

KOLUMNE

## Büros von gestern?



Sie arbeiten in Düsseldorf? Wenn ja – gehen Sie jeden Tag durch lange, dunkle Flure zu Ihrem Einzel- oder Teambüro, oder können Sie schon eine hochkommunikative moderne Bürowelt nutzen? In Düsseldorf existieren zwar einige Leuchtturmprojekte in Sachen „New Ways of Working“, bei denen der Austausch und Wissenstransfer zwischen den Nutzern durch moderne Büroflächenkonzepte gezielt gefördert wird. In der Realität wird aber schnell klar: Viele Büros sind nur austauschbare Aufstellorte für Schreibtische. Die Leerstandsquote in Düsseldorf, die trotz anhaltend hoher Nachfrage zuletzt wieder leicht gestiegen ist, macht den Modernisierungsbedarf der Bürolandschaft deutlich. Denn die Entwicklung zeigt: Einige Flächen sind so veraltet, dass es schwierig ist, neue Nutzer für sie zu gewinnen. Der Handlungsdruck steigt, wenn man bedenkt, wie kostbar die „Ressource Stadtfäche“ ist und wie jeder eingesparte, nicht neu gebaute Quadratmeter zum Klimaschutz beiträgt. Eine sinnvolle und effiziente (Nach-)Nutzung aller bestehender Flächen ist also essenziell, um wichtige Klimaziele bis 2035 zu erreichen. Dafür braucht es aber drei Dinge. Erstens moderne Unternehmen die verstanden haben, dass ein Büro nicht nur eine Stellfläche für Schreibtische ist. Zweitens Investoren, die die Mittel dafür bereitstellen, diese Transformation mitzugestalten. Und drittens braucht es Berater, die ihr Fachwissen einsetzen, um Flächen besser zu nutzen und bestehende Arbeitswelten in Lebenswelten zu transformieren.

**Max Schultheis**

Der Auto ist City Lead für Düsseldorf und Rhein-Ruhr bei CBRE Deutschland.

STROM UND GAS

# Was tun bei zu hohen Rechnungen?

Die Gas- und Strompreise sind so stark gestiegen, dass manch einer die Rechnungen nicht mehr bezahlen kann. Doch es gibt Auswege aus der Misere – nur sollte man schnell handeln.

VON STEFAN WEISSENBORN

Die erste Mahnung liegt im Briefkasten: Wenn Verbraucher ihre Gas- oder Stromrechnung nicht mehr zahlen können, lassen die Energieversorger mit Post nicht lange auf sich warten. Ist die Lage besonders ernst, droht eine Versorgungssperre. Dann besteht akuter Handlungsbedarf. Ein Fahrplan:

**1. Nicht den Kopf in den Sand stecken**

Laut Inse Ewen von der Verbraucherzentrale Bremen passiert nämlich genau das: „Wir erleben, dass Verbraucher die Briefe nicht öffnen. Aber die Dinge gehen ja weiter.“ Post vom Energieversorger sollten Betroffene also unbedingt öffnen. Die gute Nachricht: Auch für Kunden, die ihre Rechnungen nicht mehr zahlen können, gebe es einen Hoffnungsschimmer, die finanzielle Schieflage wieder in Ordnung zu bringen, so Ewen.

Grundsätzlich gilt: Liegt der Zahlungsrückstand bei mindestens 200 Euro, darf der Energieversorger Strom oder Gas nach frühestens zwei Monaten abstellen. Doch er muss das schriftlich ankündigen. Auf die erste Mahnung darf er nach frühestens vier Wochen eine zweite Mahnung versenden, in der er meist schon auf die

drohende Versorgungssperre hinweist. Bevor eine Sperre aber umgesetzt wird, muss der Grundversorger den Verbraucher noch einmal acht Tage vorab über das genaue Datum informieren.

**2. Rechnungen und Zählerstände prüfen**

Es kommt vor, dass den Versorgern Fehler bei der Abrechnung unterlaufen oder zu zahlende Abschläge auf zu hohen Vorausschätzungen des Verbrauchs beruhen. Inse Ewen rät deshalb dazu, sowohl Zählerstände als auch Abrechnungen unter die Lupe zu nehmen.

„Beim Strom lässt sich mit den tatsächlichen Zählerständen eine Neuberechnung anfordern“, sagt die Verbraucherschützerin. „Im positiven Fall fällt die Rechnung geringer aus.“ Jedoch können sich bei real höherem Verbrauch auch weitere Nachforderungen ergeben. Gas rechnen Verbraucher oft nicht mit dem Grundversorger direkt ab. Sie erhalten als Mieter eine Abrechnung vom Vermieter. „In den Abrechnungen kommen immer wieder Formfehler vor“, sagt Ewen. So müssen die dort aufgeführten Verbrauchswerte anhand der Zähler im Gebäude beziehungsweise in der Wohnung nachvollzieh- und überprüfbar sein, was nicht immer der Fall ist. Auch das Zustelldatum der



Hohe Energie-Rechnung ins Haus geflattert? Ruhig bleiben, aber trotzdem schnell handeln, heißt die Devise.

FOTO: DPA

Abrechnung spielt eine Rolle. Liegt es mehr als ein Jahr hinter dem Ablesedatum, ist dies unzulässig. Sind alle Forderungen berechtigt, formal korrekt eingefordert und werden dennoch nicht beglichen, kann sich daraus ein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter ergeben.

**3. Finanzierungsmöglichkeiten suchen**

Oft sind es Empfänger von Transferleistungen wie dem

Arbeitslosengeld II, die ihre Gas- oder Stromrechnung nicht mehr zahlen können. Aber auch Menschen, die keine staatlichen Hilfen beziehen, geraten angesichts explodierender Strom- und Gaspreise nun schnell in die Bredouille. „Dann sind Betroffene in einer Lage, in der sie keinen Bankkredit bekommen. Das ist die Situation vieler“, berichtet Energieexpertin Ewen.

Egal, ob sie Transferleistungen beziehen oder nicht,

können sich Verbraucher bei Strom- oder Gasrechnungen an das Jobcenter wenden. Diese bewilligen unter bestimmten Voraussetzungen Kredite. Wer Transferleistungen bezieht, kann auch auf Übernahme der Kosten hoffen.

Zudem stehen die Energieversorger selbst in der Pflicht, „eine Möglichkeit zum Schuldenerlass aufzuzeigen“, so die Verbraucherschützerin. Auch auf unabhängige Beratungsangebote wie von den Verbrau-

cherzentralen, Schuldnerberatungsstellen oder staatliche Unterstützungsmöglichkeiten müssen sie hinweisen. Die Abwendungsvereinbarung muss mit der ersten Sperrankündigung verschickt werden.

**4. Notnagel Härtefallfonds**

„Wenn die Abwendungsvereinbarung aber platzt und zum Beispiel schon die zweite Rate nicht mehr gezahlt werden kann, kommt es zu einem neuen Sperrverfahren“, erläutert Ewen. Säumige Kunden können sich grundsätzlich an einen Härtefallfonds wenden, den viele Bundesländer gespeist aus öffentlichen Mitteln aufgelegt haben. „Das ist ein Notnagel, um die Forderung akut vom Tisch zu bekommen. Man muss natürlich nachweisen, dass eine Finanzierung anders nicht möglich ist“, so Ewen. „Über Härtefallfonds informieren Jobcenter oder Sozialämter oder auch der Energieversorger.“

**5. Gang zur Schuldnerberatung**

Bei Zahlungsunfähigkeit droht die Privatinsolvenz, auch Schulden bei Strom und Gas können existenzgefährdend sein. Helfen kann dann der Gang zur kostenfreien Schuldnerberatung. Stellen finden sich auf dem Infoportal der Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung.

WOHNEN & RECHT

**(bÜ) Mietrecht** Ist ein Mieter „für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug“, so kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen. Da die Mieterin den Rückstand für Januar als „nicht erheblich“ ansah, klagte sie gegen die Kündigung – allerdings vergeblich. (BGH, VIII ZR 32/20)

**Steuerrecht** Kauft ein Investor mehrere Container und schließt er mit dem Verkäufer Verwaltungsverträge ab, nach denen sich der Verkäufer verpflichtet, die Container zu ei-

nem festen Mietzins über einen bestimmten Zeitraum zu vermieten (wobei die Erlöse dem Käufer zugutekommen), so darf das Handeln nicht als „private Vermögensverwaltung“ bewertet werden. Der Käufer der Container handelt gewerblich – mit der Folge, dass er Verluste, die er mit den Geschäften erleidet, als „Verluste aus gewerblicher Tätigkeit“ steuerlich berücksichtigen kann. Das gelte auch dann, wenn zu dem Gesamtpaket des Geschäfts ein geplanter „Rückverkauf“ der Container gehörte, der letztlich aber nicht durchgeführt werden konnte. (FG Düsseldorf, 13 K 2755/20 E)

# Solaranlagen mit Stecker

(tmn) Sie wollen Ihre Stromkosten langfristig reduzieren, wohnen aber in einer Wohnung? Auch dafür gibt es Solarstromanlagen zur Produktion von Sonnenstrom. Die sind so klein, dass sie sich an einem Balkon, einer Hauswand oder einer Gartenhütte befestigen lassen. Und das können Sie auch selbst tun. Ein Handwerker muss zur Installation nicht kommen. Denn die Geräte werden einfach an eine gewöhnliche Steckdose gehängt.

Das wesentliche Element dieser Solaranlagen sind ein oder zwei Paneele, die gemeinsam eine Leistung von

höchstens 600 Watt erzeugen. Durch Sonneneinstrahlung wird Gleichstrom produziert. Dieser wird in dem Gerät dann zu Netzstrom umgewandelt und geht über einen gewöhnlichen Schuko-Stecker in das häusliche Stromnetz über. Die Anlagen sind nur für den Eigenbedarf vorgesehen und speisen nicht in das allgemeine Netz ein.

Zwischen 350 und 600 Euro kosten Stecker-Solargeräte mit Standard-Modulen laut den Verbraucherzentralen. Nachteile: Bei dem zwar im Vergleich zu üblichen Photovoltaikanlagen niedrigen, dann aber doch

recht hohen Preis leistet man aktuell zwar einen Beitrag in der Energiekrise – und ganz grundsätzlich einen Beitrag in der Energiewende. Die Haushaltskasse hat aber erst mal wenig davon.

Ein Standardmodul mit 380 Watt Leistung, das auf einem schattenfreien Südbalkon hängt, liefert etwa 280 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Das ist etwa so viel wie ein Kühlschrank oder eine Waschmaschine in einem Zweipersonenhaushalt verbraucht. Es müssen also mehrere Jahre vergehen, bis sich die Investition finanziell lohnt.

Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortw Anzeigen)

**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Anzeigen:** Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, 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*			
	Laufzeit 10 Jahre Zinsen in %	mtl. Rate in Euro*	Zinsen gesamt in Euro*	Laufzeit 20 Jahre Zinsen in %
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	2,25	1.677,08	64.018,01
Volksbank im Bergischen Land	02112 - 2 22 11 99	2,37	1.712,08	67.368,74
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	2,47	1.741,25	70.155,94
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	2,54	1.761,67	72.104,02
HypoVereinsbank	0800 - 2 00 15 15	2,47	1.741,25	70.155,94
Sparda-Bank West	02111 - 23 93 23 93	2,70	1.808,33	76.548,24
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	2,78	1.831,67	78.765,54
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	2,79	1.834,58	79.042,63
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	2,94	1.878,33	83.191,05
<b>Finanzdienstleister</b> (vermitteln Fremdkonditionen)				
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	1,54	1.470,00	44.055,68
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,33	1.700,42	66.252,49
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	2,39	1.717,92	67.926,55
Interhyp	0800 - 2 00 15 15	2,47	1.741,25	70.155,94
Comdirect	0911 - 3 69 46 46	2,47	1.741,25	70.155,94
Condirect	04106 - 7 08 25 25	2,47	1.741,25	70.155,94
Enderlein	0521 - 58 00 40	2,60	1.779,17	73.772,05
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	2,79	1.834,58	79.042,63
MKIB	030 - 6 40 88 10	2,81	1.840,42	79.596,27
<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)				
1822direkt	069 - 5 05 09 30	2,54	1.761,67	72.104,02
ING	069 - 50 50 01 09	2,80	1.837,50	79.319,48
KZVK (Kirchl. Versorgungskassen)	0231 - 9 57 80	3,15	1.939,58	88.980,18

\*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.  
\*\*bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung  
Angaben ohne Gewähr

Darauf sollten Sie bei einem Zinsvergleich achten

# Ferienimmobilien sind beliebt

Immer mehr Menschen wünschen sich ein eigenes Ferienhaus oder eine eigene Ferienwohnung. Vor allem Familien liebäugeln mit dem Zweitwohnsitz.

(rps) Ein Häuschen am Timendorfer Strand oder eine Wohnung am Bodensee – die eigene Bleibe in einer Urlaubsregion ist derzeit sehr begehrt. Laut einer aktuellen YouGov-Umfrage im Auftrag von Postbank Immobilien meint rund jeder zweite Deutsche (49 Prozent), dass die eigene Ferienwohnung in Deutschland durch die Pandemie attraktiver geworden ist. Und bei knapp jedem Vierten (24 Prozent) hat die Corona-Krise den Wunsch nach einer eigenen Ferienwohnung vergrößert. Unter den Befragten mit minderjährigen Kindern trifft dies sogar auf jeden Dritten (33 Prozent) zu.

„Während der Corona-Krise haben besonders Familien unter den Einschränkungen des Lockdowns gelitten. Vor allem Stadtbewohner empfanden

die eigenen Wohnverhältnisse als beengt. Die Pandemie hat daher bei vielen Familien den Wunsch nach einem eigenen Rückzugsort im Grünen oder auf dem Land verstärkt“, erläutert Florian Schüler, Sprecher der Geschäftsführung von Postbank Immobilien.

Laut Umfrage würden rund 28 Prozent der Deutschen mit minderjährigen Kindern gerne eine eigene Ferienwohnung besitzen. Im Durchschnitt hegt jeder sechste Bena-Krise den Wunsch nach einer eigenen Ferienwohnung bereits ein Familienbesitzer bereits ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung – das sind doppelt so viele wie im Durchschnitt (fünf Prozent). „Eine eigene Ferienwohnung ist für Familien mit kleinen Kindern oft wie ein zweites Zuhause. Hier sind sie unter sich, in einem

gewohnten Umfeld und können die Immobilie ganz nach ihren Bedürfnissen ausstatten. In der Regel ist die Ferienwohnung naturnah gelegen und bietet attraktive Spielmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten, die am Hauptwohnsitz so meist nicht vorhanden sind“, sagt Florian Schüler.

Der Immobilien-Experte erklärt den Wunsch nach einer Ferienwohnung aber auch mit einer nüchternen Kalkulation: „Urlaub ist teuer – besonders für Familien mit schulpflichtigen Kindern, die ihren Urlaub nur in der Hochsaison buchen können. Statt jedes Jahr stattliche Summen für ein Hotelzimmer oder ein gemietetes Apartment auszugeben, kann man durch den Kauf einer Ferienwohnung Vermögen aufbauen und unter Umständen sogar Mietein-

nahmen erzielen.“ Voraussetzungen sei allerdings, dass eine solide Finanzierung gewährleistet werden kann – wie bei jedem Immobilienerwerb.

Als Standort für die eigene Ferienwohnung favorisieren Familien vor allem Deutschland: 44 Prozent der Befragten mit minderjährigen Kindern wählen eine deutsche Urlaubsregion. Im Durchschnitt aller Befragten liegt das europäische Ausland (45 Prozent) vorn. Unter den Familien wünschen sich 39 Prozent hier ein Feriendomizil. „Die schnelle und gute Erreichbarkeit einer Ferienwohnung ist für Familien mit kleinen Kindern ein entscheidendes Kaufkriterium.

In der Online-Befragung interviewte YouGov im Auftrag der Postbank 2135 Menschen ab 18 Jahren.