmut Bramann
Hauptgeschäftsführer


Dr. Henning Gandesbergen
Syndikusanwalt/Rechtsreferent