

# IMMO **C** MAGAZIN

by **SÄCHSISCHE SZ DE** \*

Ausgabe  
Frühjahr/Februar 2022  
[www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de)

## NEUBAUPROJEKT IN DRESDEN-NAUSSLITZ

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Saalhausener Straße.



Wohnen an den  
**WILDROSENTERRASSEN . I**



**T. 0351 87603-50**

Direkt vor den Balkonen und Terrassen erleben Sie ein Farbenmeer aus Wildrosen und Weinranken.

**Baywobau**®   
**Dresden**

*...wir bauen Ihr Zuhause!*

# Traumhaus gesucht?

**wvh**  
Wohnen und Wohlfühlen



**PROVISIONS  
FREIER  
VERKAUF**  
direkt vom  
Eigentümer



GRUNDRISSEBEISPIEL:  
Doppelhaushälfte  
4 Zimmer | 136 m<sup>2</sup>



## WOHNQUARTIER LUGTURMBLICK

EIGENHEIMSIEDLUNG | RUDOLPH-BREITSCHIED-STRASSE | HEIDENAU

- ▶ schlüsselfertige Eigenheime inklusive Grundstück
- ▶ Wohnflächen von 136 bis 182 m<sup>2</sup>
- ▶ moderne Architektur
- ▶ komfortable Ausstattung \*
- ▶ verkehrsgünstige Lage am Stadtrand zu Dresden

\* Ausstattung im Kaufpreis enthalten:



Weitere Informationen sowie verfügbare Objekte unter:

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



**Beratung & Verkauf**

**Tel. 03529 560838**

**lugturmblick@wvh.de**

**LUGTURMBLICK**

Vertrieb:

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

# Die Kraft der zwei Welten

Bauherren und Käufer von Wohneigentum – und diejenigen, die es werden wollen – leben derzeit gewissermaßen in zwei Welten. Die eine ist die, die aus der Welt der Politik und der Prognosen an sie herangetragen wird. In dieser Welt herrschten in den letzten Wochen und Monaten eher eingetrübte Aussichten. Die Zinsen für Darlehen werden voraussichtlich steigen, was den Erwerb von kreditfinanziertem Eigentum perspektivisch teurer machen wird. Auch die Preise für Baumaterial, Arbeitsleistung und Energie steigen. Die Bundesregierung streicht die KfW-Förderprogramme für energieeffiziente Gebäude, womit der Beitrag von Vater Staat zum Eigenheim kleiner wird. Und zu guter Letzt hängt die Frage im Raum, ob es sich bei den stetig steigenden Immobilienpreisen nun um Blasenbildung oder um die normalen Mechanismen von Angebot und Nachfrage handelt.

Die andere Welt ist weniger von Zahlen, strengem Kalkulieren und Marktbeobachtung bestimmt. Umso aber mehr von Dingen, die mit dem Herzen und dem engsten persönlichen Umfeld zu tun haben, nicht mit kühler Vernunft und der großen Welt. Gemeint ist die Vorfreude auf ein neues Leben in einem neuen Heim, in dem es endlich keine Kompromisse mehr gibt. Ein Heim, das für die Familie zugleich Rückzugs- und Entfaltungsraum sein darf. Und das, wenn es einmal abbezahlt ist, zugleich „feste Burg“ und kluge Geldanlage ist. Die Kraft, die Haus- oder Wohnungsbesitzer aus dieser (nur von außen) kleinen Welt ziehen können, lässt sie die Zumutungen der großen Welt offenbar noch immer ganz gut ertragen – die Lust der Deutschen auf Wohneigentum ist weiterhin groß. Eine Blase ist es immer erst dann, wenn irgendetwas platzt. Also wenn es plötzlich keine Käufer mehr gibt, und auf der Anbieterseite ganz viel Ware, die keiner will. Und danach sieht es auf dem deutschen Immobilienmarkt im Moment nicht aus. (an)



Foto: Fotolia

## In dieser Ausgabe:

News	4-8
Nach dem Sturm unsichtbare Schäden am Haus finden	9
Wohneigentum in Dresden und Umland – Tabelle	14
Lust am Wohneigentum ist ungebrochen	15
„Fiktive“ Ausgaben	16
Preisrallye bei Eigentumswohnungen hält an	17
Die Mehrheit der EU-Bevölkerung lebt im Eigentum	18
Klare Kante beim Hausbau	20
Mein Lieblingsplatz unter Glas	21
Teuerung bei Baumaterialien hält an	24
Kinder sind nun mal Kinder	28
Nachhaltigkeit kann in der Küche beginnen	30
So regeln Wohngemeinschaften den Mietvertrag	30
Gelegenheit macht Diebe	31
Klein- und Objektanzeigen	32
Vorschau/Impressum	34

Ein Haus für die Zukunft!

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

**K&R**  
MASSIVHAUS

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



Foto: stock.adobe

## Dresdens Immobilienmarkt: der Status quo

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt hat im Februar Eckdaten zu Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes im Jahr 2021 vorgelegt.

**Umsätze:** Im Geschäftsjahr 2021 erreichten den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden 5.650 Erwerbsvorgänge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung. Damit wurden rund drei Prozent weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr registriert (5.835). Der Geldumsatz betrug knapp über 2,6 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rund 400 Millionen Euro oder rund 13 Prozent. Dieser Rückgang entfällt ausschließlich auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. In den Teilmärkten unbebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und Land- bzw. Forstwirtschaft konnten leichte Umsatzsteigerungen registriert werden.

Die Anzahl erfasster, unbebauter Grundstücke lag mit 313 Erwerbsvorgängen etwa auf dem Niveau des Vorjahres (321 Erwerbsvorgänge). Ebenso verhält es sich mit dem Geldumsatz, der mit 203 Millionen Euro nur rund zwei Millionen Euro unter dem Vorjahresumsatz lag. Der höchste Geldumsatz entfiel 2021 mit rund 1,4 Milliarden Euro auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, im Vergleich zum Ge-

schäftsjahr 2020 entspricht dies einem Rückgang um rund 26 Prozent. Die Anzahl gehandelter Objekte sank von 956 auf 833, also um rund 13 Prozent.

Der Markt für Sondereigentum (Eigentumswohnungen und Teileigentum) stellt mit etwa 4.290 Erwerbsvorgängen rund dreiviertel des Gesamtmarktes. Nach Anzahl entspricht dies der Größenordnung des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg von 876 Millionen im Vorjahr auf 958 Millionen Euro und damit um rund neun Prozent.

**Bauland:** Die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser sind auch 2021 gestiegen. Sie verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich 300 Euro pro Quadratmeter auf 340 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Das entspricht einem Anstieg um rund 13 Prozent. Ein Teil dieser Steigerung lässt sich durch die im Vergleich zum Vorjahr höhere Anzahl von Grundstücksverkäufen in guter Wohnlage erklären.

Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern wurden für durchschnittlich 635 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rund zwölf Prozent (720 Euro/m<sup>2</sup>). Inwieweit dieser Rückgang ein Trend oder lediglich auf die geringe Anzahl von nur etwa 20 Kauffällen sowie deren Verteilung im Stadtgebiet zurückzuführen ist, bleibt abzuwarten.

**Einfamilienhäuser:** Ab 1992 errichtete freistehende Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2021 für durchschnittlich 4.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 3.990 Euro/m<sup>2</sup>) gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von rund zehn Prozent binnen Jahresfrist. Für ein freistehendes Einfamilienhaus dieser Bauperiode mussten durchschnittlich knapp 645.000 Euro bezahlt werden.

Der Preis für Doppelhaushälften der gleichen Bauperiode betrug im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 4.330 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegt der Preisanstieg in diesem Marktsegment bei rund zwölf Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte betrug rund 490.000 Euro.

**Geschossbauten:** Für sanierte Mehrfamilienhäuser der Vorkriegszeit sind erneut Preissteigerungen zu verzeichnen. Durchschnittlich wurden 2.390 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt, also rund sechs Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2021 zu durchschnittlich 3.530 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt; dieser Wert liegt rund neun Prozent über dem Wert aus dem Vorjahr.

weiter auf Seite 6 ►

ANZEIGE

# OKAL – Für Ihren Hausraum

Das in Simmern im Hunsrück ansässige Unternehmen OKAL steht seit mehr als neun Jahrzehnten für Häuser der Premiumklasse. Dabei reicht das vielfältige Spektrum vom klassischen Einfamilienhaus, über anspruchsvolle Generationenhäuser, moderne Bungalows und exklusive Stadtvillen bis hin zu einzigartigen TownHouses und puristischen Eigenheimen im Bauhausstil.

Künftige Bauherren haben deutschlandweit in insgesamt 35 Musterhäusern und in zehn Verkaufsbüros die Möglichkeit, sich umfassend über das einzigartige OKAL-Konzept, die außergewöhnliche Architektur und das besondere Wohnambiente zu informieren. Zudem hat im November vergangenen Jahres im Alstertal Einkaufszentrum Hamburg der erste Concept Store eröffnet. Hier können sich Passanten und Hausbauinteressierte durch einen Mix aus interaktiven und analogen Angeboten inspirieren lassen und mit einem sogenannten Visionwalk einen ganzen Musterhauspark hautnah erleben: Eine 3D-Brille und bis ins kleinste Detail umgesetzte Visualisierungen machen das möglich. „Unser Anliegen ist es immer, neue Trends zu setzen und den aktuellen Entwicklungen einen



OKAL Musterhaus Dresden

Schritt voraus zu sein“, sagt OKAL-Geschäftsführer Stephan Klee. Das spiegelt sich sowohl in jedem einzelnen Haus als auch in allen anderen Entwicklungen wider. So sei OKAL das erste Unternehmen, das mit einem Concept Store dahin gehe, wo der Kunde bereits sei. Und auch der Vision Walk sei eine Innovation, die bislang auf dem Hausbaumarkt einzigartig sei. „Dass unserer Premiumhäuser sich durch ihre durchdachte, moderne und zu-

gleich außergewöhnliche Architektur auszeichnen, das zeigen uns und vor allem unseren Kunden zahlreiche Auszeichnungen und Innovationspreise.“

Von Beginn an standen Kundenfreundlichkeit, Innovation und Nachhaltigkeit für OKAL im Fokus des Handelns. Das zeigt beispielsweise auch die Einführung der Ausbaustufe „einzugsfertig“. Hier übernimmt das Unternehmen alles für den Kunden – von der Planung über die Ausführung bis zur Endreinigung. Bei dem Bau der Häuser setzt das rheinland-pfälzische Unternehmen auf Nachhaltigkeit. Alle Häuser werden in Holzständerweise realisiert – mit Holz aus nachhaltig beforsteten Wäldern. Zudem ist jedes der Häuser DGNB-zertifiziert – in Gold oder in Platin. Dadurch haben Bauherren auch die Gewissheit, dass sie in einem energieeffizienten Haus leben. Für sich und für die Umwelt.

**OKAL**

Ausgezeichnete Häuser

Zur Kuhbrücke 11 • 01458 Ottendorf-Okrilla  
 Funk: 0163.294247 • Mail: info@okal-ost.de  
 Web: [www.okal.de](http://www.okal.de)

## KFW-FÖRDERUNG

## war gestern!

# OKAL-ZUSCHUSS

## IST HEUTE!

**22.000 € für jedes OKAL-Haus!\***

**OKAL**

Ausgezeichnete Häuser

\*Aktion nur gültig beim Abschluss eines Hausvertrages für ein OKAL-Haus bis zum 30.04.2022.  
 Nicht mit anderen Rabattaktionen (mit Ausnahme des Grundstücksbonus) kombinierbar.





**„Mit Sicherheit schöner wohnen“**

**Gern übernehmen wir auch Ihre Hausverwaltung.**

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

Im Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser mit gutem baulichen Zustand, das heißt sowohl sanierte Bestandsobjekte vorwiegend aus der Vorkriegszeit als auch Nachwendebauten, wurden durchschnittlich 2.380 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis befindet damit in der Größenordnung des Vorjahres (2.415 Euro/m<sup>2</sup>).

**Wohnungseigentum:** Der Teilmarkt des Wohnungseigentums wird durch den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen dominiert. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg in

diesem Segment von 2.360 Euro pro Quadratmeter auf 2.620 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit um rund elf Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Bei erstverkauften, neu errichteten Eigentumswohnungen stiegen die Preise innerhalb eines Jahres von 4.625 Euro pro Quadratmeter auf 4.985 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht einer Steigerung um rund acht Prozent.

Der durchschnittliche Kaufpreis für neu errichtete, erstverkaufte Eigentumswohnungen betrug zum Beispiel 2011 etwa 2.460 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. 2021 musste der doppelte Preis gezahlt werden.

Für erstverkaufte, sanierte Eigentumswohnungen wurden durchschnittlich 5.035 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Dieser Kaufpreis entspricht exakt dem des Vorjahres.

Die Daten zeigen weiterhin, dass sich die Kaufpreise neu errichteter Eigentumswohnungen und erstverkaufter, sanierter Eigentumswohnungen im Jahr 2021 weitestgehend angenähert haben. In den Vorjahren betrug der Preisunterschied zwischen beiden Teilmärkten durchschnittlich 15 Prozent.

**Aus Dreck-Weg-App wird Mängelmelder**

Seit kurzem können Dresdnerinnen und Dresdner „Dreckecken“, defekte Laternen oder Schäden durch Vandalismus über ein neues Portal bei der Stadtverwaltung melden: Der „Mängelmelder“ löst die „Dreck-Weg-App“ ab. Erreichbar ist der neue „Mängelmelder“ unter <https://mitdenken.sachsen.de/DreckWeg>

In neun verschiedenen Kategorien können Nutzerinnen und Nutzer Probleme in Dresden melden. Via GPS lässt sich der Ort der Meldung bequem und einfach erfassen. Alternativ erfolgt die Eintragung über eine Markierung in der Stadtkarte. Außerdem können Bilder hochgeladen werden.

Um die Anwendung zu nutzen, braucht es nur ein Smartphone, Tablet oder einen Computer. Die Installation einer gesonderten App ist nicht notwendig: Einfach <https://mitdenken.sachsen.de/DreckWeg> in den Browser eingeben und die Meldung über das Formular absetzen. Wer den Mängelmelder häufiger benötigt, kann sich ein Lesezeichen zum Beispiel auf dem Smartphone anlegen und erhält so mit einem Klick auf das Symbol direkten Zugriff.

Die Stadtverwaltung nimmt auch telefonische Meldungen entgegen. Das Dreck-weg-Telefon

## EIGENTÜMER GESUCHT



**Liebevoll sanierter Hof auf 7.125 m<sup>2</sup> großem Bauland in der Nähe von Dresden zu verkaufen**

Zur Anlage gehören ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen, eine großzügige Scheune zum Ausbauen mit ca. 493 m<sup>2</sup> NFL, Carports, eine Werkstatt und die Kastanie, die dem Hof seinen Namen gibt.

- Grundstücksgröße: 7.125 m<sup>2</sup>
- Mieteinnahmen/Jahr: 43.200 €
- Preis: 890.000 € (Käuferprov. 3,57 % incl. MwSt.)

Auf dem Areal können bis zu 4 weitere EFHs errichtet werden.

**Haben Sie für den Kastanienhof schon Ideen im Kopf und können kaum erwarten loszulegen? Kein Wunder, denn diese Immobilie ist einzigartig und inspirierend.**



**RP Real Estate**  
 An der Dreikönigskirche 8  
 01097 Dresden

Tel. +49(351) 500 509 36  
 r.peuker@rp-realestate.de  
**www.rp-realestate.de**

*Hier fehlt's zum 360 Grad Rundgang:* →



ist unter dem Behördenruf 115 zu erreichen. Die Landeshauptstadt Dresden führte 2013 die Dreck-Weg-App als eine der ersten Anwendungen einer App für die Bürgerinnen und Bürger im Freistaat Sachsen ein. Wie sehr sowohl der Service als auch die Möglichkeit zum Mithelfen für eine saubere Stadt geschätzt werden, zeigen die stetig wachsenden Nutzerzahlen. Im vergangenen Jahr gingen insgesamt 3.082 Meldungen bei der Stadtverwaltung ein. 2020 waren es 1.798 Meldungen.

Die bereits länger geplante Umstellung zog die Stadtverwaltung auf den 1. Februar vor, da das laufende System von der Sicherheitslücke log4j betroffen war. Es kann in den ersten Wochen noch zu Verzögerungen in der Abarbeitung der Fälle geben.

### Neue Spiel- und Sportfläche in der Johannstadt

Seit 16. Februar (und voraussichtlich bis Dezember 2022) errichtet das Straßen- und Tiefbauamt im Abschnitt der ehemaligen Stephaniestraße zwischen Gerokstraße und Pfothenerstraße eine neue Verkehrs- und Aufenthaltsanlage auf einer Länge von 385 Metern. Die neue Straße erhält den Namen Lili-Elbe-Straße.

Die Wiederherstellung des brachgefallenen Stadtraums im Fördergebiet „Nördliche Johannstadt“ ist ein weiterer Schwerpunkt der Gebietsentwicklung und soll die Verbindung zwischen der nördlichen und südlichen Johannstadt verbessern. Zur Gestaltung der neuen Sport-, Spiel- und Aufenthaltsfläche gab es im Herbst 2020 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung. Die Ergebnisse flossen in die Planungen ein. Das Vorhaben umfasst neben der Anlegung der Lili-Elbe-Straße auch die Sanierung der Pfeifferhannsstraße und den barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle Pfeifferhannsstraße auf der Pfothenerstraße.

Zwischen der Gerokstraße und Hopfgartenstraße wird eine Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen angelegt. Baumreihen mit 58 Eschen flankieren künftig die neue Straße auf beiden Seiten. Beidseitig der Fahrbahn entstehen zudem 32 Pkw-Stellplätze. Im Bauabschnitt werden auch 61 Fahrradbügel angebracht. Der Abschnitt zwischen Hopfgartenstraße und Pfeifferhannsstraße ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Im Mittelteil entsteht eine neue Aufenthaltsfläche mit Sport- und Spielangeboten, einem Sprudelbrunnen sowie Sitzmöglichkeiten.

weiter auf Seite 8 ➤

**TWD** GMBH  
Traumhaft Wohnen Dresden

„Wir kaufen gern  
Ihre Immobilie.“

Traumhaft Wohnen Dresden GmbH  
Leutewitzer Straße 5 · 01157 Dresden

Telefon 0351 42750068

info@twd-immobilien.de  
www.twd-immobilien.de



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

\* Die Sächsische Zeitung ist ein Produkt der DDV MEDIENGRUPPE

# BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

WIR MÖCHTEN NICHT NUR FÜR SIE, SONDERN MIT IHNEN BAUEN

KOMPETENZ  
SEIT  
**1992**



## IHRE VORTEILE – UNSER SERVICE

- völlige **Gestaltungsfreiheit** in Planung und Ausstattung
- **kostenlose Entwurfsplanung** mit bankfester Kostenschätzung
- vom Bauantrag bis Bezugfertigstellung – alles **aus einer Hand**
- **Eigenleistungen** möglich und völlig frei abstimmbar – auch als „Bausatzhaus“
- massives, hochdämmendes Mauerwerk von **36,5–48,0 cm**, keine Dämmfassade
- Bürgschaftsbesicherte Gewährleistungszeit auf **5 Jahre** ab Abnahme



## BAUHERRENTAGE BEI WEIOTT

Informieren Sie sich auf unserer Homepage über unsere monatlichen Termine.

**WEIOTT**  
**MASSIVHAUS**

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

Tel. 035205 53781  
info@weiott-haus.de · www.weiott-haus.de

Die Pfeifferhansstraße wird bis zur Kreuzung mit der Pfothenhauerstraße grundhaft saniert. Die Anordnung der Straße bleibt erhalten. Im Abstand von 15 bis 20 Metern werden beidseitig Bäume gepflanzt. Die Wertstoffcontainer erhalten eine Einhausung. Die Bushaltestelle Pfeifferhansstraße (stadtwärts) wird barrierefrei ausgebaut. Für den angrenzenden Fahrbahnabschnitt der Pfothenhauerstraße ist auf rund 40 Metern Länge ein halbseitiger Ausbau vorgesehen. Der Knotenpunkt Pfothenhauer-/Pfeifferhansstraße erhält barrierefrei ausgebaute Fußgängerquerungsstellen.

### Faltplan zur Gartenstadt Hellerau erschienen

Seit 9. Februar ist ein neues Informationsfaltblatt aus der Reihe „Denkmalschutzgebiete/Kulturdenkmale im Porträt“ erhältlich. Der Faltplan „Gartenstadt Hellerau“ liegt kostenlos an folgenden Orten zum Mitnehmen aus: Stadtbezirksamt Klotzsche, Kieler Straße 52 und Infothek (Foyer) im Neuen Rathaus, Dr.-Külz-Ring 19. Auf Wunsch versendet das Amt für Kultur und Denkmalschutz den Faltplan auch per Post, anzufordern unter Telefon 0351-4888964 und E-Mail kultur-denkmalschutz@dresden.de

Eine Online-Version steht unter [www.dresden.de/de/kultur/informationsblatt-gartenstadt\\_hellerau](http://www.dresden.de/de/kultur/informationsblatt-gartenstadt_hellerau) zur Verfügung.

Die Gartenstadt Hellerau ist von herausragender bau-, sozial-, industrie- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Sie ist ein umfassendes Zeugnis der vielfältigen Ideale und Utopien der Lebensreform und bewirbt sich als solches auch für das UNESCO-Welterbe. Der vom Amt für Kultur und Denkmalschutz herausgegebene Faltplan stellt einige das Ortsbild prägende Wohnquartiere und deren bauliche Strukturen in Wort und Bild vor, vermittelt einen kurzen Überblick über die bis

an den Beginn des 20. Jahrhunderts zurückreichende Geschichte der Siedlung und informiert zu denkmalschutzrechtlichen Auflagen und Pflichten. Eine Übersichtskarte zeigt den Umfang der „Sachgesamtheit Gartenstadt Hellerau“ und die Lage der einzelnen Kulturdenkmale. Eine Kurzbegründung für die seit März 1999 bestehende Unterschutzstellung und der Satzungstext ergänzen den neuen Faltplan, der sich vor allem an die in Hellerau lebenden Einwohnerinnen und Einwohner richtet.

### Werksgelände soll Wohnensemble werden



Im Osten der Landeshauptstadt sollen zahlreiche neue Wohnungen entstehen. Das Dresdner Immobilienentwicklungsunternehmen ArealTrading GmbH & Co. KG möchte unter dem Arbeitstitel „Gemischtes Quartier am Landgraben“ an der Schandauer Straße in Striesen etwa 300 Wohneinheiten in insgesamt vier Gebäuden errichten. Der Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan wurde im Februar 2019 bekanntgemacht.

Das neue Quartier soll auf dem Gelände des ehemaligen Pentacon-Kamerawerkes gebaut werden, in unmittelbarer Nähe der Technischen Sammlungen der Stadt Dresden. In den Häusern soll es ArealTrading zufolge barrierearme Wohnungen zwischen 30 und 135 Quadratmetern Größe geben – darunter voraussichtlich etwa 140 mit Mietpreisbindung, und zum Teil behindertengerecht ausgebaut.

„Nur gut angebundener, hochwertiger und trotzdem bezahlbarer Wohnraum hält Menschen in der Stadt. Mit dem großen Anteil mit preisgebundener Wohnungen machen wir sowohl Familien als älteren Menschen ein attraktives Angebot“, sagt Tobias Ströbel, Projektleiter von ArealTrading, über das Bauvorhaben. „Komplett durchgrünte Gärten in den Innenhöfen und ein öffentlich zugänglicher Spielplatz werden das Quartier zu einem integralen Bestandteil dieser schönen Wohnumgebung werden lassen“, so Ströbel weiter. Zusätzlich sollen in den Erdgeschossen der Häuser Einzelhändler und gegebenenfalls Arztpraxen oder Büros Platz finden. Eine Tiefgarage soll die Parksituation in der Umgebung entspannen.

„Jetzt wünschen wir uns einfach nur etwas mehr konstruktives Miteinander in der Zusammenarbeit mit der Stadt. Ein Baubeginn im Jahr 2023 wäre von unserer Seite wünschenswert. Das aber liegt nicht in unserer Hand“, so Tobias Ströbel zum Status quo des Bebauungsplans, den die Stadt aktuell nicht umsetzen möchte. „Anders gesagt: Mehr Wohnraum für Dresden ist nur möglich, wenn eine ressourcenleichte Stadtplanung unter Beachtung der nachhaltigen Entwicklung urbaner Räume verstärkt umgesetzt wird“.

# VOLL VERMIETET!



**Unsere 76 Wohnungen sind seit Mitte Dezember vermietet!**

**Das wünschen Sie sich für Ihr Objekt auch?**

Rufen Sie an oder schreiben uns eine Mail:

☎ 0351 - 21 087 085

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



QUARTIER AM ALTMARKT  
DRESDEN



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

# Nach dem Sturm unsichtbare Schäden am Haus finden

Viele Sturmschäden am Haus und im Garten sind offensichtlich. Manches aber muss man gezielt suchen – und das sind oft die folgenreichsten Schäden.

Sind Sie ganz sicher, dass Ihr Haus und Garten den Sturm unbeschadet überstanden hat? So manches ist nämlich nicht so offensichtlich wie herabgefallene Dachziegel oder ein zerborstenes Fenster. Viele ver-

deckte Sturmschäden zeigen sich erst nach und nach durch andere Folgeschäden – und dann wird es richtig teuer. Danach sollten Sie jetzt suchen:

## 1. Feuchteschäden am Dachstuhl und an Fenstern

Manche Dächer sind an sich gar nicht merkbar undicht. Aber: Starker Regen und heftige Windböen können hier Wasser hineingetrieben haben. Die Folge sind Schimmel und Fäule.

Das ist passiert: Normalerweise läuft auf dem ordentlich gedeckten Dach das Regenwasser auf der lückenlos geschlossenen Oberseite ab. Auch große Wassermassen können so problemlos abfließen. Bei starkem und böigem Wind aber wird das eigentlich herabfallende



**Altbausanierung  
Innenausbau  
Badsanierung**

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

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

Regenwasser nach oben und unter die geschlossene Ziegeldecke gedrückt, erläutert der Verband Privater Bauherren (VPB). Die Feuchtigkeit setzt sich im Inneren ab.

Hier durchnässt sie unter anderem die im Dach liegende Wärmedämmung, die dadurch ihre Wärmewirkung verliert. Die nasse Dämmung verhindert außerdem das Trocknen der anliegenden Holzteile, die in der Folge faulen oder schimmeln können.

weiter auf Seite 10 ►

## Die Musterhausausstellung der neuen Generation.

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



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

**Öffnungszeiten:**  
Mittwoch bis Sonntag  
11-18 Uhr

Suchen sollte man also jetzt nach feuchten Stellen vorzugsweise an Ecken des Dachstuhls, Gauben und rings um Dachflächenfenster. Die gleichen Schäden sind übrigens möglich, wenn Starkregen sich an Fensterbrüstungen oder direkt an den Fenstern und Türen ins Haus pressen konnte.

**2. Schäden am Dach**

Sitzen am Dach noch alle Ziegel fest und bündig in der Falz? Sind die Sturmklammern noch da? Auch die Schneefanggitter, die Solaranlagen sowie die Leitungen der Blitzschutzanlage auf dem Dach sollte man auf ihren Sitz kontrollieren.

Sie können spätestens beim nächsten Sturm sonst abstürzen, Menschen verletzen oder Sachen zerstören. Dafür haftet dann der Hausbesitzer im Rahmen der sogenannten Verkehrssicherungspflicht. Im Fall der Fälle muss man vor Gericht beweisen können, dass man das Haus ordnungsgemäß unterhalten hat und der bauliche Zustand regelmäßig überprüft wurde, so der VPB.

Laien sollten zu ihrem Schutz nicht selbst auf das Dach klettern. Ein gerne gegebener Tipp etwa für die grobe regelmäßige Kontrolle der Solaranlage auf dem Dach ist das Fotografieren der Anlagen. Vergrößert am Bildschirm

können die Bilder Hinweise auf mögliche Schäden geben. Sind solche zu erkennen, sollte man Profis rufen.

**3. Stabilität der Bäume im Garten**

Weitere mögliche Sturmpfer können im Garten stehen: Bäume. Auch wenn sie nicht von den aktuellen Stürmen entwurzeln und umgeworfen wurden, können sie doch so stark in Mitleidenschaft gezogen worden sein, dass sie beim nächsten Sturm oder irgendwann einfach so nachgeben und umkippen.

Auch hier gilt: Kippt der Baum erst viel später um, muss der Hausbesitzer beweisen, dass er seine Verkehrssicherungspflicht wahrgenommen hat und die Stabilität regelmäßig geprüft wurde.

Allerdings können Laien selbst oft nicht beurteilen, wie standfest ein Baum noch ist. Daher rät die Verbraucherzentrale NRW, das Fachleuten für Baumpflege zu überlassen.

Echter Handlungsbedarf besteht laut dem Fachverband geprüfter Baumpfleger zum Beispiel dann, wenn Risse im Erdreich rund um den Baum erkennbar sind oder der Wurzelstamm an einer Stelle angehoben ist. Auch bei einem Baum, der deutlich schräger steht als

zuvor und bei Rissen im unteren Stammbereich sollten Baumbesitzer tätig werden.

**4. Verstopfte Regenrinnen**

Das klingt erst mal nach Ihrem geringsten Problem, es kann aber gerade im Winter zum größten werden: Durch herumgewehte Blätter und Äste verstopfen Regenrinnen und Fallrohre am Haus. Dann muss sich das Regenwasser andere Wege suchen, etwa entlang der Fassade.

Das Wasser kann dann durch winzige Risse und abgeplatzte Stellen im Putz ins Gemäuer eindringen und auch die Wärmedämmung durchfeuchten. Das begünstigt wiederum die Schimmelbildung.

Und sollte es in diesem Winter noch mal richtig kalt werden: Stehendes und überlaufendes Wasser kann zur Bildung von Eiszapfen an Regenrinnen führen – und beim Herabfallen Passanten und Hausbewohner gefährlich verletzen. Zudem kann gefrorenes Wasser Fallrohre zum Platzen bringen.

Kontrollieren sollte man außerdem, ob die Rohre und Rinnen noch intakt sind und festsetzen. Die schwankenden Bäume in Hausnähe könnten laut VPB mit ihren Ästen daran gescheuert und sie gelockert haben. *dpa/tmn*

# Massivhausbau – Made in Sachsen

Von unseren Handwerkern



*Jetzt den neuen Katalog anfordern!*  
 unter [www.fibav-dresden.de](http://www.fibav-dresden.de)

## 30 Jahre FIBAV-Markenhäuser

- kostenfreie Planung/Umplanung
- Massivhäuser ab 169.490 €<sup>1</sup> bis 28.02.2022
- 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](mailto:gsdd@fibav.de)  
 Parkstraße 2 | 01589 Riesa | ☎ 03525 5128-62 | [gsrie@fibav.de](mailto:gsrie@fibav.de)

☎ **0351 3123820**  
 (auch Sa./So.)



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

ANZEIGE

# Betreut wohnen – eine Wohnung wie alle?



Wolfgang Kuhn

Wichtigste Zielgruppe für Vermietung und Verkauf waren in der Regel die gut verdienenden und vermögenden Menschen in der ersten Hälfte ihres Lebens. Das war auch nachvollziehbar.

- **Aus der Sicht des Bauenden:** Hier fand sich hoher Bedarf an Wohnfläche und Ausstattung, der aus Einkommen und Vermögen auch bezahlen konnte.
- **Aus der Sicht der Finanzierung:** Hier paarte sich Eigenkapital mit der Belastungsmöglichkeit des Einkommens. Außerdem verblieb noch ausreichend Arbeitsleben, um die Kredite auch relativ sicher zurückzahlen.

Betrachtete man die oben genannte Gruppe nicht als Käufer, so waren sie doch solvente Mieter. Ein Investment in Immobilien für die

se Mieter war also nachvollziehbar Erfolg versprechend. Lange dominierten diese Immobilien das Angebot.

Doch die Zusammensetzung der Bevölkerung ändert sich. Die Babyboomer gehen zunehmend in Rente. Wir leben länger. Immer mehr rücken die Wohnbedürfnisse von Älteren in den Mittelpunkt.

Wohnungen mit Fahrstuhl und ohne Barrieren werden bereits länger beworben. Nur zunehmend sind diese Merkmale nicht mehr ausreichend. Immer mehr Menschen mit Einschränkungen machen ihre Wohnbedürfnisse geltend.

Der Bau hat längst reagiert. Zunehmend rücken Projekte in den Mittelpunkt, wo unterschiedliche Wohnformen gerade für ältere Menschen angeboten werden. Hier werden auch mögliche Einschränkungen in Mobilität und Gesundheit berücksichtigt. Neben Fahrstuhl und den Verzicht auf Schwellen sind es:

- Grundrisse, die rollstuhl- bzw. rollatorgerecht sind (breite Türen, niedrigere Klinken, passierbare Gänge)
- Passende Installationen (niedrigere und deutlich sichtbare Schalter, schwellenlose Bäder, breite Duschen)
- Grundrisse mit ausreichend Platz für Pflegebetten
- Fahrstühle, die gegebenenfalls genug Platz für Pflege- und Rettungskräfte haben
- Parkplätze für häusliche Pflege und Betreuung
- Wohnanlagen mit Platz für Arztpraxen, Pflegedienste und Betreuung
- Die Kopplung von Wohnen und Betreuung
- Die Kombination von Wohnen, Betreuung und Pflege in einer Wohnanlage

So schön es ist, dass alle diese Anforderungen berücksichtigt werden können, so klar ist aber auch, dass sich das alles auf die Baukosten und damit auf den Mietpreis auswirkt.

Nicht nur die bauliche Ausführung rückt in den Mittelpunkt.

**Die Größe der Anlage** wird wichtig. In einer größeren Anlage ist es einfacher, umfassendere Dienstleistungen vorzuhalten. Ist die Anzahl der Bewohner groß genug, dann macht ein örtlicher Friseur, eine stationäre Fußpflege ihren Sinn.

**Die Lage der Wohnanlage** wird wichtig. Um den möglichen Freiraum nutzen zu können, sind entsprechende Läden und Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe wichtig. Hier siegen noch nicht Lieferando und Amazon. Hier geht es darum, zum Einkauf laufen zu können.

Selbst die Nähe zu Verkehrsadern ist wichtig. Weniger für die eigenen Reisen. Mehr dafür, dass Kinder, Freunde und Verwandte auch einmal vorbeischaun können.

Klar: Das Wohnen im Betreuten Wohnen ist erst einmal das Wohnen in einer Wohnung wie alle Wohnungen. Im Besonderen ist es aber genau das nicht. Und es ist gut so, dass es hier Wohnungen gibt, die besondere Wohnbedürfnisse erfüllen.

**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



### Freital: ETW

vermietete 3-R.-Wohnung in 1995 neu errichteten Wohnanlage; 76 m<sup>2</sup> Wfl., Keller und Kfz-Stellpl. Jahreskaltmiete: 5.892 €. Energie-Verbrauchsausw.; Bj. 1996; Fernwärme; 70 kWh/m<sup>2</sup>a; Effizienzkl. B C

Kaufpreis 220.000 € zzgl. Maklerprov.



### Betreutes Wohnen in Radeburg

barrierefreie Wohnungen in einer 2020 errichteten Wohnanlage mit überwiegend 2-Raum-Wohnungen; alle Wohnungen sind mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet; zum Mietvertrag gehört ein Service- und Betreuungsvertrag; weitere Leistungen zubuchbar; Kfz-Stellplätze bei Bedarf; Energie-Bedarfsausweis, Kl. A, 40 kWh/m<sup>2</sup>a Solar mit Gas-Unterstützung

z.B. EG-2-R.-Wohnung mit Terrasse, Bj. 2020, ca. 41 m<sup>2</sup> Wfl., Küchenzeile, Kammer, NKM 492,65 € zzgl. NK u. Kautions



### Stauch: Einfamilienhaus

Klein, sanierungsbedürftig; Bj. 1890, 5 Zi. / 84 m<sup>2</sup> Wfl., 200 m<sup>2</sup> Grdst., längerer Leerstand, frei; Bedarfsausweis; Strom/ Holz-Heizung; Kennw. 156 kWh/(m<sup>2</sup>a); KL E

Kaufpreis 53.000 € zzgl. Maklerprov.

Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung Hauptstr. 22 | 01445 Radebeul | T 0351 8882794 | F 0172 7953692 | [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

# Das IMMOBILIEN-MAGAZIN jederzeit und überall digital lesen!

**Aktuelle Ausgabe**

EIGENTUMSWOHNUMGEN 14-19    HAUSBAU 22-25    WOHNEN 30-31

**IMMO MAGAZIN**  
by SÄCHSISCHE SZ DE

Ausgabe  
Frühjahr/Februar 2022  
www.sz-immo.de

NEUBAUPROJEKT  
IN DRESDEN-NAUSSLITZ  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Saalhausener Straße.

Wohnen an den  
WILDROSENTERRASSEN . I

**T. 0351 87603-50**

Direkt vor den Balkonen und Terrassen erleben Sie ein Farbenmeer aus Wildrosen und Weinranken.

**Baywobau® Dresden**  
...wir bauen Ihr Zuhause!

Lesen Sie mehr auf Seite 19.

**IMMO MAGAZIN**  
by SÄCHSISCHE SZ DE

0351 30707353  
INFO-HOTLINE  
VERKAUF

WILKIMMOBIL  
EXKLUSIVER URBAN LIFESTYLE  
Individuelles Neubau-Ensemble in Dresden Friedrichstadt

**IMMO MAGAZIN**  
by SÄCHSISCHE SZ DE

0351 30707353  
INFO-HOTLINE  
VERKAUF

Wohnen an der  
Dresdner Heide in Bühlau  
8 bewohnbare moderne Eigentumswohnungen

**MAX WIESSNER**

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

ANZEIGE

# Kleiner Markt, große Chancen

Nordwestlich von Dresden eröffnen sich Käufern und Verkäufern aktuell viele Möglichkeiten. Immobilienprofis kennen den Markt und geben Orientierung.

Hört man „Radebeul“, dann löst das umgehend eine Flut positiver Assoziationen aus. Die gute Lage zwischen der Landeshauptstadt Dresden und ihrem schönen Umland. Die sonnenbeschienenen und mit Wein bewachsenen Elbhänge, das gemütliche Schnaufen der Löbnitzgrundbahn. Das Spitzhaus mit seiner berühmten Treppe, die Landesbühnen Sachsen mit ihren Kulturangeboten. Die vielen beliebten Restaurants und Kneipen im historischen Ambiente von Altkötzschenbroda, etc., etc. Hier lässt es sich gut leben, so viel steht fest. Auch und gerade deshalb ist die Große Kreisstadt ein überaus beliebter Wohnort. Das bedeutet auch: Für Immobilienmakler gibt es hier immer etwas zu tun.

Eine Herausforderung, der sich Kevin Hassel und sein Team mit Freude stellen. Seit fünf Jahren ist der 33-jährige Geschäftsstellenleiter der Radebeuler Niederlassung der von Poll Immobilien GmbH. „Radebeul ist für uns ein perfektes Pflaster“, sagt Kevin Hassel,

„hier gibt es viele hochwertige Immobilien mit großem Potenzial. Der Speckgürtel von Dresden wird immer attraktiver, und das ‚sächsische Nizza‘ liegt dabei in der Kundengunst besonders weit vorn“. Makler, die den Markt bis ins Detail kennen und die über die richtigen Kontakte verfügen, können in Radebeul für Verkaufswillige aktuell Bestpreise erzielen.

## Sicherheit durch geprüfte liquide Kundschaft

„Uns als von Poll Immobilien zeichnet aus, dass wir über eine breite Basis von überaus liquiden Kunden verfügen, die auf der Suche nach dem richtigen Objekt sind“, so Hassel. Zusätzlich hebt der Makler hervor, dass potenzielle Kundschaft bereits vor einer Besichtigung auf ihre Zahlungskraft geprüft wird. Für Verkäufer, denen Diskretion wichtig ist, gibt es zusätzlich den Service des „Secret Sale“, bei dem nur wenige Details über das Objekt an die Öffentlichkeit getragen

werden. „Kaufwilligen unterbreiten wir außerdem hausintern jederzeit auf ihre individuelle Situation zugeschnittene Finanzierungsoptionen“, ergänzt Kevin Hassel, und fügt hinzu: „Mit diesem Rundum-Service und unserem tiefgehenden Branchenwissen möchten wir hier in Radebeul gern zur Nummer eins am Markt werden.“ Ein wichtiger Schritt auf dem Weg dorthin dürfte die Eröffnung des neuen von-Poll-Büros im Villenpark Altradebeul direkt an der Meißner Straße sein. Hier werden die Kunden im Spätherbst 2022 in ganz neuen Räumlichkeiten begrüßt – inklusive Empfangsloge, Kinderspielecke und hauseigenen diskreten Kundenparkplätzen in der Tiefgarage.

von Poll Immobilien ist ein im Jahr 2000 gegründetes deutschland- und europaweit tätiges Immobilienunternehmen mit mehr als 350 Niederlassungen in zehn Ländern

[www.von-poll.com/radebeul](http://www.von-poll.com/radebeul)



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RADEBEUL UND UMGEBUNG



Eigentümern bieten wir eine **kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung** ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Radebeul:  
Einfamilienhaus in Toplage  
mit Weinbergblick

- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- 7 Zimmer

Kaufpreis: 980.000 €

Energiebedarfsausweis,  
Energiebedarf 140,58 kWh/(m<sup>2</sup>a),  
Energieeffizienzklasse E,  
Baujahr 1886,  
wesentl. Energieträger Gas

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

# Wohneigentum in Dresden und Umland



## Verkauf

	Standort/Stadtteil	Straße	Zi.	m <sup>2</sup>	Baustand	Fertigstellung	Anbieter	Seite
1	DD-Naußlitz	Saalhausener Straße	1,5–5	36–125	Baubeginn in Kürze	1.BA 4. Quartal 2024	Baywobau Baubetr. GmbH	Titel/19
2	DD-Cotta	Grillparzer Str. 9	1,5–3	41–85	Baubeginn in Kürze	Anfang 2024	Glashauser Projektentw.	18
3	DD-Strehlen	Wiener Straße 130	2–4	51–111	Rohbau	3. Quartal 2023	Glashauser Projektentw.	18
4	DD-Löbtau	Reisewitzer Str. 15–17	2–3	47–99	in Planung	3. Quartal 2022	VillaNova GmbH & Co. KG	17
5	DD-Südvorstadt	Strehlener Str. 26	2–4	50–110	in Planung	Ende 2023	pohl projects	15
6	Radebeul	Thalheimstr. 2	3–4	50–100	in Planung	Ende 2023	pohl projects	16
7	Meißen	Dresdner Str. 50	2–4	50–105	in Planung	Ende 2023	pohl projects	15

## BAUGRUNDSTÜCK IN DRESDEN ODER LEIPZIG FÜR EIN MEHRFAMILIENWOHNHAUS GESUCHT!

Das Grundstück soll für ein mehrgeschossiges Wohnhaus geeignet sein. Wir interessieren uns für jedes Angebot, eine schnelle Kaufentscheidung kann zugesagt werden.



Wohnpark Flürlein GmbH & Co KG Oskar Seyschab ☎ 0152-02041269 · info@seyschab-immobilien.de

# Lust am Wohneigentum ist ungebrochen

Die Deutschen möchten weiter kaufen. Das zeigt eine Datenauswertung einer großen Bank.

Trotz stark gestiegener Immobilien- und Grundstückspreise scheint die Lust der Deutschen auf die eigenen vier Wände ungebrochen. Diesen Schluss lässt das „Baufi-Barometer“ der ING Deutschland zu. Anhand der Frage „Wie finanziert Deutschland?“ wurden die Baufinanzierungsdaten der Kundinnen und Kunden im Zeitraum von 2016 bis 2021 (Stichtag 30.11.2021) ausgewertet. Während sich die Zahl der Darlehensverträge in den sechs Jahren auf konstant hohem Niveau zeigt, machen sich die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten durchaus in den Finanzierungen bemerkbar: Seit 2016 ist das durchschnittliche Darlehensvolumen um 40 Prozent von 251.000 Euro auf 348.000 Euro gestiegen. In Bayern wurden mit 449.000 Euro im Durchschnitt die höchsten Darlehenssummen im Vergleich der Bundesländer ausgezahlt – im Saarland mit 236.000 Euro die niedrigsten.



Die Diskussion um möglicherweise wieder anziehende Zinsen geht dabei auch an den Kundinnen und Kunden der ING nicht vorbei. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zinsbindungsdauer bei den Baufinanzierungen von durchschnittlich 10,7 Jahren auf 12,4 Jahre angestiegen. „Immobilienkäufer wollen sich im aktuellen Umfeld die derzeit historisch günstigen Konditionen möglichst lange sichern“, sagt Thomas Hein, Leiter Vertrieb Immobilienfinanzierung der Bank. „Dazu kommt, dass im dritten Quartal 2021 eine Preissteigerung von durchschnittlich 12,0 Prozent gegenüber dem

Vorjahresquartal verzeichnet wurde. Dies ist zum zweiten Mal in Folge der größte Preisanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Vor diesem Hintergrund scheint für viele Menschen eine möglichst große Sicherheit bei der Zinsbindung ein entscheidender Faktor bei der Kaufentscheidung zu sein“.

## Immobilien werden vermehrt als Kapitalanlage genutzt

Die niedrigen Zinsen sind indes möglicherweise auch verantwortlich für eine weitere Entwicklung, die sich abzeichnet: „Wir sehen bei der Nutzung der finanzierten Objekte in den vergangenen fünf Jahren einen Anstieg der Vermietungen, verbunden mit einem leichten Rückgang bei der Eigennutzung. Waren 2016 noch 80,4 Prozent aller bei uns finanzierten Objekte für die eigene Nutzung vorgesehen, so ist dieser Wert 2021 auf 74,8 Prozent gesunken. Gleichzeitig stieg der Anteil bei den vermieteten Immobilien von 15,9 Prozent auf 21,8 Prozent. Hier spielt möglicherweise die Suche nach Anlagealternativen im Niedrigzinsumfeld eine Rolle“, so Thomas Hein. [weiter auf Seite 16](#) ➤



City View S\_26

Wohnen mit Aussicht

in Dresden



Teichertring, Meißen

pohl. projects gmbh . Altmarkt 10 c . 01067 Dresden  
Fon: +49 351 89329416 . Mail: info@pohl-projects.de

pohl. projects

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

mit neuen  
Projekten  
in Radebeul,  
Dresden & Meißen!

Den höchsten Prozentsatz an vermieteten Finanzierungsobjekten verzeichnen Berlin und Sachsen.

### Regionale Unterschiede bei Immobilienart und Wohnfläche

Das „Baufi-Barometer“ gibt auch Hinweise darauf, wie sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien an die jeweiligen Preisverhältnisse anpasst. Insgesamt werden im Betrachtungszeitraum deutschlandweit zunehmend Eigentumswohnungen finanziert (2016: 31,3 Prozent, 2021: 36,5 Prozent), während der Trend bei freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) rückläufig ist (2016: 40 Prozent, 2021: 35,5 Prozent). Dabei fallen allerdings regionale Unterschiede auf. Während in hochpreisigen Bundesländern wie Bayern und Baden-Württemberg der Anteil von EFH-Finanzierungen lediglich bei rund 30 Prozent liegt, kommen Bundesländer mit niedrigeren Preisen wie Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt oder Thüringen hier auf Quoten von mehr als 60 Prozent.

Bei der Wohnfläche scheint vor allem das verfügbare Einkommen die Möglichkeiten zu bestimmen. Bundesländer wie Baden-Württemberg, Hessen oder Hamburg zeichnen sich durch ein vergleichsweise hohes verfügbares Haushaltsnettoeinkommen aus. Hier sind die Wohnflächen in EFHs und Eigentumswohnungen, unabhängig von den Grundstücksgrößen, in der Regel größer als in einkommensschwächeren Bundesländern. (ots)

## „Fiktive“ Ausgaben?

Der Erwerber einer Immobilie kann Schadenersatz für Mängel an seinem Objekt anhand eines Kostenvoranschlages verlangen, ohne zuvor selbst in Vorleistung gegangen zu sein.

**Der Fall:** Schon bei Vertragsschluss über den Verkauf einer Eigentumswohnung war den Parteien bekannt, dass in der Vergangenheit bei einer Schlafzimmerwand Probleme mit Feuchtigkeit bestanden hatten. Der Verkäufer verpflichtete sich, beim Wiederauftreten solcher Schäden für deren Beseitigung aufzukommen. Tatsächlich wurde dieser Mangel später erneut festgestellt. Die Käufer forderten rund 8.000 Euro. Der Verkäufer weigerte sich, solche „fiktiven“ Mängelbeseitigungskosten zu begleichen.

**Das Urteil:** Es spiele keine Rolle, ob der neue Eigentümer die fälligen Arbeiten tatsächlich ausführen lasse oder sich mit dem Mangel abfinde, entschied der Bundesgerichtshof. Die entsprechende Zahlung, deren Höhe im Streitfall

durch ein Sachverständigengutachten geklärt werden müsste, habe der Schadenersatzpflichtige trotzdem zu leisten. Ein Anspruch auf Umsatzsteuer besteht allerdings nur, wenn diese tatsächlich angefallen ist. Der Senat bezog sich in seinem Urteil auf die höchstrichterliche Rechtsprechung vom sogenannten „kleinen Schadenersatz“, der im gesamten Kaufrecht genau solch eine Regelung vorsehe. Im Werkvertragsrecht, das zum Beispiel bei Neubauten im Verhältnis zwischen Bauherr und Architekt gilt, gibt es das nicht. Hier könne der fiktive Schadenersatz nach Meinung des BGH zu einer Überkompensation führen – etwa dann, wenn nur die vereinbarte Fliesenfarbe nicht exakt getroffen ist, aber trotzdem ein kompletter Austausch der Fliesen bezahlt werden müsste. (LBS Presse)

# Black Stone

Ihre neue Eigentumswohnung in Radebeul

pohl. projects



Info unter: [www.pohl-projects.de](http://www.pohl-projects.de)
Tel.: 0351. 89. 329. 416

# Preisrallye bei Eigentumswohnungen hält an

In Dresden dürfte es einer aktuellen Prognose zufolge sogar den größten Preisanstieg im Ostdeutschland geben.

Ein Ende der dynamischen Preisentwicklung bei Wohnimmobilien ist derzeit nicht in Sicht – trotz des bereits hohen Preisniveaus in vielen deutschen Großstädten. Laut der aktuellen Kaufpreis-Prognose des Internetportals immowelt werden sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auch 2022 deutlich verteuern. Demnach verzeichnen alle 14 untersuchten deutschen Großstädte bis zum Ende des Jahres voraussichtlich steigende Angebotspreise bei Bestandswohnungen (Vergleichsgröße: 80 Quadratmeter Wohnfläche, 3 Zimmer, 2. Stock, Baujahr 1946 bis 2017). In acht deutschen Städten beträgt der erwartete prozentuale Preiszuwachs sogar mindestens 10 Prozent.

## Deutlichster Anstieg in Hamburg

Der stärkste Anstieg aller untersuchten Städte wird für Hamburg erwartet: Bis zum Jahresende verteuert sich der Preis für eine Bestandswohnung laut Prognose um 14 Prozent, was einem Kaufpreis von 538.000 Euro für 80 Qua-



Foto: Joachim Rödiger | [maguagen.de](http://maguagen.de)

dratmeter Wohnraum entspricht. Noch teurer als Hamburg ist unter den Großstädten lediglich München, wenngleich der prognostizierte Preisanstieg dort etwas geringer ausfällt als in der Hansestadt. Für die bayerische Landeshauptstadt wird bis zum 4. Quartal 2022 ein Plus von 8 Prozent erwartet. Eine Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern kostet dann voraussichtlich 777.000 Euro.

In Frankfurt ist es nach den kräftigen Anstiegen der Vorjahre zuletzt zu Preiskorrekturen gekommen. Laut Kaufpreis-Prognose gewinnt die Preisdynamik in der Bankenstadt dieses Jahr jedoch wieder an Fahrt: Bestandswohnungen in Frankfurt verteuern sich bis zum 4. Quartal 2022 voraussichtlich um 10 Prozent. In Stuttgart, das im letzten Quartal des Vorjahres weiter auf Seite 18 >

## 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
- KfW-40 Standard
- 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

res noch den stärksten prozentualen Zuwachs aller untersuchten Städte verbuchen konnte, schwächt sich der Preisanstieg dagegen etwas ab: Bis zum Jahresende wird für die baden-württembergische Landeshauptstadt ein Plus von 5 Prozent prognostiziert.

In Berlin ist der Preisanstieg bei Bestandswohnungen in der zweiten Hälfte des Vorjahres vorerst quasi zum Stillstand gekommen, nach zuvor 6 Wachstumsquartalen in Serie. Für 2022 ist laut Kaufpreis-Prognose jedoch mit einer Rückkehr auf den Wachstumspfad zu rechnen. Bis Jahresende wird für die Haupt-

stadt ein Plus von 9 Prozent prognostiziert. Deutliche Preiszuwächse werden auch in Düsseldorf erwartet: Bis zum 4. Quartal 2022 verteuern sich die Wohnungspreise laut Prognose um 8 Prozent. Noch stärker fällt der prognostizierte Anstieg in Köln aus, wo die Angebotspreise bis Jahresende um 10 Prozent klettern. Die starken Preisanstiege, die beide Rheinstädte bereits im letzten Quartal des Vorjahres verzeichnen konnten, würden sich somit 2022 fortsetzen. Vor allem Köln hat im Vergleich zu den anderen deutschen Millionenstädten einiges Aufholpotenzial, das nun nach und nach realisiert wird.

### Osten und Ruhrgebiet mit zweistelligen Wachstumsraten

Deutliche Anstiege sind laut Kaufpreis-Prognose auch in den günstigen Großstädten des Ruhrgebiets und Ostdeutschlands zu erwarten. Einen besonders starken Zuwachs verzeichnet Dresden mit einem prognostizierten Plus von 14 Prozent. Auch Leipzig (+11 Prozent) und Dortmund (+ 13 Prozent) können im selben Zeitraum mit zweistelligen prozentualen Steigerungen rechnen. Alle drei Städte würden damit an die Verteuerung der vergangenen Quartale anknüpfen. (ots)

## Die Mehrheit der EU-Bevölkerung lebt im Eigentum

Besonders ehemalige Ostblockstaaten weisen hohe Eigentumsraten auf.

Die meisten Menschen in der Europäischen Union wohnen in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus. Wie die Statistikbehörde Eurostat mitteilte, wohnten 2020 im Durchschnitt 70 Prozent der Bevölkerung im eigenen Heim und nur 30 Prozent in einer gemieteten Unterkunft. In allen EU-Ländern

außer in Deutschland ist es geläufiger, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen anstatt zu mieten.

Rund die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland wohnt in gemieteten Unterkünften, die andere Hälfte im Eigenheim. Der Anteil an

Eigenheimbesitzern war auch in Österreich besonders niedrig, mit 55 Prozent und in Dänemark mit 59 Prozent. Am höchsten ist die Eigentumsquote in Rumänien (96 Prozent), in der Slowakei (92 Prozent) sowie in Ungarn und Kroatien (jeweils 91 Prozent). (dpa-tmn)

**DRESDEN-COTTA**  
**GRILLPARZER STR. 9**  
**15 Eigentumswohnungen**  
mit Tiefgarage



- 1,5 bis 3 Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen 41 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup>
- Terrasse, Loggia, Balkon oder Dachterrasse
- Fußbodenheizung, Parkett, Aufzug, Rollläden
- Tiefgarage mit Doppelparkern und PKW-Aufzug
- Effizienzhaus 55
- teilweise barrierefrei



IMMO | KONZEPT  
Dresden

VERKAUF

Immokonzert Dresden  
Blasewitzer Str. 41 • 01307 Dresden  
TEL 03 51 - 8 95 61 97

BAUHERR

**G**  
GLASHAUSER PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

# In den **WILDROSEN**TERRASSEN

zu wohnen, wird Sie glücklich machen.

Zukunftsweisend:  
100% auf E-Mobilität  
vorbereitet!



## Naußlitz – Ein Stadtteil mit Beschaulichkeit.

Nach seiner Eingemeindung 1903 zu Dresden entwickelte Naußlitz sich zunehmend zu einem sehr beliebten Wohnviertel.

Beim Spaziergang durch Altnaußlitz und dem nahe gelegenen Dölzchen, kommen Sie an vielen schönen Einfamilienhäusern und Villen vorbei, dabei gibt es so manches bauliche Kleinod zu entdecken.

Die Baywobau Dresden baut in dieser bevorzugten Wohnlage die **WILDROSEN-TERRASSEN.I** – eine ruhig gelegene Wohnanlage mit 65 Eigentumswohnungen. Die terrassenförmige Anordnung der Wohngebäude passt sich besonders elegant der leichten Hanglage an und verschafft damit den Wohnräumen, Terrassen und Balkonen den Genuss von viel Sonnenschein. Es entstehen 1,5- bis 5-Zi.-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und ca. 125 m<sup>2</sup>. Zu jeder Wohnung gehört ein/e Balkon/Dachterrasse oder im EG eine Terrasse mit Grünfläche. Durch die Vielfalt der Grundrisse werden Sie garantiert eine passende Wohnung finden. Singles, Paare und Familien werden sich hier gleichermaßen wohlfühlen.

Fußbodenheizung und Eichenparkett sorgen in den Wohnräumen für eine behagliche Atmosphäre. Die Bäder sind mit Wanne und/oder ebenerdiger Dusche eingerichtet, ab 2,5-Zimmern mit einem zusätzlichen Duschbad und/oder Gäste-WC. Für eine perfekte Kommunikation sorgt eine LAN-Verkabelung und Breitbandanschluss. Fenster und Balkon-

türen sind mit elektrischen Rollläden im EG und in den Obergeschossen mit farbigen Screens ausgestattet.

Unter den Wohngebäuden wird eine Tiefgarage mit 68 PKW-Einzelstellplätzen errichtet. Von hier aus haben Sie mit dem Lift einen direkten Zugang zu allen Geschossen. Alle Tiefgaragenplätze sind für Elektromobilität vorbereitet. Die Heizung und Warmwasserversorgung wird über einen mit der DREWAG abgeschlossenen Nahwärme-Contracting-Vertrag abgesichert.



### ERDGESCHOSS

5-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>

Gleich ob es eine sogenannte KfW-Förderung gibt oder nicht, werden wir ein ökologisches Nahwärmenetz mit Holzpellets zum Einsatz bringen. Damit wird ein nachhaltiger Ressourcenverbrauch auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien mit nachwachsendem CO<sub>2</sub>-neutralen Rohstoff Holz realisiert. Der Verbrauch von fossilen Brennstoffen und deren stetiger überproportionaler Preisentwicklung können wir somit entgegenwirken.

So sorgfältig wie bei der Planung der Gebäude sind wir auch bei der Konzeption und der Auswahl der Materialien für die Freiflächen vorgegangen. Die parkähnlich gestaltete Anlage lädt zum Verweilen und Schlendern ein, mit Sitzbereichen und Schatten spendenden Bäumen.

**Verkaufsstart in Kürze.  
Lassen Sie sich jetzt  
bereits vormerken!**

**Baywobau<sup>®</sup>  
Dresden**

**...wir bauen Ihr Zuhause!**

Baywobau Baubetreuung GmbH  
Niederlassung Dresden  
Julius-Otto-Straße 1  
01277 Dresden  
Telefon 0351 87603-50  
verkauf.dresden@baywobau.de  
www.baywobau.de

## VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

# Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2010 in Radebeul-Zitzschewig

### 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](http://WWW.VILLA-BELAVISTA.DE)

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

## Klare Kante beim Hausbau

Kubische Bauweise verbindet zeitlose Architektur mit hohem Nutzwert.

Keine Schrägen, dafür umso klarere Linien. Eine zeitlos elegante Architektur, die hohen Wohn- und Nutzwert bietet. Viele Argumente sprechen für die kubische Bauweise, die zu Zeiten des klassischen Bauhauses im 20. Jahrhundert entwickelt wurde und heute ihre Renaissance erlebt. Egal ob als barrierefreier, eingeschossiger Bungalow ohne lästiges Treppensteigen oder als zweigeschossige Stadtvilla mit flachem Dach, die schnörkellosen Formen dieser Architekturrichtung begeistern auch 100 Jahre nach den ersten Bauhaus-Entwürfen noch. Sie stehen mit ihren praktischen Vorteilen bei Paaren ebenso wie bei Familien hoch im Kurs. Für ein zeitgemäß energiesparendes Wohnen kommt es neben der Fassade insbesondere auf eine hochwertige Dämmung des Flachdachs an.

Die markante kubische Bauweise ermöglicht Eigenheime mit hoher Funktionalität und effektiver Nutzung des umbauten Raums. Schließlich sind nirgends störende Dachschrägen im Weg. Allerdings stellen Flachdächer ganz eigene Anforderungen an die Bauausführung. Denn in unzureichend gedämmten Gebäuden geht über das Dach viel Heizenergie verloren, im Sommer wiederum kann es in den Räumen darunter schnell heiß und stickig werden. Für einen dauerhaften Schutz der Bausubstanz erfordert gerade diese Dachform daher eine zuverlässige und langlebige Abdichtung. Wenn die Flachdachdämmung mit einer intelligenten Begrünung einhergeht, fördert die verwendete Biomasse ein gesundes Wohnklima und weist gleichzeitig hohe Dämmwerte auf. Auf diese Weise lässt sich für eine komplett geschlossene, schützende Hülle sorgen, die druckfest, formstabil und feuchtigkeitsbeständig ist – und die der Umwelt und den Hausbewohnern Gutes tut.



Foto: djd/Paul Bauder

Dank der hohen Stabilität ist solch ein Dachaufbau außerdem begehbar. Hauseigentümer können mit ihrem Gründach einen Beitrag zu einem verbesserten Mikroklima im urbanen Umfeld leisten und gleichzeitig neuen Lebensraum für die Vogel- und Insektenwelt schaffen. Eine extensive Begrünung mit geringem Pflegeaufwand ist auf vielen Flachdächern zu realisieren, bei der intensive Begrünung kann die Fläche sogar zum privaten Biotop und somit zu einer Art „Extra-Grundstück“ auf dem Dach werden. Auf [www.ratgeberrdach.de](http://www.ratgeberrdach.de) gibt es zahlreiche Informationen zu den Voraussetzungen und zu verschiedenen Varianten. Gut zu wissen: Die zusätzliche grüne Lunge auf dem Hausdach wird vielerorts auch finanziell gefördert. (djd)

# Mein Lieblingsplatz unter Glas

So wird die Terrasse wetterfest – und bleibt trotzdem maximal von Licht durchflutet.

Für viele Hausbesitzer ist die Terrasse ganz klar der Lieblingsplatz, um die Zeit zu Hause mit der Familie oder Freunden zu genießen. Doch die Launen des Wetters können Freizeitpläne durcheinanderwirbeln und den Aufenthalt im Freien verhaseln. Mit einem Glasdach ist die Terrasse auch dann nutzbar, wenn es der Wettergott mal nicht so gut meint. Es bietet zuverlässigen Regenschutz, lässt aber zugleich Sonne und Tageslicht durch.

Eine Terrassenüberdachung soll für viele Jahre Freude schenken. „Es lohnt sich daher, in Qualität zu investieren“, sagt Stefan Brüggemann vom Sonnen- und Wetterschutzspezialisten Weinor. Solide Aluminiumkonstruktionen etwa verbinden Korrosionsfestigkeit mit geringem Gewicht. Stabile Einsätze aus Sicherheitsglas geben Schutz, zugleich dämpfen sie die Regengeräusche.

Foto: djd/Weinor



Eine große Rolle spielt auch das Design. Der Glasanbau soll zum Architekturstil des Hauses passen und dem persönlichen Lebensstil entsprechen. Klassisch gerundete oder filigran gerade Optik mit Dachneigung etwa passen sehr gut zu einem Haus mit Sattel-, Pult- oder Walmdach. Bei kubischen Formen mit streng geometrischer Auslegung in rechten Winkeln ist die Neigung der Glasflächen unsichtbar in

die horizontalen Dachprofile eingearbeitet. Sie stellen eine perfekte Ergänzung zu modernen Flachdacharchitekturen dar.

Bei der Anschaffung lohnt es sich, Optionen für die Zukunft mitzudenken. Viele Glasdachsysteme lassen sich zum Beispiel mit Rundumverglasungen erweitern. Maßgenaue Schiebetüren, die auch nachträglich eingebaut werden können, bieten die Möglichkeit, die Terrasse rundum nach Art eines Wintergartens abzuschirmen. So ist sie selbst bei kühleren Temperaturen oder stärkerem Wind gut zu nutzen. An wärmeren Tagen werden die Wetterschutz-Verglasungen einfach beiseitegeschoben, und die Terrasse ist rundum offen.

Manche Features für Beleuchtung und Heizung sind direkt in ein Glasdach integrierbar. LED-Beleuchtungen illuminieren die Terrasse und lassen sich farblich an die Stimmung anpassen. Mit Heizsystemen werden auch kühlere Herbstabende zur Outdoor-Saison. Für warme Sommertage geben dagegen an das Dach integrierte Textilmarkisen die Gewähr, dass die Temperaturen unter Glas im angenehmen Bereich bleiben. (djd)

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

# DER HAUSKATALOG 2022 DES IMMOBILIEN-MAGAZINS



## In unserer aktuellen Ausgabe!

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

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

Der  
aktuelle  
Hauskatalog  
liegt für Sie  
bereit!



# Mit der Kraft des Feuers das ganze Haus beheizen

## Wasserführende Kaminöfen als Alternative zur Öl- und Gasheizung

Steigende Öl- und Gaspreise sowie die aktuellen Klimaziele der Bundesregierung sorgen dafür, dass sich viele (zukünftige) Immobilienbesitzer nach Alternativen zum Heizen mit fossilen Brennstoffen umsehen. Eine Möglichkeit sind wasserführende Holz- und Pelletöfen. Diese Geräte besitzen einen integrierten Wasserwärmetauscher und können an die Zentralheizung oder Warmwasserversorgung angeschlossen werden. Damit heizen Sie nicht nur – wie sonst bei einem Holzofen üblich – den Aufstellraum, sondern versorgen das ganze Haus mit Wärme.

### Vor- und Nachteile wasserführender Öfen

Neben der wohligen Strahlungswärme, die ein echtes Feuer bietet, überzeugen wasserführende Kamin- und Pelletöfen vor allem durch ihre klimaneutrale Verbrennung. Holz ist nämlich nicht nur ein nachwachsender Rohstoff, sondern erzeugt bei seiner Verbrennung nur so viel CO<sub>2</sub>, wie der Baum während seines Wachstums gebunden hat. Zudem ist die Installation wasserführender Kamine einfach und vergleichsweise kostengünstig zu bewerkstelligen. Entscheiden Sie sich für einen wasserführenden Pelletofen oder kombinieren Sie Ihre Anlage mit Solarthermie, dann stehen Ihnen unter bestimmten Voraussetzungen sogar Förderungen wie die BAFA-Förderung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zu. Beachten Sie aber bei der Planung, dass die wasserführenden Geräte lediglich als Entlastung für die Heizungsanlage bzw. zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung dienen. Die Funktionsweise ist schnell erklärt: Das Wasser in der integrierten Wassertasche des Ofens wird während des Abbrands erhitzt und fließt über ein Rohrsystem in einen Pufferspeicher. Dort wird es bis zu seiner Verwendung in Heizkörpern, der Fußbodenheizung oder zur Brauchwassererwärmung zwischengespeichert. Infolgedessen können Sie die Verbrennungswärme des Ofens auch noch Stunden nach dem eigentlichen Abbrand gezielt im Haus einsetzen.

### Wie finde ich die richtige Anlage für meine Bedürfnisse?

Da Sie für einen wasserführenden Kamin- oder Pelletofen noch weitere Bestandteile wie den passenden Pufferspeicher sowie Anschlusskomponenten benötigen, empfiehlt sich beim Kauf die Beratung durch Fachpersonal. Die perfekte Mischung aus Beratungs-



Der wasserführende Kaminofen Oranier Arena Aqua 2.0 versorgt gleichzeitig das Wohnzimmer mit Wärme und die Dusche mit heißem Wasser.

leistung und Bestellkomfort bieten spezialisierte Onlinehändler mit einer für Kunden geöffneten Niederlassung, wie der Onlinefachhandel kamdi24. Dieser betreibt einen Webshop, unter anderem mit zahlreichen wasserführenden Holz- und Pelletöfen, und zeigt einige Modelle auch in seiner Verkaufsausstellung in Dresden-Reick. Die Ausstellung ist von Montag bis Freitag in der Zeit von bis 8 bis 18 Uhr für Besucher geöffnet (bitte beachten Sie hierzu die aktuellen gesetzlichen Regelungen). Geschulte Berater geben in dieser Zeit im persönlichen Gespräch, am Telefon sowie per Mail Auskunft zu allen Fragen rund um das Thema Heizen mit regenerativen Energien. Wer seine Heizungsanlage künftig mit einem wasserfüh-

renden Ofen verbinden möchte, bekommt hier auch wertvolle Tipps zu nötigem Zubehör, zu kompatiblen Pufferspeichern, Sicherheitsvorrichtungen, Umwälzpumpen etc.

## kamdi 24

FACHHANDEL FÜR KAMIN & GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden  
Tel. 0351 25930011  
info@kamdi24.de · www.kamdi24.de

# Teuerung bei Baumaterialien hält an

Die Erhöhung der Energiekosten ist für Bauherren eine zusätzliche Herausforderung. Trotzdem ist die Zahl der Baugenehmigungen auf einem Höchststand.

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage im In- und Ausland haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.

So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 %, Bauholz um 61,4 %. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 %. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 % gegenüber 2020 zu.

Nicht nur die gestiegenen Holzpreise, auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Jahresdurchschnitt 2021 um 53,2 % teurer, Betonstahlmatten kosteten 52,8 % mehr als 2020. Betonstahl wird unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle waren 2021 insgesamt um 25,4 % teurer als im Vorjahr, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte. So verteuerte sich Halbzeug

aus Kupfer und Kupferlegierungen, das beispielsweise für den Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt wird, um 26,9 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt.

## Höhere Energiepreise wirken preistreibend

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus. Bitumen auf Erdölbasis verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 36,1 % gegenüber 2020. Dieser Baustoff wird unter anderem im Straßenbau verwendet, aber auch zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser. Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 20,7 % über dem Niveau des Vorjahres. Auch Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 28,9 %.

## Arbeiten am Bau ebenfalls deutlich verteuert

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Rekordteuerungsraten bei Holzbaustoffen dürften ein Grund dafür sein, dass es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten den stärksten Anstieg im Rohbau gab. Sie verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 29,7 % gegenüber 2020. Doch auch in anderen Bereichen kletterten die Preise kräftig. Entwässerungskanalarbeiten kosteten im Jahresdurchschnitt 10,9 % mehr als ein Jahr zuvor, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten 10,5 % und Klempnerarbeiten 10,4 % mehr.

## Mehr Neubauten genehmigt

Trotz steigender Preise wurden in Deutschland zuletzt mehr Genehmigungen für Neubauten eingeholt – auch eine Folge staatlicher Förderungsanreize. So endete am 31. März 2021 die Antragsfrist für das Baukindergeld. Dies führte zu einem Boom von Baugenehmigungen im ersten Quartal. 2021 dürfte das vierte Jahr in Folge ein Plus bei den Baugenehmigungen erreicht werden. Von Januar bis November 2021 stieg die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,5 % auf rund 145.000, dem höchsten Wert seit dem Jahr 2006.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2021 rund 293.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser um 24,6 %. Bei Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern kam es dagegen nur zu einer leichten Erhöhung um 1,2 % beziehungsweise 0,5 %.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden (der sogenannte Bauüberhang), seit dem Jahr 2008 zu. Im Jahr 2020 lag der Überhang von genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bei rund 780.000 Wohnungen. Die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit wird in den Baufertigstellungen dargestellt. Ergebnisse zu den Baufertigstellungen und zum Bauüberhang im Jahr 2021 wird das Statistische Bundesamt im Mai 2022 veröffentlichen. (ots)

Ein Partner von



So will ich leben.

## Bauen mit Verantwortung

### für die Zukunft.







**Elbe-Haus® BauinformationsZentrum Dresden · Sven Paulisch · Bremer Straße 65 · 01067 Dresden**  
[www.sp.elbe-haus.de](http://www.sp.elbe-haus.de) · Tel.: 0351 43 45 055 · E-Mail: [dresden@elbe-haus.de](mailto:dresden@elbe-haus.de)

# VOM KAMINBESTECK BIS ZUM SCHORNSTEIN – ALLES AUS EINER HAND.

Ihr Kaminfachhandel  
**kamdi24.de**

• Bei uns finden Sie passende Pufferspeicher und Anschlusskomponenten für Ihren wasserführenden Kamin- oder Pelletofen.

• Wählen Sie aus Top-Marken mit zahlreichen Modellen in unterschiedlichen Leistungsklassen, Grundformen und Verkleidungen.

• CO<sub>2</sub>-neutrales Heizen und behagliche Wärme zum Wohlfühlen: Nur zwei von vielen Vorteilen, die Ihnen Kaminöfen bieten.

• Neben formschönen Kaminbestecken haben wir auch verschiedene Funkenschutzplatten im Sortiment.

Spartherm Piko H20

Umfangreiches Angebot an Kamin-, Küchen- und Pelletöfen

Persönliche Beratung per Mail, Telefon und vor Ort

0%-Finanzierung bei 24 Monaten Laufzeit

Sofortige Verfügbarkeit vieler Ofenmodelle

Besuchen Sie unsere große Kaminausstellung in Dresden-Reick.

Hotline 0351 25930011  
Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden  
Montag-Freitag 8-18 Uhr



**kamdi24**.de



ANZEIGE

# Naturbaustoff Ziegel: Gut für Mensch und Umwelt

Umweltschonendes Bauen, Leben im Einklang mit der Natur: Nachhaltigkeit ist für viele Baufamilien ein Lebens- und Zukunftskonzept. Man plant und baut nicht nur für heute, man denkt auch an die kommenden Generationen. Ein guter Grund, auf den seit Jahrtausenden bewährten Baustoff Ziegel zu setzen.

Der Naturbaustoff hat eine ganze Reihe an Vorteilen zu bieten. Aufgrund seiner hohen Speichermasse verfügt er über hervorragende Dämmeigenschaften, wirkt temperaturnausgleichend und sorgt das ganze Jahr über vollkommen natürlich für ein angenehmes Raumklima. Doch er tut nicht nur dem Menschen gut: Von der Herstellung über den Einsatz bis hin zum Recycling ga-



Lehm und Ton sind das Ausgangsmaterial für Ziegel.

rantieren Ziegel die höchstmögliche Umweltverträglichkeit.

**Hightech für eine lebenswerte Zukunft**  
In Freital wird der ökologische Baustoff beim

Ziegelspezialisten EDER mit modernsten Technologien perfektioniert, und das seit bereits mehr als 220 Jahren. Lehm und Ton von bester Güte werden direkt neben dem Werk abgebaut – die geringen Transportwege sind ein zusätzliches Umwelt-Plus.

## Bauherrentage: gut beraten – besser gebaut

Im EDER ZiegelZentrum gibt es für Baufamilien viel zu entdecken. Verarbeitungsvorführungen, Werksbesichtigungen und natürlich ausführliche Beratungen stehen an den Bauherrentagen am Programm. Geplante Termine sind der 19.03., 09.04., 08.10. und 05.11.2022. Vorbeischauen lohnt sich. Alle Infos und Termine auf [www.ziegel-eder.de](http://www.ziegel-eder.de)

**EDER**  
ZIEGELWERK FREITAL

Wilsdruffer Straße 25 · 01705 Freital  
Tel. 0351 64881-0 · [service@ziegel-eder.de](mailto:service@ziegel-eder.de)  
[www.ziegel-eder.de](http://www.ziegel-eder.de)

## EDER ZIEGEL BAUT MEINE WELT



### natürlich regional behaglich

**Hallo – wir sind Klara und Emil!** Unser Haus erfüllt alles, was wir uns gewünscht haben: heimeliges Wohlgefühl und angenehmes, ausgeglichenes Raumklima, das ganze Jahr hindurch. Massiv gebaut für Generationen. Und das Wichtigste: ein nachhaltiger, natürlicher Baustoff, sorgfältig hergestellt mit bester Freitaler Erde. Wie das geht? Natürlich mit dem Bauwunder aus unserer Region – dem EDER XP Ziegel.

Erfahren Sie mehr auf [www.ziegel-eder.de/bautmeinewelt](http://www.ziegel-eder.de/bautmeinewelt)

**EDER**  
ZIEGELWERK FREITAL

ANZEIGE

# Heizungstausch mit Wärmepumpe ist jetzt ganz einfach

Jeder kann dazu beitragen, unsere Lebensräume für unsere Kinder und Enkelkinder zu erhalten. Ein guter Anfang mit sofortiger Wirkung ist der Austausch veralteter Öl- und Gasheizungen gegen klimaschonende Wärmepumpen. Mit Ökostrom betrieben, erzeugen sie CO<sub>2</sub>-frei Wärme zum Heizen und zur Warmwasserbereitung. Mit den neuen Wärmepumpen Vitocal 250-A und Vitocal 252-A ist die Heizungsmodernisierung auch in älteren Häusern problemlos möglich. Dafür sorgen das besonders klimafreundliche Kältemittel und eine patentierte Hydraulik.

## Vorhandene Radiatoren können weiterhin genutzt werden

Vitocal 250-A ist als besonders platzsparendes Wandgerät ausgeführt, Vitocal 252-A ist das bodenstehende Kompaktgerät mit integriertem 190 Liter fassenden Warmwasserspeicher. Die speziell für die Heizungsmodernisierung in Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelten Geräte werden mit dem Kältemittel R290 betrieben, das gegenüber den in herkömmlichen Wärmepumpen verwendeten Kältemitteln

am besten klimaschonend ist. Damit erreichen die neuen Wärmepumpen zudem hohe Vorlauftemperaturen von bis zu 70 Grad Celsius. Deshalb können in der Regel die vorhandenen Radiatoren einfach weiter genutzt werden.

## Kostensparend installiert durch innovative Hydraulik

Für Kostenersparnis beim Heizungstausch sorgt auch die patentierte Hydraulik Hydro AutoControl. Sie passt sich an nahezu alle vorhandenen Heizungssysteme bei der Modernisierung an und reduziert gegenüber üblichen Wärmepumpen die Installationszeit erheblich. Außerdem ist durch die Hydraulik der Platzbedarf der Anlage um fast zwei Drittel geringer.

## Kostensparender Betrieb mit Photovoltaik

Für Photovoltaikanlagen-Betreiber ist die Wärmeversorgung ihres Hauses mit einer der neuen Wärmepumpen eine besonders wirtschaftliche Lösung. Mit Strom von der Photovoltaikanlage betrieben, vervielfacht die Wärmepumpe den Energieertrag der Solarmodule,

indem sie aus einer Kilowattstunde Strom und der Wärme aus der Umgebung rund das Fünffache an Wärme für Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung erzeugt. Der optionale Stromspeicher Vitocharge VX3 hilft dabei, dass die Wärmepumpe so oft wie möglich mit dem Strom vom eigenen Dach betrieben wird.

## Bis zu 45 Prozent Zuschuss vom Staat

Die Anschaffung der Wärmepumpen Vitocal 250-A und Vitocal 252-A wird vom Bund gefördert. Bei Austausch gegen eine alte Gasheizung gibt es bis zu 35 Prozent der Kosten für Anschaffung, Einbau sowie hydraulischen Abgleich. Ersetzt die Luft-Wasser-Wärmepumpe eine alte Ölheizung, erhöht sich der Fördersatz auf 45 Prozent. Auf Wunsch prüft der Viessmann FörderProfi unter [foerder-profi.de](http://foerder-profi.de) in einem ersten Schritt kostenlos die Förderfähigkeit des geplanten Vorhabens und begleitet anschließend Bauherren, Modernisierer oder Fachpartner von der Antragstellung bis hin zur Auszahlung der Fördersumme.



## Komplettlösung: Vitocal Wärmepumpe mit Photovoltaik- anlage kombinieren

Selbst erzeugter Solarstrom aus Photovoltaik dient dem Betrieb der modernen Wärmepumpe. Mit diesem System lässt sich kostenlose Umweltwärme besonders effizient zum Heizen, Kühlen und zur Warmwasserbereitung nutzen.

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

# Kinder sind nun mal Kinder

Aktuelle Urteile deutscher Gerichte zu den Rechten kleiner Menschen im Wohnumfeld.

Im deutschen Recht hat sich während der zurückliegenden Jahre einiges geändert, wenn es um Kinder und Jugendliche ging. Der Gesetzgeber und die Gerichte gestehen den jüngsten Mitgliedern der Gesellschaft sehr viel mehr Möglichkeiten der Selbstentfaltung zu – auch dann, wenn dies mit gelegentlichen Störungen für die Nachbarn verbunden ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile aus diesem Themenkreis zusammengefasst:

1. In einem allgemeinen Wohngebiet müssen gewisse Rücksichten auf die dort lebenden Menschen genommen werden. Viele störende Betätigungen und Einrichtungen sind deswegen nicht erlaubt. Eine Kindertagesstätte mit bis zu 95 Kindern zählt allerdings nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen (Aktenzeichen 1 ME 42/21) nicht dazu, wenn genügend Stellplätze für den An- und Ab-

fahrtsverkehr der Eltern vorhanden sind. Hier waren 40 Stellplätze geplant, was dem Oberverwaltungsgericht ausreichend erschien.

2. Große freilaufende Hunde können schon für Erwachsene eine erhebliche Bedrohung darstellen. Bei Kindern ist das erst recht der Fall. Deswegen untersagte es das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 Wx 22/08), dass sich der Bernhardiner eines Ehepaars im gemeinschaftlich mit einer Familie genutzten Garten unangeleint aufhalten dürfe. Die Kinder der Familie waren erst vier und sechs Jahre alt. Das Gericht stellte fest, es komme gar nicht darauf an, ob das Tier schon einmal als gefährlich aufgefallen sei. Alleine seine Größe reiche aus, um in bestimmten Situationen eine Bedrohung darzustellen.

3. Wenn Familien auseinandergehen, dann schließen sich oft viele gravierende Probleme an. So leben die Eltern plötzlich in zwei Wohnungen und beherbergen dort jeweils im Wechsel ihre Kinder. Ein sorgeberechtigter Elternteil hat jedoch nach einer Trennung keinen Anspruch auf einen Berechtigungsschein für eine Dreiraumwohnung, nur weil ihn am Wochenende die Kinder besuchen. So



Foto: pressmasterk.adobe.com

entschied es das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 8 K 332.17). Die Kinder seien auf Grund ihres befristeten Aufenthalts keine Haushaltsangehörigen im rechtlichen Sinne.

4. Manche Kinderspielplätze verfügen zur Unterhaltung der Kleinen sogar über eine Seilbahn. Beim Betrieb dieser Einrichtung entstehen zwangsläufig Geräusche. Eine Nachbarin, deren Balkon sich zehn Meter davon entfernt befand, hielt das für unzumutbar. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 A 10301/12) sah es anders und erlaubte den weiteren Betrieb. Es handle sich hier nicht um einen atypischen Sonderfall der Lärmbelästigung, mit dem eine Untersagung hätte begründet werden können. (LBS Presse)



Diplom-Kaufmann  
Jörg Alter,  
Steuerberater

## Das Familienwohnheim

Das sogenannte Familienwohnheim ist bei der Übertragung bzw. dem Verkauf durch den Gesetzgeber begünstigt worden. Dabei handelt es sich bei einem Familienwohnheim um eine Immobilie, welche durch den Eigentümer überwiegend selbst genutzt wird. Diese Selbstnutzung führt insbesondere bei dem Verkauf des Familienwohnheims zu einer steuerlichen Begünstigung.

Grundsätzlich ist die Veräußerung einer Immobilie, welche entweder selbst genutzt oder im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung an Dritte vermietet wird, steuerfrei, wenn mindestens 10 Jahre zwischen Anschaffung und Veräußerung liegen. Bei einer selbstgenutzten Immobilie tritt die Steuerbefreiung im Zusammenhang mit

der Veräußerung der Immobilie schon ein, wenn diese zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

In der Regel, somit im „wahren Leben“, stellen sich die Umstände des Erwerbes der Immobilie, aber auch Nutzung etwas anderes dar. Folge dieser Besonderheiten, welche sich nicht aus dem Gesetzestext ergeben, ist, dass die Finanzgerichte sowie der Bundesfinanzhof solche Sachverhalte zu beurteilen haben.

So musste das Niedersächsische Finanzgericht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Familienwohnheims und der gelegentlicher Vermietung von einzelnen Räumen urteilen. Dabei hatte der Steuerpflichtige vor Verkauf der selbstgenutzten Immobilie gelegentlich Räume ca. 12 bis 25 Tage im Jahr an Messe Gäste vermietet. Die Finanzbehörde war der Meinung, dass zumindest teilweise keine steuerliche Begünstigung vorliegen würde. Dem widersprach das Finanzgericht, da es der Auffassung war, dass die Vermietungstätigkeit so unerheblich in Bezug auf die Selbstnutzung war, dass somit der Veräußerungserlös vollumfänglich von der Besteuerung auszunehmen ist.

In einem anderen Fall musste der Bundesfinanzhof darüber entscheiden, ab welchem Zeitpunkt die tatsächliche Selbstnutzung beginnt. Hinter-

grund der Streitigkeit mit der Finanzbehörde war, dass aufgrund eines gravierenden Mangels an der Immobilie der Steuerpflichtige nicht sofort das Familienwohnheim beziehen konnte.

Auch hier entschied der BFH zugunsten des Steuerpflichtigen. Kann die Immobilie nicht unverzüglich selbst genutzt werden, da ein gravierender Mangel behoben werden muss, so widerspricht es nicht der Unverzüglichkeit, wenn der Steuerpflichtige den Baufortschritt zur Behebung des Mangels erheblich fördert. Im vorliegenden Fall hatte der Steuerpflichtige angrenzende Räume zu seiner selbstgenutzten Wohnung geerbt. Diesen wiesen allerdings einen gravierenden Mangel auf, welcher erst beseitigt werden musste. Für Zwecke der Berechnung der Zeit der Selbstnutzung begann diese schon mit dem Nachweis der Nutzungsabsicht und nicht mit tatsächlicher Nutzung.

Wie so oft an dieser Stelle kann somit nur empfohlen werden, vor der Veräußerung von immobiliensteuerrechtlichen Rat einzuholen.

**ALTER & Kollegen**  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH  
aufmerksam anders

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

# Bauzinsen steigen – Trendwende eingeleitet



Sebastian Mosch, Leiter Dr. Klein Regionalbüro Dresden:  
„Die Traumimmobilie kann immer noch zu günstigen  
Zinsen finanziert werden.“ *Foto: Fotograf Koch*

Nach einem ruhigem Jahresausklang 2021 sind die Zinsen seit Januar stetig gestiegen. Der Grund dafür sind neben den hohen Inflationsraten vor allem die Zinserhöhungen in den USA. Dazu kommen in Deutschland die höheren Eigenkapital-Anforderungen an die Banken. All diese Entwicklungen führten in den letzten Wochen zu deutlichen Zinssteigerungen. Auch wenn die EZB noch keine Anhebung des Leitzinses oder eine Änderung der Niedrigzinspolitik angekündigt hat, wächst der Druck, die Geldpolitik zu überprüfen und Änderungen einzuleiten. Baufinanzierungsexperte Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Regionalbüros in Dresden, sagt dazu: „Noch ist der Zinsanstieg moderat, aber die Zeit der absoluten Tiefstzinsen ist vorbei. Trotzdem sollten Interessenten ihre Kaufentscheidung jetzt nicht überstürzt treffen.“ Wer ein eigenes Haus oder eine eigene Immobilie erwerben möchte, sollte also nichts übers Knie brechen und sich ausreichend Zeit bei der Entscheidung für die richtige Immobilie lassen.

## Tipps für angehende Käufer

Häuser und Bauplätze, insbesondere in den Ballungszentren, sind weiterhin knapp. Daher können sich die Interessenten die Immobilie nur sichern, wenn sie bereits ein fundiertes Finanzierungskonzept vorweisen können. Eine Vorabberatung beim Baufinanzierungsspezialisten ist darum unbedingt zu empfehlen, denn ist die Traumimmobilie erst einmal gefunden, muss meist alles sehr schnell gehen. Mit einer gründlichen Budgetberechnung und vorgeprüften Finanzierung in der Tasche lassen sich nicht nur gezielte Entscheidungen hinsichtlich des Kaufobjektes treffen, sondern auch die Chancen auf den Zuschlag des Verkäufers steigen.

## Der Traum vom Eigenheim wird teurer

Zu den hohen Immobilienpreisen kommen nun auch höhere Zinsen auf den Käufer zu. Die Konditionen für Baudarlehen sind im historischen Vergleich zwar immer noch niedrig, aber die aktuelle Zinsentwicklung bedeutet für viele Immobilienkäufer einen höheren finanziellen Aufwand. Bei der Frage nach dem passenden Finanzierungskonzept gibt es einen ersten banalen Tipp: Angebote vergleichen! Für diesen Vergleich kann sich der angehende Immobilienkäufer entweder in einen zeitaufwendigen Bankenmarathon stürzen oder er wendet sich an einen Baufinanzierungsmakler. Als einer der größten Baufinanzierer Deutschlands ist Dr. Klein eine gefragte Berateradresse. Hier recherchieren, vergleichen und verhandeln die Spezialisten mit den Kreditinstituten quasi per Knopfdruck. Dabei haben sie im Gegensatz zu Banken den großen Vorteil, dass sie nicht daran gebunden sind, nur die hauseigenen Produkte anzubieten. Die Experten ermitteln anhand der Wünsche des Kunden die für das jeweilige Vorhaben individuell maßgeschneiderte Finanzierungslösung aus dem Angebot von über 400 Bankpartnern. Die zahlreichen Testsiege und Podest-Plätze in den vergangenen Jahren bestätigen die herausragende Beratungsqualität.

Die erfahrenen Spezialisten ermitteln gemeinsam mit dem Interessenten die finanzielle Ausgangslage, erfragen Wünsche und Vorstellungen bezüglich der Lebensplanung und erstellen dann anhand der Kundenvorgaben ein individuelles Konzept. Der Berater wird bei der Recherche dann genau prüfen, welches Bankangebot zu den Vorgaben seines Kunden passt. Außerdem können die Experten dem Interessenten sofort aufzeigen, welches Kreditinstitut gerade Sonderkationen anbietet oder welche Förderprogramme zur Verfügung stehen. Gerade bei Zeitdruck ist ein Vergleich umso wichtiger, denn nicht jede Bank kann einen straffen Zeitplan einhalten.

## Tipps für Anschlussfinanzierer

Auch Immobilienbesitzer, deren Zinsbindung bald ausläuft, können noch die aktuellen Niedrigzinsen nutzen. Das geht oft viele Monate vorher. Mit dem sogenannten Forward-Darlehen lässt sich das günstige Zinsniveau sogar bis zu 5 Jahre im Voraus sichern. Kreditnehmer schützen sich mit einem Forwarddarlehen vor höheren Zinssätzen und damit einer hohen Rate, die gegebenenfalls schwer zu bewältigen ist. Und für Kredite, deren Auszahlung schon länger als zehn Jahre zurück liegen, kann man dank des gesetzlichen Son-

derkündigungsrechts trotz längerer Zinsbindung ebenfalls bereits jetzt eine Anschlussfinanzierung ordnen. Auch hier gilt wieder: Angebote vergleichen!

## Fazit: Der Zinssatz ist nicht alles

Einerseits lassen sich einzelne Faktoren der Finanzierung wie Tilgungssatz, Zinsbindung und Eigenkapital auf den persönlichen Bedarf anpassen, andererseits haben sie Einfluss auf den individuellen Zinssatz. Für den Kunden ist es sehr schwer, diese ganzen Stell-schrauben im Blick zu haben. Daher ist professionelle Beratung unabdingbar.

Die Berater von Dr. Klein bereiten alle Unterlagen fachgerecht auf und übernehmen auch die komplette Abwicklung der Baufinanzierung. Damit hat der angehende Immobilienbesitzer einen hervorragenden, kostenfreien Service und immer einen kompetenten persönlichen Ansprechpartner vor Ort

Egal ob für einen ersten Finanzierungsüberblick, eine konkrete Investition oder eine Anschlussfinanzierung – wer den noch immer günstigen Zeitpunkt nutzen möchte, lässt sich am besten beim Baufinanzierungsspezialisten vor Ort beraten, um sich einen Überblick über die persönlichen finanziellen Möglichkeiten zu verschaffen.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

# DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Dr. Klein Baufinanzierung Dresden  
Sebastian Mosch  
Klipphausener Straße 2, 01157 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)



Foto: djd/KüchenTreff

## Nachhaltigkeit kann in der Küche beginnen

Von umweltfreundlichen Möbeln bis zur Mülltrennung: In der Küche kann man viel für die Zukunft des Planeten tun.

Was wären Sie bereit zu ändern, um Umwelt und Klima zu schützen? Das wollte der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) in einer Umfrage von den Menschen in Deutschland wissen. Das Ergebnis, veröffentlicht auf dem Onlineportal Statista: Rund 81 Prozent der Befragten würden im Haushalt Energie sparen, drei Viertel würden saisonale und regionale Produkte kaufen. Aber auch bei der Einrichtung der eigenen

vier Wände und insbesondere der Küche lässt sich einiges für den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen tun.

„Bei der Einrichtung der Küche lässt sich einiges für den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen tun. Zum Beispiel, indem man darauf achtet, dass die Küchenmöbel aus Holz und Holzwerkstoffen produziert werden, welche aus nachhaltig bewirtschafteten

Wäldern stammen“, erklärt Marko Steinmeier von KüchenTreff, einer Einkaufsgemeinschaft von mehr als 400 inhabergeführten Küchenstudios und Fachmärkten in Deutschland und anderen europäischen Ländern. Möbel aus schadstofffreier Produktion sind etwa mit dem FSC-Siegel gekennzeichnet. Auch beim Material für Küchenspülen geht es umweltschonend. In Bezug auf Recyclingfähigkeit und Lebensdauer sind beispielsweise Edelstahl und Keramik sehr nachhaltige Werkstoffe. Für den Kauf von Spülmaschine, Kühlschrank und Co. rät der Fachmann: „Am besten wählt man Elektrogeräte, die nachhaltig produziert werden.“ Zu erkennen sind diese beispielsweise am Umweltsiegel Blauer Engel. Eine klimafreundliche Alternative zu Wasserflaschen aus dem Supermarkt ist Leitungswasser. Damit spart man sich Kistenschleppen, Verpackungen, Transportwege und Geld – ein Wassersprudler kann für den prickelnden Genuss sorgen. Wer Plastik vermeiden möchte, sollte zudem darauf achten, möglichst unverpackte Lebensmittel zu kaufen. Und auch bei Kleinigkeiten gilt das Prinzip der Nachhaltigkeit: Für Küchenhelfer wie Pfannenwender oder Schneidebrett kann man Modelle aus Holz wählen, Behälter für Wurst und Co. gibt es aus Glas. Ebenso wichtig ist es, den Abfall zu trennen und sorgsam zu entsorgen. So können einzelne verwertbare Rohstoffe einem ökologisch sinnvollen Recycling zugeführt werden. Mülltrennsysteme lassen sich problemlos in Unterschränken unterbringen. Unter [www.kuechentreff.de](http://www.kuechentreff.de) gibt es weitere Tipps. (djd)

## So regeln Wohngemeinschaften den Mietvertrag

In eine WG zu ziehen, kann praktisch sein. Wer für die Wohnung am Ende verantwortlich ist und über neue Mitbewohner entscheidet, hängt von der Vertragsgestaltung ab.

Sich mit anderen eine Wohnung teilen, kann von Vorteil sein. Doch in jeder Wohngemeinschaft gibt es auch Wechsel. Wann neue Mitbewohner ein- und alte ausziehen dürfen, hängt davon ab, wie der Mietvertrag gestaltet ist, berichtet der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in seiner gleichnamigen Zeitschrift (Ausgabe Februar 2022). Drei Möglichkeiten im Überblick:

**1. WG mit Untermietverträgen:** Eine Möglichkeit ist, dass ein Hauptmieter oder eine Hauptmieterin den Mietvertrag mit der Hausverwaltung abschließt. Die einzelnen Zimmer werden dann über Untermietverträge an weitere Bewohnerinnen und Bewohner vermietet. Voraussetzung ist allerdings, dass die Untervermietung auch erlaubt wurde.

In diesem Fall ist allein der Hauptmieter oder die Hauptmieterin verantwortlich und haftet gegenüber dem Vermieter. Auch wer noch in der Wohnung wohnt, liegt in der Hand eines Hauptmieters. Im Kündigungsfall wird nur dem Hauptmieter gekündigt.

**2. WG nur mit Hauptmietern:** Eine Alternative ist, dass alle Bewohner als Hauptmieter gelten. Hierzu müssen auch alle den Mietvertrag unterschreiben. Die Rechten und Pflichten gegenüber der Hausverwaltung üben dann alle WG-Mitglieder gleichermaßen aus.

Das gilt auch für die Kündigung. Soll die Wohngemeinschaft aufgelöst werden, muss die Kündigung von allen Mitgliedern ausgesprochen werden. Im Zweifel kann das prob-

lematisch werden, wenn nur ein WG-Mitglied ausziehen möchte.

**3. WG mit separaten Mietverträgen:** Vermieterinnen und Vermieter können auch mit jedem einzelnen Bewohner einen eigenen Vertrag abschließen. Das heißt, es wird dann nur ein Mietvertrag über ein Zimmer sowie die Mitbenutzung von Küche und Bad abgeschlossen.

Bei dieser Vertragsvariante können die Mitbewohner eigenständig ein- und ausziehen, ohne sich mit dem Rest der Wohngemeinschaft besprechen zu müssen. Die Auswahl der Mitbewohner liegt aber allein im Ermessen des Vermieters oder der Vermieterin. Daher kann es in solchen Zweck-WGs zu einer höheren Fluktuation kommen. (dpa/tmn)

# Gelegenheit macht Diebe

Die Corona-Pandemie hat die Einbrüche auf einen historisch niedrigen Wert sinken lassen. Dieses Tief wird aber nicht lang anhalten.

Die Zahl der versicherten Wohnungseinbrüche ist in den letzten Jahren auf ein historisches Tief gesunken. So verzeichnete der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft für das Pandemie-Jahr 2020 nur 85.000 Wohnungseinbrüche. Im Rahmen der bis 1998 zurückreichenden Statistik sei das der absolut niedrigste Wert gewesen, gibt der Verband an. Auch die Zahlen der Versicherung Gothaer sprechen eine eindeutige Sprache: Während dem Versicherungs-Unternehmen 2015 noch 17.103 Einbrüche in Privathaushalten gemeldet wurden, waren es im vergangenen Jahr nur 8.913.

Doch Vorsicht: Einbrecher haben immer Saison. Über kurz oder lang werden die Maßnahmen gelockert, die Mobilität nimmt wieder zu. Das belegen auch aktuelle ADAC-Statistiken, schon jetzt erreichen die täglichen Staus wieder das Vor-Corona-Niveau. Somit sind die Menschen weniger zu Hause. Das gibt auch

Dieben wieder mehr Gelegenheit, aktiv zu werden. Vor allem zum Start in das Wochenende schlagen Einbrecher gerne zu. Es gibt jedoch eine Reihe von Maßnahmen, die es Dieben schwermachen und damit zur Prävention beitragen.

Sorglosigkeit macht es Dieben unnötig leicht: Gekippte Fenster oder nicht abgeschlossene Haustüren werden als Gefahrenquellen oftmals nicht erkannt. Das einfachste Mittel gegen Einbruch ist das Vortäuschen von Anwesenheit, etwa durch Zeitschaltuhren für Lampen. Wenn Freunde oder Nachbarn zudem den Briefkasten leeren, kann das schon hilfreich sein. Weiterhin sinnvoll: die Überlegung, was man überhaupt besitzt. Wenn es zu einem Einbruch kommt, ersetzt die Hausratversicherung den materiellen Schaden. Dafür müssen die Einbruchopfer schnellstmöglich eine Stehgutliste an den Versicherer und die Polizei geben.



Foto: Gina Sanders/stock.adobe.com

Bei Neubauvorhaben, Renovierung, An- oder Umbau gilt es, den Einsatz einbruchhemmender Außentüren, Terrassen-Balkon-Türen und Fenster einzuplanen. Schließzylinder sollten gegen Abbrechen, Herausreißen und Kernziehen geschützt werden. Auch wichtig: den eigenen Haustürschlüssel nie draußen deponieren und die Haustür immer abschließen. Außenbereiche sollten beleuchtet sein, beispielsweise mit Bewegungsmeldern. Und nicht zuletzt sollte man weder auf dem eigenen Anrufbeantworter noch in den sozialen Netzwerken Hinweise auf die geplante Abwesenheit hinterlassen. (akz-o)

**Seit über 15 Jahren erfüllen wir Küchenträume!  
Wann dürfen wir Sie begeistern?**



## Küchen Treff Meissen

Dresdner Straße 10  
01662 Meissen

Telefon: (03521) 718432  
info@kuechentreff-meissen.de  
[www.kuechentreff-meissen.de](http://www.kuechentreff-meissen.de)

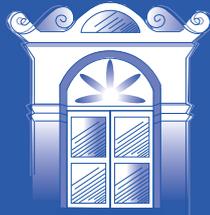
ANGEBOTE



Wertermittlung, Vermietung, Verkauf

Uwe Drechsler Immobilien • Beratungsbüro  
Blankensteiner Straße 6 • 01109 Dresden  
Tel. 0351 4012111 • Fax 0351 4519168  
Mobil 0172-3504447 • info@ud-immobilien.de  
www.ud-immobilien.de

Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Antje Schmidt  
Immobilien



Verkauf und Vermietung  
von Wohnungen, Häusern  
und Gewerbe

**Wir bieten:**

Kurzfristige Preis-Einwertung und Komplettbetreuung  
bis zum Abschluss und darüber hinaus

**Wir sind für Sie unterwegs:**

Dresden, Freital, Meißen, Pirna, Döbeln, Riesa, Großhain,  
Kamenz und in vielen weiteren Städten und Gemeinden.

www.immoerse-dd.de • 0351 - 86 29 290

**Wir suchen**

zuverlässige Dachdecker  
Dachdeckerhelfer  
und Dachklempner

**Wir bieten**

- übertarifliche Entlohnung
- familiäres Arbeitsklima
- regionale Baustellen  
in Dresden

Bewerbungen bitte per Mail  
info@dach-janke.de oder  
☎ 01 72-3 50 14 52

**Aufgepasst - Lauenstein!**



Erstbezug. Traumhafte 4/5 Zi-WHg., ca.140 m<sup>2</sup>, gr. Küche, 2 gr. Bäder/Wa./Du./Fe! Ab 01.04! Nur 699 € + NK! Hübsche 2 Zi., 58 m<sup>2</sup>, Bad m.Du./Fe, sep. Kü.! Nur 260 € + NK! Ruhige 3 Zi+WE, 81 m<sup>2</sup>, gr. Kü, gr. Bad! Nur 335 € + NK! Bezugsfrei! Baudenkmal!

Antje Schmidt Immobilien  
(03 51) 86 29 290  
www.immoerse-dd.de

www.maguggen.de

**Struppen:** Vermietetes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage mit 10 Wohnungen. 610 m<sup>2</sup> Wohnfl., knapp 10.000 m<sup>2</sup> Grundstück; Bj. 1989; Energie-Bedarfsausw. Öl-Zentralheiz., 146,70 kWh/m<sup>2</sup>a; Effizienzkl. E; KP: 650.000 € zzgl. Maklerprov.; KUHN-IMMOBILIEN; Tel: 0351/ 888 2794; www.immobilien-kuhn.de

**Besonderes Wohnen!** Herrliche 3Zi-Stadt-WHg, 100m<sup>2</sup>, gr.Terrasse+Loggia, EBK, Bad m.Wa/Du/Fe,Parkett, Fußb.heizg, Deckenkühlung! Nur KM 1.350€+NK! EAW B, 71kWh (B), FW,Bj 2018! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 8629290, www.immoerse-dd.de

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

**Ein Traum! Neumarkt!** Elegante 4,5-Zi.-Stadt-WHg., 128m<sup>2</sup>, gr. Terrasse, sep. Kü Bad m. Wa/Du/GWC, ASR, Parkett, Fußb.-Heizg, Deckenkühlung! Nur KM 1.795€+NK! EAW B, 71kWh (B), FW, Bj. 2018! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 8629290, www.immoerse-dd.de

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

**Dresden-Hellerau:** Doppelhaus-hälfte in der Gartenstadt mit 116 m<sup>2</sup> Wohnfl. auf 400 m<sup>2</sup> Grundstück; leer stehend; Denkmalschutz/ Einzeldenkmal; Sanierungsaufwand; KP: 550.000 € zzgl. Maklerprov.; KUHN-IMMOBILIEN; Tel: 0351/ 888 2794; www.immobilien-kuhn.de

**Gartenträume möglich! Nassau-Frauenstein!**



Gemütliche 2 Zi-WHg, 58 m<sup>2</sup>, sep. Kü., Bad m. Wa./Fe! Nur 232 € + NK! Hübsche 3 Zi-WHg, 68 m<sup>2</sup>, sep. Kü., Bad m. Wa./Fe! Nur 272 € +NK! Schicke 5 Zi-Familien-WHg, 113 m<sup>2</sup>, gr. Kü., 2 Bäder/Wa./Du! Nur 500 € + NK! Jeweils: Garten mögl. & bezugsfrei! EAW C, 96kWh (A), Gas, Bj .1979!

Antje Schmidt Immobilien  
(03 51) 86 29 290  
www.immoerse-dd.de

GRUNDSTÜCKE  
GESUCHT!

Für die Bebauung mit Eigentumswohnungen in Dresden und Umgebung suchen wir größere Grundstücke (ab ca. 1.000 m<sup>2</sup> realisierbare Wfl.). Für Angebote bzw. Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Roman Glashauser  
☎ 0176 9698 9952

GLASHAUSER PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

**DD-Mitte!** Gemütliche 2-Zimmer-WHgn., ca. 48m<sup>2</sup>, sep. Kü., Bad m. Wanne/Dusche/Fe, Vinyl! KM 388 € + NK! EAW G, 206kWh (A), Gas,Bj 1900! Weitere Wohnungen! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 8629290, www.immoerse-dd.de

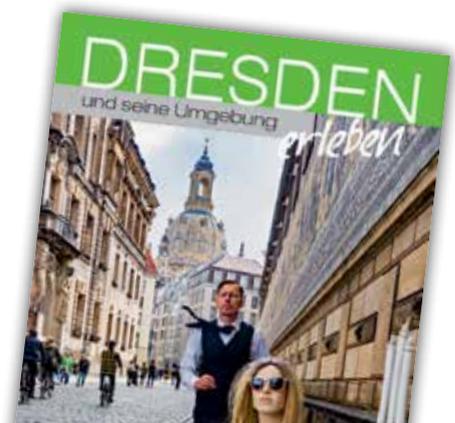
**Hafencity!** Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung, ca.45 m<sup>2</sup>, gr. Balkon, offene Küche, Bad mit Dusche, Parkett, Fußb.-Heizg! KM 590€+NK! Bezug 01.04.22. EAW B, 48kWh (A), FW, Bj. 2021! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, www.immoerse-dd.de



SCANN MICH

AUCH WIR  
DRESDNER  
ERLEBEN  
DRESDEN

Hier geht es zum  
ONLINE-MAGAZIN



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

**Radeburg:** Mietwohnung im Betreuten Wohnen im EG mit 41 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Abstellraum, Einbauküche; Bj. 2020 ; Fußbodenheizung/Gas; Bedarfsausw.; 40 kWh/m<sup>2</sup>a; Effizienzkl. A; Kaltmiete 492,65 zzgl. Nebenkosten; KUHN-IMMOBILIEN; Tel: 0351/8882794; [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

**Freital:** Eigentumswohnung, vermietet, 3 Zimmer, 76 m<sup>2</sup>; Keller, Stellplatz; Bj. 1996; Energie-Bedarfsausw. Fernwärme, 70 kWh/m<sup>2</sup>a; Effizienzkl. B; KP: 220.000 € zzgl. Maklerprov.; KUHN-IMMOBILIEN; Tel: 0351/8882794; [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

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

**Staucha:** Wer die Arbeit nicht scheut, dieses kleine frei stehende Einfamilienhaus, Baujahr 1890, wartet nach längerem Leerstand auf die Sanierung. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, teilunterkellert und ein erheblicher Sanierungsbedarf. Das Grundstück ist 200 m<sup>2</sup> groß. Energie-Bedarfsausweis; Elektroheizung; 156 kWh/m<sup>2</sup>a; KP: 53.000 € zzgl. Maklerprov.; KUHN-IMMOBILIEN; Tel: 0351/8882794; [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

Wie im Urlaub! Recheberg-Bienenmühle



**Holzhausen:** Idyllische 4/5 Zi-Wgh., ca. 99 m<sup>2</sup>, 2 Balkone, separate Küche, 2 Bäder/Fe., 2 Keller! Bezugsfrei! Nur 497 € + NK! Hübsche 2 Zi., 50 m<sup>2</sup>, Balkon, Bad m. Wa./Fe., separate Küche. Nur 200 € + NK! EAW C, 48 kWh (A), Öl, Bj. 1989!

**Antje Schmidt Immobilien**  
(03 51) 86 29 290  
[www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de)

Ausland

Ferienwohnung im Tessin/Schweiz



ideal für Familienurlaub in Brione Sopra Minusio, frisch saniertes 6 1/2 Zimmer-Ferienhaus mit Whirlpool, beh. Außenpool, Kinderspielhaus u.v.m.  
**Direktkontakt: info@schaelli.ch**

**SCHÆLLI.ch**

**IMMO**  
by SÄCHSISCHE SZ 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 DDV MEDIENGRUPPE

**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. **Beratungsbüro Uwe Drechsler Immobilien**, Tel. 0351 4012111 o. 0172 3504447 E-Mail: [info@ud-immobilien.de](mailto:info@ud-immobilien.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! **Beratungsbüro Uwe Drechsler Immobilien**, Tel. 0351 4012111 o. 0172 3504447 E-Mail: [info@ud-immobilien.de](mailto:info@ud-immobilien.de)

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



HBH Immobilien ist ein führender Dresdner Wohnungsbau-träger. Seit fast 20 Jahren realisieren wir spannende Projekte im Geschosswohnungsneubau. Für unser weiteres Wachstum suchen wir

**KAUFMANN/KAUFFRAU DER GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT / IMMOBILIENMAKLER**

als Assistenz der Projektentwicklung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

**IHRE AUFGABEN**

- Mitwirkung bei Akquise und Entwicklung neuer Projekte
- Marktrecherchen/Standortanalysen
- Entwicklung/Betreuung von Vertriebswegen
- Mitgestaltung/Umsetzung projektbezogener Kommunikationskonzepte
- Kundenbetreuung im Rahmen der Projektdurchführung
- Organisatorische Aufgaben im Projektteam

**IHR PROFIL**

- Immobilienwirtschaftliche/kaufmännische Ausbildung oder Studium
- Idealerweise einschlägige Branchen- und Marktkenntnisse
- Proaktives, ziel- und serviceorientiertes Handeln
- Selbstständige, verantwortungsvolle Arbeitsweise
- Teamfähigkeit mit Blick über den Tellerrand hinaus

**UNSER ANGEBOT**

- Vielseitiges und abwechslungsreiches Aufgabenfeld
- Ein sympathisches Team mit vielfältigen Spezialisierungen
- Aufstiegsmöglichkeit zum Projektentwickler mit Projektverantwortung
- Flexible Arbeitszeiten
- Regelmäßige Teamevents

**SIE SIND INTERESSIERT?**

Bitte senden Sie Ihre Bewerbung mit Angabe des frühestmöglichen Starttermins bevorzugt per E-Mail an [personal@hbhimmobilien.de](mailto:personal@hbhimmobilien.de). Für Fragen steht Ihnen Hr. Jens Heider unter +49 351 5634880 gern zur Verfügung.



Foto: stock.adobe

Nach zwei Jahren menschlich frustrierender und wirtschaftlich lähmender Einschränkungen durch die Corona-Maßnahmen wird jetzt Licht am Ende des Tunnels sichtbar. Man mag es kaum glauben, aber schon bald könnten wir in Bezug aufs tägliche Leben tatsächlich wieder von „Normalität“ sprechen. Am Immobilienmarkt findet diese leider noch nicht statt. Hohe Preise, teures Material, Mangel an Arbeitskräften, Bürokratie. Und da wäre noch das Aus für die Förderungen der Effizienz-

haus-Klassen 40 und 55. Als Ausgleich soll es noch in diesem Frühling ein kleineres Effizienzhaus-Förderprogramm geben, Anfang 2023 soll gar ein gänzlich neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ an den Start gehen. Und es bleibt die Frage, woher die im Koalitionsvertrag festgelegten 400.000 neuen Wohnung jährlich kommen sollen. Mal sehen, ob es im schönen Monat Mai – das neue IMMO Magazin erscheint am 13.05. – hierzu Neues zu vermelden gibt. Bis dahin!

Das nächste  
Heft erscheint  
am  
**13. Mai**

## 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

22. Februar 2022

### Anzeigen

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

### Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH  
Team DDV Grafik

### Layout

Anett Hahn  
Redaktionsagentur/  
DDV Sachsen GmbH

### Produktkoordination

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

### Druck

Druckerei Vettters 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.

**Das ImmobilienMagazin digital**  
**www.immomag-dresden.de**



**IMMO** MAGAZIN  
by SÄCHSISCHE SZ DE

## DER BAU- UND FINANZIERUNGS- RATGEBER 2021/2022 DES IMMOBILIEN-MAGAZINS

- **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



# Bauen Kaufen Wohnen

Bau- und Immobilienmesse

10. – 11. Sept. 2022

MESSE DRESDEN

[www.messe-bkw.de](http://www.messe-bkw.de)

## Schwerpunkte

- Bauen im ländlichen Raum
- Energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Immobilienerwerb und Finanzierung
- Neu- und Umbau
- Wohnen und Einrichten – individuell und hochwertig

Die Messe  
auch als App!



Sie finden  
uns auf



ORTEC Messe und Kongress GmbH · [www.ortec.de](http://www.ortec.de)  
Ein Unternehmen der ZWERENZ GRUPPE und ddv MEDIENGRUPPE



Mit freundlicher  
Unterstützung:



# SPEICHERN & SPAREN



## Solarstromspeicher und auch 600-Watt-Kleinanlagen für Balkonmontage

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 6 bis 7 Cent pro Kilowattstunde betragen, jedoch aber 28 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.

## NEU bei uns: 600-Watt-Kleinanlagen

Die Firma NETZING hat jetzt auch Kleinanlagen bis 600 W zum direkten Anschluss an das Stromnetz **NEU** im Angebot, sogenannte Balkon-Solaranlagen mit Microwechselrichtern.



FRONIUS  
Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



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



# NETZING