

# SZ IMMO\*

M A G A Z I N

**Verkaufsstart  
EXKLUSIVER  
Wohnungen  
ab 5.600 €/m<sup>2</sup>**



**MARINA  
GARDEN**  
— DRESDEN —



**Lesen Sie mehr auf Seite 15**

**www.marina-garden.de**

PROJECT OF  
**CTR**

# SPEICHERN & SPAREN



Neu bei uns:

## 600/800-Watt-Kleinanlagen für die Balkonmontage



Die Firma NETZING hat jetzt auch Kleinanlagen 600/800 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

System Partner Plus



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

# NETZING

NETZING Solutions AG  
Altnossener Straße 2b  
01156 Dresden

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

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

# Status quo für Startwillige

Was in der Immobilienbranche momentan für Stirnrunzeln sorgt, lässt potenzielle Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum auf Chancen hoffen: Die Preisanpassungen auf dem deutschen Markt haben sich auch im zweiten Quartal des Jahres 2023 fortgesetzt. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) – der auf realen Transaktionsdaten und nicht auf Angebotspreisen fußt – wies Anfang August einen Wert von 182,4 Punkten auf, wobei im Jahr 2010 bei 100 Punkten gestartet wurde. Dies entspricht einem Rückgang von 1,1 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2023 und einem Rückgang von 6,4 Prozent im Vergleich zum zweiten Quartal 2022. Der Abwärtstrend ist da, aber er wirkt ausgebrems. Weshalb die vdp-Experten, wie auch andere Marktbeobachter, von einer Bodenbildung in den kommenden Quartalen ausgehen. Bei den Preisen für Wohnimmobilien zeichne sich bereits eine Seitwärtsbewegung ab, so Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp.

Der große Run auf die nach Jahren des „Kaufen! Kaufen! Kaufen!“ jetzt wieder etwas zahlreicher verfügbaren Objekte lässt aber auf sich warten. Ein allgemeines Gefühl von Unsicherheit auf Käuferseite trifft auf die Tatsache, dass die Deutschen sich zwar gern noch immer eine Immobilie leisten wollen, dafür aber ein geringeres Budget in die Waagschale werfen können. Eine Datenanalyse des Internetportals immoverkauf24 zeigt, dass es nach der starken wie schnellen Zinserhöhung zu Beginn des Jahres 2022 zu einer klar er-

kennbaren Verlagerung der Nachfrage hin zu günstigeren Preissegmenten kam. So mancher Kaufinteressent hat Wohneigentum gar ganz aus der Lebensplanung gestrichen. Für die stärker Motivierten und finanziell etwas Bessergestellten ist das übrigens eine gute Nachricht: Weniger Teilnehmer entspannen den Markt. Positive Signale sendet auch eine zweite absehbare Seitwärtsbewegung – die bei den Zinsen für Baudarlehen. Diese werden sich aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem aktuellen Niveau einpegeln. Mit dem Blick zurück ist das traurig. Mit dem Blick nach vorn verheißt es Planungssicherheit. Wer sich dessen bewusst ist, kann auch jetzt bauen oder kaufen. Tonnenweise Inspiration und Expertenwissen für alle, die vom Mieter zum

Eigentümer werden wollen, gibt es übrigens auf der Messe „Bauen Kaufen Wohnen“, die am 9. und 10. September in Dresden stattfindet. Also unbedingt hingehen, Rat suchen und vielleicht schon bald loslegen ... (an)



Foto: Adobe.Stock

## In dieser Ausgabe:

News	4-7
Wohneigentum bleibt insgesamt teuer	8
Wohneigentum in Dresden und Umland	12
Immobilien bleiben lohnende Anlageklasse	13
Mit dem Haus die Eigentumswohnung finanzieren	14
Mein, dein, unser ...	18
Baukindergeld-Nachfolger hilft ins Eigenheim	20
Die Lage ist nicht alles	23
Mein Haus, dein Grund	26
Keller, ja oder nein?	27
Konflikte am Bau gemeinsam lösen	31
Die Ruh' ist hin ...	32
Oh, die wunderbare Weihnachtsfeier!	35
Klein- und Objektanzeigen	36
Vorschau/Impressum	38

## BAUEN IST VERTRAUENSACHE

WIR MÖCHTEN NICHT NUR FÜR SIE,  
SONDERN MIT IHNEN BAUEN

### BAUHERRENTAGE BEI WEIOTT

Informieren Sie sich auf unserer Homepage über unsere monatlichen Termine.

### IHRE VORTEILE – UNSER SERVICE

- völlige **Gestaltungsfreiheit** in Planung und Ausstattung
- **kostenlose Entwurfsplanung** mit bankfester Kostenschätzung
- **Eigenleistungen** möglich und völlig frei abstimmbar
- vom Bauantrag bis Bezugsfertigstellung – alles **aus einer Hand**, auch bei Sanierungen

**WEIOTT**  
MASSIVHAUS

**WEIOTT-MASSIVHAUS GmbH**  
Grünberger Str. 3-9  
01458 Ottendorf-Okrilla · Tel. 035205 53781  
info@weiott-haus.de · www.weiott-haus.de



KOMPETENZ  
SEIT  
**1992**



Foto: Adobe Stock

## Dresdens Immobilienmarkt gebremst

Am 31. August informierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden über die Preis- und Umsatzentwicklungen des lokalen Immobilienmarkts im ersten Halbjahr 2023. Klara Töpfer, Vorsitzende des Gutachterausschusses: „Im ersten Halbjahr 2023 setzte sich die angespannte Situation am Immobilienmarkt fort, die Mitte des vergangenen Jahres unter anderem aufgrund von Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen und Inflation eingesetzt hatte. Insbesondere im Teilmarkt des Wohnungseigentums gingen die Transaktionen und Geldumsätze drastisch zurück. Nachdem die Preise bis auf wenige Ausnahmen im Jahr 2022 noch auf hohem Niveau stabil blieben, ist im ersten Halbjahr dieses Jahres keine einheitliche Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten ablesbar. Die geringe Anzahl der Transaktionen und teilweise hohe Preisschwankungen innerhalb der Teilmärkte erschweren Aussagen zum Preisniveau und zu Preistendenzen. Die Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Baukosten- und Zinsentwicklungen spiegeln sich auch deutlich in der

weitgehenden Einstellung der Neubautätigkeit wider. Dennoch verfügt Dresden weiter über eine hohe Attraktivität als Immobilienstandort, der auch durch die geplanten Industrieansiedlungen neue Impulse erhalten wird.“ *Grundstücksverkehr insgesamt:* Der Gutachterausschuss erfasste im ersten Halbjahr lediglich 1.305 Immobilienübergänge mit einem Volumen von rund 500 Millionen Euro (erstes Halbjahr 2022: 2.276 Immobilienübergänge mit rund einer Milliarde Euro Umsatz). Mit 1.050 Kaufverträgen und einem Umsatz von 475 Millionen Euro haben sich auch die Anzahl und der Geldumsatz der Teilmärkte Bauland, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum halbiert.

Die Anzahl der Kaufverträge für Baugrundstücke ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von 58 auf 34 gesunken. Damit setzte sich der Trend fort, dass immer weniger Baugrundstücke gehandelt werden (erstes Halbjahr 2021: 74 Kaufverträge). Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wurden im ersten Halbjahr 2023 zu durchschnittlich 375 Euro pro Quadratmeter gehandelt; im ersten Halbjahr 2022 lag der Quadratmeterpreis bei durchschnittlich 490 Euro. Eine verlässliche

Aussage zur Entwicklung der Bodenwerte ist aufgrund der geringen Vertragszahl, der Verteilung im Stadtgebiet sowie der stark differierenden Kaufpreise nicht möglich. Baugrundstücke für Geschossbauten und geschäftliche bzw. gewerbliche Zwecke wurden im ersten Halbjahr 2023 kaum gehandelt. Die wenigen vorhandenen Kauffälle waren für Preisauswertungen nicht geeignet.

**Bebaute Grundstücke:** Im Teilmarkt bebauter Grundstücke sank die Anzahl registrierter Kaufverträge gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 um rund 45 Prozent von 385 auf 215. Der Geldumsatz sank ebenfalls um rund 45 Prozent auf rund 295 Millionen Euro. Für freistehende Einfamilienhäuser wurden – abhängig vom Gebäudezustand und der Lage – Preise zwischen 830 Euro und 6.285 Euro pro Quadratmeter gezahlt; der Durchschnittspreis lag für das erste Halbjahr 2023 bei 3.555 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022 entspricht dies einer Minderung um etwas mehr als 15 Prozent. Im Teilmarkt der Geschossbauten (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend Wohnen) wurden für Bestandsobjekte bis Baujahr 2021 durchschnittlich 1.945 Euro

pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Im zweiten Halbjahr 2022 lag dieser Wert bei 2.430 Euro pro Quadratmeter, was einem Preisrückgang von knapp 20 Prozent entspricht. Die Anzahl der gehandelten Objekte ging als mehr um als die Hälfte zurück. Dies spiegelt die Zurückhaltung der Investoren in diesen Teilmarkt wider und könnte eine Begründung für die gesunkenen Preise sein. Wohnungseigentum: Im Teilmarkt der Eigentumswohnungen erfasste der Gutachterausschuss 801 Kaufverträge. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 50 Prozent im vergangenen Jahr. Davon wiederum waren fast 90 Prozent (708) Weiterverkäufe. Im Teilmarkt der erstverkauften Neubaeigentumswohnungen wurden durch den Gutachterausschuss 46 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 wurden damit nur etwa 25 Prozent der Anzahl der Kaufverträge abgeschlossen. Bei Erstverkäufen von Neubaeigentumswohnungen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 6.425 Euro pro Quadratmeter und überstieg mit rund sieben Prozent den Wert des zweiten Halbjahres 2022, in dem der Quadratmeterpreis bei 5.955 Euro lag. Für erstverkaufte, sanierte Umwandlungen konnten lediglich acht Kauffälle für Preisauswertungen herangezogen werden. Mit 6.000 Euro kostete der Quadratmeter Wohnfläche rund 25 Prozent mehr als im zweiten Halbjahr 2022. Dies ist darauf

zurückzuführen, dass im 2. Halbjahr 2022 vorrangig Wohnungen in einfacheren Lagen gehandelt wurden. Ansonsten entsprechen die Kaufpreise denen des ersten Halbjahres 2022. Im Weiterverkauf wurden durchschnittlich rund 2.645 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, also rund zehn Prozent weniger als im zweiten Halbjahr 2022, gezahlt. In diesem Teilmarkt scheinen die Käufer aufgrund des geänderten Marktumfelds geringere Preise durchsetzen zu können.

Gesamtbericht zum Download: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss)

### Ist die Holzfeuerstätte auf Stand?

So wie jedes Haus gelegentlich einen neuen Anstrich oder neue Fenster braucht, so verhält es sich auch mit der Holzfeuerstätte: Die Technik sollte auf einem aktuellen Stand sein. Schließlich erfüllen moderne Kachelöfen alle gesetzlichen Verordnungen und es gibt deshalb keine Einschränkungen bei der Nutzung. Die Kachelofentage vom 29. September bis 7. Oktober bieten die Gelegenheit, sich über Kachelöfen, Heizkamine, Kaminöfen, die in ihnen verbaute Technik und die entsprechenden Modernisierungsmöglichkeiten zu informieren. Die nächste Frist zur Modernisierung oder zum Austausch alter Holzfeuerstätten endet am 31. Dezember 2024.

Adressen von Ofenbauern in der Nähe auf [www.kachelofenwelt.de](http://www.kachelofenwelt.de)

**TWD** GMBH

*Traumhaft Wohnen Dresden*

**„Wir kaufen gern  
Ihre Immobilie.“**

Traumhaft Wohnen Dresden GmbH  
Leutewitzer Straße 5 · 01157 Dresden

Telefon 0351 42750068

[info@twd-immobilien.de](mailto:info@twd-immobilien.de)

[www.twd-immobilien.de](http://www.twd-immobilien.de)



# HERBSTFEST

in der Musterhausausstellung in Dresden / Ottendorf-Okrilla

Alle relevanten Hausbauthemen untermalt von einem bunten Programm für die Familie mit Clownin Carlotta, Kinder-Schminkstand, Hüpfburg und Catering  
Jeweils von 11-18 Uhr. Eintritt frei!

**16./17.09.  
2023**

**UNGER PARK** **MUSTER HAUS AUSSTELLUNG**

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



*„Mit Sicherheit schöner wohnen“*

Gern übernehmen wir auch Ihre Hausverwaltung.

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



**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



**www.immobilien-wittig.de**

**Was ist Ihre Immobilie wert?**

Wir bewerten und begleiten den **Verkauf** Ihres **Hauses** und **Grundstücks**.

Kontaktieren Sie uns unter **0351 43 87 870**

**www.immobilien-wittig.de**



### Wohneigentum in Pirna-Copitz

Auf einem 3.450 Quadratmeter großen Grundstück in Pirna-Copitz errichtet die WeRo Immobilien GmbH derzeit zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage. Im Objekt "Zur Alten Gärtnerei" entstehen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen für jeden Lebensentwurf, mit Wohnflächen zwischen 59 und 120 Quadratmetern. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon oder eine Terrasse. Insgesamt stehen 22 Wohneinheiten zum Verkauf (provisionsfrei vom Eigentümer). Die Mehrzahl der Wohnungen hat bereits Käufer gefunden – noch zu erwerbende Wohnungen können an jedem Sonntag von 14 bis 17 Uhr in der Rudolf-Renner-Straße 82 besichtigt werden.

[www.zuraltengaertnerei-pirna.de](http://www.zuraltengaertnerei-pirna.de)

verfügen über schöne Ausblicke. Der Neubau befindet sich wenige Gehminuten von Elbufer entfernt in einer Bestandsbebauung nahe der Stadtgrenze zu Radebeul. Anfragen werden ab sofort entgegengenommen, auch ein Globalverkauf des gesamten Objekts „Hohe Straße 17“ wäre dem Anbieter zufolge möglich.

[www.coswig-projekt.de](http://www.coswig-projekt.de)

### Spatenstich am BioInnovationsZentrum

Am 4. September 2023 begannen mit einem feierlichen Spatenstich die Arbeiten für den zweiten Bauabschnitt des BioInnovations-Zentrums Dresden (BIOZ 2) an der Fiedlerstraße 30. Die hohe Auslastung des BioInnovationsZentrums 1 am Tatzberg macht die Erweiterung dringend notwendig. Das neue Haus mit mehr als 4.100 Quadratmetern vermietbarer Fläche für Life-Sciences-Unternehmen ergänzt das Angebot des alten BIOZ. Auf vier Geschossen werden Labore, Werkstätten, Reinräume und Büros für Start-ups aus der Life-Sciences-Branche, aber auch für wachsende klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) geschaffen. Das Bauvorhaben wird am früheren Standort des Schulverwal-

### Neubauprojekt in Elbnähe

„Hohe Straße 17“ heißt ein Bauprojekt in Coswig. In einem Mehrfamilienhaus entstehen 12 Wohneinheiten, inklusive einer Dachgeschosswohnung. Momentan läuft der Innenausbau. Die 2- oder 5-Zimmer-Wohnungen sind den Angaben des Bauträgers Lauenburgische Treuhand Group zufolge großzügig geschnitten, sehr gut ausgestattet und





tungsamtes, das noch bis Mai dieses Jahres hier untergebracht war, umgesetzt. Das alte Haus wurde inzwischen abgebrochen.

### Leben am Großen Garten

Die „Villa Karl Roth“ liegt in der Nähe des Großen Gartens in Dresden-Striesen. Beim Objekt wurde die Substanz eines 30er-Jahre-Mehrfamilienhauses als Basis einer umfangreichen Neugestaltung genutzt. Vier der fünf Wohneinheiten sind verkauft, für die Penthouse-Ebene mit 165 Quadratmetern Wohnfläche werden noch Anfragen entgegengenommen. Der Bezug der Wohnungen kann im Februar 2024 erfolgen. Die „Villa Karl Roth“ erfüllt die Vorgaben des KfW-Effizienzhaus-Standards,

geheizt wird mit einer mit Photovoltaik gekoppelten Luft-Wärmepumpe. Den Eigentümern stehen PKW-Stellplätze mit Wallboxen zur Verfügung.

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

### Neue öffentliche Toiletten in Planung

Ab Anfang 2024 sollen in Dresden dreizehn neue öffentliche WC-Anlagen errichtet werden. Sieben Anlagen ersetzen Toilettenanlagen der ehemaligen Werbevertragspartner Wall GmbH bzw. Ströer Media Deutschland GmbH, sechs weitere WC-Anlagen kommen an neuen Standorten hinzu. Die Benutzung soll gebührenfrei möglich sein. Das Toiletten-

konzept definiert auch neue Ausstattungsstandards. So werden künftig alle Toiletten im öffentlichen Raum unisex und barrierefrei errichtet. Je nach besonderen Anforderungen am Standort kann diese Minimalvariante durch zusätzliche Urinale beziehungsweise weitere geschlechtergetrennte Toilettenmodule ergänzt werden.

Weiterhin soll auf der Prager Straße als Ersatz für die derzeitige Anlage eine „Toilette für Alle“ entstehen. Damit beteiligt sich Dresden am bundesweiten Projekt der Stiftung Leben Pur für mehrfach behinderte Menschen, die bei allen Verrichtungen Begleitpersonen benötigen. Wenn der Stadtrat dem Vorschlag der Verwaltung zustimmt, wird die städtische Kommunale Immobilien GmbH (KID) im Auftrag der Stadt die neuen WC-Anlagen errichten und betreiben. Das Toilettenkonzept listet neben den 13 neu geplanten Anlagen auch alle vorhandenen öffentlich nutzbaren WC-Anlagen in öffentlichen Gebäuden wie den Rathäusern (21) auf sowie die kommunal betriebenen, öffentlich nutzbaren Anlagen im Stadtraum (10), darunter zum Beispiel das Torhaus an der Lingnerallee. Inklusiv der 37 öffentlich nutzbaren WC-Anlagen bei privaten Betreibern (z. B. in Bahnhöfen, Einkaufszentren) wird es in Dresden dann 81 öffentliche Toilettenanlagen geben.

Alle öffentlich nutzbaren WC-Standorte auf [www.dresden.de/toiletten](http://www.dresden.de/toiletten)




EG



OG



**MODERNE EIGENHEIMSIEDLUNG AN DER STADTGRENZE ZU DRESDEN**  
 RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE | HEIDENAU

- ▶ schlüsselfertige Doppelhaushälfte
- ▶ 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- ▶ inklusive 271 m<sup>2</sup> Grundstück
- ▶ moderne Architektur mit komfortabler Ausstattung
- ▶ verkehrsgünstige Lage

**i** **Beratung & Verkauf**  
 ☎ 03529 560838  
 ✉ [lugturblick@wvh.de](mailto:lugturblick@wvh.de)

Provisions-  
freier Verkauf  
direkt vom  
Eigentümer



Vertrieb durch:  
 WVH Dienstleistungsgesellschaft  
 Heidenau mbH | [www.wvh.de](http://www.wvh.de)

www.lugturblick.de

# Wohneigentum bleibt insgesamt teuer

Preisrückgänge wird es einer Umfrage unter Immobilienfachleuten zufolge am ehesten in den Großstädten und auf dem Land geben. Das Kaufinteresse ist nach wie vor stark.

3,5 Millionen Euro für ein freistehendes Einfamilienhaus in München und Hamburg, 15.000 Euro für ein freistehendes Einfamilienhaus im thüringischen Altenburg: Das sind die Extremwerte, die die Immobilienvermittler von Landesbausparkassen (LBS) und Sparkassen für den diesjährigen Preisspiegel der Analyse „Markt für Wohnimmobilien“ zu Protokoll gaben. Auch wenn es bei den zwei Immobilien abgesehen von der geografischen Lage durchaus weitere Unterschiede gegeben haben dürfte – rein in Zahlen betrachtet kostete das Haus in der Isarmetropole damit das 233-fache des Hauses in der „Skatstadt“ am Dreiländereck von Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Aber auch wenn man solcherlei Extreme außen vorlässt und die regional üblichen Preise betrachtet, bleibt die innerdeutsche Spanne sehr groß. München ist mit Preisen von im Mittel 2,5 Millionen Euro für ein Eigenheim das mit Abstand teuerste Pflaster aller im Preisspiegel erfassten 995 Städte und Gemeinden, am günstigsten ist es im südöstlichen Vorhartz in Eisleben mit durchschnittlich 80.000 Euro.

## Die häufigsten Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern:

München	2.500.000 Euro
Stuttgart	1.100.000 Euro
Düsseldorf	1.075.000 Euro
Frankfurt a. M.	1.075.000 Euro
Nürnberg	900.000 Euro
Köln	860.000 Euro
Hamburg	750.000 Euro
Berlin	720.000 Euro
Hannover	640.000 Euro
Dresden	500.000 Euro
Essen	495.000 Euro
Dortmund	460.000 Euro
Bremen	400.000 Euro
Leipzig	360.000 Euro

Quelle: LBS-Analyse „Markt für Wohnimmobilien“



Foto: Adobe Stock

## Neubau und Bauland deutlich stärker verteuert

In diesem Jahr gaben insgesamt 581 Immobilienfachleute Auskunft über ihr Geschäftsgebiet. Das grundsätzliche Fazit: Vielerorts sind Wohnimmobilien nach wie vor teuer. Dennoch hat die Verdrei- bis Vervierfachung der Bauzinsen seit Anfang 2022 erste Spuren hinterlassen. Im Frühjahr 2023 lagen die Preise für ältere Einfamilienhäuser aus der LBS-Vermittlungstätigkeit im bundesweiten Durchschnitt gerade noch um knapp 3 Prozent über ihrem Vorjahresniveau – ein Jahr zuvor hatte der Preisanstieg noch 14 Prozent betragen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Eigentumswohnungen meldeten die Marktbeobachter zuletzt lediglich ein Preisplus von weniger als 2 Prozent. Neubau und Bauland haben sich dagegen um knapp 5 bis knapp 9 Prozent und damit deutlich stärker verteuert.

Bis zum Ende des Jahres 2023 werden die Folgen des Zinsanstiegs aber wohl noch offensichtlicher zu Tage treten: Weil Immobilienfinanzierungen durch das Zusammentreffen von hohen Preisen und hohen Zinsen für private Haushalte kaum noch zu stemmen sind, gehen die Vermittler erstmals seit der Finanzkrise 2009 nicht mehr von einer steigenden Nachfrage nach Wohnimmobilien aus, sondern im Gegenteil von einer kräftigen Abnahme. Nach ihrer Einschätzung führt dies dazu, dass sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand um rund 6 bis 7 Prozent günstiger werden könnten. In den Städten, aber auch in abgelegenen ländlichen Regionen wird der Preisrückgang voraussichtlich noch etwas größer ausfallen, im Umland der Städte und

in anderen verdichteten Regionen dagegen moderater. Für Bauland erwarten die Immobilienvermittler insgesamt nur leichte Preisrückgänge, und beim Neubau besteht wohl kein Preisspielraum nach unten.

## Mehr Eigenleistung, mehr Kompromisse, mehr Eigenkapital

„Die Wohneigentumsbildung bleibt vorerst herausfordernd, weil die höhere Belastung durch die Zinsen nicht vollständig von geringeren Preisen kompensiert wird“, ordnet LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann die Situation ein. „Unsere Immobilienvermittler erleben immer wieder, dass die Kaufinteressenten alle Register ziehen, um den Sprung in die eigenen vier Wände trotzdem zu schaffen. Deshalb haben wir sie auch danach gefragt, welche Strategien am häufigsten zum Einsatz kommen.“ Das Ergebnis: 72 Prozent der Befragten nannten das Erbringen von mehr Eigenleistung am Bau. Aber auch Kompromisse bei Objekt und Standort sind ihren Angaben zufolge an der Tagesordnung. Wer könne, mobilisiere zudem weitere Kapitalquellen. Nur, auf die eigene Immobilie zu verzichten – das sei für die meisten ihrer Kundinnen und Kunden keine Option, bestätigten die Marktkenner unisono.

„Und das ist letztlich auch gut so“, weist Guthmann auf einen wichtigen Punkt hin: „Jeder Eigentümerwechsel bringt auch den Klimaschutz voran, wie unsere Befragung bestätigt.“ Fast alle Immobilienvermittler berichten, dass die Neu-Eigentümer ihre fossile Heizung früher oder später durch ein nachhaltigeres Modell ersetzen wollen – gut jeder fünfte hat beobachtet, dass dies kurzfristig geschehen soll.

(Presse LBS)

# Eigene Immobilie in wirren Zeiten

Macht es gegenwärtig überhaupt noch Sinn, über die eigenen vier Wände nachzudenken?

Egal ob man bereits Eigentümer einer Immobilie ist, oder ob man sich mit dem Gedanken an den Erwerb einer Immobilie beschäftigt. Es ist keine einfache Entscheidung. Das war sie aber auch noch nie!



Wolfgang Kuhn

Es war schon immer so, dass die Entscheidung gefällt werden musste zwischen

- Kaufen oder Mieten
- Behalten oder verkaufen
- Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Eigenkapital oder Kredit
- Jetzt oder später
- Allein oder mit Anderen
- Alt oder neu
- Innenstadt oder Land

Es war also schon immer der Nutzen für den Erwerber selber, der im Mittelpunkt stand. Diese Entscheidungsprozesse werden heute überlagert, was einer klaren Sicht nicht wirklich dient!

- Wie die Heizung gestalten (was wird gefördert, was geht überhaupt)
- Muss oder soll saniert werden und was soll getan werden
- Solar oder nicht Solar
- Dämmen – nach welchen Vorschriften
- Wie entwickeln sich Baupreise, wie die Materialpreise, gibt es überhaupt ausreichend Handwerker

- Was wird mit dem ÖPNV
- Was wird auf welcher Grundlage wie gefördert, gibt es dann wieder einen Förderstopp
- Was ist alles von Beratern vorzulegen und nachzuweisen
- Welche Kosten kommen (neue Grundsteuer, CO<sub>2</sub>-Steuer...)
- Geld zusammenhalten oder investieren. Was ist überhaupt mit Geld und Inflation

Über Immobilien nachzudenken ist also zunehmend sportlich und anstrengend. Das wird begleitet von einem Heer an Beratern, Analysten und Sachverständigen die Empfehlungen in alle erdenklichen Richtungen geben. Selbst Nachbarn, gute Freunde und Verwandte wissen plötzlich ganz genau, was richtig und wichtig ist.

Im Grunde genommen bleibt nur eins: Den eigenen Kopf anstrengen und die wichtigsten Fragen z.B. für einen Immobilienerwerb selber beantworten:

## Was will ich selber, für mich, für meine Familie

Möchte ich in eigenen vier Wänden leben und dafür auch die Verantwortung übernehmen. Möchte ich ein eigenes Grundstück haben. Möchte ich selber entscheiden, in welcher Wohnqualität ich lebe. Bin ich bereit, die daraus entstehenden Aufgaben selber zu erfüllen. Ist eine Immobilienanlage eine Option.

## Was kann und will ich mir leisten

Wie teuer ist die Lösung, die mir vorschwebt. Was habe ich an Eigenkapital, was ist an Kredit möglich, was kann ich an Eigenleistungen

einbringen. Bin ich bereit, eine monatliche Rate für Jahre einzugehen. Wie sicher sind meine Einkünfte.

## Wo und wie will ich wohnen

Wo möchte ich wohnen, wie ist die Lagebeziehung zu Arbeitsstätten, Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV usw. Was für Immobilien gibt es dort, wo ich gern wohnen möchte. Gibt es dort die von mir gewünschte Immobilienqualität überhaupt und steht sie dort zur Verfügung, also zum Verkauf oder zur Vermietung.

## Bin ich bereit, in der Lage und willens, mich zu entscheiden

Das Nachdenken über mögliche Lösungen kann wirklich viel Spaß machen. Die wirkliche Lösung liegt dann in einer Entscheidung, sonst ändert sich gar nichts. Es werden nie alle Informationen vollständig vorliegen. Irgendwelche Risiken bleiben immer, egal ob man sich entscheidet und wie man sich entscheidet.

Für Verkäufe und Käufe gibt es sicher ideale Zeitpunkte, ideale Immobilien und ideale Preise. Das Problem besteht nur darin, dass man diese „Idealen Momente“ erst kennt, wenn sie vorbei sind. Dann ist die Immobilie die eigentlich perfekt war an jemand anderen verkauft oder vermietet, dann steigen die Preise wieder, dann steigen die Zinsen wieder. Es bleibt: Erst einmal den eigenen Kopf anstrengen. Wenn dann klar ist, was man wirklich selber will, dann können alle anderen auf dem Weg helfen. Aber die eigene Entscheidung sollte man sich von keinem abnehmen lassen.

## 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 m<sup>2</sup> Fläche, 2 Bäder, 100 m<sup>2</sup> Garten, 2 Keller, 2 TG-Stellpl., Bj. 1993, 2022 renoviert und sofort beziehb. Verbrauchsausw., Gas-Zentralheizung, 103,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse D F

Kaufpreis 385.000 € zzgl. Maklerprov.



### DD/Weixdorf: Platz für eine Familie

Frei stehendes Einfamilienhaus gleich am Wald: 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 600 m<sup>2</sup> Grundst., 5 Zi., Keller, Bj. 1977; Gas-Zentralhzg. Bedarfsausw. 185 kWh/m<sup>2</sup>a Kl. F

Kaufpreis 420.000 € zzgl. Maklerprov.



### DD/Pieschen: ETW

Schön geschnittene 2-Raum-Wohnung im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wfl. Bj. 1913, 1999 modernisiert/saniert. Denkmalschutz. Gas-Zentralheizung; vermietet

Kaufpreis 160.000 € zzgl. Maklerprov.



### Ruhig wohnen in Höhenlage

Radebeul/Wahnsdorf: DHH in ruhiger Siedlung, Bj. 1938, 1972 modernisiert und erweitert. 123 m<sup>2</sup> Wfl., 5 Zi., Keller, Boden, Nebengelass, Garage und Stellpl.; 810 m<sup>2</sup> Grundst., Verbrauchsausw., 235,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Kl. G; Gas-Zentralheiz.

Kaufpreis 470.000 € zzgl. Maklerprov.

# HAUS<sup>®</sup>

Die große Baumesse

7. – 10. März 2024  
MESSE DRESDEN  
10 – 18 Uhr

*Jetzt schon  
vormerken!*



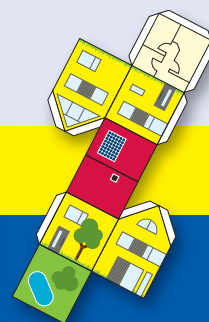
## Fachausstellung ENERGIE

- Seit über 30 Jahren Die große Baumesse in Dresden
- Alles rund um Hausbau und Wohneigentum
- Finanzierung, Förderung, Beratung für Bauwillige
- Sanierung, Renovierung, Modernisierung
- Inneneinrichtung/Innenausbau
- Bauen mit HOLZ
- 16. Fachausstellung ENERGIE u. a. Energieeffizientes Bauen und Sanieren sowie Nutzung erneuerbarer Energien
- Informatives Vortragsprogramm
- 5. Planertag

### Schwerpunkte:

- Bauen im ländlichen Raum
- Wohneigentum für junge Familien
- Immobilienangebote und Grundstücke
- Barrierefreies Bauen
- Praktikable Gebäudesanierung

Nähere Informationen unter: [www.baumesse-haus.de](http://www.baumesse-haus.de)



ORTEC Messe und Kongress GmbH  
Ein Unternehmen der ZWERENZ GRUPPE  
und DDV MEDIENGRUPPE



Mit freundlicher Unterstützung:



Die HAUS<sup>®</sup>  
auch als App!



Der Messe auf  
Facebook folgen!

# Eine Region der Möglichkeiten

In Radebeul und dem schönen Landkreis Meißen eröffnen sich Käufern und Verkäufern aktuell viele Möglichkeiten. Geschäftsstellenleiter Kevin Hassel kennt den Markt und gibt Orientierung.

Hört man „Radebeul“, dann löst das positive Assoziationen aus. Eine idyllische Stadt mit grünem Umland, Weinberge, ruhige Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung, die Restaurants und Kneipen von Altkötzschenbroda, etc., etc. Alle Annehmlichkeiten und Möglichkeiten der dynamischen Landeshauptstadt Dresden findet man trotzdem immer um die Ecke. In Radebeul und im Landkreis Meißen lässt es sich gut leben, weshalb die Region ein beliebter Wohnort ist. Wer hier eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, sollte unbedingt mit dem lokalen Marktführer ins Gespräch kommen: VON POLL IMMOBILIEN.

Bestpreise erzielen Verkäufer nur mit dem richtigen Partner. Denn Käufer und Verkäufer müssen professionell zusammengeführt werden. „Was für Verkäufer zählt, sind unsere exzellenten Kontakte zu kauf-

kräftigen Interessenten“, sagt Kevin Hassel, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN in Radebeul. „Wir sind regional verwurzelt und kennen den Markt in all seinen Facetten. Wir ersparen dem Kunden jeden Verkaufsstress, und stellen ihnen akribisch auf Bonität geprüfte Interessenten vor. Wir ermitteln zunächst mit geprüften Sachverständigen den Wert der Immobilie“, so Kevin Hassel weiter, „so erhält der Kunde von Experten mit profunder regionaler Marktkennntnis einen Überblick über Verkaufspreis und Wertsteigerungspotenzial. Auch erstellen wir für Eigentümer ästhetische Immobilienfotos und hochwertige Exposés und können so für Verkaufswillige auch in der aktuellen Situation beste Preise erzielen.“ „Kaufwilligen unterbreiten wir auf ihre individuelle Situation zugeschnittene hausinterne Finanzierungen“, ergänzt Steffen

Dreier, Geschäftsstellenleiter der Dresdner Niederlassung des Maklerunternehmens, den mit Kevin Hassel eine hervorragende Zusammenarbeit verbindet, „Mit VON POLL FINANCE bieten wir außergewöhnlichen Service für unsere Kaufkundschaft und untermauern so unsere Nummer-eins-Position unter den Immobilienanbietern der Region“.

In einem Immobilienmarkt wie dem von Radebeul, dem Landkreis Meißen und der Landeshauptstadt Dresden, in dem ein breit gefächertes Immobilienangebot auf eine an Qualität interessierte Kaufkundschaft trifft, ist eine intelligent und zeitgemäß aufgestellte Strategie – sowohl für den Kauf als auch den Verkauf von Immobilien – entscheidend für den Erfolg. VON POLL IMMOBILIEN ist hierfür der richtige Partner. Sprechen Sie uns an!

**Von Poll Immobilien Radebeul**  
**Meißner Str. 82–84, 01445 Radebeul**  
**0351 89561340**  
**Kevin.Hassel@von-poll.com**  
**www.von-poll.com/radebeul**



## VON POLL IMMOBILIEN Ihre Immobilienexperten in der Region



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

**Kontaktieren Sie uns.**



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

Shop Dresden | Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden | T.: 0351 - 21 06 869 0 | dresden@von-poll.com  
 Shop Radebeul | Meißner Straße 82 | 01445 Radebeul | T.: 0351 - 89 56 134 0 | radebeul@von-poll.com

# 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	16
2	DD-Äußere Neustadt	Weintraubenstr. 13	2-4	63-174	Rohbau	4. Quartal 2024	basis d GmbH	19
3	DD-Löbtau	Burgkstraße 10	2-4	61-102	Innenausbau	10/2023	basis d GmbH	12
4	DD-Mickten	Moritzburger Str. 39	3-4	53-105	in Planung	Mitte 2025	basis d GmbH	12
5	DD-Südvorstadt	Strehlener Str. 26	2-4	50-110	in Planung	Frühjahr 2025	pohl projects	14
6	Radebeul	Thalheimstr. 2	3-4	50-100	Baubeginn erfolgt	1. Halbjahr 2024	pohl projects	14
7	Pirna-Copitz	Rudolf-Renner-Str. 82	3-4	99-120	Rohbau	1. Quartal 2024	WERO Immobilien	U4
8	Dresden-Gruna	Hepkestraße 55	1,3,4	28-110	Baubeginn erfolgt	12/2024	Treibau Dresden AG	13
9	Dresden-Neustadt	Leipziger Straße	1-4	40-115	Innenausbau	2. Halbjahr 2024	CTR Marina Dresden GmbH	Titel, 15

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

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

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

# Immobilien bleiben lohnende Anlageklasse

Die Zahl der deutschen Immobilien-Millionäre hat sich in den letzten fünf Jahren mehr als verdoppelt.

Dass Immobilienbesitz eine erfolgreiche Methode zum Vermögensaufbau ist, zeigt eine Auswertung der Kaufangebote des Internetportals ImmoScout24, die über der Millionen-Euro-Grenze liegen. Seit dem 1. Halbjahr 2018 sind in Deutschland die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Schnitt um rund 60 Prozent gestiegen, die von Häusern um mehr als 50 Prozent. Ungeachtet der Preisdelle Mitte 2022 sind viele Immobilien im Zuge des Preisanstiegs der letzten fünf Jahre zu Millionen-Objekten geworden. Auf ImmoScout24 waren im 1. Halbjahr 2023 rund 44.000 Wohnungen und Häuser zum Kauf mit einem Kaufpreis von einer Million Euro und mehr im Angebot. Fünf Jahre zuvor waren es noch rund 19.000 Objekte in dieser Preisklasse. Damit hat sich innerhalb von fünf Jahren allein die Zahl der verkaufswilligen Immobilien-Millionäre mehr als verdoppelt. Die Gruppe der Eigentümer, die insgesamt in die siebenstellige Liga aufgestiegen sind, dürfte um ein Vielfaches stärker gewachsen sein.

„Angesichts der Entwicklungen auf dem Markt haben sich jüngst viele Eigentümer und Kaufinteressenten gefragt, wie lohnend Immobilienbesitz noch ist“, erklärt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Die Preisentwicklung und die Tatsache, dass sich innerhalb von fünf Jahren die Zahl der angebotenen Millionen-Objekte auf unserem Portal mehr als verdoppelte hat, macht klar: Immobilien bleiben hoch attraktiv für den Vermögensaufbau. Eigentümer haben dank der Preisentwicklung der letzten Jahre deutlich Vermögen aufgebaut – häufig sogar Millionen-Werte. Zwar erschwert die Zinslage den Immobilienkauf zurzeit, jedoch rechnet die Branche weltweit mit wieder steigenden Preisen – auch in Deutschland, auch über einen längeren Zeitraum.“

Die Top Ten der Städte mit dem höchsten Anteil von Millionen-Objekten werden klar von bayerischen Orten dominiert: 8 von 10 dieser Städte bzw. Kreise liegen im Freistaat. Angeführt wird das Ranking vom Kreis Starnberg. Mehr als 60 Prozent der Verkäufer bieten hier

Millionen-Objekte an. Im Starnberger Stadtteil Berg liegt der Angebotspreis im Median mit 3,9 Millionen Euro am höchsten. Platz zwei des Rankings belegt der bayerische Kreis Miesbach. 53 Prozent der angebotenen Wohnimmobilien knacken die Millionen-Grenze. Der Kreis München übertrumpft mit seinem hochpreisigen Immobilienangebot inzwischen das Stadtgebiet und belegt Platz drei des Rankings. Das Umland der Metropole wartet mit 38 Prozent Millionen-Objekten auf.

Unter den Top Ten der Orte mit den meisten Millionen-Objekten liegen nur zwei nicht in Bayern. Auf Position 8 ist das der Kreis Nordfriesland, rund ein Viertel der Kaufangebote (26 Prozent) kosten hier eine Million Euro und mehr. Ein großer Teil davon ist auf Sylt zu finden, so etwa im Stadtteil Berg mit einem Median-Immobilienpreis von 1,8 Millionen Euro. Platz 10 belegt schließlich Baden-Baden in Baden-Württemberg mit ebenfalls fast einem Viertel Millionen-Kaufobjekte (24 Prozent).

(ots)

## WOHNEN IN DRESDEN-GRUNA

12 Eigentumswohnungen in Bestlage

**BAU-  
BEGINN  
ERFOLGT**



## NEUES PROJEKT

Das neue Bauvorhaben in der Hepkestraße 55 ist ein attraktiver Wohnstandort im Stadtteil Gruna direkt an der Grenze zu Striesen. Die sehr gute Infrastruktur gepaart mit einer city-nahen und trotzdem ruhigen Wohnlage bietet beste Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause!

- 1-, 3- und 4-Zi.-Wohnungen, 28–110 m² Wfl.
- moderne Ausstattung
- große Balkone
- EG-Wohnungen mit Gartenanteil
- KfW55-Standard
- Parkett, Fußbodenheizung u.v.m.
- Rollläden an allen Fenstern
- Aufzug, Keller, Tiefgarage, großzügige Freiflächen
- Top Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schule & öffentlicher Nahverkehr fußläufig erreichbar

**JETZT INFORMIEREN!**

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

# Mit dem Haus die Eigentumswohnung finanzieren

Das Familienheim ist bezahlt, jetzt soll noch eine zweite Immobilie her. Das Beleihen des Hauses erleichtert die Finanzierung.

Auch wenn die Preise für Wohnimmobilien im Schnitt leicht gesunken sind – das Preisniveau bleibt hoch. Zudem verteuern gestiegene Zinsen die Baufinanzierung. Wohl dem, der bereits eine Immobilie besitzt. Denn er kann diese als Sicherheit für den Neukauf beleihen. Bei Banken wird das gern gesehen – aus einem entscheidenden Grund: Kann der Kredit für das neue Objekt nicht mehr bedient werden, können sich Finanzinstitute mit der finanzierten und der zusätzlich beliehenen Immobilie an gleich zwei Sicherheiten schadlos halten.

So funktioniert die Sache: Die für den Neukauf aufzunehmende Darlehenssumme wird teilweise ins Grundbuch der möglichst schon entschuldeten Immobilie eingetragen. Dort rückt die Bank in der Regel an den ersten Rang, was dazu führt, dass ihre Ansprüche bei

Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers prioritär bedient werden. Doch nicht nur die Bank profitiert. Haus oder Wohnung erneut zu belasten, verbessert auch die Darlehenskonditionen für den Neuerwerb. „Mit einer Immobilie im Hintergrund fällt der Zinssatz erfahrungsgemäß niedriger aus“, sagt Helena Klinger vom Institut für Finanzdienstleistungen (iff) in Hamburg. Ist die Grundschuld für das zu belastende Objekt noch nicht gelöscht und der Kredit für das vorhandene Objekt entweder ganz oder größtenteils getilgt, kann das neue Darlehen darauf eingetragen werden.

## Familienheim sichert den Kredit ab

Adrian Engelschalk, Berater bei der Verbraucherberatung Niedersachsen, nennt zwei typische Ausgangsszenarien für Beleihungen.

Entweder dienen sie als Ersatz für Eigenkapital beim Kauf der neuen Immobilie. Oder Eltern stellen Haus oder Wohnung zur Absicherung eines Darlehens zugunsten von bau- und kaufwilligen Kindern zur Verfügung. Diese Option ersetzt mitunter die innerfamiliäre Bürgschaft.

Engelschalk zufolge geben Banken Kindern den Rückgriff auf das Elternhaus vermehrt als Finanzierungstipp mit auf den Weg. Aus der Perspektive der Kinder betrachtet sei dies sinnvoll. Eine Beleihung werde wie Eigenkapital betrachtet, der Zins sinke. „Über die Summe und die Kreditlaufzeit kann so Geld gespart werden“, sagt der Berater. Aus der Eltern-Perspektive bleibt naturgemäß ein Restrisiko: „Platzt das Darlehen, hängt das beliehene Eigenheim mit drin.“

## Unterstützung beim Eigenkapital

Als Eigenkapital-Ersatz dienen die eigenen vier Wände, wenn Eigentümer in eine oder mehrere weitere Immobilien investieren, aber wenig aus eigener Tasche beisteuern wollen. Unter Profi-Anlegern, die einen größeren Bestand aufbauen, ist diese Art der Finanzierung gängig. Aber auch private Immobilienbesitzer nehmen immer öfter eine Hypothek aufs Haus auf. Banken und Bausparkassen gehen mit.

*weiter auf Seite 18 ➤*



**pohl.**projects

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

Altmarkt 10c . 01067 Dresden  
www.pohl-projects.de

## Stilvolle Eigentumswohnungen

in Dresden und Umgebung

- Ihr Investment in Lebensqualität -

Unsere Neubauprojekte verbinden außergewöhnliche Architektur mit einem hohen Anspruch an Funktion und Ästhetik. Sie erwarten lichtdurchflutete Räume, transparente Fassaden sowie anpassbare Grundrisse für alle Lebenslagen.

- Finanzierung ab 0,75 % Darlehenszins
- Individuelle Beratung durch Architekten
- Besichtigungen möglich
- Fertigstellung bereits Frühjahr 2024



# Traumhafte Neubauwohnungen am Elbufer

Exklusives Wohnen im Grünen und direkter Nähe zu Dresdens Altstadt.

## Preise ab 5.600 Euro pro Quadratmeter

Entdecken Sie Marina Garden, ein einzigartiges Wohnprojekt am Ufer der Elbe. Bestehend aus insgesamt vier Gebäuden bietet es neuen, komfortablen Wohnraum für Familien und Singles gleichermaßen. Die Wohnungen bieten einen atemberaubenden Blick auf die Flusslandschaft und auf die malerische Kulisse Dresdens oder in den grünen Innenhof. Jede Wohneinheit verfügt über große bodengleiche Fenster und eine eigene Terrasse oder Loggia. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 30 und 121 Quadratmetern groß und wurden unter Berücksichtigung innovativer Energieeinsparungsmöglichkeiten und höchster Ausstattungsstandards entwickelt. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und bereits ab dem 2. Quartal 2024 bezugsfertig.

## Exklusive Ausstattungsdetails

Für Marina Garden werden von der Außen- bis zur Innenausstattung ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Jede Wohnung ist mit deckenhohen Fliesen und Marken-Sanitärkeramik im Badezimmer, Holzböden mit Fußbodenheizung sowie dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Innovative Kühldecken und elektrische Fens-

terläden sorgen für optimalen Hitzeschutz im Sommer. Sämtliche Materialien wurden so ausgewählt, dass sie höchsten Qualitätsansprüchen genügen und eine zeitlose Optik gewährleisten. Den Bewohnern wird eine Tiefgarage mit insgesamt 154 Parkplätzen zur Verfügung stehen, darunter 44 Plätze mit Lademöglichkeiten für E-Autos.

## Ikonisches Design in bester Lage

Das Werkstattverfahren für den Bebauungsplan wurde von BARCODE Architects aus Rotterdam mit einem Gebäudeentwurf mit organisch geschwungenen Gebäudeformen gewonnen. Die Umsetzung des Bebauungsplans bis in die architektonische Detailplanung erfolgte durch die Architekten Knerer und Lang. Die Lage und die Formen der Gebäude, der begrünte, öffentlich zugängliche Innenhof, das Konzept einer natürlichen Erholungszone am Elbufer und der hohe Glasanteil der Fassaden machen Marina Garden zu einem einzigartigen und auf dem Dresdner Markt unwiederholbaren Produkt. Darüber hinaus ist die Gebäude- und Wohnungstechnik im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt – so sind beispielsweise Wasser aus einem Kühlsystem zur Bewässerung der Grünflächen und energiesparende Sanitärarmaturen in den Bädern geplant.

## Bauträger mit Erfahrung in ganz Europa

Die CTR-Gruppe ist in Dresden kein Neuling. Das Unternehmen hat bereits über 500 Wohnungen und mehr als 5.000 Quadratmeter Gewerbefläche gebaut. Die CTR-Gruppe ist unter anderem Eigentümerin und Betreiberin der Serviced Apartments „Residenz am Zwinger“ und hat mit dem „Haus Merkur“, dem „Boulevard am Wall“ und den „Altmarkt Emporen“ markante Projekte im Stadtzentrum an der Wallstraße realisiert. Darüber hinaus ist die Gruppe auch in Regensburg, sowie in Prag und in Košice (Slowakei) aktiv, wo sie erfolgreich mehr als 2.100 Wohnungen und Gewerbeimmobilien mit rund 40.000 Quadratmetern Fläche errichtet hat.



**Ihr Ansprechpartner:**  
**Helena Raupach, Sales Manager**  
**Mobil: +49 151 573 57285**  
**E-mail: sales@ctrgroup.de**  
**www.marina-garden.de**



# Stilvoll wohnen im Blütenmeer – wir feiern Richtfest

In Dresden-Naußlitz wächst derzeit der erste Bauabschnitt der „Wildrosenterrassen“.



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

Naußlitz kann man guten Gewissens als versteckte Perle bezeichnen. Eingefasst von Cotta im Norden, Löbtau im Westen sowie dem Plauenschen Grund im Süden ist der Stadtteil eine Empfehlung für alle, die die Großstadt und ihre Annehmlichkeiten schätzen, die aber nicht unbedingt den damit verbundenen Trubel um sich haben müssen. Einerseits fährt man mit dem Auto von hier in weniger als 15 Minuten zum Altmarkt, andererseits kann man sich an fast ländlicher Ruhe erfreuen. Die Saalhausener Straße verbindet Naußlitz mit Pesterwitz, Freital und Kesselsdorf, stadteinwärts führt sie zur Kesselsdorfer Straße. Der grüne Rand der Landeshauptstadt liegt hier genauso „um die Ecke“ wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, Arztpraxen, Schulen oder Kindertagesstätten.

An dieser Straße entsteht das Bauvorhaben „Wildrosenterrassen“, projektiert und umgesetzt von der Baywobau Baubetreuung GmbH Dresden. Der erste Bauabschnitt „Wildrosenterrassen I“ wächst seit Ende Juni 2022, und schon am 15. September dieses Jahres wird gemeinsam mit unseren Baufirmen, beteiligten Planern und Ämtern sowie Käuferinnen und Käufern Richtfest gefeiert. Keine Selbst-

verständlichkeit in Zeiten, in denen andere Immobilienentwickler Projekte auf Eis legen oder gar nicht erst mit der Umsetzung beginnen. Die terrassenförmig angelegte Wohnanlage, die auf dem ehemaligen Gelände einer Fabrik für Pantoffeln und Einlegesohlen gebaut wird, besteht nach Abschluss aller Arbeiten aus drei jeweils drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. An eine umfangreiche Begrünung zwischen den Häusern wurde von vornherein mitgedacht – das Projekt heißt nicht ohne Grund „Wildrosenterrassen“. Die Flachdächer der Wohnhäuser sind begrünt und sorgen so für Lebensraum und kühlende Verdunstungsflächen. Sämtliches Oberflächenwasser auf dem Grundstück wird in ein eigens vom Bauträger errichtetes Rückhaltebecken abgeleitet, aus dem es in den Roßthaler Bach abfließen kann.

Im ersten Bauabschnitt werden 65 Wohnungen entstehen, ausgestattet mit Echtholzparkett, Rollläden beziehungsweise Screens und Sanitärkeramik von Markenherstellern. Nach Fertigstellung wird es an den „Wildrosenterrassen“ insgesamt 169 Eigentumswohnungen geben, mit Wohnflächen von 36 bis 125 Quadratmetern. Zu jeder Wohnung gehört ent-

weder ein Balkon, eine Dachterrasse oder in den Erdgeschossen eine Terrasse. Die Hanglage des Grundstücks sorgt für viel Licht und beste Durchlüftung der Bebauung. Für die Kinder der Bewohner werden in den Freianlagen altersgerechte gestaltete Spielbereiche entstehen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt ökologisch vorbildlich durch Nahwärme. Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in einer Tiefgarage, aus der man via Lift Zugang zu allen Geschossen seines Hauses erhält. Sämtliche Tiefgaragenstellplätze sind für E-Mobilität vorbereitet. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Die Buslinien 62 und 90 halten direkt an den „Wildrosenterrassen“. Auf eine fahrradfreundliche Ausstattung des Hausensembles wird ebenfalls geachtet – den Eigentümern werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder sowie eine Do-it-yourself-Reparaturstation zur Verfügung stehen.

**Informationen und ausführliches Exposé unter 0351 8760350 oder [k.noppenz@baywobau.de](mailto:k.noppenz@baywobau.de)**

**Baywobau®**

**NEU**

## MORITZBURGER STR. 39 DRESDEN PIESCHEN

ANSPRECHPARTNER: THOMAS WEBER  
TELEFON **0175-2 36 36 39**

### GEPLANTER BAUSTART UND VERKAUF: IV. QUARTAL 2023

#### WOHNKULTUR

9 Eigentumswohnungen – alle mit Balkon  
3- und 4-Zimmer, Wfl. ca. 56 – 95 m<sup>2</sup>  
nur 2 Wohnungen pro Etage  
Penthouse ca. 112 m<sup>2</sup> mit 32 m<sup>2</sup> großer Dachterrasse  
Carsharing-Platz, Stellplätze für Fahrräder und Autos im EG  
begrünte Freianlage mit Spielmöglichkeiten



#### Wir bauen ein klimafreundliches Wohnhaus!

- begrüntes Dach
- PV-Anlage für Hausstrom
- Regenwasserzisterne für nachhaltiges Wassermanagement
- zinsvergünstigter Kredit über die KfW-Bank



Besichtigung möglich!

### BURCKSTRASSE 10 . DD-LÖBTAU

– zwei 2-Zi.-Wohnungen, ca. 61 m<sup>2</sup>  
– eine 4-Zi.-Wohnung, ca. 102 m<sup>2</sup>  
begrünte Freianlage mit Spielmöglichkeit  
sonnige Balkone, schwellenlos, KfW-55  
kurze Wege zur Uni  
**bezugsfertig Oktober 2023**



Bei uns 5,5% Grunderwerbsteuer sparen!

- ✓ VERKAUFEN
- ✓ VERMIETEN
- ✓ PLANEN
- ✓ HANDWERKEN
- ✓ VERWALTEN

## WIR BAUEN FÜR GENERATIONEN

AUF ÜBER 30 JAHRE ERFAHRUNG VERTRAUEN.

### Wir kennen den Markt und die Preise.

Wenn Sie eine Immobilie kaufen, verkaufen oder mieten möchten, begleiten wir Sie mit Erfahrung und Kompetenz durch den kompletten Prozess.

- **Wir geben Ihnen** eine Werteschätzung zu Ihrer Immobilie.
- **Wir unterstützen Sie** bei der Zusammenstellung aller Unterlagen.
- **Wir kümmern uns** um eine Aufwertung und verkaufen/vermieten Ihre Immobilien für einen BEST-PREIS.



DRESDEN | MAGDEBURG | LEIPZIG

# basis d

DEIN IMMO PARTNER

basis d GmbH · Hauptsitz: Wehlener Straße 31  
01279 Dresden · info@basisd.de

☎ **0351 31854-0**  
🌐 **www.basisd.de**

Fortsetzung von Seite 14 ►

Beleihungen „vorhandener Wohnobjekte im Rahmen geplanter Finanzierungen sind geübte Praxis“, heißt es beim Verband der Privaten Bausparkassen. Der Verband kennt das Instrument zudem aus der Finanzierung von Ferienimmobilien im Ausland. Dann muss das zu belastende Objekt in Deutschland liegen.

## Beleihen, um zu modernisieren

Private Kapitalanleger können aus der Belastung der alten Immobilie zusätzlich zu den Zinsvorteilen Steuervorteile generieren. Nämlich dann, wenn sie die frisch erworbene vermieten. „Dann lassen sich die Zinsaufwendungen von der Einkommensteuer absetzen“, sagt Frank Lösche vom Immobilienfinanzierungsvermittler Dr. Klein. Allerdings ist zu bedenken: Wer sein Eigentum belastet, um

sich neue Immobilien zuzulegen, riskiert das selbst genutzte Haus, falls das Darlehen nicht mehr bedient wird. Denn die Bank darf dieses bei Zahlungsausfall verwerten, um ihr Geld zurückzubekommen. Helena Klinger vom iff hat eine dritte Beleihungsoption im Blick: Um etwa Liquidität zur Modernisierung des Eigenheims zu beschaffen. Banken offerieren für den Zweck üblicherweise Annuitätendarlehen. Zu diesen könne bei Beträgen von etwa 50.000 Euro an aufwärts der Einsatz einer bereits bestehenden Grundschuld eine überlegenswerte Finanzierungsalternative darstellen, meint Klinger.

## Chancen und Risiken abwägen

Wer beleihen will, sollte vor einer Entscheidung Lösungen und Angebote mehrerer Finanzierer einholen. Das hat unter anderem

mit dem Beleihungswert zu tun. Der wird Frank Lösche zufolge unterschiedlich angesetzt, was zu deutlichen Zinsdifferenzen führt. In der Regel werde die bestehende Immobilie einschließlich des neuen Kredits mit bis zu 85 Prozent beliehen. Bei beispielsweise nur 75 Prozent muss über die Jahre wesentlich mehr Geld aufgebracht werden. Unabhängig davon prüfen sowohl Geldinstitute als auch Bausparkassen die Bonität des Darlehensnehmers – wie beim klassischen Immobilienkredit auch. Bei stimmigen Rahmenbedingungen ist die Beleihung der eigenen Immobilie vor allem wegen der Zinsersparnis sinnvoll. Das wird mit dem Risikofaktor des potenziellen Verlusts der Immobilien erkaufte. Beide Punkte sollten Kaufinteressenten gegeneinander abwägen und wegen der Details Rat einholen.

(dpa/tmn)

# Mein, dein, unser ...

## Die feine Unterscheidung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum bei Eigentümergeinschaften.

Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern teilt sich im Gegensatz zu Besitzern von Einfamilienhäusern etliche Bestandteile der Immobilie. Eingang, Treppenhaus, Aufzug, Funktionsräume im Keller: All das und noch einiges mehr zählt in der Regel zum sogenannten Gemeinschaftseigentum. Der Rest ist Miteigentum bzw. Sondereigentum und damit der Bereich, der sich in der Verantwortung der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft befindet. Manchmal ist der Unterschied gar nicht so leicht zu bestimmen beziehungsweise es stellt sich die Frage, wie weit der einzelne innerhalb des Gemeinschaftseigentums agieren darf. Einige Gerichtsurteile zu diesem Thema:

Wenn ein Eigentümer aus seinem Sondereigentum heraus die Interessen der Gemeinschaft berührt bzw. beeinträchtigt, dann benötigt er die Zustimmung der Miteigentümer. So war bei einem Wohnungsbesitzer, der in einen Fensterrahmen, der zum Gemeinschaftseigentum gehörte, ein Loch bohrte, um eine Klimaanlage einbauen zu können. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 484 C 17510/18) ging bei diesem Eingriff von einer baulichen Veränderung aus, die genehmigungspflichtig gewesen wäre.

Das Dach eines Gebäudes gehört grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum. Bis hinauf vor das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen 1 BvR 1925/13) wurde darum gestritten, ob dies auch für einzelne Garagen gilt, die dem Sondereigentum zugeordnet sind. Die Karlsruher Richter gingen bei den Garagen von tragenden Gebäudebestandteilen aus, die deswegen als Bestandteil des Ge-



Foto: Adobe.Stock

meinschaftseigentums zu betrachten seien. Besteht eine behördliche Auflage, wonach auf der Gemeinschaftsfläche einer Wohnanlage ein Kinderspielplatz mit einer bestimmten Ausstattung entstehen muss, dann können einzelne Eigentümer dies später einklagen. Konkret war der Spielplatz ein Bestandteil der Baugenehmigung gewesen. Das Argument der Verjährung akzeptierte das Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 17409/15) nicht. Es handle sich hier um einen Anspruch, der sich stets erneuere, so lange der Kinderspielplatz nicht bestehe.

Für betagte oder kranke Wohnungseigentümer kann der Einbau eines Personenaufzuges (nicht zu verwechseln mit einem Treppenlift) sehr wichtig sein. Ohne eine solche technische Hilfe sind sie unter Umständen nicht mehr in der Lage, ihre Immobilie im gewöhn-

ten Umfang zu nutzen. Trotzdem wies der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V 9R 96/16) darauf hin, dass bei dieser baulichen Maßnahme im Gemeinschaftseigentum alle Miteigentümer zustimmen müssten. Das gelte selbst dann, wenn der betroffene Sondereigentümer alle Kosten übernehme.

Manchmal kommt es vor, dass sich zwei Eigentümer auf eine teilweise Übertragung isolierten Sondereigentums vom einen auf den anderen einigen. Das Oberlandesgericht München (Aktenzeichen 34 Wx 440/16) musste klären, ob die Gemeinschaft einem solchen Geschäft zustimmen muss. Es ging um einen Hobbyraum, den einer vom anderen erwarb. Die Mitwirkung der anderen Eigentümer sei hier nicht nötig, so die Richter, denn ihre Rechtsstellung sei von der Veränderung nicht betroffen.

(Presse LBS)

ANZEIGE

# Richtfest am Rosengarten

## Eigentumswohnungen in perfekter Lage

Auf der **Weintraubenstraße 13**, direkt an der Elbe, mit kurzen Wegen ins Regierungsviertel und in die City, baut die **basisd** ein KfW-55 Energieeffizienzhaus A+ mit 30 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die zentrale Lage mit einem großen Einzugsgebiet, guter Erreichbarkeit, auch mit dem ÖPNV, ist ein interessanter Standort für z. B. eine Praxis, Kanzlei oder ein Planungsbüro. Ausreichend PKW-Parkplätze sind in der Tiefgarage vorhanden.

Der Rohbau steht und ab dem 1. OG sind bereits die Fenster eingebaut. Damit startet auch der Innenausbau zeitnah. Bereits im August haben wir Richtfest gefeiert.



Derzeit stehen noch großzügig geplante 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen in den begrünten Innenhof zum Verkauf. Die für alle Hausbewohner zugänglichen Gemeinschaftsterrasse wird ein besonderes Highlight werden. Von hier aus erlebt man den Spirit der Neustadt und das mit einem fantastischen Blick über die Dächer von Dresden.

Wir folgen dem Wunsch der Neustadtbewohner nach urbaner Mobilität: Für ausreichend Radstellplätze sorgen die Fahrradgarage im Innenhof und die Keller in der Tiefgarage.

Wir setzen auf Erfahrung, bei unserem Bauvorhaben erfolgt durch den TÜV das Baubegleitende Qualitätscontrolling.



Wohnungs-  
übersicht



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



**WEINTRAUBENSTR. 13**  
DRESDEN NEUSTADT

**Neu: 5-Zi.-Wohnungen!**

KfW 55-Effizienzhaus

**DIE KLEINE NEBENSTRASSE  
AN DER ELBE,  
FUSSLÄUFIG ZUM ROSENGARTEN**

### WOHNKULTUR

30 Eigentumswohnungen, 2- bis 5-Zimmer  
Wohnflächen ca. 63 m² – ca. 175 m²

1 Gewerbeeinheit für Praxis oder Kanzlei  
im Erdgeschoss mit 220 m²

Fahrradgarage im Innenhof

Fahrstuhl bis in die Tiefgarage

tolle Lage im Regierungsviertel

bezugsfertig 2. Halbjahr 2024

### AUSSTATTUNG

hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung

hochwertige Bad-Ausstattungslineien  
deutscher Markenfabrikate



**basisd**  
DEIN IMMO PARTNER

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie persönlich  
und umfassend zu Ihrer neuen Traumwohnung.



Thomas Weber · [thomas.weber@basisd.de](mailto:thomas.weber@basisd.de)

Telefon **0175-2 36 36 39**



Foto: Adobe Stock

# Baukindergeld-Nachfolger hilft ins Eigentum

Ein neues KfW- Förderprogramm unterstützt Familien, die eine Immobilie bauen oder kaufen möchten.

Deutschland ist ein Land der Mieterinnen und Mieter. Nur 46,5 Prozent der rund 42 Millionen Haushalte zwischen Ostsee und Alpen lebten dem Statistisches Bundesamt zufolge zum Ende des Jahres 2021 in einem eigenen Haus oder in einer eigenen Wohnung. Was unserem Land in Sachen Immobilieneigentum den vorletzten Platz in ganz Europa verschafft, knapp vor der Schweiz. Die durchschnittliche Quote in der EU liegt aktuell um die 70 Prozent, in anderen Ländern des Kontinents – vor allem im Osten und Südosten – findet man Eigentumsquoten von zum Teil über 90 Prozent.

Dass sich hierzulande viele Menschen in Mietverhältnissen eigentlich Wohneigentum wünschen, zeigt eine andere Statistik von 2021. Damals wünschten sich der „Wohnraumstudie“ des Finanzierungsvermittlers Interhyp zufolge rund 72 Prozent der Mieterinnen und Mieter in Deutschland eine eigene Immobilie – deutlich

mehr übrigens als im Vor-Corona-Jahr 2019, als sich exakt zwei Drittel der Deutschen Wohneigentum wünschten.

## Gestiegene Zinsen, gestiegene Kosten

Der Grund für die große Diskrepanz zwischen Wollen und Realität ist nicht schwer auszumachen: Ein Haus zu bauen oder zu kaufen kostet eben viel Geld. Da aber die Zinsen für Immobiliendarlehen seit Beginn des Jahres 2022 nicht mehr auf Schnäppchenniveau liegen, und weil gestiegene Arbeits- und Materialkosten das Bauen zusätzlich teuer machen, schrecken viele Bau- oder Kaufwillige jetzt umso mehr davor zurück, den Traum vom Wohneigentum zur Tatsache Wohneigentum werden zu lassen.

Da der Staat aber gern sieht, dass sich seine Bürger mit eigenen Immobilien vor Mietersorgen, Zukunftsangst und Altersmut schützen,

werden auch gern öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, mit denen den Erwerb von Haus und Hof unterstützt wird. Von 2018 bis 2021 gab es beispielsweise das überaus beliebte Baukindergeld, das von Familien unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen beantragt werden konnte. Der jährliche Zuschuss von 1.200 Euro pro Kind über einen Zeitraum von 10 Jahren machte die Entscheidung pro Eigentum für viele leichter.

Seit dem 1. Juni 2023 gibt es jetzt eine neue staatliche Finanzierungs-Unterstützung für zukünftige Eigentümerinnen und Eigentümer. Dieses Mal kommt die Subvention aber nicht als Zuschuss daher. Die Familien können vielmehr für den Neubau oder den Erstkauf eines klimafreundlich errichteten Hauses – oder einer Wohnung in einem solchen Gebäude – zinsgünstige Kredite von der Förderbank KfW abrufen. Auf deren Website nennt die Bank ein Beispiel für einen Kredit über 140.000 Euro: 0,73 Prozent p.a. Sollzins und 0,73 Prozent effektiver Jahreszins bei einer Laufzeit von 25 Jahren, einem tilgungsfreien „Anlaufjahr“ und 10 Jahren garantierter Zinsbindung. Deutlich bessere Konditionen also als die aktuell marktüblichen Zinsen von durchschnittlich 3,5 Prozent für ein reguläres Immobiliendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung (Stand Ende August 2023).

## Wer hat Anspruch auf die Förderung?

Die neue Förderung können Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind beantragen. Die Familie darf maximal ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von 60.000 Euro haben. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich diese Grenze um 10.000 Euro. Ob man anspruchsberechtigt ist, kann man bei einem Vorab-Check auf [www.kfw.de](http://www.kfw.de) herausfinden.

## Welche Häuser sind förderfähig?

Förderfähig sind ausschließlich Wohngebäude, die nach Fertigstellung unter den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen. Voraussetzung ist außerdem, dass die Familie das Haus selbst bewohnen will, und dass sie nicht schon ande-

Ein Partner von

SEIT 25 Jahren  
IMMER DAS BESTE

*So will ich leben.*

## Bauen mit Verantwortung für die Zukunft.

Immobilienqualität

**Elbe-Haus® BauinformationsZentrum Dresden · Sven Paulisch · Bremer Straße 65 · 01067 Dresden**  
[www.sp.elbe-haus.de](http://www.sp.elbe-haus.de) · Tel.: 0351 42 45 055 · E-Mail: [dresden@elbe-haus.de](mailto:dresden@elbe-haus.de)

res Wohneigentum hat. Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze werden grundsätzlich nicht gefördert. Die Kredite gibt es nur für Neubauten mit geringem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, konkret müssen sie mindestens den Standard EH40 erfüllen. Das bedeutet, dass das Gebäude nur 40 Prozent der Energie verbrauchen darf, die ein Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz benötigt. Um eine höhere Förderstufe zu erreichen, müssen die noch strengeren Kriterien für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllt werden. Förderfähig sind die gesamten Ausgaben für das Bauwerk, die Leistungen der Planung und Baubegleitung einschließlich der Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse oder Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei Eigenleistung sind die Ausgaben für das Material förderfähig.

### Wie hoch ist die Förderung?

Das ist abhängig von der Klimafreundlichkeit des Hauses und der Zahl der Kinder. In der niedrigeren Förderstufe kann eine Familie mit ein oder zwei Kindern maximal 140.000 Euro zinsgünstig aufnehmen. Diese Summe steigt bis auf 190.000 Euro bei fünf Kindern. Wer noch klimafreundlicher baut, kann mit ein oder zwei Kindern 190.000 Euro bekommen, mit fünf Kindern bis zu 240.000 Euro.

### Wie viel Geld ist im Topf?

Für das Jahr 2023 stehen laut Bundesbauministerin Klara Geywitz mindestens 350 Millionen

Euro bereit, um die Kredite zu ermöglichen. Eine Summe für die Folgejahre kann noch nicht genannt werden, da am Bundeshaushalt für 2024 noch gearbeitet werde.

### Förderung nicht nur für Bauherren

Günstige Kredite der KfW können auch Käufer von neuem gebautem klimafreundlichem Wohneigentum bekommen. Die Gebäude müssen dafür innerhalb von einem Jahr nach Bauabnahme erworben werden und müssen gleichfalls hohe Klima- und Effizienzstandards erfüllen.

### Was man beim Antrag beachten muss

Wer einen vergünstigten Kredit beantragen will, muss unbedingt mit einem Energieeffizienz-Experten zusammenarbeiten. Dieser prüft und bestätigt die Einhaltung der Anforderungen. Der Kredit wird dann noch vor Baustart bei einer Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder einem Finanzvermittler beantragt.

### Was, wenn man keine Kinder hat?

Auch wenn man keine Familie im herkömmlichen Sinn ist, kann man sich von der KfW bei Bau oder Erwerb einer Immobilie finanziell unterstützen lassen. Privatpersonen, Unternehmen und Investoren können in diesem Fall zum Beispiel auf das Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ zurückgreifen (KfW-Kredite 297 bzw. 298).

### Gibt es auch kritische Stimmen?

Ja. Mit den geltenden Einkommensgrenzen sei es in den meisten Gegenden des Landes schlicht nicht mehr möglich, eine förderfähige Immobilie zu erwerben, erklärt etwa der Zentralverband des Baugewerbes. Prägnanter drückte es der Wohnungsmarktforscher Matthias Günther aus: „Wer diese Förderung in Anspruch nehmen will, braucht ein niedriges Einkommen und muss gleichzeitig vermögend sein“. Einlassungen, die durchaus berechtigt sind: Einer Umfrage der Website immoportal.com unter 384 Bauherren zufolge lagen die durchschnittlichen Hausbaukosten pro Quadratmeter Wohnfläche Anfang 2023 bei knapp 2.500 Euro. Bei einer vergleichsweise geringen Fläche von 120 Quadratmetern kostet der Bau eines Einfamilienhauses also schon mal um die 300.000 Euro, die Kosten für das Grundstück noch nicht einberechnet. Woraus folgt, dass sich die für den günstigen KfW-Kredit infrage kommenden Familien in den allermeisten Fällen noch weitere Geldquellen erschließen sollten – für die Restsumme können Bauwillige beispielsweise ein Darlehen der Hausbank oder ein anderes KfW-Programm nutzen, rät die Verbraucherzentrale Sachsen. Wichtig ist in jedem Fall, zumindest einen Grundstock von Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen.

(IMMO, dpa-tmn)

## WIR BAUEN IHREN LEBENSTRAUM

MASSIVHAUSBAU SEIT ÜBER 30 JAHREN | QUALITÄT OHNE KOMPROMISSE



BAUMESSE DRESDEN  
HALLE 4 | STAND H12



**STADTVILLA WÖRLITZ**

147 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE | 4 ZIMMER | TEILVERKLINKERT

**AB 335.900,-€\***

Sommer-Edition!



**STADTVILLA LICHTENBERGE**

155 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE | 5 ZIMMER | HOLZVERKLEIDUNG

**AB 356.900,-€\***

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

\* zzgl. Grundstück, HAK, BNK, KNK; Bezugsfertig (ohne Maler und Teppich); Abbildungen zeigen Varianten.

FIBAV Immobilien GmbH

Büro Dresden | Burgsdorffstraße 2 | 01129 Dresden | [gsdd@fibav.de](mailto:gsdd@fibav.de)

Büro Riesa | Parkstraße 2 | 01589 Riesa | [gsrie@fibav.de](mailto:gsrie@fibav.de)

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



FORDERN SIE  
KOSTENLOS UNSEREN  
**NEUEN KATALOG**  
UNTER [WWW.FIBAV.DE](http://WWW.FIBAV.DE) AN!

# Hanse Haus:

Individuell bauen mit dem fairsten Fertighausanbieter

**Wer sich den Traum vom Eigenheim verwirklichen möchte, braucht einen zuverlässigen Baupartner an seiner Seite, der mit einer ausgezeichneten Bauqualität und einem Rundum-Sorglos-Paket überzeugen kann.**

Die Hanse Haus GmbH mit Firmensitz in der bayerischen Rhön zählt zu den führenden deutschen Fertighausanbietern. Hanse Haus steht für Kundenorientierung und Fairness, Qualität und Erfahrung, technische Kompetenz und Innovation.

Bei Hanse Haus bekommen Sie kein Fertighaus „von der Stange“, denn auf Individualität legt das Traditionsunternehmen großen Wert. Getreu dem Motto „Genau mein Zuhause“ baut Hanse Haus nach den Wünschen und Vorstellungen seiner Kunden und hat seit 1929 mehr als 36.000 Bauherren den Traum vom Eigenheim erfüllt. Nicht ohne Grund wurde das Unternehmen bereits zum zehnten Mal in Folge von Focus Money als „fairster Fertighausanbieter“ ausgezeichnet. Hanse Haus setzt auf das „Alles-aus-einer-Hand“-Prinzip: Von der Planung bis zum Einzug koordiniert der Fertighaushersteller den

Hausbau und setzt alle Arbeiten mit eigenen Handwerkern um. Auch nach der Hausübergabe steht den Bauherren ein eigener Kundendienst zur Verfügung.

Fertighäuser von Hanse Haus sind energieeffizient, bestehen aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz und stellen somit ein zukunftsfähiges Zuhause dar. Durch eine optimale Wärmedämmung können Energie- und Heizkosten gespart werden. Die Fertighäuser können problemlos als energiesparendes KfW-Effizienzhaus, Passivhaus oder Plus-Energiehaus gebaut werden.

Im Fertighauspark Unger Park in Dresden können sich Bauinteressierte vor Ort von den Gestaltungsmöglichkeiten und der Bauqualität eines Hanse-Hauses überzeugen. Das Musterhaus, ein Variant 35-163, ist mit seiner



cleveren Raumaufteilung und 174 Quadratmetern Wohnfläche optimal auf die Ansprüche und den Alltag einer vierköpfigen Familie zugeschnitten. Viele Bauherren entscheiden sich für ein Haus in dieser Größenordnung – dank geschickter Planung entstehen Räume, die den unterschiedlichen Ansprüchen aller Bewohner gerecht werden. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

## 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. 7  
Geöffnet Mi.–So. 11–18 Uhr

Planungs- & Beratungstermine:



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



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



www.hanse-haus.de  
facebook.com/hansehaus  
instagram.com/hanse\_haus

# Die Lage ist nicht alles

Wie finde ich ein Grundstück, das zu meiner Lebenssituation und zu meinem Budget passt?

Wer bauen will, braucht ein Stück Boden. Deshalb ist die Suche nach dem Grundstück in der Regel der erste von vielen Schritten, den der zukünftige Eigentümer geht. Wenn man sich auf die Suche nach einem Baugrundstück macht, sollte man ehrlich mit sich ins Gericht gehen und eine klare Vorstellung davon entwickeln, was man will – und davon, was man sich leisten kann.

Ein Grundstück, das alles kann – ruhige Lage, von Grün umgeben, offen nach Süden, beste Verkehrsanbindung, familienfreundliche Infrastruktur gleich vor der Tür – kann nur der erwerben, dessen Taschen gut gefüllt sind. Kluge Kompromisse lassen sich aber immer finden. Wer es zentrumsnah möchte, kann es unter Umständen sogar ruhig haben, aber nicht un-



Foto: Adobe Stock

bedingt günstig. Wer auf dem alten Baum neben dem schönen Haus besteht, der weiß meist: Man braucht ein Auto, um Anschluss an die Welt zu haben. Wer weiß, was er will, wer hinsichtlich Machbarkeit und Budget realistisch bleibt und wer sich Zeit für eine gründliche Recherche nimmt, wird irgendwann auch fündig.

Die Lage eines Baugrundstückes ist eines der entscheidenden Kriterien beim Kauf. Aber es

sollte nicht das einzige sein, sagen Experten. Der Verband Privater Bauherren (VPB) empfiehlt etwa, über die Auswahl des Baugrunds zunächst im Familienkreis zu sprechen. Schließlich kann die Entscheidung über den Standort des neuen Eigenheims nicht einfach rückgängig gemacht werden – die Lage ist nun mal nicht veränderbar.

weiter auf Seite 24 ➤



**OKAL**  
Ausgezeichnete Häuser



Sichern Sie sich zusätzlich  
Ihren ganz **persönlichen Jubiläumsrabatt!**  
Neugierig? Sprechen Sie uns an!

Otto's Beste I

jetzt ab 259.900 €



2

Musterhaus Dresden · Zur Kuhbrücke 11 · 01458 Ottendorf-Okrilla

Öffnungszeiten: Mi - So: 11 - 18 Uhr

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

## VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

# Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2008 in Dresden-Pillnitz

### MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

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

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

### Wer länger sucht, kann länger ansparen

Bei der Suche nach dem perfekten Flecken Bauland kann auch ein Makler behilflich sein. Allerdings sollte man dann bereits wissen, was man will. Je genauer die Vorstellungen des Kunden sind, desto eher wird die Suche durch den Makler von Erfolg gekrönt sein. Manchmal bieten auch Banken Grundstücke an. Ebenso gute Quellen sind die Immobilienseiten der Zeitungen, in denen vor allem Privatpersonen gelegentlich Bauland anbieten, auch als Ergebnis von Grundstücksteilungen. Bedingt durch die sehr hohe Nachfrage sind und bleiben Grundstücke aber in vielen Regionen Mangelware. Deshalb lohnt ein Blick in die Zukunft bei den örtlichen Ämtern: Hier kann man sich durchaus mal nach geplanten Neubaugebieten in seiner Region erkundigen – denn was nicht ist, kann ja noch werden. Denn je mehr man bereit ist, dem Hausraum etwas Zeit zu gönnen, desto mehr Zeit bleibt zum Ansparen des dringend benötigten Eigenkapitals.

Wenn schließlich die Entscheidung für ein Fleckchen Erde gefallen ist, sollte das Nachbohren nicht aufhören. Manchmal sogar im wörtlichen Sinn: Ein Bodengutachten kann sich als gute Idee erweisen. Dieses gibt Aufschluss darüber, ob im Boden möglicherweise Altlasten lagern. Auch die geologische Beschaffenheit des Baugrunds sollte bei der Wahl des Grundstücks berücksichtigt werden. Eine Baugrunduntersuchung bietet hier Sicherheit. Und: Könnten vielleicht Hochwasser oder drückendes Grundwasser das zukünftige Eigenheim gefährden? Gibt es in der Zukunft vielleicht Lärm- oder Geruchsquellen, die einem das Leben zur Hölle machen könnten? Man möchte sein Geld ja nicht unbedingt für ein Grundstück in der Nähe eines Autobahnzubringers oder einer Schweinemastanlage ausgeben.

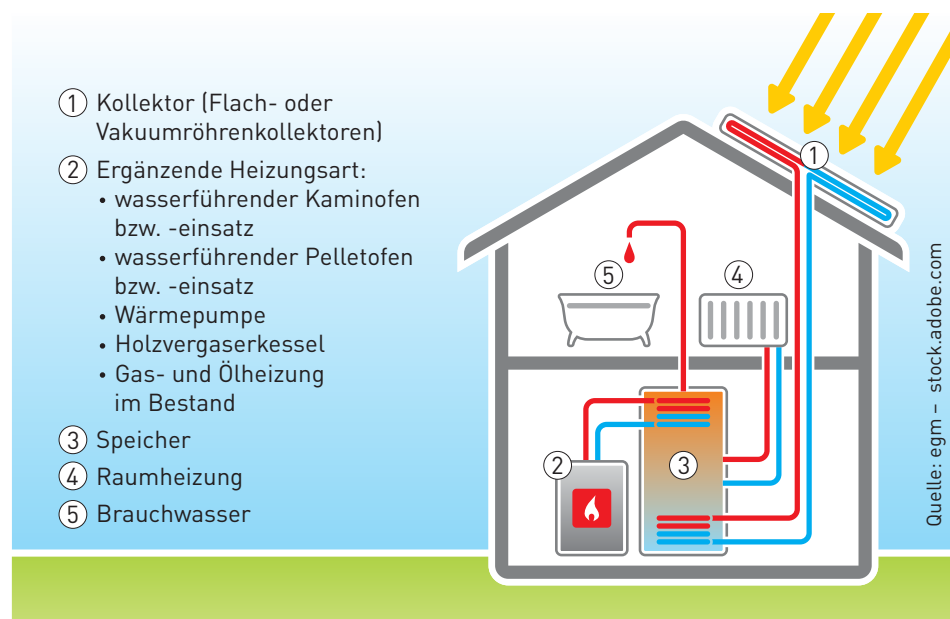
Darüber, wie ein Grundstück bebaut werden darf, gibt der Bebauungsplan Auskunft. Einzuhaltende Vorgaben sind etwa Mindestabstände zu Nachbargrundstücken sowie Form und Größe des Eigenheims. Auch der Blick ins Grundbuch lohnt: Hier finden sich Informationen über eingetragene Wegerechte, bestehende Hypothekenlasten oder ein mögliches Vorkaufsrecht der Gemeinde. Der Wert eines Grundstücks richtet sich auch nach dem Status der Erschließung. Ist das Grundstück bereits an die Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung angeschlossen und sind Telefon- und Kabelanschluss gelegt, sind diese Kosten üblicherweise im Kaufpreis enthalten. Ein auffällig niedriger Grundstückspreis sollte also misstrauisch machen. Ein nicht oder nur teilweise erschlossenes Grundstück bedeutet hohe Folgekosten, die sich schnell auf mehrere Tausend Euro belaufen können.

### Checkliste

- Bebauungsplan überprüfen:** Welche Größe und Form darf das Haus haben? Die Auskunft kann bei der Gemeinde eingeholt werden.
- Grundbucheintrag sichten:** Ist für das Grundstück vielleicht ein Wegerecht oder ein Vorkaufsrecht der Gemeinde eingetragen?
- Wohnumfeld prüfen:** Wie steht es um Verkehrsanbindung, Lärmquellen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten? Gibt es eventuell „Problemnachbarn“?
- Bodenbeschaffenheit bewerten:** Ein Fundament muss sicher sein. Wirklich sicher. Eine Baugrunduntersuchung kann sich lohnen.
- Erschließungsgrad erfragen:** Ein Anschluss an Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung sowie Telefonnetz/Internet ist teuer. Besser, wenn alles schon anliegt.
- Nach Altlasten forschen:** Sind Chemikalien oder Elektroschrott im Boden? Im Zweifel Anfrage bei Altlastenkataster oder Bauamt stellen.

# Solarthermie – Wärmeversorgung einfach, nachhaltig und effizient

Wer Solarthermie mit anderen Heizungssystemen kombiniert, nutzt clever die Sonnenenergie, friert trotzdem nicht in den kalten Wintermonaten und hält auch zukünftig die Gebäudeenergiegesetzgebung (GEG) ein. Komplett-Sets sind dafür eine gute Lösung.



## Solarthermie ist kombistark?

Die Kombination von Solarthermieanlagen mit anderen Heizungsarten hat sich bewährt. Sie können mehr als zwei weitere Heizquellen mit Solarthermie kombinieren und decken so in den warmen Monaten den Warmwasserbedarf bis zu 100 Prozent mit solarer Wärme ab. In den kühleren Jahreszeiten schalten Sie eine weitere Heiztechnik zu. So sparen Sie Heizkosten, verringern den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und müssen auch im Winter nicht frieren. Bei der Planung und beim Kauf sind dabei Solar-Komplett-Sets für Sie von Vorteil. In den Sets sind jeweils die wichtigsten Komponenten zusammengestellt und aufeinander abgestimmt.

**Mit diesen Heizungsarten können Sie Ihre Solarthermieanlage kombinieren:**

- wasserführender Kaminofen bzw. -einsatz
- wasserführender Pelletofen bzw. -einsatz
- Wärmepumpe
- Holzvergaserkessel
- Gas- und Ölheizung im Bestand

## Eignungstest für mein Haus

Solarthermie ist breiter einsetzbar als Sie denken. Natürlich ist die Ausrichtung eines Schrägdaches nach Süden ideal, aber auch eine Ausrichtung nach Südwesten oder Südosten bringt noch gute Erträge. Zudem gibt es für Flachdächer, wie z. B. auf der Garage, Aufständern mit einem idealen Neigungswinkel. Entscheiden Sie sich für Röhrenkollektoren, können Sie zudem eine sonnige Giebelwand mit senkrecht montierten Kollektoren nutzen. Schauen Sie auch im Umfeld, ob hohe Gebäude oder ein großer Baum die Dachfläche im Tagesverlauf stark beschatten.

Bei einem Neubau achten Sie am besten gleich bei der Planung auf eine ausreichende Tragkraft Ihres Daches. Jedoch besitzen auch Häuser im Bestand oft eine ausreichende Statik. Lassen Sie das vorab von einem ansässigen Statiker prüfen.

Wichtig sind folgende Fragen:

### – Wie viel Platz steht auf Ihrem Dach für Kollektoren zur Verfügung?

Dies bestimmt mit, ob zum Beispiel Flach- oder Vakuumröhrenkollektoren verwendet werden sollen und nur das Brauchwasser erwärmt wird oder ob auch die Heizung unterstützt werden kann.

### – Wie viel Platz haben Sie für einen Puffer- oder Kombispeicher?

Bei einem Neubau können Sie den entsprechenden Platz von Anfang an mit einplanen. Im Bestand muss geprüft werden, ob der evtl. vorhandene Speicher ausreicht oder ob Platz für einen neuen oder weiteren Speicher verfügbar ist. Überlegen Sie auch, wie der geplante Speicher von der Haustür in den entsprechenden Raum gelangt.

### – Wie ist die Verbindung zwischen Kollektorfläche und Speicher möglich?

Haben Sie zum Beispiel einen Schacht oder alten Schornstein vorgesehen oder muss die Leitung gut gedämmt an der Fassade entlanggeführt werden?

## Bei kamdi24 finden Sie das passende Solar-Komplett-Set

Die Montage einer Solarthermieanlage ist anspruchsvoll, aber lösbar; ziehen Sie bei Fragen Fachleute hinzu. Vor allem die Abnahme der Anlage sollte von einem kompetenten Installateur durchgeführt werden.

Bei der Planung unterstützen und beraten Sie die fachkundigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von kamdi24. Sie wissen worauf es ankommt, erläutern Ihnen Vorteile sowie Nutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Komplett-Sets und kennen sich mit den Fördermöglichkeiten aus. Die Fachberaterinnen und Fachberater stehen Ihnen montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr telefonisch über die kostenlose Hotline, per E-Mail oder auch vor Ort in Dresden-Reick zur Verfügung.

Der Online-Shop [www.kamdi24.de](http://www.kamdi24.de) bietet eine große Auswahl an Solarthermie-Komplett-Sets in vielen Größen, die schnell und zuverlässig geliefert werden.

**kamdi 24**

KAMIN | SOLAR | GRILL | BBQ

Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden

Tel. 0351 25930011

info@kamdi24.de · [www.kamdi24.de](http://www.kamdi24.de)

# Mein Haus, dein Grund

Bauen auf Erbpacht: Wie das Modell funktioniert und was Interessierte beachten sollten.

Grundstücke sind rar und teuer. Für so manchen Bauinteressenten könnte deshalb der Bau oder der Kauf eines Hauses auf Erbpachtgrund in Betracht kommen. Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB), erklärt, was es mit der Erbpacht auf sich hat und worauf zu achten ist.

**Wie funktioniert Erbpacht?** Statt ein Grundstück zu erwerben, pachtet es der Bauherr. Er zahlt den Eigentümern (meist der öffentlichen Hand, Institutionen wie Kirchen oder Stiftungen, seltener Privatpersonen) einen jährlichen Erbpachtzins. Erbpachtverträge haben oft eine Laufzeit von 99 Jahren, es gibt aber auch andere Vereinbarungen.

**Welche Vorteile hat die Erbpacht?** Da der Grundstückspreis aus der Hausfinanzierung



wegfällt, muss weniger Eigenkapital aufgebracht werden, und die Finanzierung lässt sich leichter stemmen. Zudem gibt die langfristige Finanzplanung Stabilität.

**Welche Nachteile gibt es?** Die Pachtzinszahlungen fallen über die gesamte Vertragslaufzeit an und können im Laufe der Jahre steigen. Der Hausbesitzer kann nicht frei über das Grundstück verfügen, sondern ist je nach Vertragstext an Regeln gebunden. Nicht selten sind Klauseln enthalten, dass der Grund und Boden an den Pachtgeber zurückfallen kann, wenn das geplante Haus nicht innerhalb einer bestimmten Frist errichtet wird oder wenn es nicht in gutem Zustand erhalten wird.

**Wie entwickeln sich die Kosten?** In der Regel sind jährliche Erbpachtzinsen zu entrichten, die zwischen 3,5 und 4,5 Prozent des aktuellen Grundstückswerts ausmachen. In den meisten Vereinbarungen sind die Erhöhungen an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. In den vergangenen Jahrzehnten sind sie damit wesentlich langsamer gestiegen als die Grundstückspreise.

**Was ist beim Kauf eines Bestandshauses auf Erbpachtgrund zu beachten?** Der Erwerb eines Hauses auf Erbpacht ist zumeist günstiger als der Kauf inklusive Grundstück. Bei alten Verträgen sind die jährlichen Zahlungen oft gering. Wichtig ist die Restlaufzeit: Wird danach ein Anschlussvertrag geschlossen, orientieren sich die Zinsen am aktuellen Grundstückswert und können um das Vielfache höher als bisher liegen. Im schlimmsten Fall wird der Vertrag nach Ablauf nicht verlängert und der Hausbesitzer erhält nur eine Entschädigung für das Haus.

Was sollte vor Vertragsschluss beachtet werden? Erbpachtverträge sind komplex und sollten daher vorab genau geprüft werden, am besten mithilfe eines versierten Vertrauensanwalts. Unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de) gibt es Infos zu Beratungsangeboten und Adressen in ganz Deutschland. (djd)

## LEBENSRAUM | ENTWURF | REALISIERUNG

Exklusivität definieren wir als den Mut, Charakter zu beweisen.

**ADER**  
ARCHITEKTEN



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

Rietzschkegrund 21 · 01445 Radebeul  
Telefon +49 351 8339660 · Fax 8339655  
[info@ader-architekten.de](mailto:info@ader-architekten.de)  
[www.ader-architekten.de](http://www.ader-architekten.de)

# Keller, ja oder nein?

Bauherren sollten mit der Hausplanung immer von unten beginnen.

„Viele Bauherren legen sich auf ein Haus mit ein- oder zwei Geschossen fest und überlegen erst danach, ob das Budget für einen Keller ausreicht“, weiß Stephan Braun von der Gütegemeinschaft Fertigg Keller (GÜF). Sinnvoller sei es, ausgehend von der Lage und Beschaffenheit des Baugrunds, von Anfang an auch über eine Alternative mit Wohnkeller nachzudenken.

In Zeiten teurer Grundstücke und gestiegener Bauzinsen gewinnt eine flächen- und damit kosteneffiziente Bauplanung für Bauherren an Bedeutung. Ein moderner Wohnkeller bietet hierbei interessante Möglichkeiten, da er gegenüber einem kellerlosen Haus mehr Wohn- und Nutzfläche bietet, aber im Vergleich weniger kostet als ein Obergeschoss. Auch Zusatzkosten für nachträglich geschaffenen Stauraum auf dem Grundstück können vermieden und mehr Gartenfläche erhalten werden.

Zudem gibt es Grundstücke, da ist ein Keller sogar der einzig effiziente Unterbau für das Haus – etwa in Hanglage oder bei hochstehendem Grundwasser. Stephan Braun rät Bauherren



ren aber auch unabhängig von der Topografie ihres Grundstücks: „Auf Grundlage eines geologischen Gutachtens des Baugrunds sowie der individuellen Wünsche und Bedarfe sollte man frühzeitig Fachberater eines Haus- oder Kellerherstellers in die Gebäudeplanung einbeziehen, um von Anfang an effizient und zukunftsicher zu planen.“ Auch eine Bodenplatte oder eine Teilunterkellerung könnte sich dabei als passende Lösung herausstellen.

Gerade ein Hausbau am Hang lädt dazu ein, herkömmliche Grundrisse neu zu denken. Zum Beispiel können Schlafräume auch gut im Untergeschoss aufgehoben sein, denn die etwas kühleren Temperaturen sind hier besonders im Sommer von Vorteil und fallen im Winter kaum ins Gewicht, da viele Menschen ihr Schlafzimmer ohnehin weniger heizen. Der Hauseingang

kann je nach Wege- und Straßenführung im Erdgeschoss oder Keller liegen. Eine Erschließung über das Kellergeschoss für alle wichtigen Versorgungsleitungen bietet den Vorteil, dass diese einen kurzen Weg bis in den Technikraum haben und so im Bedarfsfall bestmöglich zugänglich sind.

„Richtig geplant, bietet ein Keller Verbesserungs- und Einsparpotenziale für das gesamte Bauvorhaben und trägt dabei maßgeblich zu einer individuell passenden und effizienten Wohnlösung bei – übrigens auch in Bezug auf die Kosten für den Bauplatz: Denn viele Bauherren fahren günstiger damit, sich für ein kleineres Grundstück, dafür aber für einen Hausbau mit Keller zu entscheiden, statt für ein großes Grundstück und ein Haus ohne Keller“, schließt Braun. (djd)

## ATTRAKTIVES BAULAND IN GROSSRÖHRSDORF



- 28 EFH Grundstücke
- Voll erschlossen
- Bauträgerfrei
- Individuelle Haustypen
- Von 527 bis 843 m<sup>2</sup>
- Provisionsfrei
- Keine befristete Bauverpflichtung



Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

E-Mail: [kontakt@elbe-bau-dresden.de](mailto:kontakt@elbe-bau-dresden.de)

Telefon: 0351 - 84 70 60

# 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 CO<sub>2</sub>-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 weiter genutzt 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](http://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](http://schlaue-waermepumpe.de)

Viessmann Verkaufsniederlassung Dresden  
Knappsdorfer Straße 6 | 01109 Dresden

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.

Kontakt und Beratung:

ANZEIGE

# Baustoff fürs Leben: EDER Ziegel – natürlich bauen

Nachhaltige, energieeffiziente Hauskonzepte sind gefragter und wichtiger denn je. Kaum ein Baustoff ist dafür so perfekt geeignet wie der Ziegel, und das nicht nur wegen seiner hervorragenden wärmedämmenden Eigenschaften. Bei EDER Ziegel in Freital perfektioniert man den wertvollen, regionalen Naturbaustoff mit Know-how und Fingerspitzengefühl zum Hightech-Produkt.

Ein massiver Baustoff, der zu 100 % aus Lehm und Ton besteht, modernste, energieeffiziente Produktion, kurze Transportwege und umfassende Renaturierungsmaßnahmen: EDER Ziegel sind von der Produktion bis zum Recycling besonders umweltverträglich und besitzen über ihren gesamten Lebenszyklus eine positive Ökobilanz. Ziegel sind zudem frei von allergieauslösenden Stoffen und stehen wie kaum ein anderer Baustoff für Wertbeständigkeit und Sicherheit: Ein Ziegelhaus lebt viele Generationen lang – ein zentraler Aspekt für nachhaltiges Bauen und gleichzeitig eine zuverlässige und langfristige Wertanlage.



## Schutz vor sommerlicher Überhitzung

Dank ihrer hohen Speichermasse wirken Ziegel im einschaligen Mauerwerk wie eine natürliche Klimaanlage und tragen dazu bei, sommerliche Überhitzung in Häusern zu verhindern. Im Winter vermeiden sie ein schnelles Abkühlen. Dadurch schaffen sie ganzjährig ein behagliches und ausgeglichenes Raumklima, ohne dass zusätzliche Dämmung erforderlich ist. Um im Sommer optimalen Schutz vor Hitze zu haben, ist es ratsam, ein geeignetes Beschattungssystem einzusetzen

und von der nächtlichen Abkühlung zu profitieren. Durch diese Maßnahmen bleibt das Rauminnere selbst bei mehreren Tropennächten in Folge angenehm temperiert.

## Bestes Wohnklima

Das Material Ton umgibt eine besondere Atmosphäre. Eine der herausragenden Eigenschaften des Ziegels ist seine Fähigkeit, Feuchte, die sich in Wohnräumen zwangsläufig durch unsere Nutzung ansammelt, aufzunehmen und sie wieder abzugeben. Diese feuchteregulierenden Eigenschaften tragen zu einem angenehmen und gesunden Wohnklima bei. In Verbindung mit sachgemäßer Lüftung ist Schimmel in Ziegelhäusern damit kein Thema. Nicht nur Allergiker und Asthmatiker können aufatmen. Für eine wohnlige Behaglichkeit sollte die relative Luftfeuchte im Sommer zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Mit Ziegelwänden ist das leicht gemacht.

## EDER Ziegel: gut beraten – besser gebaut

Im EDER ZiegelZentrum stehen Ihnen Profis mit Information und Inspiration zur Verfügung. Infos und Kontakt auf [ziegel-eder.de](http://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.

Entdecken auch Sie den nachhaltigen Baustoff für Ihre Wohnzukunft.  
Infos und Kontakt auf [ziegel-eder.de](http://ziegel-eder.de)

NATÜRLICH ZIEGEL

**EDER**  
ZIEGELWERK FREITAL

# Holz hat immer Konjunktur

Expertise und Kaufberatung zum ewig jungen Baumaterial aus der Natur gibt's im Holzzentrum Wöhlk Dresden.

Die Behrens-Gruppe gehört zu den führenden Holzgroßhandlungen in Deutschland. Mit ihren rund 900 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – davon aktuell ca. 60 Auszubildende – ist sie an 14 Standorten im Bundesgebiet als starker Partner für das Handwerk präsent. Der Dresdner Standort der Gruppe ist das Holzzentrum Wöhlk Dresden in Klotzsche. Das Holzzentrum ist ein Großhandel für Kunden aus Handwerk und Gewerbe. Bauherren und Eigentümer können sich hier von Holzprofis rundum zum vielseitigen Bau- und Ausbaumaterial Holz beraten lassen – bei Bedarf sprechen die Berater auch Empfehlungen zu Handwerksbetrieben aus der Region aus. An allen Standorten der Behrens-Gruppe erwartet den Besucher eine große und breit gefächerte Ausstellung von Innentüren und Beschlägen, Bodenbelägen, Terrassenhölzern, Fassadengestaltungen sowie Innenausbau- und vielen anderen Holzbauprodukten.

## Ästhetisch, haltbar und nachhaltig

Der Trend zum nachhaltigen Bauen mit Holz hält an und wird sich zukünftig noch verstärken, aber auch aus optischen Gründen liegen Fassa-



Foto: Architekturbüro zwo P

den und Terrassen aus Holz voll im Trend. Die bisher gern für diese Anwendungen verarbeitete Sibirische Lärche ist aktuell sanktionsbedingt nicht verfügbar – zum Glück bieten sich viele vollwertige Alternativen, oft aus Deutschland oder angrenzenden Ländern kommend. Es empfehlen sich zum Beispiel heimisches Lärchenholz, Douglasie und Weißtanne, oder auch modifizierte Hölzer wie Thermoholz und Accoya oder endbehandelte Fichte. Aber auch Faserzement und Compact-Platten sind Optionen für die Fassadengestaltung. Zu all diesen Materialien kann man sich im Holzzentrum Wöhlk eingehend von Branchenprofis beraten lassen.

Besonders die Weißtanne eignet sich für Fassadenlösungen, die zugleich ästhetisch und nachhaltig sind. Das Holz für Fassadenelemente aus diesem Holz stammt meist aus Süddeutschland, Österreich oder der Schweiz. Weißtanne hat keine harzgefüllten Hohlräume („Harzgallen“) und sehr wenige Äste, und durch besondere Schnitttechniken erhöht sich die Haltbarkeit der Profile zusätzlich. Theoretisch kann eine Fassade aus Weißtanne in unzähligen Farben gestaltet werden. Die aktuell am häufigsten nachgefragte Option ist aber die Endbehandlung mit einer so genannten Vergrauungslasur. Diese erhält die natürliche Optik der Holzoberfläche, und stellt gleichzeitig auch bei starker Bewitterung sicher, dass ein einheitlicher Farbton lange erhalten bleibt. Die Fachleute im Holzzentrum Wöhlk Dresden beraten Sie gern und umfassend hierzu und zu den zahlreichen weiteren Möglichkeiten für den Bau und Ausbau Ihrer Immobilie!

[www.behrens-gruppe.de/holzhandel-dresden](http://www.behrens-gruppe.de/holzhandel-dresden)



**...in Vielfalt und Kompetenz: Türen und Türbeschläge  
Bodenbeläge · Plattenwerkstoffe · Garten- und Fassadengestaltung**

**Der starke Partner für das Handwerk...**

Holzzentrum Wöhlk Dresden GmbH & Co. KG · Königsbrücker Landstraße 102  
01109 Dresden · Tel. 0351 49288-0 · [info@woehlk-dresden.de](mailto:info@woehlk-dresden.de)

**Wir sind für Sie da: Mo-Do 7-17 und Fr 7-15 Uhr ...gleich Beratungstermin vereinbaren.**

**DIE BEHRENS-GRUPPE**



Über uns

# Konflikte am Bau gemeinsam lösen

Lieferprobleme? Preisexplosionen?  
Schlichtung spart Zeit, Geld und Nerven

Auf den Baustellen des Landes eskaliert so mancher Konflikt. An den Streitigkeiten sind oft nicht nur ein Kläger und ein Beklagter beteiligt, sondern es stehen sich manchmal eine ganze Reihe von Konfliktpartnern gegenüber. Aufgrund dieser Mehrparteienverhältnisse sind Konflikte am Bau komplex und eine Klärung vor Gericht langwierig. „Bauprozesse dauern meist lange, drei bis vier Jahre sind keine Seltenheit. Das ist bei laufenden Bauvorhaben verheerend“, sagt Rechtsanwalt Dr. Ulrich Böttger von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein. „Vielen Beteiligten geht in dieser Zeit die Puste aus, die Prozesse werden am Ende oft durch Erschöpfung der Parteien und einen Vergleich beendet. In vielen Fällen wäre eine Schlichtung der bessere Weg.“

Ziel einer Schlichtung ist eine Einigung zwischen den Konfliktparteien mithilfe einer Schlichtungsperson. Diese Person moderiert den Konflikt und bringt die festgefahrene Kommunikation wieder in Gang. Das vom Aufwand her überschaubare Verfahren unterstützt die Parteien darin, den Konflikt beizulegen, unter

anderem auch damit, die Sichtweise der anderen Seite wahrzunehmen. Gemeinsam werden faire Lösungen erarbeitet. Nachdem eine Partei das Verfahren eingeleitet hat, trägt die Schlichtungsperson zur Sachverhaltsermittlung und -aufklärung bei, etwa durch Baustellenbesuche oder Konsultation von Sachverständigen. Geht es um beanstandete Mängel und geforderte Nachträge würden diese vor Ort in Augenschein genommen werden. „So entsteht eine sachliche Grundlage für das weitere Vorgehen“, erläutert Böttger.

Kern der Schlichtung ist die gemeinsame Schlichtungsverhandlung, die auch auf der Baustelle stattfinden kann. Die Beteiligten identifizieren die Konflikte, diskutieren diese faktenorientiert und entwickeln Lösungswege. Die Vereinbarungen werden schriftlich fixiert und von den Parteien und der Schlichtungsperson unterzeichnet. Kommt es nicht zu einer Einigung, unterbreitet die Schlichtungsperson einen schriftlich begründeten Schlichtungsvorschlag. Wichtig ist, dass dieser Schlichtungsvorschlag wirklich nur ein Vorschlag ist – kein verbindliches Urteil. Er ist aber recht-



lich fundiert und kann auch entsprechend begründet werden. Die Parteien können ihn annehmen und damit den Konflikt beilegen. Wird der Vorschlag nicht (in der Regel) binnen zwei Wochen nach jeweiliger Zustellung angenommen, gilt er als abgelehnt. Die Parteien können dann weiterstreiten, sie können den Schlichtungsvorschlag aber auch modifizieren und sich anderweitig einigen. Der Schlichtungsvorschlag wird jedoch häufig von den Parteien als richtig empfunden und deshalb angenommen. „Wir empfehlen regelmäßig, die Schlichtung bereits im Bauvertrag zu vereinbaren. Kommt es zum Streit, ist die Lösung so bereits vorbereitet“, sagt Böttger. (ARGE Baurecht)

ANZEIGE

## Reservierungsvereinbarungen vor dem Aus?



**Stefan Schmid**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Der Kauf einer Immobilie erfolgt häufig über einen Makler. Neben einer Provision wird häufig auch eine Reservierungsgebühr vereinbart. Diese Reservierungsgebühr soll der Absicherung dienen, dass das Objekt während der Reservierungsdauer nicht an eine dritte Person veräußert wird.

Kommt es nicht zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Immobilie, so verbleibt diese Gebühr meist beim Verkäufer oder beim Makler. Nachdem das Amtsgericht München im Jahre 2017 bereits geurteilt hat, dass solche Reservierungsvereinbarungen der notariellen Beurkundungspflicht gemäß § 311 b BGB unterfallen, wenn die Höhe der Reservierungsgebühr 10–15 % der mit dem Makler vereinbarten Provision übersteigt, hat nunmehr der Bundesgerichtshof nachgelegt.

Mit Urteil vom 20. April 2023 wurde entschieden, dass die Vereinbarung einer Reservierungsgebühr für Makler in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht möglich sei. Auch wenn neben dem Maklervertrag ein eigenständiger Reservierungsvertrag geschlossen wurde, unterliegt dieser der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle, weil es sich dabei nach dem Inhalt der getroffenen Abreden nicht um eine eigenständige Vereinbarung, sondern um eine den Maklervertrag ergänzende Regelung handelt.

Dass der Reservierungsvertrag in Form eines gesonderten Vertragsdokuments geschlossen wurde und später als der Maklervertrag zustande kam, stehe dem nicht entgegen.

Der Reservierungsvertrag benachteilige Maklerkunden im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen und sei daher unwirksam, weil die Rückzahlung der Reservierungsgebühr ausnahmslos ausgeschlossen sei und sich aus dem Reservierungsvertrag weder für die Kunden nennenswerte Vorteile ergäben noch seitens des Immobilienmaklers eine geldwerte Gegenleistung zu erbringen sei.

Natürlich bedarf jeder Fall der einzelnen Prüfung, jedoch dürfte dies das weitestgehende Aus für solche Gebühren bedeuten. Es bleibt zu prüfen, ob bereits gezahlte Gebühren zurückverlangt werden können.

### Stefan Schmid

Kanzlei für privates  
Immobilienrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Hildebrandstraße 1 · 01219 Dresden  
Tel.: 0351 80146-38 · Fax 0351 80146-30  
Mail: info@immobilienrecht-dresden.de  
[www.immobiliennrecht-dresden.de](http://www.immobiliennrecht-dresden.de)

# Die Ruh' ist hin ...

Wenn die Lautstärke unter Nachbarn zum Streitfall wird.

Wer hat es nicht schon erlebt, dass er im Wohnumfeld durch laute Geräusche um seine Ruhe gebracht wurde? Manchmal ist das so störend, dass man entweder dagegen vorgehen oder flüchten muss. Der Infodienst Recht und Steuer der LBS hat einige Fälle gesammelt, die am Ende vor Gericht landeten:

Erlaubt sich ein Mieter regelmäßig Ruhestörungen, dann stellt das eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar und ihm kann fristlos gekündigt werden. Das Landgericht Köln (Aktenzeichen 10 S 139/15) sah das so, als ihm ein Fall vorgetragen wurde, in dem der beklagte Mieter nachts immer wieder auf den Boden schlug und Türen zuknallen ließ.

Die Nachbarn wunderten sich, dass sie aus einer Nachbarwohnung immer wieder quiet-schende Geräusche hörten. Wie sich herausstellte, hatten sich andere Hausbewohner eine „Sex-Schaukel“ angeschafft, die für die Geräusche verantwortlich war. Als sich nach entsprechenden Hinweisen an die Ruhestörer nichts änderte, stimmte das Amtsgericht München (Aktenzeichen 417 C 17705/13) einer Kündigung wegen „nicht sozialadäquaten Verhaltens“ zu.

Eine Marderfamilie auf dem Dach kann den darunter wohnenden Menschen den Schlaf rauben. Wenn es sich um Mieter handelt, kommt eine Mietminderung in Frage. Zumindest dann, wenn dem Eigentümer Gelegenheit gegeben wurde, diesen Mangel zu beseitigen. Das Amtsgericht Augsburg (Aktenzeichen 72 C 2081/16) entschied auf eine Minderung in Höhe von 10 Prozent.

Ein Spezialfall sind bellende Hunde. Immer wieder müssen sich Gerichte damit befassen, weil sich Nachbarn gestört fühlen. Das Verwaltungsgericht Trier (Aktenzeichen 8 L 111/20) verpflichtete einen Tierhalter dazu, das Bellen zu gewissen Zeiten, vor allem nachts, zu unterbinden. Außerhalb dieser Zeiten sei es auf ein erträgliches Maß zu begrenzen.

Trompeten haben einen schlechten Ruf, was das Üben innerhalb von Wohngebieten betrifft. Doch auch Trompeter müssen üben dürfen, erklärte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 143/17). Einem Reihenhausesitzer wurde das Spielen des Instruments gestattet, wenn er die üblichen Ruhezeiten einhalte.

Anwohner fühlten sich davon gestört, dass die Haltebuchten am Straßenrand in der Nähe



Foto: Adobe Stock

ihrer Grundstücke zum nächtlichen Abstellen von Schulbussen benutzt wurden und deswegen ab dem frühen Morgen ein gewisser Geräuschpegel entstand. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 3 K 778/16.NW) entschied, sie müssten das hinnehmen.

Wer in einem Zivilprozess Erfolg haben will, der sollte die Lärmbelästigung am besten dokumentieren. Doch wie? Sehr hilfreich kann das Verfassen sogenannter „Lärmprotokolle“ sein, die Zeit, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit der Geräusche beschreiben. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 134/20) stellte fest, dass der Kläger die Ursache und die Person des Verursachers nicht unbedingt benennen muss, wenn er dies – z. B. mangels Einblick in eine andere Wohnung – nicht detailliert vortragen kann. (Presse LBS)



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

## Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen bei Mietern

Allgemein ist bekannt, dass Handwerkerleistungen sowie haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a EStG beim Empfänger der Leistungen steuerlich gefördert werden. Hintergrund dieser Regel war damals der Gedanke, dass hierdurch die Schwarzarbeit im häuslichen Bereich eingeschränkt wird.

Entsprechend dieser Regelung ermäßigt sich die Einkommensteuer durch Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse / Dienstleistungen in Höhe von 20 %, höchstens 4.000 € im Jahr. Bei Handwerkerleistungen

(Lohnbestandteil) sind es höchstens 1.200€. Voraussetzung ist, dass die betreffenden Leistungen eine hinreichende Nähe zu Haushaltsführung / des Haushaltes haben und das die Zahlung auf das Konto des Auftragnehmers erfolgen muss, mithin immer unbar.

Bei dieser Regelung bestand aber eine Unsicherheit bzgl. der Frage, ob Mieter einer Wohnung die Verträge mit den Leistungserbringern (bspw. Handwerkern) selbst abschließen müssen oder ob dies auch Dritte, wie bspw. der Vermieter, können, ohne dass die Ermäßigung für den Mieter verloren geht.

Das hat der BFH mit Urteil vom 20.04.2023 geklärt. Strittig war, ob Mieter die Kosten für die Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern, Treppenhausreinigung sowie Schneeräumung und Gartenpflege im Rahmen des § 35a Abs. 2 und 3 EStG geltend machen können, obwohl der Auftraggeber dieser Leistungen der Vermieter war. Eine weitere Besonderheit war, dass der Vermieter die Schneeräumung sowie die Gartenpflege selbst übernommen hatte.

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgte durch eine Hausverwaltung, welche dabei für jeden Mieter den prozentualen Anteil der Leistungen auswies.

Das Finanzamt sowie das Finanzgericht erkannten diese Form der Betriebskostenabrechnung zum Nachweis der Aufwendungen nach § 35a EStG nicht an. Zusätzlich wurde die Berücksich-

tigung dieser Aufwendungen mit der Begründung abgelehnt, dass der Mieter nicht Auftraggeber der entsprechenden Leistungen war.

Der Bundesfinanzhof widersprach dem. Dabei führte er aus, dass Mieter die Steuerermäßigung gemäß § 35a EStG auch dann geltend machen können, wenn Sie die Verträge nicht selbst abgeschlossen haben.

Auch genügt für die Berücksichtigung der Aufwendungen eine Wohnungsnebenkostenabrechnung, eine Hausgeldabrechnung oder eine sonstige Abrechnungsunterlage, aus welcher sich die wesentlichen Angaben einer Rechnung sowie der Nachweis der unbaren Zahlung ergeben. Die Berücksichtigung ist nicht an die Verwendung eines bestimmten Formulars gebunden.

Nur wenn sich aufdrängende Zweifel an der Richtigkeit dieser Dokumente ergeben, ist die Geltendmachung der Steuerermäßigung ausgeschlossen.

**ALTER & Kollegen**  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH  
aufmerksam anders

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

# Expertentipps für die richtige Finanzierung



Sebastian Mosch, Leiter der Baufi24 Geschäftsstelle Dresden, rät: „Finanzierungen sollten jetzt noch detaillierter vorbereitet sein!“

Nach dem rasanten Anstieg der Bauzinsen seit dem vergangenen Jahr scheint der Traum vom eigenen Heim in weite Ferne gerückt zu sein. Aktuell haben sich die Bauzinsen auf einem Niveau zwischen 3,5% - 4,5% eingependelt. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmendaten wird sich das Zinsniveau auf absehbare Zeit nicht wieder verringern. So sieht es auch Sebastian Mosch, Leiter der Baufi24 Geschäftsstelle Dresden: „Für Immobilieninteressenten gibt es derzeit keinen Grund, auf sinkende Zinsen zu spekulieren. Andererseits bietet der Immobilienmarkt aber derzeit wieder interessante Chancen. Und es gibt einige Möglichkeiten mit geschickter Nutzung der Fördermöglichkeiten den eigenen Geldbeutel zu entlasten“. Der Experte gibt wichtige Hinweise, worauf es jetzt bei der Immobilienfinanzierung ankommt.

## Chancen liegen jetzt im Kaufpreis

Durch die gestiegenen Zinsen und die Kaufzurückhaltung hält der Immobilienmarkt wieder wesentlich mehr Immobilien bereit und somit haben sich auch die Preise der Realität angenähert. Insbesondere bei Be-

standsgebäuden mit Sanierungsbedarf steht der Käufer in sehr guter Verhandlungsposition. Notwendige Sanierungen sollten unbedingt in den Kaufpreisverhandlungen mitberücksichtigt werden. Hier können deutliche Preisnachlässe realisiert werden.

## Modernisierung rückt in den Fokus

Die Energiekrise und das geplante Gebäudeenergiegesetz bewegen nicht nur die Käufer, sondern auch die Immobilienbesitzer. Die Nachfrage nach Darlehen zur Modernisierung und der Beratungsbedarf sind entsprechend hoch. Je nach individueller Situation kommen unterschiedliche Darlehensvarianten in Frage. Geht es nur um kleinere Maßnahmen bis 10.000 €, ist ein Privatkredit oft die schnellste und einfach zu realisierende Variante. Bei Modernisierungsmaßnahmen bis 50.000 € lohnt es sich, sogenannte Modernisierungsdarlehen zu prüfen, die ohne Eintrag im Grundbuch auskommen und flexibel rückzahlbar sind. Für komplexe Modernisierungsmaßnahmen ist dagegen die zinsgünstige Baufinanzierung und die Einbindung von Fördermitteln die richtige Option.

## Sparen durch Fördermittel

Mit den verschiedenen Förderprogrammen können sich deutliche Einsparmöglichkeiten ergeben. Das neue KfW-Programm für Familien, die ein klimafreundliches selbstgenutztes Objekt bauen oder kaufen, wartet mit sensationellen Zinssätzen zwischen 0,01% und 1,0% auf. Allerdings kommt dieses Programm aufgrund der niedrigen Einkommensgrenzen nicht für jeden in Frage. Für umfassende Modernisierungen gibt es wiederum mit dem KfW-Programm 261 einen zinsgünstigen Kredit und darüber hinaus ist sogar ein Tilgungszuschuss bis 45% möglich. Für Familien mit Kindern stehen außerdem verschiedene Landesfördermittel zum Erwerb von Wohneigentum zur Verfügung. Aufgrund der Vielzahl der Optionen ist es am besten, sich von einem versierten Finanzierungsspezialisten beraten zu lassen. Dieser kennt nicht nur die relevanten Programme, sondern prüft auch, ob die Voraussetzungen für die Förderung erfüllt sind und wie sich die Angebote kombinieren lassen.

## Expertenwissen nutzen

Eine gute Beratung und detaillierte Vorbereitungen der Finanzierung sind unbedingt notwendig. Mit dem richtigen Finanzierungsmodell kann man durchaus mehrere Tausend Euro sparen. Hier sind bankenunabhängige Baufinanzierungsspezialisten wie das Team

von Baufi24 um Geschäftsführer Sebastian Mosch eine gefragte Berateradresse. Seit mittlerweile 20 Jahren unterstützen die Finanzierungsexperten Immobilieninteressenten im Großraum Dresden.

Da sich Baufi24 ausschließlich auf die Baufinanzierung konzentriert, haben die Experten sämtliche Optionen im Blick, um das passende Finanzierungskonzept für den Kunden zu erstellen. Die Berater nehmen dem Interessenten den aufwändigen Bankenvergleich ab und können aus den Angeboten von über 400 Bankpartnern das passende Finanzierungsmodell herausfiltern. Außerdem können sie dem 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.

Die gesamte 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 hier immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort.

Interessenten nutzen einfach das kostenfreie Beratungsangebot in der Baufi24 Geschäftsstelle Dresden vor Ort – sei es für einen ersten Überblick über die Finanzierungsmöglichkeiten, Kauf, Neubau, Sanierung oder eine Anschlussfinanzierung.



# BAUFI 24

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

# Oh, du wunderbar

## Tipps für den perfekten Sc

### Kuppelrestaurant Yenidze

Die Kuppel der ehemaligen Tabakfabrik Yenidze ist ein markanter Bestandteil der Dresdner Stadtsilhouette. In den zwei Etagen direkt unterhalb der kühnen Konstruktion aus Stahl und vielfarbigem Glas befindet sich das „Kuppelrestaurant“. Auf zwei Etagen wird hier gutbürgerlich-sächsische und internationale Küche geboten, verbunden mit einem wunderbaren Blick über Dresden und das Elbtal. In der Weihnachtszeit kann man hier ein ganz besonderes Highlight buchen: Das Kuppelrestaurant bietet für Gästegruppen einen Glühweinempfang im „höchsten Biergarten Dresdens“ an. Vor oder nach dem Open-Air-Anstoßen in luftiger Höhe kann man in den Gasträumen weihnachtliche Menüs genießen oder aus dem reichhaltigen À-la-carte-Angebot wählen. In der Adventszeit und um den Jahreswechsel herum gibt es eine weihnachtliche Tageskarte, dazu wärmt hausgemachter Eierlikör die Kehlen und die Herzen – Buchungsanfragen sind jederzeit willkommen!

**[www.kuppelrestaurant.de](http://www.kuppelrestaurant.de), Telefon 0351 4905990,  
[info@kuppelrestaurant.de](mailto:info@kuppelrestaurant.de), Weißeritzstraße 3,  
01067 Dresden**

### Pillnitzer Elbblick

Der Blick auf den Fluss und die Schiffe ist hier ganzjährig ein Erlebnis. Besonders gemütlich aber wird es im Traditionsrestaurant „Pillnitzer Elbblick“ aber im Herbst und Winter. Im September werden Federweißer und Flammkuchen aufgetischt, ab Oktober gibt es eine Wildkarte. Vom 11.11. bis 23.12. wird knusprige Martinsgans am Tisch tranchiert. Für Weihnachts- oder Familienfeiern gibt es zahlreiche Optionen vom Glühweinempfang an der Feuerschale über ein Weihnachtsbuffet bis hin zum festlichen Outdoor-Grillen. Bis zu 120 Indoor-Sitzplätze und zusätzliche 70 Plätze auf dem „Schmugglerdeck“ stehen für Gesellschaften zur Verfügung. Am Silvesterabend wird im „Elbblick“ Abendessen à la carte bis 22 Uhr serviert. Tipp: Vom 16.11. bis 14.01. findet im Pillnitzer Schlosspark wieder der „Christmas Garden“ statt, der sich hervorragend mit einem Besuch im nur wenige Gehminuten entfernten „Pillnitzer Elbblick“ kombinieren lässt.

**[www.pillnitzer-elbblick.de](http://www.pillnitzer-elbblick.de), Telefon 0351 4248333,  
[info@pillnitzer-elbblick.de](mailto:info@pillnitzer-elbblick.de), Söbrigener Str. 2,  
01326 Dresden**



**Buchen Sie **ab sofort** Ihre  
Weihnachtsfeier im Kuppelrestaurant!**

**Glühweinempfang mit weihnachtlichen  
Köstlichkeiten auf Dresdens höchstem Biergarten**  
(buchbar für Gruppen)

**DIREKT AN DER MARIENBRÜCKE**

Weißeritzstr. 3 | 01067 Dresden | ☎ 0351 4905990  
täglich 12.00–22.00 Uhr geöffnet!

**[www.kuppelrestaurant.de](http://www.kuppelrestaurant.de)**

Oe's Gastronomiebetriebsgesellschaft mbH

*Sie suchen eine Location  
für Ihre Weihnachtsfeier?*

**WIR NEHMEN GERN RESERVIERUNGEN ENTGEGEN!**

**Christmas Garden 16.11.–14.01.**  
nebenan im Schlosspark Pillnitz

**Pillnitzer  
ELBBlick**  
RESTAURANT · PENSION & BIERWIRTSCHAFT

**DER IDEALE ORT FÜR FESTE JEDLICHER ART.  
„SIE FEIERN – WIR KÜMMERN UNS UM DEN REST“**

**Täglich geöffnet ab 12 Uhr • Montag Ruhetag**  
(außer an Feiertagen)

**Söbrigener Str. 2 • 01326 Dresden • 0351-4248333**

@pillnitzerelbblick [www.pillnitzer-elbblick.de](http://www.pillnitzer-elbblick.de) @pillnitzerelbblick

# re Weihnachtsfeier!

## chlussakkord des Jahres 2023.

### ElbeGarten

Hier kann man mit Blick auf das Blaue Wunder hervorragend feiern und genießen. Bis zu 120 Personen finden im Restaurant Platz, für kleinere Gesellschaften stehen Räume für 20 bis 40 Personen zur Verfügung (Info auf [www.elbegarten.de/feierlichkeiten](http://www.elbegarten.de/feierlichkeiten)). Weihnachtsbuffets werden ab 20 Personen gern arrangiert. Ab 14.10. wird zusätzlich zum Familienbrunch am Sonntag auch am Sonnabend Brunch angeboten. Am findet im „ElbeGarten“ wieder das beliebte Martinsgans-Essen statt, am Silvesterabend wird im Restaurant und im Biergarten das neue Jahr eingeläutet, und am 01.01.2024 kann man sich nach seiner Silvesterparty beim Neujahrsbrunch wieder stilvoll auf die Beine bringen lassen. Und: Perfekt geeignet für Weihnachtsfeiern und andere Gruppen- oder Familienevents ist die Eisstockbahn des „ElbeGartens“, die am 04.11. eröffnet wird (Info auf [www.eisstockbahn-dresden.de](http://www.eisstockbahn-dresden.de)) und für die gastronomische „Winterpakete“ gebucht werden können.

**[www.elbegarten.de](http://www.elbegarten.de), Telefon 0351 2106443,  
reservierung@elbegarten.de, Friedrich-Wieck-Str. 18  
01326 Dresden**

### Historisches Fischhaus

Das Historische Fischhaus, gelegen direkt am Rand der Dresdner Heide, ist eines der ältesten Gasthäuser der Stadt. Im 450. Jubiläumsjahr ist eine Kooperation mit einem traditionsreichen Familienunternehmen entstanden – dem Räucherkerzenhersteller KNOX. Erleben Sie im Historischen Fischhaus die neue KNOX-Räucherhütte: Feiern Sie mit feinen Räucherspezialitäten und weihnachtlicher Kulinarik, lassen Sie sich vom „Apotheker“ verzaubern und probieren Sie selbst die Herstellung von Räucherkerzen aus. Auch für Kinder ein einzigartiges Erlebnis! Der „Apotheker“ und seine Frau entführen Sie in die Zeit der Erfindung der Räucherkerzen und sächsischer Traditionen, nicht nur aus der Weihnachtszeit ... seien Sie auf magische Überraschungen gespannt! Für Firmenevents, private Feierlichkeiten und Kindergeburtstage eine faszinierende Location: Hier können Sie entspannt feiern, erleben und genießen. Jetzt anfragen und buchen!

**[www.historisches-fischhaus.de](http://www.historisches-fischhaus.de), Telefon 0351 899 100,  
info@historisches-fischhaus.de, Fischhausstr. 14,  
01099 Dresden**

*Genießen Sie gemeinsam mit Familie,  
Freunden oder Kollegen die Adventszeit  
in unserem stilvollen Restaurant.*

**UNSER HIGHLIGHT:**  
*Eisstockschießen*



**ELBE GARTEN**  
enießen am Blauen Wunder



**- PARKPLÄTZE DIREKT AM RESTAURANT -**

**Friedrich-Wieck-Str. 18 • 01326 Dresden • Tel. 0351-2106443  
reservierung@elbegarten.de • [www.elbegarten.de](http://www.elbegarten.de)  
[www.eisstockbahn-dresden.de](http://www.eisstockbahn-dresden.de)**



Feiern Sie mit feinsten Räucherspezialitäten, lassen Sie sich von unserem „Apotheker“ verzaubern und probieren Sie die Herstellung von Räucherkerzen selbst aus!

### KNOX Räucherhütte

- » für Firmenevents und private Feierlichkeiten
- » für Kindergeburtstage mit dem „Apotheker“



Eine duftende Idee!



Jetzt Fan werden!



Fischhausstraße 14 • 01099 Dresden  
[www.historisches-fischhaus.de](http://www.historisches-fischhaus.de)

## ANGEBOTE

**Pirna-Copitz, Wohnung #01, 3 Raum, EG, Wfl. 109,6 m².** Vieles wird in Frage gestellt. Wird das fertig und auch schön? Ja, bitte überzeugen Sie sich vor Ort. 70% verkauft, nur noch fünf Wohnungen auf dem großen Gartengrundstück sind zu erwerben. 3-Raum-Whg im EG mit Garten, Wfl. 109,6 m², Garten, schicke Ausstattung, energiebewusst und ideale Infrastruktur. KP: 432.920,-. Können Sie alles haben. WeRo Immobilien, Telefon 0351 3190175 oder sr@weroimmo.de. Siegfried Römer – Baustellenbesichtigung jeder Sonntag bis Ende Oktober 14–17 Uhr, Rudolf-Renner-Str. 82

**Pirna-Copitz, Wohnung #02, 2 Raum, EG, Wfl. 65,6 m².** Jetzt heißt es schnell sein, denn von den 22 Wohnungen sind nur noch fünf übrig. Zu Preisen von knapp 4.000 €/m². Neubau, A+ Standard in toller Lage mit hohem Freizeitwert. Komplette Ausstattung mit sonniger Terrasse, Tiefgarage und Fahrstuhl ohne Stolperfallen. Können Sie alles haben. WeRo Immobilien, Telefon 0351 3190175 oder sr@weroimmo.de. Siegfried Römer – Baustellenbesichtigung jeder Sonntag bis Ende Oktober 14–17 Uhr Rudolf-Renner-Str. 82

**Pirna-Goes – 2 auf einen Streich**



Zwei gepflegte Grundstücke, ca. 800 m², bebaut mit 2 Bungalows, für Freizeit und Erholung, keine Sparte  
**Nur 69.000,- €** zzgl. 3,57% Courtage!  
 EA nicht erforderlich

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

**Pirna-Copitz, Wohnung # 07, 3 Raum, 2. OG, Wfl. 99,6 m².** Warum woanders mehr als 100.000 € mehr ausgeben, wenn wir Ihnen einen Neubau mit A+ Standard, großem Sonnenbalkon und unverbaubarem Fernblick anbieten. Die Lage stimmt, die Infrastruktur ist komplett und Sie erhalten „Zur Alten Gärtnerei“ mit einem grünen Gartengrundstück. KP: 418.320,- €. Können Sie alles haben. WeRo Immobilien, Telefon 0351 3190175 oder sr@weroimmo.de Siegfried Römer – Baustellenbesichtigung jeder Sonntag bis Ende Oktober 14–17 Uhr, Rudolf-Renner-Str. 82

**JEDEN SONNTAG BIS ENDE OKTOBER**  
**BAUSTELLEN-BESICHTIGUNG**

**14–17 Uhr | Pirna-Copitz**  
**Rudolf-Renner-Straße 82**

**Nur noch sechs**  
**2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**  
**Kaufpreis ab 3.950 €/m²**

**Ansprechpartner: Siegfried Römer**  
 **0351 3190175**  
[www.zuraltengaertnerei-pirna.de](http://www.zuraltengaertnerei-pirna.de)

**Niedersedlitz! Idyllisches Wohnen!**



Perfekt für Eigennutzer – gepflegte 3 Zimmer-Wohnung, 83 m², große Terrasse, separate Küche, Bad mit Wanne!  
**Nur 210.000,- €** zzgl. 3,57% Courtage!  
 EAW B 124kWh (D), Gas, Bj 1993!

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

**Pirna-Copitz, Wohnung #14, 4 Raum, EG.** Wir halten unser Versprechen, und die gute Ausstattung, mit den unschlagbaren Preisen. Sächsische Handwerker inklusive. Kommen Sie vorbei, bevor die letzten Wohnungen noch verkauft sind. 119 m² mit großer Terrasse u. zwei Bäder, KP: 472.815,- €. Gefällt Ihnen das? Können Sie alles haben. WeRo Immobilien, Telefon 0351 3190175 oder sr@weroimmo.de. Siegfried Römer – Baustellenbesichtigung jeder Sonntag bis Ende Oktober 14–17 Uhr, Rudolf-Renner-Str. 82

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

**Aus ALT wird NEU an einem Tag**

*Türen und Rahmen nie mehr streichen!*

**Tür-/Treppenrenovierung**

**Küchenrenovierung**

**Türens-service**  
**Steffen Seidel**

01157 Dresden | Hebbelstr. 14  
 T 0351 4215306  
 M 0171 7189205  
[www.tuerenservice-seidel.de](http://www.tuerenservice-seidel.de)  
 – seit 1990 –

# AUCH WIR DRESDNER ERLEBEN DRESDEN



Hier geht es zum  
**ONLINE-MAGAZIN**



**Pirna-Copitz, Wohnung #17, 4 Raum,**  
1. OG. Nun wird es spannend. Warum 5.000 € je m<sup>2</sup> ausgeben, wenn es für 4.000 € je m<sup>2</sup> schöner wird? Vier Zimmer, zwei Bäder und ein Balkon mit 109 m<sup>2</sup> im Neubau – Sie sind der Erste! Echtholzparkett, modernste Badausstattungen, Smart Home, Abstellraum, Tiefgarage, Aufzug, Glasfaseranschluss.....alles da, alles vorhanden. Energieeffizienz auf höchstem Niveau in einem wunderschönen Ensemble. Können Sie alles haben. WeRo Immobilien, Telefon 0351 3190175 oder sr@weroimmo.de  
Siegfried Römer – Baustellenbesichtigung jeder Sonntag bis Ende Oktober 14–17 Uhr, Rudolf-Renner-Str. 82

## Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Antje Schmidt  
Immobilien



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

### Wir bieten:

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

### Wir sind für Sie unterwegs:

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

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

### Radebeul! Wunderschöne Wohnanlage!



Für Eigennutzer perfekt – 4 Zi.-Whg., 83,03 m<sup>2</sup>, sep. Küche mit EBK, Bad mit Wanne, GWC mit Dusche! 2 Stellplätze für 10.000,- €  
Nur 220.000,- € zzgl. 3,57% Courtage!  
EAW B 129kWh (D), Gas, Bj 1996!

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



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

**DAS BESONDERE!** Hafencity! Traumhafte 3+4 Zimmer Wohnungen, 68-120 m<sup>2</sup>, mit Terrasse, Garten/Balkon, hochwertige Ausstattung, Deckenkühlung, Fußbodenheizung, TG! Z.B. 3 Zi., 75m<sup>2</sup>, Terr., Garten! Nur KM 1.200+NK! EA-B, 53,9kWh B), FW, Bj. 2023! Antje Schmidt Immobilien, [www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de), Telefon (03 51) 86 29 290

**Freital:** Eigentumswohnung mit 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im denkmalgeschützten sanierten Altbau (Bj.

1910); leer stehend, sofort beziehbar; KP: 78.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Telefon: 0351/8882794; [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

**DAS BEZAUBERENDE!** Coswig! Erstbezug! Moderne 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, 56-117 m<sup>2</sup>, Terrasse/Balkon, hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung! Z.B. 3 Zi., 71m<sup>2</sup>, großer Balkon! KM 785€+NK! EA-B, 53,9kWh B), FW, Bj. 2023! Antje Schmidt Immobilien, Telefon (03 51) 86 29 290, [www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de)

**Dresden-Pieschen:** Vermietete 2-Raum-Wohnung mit 57 m<sup>2</sup> Wfl. im denkmalgeschützten Wohn- und

Geschäftshaus. KP: 160.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de), Telefon: 0351/8882794

**DAS IDYLLISCHE!** Kesseldorf! Aufgepasst! Ruhige, hübsche 2-Zimmer-Wohnung, ca. 57m<sup>2</sup>, großer Balkon, separate Küche, Bad mit Dusche, Laminat! ASR! EAW V, 121 kWh (D), Gas, Bj. 1992! Nur 93.500 € + TG 7.500€! zzgl. 3,57 % Courtage! Antje Schmidt Immobilien, (03 51) 8629290, [www.immoboerse-dd.de](http://www.immoboerse-dd.de)

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



## ÜBERRASCHEN SIE MIT ERINNERUNGEN

**Unser exklusives Angebot für den besonderen Tag!  
Eine historische Ausgabe der Sächsischen  
Zeitung von April 1946 bis heute.**

Eine gelungene Überraschung – zum runden Geburtstag, zur Silberhochzeit, zu einem anderen Jubiläum oder als Dankeschön für langjährige Mitarbeit in der Firma. Sie erhalten Ihre Ausgabe als Nachdruck auf weißem A3-Papier in einer attraktiven Schmuckhülle. Auf Wunsch gestalten wir die Titelseite für Sie individuell mit Ihrem privaten Foto und Gruß.

Bestellen Sie per Mail: [sz.archiv@ddv-mediengruppe.de](mailto:sz.archiv@ddv-mediengruppe.de)  
oder telefonisch dienstags und donnerstags  
von 14 bis 17 Uhr: 0351 4864-2483.

**SZ ARCHIV**\*

\* Wir gehören zur DDV \* MEDIENGRUPPE

Der  
Nachdruck  
einer besonderen  
historischen SZ  
ab 24 Euro.



Foto: Adobe Stock

Nach mittlerweile mehr als anderthalb Jahren „neuer deutscher Zinsrealität“ scheint der Immobilienmarkt dabei zu sein, sich den Gegebenheiten anzupassen – zumindest in Bezug auf Bestandsimmobilien. Bei den Neubauten hingegen sieht die Gegenwart düster aus. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden

im ersten Halbjahr 2023 insgesamt 111.500 Wohnungen genehmigt. Das sind 30,8 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (Quelle: Destatis). Noch größer ist der Einbruch bei den bewilligten Einfamilienhäusern: Hier werden 35,4 Prozent weniger entstehen. In der Kategorie Mehrfamilienhaus – der wichtigsten für die Entlastung des angespannten Mietmarkts – verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen um immerhin noch mehr als ein Viertel (27 Prozent). Kein Wunder, dass Wohnungs- und Immobilienwirtschaft derzeit monatlich Hiobsbotschaften verkünden. Es bleibt zu hoffen, dass das neue Gebäudeenergiegesetz dieser Entwicklung nicht noch mehr Schub verleiht. Und hoffen wir zweitens, dass neue KfW-Förderung für klimafreundlichen Neubau zukünftig positive Impulse setzen kann – aktuell (Stand Ende August 2023) ist nämlich noch kein Effekt auf die Genehmigungszahlen zu erkennen. Es bleibt – wie so oft in der Welt des Bauens und Wohnens – spannend. (an)

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



**SZ IMMO\***  
M A G A Z I N

## BAU- UND FINANZIERUNGS- RATGEBER 2023

### In unserer aktuellen Ausgabe:

- **Neue Zeiten:**  
Wohneigentum ist und bleibt aktive Lebensvorsorge.
- **Neues Förderprogramm:**  
So hilft der Staat Familien ins Eigenheim.

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



Hier geht es zum  
Online-Magazin!

[www.immo.de](http://www.immo.de) | [magazin@sz-immo.de](mailto:magazin@sz-immo.de)  
Telefon 0351 4864-4864



## 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

5. September 2023

### Anzeigen

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

### Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH  
Team DDV Grafik

### Layout

Anett Hahn  
Redaktionsagentur/  
DDV Sachsen GmbH

### Produktkoordination

Beatrice Starke  
Tel.: 0351 4864-2518  
Mail: [magazin@sz-immo.de](mailto:magazin@sz-immo.de)

### Druck

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

### Vertrieb

Joachim Rödiger

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

# BEI UNS SITZEN SIE IMMER AKTIV!



Ob beim Arbeiten, Relaxen oder in gemütlicher Runde am Esstisch – mit unseren rückenfreundlichen Sitzmöbeln sind Sie immer in Bewegung!

Der Körper des Menschen ist dazu gedacht, sich viel zu bewegen. Unsere modernen Lebens- und Arbeitsformen machen es allerdings nicht immer leicht, dies im Alltag umzusetzen. Gerade auch im Homeoffice bleibt die Bewegung oft auf der Strecke, wenn man sich bei langen Telefonkonferenzen auf dem unbeweglichen Stuhl am Küchentisch quält ...

Damit Sie generell mehr Bewegung in Ihren Alltag integrieren können, möchten wir Ihnen unsere *bewegten* Sitzmöbel vorstellen:

Sie können alle gezeigten Modelle in unserer Ausstellung ausgiebig testen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## ENTSPANNEN



## ARBEITEN



## GENIESSEN





ZUR ALTEN GÄRTNEREI

**SCHÖN  
FAIRER PREIS  
ENERGIEBEWUSST**

Endenergiebedarf

19.1 kWh/(m²a)



**Nur noch  
4 Wohnungen  
ab 3.950,00 €/m²**



# BIS ENDE OKTOBER JEDEN SONNTAG BAUSTELLEN-BESICHTIGUNG!

🕒 **Wann? 14–17 Uhr**

🏠 **Wo? Pirna, Rudolf-Renner-Str. 82**

**Verkaufsendspurt** 📞 **0351 3190175**

Ansprechpartner: Siegfried Römer  
dresden@weroimmo.de . [www.zuraltengaertnerei-pirna.de](http://www.zuraltengaertnerei-pirna.de)



**Wir arbeiten aus Überzeugung mit regionaler Qualität.**

**Fa. Fagasinski**  
Tiefbau und Pflasterarbeiten

Dresden  
Erdarbeiten Fagasinski  
Mobil: 0172 8504547  
fagas-hausmeisterservice@web.de



Altenberg-Bärenstein  
Elektro Kühnel  
Mobil: 0173 3809589  
elektro-kuehnel@gmx.de



Dresden / Leipzig  
TK Aufzüge GmbH – Büro Dresden  
Telefon: 0351 4982637  
www.tkelevator.com



Dresden  
Ideal 2000 Bauelemente GmbH  
Telefon: 0351 2039772  
www.ideal-2000.de



Glashütte-Dittersbach  
Schiebels Power  
Mobil: 0173 3706712  
ronny.schiebel@web.de



Rietschen  
Riebau Bautenschutz  
Telefon: 03577 2449660  
www.riebau-lausitz.de