

KOLUMNE

Mehr Mut zum Wandel



Der rasant wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in unseren Großstädten ist eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Die Umwandlung leerstehender Büros in Wohnungen kann hier einen wertvollen und wegweisenden Beitrag leisten. Sie schafft dringend benötigten Wohnraum und reduziert gleichzeitig den steigenden Leerstand in Büroimmobilien, insbesondere in älteren Gebäuden – ein Bereich, bei dem Düsseldorf unter Deutschlands Top-7-Städten leider führend ist.

Doch jede Umwandlung erfordert Präzision und Kreativität. Es braucht einen „Maßanzug“: eine individuell auf den Bestand zugeschnittene Lösung, die moderne und flexible Wohnungstypen intelligent mit einer energieeffizienten Sanierung kombiniert. Zusätzlich werden neu begrünte Dächer, smarte Mobilitätslösungen und lebendige Erdgeschosszonen aus das umliegende Quartier nachhaltig auf. Projekte wie das ehemalige Thyssen-Krupp World Trade Center an der Grafenberger Allee – heute eine moderne Wohnanlage – zeigen, wie erfolgreich solche Ansätze sein können.

Der Schlüssel? Zusammenarbeiten auf allen Ebenen. Bauherren, Planer, Politik und Verwaltung müssen an einem Strang ziehen, während interdisziplinäre Teams aus Technikern, Ökonomen und Marktexperten die Effizienz, Innovation und städtebauliche Qualität sicherstellen. Mut zum Wandel zahlt sich aus: Mit diesen Ansätzen kann unsere Region Vorreiter für lebenswerte und nachhaltige Stadtentwicklung werden.

Max Schultheis

Der Autor ist Gründer der MXS Real Estate Consulting.

FINANZEN

Sparziele in sieben Schritten erreichen

Streaming-Abos hier, Handyvertrag und Leasingauto da: Wenn am Ende des Monats kein Geld zum Sparen übrig bleibt, muss es nicht zwingend an mangelnden Einnahmen liegen. So machen Sie es 2025 besser.

VON CHRISTOPH JÄNSCH

Auch für die eigenen Finanzen sind gute Neujahrsvorsätze sinnvoll. „Nicht ständig das Konto überziehen“ oder „endlich mal was ansparen“ könnten sie zum Beispiel lauten. Um solche Ziele zu erreichen, braucht es einen klaren Fahrplan und Durchhaltevermögen. An dieser Anleitung können Sie sich orientieren:

Schritt 1: Machen Sie einen Kassensturz

Wie groß sind Ihre Einnahmen, wie hoch die Ausgaben? Diese Zahlen bilden die Grundlage für alles, was anschließend folgt. Erfassen Sie also zum Beispiel auf einer Liste oder in einer Excel-Datei zunächst alle regelmäßigen Ausgaben, die unter dem Jahr anfallen, rät Michael Heuser vom Deutschen Institut für Vermögensbildung und Alterssicherung. Von der Miete und den Nebenkosten über den täglichen Bedarf bis hin zu Versicherungen und Kreditraten. Um nichts zu vergessen, hilft der Blick auf die Kontoauszüge.

Halten Sie anschließend auch unregelmäßige Ausgaben etwa für Urlaube oder Familienfeiern fest. Guter Anhaltspunkt dafür können zum Beispiel die Vorjahresausgaben sein. Aber Achtung: „Auch 2025 werden die Preise weiter steigen“, sagt Heuser. Planen Sie

darum für alle Ausgaben pauschal drei Prozent mehr ein, um sich das Gleiche leisten zu können wie im Vorjahr.

Überlegen Sie sich nun, wie viel Sie Monat für Monat zur Seite legen möchten – für Notfälle, größere Anschaffungen und fürs Alter. Damit Ihre Finanzen solide aufgestellt sind, sollten all diese Ausgaben zusammengerechnet niedriger sein als die jährlichen Einkünfte, sagt Heuser. Ist das nicht der Fall, sollten Sie nachjustieren.

Schritt 2: Trennen Sie sich von überflüssigen Ausgaben

Zeigt der Kassensturz, dass Sie mehr ausgeben als Sie einnehmen? Dann stellen Sie zunächst Ihre Ausgaben auf den Prüfstand. Nicolas Mantseris vom Präventionsnetzwerk Finanzkompetenz rät gerade Menschen, die auf ihr Geld achten müssen, ihre festen Verpflichtungen herunterzufahren, um mehr finanziellen Spielraum zu gewinnen. Lässt sich etwa die Anzahl an Streaming-Abos reduzieren? Gibt es unnötige Versicherungen, wie zum Beispiel Elektronikpolicen, die sich kündigen lassen? Gibt es günstigere Energie- und Telefonatarife, auf die es sich umzustellen lohnt?

Auch für ungeliebte Impulskäufe kann man Jahr für Jahr problemlos dreistellige Beträge



Gute Finanzvorsätze beginnen häufig mit einem Kassensturz, am besten schriftlich. FOTO: DPA

ausgeben – und mehr. Geben Sie dem ersten Drang, etwas haben zu wollen, nicht gleich nach. Schlafen Sie besser noch einige Nächte darüber und überlegen Sie sich, ob Sie etwas wirklich benötigen.

Schritt 3: Verbessern Sie, wenn möglich, Ihre Einnahmen

Reicht Ihr Geld auch nach Optimierung der Ausgabenseite nicht aus, sollten Sie versuchen, Ihre Einnahmen aufzubessern. Prüfen Sie etwa, ob Sie in Ihrem bisherigen Job mehr arbeiten können, rät Mantseris.

Könnte sich vielleicht auch ein Jobwechsel auszahlen oder zumindest der Wechsel des Arbeitgebers? Oder können Sie sich weiterbilden, um Ihr Einkommen langfristig zu verbessern? Diese Überlegung lohnt sich Mantseris zufolge insbesondere in jüngeren Jahren.

Schritt 4: Starten Sie mit dem Aufbau einer Notfallreserve

Kühlschrank, Auto oder Smartphone: Irgendwas kann immer mal kaputtgehen. Werden eine Reparatur oder ein Neukauf notwendig, sollten Sie Re-

serven haben, auf die Sie zurückgreifen können – und zwar nicht die, die eigentlich fürs Alter vorgesehen waren. Finanzberaterin Rebecca Troch rät, dafür eine Notfallreserve aufzubauen. Und zwar am besten Stück für Stück.

Legen Sie also, sofern möglich, solange das Geld, das Sie in Schritt eins zu sparen geplant haben, auf einem Tagesgeldkonto zurück, bis dort etwa drei, höchstens aber sechs Nettomonatsgehälter liegen. Wichtig: Sie sollten zwar täglich an das Geld herankommen, es aber nicht für Ihren alltäglichen Bedarf nutzen.

Schritt 5: Legen Sie weitere Überschüsse renditeorientiert an

Haben Sie den Notgroschen auf der Seite, können Sie anfangen, Geld für größere Anschaffungen und den Lebensabend zurückzulegen. Bei diesen Rücklagen liegt der Fokus weniger auf der schnellen Verfügbarkeit als vielmehr auf einer einträglichen Rendite. Geeignet sind Heuser zufolge zum Beispiel aktienbasierte Anlagen – wie etwa Investmentfonds – mit breiter Streuung über Branchen und Länder hinweg. Dort sollte das Geld mindestens zehn Jahre, besser aber 15 unangetastet liegen können. Ein monatlicher Sparplan lässt sich oft schon mit einem Spar-

betrag von 25 Euro realisieren. So viel Geld sollte also im Idealfall mindestens aufgewandt werden können.

Schritt 6: Prüfen Sie regelmäßig, ob Sie auf Kurs sind

Rebecca Troch rät, in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob Sie sich noch auf dem eingeschlagenen Kurs befinden. Haben sich Ihre Ausgaben unmerklich vergrößert? Halten Sie Ihre Sparquote ein? Steuern Sie andernfalls nach, wenn Sie von Ihren Zielen abgekommen sind.

Schritt 7: Schützen Sie Ihre Rücklagen – auch vor sich selbst

Wer zum Beispiel aufgrund steigender Preise doch wieder ins Hintertreffen mit seinen Finanzen gerät, sollte unbedingt vermeiden, an die Reserven zu gehen oder den Sparplan auszusetzen. Wenn möglich, sollte die Wiederholung der Schritte zwei und drei Vorrang bekommen, um das Gleichgewicht wiederherzustellen. „Eigentlich wäre angesichts der hartnäckigen Inflation sogar das Gegenteil richtig“, sagt Heuser – also die Aufstockung der Sparquote. Die Inflation verteuert nämlich nicht nur das Leben heute, sondern auch das im Alter. Heusers Empfehlung daher: „Reißen Sie keine Löcher in Ihre langfristige Absicherung.“

WOHNEN & RECHT

(bii) **Zweitwohnungssteuer** Regelt die Satzung einer Gemeinde, dass ein jährlicher Mietaufwand für eine Zweitwohnung geschätzt werden darf, weil der Eigentümer nicht bei der Ermittlung der tatsächlichen Miete hilft, so ist eine pauschale Schätzung (hier von 18.000 Euro im Jahr) unwirksam. Zusätzlich ist nur die Schätzung von Tatsachen (also die Besteuerungs- und Schätzungsgrundlagen). Gibt die Satzungsregelung aber ein Ergebnis ungeachtet der tatsächlichen Umstände des jeweiligen Einzelfalls vor, so widerspricht das dem Wesen einer Schätzung (VwG Sigmaringen, 9 K 627/24)

Schwarzgeld Wird bei einem Grundstückskauf ein Teil des Kaufpreises nicht beurkundet, um Steuern zu hinterziehen, so ist nicht das gesamte Geschäft unwirksam. Wird bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung ein Kaufpreis in Höhe von 120.000 Euro beurkundet, gehen aber zusätzlich 30.000 Euro in bar vor der Beurkundung an den Verkäufer, kann die Übertragung des Eigentums dennoch nicht bezweifelt werden. Die Steuerhinterziehungsabsicht sei nicht der Hauptzweck des Vertrags gewesen, sondern der „Leistungsaustausch“, so das Gericht. (BGH, V ZR 115/22)

Neuer Ratgeber für Mieter

(rps) Die jährliche Betriebskostenabrechnung enthält für Mieter meist keine positiven Überraschungen, weil Nachzahlungen ins Haus stehen. Die Grundlagen hierfür sind jedoch häufig nur schwer nachzuvollziehen. Hat der Vermieter alle Entlastungen rund um die Energiepreiskrise in der Heizkostenabrechnung korrekt berücksichtigt? Passt der Verteilerschlüssel und wurde fristgerecht abgerechnet?

Der Ratgeber „Das Mieter-Handbuch“ – jetzt gemeinsam von der Verbraucherzentrale und dem Deutschen Mieterbund in aktualisierter

vierten Auflage herausgegeben – öffnet Türen, um Abrechnungen zu entschlüsseln und auf Mieterrechte zu pochen. Mit Wissenswertem zur Mietminderung bei Wohnungsmängeln oder zu Mieterpflichten, die sich aus der Hausordnung ergeben, lotst das Buch zudem durch viele weitere Fallstricke im Mietverhältnis.

Der Ratgeber begleitet vom Abschluss des Mietvertrags über das laufende Wohnverhältnis bis hin zum Auszug. Wie lange im Voraus muss der Vermieter mitteilen, dass die Miete erhöht werden soll? Kann er erhöhen, wie er will? Müssen

Sanierungen geduldet werden? Wie hoch dürfen Abstandsfordernungen des Vermieters sein? All diese mietrechtlich relevanten Fragen werden verständlich beantwortet und mit wichtigen Entscheidungen von Gerichten beispielhaft erläutert. Checklisten zum Heraustrennen und Ausfüllen liefern dabei die notwendige Unterstützung – auch als Onlineversion, um den eigenen Wohnungsordner digital zu pflegen.

Das Mieter-Handbuch (240 Seiten, 18 Euro) ist erhältlich online unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder unter 0211 913801555.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwort. Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40549 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon: 0211/505 2976, 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 % |
| Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen) | | | | |
| DEVK | 0221 - 7 57 17 82 | 3,24 | 1.528,33 | 100.859,77 |
| LVM-Versicherung | 0251 - 70 20 | 3,25 | 1.531,25 | 101.166,59 |
| Sparla-Bank West | 0211 - 23 93 23 93 | 3,25 | 1.531,25 | 101.166,59 |
| HypoVereinsbank | 0800 - 5 04 05 06 | 3,32 | 1.551,67 | 103.314,47 |
| PSD Bank Rhein-Ruhr | 0211 - 17 07 99 22 | 3,34 | 1.557,50 | 103.927,98 |
| PSD Bank Nord | 040 - 53 05 30 | 3,34 | 1.557,50 | 103.927,98 |
| Volksbank Düsseldorf Neuss | 02131 - 92 96 66 | 3,35 | 1.560,42 | 104.234,45 |
| Stadtsparkasse Düsseldorf | 0211 - 8 78 21 11 | 3,36 | 1.563,33 | 104.541,27 |
| Gladbacher Bank | 02161 - 24 91 54 | 3,42 | 1.580,83 | 106.380,47 |
| Debeke Bausparkasse | 0261 - 9 43 48 76 | 3,50 | 1.604,17 | 108.830,89 |
| Volksbank im Bergischen Land | 0212 - 2 22 11 99 | 3,52 | 1.610,00 | 109.443,39 |
| Allianz reg. Agenturen | | 3,60 | 1.633,33 | 111.891,71 |
| Stadtspark. Mönchengladbach | 02161 - 27 90 | 3,66 | 1.650,83 | 113.726,71 |
| Deutsche Bank | 069 - 91 01 00 00 | 3,78 | 1.685,83 | 117.393,36 |
| Postbank | 0228 - 55 00 20 10 | 4,00 | 1.750,00 | 124.104,29 |
| Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen) | | | | |
| wa-baufinanz | 0211 - 5 83 38 78 | 3,15 | 1.502,08 | 98.095,85 |
| CE-Baufinanz | 040 - 28 47 72 60 | 3,25 | 1.531,25 | 101.166,59 |
| Dr. Klein | 0800 - 8 83 38 80 | 3,26 | 1.534,17 | 101.473,49 |
| Enderlein | 0521 - 58 00 40 | 3,26 | 1.534,17 | 101.473,49 |
| Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen) | | | | |
| 1822direkt | 069 - 5 05 09 30 | 3,14 | 1.499,17 | 97.788,48 |
| ING | 069 - 50 50 01 09 | 3,57 | 1.624,58 | 110.973,84 |

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszielen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 2,0% Tilgung
Angaben ohne Gewähr

Weitere Informationen und Erläuterungen zum Thema: **Baufinanzierung**



Quelle: biajlo.de

Fake-Check für Geldanlagen

Das Versprechen von schnellen und hohen Gewinnen klingt verlockend, oft stecken aber Betrüger dahinter. Eine Internetseite kann helfen, Fake-Investments zu erkennen.

(tmn) Ob Kryptowährungen, Differenzkontrakte (CFD) oder Devisenhandel: Es gibt unzählige Möglichkeiten, sein Geld anzulegen – aber leider auch, es zu verlieren. Gerade bei Investitionen, die vollständig übers Netz abgewickelt werden, und wo es keinen persönlichen Kontakt zu Vermittlern oder Anbietern gibt, sitzt man schnell Betrügern auf.

Die Verbraucherzentrale Bayern hat deshalb ein Online-Tool veröffentlicht, das dabei helfen soll, potenziell unseriöse Angebote zu identifizieren. Das Tool nennt sich „Fake-Check Geldanlage“ und ist kostenlos nutzbar.

Zuerst fragt das Tool, um was für eine Art Investition es sich handelt. Dann kommen noch ein paar konkretere Fragen rund um das Angebot herum dazu: Etwa woher



Auf der speziellen Internetseite wird man Schritt für Schritt mit gezielten Fragen durch den Check geleitet. FOTO: DPA

das Angebot kommt und was genau versprochen wird. Sind alle Antworten gegeben, generiert das System eine kurze Einschätzung, ob das Angebot eher seriös ist oder eben nicht.

Um zur jeweiligen Empfehlung zu kommen, analysiert das Tool potenzielle Warnsignale. So ist etwa Vorsicht geboten, wenn für ein Investment hohe und schnelle Gewinne

versprochen werden. Wichtig für eine Einschätzung ist aber auch, woher genau das Angebot stammt, und ob und wie es beworben wurde.

Die Betrüger kontaktieren ihre potenziellen Opfer oft auch aktiv über Social Media, telefonisch oder per Mail und versuchen, Vertrauen aufzubauen. Danach wird relativ schnell ein zeitlicher Druck aufgebaut, damit ein Vertrag abgeschlossen und Geld eingezahlt wird.

Wichtig zu wissen: Die Website soll nur eine generelle Einschätzung abgeben. Eine echte Rechtsberatung kann sie nicht ersetzen, so die Verbraucherzentrale.

Das Online-Tool ist erhältlich unter: www.verbraucherzentrale-bayern.de/geld-versicherungen/fake-check-geldanlage-99349