

IMMO MAGAZIN

by **SÄCHSISCHE SZ DE***

Ausgabe 235
Juli/August 2020
www.sz-immo.de

Wir danken unseren Kunden für die Treue und Unterstützung in der schwierigen Zeit des Corona-Lockdowns.

AKTUELLE BAUPROJEKTE IN DRESDEN & RADEBEUL

Noch 4 ETW in Radebeul, Dr.-Külz-Straße 30



Immobilien-Wittig

Tel. 0351 4387870
www.immobilien-wittig.de

15 familienfreundliche Eigentumswohnungen in Löbtau



Lesen Sie mehr auf Seite 20

PHÖNIX
Immobilien und Bauträger



Tel. 0351 42445010
www.phoenix-bautraeger.de

4 exklusive Denkmal-Wohnungen im KÖNIGSPARK



Lesen Sie auch auf den Seiten 9 & 13

Baywobau
Dresden

Tel. 0351 87603-50
www.baywobau.de

Villenpark Altradebeul – Leben mittendrin



SWG

EXKLUSIVES WOHNEN
IN BESTER LAGE

Tel. 01520 4987978
www.villenpark-altradebeul.de

SPEICHERN & SPAREN

Solarstromspeicher und LED-Beleuchtung für innen und außen

NETZING



Solutions AG

Sonnenstrom sicher in Ihrem Haus speichern und dies auch nachträglich zu Ihrer bereits bestehenden Solaranlage, das empfiehlt Bernd Schneider, Vorstand der NETZING Solutions AG. Auch er nutzt diese Technologie jetzt sehr profitabel.

Da die Vergütungen nur noch 10 Cent pro Kilowattstunde betragen, jedoch aber 25 und mehr Cent pro Kilowattstunde an die Energieversorger zu zahlen sind, sei es zunehmend unrentabel, die selbst erzeugte Energie ins Stromnetz einzuspeisen. Viele Haushalte sollten deshalb über den Eigenverbrauch von Solarstrom heute und in Zukunft nachdenken, sagt Bernd Schneider.

Die NETZING Solutions AG liefert auch für bereits bestehende Solaranlagen die Strom-Speichersysteme zum Nachrüsten. So werden neben den Batteriesystemen auch Heizstäbe zur Warmwassererzeugung über Solarstrom angeboten.



NETZING Vorstand Bernd Schneider mit Ara Koko und einem farbigen LED-Strip mit DMX Unterputz-Decoderschalter

Heads und Effektgeräten eingesetzt. Mit dieser LED-Technik lassen sich Musikveranstaltungen mit Bühnenshows in Parkanlagen, sowie auch Gartenpartys optimal in Szene setzen.

NETZING bietet die entsprechenden Decoder, Schalter, Kabel und LED's für jeden erdenklichen Anwendungsfall, auch unter Wasser z.B. für Springbrunnen. Die LED-Walls besitzen integrierte Netzteile und können direkt an das 230V-Netz angeschlossen werden. Die Garten-LED's benötigen 12-24V (Schutzkleinspannung) und tragen so zur optimalen Sicherheit bei.

Kontaktieren Sie uns und wir unterbreiten Ihnen ein unverbindliches Angebot entsprechend Ihrer Vorstellungen, so Bernd Schneider.
E-Mail unter: info@netzing.de

FRONIUS Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



Bernd Schneider übernimmt mit seinem Ingenieur-Büro die Begutachtung von bereits bestehenden Solarstromanlagen, projiziert neue Solaranlagen und optimiert auch den Eigenverbrauch. Denn nicht selten bekommt Bernd Schneider Solarzellen mit sogenannten „Hot Spots“ (heißen Punkten) zu sehen. Diese Schäden lassen sich nur bei Wartungsarbeiten



Solarzellen mit Hot Spots

am Dach erkennen. Dank einer Hebebühne sowie einer hochauflösenden Wärmebildkamera kann Bernd Schneider derartige Fehler an den Solarmodulen sichtbar machen.



Die Firma NETZING bietet auch energiesparende Beleuchtungssysteme auf Basis von LED's an. Diese farbigen LED's können sowohl im Innen- als auch im Außenbereich eingesetzt werden. Angeboten werden LED-Walls für große Flächen wie Fassaden oder sehr lichtstarke Spots (Garden LED's) in IP65 für den Außenbereich. Diese sind auch mit DMX-Funkmodulen erhältlich. Das digitale Steuerprotokoll DMX512 wird in der Bühnen- und Veranstaltungstechnik zur Steuerung von Lichttechnik wie Dimmern, intelligenten Scheinwerfern, Moving



Fassadeninstallationen mit RGBW LED Walls



Verschiedene Garten-LED's sowie Unterwasserstrahler für Springbrunnen

Nicht nur Gutes kommt von oben

Sommerzeit ist Sonnenzeit, Sommerzeit ist Ferienzeit. Leider aber sind in Deutschland der Juni, der Juli und der August auch die Monate, in denen es am häufigsten sehr stark regnet. So stark, dass Bäche und Flüsse blitzartig über die Ufer treten, Straßen unpassierbar werden und Keller volllaufen. In Gebieten, in denen man seit Jahrhunderten an Flutereignisse gewöhnt ist, sind Anwohner und Feuerwehren meist gut auf solche Unwetter vorbereitet. Starkregen tritt aber immer häufiger auch in Regionen auf, die bisher von so heftigen Wetterphänomenen verschont geblieben waren. Der Klimawandel bringt eben auch in unseren gemäßigten Breiten so einiges durcheinander – und auf baldige Besserung sollten wir nicht hoffen. Eigenheimbesitzer oder Menschen, die es werden wollen, sollten deshalb besser jetzt als später darüber nachdenken, wie sie ihre Immobilie stark gegen Starkregen machen können. Worauf man dabei achten sollte, erfahren Sie in diesem Magazin ab Seite 22.

Die Mußestunden der Ferienzeit können Familien, die über den Erwerb von Wohneigentum nachdenken, übrigens auch gleich dazu nutzen, vielleicht zu einer endgültigen Entscheidung zu kommen. Denn: Bau- oder kaufwillige Eltern haben nur noch ein knappes halbes Jahr Zeit, sich ihre Chance auf 12.000 Euro Baukindergeld pro Kind zu sichern. Nur wer bis zum 31. Dezember 2020 entweder einen Kaufvertrag für eine Immobilie unterzeichnet oder eine Baugenehmigung erhalten hat, kann noch bis Ende 2023 bei der Förderbank KfW einen Antrag auf die großzügige Unterstützung durch „Vater Staat“ stellen. An dieser Frist hat sich durch die Verwerfungen der Coronakrise nichts geändert – auch wenn so mancher in der Immobilienbranche das kritisch sieht. Die Uhr tickt also ...

(Axel Nörkau)



Foto: stock.adobe.com/Jürgen Fälsche

In dieser Ausgabe:

News	4-9
Wohneigentum im Alter zahlt sich aus	10
Was Mieter beim Auszug beachten müssen	11
Wenn „nicht ganz dicht“ einfach nur laut ist	15
Der Qualitätsfaktor Mensch	18
Wohnen auf halbem Weg zwischen City und Natur	20
Rundum gut aufgehoben im grünen Dresdner Südosten	21
Wenn der Himmel alle Schleusen öffnet	22
Darf der Vermieter die Wohnung betreten?	26
Wie plant man am besten eine Küche?	29
Räume vor Überhitzung schützen	30
Corona verändert auch das Wohnen	30
Die grüne Visitenkarte des Hauses	31
Natürliche Lebendigkeit durch Pflasterklinker	31
So kommen Bäume gut durch den Sommer	32
Klein- und Objektanzeigen	33
Vorschau + Impressum	34

Lebensraum. Entwurf. Realisierung.
Exklusivität definieren wir als den Mut, Charakter zu beweisen.

ADER
ARCHITEKTEN

Rietzschkegrund 21 · 01445 Radebeul · ☎ +49 351 8339660 · Fax - 8339655 · info@ader-architekten.de · www.ader-architekten.de


kamga[®]

Wir bringen Wärme.



so schön
 haben sie noch nie geheizt.



kamga - kaminöfen, gartenkamine.
 löbtauer str. 44 · 01159 dresden
 0351 / 4976943 · info@kamga.de

showroom geöffnet.
 di - fr: 10.00-19.00 uhr
 sa: 10.00-14.00 uhr



www.kamga.de



Foto: stock.adobe.com/Sergii Figurnyi

Carolabrücke wird erst 2021 fertiggestellt

Seit November 2019 lässt die Stadtverwaltung die 1971 fertiggestellte Carolabrücke sanieren. „Es steht die Aufgabe, ausreichend breite und sichere Geh- und Fahrradwege zu bauen. Dafür reicht der vorhandene Brückenquerschnitt nicht aus. Allerdings ist es aus statischen Gründen nicht möglich, die Brückenkappen mit herkömmlichen Baustoffen breiter als bisher zu bauen. Deshalb setzen wir auf Carbonbeton. Dieses neuartige Material erlaubt es, den Geh- und Radweg von 3,60 Meter auf 4,25 Meter zu verbreitern“, erläutert Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain. Dazu arbeitet die Landeshauptstadt Dresden eng mit der Technischen Universität (TU) Dresden, Institut für Massivbau, zusammen.

Die Arbeiten werden in zwei Bauabschnitten ausgeführt, damit Fußgänger und Radfahrer die Brückenseite während der gesamten Bauzeit passieren können. Seit Anfang Juni verbreitern Bauleute mithilfe von Fertigteilen den neuen Geh- und Radweg um 65 Zentimeter. Die Vorbereitung des Untergrunds für den neuen Aufbau



Die Baustelle auf der Carolabrücke
 Foto: Axel Nörkau



Weitere 8,4 Millionen Euro steuert das Land Sachsen bei, die Landeshauptstadt selbst steuert 2,1 Millionen Euro aus ihrem Haushalt bei. Diese insgesamt 21,1 Millionen Euro sollen dafür verwendet werden, bisher mit Internet-Kapazität unterversorgte Gebiete – sogenannte „Weiße Flecken“ – im Dresdner



Foto: pixabay.com/Brett Sayles

Stadtgebiet mit Glasfaser-Datenleitungen auszustatten. Als unterversorgt gilt eine Adresse gemäß Bundesförderrichtlinie, wenn nicht mindestens 30 Mbit/s Bandbreite am Anschluss technisch möglich sind und keine Ausbausage eines Unternehmens in der Nähe vorliegt. Für die Umsetzung des Projekts gab es ein europaweites Vergabeverfahren. Im Mai 2019 entschied der Ausschuss für Wirtschaftsförderung über die Vergabe aller vier Gebietslose in Dresden an die Vodafone GmbH.

Bundesminister Scheuer sagte auf dem Termin in Dresden: „Wir setzen auf Glasfaser – in jeder Region, jeder Gemeinde, jedem Stadtteil. Sachsen ist hier ganz vorne mit dabei: Knapp eine Milliarde Euro hat der Bund bis jetzt für 161 sächsische Breitbandprojekte genehmigt. Dresden ist für uns ein besonderes Projekt: Rund 1.000 Kilometer Glasfaser sorgen hier künftig nicht nur für schnelles Internet in 3.000 Haushalten, zwei Schulen sowie 19 Unternehmen und Institutionen, sondern auch für optimale Bedingungen für das digitale Testfeld automatisiertes und vernetztes Fahren.“

gestaltete dabei sich aufwändiger als angenommen und verzögerte den Bauablauf. Verborgen im Inneren der Brücke schreiten derweil die Arbeiten zur Betoninstandsetzung und Erneuerung der Entwässerungsleitungen voran. Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt sollen bis Oktober 2020 abgeschlossen sein. Danach folgen die gleichen Arbeitsschritte im zweiten Bauabschnitt auf der Fahrbahn. Wegen der Verzögerungen im ersten Bauabschnitt verschiebt sich die Gesamtfertigstellung ins Jahr 2021. Ein genauer Zeitpunkt lässt sich noch nicht abschätzen – der Baufortschritt ist stark von der Witterung abhängig.

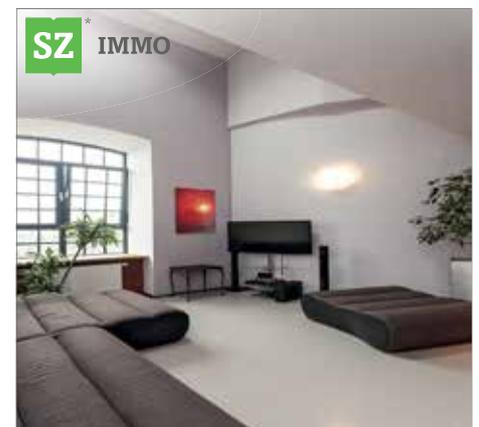
Weniger „Weiße Flecken“ in Dresden

Andreas Scheuer, Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur, hat am 9. Juli an Oberbürgermeister Dirk Hilbert einen Fördermittelbescheid zum Breitbandausbau in Höhe von 10,6 Millionen Euro übergeben.

**Altbausanierung
Innenausbau
Badsanierung**

BfD Enno-Heidebroek-Str. 4-6
01237 Dresden
Telefon: 0351 417 51 19
Mobil: 0172 350 44 55

www.bauen-fuer-dresden.de
info@bauen-fuer-dresden.de



SZ* IMMO

DIE EIGENEN VIER WÄNDE.

Wo Sie morgen wohnen werden, könnte heute schon hier stehen! Wer Immobilien oder Wohnungen im Regierungsbezirk Dresden sucht, ist beim Immobilienmarkt der Sächsischen Zeitung an der richtigen Adresse.

**Jeden Freitag.
Immobilienmarkt in der SZ.
Und täglich auf sz-immo.de.**

*Die Sächsische Zeitung ist ein Produkt der DDV MEDIENGRUPPE

ZUR EIGENNUTZUNG!



Radebeul-Jägerhofstraße: Hochwertige moderne Eigentumswohnung in einem 1995 erbauten 3-Familien. Haus, mit Verkauf frei werdend!

3 Zimmer mit 121 m² Wohnfläche; Wintergarten, Außenjalousien, Fußbodenheizung, Tiefgaragenstellplatz, Außenstellplatz und ein Kellerraum gehören zur Wohnung; Energie-Verbrauchsausweis: Gas-Zentralheizung; Kennwert: 70,7 kWh(m²*a); Effizienzklasse: B
Besichtigungen unter www.immobiliien-kuhn.de



KUHN-IMMOBILIEN
Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung

Hauptstr. 22 | 01445 Radebeul | T 0351 8882794 | F 0172 7953692



Neuer genossenschaftlicher Wohnraum in Dresden: die „Kräuterterrassen“ Foto: Jens Kirchschräger



EWG stellt Neubauprojekt fertig

Nach drei Jahren Bauzeit hat die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) das Neubauprojekt „Kräuterterrassen“ im Dresdner Stadtteil Gorbitz fertiggestellt. 184 Wohnungen sind entstanden, etwa 32 Millionen Euro wurden von der Genossenschaft investiert. Die „Kräuterterrassen“ sind laut EWG „eine attraktive städtebauliche Lösung, die Privatsphäre und Gemeinschaftsanlagen in be-

sonderer Weise verbindet und das Miteinander verschiedener Generationen befördert“.

Herzstück des Bauprojekts sind zehn „Gartenhäuser“, die jeweils paarweise einen kleinen „Kräuterhofgarten“ umschließen. Durch diese abgegrenzten Räume sind die Wohnungen ideal für Familien geeignet. In den Häusern gibt es geräumige Wohnungen, aber auch einige kleinere, um im besten Fall das Wohnen im Generationenverbund zu ermöglichen. Parallel wurden für die „Kräuterterrassen“ fünf Stadthäuser mit Dachterrassen und Mietergärten gebaut. Hier entstanden vor allem barrierefreie 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Garten- und Stadthäuser wurden in einem verkehrsberuhigten Areal am Gorbitzer Westhang terrassenförmig angelegt (daher der Name „Kräuterterrassen“) und in die bestehende Kräutersiedlung harmonisch eingepasst.

Bereits 2002 startete die Genossenschaft ein Programm für einen Umbau des zum größten Teil durch DDR-Plattenbauten geprägten Stadtteils. Das Ziel: attraktive Wohnungen für alle Generationen und Haushaltgrößen zu schaffen, und den Stadtteil attraktiv für alle Bevölkerungs- und Einkommenschichten zu halten. Die EWG bewirtschaftet aktuell knapp 6.000 Wohnungen in Gorbitz, in denen rund 10.000 Menschen wohnen.

www.ewg-dresden.de

Investitionsoption Pflegeimmobilie

Eine Pflegeimmobilie kann eine lohnende Kapitalanlage und sogar ein tragendes Element der Altersvorsorge sein. Der Anleger entscheidet sich dabei nicht nur für eine langfristig sichere Geldanlage – Stichwort „alternde Gesellschaft“. Als zusätzlicher Mehrwert winkt das Gefühl, seine Euros in etwas gesellschaftlich Sinnvolles investiert zu haben. In Hainichen bietet die ERL Immobiliengruppe jetzt 112 Pflegeappartements im „Haus Leinenweberhof“ zum Kauf an. „Wir investieren an Standorten, die gesicherten und nachhaltigen Bedarf an Pflegeplätzen bieten“, erklärt Alois Erl jun., Geschäftsführer der ERL Immobilien-gruppe.

1- bis 4-Raum-Wohnungen

37m² – 102m²

Mietbeginn: 01.10.2020

© Foto: cube visualisierungen, Braunschweig

Infos und Besichtigungstermine
www.quartier-am-altmarkt.de
0351 - 21 087 085
dresden@antaris-immobilien.de

antaris Immobilien Dresden GmbH
 An der Frauenkirche 1 · 01067 Dresden
www.antaris-immobilien.de



Hainichen liegt eingebettet zwischen Chemnitz, Dresden und Leipzig. Der Pflege-Report der Bertelsmann Stiftung prognostiziert für den Landkreis Mittelsachsen, in dem Hainichen liegt, eine relative Zunahme der Pflegebedürftigkeit auf 19,4 Prozent bis 2030. Der Anteil der über 80-Jährigen in der Region wird dann laut Prognosen von 7,3 auf 10,5 Prozent gestiegen sein. „Die Standortwahl schließt eine drohende Pflegelücke und soll gleichzeitig die langfristige Rentabilität des Pflegebetriebs sichern“, so Erl weiter. Das Objekt in Hainichen ist für 20 Jahre (mit Verlängerungsoption) an einen renommierten Betriebsträger vermietet. Ein wichtiges Plus für Investoren: Anleger und ihre Angehörigen profitieren von einem bevorzugten Belegungsrecht für die ERL-Pflegeeinrichtungen.

www.erl.de

Online-Spielplatz für Gestaltungsideen

Seit 13. Juli läuft in Dresden die zweite Phase der Online-Beteiligung zur Zukunft des Fritz-Foerster-Platzes in der Südvorstadt. Im Modul „Online Co-Design“ haben Interessierte die Möglichkeit, virtuell eigene Designvorschläge auf Grundlage eines 3D-Stadtmodells zu erstellen. Das Ganze funktioniert wie eine Art Spielplatz für gestalterische Ideen. Aus einer Objektbibliothek können 3D-Objekte ausgewählt und im Modell an der gewünschten Stelle frei platziert werden. Die Objekte lassen sich mit einer Funktion oder einer Beschreibung versehen. Im virtuellen Raum können die Teilnehmer über ihre eigenen Gestaltungsentwürfe hinwegfliegen und sie aus der Vogelperspektive betrachten – oder ganz tief in die 3D-Welt eintauchen und die neue Umgebung aus der Nähe erleben.

Es ist weiterhin möglich, die Entwürfe anderer Teilnehmer in einer Galerie anzuschauen, zu vergleichen und zu bewerten. Das Team der Wissensarchitektur der Technischen Universität Dresden wertet die Ergebnisse mit Analyse-Algorithmen aus, um Präferenzen abzuleiten und starke Ideen als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung zu identifizieren. „Durch die Möglichkeit der direkten räumlichen Gestaltung und durch die Wirkung von Objekten im Stadtraum testet die Stadtplanung eine neue Qualität der Bürgerbeteiligung“, sagte Dresdens Umweltbürgermeisterin Eva Jähnigen in Vertretung des Baubürgermeisters. „Es ist ein Experiment, das voll und ganz aufgeht. Die Resonanz überwältigt uns. Die Dresdnerinnen und Dresdner zeigen uns durch ihre zahlreichen Hinweise, dass diese Form der Beteiligung in einer städtebaulichen Planung funktioniert“.

Das Modul findet man auf www.dresden.de/fritz-foerster-platz, es ist bis 9. August 2020 aktiv.



Die neue Grünanlage am Albertshafen
Foto: Axel Nörkau

Frisches Grün in der Friedrichstadt I

Seit 3. Juli stehen die öffentlichen Grünanlagen und der Stadtgarten am Albertshafen den Dresdnerinnen und Dresdnern offen. Neben Gemeinschaftsbeeten und Spielangeboten laden Klangröhre, Tanzglockenspiel und Cajon (Kistentrommel) zum gemeinsamen Musizieren ein. Der hohe Grünanteil und ausgewählte Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt. In der öffentlichen Grünanlage „An den Menageriegärten“ stehen den Besuchern Fitnessgeräte zur Verfügung. Eine neue Rampe ermöglicht hier einen Zugang zur benachbarten Kleingartenanlage auch für bewegungseingeschränkte Mitmenschen. Auf einer Stele erhalten Neugierige Auskunft zur Geschichte dieser Orte.

Finanziert wurde das Vorhaben durch Fördermittel im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung und durch die Landeshaupt-

stadt Dresden, die Kosten belaufen sich auf circa eine Million Euro. Interessierte können in Absprache mit dem Projektteam „Stadtgarten Albertshafen“ an Aktionen auf den Gemeinschaftsgartenflächen teilnehmen. Die Nachbarschaft, Initiativen und Vereine sind eingeladen, ihre Wünsche und Bedürfnisse einzubringen. Kontakt kann über die Adresse alberthafen@lists.stadtgaerten.org erfolgen.

Frisches Grün in der Friedrichstadt II

Wo einst Gründerzeithäuser dicht an dicht standen und nach dem Abriss Ende der 1980er Jahre Brachen verwilderten, wertet die jetzt die neue „Grüne Raumkante“ die Schäferstraße in der Friedrichstadt auf. Umweltbürgermeisterin Eva Jähnigen übergab die neue Grünfläche am 26. Juni an die Dresdnerinnen und Dresdnern. Zwischen Adler



PROFIMA Professionelles
Immobilien-
Management

**Wir verwalten
Ihre Immobilie, Wohnung
oder Ihr Grundstück.**

Telefon 03501 55 22 22

Städtische
Wohnungsgesellschaft
Pirna mbH



www.wg-pirna.de

VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2012 in Dresden-Loschwitz

MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

Bauwerke auch. Unsere Landhäuser und Villen erzählen die Geschichte von traditioneller Architektur und ehrlicher Handwerkskunst. So entstehen moderne Klassiker – zum Festpreis. Zeitlos schön und wertbeständig. In harmonischer Vielfalt pflegen wir eine Baukultur, die gemacht ist zum Leben. Dafür geschaffen, Ihre Geschichte zu erzählen. Setzen Sie sich ein Denkmal.

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

VILLA BELAVISTA GmbH & Co. KG
Meißner Straße 333 · D-01445 Radebeul
Telefon: (03 51) 833 82 56



Bäume in Doppelreihe säumen jetzt die Schäferstraße. Foto: Axel Nörkau

und Institutsgasse entstanden auf einem 310 Meter langen und 11 Meter breiten Randstreifen eine Allee aus 65 Tulpenbäumen, ein Platz mit Blühwiese sowie zwei Ruheinseln. Zahlreiche Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein.

Mit dem neu geschaffenen Grünzug ist ein Schlüsselprojekt des Sanierungsgebietes Dresden-Friedrichstadt fertiggestellt. „Gemeinsam mit dem benachbarten Koreanischen Platz bildet die Anlage an der Schäferstraße ein neues Tor zur Friedrichstadt. Die Grüne Raumkante leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas in einer überhitzten Stadt und mildert Lärm und Staub. Kurzum: Die Lebensqualität im Stadtteil wird erhöht,“ beschreibt Umweltbürgermeisterin Jähnigen den städtebaulichen und ökologischen Wert.

Das Landschaftsarchitekturbüro Kretzschmar & Partner übernahm die Planung, ausgeführt wurde das Projekt von der LLB GmbH – beide sind in Dresden ansässige Unternehmen. An den Gesamtkosten von 450.000 Euro beteiligten sich im Rahmen der Städtebauförderung neben der Landeshauptstadt Dresden auch der Bund und der Freistaat Sachsen.

Mieter ziehen in ersten WiD-Wohnungsneubau

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG hat ihr erstes Mehrfamilienhaus mit 22 bezahlbaren Wohnungen für über 70 Bewohner an der Ulmenstraße in Leuben fertiggestellt. Jetzt ziehen die ersten Mieter ein. Als „Meilenstein“ würdigte Sozialbürgermeisterin und WiD-Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Kristin Klaudia Kaufmann den ersten kommunalen Wohnungsneubau seit der Friedlichen Revolution im Herbst 1989: „Hier finden Menschen mit Wohnberechtigungsschein mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie finden hier ein neues, bezahlbares Zuhause und ein Quartier zum Wohlfühlen. Das neue Gebäude fügt sich harmonisch ins Wohnumfeld ein“, hob die Bürgermeisterin hervor und dankte allen, die zur Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus in Dresden beigetragen haben.

Finanziert wurde das Projekt aus Fördermitteln der „Richtlinie gebundener Mietwohnraum“ des Freistaates Sachsen, ergänzt durch Kapitalmarktdarlehen. Das Grundstück war zuvor städti-

sches Eigentum. Die neue Hausgemeinschaft ist vielfältig: Vom Singlehaushalt bis zur sechsköpfigen Familie ist alles vertreten. Das ergibt sich aus den verschiedenen Wohnungstypen im Gebäude und soll zu einer guten Durchmischung und einer intakten Hausgemeinschaft beitragen. Eines haben alle gemeinsam: Sie verfügen über einen gültigen Wohnberechtigungsschein, Typ gMW, der Voraussetzung zur Anmietung einer mit Fördergeldern errichteten Wohnung ist.

www.wid-dresden.de

Pieschener Kleingartenanlage ist die Schönste 2020

Der Gärtnerinnen und Gärtner des Vereins „Am Waldrand“ sind Sieger des 16. Wettbewerbs um die „Schönste Kleingartenanlage Dresdens“, den die Landeshauptstadt Dresden gemeinsam mit dem Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e. V. organisiert. Mit der Auszeichnung 2020 ist ein Preisgeld in Höhe von 1.000 Euro verbunden, gestiftet vom Dresdner Oberbürgermeister. Die Kleingartenanlage „Am Waldrand“ dominierte klar das Rennen um den Titel. Mit 271 Parzellen zählt der 1950 gegründete Verein an der Anne-Frank-Straße 15 in Dresden Pieschen zu den großen Vereinen in Dresden. 2019 startete der Verein das freiwillige Projekt „Grüne Gartenwege“. Nicht nur um sensorische Anreize für die Mitglieder und Besucher zu schaffen, sondern auch, um eine weitere Facette biologischer Vielfalt zu etablieren. So wurde die Festwiese umgestaltet und die prächtige Linde kommt als Mittelpunkt des zentralen Platzes richtig zur Geltung.

Über den zweiten Platz mit 500 Euro Preisgeld freut sich Kleingartenverein (KGV) „Neuland“ e. V. Er liegt am Emerich-Ambross-Ufer und war 2012 Sieger des Wettbewerbs. Der dritte Platz geht an den KGV „Am Tummelsbach“ e. V. in Cossebaude. Dafür gibt es 250 Euro Preisgeld. Insgesamt beteiligten sich 2020 am Dresdner Kleingartenwettbewerb 18 Vereine. Zehn schafften es in die Endrunde. Bewertet wurde nach den Kriterien: Gesamteindruck, Einhaltung des Bundeskleingartengesetzes, Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, Qualität des Vereinslebens, Kontaktpflege zum Wohnumfeld, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, Gestaltung und Pflege der öffentlich zugänglichen Flächen und Wahrnehmung der Anliegerpflichten.

Neue Broschüre lädt zu Rundgang ein

Die Broschüren-Reihe „Bewegung im Stadtteil“ wird erweitert. Das frisch erschienene 25-Seiten-Hefchen im DIN A5-Format lädt zu einem neuen Rundgang im Dresdner Süden ein. Über fünf Kilometer geht es über Räcknitz und Zschertnitz in die angrenzende Südvorstadt. Auf diesem Spaziergang sind sehenswerte Kirchen, imposante Gebäude der Technischen Universität Dresden und schattige Parks zu entdecken.

Die Broschüre entwickelte das Gesundheitsamt in Zusammenarbeit mit dem Begegnungs- und Beratungszentrum der Volkssolidarität Dresden „Am Nürnberger Ei“. Seniorinnen und Senioren aus dem Stadtteil stellten den Rundgang mit seinen 14 Stationen, wissenswerten Informationen und Bildern zusammen. Enthalten sind zusätzlich einfache Bewegungsübungen, die Kraft und Ausdauer trainieren und leicht nachzumachen sind. Die Broschüre liegt in allen Stadtbezirks- und Bürgerämtern sowie in den städtischen Beratungs- und Begegnungsstätten aus. Eine Bestellung per E-Mail ist unter gesundheitsfoerderung@dresden.de und telefonisch unter 0351-4885351 möglich.

www.dresden.de/who (Bewegung im Stadtteil)

Dresden-Plauen

Verkauf



100% auf
E-Mobilität
vorbereitet!

CAMPUS

LIVING

WOHNEIGENTUM IM UNIVERSITÄTSVIERTEL

Eingebettet zwischen TU-Gebäuden und einer urbanen, gewachsenen 2-3-geschossigen villenartigen Stadthäuserbebauung, errichten wir sieben Stadthäuser mit 49 Eigentumswohnungen. Mit einem Durchschnittsalter von 40 Jahren leben und arbeiten in Dresden-Plauen viele Familien und Studenten. Sie profitieren von der zentralen Lage mit kurzen Wegen zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen, vieles ist fußläufig oder mit den Buslinien 66 und 85 zu erreichen.

Die Straßenbahn Linie 3 fährt über den Hauptbahnhof, direkt bis in die Dresdner Neustadt. Ein fast 40 Hektar große Erholungsfläche entwickelt sich in unmittelbarer Nähe unseres Wohnbauprojektes.

2- bis 4-Zi.-Eigentumswohnungen (teilweise barrierefrei)
Wohnflächen von 79 m² bis 166 m²

Balkone, Terrassen mit eigenem Gartenanteil
Tageslichtbäder mit Wanne und ebenerdiger Dusche
Echtholzparkett, Fußbodenheizung
Videogegensprechanlage, Lift, Außenstellplätze
Tiefgarage (auf 100% E-Mobilität vorbereitet)

Besuchen Sie uns vor Ort: Nöthnitzer Str. 65
Wir beraten Sie Mi 16–18 Uhr
Sa/So 11–14 Uhr

Tel 0351/87603-50

www.baywobau.de

verkauf.dresden@baywobau.de

Baywobau®
Dresden

... wir bauen Ihr Zuhause!

Wohneigentum im Alter zahlt sich aus

Die Mieten in Deutschland steigen schneller als die Renten. Entschuldetes, selbstgenutztes Wohneigentum kann für die „Generation 65plus“ die Belastung durch Wohnkosten deutlich senken.



Foto: pexels.com/cottonbro

Seit 2005 sind die Mieten in Deutschland stärker gestiegen als die Renteneinkommen. Das zeigt ein aktueller Bericht des Deutschen Instituts für Wirtschaft (DIW): Während die Mieten im Schnitt um 29 Prozent angestiegen sind, hat sich die gesetzliche Rente lediglich um 20 Prozent erhöht. Vor allem für Haushalte ab 65 Jahren wächst der Anteil der Wohnkosten, da die Rente in der Regel wesentlich geringer ausfällt als das letzte Nettoeinkommen während des Berufslebens.

Geringere Belastung bei Eigentümern

Wer in der eigenen Immobilie lebt, muss deutlich weniger fürs Wohnen ausgeben. Laut DIW bringen 80 Prozent der Eigentümerhaushalte über 65 Jahren weniger als 20 Prozent ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen auf. Und während das Eigenheim idealerweise spätestens zur Rente abbezahlt ist, zahlen Mieter immer weiter und immer mehr. So ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland von 1991 bis 2015 um fast 100 Euro auf knapp 500 Euro im Monat gestiegen. Rentnerhaushalte zahlten 2015 416 Euro.

Zum Vergleich: Die gesetzliche Nettorente von Männern beträgt im Schnitt 1.362 Euro monatlich, Frauen erhalten mit 991 Euro deutlich weniger. Da schlägt die Miete deutlich zu Buche. „Wohneigentümer, die ihre Immobilie abbezahlt haben, verfügen Monat für Monat über mehrere Hundert Euro zusätzlich im Portemonnaie. Sie zahlen lediglich Nebenkosten wie Heizung, Wasser und Strom – die beim Mieter natürlich auch noch obendrauf kommen“, erklärt Thomas Thiet von der LBS.

Mehr Vorteile durch Eigentum

Neben der ersparten Miete bietet das Leben in der eigenen Immobilie weitere Vorzüge: So können die Bewohner ihr Zuhause frei nach den individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestalten. Und wer bereits beim Bau oder Kauf an Schwellen- oder Barrierefreiheit denkt, kann sein Eigenheim im Idealfall bis ins hohe Alter genießen. Die Vorteilhaftigkeit der eigenen vier Wände bestätigt auch der Trendindikator 2020, eine Untersuchung von Kantar TNS: Knapp jeder zehnte Eigentümer sieht das Wohnen zur Miete als günstigere Variante zur eigenen Immobilie. Bei den Mietern gaben das immerhin knapp ein Drittel der Befragten an. „Um aus der Mietwohnung in etwas Eigenes zu wechseln, ist es wichtig, möglichst frühzeitig Eigenkapital zu bilden“, unterstreicht Thomas Thiet. Schon kleine, regelmäßige Beträge reichen aus, um einen Grundstock anzusparen. (LBS Presse)

Massive Markenhäuser

Deutsche Markenqualität | Individuelle Hausplanung



Grundstücksauswahl

- Radebeul, 500 m²
- Coswig, 650 m²
- Pirna, 590 m²
- Dresden-Weixdorf, 350 m²
- Radeberg, 630 m²
- Radeburg, 490 m²
- Freital, 680 m²
- Kesselsdorf, 450 m²

Jetzt Termin vereinbaren: ☎ 0351 - 31 23 820

Stadtvilla Hohen Neuendorf

- Wohnfläche 139 m²
- E55 Standard
- Elektroplus Ausstattung
- TÜV Nord Zertifikat
- Smart Home
- Fliesenwert 55,- €/m²
- Massiv - Stein auf Stein
- u.v.m.

ab 213.990,- €* [(inkl. Erdarbeiten, Bodenplatte, Bauantragsstellung; bezugsfertig (ohne Maler/Bodenbelag))]

*zzgl. Hausanschluss- und Baunebenkosten, Grdst., Außenanlagen



Abb. zeigt Variante

FIBAV Immobilien GmbH

Büro Dresden | Burgsdorffstraße 2 | 01129 Dresden | gsdd@fibav.de

Büro Riesa | Parkstraße 2 | 01589 Riesa | gsrie@fibav.de

☎ 0351 - 31 23 820 (auch Sa./So.) | www.fibav-dresden.de



Was Mieter beim Auszug beachten müssen

Damit der Wohnungsauszug glatt verläuft, sollten Mieter einige Dinge beachten. Sonst könnte es später Probleme mit dem Vermieter geben.

Der Auszug aus der Mietwohnung wirft für Mieter viele Fragen auf. Wann muss ich spätestens raus sein? Bin ich verpflichtet zu renovieren? Muss ich meine Einbauküche ausbauen? Wann bekomme ich die Mietkaution zurück? Die wichtigsten Antworten:

Wann endet der Mietvertrag genau?

Mietverträge sind in der Regel unbefristet. Das heißt: „Sie enden nur, wenn einer der beiden Vertragspartner kündigt“, sagt Rechtsanwalt Johannes Hofele vom Deutschen Anwaltverein in Berlin. Mieter dürfen ihren Mietvertrag ohne Begründung mit einer Frist von drei Monaten kündigen.

Vermieter hingegen brauchen für die Kündigung ein berechtigtes Interesse, zum Beispiel Eigenbedarf. Oder sie können den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter seine Pflichten verletzt hat. „Die fristgemäße Kündigung erfolgt meist zu einem Monatsende, also zum Beispiel zum 30. Juni. An diesem Tag endet dann das Mietverhältnis.“

Spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses muss die Wohnung zurückgegeben werden, erklärt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Fällt dieser auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der darauffolgende Werktag. „Es kann aber mit dem Vermieter auch ein früherer oder späterer Termin vereinbart werden.“

Wer muss renovieren?

Das Renovieren der Wohnung, also die sogenannten Schönheitsreparaturen, sind grundsätzlich Sache des Vermieters. „Er kann diese Pflicht im Mietvertrag aber auf den Mieter übertragen“, sagt Hofele. „Ob dieser dann beim Auszug renovieren muss, hängt stark von der Formulierung der entsprechenden Klauseln ab.“

„Als Faustregel könnte gelten, dass Mieter die Wohnung nur so zurückgeben müssen, wie sie sie übernommen haben“, sagt der Rechtsanwalt. „War sie unrenoviert und hat der Mieter keinen Ausgleich dafür erhalten, muss der Mieter sie vor dem Auszug auch nicht renovieren. Er muss lediglich die Spuren seines eigenen Gebrauchs rückgängig machen.“

Wer haftet für Schäden?

„Es gilt der Grundsatz, dass die Wohnung bei der Übergabe an den Vermieter in einem vertragsgemäßen Zustand sein muss“, ➤

**Vertriebsstart
erfolgt!**



Hohe Haine

zwischen Schloss und Altstadt

- 13 moderne Eigentumswohnungen
- zwei Gebäude, verbunden mit einer Tiefgarage
- 2 - 4 Zimmer, flexible Grundrisse
- bodentiefe Fenster in den Wohnräumen
- Aufzug, TG-Stellplätze, Keller und Fahrradraum
- hoch auf einem Plateau gelegen – mit Aussicht über Pirna
- ruhige, grüne Lage, großzügige Gartenanlage



pohl.projects

pohl. projects gmbh
Altmarkt 10 c - 01067 Dresden

Fon +49 351 89329416
info@pohl-projects.de

Fax +49 351 89329401
www.pohl-projects.de



Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim! ... oder passt die Immobilie als Kapitalanlage besser zu Ihnen?

Finden Sie heraus, welche Möglichkeiten Ihnen persönlich offen stehen!

JETZT VIDEOBERATUNG NUTZEN!

Sie haben Fragen rund um Ihre Versicherungen und Finanzen?

Wir stehen Ihnen dank unserer Videoberatung mit Rat und Tat zur Seite: persönlich, direkt und unkompliziert. Vereinbaren Sie einen Termin!

Finanzberaterin Manuela Szabó

Moritzburger Str. 2 · 01640 Coswig
Tel. 03523 / 5369393
Mobil: 0173 / 598 43 46
manuela.szabo@swisslife-select.de
www.swisslife-select.de

stellt Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg klar. „Dazu muss sie leer geräumt sein und es dürfen keine Schäden vorliegen. Werden Schäden festgestellt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sie vor dem Auszug beseitigt.“

„Mieter sollten aber nicht bis zum Ende des Mietverhältnisses warten, bis sie dem Vermieter Schäden anzeigen“ rät Wagner. „Lieber gleich Bescheid sagen. Dann sind die Chancen günstig, dass der Mieter sich selbst einen Handwerker für die Reparatur suchen oder sie selbst ausführen kann.“

Grundsätzlich ist es nämlich Sache des Vermieters, den Schaden zu beseitigen. Der Mieter muss im Zweifel nur für die Kosten aufkommen. Diese können nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Mietkaution verrechnet werden.

„Der Vermieter kann verlangen, dass alle Einbauten entfernt werden, mögen sie aus Sicht des Mieters noch so sinnvoll sein.“

Schulduweisungen. Fotos sind eine gute Hilfe, um eventuelle Schäden und Mängel zu dokumentieren. Wichtig ist auch, alle Zählerstände aufzuschreiben.“

„Das Übergabeprotokoll sollte am besten kurz und knapp verfasst werden. Ellenlange Auflistungen des Vermieters muss der Mieter nicht gleich unterschreiben, sondern er darf sich Zeit nehmen, die Fakten zu prüfen“, unterstreicht Siegmund Chychla.

Wann wird die Mietkaution zurückgezahlt?

Der Vermieter muss die Kautionszahlung unverzüglich nach der Übergabe der Wohnung zurückgeben. „Üblich sind zwei bis drei Monate“, sagt Chychla. Hat er berechnete Forderungen an den Mieter, kann auch ein längerer Zeitraum gerechtfertigt sein. Für noch abzurechnende Betriebskosten ist allenfalls ein angemessener Sicherheitseinbehalt zulässig.

„Viele Vermieter wissen nicht, dass sie ihre Schadenersatzansprüche gegen den Mieter nur innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung geltend machen können“, ergänzt Hofele. „Danach sind diese Forderungen verjährt.“ (dpa-tmn)

Haus Kodiak Country *Original*

LEONWOOD®
Echt Blockhaus

GÜTEZEICHEN
RAL GÜTEZEICHEN
BLOCKHAUSBAU
CO₂-senkende Holzbauteile

GRATIS-APP
AKTUELL & INFORMATIV

PROSPEKTE
gratis anfordern
www.leonwood.de

Folgen Sie uns

ZENTRALE DEUTSCHLAND
LeonWood® Holz-Blockhaus GmbH
Mauster Dorfstraße 78
03185 Teichland OT Maust
Telefon: +49 35601 888 88
www.leonwood.de

Müssen Einbauten des Mieters immer entfernt werden?

Grundsätzlich schon. Auch hier gilt, dass der Mieter die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand übergeben muss. Einbauten des Mieters gehören in der Regel nicht dazu. „Der Vermieter kann verlangen, dass alle Einbauten entfernt werden, mögen sie aus Sicht des Mieters noch so sinnvoll sein“, betont Chychla.

„Vor Eingriffen in die Bausubstanz, wie zum Beispiel einem Badumbau, braucht der Mieter ohnehin die Zustimmung des Vermieters. Dann sollten beide Vertragspartner auch gleich festhalten, was nach dem Auszug mit den Ein- und Umbauten geschieht.“ Es ist möglich, dass der Vermieter sie übernimmt und sogar noch etwas dafür bezahlt.

Ist ein Übergabeprotokoll Pflicht?

„Ein Übergabeprotokoll ist nicht verpflichtend, aber sinnvoll“, meint Wagner. „Am besten funktioniert es, wenn schon beim Einzug der Zustand der Wohnung festgehalten wurde. Dann kann man Abweichungen und Veränderungen leicht erkennen.“ Rechtsanwalt Hofele rät, das Übergabeprotokoll möglichst einvernehmlich mit dem Vermieter zu erstellen. „Es sollte der objektive Zustand festgehalten werden, ohne

Was genau sind „Schönheitsreparaturen“?

Der häufig in deutschen Mietverträgen verwendete Begriff „Schönheitsreparaturen“ ist eigentlich irreführend. Was damit gemeint ist, ist ausschließlich die Beseitigung von Spuren, die beim normalen Gebrauch einer Wohnung nun mal entstehen. Also Gebrauchsspuren, die jeder mit einfachen Mitteln und ohne handwerkliche Kenntnisse und Fertigkeiten verschwinden lassen kann. Die Instandsetzung von Parkett oder Dielen beispielsweise ist definitiv keine „Schönheitsreparatur“!

Kümmern sollte sich der ausziehende Mieter aber um ...

- das Streichen, Tapezieren oder Kalken von Decken, Wänden und Türen
- das Streichen der Fensterrahmen (nur innen, um die Außenseiten muss sich Vermieter kümmern) und Wohnungstüren, wenn diese aus Holz sind
- das Lackieren von Heizkörpern und Heizungsrohren
- das Verfüllen von Löchern in Wänden mit Spachtelmasse

Schlosseck. Die exklusive Büroadresse.

Neumarkt Dresden: Quartier VII/1



Mit dem „Schlosseck Dresden“ wird das nahezu letzte zu bebauende Quartier am Dresdner Neumarkt durch die Baywobau, errichtet. Mit ihm vollendet sich das gesamte Neumarktareal von der Frauenkirche bis zum Residenzschloß in alter und neuer Schönheit. Es entstehen moderne Wohn-, Büro- und Gewerbeeinheiten in einmaliger Lage vis-à-vis zum Residenzschloß. Insgesamt werden **49 Mietwohnungen** ab dem 1. Obergeschoss errichtet. Individuell zusammenleg-

bare **Büros** die auch als Praxen gestaltet werden können stehen im Caesarschen Hause und im Kurfürstlichen Haus zur Vermietung. Im Erdgeschoss ziehen schicke Läden ein.

Bauseitig werden die Kommunikationsmedien vorbereitet, ebenso Lüftung und Klima. Die Bodenbeläge sind frei wählbar. An die zweigeschossige Tiefgarage sind alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten angeschlossen.

In der Nähe der Frauenkirche, dem Zwinger und der Brühlsche Terrasse fühlen sich die zahlreichen Touristen und gleichermaßen die Dresdner wohl. Nutzen Sie Ihre Chance, sich in der Bestlage Dresdens, in eine der Wohnungen bzw. in eines der Büros/Praxen einzumieten oder einen Laden zu eröffnen. Profitieren Sie von unseren Erfahrungen.

Die Baywobau gehört in Dresden zu den Marktführern beim Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Vermietung von Büros

CAESARSCHES HAUS

- 8 Einheiten, insgesamt ca. 1.150 m²
- auf 4 Etagen je 2 Einheiten (ca. 135 m² und ca. 155 m²)
- zusammenlegbar (ca. 290 m²)

KURFÜRSTLICHES HAUS

- 4 Einheiten, insgesamt ca. 406 m²
- auf 4 Etagen je 1 Einheit (ca. 112 m² bis ca. 171 m²)
- erweiterbar (ca. 171 m²)

KONTAKT Maud Baier . Telefon 0351 87603-30

E-MAIL m.baier@baywobau.de

Baywobau[®]
Dresden

Baywobau Baubetreuung GmbH
Niederlassung Dresden
Julius-Otto-Str. 1 . 01277 Dresden
www.baywobau.de

Individuell, einmalig, dauerhaft schön

Ausdrucksstarke Raumgestaltung für Wohnhäuser, Gewerbeflächen und Industrieräumlichkeiten – **PANDOMO®** bietet endlose Möglichkeiten für architektonisch hochwertige Lösungen für Fußböden, Wände und Decken.



sowie ein blickfangender optischer Eindruck hängen zu einem entscheidenden Teil von der Wahl des geeigneten Fußbodens und der damit kombinierten Wandgestaltung

PANDOMO® hat sich weltweit als Synonym für hochwertige Oberflächen im Objektdesign etabliert. Mit diesem Produktsegment demonstriert die ARDEX GmbH eindrucksvoll ihre Innovationskraft. Wir kombinieren technische Kompetenz mit individuellem Design und Lifestyle.

Frank Sanau,
Leiter Abteilung PANDOMO®

Seit mehr als 20 Jahren ist die **KF Bau Sachsen GmbH** ein kompetenter Partner für alle Leistungen am Bau. Hoch- und Tiefbau, Innenausbau, Fassadensanierung und die komplette schlüsselfertige Erstellung von Bauwerken gehören zum Portfolio des Heidenauer Unternehmens.

Die **KF Bau Sachsen GmbH** ist ein anerkannter Spezialist im Bereich anspruchsvoller Innenausbau als Komplettlösung und für moderne Fußbodensysteme inklusive ästhetischer Lösungen für die Gestaltung

von Wänden und Decken in jeder Art von Innenraum. Mit technisch vielfältigen Systemen wie **PANDOMO®** bietet das Unternehmen seinen Kunden ausgezeichnete Systemlösungen für Oberflächen, die private, gewerbliche aber auch anspruchsvolle industrielle Nutzung ermöglicht.

Ob Wohnraum, Produktionsfläche, Verkaufs- bzw. Ausstellungsraum, Krankenhaus, Schule oder moderne Veranstaltungslocation – lange Lebensdauer, robuste Funktionalität

ab. Natürlich gibt es kein Patentrezept für schöne Räume – jeder Raum bringt andere Voraussetzungen mit. Aber gibt es mannigfaltige Möglichkeiten, ein traumhaft schönes Raumdesign zu erschaffen. Die von der **KF Bau Sachsen GmbH** verwendeten **PANDOMO®** Produktsysteme der ARDEX GmbH bieten in dieser Hinsicht Ideen für unendliche Gestaltungsvarianten: klassisch, edel, modern oder im Mix, ganz individuell. Denn ausdrucksstarke Oberflächen machen aus Räumen ganz besondere Orte.

PANDOMO® bietet beste Qualität bei Material, Technik, Ausführung und Kundenbetreuung. Egal ob bei einem Neubauvorhaben oder einer Sanierung. Die **KF BAU Sachsen GmbH** berät gern zu allen **PANDOMO®**-Systemlösungen.



Ansichten: Ligne Roset am Albertplatz in Dresden



KF BAU SACHSEN GMBH
Geschwister-Scholl-Str. 6a
01809 Heidenau
kontakt@kf-bau.de
T 03529 526295 · F 03529 526296
www.kf-bau.de
www.pandomo.de



Foto: stock.adobe.com/Eisenhans

Wenn „nicht ganz dicht“ einfach nur laut ist

Wenn Lärm als Stress empfunden wird, können Bluthochdruck und Erkrankungen des Herz-Kreislaufsystems die Folge sein. Das eigene Haus lässt sich dagegen schützen – mit Schallschutzfenstern.

NEUBAU



WOHNEN MIT SERVICE
DRESDEN-NEUSTADT

Schöne Apartments frei

Barrierefreie 2-Zi.-Whgn. auf 51 - 63 m² |
EA-B 46,1kWh/(m²a) (A), Bj. 2018,
Fernwärme | Warmmiete: 765 - 995 Euro |
Einbauküche | Terrasse/Balkon |
Abstellraum | Veranstaltungsangebot

Königsbrücker Straße 117, 117b-d | 01099 Dresden
Telefon 03 51 / 50 06 69 36 | dresden.ks-gruppe.de

Lärm ist lästig und man entkommt ihm selbst in der eigenen Wohnung kaum. Straßen- und Flugverkehr, vorbeifahrende Züge – vor allem in Städten leiden viele Menschen unter ständigem Krach, den ihre üblichen Fenstern nicht draußen halten.

Wer solchen Lärm als Stress empfindet, kann auf Dauer gesundheitliche Probleme bekommen: Bluthochdruck und Erkrankungen des Herz-Kreislaufsystems sind mögliche Folgen. Die Lösung in manchen Fällen: Schallschutzfenster.

Was können die Schallschutzfenster?

Schallschutzfenster halten den größten Lärm draußen – vorausgesetzt, es sind die richtigen und sie werden fachgerecht montiert. „In Wohngebieten sind Schallschutzfenster sogar gesetzlich vorgeschrieben, wenn der Umgebungslärm bestimmte Grenzen überschreitet“, erklärt Marc Ellinger vom Verband Privater Bauherren.

Gegenüber normalen Fenstern haben Schallschutzfenster eine stärkere Verglasung mit asymmetrischem Aufbau und im Glas integrierten Schallschutzfolien. Auch Rahmen und Dichtungen werden extra isoliert.

„In Wohngebieten sind Schallschutzfenster sogar gesetzlich vorgeschrieben, wenn der Umgebungslärm bestimmte Grenzen überschreitet.“

Es gibt diese Fenster mit verschiedenen hohen Schallschutzwerten: Normale Fenster mit Isolierglas begrenzen Geräusche von außen um etwa 32 Dezibel. Einfache Schallschutzfenster schaffen Werte von 40 bis 42 Dezibel, sogenannte Verbundfester bis 50 Dezibel und Kastenfenster 55 Dezibel, zählt Jürgen Benitz-Wildenburg vom ift Rosenheim, einem Prüfinstitut für Fenstertechnik auf. ➤



Foto: stock.adobe.com/kekyayaynen

Welches Fenster benötige ich wirklich?

„Werden zum Beispiel draußen 80 Dezibel gemessen, innen sollen aber leise 30 Dezibel erreicht werden, braucht man Fenster mit einem Schallschutzwert von 50 Dezibel“, erklärt Benitz-Wildenburg. Bei einem niedrigen Außenschalldruckpegel von beispielsweise 60 Dezibel würde schon die normale Isolierverglasung für ein leises Innengeräusch ausreichen. Schallschutzfenster wären in diesem Fall also nicht erforderlich.

Kann ich die Fensterwahl selbst analysieren?

Die Messung des Außenschalls sollte der Handwerker möglichst exakt durchführen, damit der Schalldämmwert passt. Es selbst mit unprofessionellen Hilfsmitteln zu machen, ist wenig sinnvoll. „Mit dem Handy vor die Tür zu gehen und den Lärm aufzunehmen, bringt nicht viel. Das ergibt Abweichungen von mindestens fünf bis zehn Dezibel“, sagt Benitz-Wildenburg.

Das klingt nach wenig, ist es aber nicht: Durch Fenster, die mit zehn Dezibel zu wenig gedämmt wurden, höre man den Lärm mit mindestens doppelter Lautstärke als bei exakter Auslegung, so der Experte. Umgekehrt macht es keinen Sinn, sicherheitshalber 20 Dezibel mehr als notwendig zu kaufen. „Das ist eher unangenehm, weil es zu stark isoliert. Man kommt sich dann vor wie in einem Schallschutzraum.“

Aber man kann sich vorab informieren: Städte und Gemeinden, auch die Deutschen Bahn haben sogenannte Lärmkarten erstellt, in denen man sich über die Situation in seinem Wohnumfeld informieren kann.

Ich habe solche Fenster, und sie bringen wenig. Warum?

Das Fenster selbst ist nicht die einzige Komponente, die beim Lärmschutz eine Rolle spielt. „Für den Schallschutz muss man die gesamte Wand mit dem Fenster und allen Fugen betrachten. Der Schallschutz kann in der Summe immer nur so gut sein, wie das schwächste Glied der zusammengesetzten Bauteile“, erklärt Frank Koos vom Verband Fenster + Fassade.

In der Regel haben Hauswände bessere Schallschutzwerte als normale Fenster. „Wo das aber nicht der Fall ist, dringt der Lärm auch durch die Hauswände hinein“, erklärt Bauherren-Berater Ellinger. „Das kann man mit einem Zelt vergleichen, das ein Folienfenster hat. Würde dieses durch ein Schallschutzfenster ersetzt, würde das volle Außengeräusch trotzdem durch die Zeltwand hineindringen.“

Aber auch winzige Öffnungen oder Undichtigkeiten etwa beim Rollladen können Schall durchlassen. „Vor allem die Ausführung der Anschlussfugen ist maßgeblich für die Schalldämmung des gesamten Bauteils“, so Experte

Koos. Diese müssen innen und außen umlaufend abgedichtet und mit Dämmstoff verfüllt werden.

Zudem empfiehlt es sich, den Rollladenkasten zu dämmen. „Das wird in vielen Fällen nicht gemacht, und die Bewohner wundern sich dann, dass der Lärm kaum nachlässt“, beobachtet Bauherrenberater Ellinger.

„Ein geöffnetes oder auch nur angekipptes Schallschutzfenster bietet keinerlei Schalldämmung mehr.“

Was ist, wenn ich gern bei offenem Fenster schlafe?

Schallschutzfenster werden den Experten zufolge von den meisten Menschen angeschafft, damit sie nachts ruhig schlafen können – aber Ruhe herrscht nur, wenn die Fenster geschlossen sind. „Ein geöffnetes oder auch nur angekipptes Schallschutzfenster bietet keinerlei Schalldämmung mehr“, sagt Ellinger. Die Fachleute sprechen hier von einem Schlüssellocheffekt. Aber es gibt eine Lösung: „Ein Schalldämmlüfter unter oder neben dem Fenster kann hier Abhilfe schaffen“, sagt Benitz-Wildenburg. „Er bringt frische Luft ins Zimmer, lässt den Schall aber draußen.“ (dpa-tmn)

ARCHITEKTEN / BAUZEICHNER GESUCHT! (w/m/d)

für die Bereiche Entwurfs-, Bauantrags- und Werkplanung in Vollzeit



IHRE AUFGABEN

- Sie sind verantwortlich für die Entwurfs-, Bauantrags- sowie Werkplanung von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Sie begleiten die Kern-Haus-Bauherren ganzheitlich bei der Hausplanung ihrer individuellen Traumhäuser.

IHR PERSÖNLICHES UND FACHLICHES PROFIL

- Sie verfügen über ein abgeschlossenes Studium der Architektur oder über eine abgeschlossene Ausbildung zum Bauzeichner, Bautechniker oder eine vergleichbare Qualifikation.
- Sie bringen idealerweise bereits relevante Berufserfahrung aus dem Ein- und Zweifamilienhausbau mit.
- Sie sind sicher im Umgang mit den gängigen MS-Office Programmen und Planungsprogrammen (VI200 von Vorteil).
- Sie haben Erfahrung in der Beratung und Führung von Kunden
- Sie sind präsentationssicher im Kundengespräch.
- Sie zählen ein hohes technisches Verständnis, Kommunikationsfreude und selbstständige Arbeitsweise zu Ihren Stärken.

KERN-HAUS BIETET

- Eine verantwortungsvolle und abwechslungsreiche Aufgabe in unbefristeter Anstellung.
- Einen modern ausgestatteten Arbeitsplatz in der Kern-Haus-Niederlassung in Moritzburg bei Dresden.
- Ein eingespieltes und hoch motiviertes Team.
- Regelmäßige Schulungen und Weiterbildungsmöglichkeiten.
- Flexible Arbeitszeiten.
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten für unsere Mitarbeiter.

Wenn Sie diese berufliche Herausforderung mit interessanten Perspektiven reizt, dann möchte Kern-Haus Sie gerne kennenlernen und freut sich über Ihre Bewerbung unter Nennung Ihres nächstmöglichen Eintrittstermins und Ihrer Gehaltsvorstellung.

Sie sind ein Planungs- und Architekturbüro und haben Interesse an einer langfristigen Zusammenarbeit mit Kern-Haus im Bereich Entwurfs-, Bauantrags- und Werkplanung? Dann freuen wir uns eben so auf Ihre Rückmeldung!

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen über das Kontaktformular www.durchstarten-mit-kern-haus.de/kontakt. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Laura Welling unter personal@kern-haus.de gerne zur Verfügung.

www.kern-haus.de

INDIVIDUELL BAUEN, GANZ ENTSPANNT!





Der Qualitätsfaktor Mensch



„Das Ihnen als Die Eigenheim-Fabrik GmbH bekannte Unternehmen heißt ab dem 11.05.2020 zukünftig HauswerQ GmbH.“ So steht es auf der Website des Unternehmens, dessen Was und Wie an dieser Stelle etwas näher beleuchtet werden soll. Nur alter Wein in neuen Schläuchen? Mitnichten, denn der Namens-

wechsel war Teil eines folgerichtigen Schritts hin zur Neuordnung eines Unternehmens, in dem vergleichsweise wenige Menschen eine große Bandbreite von Planungs-, Bau-, Immobilien- und Handwerksleistungen erbringen.

Diesem großen Portfolio sollte mit einer klareren Darstellung nach außen Rechnung getragen werden. Und eben deshalb heißt die Eigenheim-Fabrik heute HauswerQ – und ist gleichzeitig Teil einer frisch aus der Taufe gehobenen Firmengruppe, unter deren Dach auch die Unternehmen HeizwerQ, PlanwerQ und ImmowerQ zu finden sind. SaxowerQ heißt die Firmemutter, und sie und ihre vier Töchter haben ihren Sitz im schönen historischen Ortskern von Weinböhla.

Nur einen Steinwurf vom Zentralgasthof entfernt findet man das neue Firmenhauptquartier, dessen Ausmaße so gar nicht nach großer Firmengruppe aussehen. Der Grund: SaxowerQ ist ein Unternehmen, dessen Motor aus nur zwei Personen besteht: Jessica Gesche und René Jäger. Im Weinböhlaer Büro arbeitet zusätzlich noch die Bauingenieurin Lisa Pfaff – mehr Kernmann-

schaft braucht es nicht bei SaxowerQ. Im Grunde sind die beiden Frauen diejenigen, die die Firmen HauswerQ (Bau von Eigenheimen), PlanwerQ (individuelles Planen privater Bauvorhaben) und ImmowerQ (klassisches Maklergeschäft) am Laufen halten. Ja, das geht. Die Voraussetzungen: Berufserfahrung, breites Branchenwissen, gute Organisation und ein Netzwerk vertrauenswürdiger Partner in den Baugewerken.

Lust am Detail, Lust an der Herausforderung

Der wichtigste Faktor aber heißt Selbstbeschränkung. „Wir haben uns selbst ein jährliches Limit von Häusern gesetzt“, sagt Jessica Gesche, „nur so können wir dem Anspruch an unsere Arbeit gerecht werden. Das ‚Q‘ in unseren Firmennamen steht für ‚Qualität‘, und wenn man so wie wir so viele Leistungen für ein Eigenheim erbringt, dann ist weniger definitiv mehr.“ Tatsächlich kann der zukünftige Eigenheimbesitzer bei SaxowerQ sämtliche Schritte beauftragen, von der Suche eines Grundstücks über das komplette „Erdenken“ des Hauses und die Bauausführung bis hin zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie. „Nicht selbstverständlich ist, dass wir hier auch alles das machen können, was ein Architekt kann. Aus 14 Jahren Hausbauplanung steht uns ein großer Fundus von Gebäudetypen zur Verfügung, die an nahezu alle Bedürfnisse der Bauherren angepasst werden können“, sagt Jessica Gesche. „Was uns meiner Meinung auch besonders macht, ist die Lust am ungewöhnlichen Detaillösungen und an besonderen Herausforderungen wie zum Bei-

Saxo ... wer?
SaxowerQ!
Zwei Menschen,
vier Firmen,
ein klarer Fokus
auf klugen
Lösungen
zum guten Preis.

spiel dem Bebauen schwieriger Grundstücke. Aber auch der, der ein solides Standardhaus auf einem Standardgrundstück sucht, wird bei uns ein Eigenheim mit bestmöglichem Preis-Leistungs-Verhältnis bekommen“, so die Geschäftsführerin.

René Jägers Metier ist das Teilunternehmen HeizwerQ, das sich den Arbeitsgebieten Heizungsbau, Lüftung, Sanitär, Klima und Wartung widmet. HeizwerQ ist aus einem Verbund zweier alteingesessener Familienunternehmen aus Coswig beziehungsweise Weinböhla hervorgegangen. Diese Verwurzelung in der Region zeigt sich auch in der Tatsache, dass die HeizwerQ-Handwerker fast ausschließlich im näheren Umkreis arbeiten. „Die Arbeit ist so nah, und es gibt derzeit genug davon“ sagt Jäger, –Außerdem möchte ich, dass unsere Fachleute ihre Zeit mit ihrem Handwerk verbringen, und nicht auf der Autobahn.“

Handwerker, die man kennt und denen man vertraut

Die HeizwerQ-Mannschaft besteht derzeit aus acht Angestellten zwischen Mitte zwanzig und Anfang sechzig. Viele der Handwerker kennt René Jäger seit vielen Jahren. Und es ist ihm sichtlich wichtig, dass er seine Aufträge eben nicht mit Subunternehmern abwickelt, sondern mit einem festen Stamm von Angestellten, die er kennt und denen er vertraut. „Wir möchten kein Unternehmen sein, bei denen die im Büro vergessen haben, wer draußen täglich die Arbeit macht“, sagt René Jäger, „Auch deshalb sind wir immer an einer langfristigen Bindung der Handwerker interessiert.“ Und er fügt hinzu: „Wir wollen HeizwerQ zukünftig noch besser aufstellen und freuen uns deshalb über alle Anfragen von Fachleuten aus dem Sanitär- und Heizungsbereich.“ Interessante Aufgaben gibt es dem Geschäftsführer zufolge genug – die Technik in den von ihm koordinierten Gewerken entwickle sich aktuell rasant, das Qualitätsbewusstsein der Kunden steige stetig und auch die vielfältigen staatlichen Fördermöglichkeiten für umweltgerechte Heiz- und Klimatechnik sowie für altersgerechte Umbauten sorgen dafür, dass die Herausforderungen nicht weniger werden.

Und wie haben Jessica Gesche und René Jäger den Weg ins Baugewerbe und ins Handwerk gefunden? Als Quereinsteiger. Die heutige SaxowerQ-Geschäftsführerin arbeitete vor 15 Jahren als kaufmännische Angestellte einer Hausbaufirma – und begann in ihrem Babyjahr, sich mit Bauen und Architektur zu beschäftigen. „Im Grunde hatte ich mich damals etwas gelangweilt und wollte einfach mal wissen, was genau ich da eigentliche in meiner Firma ‚verwalte‘. Eins kam zum anderen, und schließlich habe ich mit der Eigenheim-Fabrik selbstständig gemacht.



Beim Planen und Bauen sind René Jäger und Jessica Gesche ganz in ihrem Element.

„Wir wollen einfach beide, dass es gut wird“

René Jäger ist erst seit mehreren Jahren im Heizungs- und Sanitärergewerbe tätig. Nach dem Ende seiner Ausbildung arbeitete er zunächst als Flugzeugmechaniker bei den Elbe Flugzeugwerken in Dresden und bei Airbus in Hamburg. Danach war er in der Messtechnik-Firma seines Vaters tätig, und landet schließlich beim Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer. Hier war er jahrelang in leitender Position tätig. „Ich hatte aber immer einen Hang zur Selbstständigkeit“, sagt Jäger, „und schließlich habe ich eine der beiden Firmen übernommen, die heute zu HeizwerQ verschmolzen sind.“ Dann suchte Jessica Gesche eine Heizungsfirma, über diesen Kontakt lernte man sich näher kennen – der Rest ist Geschichte, wie es so schön heißt.

Dass das gemeinsame Arbeiten so gut funktioniert, liegt nicht nur daran, dass es menschlich gut passt. „Wir beide gehen gern ins Detail“, findet Jessica Gesche, „gleichzeitig gehen wir mit immer mit einer gewissen Handwerkerlehre ans Werk. Wir wollen einfach beide, dass es gut wird und dass unsere Kunden die bestmögliche Lösung bekommen.“ Aber genauso wichtig wie die Zufriedenheit der Kunden ist für René Jäger und Jes-

sica Gesche, dass bei den (aktuell) elf Frauen und Männern bei SaxowerQ ein Wir-Gefühl herrscht. „Wir möchten, auch wenn das vielleicht etwas pathetisch klingt, dass sich jeder hier als Teil einer Familie fühlt“, so Jessica Gesche. „Ein Haus kann nicht von einem Roboter zusammengesetzt werden. Es ist der Mensch, der die Arbeit leistet. Und dem sollte man Respekt entgegenbringen.“ (sz-immo)

„Bauen heißt, Entspannung neu zu interpretieren sowie die Kunst zum Mut und zur Inspiration.“

SAXOWERQ
GRUPPE

SaxowerQ GmbH
Hauptstraße 9a, 01689 Weinböhla
Telefon: 035243 474 060
Mobil: 0176 300 333 90
Fax: 035243 474 050
E-Mail: info@hauswerq.de
Internet: www.hauswerq.de



Wohnen auf halbem Weg zwischen City und Natur

Im Südwesten Dresdens entsteht in bester Lage ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen.

Löbtau ist ein Dresdner Stadtteil mit hoher Wohnqualität. Auf beiden Seiten der Kesselsdorfer Straße findet man eine große Zahl von Gründerzeithäusern, die dem Viertel eine gediegene Atmosphäre verleihen. Eine hohe Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und mehrere Kindertagesstätten und Schulen machen Löbtau besonders für Familien attraktiv. Trotz des gemütlichen Kiezcharakters wohnt man hier nur wenige Autominuten von Dresdens Zentrum entfernt, und in der anderen Richtung ist man schnell im Grünen. Ein weiterer Standortvorteil: Sowohl die A4 als auch die A17 sind von Löbtau aus sehr schnell zu erreichen.

In den letzten drei Jahrzehnten wurde die Löbtauer Altbausubstanz an ihrer Peripherie durch zahlreiche neue Wohn- und Geschäftshäuser ergänzt. Jetzt wird auch an der Gröbelstraße wieder gebaut – Bauherr ist die Phönix Immobilien und Bauträger GmbH aus Dresden. Auf dem 1750 Quadratmeter großen Grundstück mit der Hausnummer 5/7 entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten. „Es gehört zu unseren Geschäftsprinzipien, ausschließlich in besonders attraktiven Wohnlagen zu bauen“, sagt Geschäftsführerin Christiane Regber. „Nur dann können wir die individuellen Ansprüche unserer Kunden an ein familiengerechtes Wohnumfeld und an bestmögliche Infrastruktur erfüllen.“

Käufer und Bauträger planen gemeinsam

Die großzügig gestalteten Wohnungen haben Größen von 83 bis 124 Quadratmetern.

„Wir haben das Objekt für Eigennutzer konzipiert, es richtet sich ausdrücklich an Familien. Wir als kleinerer Bauträger sind ausdrücklich daran interessiert, die Wohnungen gemeinsam mit unseren Kunden zu planen“, sagt Geschäftsführerin Christiane Regber. „Oberstes Ziel ist für uns ist die Fertigstellung der Wohnung nach den Vorstellungen der Erwerber. Dazu gehört auch, dass die von uns vorgesehene Ausstattung der Wohnung vom jeweiligen Käufer abgeändert werden kann.“

Nach eigenem Geschmack modifiziert werden können im Phönix-Haus unter anderem die gesamte Badausstattung inklusive Fliesen, die Innentüren, die Fußböden und sämtliche vom Malerbetrieb verwendete Materialien. Auch die Wohnungsgrundrisse sind Vorschläge unsererseits zu verstehen – im Rahmen der baulichen Möglichkeiten können auch diese an die jeweiligen Wünsche der Käufer angepasst werden.

Erwerber, die handwerklich begabt sind und die ihr Budget schonen möchten, haben in Absprache mit dem Bauträger jederzeit die Möglichkeit, Eigenleistungen in Form von Fliesen-, Fußboden- und Malerarbeiten zu erbringen. Für welche Option man sich auch entscheidet: Die Phönix GmbH garantiert allen Erwerbern eine individuelle Betreuung und Begleitung während der gesamten Bauphase.

Unverbaubarer Weitblick bis zur Frauenkirche

Jede der 15 Wohnungen verfügt über zwei Balkone beziehungsweise Terrassenflächen mit Gartenzugang, die drei Wohneinheiten im

Dachgeschoss glänzen zusätzlich mit jeweils einer Dachterrasse mit unverbaubarem Weitblick bis in die historische Dresdner Innenstadt. Dieser resultiert aus einem nach Osten vorhandenen Höhenunterschied zur Lübeckcker Straße.

Alle Wohnungen besitzen eine separate Luftsteuerung und einen Kaminanschluss. Fahrstühle sind ebenso eine Selbstverständlichkeit wie Kellerabteile für alle Eigentümerparteien. Die Grundstückgröße erlaubt es, auf eine Tiefgarage zu verzichten. Alle PKW-Stellplätze sind Freistellplätze, die auf dem östlichen Bereich des Grundstückes angeordnet sein werden. Großes Öko-Plus: Der bereits vorhandene Baumbestand wird nach Fertigstellung des Hauses in die spätere Außengestaltung des Flurstücks integriert und durch Neupflanzungen erweitert. (sz-immo)

Weitere Informationen zum Objekt
Gröbelstraße 5/7 auf
www.phoenix-bautraeger.de

PHÖNIX
Immobilien und Bauträger



GmbH

Phönix Immobilien und Bauträger GmbH
Gottfried Keller Str. 77
01157 Dresden
Telefon: 0351 42 44 50 10
Telefax: 0351 43 87 66 20
E-Mail: phoenix-immobilien@t-online.de



Rundum gut aufgehoben im grünen Dresdner Südosten

In Striesen entsteht Wohneigentum für alle, die es citynah und trotzdem ruhig mögen.

Wer beabsichtigt, in Dresden eine Eigentumswohnung zu erwerben, der sollte sein Augenmerk baldigst auf die Zinnwalder Straße lenken. Hier, an der Grenze von Striesen zu Tolkewitz, startet in Kürze der Bau einer neuen Wohnanlage.

Insgesamt 27 Wohnungen in zwei Häusern sind geplant, errichtet auf einer Grundstücksfläche von reichlich 1.800 Quadratmetern. Um sowohl Familien als auch Singles die Chance auf das hochwertige Wohneigentum im Objekt zu geben, werden Wohneinheiten in Größen zwischen 33 und 109 Quadratmetern Fläche angeboten. Die Wohnungen sind sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger konzipiert.

Toplage zwischen Elbe und Großem Garten

Striesen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen von Dresden. Seit jeher ist der Stadtteil im Südosten der Landeshauptstadt beliebt bei all denjenigen, die es etwas ruhiger, grüner und bürgerlicher mögen. Die Infrastruktur vor Ort ist beispielhaft: Eine hervorragende

Anbindung an mehrere Straßenbahn- und Buslinien der Dresdner Verkehrsbetriebe findet man genau so wie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Viele Schulen – wie zum Beispiel das Kreuzgymnasium oder die Bildungseinrichtungen des neuen Schulcampus Tolkewitz – liegen ganz in der Nähe, ergänzt von zahlreichen Kindertagesstätten. Von den neuen Häusern an der Zinnwalder Straße fährt man mit dem Fahrrad in nur zehn Minuten zum Großen Garten, bis zur Elbe sind es von hier aus zu Fuß keine zwanzig Minuten.

Alle 27 Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse, von denen aus man den Blick auf das grüne Areal genießen kann. Die Rollläden in den Wohnungen im Erdgeschoss werden mit einer Hochschiebesicherung versehen sein. Samtliche Wohn- und Aufenthaltsräume werden mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Und: Viele Ausstattungsmerkmale der Wohnungen wie zum Beispiel Badfliesen oder Fußbodenbeläge können von den Eigentümern in Absprache mit dem Bauträger individuell verändert werden.

Komfort für Auto- und Fahrradfahrer

Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, auch ein Trockenraum und eine separate Fläche zum sicheren Abstellen von Fahrrädern werden in der Wohnanlage vorhanden sein.

Ein Aufzug reicht bis in das Untergeschoss und lässt die Bewohner das Kellergeschoss und die Tiefgaragenebene bequem und schnell erreichen. In der Tiefgarage des Gebäudekomplexes werden 28 Stellplätze für Pkw entstehen.

Die zwei neuen Mehrfamilienhäuser an der Zinnwalder Straße werden als KfW-Effizienzhäuser errichtet. Mit diesem Effizienzhaus-Standard erfüllen die Gebäude sämtliche seit 2016 in ganz Deutschland geltenden verschärften energetischen Anforderungen an Neubauten.

Die Wohnanlage „Zinnwalder Straße 21“ ist ein Projekt der TreuBau Dresden Aktiengesellschaft. Die Unternehmensgruppe hat in ihrer über vierzigjährigen Geschichte mehr als 250 Objekte mit über 3.500 Wohneinheiten realisiert. Allein in Dresden hat die TreuBau AG über 1.000 Wohnungen und Reihenhäuser gebaut. (sz-immo)

Informationen zum Projekt und Exposé-Download auf www.treubau-dresden.de

TREUBAU DRESDEN
AKTIENGESELLSCHAFT

TreuBau Dresden AG
Dornblüthstraße 13 · 01277 Dresden
Telefon: 0351 47 39 50
Telefax: 0351 47 39 598
E-Mail: info@treubau-dresden.de



Sommerliche Unwetter mit Starkregen stellen Hauseigentümer vor große Herausforderungen.

Foto: stock.adobe.com/pzAxe

Wenn der Himmel alle Schleusen öffnet

Wer neu baut, kann frei gestalten und sein Haus so besser vor künftigen Problemen schützen. Vor allem Starkregenereignisse sollte man zunehmend im Blick haben - auch als Eigentümer oder Käufer eines Bestandsgebäudes.

Der Sommer hat auch seine schlechte Seiten: Gewitter mit Starkregen setzen ganze Ortschaften unter Wasser. Man kennt die dramatischen Bilder mit vollgelaufenen Kellern und entsetzten Bewohnern, die ihr Hab und Gut nicht in Sicherheit bringen konnten. Sie kommen inzwischen auch aus Regionen, die in der Vergangenheit von solchen Wetterkapriolen verschont wurden. Während man in Hochwassergebieten an Rhein und Donau seit Jahrhunderten mit häufigen Überschwemmungen lebt, werden Hausbesitzer in anderen, bisher ruhigen Landstrichen von plötzlichen Fluten überrascht. Aber: Damit muss man sich arrangieren.

Immer das ganze Haus im Blick haben

„Diese Wetterphänomene sind eine Folge des Klimawandels, die uns wohl über längere Zeit begleiten“, sagt Prof. Norbert Gebbeken, Präsident der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. „Bauherren und Hausbesitzer sind gut beraten, Know-how aus den klassischen Hochwassergebieten zu übernehmen und ihr Haus so gut wie möglich wasserfest zu machen.“ Das verlangen mitunter auch die Versicherungen, die solche Schäden absichern. Wichtig: Man muss dabei das ganze Haus im Blick haben, also nicht nur Keller und Erdgeschoss – sondern auch das Dach.

Hochwassersensibles Bauen umfasst zum Beispiel den Einsatz einer so genannten weißen Wanne, die das Haus gegen eindringendes Grundwasser oder Abwasser schützt. Die Wanne umschließt den Keller im Erdreich und wird aus Stahlbeton mit einem extra hohen Widerstand gegen eindringendes Wasser hergestellt. „Weiße Wanne“ nennt man die Bauweise, weil auf eine zusätzliche Abdichtung mit einer (schwarzen) Bitumenschicht verzichtet werden kann.

Im Neubau ist es auch ohne großen zusätzlichen Aufwand möglich, das Erdgeschoß von vornherein zwei bis drei Stufen höher einzuplanen. Durch diese einfache Maßnahme ist das Gebäude schon gut geschützt, denn oft dringt das Wasser durch ebenerdige Haus- oder Terrassentüren ein.

Rückhaltebecken einplanen

„Auch das Umfeld des neuen Hauses kann in die Planung einbezogen werden, damit das Hochwasser idealerweise erst gar keine Welle bilden kann, die sich dann ins Haus ergießt“, sagt Prof. Gebbeken. „Das geht zum Beispiel mit Rückhaltebecken in der Nähe und mit dem Bau von Straßen, die in der Mitte eine Delle haben, durch die das Wasser abfließt, so dass sich keine Bugwelle bilden kann.“



Wenn das Wasser hier so hoch steht, dann steht es bestimmt auch in einem Keller.

Foto: stock.adobe.com/
Animaflora PicsStock

Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich im Neubau von vornherein rückstausicher anlegen. „Es gibt verschiedene Rohrsysteme und Einbauten, die schon im Rohbau installiert werden können, um einen sicheren Rückstauschutz zu gewährleisten“, erläutert Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima.

Bei der Planung der Entwässerung wird die gesamte Geometrie des Hauses betrachtet. Welche Entwässerungsbereiche sind notwendig? Im eigenen Haushalt? Und vielleicht zusätzlich in einer Einliegerwohnung, die unter der Rückstauenebene liegt? „Am Ende wird das Abwasser aus allen Bereichen in eine gemeinsame Sammelleitung geführt und dem Kanal beziehungsweise der öffentlichen Kanalisation zugeführt.“

Keller muss im Notfall schnell geräumt sein

Kellerfenster sollten von vornherein druckdicht sein oder abgemauert werden. Aber selbst mit dieser Absicherung gilt: „Besteht die Gefahr, dass Wasser eindringt, eignet sich das

Untergeschoss nicht als Wohn- oder Arbeitsraum“, sagt Prof. Gebbeken. „Man muss immer bedenken, dass der Keller im Ernstfall schnell ausgeräumt werden kann. Besser als eine Hausbar mit Holzvertäfelung ist ein Funktionsraum mit Industriefußboden und wasserfestem Anstrich.“

In den Hochwassergebieten haben Hauseigentümer oft Halterungen für mobile Barrieren vor Fenstern und Türen. „Das ist auch bei Starkregen und Überflutung eine gute Mög-

lichkeit, das Wasser abzuhalten“, erklärt Gebbeken. Sein Tipp: „Man sollte in ruhigen Zeiten überlegen, wo solche Barrieren nützlich sein könnten und sie gleich bereitlegen.“

Wasser aus Kanalisation ist größtes Problem

Bei Neubauten wie bei bestehenden Häusern sollte man vor allem eins bedenken. In vielen Fällen gelangt das Wasser nicht direkt, sondern als Rückstau aus dem Kanalnetz ins Haus. „Das Wasser sucht sich nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren immer den tiefsten Punkt, zum Beispiel den ungesicherten Bodenablauf im Keller, den Waschmaschinenanschluss oder die Toilette im Erdgeschoss“, erklärt Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. Das Wasser drückt sich dadurch hoch und hinein ins Haus.

Liegt dieser tiefste Punkt unter dem Straßenniveau, muss der Hausbesitzer die Entwässerungsanlage extra gegen Rückstau sichern – mit sogenannten Rückstauklappen. Je nach Gebäude weiter auf Seite 24 ➤



Foto: www.istockphoto.com/helovi

Ein Partner von



20 Jahre
So will ich leben.

Ein Zuhause – für die Zukunft gebaut.

Wir sind die **Spezialisten**
für individuellen Massivhausbau!

natürlich massiv

- ✓ Maßgeschneiderte und individuelle Architektur für ein vollkommenes Lebensgefühl.
- ✓ Massiv, ökologisch und modern für mehr Lebensstil.





Besuchen Sie uns: Auf über 200 m² mit umfangreicher Bemusterungsausstellung!

BauinformationsZentrum · Sven Paulisch · Bremer Straße 65 · 01067 Dresden · www.sp.elbe-haus.de · Tel.: 0351 / 42 45 055 · Email: dresden@elbe-haus.de

Was ist eigentlich Starkregen?

Von Starkregen spricht man, wenn innerhalb relativ kurzer Zeiträume relativ viel Wasser vom Himmel fällt. Der Deutsche Wetterdienst warnt immer dann vor Starkregen, wenn abzusehen ist, dass bei einem Niederschlagsereignis folgende Schwellenwerte überschritten werden:

- bei Regenmengen von 15 bis 25 Litern pro Quadratmeter in einer Stunde oder von 20 bis 35 Litern pro Quadratmeter in sechs Stunden ergeht eine so genannte markante Wetterwarnung
- bei Regenmengen von über 25 Litern pro Quadratmeter in einer Stunde oder von über 35 Litern pro Quadratmeter in sechs Stunden ergeht eine Unwetterwarnung

Dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) zufolge, der seit Beginn der flächendeckenden Wetterradarmessung 2001 alle Starkregenereignisse erfasst, ist der Juli der Monat, in dem es am häufigsten zu Starkregen kommt. Zwischen 2001 und 2017 registrierte der Verband in Deutschland insgesamt 253 Regenereignisse, die so intensiv statistisch nur alle zehn Jahre oder noch seltener auftreten. 68 davon fanden im Juli statt – das ist etwas mehr als ein Viertel. Mit großem Abstand folgen der August (48 Ereignisse) und der Juli (45 Ereignisse). Am geringsten ist die Wahrscheinlichkeit für außergewöhnlich hohe Niederschlagsmengen in unseren Breiten im März (1 Ereignis) sowie im Dezember, Januar und Februar (jeweils 5 Ereignisse).

Jede Art von Niederschlag – und damit auch Starkregen – entsteht, wenn sich feuchte Luft über warmem Land erwärmt, dann aufsteigt und in höheren Schichten der Erdatmosphäre abkühlt. Die Feuchtigkeit in der Luft kondensiert, die Wassertropfen werden immer größer und fallen schließlich zurück zur Erde. Naturgemäß passiert das in Mitteleuropa in den Sommermonaten besonders häufig. Je intensiver dieses Aufsteigen und Abkühlen stattfindet, desto heftiger kann der Regen uns treffen.

Die Zeit des Jahres, in der starker Regen aus sich schnell aufbauenden Wolken fällt, nennt der Meteorologe „konvektive Saison“. Hierzulande dauert sie von Mai bis September. In den letzten Jahren aber sorgte der Klimawandel dafür, dass die Saison immer beginnt. Im Jahr 2018 beispielsweise gab es die ersten unwetterartigen Gewitter schon im April.



Nach starkem Regen sollte man sein Dach auf Beschädigungen untersuchen.

Foto: stock.adobe.com/n3d-artphoto.com

geometrie ist auch eine Abwasserhebeanlage sinnvoll. Sie leitet das Abwasser rückstausicher ab oder pumpt es auf ein höheres Niveau, wo es in die Sammelleitung abfließen kann. „Das ist Standard bei den Entwässerungssystemen“, sagt Braun. „Hausbesitzer sind verpflichtet, sich gegen rückstauendes Wasser aus dem Kanalnetz abzusichern, auch in Gebieten, wo es bislang keine Starkregen gab.“ Haben sie das bisher nicht getan, müssen sie nachrüsten. Die meisten Gebäudeversicherungen machen hier sehr klare Vorgaben und haben starke Ausschlusskriterien.

Schäden am Dach – oft lange unbemerkt

Nicht nur Fluten sind ein Problem bei starken Gewittern. „Bei Starkwindereignissen können Dachabdichtungen, Dachdeckungen sowie Aufbauten beschädigt werden und Niederschlagswasser in die Dachkonstruktion eindringen“, erklärt Philip Witte vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Nicht immer werden solche Beschädigungen von den Hauseigentümern gleich erkannt, so dass unbemerkt über einen längeren Zeitraum Regen eindringt. Das bietet Schimmelpilzen und im Extremfall holzerstörenden Pilzen optimale Wachstumsbedingungen.

Die Dächer bei Neubauten werden heute anders ausgeführt als früher. „In der Planung, insbesondere für die Windsogsicherung, sind die aktuellen Regelwerke zu berücksichtigen, die an den Klimawandel angepasst wurden“, sagt Philip Witte vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks. „Konkret bedeutet dies, dass heute zum Beispiel mehr Befestigungselemente erforderlich sind als noch vor 15 bis 20 Jahren.“

Obacht bei Flachdächern und Balkonen

Nach starkem Regen ist die Entwässerung der Dachfläche, insbesondere bei Flachdächern, sehr wichtig, um Schäden zu vermeiden. „Bei einer Verstopfung der Dachabläufe und der Notentwässerung, zum Beispiel durch Laub, kann im Extremfall das Wasser auf der Dachfläche so weit ansteigen, dass Anschlusshöhen nicht mehr ausreichen und das Wasser unkontrolliert abfließt“, erklärt Witte. Sein Tipp: Da viele bestehende Gebäude mit Flachdächern oder Dachterrassen keine Notentwässerungen haben, sollten diese im Zuge einer Gebäudesanierung nachgerüstet werden. Auch Balkone muss man im Blick haben. „Sie können nur eine bestimmte Höchstlast tragen“, sagt Braun. „Steht zu viel Wasser drauf, weil große Gefäße oder ein Kinderplanschbecken volllaufen, können sie bei starkem Niederschlag sogar abbrechen.“ Hier muss man also die statischen Grundvoraussetzungen beachten. (dpa-tmn)

Dachrinnen sollten regelmäßig gesäubert werden. Foto: stock.adobe.com/Alena



Kugelgrill vs. Grillstation: Wann lohnt sich welches Grillmodell?

Mobil und kompakt oder lieber richtig viel Grillfläche – so finden Sie heraus, welcher Grill am besten zu Ihren Bedürfnissen passt.



Holzkohle-Kugelgrill Kensington 570 C von Outdoorchef

Grillen bedeutet für Sie mehr als eingelegte Nackensteaks und ein paar Würstchen auf die Schnelle? Dann kommen Sie auf Dauer nicht an einem geschlossenen Grillsystem vorbei. Ein Grill mit Deckel hat gegenüber einem offenen Säulengrill oder Schwenkgrill zahlreiche Vorteile, allen voran die Hitzezirkulation im Garraum, die das indirekte Grillen größerer Fleischstücke ermöglicht. Durch den Deckel wird der Wärmeverlust deutlich verringert, Sie sparen Brennstoff und können die Temperatur am Grillrost präziser steuern als bei einem offenen Grill.

Doch geschlossener Grill ist nicht gleich geschlossener Grill – Kugelgrill und Grillstation sind in einigen Punkten sehr verschieden und jedes Grillmodell hat ganz spezifische Vorteile. Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick, für welche Anwendungen sich welcher Grill am ehesten empfiehlt.

Ein Unterschied fällt sofort ins Auge: Ein Kugelgrill ist deutlich kleiner als eine Grillstation. Daher ist Ersterer mobiler und flexibler im Einsatz, denn Sie können ihn auch mal spontan in den Kofferraum legen und zu Freunden oder an den See mitnehmen. Dafür bieten Grillstationen eine größere Grillfläche und meist einen höheren Garraum, sodass massives Grillgut wie ein Truthahn oder ein großes Brisket auf jeden Fall genug Platz hat. Auch die Einbindung einer Rotisserie ist in der Grillstation eher möglich als in einem Kugelgrill, wobei zum Beispiel der Hersteller RÖSLE hierfür mit seinem optional nachrüstbaren Gourmetring für einige Kugelgrillmodelle ebenfalls eine gute Lösung bereithält.

Für viele Grillmeister ist die Wahl zwischen Grillstation und Kugelgrill vor allem eine Ent-

scheidung zwischen Gasgrill und Holzkohle. In der heutzutage sehr breit aufgestellten Branche rund um Barbecue und Outdoor Cooking finden sich jedoch für beide Grilltypen hochwertige Geräte mit verschiedenen Brennstoffen. So ist das Schweizer Unternehmen Outdoorchef für erstklassige Gas-Kugelgrills bekannt, die einem Holzkohle-Kugelgrill in nichts nachstehen. Ebenso gibt es große BBQ-Grills, Smoker und Keramikgrills, die mit Holzkohle oder Pellets betrieben werden und die gleichen Grillmöglichkeiten bieten wie eine klassische Gas-Grillstation. Wer eine Vorliebe für einen bestimmten Brennstoff hat, ist damit also nicht automatisch auf einen bestimmten Grilltyp festgelegt.

Um den Überblick zu behalten und im aktuellen Angebot den besten Grill für die eigenen Ansprüche auszumachen, empfiehlt sich das Hinzuziehen eines Fachhändlers – stationär oder im Internet. Große Onlinehändler wie kamdi24 bieten ein umfassendes und dennoch übersichtliches Portfolio vertrauenswürdiger Marken und Hersteller, die Grillgeräte und Zubehör von langlebiger Qualität produzieren. Das Sortiment des kamdi24-Webshops umfasst knapp 7.000 Artikel aus den Bereichen Grill, Outdoor-Zubehör und Heizen mit regenerativen Energien. Wer sich die Geräte lieber persönlich anschauen möchte, ist dazu montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr in die Verkaufsausstellung in Dresden-Reick eingeladen. Hier stehen geschulte Fachberater als Ansprechpartner bereit und beantworten in der genannten Zeit auch Fragen per Telefon oder Mail.

Als erster Einstieg in die Suche nach dem passenden Grill sollten Sie sich zu Beginn Ihrer

Recherche überlegen, wie oft und für wie viele Personen gegrillt werden soll. Ein Kugelgrill ist zum Bewirten von vier Personen völlig ausreichend. Wenn es am Wochenende öfter mal mehr werden, ist hingegen die Erwägung einer Grillstation sinnvoll – vor allem wenn Sie auf der Terrasse oder im Garten einen festen Platz für einen größeren Grill haben. Die meisten Grillstationen verfügen über einen integrierten Warmhalterost oder können diesen als Zubehör nachrüsten, sodass fertig Gegrilltes bis zum Servieren heiß bleibt und Sie als Grillmeister gemeinsam mit der gesamten Gesellschaft essen können, anstatt allein permanent am Grillrost zu stehen. Ein weiterer Vorteil der größeren Fläche ist die Möglichkeit, verschiedene Temperaturzonen einzurichten, sodass jedes Grillgut bei optimaler Hitzeintensität gegrillt werden kann. Im Unterschrank eines großen Grillwagens findet sich meist Platz für Grillzubehör wie Grillzangen, Pfannen, Räucherboxen, Backformen etc. Sofern Seitenkochstellen vorhanden sind, können diese abgedeckt als Fläche für Vorbereitungen genutzt werden.

Der Kugelgrill wiederum bietet zwar weniger Platz zum Hantieren, ist in seiner Anschaffung dafür aber auch deutlich günstiger. Die geringeren Maße punkten in der Flexibilität: Während die Grillstation in der kalten Jahreszeit über mehrere Monate sicher verstaut ist, lässt sich ein Kugelgrill mühelos für ein spontanes Winter-BBQ aus dem Keller holen. Überdies hält sich der Reinigungsaufwand in Grenzen. Für Vorbereitungen im Freien bietet sich die Ergänzung durch eine mobile Outdoorküche von Everdure an, welche viel Schneid- und Arbeitsfläche, Platz für Zutaten und Grillzubehör sowie integrierte Abfallbehälter besitzt. Weitere nützliche Produkte für Ihr nächstes Grillevent und Tipps und Tricks rund um die verschiedenen Grilltypen erhalten Sie im Blog auf www.kamdi24.de.

kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5
01237 Dresden

Tel.: 0351 25930011

info@kamdi24.de · www.kamdi24.de

Darf der Vermieter die Wohnung betreten?

Vermieter haben ein Interesse daran, dass ihr Eigentum gut behandelt wird. Doch sie können nicht zur Kontrolle einfach beim Mieter vorbeischaun.

Vielleicht fragt sich mancher Vermieter, ob sein Eigentum ordentlich behandelt wird. Oder, ob es in der Wohnung des Mieters Haustiere gibt? Jedoch: „Es gibt kein gesetzliches Besichtigungsrecht, das dem Vermieter erlauben würde, die Wohnung in bestimmten Abständen zu inspizieren“, erklärt Anja Franz vom Mieterverein München.

Auch eine Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter dieses Recht gewährt, ist laut Franz unwirksam. Das zeigt ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH, Az.: III ZR 289/13). Demnach ist die Privatsphäre des Mieters juristisch höher zu bewerten als das Interesse des Vermieters, sich vom Zustand seines Eigentums zu überzeugen. Während der Dauer des Mietvertrags hat der Mieter das alleinige, uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung.

Es gibt aber auch Ausnahmen

Der Vermieter darf in die vermietete Wohnung nur, wenn er einen konkreten und berechtig-

ten Grund hat. „In Notfällen, wenn Gefahr in Verzug ist, zum Beispiel bei einem Rohrbruch oder Brand, darf der Vermieter nach erfolgreicher Kontaktaufnahme mit dem Mieter die Wohnung sogar betreten, wenn dieser nicht zu Hause ist“, erklärt Franz.

Ansonsten muss der Vermieter Besuche sieben bis zehn Tage vorher anmelden und dabei möglichst drei Ausweichtermine nennen. Wie weit im Voraus er den Besuch ankündigen muss, hängt wesentlich von der Dringlichkeit ab. Ist der Mieter an den Tagen verhindert, muss er von sich aus Ersatztermine vorschlagen.

„Berechtigte Gründe sind zum Beispiel Reparaturen oder die Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen“, sagt Birgitt Faust-Füllenbach. Die Juristin beim Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum führt aus: „Auch die Suche nach Ursachen für Schäden wie zum Beispiel Schimmelbefall gehört dazu.“

Wann Mieter den Zutritt erlauben müssen

Ein Zutrittsrecht besteht, wenn Vermieter einen begründeten Verdacht haben, dass ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung vorliegt – etwa unerlaubte Tierhaltung oder Untervermietung. Grundsätzlich dürfen Vermieter die Wohnung auch Kaufinteressenten oder Nachmietern zeigen.

Liegen triftige Gründe vor, darf der Mieter dem Vermieter den Besuch nicht verweigern. Er hat die Pflicht, ihm nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. „Stellt er sich quer, ist das eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten. Wenn dem Vermieter dadurch ein Schaden entsteht, muss der Mieter unter Umständen dafür haften“, erklärt Faust-Füllenbach. Der Vermieter kann sein Recht auch beim Amtsgericht per Klage durchsetzen. „Ist sie erfolgreich, kann der Vermieter die Wohnung notfalls in Begleitung eines Gerichtsvollziehers betreten“, so die Juristin. In dringenden

ANZEIGE

Biologischer oder rechtlicher Vater?



**Diplom-Kaufmann
Jörg Alter,
Steuerberater**

Die deutsche Gesetzgebung ist nicht nur sehr komplex, sondern es wird der Versuch unternommen, sämtliche tatsächlichen Lebenssachverhalte gesetzlich zu regeln. Das führt wiederum dazu, dass klare gesetzliche Regelungen, wie bspw. im Bürgerlichen Gesetzbuch, steuerrechtliche Besonderheiten auslösen.

So ist im Bürgerlichen Gesetzbuch unter § 1592 BGB geregelt, wer der rechtliche Vater eines Kindes ist. Als Grundsatz kann dabei angenommen werden, dass der rechtliche Vater immer derjenige ist, der mit der Mutter des Kindes zum Zeitpunkt der Geburt verheiratet ist.

Daraus kann sich ein Auseinanderfallen von rechtlichem und biologischem Vater ergeben. Ist nämlich zum Zeitpunkt der Geburt eines Kindes die Mutter mit einem Mann verheiratet, der nicht

der des Kindes ist, fällt eben der rechtliche und der biologische Vater auseinander. Der Erzeuger ist dann der biologische Vater, der Ehemann der Mutter der rechtliche Vater.

Dass dies für bestimmte Teile des Steuerrechts von großer Bedeutung ist, hat nunmehr der BFH mit Urteil vom 5. Dezember 2019 entschieden. In dem vorliegenden Fall war die Mutter des Kindes noch mit einem anderen Mann verheiratet. Während dieser Ehe wurde ein Kind geboren, was durch den „Freund der Mutter gezeugt wurde.“

Dieser wollte nun seiner unehelich geborenen Tochter einen Geldbetrag in Höhe von 30.000 Euro schenken. Weiterhin sagte er zu, dass für den Fall, dass Schenkungssteuer anfällt, er diese ebenfalls mit übernimmt.

Grundsätzlich haben leibliche Kinder gemäß § 15 ff. ErbStG aufgrund der Einreihung in die Steuerklasse I einen Freibetrag je Elternteil in Höhe von 400.000 Euro. Dieser Freibetrag lebt nach Ablauf von zehn Jahren wieder auf.

Im Gegensatz dazu und dies ist für den vorliegenden Fall entscheidend, werden Nicht-Verwandte in die Steuerklasse III eingereiht. Hier gilt der Freibetrag 20.000 Euro, welcher ebenfalls nach Ablauf von zehn Jahren wieder auflebt.

Die beklagte Finanzbehörde war nun der Auffassung, da der biologische Vater und nicht

der rechtliche Vater dem Kind einen Geldbetrag geschenkt hat, dass die Steuerklasse III gilt und somit der Freibetrag von 20.000 Euro. Der darüber hinausgehende Betrag unterlag der Schenkungssteuer von 30 Prozent. Nachdem das Finanzgericht Hessen der Auffassung der Finanzbehörde widersprach, kam der BFH zu der Erkenntnis, dass bei einer Schenkung die Steuerklasse I mit dem Freibetrag von 400.000 Euro nur anzuwenden ist, wenn eben diese Schenkung vom rechtlichen Vater erfolgt.

Fällt die rechtliche und die biologische Vaterschaft auseinander und ist Schenker der biologische Vater, so erfolgt die Einreihung des beschenkten Kindes in die Steuerklasse III mit dem Freibetrag von 20.000 Euro.

Wie so oft an dieser Stelle, kann nur empfohlen werden, natürlich nur bezüglich einer solchen Schenkung, den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

ALTER & Kollegen
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH
aufmerksam anders

Alter und Kollegen
j.alter@steuerberater-web.de
www.steuerberater-web.de
Telefon 0351 312910

Fällen ist ein Eilverfahren möglich. Aber so weit sollten es beide Vertragspartner möglichst nicht kommen lassen.

Verweigert ein Mieter eine Besichtigung unberechtigt, hat der Vermieter grundsätzlich das Recht den Mietvertrag fristlos zu kündigen, so der Berliner Mieterverein. Dazu habe auch der BGH schon entschieden (AZ.: VIII ZR 221/09). Ob eine Verletzung von Duldungspflichten schwer genug wiegt, um eine außerordentliche Kündigung zu begründen, muss immer im Einzelfall entschieden werden.

Uneinigkeit herrscht oft darüber, ob Vermieter bei ihren Besuchen die Wohnung fotografieren dürfen, um diese etwa im Internet zum Verkauf anzubieten. „Das ist nicht erlaubt, wenn der Mieter nicht zustimmt“, betont Faust-Füllenbach. Ausnahme: er macht Fotos, um Schäden zu dokumentieren und zur Begutachtung für einen Sachverständigen.

Schlüssel für den Notfall deponieren

Auch beim Thema Schlüssel gibt es Unsicherheiten. Manche Vermieter behalten einfach einen Notschlüssel der Mietwohnung. „Das geht gar nicht“, so Faust-Füllenbach. „Der Mieter hat das Recht auf die kompletten Wohnungsschlüssel.“

Foto: stock.adobe.com/W PRODUCTION



Bei längerer Abwesenheit sollten Mieter aber dafür sorgen, dass der Vermieter im Notfall in die Wohnung kommt. „Am besten ist es, ihm einen Namen und die Anschrift der Person zu hinterlassen, die den Wohnungsschlüssel für solche Fälle aufbewahrt“, rät Franz.

Besteht der Vermieter unbedingt darauf, selbst einen Schlüssel zu behalten, kann der Mieter getrost darauf eingehen und später

das Schloss ausbauen lassen. „Allerdings muss er beim Auszug den alten Zustand wieder herstellen.“

Betritt der Vermieter ohne Erlaubnis in Abwesenheit des Mieters dessen Wohnung, handelt es sich nicht nur um ein Kavaliersdelikt. „Er macht sich damit in der Regel strafbar, denn er begeht Hausfriedensbruch“, stellt Faust-Füllenbach klar. (dpa-tmn)

ANZEIGE

Verwaltervertrag für Wohneigentum begründet auch Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers



Stefan Schmid
Fachanwalt für
Miet- und
Wohnungseigen-
tumsrecht

Nicht selten kommt es vor, dass der Bauträger, welcher eine Wohnanlage errichtet, auch eine Verwalterfirma betreibt. Diese Verwalterfirma wird dann häufig zum (ersten) Verwalter der Wohnanlage bestimmt.

In einem vom BGH entschiedenen Fall (Urteil vom 19.07.2019, V ZR 75/18) war dies genauso. Einer der Miteigentümer stellte nach dem Erwerb Feuchtigkeitsschäden an seiner Wohnung fest. Es wurden Sach-

verständigengutachten erstellt und der Verwalter darauf hingewiesen, dass es sich um Mangelansprüche gegenüber dem Bauträger handeln könnte. Dennoch blieb der Verwalter untätig, so dass im Verhältnis zum Bauträger die Ansprüche verjährten.

Der Wohnungseigentümer verlangte nunmehr vom Verwalter Schadenersatz, da dieser im Verhältnis zum Bauträger untätig geblieben war. Der Vertrag mit dem Verwalter war, wie üblich zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter abgeschlossen worden.

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass dieser Verwaltervertrag Schutzwirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers entfaltet. Den Verwalter trifft die Pflicht, den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren und die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten, sodass sie in der Lage sind, einen sachgerechten Beschluss zu fassen. Dies umfasst die Pflicht, auf mögliche Gewährleistungsansprüche

und auf deren drohenden Verjährung hinzuweisen.

Dabei macht es auch keinen Unterschied, ob der Verwalter, in anderer Gestalt, auch der Bauträger ist. Auch auf „Ansprüche gegen sich selbst“ muss ein solcher Verwalter hinweisen. Verstößt er gegen diese Verpflichtung macht er sich auch direkt gegenüber einem betroffenen Wohnungseigentümer schadenersatzpflichtig.

Es können sich daher bei Schäden an einer Wohnung auch immer Ansprüche gegenüber dem Verwalter ergeben, welche ergänzend zu prüfen sind.

Stefan Schmid
Kanzlei für privates
Immobilienrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Hildebrandstraße 1 · 01219 Dresden
Tel.: 0351 80146-38 · Fax: 0351 80146-30
Mail: info@immobilienrecht-dresden.de
www.immobilienrecht-dresden.de

Sinken oder steigen jetzt die Bauzinsen?



Baufinanzierungsspezialist
Sebastian Mosch (Dr. Klein
Privatkunden AG Büro
Dresden) rät: „Zinsvorteile
überlegt nutzen!“
Foto: Fotograf Koch

Die Coronakrise hat die Märkte ordentlich durcheinander geschüttelt. Der Lockdown veränderte das Leben und die Wirtschaft schlagartig, die Börsen spielten verrückt und die Zinsen schwankten extrem. Aktuell ist wieder etwas Ruhe eingetreten - so auch auf dem Zinsmarkt. Auch wenn die Konditionen zwar etwas höher liegen als zu Jahresbeginn, so sind sie dennoch im historischen Vergleich günstig. Doch wie lange das noch so bleibt, kann niemand sagen. Baufinanzierungsspezialist Sebastian Mosch von Dr. Klein rät deshalb, sich die Niedrigzinsen jetzt zu sichern. Da die Immobilienfinanzierung jedoch nach wie vor zu den komplexesten Finanzprodukten auf dem deutschen Markt zählt, entscheidet hier das Finanzierungsmodell über Top oder Flop.

Die Dr. Klein Privatkunden AG zählt zu den renommierten Adressen der Spezialanbieter für die private Baufinanzierung. Die letzte Auszeichnung gab es jüngst von Focus und Focus Money in der Studie „Deutschlands Beste“, was die herausragende Beratungsqualität von Dr. Klein bestätigt. Die Kunden profitieren nicht nur von dem umfassenden Service und den günstigen Baugeldzinsen, sondern auch von flexiblen Finanzierungsmodellen. Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Büros Dresden gibt im Interview praktische Tipps, wie sich angehende Bauherren oder Immobilienbesitzer die günstigen Zinsen sichern können.

Was raten Sie Menschen, die ihren Immobilienraum erst in einigen Jahren verwirklichen können?

Wer sich den Traum von der eigenen Immobilie erst in einigen Jahren erfüllen kann, weil ihm bisher noch das Eigenkapital fehlt, kann sich das niedrige Zinsniveau trotzdem für die Zukunft sichern. Ich rate in diesem Fall zu einem klassischen Bausparvertrag. Denn der zur Vertragsunterzeichnung festgelegte Zins gilt für die gesamte Laufzeit. Der Bausparver-

trag ist damit eine Versicherung gegen steigende Zinsen und schafft Planungssicherheit.

Was haben Immobilienkäufer aktuell zu beachten?

Wer gerade seine Wunschimmobilie gefunden hat, muss natürlich auch ein passendes Finanzierungskonzept parat haben. Wer jetzt finanzieren möchte, sollte auf eine möglichst lange Zinsbindung achten. Man muss dann zwar etwas höhere Kosten in Kauf nehmen, hat dafür aber auch eine längere Planungssicherheit. Zusammen mit einer hohen Tilgung reduziert eine lange Zinsbindung die Restschuld und damit die Höhe der benötigten Anschlussfinanzierung.

Wie kann der Eigenheimbesitzer günstige Zinsen sichern?

Wer schon vor einigen Jahren eine Baufinanzierung abgeschlossen hat, wird sich über die vergleichsweise hohen Zinsen ärgern. Eine Möglichkeit wäre, vom gesetzlich verankerten Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen, wenn die Finanzierung vor mehr als zehn Jahren abgeschlossen wurde. Auch wenn eine längere Zinsbindung vereinbart wurde, fällt dann kein Vorfälligkeitsentgelt an. Eine zweite Möglichkeit ist das Forward-Darlehen. Damit können die derzeitigen Zinsen gegen einen Aufschlag für bis zu fünf Jahre im Voraus gesichert werden.

Steigen mit wachsender Wirtschaft auch wieder die Zinsen?

Um die Stabilität der Euro-Zone zu gewährleisten, wird die EZB alles daran setzen, einen Zinsanstieg vorerst zu verhindern. Ich gehe daher davon aus, dass wir auch langfristig mit günstigen Zinsen rechnen können. Schwankungen der Zinssätze wird es jedoch geben, das ist völlig normal. Hier können schon 0,1 Prozentpunkte höhere Zinsen in der gesamten Laufzeit mehrere tausend Euro ausmachen.

Das Problem der anhaltenden Niedrigzinsphase wird eher die weiter steigende Nachfrage nach Immobilien sein. Dies wiederum führt zu weiter steigenden Immobilienpreisen und die von manch einem erwartete Entspannung auf dem Immobilienmarkt wird zunehmend unwahrscheinlicher.

Wie streng sind die Banken aktuell bei der Kreditvergabe?

Die Banken verlangten ja schon in den letzten Jahren mehr Transparenz. Mit der Corona-Krise haben viele Banken die Kreditvergabekriterien noch einmal verschärft. Sie verlangen zum Beispiel eine höhere Tilgung oder mehr Eigenkapital. Wer sich aktuell für eine Baufinanzierung interessiert, ist daher am besten beraten, sich an einen Vermittler mit umfassenden Marktüberblick zu wenden. Wir als Spezialisten stehen im ständigen Kontakt zu den Banken und kennen deren aktuelle Bedingungen. So können wir auch im derzeit unübersichtlichen Markt die passende Baufinanzierung für das jeweilige Vorhaben unserer Kunden finden.

Interessenten lassen sich am besten direkt im Büro vor Ort oder auch bei einer Telefon- oder Onlineberatung verschiedene Varianten kalkulieren. Der gesamte Service von Dr. Klein ist kostenfrei und beinhaltet sowohl die Erstellung des Finanzierungskonzeptes als auch die komplette Abwicklung bis zur Auszahlung.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Dr. Klein Baufinanzierung Dresden
MOYA BAUFINANZ GmbH
Geschäftsführer Sebastian Mosch
Wiener Straße 80a – 01219 Dresden
Telefon: 0351 479-6510
E-Mail: dresden-baufi@drklein.de
Internet: www.drklein.de/dresden.html



Wie plant man am besten eine Küche?

Die eigene Küche soll perfekt sein. Doch die Geräte, Schränke und vor allem die Regale so anzuordnen, dass sie die eigenen Bedürfnisse erfüllen, ist im Handel gar nicht so einfach.

Eine neue Küche kauft man nicht alle Tage. Umso wichtiger ist eine Einrichtung, die auch langfristig passt. Die wichtigsten Tipps für die Küchenplanung im Überblick:

1. Das Küchendesign: Welches passt zu mir?

Es gibt leichtere Fragen als diese. Aber sie lässt sich im Grunde einfach beantworten: Die Entscheidung trifft das Auge recht schnell. Ob verspielter Landhausstil, naturnahes Design aus Skandinavien oder puristischer Industrieschick mit Oberflächen aus Metall, Beton oder Stein: „Die Fronten fallen als erstes auf und prägen das Gesamtbild der Küche“, sagt Volker Irlle von der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche. Sie sind also Entscheidung Nummer eins, die man im Handel trifft.

Offene Grundrisse, bei der Küche und Wohnzimmer ineinander übergehen, setzen voraus, dass die Einrichtung einheitlich wirkt. Darauf

weist Ernst-Martin Schaible von der Einkaufsgesellschaft Der Kreis, eine Verbundgruppe von Küchenspezialisten, hin. „Im Trend liegen daher modulare Küchen. Hier lassen sich Ober- und Unterschränke flexibel in die Wohneinrichtung integrieren“, sagt der Küchenprofi. Sie passen dann also zu den Wohnzimmermöbeln – oder umgekehrt.

2. Die Küchenform: Welche ist am sinnvollsten?

Statt des klassischen Einzeilers eignet sich in kleinen Räumen häufig besser die L-Form. „Sie ist eine platzsparende Lösung, die trotzdem viel Stauraum bietet, etwa durch eine schwenkbare Ecklösung im Schrank“, erklärt Irlle.

Für die U-Form braucht man schon etwas mehr Platz: mindestens zehn Quadratmeter und 2,40 Meter Breite. „Durch diese Form entsteht eine große Arbeits- und Abstellfläche“, so Irlle. Empfehlenswert für Familien ist auch die G-Form ab zwölf Quadratmetern Fläche, bestehend aus einer U-Küche, die dann erweitert wird um eine Theke oder einen Essplatz.

Großzügiger fällt eine Kucheneinrichtung mit Insel aus. „Sie wird erst bei einer Fläche mit mindestens 15 Quadratmetern umsetzbar“, sagt Irlle. Um die Insel herum muss ein Radius von mindestens 120 Zentimetern zu weiteren Schränken für die Laufwege vorhanden sein.

„Kocht man zu zweit oder mit mehreren zusammen, ist eine Kochinsel am besten geeignet, weil alle einander zugewandt arbeiten

können und man sich am wenigsten im Wege steht“, findet die WDR-Fernsehköchin Martina Meuth, die mit ihrem Mann Bernd „Moritz“ Neuner-Duttenhofer schon viele Küchen eingerichtet hat.

3. Die Küchenzonen: Was wird wo platziert?

Gängige Arbeitsabläufe entscheiden, wo Schränke, Geräte und Geschirr stehen. Neben der Spüle ist eine Zone zum Vorbereiten von Speisen sinnvoll, da es hier immer sauber zugeht. „Es ist die Hauptarbeitsfläche. Sie sollte mindestens 90 Zentimeter breit sein“, rät Irlle. Idealerweise folgen dieser Zone Herd und Backofen sowie Schränke für Töpfe und Pfannen.

„Alles, was man beim Kochen an Gerätschaften braucht, von den Schöpfkellen über dem Herd, den Sieben über dem Spülbecken bis zum Knoblauchhobel über der Arbeitsfläche, hängt an S-Haken an verchromten Rohren, die rundum, unterhalb der Oberschränke und Regale, die Wand entlang verlaufen“, rät Meuth.

„Zwischen Herd und Spüle ist ein Mindestabstand von 60 Zentimetern empfohlen“, erklärt Schaible. „Zum einen wegen der bequemen Zubereitung, zum anderen wegen des Abstands zum Wasser.“ Gleichzeitig rät er davon ab, den Herd neben den Kühlschrank zu stellen. Denn dieser verbraucht dann aufgrund der Wärme, die vom Herd ausgeht, mehr Strom zum Kühlen. ➤

Der Tisch ist schnell gedeckt, wenn man Gläser, Teller und Besteck an einer Stelle aufbewahrt. Es sollte aber nicht der Oberschrank über dem Geschirrspüler sein, findet Schai-ble: „Das hätte zur Folge, dass man bei geöffneter Klappe jedes Mal um das Gerät herumlaufen muss.“

Für den Müll plant man am besten einen Schrank unter der Spüle ein. „Mit Fußpedal oder leichtem Kniedruck zu öffnende Türen oder ausfahrbare Systeme sind praktisch“, findet TV-Köchin Meuth. Ein weiterer Tipp von ihr: einen Entsorgungsschacht für Bio-Abfälle direkt in die Spüle integrieren.

**4. Die Ergonomie:
Was erleichtert die Küchenarbeit?**

Die Küchenarbeit vereinfachen moderne mechanische oder gar elektrische Auszüge der Schränke. „Sie lassen sich leicht öffnen und schließen, egal wie viele Teller oder schwere Töpfe und Pfannen dort untergebracht sind“, erklärt Irle. Damit lassen sich sogar die Innenregale der Hängeschränke ein Stück weit herunterziehen – etwa wenn man kleiner ist oder Schwierigkeiten beim Greifen nach oben hat.

Nützlich in einfachen Schränken können auch halbbreite Zwischenböden sein. „Sie bieten

Platz für kleinere Dinge und nutzen die Höhe besser aus, gleichzeitig lassen sie vorne Raum für größere, höhere Gegenstände“, so Meuth.

Um den Rücken zu entlasten sollten Arbeitsflächen, Geräte und Schränke auf ihren Benutzer eingestellt sein. „Die Höhe der Arbeitsplatte sollte 10 bis 15 Zentimeter unterhalb des Ellenbogens liegen“, erklärt Irle. „Bei der Verwendung von großen Töpfen wäre es sogar sinnvoll, das Kochfeld um zehn Zentimeter abzusenken, da man so besser in die Töpfe schauen kann.“ Dagegen könne die Spüle höher eingebaut werden, da deren Boden als Arbeitsebene gilt. (dpa-tmn)

Räume vor Überhitzung schützen

Mit diesen Maßnahmen hält man seine Wohnung im Sommer angenehm kühl.

Für viele Menschen ist es eine echte Herausforderung, wenn die Temperaturen in den Wohnräumen die 30° C überschreiten. Die Folgen: durchwachte Nächte, lähmende Müdigkeit, Kreislaufbeschwerden. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale hat sechs Tipps zum Hitzeschutz für Wohnräume zusammengestellt, die für ein angenehmeres Wohnklima sorgen sollen.

1. Wichtig ist richtiges Lüften, es lohnt sich umso mehr, je kühler es draußen im Vergleich zur Innentemperatur ist. Die frühen Morgenstunden eignen sich am besten.

2. Hitzeschutz von außen: Über die Fenster dringt ein Großteil der Wärme in den Innenraum ein. Die Anbringung eines Hitzeschutzes von außen (statt von innen) ist deshalb besonders wichtig. Von außen wird somit mehr Wärme abgehalten. Automatisch gesteuerte Jalousien können für die Verschattung bei Abwesenheit sorgen.

3. Sonnenschutzfolien und Sonnenschutzverglasungen bieten ebenfalls einen wirksamen Hitzeschutz. Die Räume werden allerdings auf Dauer verdunkelt. Zur Not hilft in der kurzen Phase, in der es hierzulande wirklich heiß ist, auch ein helles Tuch, das von außen vor das Fenster gehängt wird.

4. Thema Klimageräte: Klimageräte verbrauchen sehr viel Strom und verursachen damit erhöhte Kosten. Ein Klimagerät sollte eine möglichst hohe Energieeffizienzklasse aufweisen. Die Effizienzklasse ist Teil des Energielabels und steht gut lesbar auf jedem Gerät. Die beste Effizienzklasse ist A+++ . Bei der Auswahl sollte auch auf den Geräuschpegel des Klimageräts geachtet werden.

5. Vor der Anschaffung eines Klimageräts kann zunächst ein schlichter Ventilator ausprobiert werden. Er verbraucht erheblich weniger Strom und ist damit umweltfreundlicher und günstiger im Unterhalt.



Foto: stock.adobe.com/LIGHTFIELD STUDIOS

6. Eine gute, konventionelle Dämmung des Dachs und der Außenwände hat immer einen dauerhaft positiven Einfluss auf ein angenehmes Wohnklima. Darauf hat man als Mieter natürlich meist keinen Einfluss. Nachfragen beim Vermieter kann aber sicher nicht schaden. (akz-o)

Corona verändert auch das Wohnen

Urlaub zuhause ist der neue Trend beim Einrichten der eigenen vier Wände.

Auch wenn das Reisen so langsam wieder anläuft, die großen Fernreisen, die Abenteuer und das unbeschwertere Urlaubsgefühl ohne Einschränkungen wird 2020 ausbleiben. Daher hat sich ein neuer Wohntrend ergeben:

Der Urlaub daheim. Man nennt ihn jetzt neu-modisch auch „Staycation“ – von „staying at home“ („zuhause bleiben“ und „vacation“ („Urlaub“). Der Traditionalist bleibt sprachlich beim guten alten „Urlaub auf Balkonien“. Wie auch immer: Es gibt aktuell eine große Nachfrage nach Balkon- und Terrassenmöbeln, aber auch neuer Dekoration für diese und den Wohnraum.

„Bislang gab es einen Fokus auf die neue Landlust – man holte sich also etwas Natur ins

Haus, gerade in der Stadt“, berichtet Nicolette Naumann, Trendexpertin und Bereichsleiterin der Konsumgütermesse Ambiente in Frankfurt. „Nun gehen wir davon aus, dass verstärkt das Fernweh in Form von Dekorationen thematisiert wird.“ „Man holt sich also andere Regionen, die man aktuell nicht oder nur mit Umständen bereisen kann, nach Hause – das reicht von Italien und Griechenland bis zur Südsee“, so Naumann weiter. „Immer der Ort, der bei jedem einzelnen eine Sehnsucht anspricht.“ (dpa-tmn)

Die grüne Visitenkarte des Hauses

Der Vorgarten bestimmt den ersten Eindruck, den Besucher oder Passanten vom Grundstück und von den Bewohnern gewinnen.

Ob groß oder klein, romantisch verspielt oder geradlinig modern: Bei der Gestaltung des Vorgartens sollten Hausbesitzer schon im Vorfeld genau überlegen, wie Wege, Beete, Bäume und Co. platziert werden, damit der Gesamteindruck harmonisch ist. Ein paar Tipps helfen bei der Planung.

Tipps 1: Der Vorgarten sollte zum Stil des Hauses passen

Zu einem neuen, eher modernen Haus in der Stadt passt am besten ein Vorgarten mit klaren Linien bei der Wegführung, aber auch den Beeten. Auf verspielte Elemente sollte man hier eher verzichten. Bei einem alten Haus auf dem Land kann es dagegen durchaus romantisch verspielt sein – mit geschwungenen Rändern der Beete und entsprechenden Pflanzen wie Hortensien oder Fingerhut. Wichtig ist, dass Gestaltung und Bepflanzung des Vorgartens den Stil des Hauses widerspiegeln. Eine gute Beratung dazu finden Hausbewohner zum Beispiel in den Baumschulen vor Ort.

Tipps 2: Unbedingt die Größe berücksichtigen

Wie die Wegführung zum Haus verläuft, wie groß der Platz für Abfalltonnen oder Fahrräder sein darf und natürlich, welche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gewählt wird, hängt zunächst vor allem von der Größe des Vorgartens ab. Ist er klein, sind klein bleibende Kugelbäume die richtige Wahl. Neben den Klassikern wie Kugel-Ahorn oder Robinien bieten die Baumschulen vor Ort noch viele



Foto: pixabay.com/emetzner130

weitere Sorten an wie Rotdorn, Sumpfeiche oder Amberbaum. Steht entsprechend viel Platz zur Verfügung, können auch ausladende Laubbäume oder stattliche Koniferen im Vorgarten gepflanzt werden.

Tipps 3: Das ganze Jahr über ein Blickfang

Wer möchte, dass der Vorgarten das ganze Jahr über schön anzusehen ist, sollte bei der Auswahl der Bäume, Sträucher und Pflanzen die jeweiligen Blühzeiten und Laubfarben berücksichtigen. So bleibt der Platz vor dem Haus auch in der kalten Jahreszeit ein Blick-

fang. Immergrüne Gehölze wie Buchsbaum, Rhododendron oder Stechpalme als dauerhafte Raumbildner, kombiniert mit Zierapfel oder Weißdorn mit ihrem herrlichen Herbstlaub, bilden eine gute Wahl. Bei der Gestaltung kann außerdem die Hausfassade einbezogen werden, indem Rankgitter für Clematis, Kletterrosen oder Geißblatt platzsparend für zusätzliche Farbtupfer sorgen.

Wichtig ist in jedem Fall, auf eine optische harmonische Kombination aller Elemente wie Wege, Gehölze und Pflanzen zu achten. (akz-o)

Natürliche Lebendigkeit durch Pflasterklinker

Ansprechend gestaltete Außenflächen lassen jedes Haus gediegener erscheinen. Ein Materialklassiker kann dazu beitragen.

Bei der Gartenplanung kommt es nicht nur auf die Wahl der passenden Pflanzen an, auch die Optik der Gartenterrassen und -wege trägt zum Gesamtbild bei. Erst im Zusammenspiel von Bepflanzung, Außenflächengestaltung und Hausarchitektur entfalten Gärten ihren vollen Charme und werden zum Lieblingsplatz an warmen Tagen und Abenden.

Wenige Baumaterial vereinen eine derartige Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten mit so herausragenden Produkteigenschaften wie



Foto: AG Pflasterklinker e.V. Espendiller+Griegel

die aus heimischem Ton gebrannten und seit Jahrtausenden bewährten Pflasterklinker. Mit ihrer Vielfalt an Farben, Formen, Formaten und Verlegemustern lässt sich fast jedes Gestaltungsvorhaben von rustikal bis modern umsetzen. Bauherren, Eigenheimbesitzern und Gartenarchitekten steht eine umfangreiche Farbpalette zur Verfügung, die von klassischen Farbtönen über farbenfrohes Gelb, Grün oder Blau bis zu minimalistischem Grau, Anthrazit, Schwarz und Weiß reicht.



Viele Formen sorgen für unzählige Kombinationsmöglichkeiten

Neben der Farbe beeinflussen Klinkerformat und Verlegemuster das Erscheinungsbild der Außenflächen. Gartenplaner haben die Wahl zwischen rechteckigen, quadratischen, dreieckigen, abgeschrägten und abgerundeten Klinkern in verschiedenen Größen, schmalen Riegeln und modernen Langformaten von bis zu 400 mm Länge. Farben, Formate und Verlegemuster lassen sich je nach Gusto miteinander oder sogar mit anderen Materialien kombinieren.

Pflasterklinker punkten auch mit ihren Produkteigenschaften. Sie sind durchgefärbt, farbecht und lichtbeständig. Ihre Farbe wird durch die natürliche Zusammensetzung des verwendeten Tons, die darin enthaltenen Mineralien und das Brenungsverfahren bestimmt. Auch nach jahrelanger UV-Einstrahlung bleicht das nachhaltige und langlebige Naturprodukt nicht aus. Temperaturschwankungen und Frost können ihnen ebenso wenig anhaben wie beim Grillen verspritztes Fett, Rotwein, Säure und andere Verschmutzungen. Zur Pflege der wartungsarmen Klinker reichen Regen, Sonne und das Abkehren von oberflächlichem Schmutz.

Pflasterklinkerflächen lassen sich übrigens durch eine spezielle Bauweise oder mit Rasenlochklinkern so anlegen, dass Regenwasser in den Boden versickert und zum Grundwasserspiegel beiträgt. Bedingt durch das Herstellungsverfahren gleicht kein Tonklinker exakt dem anderen, auch wenn seine Maße durch Normen geregelt sind. Mit Pflasterklinker gestaltete Flächen bestechen durch ihre lebendige Natürlichkeit und heben sich von der Gleichförmigkeit der mit industriellen Baustoffen gestalteten Flächen ab. (akz-o)



Foto: AG Pflasterklinker e.V. Esendiller+Gnegele



Foto: pixabay.com/Couleur

So kommen Bäume gut durch den Sommer

Wechselhaftes Wetter kann Büschen und Bäumen zusetzen. Doch es gibt Abhilfe.

Das erste Halbjahr 2020 war nach Meinung vieler Wetterexperten wieder viel zu trocken. Doch nicht nur ausbleibender Regen bedeutet Stress für Pflanzen, auch Starkregen und Starkwind können sie belasten. Extreme Wetterlagen führen zu einer starken Beanspruchung von Wurzeln und Pflanzenfasern, Sturm und Starkregen können Blattverluste verursachen. Die Witterung lässt sich nicht unmittelbar beeinflussen, die Resistenz der Pflanzen gegen Wetterstress aber schon.

Generell sind gesunde, kräftige Pflanzen besser dafür gerüstet, Stress zu verkraften, als schwache. So fällt es ihnen beispielsweise leichter, mit verstärktem Blattaustrieb und Feinwurzelwachstum Schäden zu kompensieren und Extremwetterlagen zu überstehen. Dass der Boden ausreichend gewässert wird, um keine Trockenschäden zu riskieren, sollte selbstverständlich sein. Ökologisch sinnvoll und gesund für die Pflanzen ist es, dafür Regenwasser zu sammeln. Unkompliziert ist an den meisten Häusern die Aufstellung eines oberirdischen Regenwasserbehälters, der an die Dachrinne angeschlossen wird. Für größere Gartenanlagen kann sich auch der unterirdische Einbau einer Regenwasserzisterne mit höherer Kapazität lohnen.

Frischzellenkur für Pflanzen und Bodenleben

Zusätzlich bewährt sich der Einsatz eines Stärkungsmittels. In den Flüssigpräparaten enthaltene Aminosäuren, Proteine und Proteide führen zu einer Erneuerung der Pflanze von Grund auf.

So kann sie neue Kraft zum Wachsen, Gedeihen und Blühen sammeln und wird auch resistenter gegen "Schwächefolger" wie Schadinsekten und Pilze. Eine Anwendung ist sowohl vorbeugend als auch bei bereits aufgetretenen Schäden sinnvoll.

Die Aufnahme des Stärkungsmittels erfolgt nicht nur über die Wurzeln, sondern auch über Rinde und Blätter. Zusätzlich verbessern sich das mikrobielle Bodenleben und die Bildung der Mykorrhiza. Diese sind symbiotisch mit den Pflanzenwurzeln lebende Pilze, die eine wichtige Rolle in der Nährstoffversorgung spielen.

Bei großen Bäumen besprüht man den Stamm unverdünnt. Sträucher, Stauden, kleine Bäume oder Rosen lassen sich komplett mit einer Verdünnung einsprühen.

Zur Bodenverbesserung oder bei Ein- und Umpflanzungen genügt die Zugabe des Mittels ins Gießwasser. Weil Starkregeneignisse den Boden stärker als gewöhnlich auswaschen, lohnt es sich, zusätzlich Kompost oder organische, langsam abbaubare Dünger zusammen mit einem Stärkungsmittel in die Erde einzuarbeiten. (djd)

GESUCHE

Sie beabsichtigen kurz- oder langfristig den Verkauf Ihrer Immobilie? Im Auftrag für viele vorgeverkaufte, **bereits bonitätsmäßig geprüfte Interessenten** suchen wir wieder Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungen und Grundstücke in Dresden sowie angrenzenden Städten und Landkreisen. Weitere Informationen erhalten Sie selbstverständlich gern in einem diskreten und kostenfreien Beratungsgespräch. **Beratungszentrum Uwe Drechsler Immobilien**, www.ud-immobilien.de, Tel. 0351 4012111 o. 0172 3504447, E-Mail: info@ud-immobilien.de

Tierarzt sucht ein EFH für seine Familie in ruhiger, kinderfreundlicher Lage von Dresden, Freital, Radebeul und nahes Umland. **Fa. G.J.D.** ☎ **0351 8105898**

Auch wenn es mal komplizierter wird, beißen wir uns durch: Profilierteres erfahrenes Maklerunternehmen begleitet Sie gern bei dem Verkauf Ihrer Immobilie. Ggf. Wertermittlung inklusive! Kuhn-Immobilien, www.immobilien-kuhn.de, Tel.: 0351 8882794

Auch Corona hindert uns nicht! Selbst wenn es mal komplizierter wird, beißen wir uns durch: Profilierteres erfahrenes Maklerunternehmen begleitet Sie gern bei dem Verkauf Ihrer Immobilie. Wertermittlung inklusive! KUHN-IMMOBILIEN, Tel.: 0351 8882794, www.immobilien-kuhn.de

Wohnung gesucht? Schauen Sie hier: www.immoerse-dd.de

IMMOBILIEN-BEWERTUNG

Möchten Sie erfahren, welchen Wert Ihre Immobilie heute hat? Dann sprechen Sie uns an, denn wir ermitteln für Sie gern den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie. Wir beraten Sie diskret, fair und unverbindlich! **Beratungszentrum Uwe Drechsler Immobilien**, www.ud-immobilien.de, Tel. 0351 4012111 oder 0172 3504447, E-Mail: info@ud-immobilien.de

www.sz-immo.de

Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Antje Schmidt
Immobilien



Verkauf und Vermietung
von Wohnungen, Häusern
und Gewerbe

Wir bieten:
Kurzfristige Preis-Einwertung und Komplettbetreuung
bis zum Abschluss und darüber hinaus

Wir sind für Sie unterwegs:
Dresden, Freital, Meißen, Pirna, Döbeln, Riesa, Großenhain,
Kamenz und in vielen weiteren Städten und Gemeinden.

www.immoerse-dd.de · 0351 - 86 29 290

ANGEBOTE

Häuser



UWE DRECHSLER IMMOBILIEN
BERATUNGSCENTER

Wertermittlung, Energieausweise, Vermietung,
Verkauf, Bauberatung, Neubau, Finanzierung

Uwe Drechsler Immobilien • Beratungszentrum
Wilhelm-Franke-Straße 22 • 01219 Dresden
Tel. 0351 4012111 • Fax 0351 4519168
Mobil 0172-3504447 • info@ud-immobilien.de
www.ud-immobilien.de

Kamenz: Wohnhaus mit Ladengeschäft in der Innenstadt: Bj. um 1880, Denkmalschutz; 1992 saniert; 200 m² Grundstück, 175 m² Wohnfl., 70 m² Gewerbefl., frei werdend; KP: 250.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Tel.: 0351 8882794; www.immobilien-kuhn.de

Schöne Wohnungen mietet man hier:
www.immoerse-dd.de

Blockhaus „Kodiak Country“



Das LéonWood®-Rundstammhaus „Kodiak Country“ ist eine Reminiszenz an den kanadischen Stil. Durch seine zahlreichen positiven Materialeigenschaften bildet der ursprüngliche Baustoff Holz die Basis für einen gesunden und nachhaltigen Lebensstil. Ca. 180 m², ab 150.203 € (ab OK, Wandausführung BIO-Doppelwand®), schlüsselfertig auf Anfrage

LÉONWOOD® HOLZ-BLOCKHAUS GMBH
www.leonwood.de · Tel. 035601 88888

Stauchta: Kleiner Preis!



Kleines sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, Baujahr 1890, 5 Zimmer mit 84 m² Wfl., 200 m² Grundstück, längerer Leerstand, sanierungsbedürftig; Energie-Bedarfsausweis; Strom-/Holz-Heizung; Kennw. 156 kWh/(m²*a); Effizienzklasse: E; KP: 53.000 € zzgl. Maklerprov.

KUHN-IMMOBILIEN
www.immobilien-kuhn.de
Tel. 0351/888 2794



Hier finden Sie Ihre neue Wohnung!
www.immoerse-dd.de

Moritzburg: Wer Ruhe sucht und die Sanierung nicht scheut findet hier ein Einfamilienhaus in Alleinlage, Bj. um 1933; unterkellert, 2 Wohn-Etagen mit etwa 124 m² Wohnfläche, Ausbaureserve im Dachgeschoss. Es muss komplett saniert werden, über 2.700 m² Grundstück; Energie-Bedarfsausweis, Kohle-Heizung; Kennwert in : 422,2 kWh/(m²*a); Effizienzklasse: H; KP: 255.000 € zzgl. Maklerprovision. KUHN-IMMOBILIEN, www.immobilien-kuhn.de, Tel. 0351 8882794

Einfamilienhaus bei Moritzburg



In Alleinlage vor den Toren von Moritzburg steht dieses um 1933 erbaute Haus; unterkellert, 2 Wohn-Etagen mit ca. 124 m² Wfl., Ausbaureserve im DG, komplett san.-bed. Abwasser über Grube; über 2.700 m² Grdst.; Energie-Bedarfsausweis, Kohle-Heizung; Kennwert in: 422,2 kWh/(m²*a); Effizienzklasse: H; KP: 255.000 € zzgl. Maklerprov.

KUHN-IMMOBILIEN
www.immobilien-kuhn.de
Tel. 0351/888 2794



Stauchta: Kleines sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus Baujahr 1890, 5 Zimmer mit 84 m² Wfl., 200 m² Grundstück, längerer Leerstand, sanierungsbedürftig; Energieausweis in Arbeit; KP: 53.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN Tel.: 0351 8882794; www.immobilien-kuhn.de

Eigentumswohnungen

Radebeul - 149 m² ETW



Zum Verkauf: ca. 150 m² ETW im EG und Souterrain, in um 1893 errichteter Villa mit 6 Zimmern, saniert und modernisiert; Charme der alten Villa ist erhalten; etwa 1.000 m² Grdst.; im Haus nur zwei Whgn.; Kfz-Stellplätze auf dem Grdst., mit Verkauf kann Whg. frei werden; Energieausweis in Arbeit; KP: 399.000 € zzgl. Maklerprov.

KUHN-IMMOBILIEN
www.immobilien-kuhn.de
Tel. 0351/888 2794



Radebeul-Jägerhofstraße: Hochwertige moderne Eigentumswohnung in Höhenlage im Erdgeschoss; 1995 erbautes 3-Familien-Haus, 3 Zimmer mit 121 m² Wohnfläche, Wintergarten, Außenjalousien, Fußbodenheizung, Tiefgaragenstellplatz, Außenstellplatz und ein Kellerraum gehören zur Wohnung; Energie-Verbrauchsausweis vom 28.03.2018; Gas-Zentralheizung; Kennwert: 70,7 kWh(m²*a); Effizienzklasse: B; KP: 290.000 € zzgl. Maklerprovision. KUHN-IMMOBILIEN, www.immobilien-kuhn.de, Tel.: 0351 8882794

DD-Striesen: 5-Raum-Wohnung im sanierten Gründerzeit-Haus mit 144 m² Wfl. über 2 Etagen; bezugsfrei! Denkmalschutz. KP: 439.000 €; KUHN-IMMOBILIEN, Tel.: 0351 8882794, www.immobilien-kuhn.de



Das nächste Heft erscheint am **4. September**

Sommer ist die Zeit, in der es zu heiß ist, um das zu tun, wozu es im Winter zu kalt war. Das sagte angeblich Mark Twain – der Mann, dem so viele kluge und witzige Sprüche zugeschrieben werden, dass er mindestens noch einen ebenso gescheiterten Zwilling gehabt haben muss. Wir zumindest werden die kommenden Wochen etwas mehr als sonst dazu nutzen, etwas weniger zu tun. Deshalb erscheint im August

auch kein „Immo Magazin“. Dafür können Sie die nächste Ausgabe aber auch schon am 4. September in den Händen halten. Zur Überbrückung empfehlen wir Ihnen wärmstens die Lektüre des Ratgebers „Bauen und Finanzieren 2020“, der ebenfalls in unserer Redaktion entsteht. Er erscheint am 30. Juli. Wir wünschen Ihnen maximal angenehme Sommerferien – wir sehen uns wieder im September.

IMPRESSUM

Verlag

Sächsische Zeitung GmbH
Ostra-Allee 20
01067 Dresden

Geschäftsführer

Carsten Dietmann
Denni Klein

Redaktion

Jens Fritzsche (verantwortlich)
unter Mitarbeit von Axel Nörkau
Sächsische Zeitung GmbH
Ostra-Allee 20
01067 Dresden

Redaktionsschluss

14. Juli 2020

Anzeigen

Verlagsgeschäftsführer
Denni Klein (verantwortlich)
klein.denni@ddv-mediengruppe.de

Anzeigensatz

DDV Technik GmbH
Team DDV Grafik

Layout

Anett Hahn
Redaktionsagentur/SZ GmbH

Produktkoordination

Beatrice Starke
Tel.: 0351 4864-2518
Fax: 0351 4864-2924
Mail: magazin@sz-immo.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 2
01471 Radeburg
Tel.: 035208 859-0

Vertrieb

Presse-Vertrieb Dresden GmbH
& Co. KG und Joachim Rödiger

Das sz-immo Magazin für den Großraum Dresden erscheint zehnmal jährlich. Es ist kostenlos an Ausgestellen im Großraum Dresden erhältlich.

Alle veröffentlichten Beiträge und Anzeigen sind urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke sind nur mit Genehmigung des Verlages erlaubt. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder übernimmt der Verlag keine Haftung. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

IMMO MAGAZIN
by SÄCHSISCHE MEDIEN

DER BAU- UND FINANZIERUNGSRATGEBER 2020 DES IMMOBILIEN-MAGAZIN

- In diesem Periodikum finden zukünftige Bauherren und -herrinnen Wissenswertes rund um Planung, Finanzierung und bauliche Ausführung des Eigenheims, plus Kontakte regionaler Dienstleister aus der Bau-, Ausbau- und Finanzierungsbranche.

Sie finden das Magazin kostenfrei in Ämtern, Behörden, Sparkassen, Banken und anderen öffentlichen Einrichtungen.



www.sz-immo.de | magazin@sz-immo.de | 0351 4864-2211



Asteus Family



Everdure Furnace



Rösle No1 Sport F50



Outdoorchef Dualchef 325 G

Wir haben Ihren neuen Grill: Gas, Kohle, Pellet, Elektro

Grill und Zubehör vor Ort anschauen und gleich mitnehmen oder direkt und schnell nach Hause liefern lassen.



kamdi 24

Georg-Mehrtens-Straße 5 ■ 01237 Dresden
 Telefon 0351 259300-11 ■ www.kamdi24.de
 Öffnungszeiten: montags – freitags 8–18 Uhr

Besuchen Sie unsere Ausstellung!



**Jetzt
Termin
vereinbaren!**

☎ 0991
370 60 80

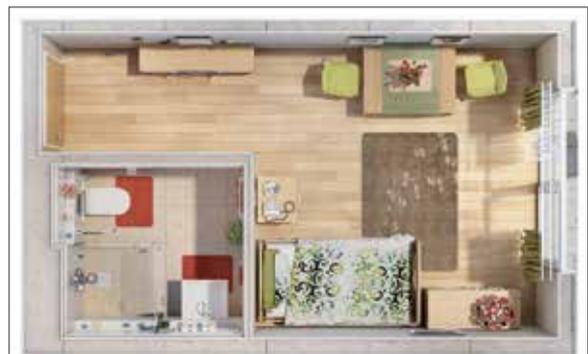
Pflegeappartements

in 09661 Hainichen, Spülgasse 16

Investieren Sie in dieses Erfolgskonzept

- ▶ 20 Jahres-Mietvertrag mit Verlängerungsoption, somit sichere Mieteinnahmen
- ▶ **Mieteinnahmen ab sofort**, keine Pre-Opening-Phase, Indexierung der Einnahmen: fixe, hohe Erträge, wertstabil und inflationsgeschützt
- ▶ Bis zu 3,0 % Rendite p.a. (Miete im Verhältnis zum Kaufpreis)
- ▶ Mietvertrag mit erfahrener Betriebsträger
- ▶ Vollbelegtes Haus mit ausgezeichneter Führung und großer Nachfrage
- ▶ Fachmännische Haus- und Miet-/Pachtverwaltung übernimmt die Arbeit für Sie
- ▶ Bevorzugtes Belegungsrecht an über 150 Standorten

EnEV-Daten: EA-B, Bj. 17, Gas, EEK A, 50 kWh/m²
Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.



Pflegeappartement

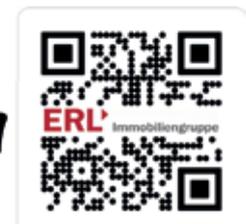
32,26 m² Gesamtfläche
14,35 m² Appartementfläche
zzgl. 17,91 m² Gemeinschaftsfläche

„Wussten Sie schon,

... dass Pflegeappartements zu den sichersten und stabilsten Investments zählen? Gerade die aktuellen Zeiten haben dies wieder sehr eindrucksvoll bestätigt.“

ERL Immobiliengruppe

0991 370 60-80 . www.eryl.de



Scan mich