

KOLUMNE

Mut zur kollektiven Kompetenz



Leerstehende Bürogebäude prägen vielerorts das Stadtbild – stille Zeugen eines tiefgreifenden Wandels unserer Arbeitswelten. Unternehmen stellen ihren Flächenbedarf auf den Prüfstand und entscheiden sich zunehmend für kleinere, hochwertigere Büros in zentraler Lage. Der Trend geht klar Richtung Qualität und Urbanität. Zurück bleiben veraltete Immobilien in Randlagen – funktional überholt, aber voller ungenutztem Potenzial.

Genau hier liegt die Chance für Neues. Ob Wohnen, medizinische und soziale Einrichtungen, Bildung und Kultur – viele dieser Gebäude können neues Leben erhalten. Doch die Umnutzung ist komplex: Der bauliche Zustand, Erschließung, Raumstruktur, Deckenhöhen und Brandschutz spielen entscheidende Rollen. Ein Patentrezept? Gibt es nicht. Jede Transformation ist ein „Maßanzug“.

Was es dafür braucht? Interdisziplinäre Teams mit Vielfalt, Kreativität und Mut. Wenn Architektur, Stadtplanung, Ingenieurwesen, Ökonomie sowie Mobilitäts-, Klima- und Sozialkompetenz Hand in Hand arbeiten, entstehen tragfähige Konzepte. Das Ergebnis: innovative Lösungen, die wirtschaftlich sinnvoll, sozial wirksam und städtebaulich attraktiv sind.

Umbau statt Neubau – das kann nicht nur schneller und kostengünstiger sein, sondern ist auch ein Beitrag zum Klimaschutz. Wenn wir den Bestand als Chance begreifen, können wir kraftvolle Impulse für die lebenswerte Stadt der Zukunft setzen. Jetzt ist die Zeit, Räume gemeinsam neu zu denken!

Max Schultheis

Der Autor ist Inhaber der MXS Real Estate Consulting.

UNWETTER

Was im Ernstfall zu tun ist

Wird die eigene Immobilie von Naturgewalten demoliert, sitzt der Schrecken oft tief. Gut zu wissen, worauf es dann ankommt. Diese acht Schritte können hilfreich sein.

VON MONIKA HILLEMACHER

Sturm, Regen, Schnee: Wetterkapriolen richten immer häufiger immer schwere Verwüstungen an. Für Eigenheimbesitzer kann das teuer werden, falls sie nicht ausreichend versichert sind – im Idealfall fangen aber die Policen einen Großteil des finanziellen Schadens auf. Allein 2024 haben Versicherer Unwetterschäden in Höhe von rund 5,5 Milliarden Euro reguliert. Gut zu wissen: Gerade für Überschwemmungen und Hochwasser braucht es in der Regel einen Zusatzbaustein für Elementarschäden bei Wohngebäude- und Hausratversicherung.

Aber wie gehen Versicherte im Ernstfall vor? Was müssen sie konkret tun, um am Ende nicht selbst auf einem Schaden sitzenzubleiben? Dieser Acht-Punkte-Fahrplan hilft, einen kühlen Kopf zu bewahren.

Schritt 1: An die eigene Sicherheit denken

Bei starken Gebäudeschäden, etwa wenn umgestürzte Bäume ins Dach gekracht sind oder große Wassermassen eindringen, besteht das Risiko, dass das Haus einstürzt. Drinzubleiben ist dann eine schlechte Idee. Besser ist es, das Nötigste zu schnappen, das Gebäude zu verlassen und in sicherer Entfernung zu warten, bis Experten, zum Beispiel die Feuerwehr, das Gebäude wieder freigeben. Wer schon im Freien ist, bleibt dort.

In nassen Kellern und Räumen besteht außerdem Stromschlaggefahr, warnt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe. Deshalb sollten weder die Räume betreten noch Elektrogeräte eingeschaltet werden.

Schritt 2: Den Versicherer in Kenntnis setzen

Nach der allerersten Aufregung ist zügiges Handeln gefordert. Zwei Dinge haben Priorität: Wohngebäude- und Hausratversicherung informieren sowie die Schadenminimierung. Versicherer verlangen, schnellstens zu erfahren, was passiert ist. Üblicherweise sei das in Policen mit Worten wie „unverzüglich“ oder „ohne schuldhaftes Verzögern“ umschrieben, so die Stiftung Warentest. Praktisch sind Sie auf der sicheren Seite, wenn Sie die Versicherungsgesellschaft sofort informieren. Das beugt Ärger und eventuelle Leistungskürzungen vor. Die Kontaktdaten finden Sie sowohl im Internet als auch auf Ihrem Versicherungsvertrag. Eine Kopie sollte vorsorglich in einer immer griffbereiten Notfallmappe liegen. Fürs Erste reichen erfahrungsgemäß Anruf



Schon vor dem Unwetter lassen sich Vorkehrungen treffen.

FOTO: DPA

oder Mail. Schildern Sie grob das Geschehen. Den oder die Schäden müssen Sie noch nicht detailliert benennen. Nach der Meldung erhalten Sie in der Regel eine Schadennummer sowie Anweisungen, was bezüglich der Schäden zu tun und zu lassen ist. Daran sollten Sie sich halten. Ansonsten kann es Probleme mit der Regulierung geben. Falls Sie telefonisch Hinweise bekommen: Schreiben Sie sie zur Gedächtnisstütze auf.

Ein Tipp für Wohnungseigentümer: Melden Sie Schäden am Gemeinschaftseigentum wie Dach, Fassade, Fenster oder Türen umgehend der Hausverwaltung. Sie kontaktiert die Wohngebäudeversicherung und ist für Notmaßnahmen zuständig.

Schritt 3: Folgeschäden vermeiden

Bianca Boss, Vorstandin beim Bund der Versicherten (BdV) stellt die Schadenbegrenzung oben an und erläutert: „Es ist die erste Pflicht, den Schaden möglichst abzuwenden oder ihn so klein wie möglich zu halten“. Das erwarten Versicherungen.

Konkret kann das bedeuten, vom Sturm zerstörte Türen- und Fensterscheiben und Dächer etwa mit Planen notdürftig abzudecken, damit es möglichst nicht hineinregnet und keine Unbefugten ins Haus kommen. Steht bereits Wasser im Gebäude, kann man versuchen, Möbel und Hausrat rechtzeitig ins Trockene zu bringen und das Wasser mit Eimern und Pumpen rauszuschaffen.

Schritt 4: Beweisaufnahmen machen

Versicherungen wollen Zerstörungen an Gebäude und Hausrat prüfen, um sich vom Umfang ihrer Leistungspflicht zu überzeugen. Das heißt für Hausbesitzer: dokumentieren. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft rät zu Fotos; Videos können aber ebenfalls hilfreich sein.

Kaputte Gegenstände sollten zunächst möglichst aufbewahrt werden. Das ist zum einen wegen des Rechts der Versicherung wichtig, sich selbst ein Bild vom Schaden zu machen. Zum anderen könnten Geschädigte ihre Meldung mit Beweisen unterfüttern, sagt Boss.

Schritt 5: Aufräumen – mit Erlaubnis der Versicherung

Sie würden den ganzen Schlamassel am liebsten gleich beseitigen? Verstädlich, aber höchstwahrscheinlich ein Fehler. Denn das sogenannte Schadenbild darf nach Auskunft des BdV erst mit Einverständnis des Versicherers verändert werden. Das hängt mit dessen Anspruch zusammen, Ursache und Umfang zu begutachten. Bevor Sie also mit Aufräumarbeiten loslegen, holen Sie sich die Zustimmung ein.

Erkundigen Sie sich dabei auch, ob der Versicherer konkrete Vorgaben zu Aufräumarbeiten macht. Halten Sie diese ein, damit die Regulierung nicht abgelehnt oder zusammengestrichen wird. „Im schlimmsten Fall bleiben Sie auf den Kosten sitzen“, erklärt Boss. Häufig schicken Versicherungen einen

Experten zur Inaugenscheinnahme vorbei. Warten Sie seinen Besuch ab. Manchmal ist wegen drohender Folgeschäden unmöglich, das Schadenbild so zu lassen wie es ist. Umso wichtiger sind Bilddokumentation und Aufbewahrung des ramponierten Inventars.

Schritt 6: Reparaturen auf eigene Faust vermeiden

Um Ihr Haus wieder bewohnbar zu machen, wollen Sie das vom Sturm zerstörte Dach, nasse Keller und überschwemmte Wohnräume schnell instand setzen (lassen)? Auch hier gilt: Legen Sie erst nach Rücksprache mit der Versicherungsgesellschaft los. Handwerkerarbeiten sollten keineswegs eigenmächtig beauftragt werden.

Senden Eigentümer nach getaner Arbeit lediglich die Rechnungen an den Versicherer, liefern sie einen Anlass zur Leistungskürzung. Nach BdV-Erfahrung kann das sogar so weit gehen, dass der Versicherer gar nicht zahlt.

Schritt 7: Eine Liste mit beschädigten Gegenständen erstellen

Nach der ersten Meldung erwartet die Versicherung eine Liste mit den beschädigten Sachen. In der Praxis wird die Zusammenstellung möglich sein, sobald Sie sich im Chaos einen ersten Überblick verschafft haben. Versicherer wollen meistens Angaben zu Kaufdatum und -preis oder Wert von Möbeln, Geräten und Wertsachen wie Schmuck wissen. Das kann mit Quittungen und Fotos belegt werden – sofern die nach einem Unwetter noch auffindbar sind. Der Stiftung Warentest zufolge sollte das Verzeichnis spätestens nach zwei Wochen beim Versicherer sein. Da das Zusammenstellen ein paar Tage dauert, sollten Sie die Sache zügig angehen.

Möglicherweise gestohlene Sachen melden Sie der Polizei. Sie braucht lediglich eine Beschreibung der abhanden gekommenen Gegenstände, aber keine Nachweise. Die sogenannte Stehliste macht daher weniger Aufwand.

Schritt 8: Geld zurückholen

Es gibt keine gesetzlichen Fristen, binnen derer ein Versicherer zahlen muss. Er muss Zeit haben, Schaden, Ansprüche, Belege und Rechnungen zu prüfen. Ihnen steht jedoch nach einem Monat eine Abschlagszahlung zu. Das setzt voraus, dass Sie Ihre Pflichten bei Meldung, Schadenminderung und Unterstützung der Versicherung erfüllt haben, etwa in dem Sie Belege beigebracht und sich an Auflagen gehalten haben – und es keinen Streit um die Leistungspflicht gibt.

Mietkaution muss nicht bar geleistet werden

(tmn) Bar, Bürgschaft oder Versicherung – wie ist die Mietkaution eigentlich zu leisten? „Der Vermieter bestimmt, in welcher Form er sie gerne hätte“, sagt Anja Franz, Juristin des Mietervereins München. Mieterinnen und Mieter könnten zwar mitreden. Aber: „Der Vermieter wird die Wohnung nicht hergeben, wenn der Mieter seinem Vorschlag widerspricht.“ Eigentümer sitzen also am längeren Hebel.

Es gibt diverse Kautionsvarianten. Bargeld oder Überweisung sind nach wie vor gängig. Selbst eine Teilzahlung ist zulässig. „Mieter können in drei gleichen Monatsraten zahlen. Das ist gesetzlich festgelegt“, erläutert Franz. Eine andere Möglichkeit ist das Kautionsparbuch: Mieter zahlen die Sicherheit ein und verpfänden das Sparbuch zugunsten ihres Vermieters.

Klamme Mieter können eine Bürgschaft anbieten – zum Beispiel von den Eltern. Außerdem offerieren Banken und Versicherungen spezielle Mietkautionbürgschaften. Wichtig: Vermieter und Mieter sollten die Modalitäten rechtzeitig klar absprechen und schriftlich festhalten. So gibt es später keine Unklarheiten. Eine schriftliche Vereinbarung schützt beide Seiten und dient im Streitfall als Beweismittel. Auch sollte geklärt werden, wie mit der Kautions nach dem Auszug verfahren wird. Je transparenter die Abmachungen sind, desto geringer ist das Konfliktpotenzial.

Immobilien & Geld

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

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

Druck: Rheinische-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	Laufzeit 20 Jahre	Zinsen
	Zinsen	gesamt	Zinsen	gesamt
	in %	mtl. Rate in Euro**	in %	mtl. Rate in Euro**
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	3,28	1.540,00	102.087,32
Stadtspk. Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	3,29	1.542,92	102.394,06
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,33	1.554,58	103.621,27
Sparla-Bank West	0211 - 23 93 23 93	3,40	1.575,00	105.767,44
Glabbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,42	1.580,83	106.380,47
DEVK	0221 - 7 57 17 82	3,53	1.612,92	109.749,47
PSD Bank Nord	040 - 53 05 30	3,54	1.615,83	110.055,72
LVM-Versicherung	0251 - 70 20	3,55	1.618,75	110.361,72
Debeke Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	3,57	1.624,58	110.973,84
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,64	1.645,00	113.115,05
Stadtspk. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,65	1.647,92	113.420,82
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,66	1.650,83	113.726,71
Allianz	reg. Agenturen	3,84	1.703,33	119.225,04
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)				
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,22	1.522,50	100.245,71
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,26	1.534,17	101.473,49
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	3,33	1.554,58	103.621,27
Das Beraterhaus24	02102 - 86 66 71	3,33	1.554,58	103.621,27
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,40	1.575,00	105.767,44
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)				
1&2direkt	069 - 5 05 09 30	3,37	1.566,25	104.847,86
ING	069 - 50 50 01 09	3,59	1.630,42	111.585,69

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



Steuererklärung: Diese Fristen gelten

Für die Steuererklärung 2024 gelten wieder strengere Abgabefristen als in den Vorjahren. Der Stichtag, den man kennen sollte: 31. Juli 2025. Doch dieser Termin gilt nicht für jeden.

(tmn) Sind Sie verpflichtet, für das Jahr 2024 eine Steuererklärung einzureichen? Dann sollten Sie sich dafür nicht mehr allzu lange Zeit lassen. Nachdem die Abgabefristen in den vergangenen Jahren aufgrund der Corona-Pandemie mehrfach verlängert wurden, gilt in diesem Jahr wieder der reguläre Termin zum 31. Juli 2025.

„Bis zu diesem Stichtag muss die Steuererklärung bei pflichtveranlagten Steuerzahlern beim Finanzamt eingereicht werden“, sagt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Mehr Zeit bleibt nur denjenigen, die einen Steuerberater oder Lohnsteuerhilfeverein mit der Arbeit betrauen. Dann verlängert sich die Abgabefrist für die Steuererklärung von 2024 automatisch bis zum 30. April 2026. Wer diese Fristen versäumt, muss damit



Steuererklärung fällig? Viel mehr als einen PC braucht es für die Erstellung und das Versenden heute nicht mehr.

FOTO: DPA

rechnen, vom Finanzamt einen Verspätungszuschlag auferlegt zu bekommen. Außerdem kann die Behörde anhand der ihr vorliegenden Daten eine Steuerschätzung durchführen, die nachteilig sein kann.

Darüber hinaus droht bei verspäteter Abgabe der Verlust von Steuervorteilen. Umso wichtiger ist es, sich frühzeitig um die Unterlagen zu kümmern. Wer bereits jetzt mit der Vorbereitung beginnt, kann spätere

Engpässe vermeiden. Zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet sind etwa Steuerzahlerinnen und Steuerzahler, die Nebeneinkünfte von mehr als 410 Euro oder Lohnersatzleistungen wie Arbeitslosen- oder Elterngeld erhalten haben. Auch für zusammenveranlagte Ehepaare, die von den Steuerklassenkombinationen 3 und 5 oder 4 mit Faktor Gebrauch machen, ist die Abgabepflicht, betont der Verein.

Wer nicht zur Abgabe verpflichtet ist und die Steuererklärung freiwillig einreichen möchte, hat hingegen noch länger Zeit. Die Steuererklärung kann bis zu vier Jahre rückwirkend abgegeben werden, so Karbe-Geßler. Für die Erklärung von 2024 bleibt dann also noch bis zum 31. Dezember 2028 die Möglichkeit zur Abgabe offen.