

KOLUMNE

Düsseldorf: Ziel der Begierde



Seit über 40 Jahren beschäftigen wir uns mit der Entwicklung und dem Verkauf hochwertiger Wohnobjekte in Düsseldorf und Umgebung. Die Käufer derartiger Objekte waren während vieler Jahre „berufsbedingte Neubürger“ und die Bewohner umliegender Villenviertel, die aus Altersgründen nach Düsseldorf zurückkehren. Seit Jahren stellen wir nun fest, dass ein ständig größer werdender Anteil der Käufer Bürger aus einem Umkreis von etwa 100 Kilometern um Düsseldorf sind. Diese Interessenten haben offenbar die Qualität Düsseldorfs als Wohnort erkannt und verlassen ihre Heimatstädte, um in Düsseldorf zu wohnen. Das sehr attraktive Stadtbild, die Kö, das Rheinufer, die interessante, vielfältige Gastronomie und das hochrangige Kulturangebot sind offenbar gute Gründe für diese Entwicklung. An einem sonnigen Tag nach einem Kö-Bummel durch die Carlstadt zum Wochenmarkt auf den Carlsplatz zu schlendern, dort eine Erbsensuppe zu essen, danach über die Rheinufer-Promenade zu spazieren und abends in einem der interessanten Restaurants zu essen, hat ohne jeden Zweifel eine ganz besondere hohe Qualität. Ohne Zweifel sind das gute Gründe, nach Düsseldorf zu ziehen. Schön, dass es so ist. Das bestätigt nicht nur unsere Meinung, dass Düsseldorf eine lebens- und liebenswerte Stadt ist, sondern auch unsere Überzeugung, dass hochwertige Immobilien in Düsseldorf ganz besonders wertstabil sind – und bleiben. Und das nicht nur deshalb, weil die Zinsen so niedrig sind!

Dieter Friedrich Ruß

Der Autor ist Geschäftsführer der Hausmann Bauregie und Beratung GmbH

Alle sollten an einem Tisch sitzen

Ein neues Gesetz soll Mieter, die wegen der Corona-Krise Zahlungsschwierigkeiten haben, vor Kündigung schützen. Das könnte nun Vermieter in Bedrängnis bringen. Experten raten, dass beide Seiten gemeinsam nach Lösungen suchen.

VON JOSÉ MACIAS UND JÜRGEN GROSCHE

Die Ankündigung mehrerer Konzerne, im Zuge der Corona-Krise für zahlreiche Filialen keine Miete zu zahlen, sorgt weiter für Aufregung. Hintergrund ist ein neues Gesetz, wonach Mieter drei Monate lang nicht gekündigt werden können, wenn sie als Folge der Coronakrise in einen Zahlungsrückstand geraten. Das Gesetz gilt für Wohn- und Gewerbemieten.

Während große Wohnungs- und Immobilienkonzerne die drohenden Mieteinbußen wohl besser verkraften könnten, könnten vor allem kleine Privatvermieter selbst in Nöte geraten. Schon frühzeitig warnte der Eigentümerverband Haus und Grund: „Viele ältere Vermieter sind auf ihre Mieteinnahmen angewiesen, zum Beispiel weil die Mieten für die Rente verwendet werden müssen! 22 Prozent der Vermieter haben ein Einkommen unterhalb des Medians der Bevölkerung, 40 Prozent sind Pensionäre.“

„Zahlreiche Vermieter rechnen mit Mietausfällen“, bestätigt Dr. Werner Fliescher, Vorstand von Haus und Grund. Nun ist die überwiegende Zahl der Mieter sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich bei weitem nicht so finanzkräftig wie große Konzerne. Fliescher betont gerade deshalb das gute Verhältnis



Besser reden, als einseitig handeln: Wenn Mieter derzeit in Folge der Krise klamm sind, sollten sie mit ihren Vermietern sprechen und gemeinsam eine Lösung erarbeiten. FOTO: GETTYIMAGES-IPGUTENBERGUKLTD

zwischen Mietern und Vermietern, das die Mehrheit pflege: „Wir empfehlen daher in Fällen von Zahlungsrückständen als Folge der Pandemie einen partnerschaftlichen Umgang. Beide Parteien, Mieter und Vermieter, haben ein Interesse daran, gemeinsame Lösungen zu finden und gut durch die Krise zu kommen.“ Der Vorstand erwartet daher auch nicht, dass es zu Kündigungen von Mietverhältnissen in solchen Fällen kommen wird. Der Düsseldorfer Immobilienmakler Thomas Schüttken, Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien, schlägt ebenfalls versöhn-

liche Töne an: „Das Miet-Moratorium ist in der aktuellen Situation nachzuvollziehen. Andererseits befinden sich Immobilienbesitzer in einer ähnlichen Lage. Warum sollen sie die Zeche zahlen? Am besten suchen also Vermieter und Mieter gemeinsam nach einer Lösung.“

Noch relativ entspannt sehen viele Baufinanzierer die Lage bei Immobilienkäufern. „Wir rechnen nicht damit, dass es kurzfristig Probleme bei der Darlehensstilgung geben wird. Vielen Käufern wird die gute Tilgungsdiziplin der letzten Jahre helfen“, sagt Mi-

chael Westerhove, Geschäftsführer S Corpus Immobilienmakler GmbH.

Bernd Meier, Direktor des Baufinanzierers Hüttig & Rompf, rät: „Mieter, aber auch Käufer von Immobilien, die Schwierigkeiten mit ihren Darlehensraten bekommen könnten, sollen in jedem Fall das Gespräch suchen – mit den Vermietern, den Banken, den Finanzierern. Bei KfW-Krediten wird zum Beispiel die Möglichkeit diskutiert, nicht in Anspruch genommene tilgungsfreie Jahre im Nachgang zu gewähren. Die finanzierenden Banken und Sparkassen

sind in aller Regel bereit, die Tilgung in einer akuten Notlage für einige Monate komplett auszusetzen oder zu reduzieren (wenn nicht grundsätzlich als Darlehensbedingung möglich). Auch dem finanzierenden Institut ist diese Option wesentlich lieber als ein Scheitern der kompletten Immobilienfinanzierung.“

Wie schaut es bei den vielen kleinen und mittelständischen Gewerbetreibenden aus, die die Miete mehr als die drei Monate nicht mehr zahlen können? „An exponierten Lagen wie der Düsseldorfer Kö erwarten wir weniger Probleme“, erläutert Haus und Grund-Vorstand Dr. Werner Fliescher: „Schlimm werden könnte es in den nicht so attraktiven Lagen: Hier wird mancher gewerbliche Mieter vielleicht nicht mehr auf die Beine kommen. Dann wird in vielen Stadtteilen ein Teil unserer Kultur verschwinden, wenn Restaurants, Kioske und Läden nicht mehr öffnen.“

Dr. Jens Ortmanns, Partner in der internationalen Wirtschaftskanzlei McDermott Will & Emery, rät ebenfalls zu einer vernünftigen Lösung der Situation. Wie immer kommt es aufs Detail an: Das Gesetz gewährt einen Kündigungsschutz bei Zahlungsrückständen, die in den Monaten April bis Juni 2020 entstehen. Sind solche Zahlungsrückstände auf die Covid-19-Pandemie zurückzu-

führen, kann der Vermieter wegen dieser Zahlungsrückstände in den kommenden zwei Jahren nicht kündigen.

„Es reicht, wenn der Mieter glaubhaft macht, dass die Nichtzahlung der Miete auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht“, sagt Ortmanns. Das Gesetz sieht aber kein Moratorium für Mietverträge vor und gibt somit dem Mieter kein Leistungsverweigerungsrecht an die Hand. Zahlt der Mieter gleichwohl die Miete nicht, verlagert sich das Problem wirtschaftlich auf den Vermieter. Er muss weiterhin diese Themen mit ihren Finanzierungspartnern daher selbst lösen“, so Ortmanns.

Doch genau hier sieht der Experte auch einen Ausweg: „Es ist am besten, wenn alle Beteiligten miteinander sprechen und die Zeit gemeinsam durchstehen.“ Juristen mit einem umfassenden Verständnis für Immobilienprojekte könnten zu einem Interessensausgleich beitragen, sagt Ortmanns. „Wir versammeln aktuell bereits in vielen Fällen alle Beteiligten an einem virtuellen Tisch.“ Bei aller Komplexität macht der Jurist Mut: „Wichtig ist es, gemeinsam Lösungen zu finden. Es gibt ausreichend juristische Instrumente, das zu erreichen.“

WOHNEN & RECHT

(bÜ) **Untermiete** Vermietet jemand eine gemietete Wohnung ohne Genehmigung des Eigentümers an Touristen und Geschäftsleute „unter“, so muss er für diese Zweckentfremdung von Wohnraum eine Geldbuße bezahlen (hier in Höhe von 6000 Euro). Darin liegt eine Ordnungswidrigkeit. In dem konkreten Fall hatte der Mieter für die Vier-Zimmer-Wohnung in München mit rund 160 Quadratmetern in der Spitze 850 Euro für zwei Nächte kassiert – meist von Gästen aus den Arabischen Emiraten. Das Vergehen sei unstrittig. (AmG München, 1111 OWI 254 Js 172785/19)

Mietrecht Stirbt ein Mieter und ist eine so genannte Nachlassverwaltung angeordnet worden, so haften die Erben nicht mit ihrem Privatvermögen für Nachlassverbindlichkeiten. In einem Fall vor dem Bundesgerichtshof nahm ein Vermieter die Erben aber trotzdem in Anspruch, da er der Auffassung war, dass es sich auch um Eigenverbindlichkeiten handelte. Das deswegen, weil der Erbe es versäumt hatte, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen. Das Gericht sah das jedoch anders. Es handelte sich nicht um Eigenverbindlichkeiten des Erben. (BGH, VIII ZR 138/18)

Erlass der Grundsteuer: Nicht jeder Leerstand akzeptiert

(tmn) Wenn Vermieter unverschuldete einen erheblichen Mietausfall hinnehmen mussten, können sie Steuern zurückerhalten. Betroffene können einen teilweisen Erlass der Grundsteuer bei der Gemeinde beantragen. Für 2019 ist dies bis zum 31. März 2020 möglich. „Maximal können die Eigentümer einen 50-Prozent-nachlass erhalten“, erklärt Isabel Klocke vom Bund der Steuerzahler vor. Ein Anspruch auf Steuerreduzierung bestehe

prinzipiell immer dann, wenn es zu erheblichen Mietausfällen kommt und der Eigentümer selbst keine Schuld an den Ertragseinbußen trägt.

Erheblich ist ein Ausfall, wenn der Mietertrag sich um mehr als 50 Prozent vermindert. Dann kann die Behörde 25 Prozent der gezahlten Grundsteuer erlassen. Fällt der Mietertrag komplett aus, kann sie 50 Prozent der Grundsteuer erlassen. Allerdings kann nicht jeder Leerstand die Grundsteuer

reduzieren, wie ein aktuelles Urteil zeigt. So entschied das Verwaltungsgericht Koblenz, dass der Leerstand denkmalgeschützter, sanierungsbedürftiger Gebäude allein nicht zur Minderung der Grundsteuer führt. Da Eigentümer Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten selbst zu verantworten haben.

In jedem Fall muss der Hauseigentümer nachweisen können, dass er keine Schuld am Mietausfall trägt.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Geschäftsführer: Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf
Anzeigen: Leitung Rubrikenmärkte: Benjamin Müller-Driemer, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211/ 505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*				Zinszahlung in Euro	
	10 Jahre fest Soll-zins	10 Jahre fest Eff.-zins	15 Jahre fest Soll-zins	15 Jahre fest Eff.-zins		
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)						
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	0,65	0,65	0,80	0,80	18.411,22
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	0,79	0,80	0,94	0,97	21.586,53
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	0,82	0,84	1,02	1,04	23.394,60
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,82	0,84	1,02	1,04	23.394,60
Glabacher Bank	02161 - 24 91 54	0,95	0,97	1,14	1,16	26.097,68
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	0,90	0,90	1,19	1,19	27.220,79
Stadtpark. Mönchengladbach	02161 - 27 90	0,99	0,99	1,21	1,22	27.669,48
Städt. Sparkasse zu Schwelm	02336 - 91 73 46	0,95	0,95	1,28	1,29	29.237,64
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	1,13	1,15	1,60	1,63	36.357,57
Finanzdienstleister (vermieteln Fremdkonditionen)						
Immo-Finanzcheck	0211 - 5 42 29 90	0,28	0,28	0,45	0,45	10.410,99
Baufi - Nord	0211 - 15 94 94 97	0,40	0,41	0,59	0,61	13.621,59
MKIB	030 - 6 40 88 10	0,46	0,46	0,66	0,66	15.221,59
DTW - Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,60	0,60	0,80	0,80	18.411,22
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	0,60	0,60	0,79	0,81	18.183,85
Enderlein	0521 - 58 00 40	0,60	0,60	0,81	0,81	18.638,38
DAS BERATERHAUS24 GmbH	02102 - 86 66 71	0,60	0,63	0,84	0,88	19.319,94
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	0,61	0,61	0,97	0,97	22.265,04
Interhyp	0800 - 2 00 15 15 15	0,61	0,61	0,97	0,97	22.265,04
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)						
1&2direkt	069 - 5 05 09 30	0,70	0,73	0,87	0,90	20.000,65
KZVK (Kirchl. Versorgungsk.)	0231 - 9 57 80	0,80	0,80	1,04	1,04	23.845,80
ING	069 - 50 50 01 09	0,93	0,96	1,31	1,34	29.908,54
Augsburger Aktienbank	0821 - 5 01 50	0,95	0,95	1,35	1,36	30.801,92

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungsansätzen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen. **bei 200.000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 15 Jahre, 3% Tilgung
 Angaben ohne Gewähr
 Quelle: bialo.de

Wann Hüpfen und Springen erlaubt sind

Training in der Wohnung kann für die Nachbarn eine Belastung sein. Was tun?

(tmn) Der Drill-Instructor brüllt in sein Mikrofon, die Gruppe hüpfet im Takt der Musik. Fitness-Fans kennen solche Szenen aus ihren Kursen. Das Problem: Fitness-Studios sind derzeit wegen der Corona-Krise geschlossen. Viele Anbieter stellen stattdessen Trainingsvideos ins Internet. Die Folge: In vielen Mehrfamilienhäusern steigt die Lärmbelastung. Wie kann das Problem gelöst werden?

Grundsätzlich gilt: Es gibt Ruhezeiten, an die sich alle halten sollten. In den einzelnen Ländern und Gemeinden können diese sich zwar unterscheiden. Im Allgemeinen kann man aber sagen: Von 22 Uhr bis 7 Uhr herrscht Nachtruhe. Zusätzlich gibt es eine Mittagspause von 13 Uhr bis 15 Uhr. An Samstagen gilt neben der Mittagspause eine Ruhezeit von 19 Uhr bis 8 Uhr. Sonn- und Feier-

tage gelten vielerorts als generelle Ruhetage. „Allerdings sind durch die Ausgangsbeschränkungen jetzt alle mehr zu Hause“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund. Das bedeutet, dass dadurch auch die Lärmbelastung in Mehrfamilienhäusern insgesamt größer werden kann. Wer seinen Drang nach Sport ausleben möchte, sollte sich grundsätzlich an die Zeiten halten. „Alle Seiten müssen jetzt toleranter sein.“

Eine Stunde Sport in einer Mietwohnung sollte in der derzeitigen Situation aber in Ordnung sein. „Am besten ist es, Sie sprechen sich mit Ihrem Nachbarn ab“, rät Hartmann. Möglich wäre es zum Beispiel sich auf feste Zeiten zu einigen, an denen das Fitnessprogramm absolviert werden kann. Allerdings kommt es auch darauf an, was für ein Sport aus-



Beim Sport zu Hause sollte man Ruhezeiten einhalten. FOTO: DPA

geübt wird. Yoga etwa ist nicht so lärmintensiv wie beispielsweise ein Workout bei dem viel gesprungen oder auf der Stelle gelaufen wird. Auch Handtraining ist nicht so laut für die Nachbarn wie Seilspringen. „Man sollte es nicht übertreiben.“ Auch Kinder sind jetzt mehr in der Wohnung als üblich – schließlich sind Kitas und

Schulen ebenfalls zu, Spielplätze gesperrt. Ihren Bewegungsdrang können vor allem kleine Kinder kaum kontrollieren. Das Problem für lärmgeplagte Nachbarn: Kinderlärm gilt im Mietrecht als privilegiert. Das heißt: Kinder dürfen laut sein. Allerdings gibt es auch hier durchaus Grenzen: „Ballspielen in der Wohnung geht nicht“, sagt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Beim Lärm spielt es auch immer eine Rolle, wie hellhörig das Haus insgesamt ist. „Je neuer das Gebäude, desto besser ist meist der Lärmschutz“, sagt Happ. „Im Altbau sollte man vielleicht nicht so viel hüpfen.“ Im Zweifel müsse man sein Fitnessprogramm den derzeitigen Umständen anpassen. „Man darf ja auch noch rausgehen, um Sport zu machen.“