

# SZ IMMO\*

M A G A Z I N



WGJ

**Buntes Treiben in der Dresdner Johannstadt - mischen Sie mit!**

**Ab Sommer 2023 Gewerbeflächen zu vermieten.**



Lesen Sie mehr auf den Seiten 18/19



# SPEICHERN & SPAREN



Neu bei uns:

## 600-Watt-Kleinanlagen für die Balkonmontage



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

Unser Tipp:

## Stromspeichersysteme, auch zum Nachrüsten

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

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



FRONIUS Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



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

# NETZING

# Wohn- immobilien weiter wert- stabil

Seit dem 1. Quartal 2010, also seit fast 13 Jahren, kannten die Immobilienpreise zwischen Ostseeküste und Alpenrand nur eine Richtung: nach oben. Bis zum 2. Quartal 2022 stieg der Immobilienpreisindex des Instituts empirica, das nach eigener Aussage die größte Menge von Immobilieninseraten in Deutschland auswertet, von 95 auf 198. Was bedeutet, dass sich die Preise von Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt haben – und das in einer Phase, in der die jährlichen Inflationsraten fast immer niedrig waren. Jetzt aber ist das passiert, was irgendwann passieren musste: Der Trend ist gebrochen. Die Preise für Wohneigentum stagnieren, in einigen Regionen Deutschlands sind sie sogar gefallen, wenn auch nur im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Hohe Inflation, stark gestiegene Zinsen für Baufinanzierungen sowie ein allgemein vorherrschendes Gefühl der Unsicherheit lassen derzeit viele vom Kauf eigener vier Wände Abstand nehmen. Muss die „Wende am Immobilienmarkt“ ausgerufen werden? Werden die Preise auch auf längere Sicht sinken? Vermutlich nicht. Im frisch veröffentlichten „Kapitalmarktausblick 2023“ der Deutschen Bank gehen die Experten des Geldhauses da-

von aus, dass sich die Preise für Immobilien auf dem jetzigen Niveau einpegeln dürften. Vor allem die seit der Corona-Pandemie stark steigenden Baukosten und die gesetzlichen Vorschriften in Deutschland halten der Bank zufolge die Kosten fürs Bauen hoch. Bei Wohnimmobilien ist die Nachfrage noch immer vorhanden, und das Angebot bleibt begrenzt. Auch, weil viele Neubauvorhaben

unter Materialengpässen und Arbeitskräftemangel leiden. Wer jetzt also glaubt, dass es in der Republik bald Immo-Schnäppchen regnet, dürfte enttäuscht werden. Für diejenigen, die jetzt oder bald kaufen möchten, bedeutet der Status quo hingegen: Das Gesamtfeld mag schwieriger geworden sein, aber der Kauf einer selbst genutzten Immobilie bleibt eine kluge Investition. (an)

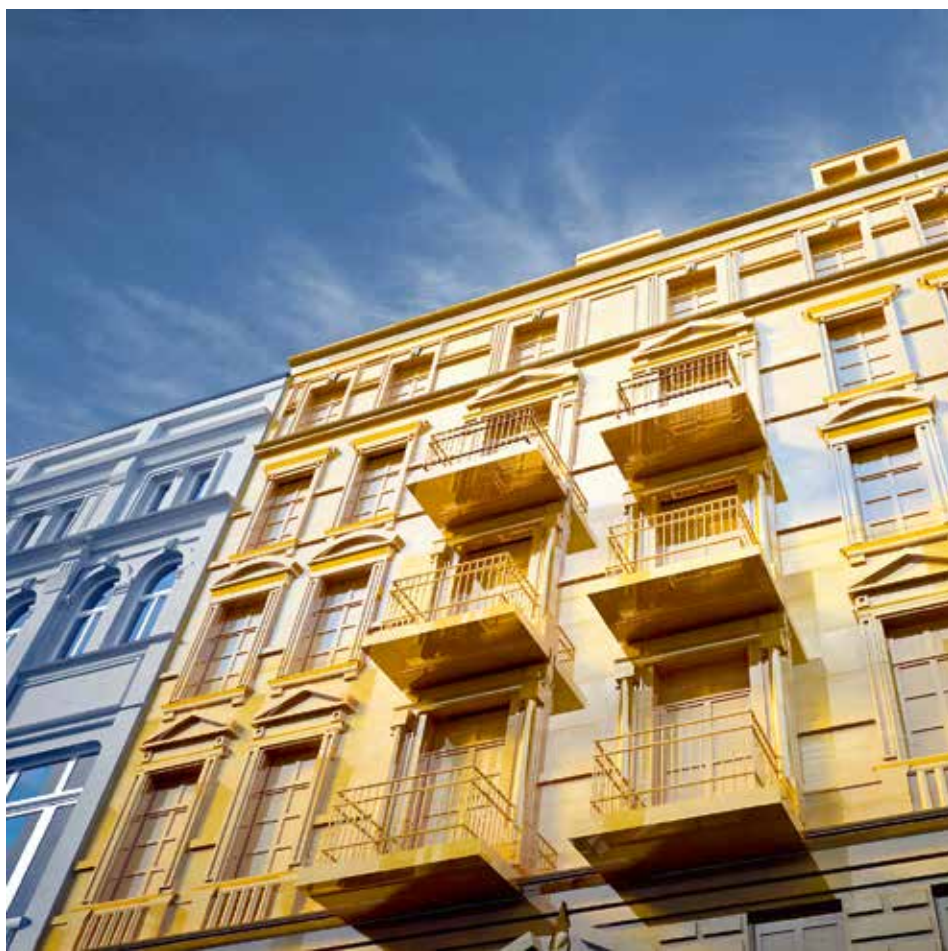


Foto: Adobe Stock/K83

## Objekte des Monats

### Zweifamilienhaus in Schwarzbach (Lausitz)



Mit Garage/Werkstatt und weiteren Nebengebäuden, Hauptgebäude ist komplett unterkellert. Objektdaten: ca. 402 m² Grundstücksfläche, ca. 120 m² Wfl., 4 Zimmer, KP 87.500 € zzgl. 7,14% Courtage inkl. MwSt.

### ETW als Kapitalanlage in Ottendorf-Okrilla



2-Raumwohnung im 2.OG mit Balkon und Pkw-Stellplatz, Jahresnettokaltmiete 318,70 €. Objektdaten: ca. 49 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, KP 85.000 € zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.

### MFH mit ca. 13% Rendite in Olbernhau



Mehrfamilienhaus mit ca. 13% Bruttorendite, langjährig vermietet, Baujahr 1912. Objektdaten: ca. 1.200 m² Grundstücksfläche, ca. 193 m² Wfl., 7 Zimmer, KP 30.000 € zzgl. 4.998,00 € Courtage inkl. MwSt.



**IMMO SUCH GmbH in Dresden**  
**Telefon 0351 - 833 733 0**

[www.immosuch.com](http://www.immosuch.com)

[info@immosuch.com](mailto:info@immosuch.com)

## In dieser Ausgabe:

News	4-7
Im Alter wohnt man anders	10
Wohneigentum in Dresden und Umland – Tabelle	12
Eigentumswohnungen: Wo rechnet sich die Investition schnell?	13
Preise für Eigentumswohnungen sinken (fast) überall	14
Bauherren sollten Nebenkosten selbst zahlen können	22
Die Kautions als Streitpunkt	29
Frischer Wind in der Küche	32
Klein- und Objektanzeigen	33
Vorschau/Impressum	34





Foto: adobe.stock

## Neue Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum

Die vom Amt für Stadtplanung und Mobilität erarbeitete Gestaltungsleitlinie für Architektur und Stadtraum in Dresden ist nach rund drei Jahren fertiggestellt worden. Bürgerinnen und Bürger, insbesondere Bauwillige, Büros und Institutionen können die Broschüre unter [www.dresden.de/stadtplanung-publikationen](http://www.dresden.de/stadtplanung-publikationen) herunterladen. Die gedruckte Version liegt im Rathaus sowie im Amt für Stadtplanung und Mobilität (Plankammer, Freiburger Straße 39, 01067 Dresden, Telefon: 0351-4883415, E-Mail: [plankammer@dresden.de](mailto:plankammer@dresden.de)) und in den Stadtbezirksämtern zur kostenfreien Mitnahme aus. Dresdens Stadtrat hatte die Gestaltungsleitlinie am 31. August 2022 beschlossen. Hintergrund war, dass Bürgerschaft, Stadträte und Medien eine oft gesichtslose und austauschbare Architektur von Dresdner Wohn- und Geschäftshäusern bemängelt hatten. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat die Verwaltung 2019 beauftragt, Empfehlungen zur Gestaltung, Architektur und Stadtplanung in Dresden aufzustellen. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität erarbeitete deshalb zusammen mit dem Dresdner Büro [schoper.schoper](http://schoper.schoper.com) | Atelier für Architektur die Gestaltungsleitlinie.

Die Gestaltungsleitlinie gibt Orientierung durch baukulturelle Grundsätze, stadträumliche, städtebauliche und gebäudebezogene Prinzipien sowie durch die Betrachtung der verschiedenen Stadtstrukturtypen Dresdens. Sie ist aber kein neues Regelwerk zum

Planen und Bauen. Sie liefert eine fachliche Grundlage für „gutes Bauen“ und beschreibt in Wort und Bild, welche Aspekte bei alltäglichen Bauaufgaben zu beachten sind, um Dresden als lebenswerte Stadt weiter zu entwickeln.

## Neues Areal für Skateboarding und Streetsport im Dresdner Westen

Am Omsewitzer Ring in Gorbitz ist ein neuer Streetsport- und Begegnungspark entstanden. Hier kann man seit 4. November skaten, mit BMX-Rädern fahren und Fußball oder Basketball spielen. Bauherrin der Anlage ist die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft (EWG), die Dresden knapp 9.000 Wohnungen

verwaltet – 6.000 davon allein in Gorbitz. Insgesamt wurde mehr als eine Million Euro in die Neugestaltung des etwa 3.300 m<sup>2</sup> großen Areals investiert. Die Hälfte der Kosten hat die EWG getragen, die andere Hälfte stammt aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, an dem Bund, Land und Stadt zu je einem Drittel beteiligt sind.

Die Anlage wurde als „Flow-Park“ gebaut, was bedeutet, dass die Fläche aus vielen Freiformelementen besteht und verschiedene „fließende“ Fahrwege anbietet. Außerdem überschneiden sich die Flächen für Sportarten wie Fußball oder Basketball. Sie wurden ohne Zäune oder Abgrenzung gebaut und ermöglichen vielfältige Begegnungen. Die



Foto: Toni Kretschmer



Elemente der Skateanlage wurden als Unikate aus Spritzbeton und mit hohem manuellem Aufwand modelliert. In erster Linie hatte die EWG als Bauherrin die jungen Gorbitzer und Dresdner im Blick, als sie die Modernisierung der Anlage ins Auge fasste. Damit wollte sie auch die in die Jahre gekommene Skateanlage sanieren, welche um das Jahr 2000 gebaut wurde und immer häufiger Ziel von Vandalismus war. „Der Stadtteil Gorbitz befindet sich in einer Transformation und zieht immer mehr Familien an“, erklärt EWG-Vorstand Antje Neelmeijer. „Nachdem unsere Genossenschaft in den letzten viel für die Bedürfnisse der Senioren getan hat, wollten wir mit dem Streetsport-Park einen Ort für junge Menschen schaffen, wo sie sich gerne treffen, wo sie aktiv sein können. Einen Ort, der auch Leute aus anderen Stadtteilen neugierig macht.“

Den Anstoß für die Neugestaltung des Areals gaben Gorbitzer Jugendliche, die im Treberhilfe e.V. organisiert sind. Sie hatten wie die Genossenschaft den Wunsch, das Vandalismus- und Müllproblem auf der alten Skatefläche zu lösen. Im November 2019 fand ein erster Workshop der EWG und der Treberhilfe statt, um Ideen für die künftige Nutzung des Areals zu sammeln. Hier entstand der Kontakt zum Skateverein 248 Wheels e.V., der dem Vorstand der EWG Beispiele moderner Skateanlagen in ganz Europa präsentierte. Im An-

schluss gründete die EWG eine Projektgruppe und suchte ein Planungsbüro für die Konzeption einer neuen Skateanlage – dieses wurde mit der Firma Endboss aus Hannover gefunden. Planer und Planerinnen von Endboss zogen im Frühjahr 2021 für einige Wochen in eine Wohnung der Genossenschaft in Sichtweite der Skateanlage ein und beschäftigten sich intensiv mit dem Charakter des Stadtteils und den Bedürfnissen der Bewohner. Darauf aufbauend lebten vier Künstler und Künstlerinnen drei Monate vor Ort und erforschten auf künstlerische Weise den Stadtraum, um Potenziale und Besonderheiten des Stadtteiles herauszuarbeiten. Im Ergebnis entwickelte Endboss ein Konzept, das die Begegnung und die stärkere Durchmischung der Bevölkerungsgruppen in Gorbitz bewirken sollte. Während dieses Prozesses konnten Jugendliche aus dem Stadtviertel an einer Planungswerkstatt teilnehmen.

Die Skate- und Sportflächen des Parks wurden behutsam in die Landschaft eingebettet. Die Dresdner Firma GLF Garten und Landschaftsbau übernahm die kompletten Abbruch- und Vorbereitungsarbeiten und sorgte für die Einbettung der Sportanlage in die angrenzenden Grünflächen. Im Zuge der Baumaßnahmen wurden neue Wege, Rasenflächen und Blumenwiesen angelegt, die Entwässerung neu angebunden und 21 neue Gehölze gepflanzt.

### Konzept zum Dresdner Fernsehturm: Bürgerbeteiligung willkommen

Das Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für den Wachwitzer Fernsehturm soll fortgeschrieben werden. Seit 17. November gibt es hierfür die Möglichkeit einer Online-Beteiligung. Noch bis zum 4. Dezember haben Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, entsprechende Ideen und Hinweise online einzubringen. Informationen zum Status quo und der Link zur Beteiligung sind auf [www.dresden.de/fernsehturm](http://www.dresden.de/fernsehturm) zu finden. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zum Konzept schriftlich im Stadtbezirksamt Loschwitz, Grundstraße 3, sowie in der Verwaltungsstelle Schönfeld-Weißig, Bautzner Landstraße 291, einzureichen. Digital und vor Ort finden Interessierte das von der Ingenieurgesellschaft Hoffman und Leichter erarbeitete teilräumliche Mobilitätskonzept, Kartenmaterial sowie die Aufzeichnung einer Einwohnerversammlung zum Thema vom 10. November. Alle Anregungen und Hinweise aus der Einwohnerversammlung, der Online-Beteiligung sowie den Rückmeldungen werden aufgenommen, behandelt und veröffentlicht sowie letztlich im zuständigen Organ der Gemeinde behandelt.

Weitere Informationen auf [www.dresden.de/fernsehturm](http://www.dresden.de/fernsehturm)

Foto: adobe.stock

**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)



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

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

**WGS**  
Wohnungsgenossenschaft  
»Glückauf« Süd Dresden

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



**WOHLFÜHLEN  
NACH MASS**

**IN IHREN EIGENEN  
4 WÄNDEN  
IM DRESDNER SÜDEN**

**Wir beraten Sie gern zu  
unseren Kaufangeboten.**

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



**„Mit Sicherheit schöner wohnen“**

**Gern übernehmen wir auch Ihre Hausverwaltung.**

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

### Fortschritte bei Radroute Dresden Ost: Ziele für 2022 erfüllt

Das drei Kilometer lange Mittelstück der Radroute Dresden Ost von der Fetscherstraße bis zur Altenberger Straße ist fertig. Ausgeführt werden muss nur noch die planmäßig für 2023 angesetzte Deckensanierung auf der Bergmannstraße. „Die durchgehende Radroute bringt Radfahrer schnell, entspannt und sicher an ihr Ziel – für die östlichen Stadtteile ein echter Mehrwert und ein Vorzeigeprojekt auf dem Weg zu einer besseren Radverkehrsinfrastruktur“, sagt Dresdens Verkehrsbürgermeister Stephan Kühn. Die Oberflächen-

sanierungen zur Herstellung der guten Befahrbarkeit der Route, fanden bereits seit August 2021 statt. So wurde auf dem Stresemannplatz und an einigen weiteren Stellen rutschiges Pflaster entfernt und Asphalt aufgebracht.

Die Radroute Dresden Ost besteht aus einer Aneinanderreihung von Fahrradstraßen (Informationen zum Verkehrskonzept auf [www.dresden.de/fahrradstra%C3%9Fe](http://www.dresden.de/fahrradstra%C3%9Fe)). Daher wurden im Verlauf der Route zahlreiche Fahrbahnmarkierungen aufgebracht und neue Verkehrsschilder aufgestellt. Neue Gehwegvorstreckungen an den Kreuzungen gestalten die Kreuzungen nun übersichtlicher und machen deutlich, wer Vorfahrt hat. Die Umsetzung dieser Arbeiten startete im Juli 2022 und ist nun abgeschlossen. Damit Radfahrende und zu Fuß Gehende die Altenberger Straße besser überqueren können, wurde eine Ampel aufgestellt. Auch die Wegweisung mit einem wiedererkennbaren Logo wurde bereits angebracht. Die nächsten Abschnitte der Rad-



route Dresden Ost zwischen Fetscherstraße und Straßburger Platz sowie Altenberger Straße bis zum Schulcampus Tolkewitz werden in den kommenden Jahren umgesetzt. Weitere zusammenhängende Routen für den Radverkehr sind in Planung.

**Infos zur Radroute:**  
[www.dresden.de/radroute-dd-ost](http://www.dresden.de/radroute-dd-ost)



## FIBAV signature.

Unsere neuen Hauslinien:

# URBAN & CUBE.

Inspirierend.  
Durchdacht.  
Auf den Punkt gebracht.

Entdecken Sie diese und  
zwei weitere exklusive  
FIBAV Signature-Linien

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

FIBAV IMMOBILIEN GMBH  
 Geschäftsstelle Dresden  
 Stefen Koch, Tel. 0351 - 3123 820  
 Sandra Lösche, Tel. 0351 - 3123 811  
 Geschäftsstelle Riesa  
 Götz Schumann, Tel. 03525 - 5128 61  
 Mail [signature@fibav.de](mailto:signature@fibav.de)



**URBAN. Stadtvillen für mondänes und zeitloses Wohnen.**




**CUBE. Konsequenz in Stil und Sprache, dabei ästhetisch anspruchsvoll.**







Alle Abbildungen zeigen Varianten.



## „Lieblingsplätze für alle“: Dresden fördert Abbau von Barrieren

Menschen mit körperlichen Einschränkungen, aber auch für Eltern mit Kinderwagen oder Seniorinnen und Senioren mit Rollatoren stoßen im Alltag noch zu oft auf Hindernisse, die ihnen die Teilhabe am öffentlichen Leben erschweren oder gar nicht erst ermöglichen. Mit ihrem Investitionsprogramm „Lieblingsplätze für alle“ möchte die Stadt Dresden helfen, solche Barrieren fallen zu lassen. Für das Programm stellt das Staatsministerium für Soziales und gesellschaftlichen Zusammenhalt der Landeshauptstadt auch für das Jahr 2023 wieder Fördermittel in Höhe von rund 380.000 Euro zur Verfügung. Verwendet werden kann das Geld beispielsweise für den Bau barrierefreier Zugänge von Gebäuden, für rollstuhlgerechte Umbauten von Fahrzeugen oder für Blindenleitsysteme und Höranlagen. Vorschläge für entsprechende Projekte nimmt das Amt für Stadtplanung und Mobilität bis zum 31. Dezember 2022 entgegen. Alle Informationen zum Programm und das Online-Formular für Projektanträge gibt es unter [www.dresden.de/barrierefrei-bauen](http://www.dresden.de/barrierefrei-bauen).

menhalt der Landeshauptstadt auch für das Jahr 2023 wieder Fördermittel in Höhe von rund 380.000 Euro zur Verfügung. Verwendet werden kann das Geld beispielsweise für den Bau barrierefreier Zugänge von Gebäuden, für rollstuhlgerechte Umbauten von Fahrzeugen oder für Blindenleitsysteme und Höranlagen. Vorschläge für entsprechende Projekte nimmt das Amt für Stadtplanung und Mobilität bis zum 31. Dezember 2022 entgegen. Alle Informationen zum Programm und das Online-Formular für Projektanträge gibt es unter [www.dresden.de/barrierefrei-bauen](http://www.dresden.de/barrierefrei-bauen).

### Altbausanierung Innenausbau Badsanierung

BfD

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

Bauen für Dresden GmbH

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



Foto: Markus Glombitza

Wer kann sich bei „Lieblingsplätze für alle“ bewerben? Projekte in den Bereichen Sport, Kultur, Freizeit, Gastronomie, Soziales, Bildung und Gesundheit können durch das Investitionsprogramm finanzielle Unterstützung erhalten. Dabei ist eine Förderung von bis zu 25.000 Euro pro Einzelmaßnahme möglich. Bewerben können sich aber auch Eigentümer, Mieter, Pächter und Betreiber von öffentlich zugänglichen Gebäuden und Objekten oder Ärzte, Zahnärzte und Psychotherapeuten einer ambulanten Praxis.

## Die Musterhausausstellung der neuen Generation

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

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



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

# Autark heizen – Welche Alternativen gibt es zum Gas?

Nutzen Sie Holz als CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoff, um Ihr Haus effizient zu heizen.



und Brennstoff umgehen. Ein wasserführender Pelletofen kann durchaus ein ganzes Haus mit Wärme und erwärmtem Brauchwasser versorgen.

Zudem ist Holz ein nachwachsender Rohstoff und setzt nach heutigen technischen Standards und den aktuellen Bestimmungen zu Grenzwerten nur wenig Feinstaub frei. Darüber hinaus wird beim Verbrennen nur das CO<sub>2</sub> emittiert, welches der Baum während seines Wachstums gebunden hat. Deshalb und wegen der guten Heizleistung gelten wasserführende Pelletöfen als CO<sub>2</sub>-neutral. Viele wasserführende Pelletöfen sind daher für Bestandsbauten auch über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) förderfähig. Bei Neubauten können Sie Förderungen der KfW-Bank in Anspruch nehmen, die nachhaltige Entwicklungen fördert und finanziert.

## Welche Heizung ist autark?

Eine völlig autarke Heizung, die unabhängig von Gas, Öl und Strom arbeitet, ist sehr aufwändig, kostenintensiv und für private Haushalte nur schwer zu realisieren. Aber es gibt gute Alternativen, die in der Kombination miteinander der autarken Heizung sehr nahekommen.

Wärmepumpen stehen ganz oben auf der Liste der Möglichkeiten. Sie bedienen sich der kostenlosen Energie von Luft, Wasser oder Erdboden, sind aber teuer in der Anschaffung. Auch die Nutzung der Sonnenenergie in Solarthermieanlagen ist eine gute Alternative. Infrarotheizungen kommen vor Ort ganz ohne Emissionen aus, benötigen dafür aber viel Strom. Altbewährt und mit neuer Technik ausgestattet, sind Pellet- und Holzheizungen eine wirklich gute Wahl. Aber auch wer eine Öl- oder Gasheizung in seinem Haus hat, kann mit einer Hybridlösung zumindest den Verbrauch an Gas oder Öl stark verringern und muss im Extremfall nicht frieren.

## Wie sinnvoll ist ein wasserführender Kamin?

Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich wasserführende Kaminöfen. Sie sind ein Blickfang in jedem Wohnraum und heizen nicht nur den Aufstellraum, da sie ihre Wärmeenergie in das Heizungssystem Ihres Hauses einspeisen und so Wärme für weitere

Räume und das Brauchwasser zur Verfügung stellen. Wasserführende Kaminöfen werden von Hand mit Stückholz beheizt. Sie sind eine gute Ergänzung zu einem bestehenden Heizungssystem.

## Darf man Holz aus dem Wald sammeln?

Bei den Kaminöfen könnte nun die Idee aufkommen, das benötigte Holz im Wald zu sammeln. Das sogenannte Leseholz ist nur in einigen Bundesländern erlaubt, darunter Sachsen und Thüringen. Jedoch darf das Holz maximal einen Durchmesser von 7 cm haben und nur für den Eigenbedarf in kleinen Mengen gesammelt werden. In vielen Bundesländern und Gemeinden gibt es den kostengünstigen Holzsammelschein, den Sie beim Forstamt oder der Gemeinde beantragen können. Dieser berechtigt in einem festgelegten Gebiet eine bestimmte Menge Holz, das auf dem Boden liegt, zu sammeln.

## Wann lohnt sich ein wasserführender Pelletofen?

Bei wasserführenden Pelletöfen heizen Sie mit Pellets, also gepresstem Holzabfall. Diese können in einen Vorratsbehälter gefüllt werden und gelangen dann automatisch über eine Förderschnecke in den Brennraum. Pelletöfen werden meist ganz bequem elektronisch gesteuert. So können Sie festlegen, wann sich der Pelletofen an- oder abschalten soll und dadurch sehr effizient mit Energie

## Wie finden Sie die passende Heizung für Ihr Haus??

Das A und O bei der Planung Ihrer Heizung ist, dass Sie sich vor dem Kauf von Spezialist\*innen beraten lassen und dass die Anlage später fachkundig installiert wird. Die Profis von kamdi24 wissen, worauf es bei einer solchen Anlage ankommt und kennen sich mit den Fördermöglichkeiten aus. Die Fachberater\*innen stehen Ihnen montags bis freitags von 10 bis 17 Uhr helfend zur Seite. Nutzen Sie die kostenlose Hotline oder schreiben Sie eine E-Mail.

Darüber hinaus bietet der Onlineshop [www.kamdi24.de](http://www.kamdi24.de) eine riesige Auswahl an unterschiedlichen Ofenmodellen und Anschlusskomponenten. Im Portfolio befinden sich auch komplette Solarthermie-Sets. Vertrauen Sie auf jahrelange Erfahrung sowie neuestes Fachwissen.

# kamdi24

FACHHANDEL FÜR KAMIN + GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden

Tel. 0351 25930011

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





# Am Grünen Elbufer mit Altstadtnähe

Im Zentrum Dresdens wächst ein neues Projekt, nur eine kurze Fahrradtour von der Altstadt entfernt, direkt am Fluss.

Direkt am Elbufer, zwischen dem beliebten Radweg und der wichtigen Leipziger Straße, entstehen neue Wohnungen für über 200 Familien oder Alleinstehende. Die österreichische Investmentgruppe CTR baut derzeit gemeinsam mit dem Bauunternehmen Dreßler Bau ihr bereits fünftes Entwicklungsprojekt in Dresden. Das Projekt Marina Garden bietet insgesamt 210 einzigartige Wohnungen an, dabei 21 sozial gefördert, mit Flussblick, energiesparenden Technologien und einem hohen Anteil an öffentlich zugänglichem Grün. Die verschiedenen Wohnungstypen und Wohnungsgrößen richten sich an Käufer aller Altersgruppen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen ca. 40 und ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche groß und können somit den unterschiedlichsten Ansprüchen und Le-

bensstilen gerecht werden. Noch dazu erfüllt die Bauweise die Bedingungen der KfW55-Förderung. Baubeginn war Ende 2021, die Fertigstellung des Projekts ist für 2024 geplant.

## Hochwertige Materialien

Für das Projekt werden von der Außen- bis zur Innenausstattung hochwertige Materialien verwendet. Jedes Apartment hat Loggien oder Terrassen und große Glasflächen. Alle Wohnungen sind ausgestattet mit deckenhohen Fliesen im Bad, gebrandeter Sanitärkeramik, dreifach verglasten Fenstern mit Jalousien, Fußbodenheizung, Eichenparkett und Kühldecken. Außerdem wird es eine Tiefgarage mit 154 Parkplätzen geben, davon 44 Parkplätze mit einer elektrischen Ladestation. Die Materialien wurden sorgfältig ausgewählt, damit sie von höchster Qualität sind und ein zeitloses Design für die Ewigkeit haben.

## Ikonisches Design

Der architektonische Entwurf des Projekts basiert auf der preisgekrönten B-Plan-Studie des niederländischen Architekturbüros BARCODE architects aus Rotterdam. Die organischen Formen der Gebäude, der begrünte, öffentlich zugängliche Innenhof, das Konzept einer natürlichen Erholungszone am Elbufer und der hohe Glasanteil in der Fassade machen die Marina Garden Apartments zu einem einzigartigen und unwiederholbaren Produkt auf dem aktuellen Dresdner Markt. Darüber hinaus wird die Gebäude- und Wohnungstechnik im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt – so sind beispielsweise

Wasser aus einem Kühlsystem zur Bewässerung der Grünflächen, energiesparende Armaturen in den Bädern oder die Bereitstellung von Ladestationen für Elektroautos geplant.

## Bekannter Bauträger mit europaweiter Erfahrung

Die CTR-Gruppe ist in Dresden kein Neuling und hat bereits über 500 Wohnungen und mehr als 5.200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche gebaut. Sie ist Eigentümerin und Betreiberin der Serviced Apartments Residenz am Zwinger und hat mit dem Haus Merkur, dem Boulevard am Wall I und dem Boulevard am Wall II auch bekannte Entwicklungsprojekte im Stadtzentrum an der Wallstraße realisiert. Darüber hinaus ist die Gruppe auf den Immobilienmärkten in Regensburg, sowie in der Tschechischen Republik (Prag) und der Slowakei (Košice) aktiv, wo sie mehr als 2.100 Wohnungen und mehr als 40.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche realisiert hat.

Der Vertrieb ist für H2/2023 vorgesehen. Der Bauherr lässt auch einen Globalverkauf zu, falls ein kompetitives indikatives Kaufpreisgebot vorliegt.

## Weitere Informationen:



**CTR Marina Dresden GmbH**  
Ostra-Allee 13  
D-01067 Dresden  
sales@ctrgroup.de  
www.marina-garden.de





## VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

### Die große Lust am Wohnen



Villa-Neubau im Schweizer Stil, erbaut 2007 in Radebeul

#### MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

## Im Alter wohnt man anders

Wohnungen für Senioren sind häufig spürbar teurer als regulärer Wohnraum. In Dresden haben Senioren aber Grund zur Freude.

Wer alt ist, zahlt oft viel Miete. Das liegt auch an den Aufschlägen, die für barrierefreie Wohnungen fällig werden. Das zeigt eine Analyse des Portals immowelt, bei der die Angebotsmieten in den 14 größten deutschen Städten untersucht wurden. Verglichen wurden Wohnungen (ohne Neubauten), die mit den Merkmalen „barrierefrei“ oder „seniorengerecht“ inseriert waren, und adäquate Wohnungen ohne diese Merkmale.

Die größten Aufschläge für Barrierefreiheit müssen Mieter demnach in Frankfurt und Düsseldorf zahlen. In der Bankenmetropole werden Seniorenwohnungen im Mittel für 1.100 Euro Miete angeboten. Nicht seniorentaugliche Wohnungen kosten 850 Euro – eine Differenz von 250 Euro. Die gleiche Summe müssen Rentner auch in Düsseldorf für barrierefreies Wohnen drauflegen. Allerdings ist das Preisniveau hier generell niedriger: Seniorentaugliche Wohnungen kosten im Median 950 Euro Miete, normale Wohnungen werden für 700 Euro inseriert.

Zu den Aufschlägen für schwellenlose Türen und Aufzüge kommt hinzu, dass sich das Mietniveau in den Städten in den vergangenen 10 Jahren zum Teil verdoppelt hat. Viele Senioren leben bereits seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung und zahlen dadurch niedrige Mieten. Ein Umzug in eine barrierefreie Wohnung wäre also mit viel höheren Mietkosten als bisher verbunden, sogar bei einem Verzicht auf Fläche.

In allen 14 untersuchten Städten sind seniorentaugliche Wohnungen teurer. Insgesamt beträgt der Mietaufschlag in sieben Städten mehr als 100 Euro. Neben Düsseldorf und Frankfurt müssen Mieter auch in Bremen (+170 Euro), München (+150 Euro), Dortmund (+140 Euro), Hamburg und Stuttgart (je +120 Euro) für eine barrierefreie Wohnung draufzahlen. Günstig kommen Rentnerinnen und Rentner dagegen im Osten Deutschlands weg: In Dresden kostet eine seniorenrechtliche Mietwohnung im Schnitt 440 Euro und somit lediglich 10 Euro mehr als eine vergleichbare Wohneinheit ohne dieses Merkmal. In Leipzig schlägt Barrierefreiheit mit 450 Euro und einem Plus von 20 Euro zu Buche. Auch in Berlin hält sich der Aufschlag in Grenzen: Eine barrierefreie Wohnung kostet 700 Euro und somit 40 Euro mehr.

Dass seniorenrechtliche Wohnungen in der Tendenz teurer angeboten werden, liegt vor allem daran, dass sie jüngeren Baujahres sind oder saniert wurden. In alten Bestandswohnungen ist der komplette Umbau oder das Nachrüsten oftmals zu teuer oder schlicht nicht realisierbar. Das sorgt in der Praxis dafür, dass Senioren bei der Wohnungssuche häufig auf neuwertige und folglich teurere Bestandswohnungen ausweichen müssen. Denn wer im Alter selbstbestimmt in der eigenen Wohnung wohnen möchte, braucht dafür zumindest eine barrierearme Ausstattung: Dazu zählen unter anderem ein Hauszugang ohne Treppen, ein Aufzug und eine Dusche mit flachem Einstieg.

(ots)



ANZEIGE

# Immobilien – was ist denn nun . . . ?

## Soll man heute kaufen, verkaufen, bauen, mieten?

Es ist sehr unübersichtlich geworden bei den Immobilien. Jeder Experte hat seine eigene Ansicht. Selten sind sie gleich. Manchmal nicht einmal ähnlich. Als Handlungsempfehlung ist alles zu haben – je nachdem wen man fragt: Schnell verkaufen, schnell noch kaufen, abwarten, völlig falsches Investment u. s. w.

Es häufen sich aber auch die Botschaften von einbrechenden Immobilienumsätzen, von Zunahme des Angebots, vom Ausbleiben der Nachfrage, von sinkenden Preisen, von steigenden Zinsen. Wer sich wirklich aus eigenem Interesse mit dem Thema beschäftigt, tut gut, seinen eigenen Kopf zu bemühen.

### Erst einmal: Nicht wohnen, nicht arbeiten geht nicht!

Solange wir in Mitteleuropa unterwegs sind werden wir zum Wohnen und überwiegend auch zum Arbeiten immer ein Dach über dem Kopf brauchen. Der Bedarf an Immobilien bleibt. Es wird auch immer Menschen geben, die sich von ihrer Immobilie trennen wollen oder müssen. Es wird immer Menschen geben, die wirtschaftlich in der Lage sind, eine Immobilie zu erwerben. Was bleibt: Letztendlich ist Wohnen in den eigenen vier Wänden die sicherere Variante des Wohnens.

### Was ist nun anders?

Die Lage ist sehr volatil. Langfristige flächendeckende Trends sind kaum auszumachen. Die Struktur des Bedarfs kann sich ändern. Der Drang nach möglichst viel Fläche kann abnehmen. Energieverbrauch wird wohl eine zunehmende Rolle bei der Entscheidung spielen. Der Drang nach Neubau nimmt ab bei kaum kalkulierbaren Baupreisen. Sanierungen sind

gründlicher zu durchdenken. Die finanzielle Belastbarkeit ändert sich wegen ausfallendem Einkommen und steigenden Zinsen. In Finanzierungen steigt die Bedeutung von Eigenkapital. Jetzt erweist sich wieder, dass Sparen noch nie ein Fehler war, auch wenn es auf das Ersparte keine Zinsen gab.

Das Angebot kann sich ändern, denn überbeuerte Immobilien bleiben jetzt liegen. Das wird gern mit einem Anstieg der Angebote verwechselt. Aber es dauert seine Zeit um zu erkennen, dass nicht mehr alles zu jedem Preis geht. Und Neubau ist derzeit kaum kalkulierbar. Hier spielen unterbrochene Lieferketten, Lohnerhöhungen, Krankenstände, Energiekosten wirklich eine Rolle.

### Was heißt das für die Arbeit des Maklers?

Verkauft und gekauft wird nach wie vor. Nicht nur für die eigene Nutzung, auch als Kapitalanlage. Die Überlegungen sind auf der einen Seite wesentlich rationaler geworden. Gleichzeitig ist die Notwendigkeit einer intensiven fachlich qualifizierten Beratung gestiegen. Es geht nun nicht mehr so sehr darum, so schnell wie möglich Käufer und Verkäufer zum Notar zu drängen. Es geht um die wirkliche Arbeit des Maklers mit Fachkenntnis, Beraterqualitäten. Es geht darum, sich mit den Immobilien gründlich zu befassen, zu prüfen, ob die Immobilie wirklich auf den Bedarf des Interessenten passt und diesen bei der Finanzierung zu begleiten. Selbst Finanzieren heißt nicht mehr, einen Kredit beantragen und auf die Entscheidung der Bank warten. Hier geht es schon um das Ziel der Immobilieninvestition, um Eigenmittel, Eigenleistung, Lebensplanung, Belastungsverlauf u. s. w.

### Was heißt das für Käufer und Verkäufer?

Auch hier ist es gut, wenn man sich intensiver mit der Auswahl seines Partners beim Verkauf beschäftigt.

Die Frage nach Kompetenz hat schon etwas für sich. Qualifikation und Erfahrung gewinnen an Gewicht.

Als Eigentümer ist es durchaus legitim nachzufragen, wie sich der Preis bildet, wieviel Erfahrung der Makler hat, wie vernetzt er ist, wie er die Immobilie im Markt platzieren will, wo und wie er nach den Kaufinteressenten sucht, wie die Immobilie präsentiert wird, wie der Weg vom Interesse über den Kaufvertrag bis zur Übergabe gestaltet wird.

Hier verlieren die Kriterien der Höhe der Provision und die Höhe des versprochenen Kaufpreises. Hier gewinnen fachliche Kompetenz und verkäuferisches Geschick. Hier erhält die Leistung des Maklers ihren Wert und rechtfertigt dann ihren Preis.

Für Käufer ist es durchaus legitim, vom Makler auch die versprochenen Leistungen einzufordern, also Qualität und Vollständigkeit von Unterlagen, Beratung zur Kaufentscheidung, Unterstützung bei der Finanzierung, ausreichend Zeit für die Entscheidungsfindung, ausreichend Zeit für die gründliche Besichtigung.

### Fazit:

Sicher tut sich etwas in den Märkten. Sie sind hochbeweglich und unübersichtlich. Aktuelle Einflüsse wirken in die unterschiedlichsten Richtungen.

Aber: Es gibt nach wie vor gute Gründe, Immobilien zu verkaufen. Es gibt nach wie vor gute Gründe zu kaufen. Es ist anstrengender, aber das lässt sich lösen!

## AKTUELLE ANGEBOTE

## KUHN-IMMOBILIEN



### Klipphausen: 2 Familien

haben hier viel Platz; mit ausreichend Nebengelande; 2 Whgn. mit ca. 300 m² Wfl.; 2.000 m² Grundstück; 3 Garagen, 3 Stellpl., Werkstatt; gr. Boden; Scheune. Bj. um 1900; saniert; frei werdend; Bedarfsausweis; Gas-Heizung je Wohnung; 164,50 kWh/m²a; Klasse F

Kaufpreis 620.000 € zzgl. Maklerprov.



### DD/Cossebaude: Kuschliges Nest

Denkmalgeschütztes Reihenhäuschen mit 3 Wohnräumen (ca. 75 m² Wfl.), Küche, Bad, WC; kleiner Gewölbekeller, Dachboden; ca. 400 m² Grundstück; Bj. um 1919; Gas-Zentralheizung; leer stehend

Kaufpreis 220.000 € zzgl. Maklerprov.



### Radebeul/Oberlößnitz: 3-R.-Wohnung

in einem 1997 erbauten Haus mit 4 Wohnungen im Eingang; 1. Obergeschoß; 73 m² Wohnfläche; PKW-Stellplatz; derzeit vermietet; Energie-Verbrauchsausweis von 2018; 112 kWh/m²a; Gas-Zentralheizung; Klasse H

Kaufpreis 296.000 € zzgl. Maklerprov.



### Bei Cottbus: Freizeitgrundstück

Oase der Ruhe – eine Autostunde von Dresden Richtung Cottbus, in Reddern; knapp 2.000 m² Grundstück mit Holzbugalov für 2 bis 4 Personen; Doppelcarport; Wasser; Elektrik. Sofort nutzbar! Gegebenenfalls auch Bauplatz.

Kaufpreis 69.800 € zzgl. Maklerprov.

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



# Wohneigentum in Dresden und Umland



## Verkauf

	Standort/Stadtteil	Straße	Zi.	m²	Baustand	Fertigstellung	Anbieter	Seite
1	DD-Naußlitz	Saalhausener Straße	1,5–5	36–125	Baubeginn erfolgt	1. BA 4. Quartal 2024	Baywobau Baubetr. GmbH	12
2	DD-Äußere Neustadt	Weintraubenstr. 13	2–4	63–174	Baubeginn erfolgt	4. Quartal 2024	basis d GmbH	17
3	DD-Löbtau	Burgkstraße 10	2–4	41–105	Rohbau	3. Quartal 2023	basis d GmbH	15
4	DD-Südvorstadt	Strehlener Str. 26	2–4	50–110	in Planung	Frühjahr 2024	pohl projects	13
5	Radebeul	Thalheimstr. 2	3–4	50–100	in Planung	Anfang 2024	pohl projects	14
6	DD-Kaditz	Altkaditz 7	2–5	65–180	Vertriebsstart	09/2024	IMMOVISTA GmbH	16
7	DD-Friedrichstadt	Floßhofstr. 2a	3–5	91–190	Rohbau steht	09/2023	IMMOVISTA GmbH	16
8	DD-Leutewitz	Droste-Hülshoff-Str. 2	3–4	74–136	fertig	11/2022	IMMOVISTA GmbH	16
9	DD-Neustadt	Leipziger Str.	1–4	40–115	Rohbau	2. Halbjahr 2024	CTR Marina Dresden GmbH	9

Exposé anschauen:



## VERKAUF WOHNUNGEN AN DEN WILDROSENTERRASSEN.I

## DD-Naußlitz



Beratung im Info-Pavillon Saalhausener Str./Ecke Altnaußlitz  
Mi 15–17 Uhr + Sa/So 10–13 Uhr

- 1,5- bis 5-Zi.-Wohnungen, ca. 36 m² – 125 m² Wfl.
- Balkone, Terrassen mit Grünfläche
- elektr. Rollläden im EG, Screens im OG + DG
- Echtholzparkett, Fußbodenheizung
- Videogegensprechanlage, Lift
- Tiefgarage 100% auf E-Mobilität vorbereitet
- Fahrradreparaturstation
- ökol. Außenanlagen, innovatives Energiekonzept
- Kaufpreise sind mit Reservierung fix

Tel 0351/87603-50 . Tel 0173/2013878 . [verkauf.dresden@baywobau.de](mailto:verkauf.dresden@baywobau.de)  
Provisionsfrei, direkt vom Bauträger! [www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)

**Baywobau®**  
**Dresden**



# Eigentumswohnungen: Wo rechnet sich die Investition schnell?

Drei ostdeutsche Städte sind in den Top Ten einer aktuellen Auswertung zu finden – eine sogar auf Platz eins.

Die aktuelle Trendumkehr am Immobilienmarkt hat die Nachfrage nach Kauf- und Mietimmobilien spürbar verändert. Der Druck auf das Mietangebot in den Städten steigt. Der Schritt in das Wohneigentum zur Selbstnutzung ist deshalb noch immer eine gewinnbringende Alternative, die sich vielerorts schneller rechnen kann als man vermutet. Eine Auswertung des Immobilienportals ImmoScout24 und des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln zeigt jetzt, wie unterschiedlich schnell der Kauf von Wohneigentum in 71 deutschen Städten abgezahlt ist. Die Amortisationsdauer ist dabei eine Berechnung des Verhältnisses der jährlichen Kalt-

miete zum alternativen Kaufpreis je Region. Die Amortisationsdauer beschreibt somit die ungefähre Dauer, nach der sich ein Kauf gegenüber der Mietzahlung amortisiert. Der Berechnung liegen die Angebotspreise aus dem „ImmoScout24 WohnBarometer“ für das zweite Quartal 2022 zugrunde.

Laut der Auswertung liegt der Bundesdurchschnitt bei 31,5 Jahren. Spitzenreiter des Rankings ist Magdeburg mit einer Amortisationsdauer von nur 23,5 Jahren. In keiner Stadt Deutschlands ist der Traum von der eigenen Immobilie schneller abgezahlt. Magdeburg wurde als Hauptstadt von Sachsen-Anhalt erst vor kurzem als neuer Standort für die geplante Halbleiter-Megafabrik von Chiphersteller Intel auserkoren. Die Ortsansässigkeit des Konzerns wirft auch ein neues Licht auf den dortigen Wohnungsmarkt.

Auf Platz zwei der Liste findet sich Chemnitz. Hier ist die Eigentumswohnung nach 25,7 Jahren abgezahlt. Halle an der Saale liegt mit 26,4



Chemnitz

Foto: Adobe.Stock

Jahren auf Platz sieben. Bedeutend länger, aber immer noch unterdurchschnittlich lang ist der Weg zu den abbezahlten vier Wänden in Leipzig (31,2 Jahre). Sachsens Landeshauptstadt kann sich im Ranking nur leicht unterdurchschnittlich einordnen: Dresden liegt mit 32,1 Jahren auf Platz 40 der 71 untersuchten Städte. In den fünf ostdeutschen Bundesländern brauchen Käufer damit nur in Potsdam weiter auf Seite 14 ➤



## City View S\_26

Exklusive Eigentumswohnungen  
am Großen Garten

Sie sind auf der Suche nach einem stilvollen Eigenheim oder einer hochwertigen Kapitalanlage?

Unsere einzigartigen Apartments im **City View S\_26** überblicken ganz Dresden und setzen den Standard für Wohnen vom Feinsten. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin.

**pohl.** projects

Altmarkt 10c · 01067 Dresden

Tel. +49. 351. 893 29- 416

### Zentrumnahes Wohnen mit Aussicht

- 14 attraktive Wohnungen, 2- bis 4- Zimmer
- Moderne, flexible Grundrisse
- Lichtdurchflutete Räume
- Anpassung an Ihre individuellen Wünsche
- Feste Kaufpreise mit Reservierung

info@pohl-projects.de

www.pohl-projects.de



(32,6 Jahre) und Rostock (34,3 Jahre) mehr Zeit für das Abzahlen einer durchschnittlichen Eigentumswohnung.

Die großen Städte Deutschlands sucht man vergebens in der oberen Hälfte der Rangliste. Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main sowie 13 weitere Städte weisen allesamt eine höhere Dauer auf als 35 Jahre. Die übrigen 55 Städte weisen eine niedrigere Amortisationsdauer als 35 Jahre auf. Wo ostdeutsche Städte wie Magdeburg und Chemnitz die Liste anführen, dauert die Amortisation vor allem in bayrischen Städten am längsten. München oder Erlangen liegen alle bei Werten von über 38 Jahren. Regensburg als Schlusslicht sogar bei 39,9 Jahren.

„Mit einer vergleichsweise niedrigen Amortisationsdauer für Wohneigentum, können sich besonders Städte im Osten Deutschlands als wahre Zukunftsstandorte hervortun“, erläutert Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Gleichzeitig wird deutlich, dass der Traum vom Eigentum für viele in weitere Ferne rücken wird, wenn sich die Zinslage um den Erwerb von Eigentum weiter verschärft. Es gilt, über finanzielle Anreize durch die Politik zu diskutieren und Menschen auf dem Weg zu Wohneigentum umfassend zu beraten.“ (ots)

## Preise für Eigentumswohnungen sinken (fast) überall

Das Interesse der Deutschen an Wohneigentum in Städten geht im ganzen Land zurück – mit einer Ausnahme.

Durch die gestiegenen Bauzinsen können sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten. Bereits im 2. Quartal dieses Jahres hat das verringerte Interesse an Eigentumswohnungen in vielen Städten die jahrelangen Preisanstiege beendet. Im 3. Quartal ist die Trendwende am Immobilienmarkt nun vollends vollzogen: Dem aktuellen Preiskompass des Internetportals immowelt zufolge sind in 12 von 14 untersuchten Großstädten die Angebotspreise von Bestandswohnungen im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal gesunken – in der Spitze sogar um 4 Prozent.

In einer Stadt sind die Preise stabil geblieben, eine weitere Stadt weist noch einen Anstieg auf. Im Quartalsbericht wurden auf immowelt.de angebotene Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er Jahre) im 3. Quartal 2022 mit dem Vorquartal verglichen. Die Trendwende wird beim Blick auf die vergangenen Monate noch klarer. Vom 1. auf das 2. Quartal 2022 gingen die Kaufpreise in sechs Städten zurück. Vom 4. Quartal 2021 auf das 1. Quartal 2022 hatte sogar noch keine der 14 Städte einen Rückgang verzeichnet.

weiter auf Seite 16 ➤

**Baubeginn bereits erfolgt!**



Sichern Sie sich jetzt feste Kaufpreise mit Reservierung! Für Ihre Fragen und Anliegen stehen wir Ihnen jederzeit persönlich zur Verfügung.



**Black Stone**  
Stilvolles Wohnen an den Weinbergen Radebeuls

**Hochwertige Wohnungen  
für Singles, Paare & Familien**

- 11 Eigentumswohnungen, 3 bis 4 Zimmer
- Einzigartige Architektur
- Transparente Fassaden
- Flexible Grundrisse
- Individuelle Beratung

**pohl.** projects

info@pohl-projects.de  
+49.351.893 29 416  
www.pohl-projects.de

# BIS ENDE 2022 GRUNDERWERBS- STEUER SPAREN!

Profitieren Sie beim Kauf einer Wohnung.

Beim Erwerb einer Immobilie, egal ob Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung, fällt für den Käufer die Grunderwerbsteuer an. Diese wird durch Banken meist nicht finanziert und ist mittels Eigenkapital zu bezahlen. Die Berechnungsgrundlage ist der Kaufpreis. In Sachsen liegt der Steuersatz bei 3,5%. Ab 01.01.2023 erhöht sie sich in Sachsen um 2%. Diese Steuer gehört zu den Kaufnebenkosten, die in den meisten Fällen der Käufer tragen muss. Für unsere laufenden Bauvorhaben in Dresden Löbtau – übernehmen wir für Neukunden in diesem Jahr die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5%. Damit benötigen Sie weniger Eigenkapital und können eine Wohnung kostengünstiger beziehen. Überlegen Sie nicht zu lange!

**WIR SIND WINTERFEST! DIE FENSTER SIND  
EINGEBAUT UND DER INNENAUSBAU HAT BEGONNEN.**



Wohnungs-  
übersicht

In der ruhigen Burgkstraße 10, baut die **basis d**, in Nachbarschaft zu sanierten Bürgerhäusern, ein modernes Stadthaus mit 12 Eigentumswohnungen. Durch seine ideale Lage genießt man hier die Ruhe des Altlöbtauer Dorfkerns und ist trotzdem ganz nah an der City. Fast alles ist zu Fuß, mit dem Rad oder mit Bus und Bahn erreichbar. Die Wohnungsgrundrisse sind ein Mix aus komfortablen 2- und großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen – Singles, Paare und Familien mit Kindern werden hier eine passende Wohnung für sich finden. Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse oder ein Balkon. Kellerabteile und ebenerdige PKW-Stellplätze in der großzügig bemessenen Garage oder im Außenbereich runden das Angebot ab.



Baddesign, Variante

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



## BURCKSTRASSE 10 DRESDEN LÖBTAU

Nur noch eine 4-Zi.-Wohnung zu verkaufen!

Besichtigung nach Absprache!

### EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN FÜR JUNG UND ALT

#### WOHNKULTUR

12 Eigentumswohnungen, 2- bis 4-Zimmer  
Wohnflächen ca. 42 m<sup>2</sup> – ca. 105 m<sup>2</sup>  
sonniger Balkon oder Terrasse  
begrünte Freianlage mit Spielmöglichkeiten  
schwellenlos, KfW-55-Effizienzhaus  
bezugsfertig im 2. Halbjahr 2023

#### AUSSTATTUNG

hochwertige Bodenbeläge:  
Massivholzdiele, Parkett oder Vinyl  
Fußbodenheizung  
hochwertige Bad-Ausstattungslineien  
deutscher Markenfabrikate  
(Hansgrohe, Geberit)  
Smart Home Ausstattung möglich

**basis d**  
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 **0351 31854-53**  
Mobil **0175 2363639**



Selbst die teuersten deutschen Städte, in denen Wohnungen sonst binnen kurzer Zeit verkauft waren, erleben durch die gestiegenen Zinsen einen spürbaren Knick. In München, Deutschlands teuerster Großstadt, beruhigt sich der Immobilienmarkt zusehends. Verglichen mit dem Vorquartal sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen um 2 Prozent gesunken – das ist der zweite Rückgang in Folge. Anfang des Jahres betrug der Quadratmeterpreis in der Spitze noch 9.636 Euro. Aktuell liegt dieser bei 9.292 Euro.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch in Köln beobachten. Die Rheinmetropole verzeichnet mit einem Minus von 2 Prozent ebenfalls den zweiten aufeinanderfolgenden Rückgang. Das Preisniveau ist aber deutlich niedriger als in München: Derzeit werden Wohnungen für 5.282 Euro pro Quadratmeter angeboten. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rheins ist es etwas günstiger. In Düsseldorf kosten Eigentumswohnungen nach einem 3 prozentigen Rückgang 5.128 Euro pro Quadratmeter – auch hier verfestigt sich der Trend aus dem Vorquartal.

In Hamburg, Frankfurt und Stuttgart haben sich die Vorzeichen bei der Preisentwicklung erst in den vergangenen drei Monaten ge-

dreht. Erstmals nach vielen Jahren verzeichnen alle drei Städte innerhalb eines Quartals Preisrückgänge. In der Hansestadt (6.653 Euro) geben die Preise unter anderem aufgrund der schwindenden Nachfrage um 2 Prozent nach. In Frankfurt (6.470 Euro) sinken die Angebotspreise innerhalb des letzten Quartals sogar um 3 Prozent, in Stuttgart (5.559 Euro) beträgt der Rückgang ebenfalls 2 Prozent. Nach jahrelangen Anstiegen kam die Preisrallye in allen drei Städten schon im 2. Quartal zum Erliegen. Nun lassen sich die ersten Preiskorrekturen beobachten.

In Berlin kommt es indes noch zu keiner kompletten Trendumkehr. Die Kaufpreise stagnieren in der Hauptstadt bei derzeit 5.171 Euro. Das könnte daran liegen, dass das Interesse an Immobilien besonders bei Kapitalanlegern nach wie vor vorhanden ist. Denn das Preisniveau ist verglichen mit anderen deutschen sowie europäischen Metropolen nach wie vor niedrig. Nichtsdestotrotz schwächt sich die Preiskurve spürbar ab, da die hohen Bauzinsen besonders Eigennutzer finanziell treffen.

Den stärksten Rückgang aller Städte verbucht Hannover. Innerhalb eines Quartals fielen die Preise um 4 Prozent auf 3.773 Euro pro Quadratmeter. Berücksichtigt man noch

den Rückgang von 3 Prozent im 2. Quartal, sind die Kaufpreise innerhalb eines halben Jahres um 7 Prozent gesunken. Der starke Rückgang hängt damit zusammen, dass die Preise im vergangenen Jahr noch stark gestiegen sind und es dadurch nun im Gegenzug zu deutlicheren Preiskorrekturen kommt.

Selbst in den günstigen Ruhrgebiet-Städten zeigt die Preiskurve nun nach unten. In Dortmund werden Eigentumswohnungen aktuell 2 Prozent günstiger angeboten als noch im 2. Quartal. In Essen zahlen Käufer sogar 3 Prozent weniger. Während Dortmund (2.853 Euro) nie die 3.000-Euro-Marke überschritten hat, sind die Preise in Essen (2.914 Euro) nun wieder darunter gerutscht.

Noch günstiger ist Wohnraum nur in Leipzig mit Quadratmeterpreisen von 2.654 Euro. Die Tendenz zeigt aber auch hier nach unten: Das zweite Quartal in Folge sinken die Preise, zuletzt um 3 Prozent. Der Abstand zu Dresden (2.968 Euro) ist etwas größer geworden, da in der Landeshauptstadt Sachsens ein Plus von 2 Prozent zu Buche steht. Elbflorenz ist damit die einzige deutsche Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern, in der es im 3. Quartal 2022 noch einen Preisanstieg gab. (ots)





## ALTKADITZ 7 – EIGENTUMSWOHNUNGEN + EINFAMILIENHAUS

In ruhiger idyllischer Lage des historischen Dorfkerns von Altkaditz befindet sich unser neues Bauprojekt.

Die Lage an der Elbe lässt Urlaubsgefühle aufkommen, dabei ist zu erwähnen, dass das Grundstück durch seine erhöhte Lage nicht vom Hochwasser betroffen war. Hier entstehen moderne Wohnungen in einem Neubau und im sanierten Altbau mit Denkmal-AfA mit 2 bis 5 Zimmern von 65 m² bis 133 m².

**Highlights:**

- werthaltige Ausstattung
- Massivholzparkett mit Fußbodenheizung
- alle Wohnungen erhalten eine Terrasse oder Balkon bzw. Loggia
- Holzfenster, Wärmepumpe, Abstellraum

Die Grundrisse können noch individuell angepasst werden. Gern stellen wir Ihnen bei einem persönlichen Beratungstermin das Bauprojekt näher vor. Ein Energieausweis wird noch erstellt.

**IMMOVISTA GmbH • Westendstraße 3 • 01187 Dresden • 0351 - 323 55 290 • [info@immovista.de](mailto:info@immovista.de) • [www.immovista.de](http://www.immovista.de)**

# BIS JAHRESENDE KAUFEN UND GRUNDERWERBS- STEUER SPAREN!

Abwarten ist nicht immer die beste Wahl!

Auch wenn viele Interessenten derzeit mit einem Kauf abwarten – die Zinsen werden zeitnah wahrscheinlich nicht sinken. Aktuell schwankt der 10 Jahre Satz um +/- 0,5 %. Dazu steigt ab 01.01.23 die Grunderwerbssteuer. Wenn Sie bei uns noch in diesem Jahr eine Wohnung käuflich erwerben, übernehmen wir die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5%.

## PERFEKTE INFRASTRUKTUR GENIEßEN

Mitten im Szene- und Ausgeviertel der Dresdner Neustadt und direkt an der Elbe leben – das ist der perfekte Ort zum Wohnen – mit kurzen Wegen ins Regierungsviertel und in die City.

Die **basis d** baut in der Weintraubenstraße 13, Ecke Melanchthonstraße ein Stadthaus mit 30 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Diese eignet sich perfekt für eine Praxis oder Kanzlei.

## WEITSICHTIG: GEMEINSCHAFTSTERRASSE AUF DEM DACH



Die gut durchdachten Wohnungsgrundrisse lassen viel Raum für Ihre Wohnideen. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon. Das weitläufige Penthouse verfügt über eine Dachterrasse. Ein besonderes Highlight: Auf einer Gemeinschaftsterrasse können alle Bewohner über den Dächern von Dresden sein. Dem Wunsch nach urbaner Mobilität sind wir mit ausreichend geplanten Radstellplätzen nachgekommen. Bei diesem Projekt erfolgt durch den TÜV das Baubegleitende Qualitätscontrolling.



Wohnungs-  
übersicht



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



**WEINTRAUBENSTR. 13**  
DRESDEN NEUSTADT

Verkauf erfolgreich gestartet.

KfW 55-Effizienzhaus

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

## WOHNKULTUR

1 Gewerbeeinheit für Praxis oder Kanzlei  
im Erdgeschoss mit 220 m<sup>2</sup>

30 Eigentumswohnungen, 2- bis 4-Zimmer  
Wohnflächen ca. 63 m<sup>2</sup> – ca. 175 m<sup>2</sup>

Fahrradgarage im Innenhof

Fahrradstuhlbis in die Tiefgarage

tolle Lage im Regierungsviertel

bezugsfertig 2. Halbjahr 2024

## AUSSTATTUNG

hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung

hochwertige Bad-Ausstattungslineien  
deutscher Markenfabrikate



**basis d**  
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 **0351 31854-53**  
Mobil **0175 2363639**



# Schwungvolle Architektur und urbanes Leben entlang der Fetscherstraße

Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG feiert Richtfest von Wohn- und Geschäftshaus

Bunt flattern die Bänder des Richtkranzes im Wind, während ein traditionell gekleideter Zimmermann dem Gebäude offiziell Glück und Segen wünscht: Jüngst feierte die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) die Fertigstellung des Rohbaus an der Fet-

scherstraße 67/69 im Rahmen eines Richtfestes.

Dieser lässt bereits erahnen, welche architektonischen Besonderheiten das Wohn- und Geschäftshaus zukünftig bereithält. Die Ar-

chitekten verliehen der Fassade ein wellenförmiges Äußeres, welches die Anordnung der an der Fetscherstraße gelegenen Allee-bäume repräsentieren soll. Doch das Mehrfamilienhaus wartet nicht nur mit einer dynamischen Optik auf.



Richtfest 29. September 2022

Foto: Jürgen Männel | jmfoto

Während im Erdgeschoss ca. 800 m<sup>2</sup> Gewerbefläche zur Verfügung stehen, finden in den sechs darüberliegenden Etagen Mieter auf Flächen zwischen 65 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> ein Zuhause. Hinter den Wogen der mattglänzenden Gebäudefront geben gläserne Laubengänge den Weg zu den insgesamt 39 teilweise barrierearmen Wohneinheiten frei. Die offen gehaltenen Galeriegänge bereichern jedoch nicht nur die Fetscherstraße als architektonisches Highlight, sie wirken auch nach Innen als Puffer gegen städtische Alltagsgeräusche. Das Gebäude schließt zudem den vorhandenen Innenhof zur Straße hin ab. Die Grünanlage mit Spielplatz stellt so zukünftig ein geschütztes Refugium dar und bietet Raum für ein nachbarschaftliches Miteinander von Jung und Alt.

Neben der gestalterischen Qualität legt die WGJ großen Wert auf die funktionellen Aspekte des zeitgemäßen Wohnens. Durchdachte Grundrisse prägen die 20 Zweiraum-, 17- Dreiraum- und 2 Vierraumwohnungen. Alle Wohn- und Schlafräume sind dem liebevoll begrünten Innenhof zugewandt und verfügen über Loggien oder Dachterrassen. Für ein angenehm offenes Raumgefühl sorgt der direkt an die Küche angegliederte Essbereich. Praktische Elemente der Grundrissgestaltung ergänzen die ansprechende Optik des Neubaus. So schafft ein nützlicher Abstellraum in der Wohnung ausreichend Staufläche für viele Alltagsgegenstände.

Die Bäder sind mit einem Fenster versehen und erhalten bodengleiche Duschen sowie, je nach Wohnungsgröße, zusätzlich Badewannen und Gäste-WCs. Fenster mit Dreifachverglasung, wärmende Fußbodenheizungen, hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern und vor Sonne schützende Markisen runden die Ausstattung ab.

Die Wohnungen sind mit dem Aufzug barrierefrei zugänglich, zur Tiefgarage gelangen die Bewohner so auf unbeschwertem Weg. Autofahrer finden hier auf 40 Stellplätzen





Visualisierung: Leinert Lorenz Architekten



ausreichend Platz für ihr Fahrzeug. Doch auch wer es sportlich mag und lieber das Fahrrad nutzt, kommt auf seine Kosten. In einem extra dafür vorgesehenen Raum können Mieter ihre Fahrräder sowie Kinderwagen oder Rollatoren sicher und bequem unterbringen. Separate Boxen auf den Wohnnetzen ergänzen die Abstellmöglichkeiten.

Das siebengeschossige Gebäude wird nachhaltig und energieeffizient im KfW-55 Standard errichtet. Modernste technische Anlagen sorgen für hohen Wohnkomfort und optimierte Betriebskosten.

Während hinter der Fassade ein ruhiges Zuhause abseits der Großstadtheftik auf die Bewohner wartet, öffnet die vor dem Haus gelegene Fetscherstraße ein Tor zu vielen

Annehmlichkeiten des urbanen Wohnens. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Arztpraxen und Haltestellen des ÖPNV befinden sich in direkter Umgebung. An diesen attraktiven Standort stehen noch großzügige, individuell gestaltbare Gewerbeflächen zur Anmietung bereit. Weiterführende Informationen sind auf [www.wgj.de](http://www.wgj.de) zu finden.

Das nahegelegene Stadtzentrum ist nur wenige Minuten mit der Straßenbahn entfernt. Die Elbwiesen und die Idylle des Großen Gartens betten den Neubau in eine grüne Umgebung und laden zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein.

**Die Fertigstellung des Neubaus ist für Sommer 2023 vorgesehen. Sie haben In-**

**teresse an der Anmietung einer Wohnung oder von Gewerbeflächen?**

**Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf:  
0351 4402-3 – [info@wgj.de](mailto:info@wgj.de) – [www.wgj.de](http://www.wgj.de).**

**Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.**

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



# Arbeiten mit Wertegerüst



So wird das Projekt an der Weintraubenstraße nach seiner Fertigstellung aussehen.

basis d aus Dresden baut zeitgemäß, zukunfts-gerecht und mit Blick auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Bauen schafft Raum zum Leben, und damit bleibende Werte. Wenn beim Bauen neben denjenigen Werten, die in Euro und Cent abrechenbar sind, auch menschliche Werte eine Rolle spielen, gewinnt das große Ganze fraglos umso mehr. Auch der Kunde eines sozial verantwortungsbewusst agierenden Unternehmens aus der Bauwirtschaft gewinnt – denn Geldanlagen, bei denen ethische Kriterien Beachtung finden, werden immer beliebter. Aktuell sind sie im Marktsegment des Wohneigentums aber noch nicht selbstverständlich.

Der Projektentwickler basis d aus Dresden ist eines der Unternehmen, bei dem Wirtschaftlichkeit und gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein Hand in Hand gehen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter projektieren und errichten gemeinsam mit lokalen Bauunternehmen Immobilien, von der Mietwohnung bis hin zu sozialen Einrichtungen wie Kindergärten oder Betreutes Wohnen. Zusätzlich gehören die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnraum sowie die Vermietung von im hauseigenen Bestand befindlichen Immobilien zu den Aufgaben des Teams. Die 1990 gegründete Firma baut und verwaltet Objekte in Dresden und Umgebung sowie in Magdeburg. Zum Team gehören Ingenieurinnen und Ingenieure, Bau- und Immobilienkaufleute, Architektinnen und Architekten sowie ein Stamm von erfahrenen Handwerkern, Hausmeistern und Reinigungskräften.

Das Besondere an basis d ist, dass sich das Unternehmen selbst dazu verpflichtet hat, 20 Prozent seines Immobilien-Eigenbestands sozial aufzustellen. „Im Detail bedeutet das, dass ein Fünftel unserer eigenen Bestände entweder soziale Einrichtungen beherbergt oder als sozialer Wohnraum für einkommensschwächere Menschen zur Verfügung steht“, sagt Jörg Wimmer, einer der beiden Geschäftsführer des Unternehmens.

## Erträge erwirtschaften und dabei immer menschlich bleiben

Ursprünglich wurde basis d als Baubetrieb des Bistums Dresden-Meißen gegründet. In den drei Jahrzehnten nach der Wiedervereinigung agierte basis d vor allem als Bauherr und Bewirtschafter von kirchlichen Immobilien, Eigentumswohnungen und Sozialeinrichtungen. Seit zwanzig Jahren ist das Dresdner Unternehmen eine einhundertprozentige Tochterfirma der katholischen Joseph-Stiftung aus Bamberg. Christliche Wertvorstellungen und ein humanistisches Menschenbild prägen deshalb das Denken und Arbeiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Jörg Wimmer formuliert es so: „Wir alle arbeiten ökonomisch, aber nicht um jeden Preis“.



Der Campus Lorenzo, den basis d in Leipzig errichtet hat, während der Bauphase

Ein Beispiel, das dieses Selbstverständnis anschaulich demonstriert, ist der „Campus Lorenzo“, den basis d in Leipzig errichtet hat. Auf dem Areal befinden sich die Berufsschule für Gesundheits- und Sozialberufe der Johanniter sowie ein Mix aus Mietwohnraum, mietgebundenem Wohnraum sowie Büros und Gewerbeflächen für soziale Einrichtungen. Die gute Nachricht für Dresden: In der Landeshauptstadt wird basis d bald ein ähnliches Quartier auf den Weg bringen. „Im Süden Dresdens haben wir auf dem TU-Campus ein attraktives Grundstück erwerben können“, sagt Jörg Wimmer. „An der Münchner Straße, Ecke Hettnerstraße, wird bald auf etwa 10.000 Quadratmetern Fläche eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Gewerberäumen und sozialem Gewerbe wie beispielsweise einem Betreuten Wohnen entstehen“. Das Ziel ist genau wie in Leipzig: Hier sollen Menschen gemeinsam leben, arbeiten, lernen.

basis d ist aber auch auf dem Markt für reine Eigentumswohnungsobjekte tätig. Immer in reizvollen Lagen, so wie aktuell in Dresden auf der Weintraubenstraße 13 in unmittelbarer Nähe des Romain-Rolland-Gymnasiums in der Inneren Neustadt (geplante Fertigstellung im Sommer 2024) und auf der Burgkstraße 10 in Löbtau (geplante Fertigstellung Ende 2023). „Beide Objekte befinden sich bereits im Verkauf“, so Jörg Wimmer, „und das Besondere an ihnen ist: Bei beiden Projekten übernehmen wir für Neukunden in diesem Jahr die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent. Für unsere Käuferschaft bedeutet das weniger Eigenkapitaleinsatz und damit kostengünstiger Wohnraum in Spitzenlagen“.

Weitere Eigentumsobjekte, die basis d derzeit in Planung hat, befinden sich auf der Moritzburger Straße in Pieschen und auf der Uferstraße in Dresdens Leipziger Vorstadt. Auch diese werden, wie bei basis d üblich, nach ihrer Fertigstellung in Verwaltung des Unternehmens bleiben.

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

## basis d

Wehlener Straße 31  
01279 Dresden  
Telefon 0351 318540  
E-Mail [info@basisd.de](mailto:info@basisd.de)

# Eigentum muss klug verwaltet sein

„Betongold“ glänzt dann am schönsten, wenn man es in die richtigen Hände gibt.

Der TerraCon-Firmsitz an der Dreikönigskirche in Dresdens Innerer Neustadt



Immobilienbesitz zählt zu den gefragtesten Optionen für eine langfristig erfolgreiche Geldanlage. Häuser und Wohnungen sind keinen Investmenttrends oder Moden unterworfen, und vermietete Immobilien werden immer Erträge erwirtschaften. Bei Wohneigentum, das man selbst sein Eigen nennt, besteht dieser Ertrag im Mietzins, den man Monat für Monat nicht zu zahlen hat. Gleichwohl ist der Immobilienbesitzer mit Herausforderungen konfrontiert, die derjenige, der sein Geld in andere Anlageklassen steckt, nicht kennt.

Diese Herausforderungen finden sich in zwei Tatsachen. Erstens: Eine Immobilie muss gepflegt werden, damit ihr Wert erhalten bleibt. Zweitens: Wenn ich nicht selbst in meiner Immobilie lebe, dann tut es jemand anders – meine Mieter. Und der Umgang mit diesen und der damit verbundene bürokratische Aufwand kosten Zeit, Geld – und oft auch Nerven. „Die Zusammenarbeit mit einem Unternehmen, das in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung von Immobilien versiert ist, ist deshalb für Eigentümer von größter Wichtigkeit“, sagt Jens Blauhut, Geschäftsführer der Dresdner TerraCon Verwaltungs OHG. Das Unternehmen besteht in der jetzigen Form seit 2021, die 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen über langjährige berufliche Erfahrung in Unternehmen der Immobilienbranche. „Unser Team ist nicht groß, aber wir arbeiten hoch effizient. Aktuell haben wir etwa 2.500 Wohneinheiten in Verwaltung“, sagt Blauhut.

## Höchste Effizienz dank voll digitalisierter Vorgänge

Um diesen nicht eben kleinen Immobilienbestand gut zu verwalten, bedient sich TerraCon der zertifizierten Immobiliensoftware DOMUS 4000/NAVI. Die Plattform ermöglicht Eigentümern und Mietern eine unkomplizierte Kommunikation mit ihrer Verwaltung, die dazu weitgehend papierlos über die Bühne geht. „Dank dieses digitalisierten Systems können wir auf Anfragen schnell reagieren, und das ressourcenschonend und unabhängig von Öffnungs- oder Sprechzeiten“, sagt Jens Blauhut. Sogar Eigentümerversammlungen können bei TerraCon online abgehalten werden.

Aktuell ist das Unternehmen auf Wachstumskurs. Die Zeichen dafür stehen gut, denn es gibt derzeit auch in der Branche Immobilien-

verwaltung einen Altersumbruch. „Viele ältere Verwalter möchten gern verkaufen und suchen Nachfolger, denen sie das, was sie in den vergangenen Jahrzehnten aufgebaut haben, anvertrauen können“, erklärt Jens Blauhut. „Mit der Kompetenz, die aus der Erfahrung unseres Teams erwächst, sind wir in der Lage, die Bestände dieser Firmen reibungs- und stufenlos in unser Portfolio zu überführen. Und das in transparentem und vertrauensvollem Austausch mit denjenigen, die uns ihre Unternehmen anvertrauen.“

## Ein wertiges Portfolio, verwaltet von Branchenprofis

TerraCon ist dabei sowohl an der Übernahme von Verträgen als auch Übernahmen ganzer Verwaltungs-Unternehmen inklusive ihres Mitarbeiterstamms interessiert. „Gutes Personal zu übernehmen und zu halten, ist uns bei Unternehmensübergaben genauso wichtig wie in Bezug auf unser Kernteam. Deshalb zahlen wir über dem Branchendurchschnitt und geben unseren Mitarbeitern die Möglichkeit, von zuhause zu arbeiten“, so der Geschäftsführer.

Zusätzlich zum Arbeiten auf Augenhöhe mit den eigenen Mitarbeitern, den Kunden und allen anderen Geschäftspartnern bekennt sich TerraCon auch klar zum Standort Sachsen. „Dresden und seine Umgebung bleibt der Heimathafen, aber auch am Standort Leipzig betreiben wir inzwischen eine Niederlassung. Auch in Chemnitz werden wir perspektivisch tätig sein“, so Blauhut. „Zudem greifen wir bei Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen auf ein großes Netzwerk aus Handwerksbetrieben aus Dresden und Umgebung zurück. Dieses werden wir künftig unter dem Namen ‚BAUUNION Sachsen‘ vermarkten.“



Die Gesellschafter und Geschäftsführer der TerraCon Verwaltungs OHG: Jens Blauhut (l.) und Steffen Zeibig

[www.terracon.immo](http://www.terracon.immo)

**TerraCon Verwaltungs OHG**  
An der Dreikönigskirche 10  
01097 Dresden  
Telefon 0351 89 96 09 99  
E-Mail [info@terracon.immo](mailto:info@terracon.immo)





Foto: Adobe Stock

## Bauherren sollten Nebenkosten selbst zahlen können

Was manche Käufer beim Immobilien-erwerb gerne unterschätzen, sind die Nebenkosten. Dabei können die einen großen Kostenblock ausmachen.

Als wären die hohen Preise für Grundstücke, Wohnungen und Häuser nicht genug Belastung: Zusätzlich kommen auf Immobilienkäufer noch diverse Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Maklerkosten sowie Grundbucheintragung zu. Diese Kosten können insgesamt noch einmal mehr als zehn Prozent der Kaufsumme ausmachen. Käuferinnen und Käufer sollten diesen Posten in ihrer Kalkulation daher auf keinen Fall vernachlässigen.

Grundsätzlich gilt: Je höher der Kaufpreis, desto höher sind auch die Nebenkosten. Nach Erhebungen des Baufinanzierungsspezialisten

Interhyp betrugen die Kaufnebenkosten im Jahr 2011 noch durchschnittlich 14.000 Euro. Aktuell liegen sie im Schnitt bei 32.000 Euro. „Käufer müssen diese Kosten einfach einkalkulieren, denn sie haben nur wenig Spielraum, daran zu sparen“, sagt Mirjam Mohr von Interhyp.

### Größter Kostenfaktor ist die Grunderwerbsteuer

Der größte Kostenfaktor bei den Nebenkosten ist die Grunderwerbsteuer. „Sie beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises“, sagt Julia Wagner vom Eigen-

Ein Partner von

**ELBE-HAUS**

So will ich leben.

MIT 25 Jahren

**Bauen mit Verantwortung**

**für die Zukunft.**

Immobilienqualität

**DEKRA**





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

tümmerverband Haus & Grund Deutschland. Während in Bayern und Sachsen vergleichsweise moderate 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer anfallen, muss man in Schleswig-Holstein, Brandenburg, Saarland, Thüringen und Nordrhein-Westfalen 6,5 Prozent zahlen. Die anderen Länder liegen irgendwo dazwischen.

„Die Grunderwerbsteuer wird auf das gekaufte Grundstück erhoben“, sagt Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes in Berlin. Ein individuell darauf gebautes Haus werde nicht damit belastet. „Aber wer ein gebrauchtes Haus kauft oder Haus und Grundstück gemeinsam von einem Bauträger erwirbt, muss auf die gesamte Kaufsumme Grunderwerbsteuer zahlen.“ Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro und einem Steuersatz von 6,5 Prozent werden so allein für die Grunderwerbsteuer 32.500 Euro fällig.

### Höhe und Aufteilung der Maklercourtage bieten Spielraum

Auch andere Nebenkosten sind prozentual von der Kaufsumme der Immobilie abhängig. Die Notarkosten sind im Gerichts- und Notarkostengesetz festgelegt. Sie betragen rund 1,5 Prozent des Kaufpreises der Immobilie. Dazu kommen die Gebühren für die Eintra-

gung ins Grundbuch. Sie sind in Deutschland ebenfalls einheitlich gesetzlich geregelt, sie betragen 0,5 Prozent des Kaufpreises.

„Insgesamt muss man für Notar- und Grundbucheintragung also circa zwei Prozent der Kaufsumme rechnen“, sagt Julia Wagner. Bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro wären das insgesamt 8.000 Euro. „Wer zusätzlich eine Grundschuld ins Grundbuch eintragen lassen will, muss dafür noch einmal 0,5 Prozent der Darlehenssumme einplanen“, sagt Florian Becker.

Etwas Entlastung für Käufer gibt es inzwischen bei der Maklercourtage. Hier gilt seit Ende 2020: Hat der Verkäufer den Makler beauftragt, muss er mindestens die Hälfte der Maklerprovision bezahlen. Bei einer vereinbarten Courtage von 7 Prozent also mindestens 3,5 Prozent. Die anderen 3,5 Prozent dürfte er auf den Käufer übertragen. Das Gesetz regelt aber nur die Aufteilung der Maklerkosten, nicht die Höhe der Courtage. „Hier gibt es also einen gewissen Spielraum, Nebenkosten zu sparen“, sagt Mirjam Mohr.

Neben diesen klassischen Kaufnebenkosten sollten Immobilienkäufer noch diverse weitere Kosten im Blick haben, die im Vorfeld des Hausbaus anfallen können. „Abbrucharbei-

ten, Baugrundgutachten, Baumfällungen, Vermessungen, Baustelleneinrichtung, Erschließungsarbeiten – all das summiert sich schnell und wird angesichts immer weiter steigender Baukosten immer teurer“, sagt Florian Becker.

Diese Kaufnebenkosten in Höhe von vielen Tausend Euro haben die wenigsten Leute so einfach auf dem Konto. „Wer sich Wohneigentum schaffen will, sollte aber vorher Eigenkapital ansparen, um wenigstens diese Nebenkosten begleichen zu können“, rät Mirjam Mohr. „Besser wäre es, zusätzlich noch 20 Prozent des Kaufpreises als Reserve zu haben.“

Es gibt aber auch die Möglichkeit, die Kaufnebenkosten mit in die gesamte Immobilienfinanzierung aufzunehmen. „In den vergangenen Jahren, als die Zinsen sehr niedrig waren, haben Banken schon mal gegen Zinsaufschläge die Nebenkosten mitfinanziert“, so Florian Becker. Aber jetzt, da die Bauzinsen steigen, geht die Rechnung für viele nicht auf. „Eine Finanzierung ohne Eigenkapital kommt ohnehin nur für Menschen in Frage, die mit Sicherheit heute und in den nächsten Jahren viel verdienen, aber nichts zurücklegen konnten.“ Alle anderen werden das Eigenkapital für die Nebenkosten ansparen müssen.

(dpa/tmn)

## LEBENSRAUM | ENTWURF | REALISIERUNG

Exklusivität definieren wir als den Mut, Charakter zu beweisen.

**ADER**  
ARCHITEKTEN



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

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



# Baubeginn mit EFH in Großröhrsdorf erfolgt

Sichern Sie sich noch Ihr Grundstück vor einer Erhöhung der Grunderwerbssteuer



Die Elbe Bau Dresden GmbH hat die Erschließungsarbeiten zu der neuen Einfamilienhausausiedlung - Wohnbebauung „Lichtenberger Straße“ - in Großröhrsdorf im September abgeschlossen. Die bis dahin in voller Erwartung stehenden Grundstückskäufer haben ihre Grundstücke im Oktober übergeben bekommen. Die glücklichen Grundstückseigentümer beginnen schon jetzt mit dem Bau ihres Einfamilienhauses. Derzeit kann man schon beobachten, wie die ersten Bodenplatten entstehen.

Jedes Grundstück kann mit einem Einfamilienhaus inkl. zwei Doppelgaragen/Carports bebaut werden. Das Baurecht regelt der rechtskräftige Bebauungsplan „Lichtenberger Straße“ der Stadt Großröhrsdorf.

Ein großer Vorteil bei diesem Bebauungs-

plan besteht darin, dass es keine befristete Bauverpflichtung seitens der Stadt Großröhrsdorf gibt. Sie können also noch in diesem Jahr „Ihr“ Grundstück käuflich erwerben und führen mit Ihrer Hausbaufirma des Vertrauens die Gespräche bzgl. Hausgröße, Grundriss und Ausstattung im nächsten Jahr in aller Ruhe. Der Bau der „eigenen vier Wände“ könnte somit z.B. auch erst im Jahr 2024 beginnen.

5 voll erschlossene Grundstücke mit Größen zwischen ca. 527 m<sup>2</sup> und ca. 658 m<sup>2</sup> sind noch frei und bieten Freiraum für eine individuelle Bebauung mit einem Einfamilienhaus Ihrer Wahl und einem dazugehörigen Garten. Das Wohngebiet verfügt insgesamt über 28 Baugrundstücke.

Wer Interesse an einem solchen Grundstück

in Großröhrsdorf hat, z. B. am Grundstück Nr. 20, mit 527 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einen Kaufpreis von nur 121.210,00 EUR, sollte sich also bei der Elbe Bau Dresden GmbH melden.

Großröhrsdorf ist eine Kleinstadt, die 22 km nördlich der Landeshauptstadt Dresden entfernt liegt. Ein wichtiger Standortfaktor ist die Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und die Lage direkt an der Bundesautobahn A4. Weiterhin verfügt Großröhrsdorf über einen S-Bahn-Anschluss nach Dresden.

Die Landeshauptstadt Dresden zum Greifen nah finden Sie in Großröhrsdorf den idealen Platz für das zukünftige Zuhause Ihrer Familie. Leben und Wohnen in Großröhrsdorf heißt, sich in Großröhrsdorf wohlfühlen und versorgt zu wissen!



Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

Fetscherplatz 2a  
01307 Dresden  
Telefon: 0351 84 70 60  
Telefax: 0351 84 70 61 2  
E-Mail: [kontakt@elbe-bau-dresden.de](mailto:kontakt@elbe-bau-dresden.de)  
[www.elbe-bau-dresden.de](http://www.elbe-bau-dresden.de)

# Design trifft Technik

**Bauhausstil trifft Chalet-Romantik. Maximale Großzügigkeit bei minimalem CO2-Fußabdruck und die Liebe der Bauherrin zu Design ließ sich bei diesem Kundenhaus wunderbar mit der Leidenschaft des Bauherrn für Technik und Handwerk unter einen Hut – besser gesagt: unter ein Dach bringen.**

Sowohl die Bauherrin als auch der Bauherr dieses Kundenhauses sind beruflich stark eingespannt und waren froh beim Fertighaushersteller SchwörerHaus alles aus einer Hand zu bekommen und sich so Zeit und Stress zu ersparen. Sehr wichtig war beiden auch eine nachhaltige Bauweise. Ziel war es selbst in einem großen Haus einen möglichst kleinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu hinterlassen. Beeindruckt hat

den Bauherrn, der sich selbst sehr für Klimaschutz engagiert, dass für den Bau eines Schwörer Hauses ausschließlich Holz aus heimischen Wäldern im Umkreis von 60 km verwendet wird.

Der Bauherrin lag neben der Nachhaltigkeit vor allem das Design des Hauses am Herzen. Ihr neues Heim sollte ihr Traumhaus werden und alles enthalten, was sie sich schon immer für ihr zukünftiges Heim erträumt hatte. Zusammen

mit ihrem Architekten und der tatkräftigen Unterstützung des Vertriebs des Fertighausherstellers konnten die Wünsche optimal umgesetzt werden. Der

Kamin im Wohnzimmer und eine Sauna im Schlafzimmer sind die Highlights der Baufamilie, die Bauherrin liebt vor allem auch die große Sonnenterrasse, perfekt „fürs Lesen und Relaxen“, sagt sie. Die Wohnzimmer- und Badmöbel sowie das

Herzstück – das Ankleidezimmer – sind komplett in der hauseigenen Design-Schreinerei des Herstellers auf Maß gefertigt. Auch die Küche wurde im Ausstattungszentrum bemustert und im Zuge des Innenausbaus installiert. Viel Licht, klare Linien und immer wieder der freie Blick nach draußen – so holt sich die Baufamilie ein Stück Natur in ihr Haus. Der skandinavische Mix aus Holz und viel Glas strahlt Ruhe und Klarheit aus. Farblich abgerundet wird das Interior Konzept von verschiedenen, harmonisch aufeinander abgestimmten Grautönen. Weniger romantisch, aber genauso faszinierend ist die Technik von der vor allem der Bauherr begeistert ist. Das Haus ist ein modernes Kraftwerk, das dank der Fotovoltaikanlage selbst Energie produziert, durch einen Speicher ist das Haus sogar autark. Geheizt wird mit einer energiesparenden Wärmepumpe und durch die Lüftungsanlage haben die Bewohner immer ein gesundes Raumklima bei höchstmöglicher Energieeinsparung.

SchwörerHaus KG

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



**SCHÖN.  
GESUND.  
BEZAHLBAR.**

Günstige Aktionshäuser, Festpreisgarantie und transparente Angebote bis zum schlüsselfertigen Objekt: Familie Richter hat sich beim Besuch in Ravensburg in das klimafreundliche und wohngesunde Musterhaus verliebt.

**Wann sprechen wir über Ihre Träume?**

Besuchen Sie unser Musterhaus in 01458 Ottendorf-Okrilla,  
Zur Kuhbrücke 11, Mittwoch bis Sonntag 11 – 18 Uhr.





# 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**

**CLIMATE PROTECT**

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

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

ANZEIGE

# Wertbaustoff Ziegel: Gut fürs Sparschwein

Ein Haus aus EDER Ziegel lebt viele Generationen lang und stellt eine beständige, zuverlässige Immobilien-Wertanlage dar. Es rechnet sich dank der Eigenschaften des Baustoffs Ziegel in jeder Hinsicht und ist eine kluge Investition in die Zukunft.

Ein Ziegelhaus begeistert schon in der Bauphase durch einfache, schnelle Verarbeitung und die hohe Ausführungssicherheit. Es bietet Topwerte bei der Energieeffizienz – und wenn sich im Lauf der Zeit die Wohnbedürfnisse ändern, ist es einfach an die neuen Umstände anpassbar.

## Erspart die Zusatzdämmung

Aufgrund ihrer hohen Speichermasse wirken Ziegel wie eine natürliche Klimaanlage: Sie verhindern im Winter rasches Abkühlen und im Sommer eine zu starke Überhitzung – und sorgen somit während aller Jahreszeiten ganz ohne Zusatzdämmung für ein behagliches Raumklima. Zudem verfügen Ziegel über hervorragende Eigenschaften bei Schall- und Wärmeschutz und sind wahre Energiesparmeister.



Der bewährte Naturbaustoff tut nicht nur dem Menschen gut: Von der Herstellung über den Einsatz bis hin zum Recycling garantieren Ziegel die höchstmögliche Umweltverträglichkeit.

## Der Baustoff aus der Region

Bei einer so großen, langfristigen Investition wie dem Baustoff für das Eigenheim ist ein regionaler, verlässlicher Partner besonders wichtig. EDER punktet als Freitaler Systemanbieter für den Naturbaustoff Ziegel mit einer

ganzen Reihe von attraktiven Vorteilen: So baut EDER Lehm und Ton von bester Güte direkt in Freital ab, in unmittelbarer Werksnähe, und verarbeitet ihn dort mit modernster Technologie zu Hightech-Produkten. Die geringen Transportwege sind nicht nur kosteneffizient, sondern auch ein Plus für die Umwelt. Übrigens, pro Jahr werden in Freital Ziegel für rund 1.500 Eigenheime hergestellt – 65 MitarbeiterInnen finden bei EDER Ziegel einen attraktiven, sicheren Arbeitsplatz.

## Bauherrentage:


### gut beraten – besser gebaut

Im EDER ZiegelZentrum gibt es für Baufamilien viel zu entdecken. Verarbeitungsvorführungen, Werksbesichtigungen und natürlich ausführliche Beratungen stehen an den Bauherrentagen am Programm. Die nächsten Termine zum Vormerken: 18.03. und 22.04.2023. Vorbeischaun lohnt sich – die EDER Profis nehmen sich ausreichend Zeit für persönliche Gespräche.

Alle Infos und Termine finden Sie – immer aktuell – auf [www.ziegel-eder.de](http://www.ziegel-eder.de)

EIN HAUS AUS EDER ZIEGEL.


## EIN ORT ZUM LEBEN.



Natürlich. Nachhaltig. Regional.

Ein Haus aus EDER Planziegel ist ein Schritt in eine lebenswerte (Wohn-)Zukunft. Seine ausgezeichnete Wärmedämmung macht künstlichen Vollwärmeschutz überflüssig und sorgt das ganze Jahr über vollkommen natürlich für ein angenehm ausgeglichenes Raumklima. Die EDER Ziegel-Profis stehen Ihnen mit allen Infos zur Verfügung – besuchen Sie unser ZiegelZentrum. Infos und Kontakt auf [ziegel-eder.de](http://www.ziegel-eder.de)

**NATÜRLICH ZIEGEL**





## Unsere Dresdner Baumesse

# HAUS<sup>®</sup>

## Die große Baumesse

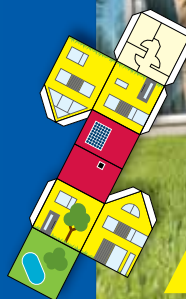
mit Fachausstellung

### ENERGIE

MESSE DRESDEN

## 2. – 5. März 2023

10 – 18 Uhr · [www.baumesse-haus.de](http://www.baumesse-haus.de)



Save the Date – nächste HAUS<sup>®</sup>  
29. Febr. – 3. März 2024



© altoppeople-studio.com

# Bauen Kaufen Wohnen

Bau- und  
Immobilienmesse

MESSE DRESDEN · 9. – 10. Sept. 2023  
täglich 10 – 17 Uhr · [www.messe-bkw.de](http://www.messe-bkw.de)



Ein Unternehmen der ZWERENZ GRUPPE  
und DDV MEDIENGRUPPE



Mit freundlicher  
Unterstützung:



# Die Kautions als Streitpunkt

So haben deutsche Gerichte zu Konflikten rund um dieses Thema geurteilt.

Sie steht am Anfang und am Ende eines Mietverhältnisses: die Frage nach der Kautions. Im ersten Falle geht es darum, ob sie rechtzeitig bezahlt wurde und der Höhe nach angemessen war, im zweiten Falle geht es um den Zeitpunkt und den Umfang der Rückerstattung. Dahinter verbirgt sich manche juristische Stolperfalle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat Urteile zu diesem mietrechtlichen Spezialproblem gesammelt:

Wenn der Mieter die Kautions bezahlt hat, dann muss sie nach dem Ende des Vertragsverhältnisses auch an ihn zurückerstattet werden – und nicht an einen Dritten. Ein Vermieter hatte den fälligen Betrag an den Makler ausgehändigt. Das Amtsgericht Bergheim (Aktenzeichen 27 C 165/15) betrachtete dies nicht als eine ordnungsgemäße Rückerstattung – und zwar selbst dann nicht, wenn der Mieter die Kautions ursprünglich an den Makler übergeben hatte.

Immer wieder gibt es Streit um die Frage, welchen Teil der Mietkautions der Vermieter nach Vertragsende wegen noch offener Betriebskostenabrechnungen einbehalten darf. Das



Amtsgericht Ludwigsburg (Aktenzeichen 1 C 351/18) stellte fest: Wenn die Ablesewerte zur Verfügung stehen und bei einem Vergleich mit früheren Abrechnungen der erwartete Nachzahlungsbetrag zuverlässig ermittelt werden kann, dann darf der Einbehaltungsbetrag nur etwa diese Größenordnung ausmachen.

Manchmal kommt es im Zusammenhang mit der Kautions zu einer wundersamen Geldvermehrung. So hatte eine Wohnungsgesellschaft in den 60er Jahren den Betrag von 800 Deutschen Mark in Aktien angelegt. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 203 C 199/21) gab dem Mieter recht, der Jahrzehnte später diese Kautions in Aktien zurückerhalten wollte. Schließlich war die Summe auch 2005 in einem

neuen Vertrag übernommen worden. Die Besonderheit: Der Kurswert war bis 2021 auf etwa 115.000 Euro angestiegen!

Wenn die für eine Mietwohnung hinterlegte Kautions vom Eigentümer nicht getrennt von dessen Vermögen angelegt wurde, dann hat der Käufer des Objekts grundsätzlich einen Anspruch auf Übergabe dieses Betrages an ihn. Zu diesem Ergebnis kam das Landgericht Wuppertal (Aktenzeichen 9 S 282/14) in einem Streitfall. Das müsse unabhängig von dem konkreten Zeitpunkt geschehen, zu dem die Kautions tatsächlich an den Mieter übergeben werden müsse.

Ein Mieter hat nicht das Recht, die letzten fälligen Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkautions zu verrechnen. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 432 C 1707/16) bezeichnete dieses „Abwohnen“ der Kautions als rechtswidrig. Die beiden rückständigen Mieten in Höhe von gut 4.600 Euro mussten unabhängig von der vorliegenden Mietkautions bezahlt werden. Sonst sei der Sicherungszweck der Kautions ausgehebelt, urteilte der zuständige Richter. (Presse LBS)



## Der Immobilienerwerb

Auch wenn sich viele potentielle Immobilienkäufer derzeit unsicher sind, ob die Investitionen in eine Immobilie noch Sinn macht, soll an dieser Stelle ein „Dafür“ aufgezeigt werden. Die Gründe eines Immobilienerwerbs sind vielfältig. Diese können die Vermögensanlage, eine mögliche Steuerersparnis, die Altersvorsorge und die geregelte Übergabe von Sachwerten an die nächste Generation sein. Aus zeitlicher Sicht sollte mindestens ein Planungshorizont von mehr als 11 Jahren, eher aber 15 Jahren herangezogen werden.

Durch die langfristige Vermögensanlage in Immobilien können bestimmte Marktrisiken, wie bei Aktien und Währungen, aber auch Marktschwankungen ausgeglichen werden. Gleichzeitig kann regelmäßig von einem Wertzu-

wachs, insbesondere in Hinblick auf den langen Planungshorizont, ausgegangen werden.

Vor Erwerb der Immobilie sollten sich bspw. Ehegatten im Klaren sein, ob die Immobilie gemeinsam oder nur durch einen Ehegatten erhoben werden soll. Die Entscheidung sollte davon abhängig gemacht werden, ob es sich um eine selbstgenutzten oder um eine vermietete Immobilie handelt. Bei Ersterem steht die Nutzung bis zum Lebensende im Vordergrund. Bei der vermieteten Immobilie kann nach einer Mindesthaltezeit von mehr als 10 Jahren die Immobilie an den Ehegatten verkauft werden, um so den Wertzuwachs steuerfrei zu vereinnahmen und um neues Abschreibungspotenzial zu erzeugen. Weiterhin ist die Veräußerung von Immobilien zwischen Ehegatten grunderwerbsteuerfrei. Mithin würde die Grunderwerbsteuererhöhung in Sachsen von 3,5 % auf 5 %, gültig ab 1.1.2023, keine Bedeutung entfalten. Ein weiterer steuerlicher Vorteil ist die Darlehenshingabe für den Erwerb der Immobilie durch den veräußernden Ehegatten aufgrund der unterschiedlichen Besteuerung der Vermietungseinkünfte und der Kapitaleinkünfte.

In der Phase des Immobilienerwerbs sollte auch schon die sogenannte Exit Strategie mit in die Planung einbezogen werden. Hierbei stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Immobilie innerhalb der Familie übergeben oder an Dritte veräußert werden soll. Leider wird dieser Punkt

regelmäßig nicht berücksichtigt. Wie schon ausgeführt, dass die Veräußerung einer Immobilie nach einer Mindestbesitzdauer von mehr als 10 Jahren steuerfrei.

Sollte die Immobilie innerhalb des Familienverbandes weitergegeben werden, sind einerseits die Schenkungs- und Erbschaftssteuerfreibeträge – 400.000 € je Elternteil und je Kind, welche nach 10 Jahren wieder aufleben – zu berücksichtigen, andererseits aber auch die Altersvorsorge der übertragenden Immobilieneigentümer. Hier bietet sich die Veräußerung der Immobilie an die Kinder gegen Kaufpreis-Rente an. Dabei wird die Altersvorsorge durch einen Sachwert abgesichert und es besteht keine Schenkungssteuer- oder Erbschaftssteuerrelevanz, wenn die Vereinbarung üblich ist.

An den vorstehenden Ausführungen sieht man die Komplexität des Immobilienerwerbs. Aus diesem Grund wird, wie immer an dieser Stelle, empfohlen, sich vor Erwerb einer Immobilie steuerlichen Rat einzuholen.

**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, Spezialist für Baufinanzierung rät: „Die Finanzierung sollte jetzt noch detaillierter vorbereitet sein.“

Nicht nur die Inflation hat neue Rekordhöhen erreicht, auch die Bauzinsen sind rasant gestiegen. Aktuell liegen die Zinsen für zehnjährige Darlehen zwischen 4,0–4,5 Prozent und sind damit mehr als viermal so hoch als zu Jahresbeginn. Mit dieser extremen Zinsanhebung will die Europäische Zentralbank der Inflation entgegenwirken, andererseits bremst diese straffe Geldpolitik die Wirtschaft zusätzlich. Immobilienkäufer stehen nun vor höheren Belastungen, die sowohl Baukosten als auch Kreditraten betreffen. Warum es sich dennoch lohnt, den Wunsch nach den eigenen vier Wänden in die Tat umzusetzen, erläutert Sebastian Mosch, Leiter des Dr. Klein Regionalbüros Dresden, im Interview:

## Sollte man jetzt noch in Immobilien investieren?

Angesichts weiter steigender Mieten und Energiekosten stellt die Investition in eine Immobilie nach wie vor eine lohnenswerte Alternative dar. Das Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten zu können, ist oft ein grundlegendes Bedürfnis. Viele Menschen schätzen die individuellen Möglichkeiten und das schöne Lebensgefühl. Und gerade in unsicheren Zeiten geht es den Menschen darum, zumindest im eigenen Umfeld für Stabilität zu sorgen. Dazu ist die Immobilie die beste Wahl und zudem immer noch die

beste Altersabsicherung, die es gibt. Denn in Zukunft wird die gesetzliche Rente maximal noch eine Grundsicherung sein. Wer seinen Lebensstandard halten möchte, muss somit private Vorsorge betreiben. Außerdem hat die veränderte Marktlage auch positive Aspekte. Da die Nachfrage zurückgeht, gibt es wieder mehr Verhandlungsspielraum bei den Immobilienpreisen.

## Welche Tipps geben Sie Immobilien-Interessenten mit auf den Weg?

Wer sich auf Immobiliensuche begibt, sollte sich vorab das mögliche Budget berechnen lassen. Denn die Basis für ein sorgloses Leben im Eigenheim ist eine solide Planung. Wie viel Haus kann ich mir leisten? Welche Finanzierungsvarianten sind sinnvoll? All diese Details müssen gut überlegt sein. Der Immobilienerwerb ist eine große Investition, die Privatleute in diesem Umfang meist nur einmal im Leben tätigen. Und da darf bei der Finanzierung natürlich kein Fehler unterlaufen.

Eigenkapital ist die größte Stellschraube, um sich gute Zinskonditionen zu sichern. Hier sollte man alle Optionen ausschöpfen und sich nicht scheuen, nach Unterstützung in der Verwandtschaft zu bitten. In der Kostenaufstellung sollte zudem ein Puffer für Unvor-

hergesehenes mit eingeplant werden. Unsere Berater helfen bei der zügigen und vollständigen Zusammenstellung der Unterlagen, was enorm wichtig ist, um aktuelle Zinskonditionen zu sichern. Nicht selten lässt sich durch kleine Veränderungen am Aufbau der Finanzierung zusätzliches Geld sparen. So ist zum Beispiel ein Kombinationsdarlehen mit einem Bausparvertrag als Instrument zur Zinssicherung wieder eine sehr interessante Alternative – nicht nur für Käufer, sondern auch für Besitzer, bei denen eine Anschlussfinanzierung oder Modernisierung ansteht. Wir prüfen für unsere Kunden alle wichtigen Details und stellen ein optimiertes Finanzierungskonzept zusammen.

## Sind die Banken aktuell noch strenger bei der Kreditvergabe?

Die Banken verlangten ja schon in den letzten Jahren mehr Transparenz, und genau das hat sich natürlich noch einmal verschärft. Angesichts steigender Baukosten wird nicht nur beim Einkommen, sondern auch bei dem Vermögensrückhalt noch genauer hingeschaut. Dies hat zur Konsequenz, dass die Suche nach der richtigen Bank aufwändiger geworden ist. Die Bonitätsbewertung weicht bei den einzelnen Banken zum Teil deutlich ab, da sie ihre Kriterien unterschiedlich ansetzen und so für die Bewertung der Bonität des Kunden entsprechende Spielräume bestehen. Aber genau diese komplexe Einschätzung können unsere Experten leisten, da sie mit den Spielregeln der einzelnen Banken vertraut sind.

## Worin unterscheiden Sie sich von einer klassischen Hausbank?

Da wir uns ausschließlich auf die Baufinanzierung konzentrieren, haben unsere Experten sämtliche Optionen im Blick, um das passende Finanzierungsmodell für den Kunden zu erstellen. Über ein konzerneigenes Portal haben wir Zugriff auf die Kreditvergaberichtlinien und Konditionen von über 400 regionalen und bundesweiten Bankpartnern. Damit erübrigt sich für unsere Kunden der aufreibende Bankenmarathon. Wir wählen durch unsere Recherche genau die Bank aus, die zum Konzept des Käufers passt. Das ist aktuell sehr entscheidend, da die Kriterien für die Kreditvergabe gerade ständigen Veränderungen unterworfen sind. Unsere Spezialisten können auch im derzeit unübersichtlichen Markt die passende Baufinanzierung für das jeweilige Vorhaben finden. Außerdem können wir dem Kunden sofort aufzeigen, welches Kreditinstitut gerade Sonderaktionen anbietet oder welche Fördermittel zur Verfügung stehen.

## Welchen Service bieten Sie Ihren Kunden?

Unsere Spezialisten recherchieren, vergleichen und verhandeln mit den Kreditinstituten und stellen für den Kunden das optimierte Finanzierungskonzept zusammen. Dazu werden die notwendigen Daten und individuellen Wünsche in das Bankennetzwerk eingegeben. Innerhalb kürzester Zeit erscheinen am Bildschirm die Rückmeldungen der einzelnen Kreditinstitute, diese sind beginnend mit dem günstigsten Zinssatz nacheinander aufgereiht: Mit diesem einzigartigen Service kann der Berater mit dem Kunden sofort am Schreibtisch deutschlandweit die beste Variante für seine Finanzierung erstellen. Die Kunden sparen sich den Weg zu unzähligen Anbietern und profitieren direkt vom Wettbewerb zwischen den Banken. Wir sichern nicht nur einen günstigen Zinssatz, sondern übernehmen auch die komplette Abwicklung der Baufinanzierung. Der umfassende Service ist für den Kunden kostenfrei. Als neutrale Vermittler vergleichen wir die verschiedenen Angebote auf dem Markt objektiv, da wir keiner Bank oder Versicherung verpflichtet sind. Wir informieren den Kunden umfassend und wägen gemeinsam mit ihm die Vor- und Nachteile verschiedener Angebote ab, so dass der Kunde die bestmögliche Entscheidung treffen kann. Diese Fairness in der Beratungsqualität wird uns seit vielen Jahren immer wieder von Kunden bestätigt. Das ist für uns eine besondere Wertschätzung, denn es spiegelt unseren Anspruch wider, besonders in Zeiten des rasch wachsenden Beratungsbedarfs, für jeden einzelnen Kunden die bestmögliche Lösung zu finden.

## Worauf ist jetzt beim Darlehen besonders zu achten?

Bei den bisher niedrigen Zinsen war der Ratsschlag bei Immobilienfinanzierungen einfach: Die Zinsen möglichst lange festzuschreiben. Jetzt ist der Zins höher und die Situation komplexer. Darauf zu spekulieren, dass die Zinsen in einigen Jahren wieder niedriger sind, ist riskant. Es ist nicht abzusehen, wie hoch die Zinsen noch steigen werden. Daher empfehle ich, weiterhin eine lange Zinsbindung zu wählen. Da im Moment die Aufschläge für lange Zinsbindungen relativ gering sind, gewinnt man mit nur geringen Mehrkosten eine höhere Kalkulationssicherheit. Selbst wenn die Bauzinsen in einigen Jahren wieder fallen würden, geht man kein Risiko ein. Denn egal wie lange die Zinsbindung ist, kann die Finanzierung nach 10 Jahren laut gesetzlicher Regelung kostenfrei gekündigt und zu den günstigeren Zinsen umgeschuldet werden. In all diesen Überlegungen und Kalkulationen spielen die persönlichen Lebensumstände eine wichtige Rolle. Sind sie voraussehbar, berücksichtigen wir diese bereits in der Finanzierungserstellung. Aber selbst bei unerwar-

teten Veränderungen bleiben unsere Kunden flexibel, denn der Kunde hat bei uns die Möglichkeit, während der Laufzeit kostenfrei den Tilgungssatz zu wechseln oder optional Sondertilgungen zu leisten. So kann der Tilgungssatz zum Beispiel während der Elternzeit reduziert und danach wieder erhöht werden.

## Bieten Sie auch staatliche Förderdarlehen an?

Viele Bauvorhaben werden durch subventionierte Darlehen und Zuschüsse zusätzlich vom Staat gefördert. Wir bieten alle Förderkredite an und beraten die Interessenten detailliert zu den einzelnen Förderkriterien. Dabei haben wir den Überblick über die gesamte Produktpalette am Markt und können daher maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für unsere Kunden aufstellen. Wo die Hausbank passen muss, haben unsere Experten meist mehrere Angebote zur Auswahl. Für die optimale Finanzierung sollten Fördermöglichkeiten natürlich immer berücksichtigt werden.

## Wie schnell müssen Interessenten jetzt handeln?

Prognosen sind immer schwierig. Aber man kann mit Sicherheit sagen, dass die Niedrigzinsphase endgültig vorbei ist. Die Zentralbank hat in den vergangenen Jahren den Zins künstlich auf ein extrem niedriges Niveau gedrückt – das wird in dieser Form nicht wiederkommen. Trotzdem sollte der Immobilienerwerb nicht übereilt angegangen werden. Ich rate zu einer frühzeitigen Beratung, auch ohne konkretes Objekt. Je besser man seine finanziellen Möglichkeiten kennt, umso konkreter kann man sich auf dem Immobilienmarkt umschauen. Wer gut vorbereitet ist, kann in jedem Fall besser verhandeln und schnell reagieren. Ein wichtiger Tipp: auch

Immobilien Eigentümer, bei denen die Zinsbindung des bestehenden Darlehens in den nächsten fünf Jahren ausläuft, können sich über ein Forward-Darlehen die aktuellen Zinsen sichern. So gewinnt man auf jeden Fall Planungssicherheit. Aber auch bei der Anschlussfinanzierung sollte man die Angebote vergleichen, um kein Geld zu verschenken.

Interessenten sollten sich einfach durch unsere Baufinanzierungsspezialisten vor Ort beraten lassen – sei es für Kauf, Neubau, Sanierung oder eine Anschlussfinanzierung.

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

# DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

MOYA BAUFINANZ GMBH

Geschäftsführer: Sebastian Mosch

Franchisepartner der Dr. Klein Privatkunden AG

### Neue Adresse!

**Klipphausener Straße 2  
01157 Dresden**

Telefon: 0351 479 651 0

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

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







Foto: djd/WZV

Ein Muss in jeder Küche ist eine Dunstabzugshaube. „Wrasenabzüge“ – wie die praktischen Luft- und Dunstfilter korrekt heißen – befreien die Küchenluft nicht nur von Gerüchen aller Art, sondern sammeln auch das mit den Dämpfen aufsteigende Fett und Wasser ein. Neben dem Kochdunst können Hauben mit hochwertiger Optik aber auch alle Blicke anziehen.

Am Anfang der Kaufentscheidung steht die Wahl der Betriebsart: Um- oder Abluft oder ein Hybridmodell, das beide Varianten bietet? Unkompliziert in der Montage und deshalb am häufigsten verbreitet sind Umlufthauben. Sie leiten den Kochdunst durch Filter und ge-

## Frischer Wind in der Küche

Eine schöne und funktionale Dunstabzugshaube ist ein Hingucker in jeder Küche.

ben die gereinigte Luft anschließend wieder ab. Ablufthauben hingegen führen die Kochschwaden direkt ins Freie, benötigen dafür aber einen Mauerdurchbruch. Das erfordert in einer Mietwohnung stets die Genehmigung des Vermieters. Alternativ kann die Ablufthaube auch an einen vorhandenen Kamin angeschlossen werden – eine solche Konstruktion muss aber ein Schornsteinfeger abnehmen. Steht die Betriebsart fest, wird die gewünschte Einbauart gewählt: Soll die Dunstabzugshaube sichtbar oder unsichtbar ihren Dienst verrichten? Wand-, Zwischen- oder Kopffreihaube? Insel-, Unterbau-, Flachschild-, Deckenhaube oder gar ein integrierter Kochfeldabzug? Erlaubt ist, was gefällt und was das Portemonnaie hergibt – ein Beratungsgespräch bei einem Küchenfachhändler kann aber ganz sicher nicht schaden.

### Dunstabzugshauben werten jede Küche auf

Eine Dunstabzugshaube aus Edelstahl etwa fügt sich mit ihrem dezenten Glanz überall gut

ein. Klassiker sind Wandhauben, die in vielen Designvarianten und allen Preisklassen angeboten werden. Über dem Herd zwischen den Oberschränken platziert, lockert eine Edelstahlhaube jede Küchenzeile optisch auf. Flache, T-förmige Modelle passen gut in moderne Küchen. Ein Pyramiden- oder Walmdachdesign verbreitet in der Landhausküche einladende Gemütlichkeit. Kopffreihauben verhindern durch ihre nach unten abgeschrägte Form oder vertikale Aufhängung, dass man sich beim Beugen über den Herd den Kopf stößt.

Neben dem attraktiven Design sind Leistung, Lautstärke und Bedienkomfort wichtige Entscheidungskriterien beim Kauf. Mindestens drei, besser fünf Leistungsstufen sollte eine Haube haben. Mit der Leistungsstufe steigt naturgemäß auch der Geräuschpegel: Bis zu 70 Dezibel oder mehr sind hier möglich. Bei der Art der Bedienung fällt die Wahl zwischen manuell oder automatisch, Taster oder Touch-Pad. Sogar eine Steuerung per Smartphone-App ist heute möglich. (djd)



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



#### Küchen Treff Meissen

Dresdner Straße 10  
01662 Meissen

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

## 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

### Niedersedlitz! Wunderschöne Wohnanlage!



Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung, 83 m² Wfl., mit großer  
Terrasse, separate Küche, Bad mit Wanne, Gäste-WC!  
Vermietet! **Nur 199.000,- €** zzgl. 3,57% Courtage!  
EAW B, 124 kWh (D), Gas, Bj. 1993!



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



**Freital:** Vermietete 3-Raum-Eigentumswohnung in einer 1995 neu errichteten Wohnanlage mit 76 m² Wohnfläche. Keller und Kfz-Stellplatz gehören zur Wohnung. Fahrstuhl im Haus. Energie-Verbrauchsausw. vom 28.02.2018; Bj. 1996; Fernwärme; 70 kWh/m²a; Effizienzkl. B; KP: 195.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Telefon 0351 8882794, [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

**Freital:** Eigentumswohnung mit 46 m² Wohnfläche im denkmalgeschützten sanierten Altbau (Bj. 1910); leer stehend, sofort beziehb.; KP: 78.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN, Telefon 0351 8882794, [www.immobilien-kuhn.de](http://www.immobilien-kuhn.de)

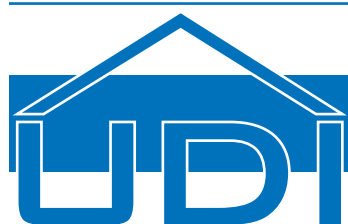
### Kesselsdorf! Herrliche, ruhige Lage!



Ideale 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 57 m² Wfl., mit  
Terrasse oder Balkon, separate Küche, Bad mit  
Dusche, Laminat, ASR! Vermietet! **Nur 117.000,- €**  
zzgl. 3,57% Courtage! EAW V, 120 kWh (D), Gas,  
Bj. 1992!



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



UWE DRECHSLER IMMOBILIEN

Wertermittlung, Vermietung, Verkauf

Uwe Drechsler Immobilien • Beratungsbüro  
Blankensteiner Straße 6 • 01109 Dresden  
Tel. 0351 4012111 • Fax 0351 4519168  
Mobil 0172-3504447 • [info@ud-immobilien.de](mailto:info@ud-immobilien.de)  
[www.ud-immobilien.de](http://www.ud-immobilien.de)

### Aufgepasst! Dresden – Leipziger Vorstadt!



Ruhige, hübsche 2-Zimmer-Wohnung, ca. 62 m² Wfl.,  
großer Balkon, separate Küche, Bad mit Wanne!  
Lift! EAW V, 48 kWh (A), Gas, Bj. 1997! Gepflegte  
Wohnanlage! Vermietet! **Nur 165.000,- € + TG**  
**7.500,- €!** Zzgl. 3,57% Courtage!



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



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

SZ IMMO\*  
MAGAZIN

## DER HAUSKATALOG 2023 DES IMMOBILIEN- MAGAZIN

### Jetzt schon vormerken!

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

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



[www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de) | [magazin@sz-immo.de](mailto:magazin@sz-immo.de) | 0351 4864-2211



AUCH WIR  
DRESDNER  
ERLEBEN  
DRESDEN

Hier geht es zum  
ONLINE-MAGAZIN







Foto: Adobe Stock/tonkitti

Das nächste  
Heft erscheint  
am  
**24. Februar**

## IMPRESSUM

### Verlag

DDV Sachsen GmbH  
Ostra-Allee 20  
01067 Dresden

### Geschäftsführer

Carsten Dietmann  
Dirk Richter

### Redaktion

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

### Redaktionsschluss

22. November 2022

### Anzeigen

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

### Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH  
Team DDV Grafik

### Layout

Anett Hahn  
Redaktionsagentur/  
DDV Sachsen GmbH

### Produktkoordination

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

### Druck

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

### Vertrieb

Joachim Rödiger

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

Am Immobilienmarkt waren die vergangenen Monate eine Zeit, die viele als überaus nervenaufreibend empfunden haben dürften. Steigende Zinsen für Baukredite, steigende Preise und manch schmerzhafter Engpass beim Material, Fachkräftemangel und Nachwuchssorgen am Bau, Ängste vor einer Rezession und damit vor Wohlstandsverlusten, etc., etc. Ja, die rosigen Zeiten für Käufer wie für Anbieter machen aktuell de-

finitiv Pause. Aber das darf man im Lichterglanz der letzten vier, fünf Wochen des Jahres auch mal kurz vergessen – um dann im neuen Jahr mit klarem Kopf (und vielleicht auch klareren Perspektiven) wieder ans Werk zu gehen. Wir wünschen Ihnen deshalb eine möglichst entspannte Advents- und Weihnachtszeit sowie einen angenehmen Jahreswechsel. Man sieht sich wieder am 24. Februar 2023!

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



KOCHSTERNSTUNDEN

\*\*\*

*Wir suchen das beste Menü.*  
**03. Februar bis 12. März 2023**

Stellen Sie die Spitzenköche Sachsens auf die Geschmacksprobe.



Genießen



Bewerten



Gewinnen



**www.kochsternstunden.de**

# BEI UNS SITZEN SIE IMMER AKTIV!



Ob beim Arbeiten, Relaxen oder in gemütlicher Runde am Esstisch – mit unseren rückenfreundlichen Sitzmöbel, 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







**BEATE PROTZE**

**I M M O B I L I E N**

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



## **WOHNEN**

Wohnungen, Häuser,  
Grundstücke - zur Miete  
oder zum Kauf

## **GEWERBE**

Büros, Gewerberäume  
oder Läden - bis zu  
30.000 Quadratmeter

## **INVESTMENT**

Beratung zu Anlage-  
objekten als lohnenswerte  
Investition in die Zukunft

**[www.beate-protze-immobilien.de](http://www.beate-protze-immobilien.de)**

Hüblerstraße 1 · 01309 Dresden · Telefon 0351 4361230