

SZ IMMO*

M A G A Z I N



MORITZBURGER STR. 39

WOHNEIGENTUM | 3- UND 4-ZIMMER

Lesen Sie mehr auf Seite 13

LEBENSRAUM | ENTWURF | REALISIERUNG

Exklusivität
definieren wir
als den Mut,
Charakter
zu beweisen.



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

ADER
ARCHITEKTEN

Möglichkeiten unter neuen Vorzeichen

Ein Blick zurück ist manchmal aufschlussreich. Vor zwei Jahren wurde an dieser Stelle noch freudig vermerkt, dass sich der deutsche Immobilienmarkt auch nach reichlich einem Jahr Corona-Pandemie unbeeindruckt von jeglicher Erschütterung zeige. Von stoisch steigenden Preisen für Wohneigentum war die Rede, genauso wie von sehr guten Konditionen für Immobiliendarlehen. Ein starker Anstieg von Mieten war damals – zumindest außerhalb der Metropolen – noch kein wirkliches Thema.

Vor genau einem Jahr redeten wir hier von weiter kräftig steigenden Preisen für Häuser und Eigentumswohnungen. Ergänzt wurden die Ausführungen um den Fakt, dass sich Wohnraum zur Miete in Deutschland zwar nicht so stark verteuert hatte wie Wohnraumeigentum, dass die Preise in den zurückliegenden Jahren aber trotzdem spürbar angestiegen waren, mit größerer Dynamik in der jüngeren Vergangenheit. In Dresden beispielsweise bekam man Anfang 2022 für eine Summe X knapp 30 Prozent weniger Wohnraum als noch zehn Jahre zuvor.

Heute sind wir an dem Punkt, an dem eine Dynamik gestoppt scheint, während die andere erst richtig Fahrt aufzunehmen scheint. Die Preise für Wohneigentum stagnieren seit Monaten oder gehen in manchen Lagen und Kategorien sogar spürbar zurück. Dem zum Trotz sind die Baugenehmigungen im deutschen Wohnungsbau im Februar 2023

im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 20 Prozent eingebrochen, im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um knapp 36 Prozent. Auch die grundsätzlich immer noch angemessenen Preise sowie ein steigendes Angebot von Immobilien schaffen es derzeit nicht, die Deutschen zum Eigentumserwerb zu motivieren. Die Gründe: teurere Kredite, nach wie vor hohe Preise für Baumaterial und Arbeitsleistung sowie eine allgemein negative Grundstimmung. Trotzdem: Was für den einen Krise ist, kann für den anderen Chance sein. Gleichbleibende oder gar sinkende Preise plus größeres Angebot eröffnen Verhandlungsspielräume für Käufer, das Abklingen der Boom-Stimmung schützt vor übereilten Entscheidungen. Und die hohen Zinsen für Darlehen? Die sind im Grunde nur die Rückkehr zum „Normal“ vor der Nied-

rigzinsphase zwischen 2011 und 2021. Ist Deutschlands immer „dynamischerer“ Mietmarkt zu all dem eine wirkliche Alternative? Für alle, die einen Grundstock von Eigenkapital und etwas Hartnäckigkeit mitbringen, ist er das – zumindest kurz- und mittelfristig – nicht. (an)

In dieser Ausgabe:

News	4-7
Innendesign für den Moment	8
Wohneigentum in Dresden und Umland	10
„Kein Grund zu warten“ für Kaufwillige	11
Das kosten Eigentumswohnungen in Dresden	12
Reservierungsgebühr ist unzulässig	14
Herausforderung energetische Sanierung in WEG	14
Frühzeitig den Baugrund prüfen	18
Bauschäden auf hohem Niveau	20
Aus eins mach zwei	21
Das Haus für diese Zeit	23
Wo Licht ist, muss auch Schatten sein	28
Die Tür als neuralgischer Punkt	29
Augen auf bei Bestandsimmobilien-Kauf	30
Klein- und Objektanzeigen	32
Vorschau/Impressum	34

SZ IMMO
MAGAZIN

Okowert - Ihr Standortentwickler für nachhaltige Wohnkonzepte
Zukunft in Top-Lagen!

Besuchen Sie uns auf der Haus 2023!
Mehr Informationen finden Sie auf den Seiten 16/17.

Okowert

SZ IMMO
MAGAZIN

JEDERZEIT DIGITAL LESEN!

WWW.IMMOMAG-DRESDEN.DE · WWW.SZ-IMMO.DE



NEWS

Foto: Adobe Stock

Dresdens Altstadt wieder angestrahlt

Seit 8. Mai 2023 sind viele historisch bedeutsame Gebäude in Dresden wieder angestrahlt. Von Anbruch der Dämmerung bis 1 Uhr in der Nacht sind unter anderem die Semperoper, die Katholische Hofkirche, das Johanneum, das Albertinum, die Brühlsche Terrasse, das Residenzschloss und der Hausmannsturm wieder stimmungsvoll beleuchtet.

Im Zuge stark steigender Energiepreise war im September 2022 auf Grundlage der „Bundesverordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSikuMaV) eine Abschaltung der Beleuchtung vieler öffentlicher Gebäude erfolgt. Damit wurde einerseits das Ziel verfolgt, Energiekosten zu sparen. Andererseits wollten die Landeshauptstadt und der Freistaat auch Vorbild für die Bevölkerung sein. Die entsprechende Verordnung war am 15. April 2023 ausgelaufen.

Dresdens Oberbürgermeister Dirk Hilbert: „Dresdens Stadtsilhouette ist weltberühmt und zieht jedes Jahr unzählige Touristen an. Ich freue mich, dass der Freistaat Sachsen, insbesondere Finanzminister Hartmut Vorjohann, und die Stadt hier die gleiche Zielrichtung ver-

folgen und dieser einzigartige Anblick nun auch wieder in den Abendstunden genossen werden kann. Das Thema Energiesparen bleibt auf unserer Agenda, aber die von uns eingesetzten modernen Beleuchtungssysteme sind längst keine Stromfresser mehr.“

Neues in Sachsen Robotron-Kantine

Dresden kauft voraussichtlich bald die Robotron-Kantine an der Lingnerallee. Der Erwerb und die Wiedereröffnung der ehemaligen Betriebsgaststätte auf dem früheren Gelän-



Foto: Adobe Stock

de des DDR-Mikroelektronik-Unternehmens Robotron war eigentlich schon im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossen worden. Damals war das Gebäude Teil des Konzepts Bewerbung Dresdens als Europäische Kulturhauptstadt im Jahr 2025. Der Titel ging aber nach Chemnitz, und so wurden die Mittel für den Kauf anderweitig eingesetzt.

Der Beschluss des Stadtrats von 2019 für das zwischen 1969 und 1972 errichtete Gebäude existiert aber weiterhin und soll jetzt umgesetzt werden. OB Dirk Hilbert zufolge befindet sich die Landeshauptstadt mit dem Eigentümer der ehemaligen Robotron-Kantine in Vertragsverhandlungen. Das teilte der Ober-

bürgermeister Anfang Mai auf Anfrage von Grünen-Stadtrat Thomas Löser mit. Noch im Frühjahr dieses Jahres soll dem Stadtrat eine Beschlussvorlage für den Kauf zugehen.

Nach der dringend nötigen Sanierung der lang vernachlässigten Bausubstanz sei es OB Hilbert zufolge der Plan der Stadt, das Kunsthaus Dresden, das sich aktuell in der Inneren Neustadt befindet, in die ehemalige Kantine zu verlagern. Das Gebäude in der Rähnitzgasse, in den sich das städtische Museum befindet, soll unterdessen meistbietend verkauft werden. Der Erlös aus dem Verkauf soll nach den Vorstellungen des Oberbürgermeisters in die Instandsetzung der Robotron-Kantine fließen. (SZ)

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



Neue digitale Stadtinformationsanlagen

Seit Anfang Mai gibt es in der Dresdner Innenstadt 35 neue digitale „Stadtinformationsanlagen“. Sie werden zukünftig die bisherigen analogen Werbeträger ersetzen. Die modernen LCD-Screens im 75 Zoll-Format und Ultra-HD-Auflösung werden zu 100 Prozent mit Ökostrom betrieben. Die großformatigen Displays werden sowohl für kommerzielle Werbung als auch für das Auspielen städtischer Informationsangebote genutzt, ihr breites Funktionsangebot übertrifft dabei das der bisherigen analogen City-Light-Poster bei weitem. Zusätzlich lassen sich die neuen Stadtinformationsanlagen auch in die kommunale Warn-Infrastruktur integrieren und können so schnell und prominent vor Gefahren für die Bevölkerung warnen.

Errichtet hat die Anlagen das Außenwerbe-Unternehmen Wall. Gemeinsam stellten Baubürgermeister Stephan Kühn und Wall-Geschäftsführer Patrick Möller am 4. Mai die ersten 22 digitalen Stadtinformationsanlagen auf der Prager Straße der Öffentlichkeit vor. Mit exklusiven digitalen Kampagnen begleiteten die Partner Wall und die Landeshauptstadt Dresden in Kooperation mit der Semperoper, der

Staatsoperette und dem tjg. theater junge generation, die Präsentation des neuen digitalen Informationsmediums. Die Reinigung, Wartung und Instandhaltung der digitalen Stadtinformationsanlagen erfolgt über die Wall-Niederlassung in Dresden, in der rund 20 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt sind.

Im Zuge der Modernisierung aller Werbeträger im Format City-Light-Poster reduziert Wall seine Werbestandorte in Dresden um knapp 60 Prozent und konzentriert sich stärker auf hoch frequentierte Premiumstandorte. Beispielhaft dafür ist die Prager Straße: Die Zahl der bisher 13 analogen Werbestandorte verringert sich mit Aufbau der digitalen Stadtinformationsanlagen auf acht. Mit der bewussten Reduzierung der Anzahl von City-Light-Poster-Vitrinen möchte die Stadtverwaltung zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen.



NEHMEN SIE MASS
IM DRESDNER SÜDEN

Kreieren Sie Ihre Traumwohnung. Passgenau und ganz auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten. Wir beraten Sie gern.

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



„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



VON EINRAUM BIS HAUSTRAUM

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

*Das SZ-Immo-Magazin ist ein Produkt der DDV MEDIENGRUPPE

Maklernetzwerk spricht Empfehlung aus

Der Deutsche Anlage-Immobilien Verbund (DAVE) ist ein Netzwerk von Maklern, das in 21 deutschen Städten Privatpersonen und Unternehmen beim Investieren in Immobilien berät. Der Verbund veröffentlicht jährlich einen Marktreport. In dessen Ausgabe 2022/2023 findet der Standort Dresden positive Erwähnung. Dem Report zufolge hat sich die Landeshauptstadt „in den letzten fünfzehn Jahren zu einem nachgefragten Wirtschaftsstandort mit kontinuierlichem Wachstum gewandelt. Zahlreiche internationale Firmen haben sich angesiedelt. Vor allem in der High-Tech- und Softwarebranche macht Dresden als Silicon Saxony von sich reden“.

Aufgrund günstiger Prognosen bietet Dresden auch für die Immobilienwirtschaft weiterhin viel Potenzial. DAVE sieht für Dresden auch zukünftig „sehr gute Wachstumsperspektiven“ und bezeichnet die Kommune als „Trendstadt“. Der hervorragende Nahverkehr, das reiche Kulturangebot sowie eine „rege Stadtgesellschaft“ würden dem Maklernetzwerk zufolge auch in Zukunft für Wachstum in der Stadt sorgen und dafür, dass Investitionen am hiesigen Immobilienmarkt „langfristig gesichert“ sind.

TechnologieZentrum wird erweitert

Am 28. April wurde der Grundstein für die Erweiterung des TechnologieZentrums an der Gostritzer Straße gelegt. Bis Anfang 2024 sollen zwei neue Gebäude („Riegel 4“ und „Riegel 5“) und ein verbindender Mittelbau entstehen. Rund 6.000 Quadratmeter neue Mietfläche kommen hinzu, der gesamte Standort wächst damit auf rund 19.000 Quadratmeter. Die Kosten belaufen sich auf rund 20 Millionen Euro. Der Standort unweit der Technischen Universität Dresden ist besonders gefragt bei Unternehmen der Mess- und Sensortechnik, Produktionstechnik, Softwaretechnik und Umwelttechnologien.

Die Landeshauptstadt treibt das Projekt als Gesellschafter neben der Ostsächsischen Sparkasse Dresden und der Technischen Universität Dresden voran. Für die gesamte Fläche des neuen Doppelriegels bestehen bereits Vormietverträge. Gerade in der Hochtechnologie erlebt die Stadt aktuell ein sehr dynamisches Wachstum, und somit eine steigende Nachfrage nach Flächen für Unternehmen. In den vergangenen drei Jahren hat die Stadt Dresden mit dem DGH Gewerbehof Freiburger Straße, dem Nanocenter in Klotzsche und den Universellen Werken an der Zwickauer Straße rund 15.000 Quadratmeter neue Flächen für Technologieunternehmen und Startups geschaffen.

Die Musterhausausstellung der neuen Generation



Entdecken Sie 15 verschiedene Musterhäuser in der Musterhausausstellung Dresden/Ottendorf-Okrilla und finden Sie Ihr Traumhaus.

Öffnungszeiten: Mittwoch bis Sonntag 11-18 Uhr. Eintritt frei!

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

Tag der Architektur in Sachsen



Foto: Axel Nörkau

Zum Tag der Architektur öffnen auch in diesem Jahr wieder zahlreiche interessante Objekte in ganz Deutschland ihre Türen für die Öffentlichkeit. Bei der seit 1995 stattfindenden Veranstaltung haben interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sowohl historische als auch aktuelle Bauwerke und Projekte zu besichtigen. Der Tag der Architektur findet immer am letzten Juni-Wochenende statt, in diesem Jahr also am 24. und 25. Juni. Er wird jeweils von den Architektenkammern der Bundesländer organisiert. Es können Wohnhäuser, öffentliche Gebäude, Museen, Bürogebäude oder auch städtebauliche Projekte präsentiert werden. Es gibt Führungen und Vorträge von Archi-

tektinnen und Architekten, in denen die Geschichte und die planerischen Details der jeweiligen Gebäude erläutert werden. Der Tag der Architektur bietet häufig auch die Gelegenheit, architektonische wertvolle Orte zu besuchen, die normalerweise nicht öffentlich zugänglich sind. Das Programm für den Freistaat Sachsen findet man auf www.tag-derarchitektur-sachsen.de

„Gesundheitsquartier“ entsteht in Trachau

Rund 15.000 Haushalte im Dresdner Westen haben im April Post von der Stadtverwaltung bekommen, mit einer Einladung zu drei Workshops. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung konnten die Anwohnerinnen und Anwohner Anregungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Krankenhausareals in Dresden-Trachau geben. Zwei Workshops fanden in Präsenz statt, der Abschlussworkshop als Online-Konferenz. Die Veranstaltungen widmeten sich schwerpunktmäßig den Themen Gesundheit, Wohnen und Leben im künftigen „Gesundheitsquartier Trachau“.

Anlass der Bürgerbeteiligung ist ein Prozess, den das Städtische Klinikum Dresden 2021 initiiert hat. Dieser sieht den Erhalt und die Weiterentwicklung des Klinikstand-

Altbausanierung
Innenausbau
Badsanierung

BfD Enno-Heidebroek-Str. 4-6
 01237 Dresden
 Telefon: 03 51 417 51 19
 Mobil: 0172 350 44 55

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

ortes in Trachau vor. Es soll ein innovatives Gesundheitsquartier entstehen. Dabei geht es nicht nur um die Versorgungssicherheit, sondern auch um ein ganzheitliches am Bevölkerungsbedarf ausgerichtetes Leistungsangebot. Die Ideen und Interessen der Bürgerinnen und Bürger fließen in diesen Prozess ein. Die Ergebnisse des Empfehlungsverfahrens münden schließlich in einen Beschlussvorschlag an den Stadtrat. Die Stadtverwaltung veröffentlicht die Vorlage für alle Bürgerinnen und Bürger einsehbar im Ratsinformationssystem und auf www.dresden.de/nu-trachau

ATTRAKTIVES BAULAND IN GROSSRÖHRSDORF



NUR NOCH 4 GRUNDSTÜCKE FREI



- 28 EFH Grundstücke
- Voll erschlossen
- Bauträgerfrei
- Individuelle Haustypen
- Von 527 bis 843 m²
- Provisionsfrei
- Keine befristete Bauverpflichtung



Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

E-Mail: kontakt@elbe-bau-dresden.de

Telefon: 0351 - 84 70 60

Innendesign für den Moment



Ästhetik bringt Umsatz. Home Staging ist der Immobilien-Trend der Stunde – auch in Dresden.

Der Anblick einer ästhetisch eingerichteten Wohnung ist ein Versprechen auf schöne Stunden, Tage, Jahre in angenehmer Umgebung. Eine Wohnung ohne Einrichtung hingegen ist ein leeres Versprechen. Aus dieser Erkenntnis ist in den vergangenen Jahren ein ganz neues Geschäftsfeld entstanden – das Home Staging. Bei dieser Vermarktungstechnik geht es darum, eine Wohnung oder eine andere Immobilie so herzurichten, dass sie sich bei Besichtigungen und auf Fotos in Bestform präsentiert.

Home Staging heißt wörtlich übersetzt „Heim-Inszenierung“, und das trifft den Kern der Sache genau. So, wie in einer Theaterinszenierung auf der Bühne eine glaubhafte Welt erschaffen wird, so werden beim Home Staging Wohnräume zu Wohnwelten gemacht, in denen zukünftige Eigentümer ihren Vorstellungen freien Lauf lassen können. Die Palette der Leistungen, die von Home Stagern angeboten werden, ist breit. Sie fängt bei simplen Handgriffen wie Schönheitsreparaturen und Malerarbeiten an. Dazu kommen die Platzierung von Möbeln und Wohnaccessoires: Das ist und bleibt der Kern des Home Stagings. Am Ende der Fahnenstange wartet das ganz große Paket, das auch Entrümpelung, Komplettreinigung, Geruchsneutralisierung und Arbeiten im Außenbereich enthalten kann. Wie groß auch immer der Leistungsumfang ist: Am Ende läuft alles darauf hinaus, auch eine bescheidene Hütte zum kleinen Palast zu machen. Selbst wenn es nur für die Dauer eines Fotoshootings oder eines Besichtigungstages ist.

Diesen verantwortungsvollen Job erledigen Profis wie die Dresdnerin Sindy Reiss. Seit reichlich fünf Jahren sorgt die Firmeninhaberin dafür, dass Immobilien so gestaltet wer-

den, dass bereits beim Ansehen der „Ware“ beim Kunden ein größtmöglicher Wohlfühleffekt eintritt. Ihr Unternehmen mit Namen „Wohnessenz“ richtet mit kleinem Kernteam und mithilfe eines Netzwerks von Handwerkern und Dienstleistern Immobilien so her, dass sie attraktiver werden.

Schneller und zu höheren Preisen verkaufen

Der Weg zum eigenen Unternehmen war bei der 32-Jährigen kein gerader. „Ich bin ausgebildete Restaurantfachfrau, und habe in diesem Beruf auch gearbeitet. Anschließend folgte eine Ausbildung, zur Gestalterin für visuelles Marketing“, so Sindy Reiss. Auch in diesem Metier arbeitete sie, unter anderem als Filialleiterin eines Möbelhauses. „Und dann erzählte mir eine Kollegin von diesem neuen Marketingtrend in der Immobilienbranche: Home Staging“. Der Kurs war gesetzt, die Selbstständigkeit nur noch eine Frage der Zeit. Nach einjähriger Vorbereitung ging „Wohnessenz“ schließlich im Februar 2018 an den Start. Potenzielle Kunden wurden mit Mailings angesprochen, Sindy Reiss machte aber auch bei Immobilien-Stammtischen und anderen Branchentreffen auf sich und ihr Gewerbe aufmerksam. „Viele in Deutschland kennen die Dienstleistung noch gar nicht“, sagt die Unternehmerin. „Was ich nicht als Manko empfinde. Auf Neuland zu arbeiten bedeutet ja auch, dass die Zahl der Mitbewerber im Geschäftsfeld noch nicht so groß ist“. Und spätestens wenn Sindy Reiss im Gespräch die Statistiken der Deutschen Gesellschaft für Home Staging und Redesign e. V. (DGHR) erwähnt, werden Makler, Bauträger oder Eigentümer garantiert hellhörig. „Die Zahlen unseres Verbandes belegen eindeutig, dass Home Staging hilft, Umsätze zu erhöhen“, so

Sindy Reiss. Eine DGHR-Erhebung ergab, dass bei fast 40 Prozent der von den Verbandsmitgliedern ausgestatteten Immobilien die Angebotspreise übertroffen wurden. Wenn dies der Fall war, konnten in 62,7 Prozent der Fälle Mehrerlöse von bis zu 10 Prozent erreicht werden, in 18,9 Prozent der Fälle konnte sogar ein Plus von mehr als 15 Prozent vermeldet werden. Und: Von Home Stagern ausgestattete Objekte verkaufen sich fast immer spürbar schneller als nicht „bearbeitete“ Immobilien.

Solche Effekte nur mithilfe cleverer Aufwertung? Ja, aber die Betonung liegt auf „clever“. Denn Home Staging ist mehr, als ein Sofa, einen Tisch und ein paar Trockenblumen irgendwie in ein Zimmer zu stellen. Wissen über die Wirkung von Farben, Formen und Oberflächen gehört genauso zum Job wie die Fähigkeit, die Proportionen und Lichtverhältnisse in einer Immobilie zu erkennen. „Das Ziel meiner Arbeit ist dabei immer, die Vorzüge des Objekts maximal hervorzuheben und gleichzeitig aus weniger optimalen Gegebenheiten das optisch Bestmögliche herauszuholen“, beschreibt Sindy Reiss ihre Arbeit. Home Staging ist also im Grunde Innendesign, aber nur für den Moment. Bei „Wohnessenz“ hat man aber auch die Möglichkeit, sich bleibende Lösungen kreieren zu lassen. „Wir bieten unseren Kunden neben Home Staging auch das klassische Interior Design an“, sagt die Firmenchefin, „und das sowohl für Wohn- als auch für andere Räumlichkeiten wie Büros, Lounge-Bereiche in Firmengebäuden oder Ferienwohnungen“. Das Home Staging bleibt weiterhin im Fokus von Sindy Reiss – und in Zeiten, in denen sich Häuser und Wohnungen nicht mehr wie von selbst verkaufen, wird ihre Arbeit sicher gefragt bleiben. (IMMO)

www.wohn-essenz.de

ANZEIGE

Immobilie geerbt – und nun?

Erbschaft mit Immobilien – Fluch oder Segen

Sicher ist es ein gravierendes Ereignis, jemanden endgültig zu verlieren. Es ist manchmal vorhersehbar, aber kaum planbar. Oft geschehen Trauerfälle zu Zeiten, in denen man sie überhaupt nicht brauchen kann. Neben den Schmerz über den Verlust tritt dann aber schnell die Überlegung: Wie geht es denn nun weiter. Immerhin findet ein Leben sein Ende und hinterlässt neben der Trauer auch noch etliche Aufgaben, denen sich jemand widmen muss. Gehört eine Immobilie ganz oder zu Teilen zur Erbschaft, dann sind ein paar Überlegungen unvermeidbar:



Wolfgang Kuhn

Erste Schritte

Immobilien verhalten sich als Sachwerte ganz eigen. Sie unterliegen eigenen Gesetzen – im wahrsten Sinne des Wortes. Als erstes gilt es immer folgende Sachen festzustellen:

- a) Gehört eine Immobilie zum Erbe
- b) Was für eine Immobilie ist das
- c) Gibt es bereits Festlegungen zu dieser Immobilie
- d) welche Unterlagen sind verfügbar

Besteht soweit Klarheit worum es bei einer geerbten Immobilie oder einem Anteil an einer Immobilie geht, folgt

der Zweite Schritt: Geld

Nun geht es tatsächlich um Geld, denn nun geht es um den Wert der Immobilie. Für viele Entscheidungen ist der Wert sehr wichtig:

- Tritt man das Erbe an oder schlägt man es aus
- wie steht der Wert im Verhältnis zu Krediten
- Wie hoch ist der eigene Anteil
- Was wird ggf. mit der Erbschaftssteuer
- Was soll mit der Immobilie überhaupt werden

Ziel der Wertermittlung ist der Verkehrswert, oder vereinfacht gesagt: Was würde die Immobilie für einen Preis erzielen.

Solche Wertermittlungen können von Gutachtern, Architekten und Bauingenieuren angefertigt werden oder auch von Immobilienmaklern. Je nach Gewichtung der Aussage können solche gutachterlichen Äußerungen unterschiedlich viel Geld kosten.

Sind sich die Erben weitestgehend einig kann die Äußerung eines Maklers reichen. Bahnt sich Streit an, sollte ein öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter beauftragt werden. Dessen Gutachten ist oft teurer, hat aber in einem Rechtsstreit wesentlich mehr Gewicht.

Der Dritte Schritt: Wie nun weiter

befasst sich nun mit der Entscheidung: Was

machen wir nun?

Wichtig für die Entscheidung ist, dass sich möglichst alle Erben einig sind.

Die Entscheidung heißt nun grundsätzlich erst einmal: Behalten oder verkaufen.

- Behalten kann heißen, dass es künftig eine Erbengemeinschaft gibt.
- Behalten kann auch heißen, dass einer der Erben die ganze Immobilie haben möchte.
- Verkaufen lässt sich die Immobilie im Ganzen, aber auch Anteile können veräußert werden.
- Soll verkauft werden, dann bleibt die (fast) letzte Entscheidung: Selber verkaufen oder jemanden beauftragen.

Auch wenn es scheint, dass erst jetzt ein Makler ins Spiel kommt, so hat es sich bewährt, deutlich früher mit einem Immobilienprofi in Kontakt zu treten. Der rechtzeitige Kontakt mit dem Makler kann hier viel Aufwand sparen und zu großer Klarheit führen. So kann ein Immobilienerbe dann eher Segen als Fluch sein.

AKTUELLE ANGEBOTE

KUHN-IMMOBILIEN



Platz wie im Einfamilienhaus

Radebeul/Oberlößnitz: 2 ETW im EG und im Sout.; zusammen 4 Zi über 2 Etagen, ca. 155 m² Fläche, 2 Bäder, 100 m² Garten, 2 Keller, 2 TG-Stellpl., Bj. 1993, 2022 renoviert und sofort beziehb. Verbrauchsausw., Gas-Zentralheizung, 103,3 kWh/m²a, Klasse D

Kaufpreis 385.000 € zzgl. Maklerprov.



Für 2 Familien mit Platzbedarf

Klipphausen/Ullendorf - Hof mit 2 WE und viel Nebengelass: 300 m² Wfl. (4+5 Zimmer), ca. 2.000 m² Grdst.; Bj. um 1900, mod., san., frei werdend; Scheune, Garten, Garagen, Stellplätze. Bedarfsausweis, Gas-Zentralheizung, 164,50 kWh/m²a, Kl. F

Kaufpreis 620.000 € zzgl. Maklerprov.



Ruhig wohnen in Höhenlage

Radebeul/Wahnsdorf: DHH in ruhiger Siedlung, Bj. 1938/1972 modernisiert und erweitert. 123 m² Wfl., 5 Zi., Keller, Boden, Nebengelass, Garage und Stellpl.; 810 m² Grundst., Verbrauchsausw., 235,5 kWh/m²a, Kl. G; Gas-Zentralheiz.

Kaufpreis 470.000 € zzgl. Maklerprov.

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

Wohneigentum in Dresden und Umland



Verkauf

	Standort/Stadtteil	Straße	Zi.	m²	Baustand	Fertigstellung	Anbieter	Seite
1	DD-Naußlitz	Saalhausener Straße	1,5–5	36–125	Baubeginn erfolgt	1. BA 4. Quartal 2024	Baywobau Baubetr. GmbH	17
2	DD-Äußere Neustadt	Weintraubenstr. 13	2–4	63–174	Rohbau	4. Quartal 2024	basis d GmbH	13
3	DD-Löbtau	Burgkstraße 10	2–4	41–105	Innenausbau	3. Quartal 2023	basis d GmbH	13
4	DD-Mickten	Moritzburger Str. 39	3–4	53–105	in Planung	Mitte 2025	basis d GmbH	13
5	DD-Südvorstadt	Strehleener Str. 26	2–4	50–110	in Planung	Frühjahr 2025	pohl projects	11
6	Radebeul	Thalheimstr. 2	3–4	50–100	Baubeginn erfolgt	1. Halbjahr 2024	pohl projects	11
7	Pirna-Cobitz	Rudolf-Renner-Str. 82	3–4	99–120	Rohbau	1. Quartal 2024	WERO Immobilien	15
8	Coswig	Hohe Straße 17	2–5	43–115	Innenausbau	2. Halbjahr 2023	Lauenburgische Treuhand	12



Lassen Sie Ihre Immobilie von einem Experten
eines ausgezeichneten Maklerhauses bewerten.

Kontaktieren Sie uns.

Shop Dresden | Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden | T.: 0351 - 21 06 869 0 | dresden@von-poll.com
Shop Radebeul | Hauptstraße 14 | 01445 Radebeul | T.: 0351 - 89 56 134 0 | radebeul@von-poll.com



Erfahren Sie den
aktuellen Marktwert
Ihrer Immobilie **online.**

„Kein Grund zu warten“ für Kaufwillige

Die Zinsen für Immobilienkredite starten unter 4 Prozent in den Mai. Eine baldige Trendwende ist nicht zu erwarten.

3,5 bis 4,0 Prozent: So lautet das neue Normal bei den Bauzinsen. Zu diesem Fazit kommt die Interhyp AG, Deutschlands größter Vermittler privater Baufinanzierungen, in ihrem neusten Zinsbericht. „Insbesondere die international hohen Inflationen sprechen dafür, dass die Geldpolitik auf absehbare Zeit gestrafft bleibt, auch wenn ein Ende der Leitzinserhöhungen wahrscheinlicher wird. Mit spürbar sinkenden Konditionen aber sollten Kreditinteressenten und -interessentinnen vorerst nicht rechnen“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin Privatkundengeschäft bei Interhyp.

Das Bauzins-Trendbarometer des Unternehmens kommt zu einem ähnlichen Schluss. Am wahrscheinlichsten sind auf absehbare Zeit schwankende Konditionen. Von einer Zinswende kann im Mai 2023 noch keine Rede sein. Für Finanzierungswillige macht sich das aktuell weltweit angespannte Marktumfeld vor allem in den sprunghaften Zinsbewegungen bei Krediten bemerkbar. Im April haben sich die Konditionen für zehnjährige Baudarlehen aber in einem Korridor von etwa 3,7 bis 3,9 Prozent unter Schwankungen seitwärts bewegt.



Aktuell sehr viele Immobilien auf dem Markt „Für Immobilieninteressentinnen und -interessenten gibt es derzeit keinen Grund zu warten. Im Gegenteil: Einerseits steigen aufgrund des Wohnraummangels die Mieten. Andererseits können Kaufwillige aktuell aus einem so großen Angebot an Eigentumswohnungen und Häusern wählen wie seit Jahren nicht mehr“, sagt Mirjam Mohr und verweist zudem auf die Kaufpreise, die durch die Zinswende im zweiten Halbjahr 2022 flächendeckend stagnieren oder sogar gesunken sind. „Die Immobilienpreise stabilisieren sich nach neusten Auswertungen ebenso auf dem aktuellen Ni-

veau wie die Zinsen für Darlehen. Dieses neue Normal eröffnet Einstiegschancen für alle mit einer stabilen Einkommenssituation. Mit Blick auf den Wohnraummangel und die eigene Altersvorsorge sollte niemand seine Finanzplanung wegen des Zinsumfeldes ad acta legen“, so Mirjam Mohr.

In Sachen Eigenkapital lohne es sich durchaus, die Familie einzubeziehen und, wo möglich, um Schenkungen oder ein vorzeitiges Erbe zu bitten. Eine Finanzierungsberatung auf einer solchen Grundlage ist meist auch ohne ein konkretes Objekt möglich. (ots)

Moderne Eigentumswohnungen in Dresden und Umgebung



Sie lieben außergewöhnliche Architektur mit einem hohen Anspruch an Funktion und Ästhetik? Lichtdurchflutete Räume, transparente Fassaden sowie flexible Grundrisse erwarten Sie.

Unser Team von erfahrenen Architekten begleitet Sie persönlich und individuell von der Planung bis zur Übergabe Ihrer Eigentumswohnung.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Wir freuen uns darauf, Ihre Traumwohnung zu verwirklichen!

pohl.projects

info@pohl-projects.de
Tel. 0351. 893 29 416
www.pohl-projects.de

Das kosten Eigentumswohnungen in Dresden

Die Preise sind Ende 2022 in vielen Stadtteilen nicht mehr gestiegen oder sogar leicht gesunken.



Die Mieten in Dresden steigen – die Preise für Eigentumswohnungen hingegen stagnieren oder sind in einigen Stadtteilen sogar gesunken. Das geht aus Daten des Immobilienportals immoscout24.de hervor, die vom

Nachrichtenportal Sächsische.de ausgewertet wurden. Die Grundtendenz: Der Preisanstieg bei Wohneigentum in der Landeshauptstadt, der seit vielen Jahren ungebrochen war, ist Ende 2022 gestoppt worden. Über ganz Dresden hinweg ging es vom dritten zum vierten Quartal 2022 nur noch um 0,2 Prozent nach oben. Im Schnitt zahlten Käufer zum Ende des vergangenen 3.046 Euro pro Quadratmeter Eigentumswohnung.

In sieben Stadtteilen (Radeberger Vorstadt, Loschwitz/Wachwitz, Leipziger Vorstadt, Innere Neustadt, Hosterwitz/Pillnitz, Äußere Neustadt, Albertstadt) sanken die Preise für angebotene Wohnungen sogar um bis zu 1,1 Prozent. In 24 Stadtteilen blieben die Preise unverändert, in den restlichen stiegen sie leicht, meist aber um weniger als ein Prozent. Eine durchaus ungewöhnliche Entwicklung, wenn man sich die Preisentwicklung der letzten Jahre anschaut. Zwischen Ende 2019 – als der Quadratmeter im Schnitt noch 2.205 Euro kostete – und Ende 2022 kletterte der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Dresden durchschnittlich um 38,1 Prozent. Vielerorts noch Preise unter 3.000 Euro

In 26 Dresdner Stadtteilen kostete der Quadratmeter Ende 2022 durchschnittlich noch immer weniger als 3.000 Euro – im Vergleich mit den meisten westdeutschen Großstädten ist das preiswert. Am unteren Ende der Preistabelle lagen laut immoscout24.de Weißig (2.563 Euro), die drei Gorbitzer Stadtteile (zwischen 2.613 und 2.743 Euro) sowie Schönfeld/Schullwitz (2.706 Euro), Altfranken/Gompitz (2.799 Euro) und Reick (2.839 Euro).

Die höchsten Preise werden in der Innenstadt aufgerufen. In der Inneren Altstadt kostet der Quadratmeterpreis am Jahresende 2022 im Schnitt 4.188 Euro. Dort hat nicht nur die Lage für einen Preissprung in den vergangenen Jahren gesorgt. Rund um den Postplatz, aber auch am Neumarkt sind auch viele neue Wohnungen entstanden. Auf Platz zwei der teuersten Stadtteile liegt die benachbarte Wilsdruffer Vorstadt (3.770 Euro), gefolgt von der Inneren Neustadt (3.692 Euro) und Loschwitz/Wachwitz (3.689 Euro). Am stärksten zugelegt haben die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen seit Ende 2019 in Plauen, Strehlen und Leubnitz-Neuostra – hier betrugen die Steigerungen jeweils um die 40 Prozent. (SZ)

COSWIG
 HOHE STR. 17

JETZT
 ZINSGÜNSTIGES
 KFW DARLEHEN
 SICHERN

**Erstklassige Neubauwohnungen
in Coswig zu verkaufen**

FERTIG-
STELLUNG:
ENDE
2023

www.coswig-projekt.de

12 Wohnungen • 43m² bis 115m² • 2 bis 5 Zimmer
Balkon oder Terrasse • Garage/Carport

Kontakt
Britta Friesicke
 tel +49 4542 900 14 15
 mail vertrieb@lt-group.eu

Kontakt
Undine Stey
 tel +49 3514 275 99 55
 mail : u.stey@harmonie-wohnbau.de

@ f in
www.lt-group.eu
**LAENBURGISCHE
TREUHAND GROUP**

Ein Stadtteil im Wandel.

Pieschener Melodien – Wohnen in Elbnähe



Bei uns 5,5% Grunderwerbsteuer sparen!

Moritzburger Straße 39



EffizienzHaus

Shared-Space – Gemeinsamer Raum

Seit den 90ziger Jahren zählt Pieschen zu Dresdens Sanierungsgebieten. Seither hat sich der Stadtteil sichtbar gemausert. Es ist ein attraktiver Mix aus historischen Bürgerhäusern und modernen Neubauten entstanden. Durch seine Lage nahe der Elbe und die sehr gute Anbindung zur Innenstadt und ins Umland hat er sich zu einem familienfreundlichen Wohnstandort entwickelt. Die Infrastruktur ist perfekt – Kindergärten, Spielplätze, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants alles ist vielfältig vorhanden. Einem modernen Schulcampus wurde 2019 eingeweiht.

Neue Straßenverbindungen sind entstanden. Eine davon wurde 2017 im Bereich Moritzburger Straße, Konkordienstraße und Leipziger Straße eingeweiht. Sie liegt etwas verborgen in der zweiten Reihe – die „Pieschener Melodien“. **Eines der wenigen Shared-Space-Projekte die in Deutschland umgesetzt wurden – in Dresden das Einzige.** Eine in den 1990er Jahren in den Niederlanden entwickelte Idee des ungeteilten Straßenraumes. Sie beruht darauf, alle Straßennutzer gleichberechtigt zu behandeln – Fußweg und Autostraße werden nicht getrennt. Gerade in den Sommermonaten kann man hier in Pieschen die Nutzung durch die Bewohner besonders gut erleben.

Reservieren Sie jetzt Ihre Wohnung!

Am Anfang der „Pieschener Melodien“ – an der Moritzburger Str. 39 – beginnt im 4. Quartal 2023 der Bau unseres „Klimafreundlichen Neubaus“, mit 3- und 4-Zi.-Wohnungen, **be-grüntem Dach**, einer **PV-Anlage** für den Hausstrom und für nachhaltiges Wassermanagement eine **Regenwasserzisterne**. **Damit besteht für Sie die Möglichkeit einen zinsvergünstigten Kredit über die KfW-Bank zu beziehen.** Im Haus befindet sich ein **Car-sharingplatz** und sichert Mobilität zu. Wenn Sie sich für unser Bauvorhaben interessieren, setzen Sie sich gern schon heute mit uns in Verbindung.



Bereits im Bau!



WEINTRAUBENSTR. 13 DRESDEN-NEUSTADT

30 Eigentumswohnungen, 2- bis 5-Zimmer
Wohnflächen ca. 63 m² – ca. 175 m²
1 Gewerbeeinheit im EG mit 220 m²
sichere Fahrradgarage im Innenhof
Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
tolle Lage im Regierungsviertel
bezugsfertig 2. Halbjahr 2024



Besichtigung möglich!





BURCKSTR.10 DRESDEN-LÖBTAU

– zwei 2-Zi.-Wohnungen, ca. 61 m²
– eine 4-Zi.-Wohnung, ca. 102 m²
begrünte Freianlage mit Spielmöglichkeit
sonnige Balkone
schwellenlos, KfW-55
kurze Wege zur Uni
bezugsfertig 2. Halbjahr 2023



basis 
DEIN IMMO PARTNER

basis d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden
Ansprechpartner Verkauf:
Thomas Weber

 **0175-2 36 36 39**
 **www.basisd.de**

Reservierungsgebühr ist unzulässig

4.200 Euro umsonst gezahlt – ein solcher Fall beschäftigte den Bundesgerichtshof.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass Makler keine Reservierungsgebühren von Interessenten für Immobilien verlangen dürfen. Dies gilt auch dann, wenn der Interessent eine schriftliche Reservierungserklärung abgegeben hat. Der BGH begründete seine Entscheidung vom 20. April 2023 damit, dass die Erhebung von Reservierungsgebühren eine unzulässige Benachteiligung der Verbraucher darstelle (Aktenzeichen I ZR 113/22).

Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem ein Interessent aus Sachsen für eine Eigentumswohnung eine Reservierungsgebühr von 4.200 Euro an einen Makler gezahlt hatte, nachdem er eine schriftliche Reservierungserklärung abgegeben hatte. Der potentielle Käufer konnte das Angebot jedoch nicht wahrnehmen, weil er keine Finanzierung zustande brachte. Der Makler weigerte sich darauf hin, die Gebühr zurückzuerstatten. Der BGH erklärte, dass die Erhebung von Reservierungsgebühren ohne eine ausdrückliche Vereinbarung zwischen den Parteien unzulässig sei und dass eine schriftliche Reservierungserklärung allein nicht ausreichend sei, um die Gebühr zu rechtfertigen.

„Unzulässige Einschränkung der Entscheidungsfreiheit“

Der Vorsitzende Richter Thomas Koch wies bei der Urteilsverkündung darauf hin, dass die Kaufinteressenten zwar ein gewisses Inte-



resse an der Reservierung der Immobilie hätten. Eine solche Vereinbarung mit dem Makler lasse aber das Recht des Grundstückeigentümers unberührt. Dieser könne sich trotzdem entscheiden, an jemand anderen - oder auch gar nicht mehr zu verkaufen. Somit hätten die Kunden durch den Reservierungsvertrag nichts in der Hand.

Der BGH betonte weiter, dass die Erhebung von Reservierungsgebühren eine unzulässige Einschränkung der Entscheidungsfreiheit der Verbraucher darstellt. Durch

die Erhebung von Reservierungsgebühren würden Interessenten gezwungen, ihre Entscheidung über den Kauf oder die Anmietung einer Immobilie zu beschleunigen und möglicherweise überstürzt zu handeln. Darüber hinaus könnten Verbraucher durch die Erhebung von Reservierungsgebühren finanziell belastet werden, wenn der Makler die Reservierungserklärung des Interessenten nicht annimmt und somit die Gebühr nicht zurückerstattet. In diesem Fall könne der Interessent auf seinen Kosten sitzen bleiben. (ots)

Herausforderung energetische Sanierung in WEG

Wenn viele Parteien große Entscheidungen treffen müssen, fällt das oft schwer – so wie bei Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Eigentümer eines Einfamilienhauses entscheiden selbst, wann und wie sie ihre Immobilie energetisch sanieren. In Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können Eigentümer hingegen nicht auf eigene Faust loslegen. Denn das Grundstück und das Gebäude mit Dach, Fassade, Fenstern, Heizung, Keller, Wasser- und Elektroleitungen gehört ihnen nur zum Teil.

Es befindet sich im Miteigentum mit allen anderen Eigentümern und deshalb müssen die Eigentümer gemeinschaftlich darüber befinden, wenn etwas daran verändert werden soll. Nicht jeder will oder kann das. Das macht es schwierig, solche Immobilien zu modernisieren.

„Jede Entscheidung ist ein Kompromiss, der oft mühsam erarbeitet werden muss“, sagt Eva

Kafke, Autorin des von der Stiftung Warentest herausgegebenen Buches „Energetische Sanierung in der Eigentümergeinschaft“. Das ist ein Grund, warum die Sanierungsrate in WEG aktuell gering ist. Aber es ist nicht unmöglich, Wohnungseigentümer von der Notwendigkeit zu überzeugen.

weiter auf Seite 16 ➤

► **Wann?** 11–16 Uhr ► **Wo?** Rudolf-Renner-Str. 82, Pirna Copitz

Wohnen am Tor zur Sächsischen Schweiz in Pirna-Copitz.

Trotz steigender Baukosten garantieren wir Ihnen bis zur Fertigstellung unsere Preise. Qualität und Vertrauen zahlen sich aus, denn

www.sz-immo.de | Sommer / Mai–August 2023 15



Foto: Adobe Stock

Steigende Energiekosten und öffentlich-rechtliche Verpflichtungen sind starke Argumente. Denn auch WEG müssen, wie alle Immobilieneigentümer, die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen. Das sieht unter anderem vor, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird.

Einen festen Fahrplan gibt es nicht

Die energetischen Probleme in WEG sind die gleichen wie in Einfamilienhäusern. „Häufig wird zum Beispiel in WEG der Einbau einer neuen Heizung diskutiert, um Energie zu sparen“, sagt Eva Kafke. „Das kann dann der Anstoß zu einer umfassenden energetischen Sanierung sein.“

Welche Projekte in Angriff genommen werden, hängt vom Alter und Zustand der Immobilie sowie von der Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft ab. Einen festen Fahrplan für die Sanierung in WEG gibt es nicht.

„Oft ist es so, dass ein oder mehrere Eigentümer auf den Verwaltungsbeirat und den Verwalter zugehen, weil sie meinen, dass etwas getan werden muss. Oder der Verwalter ergreift die Initiative“, sagt Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland in Berlin. Dann wird geklärt, ob eine Einzelmaßnahme ausreicht oder eine umfassendere Sanierung ansteht. Dazu ist externes Fachwissen notwendig, beispielsweise von einem Energieberater, einer

Architektin oder Baufachleuten. Das holt in der Regel der Verwalter ein.

Gute Vorbereitung hilft bei Beschlussfassung

Auch juristische Beratung und Begleitung sind schon im Vorfeld sinnvoll. „Ob sich Sanierungsprojekte wirklich umsetzen lassen, ist in WEG abhängig davon, dass die richtigen Beschlüsse mit den erforderlichen Mehrheiten gefasst werden“, sagt Rechtsanwalt Michael Nack vom Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum in Bonn. Es kann durchaus passieren, dass Maßnahmen, die in der Planung schon weit fortgeschritten waren, am Ende scheitern, weil einzelne Eigentümer dagegen stimmen.

Das Prozedere ist kompliziert. „Sämtliche Sanierungsmaßnahmen müssen in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden“, so Nack. Zuerst muss entschieden werden, ob überhaupt saniert werden soll. Dann muss auf Grundlage von Firmenangeboten darüber abgestimmt werden, welche Maßnahmen realisiert werden sollen.

Zudem muss die Finanzierung gesichert sein. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage erfolgt oder eine Sonderumlage notwendig ist.

Auch eine Kombination beider Finanzierungsquellen sowie eine Kreditaufnahme sind möglich. Zudem können Fördermittel beantragt werden. „Das ist ein Maßnahmenpaket, für das in der Regel mehrere Eigentümerver-

sammlungen notwendig sind“, so Nack. „Je präziser die einzelnen Tagesordnungspunkte vorbereitet werden, desto schneller geht die Beschlussfassung und damit auch die Umsetzung.“

Doppelt qualifizierte Mehrheit erleichtert Finanzierung

Die Beschlüsse kommen dann mit einfacher Mehrheit zustande. Bei baulichen Veränderungen, die eine Sanierung ja mit sich bringt, tragen aber nur diejenigen die Kosten, die dafür stimmen. „Das ist verständlicherweise nicht gewünscht“, sagt Michael Nack. „Warum sollte eine einfache Mehrheit die Kosten für alle tragen wollen?“

Um doch alle Eigentümer zur Finanzierung mit ins Boot zu holen, ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit notwendig. Bedeutet: Einer Maßnahme müssen mindestens drei Viertel aller Stimmberechtigten zustimmen, die noch dazu über mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile verfügen. Eine Alternative dazu wäre der Nachweis, dass die Maßnahme sich amortisiert. Liegt der vor, müssen ebenfalls alle Eigentümer die Kosten gemeinsam tragen.

Dieser große organisatorische Aufwand kostet natürlich Zeit. „66 Prozent aller Sanierungsvorhaben in WEG dauern drei Jahre und länger“, sagt Eva Kafke. „In der Zwischenzeit entwickeln sich nicht nur die technischen Möglichkeiten weiter. Auch die Rahmenbedingungen ändern sich, Förderungen laufen aus, neue Töpfe werden eingerichtet.“ Dann fängt die Arbeit für die WEG wieder von vorn an.

Initiative kann von verschiedenen Parteien kommen

In vielen WEG liegt die Organisation und Betreuung der energetischen Sanierung in den Händen des Verwalters. Aber auch Eigentümer und Verwaltungsbeirat können sich einbringen. „Solche Projekte bringen einen großen Arbeitsaufwand mit sich“, sagt Martin Kaßler. Die WEG sollte unbedingt die Honorare für den Verwalter und externe Experten vorab festlegen und beschließen. „Ein entsprechendes Anreizsystem führt auch dazu, dass Projekte zügiger laufen.“

Auch Fördermittel sind ein großes Thema. „Es ist eine Fehleinschätzung, dass Wohnungseigentümer automatisch reich sind“, so Kaßler. Oft seien es ältere Menschen, die ihr ganzes Leben lang die Eigentumswohnung abbezahlt haben und nun mietfrei leben. Die könnten nicht aus der Portokasse große Sanierungsprojekte finanzieren und stellen sich deshalb quer. Andere zahlen noch Kredite für die Wohnung ab und haben keinen finanziellen Spielraum.

(dpa/tmn)

Wohnen in den **WILDROSEN**TERRASSEN.I



Wir bauen in Dresden Naußlitz eine ruhige Wohnanlage in bevorzugter Lage. Zum Verkauf stehen 38 Eigentumswohnungen aufgeteilt auf zwei Stadthäuser. Die Wohngebäude passen sich mit ihrer terrassenförmigen Anordnung elegant der leichten Hanglage an. Sie haben die Möglichkeit aus 1,5- bis 5-Zi.-Wohnungen zu wählen. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon/Dachterasse oder im EG eine Terrasse, teilweise mit eigener Grünfläche. Die Vielfalt der Grundrisse ermöglicht es Ihnen, eine zu Ihrer Lebenssituation passende Wohnung zu finden. Ein Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche, ab 2,5-Zimmern mit einem zusätzlichen

Duschbad und/oder Gäste-WC komplettieren die gut geplanten Wohnungen. Für eine perfekte Kommunikation sorgen EDV-LAN-Verkabelung und VDSL.

Klima im Focus

Wir planen zukunftsorientiert unsere **WILDROSEN**TERRASSEN.I mit einem innovativen Heizung- und Warmwasserversorgungskonzept. Über einen Nahwärme-Contracting-Vertrag mit der SachsenEnergie werden die Versorgung und die Instandhaltung aller technischen Anlagen abgesichert. Es kommt ein ökologisches Nahwär-

menetz zum Einsatz. Zu jeder Wohnung gehören PKW-Einzelstellplätze in der Tiefgarage. Von hier aus haben Sie mit dem Lift einen barrierefreien Zugang zu allen Geschossen. Alle TG-Plätze sind für E-Mobilität vorbereitet.

Machen Sie Ihre Wohnkosten fix!

Vertrauen Sie auf unser solides Unternehmen
Baywobau und über **30-jährige Erfahrung als
Bauträger in Dresden – wir bauen Ihr Zuhause
– das sichern wir Ihnen zu.**

Unsere Kaufpreise sind mit Reservierung fix. Sie sind interessiert? Sprechen Sie uns jetzt vor Ort an. Wir sind persönlich für Sie da.

Rohbaubesichtigung + Beratung vor Ort
Saalhausener Str./Ecke Altnaußlitz
Mi 15-17 Uhr + Sa/So 10-13 Uhr



38 moderne Wohnungen zum Verkauf – in Dresden-Naußitz.



Wir feiern im Sommer Richtfest!



Wohnen an den
WILDROSENTERRASSEN.

1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen
ca. 36 m² – ca. 125 m²

- jede Wohnung mit Balkon/Terrasse + Grünfläche
- hochwertiges Echtholzparkett – Markensanitär
- Rollläden im EG, Screens im OG + DG
- bequemer Aufzug in alle Etagen – teils barrierefrei
- großflächig, ökologisch angelegte Außenanlagen
- liebevoll geplante Kinderspielflächen
- Tiefgarage 100% auf E-Mobilität vorbereitet
- fahrradfreundliche Ausstattung (Reparaturstation, Abstellmöglichkeit für Lastenräder usw.)

[Zum Bauprojekt](#)



Baywobau[®]
Dresden

www.baywobau.de

Tel 0351/87603-50 . Tel 0173/2013878
verkauf.dresden@baywobau.de

01697858

Frühzeitig den Baugrund prüfen

Bodengutachten schützen Bauherren vor bösen Überraschungen.

Ein geeignetes Grundstück zu finden ist nicht leicht. Dennoch empfiehlt die Gütegemeinschaft Fertiggeller (GÜF) angehenden Bauherren, sich nicht voreilig zu entscheiden, wenn ihnen ein Bauplatz zum Kauf angeboten wird. „Die Qualität des Baugrunds hat maßgeblichen Einfluss auf die Baukosten. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte der Grundstückskauf durch ein fachmännisches Baugrundgutachten abgesichert werden“, sagt Bernd Hetzer von der GÜF.

Bereits Straßennamen können Aufschluss über die Beschaffenheit des Bodens geben. Straßen, die „In der Aue“, „Zum Steinbruch“ oder „Am Lehmberg“ heißen, tragen ihren Namen selten grundlos. Wer dort Baugrund kaufen möchte, sollte darauf vorbereitet sein, dass bestimmte Gründungsmaßnahmen erforderlich werden können. Bei einem Felsboden etwa erschweren sich die Tiefbauarbeiten mitunter erheb-

lich, während bei hochstehendem Grundwasser auf eine fachmännische Abdichtung des untersten Stockwerks zu achten ist. Weiche Böden müssen entweder aufwendig verbessert oder sogar ganz ausgetauscht werden.

In Sonderfällen können auch kostenintensive Spezial-Tiefbaumaßnahmen wie zum Beispiel Bohrpfähle oder andere Stützkonstruktionen zum Einsatz kommen. „Es ist immer besser und auch günstiger für den Bauherrn, wenn er frühzeitig über die Tragfähigkeit des Bodens oder über Altlasten im Erdreich Bescheid weiß“, so Bernd Hetzer, Prokurist beim Kellerbau-Unternehmen Knecht. Ohne geologisches Gutachten tapen Kellerhersteller ebenso wie Architekten, Tragwerksplaner und Tiefbauer im Dunkeln. Das Gutachten gibt frühzeitig Aufschluss darüber, welche Maßnahmen vor einem Hausbau zu treffen sind und ob diese aus wirtschaftlicher Sicht überhaupt sinnvoll sind.

Die Qualifikation des Baugrundgutachters kann der Bauherr oft schon an der Kostenkalkulation erkennen. „Ein detailliertes Baugrundgutachten ist auf die individuelle Situation,

Planung und Konstruktion abzustimmen und erfordert einen Aufwand, den man nicht zum Dumpingpreis erbringen kann“, weiß Hetzer. Formal sei ein unzureichendes Gutachten zum Beispiel an ausschließlich tabellarischen Beurteilungen geologischer Sachverhalte oder manchmal schon an der Überschrift „Kurzbericht“ erkennbar. „Derart reduzierte Ausführungen sind bei Abweichungen von Standard-situationen auf dem Grundstück einfach zu wenig“. Inhaltlich sollte ein Bodengutachten unter anderem exakte Beschreibungen der Geologie sowie Informationen zum Grundwasser und zu ökologischen Belastungen umfassen. Außerdem gehören Angaben zu Erdbebenzonen, zu geologischen Untergrund- und Baugrundklassen sowie zur Frostsicherheit und Versickerungsfähigkeit hinein.

„Ein ordnungsgemäßes Baugrundgutachten ist immer eine sinnvolle Investition. Ohne begeben sich Bauherren auf dünnes Eis und riskieren Mehrkosten, Verzögerungen im Bauablauf und Bauschäden. Daher gilt: Am besten so früh wie möglich und mit fachmännischer Unterstützung mit dem Bauplatz auseinandersetzen“, schließt Hetzer. (GÜF/FT)

WIR BAUEN IHR TRAUMHAUS!

MASSIVHAUSBAU SEIT ÜBER 30 JAHREN | QUALITÄT OHNE KOMPROMISSE



STADTHAUS PERLEBERG

150 m² WOHNFL. | 6 ZIMMER | 38° SATTELDACH



STADTVILLA LICHTENBERGE

128 m² WOHNFL. | 4 ZIMMER | 22° WALMDACH

FRÜHLINGS-AKTIONSPREIS AB 293.990,-€*

FRÜHLINGS-AKTIONSPREIS AB 268.990,-€*

Inkl. Luft-Wasser-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung, Rollläden; weitere Ausstattungen gem. Baubeschreibung.

* Zzgl. Grundstück, Hausanschluss- und Baunebenkosten, bezugsfertig (ohne Maler/Teppich); Preis gültig bis 31.05.2023. Abbildungen zeigen Varianten.

FIBAV Immobilien GmbH

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

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

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



**FORDERN SIE
KOSTENLOS UNSEREN
NEUEN KATALOG
UNTER WWW.FIBAV.DE AN!**



DIE GANZE WELT DES FEUERS

kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN+GRILL



Wir erweitern unsere Ausstellung. Der neue Grill-Showroom von kamdi24 bietet auf einer Fläche von 400 m² frische Inspirationen für Ihren Grillsommer.

NEUE
AUSSTELLUNG
MIT VERKAUF
AB 19.6.2023!

- Mehr als 10.000 Online-Angebote
- Grills und Outdoor-Artikel
- Kamine, Heiztechnik und Solar
- Persönliche Beratung per E-Mail, Telefon oder vor Ort



VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

Die große Lust
am Wohnen

Villa Belavista · Erbaut 2012 in Dresden-Loschwitz

MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

Bauschäden auf
hohem Niveau

Die Herausforderungen des energieeffizienten Bauens vergrößern dabei das Schadenpotenzial.

Beim Neubau eines Hauses sind heute strenge gesetzliche Vorgaben zu beachten. Was langfristig gut für die Umwelt und das Klima ist, macht das Bauen teurer und zugleich fehleranfälliger. „Die Luftdichtheit der Gebäudehülle, eine lückenlose Dämmung und moderne Haustechnik mit Wärmepumpen und Lüftungsanlage stellen hohe Anforderungen an die Qualität der Planung und Bauausführung“, erklärt Erik Stange, Pressesprecher des Verbraucherschutzes Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB). Dass die Zahlen der Baumängel auf hohem Niveau liegen, belegt auch der Bauschadenbericht, den der BSB zusammen mit dem Institut für Bauforschung e. V. vorgelegt hat.

Als durchschnittlichen Wert der untersuchten Schadenfälle nennt der Bericht 48.000 Euro. Die BSB-Verbraucherschützer rechnen jedoch damit, dass dieser Betrag durch steigende Material- und Lohnkosten künftig weiter ansteigen kann. Ein Großteil der Mängel – rund 85 Prozent – lassen sich der Studie zufolge auf unzureichende Planung, Bauleitung und Bauüberwachung zurückführen. Baumängel sind nicht nur ärgerlich, sie können auch verhindern, dass ein Gebäude den angestrebten Energiestandard erreicht. So führen Mängel bei der Dämmung oder eine falsch geplante Wärmepumpe schlimmstenfalls zu dauerhaft stark erhöhten Heizkosten.

Experten wissen, wonach sie suchen müssen

Die Einhaltung der zugesagten Bauqualität liegt in der Verantwortung des bauausführenden Unternehmers, der Bauherr kann also auf Nachbesserung und Mängelbeseitigung pochen. Für den Laien ist es aber in der Regel schwer, Fehler rechtzeitig zu erkennen. Oft werden diese erst entdeckt, wenn die Bauabnahme erfolgt und das Eigenheim bereits bezogen ist. Nachbesserungen sind dann schwerer durchzusetzen und mit Ärger verbunden, wenn zum Beispiel in einem schon bewohnten Haus schmutzträchtige Arbeiten anfallen.

Es lohnt sich daher, bereits während der Planungs- und Bauphase für das Projekt Eigenheim sachverständigen Rat einzuholen, zum Beispiel von einem unabhängigen Bauherrenberater. Diese Experten können die Planungsunterlagen auf Plausibilität und Vollständigkeit überprüfen. Mit regelmäßigen Baustellenbegehungen zu wichtigen Bauabschnitten verfolgen sie zudem die Entstehung des Hauses. So können Fehler frühzeitig erkannt und rechtzeitig beseitigt werden und die Bauherren bekommen mehr Sicherheit, dass ihr neues Heim qualitativ und energetisch alle Ansprüche erfüllt.

(djd)

Aus eins mach zwei

Über ein den Bau eines Zweifamilienhauses nachzudenken kann sich für zukünftige Immobilieneigentümer gerade jetzt lohnen.



Foto: Adobe Stock

Baugrund ist in Deutschland nach wie vor teuer. Auch die Preise für Baumaterial und Arbeitsleistung werden mittelfristig wohl nicht sinken. Zugleich sind die Zinsen für Immobiliendarlehen wieder so hoch, wie sie es zum letzten Mal im Jahr 2011 waren. Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte, hat es derzeit also nicht leicht. Da landauf, landab aber auch attraktive Mietobjekte rar gesät und häufig teuer sind, denken viele Bürgerinnen und Bürger unsers Landes nach wie vor über Alternativen zum Mieterdasein nach.

Wenn der Traum vom Einfamilienhaus nicht finanzierbar ist, kann es sich beispielsweise lohnen, den Bau eines Zweifamilienhauses in Betracht zu ziehen. In ihren Außenabmessungen muss diese Art von Immobilie gar nicht so viel größer als ein Einfamilienhaus sein – wenn sie vorausschauend und clever geplant und kompakt gebaut wird. Gleichzeitig wären einige attraktive Vorteile inklusive: Ein Zweifamilienhaus lässt sich zum Beispiel zusammen mit Angehörigen als Mehrge-

nerationenhaus realisieren, oder als Baugesellschaft mit Freunden. Die dritte Option: Man plant gleich vom Start an die Vermietung einer Wohnung ein und berücksichtigt das gleich auch im Finanzierungsplan. Da die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern beziehungsweise Generationenhäusern in den letzten Jahren stark zugenommen hat, wächst auch das Angebot entsprechender Haustypen – egal, ob bei Massiv-, Fertig- oder Holzhäusern.

Durch den Bau eines Zweifamilienhauses kann ein stattlicher Teil der Baukosten gespart werden, da nur eine Dachkonstruktion und ein Fundament benötigt werden. Auch die Kosten für Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse reduzieren sich, weil die Zuleitungen für beide Teile des Gebäudes gemeinsam verlegt und genutzt werden. Wenn man mit Familie oder Freunden baut, kann man auch über ein gemeinsames Treppenhaus und einen gemeinsam genutzten Haustechnikraum nachdenken und so den vorhandenen Raum noch besser nutzen.

Im Zweifamilienhaus gewinnen alle

Auch muss ein Zweifamilienhaus nicht immer aus zwei exakt gleich großen Wohneinheiten bestehen. Eine größere Familienwohnung und eine kleinere Einheit für ein kinderloses Paar oder die Eltern beziehungsweise Großeltern wären eine Möglichkeit. Man bleibt unter einem Dach, es gibt aber trotzdem ausreichend Raum für Privatsphäre – eine echte Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Wenn die Hauseigentümer eine der beiden Wohnungen vermieten, fließt stetig Geld in die Haushaltskasse, das beim Abzahlen des Immobiliendarlehens ganz sicher hilfreich ist. Außerdem können mit der vermieteten Wohneinheit verbundene Kosten als steuerlich absetzbare Ausgaben geltend gemacht werden. Ein weiteres Argument pro Zweifamilienhaus: Ein gut geplantes und gut gebautes Zweifamilienhaus wird aus all diesen Gründen in der Regel immer einen höheren Wert als ein Einfamilienhaus auf ähnlicher Grundfläche haben – flexiblere Nutzungsmöglichkeiten sind gleich höheres Marktpotenzial. (djd/IMMO)



Ein Partner von
ELBE-HAUS
So will ich leben.
SEIT 25 Jahren
JEDER FÜR JEDEN.
natürlich massiv
Mit freundlicher Unterstützung
RUDER KÜCHEN
GERÄTE KUNDENDIENST

Mittsommer-Barbeque!

Bei Leckerbissen vom Grill laden wir Sie herzlich zu unserer Baustellenbesichtigung ein!

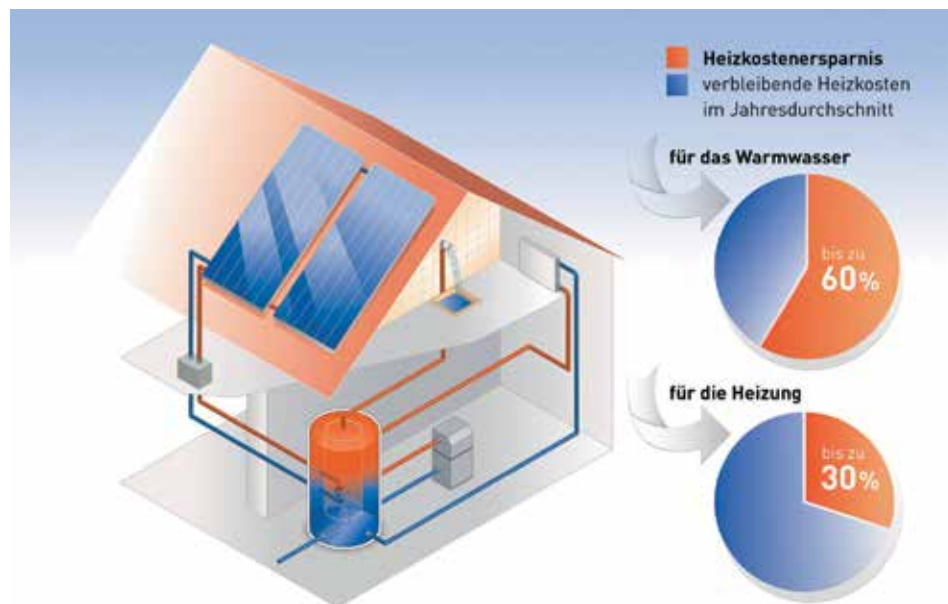
Wann?: Mittwoch, 21.06.2023, 17.00 Uhr - 20.00 Uhr
Wo?: in 01896 Ohorn, Querstraße (Ahornweg)

Wir bitten um Voranmeldung bis zum 16.06.2023 unter dresden@elbe-haus.de oder 0351 / 42 55 055.

Elbe-Haus® BauInformationsZentrum Dresden • Sven Paulisch • Bremer Straße 65 • 01067 Dresden
www.sp.elbe-haus.de • Telefon: 0351 / 42 55 055 • E-Mail: dresden@elbe-haus.de

Solarthermie-Komplettsets – die clevere Lösung für Ihr Haus

Nutzen Sie die Energie der Sonne für Heizung und Warmwasser



Prinzip einer Solarthermie-Anlage.

Warum lohnt sich Solarthermie?

Sie wollen ein Haus bauen und dabei die Kosten für Heizung und Warmwasser langfristig minimieren und gleichzeitig die Umwelt schonen? Sie denken daran, Ihre Heizungsanlage umzurüsten und dadurch auf lange Sicht Kosten zu sparen? Solarthermie ist dafür eine gute Lösung, weil sie sich als Ergänzung zu einer Holz- oder Pelletheizung eignet. Selbst wenn Sie noch mit Öl oder Gas heizen, können Sie mit einer Solarthermie-Anlage Ihre Ausgaben verringern.

Wie funktioniert eine Solarthermie-Anlage?

Bei einer Solarthermie-Anlage wird die kostenlose Energie der Sonne zum Erwärmen von Warm- und Heizungswasser genutzt. Über die Solarkollektoren wird Sonnenenergie in Wärme umgewandelt. Die heiße Solarflüssigkeit erwärmt über einen Solarwärmetauscher Wasser, das in einem Speicher gesammelt und je nach Bedarf wieder entnommen wird.

Was gehört zu einer Solarthermie-Anlage?

Wenn Sie eine Solarthermie-Anlage auf oder an Ihrem Haus installieren möchten, benötigen Sie dazu folgende Komponenten: **Solarthermie-Kollektoren, Solarstation, Solarausdehnungsgefäß, Solarflüssigkeit, Temperatur-Differenzregler, Montagesets, Solarrohre und Kleinmaterial** sowie einen Speicher. Die farblich gekennzeichneten Komponenten sind in den Solarthermie-Komplettsets von kamdi24 enthalten.

Was kostet Solarthermie mit Einbau?

In der Tabelle haben wir Ihnen zwei Beispiele, welche zur Warmwassererwärmung und Heizungsunterstützung geeignet sind, gegenübergestellt. Allgemein geht man davon aus, dass mit ca. 2 bis 3 m² Kollektorfläche pro Person gerechnet werden muss. Allerdings sind auch die örtlichen Gegebenheiten wie die Dachausrichtung und jährliche Sonneneinstrahlung wichtige Faktoren, die die Größe, Kosten und spätere Leistung der Anlage bestimmen.

Rechenbeispiel* über die Anschaffungskosten bei kamdi24 für eine Kollektorfläche von 10 m ²		
	Flachkollektoren	Röhrenkollektoren
Komplettset 10 m ²	3.150 €	2.500 €
Hygienespeicher 800 Liter für Heiz- und Warmwasser	2.100 €	2.100 €
Solarrohre und Kleinmaterial	700 €	700 €
Mindestkosten für Montage durch Heizungsbauer	2.000 €	2.000 €
Gesamtsumme	7.950 €	7.300 €
BAFA-Förderung von 25 %	-1.987 €	-1.825 €
Verbleibende Kosten	5.963 €	5.475 €

* Hinweis zur Beispielkalkulation: Die Preise können sich ändern. Alle Angaben ohne Gewähr.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA (im Bestandsbau) sowie die Förderbank KfW (im Neubau) unterstützen Solarthermie. Wichtig bei allen Förderungen ist, dass Sie **vor** Auftragsauslösung einen Förderantrag stellen und diesen genehmigt bekommen.

Planung und Installation – selbst oder mit Unterstützung?

Lassen Sie sich bei der Planung beraten und sammeln Sie im Vorfeld diese Informationen:

- Soll nur Brauchwasser erwärmt oder auch die Heizung unterstützt werden?
- Wie viele Personen leben im Haus?
- Wie hoch ist der Verbrauch an Warmwasser?
- Wie hoch ist das Einsparpotenzial?
- Wie sind die Lage des Hauses und die Ausrichtung des Daches?
- Welche Dachfläche steht zur Verfügung?
- Welchen Speicher möchten Sie nutzen?
- Wie viel Platz haben Sie im Haus oder Keller?
- Wie hoch ist Ihr Budget?

Sprechen Sie für die Installation auf jeden Fall mit einem Heizungsbauer, denn es müssen wichtige Anschlüsse durch das Dach und an die bestehende oder neue Heizungsanlage getätigt werden.

Wie finden Sie die passende Solarthermie-Anlage für Ihr Haus?

Die Profis von kamdi24 beraten Sie gern bei der Planung Ihrer Solarthermie-Anlage. Sie wissen, worauf es bei einer solchen Anlage ankommt und kennen sich mit den Fördermöglichkeiten aus. Die Fachberaterinnen und Fachberater stehen Ihnen montags bis freitags 8 bis 18 Uhr helfend zur Seite. Nutzen Sie die kostenlose Hotline, schreiben Sie eine E-Mail oder lassen Sie sich vor Ort in Dresden-Reick beraten. Darüber hinaus bietet der Onlineshop www.kamdi24.de eine große Auswahl an Solarthermie-Komplettsets in vielen Größen und Varianten an, die schnell geliefert werden können. Im kamdi24-Shop finden Sie auch passende Anschlusskomponenten und Speicher sowie Solarthermie-Sets mit wasserführenden Holz- und Pelletöfen.

kamdi 24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

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

Das Haus für diese Zeit

Präzise vorgefertigt, schnell errichtet, individualisierbar und umweltfreundlich: Fertighäuser sind Wohnlösungen für alle, die auch mit begrenztem Budget keine Kompromisse machen wollen.

Sie fanden schon immer, dass eigener Herd Goldes wert ist? Sie träumen vom Tag, an dem Sie keine Miete mehr zahlen müssen? Dann könnte jetzt genau der richtige Zeitpunkt sein, den Traum von Ihrem eigenen Haus endlich zu verwirklichen. Aber Moment: Hört und liest man nicht überall, dass am Immobilienmarkt gerade Katerstimmung herrscht, dass man mit dem Eigenheim lieber warten oder möglicherweise gleich ganz im Mieterdasein verharren sollte? Stopp. Hier sollte man die Bausteine der aktuellen Situation zunächst mal etwas ordnen.

Richtig ist: Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt ist etwas angespannt. Nicht zuletzt die hohen Bauzinsen von mittlerweile rund vier Prozent schrecken viele Kaufwillige ab. In der noch nicht so lang zurückliegenden goldenen Zeit am Markt gab es Immobilien-

darlehen auch mal mit rund einem Prozent Zinsen. Das war schon großartig – es führte aber leider auch dazu, dass die Preise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen über viele Jahre stetig stiegen, stiegen, stiegen. Dieser Trend scheint für den Moment gestoppt zu sein. Die Immobilienpreise stagnieren, und in vielen Regionen sind sie sogar bereits gesunken. Eine gute Nachricht also. Die schlechte Nachricht ist: Wer glaubt, dass die Preise auf breiter Front weiter fallen werden, dürfte sich täuschen. Dass die Preise für Betongold in absehbarer Zukunft auf Schnäppchenniveau fallen, ist extrem unwahrscheinlich.

Aber: Dieses momentane Durchatmen des Marktes birgt einen großen Vorteil für alle, die von ihrem Hausraum nicht abrücken weiter auf Seite 24 ➤

Foto: Adobe Stock



OKAL
Ausgezeichnete Häuser

**Besuchen Sie unser
Musterhaus Dresden:**

Zur Kuhbrücke 11
01458 Ottendorf-Okrilla

info@okal-ost.de
035205 753687

www.okal.de



**MIT OKAL BAUEN &
VORTEILE SICHERN!**

- ✓ Energiekosten minimieren
- ✓ Mietpreisexplosion entkommen
- ✓ Zinssonderkontingent von OKAL nutzen
- ✓ staatliche Förderungen nutzen
- ✓ Jubiläumrabatt sichern



Foto: Adobe Stock

ganz wenig Raum, in dem sich unangenehme Überraschungen für den Bauherrn breitmachen könnten. Warum ist das so? Hier die wichtigsten Gründe:

Transparente und niedrige Kosten: Fertighäuser sind fast immer signifikant günstiger als traditionell gebaute Häuser. Ihre Segmente werden in spezialisierten Unternehmen vorgefertigt und dann auf der Baustelle zusammengebaut. Durch diese Art der Produktion können Fertighausanbieter sehr günstige Preise anbieten. Die industrielle Fertigung führt auch zu einer langfristig planbaren Preisstruktur, die es einfacher macht, die Kosten des Hauses zu kontrollieren und das Budget einzuhalten. Außerdem entstehen beim Fertighaus in der Regel keine unerwarteten Kosten oder Verzögerungen.

Alles kommt aus einer Hand: Wer ein Fertighaus erwirbt, entschließt sich für den umfassenden Service eines einzigen Partners. Der Hausanbieter gewährleistet die gesamte Betreuung rund um den Hausbau, er holt die erforderlichen Baugenehmigungen ein, er koordiniert die einzelnen Gewerke auf der Baustelle. Auf Wunsch sucht der Anbieter auch das Grundstück und kümmert sich um die Finanzierung der Immobilie. All das gibt es bei vielen Anbietern sogar zu einem vertraglich garantierten Festpreis.

Man sieht, was man bekommt: In Musterhäusern beziehungsweise entsprechenden Bemusterungszentren der Hersteller findet der angehende Hauseigentümer alles vom passenden Bodenbelag über die Badezimmersaunaausstattung, die komplette Haustechnik und den richtigen Kamin für das Wohnzimmer bis hin zu den Dachziegeln. Die Variationsbreite bei Grundrissen, Ausstattungen und äußerem Erscheinungsbild ist heutzutage so groß, dass man auch ein Fertighaus problemlos mit eigener Note versehen kann. Auch gibt es überall in Deutschland Musterhausparcs, in denen man die Haustypen verschiedener Hersteller live erleben kann.



**WIR BAUEN AUCH
IHR ZUHAUSE.**

Gerne beraten wir Sie persönlich bei Ihnen zuhause oder in unserem Musterhaus in Dresden.



Hier finden Sie
Ihren STREIF-
Bauberater.

STREIF 
Häuser mit Herz und Verstand. Seit 1929.

möchten. Wer jetzt bauen will, hat etwas, das der Immobilien-eigentümer in spe in den letzten Jahren nicht hatte: Zeit. Zeit, in aller Ruhe Objekte zu suchen und Preise sowie Wohn-Optionen (Haus oder Eigentums-wohnung? Stadt oder Land?) zu vergleichen. Der Druck, sich möglichst schnell für eine Immo-bilie zu entscheiden, bevor ein anderer Interessent sie vor der Nase wegschnappt, ist durch die gesunkene Nachfrage derzeit raus. Generell kann man sagen: Wer nüchtern rechnet, geduldig sucht und sich gut beraten lässt, muss auch in der aktuell turbu-lenten Marktphase nicht vom Le-benstraum Eigenheim abrücken.

Wenn die gewünschte Immo-bilie ein klassisches Einfamilien-haus sein soll, wenn der Kauf ei-ner Bestandsimmobilie definitiv ausgeschlossen ist und wenn man kein unbegrenztes Budget zur Verfügung hat, dann dürfte ist die beste Option der Erwerb eines Fertighauses sein. Dieser Haustyp steht für maximale Ef-fizienz, ein bestmögliches Preis-Leistungs-Verhältnis – und für

Anbieter mit viel Erfahrung: Wer glaubt, das Fertighaus sei eine Errungenschaft der Neuzeit, der irrt. Schon im Mittelalter wurden Teile von Fachwerkhäusern vorgefertigt und dann per Pferdefuhrwerk zur Baustelle transportiert. Und als in der Mitte des 19. Jahrhunderts im Westen der USA der Goldrausch ausbrach, wohnten die Schürfer oft in praktischen vorgefertigten Hütten, die schnell aufgebaut werden konnten – die Wiege der modernen Massenproduktion von Wohngebäuden. Insbesondere seit der Nachkriegszeit wurde die Fertigbauweise stetig weiterentwickelt und die Herstellung der Einzelteile immer weiter optimiert. Die Fachunternehmen schöpfen also immer aus einem verlässlichen Erfahrungsschatz vieler Jahrzehnte. Sie haben jede Art von Problem schon einmal gesehen, und haben immer Lösungen im Sinne des Kunden gefunden.

Präzision bei der Vorfertigung: Die industrielle Herstellung der einzelnen Haus-Segmente vermeidet von vornherein Fehler: Außenwände, Innenwände und Decken werden in hoch modernen, klimatisierten und vor der Witterung geschützten Produktionsstätten von bestens geschultem Fachpersonal vorgefertigt. Die Herstellung der „Bausätze“ erfolgt mithilfe von CNC-Maschinen auf den Millimeter genau.

Sehr schnelle Errichtung: Das Fertighaus kann in der Regel schon wenige Monate nach dem Abschluss des Kaufvertrags übergeben werden. Ist die Produktion des Hauses in Auftrag gegeben, dauert es zwischen 90 und 270 Tage, bis alle Teile fertig sind – je nach Größe des Hauses und der gewählten Ausbaustufe. Im nächsten Schritt erfolgt der Transport zur Baustelle, wo die Montage durch geschultes Personal über die Bühne geht. Die eigentliche Bauzeit eines modernen Fertighauses ist extrem kurz: Das Haus steht regendicht meist in weniger als 48 Stunden, einschließlich des geschlossenen Daches.

Energieeffizienz ist Standard: Moderne Fertighäuser werden unter Verwendung von Technologien und nach Effizienzkriterien gebaut, die dazu beitragen, den Energie- und Materialverbrauch sowie die Energiekosten zu senken – sowohl bei der Herstellung der Bauteile als auch bei der Errichtung des Hauses. Die „durchtechnisierte“ Produktion der Haussegmente in einer kontrollierten Umgebung verursacht in der Regel wenig Abfall und ist mit vergleichsweise niedrigen Emissionen verbunden. Die neue Generation verfügt über über effektive Isolierungen, hochwertige Fenster und Türen sowie Heizungs- und Belüftungssysteme mit hohem Wirkungsgrad.

Im Fertighaus steckt viel Wald: Ein Fertighaus ist zu großen Teilen ein Holzhaus. Die Verwendung dieses nachwachsenden Rohstoffs, der oft sogar aus heimischen Wäldern stammt (kurze Wege!) ist nicht nur gut für die Umweltbilanz des Bauvorhabens, sie sorgt auch für eine „wohngesunde“ Umgebung. Besonders dann, wenn auch die in den Einzelteilen des Hauses verwendeten Dämmstoffe natürlichen Ursprungs sind.

Individualisierung ist immer möglich: Ja, ein Fertighaus wird vorgefertigt. Aber immer so, wie die Bauherren es wünschen. Jeder Kunde kann sich sein Haus im Gespräch mit erfahrenen Kundenberatern quasi nach einem Baukastenprinzip zusammenstellen. Moderne Software visualisiert dabei die Kundenwünsche und macht das neue Zuhause „virtuell erfahrbar“.

Selbst Hand anlegen ist möglich: Ein weiterer Vorteil des Fertighauses ist, dass Bauherren ihr Gebäude bei manchen Anbietern auch in Ausbaustufen erwerben können. Wer gern handwerklich tätig ist, kann in diesem Fall mit seinem Hausanbieter aushandeln, wieviel Eigenleistung er selbst schultern will. Vom Erwerb eines bloßen Rohbaus bis hin zum schlüsselfertigen Objekt ist alles möglich.

(IMMO)

ENTDECKEN

SIE DIE WELT VON HANSE HAUS

**HANSE
HAUS**
Genau mein Zuhause.

ENERGIESPARENDE FERTIGHÄUSER


Unger-Park Dresden
Hanse Haus Musterhaus
Zur Kuhbrücke 11 | Haus Nr. 9
Geöffnet Mi. – So. 11 – 18 Uhr



Olaf Rößler
olaf.roessler@hanse-haus.de
Telefon 03520 5704603
Mobil 0173 6478004



Carsten Herzog
carsten.herzog@hanse-haus.de
Telefon 03520 5705484
Mobil 0176 87928673



www.hanse-haus.de
facebook.com/hansehaus
instagram.com/hanse_haus

Heizungsmodernisierung mit Wärmepumpen

Der Klimawandel ist kein unabänderliches Schicksal, 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 Heizsysteme wie etwa Wärmepumpen. Denn mit Ökostrom betrieben, erzeugen sie CO₂-frei Wärme zum Heizen und zur Warmwasserbereitung. Mit den neuen Luft/Wasser-Wärmepumpen Vitocal 250-A und Vitocal 252-A ist die Heizungsmodernisierung auch in älteren Häusern problemlos möglich.

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 klimaschonenden Kältemittel R290 betrieben. Damit erreichen sie besonders hohe Vorlauftemperaturen von bis zu 70 Grad Celsius – selbst wenn es draußen minus 15 Grad



Jeder kann dazu beitragen, die Lebensräume für unsere Kinder und Enkelkinder zu erhalten, z.B. mit einer der neuen Luft/Wasser-Wärmepumpen Vitocal 250-A oder Vitocal 252-A von Viessmann.

kalt ist. Deshalb können in der Regel die bereits vorhandenen Radiatoren einfach weitergenutzt werden, Fußbodenheizungen sind nicht zwingend erforderlich. Für eine große Kostenersparnis beim Heizungstausch sorgt auch die patentierte Hydraulik Hydro Auto-Control. Sie passt sich an nahezu alle vorhandenen Heizungssysteme bei der Modernisierung an und reduziert gegenüber herkömmlichen Wärmepumpen die Installationszeit erheblich.

Ressourcen schonen mit dem Viessmann Energy Management

Über die integrierte Plattform Viessmann One Base lassen sich die Wärmepumpen nahtlos mit Photovoltaikanlage, Stromspeicher und Wallbox aus dem integrierten Viessmann Lösungsangebot verbinden und jederzeit über die ViCare App per Smartphone bedienen. Zudem haben die Anlagenbetreiber mit dem integrierten Viessmann Energy Management Energieerzeugung und -verbrauch stets im Blick. Vor allem aber ermöglicht es den besonders energieeffizienten, ressourcenschonenden und kostensparenden Betrieb der Anlage.

Bis zu 40 Prozent Zuschuss vom Staat

Die Wärmepumpen Vitocal 250-A und Vitocal 252-A sind hocheffizient und erzeugen Wärme besonders klimaschonend. Deshalb wird ihre Anschaffung vom BAFA mit bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten unterstützt.

Der Viessmann FörderProfi informiert und übernimmt auf Wunsch die Beantragung: www.foerder-profi.de

Die schlaue Wärmepumpe denkt an die Zukunft.

Die neue **VITOCAL**.

Schlau heißt flüsterleise, vernetzt, erweiterbar – und noch viel mehr:

- ideal für Modernisierung und Neubau
- noch effizienter in Kombination mit Photovoltaik und Stromspeicher
- innovative Wärmepumpen-Technologie seit 1979

Jetzt schlau machen unter: schlaue-waermepumpe.de


VISSMANN

CLIMATE PROTECT

Das ClimateProtect Label basiert auf dem TEWI Indikator ("total equivalent warming impact"), welcher die Lebenszyklus-Effizienz des Gerätes und das Treibhausgaspotential des verwendeten Kältemittels charakterisiert.

Viessmann Verkaufsniederlassung Dresden | Knappsdorfer Straße 6 | 01109 Dresden | Telefon: 0351 883422-0 | E-Mail: Dresden@viessmann.de

ANZEIGE

Baustoff fürs Leben: EDER Ziegel – natürlich bauen

Die elementaren Bausteine des Ziegels entsprechen den Ur-Bausteinen unseres Planeten: Erde, Feuer, Wasser und Luft. Sie machen ihn zum seit Menschengedenken bewährten, im Lauf von Jahrhunderten immer weiter perfektionierten Öko-Baustoff.

Der Ziegel besteht zu 100% aus Lehm und Ton und wird bei fast 1.000 °C gebrannt. Er ist frei von allergieauslösenden Stoffen – eine Eigenschaft von unschätzbarem Wert, wenn man bedenkt, dass die Menschen heute rund 90 % ihrer Zeit in geschlossenen Räumen verbringen. Auch ist er von der Produktion bis zum Recycling besonders umweltverträglich und besitzt über seinen gesamten Lebenszyklus eine positive Ökobilanz.

Wie kaum ein anderer Baustoff steht der Naturbaustoff Ziegel für Wertbeständigkeit und Sicherheit: Ein Ziegelhaus lebt viele Generationen lang und stellt eine zuverlässige Immobilien-Wertanlage dar. Dank der vielen Vorzüge des Baustoffs Ziegel ist es jedoch viel mehr als eine kluge Investition in die Zukunft.

Wohlfühlklima ohne künstliche Zusatzdämmung

Aufgrund ihrer hohen Speichermasse wirken



Ziegel auch als einschaliges Mauerwerk wie eine natürliche Klimaanlage: Sie verhindern im Winter rasches Abkühlen und im Sommer eine zu starke Überhitzung. Somit sorgen sie während aller Jahreszeiten ganz ohne Zusatzdämmung für ein behagliches, ausgeglichenes Raumklima. Zudem verfügen Ziegel über hervorragende Eigenschaften bei Schall- und Wärmeschutz und sind wahre Energiesparmeister.

Der optimale Ziegel für jedes Haus


Die Gebäudehülle ist für ein Haus wie die Haut für den Menschen: Sie umhüllt, stützt und schützt ein (Haus-)Leben lang. Die Außenwände tragen das Gewicht der Decken und des Daches, sie schützen vor Wind und Wetter, sorgen für Brand- und Schallschutz und auch die Gebäudetechnik findet hier ihren Platz. Umso wichtiger ist es, den Baustoff dafür sorgfältig auszuwählen – denn im Nachhinein kann er nicht mehr getauscht werden. Gute Beratung ist daher das A und O: Die EDER Ziegelprofis stehen Ihnen mit langjähriger Erfahrung aus zahlreichen erfolgreichen Bauprojekten persönlich zur Verfügung und finden den für Ihre Anforderungen perfekten Ziegel.

Bauherrentage bei EDER: gut beraten – besser gebaut

Im EDER ZiegelZentrum gibt es für Baufamilien wertvolle Information und Inspiration. Verarbeitungsvorführungen, Werksbesichtigungen und natürlich ausführliche Beratungen stehen an den Bauherrentagen am Programm. Die nächste Gelegenheit für geballte Ziegel-Information aus erster Hand: Samstag, 03. Juni 2023, 10 bis 12 Uhr, im EDER ZiegelZentrum, Wilsdruffer Str. 25, 1705 Freital. [ziegel-eder.de](https://www.ziegel-eder.de)

EIN HAUS AUS EDER ZIEGEL.

EIN ORT ZUM LEBEN.



Natürlich. Nachhaltig. Regional.

Ein Haus aus EDER Planziegel ist ein Schritt in eine lebenswerte (Wohn-)Zukunft. Seine ausgezeichnete Wärmedämmung macht künstlichen Vollwärmeschutz überflüssig und sorgt das ganze Jahr über vollkommen natürlich für ein angenehm ausgeglichenes Raumklima.

Infos und Kontakt auf [ziegel-eder.de](https://www.ziegel-eder.de)

NATÜRLICH ZIEGEL






Foto: Adobe Stock

Wo Licht ist, muss auch Schatten sein

Guter Sonnenschutz erhöht die Lebensqualität und hilft, Energie und Geld zu sparen.

Frühlingszeit, schönste Zeit. Endlich wieder Sonne satt. Schon bald aber kommen die Tage, an denen uns das Sonnenlicht auch schon mal auf die Nerven gehen kann. Und zwar dann, wenn es unangenehm warm in unseren Wohnräumen wird. Eine effektive Verschattung des Hauses oder der Wohnung kann viel dazu beitragen, die Temperatur im Zuhause angenehm zu halten und gleichzeitig den Schutz vor UV-Strahlen zu gewährleisten.

Die einfachste Art, sich Schatten in der Wohnung zu verschaffen, ist der gute alte Vorhang. Er verhindert, dass die Sonne mit ganzer Kraft in die Wohnung scheint und verhindert so den größten Teil der Aufheizung. Im besten Fall ist der Stoff der Vorhänge hell, so wird das Sonnenlicht gleich hinter der Fensterscheibe gute reflektiert. Auch Rollos oder Plissees (Faltstores) in hellen Farben erfüllen diesen Zweck. Wer die Möglichkeit hat, sollte seine Sonnenschutzvorrichtung aber besser vor dem Fensterglas anbringen – als Markise, Rollladen oder als Fensterladen mit Lamellen. So gelangt die Sonne erst gar nicht in den Raum. Der Unterschied zur innenliegenden Verschattung wird spürbar sein. Hauseigentümer können sich einen großen Teil der Hitze auch mit einer Sonnenschutzverglasung vom Hals halten. Optisch ist dieses Glas nicht von einer herkömmlichen Scheibe zu unterscheiden, es reflektiert das einfallende Sonnenlicht aber bedeutend stärker. Wer in einer Mietwohnung lebt, kann alternativ auf reflektierende Klebefolien zurückgreifen. Auch diese bieten einen guten Schutz vor Hitze und können auf jedes Fensterglas aufgebracht werden.

Effektive Vorrichtungen helfen das ganze Jahr über

Verschattung hilft im Frühling und Sommer auch dabei, die Stromkosten niedrig zu halten. Denn wenn die Hitze erst gar nicht in die Wohnung gelangt, müssen keine Ventilatoren, Kühlgeräte oder Klimaanlage angeworfen werden. Aber auch im Herbst und Winter können Sonnenschutzvorrichtungen zum Energiesparen beitragen – das Potenzial ist größer, als viele denken. Ein entsprechend ausgestatteter und fachgerecht montierter Sonnenschutz kann in der kalten Jahreszeit den Verlust der Wärme durch die Fenster verhindern und so die Heizkostenrechnung erheblich senken helfen. Je nach Produkttyp ist der Effekt unterschiedlich stark. Wer maximale Energieeinsparung will, sollte auf ein so genanntes Wabenplissee setzen. Dank dessen Struktur mit isolierenden Luftkammern dämmt das Material hervorragend.

Doch nicht zu jeder Tageszeit ist es sinnvoll, den Sonnenschutz zu schließen. Gerade in der kalten Jahreszeit kann man von solaren Energiegewinnen durch die Fenster profitieren. Wenn die Sonne scheint, sollten Rollos oder Plissee demzufolge eingefahren sein. Im Dachgeschoss ist der solare Energieeintrag besonders hoch: Im Vergleich zu Fassadenfenstern oder den senkrechten Fenstern in Gauben oder Giebelwänden leiten Dachfenster aufgrund ihrer Ausrichtung zum Himmel das Licht direkt in die Räume und sorgen so für einen bis zu dreimal höheren Energiegewinn. Hauseigentümer können das Öffnen und Schließen der Verschattung im Rahmen einer Smart-Home-Rundumlösung sogar von Sensoren steuern lassen. Dann entscheidet das System automatisch, ob die solaren Energiegewinne durch das Fenster gerade erwünscht sind oder nicht.

(IMMO/akz-o)

markilux Designmarkisen. Made in Germany.
Die Beste unter der Sonne. Für den schönsten Schatten der Welt.

NEU
Im Sommer auf Ihrer Terrasse?

M K
Markisen- und Rollladenbau

Burgwartstr. 60 | 01705 Freital
Telefon: 0351. 650 2868
markisenkeydel.de

markilux

Die Tür als neuralgischer Punkt

Sie sind klein und unauffällig, aber extrem wichtig: Haus- und Wohnungsschlüssel. Urteile deutscher Gerichte zum Thema.

Schlüssel zählen zu den wichtigsten Bestandteilen einer Immobilie. Gehen sie verloren, sind sie nicht funktionstüchtig oder werden sie nach Vertragsende nicht korrekt abgegeben, dann droht großer Ärger. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat wichtige Urteile zum Thema gesammelt, das Spektrum der Instanzen reicht vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof:

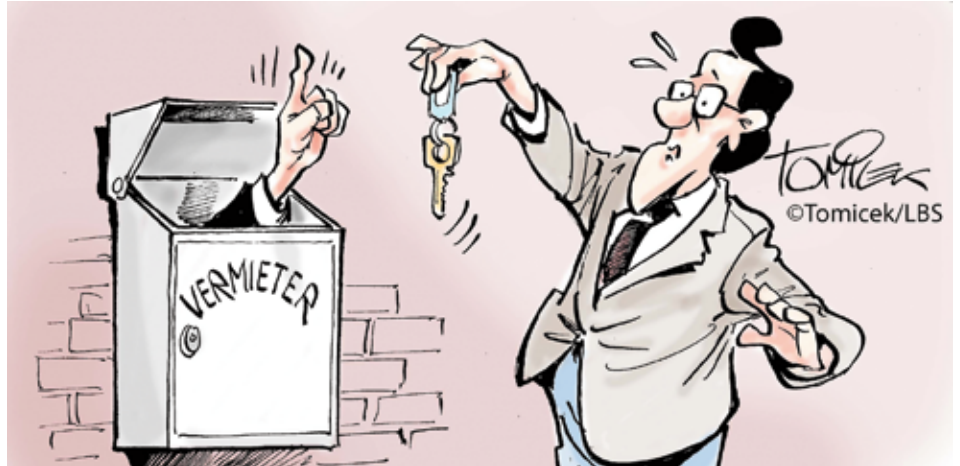
Der Eigentümer einer Immobilie muss mit dem Beginn von Sanierungsarbeiten abwarten, bis ihm der Mieter die Schlüssel übergeben hat. Hält er sich nicht daran, dann kann der Bewohner des Objekts eine einstweilige Verfügung gegen ihn auf Wiederherstellung der Wohnbarkeit erwirken. Dies stellte das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 222 C 84/20) in einem Zivilprozess fest.

Manchmal ist ein Schlüsselverlust nicht nur ein Problem für den Betroffenen, sondern für eine ganze Reihe von Menschen – nämlich alle Mietparteien oder Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Besteht nach einem Schlüsseldiebstahl aus einem PKW eine konkrete Missbrauchsgefahr durch Dritte, also ein unbefugtes Betreten durch Dritte, dann kann es teuer werden. Das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 4 U 665/19) entschied, dass eine neue Schließanlage auf Kosten des Schädigers eingebaut werden könne.

Anders sieht es aus, wenn der Schlüssel zwar verloren ging, aber eine konkrete Zuordnung zu einer bestimmten Immobilie nahezu unmöglich scheint. Der Sohn einer Mieterin hatte sein Exemplar auf einem weit vom Wohnort entfernten Sportlager verloren – ohne jeden Bezug zur Hausadresse. Nach Meinung des Amtsgerichts Bautzen (Aktenzeichen 20 C 207/19) bestand keine konkrete Gefahr eines Missbrauchs, die Mieter mussten deswegen nicht den Austausch der kompletten Schließanlage bezahlen.

Die Schlüssel einfach unangekündigt in den Briefkasten des Eigentümers werfen – das entspricht nicht einer korrekten Rückgabe. Das Landgericht Krefeld (Aktenzeichen 2 T 27/18) hält den Vorgang nur für ordnungsgemäß, wenn zuvor in angemessenem Umfang versucht worden war, den Vermieter über die bevorstehende Rückgabe in Kenntnis zu setzen.

Eigentümer einer Immobilie sind grundsätzlich nicht berechtigt, einen oder gar mehrere Schlüssel eines vermieteten Objekts einzubehalten. Das Amtsgericht Frankfurt (Aktenzeichen 33 C



1156/16) machte einem Eigentümer klar, dass dies nicht einmal für Notfälle erlaubt sei. Konkret ging es um einen Haustürschlüssel mit Zugang zum Treppenhaus und zu einem Bodenraum.

Übersteigt die Abrechnung eines Schlüsselnotdienstes den üblichen Marktpreis um mehr als

das Doppelte, kann eine Strafbarkeit wegen Wuchers vorliegen. Dieses Grundsatzurteil sprach der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen 1 StR 113/19). Wer Beträge in dieser Höhe verlange, der nutze eindeutig die Zwangslage von Immobilienbesitzern aus. (Presse LBS)

**IMMOBILIEN
FINANZIERUNG**

**... IMMER BESSER
ALS DIE HAUSBANK!**

Uwe Ortlepp
BAUFINANZIERUNGS-
SPEZIALIST

**SIE HABEN FRAGEN?
WIR GEBEN ANTWORTEN.**

Wer hat die besten Zinsen?

Wir vergleichen deutschlandweit die Angebote für Sie.
mehr als 500 Banken im Vergleich • kompetent, unabhängig & kostenlos • Angebot innerhalb 24 Stunden

**Wollen Sie mehr erfahren
oder benötigen einen der folgenden Kredite?**

Hauskredit • Modernisierungskredit • Photovoltaikkredit
Anschlussfinanzierungskredit • Privatkredit • Kfz-Kredit

★★★★★

Martina Kästner
KREDITASSISTENZ

☎ **+49 351 205 303 50 / +49 162 89 89 857**

Loschwitzter Straße 38 info@immobilienfinanzierung-dresden.de
01309 Dresden www.immobilienfinanzierung-dresden.de

Augen auf bei Bestandsimmobilien-Kauf

Kein unbegrenztes Budget, aber trotzdem Lust auf eigene vier Wände? Vier Tipps für den Erwerb eines gebrauchten Eigenheims.

Es gibt viele Gründe, sich den Traum vom Eigenheim mit einer gebrauchten Immobilie zu erfüllen. Gute Grundstücke sind rar, der Bau eines neuen Hauses ist teuer. Wohnen in gewachsenen Stadtvierteln bedeutet: gute Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, ÖPNV und Kultureinrichtungen. Zudem haben ältere Bauten oft Charme. Doch der Begeisterung für ein Bestandshaus sollten Kaufinteressenten nicht vorschnell nachgeben. „Zum Schutz vor Risiken empfiehlt es sich, die Immobilie vor dem Abschluss eines Kaufvertrags gründlich unter die Lupe zu nehmen“, rät Erik Stange von der Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e. V. Er nennt wichtige Punkte, die es zu beachten gibt:

1. Den Zustand des Hauses ermitteln: Auch wenn eine ältere Immobilie auf den ersten Blick einen guten Eindruck macht, können

sich unter der Oberfläche versteckte Schäden verbergen. Dazu gehören etwa unsichtbare Feuchteprobleme, eine veraltete, schadenanfällige Haustechnik oder Bauschadstoffe aus früheren Jahrzehnten. Mithilfe eines unabhängigen, erfahrenen Bausachverständigen lässt sich der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf realistisch einschätzen.

2. Energieeffizienz analysieren: Viele ältere Häuser entsprechen nicht mehr den aktuellen Energiestandards. Zum einen ist es daher wichtig, den künftigen Energiebedarf und die Heizkosten richtig einzuschätzen. Zum anderen sind bei einem Besitzerwechsel unter Umständen Sanierungsarbeiten wie eine Erneuerung der Heizungsanlage gesetzlich vorgeschrieben, die das Hausprojekt finanziell zusätzlich belasten. Auch bei größeren Umbauarbeiten sind energetische Aspekte zu beachten, die mehr Geld kosten können.

3. Dokumente einsehen: Eine Einsicht in den Grundbuchauszug ist wichtig, um sicherzustellen, dass Haus und Grundstück nicht mit Grundschulden belastet sind und ob Wege-, Nießbrauch- oder Wohnrechte eingetragen sind. Weitere Dokumentationen wie Baupläne oder Belege früherer Modernisierungen geben Auskunft über den Zustand des Hauses. Bei ihrer Einsicht dieser Unterlagen kann ein unabhängiger Bauherrenberater die Hausbesitzer in spe ebenfalls unterstützen.

4. Finanzierung mit Reserven planen: Neben dem Kaufpreis, Makler- und weiteren Gebühren sollte beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie immer ein großzügiges finanzielles Polster eingeplant werden. So lassen sich auch unvorhergesehene Renovierungen oder zusätzliche Komfortwünsche abdecken, ohne in finanzielle Schieflage zu kommen. (djd)



Diplom-Kaufmann
Jörg Alter,
Steuerberater,
Fachberater für
Immobilien-
steuerrecht

Neues II zu Photovoltaikanlagen

An dieser Stelle wurde schon im letzten Heft zur steuerlichen Einordnung von Fotovoltaikanlagen berichtet. Dabei ging es überwiegend um den 0 % - Steuersatz im Umsatzsteuergesetz. Neben dieser besonderen steuerlichen Regelung hat der Gesetzgeber den § 3 Nr. 72 Einkommensteuergesetz (EStG) sowie auch § 3 Nr. 32 Gewerbesteuergesetz (GewStG) eingefügt oder angepasst. Die letztere Regelung dient, so zumindest der Gesetzgeber, auch dazu, dass aufgrund der Steuerbefreiung keine Zwangsmitgliedschaft mehr in der IHK besteht. Wie schon fast regelmäßig zu erwarten ist, hat diese Steuerbefreiung nicht nur Vorteile, sondern es können sich hieraus auch Nachteile ergeben.

Bis zur Neuregelung bestand ein Wahlrecht für PV-Anlagen, welche vor dem 1.1.2004 installiert worden sind und eine Gesamtleistung von maximal 10 kWp haben, dergestalt, dass man auf Antrag den Tatbestand der Liebhaberei gegenüber der Finanzbehörde "fingiert" hat oder es verbleibt bei dem gewerblichen Betrieb einer Photovoltaikanlage.

Nunmehr unterliegen die Einnahmen aus solchen PV-Anlagen grundsätzlich der Steuerbefreiung, was auch dazu führt, dass die Kosten im Zusammenhang mit einer solchen PV-Anlage steuerlich nicht mehr berücksichtigt werden. Aus technischer Sicht ist aber zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Lebensdauer der PV-Anlagen auch mögliche Reparaturen zunehmen.

Werden nun die Einnahmen aus dem Betrieb einer PV-Anlage steuerfrei gestellt, so können auch die im Zusammenhang mit dem Betrieb anfallenden Aufwendungen, wie der Ersatz von PV-Modulen oder Wechselrichtern steuerlich nicht mehr berücksichtigt werden.

Dies ist umso bitterer, wenn in den Vorjahren Gewinne, auch kleinerer Art, versteuert wurden. Ein weiterer noch nicht geklärter Punkt dieser Neuregelung ist die Frage, ob die Installation einer Photovoltaikanlage im Zusammenhang mit einer Wärmepumpe unter die steuerliche Ermäßigungsregelung des § 35c EStG fällt. Bei dieser gesetzlichen Regelung werden energetische

Maßnahmen bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden durch einen Steuerabzug von der Einkommensteuer gefördert. Inhalt dieser Regelung ist, dass ein Steuerabzug von der Einkommensteuer möglich ist, wenn bestimmte energetische Maßnahmen am selbstgenutzten Wohnhaus durchgeführt werden. Diese Ermäßigung beträgt im Jahr des Abschlusses der Maßnahme sowie im Folgejahr maximal 7 % der Aufwendungen, wobei höchstens 14.000 € der Aufwendungen berücksichtigt werden. Im Folgejahr reduziert sich der Prozentsatz auf 6 % und die Maximalbemessungsgrundlage auf 12.000 €. Weiterhin muss das eigengenutzte Wohngebäude mindestens 10 Jahre alt sein. Somit kann, wie immer an dieser Stelle, nur empfohlen werden, vor dem Erwerb einer Photovoltaikanlage, steuerlichen Rat einzuholen.

ALTER & Kollegen
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH
| aufmerksam anders

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

Turbulenzen am Zinsmarkt – Das rät der Baufinanzierungsexperte



Sebastian Mosch, Leiter der BauFi24 Geschäftsstelle Dresden, ist seit 20 Jahren ein verlässlicher Partner für die Immobilienfinanzierung

Die Zinswende hat den Immobilien- und Baufinanzierungsmarkt gehörig durchgerüttelt. Standen die Zinsen noch vor rund einem Jahr auf historischem Tiefstand, so sind sie jetzt auf ein Niveau zwischen 3,5% und 4,0% geklettert. Aktuell sorgt die Bankenkrise in den USA für Turbulenzen. Die Notenbanken stemmen sich noch immer gegen die hohe Inflation, müssen aber auch Marktberuhigung leisten. Entsprechend angespannt ist die Situation, die Zinsen schwanken in beide Richtungen und die weitere Entwicklung ist schwer abschätzbar. In diesen unruhigen Zeiten der Immobilienfinanzierung ist guter Rat immens wichtig.

Baufinanzierungsexperte Sebastian Mosch, Leiter der BauFi24 Geschäftsstelle Dresden, berät seit 20 Jahren Kunden zur Immobilienfinanzierung und gibt Tipps, worauf es jetzt ankommt:

Wie schätzen Sie als erfahrener Experte in Dresden die Situation ein?

Wir haben es im jetzigen Marktumfeld mit großen Unsicherheiten zu tun und nicht nur die Zinsen, auch die Anforderungen der Banken sind gestiegen. So rechnen die Banken beispielsweise mit höheren Lebenshaltungs- und Energiekosten und passen ihre Kriterien entsprechend an, nach denen sie ihre Kredite vergeben. Da das von Bank zu Bank unterschiedlich ist und derzeit auch ständigen Veränderungen unterliegt, ist ein großer Marktüberblick unbedingt erforderlich. Wir als ungebundener Baugeldvermittler vergleichen täglich Angebote von über 500 Kreditinstituten und können so für unsere Kunden die passende Finanzierung finden. Ganz wichtig ist es für jeden Kunden mit einer frühzeitigen Planung und Beratung gut vorbereitet zu sein.

Wie reagieren Sie auf die veränderte Situation?

Als ich im Jahr 2003 als bankenunabhängiger Baufinanzierungsspezialist in Franchisepartnerschaft mit der Dr. Klein Privatkunden AG den Standort in Dresden aufgebaut habe, war das Konzept der reinen Spezialisierung auf die Baufinanzierung ein Novum und kam beim Kunden gut an. Seither haben wir in einem gewachsenen Team dieses Konzept kontinuierlich ausgebaut und viele Menschen auf dem Weg in die Immobilie begleitet. Mit den ersten Anzeichen der Zinswende haben wir jedoch erkannt, dass wir auch hier wieder neue Wege finden müssen. Der Anspruch unserer Kunden an Geschwindigkeit, Transparenz und Zuverlässigkeit ist enorm gestiegen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, war der Wechsel zum Partner BauFi24, einem sehr innovativen Unternehmen in Sachen Finanzierungslösungen und Digitalisierung, für mich beschlossene Sache. Für unsere Kunden sind nun Anfrage, erster Finanzierungsscheck sowie Unterlagenübermittlung ganz einfach digital möglich. Und im Kundenportal kann jeder Kunde den Weg der Antragserstellung und den Kreditprüfungsprozess transparent nachvollziehen. Dadurch dass dieser Prozess jetzt einfach und effizient ist, bleibt mehr Zeit für die eigentliche Beratung und vor allem die Optimierung des Finanzierungsangebots. Jeder Kunde erhält so sein ganz individuell auf ihn zugeschnittenes Finanzierungskonzept mit der besten Lösung für seinen Kreditwunsch.

Welchen Service können angehende Immobilienbesitzer von Ihnen erwarten?

Der Marktvergleich ist gerade in turbulenten Zeiten wie jetzt extrem wichtig. Aber kein Bauherr oder Kaufinteressent hat die Zeit, alle Kreditinstitute nach Angeboten zu fragen und diese auch zu durchschauen. Da wir uns ausschließlich auf die Baufinanzierung konzentrieren, haben unsere Experten sämtliche Optionen im Blick, um das passende Finanzierungskonzept für den Kunden zu erstellen. Die Berater können auf eine breite Palette von über 500 regionalen und überregionalen Bankpartnern zurückgreifen. Für diesen Vergleich recherchieren, vergleichen und verhandeln die Spezialisten mit den Kreditinstituten quasi per Knopfdruck und zwar in Echtzeit, wodurch ein noch schnellerer Marktvergleich möglich ist. Außerdem können wir unseren Kunden sofort aufzeigen, welches Kreditinstitut gerade Sonderaktionen anbietet, welche Fördermittel zur Verfügung stehen und wie man diese Bausteine

am besten kombiniert, um die Finanzierung zu optimieren.

Und die gesamte Abwicklung ist kostenfrei?

Ja, unsere Dienstleistung ist für den Kunden kostenfrei und beinhaltet sowohl die Erstellung des Finanzierungskonzeptes als auch die komplette Abwicklung bis zur Auszahlung. Im Gegensatz zu den Banken, die sich immer mehr aus dem Filialgeschäft zurückziehen, hat der Kunde bei uns immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort.

Haben Sie noch einen Tipp für die Immobilienfinanzierung?

Angesichts der steigenden Zinsprognosen empfehlen wir, die Zinsentwicklung genau zu beobachten und sich in jedem Fall detailliert beraten zu lassen. Wenn die eigenen finanziellen Möglichkeiten frühzeitig im Beratungsgespräch geklärt sind und alle Unterlagen zusammengestellt sind, kann man bei Zinsschwankungen nach unten schneller reagieren. Grundsätzliche Entscheidungen für eine Immobilie sollten aber nicht vom Zinsniveau abhängig gemacht werden. In erster Linie sollte die Finanzierung zur eigenen Lebensplanung und den finanziellen Möglichkeiten passen. Das alles besprechen wir im Detail mit unseren Kunden, denn wir begleiten mit unserem Service den Kunden natürlich so lange bis er schuldenfrei ist. Dazu gehört auch die Beobachtung des Zinsmarktes und die Sicherung der Anschlussfinanzierung.

Alle Entscheidungen sollten trotz der turbulenten Zeiten in Ruhe getroffen und sorgfältig geplant werden. Interessenten sollten sich einfach durch unsere Baufinanzierungsspezialisten vor Ort beraten lassen – sei es für Kauf, Neubau, Sanierung oder eine Anschlussfinanzierung.



Baufi24 Geschäftsstelle Dresden
Inh. Finefin Baufinanzierung GmbH

Selbstständiger Franchisepartner der BauFi24 Baufinanzierung AG

Klipphausener Straße 2, 01157 Dresden
Telefon: 0351 – 479 651 0
E-Mail: dresden@baufi24.de
Internet: www.baufi24.de

Vorbeikommen. Reischauen. Einziehen

3- und 4-Zi-Wohnungen
ab 3.950 €/m²



03.06.23
Tag der offenen Tür!

🕒 Wann? 11–16 Uhr
📍 Wo? Rudolf-Renner-Str. 82, Pirna
📞 Verkauf 0351 3190175

ANGEBOTE

Wohnungen

♦ **Wildrosenterrassen – DD-Naußnitz** – Selbstbezug oder Kapitalanlage, große Anzahl von Wohnungen mit verschiedensten Grundrissen vorhanden! Besuchen Sie uns auf der Saalhausener Straße 59, Mi 15-17, Sa/So 10-13 oder tägl. nach Vereinbarung, Baywobau Baubetreuung GmbH, NL DD, 0351-8760350 o. verkauf.dresden@baywobau.de

♦ **Wir erfüllen Ihre Lebenssträume zum Wohlfühlen!** In Dresden-Naußnitz, Saalhausener Straße/Ecke Altnaußnitz, entsteht unser terrassenförmig angelegtes Wohnareal mit Weitblick – 1,5-5-Zi-Whg., ca. 36m²-125m², alle ETW mit Balkon/Terrasse, Aufzug in alle Etagen, innovatives Energiekonzept, ökologische Grünanlagen u.v.m.. Besuchen Sie uns auf der Saalhausener Straße 59, Mi 15-17, Sa/So 10-13 oder tägl. nach Vereinbarung, Baywobau Baubetreuung GmbH, NL DD, 0351-8760350 o. verkauf.dresden@baywobau.de

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

♦ **Unverbauter Blick in die Ferne!!!** 3-Zi.-EG-Wohnung mit ca. 90 m² Wfl. und ca. 35 m² Süd-Terrasse und Garten, Bad mit Wanne und Dusche, sep. Gäste-WC, Fußbodenheizung auf Pelletbasis. Besuchen Sie uns auf der Saalhausener Straße 59, Mi 15-17, Sa/So 10-13 oder tägl. nach Vereinbarung, Baywobau Baubetreuung GmbH, NL DD, 0351-8760350 o. verkauf.dresden@baywobau.de

DAS BESONDERE! Innere Neustadt Traumhafte 4 Zimmer-Dachgeschoss-Mais.-Whg., ca. 150m², große Dachterrasse, große Küche, Bad m. Wa/Du/Fe, GWC, Parkett, Lift, Fußb.heizg.! KM 2.100+NK! EAW nach Fertigstellung! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, www.immoberse-dd.de

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

DAS BEZAUBERENDE! Neumarkt! Elegante 4Zi-Stadt-Whg., 114m², Balkon, separate Küche m. EBK-mögl., Bad m. Wa/Du+Gäste-WC, Parkett, Fußb.heizg., Deckenkühlung, Lift bis in die WE! KM 1.576€+NK! EA-V, 71kWh Bj, FW, Bj 2018! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, www.immoberse-dd.de

DAS SELTENE! Weinböhl! Moderne 3Zi-Wohnung, 76m², Balkon, amerik. Küche, Bad mit Wanne/Fenster, 1.OG, Ruhige Lage! Nur 648€+NK! EA-V, 29kWh(A) Gas Bj2019! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, www.immoberse-dd.de

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

DAS ZENTRALE! Großer Garten! Hübsche 2Zi-Wohnung, 67m², Balkon, separate Küche, Bad mit Wanne/Fenster ASR, Fußbodenheizg! Nur 675€+NK! EA-B, 74kWh (B), FW, Bj 2012! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 86 29 290, www.immoberse-dd.de

Eigentumswohnung

Dresden/Pieschen: 2-Raum-Eigentumswohnung im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses mit 57 m² Wohnfläche. Bj. um 1913 1999 modernisiert/saniert. Denkmalschutz. vermietet für 464,00 € Kaltmiete monatlich; KP: 160.000 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien; Tel.: 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

Häuser

Meißen/Domblick: EFH mit 148 m² Wohnfläche, 750 m² Grundstück, 6 Zimmer, Keller, Dachboden; Bj. 1938. Sanierungsbedarf; Energie-Verbrauchsausw. Kohle-Heizg; 277 kWh/am²; Kl. H; KP: 227.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Tel. 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

Unsere Dresdner Bauwessen

**Bauen
Kaufen
Wohnen**

Bau- und Immobilienmesse

9. – 10. Sept. 2023
MESSE DRESDEN

🕒 10 – 17 · www.messe-bkw.de

HAUS®
Die große Baumesse

Fachausstellung
ENERGIE

29. Febr. – 3. März 2024
MESSE DRESDEN

10 – 18 Uhr · www.baumesse-haus.de



Ein Unternehmen der ZWERENZ GRUPPE
und DDV MEDIENGRUPPE



Mit freundlicher
Unterstützung:



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen ...



... oder denken zumindest darüber nach?
Wir ermitteln den aktuellen Marktwert und informieren Sie über alle Belange des Verkaufsgeschehens. Selbstverständlich kostenfrei!

SOLIDA Immobilien
Telefon 0351 8492778
www.solida-immobilien-dresden.de

Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Antje Schmidt
Immobilien



**Verkauf und Vermietung
von Wohnungen, Häusern
und Gewerbe**

Wir bieten:

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

Wir sind für Sie unterwegs:

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

www.immoboerse-dd.de · 0351 - 86 29 290

Radebeul/Wahnsdorf: Doppelhaus-hälfte Bj. 1938, 1972 erweitert und modernisiert. Ca. 123 m² Wohnfl. auf 2 Etagen, 5 Zimmer; vollständig unterkellert; Dachboden; Nebengarage, 810 m² Grundstück. Nach KP-Zahlung sofort verfügbar! Energie-Verbrauchsausweis, 235,5 kWh/m²a, Kl. G. KP: 470.000 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien Tel.: 0351/ 888 2794; info@immobilien-kuhn.de; www.immobilien-kuhn.de

Das ImmobilienMagazin digital
www.immomag-dresden.de

Bannewitz! Wunderschöne Wohnanlage!



Gemütliche, ruhige 3-Zimmer-Wohnung, 75 m², große Terrasse, separate Küche, Bad mit Wanne/Dusche & Fenster, Gäste-WC, Abstellraum! Vermietet!
Nur 169.000,- € zzgl. 3,57% Courtage!
EAW C, 94 kWh (A), Gas, Bj 1997!



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



Aufgepasst! Kesseldorf!



Ruhige, hübsche 2-Zimmer-Wohnung, ca. 57 m², große Terrasse, separate Küche, Bad mit Dusche, Laminat! EAW V, 121 kWh (D), Gas, Bj 1992!
Nur 100.000,- € + TG 7.500,- € zzgl. 3,57% Courtage!



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



Idyllisches EFH in Meißen-Lercha



Mit Einliegerwohnung auch als Gewerbe nutzbar! Ca. 270 m² Wohnfl. + ca. 60 m² Nutzfl., Terrasse, Sauna, Pool, großer Garten, kl. Wald, ca. 1.500 m² Grdst., Doppelgarage! Bezugsfrei! **Nur 375.000,- €** zzgl. 3,57% Courtage! EAW B, 110 kWh (D), Öl, Bj 1987!



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



AUCH WIR DRESDNER ERLEBEN **DRESDEN**



Hier geht es zum
ONLINE-MAGAZIN





Foto: Adobe Stock

Der Frühling ist da, der Sommer steht vor der Tür. Das ist sicher, ansonsten bleibt alles anders. Der deutsche Immobilienmarkt, von dem es bis vor einem Jahr stetig mehr oder minder gleichbleibend Positives (aus Sicht der Verkäufer und der Vermittler von Wohneigentum) beziehungsweise zunehmend Zäheknirschendes (aus Sicht der Kaufwilligen und der Mieter) zu hören gab, befindet sich in einem Zustand der Veränderung. Dinge, an die man sich gewöhnt hatte, entwickeln

sich plötzlich ganz anders. Prognosen werden schwieriger. Was werden in der nächsten Ausgabe des IMMO Magazins – der 250. im Übrigen – die Themen sein? Wir werden es sehen, und sie ganz sicher am 8. September dieses Jahres, wenn das Heft „draußen“ ist. Das ist übrigens genau vor dem Wochenende, an dem in Dresden wieder die Messe „Bauen Kaufen Wohnen“ stattfindet. Das kann ja schon mal vorgemerkt werden – denn gebaut wird schließlich immer. (an)

Das ImmobilienMagazin digital
www.immomag-dresden.de



SZ IMMO*
 HAUSKATALOG

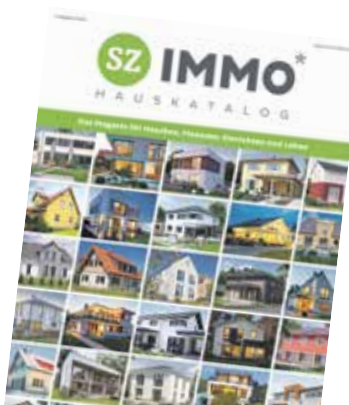
DER HAUSKATALOG 2023 FÜR DRESDEN

In unserer aktuellen Ausgabe:

- **Massivhaus:**
Fest gefügt von des Fachmanns Hand.
- **Fertighaus:** Das günstige Heim, das zügig wächst.
- **Holzhaus:** Echt pflanzlich wohnen? Kein Problem!

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

www.sz-immo.de
magazin@sz-immo.de | 0351 4864-2518



Das nächste
Heft erscheint
am
8. September

IMPRESSUM

Verlag

DDV Sachsen GmbH
 Ostra-Allee 20
 01067 Dresden

Geschäftsführer

Carsten Dietmann
 Dirk Richter

Redaktion

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

Redaktionsschluss

10. Mai 2023

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
 Mail: magazin@sz-immo.de

Druck

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

Vertrieb

Joachim Rödiger

Das sz-immo Magazin für den Großraum Dresden erscheint viermal jährlich. Es ist kostenlos an Auslagestellen im Großraum Dresden erhältlich. Alle veröffentlichten Beiträge und Anzeigen sind urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke sind nur mit Genehmigung des Verlages erlaubt. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder übernimmt der Verlag keine Haftung. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

SPEICHERN & SPAREN



Neu bei uns:

600-Watt-Kleinanlagen für die Balkonmontage



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

Unser Tipp:

Stromspeichersysteme, auch zum Nachrüsten

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

Bernd Schneider übernimmt mit seinem Ingenieurbüro die Begutachtung von bereits bestehenden Solarstromanlagen, projiziert neue Solaranlagen und optimiert auch den Eigenverbrauch.



FRONIUS Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



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

NETZING

EIN MASSIVHAUS FÜR DIE ZUKUNFT

... individuell geplant & vom regionalen Handwerk gebaut!



IN DRESDEN-WEIXDORF ZU VERKAUFEN:

Grundstück mit Doppelhaushälfte oder
Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus

Bauort: Privatstraße in DD-Weixdorf

Baubeginn sofort möglich

K&R
MASSIVHAUS

Nürnberger Straße 47
01187 Dresden
Telefon 0351 4115035

www.kr-massivhaus.de