

IMMO MAGAZIN

by **SÄCHSISCHE SZ DE***

Ausgabe Frühjahr 2021
www.sz-immo.de

Zwei Mehrfamilienhäuser
mit 20 Eigentumswohnungen
und wertiger Ausstattung

Lesen Sie mehr auf Seite 15



www.vila-immobilien.com

visuals by archlab.de

**0351
30707353**
INFO-HOTLINE
VERKAUF

VILAIMMOBILIEN

WOHNKULTUR MIT WEITBLICK

Modernes Neubau-Ensemble in Dresden Leutewitz



Willkommen in unserer neuen HAUPTZENTRALE

*Original
Experience since 1991*



GRATIS-APP
**AKTUELL &
INFORMATIV**

PROSPEKTE
gratis anfordern
www.leonwood.de

Folgen
Sie uns



Wir
sind für
Sie da!

Vereinbaren Sie einen Termin
mit unseren kompetenten Fachberatern und
verwirklichen Sie Ihren Traum vom Blockhaus.



**Haus
ESP00 108**



LeonWood® Holz-Blockhaus GmbH
Zentrale Deutschland
Cottbus/Spree-Neiße
Mauster Dorfstraße 78
03185 Teichland OT Maust
Telefon: +49 35601 888 88

LeonWood® Holz-Blockhaus GmbH
Verkaufsleitung: D, A und CH
Berlin-Wandlitz
Musterhaus Mikado Triftstraße 60
16348 Wandlitz OT Klosterfelde
Telefon: +49 33396 588


LEONWOOD®
Echt Blockhaus

„Preissteigerungen in neuen Dimensionen“

Wenn Sie dieses Magazin in Ihren Händen halten, ist es schon weit über ein Jahr her, dass die halbe Welt damit begonnen hatte, pandemiebedingt zu erstarren. Viel ist seitdem passiert, und einiges steht sicher noch bevor. So manche Branche ging und geht noch immer durch ein tiefes Tal – der Markt für Immobilien in Deutschland aber zeigt sich weiter unbeeindruckt von den ökonomischen und sozialen Verwerfungen, die mit COVID-19 auch hierzulande einhergehen. Die Preise für Grund und Boden steigen in fast jeder auch nur ansatzweise attraktiven Lage stoisch weiter, auch die Preise für Wohneigentum kennen nur eine Richtung: nach oben. Was lange Zeit eher ein Merkmal wirtschaftsstarker Metropolen in den alten Bundesländern war, ist jetzt mit aller Macht auch in den ostdeutschen Großstädten angekommen. Ende April vermeldete der deutsche Baufinanzierer Dr. Klein in seinem vierteljährlich veröffentlichten „Trendindikator Immobilienpreise“ für Dresden „Preissteigerungen in neuen Dimensionen“. Gute Nachrichten für alle, die in und um Dresden bereits eigene vier Wände besitzen – und ein Weckruf an diejenigen, die sich mit dem Gedanken an Eigentumserwerb tragen. Noch sind die Konditionen für Baufinanzierungen in Deutschland sehr „verbraucherfreundlich“. Ob das noch lange der Fall ist? Lieber jetzt handeln, als sich später ärgern.

(an)



Foto: istockphoto.com © Max Topchii

In dieser Ausgabe:

News	4-8, 10
Wohneigentum in Dresden und Radebeul – Tabelle	12
Preise für Eigentumswohnungen steigen stark	13
Wohnungsneubau in Deutschland legt zu	17
Eigentümergeinschaften: Neues Muster für Verwaltervertrag	18
WEG muss Fensterreparatur zustimmen	19
Dort, wo gearbeitet wird	23
Ein Heim für alle Fälle	26
Bauabnahme trotz offener Leistungen?	29
Bauherr sollte jederzeit Zutritt haben	29
Nicht jeder Wasserschaden ist versichert	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

EDER XP ZIEGEL BAUT MEINE WELT



NATÜRLICH. REGIONAL. WOHNESUND.

Hallo - wir sind Klara und Emil!

Geht es Ihnen beim Planen Ihres Traumhauses wie uns? Es soll ein natürlicher, regionaler Baustoff sein und Energieeffizienz steht ganz oben. Viele Fragen sind aufgetaucht - erfahren Sie, wie wir Schritt für Schritt unseren Wunschbaustoff gefunden haben und holen Sie sich Ihre persönliche Fachberatung im EDER Ziegelzentrum: www.ziegel-eder.de/bautmeinewelt

service@ziegel-eder.de oder 0351/64 88 10

EDER
ZIEGELWERK FREITAL

Bodenpreise in Dresden steigen stark

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt hat am 29. April 2021 die neue Bodenrichtwertkarte 2021 und den Grundstücksmarktbericht 2021 vorgestellt. Die Bodenrichtwerte spiegeln das Marktgeschehen der letzten zwei Jahre wider. Im Vergleich zu 2019 sind die Werte durchschnittlich um 30 Prozent angestiegen. Einer der wichtigsten Gründe ist dem Ausschuss zufolge, dass Anlagen in Grundstücke, Immobilien und Wohnungen bei den aktuell geringen Leitzinsen immer höhere Bedeutung gewinnen – besonders für professionelle und finanzstarke Anleger wie Investmentfonds, Krankenkassen oder Versicherungsgesellschaften.

Projektentwickler und Bauwirtschaft reagieren auf diese Nachfrage und suchen in deutschen Kommunen verstärkt nach geeigneten Immobilien und Projekten. Dabei drängen zunehmend nationale und internationale Akteure Städte mit Wachstumspotenzial. Baubürgermeister Stephan Kühn: „Ein Vergleich der Bodenpreise in Dresden mit denen in anderen Großstädten der Bundesrepublik zeigt, dass Dresden noch weit unter dem Niveau in westdeutschen Städten liegt. Deshalb werden Grundstücke und Immobilien als bezahlbare, lukrative Anlage mit Potenzial für Wertsteigerung angesehen. Wir nehmen einen Konkurrenz- und Preiskampf um Grundstücke wahr, bei dem die überregional agierenden Unternehmen bereit sind, auch deutlich höhere Preise zu bezahlen. Das zeigt die Herausforderung, vor der wir in der Stadtentwicklung stehen.“

Kann die Stadt diese starke Bodenwertsteigerung beeinflussen? „Politik und Verwaltung haben nur dann einen Einfluss auf den Bodenmarkt, wenn die Stadt selbst einen relevanten Anteil an Grundstücken besitzt. Dafür muss man langfristig denken und die kommunale Bodenpolitik daraufhin ausrichten“, erläutert Stephan Kühn. Ein erster Schritt seitens der Stadt Dresden: Kommu-



Foto: stockphoto.com © Objective Eye

nale Wohnungsbaugrundstücke werden nicht mehr veräußert, sondern an die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft „Wohnen in Dresden“ (WiD) übertragen. „Um weitere Schritte zu gehen, erarbeitet das Amt für Hochbau und Immobilien ein strategisches Flächenerwerbs- und Entwicklungskonzept. Im Rahmen einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte die Stadt aktiv Flächen ankaufen, diese an die WiD für den Bau bezahlbarer Wohnungen übertragen oder über Konzeptausschreibungen privaten Bauherrengemeinschaften zur Eigennutzung überlassen“, erläutert Kühn seinen Ansatz.

Zur Frage, ob die Stadt zu wenig Bauland ausweise, äußert sie sich so: Der Flächennutzungsplan von 2020 bildet die Grundlage für eine ausreichende Baulandbereitstellung über einen Zeitraum der kommenden 10 bis 15 Jahre. Auf den für Wohnungsbau bestimmten Flächen kann die bis 2035 erwartete Entwicklung der Einwohner und Haushalte zu mehr als 160 Prozent gedeckt werden. Da in der jüngsten Einwohnerprognose ein geringeres Wachstum ermittelt wird, erhöht sich der Deckungsgrad sogar. Damit die ausgewiesenen Flächen als Baulandangebote auf dem Immobilienmarkt wirksam werden können, werden sie über Bebauungspläne und Erschließungsmaßnahmen zu Baugrundstücken entwickelt. Dies geschieht derzeit

TWD GMBH
Traumhaft Wohnen Dresden

**„Wir kaufen gern
Ihre Immobilie.“**

Traumhaft Wohnen Dresden GmbH
Leutewitzer Straße 5 · 01157 Dresden

Telefon 0351 42750068

info@twd-immobilien.de

www.twd-immobilien.de

vielerorts, häufig in Kooperation mit privaten Bauträgern. „Würde die Stadt Flächen über den Bedarf hinaus ausweisen, bedeutet dies nicht automatisch, dass damit die Steigerung der Bodenpreise gestoppt wird oder die Preise sogar wieder sinken“, erläutert Baubürgermeister Stephan Kühn. „Unter dem aktuellen Nachfragedruck würde dies eher dazu führen, dass sich Immobilienunternehmen diese Flächen jetzt sichern – auch ohne konkrete Entwicklungsabsicht, sondern lediglich als spekulative Anlage, als Wette auf weiter steigende Preise“, so Kühn weiter.

weiter auf Seite 6 ➤



Jetzt attraktive staatliche Förderungen sichern.

VIESSMANN

Effizienzsystem für Wärme und Strom

Brennstoffzellen-Heizgerät, Stromspeicher und intelligentes Energie-Management

Das Brennstoffzellen-Heizgerät Vitovalor PT2 versorgt einen 4-Personen-Haushalt mit Wärme, deckt einen großen Teil des Strombedarfs und spart dabei bis zu 40 Prozent Energie sowie 50 Prozent CO₂ gegenüber separater Wärme- und Stromerzeugung ein.

viessmann.de/vitovalor

Viessmann Verkaufsniederlassung Dresden
Knappsendorfer Straße 6 | 01109 Dresden
E-Mail: Dresden@viessmann.de

WEIOTT MASSIVHAUS **KOMPETENZ SEIT 1992**

**BAUEN IST VERTRAUENSACHE
HÄUSER ZUM ENTSPANNEN**



**Entspanntes Bauen vom ersten Tag an.
Deshalb möchten wir nicht nur
für Sie bauen, sondern mit Ihnen.**

...weil WEIOTT mehr ist

WEIOTT-MASSIVHAUS GmbH
Grünberger Str. 3-9
01458 Ottendorf-Okrilla

035205 53781
www.weiott-haus.de



Immosax
Grundstücksgesellschaft mbH

Vermietung / Verkauf Verwaltung Projektentwicklung Baubetreuung

Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehr- und Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Villen und Grundstücke in Dresden.

Telefon: (03 51) 4 72 25 73
Altstrehlen 3 · 01219 Dresden
Telefax: (03 51) 4 72 26 11
E-Mail: info@immosax.de

www.immosax.de



„Mit Sicherheit schöner wohnen“

Gern übernehmen wir auch Ihre Hausverwaltung.

CBD Immobilien und Hausverwaltung GmbH
 Hebbelstraße 7 · 01157 Dresden · ☎ 0351 4210214
 info@cbd-immobilien.de · www.cbd-immobilien.de

Dresdner produzieren mehr Abfall

Zu Hause sein, online shoppen, Keller entrümpeln: Die Corona-Pandemie hat zu mehr Aktivitäten in den eigenen vier Wänden geführt und das zu mehr Abfall im vergangenen Jahr. 2020 sind in den privaten Haushalten der Landeshauptstadt insgesamt 186.113 Tonnen Abfälle angefallen. 2019 waren es 178.926 Tonnen. Die Dresdnerinnen und Dresdner erzeugten 2020 durchschnittlich 335 Kilogramm Abfall pro Kopf. Ein Plus von mehr als zwölf Kilogramm im Vergleich zum Vorjahr 2019. Der Restabfall belief sich auf 74.860 Tonnen (2019: 73.406 Tonnen).

Vor allem bei den getrennt gesammelten Wertstoffen stiegen die Mengen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die erfasste Menge um mehr als 4.800 Tonnen auf 54.105 Tonnen (2019: 49.275 Tonnen) zu. Zuwächse wurden vorrangig bei Glas (2020: 13.086 Tonnen; 2019: 11.551 Tonnen) und Papier/Pappe/Kartonage (2020: 23.647 Tonnen; 2019: 21.018 Tonnen) registriert.

Das Mehraufkommen an Papier/Pappen/Kartonagen hat mehrere Ursachen und lässt sich nicht allein mit geändertem Konsumverhalten während der Corona-Pandemie begründen: Fallende Papierpreise sorgten dafür, dass sich private Altpapiersammler, zuletzt die Unternehmen Kühl Entsorgung & Recycling GmbH & Co. KG und Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG weitestgehend aus der privatwirtschaftlichen Altpapiersammlung in der Landeshauptstadt zurückzogen. Es kam zu einem Wechsel zum kommunalen Sammelsystem Blaue Tonne und Wertstoffdepotcontainer. Bereits seit einigen Jahren verstärkt sich auch der Trend zum Onlineshopping, wodurch mehr Verpackungsmaterial anfällt.

Zuhause bleiben und Entrümpeln wirkte sich im vergangenen Jahr ebenso auf die gesammelten Mengen Bioabfall, Sperrmüll und Elektro-Altgeräte aus. 2020 fielen 26.363 Tonnen

Bioabfall an. 2019 waren es 25.036 Tonnen. Die Menge aus sperrigen Abfällen und Altholz erhöhte sich um 660 Tonnen auf 15.415 Tonnen (2019: 14.755 Tonnen). Weil vor allem mehr alte Groß- und Kleingeräte als 2019 abgegeben wurden, stieg die erfasste Menge um 243 Tonnen auf 3.107 Tonnen (2019: 2.864 Tonnen). Keinen Einfluss hatte die vermehrte Nutzung der eigenen Gärten auf das Aufkommen von Gehölzen, Grünschnitt und Weihnachtsbäumen. Es ging um mehr als 1.200 Tonnen auf 13.423 Tonnen (2019: 14.677 Tonnen) zurück.

Darüber hinaus wurden im vergangenen Jahr 602 Tonnen Restabfall, Sperrmüll und Grünabfall von öffentlichen Flächen entfernt. Zahlreiche Stückgüter, unter anderem 239 Kühlgeräte, 390 Bildschirmgeräte, 2.587 Elektro-Kleingeräte und 1.516 Fahrzeugreifen, wurden eingesammelt. Für die Sammlung und Entsorgung der illegalen Ablagerungen musste die Stadt Dresden etwa 255.000 Euro ausgeben.

„Hohe Haine“ in Pirna wächst

So zügig kann es gehen. Vor kurzem erst war Baustart – jetzt sind die Erdarbeiten, der Ausbau der Baugrube und die Grundsteinlegung für das 13 Einheiten umfassende Mehrfami-

Massivhausbau – Made in Sachsen

Zugriff auf firmeneigene Handwerker



30 Jahre FIBAV-Markenhäuser

- kostenfreie Planung/Umplanung
- Angebotshäuser ab 142.490 €¹ bis zum 30.06.2021
- fragen Sie auch nach unserem Grundstücksbonus

¹zzgl. Grundstück, Hausanschluss- und Baunebenkosten, bezugsfertig (ohne Maler/Teppich)

GESCHÄFTSSTELLE DRESDEN
GESCHÄFTSSTELLE RIESA

Burgsdorffstraße 2 | 01129 Dresden | ☎ 0351 31238-0 | gsdd@fibav.de
 Parkstraße 2 | 01589 Riesa | ☎ 03525 5128-62 | gsrie@fibav.de



Jetzt den neuen Katalog anfordern!

unter www.fibav-dresden.de



☎ **0351 3123820**
 (auch Sa./So.)

FIBAV
 IMMOBILIEN GMBH

www.fibav.de



Foto: pohl.projects

Höhenflug bei Preisen für Wohnimmobilien

Ein Plus von mehr als sechs Prozent im 1. Quartal 2021: So eine starke Preissteigerung im Vergleich zum Vorquartal gab es für Eigenheime in der Metropolregion Dresden noch nie. Das geht aus einer aktuellen Pressemitteilung des Baufinanzierungsunternehmens Dr. Klein hervor. Auch Eigentumswohnungen verteuern sich deutlich um knapp fünf Prozent. Was treibt den Immobilienmarkt in der sächsischen Landeshauptstadt zu solchen Rekorde? „Die Angebotsknappheit“, konstatiert Sebastian Mosch, Spezialist für Baufinanzierung von Dr. Klein in Dresden. So simpel die Erkenntnis – so vielfältig sind zugleich die Gründe: „Die derzeit hohen Baustoffkosten machen Neubauten teuer. Zudem gibt es hier nur sehr wenige oder stark verzögerte Baugenehmigungen. Also weichen viele Interessenten auf Bestandsimmobilien aus und treiben dort die Preise hoch. Auch auf dem Zweitmarkt ist das Angebot sehr überschaubar, weil viele Besitzer derzeit nicht verkaufen wollen. Die Unsicherheit, wie sie das Geld anderweitig sinnvoll anlegen können, ist zu groß. Und da die Eigentumsquote in Dresden sehr gering ist, gibt es auch wenig Erbobjekte.“

Diese Faktoren schlagen sich auf die entsprechenden Medianpreise nieder – also auf

lienhaus an der Hohen Straße 3 und 5 in Pirna schon Geschichte. An diesem attraktiven Standort errichtet die pohl.projects gmbh aus Dresden moderne und großzügig geschnittene Zwei- bis Fünfraumwohnungen. Die Fertigstellung des Objekts „Hohe Haine“ ist für Herbst 2022 geplant. Derzeit werden die Wände der zukünftigen Tiefgarage errichtet, der Deckenschluss zum Erdgeschoss soll noch in diesem Monat erfolgen. Einige wenige Wohnungen stehen noch zum Verkauf, Interessenten sind jederzeit willkommen.

Informationen auf www.pohl-projects.de

Altbausanierung Innenausbau Badsanierung

BfD

Enno-Heidebrook-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 Preise, bei denen exakt eine Hälfte des Gesamtangebots preiswerter ist als der angegebene qm-Wert, und eine Hälfte teurer. Mit im Schnitt 2.811 Euro/qm für ein Ein- oder Zweifamilienhaus und 3.062 Euro/qm für eine Eigentumswohnung greifen Dresdner Käufer zu Jahresbeginn besonders tief in die Tasche. Ist hier eine Veränderung in Sicht? Sebastian Mosch: „In absehbarer Zeit wird es keine Preisrückgänge geben. Die Kaufkraft steigt in Dresden stärker als die Immobilienpreise. Es wird daher weiterhin mehr Interessenten als Angebot geben.“

weiter auf Seite 8 ➤

LEBENSRAUM | ENTWURF | REALISIERUNG

Exklusivität definieren wir als den Mut, Charakter zu beweisen.

ADER

ARCHITEKTEN



Sie träumen, wir zeigen und realisieren Ihnen was möglich ist. Verstehen Sie uns als Ideengeber, Berater und Feinschmecker bei Ihrem Hausbau. Denn Sie sollten sich einfach trauen, Ihren Traum zu leben. „Der Reiz ist die hochwertige Architektur, manchmal auch die kleine Provokation.“

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



Visualisierung: Villa Nova

Hotel entsteht in der Friedrichstadt

An der Peripherie des Dresdner Stadtzentrums entsteht ein neues Hotel. Die Besonderheit des Baus auf dem Grundstück Weißeritzstraße 56-62: Er entsteht unter Einbeziehung eines unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäudes. In dem Altbau Adlergasse 23, auch

bekannt als die ehemalige Ölmühle der Friedrichstadt, werden sich zukünftig Hotelzimmer befinden. Entwickelt wird das Grundstück von der Villa Nova Gruppe, die seit 1978 in und um München, in Ingolstadt und in Dresden Wohn- und Gewerbeimmobilien baut. Mieter des Objekts wird unter dem Markennamen „prizotel“ die Bremer Prize Deutschland GmbH sein. Das

Hotel wird insgesamt 129 Gästezimmer haben, den Gästen werden 34 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Informationen auf www.villanova.de

Neue WiD-Wohnungen im Osten der Stadt

Ende April wurden an der Lugaer Straße 3d und 3e in Niedersedlitz zwei weitere Neubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WiD bezugsfertig. In rund anderthalbjähriger Bauzeit sind 25 Wohnungen für 49 Mieterinnen und Mieter entstanden. Die Wohnungen für Ein- bis Vierpersonenhaushalte verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse, um das ruhige und grüne Umfeld genießen zu können. Sieben Wohnungen sind barrierefrei. Die Baukosten belaufen sich auf 3,3 Millionen Euro. Bei den Wohnungen handelt es sich um sogenannte belegungsgebundene Wohnungen. Sie stehen ausschließlich Haushalten zur Verfügung, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, Typ gMW, haben.

Auf www.wid-dresden.de sind alle aktuellen Angebote der Wohnungsbaugesellschaft zu finden.

weiter auf Seite 10 ➤

Die Musterhausausstellung der neuen Generation.

Gehen Sie auf Entdeckungsreise in den UNGER-Park Dresden mit seinen 15 Musterhäusern



An der A4, Abfahrt Ottendorf-Okrilla, im Gewerbepark, Zur Kuhbrücke 11
(An den Schindertannen), 01458 Ottendorf-Okrilla | www.unger-park.de



EIN AUFTRIFF ZUM NIEDERKNIEEN

UNSERE FLIESEN WILL JEDER SEHEN

Brandneue
**FLIESEN
AUSSTELLUNG**

LandMAXX
Coswig

Developed with  by www.vollblut-agentur.de

WWW.LANDMAXX.DE

LandMAXX Markt Coswig
Auerstr. 119 | 01640 Coswig
Tel. 03523 825-76 | Mobil 0151 15203377
E-Mail l.ferizi@landmaxx.de

LAUNORA FERIZI
IHRE PERSÖNLICHE FACHBERATERIN
FÜR AUSSTELLUNG UND VERTRIEB FLIESE

Jetzt QR-Code scannen und den
aktuellen Fliesenkatalog anschauen.



VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2012 in Dresden-Loschwitz

MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

Tester für 3D-Starkregen-Modell gesucht

Ab sofort können Dresdner Gebäude- und Grundstückseigentümer, aber auch alle Interessierten online am Projekt „Wild abfließendes Wasser in urbanen Räumen“ (WAWUR) mitwirken. Die Verantwortlichen ermöglichen unter www.dresden.de/wawur-3D Einblick in den aktuellen Stand ihrer Arbeit und bitten um Hinweise zur Nutzerfreundlichkeit.

„Damit von Anfang an die Anforderungen der Nutzer berücksichtigt werden, gehen wir den ungewöhnlichen Schritt, bereits Zwischenergebnisse des Projektes online zu veröffentlichen und die Dresdner Bürgerinnen und Bürger aktiv einzubinden“, erläutert die Projektverantwortliche im Umweltamt Katja Maerker. „Im 3D-Stadtmodell sind verschiedene Informationen zum Thema Starkregen für das gesamte Stadtgebiet visualisiert. In den Testgebieten Klotzsche, Striesen und Löbtau gibt es zudem gebäudekonkrete Informationen zu möglichen Überflutungen, Starkregenschäden und Handlungsmöglichkeiten,“ ergänzt Katja Maerker.



Foto: pixabay.com/Benfe

Statistisch gesehen treten Starkregenereignisse zwei- bis viermal pro Jahr im Stadtgebiet auf. Im September 2020 führte beispielsweise eine Gewitterzelle in Dresden-Luga innerhalb einer halben Stunde zu massiven Schäden an Ackerflächen und Verkehrseinrichtungen. In der kurzen Zeit ergossen sich bis zu 30 Liter auf einen Quadratmeter. Aber nicht nur landwirtschaftliche Flächen und Straßen werden bei solchen Starkregenereignissen überflutet. Häufig beschädigt das wild abfließende Wasser private Grundstücke und Gebäude.

„Mit unseren Untersuchungen wollen wir die Risiken an Wohngebäuden besser einschätzen und den Eigentümern ermöglichen, Schäden baulich vorzubeugen. Hierfür entwickeln wir gemeinsam mit den Dresdnerinnen und Dresdnern ein Informationsangebot. Wir freuen uns über Hinweise, die uns helfen, die Bedienoberfläche besser zu gestalten. Denn schließlich sollen die Gebäudeeigentümer mit Hilfe des Portals selbst beurteilen, an welchen Stellen sie aktiv werden. Wir freuen uns deshalb über jede E-Mail“, ergänzt Maerker.

Rückmeldungen zu Inhalten und Bedienfreundlichkeit können per E-Mail an kmaerker@dresden.de gerichtet werden.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

„Was ist meine Immobilie im Moment wert?“, fragt sich so mancher Eigentümer, der mit dem Gedanken spielt, sein Heim zu veräußern. Reicht es, sich bei der Preisermittlung strikt an den Bodenrichtwert oder an durchschnittliche Wohnungspreise zu halten, kann man Investitionen in das Interieur voll berücksichtigen? Die Antwort darauf ist im Grunde einfach: Eine Immobilie ist das wert, was der Käufer aktuell dafür bereit ist zu zahlen. Das heißt, dass im Vermittlungsprozess ein für beide Seiten annehmbarer Preis gefunden werden muss.

Natürlich kann ein potenzieller Käufer auch jemand sein, dem die derzeitige Ausstattung der ihm angebotenen Immobilie nicht gefällt. Das heißt aber nicht, dass er sie nicht erwerben wird. Vor allem dann, wenn der bisherige Eigentümer das Interieur seinerzeit selbst liebevoll bis ins Detail geplant hat und ihr allein schon aus diesem Grunde subjektiv und emotional einen hohen Wert beimisst, sind also ein neutraler Blickwinkel sowie viel Verhandlungsgeschick gefragt. Denn nur so kann ein erfolgreicher Verkauf zu einem für beide Seiten akzeptablen Preis gelingen. Bewertet man stattdessen eine Immobilie aufgrund subjektiver Betrachtung, dann setzt man den daraus



Foto: Fotolia

resultierenden Angebotspreis schnell zu hoch an. Dies kann aber zu einer langen Vermarktungszeit führen. Eine auf diese Weise aus dem Blickwinkel akut Suchender abgewerte-

te Immobilie wird am Ende häufig zu einem geringeren Preis verkauft, als bei einem realistisch bemessenen Startpreis gezahlt worden wäre.

Aber wie ermittelt man den zeitgemäßen Marktpreis? Erfahrene Berater ziehen dazu je nach Typ der Immobilie generell drei normierte Bewertungsmethoden heran: das Sachwertverfahren nach NHK 2010, das auf den Herstellungskosten basiert, das Vergleichswert- sowie das Ertragswertverfahren. Diese Methoden ergänzen sie aber immer auch durch ihre eigene Fachkompetenz, langjährige Marktkenntnis und eine kompetente Einschätzung der Mikrolage und Standortentwicklung.

Die geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®, WertCert®) bei VON POLL IMMOBILIEN in Dresden und Radebeul bieten gerne eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung inklusive anschließender Ergebnisbesprechung an. Wer dann den Verkauf tatsächlich in die Realität umsetzen möchte, den betreuen die Immobilienberater gerne während des gesamten Vermittlungsprozesses bis hin zum erfolgreichen Vertragsabschluss.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Geschäftsstellenleiter Jens Bischoff
und sein freundliches Team



Geschäftsstelleninhaber Kevin Hassel
und sein freundliches Team

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN DRESDEN UND RADEBEUL

Sie suchen ein Haus oder eine Wohnung zum Kauf oder zur Miete?
Die Teams um Herrn Bischoff und Herrn Hassel unterstützen Sie gern.
Profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Wir vermitteln Immobilien nicht nur regional, sondern auch bundesweit.
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Shop Dresden
Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden
T.: 0351 - 21 06 869 0 | dresden@von-poll.com

Shop Radebeul
Hauptstraße 14 | 01445 Radebeul
T.: 0351 - 89 56 134 0 | radebeul@von-poll.com

Wohneigentum in Dresden und Radebeul



Verkauf

	Standort/Stadtteil	Straße	Zi.	m²	Baustand	Fertigstellung	Anbieter	Seite
1	DD-Plauen	Bienertstr. 12	3-5	78-116	Baubeginn in Kürze	Ende 2022	TreuBau AG	18
2	DD-Löbtau	Reisewitzer Str. 15-17	2-3	47-99	in Planung	3. Quartal 2022	VillaNova GmbH & Co. KG	19
3	DD-Kleinschachwitz	Meußlitzer Str. 56	2-4	45-130	im Bau	3. Quartal 2022	SAXOWERT Immobilien	U4
4	DD-Plauen	Münchner Str. 24	2-4	54-157	Baubeginn in Kürze	Herbst 2022	Ostsächsische Sparkasse	16
5	DD-Cotta	Steinbacher Str. 34-34a	2-4	52-114	Herbst 2021	Spätherbst 2022	VILA Immobilien	15
6	DD-Altstadt	Seminarstr. 16+18	1,5-5	32-163	Spätherbst 2021	Sommer 2023	VILA Immobilien	15
7	DD-Trachenberge	Weinbergstr.	2-6	54-180	im Bau	Frühjahr 2022	VILA Immobilien	15
8	DD-Löbtau	Tharandter Str. 49	4	110	Baubeginn 3. Quartal	4. Quartal 2022	TerraReal Immobilien	13
9	Radebeul	Thalheimstr. 2	3-4	88-144	in Planung	Anfang 2023	pohl projects	14
10	Pirna	Hohe Straße 3+5	4-5	123-154	im Bau	September 2022	pohl projects	17

Grundstücke gesucht!

Für die Bebauung mit Eigentumswohnungen in Dresden und Umgebung suchen wir größere Grundstücke (ab ca. 1.000 m² realisierbare Wfl.). Für Angebote bzw. Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Roman Glashauser ☎ 0176 9698 9952

GLASHAUSER PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Preise für Neubau-Eigentum steigen stark

Neu errichtete Eigentumswohnungen werden in Deutschland immer teurer. Das zeigt eine Analyse für die 14 größten Städte des Landes.

In vielen deutschen Großstädten sind die Preise für Neubauwohnungen in den vergangenen Jahren explodiert. Selbst im Krisenjahr 2020 ist keine Trendumkehr zu erkennen.

Innerhalb eines Jahres stiegen die Preise in den größten Städten um bis zu 21 Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Analyse von immowelt für die 14 Städte in Deutschland mit mehr als 500.000 Einwohner. Unter-

sucht wurden die Angebotspreise im Bestand (Baujahr 1945 bis 2015) sowie Neubau (Baujahr 2016 oder später) in den Jahren 2019 und 2020 für eine Beispielwohnung mit 80 Quadratmetern und 3 Zimmern im 2. Stock.

Demnach kletterten die Kaufpreise auch in Deutschlands teuerster Stadt München noch weiter: Nach einem Plus von 10 Prozent kostet der Quadratmeter aktuell 9.970 Euro. Bedeutet: Für eine neu gebaute 80-Quadratmeter-Wohnung mit 3 Zimmer werden fast 800.000 Euro fällig. Hinzu kommen die Kaufnebenkosten. Für viele Familien dürften diese Preise nicht mehr leistbar sein. Wollen sie trotzdem in einen Neubau einziehen, bleibt daher oftmals nur der Weg weit aus der Stadt hinaus.

In den anderen deutschen Millionenstädten dürfte es vielen Familien ähnlich gehen, wenngleich das Preisniveau deutlich niedriger weiter auf Seite 14 ➤



Joachim Röddiger | PHOTOGRAPHY

Verkauf von Citylofts an der Weißeritz

Neues Bauprojekt / Tharandter Straße 49 in DD-Löbtau / Verkaufsstart noch im Mai!



Sanierung/Neubau eines ehemaligen Werkstattgebäudes. An einem einmaligen Standort entstehen 4 exklusive Reihenhäuser mit jeweils gut geschnittenen ca. 110 m² Wfl. Gründach, großzügige Balkone mit unverbaubarem Blick, Außenstellplätze für PKW.

- Gehobene Ausstattung (Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Kamin usw.), Auswahl der Ausstattung und Abstimmung des Grundrisses erfolgen individuell mit jedem Käufer.
- KfW-förderfähig, erhöhte steuerliche Abschreibung
- Provisionsfreier Alleinverkauf

Gern beraten wir Sie.



TerraReal Deutschland OHG · Jens Blauhut · Léon-Pohle-Straße 2 · 01219 Dresden

Tel.: 0351/30907212 · Mobil: 0172/3400932 · E-Mail: info@terrareal.de · Web: www.terrareal.de



Visualisierung: TerraReal

ger ist. In Hamburg kostet der Quadratmeter für eine Neubauwohnung derzeit 5.860 Euro – das sind 7 Prozent mehr als noch 2019. Berlin (+8 Prozent) und Köln (+9 Prozent) weisen im vergangenen Jahr eine ähnliche Preisentwicklung auf. Berlin liegt bei den Quadratmeterpreisen knapp oberhalb der 5.000-Euro-Marke, Köln knapp unterhalb. Somit kostet eine 3-Zimmer-Wohnung (80 Quadratmeter) dort rund 400.000 Euro und damit die Hälfte von München.

Ein Grund für die hohen Neubaupreise sind die seit Jahren stark steigenden Grundstückspreise. In vielen Städten sind freie Grundstücke eine Seltenheit und dementsprechend teuer. Zusätzlich zum teuren Baugrund spie-

len auch die hohen Baukosten beim Neubau eine preistreibende Rolle: Laut Statistischem Bundesamt ist der Baupreisindex von 2019 auf 2020 trotz corona-bedingter Mehrwertsteuersenkung um 1,6 Prozent gestiegen.

Im Jahr 2020 höchster Anstieg in Stuttgart

Beide Faktoren spielen auch in Stuttgart eine entscheidende Rolle. Denn im Gegensatz zu Hamburg und Berlin ist die Fläche von Stuttgart aufgrund der Kessellage begrenzt. Baugrund ist folglich noch begehrter und teurer, was sich wiederum in der Preisentwicklung widerspiegelt. Binnen eines Jahres verteuerten sich Neubauwohnungen um 21 Pro-

zent – der höchste Wert aller untersuchten Städte. Der Quadratmeter kostet inzwischen über 1.000 Euro mehr also noch vor einem Jahr. Immobilienkäufer müssen inzwischen mit Preisen von 6.700 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für eine familientaugliche Wohnung werden somit mehr als 500.000 Euro fällig.

Noch mehr Geld müssen Immobilienkäufer in Frankfurt in die Hand nehmen. Für den Quadratmeter werden nach einem Anstieg von 15 Prozent derzeit 6.890 Euro verlangt. Auch in Düsseldorf (+17 Prozent) verteuern sich Neubauten deutlich. Dort beläuft sich das Preisniveau bei 5.740 Euro pro Quadratmeter.

weiter auf Seite 16 ➤

Black Stone

**IHR NEUES
ZUHAUSE
Radebeul**



Info unter: www.pohl-projects.de

Tel.: 0351 89329 416



Wohnraum für Individualisten mit Qualitätsbewusstsein

In Dresden-Leutewitz entsteht ein neues Wohn-Ensemble mit zwei Mehrfamilienhäusern – zentrumsnah und einen Steinwurf entfernt vom Leutewitzer Park.

www.vila-immobilien.de/sbs34

Der Westen der Landeshauptstadt erfreut sich bei Käufern und Mietern immer größerer Beliebtheit. Kein Wunder, denn dort vereinen Stadtteile wie Briesnitz, Leutewitz oder Cotta einige überzeugende Standortvorteile in sich. Hier wohnt es sich in kleinteiliger, von viel Grün durchsetzter Bebauung. Der Stadtrand Dresdens – geprägt von Wiesen, Felder und Wald – ist immer in Reichweite. Auch an das Ufer der Elbe gelangt man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

„Urbane Wohnkultur mit Weitblick“

In Leutewitz – genauer auf den Grundstücken Steinbacher Straße 34 und 34a – entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit dem Projekt-namen „SBS34“, dessen Charakter vom federführenden Immobilienentwickler VILA Immobilien als „urbane Wohnkultur mit Weitblick“ beschrieben wird. Modernes Design, zeitgemäße Ausstattung und innovative Bauausführung werden mit hoher Energieeffizienz und Nachhaltigkeit verbunden. Großzügig gestaltete Grundrisse mit offenen Wohn- und Kochbereichen sowie bodentiefe Fenster sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohn-

atmosphäre. In allen Wohn- und Sanitärbereichen gewährleisten Fußbodenheizung und ein bedarfsgerechtes Raumentlüftungskonzept jederzeit ein ausgewogenes und individuelles Raumklima.

Auf den beiden rund 3.000 Quadratmeter großen Flurstücken entstehen 20 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 52 und 114 Quadratmetern. Echtholzparkett und die Ausstattung mit Sanitär-objekten von Villeroy & Boch unterstreichen den hochwertigen Charakter dieses Immobilienprojektes. Es werden zudem Außenstellflächen für insgesamt 16 Pkw geschaffen. Rund um die beiden Mehrfamilienhäuser liegen Schulen, Kitas, Arztpraxen, Apotheken und Lebensmittelmärkte sowie viele weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Auch zahlreiche Freizeitangebote, wie beispielsweise das Freibad Cotta, mehrere öffentliche Parks

und moderne Sportstätten gestalten den grünen Stadtteil nachhaltig attraktiv für Familien und junge Menschen.

Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Herbst 2021, fertiggestellt wird das Objekt voraussichtlich im Spätherbst 2022. Kaufinteressenten erhalten unter 0351 30707353 oder service@vila-immobilien.com Informationen zum Projekt SBS34.





Steile Preiskurve in Dresden und Leipzig

Ein komplett anderes Preisgefüge zeigt sich rund 70 Kilometer nordöstlich von Düsseldorf: In Dortmund sind die Kaufpreise von Neubauwohnungen deutlich günstiger – 3.210 Euro kostet dort der Quadratmeter. Zum Vergleich: Käufer zahlen rund ein Drittel so viel wie in München. Zugleich hat Dortmund trotz 11-prozentigem Anstieg die niedrigsten Preise aller untersuchten Städte. Das benachbarte Essen (+15 Prozent) ist mit 3.450 Euro nur minimal teurer. Die niedrigen Preise für Neubauten in den beiden Ruhrge-

bietsstädten begründen sich hauptsächlich durch die deutlich preiswerteren Grundstücke. Die reinen Baukosten unterscheiden sich deutschlandweit hingegen kaum.

Neben dem Ruhrgebiet kommen Immobilienkäufer besonders im Osten auf ihre Kosten. Sowohl in Leipzig mit 3.450 Euro als auch in Dresden mit 3.750 Euro sind die Neubaupreise vergleichsweise günstig. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage zeigt allerdings auch dort die Preiskurve steil nach oben: Leipzig verzeichnet ein Plus von 17 Prozent, Dresden eines von 12 Prozent.

Höhere Preise auch für Bestandswohnungen

Die steigenden Preise für Neubauten sorgen auch dafür, dass sich das gesamte Preisniveau der Städte anhebt – und somit auch die Preise von Bestandswohnungen.

Den größten Preisanstieg verzeichnet Frankfurt. Innerhalb eines Jahres verteuern sich die Angebotspreise um 21 Prozent. Der Quadratmeter kostet aktuell 5.320 Euro und damit fast 1.000 Euro mehr als noch 2019. Ein Grund für den rasanten Anstieg ist die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Brexit und die damit verbundene Verlagerung von Arbeitsplätzen im Banken-Segment nochmal befeuert wurde.

Obwohl Frankfurt stark aufgeholt hat, ist Wohnraum in München noch deutlich teurer. Nach einem Plus von 8 Prozent müssen Käufer aktuell 7.620 Euro pro Quadratmeter zahlen. Auch in Hamburg wurde im vergangenen Jahr ein neuer Höchstwert erreicht: In der Hansestadt kostet der Bestands-Quadratmeter inzwischen 4.620 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg von 8 Prozent binnen eines Jahres. Etwas weniger zahlen Wohnungskäufer in Berlin, doch auch in der Hauptstadt verteuern sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Bestand weiter: plus 7 Prozent auf 3.680 Euro. (ots)

MODERNES WOHNEN

DIREKT AN DER UNI / TU DRESDEN GELEGEN




Eigentumswohnungen nach KfW 55 Standard

- Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen
- 2- bis 4-Raum-Wohnungen
- Wohnflächen von 54 bis 157 m²
- Parkettböden und Fußbodenheizung
- Balkon oder Terrasse
- Aufzug • PKW-Stellplatz

Kontakt / Verkauf:

Ostsächsische Sparkasse Dresden
Kevin Gerz
T. 03 51 455 77 192 • M. 01520 9125063
kevin.gerz@ostsaechsische-sparkasse-dresden.de

 Ostsächsische Sparkasse Dresden

Ein Projekt der Wohnpark Flürlein GmbH & Co. KG
GF Oskar Seyschab • Kaiserstr. 10 • 97070 Würzburg
Tel. 0931-50416 • Mail: info@seyschab-immobilien.de

Wohnungsneubau in Deutschland legt zu

2021 wird erstmals seit 20 Jahren die Fertigstellung von mehr als 300.000 Wohnungen erwartet.

Der Wohnungsneubau in Deutschland trotz der Corona-Krise und boomt weiter: Auftragsbestand und Auftragseingang im Wohnungsbau sind im vergangenen Jahr erneut angewachsen.

Der Bauüberhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohneinheiten dürfte sich auf mehr als 750.000 Wohnungen erhöht haben, wie KfW Research in einer aktuellen Analyse zum deutschen Immobilienmarkt schätzt.

Das lässt für das Jahr 2021 einen weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten. In diesem Jahr könnten erstmals seit 20 Jahren wieder mehr als 300.000 Wohnungen gebaut werden, nachdem im zurückliegenden Jahr diese Marke noch knapp verfehlt worden sein dürfte.



Foto: pixabay.com/PhotoMIX-Company

Bedarf liegt bei bis zu 400.000 Wohnungen pro Jahr

Die neuen Wohnungen tragen zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte bei. Sie werden vorwiegend dort gebaut, wo die Nachfra-

ge durch Bevölkerungszuwächse gestiegen ist. Wie die KfW-Analyse für die deutschen Landkreise und kreisfreien Städte des Zeitraums 2012 bis 2018 zeigt, besteht ein hoher statistischer Zusammenhang zwischen der Zahl der fertig gestellten Wohnungen und den Zuwachs der Bevölkerung.

Dennoch dürfte es auf dem Wohnungsmarkt vor allem in wachsenden Ballungsräumen weiter eng bleiben, da der Trend zur Urbanisierung nicht abreißt – und trotz steigender Baufertigstellungen der Bedarf an neuen Wohnungen in Deutschland nicht gedeckt wird. Diesen schätzt KfW Research auf 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr.

Ein Hemmnis für die Ausweitung des Wohnungsbaus bleibt neben dem Mangel an Bauland in Ballungsregionen auch in der Corona-Krise der Fachkräftemangel. Nach den Erhebungen zum KfW-ifo-Fachkräftebarometer behinderten Personalengpässe im 1. Quartal 2021 trotz des Lockdowns die Geschäftstätigkeit von nahezu jedem fünften Unternehmen im Bauhauptgewerbe.

weiter auf Seite 18 ➤

Hohe Haine Pirna

ZUHAUSE IM GRÜNEN

Info unter: www.pohl-projects.de
Tel.: 0351 89329 416

Internetqualität und öffentliche Verkehrsmittel wichtig

„Die Neubautätigkeit in Deutschland ist trotz Corona-Krise auf Rekordniveau – und trotzdem gibt es einen ungedeckten Bedarf“, konstatiert Dr. Fritz Köhler-Geib, Chefvolkswirtin der KfW. „Vor allem in den wachsenden Metropolregionen bleibt Wohnraum knapp und teuer.“

Ein Abbau von Überschussnachfrage in teuren Wohnungsmärkten mit steigenden Mieten könne auf zweierlei Weise erreicht werden: Zum einen durch Schaffung neuer Wohnungen vor Ort, zum anderen durch die Umlenkung von Wanderungsströmen, indem weniger dicht besiedelte Regionen wirtschaftlich belebt, attraktiver gemacht und besser angebunden werden.

„Der beschleunigte Ausbau der digitalen Infrastruktur und des öffentlichen Regionalverkehrs kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten – insbesondere dann, wenn auch nach der Corona-Krise dauerhaft mehr Erwerbstätige im Homeoffice arbeiten als vorher“, so Köhler-Geib. „Eine vermehrte Trennung von Wohn- und Arbeitsort dürfte nachhaltig zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte in teuren Ballungszentren beitragen.“ (ots)

Eigentümergeinschaften: Neues Muster für Verwaltervertrag

Das neue Wohnungseigentumsgesetz gibt Immobilienverwaltern mehr Rechte. Für Eigentümergeinschaften stellt sich die Frage, ob sie ihren Verwaltervertrag erneuern müssen.

Seit Dezember 2020 gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Gesetz). Aufgrund der vielen gesetzlichen Änderungen stellt sich für Eigentümergeinschaften die Frage, ob sie die Verwalterverträge ändern müssen.

Wichtig dabei zu wissen: Altverträge behalten ihre Gültigkeit, müssen aber spätestens bei einem Verwalterwechsel angepasst werden. Der Verband Wohnen im Eigentum (WiE) hat dazu jetzt einen neuen Mustervertrag veröffentlicht.

Der Vertrag soll laut WiE eine Alternative zu den Muster-Verträgen der Verwalterverbände sein, der die Interessen der Wohnungseigentümer

vertraglich fixiert. So führt das Formular zum Beispiel auf, welche Grundleistungen zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehören und damit pauschal mit dem Verwalterhonorar vergütet sein sollten und welche Sonderleistungen in der Regel zusätzlich zu bezahlen sind.

Konkret findet sich in dem WiE-Verwaltervertrag etwa kein vertraglicher Anspruch der Verwalter auf Entlastung und keine Haftungsbeschränkung für die Verwalter. Auch sind dem Verwalter laut dieser Vorlage Verträge mit sich selbst verboten. Ebenso ist hier keine Sondervergütung für Eigentümersammlungen in Abendstunden und an Wochenenden vorgesehen. (dpa-tmn)

WOHNEN IN DRESDEN-PLAUE

7 Eigentumswohnungen in Bestlage



NEUES PROJEKT

Das neue Bauvorhaben in der Bienertstraße 12 ist ein attraktiver Wohnstandort im beliebten Plauen. Die sehr gute Infrastruktur gepaart mit einer citynahen und trotzdem ruhigen Wohnlage bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause!

- 3- bis 5-Zi.-Wohnungen, 78–116 m² Wfl.
- moderne Ausstattung
- große Balkone
- EG-Wohnungen mit Gartenanteil
- KfW55-Standard
- Parkett und Fußbodenheizung
- Rollläden an allen Fenstern
- Aufzug, Keller, Tiefgarage
- Top Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schule, Bus und Straßenbahn fußläufig erreichbar

VERKAUFSSTART IN KÜRZE

TREUBAUDRESDEN AG

TreuBau Dresden AG · Dornblüthstraße 13 · 01277 Dresden · Tel. 0351/4739541
Funk: 0172/8688 714 · info@treubau-dresden.de · www.treubau-dresden.de

WEG muss Fensterreparatur zustimmen

Schäden am Fenster ihrer Wohnung dürfen Eigentümer nicht einfach allein beseitigen. Dafür dürfen sie die Kosten teilen.

Wohnungseigentümer dürfen ihre Fenster nicht im Alleingang reparieren. Denn über Sanierungen oder gar einen Austausch muss die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) entscheiden. Darauf macht der Verband Wohnen im Eigentum aufmerksam. Der Grund ist relativ naheliegend: Die Außenfenster einer Wohnung sind laut Gesetz zwingend Gemeinschaftseigentum. Das heißt: Die Fenster sind sogar dann Eigentum der WEG, wenn in der Teilungserklärung etwas anderes steht. Abweichende Regelungen, die die Fenster zum Sondereigentum einer Wohnung erklären, werden von der Rechtsprechung nicht als gültig anerkannt.

Wer seine Fenster renovieren lassen möchte, muss also immer erst einen Beschluss der Eigentümerversammlung darüber beantragen.



Das gilt für sämtliche Änderungen an Fensterrahmen, Verglasung, Fensterläden, Außenjalousien und -markisen, Rollläden sowie an den Fenstersimsen und äußeren Fensterbänken. Nur über die inneren Fensterbänke können Wohnungseigentümer allein bestimmen.

Wie repariert wird, entscheidet die WEG

Muss ein Fenster gestrichen, repariert oder ausgetauscht werden müssen also grundsätzlich alle Eigentümer gemeinsam gemäß ihrer Miteigentumsanteile dafür zahlen. Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz kann die Eigentümerversammlung davon abweichend jetzt aber mit einfacher Mehrheit entscheiden, dass Kosten für die Erhaltung der Fenster immer nur auf die Eigentümer verteilt werden, zu deren Wohnungen die Fenster gehören. Auch in einer Teilungserklärung kann das so bestimmt sein.

Doch auch dann bestimmt die WEG über die Art der Erhaltung. Welches Rahmenmaterial beim neuen Fenster verwendet wird oder welche Farbe der Anstrich haben darf, entscheidet nach wie vor die Gemeinschaft. (dpa-tmn)

Moderne Eigentumswohnungen

Im Herzen von Löbtau – Reisewitzer Str. 15–17

2- bis 3 Zi.-Wohnungen mit Wfl. von 47 bis 99 m²



unverbindliche Illustration – Künstlerischer Entwurf. Abweichungen in der Ausführung vorbehalten



DRESDEN-LÖBTAU

MODERN ZENTRAL WOHNEN

- 2,60 m Raumhöhe
- Bodengleiche Duschen
- Südausrichtung aller Wohneinheiten
- Massivholzparkett
- Große Balkone
- Freier Ausblick
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienz
- Tiefgarage

Hotline: 0351 818 0 718 · elbflorenz@villanova.de

VILLA NOVA: Seit mehr als 35 Jahren schenken uns unsere Kunden ihr Vertrauen.

EIN PROJEKT DER

VILLA NOVA



An der Fetscherstraße entsteht schon bald das nächste Wohn- und Geschäftshaus der WGJ

Visualisierung: Leinert Lorenz Architekten

Zuhause in Dresden-Johannstadt – zuhause bei der WGJ

Barrierearm, nachhaltig und bedarfsgerecht leben: Dies erwartet künftig viele Mieter in Dresden-Johannstadt – zumindest, wenn sie sich für eine Wohnung bei der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) entscheiden. Das in dem Stadtteil ansässige Wohnungsunternehmen setzt derzeit zwei große Bauprojekte in Johannstadt um und es sollen noch weitere hinzukommen.

Beim Bauvorhaben Pfeifferhannsstraße 22–24 steht alles unter dem Motto **barrierearmes Wohnen**.

Der Wohnblock aus den 70er-Jahren wird besonders altersgerecht umgebaut. Zum Wohle der älteren Bewohner scheut die WGJ keine Mühen und verlegt die Aufzüge kurzerhand nach draußen. Die Mieter müssen dann nicht

mehr, wie bisher, trotz Aufzug noch Treppen überwinden. Sie gelangen zukünftig ohne Hindernisse direkt auf ihre Wohnebene. Dies birgt nicht nur den Vorteil, dass der Aufzug auf jeder Etage halten kann. „Wir haben dadurch die Möglichkeit, auch unsere Grundrisse zeitgemäßer und funktioneller zu gestalten. Bisher eher ungeliebte Durchgangszimmer gehören dann der Vergangenheit an“, berichtet WGJ-Vorstandsmitglied Alrik Mutze.

Doch nicht nur in Sachen Raumaufteilung stehen die Zeichen auf Veränderung. Die Treppenhäuser werden von Malern instandgesetzt und mit neuer Brandschutztechnik versehen. Um Energie einzusparen und eine gerechtere Wärmeverteilung zu ermöglichen, tauscht die Genossenschaft die älteren 1-Rohr-Heizungen gegen energieeffiziente 2-Rohr-Heizungen aus. Auch die Erneuerung von Wasser-

und Medienleitungen sowie Lüftungen und der Austausch aller Fenster und Balkontüren zählen zu den vorgesehenen Maßnahmen.

In Johannstadt-Süd, auf der Fetscherstraße 67–69, wächst bald ein Wohn- und Geschäftshaus mit 39 Wohnungen in die Höhe. Unweit vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten und doch in wenigen Minuten im Grünen – der zukünftige Neubau punktet mit guter Lage und urbanem Flair. Die durchdachten architektonischen Highlights des Hauses bereichern optisch nicht nur den Stadtteil, sondern sind darüber hinaus auch funktionell. Eine dynamische, wellenförmige Fassade, ergänzt von gläsernen Galeriegängen, wirkt als Puffer gegen städtische Alltagsgeräusche und bietet den Bewohnern trotz zentraler Lage ein Wohnerlebnis abseits des Trubels. Das Gebäude schließt zudem den vorhandenen Innenhof zur Straße hin ab. Die Grünanlage mit Spielplatz stellt so zukünftig ein geschütztes Refugium dar und bietet Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander von Jung und Alt.

Großzügig geschnittene Grundrisse prägen die 20 Zweiraum-, 17 Dreiraum- und zwei Vierraumwohnungen. Alle Wohn- und Schlaf Räume sind dem liebevoll begrünten Innenhof zugewandt und verfügen über Loggien oder Dachterrassen. Im Vordergrund der Planungen standen die Bedürfnisse der Mieter.

Barrierearme Zugänge zu den Wohnungen, genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen, eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen sowie separate Boxen als zusätzlicher Stauraum erfüllen die Erfordernisse des täglichen Wohnens. Isolierende Fenster mit Dreifachverglasung, wärmende Fußbodenheizungen, hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern, bodengleiche Duschen und vor Sonne schützende Markisen runden die Ausstattung ab. Das siebengeschossige Gebäude wird nachhaltig und energieeffizient im KfW-55-Standard errichtet. Modernste technische Anlagen sorgen für hohen Wohnkomfort und optimierte Betriebskosten.

Die Fertigstellung und der Vermietungsstart des Neubaus sind für das Jahr 2023 vorgesehen.

Die zukünftigen Bewohner werden bei der WGJ nicht nur eine solidarische Gemeinschaft, geprägt von nachbarschaftlichen Veranstaltungen und gemeinsamen Austausch, finden. „Wer in unsere Genossenschaft eintritt, profitiert von einem guten, langfristig stabilen Preis-Leistungs-Verhältnis. Ansprechpartner vor Ort und ein professionelles Verwaltungsteam kümmern sich um die unterschiedlichen Mieteranliegen“, berichtet Thomas Dittrich, ebenfalls Vorstandsmitglied bei der WGJ. Als Genossenschaft strebt das Wohnungs-

unternehmen im Vergleich zu vielen anderen Anbietern keine Gewinnmaximierung an, sodass die Mieten fair bleiben. Im Sinne der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung investiert die WGJ zudem regelmäßig in die nachhaltige und zeitgemäße Instandsetzung der Wohngebäude. Weiterhin baut das Unternehmen für seine Mitglieder neu. Dies hat moderne, bedarfsgerechte Wohnungen zur Folge und optimiert die Betriebskosten. So werden die Wohnungen den Anforderungen der Mitglieder heute und auch in Zukunft gerecht.

Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.



Die WGJ baut ihren Wohnblock auf der Pfeifferhannsstraße 22–24 altersgerecht um.

Visualisierung: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Dresden



Was macht eigentlich ein Immobilienmakler?

Wenig Arbeit, hohes Einkommen: Um das Berufsbild rankt sich so manches Klischee. Die Realität sieht meist ganz anders aus.

Die eigentliche Aufgabe des Immobilienmaklers ist ganz kurz umrissen: Er weist die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nach beziehungsweise er vermittelt einen Vertrag über Immobilien und immobilienrechtliche Rechte. Das klingt gut, das klingt wichtig – und sagt dem Laien zunächst wenig. Näher wir uns dem Problem anders: Folgen wir einer öffentlichen Meinung. Dieser zufolge schließt ein Makler Immobilien auf, lässt Interessenten herein und wenn jemand kauft, stellt er eine hohe Rechnung. Man kann nicht ausschließen, dass es so etwas gibt. Aber wer den Job des Maklers ernst nimmt, hat schon ein wenig mehr zu tun ...

Die erste Aufgabe eines Maklers ist es, Immobilien zu finden, die verkauft werden sollen. Von deren Eigentümer braucht der Makler einen Auftrag für den Verkauf der Immobilie. Auch der Zeitraum, in dem verkauft werden soll, muss festgelegt werden. Dann müssen sich Makler und Eigentümer einig werden, zu welchem Preis das Haus oder die Wohnung veräußert werden sollen, welche Provision veranschlagt wird und was genau die Aufgaben des Maklers sein sollen.

Beim Preis gehen die Meinungen von Makler und Eigentümer oft auseinander. Unterschiedliche Methoden der Wertermittlung können helfen, lösen aber das Problem nicht. Letztlich ist jede Immobilie ein Unikat. Bei hoher Nachfrage ist der Preis höher, wenn keiner sich für die Immobilie interessiert, muss man den Preis senken oder die Verkaufsmethode ändern. Der Zeitraum hängt nicht nur vom Fleiß des Maklers ab. Der Käufer muss zahlungsfähig sein, die Vorbereitung des Notarvertrags



Wolfgang Kuhn

braucht Zeit, zwischen Beurkundung und Zahlung vergeht weitere Zeit – Immobilienverkäufe sind nie Schnellschüsse.

Grundsätzlich besteht auch immer die Option, dass der Eigentümer keinen Makler beauftragt und alles selbst macht. Viele Immobilien werden ohne jeden Einfluss eines Maklers verkauft oder vermietet. Oft ist der Rat zu hören: Kaufe lieber direkt vom Eigentümer, das ist billiger!

Das stimmt auch oft. Nur ist dieses „billiger“ eben auch das Geld, das der Eigentümer beim Verkauf entgeht.

Ist der Makler beauftragt, dann hat er zahlreiche Pflichten. Er muss ...

- ein Minimum an Informationen über die Immobilie zusammentragen
- darauf achten, dass rechtliche Erfordernisse erfüllt werden (z.B. Energieausweis, Datenschutz, Geldwäschegesetz)
- nach Kauf- bzw. Mietinteressenten suchen
- den Kauf- bzw. Mietinteressenten die notwendigen Informationen zur Verfügung stellen
- gegebenenfalls Verhandlungen mit Käufer und Verkäufer um den Preis führen.

Viele Makler gehen aber weit darüber hinaus. Sie tragen Informationen zusammen, die weit über das Erforderliche hinausgehen (Angaben zur Historie der Immobilie oder zu Alt- und Baulasten, Bauunterlagen, etc.), sie kümmern sich um ein ansprechendes Exposé mit aussagekräftigen Fotos, sie präsentieren die Immobilie im Internet. Des Weiteren wird in persönlichen Gesprächen

das tatsächliche Interesse der potenziellen Käufer geklärt und es werden Besichtigungen organisiert und durchgeführt. Manche Makler unterstützen Käufer sogar bei der Finanzierung. Auch die Vorbereitung des Kaufvertrags, die Begleitung bei der Beurkundung und die Übergabe des Hauses oder der Wohnung kann ein Immobilienmakler übernehmen.

Insgesamt ist es zunehmend üblich, dass der Makler Verkäufer und Käufer auf dem gesamten Weg bis zur Übergabe der Immobilie begleitet. So werden allen Beteiligten Wege und Aufgaben abgenommen. Corona hat diesen ganzen Prozess noch einmal verändert, denn gerade Besichtigungen und Beratung unter Abstandsgelot und Kontaktverbot sind eine echte Herausforderung für die Branche.

Letztlich stellt sich die Frage: Was kann ein Immobilienmakler besser als ein Laie? Er kennt den Markt und weiß, „was geht“, wann es geht und wie es geht. Er ist für Eigentümer und Kaufinteressenten immer ansprechbar, auch außerhalb von Geschäftszeiten. Er kennt die gesetzlichen Rahmenbedingungen und weiß, wie man Fallstricke von vornherein umgeht. Letztlich nimmt der Makler den Eigentümern eine ordentliche Menge Arbeit ab. Und: Da er nur und erst sein Geld bekommt, wenn er erfolgreich ist, ist er bei Erfolg auch sein Geld wert! (Wolfgang Kuhn)

KUHN-IMMOBILIEN

Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung

Hauptstraße 22 • 01145 Radebeul
Telefon 0351 8882794 • Funk 0172 7953692
www.immobiliien-kuhn.de

AKTUELLE ANGEBOTE

KUHN-IMMOBILIEN



Meißen/Cölln: 4-Raum-Wohnung

Eigentumswohnung mit 116 m² Wfl.; 4 Zi.; 3. OG; Bj. 1995, Fahrstuhl, Stellplatz; vermietet, Verbrauchsausw., Fernw.; Kennw. 79,60 kWh/m²a; Eff.kl. C

Kaufpreis 251.000 € zzgl. Maklerprov.



Hellerau: Wohnhaus für 3 Familien

Bj. 1892, 2004 modern. u. saniert; 238 m² Wfl.; 830 m² Grdst.; vollständig vermietet; Energie-Bedarfsausweis; Gas-Zentralhgz.; 215,2 kWh/m²a; Eff.kl. G

Kaufpreis 728.000 € zzgl. Maklerprov.



Staucha: Einfamilienhaus

Klein, sanierungsbedürftig; Bj. 1890, 5 Zi. / 84 m² Wfl., 200 m² Grdst., längerer Leerstand, frei; Bedarfsausweis; Strom/ Holz-Heizung; Kennw. 156 kWh/(m²a); Eff.kl. E

Kaufpreis 53.000 € zzgl. Maklerprov.



Meißen/Cölln: 2-Raum-Wohnung

Eigentumswohnung im EG; 51 m² Wohnfläche; Bj. 1995; Stellplatz; frei werdend; Verbrauchsausw.; Fernwärme; Kennw. : 79,6 kWh/(m²a); Eff.kl. C

Kaufpreis 87.500 € zzgl. Maklerprov.

Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung Hauptstr. 22 | 01445 Radebeul | T 0351 8882794 | F 0172 7953692 | www.immobiliien-kuhn.de

Dort, wo gearbeitet wird

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Dresden und Umgebung – ein Lagebericht.

Die Immobilienwirtschaft ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Dem Wirtschaftsverband ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. zufolge wurde im Jahr 2020 in der Bundesrepublik allein mit der Vermittlung, Verwaltung, Vermietung sowie mit dem Handel mit Immobilien eine Bruttowertschöpfung im Umfang von 334 Milliarden Euro betrieben. Das deutsche Nettoanlagevermögen in Wohn- und Wirtschaftsbauten betrug dem ZIA zufolge im Jahr 2019 rund 9,4 Billionen Euro. Davon entfielen etwa 60 Prozent auf Wohnbauten und etwa 40 Prozent auf Wirtschaftsimmobilen. Der Wert der Grundstücke, auf denen all diese Gebäude stehen, ist in der gigantischen Zahl noch gar nicht enthalten.

Foto: istockphoto.com © CrazyCloud

Zahlen, Fakten und – mal mehr, mal weniger berechnete – Aufregungen rund um Wohneigentum und Mieten beziehungsweise die dafür zu entrichtenden Summen sind in aller Munde. Über Häuser, in denen Menschen leben, wird viel gesprochen. Wie aber sieht es am Markt für diejenigen Gebäude aus, in denen Menschen hinter Schreibtischen sitzen, in denen sie Waren herstellen, lagern oder

verkaufen oder in denen sie auf eine andere Weise einer ökonomisch relevanten Tätigkeit nachgehen? Wir haben lokale Akteure um ihre Einschätzung gebeten. Aus der Maklerperspektive antworten Falk Protze und Philipp Hennig von der Beate Protze Immobilien GmbH (BPI) aus Dresden, aus der Perspektive eines innerstädtischen Gewerbestandortes weiter auf Seite 24 ➤



25 Jahre führender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Dresdens



News:

Conference Center: Sie suchen ideale Bedingungen für Ihre Firmenveranstaltung, Tagung, Schulung oder Produktpräsentation? Wir bieten die Räumlichkeiten ...

Neuer Lebensmittelhändler: Es laufen Gespräche zur Neuvermietung für eine Einzelhandelsfläche im Atrium.

Nachfolge: Ein florierendes Kosmetikstudio im WTC sucht eine/n Nachfolger/in zur Geschäftsübergabe.

WTC-Management | info@wtc-dresden.de | 0351 - 2054 2035

World Trade Center-Centermanager Jürgen Rees (WTC). Die Sichtweise eines Unternehmens, das im gewerblichen Hochbau tätig ist, vertritt Jörg Bechmann, Leiter der Niederlassung Sachsen der in Klipphausen ansässigen Goldbeck Ost GmbH (GOO):

Die Preise für Gewerbeimmobilien in Deutschland sind in den letzten zehn Jahren stark angestiegen – der Bundesbank zufolge im Schnitt um 50 bis 60 Prozent. Mit ihnen stiegen die Gewerbemieten. Spiegelt sich diese Entwicklung auch in Dresden wieder?

BPI: Derzeit liegen in Dresden die Durchschnittsmieten für Büroflächen bei etwa 10,50 Euro/m², in Spitzenlagen bei bis zu 16,50 Euro/m², bei einem Leerstand von weniger als drei Prozent. Vor 10 Jahren waren wir hier noch bei durchschnittlich ca. 6,50 Euro/m². Beim Einzelhandel gab es – bis vor Corona – ähnliche Anstiege in den besten Lagen, aber auch Abwertungen in C-Lagen und im ländlichen Raum. Durch die Pandemie sind die Preise tendenziell fallend oder gleichbleibend, da es kaum Bewegung am Markt gibt. Expansion gibt es aktuell nur im Lebensmitteleinzelhandel. Bei den stark nachgefragten Logistikflächen steigen die Preise überproportional. Es sind kaum entsprechende Flächen vakant, es kommen kaum Neubauten dazu. Produkti-

onsflächen sind lediglich im unteren Größenbereich stark nachgefragt.

WTC: Die Entwicklung um 50 bis 60 Prozent im letzten Jahrzehnt kann ich bestätigen. Nach der Finanzkrise im Jahr 2008 hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt recht schnell wieder erholt. Ich bin seit 2009 am World Trade Center Dresden tätig, in dieser Zeit ging die Preisentwicklung stetig nach oben. Vor elf, zwölf Jahren freuten wir uns, hier Mietverträge zu 7 oder 8 Euro Nettokaltmiete pro m² abschließen zu können, und selbst hierbei machten wir oft noch Zugeständnisse. Heute können wir dieselben Flächen für 12 bis 13 Euro Nettokaltmiete pro m² vermieten.

GOO: Wir als Unternehmen aus dem gewerblichen Hochbau spüren eine solche Entwicklung naturgemäß eher bei den Baupreisen. Für uns heißt das: Mit systematisierter Bauweise und effizienter Planung und Ausführung diese Steigerungen für unsere Kunden beherrschbar machen.

In welcher Verfassung zeigt sich der Markt für Gewerbeimmobilien im Umland der Landeshauptstadt?

BPI: An der Stadtgrenze bricht die Nachfrage nach Büroflächen geradezu ab. Im unmittelbaren Umland Dresden sind die Büromieten um etwa die Hälfte niedriger. In Radebeul beispielsweise finden wir einen Durchschnitt

von 6 Euro/m². Für den Einzelhandel gilt weiterhin: „Lage, Lage, Lage“ bestimmt den Preis. Wo kein Mensch ist, wird auch nicht gehandelt. Bei den Gewerbeflächen sind für Logistikstandorte Umlandgemeinden wie Klipphausen, Thiendorf oder Ottendorf sehr nachgefragt. Produktionsstandorte werden bevorzugt in der Stadt gesucht, weil dort eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV gewährleistet ist.

GOO: Gewerbeimmobilien für Produktion und Logistik sind weiterhin stark nachgefragt – unserer Erfahrung nach mit wachsendem Fokus auf „Green Building“, also einer Bauweise, die nach Nachhaltigkeitskriterien erfolgt.

Welche Veränderungen hat die Corona-Krise dem lokalen Markt gebracht?

BPI: Im Bürobereich sehen wir bisher keine Auswirkungen. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, bei überschaubarem Angebot. Im Einzelhandel gibt es wiederum kaum „Flächenbewegung“, da aktuell die Planungsunsicherheit zu groß ist. Es ist schwer abschätzbar, welche Konsequenzen der steigende Anteil des Versandhandels zukünftig auf den stationären Handel haben wird. Beim Gewerbe ist aus unserer Perspektive keine Veränderung ersichtlich, lediglich bei Logistikflächen werden kürzere Laufzeiten avisiert, am besten mit monatlicher Kündigungsfrist.

Bauschilder # Bauplanen
Leitsysteme
Bauzaunverkleidungen
Gerüstverhüllungen

Richard-Wagner-Str.12
01796 Pirna
Ruf 03501 547 16 43
info@marx-werbung.de

seit 1930

M
MARX
WERBUNG

www.marx-werbung.de

**Design
Bau Service**

GOLDBECK Ost GmbH Niederlassungen Sachsen
Zum Bahndamm 18 | 08233 Treuen
treuen-sachsen@goldbeck.de
Hamburger Ring 1 | 01665 Klipphausen
dresden-sachsen@goldbeck.de

GOLDBECK
building excellence
goldbeck.de

WTC: Unser Haus macht das durch, was auch an vielen anderen Büro- und Gewerbestandorten Realität war und ist. Corona hat besonders im Frühjahr 2020 während der ersten Corona-Welle hier im WTC Dresden ein durchaus gespenstisches Szenario hervorgerufen. Viele Mitarbeiter der bei uns ansässigen Ämter der Stadtverwaltung und anderer Firmen befanden sich im Homeoffice. Schwer getroffen hat es bei uns im Objekt die Comödie Dresden, die Gastronomiebetriebe, das Hotel Elbflorenz und auch das Fitnessstudio. Diese coronabedingten Herausforderungen versuchen wir durch kreative und innovative Ideen und Konzepte zu meistern.

GOO: Nach einer kurzen Phase der Irritation Anfang des letzten Jahres ist die Nachfrage nach Gebäuden für Industrie und Gewerbe enorm gewachsen. Prinzipiell lässt sich aus unserer Perspektive kein nennenswerter „Coronaeffekt“ verzeichnen.

Wie wird sich der Markt in den nächsten Jahren entwickeln?

BPI: Stabil. Das Thema Homeoffice wird sich relativieren, die Nachfrage nach flexiblen Büromodellen und modernen Arbeitsplätzen wird steigen. Soweit die Neubautätigkeit nicht immens zunehmen wird, wird sich der Leerstand kaum verändern, entsprechend werden die Mietpreise stabil bleiben oder

leicht steigen. Auch beim Gewerbe sehen wir zukünftig einen robusten Markt mit weiteren Projektentwicklungen. Beim Einzelhandel ist die Situation differenzierter zu sehen. A-Lagen werden weiter existieren, ohne Preisveränderung nach unten. Einzelhandelsimmobilien in B- und C-Lagen werden perspektivisch durch Dienstleistungs- und Büronutzung ersetzt.

WTC: Sollte ein Großteil der Bürger bis zum Ende des Sommers „durchgeimpft“ sein, dann ist eine weitere positive Entwicklung zu erwarten. Bei uns im WTC Dresden ist die Nachfrage nach freien Büro-Mietflächen auch jetzt schon ungebrochen hoch. Außerdem werden wir den Trend zu flexiblen Arbeitsplätzen, modernen Arbeitswelten und der Kombination von Homeoffice- und Firmenarbeitsplätzen durch innovative und kreative Angebote im WTC Dresden konsequent umsetzen

GOO: Wir rechnen mit eher steigender Nachfrage, vor allem in dem Bereich moderner energieeffizienter Gebäude, welche über intelligente Lösungen auch im Bereich „Smart Building“ verfügen – also bei der Digitalisierung ganzer Gebäude.

In Deutschland wird aktuell viel vom „Sterben der Innenstädte“ geredet. Was sollte getan werden, um dem entgegenzuwirken?

BPI: Die Attraktivität der Innenstädte sollte durch eine gut gemischte Balance von Arbeiten, Wohnen, Kultur und Einzelhandel erhöht werden. Neue Konzepte für ein Einkaufserlebnis, welches das Notwendige mit dem Schönen verbindet, sind gefragt. Parallel dazu sollte die Ansiedlung von Großcentern am Stadtrand im Rahmen gehalten werden. Wichtig ist auch eine gute nationale und internationale Anbindung der Städte durch attraktive Flug- und Bahnverbindungen.

WTC: Bezogen auf das Beispiel Dresden sollte man es den Händlern in der Innenstadt in der derzeitigen Situation nicht noch schwerer machen, so wie zum Beispiel durch die kürzlich vom Stadtrat beschlossene Erhöhung der Parkgebühren. Investiert werden sollte weiter in die Attraktivitätssteigerung der Innenstädte. So könnte beispielsweise der Altmarkt durch zusätzliche Begrünung und mehr Sitzmöglichkeiten an Attraktivität gewinnen.

GOO: Im Bereich unseres Produktportfolios Parken, Büro und Wohnen lässt sich sagen, dass es intelligente Angebote geben muss, die Arbeiten, Wohnen und Mobilität neu zu verbinden in der Lage sind. Hierzu zählen beispielsweise moderne Büroimmobilien mit neuen Arbeitsplatzmöglichkeiten, verbunden mit intelligenten Lösungen im Bereich Parken – Schlagwort E-Mobility-Abrechnungssysteme.

(IMMO Magazin)



**WIR FINDEN DEN PLATZ,
DEN SIE BENÖTIGEN.**

WOHNEN

GEWERBE

INVESTMENT



Foto: Hanse Haus GmbH & Co. KG

Ein Heim für alle Fälle

Fertigteilhäuser punkten mit zahlreichen Vorzügen – bei deutschen Bauherren erfreuen sie sich deshalb immer größerer Beliebtheit.

Dem Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) zufolge lag die Fertigbauquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland im Jahr 2019 bei 20,8 Prozent. Mit klar steigender Tendenz: Dem Verband zufolge wurden im ersten Quartal 2020 in der Republik 5.564 Fertighäuser genehmigt, das waren stattliche 12,8 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Im Vergleich hierzu konnte der Gesamtmarkt nur um bescheidene 2,1 Prozent wachsen.

Immer mehr Bauwillige entscheiden sich also für das „Haus aus dem Baukasten“ – mit bemerkenswerten regionalen Unterschieden. Unangefochtener Spitzenreiter bei der Lie-

be zum Fertighaus ist Baden-Württemberg. Knapp vier von zehn Häuslebauern (38,5 Prozent) entscheiden sich dem statistischen Bundesamt zufolge beim Ein- beziehungsweise Zweifamilienhaus für die Fertiglösung. Im Vergleich dazu ist es in Niedersachsen nur etwa jeder Zehnte (9,0 Prozent). Könnte es sein, dass sich das Klischee vom hart kalkulierenden Schwaben hier in aller Deutlichkeit zeigt? Wer weiß. Wenn dem so ist, dann sind die Sachsen in dieser Hinsicht die „Schwaben des Ostens“ – der Freistaat weist mit 20,8 Prozent den höchsten Fertigthausanteil in den neuen Bundesländern auf.

Qualitätsüberwacht und mit Festpreisgarantie

Wer ein Eigenheim baut, hat auf jeden Fall immer die Qual der Wahl. Die Palette von Bauweisen, architektonischen Stilen und Haustypen ist groß. Warum also sollte ich mich für ein Fertighaus entscheiden? Falk Stiefenhofer vom Fertighaushersteller Schwörer Haus KG führt folgende Argumente ins Feld: „Deutsche Fertighäuser sind im Regelfall Markenhäuser und damit lückenlos qualitätsüberwacht, und sie werden mit langen Festpreisgaranzien angeboten. Letzteres ist in Bezug auf die momentan extrem stark steigenden Preise für Baumaterialien ein gewichtiger Vorteil.“ Elke Jäger-Horn von Hanse Haus führt folgende Argumente ins Feld: „Mit starker Normierung hat der moderne Fertighausbau kaum noch etwas zu tun. Viele Fertighaushersteller bauen heute freigeplante Wunschhäuser und können dabei fast jeden Kundenwunsch erfüllen – egal, ob bei Dachformen, beim KfW-Standard bei Fördermitteln, bei den Heizungsarten, und so weiter, und so fort.“

Ein weiteres Argument pro Fertighaus: Die Gebäude sind sehr schnell errichtet, bei manchen Typen genügen zwei Tage, und das Haus steht für die letzten Schritte der Fertigstellung zur



Foto: Schwörer Haus

In einem Markt, der zunehmend von Gesichtspunkten wie Klimaschutz und nachhaltigem Bauen bestimmt wird, macht das Fertighaus eine gute Figur. „Fertighaus-Unternehmen legen mehr und mehr Wert auf Nachhaltigkeit“, stellt Elke Jäger-Horn fest, „und einige verfügen sogar über Zertifizierungen der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, einer von Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft gegründeten unabhängigen Nichtregierungsorganisation.“ In Sachen Umweltschutz und Nachhaltigkeit ist das Fertighaus tatsächlich außerordentlich gut aufgestellt. Der Grund ist simpel: Schon immer bestanden Fertigteilhäuser zum überwiegenden Teil aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz. Durchschnittlich 30 Kubikmeter Holz stecken in einem Fertigteilbau mit 140 Quadratmetern Wohnfläche. Das ist nicht nur gut für die CO₂-Bilanz des Hauses – seinen Bewohnern bringt es zusätzlich ein gutes Raumklima.

Die Beliebtheit des Fertighauses bei den deutschen Hauseigentümern hat auch viel mit seinem Preis zu tun. Im Vergleich anderen Bauweisen ist das Fertigheim ein echter Preis-Champion. Dass darunter die Qualität nicht leidet, wird schon dadurch gewährleistet, dass es am deutschen Markt sehr viele Anbieter gibt, die sich einen starken Wettbewerb liefern. In einer dank Internet immer transparenter werden Welt kann sich in dieser Branche einfach niemand mehr ein schlechtes Produkt leisten, der „Qualitätsdruck“ ist sehr hoch. Für die Güte der Bauelemente sorgt auch die über Jahrzehnte immer weiter verfeinerte Produktion der Bauelemente. „Die Teile eines Fertighauses werden in den Werken von Spezialisten mit präzisen Maschinen unter optimalen Bedingungen gefertigt. Das Wetter hat somit auf den allergrößten Teil des Bauprozesses keinerlei Einfluss mehr“, sagt Falk Stiefenhofer.

Wer einen mittleren sechststelligen Betrag für seinen zukünftigen Lebensmittelpunkt ausgibt, möchte keine Überraschungen erleben. Der hohe Grad von Erwartbarkeit ist deshalb ein weiterer Pluspunkt auf dem Konto des Fertighauses. Hochwertige Kataloge, 3D-Simulationen und ausführliche Gespräche mit geschulten Beratern machen das neue Heim für die zukünftigen Bewohner schon dann „anfassbar“, wenn auf dem Grundstück noch kein einziger Handschlag getan ist. „Ein weiterer Aspekt ist die Bemusterung in firmeneigenen Zentren oder in Musterhaussiedlungen“, sagt Elke Jäger-Horn, „Hier können Bauherren ihr neues Haus live erleben. Dieses Gefühl schafft auch die beste Computersimulation nicht.“ Musterhaussiedlungen gibt es inzwischen in ganz Deutschland, in manchen können bis zu verschiedene 50 Objekte besichtigt werden.

Ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis, eine gute Umweltbilanz, kurze Bauzeit, beste Planbarkeit, viele Leistungen aus einer Hand: Die Vorteile eines Fertighauses für den Käufer sind offensichtlich. Was nicht bedeutet, dass man nicht auch andere Optionen für den Bau seiner eigenen vier Wände in Betracht ziehen sollte. Für die Lebens-Anschaffung Eigenheim sollte man in Ruhe alle sich bietenden Möglichkeiten in Betracht ziehen und sich dabei stets von Profis beraten lassen. Das „Haus aus der Werkhalle“ ist und bleibt in jedem Fall eine Wohnlösung für kühle Rechner. *(IMMO Magazin)*



Individuelle und einzigartige Fertighäuser aus einer Hand



Genau
mein
Zuhause.



Verkaufsbüro Dresden
01127 Dresden | Leipziger Straße 93
Elke Jäger-Horn | Tel. 0351 8584576
jaeger-horn@hanse-haus.de
www.hanse-haus.de

**HANSE
HAUS**

Genau mein Zuhause.

Wärme aus Sonne und Holz: Nachhaltig heizen und Kosten sparen

Ihr Ratgeber zur Planung einer Kombianlage aus wasserführendem Kaminofen und Solarthermie



Mit einem Kaminofen steigern Sie nicht nur den Wert Ihrer Immobilie und sorgen für einen hohen Gemütlichkeitsfaktor, darüber hinaus kann die Feuerstätte auch noch effektiv zur Senkung von Heiz- und Warmwasserkosten beitragen. Ein wasserführender Kaminofen stellt dem Aufstellraum nur einen Teil seiner Heizleistung zur Verfügung. Der größere Wärmebedarf wird an eine integrierte Wassertasche abgegeben, welche an Ihre konventionelle Heizanlage angeschlossen ist und diese mit Wärme zum Heizen oder für die Warmwasserversorgung unterstützt.

Eine noch nachhaltigere Variante ist die Kombination aus wasserführendem Kaminofen im Wohnzimmer und einer Solarthermie-Anlage auf dem Dach. In den Sommermonaten nutzen Sie damit die kostenfreie Energie der Sonne, während der Ofen kalt bleiben kann.

Heizen mit Sonne und Holz: Was benötige ich dafür?

In Sachen Klima- und Umweltschutz ist die Verbindung aus Holzheizung und Solarthermie unschlagbar. Grundsätzlich besteht solch eine Anlage aus einem wasserführenden Ofen, unterschiedlichen Anschluss- und Hydraulikkomponenten sowie einem Pufferspeicher. Bei der Wahl des Pufferspeichers kommt es auf den jeweiligen Verwendungs-

zweck an, denn es gibt Speicher, welche nur für die Bereitstellung von Brauchwasser genutzt werden, Pufferspeicher für die Heizwärme und Kombigeräte, die beides können. Da sich die Menge der freigesetzten Wärmeenergie beim Heizen mit Sonne und Holz nicht präzise regulieren lässt, ist ein Pufferspeicher unerlässlich. Er nimmt die überschüssige Wärme auf und speichert sie so lange, bis diese tatsächlich benötigt wird.

„Der Pufferspeicher ist die eigentliche Zentrale der Heizungsanlage“, so Sven Klitzsch, Berater für Solarthermie und Speicher beim Kaminfachhandel kamdi24. „Er trennt die Erzeuger, nämlich die Solarkollektoren und den Kaminofen, von den Verbrauchern wie beispielsweise der Fußbodenheizung oder dem Brauchwasser.“

Wie finde ich die richtige Anlage für mein Haus?

Damit Sie auf lange Sicht Freude an Ihrer Heizungsanlage haben und diese effektiv arbeitet, ist eine Beratung durch einen Spezialisten und eine fachkundige Installation wichtig. Die Profis von kamdi24 wissen, worauf es bei solch einer Anlage ankommt und kennen sich zudem mit den verschiedenen Fördermöglichkeiten aus. Die Fachberater stehen Ihnen montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr helfend

zur Seite. Nutzen Sie die kostenlose Hotline, schreiben Sie eine E-Mail oder verschaffen Sie sich persönlich vor Ort in der Verkaufsausstellung in Dresden-Reick einen ersten Eindruck (bitte beachten Sie hierzu die aktuellen gesetzlichen Regelungen).

Darüber hinaus bietet der Onlineshop von kamdi24 eine riesige Auswahl an unterschiedlichen Ofenmodellen, Anschlusskomponenten und Pufferspeichern. Im Portfolio befinden sich auch komplette Solarthermie-Sets, deren einzelne Komponenten perfekt aufeinander abgestimmt sind. Vertrauen Sie auf jahrelange Erfahrung sowie neuestes Fachwissen und holen Sie sich diese kostengünstige Variante zum Heizen und zur Warmwassergewinnung in Ihre eigenen vier Wände.

kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5
01237 Dresden

Tel.: 0351 25930011

info@kamdi24.de · www.kamdi24.de

Bauabnahme trotz offener Leistungen?

Die Bauabnahme ist ein wichtiger Schritt, denn danach wird meist die Restzahlung fällig. Wenn der Bau noch nicht fertig ist, sollte die Abnahme nur in Teilen erfolgen.

Wer ein Fertighaus errichten lässt, beauftragt oft einzelne Leistungen. Bei der Abnahme der Bauleistungen stellt sich daher die Frage: Handelt es sich um eine Endabnahme oder nur um eine Teilabnahme? Nach Ansicht des Oberlandesgerichts München handelt es sich um eine Teilabnahme, wenn noch erhebliche Restleistungen offen sind (Az.: 20 U 1051/19), wie das Rechtsportal des Deutschen Anwaltvereins (DAV) mitteilt. Der Unternehmer kann bei einer Teilabnahme nicht sofort den Gesamtpreis verlangen. Insbesondere bei Mängeln kann der Bauherr auch einen Teil zurückbehalten.

In dem Fall bestellte der Auftraggeber die Errichtung eines Fertighauses. Es gab ein „Grundpaket“ für das Haus sowie diverse Zu-

satzleistungen, insbesondere ein „Elektropaket Keller“ und ein „Technikpaket Heizung“. Im Februar 2016 unterzeichnete der Auftraggeber eine „Schlussabnahme – Haus Übergabe-Protokoll“. Zu diesem Zeitpunkt waren aber die Arbeiten zu den technischen Gewerken noch nicht abgeschlossen. Speziell der Einbau der Heizung lief noch. Diese Arbeiten wurden erst im Mai 2016 fertig gestellt. Von der Schlussrechnung behielt der Auftraggeber einen erheblichen Betrag zurück. Der Grund: Die Heizkreisverteiler waren nicht wie vereinbart unter, sondern über Putz verlegt worden.

Das Urteil: Vor dem Oberlandesgericht konnte sich der Häuslebauer gegen den Zahlungsanspruch wehren. Das Gericht legte das „Über-

gabeprotokoll“ aus. Danach ergebe sich, dass nur eine Teilabnahme gemeint war. Nämlich im Hinblick auf das Grundpaket. Es stehe jedem Auftraggeber frei, solche Teile des Werks vor Fertigstellung des Gesamtwerkes abzunehmen. Voraussetzung sei, dass diese sich abtrennen lassen und eine sinnvolle selbstständige Einheit darstellen würden. Der Auftraggeber habe hier erkennbar solche Zusatzleistungen nicht abnehmen wollen, da diese auch zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertig gestellt waren. Er sei auch nicht verpflichtet, einen Vorbehalt dieser Arbeiten in sein Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Da die Positionierung der Heizkreisverteiler tatsächlich einen wesentlichen Mangel darstellt, war die Klage des Unternehmens unbegründet. (dpa-tmn)

Bauherr sollte jederzeit Zutritt haben

Wer auf seinem eigenen Grundstück baut, hat Rechte und Pflichten. Was aber gilt, wenn man die eigene Baustelle nicht mehr betreten darf?

Bauherren tragen Verantwortung für alles, was auf der Baustelle geschieht. Wird eine Baufirma beauftragt, braucht diese ein eingeschränktes Hausrecht, um das Grundstück betreten zu dürfen und die Baustelle gegen Vandalismus zu schützen. Einige Firmen gehen dabei aber zu weit, warnen Experten.

Vor dem Vertragsabschluss mit einer Baufirma sollten sich Bauherren die AGB genau anschauen, empfiehlt der Verband Privater Bauherren (VPB). Denn einige Schlüsselfertig-Firmen verweigerten nicht nur Unbefug-

ten, sondern auch den Bauherren selbst den Zutritt zur Baustelle. Dadurch könnten Baufortschritt und Bauausführung aber nicht mehr kontrolliert werden. Diese Einschränkungen sind nach Angaben des Verbandes oft in den AGB versteckt.

Solche AGB seien regelmäßig unwirksam, jedenfalls dann, wenn Abschlagszahlungen vereinbart sind, erklärt der VPB. Denn dadurch, dass der Baufortschritt nicht geprüft und etwaige Mängel festgestellt werden können, könne der Bauherr auch nicht ent-

sprechende Beträge zurückbehalten. Im ungünstigsten Falle könnte sich die Firma später weigern, den Schlüssel herauszugeben, bevor komplett bezahlt wurde.

Wird dagegen mit einem Bauträger gebaut, ist die rechtliche Situation anders. Dann gibt es für die Bauherren weder ein Mitspracherecht beim Bauablauf noch ein Weisungsrecht gegenüber Handwerkern. Hier gehört die Immobilie dem Bauträger bis zur endgültigen Übergabe. Bis dahin benötigen Bauherren laut VPB ein eingeschränktes Betretungsrecht. (dpa-tmn)

Ein Partner von

ELBE-HAUS

So will ich leben.

Massiv. Ökologisch. Individuell

Sie haben Träume. Wir die Erfahrung.

Elbe-Haus® BauinformationsZentrum Dresden · Sven Paulisch · Bremer Straße 65 · 01067 Dresden

www.sp.elbe-haus.de · Tel.: 0351 / 42 45 055 · E-Mail: dresden@elbe-haus.de



Spartherm ambiente a8

Brennende Frage: Kaminofen im Eigenheim?

- Persönliche Beratung vor Ort, telefonisch oder per Mail
- Komplettanlagen aus einer Hand: Kaminofen, Pufferspeicher, Solarthermie
- 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

über
1 Million
Artikel auf
Lager

Nicht jeder Wasserschaden ist versichert

Wasser im Haus kann viel Ärger machen. Eine Versicherung schützt vor bösen Überraschungen. Aber: Wasserschaden ist nicht gleich Wasserschaden.

Ob eine Versicherung bei einem Wasserschaden wirklich zahlen muss, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei kommt es darauf an, wo der Schaden genau aufgetreten ist und was dazu in den Vertragsbedingungen steht, wie ein Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg zeigt (Az.: 8 U 3471/20).

Nach Ansicht des Gerichts ist ein Wasserschaden an einer Drainage im Außenbereich eines Hauses kein Leistungswasserschaden, berichtet die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Nr. 5/2021) des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin. Dass die Drainage in Folge eines Rohrbruches übergelaufen ist, ändert an dieser Ansicht nichts.

Der Fall: Ein Abwasserrohr außerhalb des versicherten Gebäudes war gebrochen und verstopft. Durch den Rückstau lief eine Drainage, die im Außenbereich des Hauses verlegt waren über. Das Wasser drang in den Keller ein und richtete dort Schäden an. Die Versicherung wollte die geforderten 50.000 Euro nicht zahlen. Ihrer Ansicht nach war der Schaden durch die Wohngebäudeversicherung nicht gedeckt.

Das Urteil: Die Richter gaben der Versicherung Recht. Der hier aufgetretene Schaden sei kein Leitungswasserschaden, der von den Versicherungsbedingungen erfasst werde. Die Gefahr Leitungswasser versichere nur Risiken, die in Verbindung mit Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung oder dem Rohrleitungssystem verbundenen sonstigen Einrichtungen bestehen.

Das Wasser sei aus der Drainage ausgetreten und von dort in den Keller gelangt. Die Drainage diene nicht dazu, das Haus mit Wasser zu versorgen oder Wasser aus dem Gebäude abzuleiten, sondern ausschließlich der Bodenentwässerung. Die zusätzliche Versiche-

rung gegen Bruchschäden an Rohren greife hier nicht, weil sie nur die Kosten der Rohrbruchbeseitigung decke, nicht aber Folgeschäden umfasse. (dpa-tmn)



Foto: istockphoto.com © Stephanie Eichler

ANZEIGE

Fehlender Verzicht auf den Pflichtteilsanspruch



**Diplom-Kaufmann
Jörg Alter,
Steuerberater**

Dass die vererbten Vermögen in Deutschland in ihrer Wertigkeit immer mehr zunehmen, kann anhand verschiedener Pressemeldungen, aber auch an den veröffentlichten Statistiken nachvollzogen werden. Das bedeutet natürlich auch, dass die Bemessungsgrundlagen zur Erhebung der Erbschaftsteuer steigen. Folge davon ist, dass auch die Belastung mit Erbschaftsteuer bei dem Erben zunimmt.

Im einfachsten Fall werden die bestehenden Freibeträge überschritten. Diese betragen zwischen Ehegatten 500.000 € und pro Elternteil bezogen auf das jeweilige Kind 400.000 €. Das bedeutet, bei einer Familie mit einem Kind können bei Versterben eines Elternteils insgesamt 900.000 € steuerfrei übertragen werden.

Bei Familien, bei denen es nur ein oder zwei Kinder gibt, vereinbaren die Eltern in der Regel das sogenannte „Berliner Testament“. Das bedeutet, dass bei Versterben eines Ehegatten der andere Ehegatte Alleinerbe ist. In diesem Zusammenhang verzichten die Kinder in der Regel auf ihren Pflichtteilsanspruch, welcher der Hälfte des gesetzlichen Anspruches entspricht. Dieser Verzicht muss allerdings nicht immer von Vorteil sein.

Hierzu hat der Bundesfinanzhof im Februar 2020 geurteilt. Folgender Sachverhalt lag dem Urteil zugrunde. Der Vater des Klägers verstarb und Erbe war die Mutter des Klägers. Ca. 2 Jahre später verstarb dann auch die Mutter und die Finanzverwaltung setzte einen 5-stelligen Betrag an Erbschaftsteuer gegenüber dem Kläger als Alleinerben fest. Wiederum 2 Jahre später machte der Kläger den gegenüber seinem (als erstes verstorbenen) Vater bestehenden Pflichtteilsanspruch geltend und beantragte eben diesen als Nachlassverbindlichkeiten bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer zu berücksichtigen. Der rechtliche Hintergrund ist hierbei, dass für den Fall, dass der Kläger zum Zeitpunkt des Todes des Vaters auf Grund der Geltendmachung des Pflichtteilsanspruches einen bestimmten Teil des Erbes erhalten hätte. Um diesen Betrag wäre das Vermögen der

Mutter gemindert und somit auch die Erbmasse zum Zeitpunkt des Versterbens der Mutter. Im vorliegenden Fall lehnte der BFH die Berücksichtigung des Pflichtteilsanspruches ab. Grund hierfür war, dass Pflichtteilsansprüche gemäß § 2332 BGB nach 3 Jahren verjähren. Der Anspruch war somit verjährt.

Etwas anderes würde gelten, wenn die 3-jährige Verjährung nicht eingetreten wäre. Dann würde sich durch die nachträgliche Geltendmachung des Pflichtteilsanspruches die Erbmasse verringern und es würde weniger Erbschaftsteuer anfallen.

Allerdings ist zu beachten, dass ein nicht ausgesprochener Pflichtanteilsverzicht eher nur bei intakten Familienverhältnissen erfolgen sollte. Unabhängig davon wird insbesondere bei solchen Gestaltungen empfohlen, steuerrechtlichen und zivilrechtlichen Rat einzuholen.

ALTER & Kollegen
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH
aufmerksam anders

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

Wohin bewegen sich die Bauzinsen?



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

Die Corona-Krise hat die Welt noch immer ordentlich im Griff. Doch zumindest was die Wirtschaftsprognosen angeht, stehen die Zeichen auf Wachstum. Zum einen erwartet man einen Nachholeffekt für den privaten Konsum und zum anderen laufen riesige Konjunkturprogramme an. Gleichzeitig wird die Inflation steigen, der man normalerweise mit steigenden Zinsen entgegensteuert. Und tatsächlich sind die Zinsen für die Baufinanzierung in den letzten Wochen spürbar nach oben gegangen. Allerdings wird diese Tendenz durch die massiven Anleihekäufe der Europäischen Zentralbank (EZB) künstlich abgemildert, so dass die Zinsen voraussichtlich nur moderat und langsam steigen. Wer gerade eine Immobilie sucht, wird sich freuen, dass der leichte Zinsanstieg keine nennenswerten Auswirkungen auf die Baufinanzierung hat.

Doch wie lange das noch so bleibt, kann niemand sagen. Baufinanzierungsspezialist Sebastian Mosch von Dr. Klein rät deshalb, sich die Niedrigzinsen jetzt zu sichern. Da die Immobilienfinanzierung jedoch nach wie vor zu den komplexesten Finanzprodukten auf dem deutschen Markt zählt, entscheidet hier das Finanzierungsmodell über Top oder Flop.

Die Dr. Klein Privatkunden AG zählt zu den renommierten Adressen der Spezialanbieter für die private Baufinanzierung. Zahlreiche Testsiege in den letzten Jahren bestätigen die herausragende Beratungsqualität des Unternehmens. Die letzte Auszeichnung gab es jüngst im Februar 2021 mit der Verleihung des Deutschen Servicepreises durch das Deutsche Institut für Service-Qualität im Rahmen umfassender Kundenbefragungen.

Die Kunden profitieren nicht nur von dem umfassenden Service und den günstigen Baugeldzinsen, sondern auch von flexiblen Finanzierungsmodellen.

Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Büros Dresden gibt im Interview praktische Tipps, wie sich angehende Bauherren oder Immobilienbesitzer die günstigen Zinsen sichern können:

Was haben Immobilienkäufer aktuell zu beachten?

Der Eigenheimboom ist nach wie vor ungebrochen. Gerade in den Ballungszentren, aber auch in deren Umland haben sich die Immobilienpreise deutlich verteuert. Damit Käufer im umkämpften Markt nicht zu viel bezahlen und sich die Entscheidung für eine bestimmte Immobilie als richtig erweist, sollten Kauf und Finanzierung gut vorbereitet sein. Daher ist jeder gut beraten, der schon einmal vorab seinen Finanzierungsrahmen kalkuliert hat, bevor die Suche nach dem geeigneten Objekt losgeht.

Wer jetzt finanzieren möchte, sollte zudem auf eine möglichst lange Zinsbindung achten. Man muss dann zwar etwas höhere Kosten in Kauf nehmen, hat dafür aber auch eine längere Planungssicherheit. Zusammen mit einer hohen Tilgung reduziert eine lange Zinsbindung die Restschuld und damit die Höhe der benötigten Anschlussfinanzierung.

Kann sich auch der Eigenheimbesitzer die günstigen Zinsen sichern?

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

Geht der Zinsanstieg weiter?

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

punkte höhere Zinsen in der gesamten Laufzeit mehrere tausend Euro ausmachen.

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

Wie streng sind die Banken aktuell bei der Kreditvergabe?

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

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



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

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

ANGEBOTE

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



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

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

Häuser

Blockhaus „Leonardo“



Ökologisches Bauen mit LéonWood® – lichtdurchflutetes Massivholzhaus mit Galerie und Balkon. Durch die natürliche Gebäudehülle entsteht ein gesundes Raumklima und ein warmes Ambiente. Ca. 177 m², ab 166.643 € (Wandausführung BIO-Doppelwand®, schlüsselfertig auf Anfrage).

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

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

Stauch: Kleines stark sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, Baujahr 1890, 5 Zimmer mit 84 m² Wohnfläche, 200 m² Grundstück, längerer Leerstand, Energieausweis in Arbeit; KP: 53.000 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien, Tel.: 0351 8882794; www.immobiliien-kuhn.de

Blockhaus „Lancaster“



Ökologisches Bauen mit LéonWood® – Holzblockhaus im Landhausstil mit großflächig verglastem Zwerchgiebel und abgeschlossener Veranda. Die Bio-Doppelwand® aus Holz und Kork sorgt für geringstmögliche Heizenergieverluste. Ca. 153 m², ab 156.443 € (Wandausführung BIO-Doppelwand®, schlüsselfertig auf Anfrage).

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

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

Ausland

Ferienwohnung im Tessin/Schweiz



ideal für Familienurlaub in Brione Sopra Minusio, frisch saniertes 6 1/2 Zimmer-Ferienhaus mit Whirlpool, beh. Außenpool, Kinderspielhaus u.v.m.

Direktkontakt: info@schaelli.ch

SCHÆLLI.ch

Eigentumswohnung

Meißen: 2-R.-Whg. mit 51 m² Wfl. inkl. TG-Stellpl., Bj. 1995; Energie-Verbrauchsausweis; Fernwärme; Kennwert: 79,6 kWh/(m²*a); Effizienzklasse: C; KP: 87.500 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien, Tel.: 0351 8882794, www.immobiliien-kuhn.de

GESUCHE

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

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

IMMOBILIEN-BEWERTUNG

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

Dresden/Hellerau



Wohnhaus für 3 Familien, Baujahr 1892, 2004 umfassend modernisiert und saniert; 238 m² Wohnfläche; 830 m² Grundstück; vollständig vermietet; Energie-Bedarfsausweis; Gas-Zentralheizung, 215,2 kWh/m²*a, Effizienzklasse: G, KP: 728.000 € zzgl. Maklerprov.

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



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

Das nächste
Heft erscheint
am
10. September

Das IMMO Magazin by Sächsische.de hat einen neuen Veröffentlichungsrhythmus. Ab sofort erscheinen wir viermal im Jahr, mit einer längeren Pause in der Jahresmitte. Die nächste Ausgabe des Magazins erscheint pünktlich nach den Sommerferien, sie wird ab 13. September an den Auslagestellen in Dresden und Umgebung auf Sie warten. In unserer Ausgabe Nummer 241 wird es unter anderem um folgende Themen gehen: Wohneigentum

Spezial, aktuelle Trends im Bad, Massivhäuser, Hausmeisterleistungen und Facility Management sowie Gewerbeimmobilien. Dazu gibt es wie gewohnt viele Informationen zu Bauprojekten in der Landeshauptstadt, plus News und Wissenswertes rund um Bau, Kauf und Finanzierung. Das Team des IMMO Magazins wünscht Ihnen einen schönen Frühling und einen noch besseren Sommer 2021 – man sieht sich im September!

Das ImmobilienMagazin digital
www.immomag-dresden.de



IMMO MAGAZIN
by SÄCHSISCHE.de

DER BAU- UND FINANZIERUNGS-RATGEBER 2021 DES IMMOBILIEN-MAGAZIN

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

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



Hier geht es zum
Online-Magazin!

Der neue
Ratgeber
erscheint am
22. Juli



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

IMPRESSUM

Verlag

DDV Sachsen GmbH
Ostra-Allee 20
01067 Dresden

Geschäftsführer

Carsten Dietmann
Dirk Richter

Redaktion

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

Redaktionsschluss

10. Mai 2021

Anzeigen

Verlagsgeschäftsführer
Carsten Dietmann (verantwortlich)
www.ddv-mediengruppe.de

Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH
Team DDV Grafik

Layout

Anett Hahn
Redaktionsagentur/
DDV Sachsen GmbH

Produktkoordination

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

Druck

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

Vertrieb

Joachim Rödiger

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

SPEICHERN & SPAREN



Solarstromspeicher und LED- Beleuchtung für innen und außen

Sonnenstrom sicher in Ihrem Haus speichern und dies auch nachträglich zu Ihrer bereits bestehenden Solaranlage, das empfiehlt Bernd Schneider, Vorstand der NETZING Solutions AG.

Da die Vergütungen nur noch zwischen 7 bis 9 Cent pro Kilowattstunde betragen, jedoch aber 25 und mehr Cent pro Kilowattstunde an die Energieversorger zu zahlen sind, sei es zunehmend unrentabel, die selbst erzeugte Energie ins Stromnetz einzuspeisen. Viele Haushalte sollten deshalb über den Eigenverbrauch von Solarstrom heute und in Zukunft nachdenken, sagt Bernd Schneider.

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

Bernd Schneider übernimmt mit seinem Ingenieur-Büro die Begutachtung von bereits bestehenden Solarstromanlagen, projiziert neue Solaranlagen und optimiert auch den Eigenverbrauch. Denn nicht selten bekommt Bernd Schneider Solarzellen mit sogenannten „Hot Spots“ (heißen Punkten) zu sehen. Diese Schäden lassen sich nur bei Wartungsarbeiten am Dach erkennen. Dank einer Hebebühne sowie einer hochauflösenden Wärmebildkamera kann Bernd Schneider derartige Fehler an den Solarmodulen sichtbar machen.

Die Firma NETZING bietet auch energiesparende Beleuchtungssysteme auf Basis von LED's zum Nachrüsten an. Ob Musikveranstaltungen mit Bühnenshows, Parkanlagen, Außenfassaden, Springbrunnen oder auch Gartenparties – alles kann optimal in Szene gesetzt werden.

Fassadeninstallationen mit
RGBW LED Walls



Verschiedene Garten-LED's sowie
Unterwasserstrahler für Springbrunnen

FRONIUS

Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



Kontaktieren Sie uns und wir unterbreiten Ihnen ein unverbindliches Angebot, entsprechend Ihren Vorstellungen.



NETZING

NETZING Solutions AG
Altnossener Straße 2b
01156 Dresden

info@netzingsolar.de
Tel. 03 51 41 381 0
Mobil 0171 692 45 16

www.netzingsolar.de

Freiräume für Tagträume

Eigentumswohnungen in Dresden-Kleinschachwitz

mST 56



Ruhige Wohnlagen finden sich in Dresden in fast jedem Stadtteil – Kleinschachwitz überzeugt mit einem besonderem Charme. Die Wohngegend ist von kleinteiliger, lockerer Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und Villen mit grünen Innenhöfen geprägt. Hier in der Meußlitzer Str. 56 entstehen in 2 Neubau-Mehrfamilienhäusern moderne und familienfreundliche Eigentumswohnungen

- 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt nur 9 Wohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 130 m²
- sorgsam ausgewählte Ausstattung mit behaglichen Materialien
- alle Wohnungen mit großzügigen Balkonen oder Terrassen
- teilweise mit Kaminanschluss, Terrassenwohnungen mit Gartenanteil
- barrierefreie Wohnungen verfügbar, Aufzug im Vorderhaus
- 3-fach Verglasung, Video-Gegensprechanlage, elektrische Außenjalousien
- Tiefgaragen-Stellplätze, Fahrradraum, Kinderspielplatz
- **KFW 55-Energieeffizienzhaus TÜV-Abnahme**

**44%
VERKAUFT**

**KONTAKTIEREN
SIE UNS JETZT!**

SAXOWERT



VERTRIEB

SAXOWERT Immobilien GmbH & Co. KG

Bautzner Straße 92 · 01099 Dresden

Telefon: (0351) 811 98 65-0

info@saxowert.de · www.saxowert.de