

# IMMO **MAGAZIN**

by **SÄCHSISCHE SZ DE** \*

Ausgabe Oktober 2021  
www.sz-immo.de

## Altersgerecht Wohnen – auf der Pfeifferhannsstraße 22/24 Vermietungsphase gestartet!

  
**WGJ**ohannstadt



Visualisierung: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Dresden

Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.

Tel.: 0351 4402-3

E-Mail: [info@wgj.de](mailto:info@wgj.de)

[www.wgj.de](http://www.wgj.de)

Mehr dazu lesen Sie auf Seite 9.

# *Prüssing & Köll*

*Herrenausstatter Dresden*

*– urspr. 1892 –*



KOMPETENZ IN KLASSIK & MANUFAKTURHANDWERK

[www.pruessingundkoell.de](http://www.pruessingundkoell.de)



# Ohne Energie geht's nicht

Die seit einigen Monaten spürbar anziehende Verteuerung vieler Rohstoffe und Handelsgüter war bisher für die meisten Deutschen eher ein angekündigtes als ein tatsächlich präsenten Ärgernis. Das ist vorbei. Dem Statistischen Bundesamt zufolge stiegen die Verbraucherpreise allein im September 2021 um 4,1 Prozent. Eine solche starke Veränderung im Vergleich zum Vormonat gab es zuletzt im Jahr 1993. Zwar sind auch Lebensmittel und andere Waren teurer geworden, der Löwenanteil der gestiegenen Kosten aber entfällt derzeit auf die Preise für alles, was man unter „Energie“ versteht: Benzin, Dieselkraftstoff, Erdgas, Heizöl, Strom. In den vergangenen Monaten hat sich zum Beispiel der Erdgaspreis mehr als verdreifacht. Diesel – das Blut der Logistikbranche – kostet aktuell etwa 50 Prozent mehr als noch vor zwölf Monaten. Der Großhandelspreis für Strom an der Energiebörse hat sich seit Herbst 2020 verdoppelt. Die Ursachen der Preissprünge sind vielfältig und komplex, und oft nicht allein durch die Corona-Pandemie oder ihre Folgen zu erklären. Ihre Auswirkungen aber treffen jeden, der wohnt. Weil Heizung, Beleuchtung und all die Gerätschaften, die für Komfort, Kommunikation und Unterhaltung sorgen, ohne „Input“ nun mal nicht funktionieren. Kurz- und mindestens mittelfristig muss man sich also entscheiden: entweder kräftig Energie sparen, oder das Portemonnaie weiter öffnen. Wer bauen oder sanieren will, ist in Sachen zukünftiges Energiesparen in der glücklichen Situation, auf eine Vielzahl von Beratungsangeboten und Fördertöpfen zurückgreifen zu können. Diese waren schon vor dem Status quo gut fürs Familienbudget und die Umwelt, und sie sind es jetzt umso mehr. Denn wer sich umfassend informiert und für sein Zuhause die richtigen Energie-Entscheidungen trifft, dem können Situationen wie die aktuelle viel weniger anhaben als dem, der nicht vorgesorgt hat.

(an)



Foto: © Gerhard Seybert - stockadobe.com

## In dieser Ausgabe:

News	4-8, 11
Wohneigentum in Dresden und Umland – Tabelle	12
Mit Herz und Verstand Eigentümer werden	13
Kaufpreise von Eigentumswohnungen steigen weiter	14
Instandhaltungsrücklage schützt vor hohen Sonderumlagen	15
Wie kommt ein Eigentümer an einen Glasfaseranschluss?	16
Arbeit braucht Raum	18
Nah am Zentrum, nah an der Erholung	20
Schön wohnen gleich hinter Dresdens Stadtgrenze	21
Das auf den Leib geschneiderte Heim	22
Hausangebote richtig lesen	24
Hausbau: Wer übernimmt die letzten Meter?	26
Bauverzögerung: Wann man Schadenersatz verlangen kann	26
Energie ganzheitlich denken	28
Keramik, die Räume leben lässt	29
Wann man sich an die Hausordnung halten muss – und wann nicht	30
Verkauf eines Tiny House bleibt steuerfrei	32
Klein- und Objektanzeigen	33
Vorschau/Impressum	34

## WIR SIND UMGEZOGEN!



Wir freuen uns auf Sie in unseren neuen Verkaufsräumen in Striesen!

**BÜROAUSSTATTUNG WAGNER**

### UNSERE THEMENWELTEN:

Arbeitsplatz · Konferenz · Home Office · Theke · Lounge · Pausenraum · Küche · Beleuchtung · Akustik · Zubehör

Businesspark Dresden · Bertolt-Brecht-Allee 24 · 01309 Dresden  
☎ 0351 3108924 · info@bürowagner.de · www.bürowagner.de



# NEWS

Foto: AdobeStock



## **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](http://www.unger-park.de)







### Messe-Neustart nach Zwangspause gelungen

Am 11. und 12. September lockte die Messe Bauen Kaufen Wohnen über 2.200 Besucher ins Dresdner Messegelände. Die Veranstaltung war die erste Präsenzmesse in Dresden nach Corona. Es herrschte große Wiedersehensfreude bei allen Beteiligten – Roland Zwerenz, Geschäftsführer des Veranstalters ORTEC, sagt dazu: „Der erfolgreiche Verlauf der Messe steht für Zuversicht. Aussteller und Besucher sind erleichtert, wieder ein Stück Normalität zurück zu gewinnen.“

In Messehalle 1 hatten über 100 Aussteller Angebote zu Hausbau und Immobilienerwerb sowie Sanieren und Einrichten der eigenen 4 Wände gezeigt und dabei viel Neues präsentiert: Das Pilotprojekt eines selbsttragenden Lehmziegelhauses wurde vorgestellt, der Sozialverband Sachsen informierte erstmals zum barrierefreien Planen und Bauen und auch das Thema „Hochwasser- und Starkregeneigenvorsorge“ war neu auf der Bau- und Immobilienmesse im Herbst.

Ein breit gefächertes Vortragsprogramm begleitete die Messe und informierte zu aktuellen Themen wie Solarenergienutzung, Wärmedämmung, Heiztechnik und der Minimierung von Überflutungsschäden. Roland Zwerenz betont: „Unser Dank gilt allen Ausstellern, die den Neustart der Bauen Kaufen Wohnen in diesem Jahr unterstützt und mitgestaltet haben. Wir freuen uns auf ein Wiedersehen zur großen Baumesse HAUS im März 2022!“

weiter auf Seite 6 ➤



Foto: Ortec

## Massivhausbau – Made in Sachsen

Zugriff auf firmeneigene Handwerker



### 30 Jahre FIBAV-Markenhäuser

- kostenfreie Planung/Umplanung
- Angebotshäuser ab 149.490 €<sup>1</sup> bis zum 30.11.2021
- fragen Sie auch nach unserem Grundstücksbonus

<sup>1</sup>zzgl. 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



„Chemnitz“

Abb. zeigt Variante



„Quedlinburg“

Abb. zeigt Variante



„Oldenburg“

Abb. zeigt Variante

*Jetzt den neuen  
Katalog anfordern!*

unter [www.fibav-dresden.de](http://www.fibav-dresden.de)



☎ **0351 3123820**  
(auch Sa./So.)

**FIBAV**  
IMMOBILIEN GMBH  
[www.fibav.de](http://www.fibav.de)


[www.wgs-dresden.de](http://www.wgs-dresden.de)


## WOHLFÜHLEN NACH MASS

IN IHREN EIGENEN  
4 WÄNDEN IM  
DRESDNER SÜDEN

Wir beraten Sie gern  
zu unseren Kaufange-  
boten.

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

## 2- und 3-Raum-Wohnungen

63 m<sup>2</sup>–91 m<sup>2</sup>



Bezugsfertig!

Ab 925 €/Warm/Monat

Bereits über 80% vermietet!



© Foto: cube visualisierungen, Braunschweig



Infos und Besichtigungstermine

[www.quartier-am-altmarkt.de](http://www.quartier-am-altmarkt.de)

0351 - 21 087 085

[dresden@antaris-immobilien.de](mailto:dresden@antaris-immobilien.de)



antaris Immobilien Dresden GmbH  
An der Frauenkirche 1 · 01067 Dresden  
[www.antaris-immobilien.de](http://www.antaris-immobilien.de)

### Online-Befragung zu Sport- und Bewegungsangeboten

Sport- und Bewegungsmöglichkeiten sind bedeutende Faktoren für die Lebensqualität einer Stadt. Mit dem Ziel, die Sport- und Bewegungsangebote weiterzuentwickeln und zu verbessern, führen die Landeshauptstadt Dresden und der Eigenbetrieb Sportstätten jetzt eine Umfrage durch. Der Online-Fragebogen kann ab sofort bis 11. Januar 2022 unter [www.dresden.de/sport-befragung](http://www.dresden.de/sport-befragung) ausgefüllt werden. Er steht in Deutsch und Englisch in leicht verständlicher Sprache zur Verfügung. Der Zeitumfang dafür beträgt etwa fünf Minuten. Die Teilnahme ist freiwillig und anonym.

Die Befragung ist Teil der Sportstrategie der Landeshauptstadt Dresden bis 2030. Im Mittelpunkt stehen das aktuelle Sportverhalten der Dresdnerinnen und Dresdner sowie Wünsche für die Zukunft. Die Befragung soll helfen, ein Bewegungsraumkonzept für den individuellen oder informellen Sport beziehungsweise Bewegung zu erstellen. Im Ergebnis möchte die Landeshauptstadt Dresden erfahren, ob und wie Dresdnerinnen und Dresdner Sport machen bzw. sich bewegen und welche Sportangebote sie sich wünschen. Die Ergebnisse werden im Januar 2022 veröffentlicht.

### Dresden klettert in Smart City Index

Im am 6. Oktober veröffentlichten bundesweiten Smart City Index steht die Landeshauptstadt Dresden jetzt auf Platz 6. Das Digitalranking der deutschen Großstädte wird jährlich vom IKT-Branchenverband Bitkom erhoben, der dafür in fünf Themenbereichen rund 11.000 Datenpunkte erfasst und überprüft. Als 24. des Vorjahres machte Dresden dabei den größten Sprung: „Viele Städte haben Bedeutung und Chancen der Digitalisierung erkannt und machen Tempo, wie etwa der Aufsteiger des Jahres 2021 Dresden“, sagte Bitkom-Präsident Achim Berg bereits zur Veröffentlichung der Shortlist des Wettbewerbs.

Dresden ist einer der führenden Hochtechnologie-Standorte Europas und nutzt digitale Technologien für die zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. Wie andere Kommunen auch steht die sächsische Landeshauptstadt vor zahlreichen Herausforderungen wie etwa dem demografischen Wandel und dem Klimaschutz. Dafür werden in Dresden im Zusammenspiel aus Verwaltung, Wirtschaft, Forschung und Politik innovative Lösungen getestet und oft erfolgreich eingeführt. Eng eingebunden sind dabei die Bürgerinnen und Bürger über Beteiligungsplattformen sowie im Zukunftsstadt-Projekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.

Dr. Robert Franke, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung, sagte zum Thema: „Wir haben stadtweit zahlreiche Projekte, mit denen wir Dresden digitaler und damit auch klüger und grüner machen. Die Auszeichnung macht das sichtbar und spornt uns an, bei dieser immens wichtigen Aufgabe nicht locker zu lassen. Wir wollen uns dauerhaft in der Spitzengruppe etablieren“, betont Franke.

Dresdner Akteure aus Forschung und Wirtschaft sind für Smart-City-Lösungen in vielen Bereichen weltweite Schrittmacher. Über die 5G-Technologie wurde international frühzeitig an der Technischen Universität Dresden nachgedacht und dann zügig Wirtschaftspartner ins Boot geholt. Die Dresdner Experten im 5G Lab Germany forschen bereits an 6G, welches unsere Kommunikation revolutionieren wird.



und in das der Bund 700 Millionen Euro investieren will. Die IT- und Software-Industrie ist mittlerweile der größte Arbeitsplatzgenerator in Dresden.

Auch die Stadtverwaltung Dresden nimmt beim Thema Smart City eine führende Rolle ein, etwa in der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes in Deutschland. So können bereits über 80 verschiedene Verwaltungsleistungen per Onlineassistent elektronisch beantragt werden. Bis Ende 2022 sollen 200 Leistungen vollständig online verfügbar sein. In den vergangenen zwölf Monaten wurden bereits ca. 100.000 Anträge in Dresden online eingereicht. Auch weitere elektronische Dienste, wie Onlineterminvereinbarung (ca. 1.000 Termine wöchentlich) und eParkschein (ca. 4.500 wöchentlich) werden intensiv genutzt.

### Umfrage zur Lebensqualität in Dresden läuft

Dieser Tage erhalten 2.000 zufällig aus dem Melderegister ausgewählte Einwohnerinnen und Einwohner Post, mit der sie gebeten sind, an einer Umfrage zur Lebensqualität in Dresden teilzunehmen. In einem Anschreiben ist erklärt, worum es geht. Außerdem liegt ein Fragebogen bei. Es besteht auch die Möglichkeit der Online-Teilnahme; die dazu benötigten Zugangsdaten sind ebenfalls im Anschreiben enthalten. Die Befragung soll bis Anfang November abgeschlossen sein.

Die „Koordinierte Bürgerumfrage zur Lebensqualität in Städten“ wird vom Markt- und Sozialforschungsinstitut IFAK durchgeführt. Seit 2006 und aller drei Jahre beteiligt sich die Landeshauptstadt Dresden daran. 2021 sind 14 weitere Städte dabei. Im Mittelpunkt stehen Fragen zu städtischen Aufgaben, zu den Themen Umwelt und Sicherheit sowie anderen Schwerpunkten. Die aktuellen Ergebnisse tragen dazu bei, städtische Planungen zu unterstützen und die Lebensbedingungen in Dresden weiter zu verbessern.

Die Kommunale Statistikstelle weist darauf hin, dass die erhobenen Daten nach den Richtlinien der EU-Datenschutzgrundverordnung, des Landesdatenschutzgesetzes und des Landesstatistikgesetzes verarbeitet und anonym ausgewertet werden. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Trotzdem bittet die Landeshauptstadt Dresden alle Dresdnerinnen und Dresdner, den Fragebogen auszufüllen. Denn nur so sind aussagekräftige Ergebnisse zu gewinnen. Fragen können an die städtische Umfragen-Hotline 0351-

4886922 oder an die E-Mail-Adresse [umfrage@dresden.de](mailto:umfrage@dresden.de) gerichtet werden. Ein Ergebnisbericht zur zurückliegenden „5. Koordinierten Bürgerumfrage 2018/2019“ kann im Internet unter [dresden.de/statistik](http://dresden.de/statistik) bei Umfragen abgerufen werden.

### App soll Dauer der Parkplatzsuche vorhersagen

Die Frankfurt University of Applied Sciences (Frankfurt UAS) untersucht im Forschungsprojekt „start2park – Parksuche erfassen, verstehen und prognostizieren“ den Parksuchverkehr in Dresden. Dazu sucht die Hochschule nun Testfahrer, die die App nutzen. Die App trackt die Parkplatzsuche an vielen unterschiedlichen Standorten und zu vielen unterschiedlichen Zeitpunkten und ermittelt verschiedenste Einflussfaktoren. Daraus wird ein Prognosemodell entwickelt, welches in der Lage ist, die Parksuchzeit für individuelle Fahrten vorherzusagen. Auch mittlere Parksuchzeiten nach Stadtteiltypen und Uhrzeiten können abgeleitet werden. Nach Ablauf des Forschungsprojektes soll das Prognosemodell in Navi-Apps integriert werden.

Simone Prüfer, Leiterin des Straßen- und Tiefbauamtes der Stadt Dresden: „Wir begrüßen das Forschungsprojekt und möchten die Dresdner auffordern, es zu unterstützen. Die systematische Erfassung von Parksuchzeiten nach Stadtteilen und Uhrzeiten wäre ein sehr hilfreicher Faktor für ein effizientes Parkraummanagement.“ Ein realistischeres Bild von der gesamten Autofahr- und Parksuchzeit könnte auch dazu beitragen, dass mehr Menschen auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel umsteigen.

**Die App ist ab sofort in App-Stores verfügbar: [start2park-app.fluxguide.com/fluxguide/appstore](https://start2park-app.fluxguide.com/fluxguide/appstore), ausführliche Informationen zum Forschungsprojekt: [www.start2park.com](http://www.start2park.com)**

### Stadtplanungsamt Dresden hat neuen Namen

Am 1. Oktober wurde aus dem Stadtplanungsamt im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften das „Amt für Stadtplanung und Mobilität“. Damit soll die Breite der Aufgaben dargestellt werden, die das Amt bewältigt. Der bisherige Name bildet vorrangig die Bereiche der Stadtplanung und Stadtentwicklung ab. Seit vielen Jahren ist aber auch die Verkehrsplanung ein fester Bestandteil des Amtes und wird durch die weiter auf Seite 8 ➤



**„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](mailto:info@cbd-immobilien.de) · [www.cbd-immobilien.de](http://www.cbd-immobilien.de)



**IMMO**  
by SÄCHSISCHE ZEITUNG

**VON EINRAUM BIS HAUSTRAUM**

Jeden Freitag.  
 Immobilienmarkt in der SZ.  
 Und täglich auf [sz-immo.de](http://sz-immo.de).

\* Die Sächsische Zeitung ist ein Produkt der DDV MEDIENGRUPPE



**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](mailto:info@immosax.de)  
**[www.immosax.de](http://www.immosax.de)**

Genau mein Zuhause.



**FOCUS MONEY**  
**FAIRSTER FERTIGHAUS-ANBIETER**  
 zum 9. Mal in Folge  
 8 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut  
 Im Test: 30 Fertighaushersteller in Deutschland  
 Ausgabe 37/2021

Hanse Haus wurde von Focus Money (Ausgabe 37/2021) zum 9. Mal in Folge als „Fairster Fertighaus-anbieter“ mit dem Kundenurteil „Sehr gut“ ausgezeichnet.



#### Beratungs- & Planungstermine:

Verkaufsbüro Dresden  
 Elke Jäger-Horn | Telefon 0351 8584576  
 Mobil 0157 78822746  
 jaeger-horn@hanse-haus.de  
[www.hanse-haus.de](http://www.hanse-haus.de)

**HANSE  
HAUS**

Genau mein Zuhause.

Umbenennung zukünftig stärker berücksichtigt.

Bau- und Verkehrsbürgermeister Stephan Kühn: „Bei der Mobilität der Zukunft stehen Klimaschutz, Luftreinhaltung, Lärmschutz und Verkehrssicherheit im Fokus. Wie gestalten wir den öffentlichen Raum? In der Öffentlichkeit wird ‚Verkehr‘ bisher vorrangig mit dem motorisierten Individualverkehr verbunden. Mit dem Begriff der ‚Mobilität‘ wird deutlich, dass der öffentliche Personennahverkehr sowie der Rad- und Fußverkehr gleichberechtigt sind.“

### Festspielhaus Hellerau: Ostflügel-Sanierung gestartet

Am 11. Oktober begann der Umbau des letzten ungenutzten Gebäudes innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles auf der Karl-Liebknecht-Straße in Dresden-Hellerau. Das Dresdner Architekturbüro Heinle, Wischer und Partner stellt die ursprüngliche städtebauliche Idee des Tessenowschen Areals in abgeänderter Form wieder her. Der Eingang in den Ostflügel wird ein offenes, gebäudehohes, modernes Foyer. Blickfang sind die ungewöhnlichen Dachkonstruktionen und die historische Sicht- und Bewegungsachse vom Festspielplatz zum Heinrich-Tessenow-Weg.

Bis 2023 soll das Gebäude mit Künstlerappartements, Probestudio und Studiobühne sowie einem Restaurant für das Europäische Zentrum der Künste (EZKH) ausgebaut werden. Insgesamt rund zehn Millionen Euro werden investiert. In den vergangenen Jahren fanden neben der Dachsicherung auch Notsicherungen zum Erhalt der Bausubstanz statt. Baubegleitende Informationen werden regelmäßig auf [www.hellerau.org/de/ostfluegel-hellerau/](http://www.hellerau.org/de/ostfluegel-hellerau/) veröffentlicht.

### Bau-Zukunft entsteht aus altem Material

Mit der Ausstellung „RÜCK-BAU-SCHAU: Mit Wiederverwendung Zukunft bauen.“ im Zentrum für Baukultur Sachsen im Kulturpalast präsentiert das Team Zirkuläres Bauen aus Dresden die Ergebnisse drei vorangegangener Rückbau-Workshops. Die grundlegende Frage der Ausstellung lautet: Inwieweit lassen sich bereits verbaute Materialien sinnvoll wiederverwenden?

Ausgestellt werden rückgebaute Baumaterialien von Ziegelsteinen bis Innentüren. Diese wurden auf einer Baustelle in Taubenheim in öffentlichen Rückbau-Workshops gewonnen. Die Bauprodukte werden mit Material- und Produktdaten sowie den beim Rückbau-Prozess gewonnen persönlichen

Erfahrungen der Workshop-Teilnehmenden ergänzt. Außerdem werden die materiellen Potenziale des gebauten Dresdens – als „menschengemachtes Materiallager“ – vorgestellt. Die Daten zu den Produkten sowie zum Materiallager wurden vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung zur Verfügung gestellt.

Die Ausstellung soll auch Diskussionsraum für gegenläufige Ansichten, Widersprüche und Hindernisse, aber vor allem auch Kooperations- und Handlungspotentiale bieten. Das langfristige Ziel ist es, ein Bewusstsein für die komplexen Zusammenhänge der Materialverwendung zu schaffen sowie konkrete Strategien für einen bedachtsamen Umgang mit Baumaterial vor Ort zu erarbeiten und zu etablieren. Die Besuchenden sind eingeladen, sich einen Eindruck vom Wert der gebrauchten Bauprodukte zu verschaffen – und dürfen als Bautätige das Material zur Wiederverwendung nach Ausstellungsende für eigene Bauvorhaben kostenfrei übernehmen.

Durch die Ausstellung soll die Bauwende in Dresden vorangebracht und damit ein dringend notwendiger Impuls für ressourcenschonendes und klimapositives Bauen gesetzt werden. Das Team Zirkuläres Bauen, in dem Menschen aus den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen zusammenarbeiten, verfolgt dabei eine Vision: „Es geht um das Thema Kreislaufwirtschaft im Bauen. Wir fragen uns, wie wir künftig im Bauwesen die Prozesse und Bauweisen so ausrichten können, dass mehr Material länger genutzt wird, in Pflege bleibt und weiterverwendet wird.“

**Noch bis 21.11.2021 im ZfBK – Zentrum für Baukultur Sachsen, Schloßstraße 2, 01067 Dresden, Dienstag bis Sonntag, 13 bis 18 Uhr (sonntags ist das Team Zirkuläres Bauen vor Ort), Eintritt frei**

### Gymnasium Dresden-Plauen in neuem Glanz

OB Dirk Hilbert weihte am 6. Oktober gemeinsam mit Staatsminister Christian Piwarz, Schulleiter Uwe Hofmann sowie Lehrkräften und Schülerinnen und Schülern das sanierte Schulgebäude des Gymnasiums Dresden-Plauen ein. Die traditionsreiche Schule befindet sich im Süden der Stadt oberhalb des Plauenschen Grundes. Das Gebäude wurde 1896 eröffnet und war zunächst als Lehrerbildungsseminar konzipiert. In den 1930er Jahren wurde es als Oberschule genutzt, später als Erweiterte Oberschule. Seit 1992 dient es als allgemeinbildendes Gymnasium.

weiter auf Seite 11 ➤



Die Fassade des Gebäudes präsentiert sich zukünftig mit Aluminium-Verbundplatten.



Verglaste Eingangsbereiche mit Überdachung prägen bald das Erscheinungsbild.



Visualisierungen: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Dresden

## Altersgerecht wohnen

### auf der Pfeifferhannsstraße 22/24 – Vermietungsphase gestartet!

Es wird noch fleißig gesägt und gehämmert auf der Baustelle Pfeifferhannsstraße 22/24 in Johannstadt-Nord. Doch dort, wo aktuell die Handwerker letzte Arbeiten verrichten, soll schon bald wieder Leben einziehen. Die ersten 16 von insgesamt 88 barrierearmen Wohnungen werden ab Januar 2022 bezugsfertig sein. Die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ), welche das Gebäude aus den 70er Jahren seit 2020 mit dem Schwerpunkt altersgerechtes Wohnen umfassend saniert, startete nun in die Vermietungsphase für den ersten Teilbereich. Zukünftige Mieterinnen und Mieter gelangen mit dem Aufzug barrierearm in ihre Wohnung und auch der Zugang zum Wohnhaus wird ebenerdig gestaltet. Die Apartments entsprechen daher besonders den Bedürfnissen älterer Menschen. Neben einigen 3- und 4-Raumwohnungen stehen hauptsächlich 1- und 2-Raumwohnungen

bei Größen zwischen 40 und 62 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zwischen 7,80 €/m<sup>2</sup> und 8,75 €/m<sup>2</sup> beträgt die Kaltmiete der Wohnungen in Abhängigkeit von der Etage.

Alle elf Stockwerke und der Keller werden, anders als bisher, stufenlos erreichbar sein. Die WGJ verlagerte deshalb die einst innenliegenden Aufzüge nach außen und integrierte diese in zwei neue Vorhäuser. Mit dem Aufzugsumbau und der Treppenhauussanierung gehen die Grundrissänderungen einiger Wohnungen einher. Diese werden moderner und funktioneller gestaltet. So strukturiert die Genossenschaft einige Badezimmer um. Wo einst der Aufzug fuhr, finden sich zukünftig größere Bäder wieder.

In Sachen Nachhaltigkeit entspricht das Wohnhaus bald dem Standard eines modernen Kfz-100-Hauses: Für eine gerechtere Wärmeverteilung baut die WGJ energieeffiziente

2-Rohrheizungen ein. Der Austausch aller Fenster und Balkontüren zählt ebenfalls zu den Maßnahmen. Die neu eingebauten Fenster sind 3-fach-verglast. Dies kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern optimiert auch die Betriebskosten zugunsten der Mitglieder.

Das Wohngebiet Johannstadt-Nord zeichnet sich durch seine Nähe zum grünen Elbufer und zur Innenstadt aus. Der öffentliche Nahverkehr und viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen – ideale Bedingungen, um das Wohnhaus Pfeifferhannsstraße als komfortables Domizil im Alter zu wählen.

**Sie hätten gern den Schlüssel zu einer umfassend sanierten, altersgerechten Wohnung? Dann melden Sie sich:**

Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.

  
**Wohngemeinschaft Johannstadt**  
Haydnstr. 1  
01307 Dresden  
Tel. 0351 4402-3  
Fax 0351 4402-432  
[www.wgj.de](http://www.wgj.de) • [info@wgj.de](mailto:info@wgj.de)

#### Wohnungsdetails

- ✓ alle Wohnungen mit Balkon
- ✓ bedarfsgerechte Grundrisse
- ✓ Keller zu jeder Wohnung
- ✓ Rollläden an allen Fenstern
- ✓ verbesserter Schallschutz
- ✓ Abstellraum in vielen Wohnungen

#### Gebäudeausstattung

- ✓ keine Stufen mehr überwinden: alle Wohnungen via Aufzug barrierearm erreichbar
- ✓ optimierte Betriebskosten dank energieeffizientem Baustandard
- ✓ Fahrradhäuser und begrünter Außenbereich
- ✓ Hofzufahrt zum direkten Be- und Entladen

# Verkauf zum richtigen Zeitpunkt

Ja, wann soll man eine Immobilie verkaufen?



Wolfgang Kuhn

Bevor sich die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt stellt, steht erst einmal der Zweck des Verkaufs. Sicher ist es ein Ziel des Verkaufs, die Immobilie gegen Geld zu tauschen. Gründe für einen Verkauf sind aber oft vielschichtig. Verkauft wird erst einmal, wenn die Immobilie nicht oder nicht mehr mehr in das Lebenskonzept passt, also wenn sie:

- Zu groß oder zu klein ist
- Am falschen Ort, in der falschen Stadt ist
- Zu viel Arbeit mit Betreuung oder Bewirtschaftung verursacht
- Kredite und/ oder Kosten drücken
- Das Geld ist woanders nötig
- Die steuerliche Funktion ist vorbei ist
- Man aus der Eigentümergemeinschaft ausscheiden möchte.

Hier entscheidet sich, was der eigentliche Zweck des Immobilienverkaufs ist, bzw. wo

der wirkliche Vorteil der Trennung von der Immobilie liegt. Das kann auch der zu erzielende Erlös sein, ist aber oft nicht der einzige Beweggrund.

Dann stellt sich aber wirklich die Frage des richtigen Zeitpunktes. Auch Immobilienpreise unterliegen Schwankungen. Sicher ist es für den Verkäufer ein guter Zeitpunkt, wenn die Immobilienpreise hoch sind und man mit dem Geld gut etwas anfangen kann.

Rein vom Geld her scheint es klug, den Gipfel einer Preisentwicklung abzuspannen und genau dann zu verkaufen, wenn dieser Gipfel erreicht ist. So ist oft der Rat selbsternannter Experten.

**NUR:** Wann der Gipfel erreicht ist weiß man erst, wenn er vorbei ist. Dann aber sinken die Preise. Manchmal schneller als man glaubt. Das würde Immobilienverkauf zu einer Spekulation machen mit guter Chance auf Verluste. Aktienbesitzer kennen das.

Geld und Preis sind bei Immobilien nie unwichtig. Wichtiger aber ist das erstrebte Ziel, nämlich die Lösung des Problems, das die Immobilie schafft. Hier liegt der eigentliche Gewinn des Immobilienverkaufs.

## Neben dem erzielbaren Geld liegen also

- Das Wohnen in einer Immobilie in angepasster Größe
- Das Wohnen am neuen Ort der eigenen Wahl
- Der Gewinn an Freizeit
- Der Abbau von Kostendruck
- Die finanzielle Freiheit, sich Wünsche zu erfüllen

- Die Nutzung steuerlich interessanter Engagements
- Die Freiheit, sich nicht mehr mit anderen zu Immobilienproblemen auseinanderzusetzen

Voraussetzung dafür ist aber ein unvoreingenommener Blick auf die Probleme und deren mögliche Lösung. Die Beratung mit einem Immobilienexperten kann viel helfen.

Zum einen zum Ziel: Der Verkauf der Immobilie kann sicher viele Immobilienprobleme lösen, aber nicht alle. Manchmal kann die Lösung auch ganz woanders liegen, sei es eine Umfinanzierung, eine Vermietung, die Übergabe in der Familie.

Zum anderen zum Geld: Welchen Preis eine Immobilie in der aktuellen Situation erzielen kann weiß in der Regel der am besten, der sich permanent im Immobilienmarkt bewegt. Hier können sich Angebot, Nachfrage, Kaufbereitschaft, Finanzierungsfähigkeit schnell ändern.

## Letztlich bleibt beim richtigen Zeitpunkt die Weisheit:

- Überlege gründlich
- Entscheide Dich jetzt
- und freue Dich gleich.

**KUHN-IMMOBILIEN**  
Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung

Hauptstraße 22 • 01145 Radebeul  
Telefon 0351 8882794 • Funk 0172 7953692  
[www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

## AKTUELLE ANGEBOTE

## KUHN-IMMOBILIEN



### 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); 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); KL C

Kaufpreis 87.500 € zzgl. Maklerprov.



### Meißen: 4-R.-Whg. mit Elbblick

Bj. 1995; Fahrstuhl, Bad mit Fenster, Gäste-WC, 2 Balkone, TG-Stellplatz; Energie-Verbrauchsausweis; Fernwärme; Kennwert: 79,60 kWh/m²a; Effizienzklasse: C

Kaufpreis 251.000 € zzgl. Maklerprov.



### Radebeul: 3-Raum-Wohnung

im EG mit ca. 122 m² Wfl., EBK, kleiner Terrasse, Kfz-Stellpl.; sofort beziehb.; Bj. 1995; Verbrauchsausw.; Gas-Zentralhgz.; Kennw. 70,7 kWh/(m²a); KL B

Kaufpreis 299.000 € zzgl. Maklerprov.

Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung Hauptstr. 22 | 01145 Radebeul | T 0351 8882794 | F 0172 7953692 | [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)





Der Präsentations-Truck des Büromöbelherstellers OKA bei der Eröffnungsfeier

Von Herbst 2018 bis Frühjahr 2021 sanierte die Landeshauptstadt Dresden das Gebäude umfassend und erweiterte es durch moderne Glaseinbauten. Dabei wurden sowohl der Denkmalschutz als auch die Anforderungen an ein modernes Gymnasium mit Digitalisierung, funktionellen Fachräumen, barrierefreiem Zugang, Mensa, Bibliothek und der Erweiterung von vier auf fünf Klassenzüge miteinander verknüpft. Die Kosten für Bau und Ausstattung beliefen sich auf rund 25 Millionen Euro und wurden mit rund 7,9 Millionen Euro Fördermittel des Freistaates Sachsens unterstützt.

### Büromöbel-Spezialist jetzt an neuem Standort

„Büroausstattung Wagner“, ein Dresdner Traditionsunternehmen für Büro- und Objektausstattung, ist jetzt an einem neuen Standort zu finden. Die vorher im Stadtteil Löbtau ansässige Firma eröffnete am 6. Oktober ihre neuen, erweiterten Räumlichkeiten im Businesspark Dresden in Striesen. Auf großer Fläche können sich Geschäfts- und Privatkunden hier umfassend über Lösungen für kleine und große Büroeinheiten sowie für das Homeoffice informieren.

## Altbausanierung Innenausbau Badsanierung

**BfD**

Bauen für Dresden GmbH

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

[www.bauen-fuer-dresden.de](http://www.bauen-fuer-dresden.de)  
[info@bauen-fuer-dresden.de](mailto:info@bauen-fuer-dresden.de)

**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](mailto:info@twd-immobilien.de)  
[www.twd-immobilien.de](http://www.twd-immobilien.de)

## NATÜRLICH ZIEGEL



**massiv  
nachhaltig  
regional**



**Hallo - wir sind Klara und Emil!** Geht es Ihnen beim Planen Ihres Traumhauses wie uns? Es soll ein natürlicher, regionaler Baustoff sein, Energieeffizienz steht ganz oben und ein ausgeglichenes, gesundes Wohnklima ist uns besonders wichtig. Viele Fragen sind aufgetaucht - erfahren Sie, wie wir Schritt für Schritt unseren Wunschbaustoff gefunden haben:

[www.ziegel-eder.de/bautmeinewelt](http://www.ziegel-eder.de/bautmeinewelt)

[service@ziegel-eder.de](mailto:service@ziegel-eder.de) oder 0351/64 88 10

**EDER**  
ZIEGELWERK FREITAL





	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	15
2	DD-Löbtau	Reisewitzer Str. 15-17	2–3	47–99	in Planung	3. Quartal 2022	VillaNova GmbH & Co. KG	16
3	Hühndorf bei DD	Am Klostergut 2	4	101	in Planung	Ende 22/Anfang 23	SAXOWERT Immobilien	13
4	Radebeul	Thalheimstr. 2	3–4	88–144	in Planung	Anfang 2023	pohl projects	14
5	Pirna	Hohe Straße 3+5	4–5	123–154	im Bau	September 2022	pohl projects	17
6	Heidenau	Rudolf-Breitscheid-Str.	4–5	136–182	in Planung	Ende 2022	WVH	21/U4

# BAUGRUNDSTÜCK IN DRESDEN ODER LEIPZIG FÜR EIN MEHRFAMILIENWOHNHAUS GESUCHT!

**ZIG  
HT!**

[seyschab-immobilien.de](https://seyschab-immobilien.de)

**Wohnpark Flürlein GmbH & Co KG Oskar Seyschab ☎ 0152-02041269 · [info@seyschab-immobilien.de](mailto:info@seyschab-immobilien.de)**



# Mit Herz und Verstand Eigentümer werden

Eine Immobilie zu erwerben, erfordert Mut und Durchhaltevermögen. Trotzdem würden die meisten Eigentümer den Weg wieder gehen.

Im Schnitt sind die Deutschen 24 Jahre alt, wenn sie aus dem Elternhaus ausziehen. Da hat man noch viel vor sich: Eine Frau, die heute 24 ist, kann sich im statistischen Mittel noch auf knapp 60 weitere Lebensjahre freuen – das sind fast 22.000 Tage und Nächte, in denen sie ein Dach über dem Kopf braucht – am liebsten das eigene.

Die Gründe für den Wunsch nach der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus sind vielfältig. „Häufig ist eine Mischung aus rationalen und emotionalen Motiven typisch“, sagt Albrecht Luz von der LBS. „Die Menschen wollen Freiheit in den eigenen vier Wänden finden, Individualität ausleben, die Miete lieber in etwas Eigenes stecken.“ Auch die Corona-Pandemie hat die Bedeutung des Wohnens noch einmal verstärkt: Viele haben im vergangenen Jahr mehr Zeit zu

Hause verbracht, als ihnen lieb war. Laut einer aktuellen Befragung ist bei 40 Prozent der Mieter infolge der Pandemie der Wunsch, eine Immobilie zu kaufen, noch größer geworden.

## Entscheidung mit Verstand und Gefühl

Die monatlichen Zahlungen ins eigene Zuhause fließen zu lassen und nicht auf das Konto eines Vermieters, ist eines der stärksten Motive für den Erwerb. Monat für Monat gehört dem Eigentümer ein kleines Stück der Wohnung mehr. Das ist nicht nur ein gutes Gefühl, sondern zugleich Vermögensaufbau und Vorsorge. Immobilienbesitzer bauen bis zu ihrem 60. Lebensjahr laut Statistischem Bundesamt (EVS) etwa fünfmal so viel Vermögen auf wie Mieter mit vergleichbarem Einkommen.

Für die meisten Menschen ist Wohnen zudem ein emotionales Thema – das glücklich machen kann. Laut einer Umfrage der Universität Hohenheim im Auftrag der LBS sind 70 Prozent der Eigentümer mit ihrer Wohnsituation zufrieden, aber nur 50 Prozent der Mieter. „Die eigenen vier Wände befriedigen gleich drei Grundbedürfnisse der Menschen: Unabhängigkeit, Selbstverwirklichung und Sicherheit. Sie machen unabhängig von den Entscheidungen eines Vermieters, erhöhen den eigenen Gestaltungsspielraum rund ums Wohnen und bieten im Alter ein Stück Sicherheit“, erklärt Albrecht Luz. Keine Überraschung also, dass sich 80 Prozent der befragten Immobilienbesitzer wieder für den Weg ins Eigentum entscheiden würden.

weiter auf Seite 14 ➤

Am Kloostergut 2 · 01665 Hühndorf – Exklusiver Neubau & Familientraum!

## Hochwertige Doppelhaushälfte mit Sonnenterrasse



Hühndorf – die familienfreundliche Gemeinde von Klipphausen überzeugt mit ihrem ländlichen Charme sowie der ruhigen Lage. Die hügelige Landschaft, sowie die unmittelbare Nähe zum Stausee Oberwartha und dem Tännichtgrund, ist großartig. In nur wenigen Minuten erreicht man die Auffahrt der A4 und in ca. 20 Minuten die Dresdner Altstadt.

- 4 Zimmer mit einer Wohnfläche von 101 m<sup>2</sup> – Grundstück 250,31 m<sup>2</sup>
- KfW55-Standard
- Top-Ausstattung und sorgfältig ausgewählte Materialien
- hochwertige Sanitäranlagen
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrische Rollläden
- Terrasse mit Gartenzugang
- Fußbodenheizung und -kühlung
- 2 Kfz-Stellplätze
- auf Wunsch ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich

VERTRIEB: SAXOWERT Immobilien GmbH & Co. KG  
Bautzner Str. 92 · 01099 Dresden · Telefon: (0351) 811 98 65-0  
info@saxowert.de · www.saxowert.de

**SAXOWERT**

### Schritt für Schritt ans Ziel

Wohnen kostet Geld, egal ob die Miete überwiesen oder ein Baudarlehen abgezahlt wird. Die Eigentumsquote in Deutschland bewegt sich seit Jahren nur um die 45 Prozent. Und das, obwohl sich die meisten Menschen ein eigenes Dach über dem Kopf wünschen. „Einfach ist es nicht, seinen Wohnwunsch in die Tat umzusetzen, aber es ist machbar: mit Disziplin, einem realistischen Ziel vor Augen und guter Beratung“, ist Luz überzeugt. Das erste eigene Zuhause muss nicht gleich fürs ganze Leben sein. Viele gehen den Traum von den eigenen vier Wänden Schritt für Schritt an, passend zum aktuellen Lebensabschnitt und Geldbeutel: zunächst eine kleine Eigentumswohnung, später als Paar eine größere oder vielleicht auch ein Haus im Grünen für die Familie.

Doch die bloße Quadratmeterzahl ist nicht alles. Intelligente Zuschnitte der Wohnungsgrundrisse und die Nutzungsqualität stehen immer mehr im Vordergrund. Eine gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung kann vorteilhafter sein als ein Reihenhaushaus mit fünf Zimmern. Und ist in der Regel günstiger. Entscheidend bleibt die Lage. Begehrte Zentren und die Ballungsräume rund um große Städte und Universitätsstandorte haben ihren Preis. Das gilt aber genauso fürs Mieten. „Wer frühzeitig und mit Weitsicht plant, dem fällt es leichter, den Wunsch nach Wohneigentum in die Tat umzusetzen. Der Bausparvertrag ist dafür in jeder Lebensphase der ideale Wegbereiter“, so Albrecht Luz. (ots)

## Kaufpreise von Eigentumswohnungen steigen weiter

Nur in zwei deutschen Großstädten bleiben die Preise stabil. Die Sachsenmetropolen marschieren im Gleichschritt.

Die Zinsen für Baudarlehen bleiben niedrig, das Angebot an Kaufimmobilien ist gering und die Nachfrage nach Kaufimmobilien groß. Laut immowelt-Preiskompass haben sich in 12 von 14 untersuchten Großstädten die Preise von Eigentumswohnungen vom 2. Quartal auf das 3. Quartal 2021 weiter verteuert. Aber: Trotz der weiter steigenden Preise haben sich in der Hälfte der Städte die Preiskurven etwas abgeflacht. Besonders in den teuren Metropolen sind die prozentualen Anstiege geringer ausgefallen als in den 3 Monaten zuvor. Ob es sich dabei um einen anhaltenden Trend oder übliche Marktschwankungen handelt, können allerdings erst die kommenden Monate zeigen.

In Berlin ist der Preisanstieg sogar komplett zum Erliegen gekommen. Die Angebotspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen sind vom 2. auf das 3. Quartal stabil geblieben. Im vorherigen Quartal war noch ein Plus von 5 Prozent registriert worden. Aktuell kostet der Quadratmeter somit 4.049 Euro. Mehr als das Doppelte müssen Immobilienkäufer hingegen in München zahlen. Nach einem Anstieg von 3 Prozent liegt der aktuelle Angebotspreis bei 8.786 Euro.

### Hamburg laut Analyse jetzt zweitteuerste Stadt

Einen größeren Sprung haben die Preise in Hamburg hingelegt. Innerhalb von

# Black Stone

**IHR NEUES  
ZUHAUSE  
Radebeul**



Info unter: [www.pohl-projects.de](http://www.pohl-projects.de)

Tel.: 0351 89329 416



drei Monaten stiegen die Angebotspreise um 5 Prozent auf 5.668 Euro. Damit verteuerten sich die Hamburger Quartalspreise das 4. Mal in Folge um mindestens 5 Prozent. Dadurch hat die Hansestadt Frankfurt (5.558 Euro) als zweit teuerste Stadt der Analyse abgelöst, obwohl in der Bankenmetropole die Preise zuletzt immerhin um 2 Prozent gestiegen sind. Der Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht die unterschiedliche Entwicklung: Exakt vor einem Jahr lag Frankfurt beim Quadratmeterpreis noch circa 800 Euro über Hamburg.

Hinter Hamburg und Frankfurt besteht im Preisranking weiterhin ein großer Abstand zu den weiteren Städten. Denn sowohl in Stuttgart (4.770 Euro; +2 Prozent) als auch in Düsseldorf (4.628 Euro; +1 Prozent) dürfte es noch etwas dauern, bis die 5.000-Euro-Marke über-

sprungen wird. Gleiches gilt auch für Köln, das neben Berlin die einzige Stadt mit stabilen Preisen ist. Nach einem Anstieg von 8 Prozent im 2. Quartal haben sich die Preise im 3. Quartal wieder eingependelt und liegen aktuell bei 4.113 Euro pro Quadratmeter.

Den stärksten prozentualen Anstieg aller untersuchten Städte verbucht Bremen – wenngleich das Preisniveau in Bremen deutlich niedriger als zum Beispiel im nahe gelegenen Hamburg ist. In Zahlen: Die Angebotspreise in Bremen sind im 3. Quartal um 7 Prozent auf 2.908 Euro gestiegen und damit so stark wie seit 2018 nicht. Dass solch hohe Anstiege gerne in den kommenden Monaten korrigiert werden, zeigt sich am Beispiel Hannover. Nachdem im 2. Quartal die Preise noch um 10 Prozent gestiegen sind, beruhigte sich der

Markt im 3. Quartal wieder etwas. Nach einem Plus von 3 Prozent liegt das Preisniveau derzeit bei 3.668 Euro pro Quadratmeter.

In den Großstädten des Ruhrgebiets und des Ostens steigen die Kaufpreise hingegen stetig weiter. In Dresden (2.965 Euro) und Leipzig (2.477 Euro) macht sich die gestiegene Nachfrage in den Anstiegen von jeweils fünf Prozent weiterhin bemerkbar, wenngleich Bestandswohnungen besonders in Leipzig nach wie vor vergleichsweise preiswert sind. Die niedrigsten Metropolen-Preise werden weiterhin in Essen verlangt, wo der Quadratmeter nach einem Plus von 1 Prozent 2.384 Euro kostet. Auch in Dortmund (2.428 Euro; +4 Prozent) können Immobilienkäufer trotz Preissteigerungen weiterhin günstig Wohnraum erwerben. (ots)

## Instandhaltungsrücklage schützt vor hohen Sonderumlagen

Wohnhäuser brauchen Pflege. Bauliche Maßnahmen können aber schnell ins Geld gehen. Eigentümergemeinschaften sollten deshalb Geld beiseitelegen.

Ein neues Dach, frische Farbe an der Fassade oder eine neue Schließanlage – Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden können teuer werden. Damit Wohnungseigentümer nicht jedes Mal eine Sonderumlage zahlen müssen, werden in der Regel sogenannte In-

weiter auf Seite 16 ➤

### WOHNEN IN DRESDEN-PLAUEN

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 m<sup>2</sup> Wfl.
- moderne Ausstattung
- große Balkone
- EG-Wohnung 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!  
BAUBEGINN ERFOLGT**

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

standhaltungsrücklagen gebildet. Darauf haben Eigentümer einen Anspruch.

Die Höhe der Rücklage variiert und hängt unter anderem von der Größe und dem Alter der Wohneigentumsanlage ab. Auch die Ausstattung des Gebäudes spielt eine Rolle. Verfügt das Haus zum Beispiel über einen Aufzug, muss auch das bei der Bildung der Rücklage berücksichtigt werden. Eine Faustformel für neue Wohnanlagen besagt, dass rund 0,8 Prozent bis 1 Prozent des Kaufpreises in die Instandhaltungsrücklage eingestellt werden sollten.

## Geld ist zweckgebunden

Verwendet werden darf das Geld nur für Instandhaltungsmaßnahmen oder zur Durchführung kleinerer Reparaturen. Grundsätzlich nicht eingesetzt werden dürfen die Mittel hingegen zur Finanzierung anderer Kosten, zum Beispiel Heizkosten. Die Rücklagen dürfen auch nicht ohne weiteres ganz

oder bis auf einen minimalen Betrag aufgelöst werden. Eine solche Ausschüttung verstößt gegen die Zweckbindung der Mittel.

Die Rücklage muss grundsätzlich sicher angelegt werden. In Frage kommen zum Beispiel Sparkonten, Geldmarktfonds oder Festgeldkonten, damit zumindest über einen Teil des Geldes kurzfristig verfügt werden kann. Über die Form der Anlage entscheidet die Eigentümerversammlung.

## Schutz vor hohen Sonderumlagen

Obwohl die Bildung der Rücklage die Hausgeldzahlungen in die Höhe treibt, ist es sinnvoll das Polster anzusparen. Die Rücklagen bieten einen gewissen Schutz vor hohen Sonderumlagen, die notwendig werden, wenn wichtige Arbeiten ansonsten nicht bezahlt werden können. Übrigens: Wer seine Eigentumswohnung verkauft, hat keinen Anspruch auf Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage. (dpa/tmn)

# Wie kommt ein Eigentümer an einen Glasfaseranschluss?

DSL und Internet via TV-Kabel sind schnell, die Glasfaser aber ist schneller. Sie in eine Eigentumswohnung zu bekommen, ist aber nicht einfach.

Ist ja toll, so eine DSL-Leitung mit 100 Megabit pro Sekunde. Heute noch. Aber was ist in zehn oder 20 Jahren? Wenn der Bedarf an Bandbreite weiter so wächst, ist das Kupferkabel mit jetziger Technik bald an seiner Leistungsgrenze angelangt. Das Fernsehkabel hat noch mehr Reserven. Aber auch hier dürfte irgendwann Schluss sein. Mit einem Glasfaseranschluss soll das nicht so sein. Die Anbieter versprechen flotte Anschlüsse mit momentan bis zu einem Gigabit Bandbreite. Das Problem: Die meisten Menschen haben es gar nicht selbst in der Hand, welchen Anschluss sie in ihrer Wohnung haben. Mieter oder Eigentümer von Wohnungen müssen sich den Glasfaseranschluss hart erarbeiten.

## Moderne Eigentumswohnungen

Im Herzen von Löbtau – Reisewitzer Str. 15–17

2- bis 3 Zi.-Wohnungen mit Wfl. von 47 bis 99 m<sup>2</sup>



unverbindliche Illustration – Künstlerischer Entwurf. Abweichungen in der Ausführung vorbehalten

stadthaus  
reisewitz

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](mailto:elbflorenz@villanova.de)

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

EIN PROJEKT DER

VILLA NOVA



Ob das eigene Haus einen Glasfaseranschluss hat, bekommen kann oder bekommen wird und welcher Anbieter zuständig ist, ist sowohl für Mieter wie auch für Eigentümer schwer herausfinden. Das wahrscheinlichste Szenario: Man findet einen Zettel im Briefkasten oder Plakate im Wohnviertel, die für Glasfaseranschlüsse werben. Etwa weil die örtlichen Stadtwerke, die Telekom oder ein anderer Anbieter ausbauen wollen. Oder Direktvermarkter im Auftrag der Anbieter kommen an die Haustür.

Am einfachsten haben es hier Mieter eines ganzen Hauses. Sie müssen nur das Einverständnis der Hauseigentümer bekommen. Auch Mieter in einem Haus in Einzelbesitz mit nur wenigen Wohneinheiten haben es hier einfacher. Sie können sich zusammenschließen und den Wunsch an die Eigentümer herantragen. Ohne deren Zustimmung kann keine Glasfaser verlegt werden.

### Die WEG als Herausforderung

Etwas schwieriger wird es bei größeren Vermietern. Hier gibt es nämlich häufig schon Rahmenverträge mit Anbietern für schnelle Internetversorgung. Und das muss nicht immer unbedingt Glasfaser sein. Grundsätzlich kann es aber nicht schaden, mal bei der

Verwaltung nachzufragen und auf das Thema aufmerksam zu machen. Denn wenn es noch keinen Rahmenvertrag gibt, gibt es zumindest theoretisch die Chance auf Glasfaser.

Die wohl größte Herausforderung ist eine Wohneigentümergeinschaft (WEG). Sie muss gemeinsam beschließen, das Haus ans Glasfasernetz zu bringen. Und wer schon einmal bei einer Eigentümerversammlung war, weiß: Schnelle Entscheidungen werden hier selten getroffen. Tipp: Gar nicht erst auf das Vermarktungsangebot eines Glasfaseranbieters warten, sondern das Thema auf der nächsten Eigentümerversammlung direkt klären. Sonst können im Fall einer Ausbauaktion durch ein Unternehmen schnell Fristen verpasst werden. Ein möglicher kostenloser Anschluss ans Netz wäre so nicht mehr möglich.

### Wertsteigerung als Pro-Argument

Warum sollen Eigentümer oder Mieter eigentlich dem Anschluss ans Glasfasernetz zustimmen? Schließlich ist das auch mit Bauarbeiten verbunden. Und selbst wenn die Unternehmen die Anschlüsse häufig ohne Kosten für die Hauseigentümer verlegen, zumindest die Kosten für die Anschlüsse der einzelnen Woh-

nungen können auf sie zukommen. Ein paar solide Argumentationshilfen schaden also nicht.

Das erste Argument: Eigentümer können die Kosten zum Teil auf ihre Mieter umlegen, sagt Sven Knapp vom Branchenverband Breko, der viele Glasfaseranbieter vertritt. Möglich ist das über das neue Telekommunikationsgesetz, das am 1. Dezember 2021 in Kraft tritt. Klingt zunächst schlecht für Mieter, ist aber moderat: Maximal 5 Euro im Monat, also 60 Euro im Jahr für maximal 9 Jahre dürfen umgelegt werden. Das zweite Argument: Eine Wertsteigerung von fünf bis acht Prozent hat der Eigentümerverband Haus & Grund vor einigen Jahren ermittelt. Durch die gestiegene Nachfrage nach Breitbandanschlüssen, mehr Streaming und mehr Heimarbeit sieht Sven Knapp die Wertsteigerung mittlerweile noch höher. Wohnungen ohne Glasfaser könnten künftig vielleicht schwieriger zu vermieten oder zu verkaufen sein. Für immer mehr Menschen wird ein schneller Netzanschluss zu einem wichtigen Kriterium. Das dritte Argument: Wenn Glasfaseranbieter den Anschluss kostenlos ins Haus legen, warum sich diese Gelegenheit entgehen lassen? Wer nämlich bei den Ausbauaktionen nicht mitmacht, kommt später möglicherweise nur noch auf eigene Kosten ans Netz. (dpa/tmn)



*Hohe Haine Pirna*

Noch 2 Wohnungen frei – jetzt reservieren!

**ZUHAUSE IM GRÜNEN**

Info unter: [www.pohl-projects.de](http://www.pohl-projects.de)  
Tel.: 0351 89329 416

# Arbeit braucht Raum

Der deutsche Markt für gewerblich genutzte Immobilien ist in Bewegung – und das nicht nur wegen Corona. Ein Überblick.

Wenn vom deutschen Immobilienmarkt die Rede ist, geht es meist um die Anstiege bei den Preisen für Wohneigentum oder bei den Mieten. Der Markt für alles, worin man leben kann, ist momentan hoch „dynamisch“. Gute Nachrichten für Eigentümer und die meisten Menschen, die in der Immobilienbranche ihr Geld verdienen – eher schlechte für Mieter und Kaufwillige mit begrenztem Budget. So weit, so gut.

Was aber ist mit den Gebäuden, in den gearbeitet wird? Also den Gewerbeimmobilien? Hier ist ein differenzierter Blick vonnöten – und das hat auch mit den durch der Covid-19 verursachten Verwerfungen zu tun. Bei den Gewerbeimmobilien insgesamt gab es bedingt durch die Pandemie deutliche Verlierer. Firmenverkleinerungen und Insolvenzen führen zu einem geringeren Flächenbedarf und damit zu Leerstand, vermeldet der Real Estate Monitor der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC Deutschland. Be-

sonders stark betroffen ist hierbei der Einzelhandel. Das liegt nicht zuletzt am veränderten Kaufverhalten der Verbraucher, die ihre Käufe pandemiebedingt zunehmend online tätigen. Es wird dem Bericht zufolge wohl länger dauern, bis sich der Einzelhandelssektor von diesen Einschnitten erholen wird.

## Einzelhandel gleich doppelt von Covid-19 betroffen

Auch der Immobilienverband Deutschland IVD sieht das so. Dessen Regionalvorsitzender für Sachsen und Sachsen-Anhalt Robert Vesely stellt fest: „Die Gewerbeimmobilien sind sowohl vom Rückgang der Wirtschaftskraft als auch von den Pandemie-bedingten Kontakteinschränkungen in den vergangenen Monaten betroffen. Insbesondere der Einzelhandelsimmobilienmarkt ist mit erheblichen Problemen konfrontiert – die sich teilweise jedoch auch schon vor der Corona-Krise abzeichneten.“ Im klassischen Einzelhandel sind

des PwC zufolge besondere die Shoppingcenter-Betreiber, die aktuell Probleme haben. Abstandsregeln und Maskenpflicht nicht nur in den Läden selbst, sondern in allen Bereichen der Einkaufszentren sorgen nach wie vor für geringere Frequentierung. Ein Trend, den auch Maud Baier von der Dresdner Niederlassung der Baywobau Baubetreuung GmbH bestätigt. „Corona hat die Dinge verändert. Ladengeschäfte sind derzeit eher wieder in der klassischen Einkaufsstraße gefragt, in Gegenden mit guter Verkehrsanbindung und in den Stadtzentren, und prinzipiell an Strecken, die ohnehin gegangen werden“.

Aber auch ohne die durch Corona bedingten Einschnitte sind die deutschen Innenstädte in einem Transformationsprozess. Eine – nicht nur ökologisch – nachhaltige Stadtentwicklung verlangt gerade in den Zentren mehr und mehr nach kreativen Konzepten, mit denen sich das Wohnen, das Arbeiten und eben auch das „analoge“ Einkaufen im klassischen



TECHNOLOGIE- UND  
GRÜNDERZENTRUM FREITAL

## 10 Jahre führender Wirtschafts- und Technologiestandort Freitals



Baubeginn Sommer 2011 | Fertigstellung Herbst 2013 | ca. 10.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche |  
rund 90 % Auslastung | 25 Mieter | etwa 280 Mitarbeiter im Haus

Dresdner Straße 172 | 01705 Freital | Tel.: 0351 79 995 30 | [info@tgf-freital.de](mailto:info@tgf-freital.de)  
**[www.tgf-freital.de](http://www.tgf-freital.de)**



Einzelhandel intelligent miteinander verweben lassen.

Der Einzelhandel stellt aber nur einen Teil des Gewerbeimmobilienmarktes dar, wenn auch einen wichtigen. In anderen Bereichen lässt der Status quo mehr hoffen. Dem IVD zufolge zeigt sich der deutsche Markt für Büroimmobilien derzeit stabil, auch wenn er mit einem kleinen Dämpfer aufwartet. „Unsere Analysen zeigen im Mittel leicht gesunkene Mietpreise seit dem Frühjahr 2020“, so Robert Vesely, „und im Vergleich zur Vorkrisenzeit bedeutet das durchaus einen Einschnitt. Denn noch im ersten Quartal 2020 konnten wir einen kräftigen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Diese Dynamik ist erst einmal gebrochen“.

### Gute Büros in guter Lage nach wie vor begehrt

Was bei der Bürofläche in jedem Fall spürbar ist: Klasse schlägt Masse. In Innenstadtlagen deutscher Großstädte herrscht nach wie vor Bedarf nach Büros, Trend zum Homeoffice hin oder her. Das bestätigt auch die Dresdner Baywobau: „Büros in Toplage verzeichnen ungebrochen hohe Nachfrage“, so Maud Baier, „das spüren wir aktuell an unserem Objekt ‚Schlosseck‘, das in Dresden zentraler kaum



Foto: AdobeStock

liegen könnte. Von den im Gebäudekomplex befindlichen Gewerbeeinheiten für Einzelhandel und Gastronomie ist etwa die knappe Hälfte der insgesamt ca. 1.300 Quadratmeter vermietet. Die mit mehr als 2.200 Quadratmetern viel größere Bürofläche hat längst Mieter

gefunden, und das obwohl hier viel größere Teilflächen in die Vermietung gingen“.

Dass hochwertiger Büroraum nach wie vor begehrt ist, bestätigt auch der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE), ein Zusammenschluss von zwölf Immobiliendienstleistungsunternehmen, die an 30 Standorten in Deutschland aktiv sind. Der aktuelle DAVE-Marktreport vermeldet trotz Corona sogar leichte Steigerungen bei den Büromieten, vor allem im Spitzenbereich. Der Fokus der Unternehmen liegt nach Angaben von DAVE eindeutig auf guten Innenstadtlagen. Diesen Trend zur Konzentrierung in den Zentren bestätigt auch die Baywobau Dresden: „Der Bedarf an zentral gelegen und hochwertigen Büroflächen ist weiter hoch, weil sie perfekt zu erreichen sind. Objekte wie das ‚Schlosseck‘ zeigen dies deutlich. Mehrere ÖPNV-Haltestellen liegen hier buchstäblich um die Ecke, genauso wie zahlreiche Tiefgaragen“, so Maud Baier.

Aber: Büro ist eben nicht Büro. Flexiblere und „digitalere“ Konzepte werden wichtiger. Und: Das Büro wird trotz Homeoffice als Arbeits-, Begegnungs- und Austauschort weiter ein Anker für die Unternehmenskultur und die Identifikation der Mitarbeiter mit ihrer Firma bleiben. (immo)

**Mietbeginn ab 01/2022**



## Jetzt Ladenflächen im Herzen von Dresden mieten – direkt am Residenzschloß.

**Vermietung  
Ladengeschäfte**

**Ohne Makler-Courtage!**



... hier kann man flanieren, genießen, einkaufen und die Historie der Stadt erkunden. Ladenmieter profitieren von der unmittelbaren Nähe der Touristenmagnete wie Frauenkirche, Residenzschloß, Brühlsche Terrasse, Kunstakademie, Grünem Gewölbe und der Dampfschiffahrt auf der Elbe. Reißen Sie sich in die Vielzahl anspruchsvoller Einzelhändler und kulinarischer Lokalitäten ein, präsentieren Sie sich an den Lieblingsplätzen der Einheimischen.

**LADEN 1 . ca. 135 m<sup>2</sup> . über 2 Etagen**  
Schlosstraße vis-à-vis vom Taschenbergpalais

**LADEN 5 . ca. 103 m<sup>2</sup> . in der Sporgasse**

**LADEN 7 . ca. 120 m<sup>2</sup> . mit historischem Gewölbe**  
im Eingangsbereich . Sporgasse/Ecke Schössergasse

**Mit dem „Schlosseck Dresden“ vollendet sich das Neumarktareal unmittelbar am Residenzschloß.**

**Baywobau<sup>®</sup>**  
**Dresden**

**www.baywobau.de**  
**Tel 0351/87603-30**  
**m.baier@baywobau.de**

# Nah am Zentrum, nah an der Erholung



Im Dresdner Stadtteil Räcknitz entstehen 49 Wohnungen für Eigentümer, die keine Kompromisse machen wollen.

„Campus Living“ heißt das Immobilienprojekt, und der Name ist Programm. An südlichen Saum des Campus der Technischen Universität Dresden wächst neues Wohnquartier heran, dessen Lage das Beste in sich vereint, was Sachsens Landeshauptstadt zu bieten hat. Zentrumsnähe ist hier ebenso Programm wie das Grün gleich vor der Tür – das Lebendige erreicht man von hier aus so schnell, wie man auch den Trubel der Stadt bei Bedarf schnell hinter sich lassen kann.

„Campus Living“, das bedeutet im Detail: An der Nöthnitzer Straße errichtet die Baywobau Dresden in zweiter Reihe sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 49 Eigentumswohnungen. Die Häuser sind eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung mit gemischter niedriggeschossiger Bebauung. Die sieben Gebäude passen sich mit ihren zwei bis drei Etagen harmonisch in dieses Wohn-

gebiet ein. Die Nähe zu Instituten und Verwaltungsgebäuden der TU sowie zu zahlreichen anderen Forschungsinstitutionen prägen die Umgebung von „Campus Living“ entscheidend. Hier leben viele junge und gut ausgebildete Menschen mit ihren Familien, der Altersschnitt von 40 Jahren macht das Quartier an der Nöthnitzer Straße zu einer überdurchschnittlich jungen Wohnumgebung.

Die aktuell im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser liegen nur etwa fünf Autominuten vom Hauptbahnhof entfernt, hinter dem das Stadtzentrum mit seinen unzähligen Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen liegt. In etwa derselben Zeit ist man aber auch schon auf der A17, auf welcher man in kürzester Zeit die Naturschönheiten des Elbsandsteingebirges erreicht. Der grüne südliche Stadtrand Dresdens mit seinen zahlreichen Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Spazieren sind bei „Campus Living“ ebenso in Reichweite wie das schöne Erzgebirgsvorland, das man sich bequem über die B170 erschließt.

In den Mehrfamilienhäusern werden Zweibis Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen, mit Grundflächen von ca. 79 bis ca. 106 Quadratmetern. Die Wohneinheiten können provisionsfrei von der Baywobau Dresden erworben werden.

Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, die Wohneinheiten im Erdgeschoss

verfügen über Terrassen und einen Gartenanteil. Zu den Dachgeschosswohnungen gehören zum Teil Dachterrassen. Weitere Ausstattungsmerkmale sind Echtholzparkett, Rollläden, Videosprechanlage sowie Tageslichtbäder mit Wanne und ebenerdiger Dusche. Die 49 Wohnungen sind überwiegend mit Gästetoiletten und Abstellräumen ausgestattet.

„Campus Living“ wird teilweise barrierefrei errichtet (nach SächsBO §50), sechs der sieben Häuser sind mit einem Lift ausgestattet. Zum Quartier gehört ein Kinderspielfeld ebenso wie 40 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage plus 11 Außenstellplätze. Rund um die neuen Häuser gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, auch Schulen, Kindertagesstätten und Arztpraxen sind gut zu erreichen. Ein besonderes Highlight ganz in der Nähe ist der aktuell im Wachsen befindliche „Südpark“ – eine fast 40 Hektar große Erholungsfläche mit Blick auf Dresden. *(immo)*

*Besichtigungen sind nach vorheriger telefonischer Absprache möglich.*

**Baywobau Baubetreuung GmbH  
Niederlassung Dresden**  
Julius-Otto-Straße 1  
01219 Dresden  
Telefon: 0351 87603 50  
[www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)



# Schön wohnen gleich hinter Dresdens Stadtgrenze

Im neuen Wohnquartier „Lugturmblick“ bietet die WVH Heidenau die Möglichkeit zum provisionsfreien Erwerb attraktiver Eigenheime.

Heidenau ist eine kleine Stadt in bester Lage. Eingebettet ins Elbtal liegt die nur etwa 17.000 Einwohner zählende Kommune etwa auf halbem Weg zwischen dem Dresdner Stadtzentrum und dem Elbsandsteingebirge. Eine gute Verkehrsanbindung macht Heidenau auch als Wohnort für Menschen attraktiv, die anderswo arbeiten und die ihre Freizeit gern in der Natur verbringen. Fernstraßen wie die Autobahn A17 und die B172 bzw. S172 sowie regelmäßige Bahn- und Busverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Umlandes, zu dem neben der Sächsischen Schweiz auch das Erzgebirge zählt.

Heidenau selbst ist eine Stadt der kurzen Wege, deren Einwohner auf eine gute Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sowie Angeboten an fachärztlicher und medizinischer Versorgung zurückgreifen können. All diese Faktoren – plus vergleichsweise moderate Preise für Wohneigentum – machen die Stadt zunehmend interessant für Bau- und Kaufwillige. Dieser Nachfrage trägt die WVH Unternehmensgruppe mit der Planung des modernen Wohnquartiers „Lugturmblick“ Rechnung. Das Baugebiet, in dem neben 72 großzügigen Mietwohnungen in vier Mehrfamilienhäusern

auch 27 schlüsselfertige Eigenheime entstehen werden, liegt an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Heidenau, nur etwa fünf Gehminuten S-Bahnhof Dresden-Zschachwitz entfernt. Erworben werden können Bungalows, Doppelhaushälften und Stadthäuser mit Wohnflächen von ca. 136 bis ca. 182 Quadratmetern. Die Käufer erwartet moderne Architektur mit klaren Formen sowie eine ansprechende Gestaltung der die Häuser umgebenden Grün- und Freiflächen, zu denen auch ein Spielplatz gehört. Die gepflasterten Zufahrten zu den Häusern, zwei Pkw-Stellplätze sowie das straßenseitig eingefriedete Grundstück sind im Kaufpreis enthalten.

Das Wohnquartier bietet den Kaufinteressenten die Möglichkeit, zu jeder Lebenssituation den passenden Wohnraum zu finden. Verkauft werden die Eigenheime vor dem Baubeginn – so können die zukünftigen Eigentümer ihre vier Wände von Anbeginn aktiv mitgestalten. Eine persönliche Betreuung der Bauherren durch die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH ist dabei selbstverständlich. Und: Alle „Lugturmblick“-Immobilien werden provisionsfrei verkauft – in Zeiten stetig steigender Immobilienpreise eine sehr gute Nachricht für die künftigen Eigentümer im Quartier.

Die Fassaden aller Gebäude im Quartier werden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet, die Häuser werden an die Fernwärmeversorgung der Technischen Dienste Heidenau GmbH angeschlossen. Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung und eine zentrale Anlage zur kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung runden das Angebot ab. Mit dem Vertrieb und der Vermarktung der neuen Häuser ist die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH beauftragt. Hier erhalten Interessenten ab sofort alle Informationen zum Wohnquartier „Lugturmblick“. (immo)



Vertrieb der Bungalows, Doppelhaushälften und Stadthäuser:

**WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH**  
 Monika Schubert  
 Telefon (03529) 560838  
 E-Mail: lugturmblick@wvh.de  
**www.wvh.de**



# Das auf den Leib geschneiderte Heim

Ein Architektenhaus ist Wohnkultur, die den Bewohnern passen soll wie eine zweite Haut. Genau deshalb ist immer auch die Mitarbeit der Bauherren gefordert.

Wer ein Fertighaus oder ein anderes standardisiertes Heim erwirbt, dem wird viel Denkarbeit abgenommen. Zumindest wird sie ihm erleichtert, denn er entscheidet sich anhand von Katalogen, Animationen und Besichtigungen von Musterhäusern für sein zukünftiges Zuhause. Materialien, Raumaufteilung, äußeres Erscheinungsbild: All das liegt dem Kunden übersichtlich vor Augen und kann von ihm wie Teile eines Baukastens zusammenge setzt werden. Und das ist auch gut so, denn die Menschen tendieren zum Bewährten – zumindest die meisten. Dann gibt es aber noch die Bauherren, die gern etwas wirklich Eigenes suchen. Und diese entscheiden sich häufig für ein Architektenhaus.

Aber was ist ein Architektenhaus eigentlich? Gunter Ader, Gründer und Inhaber des Radebeuler Architekturbüros ADER ARCHITEKTEN, mag hierzu keine Definition abgeben. Aber seine Herangehensweise ans Planen und Entwerfen beschreibt er so: „Architektur ist für mich wirklich ein Schöpfungsakt, ein Weg.

Wenn wir hier anfangen, ein Haus zu planen, dann starten wir ganz schlicht mit Papier und Stift, und mit ganz vielen Fragen an die Kunden“, sagt Gunter Ader. „Wie willst du schlafen? Wie willst du kochen und essen? Was sind deine Hobbies? Was bedeutet für dich überhaupt Wohlfühlen? Dann erst geht es los mit den ersten Strichen auf Papier“, beschreibt Ader, der auch ausgebildeter Steinmetz ist, den ersten Schritt auf dem Weg zum Architektenhaus.

## Der liebste Kunde ist der anspruchsvolle Kunde

Architektur ist also zunächst ein intensives Ergründen der Bedürfnisse der künftigen Bewohner eines Hauses. Das ist auch für den Kunden Arbeit – aber die lohnt sich in jedem Fall. „Der liebste Kunde ist mir der anspruchsvolle Kunde“, stellt Gunter Ader fest. „Aber nicht im Sinne eines Klienten, der irgendwelchen Luxus will. Ich mag es, wenn auch der Kunde sich der Denkaufgabe Architektur stellt und die Vision vom Haus mitentwickelt“.

Schlussendlich geht es beim Prozess hin zum Architektenhaus immer um die eigentlich einfache Frage „Wie möchte ich leben?“. Und deshalb sollte ich als Bauherr versuchen, so viel Einfluss wie möglich auf meine künftige Lebensumgebung zu nehmen. „Im Gegenzug prägt ja auch die Umgebung den, der in ihr lebt. Das Entwerfen eines Hauses ist eben Design, und da darf beim Entwurf auch mal etwas übers Ziel hinausgeschossen werden. Die Zwänge und Vorschriften, denen man beim Bau eines Hauses unterliegt, kommen schließlich noch früh genug auf den Architekten wie den Bauherren zu“, so Gunter Ader, „aber ich möchte für Menschen bauen, und nicht für ein KfW-Programm. Was nutzt es, wenn ein Gebäude energetisch perfekt ist, aber nicht schön?“ Und: Qualität setzt bei einem Architekten auch der Quantität Grenzen, denn mit einem hohen Anspruch an individuelle Beratung ist Fließband-Entwerfen gar nicht möglich. Deshalb entwerfen ADER ARCHITEKTEN auch nur zwei bis drei Häuser im Jahr, „mehr ist bei dieser ‚Chefarztbehandlung‘ für ein Un-






**Nürnberger Str. 47**  
**01187 Dresden**  
**0351 4115035**  
[www.kr-massivhaus.de](http://www.kr-massivhaus.de)

- Individuelle Projektplanung mit Architekten
- 3D-Visualisierung
- Massiv und ökologisch
- Energetische Beratung
- Regionale Handwerker
- Blower-Door-Messung
- Bauzeitgarantie

Die Abbildungen enthalten evtl. Sonderausstattungen.



Foto: AdobeStock



ternehmen unserer Größe gar nicht möglich“, so der Architekt.

Auch bei den etwa 600 Häusern, die von der Firma K&R Massivhaus seit 1996 errichtet wurden, zeigt sich dieser Klasse-vor-Masse-Ansatz. Das Unternehmen, das zugleich Architekturbüro und Bauunternehmen ist, sieht die intensive Bedarfsanalyse als Dreh- und Angelpunkt seines täglichen Geschäfts. „Jeder zukünftige Bauherr hat Bedürfnisse und manchmal auch Ängste, über die wir sprechen. Für den Laien ist es einfach schwer, einen solch komplexen Prozess, wie es das Entwerfen und Errichten eines Hauses nun mal ist, zu überblicken“, sagt Karl Kresse, zukünftiger Geschäftsführer des von seinen Eltern gegründeten Unternehmens. „Unsere Aufgabe ist es deshalb, den Kunden abzuholen, und mit ihm

gemeinsam die vielen Schritte hin zu seinem Traumhaus zu gehen“.

Ein Architektenhaus zu errichten, bedeute für K&R Massivhaus vor allem, einer Bauherrenfamilie mit einem individuell auf ihre Bedürfnisse und ihr Grundstück abgestimmten Entwurf Sicherheit zu geben, so Kresse. „In unserer Konstellation aus Entwurf und Fertigstellung aus einer Hand sind wir in der glücklichen Lage, vom Startschuss bis zur Ziellinie des Bauprozesses Ansprechpartner für unsere Kunden zu sein“, beschreibt der Juniorchef den Servicegedanken. „Wir sind ein eingespieltes Team von 16 Leuten, in dem jeder jeden kennt. Das ermöglicht uns eine ständige Rückkopplung zwischen Büro und Baustelle, was den Prozess auch für den Bauherrn ungemein erleichtert“.

### Kreativität und Handwerk mit Festpreisgarantie

Insgesamt sieht sich das Unternehmen als Partner von Familien, die gar nicht erwarten, dass man ihnen das Haus neu erfindet. „Etwas weniger Vision, dafür viel Tradition und Handwerk plus kurze Abstimmungswege und immer einen Ansprechpartner zur Hand“, so bringt Karl Kresse das Firmencredo auf den Punkt. Zusätzlich ist ihm wichtig zu betonen, dass es bei K&R trotz eines individuell zugeschnittenen Hauses – Stein auf Stein errichtet – und einer umfassenden Betreuung von der ersten Skizze bis zur Schlüsselübergabe immer eine Festpreisgarantie gibt. „Weil wir sowohl in der Welt der Planung als in der Welt der Umsetzung zuhause sind, können wir für unsere Kunden immer das Bestmögliche fürs Geld herausholen – und ihn zusätzlich von Behördenstress fernhalten. Dem Kunden als zuverlässiger Partner Sicherheit geben, das ist, was wir wollen“, so Kresse. Die Handwerker, die für K&R Massivhaus arbeiten, stammen übrigens ausnahmslos aus der Region, wie auch fast alle Aufträge. Und: Egal ob Architekten, Bauingenieure oder Baufachleute – die junge K&R-Mannschaft ist immer auf der Suche nach Talenten.

## 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

## VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

### Die große Lust am Wohnen



Villa-Neubau im Schweizer Stil, erbaut 2007 in Radebeul

#### MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

## Hausangebote richtig lesen

Wer einen Hausbau plant, sollte verschiedene Angebote einholen und unter die Lupe nehmen. Wichtig ist auch, was nicht in der Leistungsbeschreibung steht.

Wer den Bau eines eigenen Hauses ins Auge fasst, hat zu Beginn oft keine klare Vorstellung davon, wie das künftige Domizil im Detail aussehen soll. Informationen aus Prospekten, Zeitschriften und dem Internet geben Orientierung, ebenso wie Tipps von Freunden und Bekannten oder der Besuch von Musterhaussiedlungen.

Irgendwann sind Bauherren in spe dann so weit, dass sie Angebote von Hausbauunternehmen einholen. „Es lohnt sich auf jeden Fall, bei verschiedenen Anbietern nachzufragen“, empfiehlt Erik Stange, Pressesprecher beim Verbraucherschutzverein Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB). Denn die Werbeversprechen auf Prospekten und Websites der Firmen sind nicht verbindlich und können die konkreten Angebote keinesfalls ersetzen.

#### Komplette Unterlagen als Entscheidungsgrundlage einfordern

Ein Hausangebot muss laut BSB die Ergebnisse aus den Verhandlungen zwischen Bauherr und Bauunternehmen, die angebotenen Leistungen und die Extrawünsche des Auftraggebers dokumentieren. Die Preise müssen detailliert benannt sein, ebenfalls Mehrkosten für Sonderwünsche oder Gutschriften für Eigenleistungen. Auch Material- und Lohnkosten sollten getrennt aufgeführt sein.

Weitere wichtige Bestandteile sind Grundrissvorschläge mit Bemessung und Angaben zur Wohnfläche, die komplette Bau- und Leistungsbeschreibung sowie ein Mustervertrag mit Zahlungsplan. Unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de) gibt es dazu mehr Infos und einen „Ratgeber Hausbau“, der kostenlos bestellt oder heruntergeladen werden kann. Die kompletten Unterlagen bilden eine gute Grundlage für die eigene Entscheidung, zudem sind sie auch erforderlich für die Finanzierungsverhandlungen mit der Bank.

#### Guter Rat schützt vor Unklarheiten und ungünstigen Klauseln

Bei der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie dem Mustervertrag lohnt es sich, genauer hinzusehen und sachverständigen Rat einzuholen, zum Beispiel von einem unabhängigen Bauherrenberater oder einem Vertrauensanwalt. Vage Angaben wie „hochwertige Fliesen“, „moderne, effiziente Heizung“ oder „Isolierglasfenster“ lassen viel Interpretationsspielraum zu. Im Zweifelsfall können Komponenten in schlechterer Qualität eingebaut werden, als vom Bauherrn erwartet. Hier sollte man auf verbindliche Angaben am besten mit genauer Benennung von Produkten und Herstellern bestehen.

Auch beim Vertrag gibt der anwaltliche Rat mehr Sicherheit. Er kann verbraucherunfreundliche Vertragsklauseln oder ungünstig ausgelegte Zahlungspläne feststellen. So haben Verbraucher eine gute Grundlage, vor Vertragsschluss nachzuverhandeln. (djd)



# Kaminofenkauf: Welcher Ofen ist der Richtige?

Ein Überblick über die Vielfalt der Kaminofenwelt inklusive Tipps zur Anschaffung.



Austroflammpolly 2.0 Pelletofen



Spartherm Arte U-50h-4S Kamineinsatz

Das abendliche Knistern eines wohligh warmen Kaminfeuers sorgt für einen hohen Gemütlichkeitsfaktor, welcher den Trend zum eigenen Kaminofen in den letzten Jahren wieder aufleben lässt. Wenn auch Sie die Anschaffung eines Ofens planen, sollten Sie jedoch einige Eckpunkte beachten.

## Holz-kamin oder Pelletofen – welche Funktionen sind Ihnen wichtig?

Scheitholz und Holzpellets verbrennen CO<sub>2</sub>-neutral, sind regenerativ und zukunftstauglich. Während Pelletöfen häufig mit technischen Raffinessen punkten, beispielsweise mit automatischer Zündung, Timerfunktion und Thermostat, bieten Holzöfen meist das schönere Flammenbild und ein traditionelles Heizerlebnis. Abhängig davon, mit welchen Zielen Sie einen Kaminofen anschaffen, sollten Sie sich bewusst für Scheitholz oder Pellets entscheiden.

## Technische Anforderungen mit Fachpersonal klären

Auch die benötigte Heizleistung gilt es, von Anfang an im Blick zu haben: Diese hängt vom zu beheizenden Raumvolumen ab. Danach kommen die weiteren Anforderungen, die der Ofen erfüllen muss. Um hierbei den Überblick zu behalten, empfiehlt sich das Hinzuziehen eines Fachhändlers, beispiels-

weise kamdi24. Der in Dresden ansässige Onlinefachhandel verkauft Kaminöfen und -einsätze, Küchenöfen, Pelletöfen und regenerative Heizsysteme nach ganz Europa und ist deutschlandweit einer der größten Anbieter. Parallel zum Webshop bietet kamdi24 eine Verkaufsausstellung in Dresden-Reick, in welcher Interessent:innen verschiedene Ofenmodelle kennenlernen und sich bei Fachberater:innen informieren können. Auch telefonisch (Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr sowie Samstag von 8 bis 15 Uhr) oder per E-Mail werden Anfragen von geschulten Verkäufern beantwortet.

## Schnelles Aufheizen vs. langanhaltende Wärmespeicherung

Nach der Wahl des Brennstoffs und der Heizleistung spielt die gewünschte Art der Raumheizung eine große Rolle. Konvektions- bzw. Warmluftöfen sorgen für schnelle Wärme im Aufstellraum, indem sie kalte Umgebungsluft aufnehmen, diese erhitzen und direkt wieder an den Raum abgeben. Sobald das Feuer erlischt, endet allerdings auch der Heizvorgang. Anders arbeiten Speicheröfen, also Geräte mit einer massiven Specksteinverkleidung oder integrierter Speichermasse. Während der Verbrennung nehmen sie einen Teil der freigesetzten Hitze im Wärmespeicher auf und strahlen diese nach dem Abbrand weiter an die Umgebung ab.

## Das passende Zubehör für Ihren neuen Ofen

Ganz gleich, wofür Sie sich entscheiden – wichtig ist, beim Kauf außerdem an das nötige Zubehör zu denken. Reinigungswerkzeuge wie Kaminbestecke sowie ein Regal zur Holzaufbewahrung erleichtern die tägliche Nutzung des Ofens. Untergründe aus brennbarem Material (z. B. Holz- oder Teppichboden) erfordern eine Bodenplatte aus Glas oder Stahl. Im gut sortierten Fachhandel von kamdi24 finden Sie auch die zum jeweiligen Ofen passenden Anschlusskomponenten wie Rauchrohre und Schornsteinsysteme. Zudem sollten Sie sich bereits vor dem Ofenkauf bei Ihrem Bezirksschornsteinfegermeister über gebotene Brandschutzmaßnahmen informieren.

# kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden

Tel.: 0351 25930011

info@kamdi24.de • www.kamdi24.de

# Hausbau: Wer übernimmt die letzten Meter?

Auf die Formulierung „schlüsselfertig“ sollte man sich als Bauherr besser nicht verlassen.

Wer ein Haus bauen will, muss viele Details im Blick haben. Bauherren sollten nicht vergessen, dass das Grundstück bereits erschlossen sein muss – also die Leitungsnetze angeschlossen sein sollten, so der Verband Privater Bauherren (VPB).

Die VPB-Experten weisen darauf hin, dass Bauherren sich nicht auf die Formulierung „schlüsselfertig“ verlassen sollten. Denn das Wort sei rechtlich nicht definiert. Welche Verpflichtungen ein Generalunternehmer bei der Planung und Realisierung übernimmt, ergebe sich immer aus dem mit ihm individuell geschlossenen Vertrag.

## Was ist mit all den wichtigen Anschlüssen?

Sieht der Vertrag etwa vor, dass die Elektrik nur bis zum Sicherungskasten vor dem Haus geführt wird, muss der Bauherr dafür sorgen, dass eine Fachfirma sich um die letzten Meter kümmert. Oft lassen Strom- und andere Netzbetreiber nämlich nur von ihnen zugelassene Fachfirmen an die Leitung.

Der Bauherr müsse dann also die Herstellung der Anschlüsse selbst beauftragen, organisieren und bezahlen – etwa an Frischwasser und Abwasser, an Strom und Telekommunikation oder etwa Fernwärme. Ist ihm dies nicht bewusst, können dabei unerwartete Mehrkosten entstehen. (dpa/tmn)



Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

# Bauverzögerung: Wann man Schadenersatz verlangen kann

Kaum ein Haus in Deutschland wird pünktlich fertiggestellt. Oft haben Bauherren aber gute Chancen, Schadenersatz durchzusetzen.

Bauen dauert meist länger als geplant. Gründe dafür sind vielfältig: ein mangelhaftes Fundament, zu wenig Arbeitskräfte, schlechtes Wetter oder nicht verfügbares Baumaterial.

Ein weiterer häufiger Grund: Bauvorhaben werden laut Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein oft begonnen, bevor die verbindliche Planung abgeschlossen ist. Kommt es später zu Änderungen, kann das den Zeitplan auf der Baustelle durcheinander bringen.

## Wer zahlt denn jetzt für Verzögerungen?

Stellt sich die Frage: Wer kommt für die Verzögerung auf? Dabei gilt: Werden die

Verzögerung durch Bauunternehmen oder Handwerker verursacht, können Bauherren Schadenersatz geltend machen.

Nicht eingeplante Sonderwünsche, die das Vorhaben verzögern, gehen hingegen in der Regel zulasten des Bauherrn. Das kann der Fall sein, wenn der Bauherr doch lieber Holz statt Kunststoffenster oder gar ein größeres Bad haben möchte.

Für Sonderwünsche während der Bauphase sollten deshalb verbindliche zeitliche Regelungen getroffen werden. Vor allem aber gilt: Bauherren sollten immer konkrete Termine beziehungsweise Fristen vereinbaren und beteiligte Bauunternehmen vor Vertragsschluss verpflichten, in einem Terminplan darzustellen, wann welche Bauleistungen erbracht werden. (dpa/tmn)

Ein Partner von



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**





Oranier Polar W+ 2.0

## Die Kraft des Feuers: Nachhaltige Gemütlichkeit für Ihr Zuhause!

- Große Auswahl an Top-Marken
- Hohe Kundenzufriedenheit
- Persönliche Beratung am Telefon, per Mail und vor Ort
- Über 1 Mio. Artikel auf Lager – sofortige Verfügbarkeit



### kamdi 24

Ihr Kamin-  
fachhandel  
der Region

Georg-Mehrtens-Straße 5 ■ 01237 Dresden  
Telefon 0351 259300-11 ■ [www.kamdi24.de](http://www.kamdi24.de)  
Öffnungszeiten: montags–freitags 8–18 Uhr  
Okt.–Dez. zusätzlich samstags 8–15 Uhr

**NORDICA**  
Riscaldare la vita.

**ORANIER**

**olsberg**

**JUSTUS**

**AUSTROFLAMM**

**WAMSLER®**

**HAAS+SOHN**

# Energie ganzheitlich denken

Egal ob im Neubau oder bei der Sanierung – für Wärme, Strom und Mobilität gibt es kluge Lösungen, die vom Staat großzügig gefördert werden.

Die meisten Ein- oder Zweifamilienhäuser in Deutschland wurden zum Ende der 70er Jahre oder früher erbaut. Dementsprechend überholt und umweltschädigend sind die Heizsysteme, die in diesen Gebäuden zu finden sind. Obwohl viele Heizungsanlagen schon ein- oder mehrmals modernisiert wurden, ist etwa jede zweite Anlage in Deutschland 15 Jahre oder älter – und damit technisch überholt.

Das schlägt sich in vielen Fällen nicht nur auf den Geldbeutel der Hauseigentümer nieder, auch die Umweltbilanz dieses millionenfachen Modernisierungstaus ist bedrückend. Wohngebäude waren im Jahr 2019 für ca. 88 Millionen Tonnen Kohlendioxid verantwortlich, berichtet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Das Klimaziel für 2030 liegt bei 50 Millionen Tonnen. Das Problem: Um dieses Ziel zu erreichen, müssten viel mehr Heizanlagen modernisiert werden, als es tatsächlich der Fall ist. Derzeit liegt die jährliche Modernisierungsquote mit ein bis zwei Prozent viel zu niedrig.

Die gute Nachricht: In vielen Eigenheimen sind die Voraussetzungen für preisgünstiges und umweltfreundliches Heizen längst gegeben. Eine Wärmepumpe beispielsweise nutzt für Heizung und Warmwasserbereitung die Umweltenergie aus Erde, Luft oder dem Grundwasser. Für den Betrieb benötigt die Wärmepumpe zwar Strom. Doch aus einer Kilowattstunde Elektrizität macht sie dank cleverer Technik ein Mehrfaches an Wärmeenergie. Experten gehen davon aus, dass 70 Prozent aller älteren Eigenheime von einer Wärmepumpe beheizt werden könnten – und das sogar ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen wie Dachsanierung oder verbesserte Dämmung.

## Paket aus Strom, Wärme und Mobilität

Aber warum sich mit der Modernisierung der Heizung zufriedengeben, wenn man sich gleich eine wirklich ganzheitliche Energie-Zukunft ins Haus holen kann? Wer in Sachen Sparsamkeit und Klimaschutz weit vorn dabei sein möchte, dem empfiehlt sich die Kombination von Strom,

Wärme und Mobilität. Inzwischen gibt es Systeme, die von der Erzeugung über die Speicherung des Stroms bis hin zum Verbrauch (zum Beispiel durch E-Auto, E-Roller oder E-Fahrräder) alles in sich vereinen. Dabei erzeugt eine Photovoltaik-Anlage Strom, der entweder gleich für Wärmepumpe oder andere Geräte genutzt wird, oder in einem Stromspeicher in Reserve gehalten wird. Ein großer Teil der Energie, der für Heizung, Warmwasser und Strom aufgewendet wird, kommt bei dieser Lösung gratis vom Himmel. Und damit nicht genug. Neben dem Sonnensegen von oben profitiert man auch vom Geldregen, den der Staat auf Modernisierer herabregnen lässt: Wer von fossilen Energieträgern wie Gas oder Öl auf die Wärmepumpentechnik umsteigen will, kann mit Förderungen rechnen, die je nach Heizungsart bis zu 45 Prozent der Investitionskosten betragen können. Informationen dazu erhält man beispielsweise bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB), beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder bei den Experten des Sanitär- und Heizungshandwerks. *(djd/immo)*

**VIESSMANN**

## Effizienzsysteme zum Heizen und Kühlen

Eine Wärmepumpe von Viessmann bietet die ideale Lösung für Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung – egal, ob im Neubau oder im modernisierten Gebäudebestand. Die besonders energiesparende Lösung aus Photovoltaik, Stromspeicher und Wärmepumpe optimiert den Verbrauch und macht nahezu unabhängig vom öffentlichen Netz.

[viessmann.de/vitocal](https://viessmann.de/vitocal)



Beratung für Bauherren und Modernisierer in unserer Verkaufsniederlassung Dresden gerne nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung unter 0351 883422-0.

Viessmann Verkaufsniederlassung Dresden  
Knappsdorfer Str. 6 | 01109 Dresden 35107 | E-Mail: [Dresden@viessmann.de](mailto:Dresden@viessmann.de)



# Keramik, die Räume leben lässt

Fliesen sind optische Alleskönner und dabei so langlebig wie kaum ein anderes Baumaterial. Für welchen Stil sollte ich mich entscheiden?

Vorbei die Zeiten, als Weiß die dominierende Farbe im Sanitärbereich war. Heute sind im Bad ebenso viel Individualität gefragt wie in den anderen Räumen des Zuhauses. Armaturen gibt es längst nicht mehr nur in Chrom, sondern in einer Vielzahl von Oberflächen, Farben und Veredelungen. Da aber Wand und Boden die Atmosphäre des Raums am stärksten prägen, bleiben Fliesen die wichtigsten Stilelemente eines zeitgemäßen Badezimmers.

Hochwertige Fliesen sind problemlos über Jahrzehnte nutzbar und sind darüber hinaus fest verbaut, während sich Sanitärobjekte wie Waschtische und Armaturen oder auch Badezimmermöbel mit wenig Aufwand austauschen lassen. Es ist deshalb ratsam, nicht an der falschen Stelle zu sparen und die Fliesenwahl ganz an den Anfang der Badplanung zu stellen. Wohin also geht der Trend bei der Badfliese? Steffi Wenzel, Ausstellungsberaterin beim Dresdner Fachhändler Saxonia Baustoffe, nennt diese Tendenzen: „Beliebt ist aktuell die Verlegung großer Formate. Weniger Fugen

bedeuten weniger Reinigungsaufwand, außerdem lassen großflächige Fliesen auch kleine Badezimmer optisch größer erscheinen“.

Da hochwertige Fliesen fast jede Oberfläche imitieren können, sind der Kreativität kaum Grenzen gesetzt. „Holzoberflächen werden momentan gern verwendet, und das nicht nur bei der Bodenfliese. Aber auch Naturstein- und Beton-Optik stehen bei den Kunden hoch im Kurs“, so Steffi Wenzel. „Zum anderen erlebt auch die klassische weiße Fliese eine Renaissance, aber in größeren Formaten und gern in Kombination mit dunkleren Oberflächen in den bereits genannten Optiken“.

## Darf's ein wenig U-Bahn-Charme sein?

Fest steht: Je nach Farbe, Format oder Oberfläche wirkt das Bad bei gleichem Grundriss und gleicher Ausstattung vollkommen unterschiedlich. Pastellige und helle Farben an der Wand sind gut geeignet für kleine Badezim-

mer, da sie den Raum größer wirken lassen. Kontraste schafft man mit der Anbringung von kleineren Fliesenformaten an Stellen, auf die der Blick häufig fällt. „An diesen Stelle kann werden im Moment gern Riemchenformate oder die die so genannte Metro-Fliese verwendet“, weiß Steffi Wenzel. Diese Fliesen im Querformat mit abgeschrägten Kanten kennt man aus Pariser oder Londoner U-Bahn-Stationen – richtig platziert entfalten sie im Badezimmer einen ganz besonderen Retro-Charme.

Übrigens: Die Zeiten, als das Verlegen von Fliesen oft selbst erledigt wurde, sind längst vorbei. Mit gestiegenen Anforderungen an die Badarchitektur und größeren Formaten sollte für ein perfektes Ergebnis immer ein Fachhandwerker beauftragt werden. Die Fachhändler und die Meister- und Innungsbetriebe kennen die Ansprüche an den Untergrund und die Abdichtung. Nur mit diesem Know-how und handwerklicher Präzision lassen sich anspruchsvolle Details optisch makellos und dauerhaft haltbar ausführen. (djd/immo)



## UNSERE FLIESEN- UND TÜRENAUSSTELLUNG: DIE MODERNSTE DER REGION.

Entdecken Sie in unserer großen und modernen Ausstellung für hochwertige Fliesen und Türen neueste Trends für Ihr Zuhause – und jede Menge Inspiration auf rund 1.200 Quadratmetern. Mit einer riesigen Auswahl, allen Designrichtungen, kompetenter Beratung unserer erfahrenen Experten sowie unserer 3D-Badplanung, mit der Ihre Ideen am Computer Gestalt annehmen. **Herzlich willkommen in der großen Baustoffvielfalt!**

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

**Saxonia Baustoffe GmbH**

Fritz-Reuter-Straße 56 • 01097 Dresden • Tel. 03 51/85 17-0 • [www.saxonia-baustoffe.de/dresden-pieschen](http://www.saxonia-baustoffe.de/dresden-pieschen)

# Wann man sich an die Hausordnung halten muss – und wann nicht

Welche Regeln in einem Mietshaus gelten, ist oft in der Hausordnung festgelegt. Allerdings muss man sich nicht immer an jede Regel halten.

Eine Hausordnung ist in Mietshäusern nicht vorgeschrieben, aber sie kann sehr hilfreich sein. Denn sie enthält Regeln für das nachbarschaftliche Zusammenleben, die für alle Mieter bindend sind und für ein friedliches Miteinander sorgen. „In einer Hausordnung werden den Bewohnern ihre Rechte und Pflichten vor Augen geführt“, sagt Dietmar Wall vom Deutschen Mieterbund in Berlin. „Wobei die Pflichten der Mieter meist überwiegen.“ Wichtigste Fragen und Antworten:

## Wer stellt die Hausordnung auf?

Es gibt zwei Möglichkeiten. Zum einen stellt der Vermieter eine Hausordnung auf, die dann zum Beispiel für alle Mieter sichtbar im Hausflur aushängt. „Dabei gibt es in der Praxis eine große Bandbreite an Vorschriften, die aufgenommen werden“, beobachtet Dietmar Wall. „So sind manche Hausordnungen nur eine Seite lang, andere benötigen fünf bis sechs Seiten.“

„Was aufgenommen wird, liegt im Ermessen der Vermieter“, betont Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Oft wollen sie in der Hausordnung absichern, dass ihr Eigentum pfleglich behandelt wird und die Nachbarschaft gut funktioniert. „Dann nehmen sie zum Beispiel Regelungen zur Gartennutzung in die Hausordnung auf oder legen fest, wer zu welchen Zeiten den Waschkeller nutzen darf.“

Die andere Möglichkeit ist, die Hausordnung direkt in den Mietvertrag zu integrieren. „Dann muss das für den Mieter klar erkennbar sein, und der Vermieter muss direkt darauf hinweisen, dass die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist“, sagt Dietmar Wall.

## Sind beide Varianten bindend für die Mieter?

„Ja, die Mieter müssen sich an die Hausordnung halten. Wenn sie Regeln ständig verletzen, kann der Vermieter sie abmahnen und in schwerwiegenden Fällen womöglich sogar fristlos kündigen“, sagt Dietmar Wall. Aber so weit kommt es selten.

Foto: AdobeStock



Vielmehr hilft die Hausordnung den Mietern, miteinander zu kommunizieren. „Für die Ruhe in der Mittagszeit existiert zum Beispiel keine einheitliche gesetzliche Regelung, sie variiert von Bundesland zu Bundesland. Sind aber die Ruhezeiten in meinem konkreten Wohnhaus exakt festgelegt, kann ich von meinen Nachbarn eher erwarten, dass sie sie einhalten und das auch einfordern.“

## Was wird in der Hausordnung geregelt?

Laut Deutschem Mieterbund enthält die Hausordnung im Allgemeinen Regelungen zu Ruhezeiten, Nutzung der Gemeinschaftsräume, zur Treppenhauseinigung und Schneeräumung, über Plätze zum Unterstellen von Rollatoren, Kinderwagen und Fahrrädern sowie zur Sicherheit und zur Haustierhaltung.

„Wichtig zu wissen für den Vermieter ist, dass eine einseitig erstellte Hausordnung dem Mieter keine über den Mietvertrag hinausgehenden Pflichten auferlegen darf“, betont Wall. Er kann zum Beispiel nur dann zur Treppenhauseinigung herangezogen werden, wenn das im Mietvertrag vereinbart beziehungsweise wenn die Hausordnung ausdrücklich Bestandteil des Mietvertrages ist.

Hat der Mieter die Hausordnung dagegen getrennt vom Mietvertrag erhalten oder gibt es nur eine im Treppenflur ausgehängte Hausordnung, begründet das keine eigenständigen Verpflichtungen für den Mieter. Das Gleiche

gilt, wenn der Vermieter erst nach Abschluss des Mietvertrages, eine Hausordnung aufstellt.

## Welche Regelungen wären ungültig?

Alle Klauseln, die nicht dem Gesetz oder der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. „Ein generelles Tierhaltungsverbot wäre unwirksam, denn im Mietrecht kann allenfalls die Haltung größerer oder gefährlicher Tiere ausgeschlossen werden, nicht aber kleinerer Arten wie Hamster, Wellensittich oder Meerschweinchen“, erklärt Julia Wagner.

Auch das Ansinnen des Vermieters, dem Mieter zu verbieten, nach 20.00 Uhr zu duschen oder zu baden, läuft ins Leere. Für solche Verbote gibt es keine gesetzliche Grundlage. Längst wurde höchstrichterlich entschieden, dass man auch in der Nacht duschen und baden darf.

Auch an das Verbot, die Wäsche in den eigenen vier Wänden zu waschen, müssen sich Mieter nicht halten. Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Es gibt aber auch strittige Punkte, über die sich auch die Gerichte nicht einig sind. „Zum Beispiel die Frage, ob Mieter verpflichtet werden können, nachts die Haustür geschlossen zu halten“, sagt Dietmar Wall. „Aus Sicherheitsgründen wird gesagt, dass es besser ist, die Tür nicht abzuschließen, damit man im Notfall schnell ins Haus kommt. Aber nicht alle Gerichte sehen das so.“

## Was passiert, wenn der Mieter sich nicht an Klauseln hält, die er für unzulässig hält?

„Wenn sie wirklich unzulässig sind, passiert gar nichts“, meint Julia Wagner. „Der Vermieter hat dann kein Mittel, solche Klauseln durchzusetzen. Ist aber nicht klar, ob sie zulässig sind oder nicht, kann so ein Streit auch vor Gericht enden. Besser ist es aber, miteinander zu reden, im Sinne einer angenehmen Nachbarschaft.“

(Katja Fischer, dpa/tmn)



# Jetzt umschulden und viel Geld sparen!



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

Foto: Fotograf Koch

Die Bauzinsen sind noch immer niedrig und jeder fragt sich „Wie lange noch?“. Auch auf ihrer letzten Sitzung hat die Europäische Zentralbank keine Änderung der Niedrigzinspolitik bekannt gegeben. Sie bleibt bis auf weiteres bei ihrer extrem lockeren Geldpolitik und pumpt weiterhin Geld in die Märkte. Nicht nur Bauherren kommt das anhaltende Zinstief entgegen – auch Immobilienbesitzer, deren Darlehen in den nächsten Jahren auslaufen, können von den günstigen Zinsen profitieren. Hier lohnt sich durchaus ein prüfender Blick in die Unterlagen. Finanzierungsexperte Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Standortes in Dresden gibt Tipps, wie man mit wenig Aufwand viel Geld sparen kann:

## Bares sparen mit der Anschlussfinanzierung

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

## Warum sollte man auch die Möglichkeit einer Umschuldung prüfen?

Viele wissen gar nicht, dass sie nicht bei ihrer eigenen Hausbank bleiben müssen. Die Alternative „Umschuldung“, also ein Wechsel der Bank, bietet die Chance, neu über die Konditionen für die Baufinanzierung zu ver-

handeln und das beste Angebot zu wählen. Die Wahrscheinlichkeit, bei einem neuen Anbieter bessere Vertragsbedingungen zu finden, als bei der eigenen Hausbank, ist hoch. Zudem wird die Immobilie bei einer Umschuldung neu bewertet. In den meisten Fällen ist der Wert gestiegen. Dadurch erhält man wiederum günstigere Konditionen. Wer vergleicht, kann so viel Geld sparen.

## Mit wenig Aufwand Immobilienkredit optimieren

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

Nicht nur der Aufwand, sondern auch die Kosten für die Übertragung der Grundschuld auf die neue Bank sind überschaubar. Der Kreditnehmer muss sich nicht darum kümmern und keinen Notartermin vereinbaren, da die Banken dies organisieren. In der Regel belaufen sich die Grundbuchgebühren auf 0,3 Prozent der Restschuld. Wenn der Zins der neuen Baufinanzierung also mindestens 0,3 Prozentpunkte besser ist, dann sind die Kosten schon nach nur einem Jahr wieder eingespielt. Der Vergleich macht sich also wirklich bezahlt.

## Niedrigzinssatz für die Zukunft sichern

Nach dem Immobilienerwerb scheint das Ende der ersten Finanzierungsrunde in weiter Ferne zu liegen. Dennoch sollten Immobilienbesitzer die Anschlussfinanzierung nicht auf die lange Bank schieben. Bereits fünf Jahre vor Ende der Zinsbindung oder der 10-Jahres-Frist des Kreditvertrages ist ein guter Zeitpunkt gekommen, um auf die aktuelle Zinslandschaft zu schauen. Mit einem sogenannten Forward-Darlehen kann man sich gegen einen geringen Aufschlag die aktuell günstigen Zinskonditionen für eine Anschlussfinanzierung sichern, die erst in mehreren Jahren ansteht. So gewinnt man in jedem Fall Planungssicherheit und kann die niedrigen Zinsen nutzen, um die Tilgungsrate zu erhöhen und früher schuldenfrei zu werden.

Interessant zu wissen: bestehende Darlehensverträge mit Zinsbindungen von mehr als 10 Jahren können aufgrund des gesetzlichen verankerten Sonderkündigungsrechtes nach §489 BGB bereits nach Ablauf von zehn Jahren mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ohne Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden. Auch in diesen Fällen lohnt sich also eine Prüfung, ob durch einen Bankwechsel die Zinskosten reduziert werden können.

## Service für maßgeschneiderte Lösungen

Wie bei allen Finanzfragen lässt sich auch beim Thema Anschlussfinanzierung keine allgemeingültige Empfehlung geben – auch das Forward-Darlehen ist nicht für jeden die beste Lösung. Je nach Darlehenshöhe, verbleibender Laufzeit sowie den Lebensplänen können andere Möglichkeiten besser passen. Deshalb ist ein Gespräch mit den neutralen Baufinanzierungsspezialisten von Dr. Klein sinnvoll: wir kennen die Konditionen und Kreditrichtlinien der einzelnen Banken und bieten unseren Kunden eine maßgeschneiderte und faire Beratung. Gemeinsam mit den Kunden wägen wir die Vor- und Nachteile der einzelnen Finanzierungsoptionen ab, damit unsere Kunden die richtige Entscheidung treffen können. Unser Dienstleistungsangebot beinhaltet sowohl die umfassende Beratung, Recherche und Prüfung aller Unterlagen als auch die komplette Abwicklung bis zur Auszahlung. Dieser Service ist für den Kunden kostenfrei. Interessenten sollten sich einfach unverbindlich beraten lassen – egal ob für eine Anschlussfinanzierung, eine konkrete Investition oder nur für einen ersten Finanzierungsüberblick. Die Beratung kann sowohl in der Filiale vor Ort oder auch telefonisch oder online erfolgen.



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](mailto:dresden-baufi@drklein.de)

Internet: [www.drklein.de/dresden.html](http://www.drklein.de/dresden.html)

# Verkauf eines Tiny House bleibt steuerfrei

Ein Gericht hat entschieden: Wird ein Mobilheim ohne Grundstück verkauft, fällt für den Veräußerungsgewinn keine Einkommensteuer an.

Eigentümer eines mobilen Heims müssen bei einer Veräußerung nicht die zehnjährige Spekulationsfrist einhalten, damit der Verkaufserlös steuerfrei bleibt. Das hat das Finanzgericht Niedersachsen entschieden (Az.: 9 K 234/17).

„Die zehnjährige Haltefrist gilt nur für den Verkauf von Grundstücken samt Gebäuden, aber nicht für isolierte Mobilheime“, erklärt Julia Jirmann vom Bund der Steuerzahler das Urteil. Abgeschlossen ist der Fall aber nicht – das letzte Wort hat nun der Bundesfinanzhof (BFH).

## Finanzamt nahm Spekulation an

Im Streitfall ging es um ein Holzhaus von 60 Quadratmetern Größe, das der Kläger im Jahr 2011 erworben hatte und anschließend vermietete. Das mobile Heim stand auf einer von dem Mann gepachteten Parzelle eines Campingplatzes. Vier Jahre nach dem Kauf veräußerte der Kläger das Mobilheim und erzielte dabei einen Gewinn.



Das Finanzamt sah darin ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft, da die zehnjährige Haltefrist noch nicht vorbei war. Der Verkäufer hielt dagegen: Das Mobilheim sei nicht fest mit dem Boden verbunden und der private Verkauf eines isolierten Gebäudes sei nicht steuerpflichtig.

Mit dieser Begründung hatte der Mann Erfolg: Innerhalb der Zehnjahresfrist steuerpflichtig seien nur Grundstücksveräußerungen, entschied das Finanzgericht. Der Verkauf eines eigenständigen mobilen Heims ohne Grundstück sei kein solches Geschäft. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass es sich bewertungsrechtlich um ein Gebäude handelte, für das beim Kauf Grunderwerbsteuer anfiel.

## Bundesfinanzhof prüft jetzt den Fall

Die Entscheidung ist aber noch nicht rechtskräftig, denn das Finanzamt hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (Az.: IX R 22/21). Betroffene Verkäufer können sich auf das laufende Verfahren stützen, wenn ihr Finanzamt für den Verkauf eines mobilen Heims Steuern verlangt. „Dazu sollte das Aktenzeichen genannt werden“, rät Jirmann. Der eigene Steuerfall ruht dann bis zu der BFH-Entscheidung. (dpa/tmn)

ANZEIGE

# Photovoltaikanlagen auf Ein- und Zweifamilienhäusern



Viele Ein- und Zweifamilienhausbesitzer legen sich eine Photovoltaikanlage zu, um einerseits eine Kostenersparnis mit dem selbst hergestellten Strom und andererseits Einnahmen im Rahmen des Verkaufes des selbsterzeugten Stromes zu erzielen.

Um diese Vorteile zu nutzen, ist es auch allerdings notwendig, die steuerlichen Pflichten zu erfüllen. Das ist die Erstellung der Steuererklärung entsprechend dem Einkommensteuergesetz sowie dem Umsatzsteuergesetz. Folge davon ist in der Regel, dass ein Steuerberater beauftragt werden muss, da bspw. ein Lohnsteuerhilfeverein keine steuerlichen Hilfeleistungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen erbringen darf. Regelmäßig steht die Honorierung des Steuerberaters nicht im Einklang mit den erzielten Einnahmen, allerdings werden dabei auch die Vorteile der Verwendung

des selbst hergestellten Stromes nicht mit einbezogen.

Auch wenn der Gesetzgeber dieses Grundproblem nicht erkannt hat bzw. erkennen möchte, hat nun das Bundesministerium für Finanzen (BMF) eine Vereinfachungsregel für bestimmte Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke bestimmt.

Die Kernregelung der Vereinfachungsregel ist, dass eine sogenannte widerlegbare Fiktion der Liebhaberei bei dem Betrieb einer kleinen Photovoltaikanlage von bis 10 kW bzw. bei Blockheizkraftwerken bis 2,5 kW-Leistung angenommen wird. Dabei handelt sich um eine maximale Leistung; die Anlagen dürfen somit technisch nicht auf die vorstehenden Grenzen reduziert worden sein. Weiterhin gilt die Regelung für Anlagen ab dem Baujahr 2004 und diese müssen auf einem zur eigenen Wohnzwecken genutzten oder unentgeltlich überlassenen Ein- oder Zweifamilienhaus installiert sein. Ob man Eigentümer der Immobilie ist, spielt keine Rolle, da die Vereinfachungsregel an den Eigentümer der jeweiligen Anlage geknüpft ist. Folge davon ist, dass ertragsteuerlich, also im Rahmen der Einkommensteuererklärung, keine Angaben mehr zur Photovoltaikanlage vorgenommen werden müssen.

Hierbei muss ein schriftlicher Antrag durch den Betreiber der Anlage an die Finanzbehörde gestellt werden. Bei neu installierten Photovoltaik-

anlagen kann der Antrag schon mit Abgabe des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung gestellt werden.

Der Antrag gilt dann für das Jahr der Antragstellung sowie für die Folgejahre. Bis zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Rücknahme eines solchen Antrages nicht geregelt.

Wird ein solcher Antrag gestellt und die Finanzbehörde stimmt zu, können die Installation- und die Wartungskosten entsprechend den Regelungen des § 35a EStG als Handwerkerleistungen steuerlich geltend gemacht werden.

Ein Wermutstropfen bleibt allerdings; für Zwecke der Umsatzsteuer sind weiterhin die notwendigen Erklärungen, mindestens eine Umsatzsteuerjahreserklärung, abzugeben.

Es kann somit nur empfohlen werden, den wirtschaftlichen Sinn der Inanspruchnahme dieser Regelung durch einem Steuerberater prüfen zu lassen.

**ALTER & Kollegen**  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH  
aufmerksam anders

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



## ANGEBOTE



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

Uwe Drechsler Immobilien • Beratungscenter  
Wilhelm-Franke-Straße 22 • 01219 Dresden  
Tel. 0351 4012111 • Fax 0351 4519168  
Mobil 0172-3504447 • [info@ud-immobilien.de](mailto:info@ud-immobilien.de)  
[www.ud-immobilien.de](http://www.ud-immobilien.de)

## Dresden/Hellerau



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

**KUHN-IMMOBILIEN**  
[www.immobiliien-kuhn.de](http://www.immobiliien-kuhn.de)  
Tel. 0351/888 2794



## Radebeul: 3-Raum-Wohnung



Im Erdgeschoss mit ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Einbauküche, kleiner Terrasse, Kfz-Stellplatz; sofort beziehbare; Baujahr 1995; Verbrauchsausweis; Gas-Zentralheizung; Kennw. 70,7 kWh/m<sup>2</sup>a; Kl. B

**KUHN-IMMOBILIEN**  
[www.immobiliien-kuhn.de](http://www.immobiliien-kuhn.de)  
Tel. 0351/888 2794



## 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.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de) • 0351 - 86 29 290

Hier finden Sie Ihre neue Wohnung!  
[www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-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](http://sz-immo.de).

\*Die Sächsische Zeitung ist ein Produkt der SZ-MEDIENGRUPPE

Das ImmobilienMagazin digital  
[www.immomag-dresden.de](http://www.immomag-dresden.de)

## VERMIETUNG

**Traumhaftes Wohnen in der Tabakfabrik Striesen!** Erstbezug, hochwertige 2 Zimmer- Whgn, ca. 65m<sup>2</sup> Balkon, offene Küche, Dusche, Parkett, Fußbodenheizung, Abstellraum KM 690,00 €+NK 200,00€! Baudenkmal! Weitere Wohnungen! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, [www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de).

Schöne Wohnungen mietet man hier:  
[www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de)

IMMOBILIEN-  
BEWERTUNG

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

**Auch Corona hindert uns nicht!** Selbst wenn es mal komplizierter wird, beißen wir uns durch: Profilierter erfahrener Maklerunternehmen begleitet Sie gern bei dem Verkauf Ihrer Immobilie. Wertermittlung inklusive! Kuhn-Immobilien, Tel.: 0351 8882794, [www.immobiliien-kuhn.de](http://www.immobiliien-kuhn.de)

Wohnung gesucht? Schauen Sie  
hier: [www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de)

## KAPITALANLAGE

**Traumhafte Kapitalanlagen!** Jetzt Objekte bekommen, die sich für Sie besonders lohnen. Rufen Sie an, HK homes GmbH, Markus Kaul, ☎ 0177 2200333



SCANN MICH

AUCH WIR  
DRESDNER  
ERLEBEN  
DRESDEN

Hier geht es zum  
ONLINE-MAGAZIN





Foto: istockphoto.com © memoris

Wie schnell doch die Zeit wieder vergangen sein wird: Wenn das nächste IMMO Magazin erschienen ist, sind wir schon mittendrin im Advent. Die Wochen vor Weihnachten sind so beliebt bei Groß und Klein wie gefürchtet bei der Feuerwehr. Denn manchmal, wenn im Advent ein Lichtlein brennt, brennt im Anschluss auch die Weihnachtsdekoration drumherum, und im schlimmsten Fall noch

viel mehr. Deshalb gibt es in der nächsten Ausgabe unseres Magazins Tipps für einen sicheren und entspannten Advent in den eigenen vier Wänden – und dazu wie gewohnt Neuigkeiten und Wissenswertes rund um die immergrünen Themen Bauen, Wohnen, Mieten, Kaufen und Finanzieren. Bis dahin wünschen wir einen schönen Herbst, und bitte bleiben Sie gesund.

**Das ImmobilienMagazin digital**  
**[www.immomag-dresden.de](http://www.immomag-dresden.de)**



**IMMO** MAGAZIN  
by SÄCHSISCHE SZ DE

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

- **Zehnmal nachgedacht:**  
Traumhaus auf den Weg gebracht.
- **Baumaterial immer teurer:**  
Was können Bauherren tun?
- **Energetisch sanieren:**  
Gut geplant ist halb gewonnen.

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



Hier geht es zum  
Online-Magazin!



**[www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de) | [magazin@sz-immo.de](mailto: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

19. Oktober 2021

### Anzeigen

Verlagsgeschäftsführer  
Carsten Dietmann (verantwortlich)  
[www.ddv-mediengruppe.de](http://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](mailto: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.



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](http://www.netzingsolar.de)

# Traumhaus gesucht?



**Beratung & Verkauf**  
**Tel. 03529 560838**  
**lugturmblick@wvh.de**

## WOHNQUARTIER LUGTURMBLICK

EIGENHEIMSIEDLUNG | RUDOLPH-BREITSCHIED-STRASSE | HEIDENAU

- schlüsselfertige Eigenheime
- Grundstück inklusive
- Wohnflächen von 136 bis 182 m<sup>2</sup>
- moderne Architektur
- komfortable Ausstattung\*
- vor den Toren Dresdens
- beste Infrastruktur
- verkehrsgünstige Lage
- provisionsfreier Verkauf
- persönliche Beratung

\* Ausstattung im Kaufpreis enthalten:



zentrale Wohnraumlüftung



Fußbodenheizung



individualisierbar



elektr. Außenrollläden



mit Dusche UND Wanne



mit Balkon/ Terrasse

Lesen Sie mehr auf Seite 21 dieser Ausgabe.



Vertrieb:

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH  
Dresdner Straße 15 | 01809 Heidenau | [www.wvh.de](http://www.wvh.de)  
Telefon: 03529 560838 | E-Mail: [lugtumblick@wvh.de](mailto:lugtumblick@wvh.de)