

IMMO **MAGAZIN**

by **SÄCHSISCHE SZ DE***

Ausgabe 238
November 2020
www.sz-immo.de



VIARIVA

WOHNEN AN DER ELBE



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kötzschenbroder Straße



— No. /28 —



— No. /26 —



— No. /24 —



— No. /22 —


GAMMA IMMOBILIEN®

VERKAUF

EIGENTUMSWOHNUNGEN

0351 85268-0

GAMMA-IMMOBILIEN.DE

Mehr dazu auf Seite 7.



WOHNPARK am Schloss

16 Eigentumwohnungen in Radeberg bei Dresden



Wohlfühlen in der Stadt für Genießer

Was Sie begeistern wird: Die wunderbare Lage – ganz nah zum Einkaufen und doch mit der entsprechenden Ruhe für ein schönes Daheimsein. Der Natur kann man sich in Radeberg von vielen Seiten her nähern und sie ist stets zum Greifen nah. Das Hüttertal lädt zu ausgedehnten Wanderungen, der botanische Blindengarten zu Sinnesentdeckungen der ganz besonderen Art oder die Dresdner Heide zu Streifzügen mit dem Rad ein.

- › 3- und 4- Zimmerwohnungen
- › Wohnflächen ab ca. 76 m² bis 96 m²
- › durchdachte Grundrisse – teilw. barrierefrei
- › hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung
- › niedriger Energieverbrauch EnEV 2016/17
- › Terrassenwohnungen mit Gartenanteil
- › großer Balkon oder Terrasse
- › Personenaufzug von der TG bis ins DG

**Immobilien-Service
Radeberg**

Vermietung & Verkauf
in und um Radeberg

Immobilien-Service Radeberg
☎ 03528 48360
www.immobilienservice-radeberg.de



freie Immo
☎ 0351 31 48 739
www.freie-immo.com

Sicherer Hafen in unruhigen Zeiten

Deutschland, und hierbei besonders die Großstädte, bleibt trotz Corona-Pandemie auch weiter ein gutes Pflaster für die Geldanlage in Immobilien. Wie die Studie „Emerging Trends in Real Estate 2021“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC und des Urban Land Institute ergab, profitiert der bundesdeutsche Immobilienmarkt dabei insbesondere von der robusten heimischen Konjunktur. Die Mehrzahl der knapp 1.000 befragten Branchenexperten wertete zusätzlich die Reaktion der Bundesregierung auf die Ausbreitung des Corona-Virus als effektiv. Hinzu kommt der Studie zufolge die nach wie vor geringe Verfügbarkeit von Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien in den deutschen Metropolen. „Im europäischen Vergleich ist Deutschland bislang relativ gut durch die Krise gekommen. Dadurch hat sich der Status als sicherer Hafen für internationale Immobilieninvestments gefestigt“, sagt Thomas Veith, von PwC in Bezug auf die Ergebnisse der Erhebung. Was sagt uns das? Was dem großen Geld aus aller Welt gefällt, kann auch den freuen, der beim Haus- oder Wohnungskauf nicht mit Millionenbeträgen hantiert und gleich ganze Wohnblocks oder Gewerbegebiete kauft. Anders gesagt: Trotz steigender Preise bleibt jeder Euro, der hierzulande in wertige Immobilien fließt, auch weiter ein Garant für ruhigen Schlaf. Da trifft es sich gut, dass es bald deutlich mehr staatliche Förderung für alle Bürgerinnen und Bürger gibt, die Wohneigentum bauen, kaufen oder renovieren möchten. Mehr dazu auf Seite 14 in diesem Magazin. (an)



Foto: fotolia

In dieser Ausgabe:

News	4-13
Das bringt die neue Wohnungsbauprämie	14
Folgen von Corona belasten vor allem Mieter	16
Wie Kleinvermieter Fallen umgehen	18
Lange mieten lohnt sich	20
Nicht nur länger leben, sondern besser	22
Schöner wohnen in Strehlen	23
Wie Pfusch am Bau richtig gerügt wird	24
Auslandsjob berechtigt zu Untervermietung	28
Mietminderung darf nicht zu hoch ausfallen	28
Vermieter muss Holzfäller selbst bezahlen	29
Alte Möbel einfach selbst reparieren	30
Was darf im Hausflur stehen, was nicht?	31
Klein- und Objektanzeigen	33
Vorschau + Impressum	34

Ein Haus für die Zukunft!

- Individ. Projektplanung mit Architekten
- Energetische Beratung
- Regionale Handwerker

K&R
MASSIVHAUS

Nürnberger Str. 47
01187 Dresden
0351 4115035
www.kr-massivhaus.de

NEWS

Foto: stock.adobe.com/Andre Henschke



Weiterbildungsangebote für die Wohnungswirtschaft

Vorbereitungslehrgang auf die IHK-Prüfung

Geprüfter Immobilienfachwirt m/w/d

13.11.2020 - 16.09.2022 | Einstieg bis 08.01.2021 möglich

Praktische Grundlagen der Immobilienverwaltung (IHK)

25.02.2021 - 14.10.2021 | 07.09.2021 - 15.03.2022

Tagesseminare zu aktuellen Themen, z.B.

Betriebskostenabrechnung bei Wohn- und Gewerberaum |
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft | Erfolgreiche
Wohnungsabnahme | Gekonnter Umgang mit schwierigen
Mieter und Eigentümern | Internet-Exposé
und Online-Marketing für Immobilien | Praxis-
wissen für die WEG-Verwaltung | Update
Maklerrecht | WEG-Reform 2020/2021



Alle Angebote online unter
www.bildungszentrum-dresden.de



**Bildungszentrum
Dresden gGmbH**

Neue Statistiken für Dresden

Die Kommunale Statistikstelle veröffentlicht den zweiten Quartalsbericht des Jahres 2020 „Dresden in Zahlen“. Neben den regelmäßig veröffentlichten Quartalszahlen und Kurznachrichten sind auch erste Auswertungen aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2020 enthalten. Einige Zahlen zum Status quo:

Bevölkerung: 561.119 Personen waren Ende Juni 2020 im Melderegister der Landeshauptstadt Dresden registriert. Das waren 1.013 weniger als im März 2020, jedoch 596 mehr zum Vorjahresquartal. Für die einzelnen Altersgruppen ergibt sich ein ganz unterschiedliches Bild. Den zahlenmäßig größten Zuwachs gab es in der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre (+2.549). Dann folgten die 85-Jährigen und ältere (1.473) und die 10- bis 14-Jährigen. Den größten Rückgang zum Vorjahresquartal gab es bei den 15- bis 29-Jährigen (-4.006) gefolgt von 45- bis 59-Jährigen (-916) und den 0- bis 2-Jährigen (-718).

Baugewerbe: Trotz eines relativ hohen Auftragsvolumens und der Zunahme der Beschäftigten um 8,5 Prozent, fiel der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe für das erste Halbjahr geringer aus als im Vergleich zum Vorjahr. Bei gleicher zeitlicher Betrachtung war im Ausbaugewerbe neben dem Gesamtumsatz auch die Zahl der Beschäftigten (-2,1 Prozent) rückläufig. Der positive Trend des Baugewerbes aus den letzten beiden Jahren konnte sich somit im ersten Halbjahr 2020 nur bedingt fortsetzen.

Kleine Plattenbaugebiete: Jede fünfte Dresdner Wohnung befand sich im Jahr 2017 in Plattenbauten aus der DDR-Zeit. Über 52 Prozent der Bewohnerinnen und -bewohner von Plattenbauten lebten in den kleineren Plattenbaugebieten Dresdens. Deren Struktur ist häufig durch die Erstbezugsgeneration geprägt, die



immer noch dort lebt. Der in vielen der Gebiete anstehende Generationenwechsel kann zukünftig zu einer Änderung der momentanen sozialen Stabilität führen.

Der gesamte Quartalsbericht 2/2020 steht zum Download auf www.dresden.de/statistik zur Verfügung

Teilfreigabe auf der Carolabrücke

Seit 4. November 2020 ist der neue oberstromseitige Brückenrand der Carolabrücke für den Fußgänger- und Radverkehr freigegeben. Die Baufachleute hatten in den vergangenen Monaten diesen Brückenteil verbreitert, so dass Fußgänger und Radfahrer jetzt mehr Platz haben. Zusätzlich wurden auf der Oberstromseite der Brücke (Richtung Neustadt) weitere Sanierungsarbeiten ausgeführt. Unter anderem wurde die alte Brückenkante einschließlich Geländer und Beleuchtungsmasten abgebrochen und neu errichtet. Hierbei kam auch das Hightech-Material Carbonbeton zum Einsatz. Baubürgermeister Stephan Kühn: „Die Idee, mit Carbonbeton den Brückenquerschnitt zu verbreitern, haben wir an die TU Dresden herangetragen. Damit sind wir auf offene Ohren gestoßen. Das Material erlaubt uns, den Geh- und Radweg von 3,60 Metern auf 4,25 Meter zu verbreitern. Mit herkömmlichen Materialien wäre das statisch nicht möglich. Die He-

erausforderung besteht, über unsere Brücken das Radwegenetz besser anzubinden. Die Carolabrücke ist die zentrale Nord-Süd-Radroute. Bisher wären wir an unsere Grenzen gestoßen und hätten ausreichend breite und sichere Radwege im Bestand nicht bauen können. So zeigt sich, dass es gelingen kann.“

Die Arbeiten zur Instandsetzung des gegenüberliegenden Brückenrands beginnen jetzt. Auch hier werden Beleuchtungsmasten abgebrochen und neu errichtet sowie der Fahrbahnbelag einschließlich der Brückenabdichtung erneuert. Der Zeitpunkt für die

**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



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.immobilien-kuhn.de



KUHN-IMMOBILIEN
Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung

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





Wir bringen Wärme.



so schön
haben sie noch nie geheizt.



kamga - kaminöfen, gartenkamäne.
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



Der Brückenrand während und nach der Sanierung



Fotos: Diana Petters/LHD / Axel Nörkau

Fertigstellung ist stark witterungsabhängig. Die Instandsetzungsarbeiten an der Carolabrücke hatten im November 2019 begonnen.

Wie weiter mit dem Sachsenbad?

Am Montag, 16. November 2020, 18 Uhr bis 19.30 Uhr, geht es in einer Einwohnerversammlung um die Zukunft des ehemaligen Sachsenbades. Die Versammlung wird aufgrund der aktuellen Hygieneregulungen aus dem Neuen Rathaus Dresden live im Internet übertragen. Über den Livestream www.dresden.de/sachsenbad sind die Dresdnerinnen und Dresdner eingeladen, die Veranstaltung zu verfolgen. Eine Teilnahme vor Ort ist nicht möglich. Im Podium diskutieren und beantworten Fragen: Dirk Hilbert, Oberbürgermeister, Stephan Kühn, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften, sowie Stadtratsmitglieder.

Mit der Einwohnerversammlung kommt die Stadtverwaltung dem öffentlichen Interesse an der Zukunft des ehemaligen Sachsenbades nach und erfüllt den Stadtratsbeschluss V2195/18. Die vom Stadtrat beschlossene Einwohnerversammlung wird

gemäß § 22 Sächsische Gemeindeordnung durchgeführt.

Interessierte haben die Gelegenheit, im Vorfeld der Versammlung Fragen einzureichen. Diese müssen bis spätestens Sonntag, 15. November 2020 vorliegen. Die Fragen können per Internet (Eingabemaske auf www.dresden.de/sachsenbad), Telefon (auf den Anrufbeantworter unter der Rufnummer 0351 4882120), E-Mail (sachsenbad@dresden.de) oder Post (Landeshauptstadt Dresden, Bürgeranliegen – Sachsenbad, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden) eingereicht werden.

Auszeichnung für kommunales Grün

Die Landeshauptstadt Dresden erhielt am 29. Oktober 2020 beim Wettbewerb „Gärten in der Stadt“ 2020 des Verbandes Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Sachsen e. V. den 1. Preis für den Promenadenring. Das Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft hatte das Projekt für den ersten Bauabschnitt des westlichen Promenadenrings, der Promenade entlang der Marienstraße, eingereicht.

Das Sachsenbad macht aktuell keine gute Figur. Foto: Marion Gröning



Über das Ufer schauen

VIARIVA – bald entstehen hier im Nordwesten von Dresden Eigentumswohnungen mit einzigartiger Aussicht auf den Fluss und die Elbwiesen.



Fassadenansicht Kötzschenbroder Straße

Über das Ufer schauen, den Blick entlang der Elbwiesen schweifen lassen und eine einzigartige Aussicht in einem grünen Wohnumfeld genießen: All das bietet Viariva. Hier entsteht Lebensraum, der sich mit dem vitalisierenden Wasser des Flusses und dem natürlichen Grün des Elbufers als Wohlfühlort positioniert.

Wohnen in Strandlage

Die Kötzschenbroder Straße verläuft am Elbbogen parallel zur Leipziger Straße, die eine Direktverbindung ins Dresdner Zentrum bildet. Der Grünstreifen der Elbwiesen prägt den Stadtteil und lädt zum Spazieren und zu Freizeitaktivitäten ein. In dem familienfreundlichen Stadtteil trifft man sich beim Bäcker, Fleischer, im Blumenladen oder in Cafés. Kindertagesstätten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu finden, ebenso Arztpraxen sowie Apotheken und mit dem Elbepark ein Einkaufszentrum mit über 180 Geschäften.

Die infrastrukturelle Anbindung ist durch

mehrere Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Linien sowie die Anbindung zur Autobahn A4 hervorragend. Auch Fahrradliebhabern wird an diesem Ort das Herz aufgehen: Auf dem wunderschönen Elberadweg passiert man den malerischen Pieschener Hafen und gelangt verkehrsfrei in zwölf Minuten bis ins Stadtzentrum mit bekannten Sehenswürdigkeiten und barocken Bauten oder in das lebendige Szeneviertel der Dresdner Neustadt.

Eigentumswohnungen

Im VIARIVA entstehen in drei Gebäuden 29 Eigentumswohnungen von 58 bis 128 Quadratmeter Wohnfläche – allesamt mit Terrassen oder Loggien und unverbaubarem Elbblick. Ein bewährtes Hochwasserschutzkonzept ist Bestandteil der durchdachten Anlage, in welche auch eine Tiefgarage integriert ist.

Beste Perspektiven

VIARIVA befindet sich auf einem Grundstück, welches in einer derartigen Uferlage zu den



VIARIVA

WOHNEN AN DER ELBE

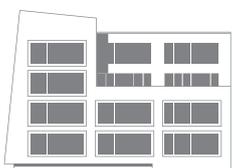
Unikaten der Stadt zählt. Die unmittelbare Elblage in diesem prosperierenden Viertel steht für hohen Wohnwert und enorme Chancen einer soliden Wertentwicklung bei der Immobilieninvestition – sei es für Sie als Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Wir beraten Sie gern zu diesem Bauvorhaben und besprechen mit Ihnen, welche Möglichkeiten für Sie infrage kommen.

Rufen Sie uns an: 0351 85268-0



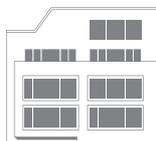
Weitblick über die Elbe



— No. /28 —



— No. /26 —



— No. /24 —



— No. /22 —

GAMMA IMMOBILIEN®

GAMMA IMMOBILIEN
Besitz und Beteiligungs GmbH
Prager Straße 2a
01069 Dresden
Tel.: 0351 85268-0
www.gamma-immobilien.de
info@gamma-immobilien.de



Der Promenadenring-Abschnitt an der Marienstraße
Foto: Axel Nörkau

1- bis 4-Raum-Wohnungen

37m² – 103m²



Bezugsfertig!

© Foto: cuba visualisierungen, Braunschweig



QUARTIER AM ALTMARKT
DRESDEN

Infos und Besichtigungstermine

www.quartier-am-altmarkt.de

0351 - 21 087 085

dresden@antaris-immobilien.de

antaris
IMMOBILIEN DRESDEN GMBH

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

Detlef Thiel, Leiter des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft, freute sich über diese Ehrung: „Wir freuen uns sehr über das Wettbewerbsergebnis. Es ist eine schöne Würdigung unserer täglichen Arbeit, mit der wir auch dafür sorgen, dass die Dresdnerinnen und Dresdner attraktive Park- und Grünanlagen in ihrer Stadt nutzen können“.

Die neue Promenade verbindet entlang der Marienstraße die Bastionen Saturn und Merkur miteinander und soll als Teil des Promenadenrings um die historische Altstadt die alte Stadtbefestigung nachvollziehbar machen. Ein Rahmen aus Linden umspannt eine blühende Wiesenfläche und den Promenadenweg mit zahlreichen Bänken und attraktiven Stauden- und Gehölzpflanzungen. Die neue Promenade wurde 2019 gebaut und ist über Fördermittel aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ finanziert worden.

Grundhafte Sanierung Zwickauer Straße

Seit 2. November 2020, bis voraussichtlich 27. August 2021, wird die Zwickauer Straße zwischen Hahnebergstraße und Feldschlößchenstraße ausgebaut. Asphalt ersetzt das Kopfsteinpflaster auf der 6,50 Meter breiten Fahrbahn. Das führt zu einer deutlichen Lärmreduzierung. Es werden beidseitig Gehwege zwischen 1,50 und 5,30 Metern Breite angelegt. Die Straße erhält zudem beidseitig insgesamt 56 Längsparkflächen und am westlichen Fahrbahnrand zwischen der Kunadstraße und der Kellstraße 21 Querparkflächen. Die Einfahrten zu den Grundstücken werden mit Großpflaster befestigt.

An allen Kreuzungen der Baustelle erfolgt der Einbau barrierefreier Bordabsenkungen und Aufmerksamkeitsfelder für sehbehinderte Menschen. Die Arbeiter sanieren bzw. erneuern zugleich Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom und Fernmeldeleitungen, die Straßenbeleuchtung sowie die Entwässerungsanlagen. Im Ab- ➤



Ein Projekt der
GH Verwaltungs GmbH

Anfrage Verkauf:

0351-88947748
info@gh-dd.de
www.gh-dd.de

Vertriebsstart 1. Bauabschnitt: Baubeginn ab Frühjahr 2021

**Denkmal WA01 mit
erhöhter Abschreibung:**

- Wohnungen zum Kauf
- Wohnungen von 36 m² bis 156 m² im alten Fabrikgebäude
- 1 - 6 Zimmer, Aufzug, Balkone und PKW-Stellplätze

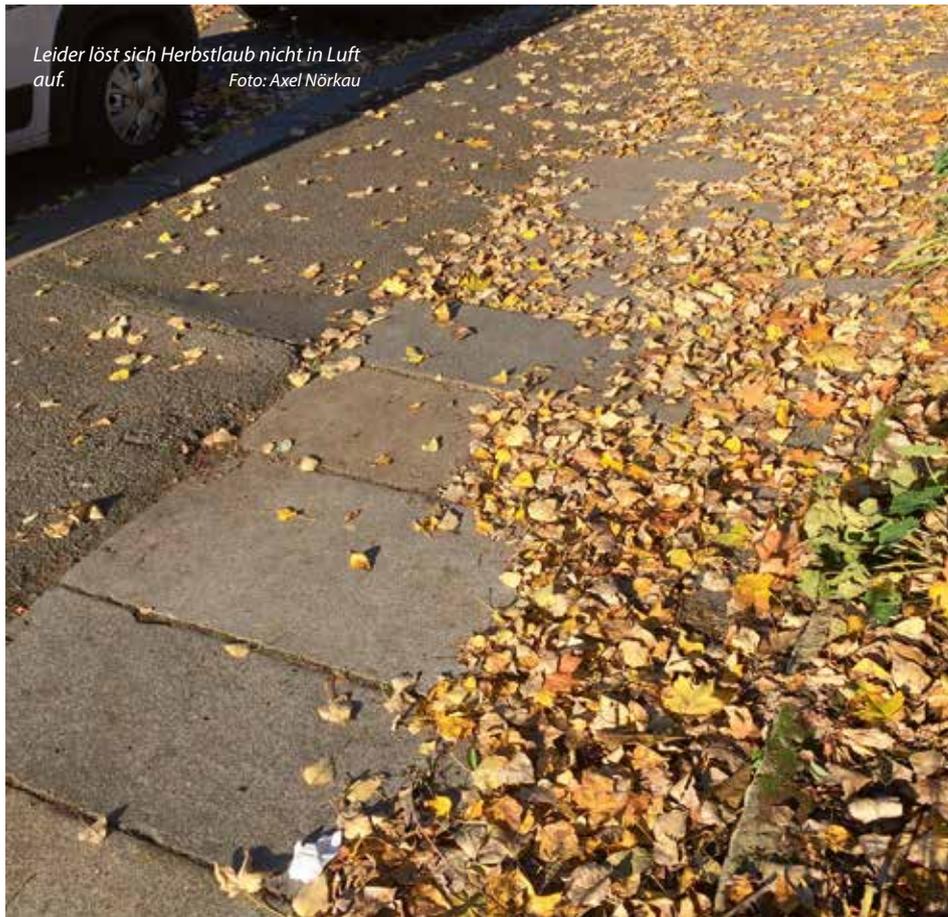


Neubau WA03:

- Wohnungen zum Kauf
- Wohnflächen von 45 m² bis 120 m² im Neubau
- 2 - 5 Zimmer, Aufzug, große Balkone/Terrassen, helle Wohnbereiche und PKW-Stellplätze

Die **Alte Puppenfabrik „Minerva“** erwacht zu neuem Leben: Hier entsteht ein Wohngebiet für Jung und Alt. Werden Sie ein Teil davon!





Leider löst sich Herbstlaub nicht in Luft auf.
Foto: Axel Nörkau

Laub, das auf Privatgrundstücken und in Gärten anfällt, kann gleichfalls bei den städtischen Annahmestellen abgegeben werden – allerdings gegen eine Gebühr. Mengen bis zu einem Kubikmeter kosten 0,50 Euro pro 0,2 Kubikmeter und bei mehr als einem Kubikmeter kostet jeder angefangene Kubikmeter 2,75 Euro. Von der Miniermotte befallenes Kastanienlaub kann gebührenfrei abgegeben werden. Das Laub kann ansonsten auch in der Biotonne entsorgt oder auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden. Zum Schutz der Umwelt ist es jedoch verboten, Laub in der freien Natur oder im öffentlichen Raum abzuladen oder es gar zu verbrennen.

Die Adressen und Öffnungszeiten der Wertstoffhöfe und Grünabfallannahmestellen stehen im Internet unter www.dresden.de/abfall. Eine Übersicht, welche Flächen zur öffentlichen Straßenreinigung gehören sowie Informationen, was Anlieger bei der Reinigung von Straßen und Gehwegen beachten sollten, sind unter www.dresden.de/strassenreinigung zu finden. Bei Fragen und Problemen hilft die Abfallberatung weiter: abfallberatung@dresden.de oder Abfall-Info-Telefon: 0351 4889633 (Montag, Mittwoch, Freitag: 8 bis 12 Uhr, Dienstag und Donnerstag: 8 bis 12 Uhr sowie 13 bis 18 Uhr).

Haus Espoo *Original seit 1991*

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

schnitt zwischen Hahnebergerstraße und Kunadstraße erfolgen die Bauarbeiten halbseitig, Abschnitt zwischen Kunadstraße und Feldschlößchenstraße wird vollgesperrt.

Herbstzeit ist auch Laubzeit

Herbstlaub beeinträchtigt die Verkehrssicherheit, ist eine Unfallgefahr für Passanten und verstopft Gullys. Daher beseitigt die Stadt Dresden das Laub auf allen Flächen, die zur öffentlichen Straßenreinigung gehören. Das sind 41 Prozent der Fahrbahnen und elf Prozent der Gehwege. Außerdem befreien Fachleute die 632 städtischen Park- und Grünanlagen sowie 215 kommunalen Spielplätze vom Herbstlaub. Dieses verarbeiten sie anschließend zu Kompost.

Für die Entsorgung des Laubes auf Straßen und Gehwegen, die nicht Teil der öffentlichen Straßenreinigung sind, sind die jeweils angrenzenden Grundstückseigentümer zuständig. Diese können das eingesammelte Laub der Straßenbäume gebührenfrei bei allen städtischen Wertstoffhöfen und Grünabfallannahmestellen abgeben. Dieses Angebot besteht für die Anlieger, da es rund 54.350 Straßenbäume in Dresden gibt. Es kann allerdings nicht von Hausmeisterdiensten und gewerblichen Dienstleistern genutzt werden.

Amt bezieht moderne Arbeitswelten

Das Amt für Geodaten und Kataster zieht mit einem Teil seiner Belegschaft in moderne Arbeitswelten im World Trade Center Dresden. Ab 12. November werden 17 Beschäftigte in den neuen Räumlichkeiten in der 6. Etage der Ammonstraße 74 zu finden sein. Der Stadtrat hat im März 2018 den Bau des Neuen Verwaltungszentrums am Ferdinandplatz beschlossen. Damit fiel auch die Entscheidung für moderne Arbeitswelten in der Stadtverwaltung Dresden.

Baubürgermeister Stephan Kühn: „Mit dem Amt für Geodaten und Kataster starten wir mit einem sogenannten Reallabor. Das ist ein Raum, in dem wir mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Erfahrungen unter Echtbedingungen sammeln wollen, die dann in den Planungs- und Bauprozess für das Neue Verwaltungszentrum einfließen. Wir bereiten dies sorgfältig vor, damit die Verwaltung am Ferdinandplatz den Bürgerinnen und Bürgern eine neue Qualität an Service bieten kann.“

Unter Leitung des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung wird der Raum schrittweise mit öffentlichen, kommunikativen und ruhigen Zonen geplant. Eine helle neue Bürolandschaft soll für offene und flexible Arbeitsatmosphäre sorgen, für mehr



Der Gemeinschaftsgarten an der
Dürerstraße/Ecke Silbermannstraße in
der Johannstadt Foto: Axel Nörkau

Flexibilität und Teamarbeit. Die Beschäftigten des Amtes waren bereits vorab in den Planungsprozess eng einbezogen. Durch den Umzug kommt es zu vorübergehenden Einschränkungen im Kundenservice vom 9. bis 13. November.

Auszeichnung für Gemeinschaftsgärten

Die Gemeinschaftsgärten des UFER-Projektes Dresden e. V. sind als Projekt der „UN-Dekade biologischen Vielfalt“ ausgezeichnet worden. Bürgermeisterin Eva Jähnigen überreichte am 13. Oktober 2020 die Urkunde an die Vereinsmitglieder Julia Mertens und Julia Leuterer.

Die acht Gemeinschaftsgärten des UFER-Projektes Dresden sind Orte für Begegnung, Nachbarschaft und kulturellen Austausch, wo vorher Brachen waren. In den Gärten können Anwohner, Vereinsmitglieder und Gäste gemeinsam ausprobieren, lernen und ernten. Ein naturnaher Ansatz spielt von Anfang an eine wesentliche Rolle. Der Verein bietet offene Gartenzeiten, zahlreiche Workshops und Bildungsprojekte zur Bewahrung und Förderung von biologischer Vielfalt.

www.ufere-projekte.de

Hangsicherung an der Birkigter Straße

Wegen Steinschlaggefahr vom anliegenden Steilhang ist die Birkigter Straße derzeit voll gesperrt. Sie verläuft in Coschütz zwischen Collmweg und der Heideschanze. Um die Gefahr zu beseitigen, wird der Hang mit Fangschürzen und Sicherungsnetzen ausgestattet und befestigt. Bis Ende Dezember 2020 sollen die Sicherung fertiggestellt sein. Die Vollsperrung bleibt bis dahin bestehen.

Neuer P+R-Parkplatz in Klotzsche

Seit 26. Oktober, bis zum 4. Dezember 2020, entsteht an der S-Bahn-Haltestelle Grenzstraße ein P+R-Parkplatz. Die zehn Längsparkstellplätze in zwei Parkbuchten werden zurückgebaut und durch 38 neue Querparkstellplätze sowie zwei Stellplätze für Behinderte ersetzt. Der neue Parkplatz entsteht auf einer Länge von 180 Metern zwischen S-Bahnhof und dem Gehweg, welcher ebenfalls neu hergestellt wird. Außerdem sind Tiefbauarbeiten an den Versorgungsleitungen geplant.



www.wgs-dresden.de



WOHLFÜHLEN NACH MASS

IN IHREN EIGENEN
4 WÄNDEN IM
DRESDNER SÜDEN

Wir beraten Sie gern
zu unseren Kaufangeboten.

Muldaer Straße 1 · 01189 Dresden · Telefon 0351 46901-243



Vor dem Schauspielhaus wartet viel neues Stadtgrün auf den Frühling. Foto: Axel Nörkau

Postplatz erhält neues Grün

Herbstzeit ist Pflanzzeit. Deshalb erhalten die vier neu entstandenen Beete auf dem Postplatz zwischen der Wasserskulptur „Water-screen“ und dem Staatsschauspiel Dresden jetzt ihre Bepflanzung.

Detlef Thiel, Amtsleiter für Stadtgrün und Abfallwirtschaft, erläutert die Bepflanzung: „Die Beete erhalten Gehölze und Stauden. Das Farbspiel zwischen weiß, gelb und dunkelrot

in allen vier Beeten soll harmonisch und trotzdem abwechslungsreich diesen besonderen Ort mitten im Stadtzentrum kennzeichnen. Die Pflanzenauswahl nimmt Bezug auf die Pflanzungen im Promenadenband an der Marienstraße. Die warmen Blühfarben werden über die gesamte Vegetationszeit zu sehen sein. Im Frühjahr dominieren Tulpen, Narzissen und Krokusse, die im Jahresverlauf mit der Blüte von Stauden wie Sonnenhut, Taglilien und Astern sowie Zieräpfeln und Potentillen

als Gehölze abgelöst werden. Im Winter werden attraktive Gräser und der Fruchtbehang der Zieräpfel die Flächen prägen.“

Die intensive Begrünung des Postplatzes soll auch dazu beitragen, die Temperaturen im Stadtzentrum besonders in Hitzeperioden zu senken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Neben den ästhetischen Ansprüchen und der attraktiven Wirkung während des gesamten Jahres wählten die Planer stadtklima-resistente, standortangepasste und pflegeleichte Pflanzenarten aus. Auf insgesamt 1.020 Quadratmetern werden ein Baum, neun Sträucher, 8.400 Stauden und Gräser und 31.400 Geophyten (Gewächse mit Zwiebeln oder Knollen) gepflanzt.

Amiga-Platte und Seifendose

Eine typische Ein-Raum-Wohnung der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) in Dresden-Gorbitz ist seit 31. Oktober ungewöhnlich umgewidmet. Sie beherbergt eine Ausstellung des Künstlers Martin Maleschka mit dem Namen „Wohnmaschine 2.0“. In der Ausstellung hat der Cottbuser Alltagsgegenstände als Installation angeordnet – alle Objekte wurden in der DDR designt und gehörten somit zum Alltag unzähliger Menschen.



Wohnen
in Pirna

Hohe Haine zwischen Schloss und Altstadt



- 13 moderne Eigentumswohnungen
- zwei Gebäude mit einer gemeinsamen 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 · Fax +49 351 89329401
info@pohl-projects.de · www.pohl-projects.de

Martin Maleschka inmitten
der Exponate



Fotos: Jens Kirchschräger

Ob eine Seifendose oder eine Thermoskanne, ein Korb für Wäscheklammern oder der unverwüsthliche DDR-Küchenmixer RG 28: Allen Ausstellungsstücken gemeinsam ist die Farbe Orange in den unterschiedlichsten Nuancen. Selbst eine Amiga-Schallplatte der Schalgersängerin Dagmar Frederic passt mit ihrer orangefarbenen Hülle dazu. „Orange war die dominierende Farbe der 70er Jahre“, erklärt Martin Maleschka. „Auch die ersten Plattenbauten vom Typ WBS 70 entstanden in dieser Zeit. Mit der Farbe Orange möchte ich die Verbindung zu dem ungewöhnlichen Ausstellungsraum in einer Plattenbauwohnung betonen.“

In seiner Installation ordnet der Künstler die Gegenstände vollkommen unabhängig von ihrer Funktion an und gestaltet so ein geometrisches Muster, das einen spannenden Draufblick bietet. Die Ausstellungsstücke sind Leihgaben aus den Depots des Dokumentationszentrums Alltagskultur der DDR in Eisenhüttenstadt. EWG-Vorstand Antje Neelmeijer zum Projekt: „Wir freuen uns sehr, dass wir der Ausstellung mit einem unserer Wohngebäude den passenden Rahmen bieten können. Die 80er Jahre mit den typischen Plattenbauten haben den Stadtteil und auch unsere Genossenschaft entscheidend geprägt, 50 Prozent aller Gorbitzer leben in Genossenschaftswohnungen. Zahlreiche Ausstellungsstücke stammen aus der Zeit, in der viele Mieter hergezogen sind.“

Die Wohnung befindet sich in einem Haus auf der Hainbuchenstraße 10, das 1985 gebaut wurde. Das Haus ist eins der letzten unsanierten Gebäude der EWG und soll in den nächsten Jahren komplett modernisiert werden. Die Installation „Wohnmaschine 2.0“ ist Teil der Ausstellung „WBS70 – fünfzig Jahre danach. Kunst.off Plattenbau“ der Galerie Kunsthaus Raskolnikow. Sie kann im Rahmen kurzer, geführter Rundgänge mit Kurator Tomasz Lewandowski besichtigt werden. Die aktuellen Öffnungszeiten finden Interessenten auf www.kunststoffplattenbau.de.

Der Eintritt ist frei.

Wohin das Auge auch blickt:
Alles ist orange.



Dresden-Plauen



CAMPUS
LIVING

Verkauf

BAUSTART NÖTHNITZER STRASSE

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 (100% auf E-Mobilität vorbereitet)

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.

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!



Foto: pixabay.com/Tumisu

Das bringt die neue Wohnungsbauprämie



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

Ab 2021 gibt es deutlich mehr Förderung für viele, die für den Bau, den Kauf oder die Renovierung von Wohneigentum sparen. Fragen und Antworten:

Wer bekommt die Wohnungsbauprämie?

Die Wohnungsbauprämie fördert diejenigen, die Geld sparen, um eine Wohnimmobilie zu kaufen, zu bauen oder zu renovieren. Dafür gelten Einkommensgrenzen, die mit der Verbesserung der Förderung ab 2021 deutlich angehoben werden, wodurch deutlich mehr Menschen in den Genuss der Wohnungsbauprämie kommen können.

Wie viel Wohnungsbauprämie gibt es?

Wer pro Jahr bis zu 700 Euro (1.400 Euro für Verheiratete) auf einen Bausparvertrag einzahlt, erhält ab 2021 eine Wohnungsbauprämie von 10 Prozent auf diese Einzahlungen – also bis zu 70 Euro (Singles) bzw. 140 Euro (Verheiratete) pro Jahr. Das sind über

50 Prozent mehr als bisher. Im derzeitigen Zinstief ist das eine besonders wertvolle Förderung.

Wofür kann die Prämie verwendet werden?

Die angesammelten Prämien gibt es für Vertragsabschlüsse ab 2009 nur, wenn das angesparte Geld später für wohnwirtschaftliche Zwecke, also für den Bau, Kauf oder die Modernisierung von Wohneigentum verwendet wird. Bei jungen Leuten unter 25 Jahren macht der Staat eine Ausnahme: Sie können nach sieben Jahren frei über das gesamte Guthaben inklusive der Wohnungsbauprämien verfügen, erklärt die LBS. Diese Sonderregelung kann jeder Sparer aber nur einmal in Anspruch nehmen.

Auch wer unmittelbar eine Immobilie finanzieren möchte, kann von der Wohnungsbauprämie profitieren. Dies funktioniert mit einem Bauspar-Kombikredit. Dabei wird eine Vorfinanzierung abgeschlossen, die zunächst nicht getilgt wird. Stattdessen fließen entsprechende Zahlungen als Sparleistungen auf einen Bausparvertrag, der dann mit der Zuteilung die Vorfinanzierung ablöst. Die Einzahlungen auf den Bausparvertrag sind bis zur Zuteilung förderfähig.

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Neben der Zweckbindung sind die Einkommensgrenzen wichtige Bedingungen für den Erhalt der Wohnungsbauprämie. Diese liegen noch bei einem zu versteuernden Einkommen von 25.600 Euro (Singles) bzw. 51.200 Euro (Verheiratete). Ab 2021 steigen die Grenzen auf 35.000 Euro (Singles) bzw. 70.000 Euro (Verheiratete). Wichtig: Auch viele Haushalte mit einem höheren Bruttoeinkommen können noch dazu gehören. Denn vom Bruttoeinkommen werden mehrere Posten abgezogen, um das zu versteuernde Einkommen zu ermitteln. Dazu zählen etwa bestimmte Versicherungsbeiträge, Vorsorgeaufwendungen oder auch Kinderfreibeträge. Aufschluss über die Höhe des zu versteuernden Einkommens gibt der letzte Steuerbescheid.

Wie wird die Wohnungsbauprämie beantragt?

Zu Beginn jedes Jahres erhalten Kunden der LBS automatisch einen WoP-Antrag für das Vorjahr. Dieser Prämienantrag ist ausgefüllt und unterschrieben bei der Bausparkasse einzureichen. Die Wohnungsbauprämie kann bis zu zwei Jahre rückwirkend beantragt werden. Das heißt: Bis 31. Dezember 2020 kann die Wohnungsbauprämie für das Jahr 2018 gesichert werden, wenn in diesem die entsprechenden Sparbeträge eingezahlt wurden. (ots)

Wenn Hausbau einfach wird



Raumgewinn bietet neue Lösungen rund ums eigene Zuhause – aus einer Hand

Die meisten von uns haben den Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu leben. Spätestens dann, wenn Kinder geboren werden, werden diese Pläne konkreter. Eltern möchten ihren Kindern ein passendes Umfeld zum Aufwachsen geben – mit Platz zum Spielen und Toben, ein kleiner Garten, am besten in einem grünen Umfeld.



Wer kleine Kinder hat und berufstätig ist, kennt den Spagat, den Eltern bewältigen müssen. Wie soll dann noch ein Hausbau untergebracht werden? Die Ostsächsische Sparkasse Dresden hat deshalb das Thema Bauen neu gedacht. Das Ergebnis heißt **Raumgewinn** – ein Angebot, das neue Wege geht und Kunden die Möglichkeit bietet, auf das Knowhow der Experten zurückzugreifen. Sie profitieren von Komplettlösungen aus einer Hand, ohne sich alles einzeln selbst zu suchen.

Thomas Stein, Direktor Bauen und Immobilien bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden, erläutert das Prinzip vom Raumgewinn:

Wir begleiten seit vielen Jahren unsere Kunden in der Baufinanzierung und beim Kauf von Immobilien und Grundstücken. Ist alles unter Dach und Fach, kann es mit dem Bauen losgehen. Doch was sich so einfach anhört, ist für die künftigen Bauherren meist ein Kraftakt. Zwischen Planung und Einzug liegt ein langer Zeitraum. Die Zeit und den Aufwand unterschätzt man gerne: sei es die Budgetplanung, einen Bauantrag einreichen oder Gewerke zu koordinieren. Fragen über Energieerzeugung, Versicherung und Einrichtung sind zu klären. Hinzu kommt, die wenigsten von uns sind Experten.

Genau hier setzt **Raumgewinn** an. Die Sparkasse bietet den Kunden eine Lösung an und fungiert als neue Schnittstelle beim Bauvorhaben. Im **Raumgewinn** erhalten künftige Bauherren und Eigentümer Expertise und Knowhow aus einer Hand – für ihren gesamten Hausbau. Die Raumgewinn-Manager beraten bei der Planung und der Kostenkalkulation und koordinieren die nächsten Schritte.

Darüber hinaus arbeiten wir mit einem Netzwerk an verlässlichen Partnern rund um Bauen und Einrichtung zusammen. So sparen Bauherren nicht nur Zeit, sondern auch Planungsstress. Damit machen wir **Raumgewinn** zum Zeitgewinn.

Raumgewinn: Wohnen erleben

Anregungen und Ideen zum neuen Zuhause findet man online unter raumgewinn-sparkasse.de. Unabhängig davon beraten die Raumgewinn-Managerinnen persönlich vor Ort, denn gerade bei solch einem großen Vorhaben wie dem Bau eines Hauses oder dem Kauf einer Wohnung zählt das persönliche Gespräch und die eigenen Vorstellungen.

Anregungen und Ideen findet man auch im **Raumgewinn** auf der Gerokstraße, direkt neben dem Sparkassengebäude am Güntzplatz. Hier kann man auf über 700 Quadratmetern neueste Trends bei Küche, Bad, Smart Home & Energie erleben. Wohnen zum Anfassen eben.

Partnernetzwerk mit erfahrenen Handwerkern

Im Raumgewinn profitieren Kunden von einem Netzwerk an verlässlichen und erfahrenen Partnern. Das reicht von der Bauplanung, über Küchenprofis, Energieexperten bis hin zu Einrichtungsplanern, Gartengestaltern und Versicherungsexperten. Dazu zählen: kitchen-advisor, banovo Badplaner, Construction & Design Philipp Uhlig, designfunktion, Drewag, Sparkassen-Versicherung Sachsen, grünstadtgrau Gartengestaltung, LBS, Technik Ambiente, VW Autohaus Pattusch und VPB – Verband privater Bauherren. Profitieren Sie als Raumgewinn-Kunde von den Profis und neuen Ideen.



Mehr Infos:

Raumgewinn

Gerokstraße 9, 01305 Dresden

www.raumgewinn-sparkasse.de

raumgewinn@ostsaechsische-sparkasse-dresden.de



Folgen von Corona belasten vor allem Mieter



Foto: Ursula Schneider/pixabay

Wie beeinflusst die Pandemie das Wohnerleben der Deutschen?

Eine aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse zeigt, dass Mieter deutlich stärker Belastungen in ihrem Wohnumfeld ausgesetzt sind als Eigentümer. Vor allem junge Leute ziehen Lehren aus Corona – auch mit Plänen für den Eigentumserwerb.

Fast doppelt so viele Mieter wie Eigentümer (19 % zu 10 %) haben ihre Wohnsituation während des Corona-Lockdowns als belastend empfunden. Besonders gestört hat 31 Prozent der Mieter und 20 Prozent der Eigentümer, dass sie kaum Kontakt zu ihren Nachbarn halten konnten. 15 Prozent der Bewohner von Mietwohnungen vermischen Grün rund ums Haus, gegenüber drei Prozent der Haus- und Wohnungsbesitzer. Vielen Berufstätigen mangelt es an Platz für ein Homeoffice – dies hat 13 Prozent der Mieter, aber nur drei Prozent der Eigentümer zu schaffen gemacht.

Massive Markenhäuser



Abb. zeigt Variante

Cremlingen Pultdach



Abb. zeigt Variante

Wörlitz



Abb. zeigt Variante

Hohen Neuendorf

Wir bauen für Sie zu attraktiven Konditionen in:
Radeberg
Arnsdorf
Pirna
Burghardtswalde
Dresden
Kesselsdorf
und auf Ihrem Grundstück.



Abb. zeigt Variante

Falkensee

Freiraum statt Enge

Wer nicht in eigenen vier Wänden lebt, klagt laut den Ergebnissen der Erhebung häufiger über fehlende Rückzugsmöglichkeiten. Unter den Mietern fehlt Frauen doppelt so häufig wie Männern (23 % zu 10 %) persönlicher Freiraum für sich. „Je beengter die Wohnverhältnisse, desto größer der Wunsch nach Unabhängigkeit und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten“, stellt Henning Göbel, Vorstandsvorsitzender der BHW Bausparkasse, fest. Dies gilt vor allem für die jüngeren Deutschen bis 40 Jahre, von denen aktuell 69 Prozent zur Miete wohnen. 38 Prozent nehmen sich unter dem Eindruck der Krise vor, Wohneigentum zu erwerben.

Krise als Chance

„Die Erfahrungen durch die Coronakrise sind belastend und gleichzeitig ein starker Impuls zur Bildung von Wohneigentum“, so Göbel. „Der Staat könnte jetzt mit dem Ausbau intelligenter Fördermodelle speziell für junge Leute ein gutes und wichtiges Signal setzen.“ Mängel in der digitalen Infrastruktur sind laut der Umfrage von BHW derzeit ebenfalls ein Top-Thema. Für insgesamt 27 Prozent der Befragten, bei den Familien sogar für 37 Prozent, ist „schnelleres Internet“ die wichtigste Änderung, die sie nach Corona angehen wollen. *(Presse BHW)*

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



Pelletöfen: Nachhaltig heizen bei größtem Bedienkomfort

Profitieren Sie von niedrigen Brennstoffpreisen und technischer Raffinesse – kamdi24 verrät Ihnen wie.



Pelletofen Extraflame Dahiana Plus Bordeaux



Pelletofen Austroflam Clou Compact

Der Kaminofen mit seiner besonders angenehmen Strahlungswärme ist der Inbegriff von Gemütlichkeit und umweltfreundlichem Heizen zugleich: Holz als nachwachsender Rohstoff läuft fossilen Brennstoffen wie Öl oder Gas in Bezug auf CO₂-Bilanz und Nachhaltigkeit locker den Rang ab. Schaut man auf die laufenden Brennstoffkosten, treten Holzpellets als günstigste Alternative in den Vordergrund, die häufig jedoch nur als Bestandteil einer Pelletheizung, bestehend aus Pelletkessel und wasserführendem System, für die Beheizung des ganzen Hauses in Betracht gezogen werden. Ohne Zweifel ist eine solche Pelletheizung, am besten in Verbindung mit einer Solarthermie-Anlage, den Heizsystemen auf fossiler Brennstoffbasis vorzuziehen. Doch auch darüber hinaus bieten Pelletöfen ein großes Potenzial bei der Beheizung von Wohnraum. Dank des breiten Angebotes an Herstellern, Leistungsklassen und technischen Spezifikationen ist der Markt für Pelletöfen, die wie Holzkaminöfen direkt in der Wohnung aufgestellt werden, sehr breit gefächert. Dabei wird neben den Ansprüchen an Heizleistung, Effizienz und Preis auch die optische Gestaltung der Geräte berücksichtigt. Ein Ofen ist nicht mehr nur Mittel zum Zweck, sondern ein dekorativer Einrichtungsgegenstand, der den Aufstellraum über viele Jahre hinweg prägt. Die Suche nach dem passenden Pelletofen kann daher eine Herausforderung sein, die am besten durch einen kompetenten Fachhändler begleitet wird. Passend zur heutigen Zeit gibt es solche Anlaufstellen nicht nur in größeren Städten, sondern auch im Internet. So hat der in Dresden ansässige Onlinefachhandel kamdi24 neben Kaminöfen und -einsätzen auch eine Vielzahl an Pelletöfen im Sortiment. Parallel zu seinem Webshop mit fast 7.000 Arti-

keln betreibt kamdi24 eine Verkaufsausstellung in Dresden-Reick, in der Interessenten verschiedene Ofenmodelle kennenlernen und sich individuell beraten lassen können.

In welchem Preissegment ein Pelletofen sich bewegt, hängt maßgeblich von den Anforderungen ab, die Sie an ihn stellen. Prüfen Sie zunächst, welches Raumvolumen zu beheizen ist und ob die Wärme vom Aufstellraum aus noch in andere Räume geleitet werden soll. Für einen oder zwei weitere Räume bietet sich eine Warmluftkanalisierung an; zur Beheizung des ganzen Hauses kann ein wasserführender Pelletofen in die Heizungsanlage eingebunden werden. Solche wasserführenden Geräte werden zum Teil vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Im Kamin-Shop von kamdi24 können Sie gezielt nach BAFA-förderfähigen Pelletöfen suchen, wenn Sie die Errichtung einer größeren Pelletheizungsanlage in Erwägung ziehen.

Doch was sind, vom Brennstoff abgesehen, die wichtigsten Unterschiede, die den Pelletofen vom Scheitholzkamin trennen? Entscheidend im Alltag ist vor allem der Bedienkomfort: Pelletöfen werden an das Stromnetz angeschlossen und verfügen über technische Möglichkeiten, die Kaminöfen nicht leisten können. So erfolgt die Beschickung des Brennraums nicht per Hand, sondern über eine Förderschnecke, die dem Abbrand die benötigte Menge Pellets zuführt. Häufiges Nachlegen, um das Feuer am Leben zu erhalten, entfällt somit. Darüber hinaus lassen sich die meisten Pelletöfen mittels Timer programmieren und verfügen über eine automatische Zündung. Das bedeutet, dass Sie im Vorhinein entscheiden können, zu welchen Zeiten Ihr Ofen heizen soll – sodass das Wohnzimmer bereits vorgeheizt ist, wenn Sie morgens aufstehen oder nach einem langen

Arbeitstag nach Hause kommen. Sofern der Ofen ein integriertes Raumthermostat besitzt, ist er außerdem in der Lage, die Raumtemperatur auf einem gewünschten Level zu halten: Er schaltet sich dann nur ein, wenn die Temperatur im Raum unter einen bestimmten Wert fällt und schaltet sich wieder ab, sobald die Zieltemperatur erreicht ist.

Bei all den technischen Vorteilen sind allerdings auch Nachteile abzuwägen. So ist das Flammenbild bei Pelletöfen oftmals monotoner als beim Scheitholzkamin. Viele Hersteller haben an diesem Punkt aber bereits deutliche Verbesserungen erzielt – fragen Sie bei Ihrem Fachhändler nach, wenn Sie auf das Flammenbild besonderen Wert legen. Da die Erwärmung der Raumluft bei Pelletöfen häufig durch Ventilatoren unterstützt wird, ergibt sich zudem ein gewisser Geräuschpegel beim Heizen. Ein Pelletofen mit abschaltbarem Gebläse schafft hier jedoch Abhilfe.

Weiterführende Informationen rund um das Thema Heizen und die verschiedenen Ofentypen finden Sie auf www.kamdi24.de. Wer sich lieber persönlich beraten lassen möchte, besucht am besten die große Verkaufsausstellung in Dresden-Reick.

kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5
01237 Dresden

Tel.: 0351 25930011

info@kamdi24.de · www.kamdi24.de

Wie Kleinvermieter Fallen umgehen

Die Mieten sind hoch, die Zinsen niedrig. Für manche Eigentümer ist das der Zeitpunkt, ins Vermietergeschäft einzusteigen. Was man beachten sollte:



Die meisten Wohnungen gehören in Deutschland Privatleuten. Sie vermieten meistens nur ein oder zwei Einheiten. Kleinvermieter nutzen die Immobilie häufig als Kapitalanlage oder als Finanzierungsbeitrag zum Bau des Eigenheims. Worauf es für private Vermieter ankommt:

Mietvertrag sauber aufsetzen: Alte Formulare, unwirksame Klauseln – Mietverträge gehören nach Erfahrung von Beate Heilmann, Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltvereins (DAV), zu den größten Stolperfallen für Kleinvermieter.

Klassiker sind Formularverträge, die entweder seit Jahren in der Schublade liegen oder die Vermieter selbst ändern. Beide enthalten dann meistens Regelungen, die Gerichte zwischenzeitlich gekippt haben und deshalb unwirksam sind.

Beispiel ist das Recht auf jederzeitige Besichtigung der Wohnung. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) längst aufgehoben. Trotzdem haben Privatvermieter es immer noch im Kopf und in Verträgen. „Sie denken, sie dürfen das verlangen“, sagt die Anwältin. Im Streitfall fällt die Klausel vor Gericht durch.

Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen, die Vermieter per handschriftlichem Zusatz auf Mieter abwälzen. Heilmann empfiehlt, aktuelle Formularverträge zu verwenden und möglichst keine eigenen Ergänzungen zu machen. Mietverträge schriftlich zu vereinbaren ist kein Muss, sollte aber selbstverständlich sein.

Dauer des Mietverhältnisses beachten: Wohnungen werden in der Regel unbefristet oder auf Zeit vermietet. Je nach Variante gelten unterschiedliche mietrechtliche Vorgaben. Die wichtigste: Ein Vertrag auf unbestimmte Zeit muss gekündigt werden – entweder vom Eigentümer oder vom Mieter. Ein Zeitmietvertrag endet automatisch mit Ablauf der vereinbarten Frist.

Obwohl der befristete Kontrakt dem Vermieter mehr Flexibilität bietet, ist Vorsicht geboten: „Kurzfristige Mietverhältnisse von fünf bis sechs Monaten können zu lang sein und unter die üblichen Kündigungsregeln fallen“, warnt Heilmann. Das heißt, für den Mieter gilt der gleiche Kündigungsschutz wie bei einem unbefristeten Vertrag. Aus dem Grund sollten Zeitmietverträge höchstens drei Monate laufen, so Heilmann.

Bei längeren, aber befristeten Verträgen ist der Grund der Befristung zu nennen (§ 575 BGB). „Dieser muss gesetzlich zulässig sein und dem Mieter ausdrücklich schriftlich mitgeteilt werden“, sagt Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren in Berlin.

Miete und Nebenkosten sorgfältig bestimmen: Bei Neuvermietungen wird die Miete grundsätzlich frei vereinbart. Aber es gibt Grenzen. „Beim preisfreiem Wohnraum spielt immer die Mietpreisbremse eine Rolle, wenn nach Landesrecht ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt“, nennt Freitag einen Faktor. Die Miete darf dann maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Freitag rät dazu, die Wohnungsgröße von Experten genau vermessen zu lassen, statt sie zu schätzen. Sollte die Quadratmeterzahl zehn Prozent kleiner sein als in Annonce oder Vertrag angegeben, besteht das Risiko, dass Mieter Mietanpassungen nach unten und Rückzahlungen verlangen: „Das kann teuer werden.“

Die Nebenkosten werden meistens nach der Betriebskostenverordnung abgerechnet. Zulässig sind unter anderem Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Heizung, Müll und Gartenpflege. „Kosten für die Verwaltung, Instandsetzung und Instandhaltung des Hauses zählen nicht zu den Betriebskosten“, erinnert Freitag.

Vermietende Wohnungseigentümer können das von ihnen zu zahlende Hausgeld üblicherweise nicht eins zu eins auf den Mieter umlegen. Zudem kann der Verteilungsschlüssel der Eigentümergemeinschaft von dem im Mietvertrag festgelegten Schlüssel abweichen. Auf diesen kommt es in Nebenkostenabrechnungen an.

Spannungsfeld für Wohnungseigentümer: Wohnungseigentümer, die ihre Immobilie vermieten, geraten oftmals in Konflikt mit den Vorgaben der Eigentümergemeinschaft. Deren Regeln stehen nämlich manchmal im Widerspruch zum Mietrecht.

Typisches Beispiel ist die Hundehaltung: Die kann die Gemeinschaft weitestgehend verbieten. Das Mietrecht lässt ein generelles Nein jedoch grundsätzlich nicht zu – der Vermieter steckt im Dilemma.

„Er darf dem Mieter nicht mehr Rechte einräumen, als er selbst hat“, sagt Julia Wagner, Referentin Recht des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland. Sie empfiehlt, dass der vermietende Eigentümer den potenziellen Mieter auf Widersprüche hinweist und die Regeln der Gemeinschaft in den Mietvertrag übernimmt. Etwa die Hausordnung als Anlage zum Vertrag.

Vermieter im Eigenheim genießen Extrarechte: Wer mit seinem Mieter unter einem Dach wohnt, kann diesen auch ohne die sonst notwendigen Kündigungsgründe – Vertragsverletzung, Verkauf, Eigenbedarf – kündigen. „Diese Regel schützt den Eigentümer“, erläutert Wagner.

Begründet wird dies mit dem Näheverhältnis beider Parteien. Das Extrarecht greift aber nur, wenn außer dem Vermieter lediglich eine einzige Mietpartei im Haus lebt. Im Mietvertrag muss die gesetzliche Regelung nicht auftauchen. „Die Kündigungsfrist muss der Vermieter dennoch einhalten“, sagt Wagner.

Zeit und Aufwand einplanen: Vermieten kostet Zeit. Mieter aussuchen, Nebenkostenabrechnungen erstellen, sich um die Instandhaltung kümmern, gehört zu den regelmäßigen Aufgaben. Bei weit vom eigenen Wohnort entfernt gelegenen Mietobjekten ist der Aufwand höher. Wer sich nicht kümmern will oder dafür keine Zeit hat, kann Aufgaben an Verwaltungen delegieren, die dafür Honorar nehmen. (dpa/tmn)

VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

Die große Lust am Wohnen



Villa-Neubau im Schweizer Stil, erbaut 2007 in Radebeul

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

Lange mieten lohnt sich



Foto: www.istockphoto.com © ArTo

Die Mieten in Deutschland steigen ständig, und sie steigen stark? Das kann man so nicht generalisieren. Und: Konstanz hilft Geld sparen.

Wohnen ist ein in Deutschland ein heiß diskutiertes Thema. Die Berichterstattung über den Berliner Mietendeckel oder die Mietpreisbremse sowie die unbestreitbare Tatsache, dass das Wohnen zur Miete in den letzten Jahren fast überall teurer geworden ist, tragen zuverlässig dazu bei, dass das Thema nicht aus den Schlagzeilen gerät. Dazu kommt, dass die Mietpreise in den Städten auch für Politiker stets willkommener Stoff für Statements und Reden sind. Kein Wunder, in einem Land der Mieter fühlen sich naturgemäß viele angesprochen, wenn es darum geht, wer wo wieviel für seine vier Wände zahlt.

Dem Statistischen Bundesamt zufolge gab es im Jahr 2019 im Land rund 41,5 Millionen Privathaushalte. Rund 58 Prozent der Menschen, die in einem solchen Haushalt lebten, wohnten dort zur Miete. Bei allein lebenden Menschen beträgt die Mieterquote in der Bundesrepublik aktuell sogar mehr als 70 Prozent. Diese Zahlen sind im europaweiten Vergleich sehr hoch: Der Statistikbehörde Eurostat zufolge leben derzeit 70 Prozent Bürgerinnen und Bürgern der EU in selbstgenutztem Wohneigentum.

In einem Land der Mieter ist die Frage nach der nächsten Mieterhöhung naturgemäß immer ein Thema. Einer aktuellen Umfrage zufolge gibt es aber eine Tugend, mit der Mieter sich zumindest etwas Beruhigung verschaffen können: Stetigkeit. Denn je länger Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen bleiben, desto geringer ist der Anstieg der Miete. Das hat eine Mitgliederbefragung des Eigentümerverbands Haus & Grund ergeben. Der 1911 gegründete Verein vertritt vor allem private Kleinvermieter – nach Angaben des Verbandes werden zwei Drittel aller Mietwohnungen in der Bundesrepublik von solchen Vermietern angeboten.

Haus & Grund zufolge wohnen die Mieter der privaten Eigentümer durchschnittlich seit 8,9 Jahren in ihren Wohnungen. Den

befragten Vermietern zufolge zahlen Mieter in den ersten fünf Jahren nach Einzug durchschnittlich 6,3 Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete. In den folgenden fünf Jahren liege sie aber im Schnitt ein Prozent darunter, nach dem zehnten Jahr in der Wohnung sind es durchschnittlich sogar 4,2 Prozent weniger. „Ja, auch die privaten Vermieter erhöhen die Mieten“, bemerkt Verbandspräsident Kai Warnecke hierzu. „Aber sie tun dies nach wie vor sehr verantwortungsvoll.“ Im Vorjahresvergleich hat sich das Verhältnis jedoch etwas zugunsten der Mieter verschlechtert – hier fordert offenbar der aktuell sehr dynamische deutsche Markt seinen Tribut.

Erwähnenswert ist in jedem Fall, dass mehr als jeder fünfte der befragten privaten Vermieter (21,3 Prozent) Mieterhöhungen ausschließlich bei einem Mieterwechsel vornimmt. Das gelegentlich bemühte Bild vom „Miethai“, der zu jeder sich bietenden Gelegenheit an der Kostenschraube dreht, trifft auf die Mehrheit der von Haus & Grund vertretenen Vermieter offenbar nicht zu. *(sz-immo)*

Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen lag 2018 in einem durchschnittlichen deutschen Privathaushalt bei 26,1 Prozent. „Wohnkosten“ sind alle Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. Die Quote der „Überbelastung durch Wohnkosten“ belief sich im selben Jahr auf 14,2 Prozent. Diese Quote entspricht dem in privaten Haushalten lebenden prozentualen Anteil der Bevölkerung, bei dem die Wohnkosten insgesamt (abzüglich Wohnungsbeihilfen) sich auf mehr als 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. In dichtbesiedelten Gebieten Deutschlands waren 2018 sogar etwa 17,6 Prozent der privaten Haushalte durch ihre Wohnkosten überbelastet. *(Quelle: Statistisches Bundesamt)*



Lotus Living Cube



Spartherm Arte 3RL 60h

Kaminöfen – Beratung, Aufbau und Installation

- anspruchsvoll in Qualität, Design und Innovation
- überzeugend in der Variantenvielfalt
- marktführend in Sachen Feuerungstechnik in Deutschland

kamdi 24

Georg-Mehrtens-Straße 5 ■ 01237 Dresden
Telefon 0351 259300-11 ■ www.kamdi24.de
Öffnungszeiten: montags – freitags 8–18 Uhr
November zusätzlich sonnabends 8–15 Uhr

Besuchen Sie
unsere
Ausstellung!



Nicht nur länger leben, sondern besser

Vivienda ist ein Immobilienkonzept für die Generation 60+, das aus Wohnraum echten Lebensraum macht. Zu erleben ist es in Dresden-Seidnitz.

In den nächsten 13 Jahren wechseln in Deutschland 13 Millionen Menschen in den Ruhestand. Der Anteil der 67-Jährigen wird bis dahin auf 25,8 Prozent der Gesamtbevölkerung wachsen. Wie Gesellschaft und Politik mit den Herausforderungen des demografischen Wandels umgehen sollen, ist Gegenstand zahlreicher Debatten. Auch Akteure der Marktwirtschaft können bei gesellschaftlichen Problemen wie dem der alternden Gesellschaft zur Lösung beitragen.

Das Düsseldorfer Unternehmen Vivir leistet hierbei Pionierarbeit – mit seinem explizit auf die Generation 60+ zugeschnittenen Wohnformat Vivienda, das Wohnen und Leben als ganzheitliches Konzept begreift. „Wohnen für Fortgeschrittene“, so beschreibt es Johanna Löffler, Initiatorin und Mitbegründerin von Vivienda. „Natürlich haben wir uns für die Konzeption eingehend mit der Frage beschäftigt, wer die Menschen dieser Generation eigentlich sind, was sie bewegt, was sie sich für ihre Zukunft wünschen“, so Löffler. Gemeinsam mit dem Marktforschungsinstitut Forsa hat man deshalb eine Befragung durchgeführt. Diese enthüllt eine mobile, aktive und kommunikative Generation 60+. So ist beispielsweise fast jeder Zweite bereit, im Alter noch einmal umzuziehen und fast die Hälfte aller Befragten gab an, nicht nur alte Freundschaften pflegen, sondern auch neue Bekanntschaften schließen zu wollen. Wichtigste Triebfeder für die Bereitschaft zur Veränderung im Alter ist der Wunsch nach Gemeinschaft, und genau die steht bei Vivienda im Mittelpunkt. Eine selbständige, aktive und

unabhängige Lebensführung sind dabei sowohl der Weg als auch das Ziel.

Mit der Studie wollen die Akteure von Vivienda aber nicht nur neuen Altersbildern den Weg ebnen, sondern konkret Angebote schaffen. „Es herrscht der Konsens, dass die Wohnsituation in hohem Maße relevant für das Lebensglück ist, darin stimmten 96 Prozent überein“, erklärt Löffler. Ein deutliches Zeichen dafür, dass die Angebote für Lebens- und Wohnkonzepte dringend an die Lebenswirklichkeit der Senioren angepasst werden müssen. Denn auch das offenbart die Umfrage: In Deutschland herrscht ein Defizit an progressiven Wohn- und Lebenskonzepten, die Mehrheit vermisst adäquate Angebote, mit denen sie sich identifizieren kann.

Auf diesen Bedarf reagiert der Vivienda-Wohnpark in Dresden-Seidnitz mit insgesamt 52 hochwertig ausgestatteten barrierearmen Mietwohnungen mit Größen zwischen 34 und 103 Quadratmetern Wohnfläche. Egal ob klein oder groß – was alle Wohnungen verbindet,

sind die Annehmlichkeiten des Vivienda-Konzepts, das aus Wohnraum echten Lebensraum macht. Der Wunsch nach Gemeinschaft mag bei dem einen mehr, beim anderen weniger ausgeprägt sein. Aber grundsätzlich mögen die meisten Menschen Gesellschaft. Deshalb ist die Gemeinschaft von vornherein integraler Bestandteil der Vivienda-Idee. Ebenso vernünftig gedacht ist das Servicekonzept des Unternehmens. Der „Vivienda-Basis-Service“ – im Mietpreis bereits enthalten – und der zusätzlich buchbare „Vivienda-Wahl-Service“ bieten den Mieterinnen und Mietern mannigfaltige Möglichkeiten zur Gestaltung eines persönlichen Leistungspakets, das über die reine Nutzung der Wohnung weit hinausgeht. Teil des Basis-Services sind zum Beispiel sportliche Aktivitäten, Lesungen oder Vorträge in den Gemeinschaftsräumen des Wohnparks. Über den Wahl-Service können die Bewohner nach Belieben Reinigungs- und Haushaltshilfsleistungen, Wellnessangebote, einen Menü-Service, Carsharing und weitere Annehmlichkeiten hinzubuchen – immer ganz auf den persönlichen Status quo abgestimmt.



Alle Informationen zum Projekt auf www.vivienda.de, Beratung und Vereinbarung von Besichtigungsterminen unter 0351 4645314 oder per E-Mail an wir@vivienda.de

Vivienda ist ein ein Projekt der VIVIR Wohnparks GmbH, Freiberger Straße 37, 01067 Dresden

Straßenansicht



Hofansicht



Schöner wohnen in Strehlen

Das Projekt Wiener130 verbindet familienfreundliches Villenviertel-Flair mit zentrumsnaher Lage.

Dresdens Architekturlandschaft ist nicht nur von den bekannten Baudenkmalern im historischen Stadtzentrum geprägt. Eine Besonderheit sind auch die vielen Villenstadtteile der sächsischen Landeshauptstadt. Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts und ganz besonders von 1870 bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs wurde eine ganze Reihe von räumlich großzügig gestalteten und hochwertig bebauten Vierteln geplant und realisiert. Dresdens wohlhabendes Bürgertum errichtete sich in diesen Quartieren Villen und repräsentative Mehrfamilienhäuser.

Loschwitz, Striesen, Trachenberge oder Klotzsche sind nur einige Beispiele – Viertel dieser Art gruppieren sich in allen Himmelsrichtungen um das Stadtzentrum. Heute sind sie samt und sonders begehrte Wohngegenden. Auch Strehlen gehört dazu. Der nur knapp 2,5 Quadratkilometer große Stadtteil verbindet auf besondere Weise den Charme des alten Dresdens mit prädestinierter Lage. Der Große Garten ist in Strehlen immer nur wenige Laufminuten entfernt, bis zur Prager Straße sind es nur etwa zwei Kilometer und mit dem Auto ist man über die B172 oder die A17 ganz schnell raus aus der Stadt und im Grünen.

In dieser attraktiven Lage entstehen bald zwei Mehrfamilienhäuser, für die jetzt der Verkauf startet. Das Projekt Wiener130 richtet sich an Eigennutzer, die gern ruhig und trotzdem zentrumsnah wohnen möchten – es ist aufgrund der mittelgroßen Wohnflächen aber auch ideal geeignet für die Vermietung. Bauherr ist die Glashauser Projektentwicklung GmbH aus München, der lokale Vermittler ist die Firma Immokonzert Dresden. In den Häusern auf dem Grundstück Wiener Straße 130 werden insgesamt 20 Eigentumswohnun-

gen entstehen, mit Wohnflächen zwischen 55 und 112 Quadratmetern. Das zu bebauende Areal liegen nur etwa 200 Meter vom südlichen Rand des Großen Gartens entfernt.

Die Wohnungen werden zeitgemäß und komfortabel ausgestattet. Zu den Annehmlichkeiten gehören eine Fußbodenheizung, Parkett in allen Wohnräumen, Rollläden, dreifach verglaste Fenster sowie eine hochwertige Sanitärausstattung. Außerdem erhalten alle Wohnungen Balkone beziehungsweise Terrassen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen kleinen Garten. Beide Häuser werden mit Liften ausgestattet, fünf Wohnungen sind barrierefrei konzipiert.

Das Vorderhaus des Projekts Wiener130 verfügt über eine Tiefgarage mit neun PKW-Einzelstellplätzen. Im hinteren Teil des Grundstückes werden den Eigentümern zusätzlich sieben Carports zur Verfügung stehen. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum. Beide Häuser erfüllen sämtliche Anforderungen an ein KfW-55-Energieeffizienzhaus nach aktueller Norm der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Dies gelingt unter anderem durch eine effiziente Kombination von hochwertigen Fenstern, Wärmeverbundsystem und Fernwärmeheizung. Die Wohnungen werden voraussichtlich im August 2022 bezugsfertig sein.

Alle Informationen auf
www.immokonzert-dresden.de/angebote

Anfragen per E-Mail an info@immokonzert-dresden.de
oder telefonisch unter 0351 89 56 197



Foto: www.istockphoto.com © Andrey Popov

Wie Pfusch am Bau richtig gerügt wird

Bauherren haben einen Anspruch auf ein vertragsgemäß fertig gestelltes Eigenheim. Manchmal geht dennoch etwas schief. Wie geht man dann am besten vor?

Feuchte Wände und herunterfallende Fliesen: Kaum eingezogen ins neue Haus, gibt es Probleme. In solchen Fällen haben Bauherren fünf Jahre lang einen Anspruch auf Beseitigung der Mängel. Denn so lange läuft in der Regel die Gewährleistungsfrist.

Sie beginnt mit der Bauabnahme. Ansprechpartner sind danach die Baufirma oder die Handwerker, die die Arbeiten an dem betroffenen Hausteil als Leistung geschuldet haben. Bei schlüsselfertigen Eigenheimen wenden sich Eigentümer an den Generalübernehmer oder, wenn das Grundstück übertragen wurde, an den Bauträger.

Unternehmen zur Mängelbeseitigung verpflichtet

Während der Gewährleistungsfrist sind Unternehmen zur Beseitigung der Mängel verpflichtet. Erik Stange vom in Berlin ansässigen Bauherren-Schutzbund (bsb) empfiehlt in solchen Fällen das Schreiben einer Mängelrüge. Das Problem – zum Beispiel „Fliesen fallen runter“ – wird darin benannt und die Baufirma aufgefordert, dieses in einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Für kleinere Pannen sollte eine Frist von etwa zwei Wochen eingeräumt werden. „Wichtig ist ein konkretes Datum anzugeben, um den Unternehmer wirksam in Verzug zu setzen“, erläutert Stange. Außerdem ist eine Mängeldokumentation mithilfe von Fotos hilfreich, die Bauherren zusammen mit ihrer Rüge versenden.

Lässt die Baufirma die gesetzte Frist verstreichen, haben private Bauherren verschiedene Optionen. Eine ist die sogenannte Selbstvornahme oder Ersatzdienstleistung, wie Roland Kandel, Geschäftsführer des in Hamm ansässigen Baugerichtstags, sie nennt.

In der Praxis beauftragt der Bauherr dabei eine andere Firma damit, die Fliesen wieder an die Wand zu kleben. Die Rechnung zahlt der in Verzug geratene Fliesenleger oder der zuständige Bauträger. Von ihnen sollten Eigenheimbesitzer einen Kostenvorschuss auf die erwarteten Mehrausgaben fordern.

weiter auf Seite 26 ►

BLEIBEN SIE GESUND!



In der jetzigen Situation auch bequem online zu Hause beraten lassen!

Sie planen ein Beratungsgespräch zu Ihrem Traumhaus? Gerne bietet Kern-Haus Ihnen eine umfangreiche Bedarfsanalyse für Ihr Traumhaus auch per Telefon oder als Online-Beratung an! Sie stehen als Kunde im Mittelpunkt und entscheiden, wie Sie umfangreich informiert werden möchten. Das Wichtigste nun aber zum Schluss: Bleiben Sie alle gesund!

Gerne für Sie da!

Ihr Kern-Haus-Team Dresden

KH Massivhaus Dresden GmbH
Telefon 0351 839130
Am Sandberg 2 · 01468 Moritzburg OT Friedewald
www.kern-haus.de/dresden

INDIVIDUELL BAUEN, GANZ ENTSPANNT!



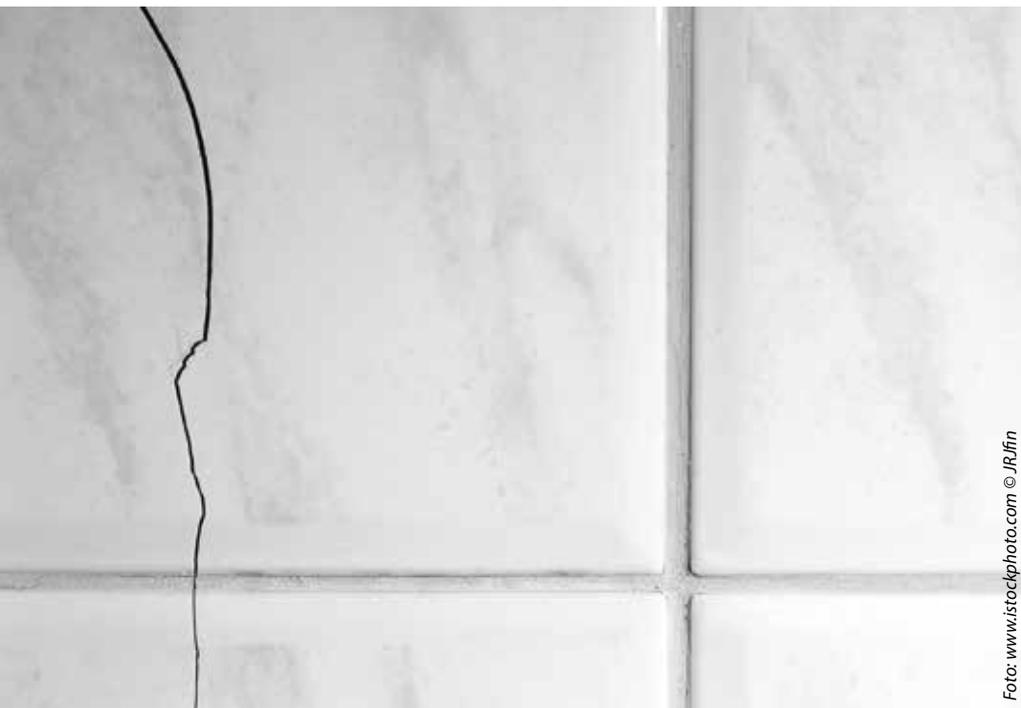


Foto: www.istockphoto.com © JR/firn

Rechnung erst nach Beseitigung bezahlen

Während laufender Projekte besteht die Möglichkeit, einen Teil der Rechnung einzubehalten, um Druck zur Beseitigung des monierten Fehlers auszuüben. Das ist rechtens. „Bauherren dürfen einen angemessenen Teil der vereinbarten Vergütung verweigern. Was angemessen ist, hängt vom Einzelfall ab“, sagt Stange. Allgemein gelte das Doppelte der erwarteten Zusatzkosten als angemessen. Generell darf nicht mehr einbehalten werden, als das Beseitigen des Mangels voraussichtlich kosten wird.

Geld von der Baufirma annehmen und mit dem Mangel leben: Diese Option hat seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) im Jahr 2018 an Attraktivität verloren (Az.: VII ZR 46/17). Wer dennoch einen Mangel in Kauf nehmen will, muss Schadenersatz als

Wertminderung geltend machen. „Das ist die Summe, um die der Mangel den Verkehrswert des Hauses drückt“, erläutert Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren (VPB) in Berlin.

Geld kassieren lohnt oft nicht

Doch was ist das Eigenheim mit schiefer Wand wert und was ohne? Nach VPB-Einschätzung wiegt ein finanzieller Ausgleich solcher Schäden den tatsächlichen Wertverlust nicht auf. „Es lohnt sich in der Regel, den Mangel beseitigen zu lassen, statt Geld zu kassieren“, rät Freitag.

Schadenersatz kann auch bei verspäteter Fertigstellung gefordert werden. In dem Fall begründen zum Beispiel zusätzliche Mietzahlungen für die alte Wohnung einen Anspruch auf finanziellen Ersatz.

Sachverständige können helfen

Eine andere Option heißt Minderung der Vergütung. Grundlage ist die Differenz zwischen sauberer und mangelhafter Ausführung. Bauherren sollten sich bei den Verhandlungen nicht unter Wert einigen, raten die Fachleute und empfehlen, sich Sachverständige an die Seite zu holen. „Sie wissen, welche Fragen zu stellen sind. Sie versuchen, Ursache, Verantwortung und Maßnahmen festzustellen“, sagt Kandel.

Die Verantwortung ist oft schwierig zu bestimmen, sagt Kandel: „Der Dachdecker war da, der Elektriker hat die Solaranlagen montiert, der Gärtner das Dach begrünt. Irgendwann regnet es rein“ – doch wer einen Fehler gemacht hat oder ob jeder sein Gewerk sauber ausführte, aber das Zusammenspiel nicht passte, sei für Laien kaum zu beurteilen.

Im Zweifel bleiben Bauherren auf Schaden sitzen

Klarheit ist jedoch wichtig, weil Bauherren nur den Verursacher des gerügten Mangels in Anspruch nehmen können. Landen sie aus Unkenntnis beim falschen, darf dieser wiederum vom Bauherren seine Auslagen zurückfordern. Manchmal sind auch Sachverständige mit ihrem Latein am Ende. „Ist der Verursacher nicht auszumachen, bleibt der Kunde auf dem Schaden sitzen“, sagt Kandel. Dieses Risiko besteht aber auch bei Unternehmen, die während der Gewährleistungsfrist Insolvenz anmelden.

VPB und BSB raten dazu, Sachverständige sehr früh einzubinden oder sie bereits vorsorglich mit der Baukontrolle zu beauftragen. Die Kosten für eine den Bau begleitende Kontrolle trägt der Bauherr. Bei einer Mängelrüge können Ausgaben für einen Sachverständigen, der speziell wegen der Fehler zu Hilfe gerufen wurde, eventuell dem gerügten Unternehmen in Rechnung gestellt werden.

(Monika Hillemacher, dpa/tmn)

Ein Partner von



20 Jahre
Kompetenz
Tradition

So will ich leben.

Ein Zuhause – für die Zukunft gebaut.

natürlich massiv

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

✓ 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

Jetzt umschulden und viel Geld sparen!



Baufinanzierungsspezialist Sebastian Mosch gibt Tipps, wie die Anschlussfinanzierung zum Gewinn wird

Foto: Fotograf Koch

Die Bauzinsen sind noch immer niedrig und jeder fragt sich „Wie lange noch?“. Das Rekordtief vom März 2020 haben die Bauzinsen zwar nicht wieder erreicht, besonders weit davon sind sie aber nicht. Und es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Niedrigzinsphase in nächster Zeit enden wird. Nicht nur Bauherren kommt das anhaltende Zinstief entgegen – auch Immobilienbesitzer, deren Darlehen in den nächsten Jahren auslaufen, können von den günstigen Zinsen profitieren. Hier lohnt sich durchaus ein prüfender Blick in die Unterlagen. Finanzierungsexperte Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Standortes in Dresden gibt Tipps, wie man mit wenig Aufwand viel Geld sparen kann:

Wie lässt sich jetzt Geld mit der Anschlussfinanzierung sparen?

Für die meisten Finanzierungen steht irgendwann das Thema Anschlusskredit an. Auch wenn dieser Termin noch Zeit hat, sollte man einmal den Kreditvertrag zur Hand nehmen, um eventuellen Handlungsbedarf zu erkennen und die Finanzierung zu optimieren. Denn hier bietet sich die Chance, ein Anschlussdarlehen zu den aktuellen Niedrigzinsen abzuschließen. So lässt sich Monat für Monat viel Geld sparen oder der Zeitraum bis zur Schuldenfreiheit deutlich verkürzen – und das schon Jahre vor Auslaufen der Zinsbindung des heutigen Darlehens.

Warum sollte man auch die Möglichkeit einer Umschuldung prüfen?

Viele wissen gar nicht, dass sie nicht bei ihrer eigenen Hausbank bleiben müssen. Die Alternative „Umschuldung“, also ein Wechsel

der Bank, bietet die Chance, mit anderen Kreditinstituten neu über die Konditionen für die Baufinanzierung zu verhandeln und das beste Angebot zu wählen. Die Wahrscheinlichkeit, bei einem neuen Anbieter bessere Vertragsbedingungen zu finden, als bei der eigenen Hausbank, ist hoch. Zudem wird die Immobilie bei einer Umschuldung neu bewertet. In den meisten Fällen ist der Wert gestiegen. Dadurch erhält man wiederum günstigere Konditionen. Wer nicht vergleicht, verpasst Zinsvorteile!

Wie hoch ist der Aufwand?

Entgegen aller Vorurteile ist Umschulden weder kompliziert noch aufwändig – zumindest nicht für unsere Kunden. Denn sie bringen lediglich ihren Hausordner und ihre Lohnabrechnung mit zur Beratung. Unsere Aufgabe ist es dann, die Konditionen vieler Kreditinstitute zu vergleichen. Auf diese Weise muss sich der Kunde nicht selbst in den Bankenmarathon stürzen. Unsere Experten haben Zugriff auf eine breite Palette von über 400 regionalen und überregionalen Bankpartnern und können je nach den persönlichen Bedingungen und Vorstellungen schnell die passende Finanzierungslösung ermitteln.

Auch die Kosten für die Übertragung der Grundschuld auf die neue Bank sind überschaubar. Diese belaufen sich in der Regel auf 0,3 Prozent der Restschuld. Wenn der Zins der neuen Baufinanzierung also mindestens 0,3 Prozentpunkte besser ist, dann sind die Kosten schon nach 1 Jahr wieder eingespielt. Der Vergleich macht sich also wirklich bezahlt.

Wann ist ein Ende der Niedrigzinsen in Sicht?

Experten gehen davon aus, dass das Zinsniveau in absehbarer Zeit nicht steigen wird. Mit Billionen stemmen sich Notenbanken und Staaten weltweit gegen die Folgen der Corona-Krise. Die Staaten häufen immer höhere Schuldenberge an und machen sich damit abhängig von den Niedrigzinsen. Das bedeutet, selbst wenn die Inflation wieder anziehen sollte, wird das Zinsniveau vermutlich niedrig bleiben. Denn viele Staaten können sich deutlich höhere Zinsen aufgrund ihrer Rekord-Schuldenstände einfach nicht leisten. Somit ist zu erwarten, dass auch die Bauzinsen niedrig bleiben. Allerdings führen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise auch zu einer deutlich restriktiveren Kreditvergabe der Banken. Schon jetzt spielt die Arbeitsplatzsicherheit eine große Rolle bei der Kreditprüfung und einige Bankpart-

ner haben sich bereits teilweise aus dem Kreditgeschäft zurückgezogen. Wir als Spezialisten stehen im ständigen Kontakt zu den Banken und kennen deren aktuelle Bedingungen. So können wir auch in dem derzeit sehr unübersichtlichen Markt die beste Finanzierungslösung für unsere Kunden herausfiltern.

Wann soll das Thema Anschlussfinanzierung auf den Tisch?

Bereits 5 Jahre vor Ablauf der Zinsbindung oder der 10-Jahres-Frist des Kreditvertrages empfiehlt sich ein Blick auf die aktuelle Zinslandschaft. Denn mit einem sogenannten Forward-Darlehen lassen sich gegen einen geringen Aufschlag die aktuellen Zinsen „einfrieren“. Interessant zu wissen: bestehende Darlehensverträge mit Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren, können aufgrund des gesetzlichen verankerten Sonderkündigungsrechtes nach § 489 BGB bereits nach Ablauf von zehn Jahren mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ohne Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden. Auch in diesen Fällen lohnt sich also eine Prüfung, ob durch einen Bankwechsel die Zinskosten reduziert werden können.

Welchen Service leisten sie?

Unser Dienstleistungsangebot beinhaltet sowohl die umfassende Beratung, Recherche und Prüfung aller Unterlagen als auch die komplette Abwicklung bis zur Auszahlung. Dieser Service ist für den Kunden kostenfrei. Unsere Berater vermitteln die bestmöglichen Finanzierungslösungen – sowohl für eine Anschlussfinanzierung als auch für Neubau, Kauf oder Modernisierung.

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

Auslandsjob berechtigt zu Untervermietung



Foto: pixabay.com/Peggy Marco

Wer ins Ausland geht, hat berechtigtes Interesse an der Untervermietung seiner Wohnung. Vermieter dürfen Hürden deshalb nicht zu hoch hängen.

Das hat das Amtsgericht Tempelberg-Kreuzberg in Berlin entschieden (Az.: 3 C 234/19), wie die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV) mitteilt. In dem Fall wollte ein Mieter für zwei Jahre in der Mongolei eine Gastdozententätigkeit übernehmen. Seine Wohnung wollte er in diesem Zeitraum untervermieten, doch der Vermieter verweigerte die Zustimmung. Er berief sich insbesondere

darauf, dass die von ihm verlangten Belege des Mieters wie offizielle Dokumente, Visa und Aufenthaltsgenehmigungen nicht vorgelegt wurden.

Mieter dürfen ihre Bleibe nicht untervermieten, ohne die Zustimmung ihres Vermieters einzuholen. Hat der Mieter aber ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, muss der Vermieter das akzeptieren. Er kann eine Untervermietung zum Beispiel nicht ablehnen, wenn ein Mieter befristet einen Job im Ausland annimmt.

Vermieter müsste Gründe einzeln entgegentreten

Diese Argumente des Vermieters überzeugten das Gericht aber nicht. Der Mieter habe genügend Unterlagen beigebracht, um glaubhaft zu machen, dass er für zwei Jahre einen beruflich bedingten Auslandsaufenthalt wahrnimmt und die Wohnung untervermieten möchte. Die von ihm vorgelegte Bestätigung der Hochschule reiche aus, ebenso die nachvollziehbare Berechnung, dass der Mieter aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untervermietung angewiesen sei.

Der Vermieter müsste jetzt diesen glaubhaft vorgetragenen Gründen im Einzelnen entgegentreten, entschied das Gericht. Wenn er dies nicht kann, muss er seine Zustimmung erteilen. *(dpa/tmn)*

Mietminderung darf nicht zu hoch ausfallen

Mängel in der Wohnung berechtigten zur Mietminderung. Aber wer zu viel Geld einbehält, muss damit rechnen, dass der Mietvertrag gekündigt wird.

Welche Mietminderung ist bei einem Mangel angemessen? Über diese Frage streiten Mieter und Vermieter regelmäßig. Klar ist: Mieter sollten nicht zu viel Geld einbehalten, wie ein Fall vor dem Amtsgericht Stuttgart zeigt (Az.: 32 C 1562/19), über den die Zeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (10/2020) berichtet. Andernfalls geraten sie in einen Zahlungsrückstand, der eine Kündigung rechtfertigen kann.

In dem Fall ging es unter anderem um eine undichte Duschkabine. Nach jedem Duschen waren große Pfützen auf dem Badezimmer-

boden, weshalb auch die Möbel beschädigt wurden. Die Kabine wurde erst nach einem Jahr repariert. Bei der Reparatur wurde der Putz im Schlafzimmer beschädigt. Dieser Schaden wurde erst nach vier Monaten repariert.

Die Mieter minderten aufgrund dieser Mängel die Miete. Dadurch gerieten sie in Zahlungsrückstand. Da dieser nach einer Weile die Grenze von zwei Monatsmieten überschritt, kündigte der Vermieter. Die Mieter zahlten daraufhin die rückständige Miete nach, räumten die Wohnung aber nicht.

Mietminderung zu hoch angesetzt

Die Räumungsklage hatte keinen Erfolg: Zum einen bestanden Minderungsansprüche der Mieter. Demnach berechtigt die undichte Duschkabine zu einer Minderung von 10 Prozent, der beschädigte Putz zu einer Minderung von 5 Prozent der Bruttomiete. Bei Berücksichtigung dieser Ansprüche sei der Zahlungsrückstand wesentlich geringer, so die Richter. Die Grenze von zwei Monatsmieten werde nicht erreicht, weswegen die Kündigung nicht wirksam sei.

Zudem hätten die Mieter den ausstehenden Betrag innerhalb der Schonfrist nachgezahlt. Die Mieter hätten die Mietminderung für die undichte Duschkabine mit 11 Prozent zwar zu hoch angesetzt. Damit bewege sie sich aber noch im Rahmen dessen, was die üblicherweise von der Rechtsprechung angenommen wird. *(dpa/tmn)*

Vermieter muss Holzfäller selbst bezahlen

An der Pflanzenpflege rund ums Haus müssen sich die Mieter über ihre Betriebskosten beteiligen. Das gilt aber nicht für alle Arbeiten.

Betriebskosten können zwar grundsätzlich auf die Mieter eines Haus umgelegt werden. Das gilt aber nur für Ausgaben, die dem Vermieter laufend etwa bei der Gartenpflege entstehen, nicht jedoch für die Kosten von Baumfällungen. Über ein entsprechendes Urteil des Amtsgerichts Leipzig (Az.: 168 C 7340/19) berichtet die Zeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (Ausgabe 10/2020).



Im verhandelten Fall stritten Mieter und Vermieter um die Abrechnung von Betriebskosten. Dabei ging es unter anderem um die Höhe der Gartenpflegekosten. Der Vermieter hatte hier auch die Ausgaben für die Fällung einer Robinie und einer Korkenzieherweide auf dem Grundstück auf seine Mieter umgelegt.

Eine Mietparte wollte die für sie fälligen 50,45 Euro nicht bezahlen, und das Gericht gab

den Mietern in diesem Punkt auch Recht. Denn laut Gesetz seien nur Betriebskosten umlegbar, die dem Eigentümer laufend entstehen. Auch Gartenpflegekosten gehörten zwar dazu, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, nicht jedoch die Kosten für Baumfällungen. Zwar genüge ein mehrjähriger Turnus, damit Kosten als laufend zu gelten. Dies sei bei Baumfällungen jedoch nicht der Fall. (dpa/tmn)

ANZEIGE

Aufhebung eines Grunderwerbsteuerbescheides



**Diplom-Kaufmann
Jörg Alter,
Steuerberater**

Bei der Anschaffung einer Immobilie sind zwischenzeitlich auch die in diesem Zusammenhang anfallenden Nebenkosten von erheblicher Bedeutung. Ein Grund hierfür ist, dass die einzelnen Bundesländer durch den Gesetzgeber berechtigt worden sind, den Steuersatz selbst zu bestimmen. So beträgt dieser bspw. in Sachsen noch 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage; in Mecklenburg-Vorpommern sind es schon 6,5 Prozent. Die Grunderwerbsteuer bezieht sich auf den im Notarvertrag aufgeführten Kaufpreis. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Finanzbehörde erlassenen Grunderwerbsteuerbescheide korrekt sind. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung an dem Kaufvertrag erfolgt, hat der Gesetzgeber eine gesonderte Regelung mit dem § 16 GrEStG eingeführt.

Diese besagt insbesondere, dass nachträgliche Veränderungen bezogen auf den Kaufpreis oder der Rückabwicklung des Kaufvertrages auch zur Änderung oder Aufhebung des Grunderwerbsteuerbescheides führen können. Voraussetzung dafür ist grundsätzlich, dass eine solche Veränderung innerhalb von 2 Jahren nach Entstehung der Grunderwerbsteuer entstanden ist. Zusätzlich sind in § 16 GrEStG weitere, zu der zeitlichen Komponente notwendige Anforderungen aufgeführt. Die wesentlichen, somit öfter vorkommenden Tatbestände sind die Rückgängigmachung des Vertrages durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechts, durch Anfechtung oder aufgrund Nichtigkeit des Vertrages.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung ist gemäß des Urteils des Bundesfinanzhofes vom 19.02.2020 die Möglichkeit eines Beteiligten, dass die Rückgängigmachung eines Grundstücksgeschäfts einseitig und gegen den Willen des anderen am Grundstücksgeschäft Beteiligten erzwungen werden kann.

Dieser Rechtsanspruch auf Rückgängigmachung des Grundstücksgeschäftes richtet sich nach zivilrechtlichen Grundsätzen, die für steuerrechtliche Zwecke geprüft werden.

Besteht ein solcher Rechtsanspruch und wird dieser innerhalb von 2 Jahren ausgeübt, so ist

der ursprüngliche Grunderwerbsteuerbescheid zu ändern oder aufzuheben.

In dem oben genannten Urteil ist der BFH zu der Erkenntnis gekommen, dass bei einer Abweichung der zugesagten Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche von mehr als 10 Prozent ein erheblicher Mangel vorliegt und somit ein steuerrechtlich zu beachtender Rechtsanspruch auf Rückgängigmachung besteht. Folge davon ist, dass der Grunderwerbsteuerbescheid im Rahmen der Rückabwicklung des Kaufvertrages aufzuheben ist.

Selbiges gilt im Übrigen, wenn einer der Beteiligten die notwendigen Vertragsbedingung, wie die Zahlung eines Kaufpreises, nicht erfüllt.

Grundsätzlich wird, wie so oft an dieser Stelle, empfohlen, im Rahmen einer Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages bzw. der Änderung der Kaufpreissumme steuerlichen Rat einzuholen.

ALTER & Kollegen
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH
aufmerksam anders

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



Foto: www.istockphoto.com © auremar

Alte Möbel einfach selbst reparieren

Möbel werden oftmals viel zu schnell ausrangiert. Dabei können Fundstücke vom Flohmarkt, Dachboden oder Sperrmüll schnell wieder glänzen.

Sind die Oberflächen beschädigt oder Teile des Möbels wackelig, haben lieb gewonnene Schränke, Kommoden, Tische und Stühle ihre besten Zeiten hinter sich. Doch es lohnt sich, genau hinzuschauen. Oft lässt sich ein defektes Möbelstück in wenigen Arbeitsschritten erneuern. Ein paar Tipps für gängige Reparaturen.

Kratzer und Risse im Holz

„Oberflächliche Kratzer im Lack können durch eine Möbelpolitur oder mit Retuschierstiften verdeckt werden. Tieferliegende Beschädigungen mit Wachs“, erklärt Joachim Henschel, Tischlermeister und Sachverständiger in Berlin. Möglich ist eine Reparatur mit Weichwachsen oder Hartwachsen, die sowohl farblos als auch in vielen Holzfarben verwendet werden können.

Die Masse wird in Form von Stangen oder Stiften angeboten, oft zusammen mit kleinem Spatel oder Spachtel, mit der das Wachs in die Öffnung gedrückt wird, sowie einem Spezial-Hobel zum Abziehen des überschüssigen Materials.

Weichwachs ist per Hand knetbar, Hartwachs muss erst mit einem Wachswichtel, einer Art LötKolben, geschmolzen werden. „Weichwachs eignet sich gut, um schmale Kratzer und Bohrlöcher zu füllen. Hartwachs ist belastbarer und daher auch für breitere Ausbrüche nützlich“, sagt Henschel. Die gewachsenen Stellen sollten anschließend mit einem passenden, farblosen Schutzlack versiegelt werden, rät der Holzexperte.

Abblättrender Lack

„Wenn alte Lackstellen am Holz abplatzen, sollte das ganze Möbelstück fachgerecht abgelaut, abgebrannt oder abgeschliffen werden“, erklärt Henschel. Das sei oftmals auch bei starken Verfärbungen und Verschmutzungen nötig.

„Wenn man aufs rohe Holz kommt, sollte man das Holz erst schleifen und dann wässern, das heißt mit einem Schwamm und lauwarmen Wasser anfeuchten“, erklärt er. Danach stellen sich die Holzporen wieder auf, sodass sie die Farbe wieder aufnehmen. –Vor dem Lackieren mit 220-er oder 280-er Korn noch mal feinschleifen und bürsten“, ergänzt er.

Unschöne Oberflächen

Manchmal ist es nur die Farbe, die das Möbelstück nicht mehr zeitgemäß erscheinen lässt. Hier heißt es: „Einfach mal ausprobieren, was gefällt“, sagt Mareike Hermann von der DIY Academy in Köln. „Ein altes Schränkchen in ‚Eiche rustikal‘ wirkt mit einem pinken oder türkisfarbenen Anstrich plötzlich ganz anders“, sagt die Expertin.

Statt Farbe können auch andere Materialien die Oberflächen verschönern: „Auf eine altmodische Holztischplatte kann man Glasmosaikfliesen kleben und auf glatten, kunststoffbeschichteten Regalen und Schränken haften Tapeten mit einem Sprühkleber“, sagt Hermann.

Hocker und Stühle aus Holz kann man mit Schaumstoffmatten aufpolstern, die Sitzfläche mit neuem Stoff bespannen. „Vielmehr als die Materialien und einen Tacker braucht man hierfür nicht“ sagt die DIY-Expertin. Auch Schubladenblenden lassen sich mit Stoff verschönern. „Sogar Borten und Webbänder, seitlich um ein Regal gelegt und mit Tackernadeln fixiert, oder eine Einfassung mit Polster-

nägeln sind ein schöner Hingucker“, weiß sie. Und auch Henschel hat noch ein paar Tipps auf Lager: „Folierte Spanplattenmöbel können fein angeschliffen und mit einem fachgerechten Decklack eine neue Farbe erhalten.“ Allerdings sei dies nicht ganz so einfach, da Oberflächen Blasen werfen oder aufquellen können. Henschel rät, ein solches Vorhaben erst einmal an einer nicht direkt sichtbaren Stelle auszuprobieren. Die Alternative sind Selbstklebefolien. Aber: „Auch dies erfordert großes Geschick, und es kann bei größeren Fronten recht teuer werden“, sagt er.

Wackelnde Möbelbeine

Holzstühle werden im Laufe der Zeit oft instabil. An den Verbindungsstücken lässt der Leim nach, Rückenlehne und Stuhlbeine beginnen

in der Fassung zu wackeln. „Am besten das Möbelstück wird dann komplett auseinandergenommen, so dass die einzelnen Teile neu verbunden werden können“, rät Hermann. Alte Dübel werden durch passende Holz- und Flachdübel ersetzt. Stuhlteile, die stark belastet werden, sollten verleimt werden.

Wackelnde Beine von Stühlen und Tischen kann man mit sogenannten Stuhlbeinwinkeln wieder fixieren. „Das sind Metallwinkel in verschiedenen Schenkellängen, die man unter der Tisch- beziehungsweise Sitzplatte anschrauben kann“, erklärt Henschel.

Defekte Scharnierlöcher und alte Möbelgriffe

„Wenn ein Türscharnier herausbricht, kann

das beschädigte Bohrloch mit Zwei-Komponentenkleber repariert werden“, empfiehlt Henschel. Diese Paste drückt man entweder mit dem Scharnier in die Öffnung oder man füllt erst nur die Masse ein. Dann lässt man diese aushärten, um darin ein neues Loch für das Scharnier zu bohren.

Alte Türkнопfe, die nicht mehr gefallen, lassen sich in der Regel einfach heraus-schrauben. „Falls das Bohrloch verschoben werden soll, kann das alte mit Weichwachs im Holzfarbton geschlossen werden“, rät Henschel. Angelaufene Messingbeschläge können mit Stahlwolle wieder glänzen. „Damit abschleifen, entstauben und zum Schluss mit einem farblosen Zaponlack überpinseln“, erklärt er.

(Evelyn Steinbach, dpa/tmn)

Was darf im Hausflur stehen, was nicht?

Treppenhäuser sind oft eng. Stehen dann noch Sachen im Hausflur, kann der Aufstieg zur Wohnung schnell zum Hürdenlauf werden. Wie sind die Regeln?

Fahrrad, Kinderwagen, Schuhe: Im Treppenhaus und vor Haustüren in Mehrfamilienhäusern stehen oft allerlei Sachen herum. Klar: In der eigenen Wohnung ist nicht genug Platz, also raus damit. Für Nachbarn kann das allerdings schnell zum Ärgernis werden. Spätestens dann, wenn es den Zutritt zum Treppenhaus und in die eigene Wohnung erschwert. Aber was dürfen Mieter eigentlich alles im Hausflur abstellen?

Grundsätzlich sollten sich alle Hausbewohner merken: Das Treppenhaus ist eine Gemeinschaftsfläche, die hauptsächlich dazu da ist, um von einer Wohnung zur anderen zu kommen, oder um das Haus zu verlassen. Um Ärger mit den Nachbarn zu vermeiden, sollte man also nichts im Flur stehen lassen, was die anderen Mieter beeinträchtigt, stört oder gar gefährdet. Das erklärt die Stiftung Warentest in ihrer Zeitschrift „Finanztest“ (11/2020).

Fluchtwege müssen offen bleiben

Eine Gefährdung liegt zum Beispiel dann vor, wenn das Gerümpel im Hausflur den Brandschutz betrifft. Die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes regelt, wie ein Treppenhaus beschaffen sein muss, damit die Feuerwehr jederzeit Zutritt hat. Auch dürfen Möbel oder Fahrräder den Fluchtweg der Bewohner nicht blockieren.

Ist man sich unsicher, ob das Schuhregal vor der Wohnung erlaubt ist, oder ob der Rollator



Foto: www.istockphoto.com © VPaies

tor dort abgestellt werden darf, lohnt sich ein Blick in den Mietvertrag. Denn oft schreibt der Vermieter hier vor, was erlaubt ist – und was nicht.

Nicht jedes Verbot ist rechtens

Weigert sich der Mieter trotz Aufforderung des Vermieters, seinen Krepel aus dem Hausflur wegzuräumen, kann im schlimmsten Fall sogar eine Kündigung drohen.

Aber nicht jedes Verbot ist auch gültig. Sind Mieter auf bestimmte Gegenstände wie Kinderwagen oder Rollator angewiesen, dürfen sie diese in der Regel auch im Hausflur abstellen. Immer unter der Voraussetzung natürlich, dass man dadurch niemanden gefährdet, der Flur groß genug ist und kein anderer Abstellplatz gut zu erreichen ist – beispielsweise die eigene Wohnung per Fahrstuhl.

(dpa/tmn)

Lichteffekte für den winterlichen Garten

Den Garten ins rechte Licht rücken: Das geht am besten mit der passenden Beleuchtung. Und die muss nach der Weihnachtszeit keineswegs abgenommen werden.

Morgens im Dunkeln aus dem Haus und abends nach Feierabend ist die Sonne schon wieder längst untergegangen – im Herbst und Winter ist vom Garten nicht viel zu sehen. Dabei hat er durchaus noch seine Reize, auch wenn die meisten Pflanzen verblüht und die Blätter von den Bäumen gefallen sind. Mit Lichteffekten kann er stimmungsvoll in Szene gesetzt werden.

„Für viele Hausbesitzer ist in der dunklen Jahreszeit der erste Handgriff, wenn sie von der Arbeit nach Hause kommen, das Anschalten der Gartenbeleuchtung“, sagt Birgit Hammerich, Gartenarchitektin im Bund deutscher Landschaftsarchitekten. „Erst dann fühlen sie sich wirklich wohl.“

Damit der Außenbereich jederzeit gut zur Geltung kommt, empfiehlt sich ein ganzheitliches Beleuchtungskonzept. Dazu sollten man sich den Garten genau anschauen. Und besonders schönen Pflanzen in Szene setzen, meint Michael Henze vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau.

„Einige wenige Akzente zu setzen, ist meist reizvoller als den gesamten Garten auszuleuchten.“ Dabei kann man getrost erst einmal mit einer Taschenlampe ausprobieren, wie ein Objekt wirkt, wenn es von unten oder von der Seite, direkt oder indirekt angestrahlt wird.

Szenarien übers Jahr vorplanen

Um den Wechsel der Jahreszeiten, aber auch verschiedene Stimmungen zu begleiten, lassen sich sogar verschiedene Szenarien planen und programmieren, erklärt die Gartenarchitektin. So kann man für einen lauen Sommerabend eine romantische Beleuchtung wählen. Für Festlichkeiten oder auch für die Weih-

nachtsdekoration sind dann andere, lebhaftere oder besinnliche Szenarien möglich.

Der Vorteil einer vorausschauenden Planung ist, dass die Gartenbeleuchtung technisch gleich mit in die übrige Gartengestaltung integriert werden kann. „Man kann Kabel fest unter der Bodenoberfläche verlegen und eventuell gleich die Leitungen für Sicherheitstechnik, wie zum Beispiel Bewegungsmelder, im selben Kabelschacht unterbringen“, erklärt Henze.

Aus Sicherheitsgründen ist eine Beleuchtung zu wählen, die ausdrücklich für den Außenbereich ausgewiesen ist. „Sie muss gegen Spritzwasser und Fremdkörper geschützt sein. Ob das der Fall ist, kann man am IP Code erkennen. Er sollte für den Einsatz im Außenbereich mindesten IP 44 betragen“, sagt Iris Vollmann von licht.de, einer Brancheninitiative des Zentralverbands Elektrotechnik- und Elektronikindustrie.

Wichtig ist auch, unbedingt wetterfeste Steckdosen für den Außenbereich zu verwenden und nicht etwa mit Verlängerungsschnüren aus der Wohnung zu hantieren. „Jede Verbindung von Strom und Nässe ist hochgefährlich“, warnt Vollmann.

Es gilt: Weniger ist mehr

Es gibt genügend flexibel einsetzbare Leuchtelemente, die jeweils bei Bedarf eingesetzt werden können. Gerade in der Vorweihnachtszeit sind jede Menge Dekorationen im Angebot. Bunte und blinkende Lichter, stilisierte Weihnachtsmänner, Rehe und Hirsche, manchmal mit Musik unterlegt. Wie man den Außenbereich gestaltet, ist natürlich Geschmackssache. Aber weniger ist oft mehr.

„Einige wenige weihnachtliche Akzente, die vom Haus aus gut zu sehen sind, wirken meist stimmungsvoller als eine übertrieben bunte Deko“, meint Hammerich. Eine dezente Lichterkette um einen malerischen Baum gewickelt, kann viel zur weihnachtlichen Vorfreude beitragen. Und sie muss nach dem Fest nicht unbedingt abgenommen werden. „Es gibt mitwachsende Lichterketten mit LED-Leuchten, die sich dem Baumwuchs anpassen.“

(Katja Fischer, dpa/tmn)

ANGEBOTE

Häuser

Großenhain: Wohn- u. Geschäftshaus



Bj. um 1750, Zentrum von Großenhain, 74 m² Gewerbe, 3 Wghn., ca. 220 m², unterkellert, ca. 250 m² Grdst., fast vollst. überbaut. Parkplätze im öffentlichen Raum. Gewerbe vermietet; bei Wghn. gerade Mieterwechsel. Dach, Fassade, fast alle Fenster und Htzg. in den 90er Jahren erneuert. Zwei Wghn. und Gewerbe 2018/19 renoviert. Energieausweis in Arbeit. KP: 210.000 € zzgl. Maklerprov.

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



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

Blockhaus „Espoo 108“



CO₂-senkendes Bauen mit LéonWood®: Holzblockhaus mit klarer, moderner Architektur nach skandinavischem Vorbild. Die BIO-Doppelwand® mit integrierter Korkdämmung sorgt für geringstmögliche Heizenergieverluste und schont nicht nur Natur, sondern auch den Geldbeutel. Ca. 165 m², ab 109.866 € (ab OK, Wandausführung BIO-Doppelwand®, schlüsselfertig auf Anfrage)

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

Stacha: Kleines sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, Baujahr 1890, 5 Zimmer mit 84 m² Wohnfläche, 200 m² Grundstück, längerer Leerstand, sanierungsbedürftig; Energieausweis in Arbeit; KP: 53.000 € zzgl. Maklerprovision. KUHN-IMMOBILIEN, Telefon 0351 8882794, www.immobiliien-kuhn.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

Fachwerkhaus im Käbschütztal



Bauernhaus mit etwa 170 m² Wohnfläche auf zwei Etagen, 6 Wohnräume, zwei Bäder, eine Küche, ein kleiner Keller und reichlich Nebengelaß. Ausbaureserve im Dachgeschoß. Bj. 1852 mit bewegter Vergangenheit, Denkmalschutz. Etliches saniert. Sofort bewohnbar! Über 2.500 m² Grundstück. KP: 195.000 € zzgl. Maklerprov.

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



Kamenz - Wohnhaus mit Laden



mitten in der historischen Innenstadt; Bj. um 1880; 1992 saniert; ca. 200 m² Grdst.; Wohnung mit ca. 175 m² mit geringem Aufwand beziehbar, Gewerbeinheit im EG mit ca. 70 m² frei; Garage für 2 PKW im Erdgeschoß; Energieausweis in Arbeit; KP: 199.000 € zzgl. Maklerprov.

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



Eigentumswohnungen

Radebeul: 150 m² große Eigentumswohnung im EG und Souterrain einer Villa mit 2 Wohnungen auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück an der Meißner Straße. Frei werdend, Baujahr 1893. KP: 399.000 € zzgl. Maklerprovision. KUHN-IMMOBILIEN, Telefon 0351 8882794, www.immobiliien-kuhn.de

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

Radebeul-Jägerhofstraße: 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; Gas-Zentralheizung; Kennwert: 70,7 kWh(m²*a); Effizienzklasse: B; KP: 310.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Tel.: 0351 888 2794, www.immobiliien-kuhn.de

www.sz-immo.de

Miete

Meißen: Interessante Zweizimmerwohnung mit 66 m² Wohnfläche im grünen Stadtteil Niederfähre - frei werdend! Denkmalschutz, 1999 komplett saniert; inkl. Einbauküche. KM: 410,00 €; BK-Vorausz. 170,00 €; 2 MM Kautio; KUHN-IMMOBILIEN, www.immobiliien.de, Telefon 0351 8882794

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

GESUCHE

Tierarzt sucht ein Haus mit mind. 2 Wohnungen in ruhiger, kinderfreundl. Lage v. Dresden, Freital, Radebeul + nahe Umland.. **Fa. G.I.D.** ☎ 0351 8105898

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

AUCH WIR DRESDNER ERLEBEN DRESDEN



Hier geht es zum ONLINE-MAGAZIN



Das nächste
Heft erscheint
am
11. Dezember



Spielende Kinder, Rasenmäroboter, der Gong einer alten Pendeluhr: Lärm aus der Nachbarwohnung, aus anderen Bereichen eines Wohnhauses oder auch aus der Umgebung der Wohnung kann zermürbend sein und sogar krank machen. Vor allem dann, wenn er sich über längere Zeit hinzieht und ein Ende der Geräuschbelastung nicht in Sicht ist. Im Gegenzug gibt es aber

auch überempfindliche Zeitgenossen, denen bereits Alltagsgeräusche zu viel sind und die gerne immer nur Friedhofsruhe in ihren vier Wänden hätten. Was ist erlaubt, und welchen Lärmbelastungen haben deutsche Gerichte einen Riegel vorgeschoben? Das und mehr erfahren Sie in der kommenden Ausgabe des IMMO Magazins.

IMMO MAGAZIN
by SÄCHSISCHE SZ DE

DER BAU- UND FINANZIERUNGS-RATGEBER 2020 DES IMMOBILIEN-MAGAZIN

In unserer aktuellen Ausgabe:

- **Welches Heim darf's sein?** Bauen vs. Kaufen, Haus vs. Wohnung: ein Ratgeber.
- **Da oben wächst was:** Ein begrüntes Dach ist schön, „öko“ und wird gefördert.
- **Was kommt wohin?** So plant man eine moderne und „körpergesunde“ Küche.

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



Hier geht es zum Online-Magazin!



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

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

10. November 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

Verlagsgrosso Ost GmbH & Co. KG
und Joachim Rödiger

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

DER HAUSKATALOG 2021 DES IMMOBILIEN-MAGAZIN



Jetzt schon vormerken!

- Hausbau: Inspirieren, informieren, durchstarten – hier finden Sie Informationen rund um Hausbau, Haustypen und vieles mehr.
- Planung: Von der Finanzierung über die Grundstückssuche bis zur Wahl des Haustyps.
- Gebühren: Verschaffen Sie sich vor Baubeginn einen genauen Überblick über alle beim Hausbau anfallenden Gebühren.

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

Der neue
Hauskatalog
erscheint am
17.12.2020!



**MARKT
MACHEN MIT
MARKTFÜHRERN**



**BEKOTEC® CompetenceCenter
bei SAXONIA in Dresden.**



Warme Füße und gleichzeitig Heizkosten sparen?

Da haben wir genau das Richtige für Sie! Das innovative Klimaboden-System von Schlüter-BEKOTEC®.

- Geringe Konstruktionshöhe
- Im Neubau und Sanierung einsetzbar
- Sehr gute Temperaturregelbarkeit

Lassen Sie sich vor Ort in unserem Schlüter-BEKOTEC® CompetenceCenter durch unser Fachpersonal beraten und wählen Sie aus unserer Fliesenausstellung aus über 1.000 Dekoren Ihren individuellen Wunschfußboden aus.

Ob Neubau, Renovierung oder Modernisierung – ganz egal, welches Projekt bei Ihnen ansteht: Wir unterstützen Sie mit individuellen Lösungen und fachkundiger Beratung auch in den Bereichen Bauelemente, Ausbau, Hochbau, Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau und Schnittholz sowie Türen, Toren und Fenster.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch
Ihr Saxonía Team

Öffnungszeiten Ausstellung: Mo. – Fr. 6.30 – 18.00 Uhr, Sa. 7.00 – 14.00 Uhr, Schausonntag 13.00 – 17.00 Uhr

Saxonía Baustoffe GmbH
Fritz-Reuter-Straße 56 · 01097 Dresden · Tel. 03 51/85 17-0 · www.saxonía-baustoffe.de