

# IMMO **MAGAZIN**

by **SÄCHSISCHE SZ DE**\*

Ausgabe Sommer  
Mai-September 2022  
[www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de)



**ZUR ALTEN GÄRTNEREI**

WOHNEIGENTUM IN PIRNA-COPITZ

**Bereits 30%  
verkauft!**

Virtuelle  
Besichtigung



4-Zi.-Wohnung

HEIMAT FINDEN  
ZUKUNFT GENIESSEN

Verkauf:  **0351 3190175**

[www.zuraltengaertnerei-pirna.de](http://www.zuraltengaertnerei-pirna.de)  
[info@weroimmo.de](mailto:info@weroimmo.de)

# BEI UNS SITZEN SIE IMMER AKTIV!



Varier.

Ob beim Arbeiten, Relaxen oder in gemütlicher Runde am Esstisch – mit dem Hersteller Varier® aus Norwegen 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, empfehlen wir Ihnen die *bewegten* Sitzmöbel des Herstellers Varier®.

Sie können alle gezeigten Modelle in unserer Ausstellung ausgiebig testen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## ENTSPANNEN



## ARBEITEN



## GENIESSEN





# Leben heißt Platz zum Leben

Jeder braucht Wohnraum. Mal mehr, mal weniger, das Platzbedürfnis variiert von Person zu Person. Etwas mehr als die aktuelle Wohnfläche wünschen sich sicher die meisten. Aber nicht nur auf die Quadratmeter kommt es an, auch auf die Zahl der Räume. Entspannt wohnt es sich erfahrungsgemäß, wenn auf jeden Bewohner einer Immobilie ein Wohnraum kommt. Auch für das Arbeiten von zuhause oder für Homeschooling bleibt so eine Mindestanzahl von Rückzugsmöglichkeiten. So weit, so gut. Für viele Menschen aber ist dieses Verhältnis leider nur noch ein unerreichbarer Wunsch, besonders für Familien, die auf dem Mietmarkt der Großstädte nach einer Bleibe suchen. In Dresden bekam man einer immowelt-Erhebung zufolge im Jahr 2011 für 1.000 Euro Kaltmiete im Schnitt 130 Quadratmeter Wohnraum – Ende 2021 waren es nur noch 92 Quadratmeter. Ein Rückgang von fast 30 Prozent, in nur zehn Jahren. Im notorisch hochpreisigen München bekommt man für die 1.000 Euro heute im Schnitt sogar 42 Prozent weniger Raum zum Leben zur Miete als vor einem Jahrzehnt. Für das Mieterland Deutschland stellen Zahlen wie diese ein großes Problem dar. Auf die Politik erhöhen sie den Druck, bei einem großen Versprechen auf Worte Taten folgen zu lassen. Denn die Bundesregierung hat es sich ja zum Ziel



gemacht, in der Republik jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen zu lassen. Nun mag mancher sagen, dass der Weg aus einem dynamischen Mietmarkt der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims sei. Grundsätzlich ist das richtig, aber bei einer durchschnittlichen Verteuerung deutscher Wohnimmobilien um 10,7 Prozent zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem Vergleichszeitraum 2022 (Quelle: vdp-Immobilienpreisindex) wird es auch hier für immer mehr Menschen immer „enger“. Was bleibt, ist die Hoffnung auf eine Entspannung der Verhältnisse – wann und wie auch immer diese eintreten mag. (an)

## In dieser Ausgabe:

News	4-8
Wohneigentum in Dresden	
und Umland – Tabelle	10
Kaufpreise für Wohneigentum	
ziehen weiter an	11
Nur die Briten zahlen	
noch mehr	12
Räume für Arbeitende	20
Wohlfühlwärme aus der Wand	23
So spart man beim Hausbau	
sinnvoll Kosten	28
Welches Hausangebot passt zu mir?	30
Energieeffizient und	
klimafreundlich heizen	31
Wohnambiente aus einem Guss	36
Vom Sammeln und Horten	37
Hoch hinaus in bester Lage	40
Klein- und Objektanzeigen	41
Vorschau/Impressum	42

## DISKRET Immobilien vermarkten!

Was wir bieten:

- über 2.500 aktiv suchende und zielgerichtete Interessenten in Dresden & Umgebung 100 km
- keine Onlinewerbung notwendig

Sie sind **Bauträger, Projektentwickler, Eigentümer**

Gesucht: Immobilien und Netzwerkpartner

Wie das geht? Rufen Sie uns an!

**0351 833 733 0 iMMOSUCH GmbH**



## NEWS

**TWD** GMBH*Traumhaft Wohnen Dresden***„Wir kaufen gern  
Ihre Immobilie.“**Traumhaft Wohnen Dresden GmbH  
Leutewitzer Straße 5 · 01157 Dresden

Telefon 0351 42750068

info@twd-immobilien.de

www.twd-immobilien.de

**IMMO**  
by SÄCHSISCHE ZEITUNG**VON EINRAUM  
BIS HAUSTRAUM****Jeden Freitag.  
Immobilienmarkt in der SZ.  
Und täglich auf sz-immo.de.**\*Die Sächsische Zeitung ist ein Produkt der DDV MEDIENGRUPPE

Foto: adobe.stock

**VOLL VERMIETET!****Unsere 76 Wohnungen sind  
seit Mitte Dezember vermietet!****Das wünschen Sie sich  
für Ihr Objekt auch?****QUARTIER AM ALTMARKT  
DRESDEN****Rufen Sie an oder  
schreiben uns eine Mail:**

☎ 0351 - 21 087 085

✉ dresden@antaris-immobilien.de

**antaris**  
IMMOBILIEN DRESDEN GMBH**antaris Immobilien Dresden GmbH**  
An der Frauenkirche 1 · 01067 Dresden  
www.antaris-immobilien.de**Umbau des Altmarktes gestartet**

Seit Ende April wird der Altmarkt im Zentrum von Dresden umgebaut. Das komplette unterirdische Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung wird erneuert und erweitert. Das ist vor allem für die Versorgung von Veranstaltungen wie dem Striezelmarkt wichtig. Erneuert werden Strom- und Glasfaserkabel, Trinkwasser-, Abwasser-, und Entwässerungsleitungen sowie Medien der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Ein weiteres Anliegen ist die Barrierefreiheit des Altmarktes. Das bisher unebene Pflaster wird durch glattes Granitsteinpflaster ersetzt. Damit können Rollstühle oder Kinderwagen den Platz besser befahren. Für ein besseres Innenstadtklima werden entlang der Seestraße sowie auf der gegenüberliegenden Seite direkt am Altmarkt 20 Trompetenbäume gepflanzt. Die Baukosten betragen etwa 11,1 Millionen Euro.

Der Umbau des Platzes und der umliegenden Fußwege ist in zwei Bauabschnitten 2022 und 2023 geplant. Bis Ende Oktober 2023 sollen alle Arbeiten beendet sein. Für den Umbau muss der Platz in beiden Jahren einschließlich der Seestraße komplett gesperrt werden. Die angrenzenden Geschäfte und Gebäude bleiben zu Fuß erreichbar. Individuelle Lösungen und die Nutzung von Außengastronomieflächen während der Baumaßnahme sind abgestimmt, Anlieferungen können von der Rückseite der Gebäude stetig gewährleistet werden. Die Tiefgarage unter dem Altmarkt bleibt – bis auf ein kurzes Zeitfenster Anfang 2023 – weiter nutzbar.

**Heidenau bekommt eine „Neue Mitte“**

Im Sommer 2021 begannen im Stadtzentrum von Heidenau umfangreiche Bauarbeiten, an deren Ende eine erhebliche Aufwertung der Innenstadt der 17.000-Einwohner-Kommune stehen wird. Am städtischen Marktplatz entsteht seitdem ein Gebäudeensemble mit dem selbstbewussten Namen „Neue Mitte Heidenau“. Bauherrin





ist die die WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, die mit etwa 2.400 eigenen Wohnungen einer der führenden Vermieter von Wohnraum in der Stadt ist.

Auf dem rund 5.200 Quadratmeter großen Baugrundstück an der Bahnhofstraße setzt die WVH ein vor ihr entwickeltes Konzept zur nachhaltigen Entwicklung von Heidenau Stadtmitte um. Vier Mehrfamilienwohnhäuser sowie ein Wohn- und Geschäftshaus werden bis Ende dieses Jahres in der „Neuen Mitte“ entstehen. Insgesamt 53 Wohnungen werden dann den WVH-Bestand ergänzen, dazu kommen mehrere Gewerbeflächen. Im Jahr 2023 werden auch die Geschäftsräume der WVH an den Heidenauer Marktplatz umziehen.

Die 2- bis 5-Raum-Wohnungen verteilen sich auf die vier neu gebauten Mehrfamilienhäuser sowie auf die Obergeschosse des Gebäudes „Haus am Markt“. Die Wohneinheiten haben Flächen von ca. 58 bis ca. 110 Quadratmetern. Verschiedene Wohnungskonzepte sollen sich den Bedürfnissen von Familien, Paare und Singles anpassen. Aufzüge von der Tiefgarage bis in alle Wohngeschosse, barrierefreie Zugänge sowie eine offene Gestaltung der Wohnräume sorgen für Bequemlichkeit – auch und besonders für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizungen und mit Tageslichtbädern ausgestattet.

Rings um die „Neue Mitte“ finden die Mieter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Post- und Bankfilialen sowie Arztpraxen. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich fußläufiger Entfernung. Auch das Elbufer und das Müglitztal sind schnell zu erreichen, und vom nahegelegenen S-Bahn-Haltepunkt Heidenau aus erreicht man sowohl das Dresdner Stadtzentrum als auch das Elbsandsteingebirge in weniger als einer Viertelstunde.

**Vermietung und Beratung: Telefon 03529 560826 oder E-Mail [vermietung@wvh.de](mailto:vermietung@wvh.de)**

### Große Resonanz auf Online-Umfragen zu Stadtteilen

Die im Frühling 2022 gestarteten Online-Umfragen zur attraktiveren Gestaltung der Dresdner Stadtteile Briesnitz, Cotta, Gorbitz und Löbtau im Dresdner Südwesten sowie der Stadtteile Johannstadt und Pirnaische Vorstadt im Stadtzentrum sind beendet. Für die Johannstadt und die Pirnaische Vorstadt gingen 384 und für den Dresdner Südwesten 641 beantwortete Fragebögen ein. Im Vordergrund standen die attraktivere Gestaltung öffentlicher Räume, die Verbesserung der Infrastruktur, die Belebung der lokalen Wirtschaft sowie die Weiterentwicklung sozialer und kultureller Angebote.

## Altbausanierung Innenausbau Badsanierung

# BfD

Bauen für Dresden GmbH

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

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

Die ersten Ergebnisse zeigen, dass gut zwei Drittel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer direkt in den Stadtteilen wohnen. Ein großer Teil der Befragten gibt an, sich in den Gebieten wohl zu fühlen. Dennoch zeigt die Umfrage, dass die Bevölkerung Handlungsbedarf sieht, zum Beispiel bei der Gestaltung der Fuß- und Radwege, der Grünflächen und des Baumbestandes. Für die Stadtteile Johannstadt und Pirnaische Vorstadt wünschen sich über zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner mehr kulturelle Einrichtungen. Für den Dresdner Südwesten gaben über 100 Befragte Wünsche und Hinweise zum Umfeld weiter auf Seite 6 ➤



**Wer sich ein Heim für's Leben schaffen will, braucht ein solides finanzielles Fundament:**

Als unabhängiger Experte berät und begleitet Sie das Team von der KW BAUFINANZIERUNG auf dem Weg zur Erst- oder Anschlussfinanzierung. Wir beschäftigen uns ausschließlich mit der Immobilienfinanzierung und sind in der Wahl der Kreditinstitute frei. Mit mehr als 130 Erfahrungsjahren in der Baufinanzierung bieten wir Ihnen die Sicherheit, die beste Finanzierung für Ihren Wohnraum zu finden.

+49 351 440 08 70  
**[www.kw-baufinanzierung.de](http://www.kw-baufinanzierung.de)**

## Vermietung / Verkauf Verwaltung Projektentwicklung Baubetreuung

Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehr- und Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Villen und Grundstücke in Dresden.

**Telefon: (03 51) 4 72 25 73**

Altstrehlen 3 • 01219 Dresden  
Telefax: (03 51) 4 72 26 11  
E-Mail: [info@immosax.de](mailto:info@immosax.de)

# www.immosax.de



**„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

des ehemaligen Standortes des Theaters Junge Generation.

Hintergrund der Umfragen: In den vergangenen Jahren flossen bereits Fördergelder in die Sanierung von Gebäuden und Freiflächen in Briesnitz, Cotta, Gorbitz, Löbtau, Johannstadt und der Pirnaischen Vorstadt. Das hat zu einer positiven Entwicklung in diesen Gebieten geführt. Nun möchte die Stadtverwaltung die Aufnahme dieser Stadtteile in das Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ beantragen. Das Förderprogramm läuft bis 2027 und ist Teil des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE). Für den Antrag und

die Auswahl geeigneter Projekte untersucht die Landeshauptstadt Dresden die Gebiete näher. Einen Baustein dieser Untersuchung stellte die Online-Bürgerbefragung dar.

**Informationen zu den Umfrageergebnissen findet man auf [www.dresden.de/johannstadt-umfrage](http://www.dresden.de/johannstadt-umfrage) und [www.dresden.de/suedwest-umfrage](http://www.dresden.de/suedwest-umfrage)**

### Neues Leben in altem Finanzamt

Das ehemalige Finanzamt Pirna in der Emil-Schlegel-Straße wird in den kommenden drei Jahren sein Aussehen komplett verändern. Wo einst Akten lagerten und Steuererklärungen bearbeitet wurden, wird Stück für Stück ein moderner Baukörper entstehen, in dem Wohnen, gewerbliche und karitative Nutzung Hand in Hand gehen werden. Das Wohnungsunternehmen basis d GmbH aus Dresden wird dem – aktuell noch sehr schmucklos wirkenden – Gebäude durch Anbauten und Balkone einen komplett neuen Look verschaffen.

Im Haus sind 3- und 4-Raumwohnungen für Familien und altengerechte Seniorenwohnungen mit ambulanten Betreuungsmöglichkeiten geplant. Auch eine Tagespflegeeinrichtung des Caritasverbandes soll einziehen. Zusätzlich wünscht sich der Bauherr als Mieter eine Arztpraxis oder eine Tiergestützte Thera-



pieeinrichtung, auch eine Tagesmutter oder ein Tagesvater wären gern gesehen. In Sachen Energieeffizienz und Verwendung nachhaltiger Baumaterialien soll der Bau nach Angaben des Bauherrn ausdrücklich ein Zeichen setzen. Mietinteressenten, speziell gewerblicher Art, können sich ab sofort beim Unternehmen melden: joerg.wimmer@basisd.de oder 0351318 54 42.

### Alles zum Baustoff Ziegel

Am Sonnabend, den 2. Juli 2022, gibt es für alle, die ein Haus bauen möchten, in Freital viele nützliche Informationen aus erster Hand. Im ZiegelZentrum des EDER Ziegelwerks Freital beantworten Branchenprofis beim Bauherrentag Fragen rund um den Baustoff-Klassiker weiter auf Seite 8 ➤

## Die Musterhausausstellung der neuen Generation.

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





**Öffnungszeiten:**  
Mittwoch-Sonntag  
von 11 bis 18 Uhr  
Eintritt ab 16 Jahre 3,-€

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



ANZEIGE

# „Exzellente Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten“

Immobilieigentum in Dresden und Umgebung zum Bestpreis verkaufen?  
Mit dem richtigen Makler als Vermittler ist das kein Problem.

In einem Immobilienmarkt, in dem großes Kaufinteresse auf beschränkten „Warenbestand“ stößt, sind Immobilieneigentümer in einer bequemen Position. Solange ihr Objekt attraktiv ist, wird immer auch ein attraktiver Verkaufserlös zu erreichen sein. Unter einer Bedingung: Der Verkaufswillige muss mit dem richtigen Käufer zusammengeführt werden. Nämlich dem, der bereit ist, den besten Preis zu zahlen. Diese Vermittlung ist der Job des Immobilienmaklers. Dresden ist ein solcher Markt, oder wie es Steffen Dreier, Geschäftsstellenleiter bei von Poll Immobilien Dresden, formuliert: „Hier gibt es derzeit kaum noch Baugrundstücke, daher steigt und steigt die Nachfrage nach Bestandsimmobilien“. Gute Makler können in einem solchen Marktumfeld für Eigentümer Spitzenpreise erzielen – und genau das ist das Ziel, für das sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Dresdner Geschäftsstelle täglich engagieren.

Seit 2015 gibt es das Landeshauptstadt-Büro

des Maklerunternehmens, das zu den größten und erfolgreichsten in Europa zählt. Die Teams von Poll Residential, von Poll Commercial und von Poll Finance arbeiten nicht nur in der Stadt Dresden, sondern auch in den Landkreisen Dresden und Meißen. Und zu tun gibt es hier viel: „Der Dresdner Immobilienmarkt ist ambitioniert hochpreisig, und trotz gestiegener Finanzierungszinsen herrscht eine ungebrochen hohe Nachfrage“, so Steffen Dreier.

## Profis organisieren alle Werbe- und Verkaufsaktivitäten

Der Run auf Immobilien in Dresden und Umgebung kommt nicht von ungefähr. „Die Stadt und ihr Umland sind schön, und ihre Bewohner schätzen die attraktiven Arbeitgeber, die Kultur- und Shoppingangebote und den guten ÖPNV“, sagt der Geschäftsstellenleiter. Motiviert werde sein das Team durch „die stetig hohe Zufriedenheit unserer Kundschaft“.

Warum aber sollte ich als Eigentümer mit von Poll Immobilien Dresden zusammenarbeiten? „Was zählt, sind unsere exzellenten Kontakte zu vielen kaufkräftigen Interessenten, die vor allem aus der Region stammen“, sagt Dreier. „Wir sind regional verwurzelt und kennen den Markt in all seinen Facetten. Wir ersparen den Kunden jeglichen Verkaufsstress, und stellen ihnen akribisch auf Bonität geprüfte Interessenten vor. In jedem Fall erstellen wir für die Eigentümer ästhetische Immobilienfotos und hochwertige Exposés. Auf Wunsch setzen wir ebenso „Home Staging“ – also die innenarchitektonisch perfekte Präsentation einer Immobilie – professionell um“.

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

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten  
in Dresden und Umgebung.

T.: 0351 - 21 06 869 0  
[dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

Shop Dresden | Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

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

## VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

# Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2012 in Dresden-Loschwitz

### MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

ker Ziegel. Alles, was Hauseigentümer zu dem vielseitigen Material wissen müssen, erfährt man bei der Ziegelberatung in einem Musterrohbau, in dem man sich zu allen relevanten Details beraten lassen kann. Bei einer Verarbeitungsvorführung zeigen Mitarbeiter, wie die EDER-Produkte auf der Baustelle zu Mauerwerk werden – wer Lust hat, darf auch selbst Hand anlegen. Und wer wissen möchte, wie aus mineralischen Grundstoffen hochwertige Ziegel entstehen, kann sich bei einer Führung durch das Ziegelwerk in die Geheimnisse des Herstellungsprozesses einweihen lassen.



**10-12 Uhr, Wilsdruffer Str. 25, 01705 Freital, Kinderbetreuung vor Ort, nächste Bauherrentage: 8. Oktober und 5. November 2022**

### Neue Grünanlage im Stadtzentrum

An der Rosenstraße im Dresdner Stadtteil Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West – angrenzend an den Schwimmkomplex Freiburger Straße – entsteht ab Mai 2022 ein kleiner Park. Auf einer Gesamtfläche von reichlich 1.200 Quadratmetern werden bis Jahresende Wege angelegt, Sitzgelegenheiten geschaffen und Pflanzflächen gestaltet. Ein Wasserspiel ist zur Belebung der zentralen Fläche vorgesehen. Gegenüber wird eine Pergola mit Bankplätzen und Spieltischen eingeordnet. Vorhandene Bäume werden in die Gestaltung integriert. Bauvorbereitend erfolgte die Rodung von drei abgestorbenen Bäumen. Als Ersatz ist die Pflanzung von drei neuen Laubbäumen vorgesehen. Maulbeerbaum und Zierkirsche als Klimawandel verträgliche Gehölze werden verwendet. Sträucher, bodendeckende Pflanzungen und eine Blühwiese mit Frühblühern rahmen die neu gestalteten Bereiche der Anlage. Das anfallende Niederschlagswasser wird von den befestigten Flächen in die umgebende Vegetation geleitet und dort versickert. Für den Betrieb der geplanten Wasseranlage sind Strom- und Wasseranschluss vorbereitet. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rund 385.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der Städtebauförderung für das Fördergebiet Stadtumbau – Programmteil Aufwertung Dresden – Westlicher Innenstadtrand (WIR).

### Ausstellung im ZfBK Sachsen

Gebäude sind oft nicht nur Gebäude – gerade im Fall öffentlich genutzter Bauwerke finden sich an und in ihnen häufig „Kunst am Bau“ oder andere dekorative Elemente, die künstlerisch relevant sind. Architekturbezogene Werke bildnerischer Gestaltung finden in vielen Gebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie stehen in einer langen kulturgeschichtlichen Tradition und besitzen oft zugleich ihren konkreten zeitgeschichtlichen Bezug. Sie können rein ästhetischer Natur sein, sie können aber auch Träger programmatischer Inhalte – wie zum Beispiel politischer Propaganda – sein. Unter dem Titel „Bewahren?! Mosaiken und keramische Wandflächen in der Denkmalpflege“ organisiert das Amt für Kultur und Denkmalschutz der Stadt Dresden eine Fachtagung zu diesem Thema, die vom 4. bis 6. Oktober 2022 im Kulturrathaus stattfinden wird. Im Vorfeld der Tagung wird unter gleichem Namen eine Ausstellung im Zentrum für Baukultur (ZfBK) Sachsen stattfinden. Der Eintritt ist frei.

**19. Mai-2. Juli, jeweils Di-Sa von 13-18 Uhr (an Feiertagen geschlossen), Schloßstraße 2 (Kulturpalast, Eingang über Galeriestraße), 01067 Dresden**



ANZEIGE

# Braucht es heute noch einen Makler?

## Immobilienvermittlung in der Zeit der Digitalisierung

Wir erleben gerade eine Zeit der Digitalisierung. Computer und Programme lösen immer mehr menschliche Arbeit ab. Künstliche Intelligenz verwischt zunehmend die Unterschiede zwischen tatsächlichen Menschen und Computern.

Auch vor der Vermittlung von Immobilien macht diese Entwicklung nicht halt.

- Immobilienportale machen den Markt scheinbar transparent
- Maklerprogramme unterstützen oder übernehmen die Kundenbetreuung
- Kommunikation erfolgt über elektronische Medien
- Grundrisse lassen sich zur virtuellen Besichtigung digitalisieren
- Unterlagen lassen sich über Dropboxen bereitstellen und herunterladen
- Wertermittlungsprogramme übernehmen die Ermittlung von Beleihungs- und Verkehrswerten
- Fotos lassen sich heute mit dem Handy machen – oft in besserer Qualität als etwas ältere Fotoapparate

Im Grunde genommen könnte die Technik - vielleicht nicht gerade heute, aber in Zukunft – die Immobilienvermittlung so übernehmen, dass es einen Makler, also einen eigenständigen Berufsstand für die Immobilienvermittlung nicht mehr braucht.

Der Wegfall der Maklerprovision macht dann den ganzen Verkehr für Käufer und Verkäufer billiger. Der Provisionsschmerz ist weg, so scheint es.

### Das alles wäre so, wenn es so wäre!

Wenn Immobilienvermittlung nichts weiter ist als Daten sammeln, bereitstellen und austauschen, dann kann das am Ende die Technik besser. Insofern ersetzt

die Digitalisierung tatsächlich formale Arbeit.

Hier tritt aber das eigentliche Problem zu Tage: Es geht eben nicht nur um eine bestimmte Anzahl von Informationen in hoher Qualität und/oder Quantität. Wenn es um das eigene Wohnen geht, dann geht es um die Befriedigung eines Grundbedürfnisses. Der Charme dieses Grundbedürfnisses liegt nicht nur in seiner momentanen Komplexität, sondern auch in seiner ständigen Veränderung.

Wer gegenwärtig ein Haus oder eine Wohnung sucht hat immer seine Idealvorstellungen (verkehrsgünstig, aber ruhig, großes Grundstück bei kleinem Preis, nicht so teuer, aber alles fertig ...)

Das Problem liegt in der Abwägung der Wichtigkeit einzelner Interessen zu Lage, Preis und Zustand. Kompromisse werden immer nötig sein. Sie müssen aber gefunden werden und sollten wenigstens so lange halten, wie die Immobilie genutzt wird. Dazu kommt, dass Immobilien immer Unikate sind. Am selben Platz gibt es keine zwei gleichen Immobilien. Jede hat ihre Besonderheiten. Je älter Immobilien sind, um so mehr Besonderheiten gibt es. Außerdem ist der Weg zur Immobilie nicht selbsterklärend. Von der Idee, eine Immobilie zu erwerben bis zum Einzug sind vielfältige Schritte zu gehen.

### Wo braucht es also einen Immobilienmakler?

Der Immobilienmakler steht im Dreieck zwischen dem Verkäufer, dem Käufer (Kaufinteressenten) und der Immobilie.

Aus der Kenntnis des Marktes, der Einflussfaktoren auf Preis und Verkaufbarkeit, der Intentionen des Verkäufers und des Kaufinteressenten und aus der Kenntnis des Weges zur Immobilie heraus ist er in der Lage,

- erst einmal zu erkennen, ob es eine Schnittmenge zwischen Verkäufer und Kaufinteressenten gibt
- und dann den richtigen Weg zur Immobilie zu vermitteln über Finanzierung und Vertragsgestaltung.

### Was ist also der richtige Makler?

Sicher ist es sehr zweckmäßig, wenn der Makler elektronisch gut aufgestellt ist. Kaufpreisfindung, Aufbereitung der Unterlagen, Präsentation der Immobilie, Gestaltung der informellen Beziehungen sind schon wichtige Grundlagen der Arbeit.

Die eigentliche Kompetenz besteht aber darin, den Markt zu kennen, die Interessen und Vorstellungen der Verkäufer zu erkennen, die Ziele und Möglichkeiten der Kaufinteressenten zu erkennen und all das in gegenseitiger Abwägung so zusammenzubringen, dass am Ende der Interessent seine Immobilie hat, der Verkäufer für seine Immobilie seinen Kaufpreis hat und alle mit diesem Ergebnis zufrieden sind.

Damit ist der Kern der Immobilienvermittlung soziale und fachliche Kompetenz. Grundlage der Arbeit ist das Reden miteinander.

Reden mit dem Verkäufer über Verkaufsgründe, Besonderheiten des Verkaufs und Gestaltungsräume. Reden mit den Kaufinteressenten über die eigentlichen Ziele des Erwerbs, über finanzielle Belastbarkeiten und die Fähigkeiten zu Eigenleistungen.

Hier braucht es Vertrauen zueinander. Die stellt aber kein Programm her. Damit ist die ganze Elektronik nur Arbeitsmittel. Sie unterstützt die Arbeit des Maklers. Seine Arbeit der Vermittlung, des Ausgleichs von Interessen muss die Person Immobilienmakler dann schon selber machen. Dafür bekommt er dann auch sein Geld, aber auch nur und erst, wenn seine Arbeit von Erfolg gekrönt ist!

## KUHN-IMMOBILIEN

### Wolfgang Kuhn Immobilienvermittlung

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

## AKTUELLE ANGEBOTE

## KUHN-IMMOBILIEN



### DD-Hellerau: Ein Denkmal erwecken

Einzeldenkmal in der Gartenstadt - Doppelhaushälfte mit 116 m² Wfl., 400 m² Grundstück, 6 Zimmer, Keller, Dachboden; Baujahr um 1913. Leerstehend, unsaniert

Kaufpreis 499.000 € zzgl. Maklerprov.



### Staucha: Einfamilienhaus

Klein, sanierungsbedürftig; Bj 1890, 5 Zi. / 84 m² Wfl., 200 m² Grdst., längerer Leerstand, frei; Bedarfsausweis; Strom/ Holz-Heizung; Kennnw. 156 kWh/(m²a); KL E

Kaufpreis 53.000 € zzgl. Maklerprov.



### Lommatzsch: Doppelhaus

fertigzustellendes Haus für 1-2 Fam, Bj um 1900; Rohbau steht, teilw. unterkellert. 3.801 m² Grdst.; 16 Zi mit ca. 320 m² Wfl.; Fenst./Dach 1990 modern, Strom, Wasser liegen an; Heizung noch zu installieren

Kaufpreis 40.000 € zzgl. Maklerprov.



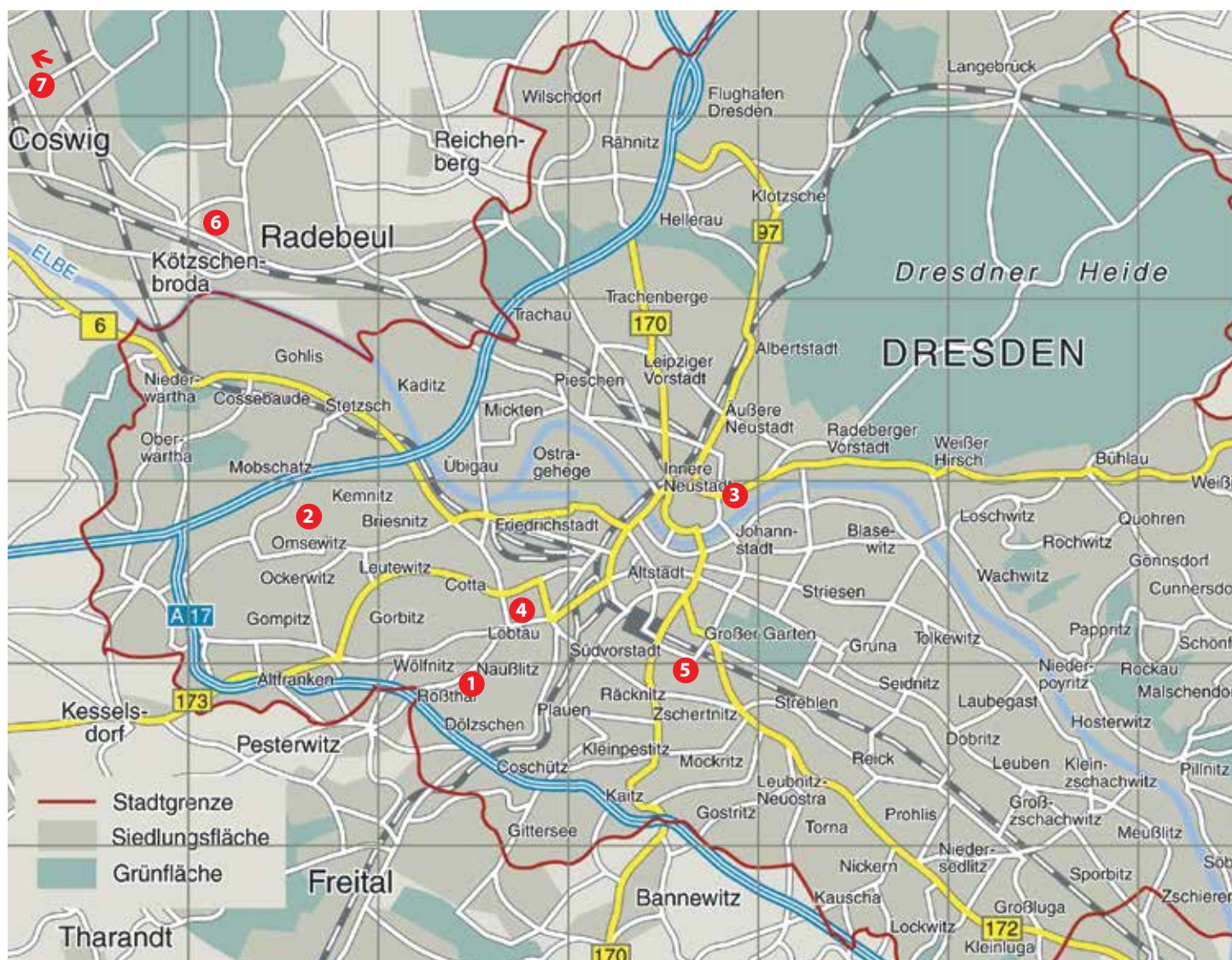
### Freital: ETW

vermietete 3-R.-Wohn. in 1995 neu errichteten Wohnanl.; 76 m² Wfl., Keller und Kfz-Stellpl. Jahreskaltmiete: 5.892 €. Energie-Verbrauchsausw.; Bj 1996; Fernwärme; 70 kWh/m²a; Effizienzkl. B C

Kaufpreis 195.000 € zzgl. Maklerprov.

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

# Wohneigentum in Dresden und Umland



## Verkauf

	Standort/Stadtteil	Straße	Zi.	m²	Baustand	Fertigstellung	Anbieter	Seite
1	DD-Naußlitz	Saalhausener Straße	1,5–5	36–125	Baubeginn erfolgt	1.BA 4. Quartal 2024	Baywobau Baubetr. GmbH	16
2	DD-Omsewitz	Gombitzer Str./Freiheit	2–4	68–110	in Planung	1. Quartal 2024	ElbeBau Dresden GmbH	12
3	DD-Äußere Neustadt	Weintraubenstraße 13	2–4	63–174	Baubeginn erfolgt	4. Quartal 2024	basis d GmbH	15
4	DD-Löbtau	Burgkstraße 10	2–4	41–105	Rohbau	3. Quartal 2023	basis d GmbH	17
5	DD-Südvorstadt	Strehlener Str. 26	2–4	50–110	in Planung	Frühjahr 2024	pohl projects	14
6	Radebeul	Thalheimstr. 2	3–4	50–100	in Planung	Anfang 2024	pohl projects	11
7	Meißen	Dresdner Str. 50	2–4	50–105	in Planung	Mitte 2024	pohl projects	

## Grundstücke gesucht!

Für die Bebauung mit Eigentumswohnungen in Dresden und Umgebung suchen wir größere Grundstücke (ab ca. 1.000 m² realisierbare Wfl.). Für Angebote bzw. Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**Roman Glashauser** ☎ 0176 9698 9952

**GLASHAUSER** PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



# Kaufpreise für Wohneigentum ziehen weiter an

Bei den Preisen für Neubau-Immobilien liegen wieder alte Bekannte vorn. Zwei sächsische Metropolen aber holen auf.

Eine Preisanalyse von ImmoScout-24 zeigt, dass in den zehn bedeutendsten deutschen Städten die Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen zwischen 3,4 und 19,1 Prozent angestiegen sind. Im Umland dieser Metropolen zogen die Angebotskaufpreise für Neubauhäuser mit 5,0 und 19,9 Prozent ebenfalls stark an. An erster Stelle liegt Düsseldorf mit einem Preisanstieg von 19,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, gefolgt von Bremen mit 16,3 Prozent. In München, Köln, Hamburg und Berlin lagen die Preissteigerungen unter dem bundesweiten Durchschnitt von 12 Prozent.

Für die Auswertung hat das Portal die durchschnittlichen Angebotspreise für eine neugebaute Eigentumswohnung und ein neu errichtetes Einfamilienhaus in Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart analysiert.



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

Referenzobjekte waren dabei eine 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern sowie ein Neubauhaus mit 140 Quadratmeter Wohnfläche auf 600 Quadratmeter Grundfläche.

Mit einem Anstieg von 19,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, überholte im vergangenen Jahr das Preisniveau von Hamburg und Berlin und landet im Metropolenvergleich auf Rang vier. Der Angebotspreis einer neugebauten 3-Zimmer Eigentumswohnungen lag im vierten Quartal 2021 bei durchschnittliche 449.180 Euro, knapp 72.000 Euro über dem Vorjahreszeitraum. In München stiegen die Angebotspreise zwar mit 3,4 Prozent am geringsten, dennoch bleibt die Isar-Metropole mit Abstand das teuerste Pflaster für neugebaute Eigentumswohnungen. Der Angebotspreis der Referenzwohnung lag im weiter auf Seite 12 ➤

## Black Stone

Stilvolles Wohnen an den Weinbergen

**Exklusives Wohneigentum mit Ausstrahlung**

- 11 attraktive Wohnungen mit 3-4 Zimmern
- Einzigartige Architektur
- Transparente Fassaden
- Flexible Grundrisse
- Individuelle Beratung

**pohl.** projects

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

vierten Quartal 2021 im Durchschnitt bei 699.740 Euro. Mit großem Abstand folgt Frankfurt am Main. Hier wird eine vergleichbare Wohnung trotz der Preisentwicklung von 14,6 Prozent ca. 185.000 Euro günstiger als in der Landeshauptstadt von Bayern angeboten.

Vier der 10 Top-Städte liegen mit ihren Angebotspreisen für Neubau-Wohnungen unter der Schwelle von 400.000 Euro: Leipzig, Bremen, Dresden und Köln. Der günstigste Ballungsraum bleibt Leipzig. Während die Landeshauptstadt von Sachsen in den vergangenen Jahren stets die höchsten Wachstumsraten verzeichnete, befindet sich Leipzig mit einem Preisanstieg von 12,8 Prozent aktuell im Mittelfeld. In Leipzig liegt der Angebotspreis für eine 3-Zimmer-Neubauwohnung bei knapp 309.3300 Euro, ein Preisunterschied von ca. 390.000 Euro zu München.

Aufgrund der immer weiter steigenden Kaufpreise in der Metropole Berlin zieht es viele Menschen ins Umland, um ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Das spiegelt sich auch in der Entwicklung der Angebotspreise wider. Mit 19,9 Prozent verzeichnete der

Speckgürtel von Berlin mit Abstand den höchsten Preisanstieg im Vergleich zum Umland der anderen Ballungsräume. Während ein Neubauhaus mit 140 Quadratmetern im vierten Quartal 2020 im Berliner Umland im Durchschnitt noch bei einem Angebotspreis von 363.780 Euro lag, müssen Käufer 12 Monate später mit fast 73.000 Euro mehr rechnen. Mit 13,8 Prozent stiegen die Angebotspreise im Dresdner Umland ebenfalls kräftig an. Dennoch kostet hier ein vergleichbares Neubauhaus nur halb so viel wie im Umland von Stuttgart.

Berlin, Dresden, Bremen und Leipzig liegen bei den Angebotspreisen für Neubauhäuser derzeit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 587.192 Euro – knackten jedoch erstmals die Grenze von 400.000 Euro. Das höchste Preisniveau gab es in München und Stuttgart, auch wenn in Stuttgart mit 5 Prozent das geringste Preiswachstum festgestellt wurde, gefolgt von München mit 7,2 Prozent und Frankfurt mit 6,8 Prozent. Während Düsseldorf die höchste Preissteigerung für Neubauwohnungen hatte, liegt das Umland für Neubauhäuser zum Kauf mit einem Anstieg von neun Prozent im Mittelfeld. (ots)

## Nur die Briten zahlen noch mehr

Die Preise für Wohneigentum in Deutschland sind hoch. Aber wie sieht es eigentlich bei unseren europäischen Nachbarn aus?

Immobilienkäufer im Vereinigten Königreich müssen im Vergleich der größten europäischen Länder den höchsten Preis für Wohneigentum zahlen: Objekte werden dort im Mittel für 3.638 Euro pro Quadratmeter angeboten. In Deutschland sind es 3.304 Euro – der zweithöchste Wert der Untersuchung. Das ist das Ergebnis einer Auswertung von immowelt und meileurs agents, einem der führenden französischen Anbieter für Immobilienbewertungen. Untersucht wurden die durchschnittlichen Angebotspreise in sieben europäischen Ländern im April 2022.

weiter auf Seite 14 ►

### EIGENTUMSWOHNUNGEN DRESDEN OMSEWITZ



- ✓ Nur 6 Wohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4- Zi-Whg.
- ✓ 68 - 110 m<sup>2</sup>
- ✓ Aufzug in jedes Geschoss
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ EG-Whg. mit Gartenanteil

Sie haben Interesse?



## ElbeBau Dresden

Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

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

Telefon: 0351 - 84 70 60



# Wohnen im Speckgürtel von Dresden.

„ZUR ALTEN GÄRTNEREI“ in **PIRNA-COPITZ**



provisionsfrei  
direkt vom Bauträger

Baubeginn: 05/2022

Bezug: 12/2023

Sie suchen eine Eigentumswohnung auf einem Grundstück, dass Sie der Natur näherbringt und durch seine Größe punktet – in Pirna-Copitz kann dieser Wunsch auf 3.380 m<sup>2</sup> in Erfüllung gehen. Ganz in Grün eingebettet in direkter Nähe zur Sächsischen Schweiz, dem Elberadweg und am Beginn der Sächsischen Weinstraße entstehen zwei Wohngebäude mit jeweils 11 Eigentumswoh-

nungen in perfekter Lage. Ein großzügiges Wohngefühl vermitteln die Grundrisse der sorgsam geplanten 2-, 3- und 4-Zimmer-Domizile. Sie vermitteln Gemütlichkeit und Modernität. Die Auswahl behaglicher Materialien bei der Ausstattung unterstreicht die Harmonie der Räume – Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Echtholzparkett, Tiefgarage, Lift, verfügen über modernsten Standard.

## Schön, wenn es an nichts fehlt. Der Luxus der Vollständigkeit.

Durch die erhöhte Lage des Grundstücks genießen die zukünftigen Bewohner auf ihren Balkonen und Terrassen den unverbaubaren Blick über die Wesenitz. In den Wohnungen im Erdgeschoß erwartet Gartenliebhaber eine Besonderheit. Erweitern Sie doch Ihre Terrasse um einen eigenen Blumen- oder Kräutergarten und genießen Sie den Sommerabend bei einem Glas Wein im eigenen Garten und das ganz ohne zusätzliche Kosten.

Profitieren Sie von der perfekten Infrastruktur Pirmas durch diese ist vieles fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen.

So sind es bis zum Kiese See Pratzschwitz nur 14 Minuten mit dem Rad, in nur 4 Minuten ist man am Elberadweg und 1,7 km entfernt liegt die Pirnaer Altstadt. Kindergärten, Grundschulen und eine Oberschule befinden sich in der Nähe der Eigentumswohnungen. Nach Dresden gibt es eine sehr gute Ver-

22 Eigentumswohnungen

2- bis 4 Zimmer

Wohnflächen ca. 59 m<sup>2</sup>–ca. 110 m<sup>2</sup>

Fußbodenheizung

Bäder mit Wanne und Dusche

Smart Home Ausstattung

Außenjalousien

Balkon/Terrasse

EG-Wohnung mit eigenem Garten

Aufzug bis in die Tiefgarage

barrierefrei · KfW 55

kehrsanbindung über die Autobahn A17 oder mit der S-Bahn.

## Investieren Sie in die Zukunft, es lohnt sich.

Wir haben vorausgedacht. Unsere Wohnungen werden mit schnellen Glasfaser-Anschlüssen ausgestattet. Auch wenn durch erhöhte Baukosten die Immobilienpreise steigen, wir garantieren Ihnen unsere angebotenen Preise auch weiterhin.



WeRo Immobilien GmbH . Rheinpromenade 9 . 40789 Monheim

Ansprechpartner: Siegfried Römer

Partner vor Ort: Rolf Gebhardt . Tel. 0172 5404769

[www.zuraltengärtnerei-pirna.de](http://www.zuraltengärtnerei-pirna.de) . [info@weroimmo.de](mailto:info@weroimmo.de)

 **0351 3190175**  
Reservieren Sie jetzt Ihre Wohnung.

Bürger von Spanien und Italien müssen im Durchschnitt deutlich weniger Geld für den Sprung ins Eigenheim investieren. Für 1.825 Euro pro Quadratmeter werden Wohnungen und Häuser in Spanien inseriert. Noch günstiger ist es mit 1.687 Euro in Italien.

Ein Blick auf die Immobilienpreise in den Hauptstädten offenbart in Großbritannien und Frankreich einen heftigen Aufschlag im Vergleich zum Rest des Landes. In London kostet Wohneigentum im Mittel 15.149 Euro pro Quadratmeter – das Vierfache dessen, was Immobilienkäufer außerhalb der Metropole an der Themse zahlen müssen. Auch Paris ist ein Preis-Hotspot: 10.191 Euro pro Quadratmeter werden dort verlangt, und somit das Dreifache dessen, was im französischen Durchschnitt angeboten wird.

Im Vergleich dazu fallen die durchschnittlichen Immobilienpreise in Berlin geradezu günstig aus: Für 4.940 Euro pro Quadratmeter werden Objekte dort angeboten. Die Spree-Metropole ist somit rund 1.600 Euro teurer als das Deutschland-Mittel – im Vergleich zu London und Paris also nur ein moderater Hauptstadtaufschlag. Die günstigste europäische Hauptstadt im Vergleich ist indes Rom mit nur 2.844 Euro pro Quadratmeter.



Für einen besseren Vergleich der Werte bietet es sich an, das Preisniveau in Relation zum Gehaltsgefüge der jeweiligen Länder zu setzen. Ein beispielhafter britischer Zwei-Personen-Haushalt mit einem Einkommen im nationalen Median kann sich in London gerade ein-

mal 16 Quadratmeter leisten. Im Rest der Insel sind es immerhin 69 Quadratmeter. Bei dieser Berechnung wird angenommen, dass die Immobilie über eine Laufzeit von 20 Jahren abbezahlt wird und dass der Haushalt ein Drittel seines Haushaltseinkommens für die Kredittilgung aufwendet. Unter dieser Prämisse reicht es für den Beispielhaushalt in Paris auch für nur Mini-Apartment mit 23 Quadratmetern, in Frankreich insgesamt aber bereits für 79 Quadratmeter.

In Berlin sieht es schon besser aus: Dort kann sich der exemplarische Zwei-Personen-Haushalt ein Objekt mit 54 Quadratmetern leisten. Im gesamtdeutschen Schnitt kann sich dieser Haushalt bereits 80 Quadratmeter Wohnfläche leisten.

Am geräumigsten können Immobilienkäufer in Italien und Belgien wohnen: In Rom reichen zwei Einkommen im nationalen Schnitt für 69 Quadratmeter, in Rest des Landes für 116 Quadratmeter. In Belgien ist das Lohnniveau im europäischen Vergleich hoch: Daher kann sich ein Zwei-Personen-Haushalt mit durchschnittlichen Einkommen auch in Brüssel 89 Quadratmeter leisten. Im Belgien insgesamt sind es gar geräumige 136 Quadratmeter – der mit Abstand höchste Wert der Analyse. (ots)



### Exklusive Eigentumswohnungen mit Blick über Dresden

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.

- 14 attraktive Wohnungen mit 2-4 Zimmern
- Moderne Architektur
- Großzügige, flexible Grundrisse
- Lichtdurchflutete Räume
- Terrassen, Balkone, Loggias
- Tiefgarage, Aufzug
- Individuelle Beratung

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin.

**pohl.** projects

pohl. projects gmbH  
Altmarkt 10c  
01067 Dresden

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



# PERFEKTE INFRASTRUKTUR. RUHE GENIEßEN.

Wohnen in der Dresdner Neustadt

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.

Eine hochwertige Ausstattung wie bodengleiche Duschen, modernen Fliesen und Parkett in den Wohnräumen komplettiert jede Wohnung. Dabei stehen Ihnen bei den Bodenbelägen, Fliesen und Armaturen eine Auswahl an unterschiedlichen Material- und Farbvarianten zur Verfügung. Dem Wunsch nach urbaner Mobilität sind wir mit ausreichend geplanten Radstellplätzen nachgekommen. Bei diesem Projekt erfolgt durch den TÜV das Baubegleitende Qualitätscontrolling.



Der Verkauf ist gestartet. [www.basisd.de](http://www.basisd.de)



**WEINTRAUBENSTR. 13**  
DRESDEN NEUSTADT

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-Wohnungen  
Wohnflächen ca. 63 m<sup>2</sup> – ca. 175 m<sup>2</sup>

großes Penthouse

Fahrradstahl bis in die Tiefgarage

tolle Lage im Regierungsviertel

bezugsfertig im 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**

# Naußnitz – Ein Stadtteil mit viel Wohnqualität.

Wohnen in den **WILDROSENTERRASSEN.I**



In bevorzugter Wohnlage baut die Baywobau Dresden die **WILDROSENTERRASSEN.I** – eine ruhig gelegene Wohnanlage mit 65 Eigentumswohnungen. Die Wohngebäude passen sich durch eine terrassenförmige Anordnung besonders elegant der leichten Hanglage an. Es entstehen 1,5- bis 5-Zi.-Wohnungen mit ein oder zwei Balkone oder im EG eine oder zwei Terrassen mit Grünfläche. Die Wohnungen im Penthouse verfügen über eine weitläufige Dachterrasse – sie lädt zum Wohnen nach draußen ein. Die Vielfalt der gut geplanten Grundrisse wird Familien, Singles und Paare gleichermaßen ansprechen.

Fußbodenheizung und Eichenparkett sorgen in den Wohnräumen für eine behagliche Atmosphäre. Die Bäder sind mit Wanne und/oder ebenerdiger Dusche eingerichtet, ab 2,5-Zimmern mit einem zusätzlichen Duschbad und/oder Gäste-WC. Für eine perfekte Kommunikation sorgt eine LAN-Verkabelung und Breitbandanschluss. Fenster und Balkontüren sind mit elektrischen Rollläden im EG und in den Obergeschossen mit farbigen Screens ausgestattet. Großzügige Grünflächen laden zum Verweilen und Schlendern ein, ein auf Ruhe ausgerichtetes Gesamtkonzept mit Sitzbereichen und Schatten spendenden Bäumen.

## Klima im Focus

Unter den Wohngebäuden wird eine Tiefgarage mit 68 PKW-Einzelstellplätzen errichtet. Alle Tiefgaragenplätze sind für Elektromobilität vorbereitet. In abschließbaren Fahrradräumen finden mindestens 169 Fahrräder, auch Lastenräder und Fahrradanhänger Platz. Die Heizung und Warmwasserversorgung wird über einen mit der DREWAG abgeschlossenen Nahwärme-Contracting-Vertrag abgesichert. Es kommt ein ökologisches Nahwärmenetz mit Holzpellets zum Einsatz.

## Sie haben Interesse an einer Wohnung?

**Dann rufen Sie uns an: 0351 87603-50 oder 0173 2013878 oder schreiben uns eine Mail: [verkauf.dresden@baywobau.de](mailto:verkauf.dresden@baywobau.de)**



**Dresden-Naußnitz. Eigentumswohnungen.**

**Verkaufsstart!**



Wohnen an den  
**WILDROSENTERRASSEN . I**

**1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen**

**ca. 36 m<sup>2</sup> – ca. 125 m<sup>2</sup>**

- alle Wohnungen mit Balkon/Terrassen/Grünflächen
- Echtholzparkett – Markensanitär
- elektr. Rollläden im EG, Screens im OG + DG
- Aufzug in alle Etagen – teilweise barrierefrei nach SächsBO §50
- großflächig, ökologisch angelegte Außenanlagen
- Kinderspielplätze
- Tiefgarage 100% auf E-Mobilität vorbereitet
- fahrradfreundliche Ausstattung (Reparaturstation, Abstellmöglichkeit für Lastenräder usw.)

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

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

**Tel 0351/87603-50 . Tel 0173/2013878**  
**[verkauf.dresden@baywobau.de](mailto:verkauf.dresden@baywobau.de)**



# URBANES LEBENSGEFÜHL

## Wohnen in Dresden Löbtau

Löbtau ist durch seine vielen Parks und seiner Nähe zur Weißeritz einer der grünsten Stadtteile von Dresden. In einer ruhigen Nebenstraße baut die **basisd**, in Nachbarschaft zu sanierten Bürgerhäusern, ein modernes Stadthaus mit 12 Eigentumswohnungen. Durch seine ideale Lage, genießt man hier die Ruhe des Altlobtauer Dorfkerns und ist trotzdem ganz nah an der City. Fast alles erreicht man zu Fuß, mit dem Rad oder mit Bus und Bahn. Die Zentralhaltestelle an der Kesselsdorfer Straße verbindet alle Stadtteile miteinander.

**EIN ECHTER HINGUCKER:  
FASSADE MIT RAFFINierter KLINKEOPTIK**



Das Stadthaus setzt mit seiner geradlinigen Gestaltung und der Wahl der Materialien ein optisches Highlight. Die Wohnungsgrundrisse sind ein Mix aus komfortablen 2- und großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen. Sowohl Single oder Paare als auch 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.

### MITGESTALTEN

Bei der Innenausstattung, sowohl im Sanitär als auch im Bereich des Fußbodens wird auf ansprechendes Design, hohe Qualität und maximale Langlebigkeit geachtet.



*Badesign, Variante*

Der Verkauf ist gestartet. [www.basisd.de](http://www.basisd.de)



## BURCKSTRASSE 10 DRESDEN LÖBTAU

KfW 55-Effizienzhaus

## EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN FÜR JUNG UND ALT

### WOHNKULTUR

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

### AUSSTATTUNG

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

**basisd**  
DEIN IMMO PARTNER

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



Thomas Weber · [thomas.weber@basisd.de](mailto:thomas.weber@basisd.de)  
Telefon **0351 31854-53**  
Mobil **0175 2363639**

# Auf dem Weg in die Zukunft: Nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnen bei der WGJ



An der Fetscherstraße 67/69 entsteht derzeit ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus der WGJ.

Die eigene Wohnung stufenlos erreichen, Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage nutzen oder das neue Elektroauto direkt am eigenen Stellplatz laden: Bei der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG (WGJ) ist langfristig bedarfsgerechtes, nachhaltiges Wohnen eine wichtige Prämisse. Deshalb wird das Wohnungsunternehmen beständigen Wohnbedürfnissen, wie barrierearmen Wohnungszugängen, gerecht, bereitet aber auch gewandelten Anforderungen, wie nachhaltigem Wohnen, einen Weg in die Zukunft.

Dazu trägt insbesondere der Wohnungsneubau bei. Während das Wohnungsunternehmen auf der Wormser Straße 12 jüngst sieben neue, zeitgemäße Wohnungen an die frischgebackenen Mieterinnen und Mieter des Neubaus übergab, wächst bereits das nächste Neubauprojekt auf der Fetscherstraße 67/69 in die Höhe. „Wohnen mit Schwung“ lautet hier das Motto. Nicht nur in Hinblick auf die wellenartige Fassade des Gebäudes, welches das Viertel Johannstadt-Süd um ein architektonisches Highlight bereichert. Es repräsentiert zudem das Lebensgefühl im bal-

digen Wohn- und Geschäftshaus, welches dank zentraler Lage das Tor zu vielen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens öffnet. Neben einem Gewerbe im Erdgeschoss befinden sich viele weitere Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Arztpraxen und Haltestellen des ÖPNV in direkter Umgebung. Auch das nahegelegene Stadtzentrum ist nur wenige Minuten mit der Straßenbahn entfernt. Zudem legt die WGJ großen Wert auf die funktionellen Aspekte des zeitgemäßen Wohnens.

Durchdachte Grundrisse prägen die 20 Zweiraum-, 17 Dreiraum- und zwei Vierraumwohnungen. Alle Wohn- und Schlafräume sind dem liebevoll begrünten Innenhof zugewandt und verfügen über Loggien oder Dachterrassen. Abstellräume, Fußbodenheizung und moderne Bäder mit ebenerdigen Duschen ergänzen die Ausstattung. Eine Tiefgarage bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern neben 40 PKW-Stellplätzen ebenso Lademöglichkeiten für E-Autos. Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie ein Spielplatz runden das Konzept ab und werden den Bedürfnissen des Alltags gerecht. Auch

diesen Neubau errichtet die WGJ nachhaltig im KfW-55-Standard.

Doch auch die bestehenden Gebäude haben längst nicht ausgedient und werden aufwändig saniert. Auf der Pfeifferhannsstraße 22/24 stehen die älteren Genossenschaftsmitglieder im Vordergrund. Die WGJ baut das Wohnhaus aktuell altersgerecht um. Grundrisse werden geändert, Wände eingerissen, Hauseingänge verlegt und Aufzüge, die jeder Wohnung einen barrierearmen Zugang ermöglichen, ergänzt. Während der Hauseingang 24 nahezu fertiggestellt ist, herrscht nebenan noch eine Baustelle. Nachdem hier alle leerstehenden Wohnungen entkernt wurden, finden außen die ersten Vorbereitungen für die Aufzugszugänge statt.

Dass der Wohlfühlfaktor nicht an der Wohnungstür endet, ist der WGJ wohl bewusst. Ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld trägt ebenso dazu bei und auch hier lautet das Credo: Mit der Zeit und mit den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gehen. So melden immer mehr Genossenschaftsmitglieder Bedarf an Lademöglichkeiten für Elektroautos an. Um der gestiegenen Mieternachfrage





Das Gebäude auf der Pfeifferhannsstraße 22/24 wird aktuell umfassend altersgerecht saniert.

Visualisierung: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH Dresden

gerecht zu werden und zur Verbesserung der Ladeinfrastruktur in Dresden beizutragen, errichtete das Wohnungsunternehmen jüngst an der Pfeifferhannsstraße 19 die erste von insgesamt zehn geplanten Ladesäulen im WGJ-Gebiet. Die beiden Ladepunkte sind öffentlich zugänglich und können jederzeit genutzt werden. Nutzerinnen und Nutzer ha-

ben die Möglichkeit, ihr Auto spontan zu laden, indem sie einen auf dem Display angezeigten QR-Code scannen und den Vorgang über eine App starten.

Doch nicht nur bei den WGJ-Mitgliedern rücken die klimafreundlicheren Autos immer mehr in den Fokus. Auch beim Wohnungsunternehmen selbst sind sie auf der Überhol-

spur. Insgesamt acht von 24 Fahrzeugen der WGJ-Flotte sind bereits elektrisch bzw. als Hybride unterwegs, bis Ende des Jahres sollen sechs weitere angeschafft werden.

Perspektivisch möchte die Genossenschaft noch klimaneutraler werden. Im Rahmen einer Masterarbeit wird aktuell der ökologische Fußabdruck der WGJ berechnet, woraus Maßnahmen abgeleitet und ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt werden. Neben bereits existierenden Neubauten mit NaWoh-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) sowie einem mit Solarenergie betriebenen Zukunftshaus, ist geplant, zukünftig Photovoltaikanlagen auf den Dächern einiger weiterer Genossenschaftsgebäude und auf dem WGJ-Geschäftshaus zu installieren.



Insgesamt acht von 24 Fahrzeugen der WGJ-Flotte sind bereits elektrisch unterwegs.

Foto: Jürgen Männel

Meine Stadt. Mein Viertel. Meine WGJ.

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

# Räume für Arbeitende

Nach Gewerbe- und Büroimmobilien herrscht große Nachfrage – mit Einschränkungen. Der Dresdner Markt zeigt sich aufgrund lokaler Eigenheiten stabil.

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist (weiter) in guter Verfassung. Bei Wohnimmobilien sind es vor allem die Deutschen selbst, deren Lust auf die eigenen vier Wände plus niedrige Finanzierungszinsen die Nachfrage seit Jahren größer als das Angebot macht – wodurch die Preise für Eigentum steigen. Aber auch ausländisches Kapital fließt in deutsches Beton-



Foto: adobe.stock

gold, denn unser Land Markt gilt in der Welt als politisch stabiler und ökonomisch krisenfester als die meisten anderen Staaten. Egal, ob in Großstädten oder auf dem Land: Durchschnittlich 11 Prozent mehr als im Jahr zuvor mussten Käuferinnen und Käufer dem Statistischen Bundesamt zufolge im Jahr 2021 für Eigentumswohnungen und Eigenheime hinblättern. Von 2019 auf 2020 waren Immobilien in Deutschland im Schnitt noch um „nur“ 7,8 Prozent teurer geworden. Allein im vierten

Quartal des letzten Jahres legten die Preise für Wohnimmobilien mit 12,2 Prozent so kräftig zu wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr zu.

## Büroimmobilien dominieren den Gewerbemarkt

Aber der Markt für Immobilie besteht nicht nur aus Gebäuden, in denen Menschen leben. Auch die Orte, an denen Dinge erdacht und Werte geschöpft werden, an denen verwaltet, gelagert und verkauft wird, tragen zur Dynamik am deutschen Immobilienmarkt bei. Ein guter Indikator für die Entwicklungen bei den Gewerbeimmobilien sind stets die Zahlen zu den entsprechenden Finanzierungen. Denn wer baut, zahlt meist nicht aus eigener Tasche, sondern nimmt ein Darlehen auf. Die deutschen Pfandbriefbanken gehören zu den bedeutendsten Anbietern von Immobilienfinanzierungen in Deutschland, und die von ihnen veröffentlichten Zahlen zeigen für das Jahr 2021 diese Trends: Die Pfandbriefbanken sagten im vergangenen Jahr Darlehen in Höhe von insgesamt 175,0 Mrd. Euro zu, ein Plus von 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2020: 159,8 Mrd. Euro). Dabei machten die Finanzierungen von Wohnimmobilien ein Volumen von 118,5 Mrd. Euro aus – 11,2 Prozent mehr als im Vorjahr (2020: 106,6 Mrd. Euro).

weiter auf Seite 22 ➤

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

WOHNEN

GEWERBE

INVESTMENT



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



ANZEIGE

Wohnung mieten und das Stadtleben genießen.

# Am Residenzschloss wohnen und arbeiten.



auch separat, die Bäder mit Wanne und/oder Dusche, die Schlafräume zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Teilweise sind die Wohnungen mit zwei Balkonen verfügbar, einer davon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – ein Flair wie in Italien. Elektrischer Sonnen- und Sichtschutz bieten Privatsphäre und komplettieren die sorgfältig geplanten Grundrisse. Läden und Gastronomie befinden sich im

Erdgeschoss. Diese sind bereits zum überwiegenden Teil vermietet, z.B. haben sich Lindt mit seiner Lindt Boutique Dresden und das Restaurant „Platzhirsch“ eingemietet. Derzeit werden noch für zwei Läden Interessenten gesucht. Wir bieten Ihnen dafür eine provisionsfreie Anmietung an. Nutzen Sie Ihre Chance und mieten Sie sich an einem der schönsten und beliebtesten Plätzen Europas ein.

**Haus 1, 2. OG**  
2-Zimmer-Whg., ca. 69 m<sup>2</sup>



Wohnen im Schlosseck Dresden bietet den Mietern ein besonderes Wohnerleben, denn wo ist es sonst möglich vis-à-vis zum Residenzschloss zu wohnen und den Weg zur Semperoper und Frauenkirche fußläufig zu genießen – das ist Stadtwohnen pur.

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen befinden sich in den oberen Etagen des Schlossecks und bieten für jedes Lebensmodell einen passenden Grundriss – Wohnzimmer mit integrierter Küche oder wer es lieber mag

**Neumarkt Dresden. Wohnungen zu vermieten, ab sofort!**

## Schlosseck Dresden

NEUMARKT DRESDEN: QUARTIER VII/1

**Ohne Makler-Courtage!**

**Vermietung Wohnungen & Gewerbe**



Mit seiner exklusiven Lage am Neumarktareal, vis-à-vis zum Residenzschloss Dresden, lädt das „Schlosseck Dresden“ zum Wohnen mit gehobener Ausstattung ein. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 69 m<sup>2</sup> bis 172 m<sup>2</sup>. Parkmöglichkeiten befinden sich ganz bequem in der zweigeschossigen Tiefgarage.

**WOHNUNG:** z.B. 3- Zi., ca. 104 m<sup>2</sup>, 4. OG, 2 Balkone

**LADEN:** z.B. ca. 120 m<sup>2</sup>, Sporergasse/Schössergasse

Im Erdgeschoss suchen noch zwei Läden nach Betreibern, nutzen Sie die Vorteile dieser einmaligen zentralen Lage mitten in der historischen Altstadt. Wir bieten dafür eine provisionsfreie Anmietung.

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

**www.baywobau.de**

**Tel 0351/87603-30**

**m.baier@baywobau.de**

ROTSPOHN Kreativbüro



Foto: adobe.stock

Die Finanzierungen von Gewerbeimmobilien nahmen um 6,1 Prozent auf 56,5 Mrd. Euro zu (2020: 53,2 Mrd. Euro). Ein knappes Drittel allen Geldes, das von den Pfandbriefbanken – zu denen unter anderem bekannte Namen wie Deutsche Bank, Commerzbank oder Unicredit gehören, aber auch Sparkassen und Landesbanken – an Kreditnehmer gegeben wurde, fließt also in gewerblich genutzte Immobilien. Büroimmobilien waren darunter erneut die mit Abstand dominierende Objektklasse: Auf sie allein entfielen Zusagen in Höhe von 31,7 Mrd. Euro (2020: 29,5 Mrd. Euro), mit deutlichem Abstand folgten Handelsgebäude mit 13,1 Mrd. Euro (2020: 13,0 Mrd. Euro).

### Onlinehandel boomt, Einzelhandel schwächelt

Soweit das große Bild – das übrigens im Gegensatz zum Status quo am Wohnimmobilienmarkt nicht ungetrübt ist. Denn während sich in Zeiten von Corona bei der Nachfrage nach Wohneigentum und beim Gesamtvolumen der Umsätze kaum etwas änderte, hatte und hat die Pandemie auf den Gewerbeimmobilienmarkt spürbare Auswirkungen. Während bei Bürogebäuden sowohl bei den Mieten als auch bei den Erlösen, die im Verkaufsfall zu erwarten sind, bei Vermietern und Verkäufern nach einer kurzen Schockphase fast überall eitel Sonnenschein herrscht, sieht es bei Einzelhandelsimmobilien oft eher durchwachsen aus. Der Grund: Der auch schon vor Covid-19 immer stärker werdende Online-Handel hat während der Pandemie nochmals zugelegt, während viele „normale“ Läden zeitweise sogar ganz geschlossen waren. Ja, aktuell kann man wieder nahezu uneingeschränkt shoppen gehen wie vor der Corona-Krise. Am generellen Makro-Trend zum Einkauf im Netz sowie an der zunehmenden Gefahr des Verödens klassischer Einkaufsgegenden in Innenstädten wird

das aber wenig ändern. Des einen Leid ist aber auch des anderen Freud, denn während Einzelhandelsimmobilien generell schwächeln, gibt es bei Logistikimmobilien landauf, landab Grund zur Freude. Denn all die Pakete, die wir jeden Tag in Empfang nehmen, müssen vorher irgendwo gelagert und sortiert werden.

Diese bundesweit vorherrschende Situation findet sich auch auf dem Dresdner Markt für gewerblich genutzte Immobilien wieder. In Sachsens Landeshauptstadt „entwickelt sich derzeit besonders der Büromarkt sehr positiv“, sagt Falk Protze, Geschäftsführer des Dresdner Immobilienbüros Beate Protze Immobilien GmbH, „Lediglich im Einzelhandel und in der Gastronomie ist die Nachfrage verhalten. Ursache für die Zurückhaltung sind hier natürlich die pandemiebedingten Nachwirkungen. In der Lager-, Logistik- und Produktionsbranche verzeichnen wir hingegen eine hohe Nachfrage, auch aufgrund des boomenden Onlinehandels“. Leerstand ist bei Dresdner Gewerbeflächen im Jahr 2022 nur ein Randthema. „Nennenswerte Leerstände bleiben in Dresden bisher aus“, so Falk Protze. „Bei den Büros betragen diese lediglich 2,5 bis 3 Prozent“.

### Weiter steigende Büromieten in Dresden

Der Flächenumsatz des gesamten Büromarktes in Dresden betrug nach Angaben von Beate Protze Immobilien im Jahr 2021 etwa 120.000 Quadratmeter – das entspricht einer Steigerung von 20 bis 25 Prozent gegenüber den zurückliegenden Jahren, in denen der Flächenumsatz in der Stadt stets bei etwa 100.000 Quadratmetern lag. Auch die Preise zeigen sich dynamisch. Falk Protze zufolge liegt die Spitzenmiete in Dresden gegenwärtig bei 18 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete bei 12 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im

Jahr 2020 lag die Spitzenmiete bei 16,50 pro Quadratmeter und bei der Durchschnittsmiete bei zehn Euro pro Quadratmeter. Protze sieht hier weiteres Steigerungspotenzial, auch wenn er dieses als „moderat“ einschätzt.

Die Corona-Krise hat auf dem Dresdner Büroflächenmarkt kaum Auswirkungen gezeigt. „Die Nachfrage nach Büroflächen ist im zweiten Corona-Jahr 2021 sogar um etwa ein Viertel gestiegen, während sie in anderen Großstädten, vor allem in den alten Bundesländern, zum Teil um den gleichen Betrag eingebrochen ist“, sagt Falk Protze. Der Grund: „Dresden hat wenig größere Konzernzentralen, dafür einen starken Klein- und Mittelstand. Hier wirken sich Veränderungen kaum oder nur mit Verzögerungen aus. Zudem gibt es wenige Coworking-Anbieter in Dresden. Diese haben durch Corona einen besonders großen Nachfrageeinbruch erlebt. Konzerne reagieren ebenfalls verstärkt auf die Veränderungen mit Homeoffice und flexibleren Arbeitsplatzmodellen. Dies spüren wir aufgrund der dominanten klein- und mittelständischen Unternehmen in Dresden bisher nicht. Im Gegenteil – der Wunsch ins Büro zurückzukehren ist im Moment groß“.

### Wenige Neubauten = stabil hohe Nachfrage

Die große Zahl kleinerer und mittelgroßer Unternehmen und Institutionen sorgt auch für einen kleinteiligen Büromarkt. „Der Großteil der Gesuche liegt unter 2.000 Quadratmeter Bürofläche. Interessenten, die mehr Fläche benötigen, sind im Jahr an ein bis zwei Händen abzuzählen“, sagt Falk Protze. Traditionell sind dem Makler zufolge Dresdens unmittelbare Innenstadt sowie die Neustadt am beliebtesten und damit am stärksten nachgefragt. Auch Stadtteile im Dresdner Norden sind nachgefragt – unter anderem wegen ihrer Nähe zu den Standorten der Chipindustrie. Weitere positive Entwicklungen sieht Falk Protze in der Gegend rund um das Universitätsklinikum Carl Gustav Carus sowie im Einzugsgebiet der TU Dresden im Süden der Stadt. Und: Zwar gibt es aktuell in Dresden durchaus Neubauaktivitäten bei Gewerbe- und Büroimmobilien, aber diesen leiden Falk Protzes Ansicht nach noch unter der Coronakrise beziehungsweise unter deren Nachwehen. „Einige Entwickler und Investoren haben ihre Projekte aufgrund der ursprünglichen Prognosen zur Entwicklung am Büromarkt um ein bis zwei Jahre zurückgestellt“, sagt der Makler, „dadurch fehlt das Angebot an neuen Büroflächen. Bei einer stabil hohen Nachfrage führt das zu einer weiteren Reduzierung des Leerstandes – und damit auch zu weiter steigenden Mietpreisen in Dresden“.

(immo)

Die Aussagen von Falk Protze wurden einem Interview mit dem Immobilienportal bürosuche.de entnommen.



Foto: [wandheizung.de](http://wandheizung.de)/Michael Jordan/BHW



Wandheizungen lassen sich hervorragend mit einer Wärmepumpe betreiben. Deren Anschaffung wird vom Staat gefördert. „Saniererinnen und Sanierer erhalten beim Austausch der alten Ölheizung gegen eine regenerative Heizquelle, wie etwa einer Wärmepumpe, eine KfW-Förderung von bis zu 50 Prozent für die komplette Heizungsenergieerneuerung inklusive aller verbundenen Maßnahmen“, so Krzysztof Pompa. *(Presse BHW)*



**SCHÖN.  
GESUND.  
BEZAHLBAR.**



**Schwörer Haus®**  
*Hier bin ich daheim*

# Neustart im exklusiven Bungalow in Hanglage

Nachdem die Sicht in ihrer Doppelhaushälfte durch einen Neubau verstellt wurde, haben die Mittfünfziger Rainer und Claudia Nowak nochmals gebaut: ein Flachdach-Haus, das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Denn wenn schon Neustart, dann modern und altersgerecht.

Für Schwörer sprach die ökologische Holzbauweise, die schadstoffgeprüften Baustoffe und vor allem die kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Sie sorgt in jedem Schwörer-Haus für einen regelmäßigen Luftwechsel und ein gesünderes Raumklima.

Claudia Nowak erinnert sich: „Architekt Mario Boss kam aufs Grundstück, orientierte sich am Verlauf der Sonne und entwarf uns ein Haus ganz individuell nach unseren Wünschen.“ Wohnen auf einer Ebene, eine enge Verbindung von drinnen und draußen, helle Räume, ein großer Freibereich mit Pool, moderne Bungalow-Architektur mit Flachdach, für die beiden Töchter – beides Studentinnen – ein eigener Bereich im Souterrain. Der Multifunktionsbereich kann später als Büro oder auch für eine Haushaltshilfe genutzt werden.

Der Baukörper selbst ist quadratisch, die geradläufige Treppe zentral platziert. Das Wohnen auf einer Ebene beinhaltet allen Komfort: Im offenen Erdgeschoss-Grundriss die Funktionen Wohnen-Kochen-Essen großzügig verteilt und dank L-Form mit einem ruhigen Loungebereich ausgestattet, die Küche mit Kochinsel und Frühstückstheke, Schlafzim-

mer-Ankleide-Bad als Ensuite-Lösung angelegt. Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot.

Besonderes Merkmal sind die beiden als markante Elemente in die Architektur integrierten Vordächer auf jeder Ebene, die dem Haus einen Rahmen geben. Wie die Lage des Hauses insgesamt wurde vom Architekten auch dieser fest stehende Witterungsschutz bewusst auf den Stand der Sonne abgestimmt. Im Erdgeschoß ist das Vordach ein wenig über den kubischen Baukörper hinausgezogen, dadurch ergeben sich spannende Durchblicke und eine ungewöhnliche architektonische Note. Ihr Haus ist für die Nowaks ein Traum, in dem sie für immer bleiben wollen.



**Schwörer Haus®**  
*Hier bin ich daheim*

SchwörerHaus KG  
72532 Hohenstein • Hans-Schwörer-Str. 8  
Tel. 07387/16 111  
info@schwoerer.de • www.schwoererhaus.de

## 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



# Bauträgerfreie Grundstücke vor den Toren Dresdens – nur noch 4 Grundstücke frei



Die Landeshauptstadt Dresden zum Greifen nah finden Sie in Großröhrsdorf den idealen Platz für das zukünftige Zuhause Ihrer Familie. Die voll erschlossenen Grundstücke mit Größen zwischen ca. 527 m<sup>2</sup> und ca. 843 m<sup>2</sup> bieten Freiraum für eine **individuelle Bebauung mit einem Einfamilienhaus** Ihrer Wahl und einem dazugehörigen Garten. Das Wohngebiet verfügt insgesamt über 28 Baugrundstücke, wobei aufgrund der sehr hohen Nachfrage **nur noch 4 Grundstücke frei**

sind. Wer Interesse an einem Grundstück in Großröhrsdorf hat, sollte sich also beeilen.

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

Im Februar dieses Jahres haben die **Erschließungsarbeiten** zu dieser neuen Einfamilienhaussiedlung **begonnen**. Die Arbeiten werden bereits im September 2022 abgeschlossen sein. Interessenten könnten bis dahin diese Zeit sinnvoll nutzen, um die Gespräche mit Ihrer Hausbaufirma bzgl. Hausgröße, Grundriss und Ausstattung zu vertiefen. **Der Bau der eigenen vier Wände kann also schon ab Herbst 2022 beginnen.**

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.

Leben und Wohnen in Großröhrsdorf heißt, sich in Großröhrsdorf wohlfühlen und versorgt zu wissen!



## ATTRAKTIVES BAULAND IN GROSSRÖHRSDORF

- 28 EFH-Grundstücke
- Voll erschlossen
- Ruhige Lage
- Individuelle Haustypen
- von ca. 527 bis ca. 843 m<sup>2</sup>
- Provisionsfrei

**BAUTRÄGERFREI**



- Erschließungsarbeiten haben begonnen
- Fertigstellung Sept. 2022
- nur noch 4 Grundstücke frei



Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

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

Telefon: 0351 - 84 70 60



# GRILLS, FEUERSTELLEN UND OUTDOORMÖBEL

Entdecken Sie die Produktvielfalt  
von OFYR bei Ihrem Fachhandel  
**kamdi24.de**

OFYR Island Black 100 und OFYR Holzregal Black 100

**kamdi24**.de

Hotline 0351 25930011  
Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden



 **OUTDOORCHEF**  
SWISS GRILL INNOVATION

 **OFYR**

 **ARTEFLAME**

 **solo stove**

 **Comfy Moments**

 **everdure**  
by heston blumenthal

 **GRDN**  
Your garden. Your style.

**HEATSTRIP**  
ADVANCED OUTDOOR HEATING



# Häuser für das ganze Leben

Der Massivhaus-Profi FIBAV erweitert sein Programm um vier neue hochwertige Designlinien.

Unverwechselbar wie die Handschrift, individuell wie das Leben: Wer wünscht sich das nicht auch für seine eigenen vier Wände? Diesem Bedürfnis nach dem Besonderen trägt der Massivhaushersteller FIBAV jetzt mit mehreren neuen Häusern Rechnung. „FIBAV Signature“ heißt das Konzept, und seine vier Designlinien URBAN, COSY, CUBE und EASY vereinen anspruchsvolles Wohnen, Energieeffizienz und architektonische Nachhaltigkeit. Die Häuser der vier Linien sind in mehr als 30 unterschiedlichen Varianten als Ein- und Zweifamilienhaus, Haus mit Einliegerwohnung oder Doppelhaus erhältlich.

Alle Häuser der neuen Designlinien wurden in der Unternehmensgruppe entworfen und durch das eigene Produktentwicklungsteam bis ins Detail durchgeplant. Die 1991 gegründete Unternehmensgruppe verfügt über Er-

fahrung aus mehr als 13.500 fertiggestellten Wohneinheiten. Gebaut werden die neuen Hauslinien in traditioneller Handwerksqualität Stein auf Stein.

Mit der Designlinie URBAN wurde das traditionelle Design der „Hamburger Kaffeemühle“ neu interpretiert und ihr der Charme des 21. Jahrhunderts verliehen. Mit mondänem Flair und hanseatischer Zurückhaltung bietet die URBAN-Line repräsentatives Wohnen und ästhetische Schlichtheit.

Die COSY-Linie transportiert in einem gemütlich-ländlichen Stil den Charme vergangener Tage in modernem Gewand. Liebevoller Details, Naturmaterialien und viele gestaltende Elemente geben den Häusern ein unverwechselbares Gesicht.

Klare Formen im klassischen Bauhaus-Stil bestimmen die CUBE-Linie. Die Häuser sind funktional in der Ausführung, konsequent im Stil und dabei ästhetisch anspruchsvoll. Bodentiefe Fenster, Lichtbänder und Balkone sorgen für eine angenehme Symbiose von innen und außen.

Alle Häuser der Serien URBAN, COSY und CUBE sind mit hochwertigen Materialien und Produkten ausgestattet. Dazu zählen die individuell auf die Architektur angepassten Sicherheitstüren wie auch die Design-Sanitärausstattung. In jedem Haus sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung für energieeffizientes Heizen.

Die Häuser der EASY-Linie konzentrieren sich auf das Wesentliche beim Wohnen. So bieten sie insbesondere für junge Familien Platz zur flexiblen Nutzung und individuellen Gestaltung. Die EASY-Linie erlaubt ein individuelles Maß an persönlicher Eigenleistung bei flexibel gestaltbarem Budget. So können alle EASY-Häuser „pur“ in einer Basisversion oder mit einem Ausstattungspaket erworben werden. Auch bei der Haustechnik haben Bauherren die Wahl, etwa mit einem Energieeffizienzpaket inklusive Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

**Abbildungen und Informationen zu allen vier Haustypen auf [www.fibav-signature.de](http://www.fibav-signature.de)**



**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.** Konsequent in Stil und Sprache, dabei ästhetisch anspruchsvoll.








Alle Abbildungen zeigen Varianten.

# So spart man beim Hausbau sinnvoll Kosten

Die Preise für Baumaterialien sind explodiert. Bauherren sind nun oft gezwungen, am Haus zu sparen. An welchen Stellen ist das machbar?

Der Bau des Eigenheims ist für die meisten Menschen die wichtigste und auch größte Investition ihres Lebens. Und jetzt das: Die ohnehin hohen Baukosten sind zuletzt bereits gestiegen und werden dies absehbar weiter tun. Die Folge: Viele künftige Bauherren werden sich bei der Planung ihres Eigenheims einschränken müssen. Eine Abwägung, an welchen Stellen das Sparen am meisten Sinn macht und welche Grenzen man nicht überschreiten sollte:

Es liegt auf der Hand: Wer den künftigen Wohnort frei wählen kann, ist im weiteren Umland auf den ersten Blick finanziell besser dran als in Metropolen und Ballungsräumen. „Die Unterschiede bei den Grundstückspreisen zwischen der Stadt und dem ländlichen Raum sind erheblich“, sagt Klaus-Jürgen Edelhäuser, Vorstand der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau. Und etwa bei der Internet-Anbindung und weiteren Infrastrukturen haben viele ländliche Regionen aufgeholt.

Es hängt aber letztlich von den Lebensumständen der Bauherren ab, wie sich der Umzug aufs Land auf viele Jahrzehnte gesehen auszahlt. „Man sollte dabei immer bedenken, dass die Einsparungen beim Grundstückskauf auf dem Land langfristig durch die Kosten für das Pendeln in die Stadt kompensiert werden, falls dieses erforderlich wird“, sagt Andreas May vom Bauherren-Schutzbund.

„Beim Generalunternehmer bekommt man einen garantierten Festpreis für sein vorgeplantes Haus, der sich auch nicht ändert – jedenfalls, solange man keine größere Änderung der Pläne wünscht“, sagt Bauberater

May. Man hat einen festen Ansprechpartner und in der Regel auch einen garantierten Fertigstellungstermin.“ Allerdings lässt sich der Generalunternehmer seine Risiken auch gut bezahlen. Gleichzeitig verzichtet der Bauherr auf die Möglichkeit, eventuell günstigere Handwerker zu bekommen und gibt manche Gestaltungsmöglichkeiten eines individuell geplanten Hauses auf. Und: Wer mit eigenem Architekt plant, kann mit schlicht konturierten Baukörpern weniger Material verbrauchen und schneller fertig sein.

„Natürlich schlägt sich die Größe eines Gebäudes in den Baukosten nieder“, sagt Andreas May. Zwar sind viele Kostenpunkte wie für die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser unabhängig von der Hausgröße. Aber größere Häuser brauchen ein größeres Grundstück und mehr Baumaterial. „Es kann daher sinnvoller sein, mit flexiblen Grundrissen zu arbeiten, so dass ich Räume unterschiedlich nutzen kann“, sagt May. Dies wiederum ist eher bei einem individuell geplanten Haus möglich als bei einer Bau-träger-Lösung mit standardisierten Konzepten.

Klaus-Jürgen Edelhäuser empfiehlt, vor allem zukunftsorientiert zu planen. „Dabei ist es nicht so entscheidend, ob man nun ein oder zwei Räume mehr hat, sondern wie sich die Nutzung einer Immobilie ändern kann.“ Wenn bei einer Familie die Kinder ausziehen, kann das Gebäude für die Eltern zu groß werden. „Dann kann es sich auszahlen, so zu bauen, dass eine Etage mit geringem Aufwand abgekoppelt und separat vermietet werden kann“, sagt der Bauingenieur.

„Das Dach und der Keller sind die teuersten Komponenten eines Hauses. Gemessen daran fällt ein Geschoss mehr oder weniger nicht so stark ins Gewicht“, sagt Bauingenieur Klaus-Jürgen Edelhäuser. Ein Keller kann 15 bis 20 Prozent Mehrkosten im Vergleich zu einer einfachen Bodenplatte bedeuten, Bauherrenberater Andreas May nennt für das unterirdische Geschoss einen Preis von 60.000 bis 80.000 Euro.

Der Verzicht darauf ist also eine Überlegung wert. Zumal die Versorgungsanschlüsse eines Gebäudes, genauso wie Heizungskomponenten kleiner geworden sind und sich daher auch in den oberen Geschossen in einem Art Betriebsraum unterbringen lassen. Auf der Contra-Seite steht der Platz für Waschküche und Lagerflächen, der dann ebenfalls im Erd- oder ersten Geschoss geschaffen werden muss.

Sparpotenzial sieht Klaus-Jürgen Edelhäuser in den Bereichen, die ohnehin einem gewissen Verschleiß unterliegen. Etwa bei den Bodenbelägen. „Auch beim Bad müssen es im Neubau nicht unbedingt teure Markenprodukte sein. Hier sind auch günstigere Lösungen gut und haltbar“, sagt der Bauingenieur. Gegebenenfalls kann man beim späteren Renovieren hochwertigere Produkte verwenden.

Schwierig sei diese Spar-Strategie bei Elementen, an die man nicht mehr leicht herankommt, wenn sie einmal verbaut sind – wie zum Beispiel Kabel. „Hier sollte man sich direkt für hochwertige Lösungen entscheiden“, rät Edelhäuser. „Das gilt erst recht bei allen sicherheitsrelevanten Bereichen und der Gebäudetechnik.“ (dpa/tmn)

Ein Partner von



So will ich leben.

## Bauen mit Verantwortung für die Zukunft.







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



# Outdoor-Living neu gedacht: luxuriöses Wohlfühlen im Grünen

Im Onlinefachhandel kamdi24 finden Sie alles für Garten und Terrasse, von der Feuerschale bis zur Sitzbank.



OFYR Classic Storage Corten 100 Grill & Feuerstelle



OFYR Gartenbänke Corten mit Pflanzenschale

Endlich angekommen im Frühling! Nun wird es Zeit, den Garten, die Terrasse oder den Hinterhof schön herzurichten. Nutzen Sie die Gelegenheit für langfristige Investitionen in eine neue Grill- und Feuerstelle sowie Outdoormöbel, an denen sich die ganze Familie erfreut.

## Grill- und Feuerstellen: Zwei Funktionen mit nur einem Modell

Mit dem Outdoor-Lifestyle-Konzept von OFYR und Arteflame steht Ihnen eine erlesene Produktauswahl zur Verfügung, bei der das gemeinsame Grillen im Fokus steht. Um die runden Koch- und Grillflächen können alle stehen und die Speisen zubereiten. Die Zeiten, in denen nur einer allein grillt, gehören damit der Vergangenheit an. Die angezündeten Holzscheite in der Mitte sorgen anschließend für Wärme und Licht bis in die Abendstunden. Genießen Sie damit einen gemütlichen Tagesausklang oder eine Feier mit Freunden.

Mit den dazugehörigen Outdoormöbeln ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild, das zugleich praktisch ist. Holzregale und -fächer dienen zur Aufbewahrung von Brennholzvorrat oder Grillzubehör. Mit weiteren Arbeitstischen zur Vorbereitung des Grillgutes können Sie den Grillbereich erweitern. Zum Verweilen laden Sitzbänke ein, in die zusätzliche Pflanzen und Kräuter eingesetzt werden können.

## Glasfeuerschalen: Stilvolle Lichtmomente am Abend

Neben Grill- und Feuerstellen gibt es Feuerschalen aus Glas, die einen direkten Blick auf das Feuer ermöglichen. Sie sind platzsparend



Die Feuerschale von Comfy Moments wird zum Blickfang im Garten.

und für viele Standorte geeignet, beispielsweise die Wiese im Garten. Die lichtdurchlässigen Modelle aus Quarzglas von Comfy Moments erhalten Sie in den drei Durchmessern 50, 60 und 70 cm, jeweils mit Deckel und Sockel aus Edelstahl. Der Sockel hebt die Glasfeuerschale etwas an und schützt sie vor Verschmutzungen und Beschädigungen von

unten. Es wird empfohlen, zusätzlich eine feuerfeste Unterlage zu nutzen. Die Transparenz der Glasschalen erzeugt ein eindrucksvolles Flammenspiel mit wärmendem Wohlfühlfaktor, den Sie gemeinsam im Kreis Ihrer Liebsten genießen können.

Eine hochwertige Warenvielfalt für Ihren Garten oder die Terrasse erhalten Sie beim Onlinefachhandel kamdi24, der neben Kaminöfen und Heiztechnik auf Grillbedarf und Outdoor Cooking spezialisiert ist. Zu den zahlreichen Grills, Feuerschalen und Zubehörteilen reihen sich vollständige Outdoorküchen zum Kochen und Backen ebenso wie Outdoorkamine und Heizstrahler für kühle Abende ein. Geschulte Berater informieren Sie im persönlichen Gespräch, am Telefon oder per E-Mail über die passenden Produkte zum Wohlfühlen.

# kamdi 24

FACHHANDEL FÜR KAMIN & GRILL

Georg-Mehrtens-Straße 5  
01237 Dresden

Tel. 0351 25930011

info@kamdi24.de · www.kamdi24.de

# Welches Hausangebot passt zu mir?

Bei der Wahl eines geeigneten Baupartners sollte man sorgfältig vorgehen.

Wer den Bau eines Eigenheims plant, hat meist eine Menge Träume und Idealvorstellungen vor Augen. Diese mit den Möglichkeiten am gewünschten Wohnort und dem verfügbaren Budget in Übereinstimmung zu bringen, ist die erste wichtige Aufgabe für angehende Bauherren. „Vor der Suche nach einem Vertragspartner für den Bau der eigenen Immobilie sollte man sich zuerst über einige grundlegende Kriterien Gedanken machen“, rät Erik Stange, Pressesprecher bei dem Verbraucherschutzverein Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB). Dazu gehörten zum Beispiel die Hausgröße, der angestrebte energetische Standard oder Wünsche an die Barrierefreiheit. „Wer sich dann noch auf einen gewünschten Einzugstermin fokussiert und den tragbaren Kostenrahmen im Blick hat, kann mit der Suche nach einem geeigneten Baupartner beginnen“, so Stange.

## Seriosität potenzieller Partner unter die Lupe nehmen

Bei der Suche nach dem Baupartner sollte man Angebote unterschiedlicher Firmen einholen. „Bereits aus der Kompetenz in der Beratung und der Qualität der Angebotsunterlagen lässt sich viel über die Seriosität des potenziellen Baupartners ableiten“, erklärt Erik Stange. Zudem sollte man Referenzen einsehen und die Möglichkeit zur Besichtigung schon gebauter Objekte dieses Entwicklers nutzen. In dieser Phase kann es auch sinnvoll sein, den Rat eines Sachverständigen einzuholen, etwa eines unabhängigen Bauherrenberaters. Unter [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de) gibt es dazu mehr Infos sowie die Adressen von Bauherrenberatern in ganz Deutschland. Als Bauingenieur oder Architekt kann der Berater überprüfen, ob die Preiskalkulation eines Hausbaus trans-

parent, nachvollziehbar und marktgerecht ist. In einem Firmencheck mit Wirtschaftsauskunft erhält man zudem wichtige Hintergrundinfos darüber, wie gut das Bauunternehmen wirtschaftlich aufgestellt ist.

## Hausangebot auf Vollständigkeit prüfen

Werbeprospekte des Baupartners enthalten nur allgemeine Informationen und taugen daher nicht als Grundlage für ein Hausangebot. „Bauherren sollten auf komplette Unterlagen bestehen“, lautet der Rat von Erik Stange. Dazu gehöre eine umfassende, gesetzeskonforme Bau- und Leistungsbeschreibung, der Vertrag mit Zahlungsplan und die Grundrisse mit Angaben zur Wohnfläche und zur genauen Bemaßung. Auch ein detailliert aufgeschlüsselter Preis darf nicht fehlen. Gegebenenfalls muss er zudem gewünschte Sonderleistungen oder Gutschriften für Eigenleistungen enthalten, die nach Lohn- und Materialanteil aufgeschlüsselt sind. (djd)

## BAUEN IST VERTRAUENSACHE

KOMPETENZ  
SEIT  
**1992**

WIR MÖCHTEN NICHT NUR FÜR SIE,  
SONDERN MIT IHNEN BAUEN

## BAUHERRENTAGE BEI WEIOTT

Informieren Sie sich auf unserer Homepage über unsere monatlichen Termine.

### IHRE VORTEILE – UNSER SERVICE

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



**WEIOTT**  
MASSIVHAUS

WEIOTT-MASSIVHAUS GmbH  
Grünberger Str. 3–9 · 01458 Ottendorf-Okrilla  
Tel. 035205 53781  
[info@weiott-haus.de](mailto:info@weiott-haus.de) · [www.weiott-haus.de](http://www.weiott-haus.de)

## IHR PARTNER FÜR DEN HAUSBAU

komplexe Bauplanung | schlüsselfertige Bauausführung  
regenerative Energieanlagen | Baugrundstücke

CREATIV-HAUS  
GmbH



Straße des 17. Juni 25  
Gebäude 103 B  
01257 Dresden



Telefon: 0351 / 200 15 11 | Mobil: 01522 / 252 61 65  
[hausbau@creativ-haus.net](mailto:hausbau@creativ-haus.net) | [www.creativ-haus.net](http://www.creativ-haus.net)



# Energieeffizient und klimafreundlich heizen

Die Kombination von Fußbodenheizung und Fliesen macht's möglich.

Beim Neubau eines Hauses setzt bereits mehr als die Hälfte aller Bauherren auf moderne Fußboden- oder Flächenheizungen. Ein Heizsystem, das behagliche Wärme schafft und zugleich besonders energieeffizient ist – denn aufgrund niedriger Vorlauftemperaturen spart die Fußbodenheizung zwischen 8 und 12 Prozent Energie und damit Heizkosten ein. Noch umwelt- und klimafreundlicher wird das System, wenn es mit regenerativen Energiequellen wie Solarkollektoren oder Wärmepumpen kombiniert wird.

## Bodenbelag beeinflusst Effizienz des Systems

Bei der Entscheidung für die Fußbodenheizung ist allerdings vielen Verbrauchern nicht bewusst, dass der Bodenbelag die Effizienz des Systems entscheidend beeinflusst. Im Unterschied zu vielen anderen Bodenbelägen, die teils sogar eher „iso-

lierend“ wirken, gelten Fliesen als ideales Belagsmaterial auf der Fußbodenheizung. Bernd Stahl, Leiter des Technischen Ausschusses beim Fachverband Fliesen und Naturstein, erläutert den Zusammenhang: „Fliesen und Naturstein erwärmen sich aufgrund ihres geringen Wärmedurchlasswiderstands schneller als andere Belagsmaterialien – und sie leiten die Wärme aus dem System schnell und an die Fußbodenoberfläche. Zugleich speichert Keramik die Wärme sehr gut.“

Damit erhöhen Fliesen sowohl die Heizleistung als auch die Effizienz des Systems. Und Keramik verkürzt die träge Reaktion der Fußbodenheizung, sprich: erwünschte Temperaturerhöhungen kommen schneller im Raum an. Die fachgerechte Verlegung von Fliesen auf der Fußbodenheizung übernehmen am besten Meister- und Innungsbetriebe.“

## Weniger Staub wird aufgewirbelt

Mit einer Oberflächentemperatur von 23°C bis 24°C und einer angenehmen, großflächigen Strahlungswärme schaffen Fliesen auf der Fußbodenheizung aufgrund der geringen Staubverwirbelung ein gesundes, allergikerfreundliches Raumklima. Und sie überzeugen in puncto Raumluftqualität, denn auch in erwärmtem Zustand ist Keramik zeitlebens schadstofffrei und damit raumluftneutral. Die aktuellen Bodenfliesen-Kollektionen der Markenhersteller bieten zahlreiche Designvarianten, die sich für unterschiedlichste Wohnbereiche und -stile eignen. Besonders gefragt sind Großformate im urbanen Betonlook, zeitlose Naturstein-Interpretationen oder naturnahe Holzdekore im modernen Dielenformat, die mit dreidimensionalen Maserungen besonders authentisch wirken. Unter [www.deutsche-fliese.de](http://www.deutsche-fliese.de) finden sich Inspirationen und Wissenswertes rund um die Fliese. (akz-o)

## EIN MASSIVHAUS FÜR DIE ZUKUNFT

*... individuell geplant und vom regionalen Handwerk gebaut!*



- Individuelle Projektplanung mit Architekten
- Energetische Beratung
- 3D-Visualisierung

# K&R

MASSIVHAUS

Nürnberger Str. 47

01187 Dresden

Telefon 0351 4115035

[www.kr-massivhaus.de](http://www.kr-massivhaus.de)

- Massiv und ökologisch
- Regionale Handwerker
- Blower-Door-Messung
- Bauzeitgarantie

# Heizen und Kühlen auf smarte Art

Im Neubau ist eine moderne Wärmepumpe die erste Wahl. Sie macht unabhängig von fossilem Gas und Öl, mit Ökostrom betrieben arbeitet sie CO<sub>2</sub>-frei und damit klimaschonend und nicht zuletzt kann sie in den Sommermonaten auch zur Kühlung der Räume genutzt werden. Darüber hinaus gibt es mit den jetzt in den Markt eingeführten Split-Wärmepumpen Vitocal 200-S und Vitocal 222-S eine besonders smarte Lösung. Die neuen Geräte basieren auf Viessmann One Base und lassen sich nahtlos mit Vitovolt PV-Anlage und Vitocharge Stromspeicher sowie den digitalen Services wie der ViCare App sowie der ViGuide App zu einem einheitlichen Gesamtsystem vernetzen. Die Energie wird effizienter genutzt und die Bewohner genießen höchstmöglichen Komfort. Das Familien-Unternehmen Viessmann geht damit einen weiteren wichtigen Schritt gemäß dem Unternehmensleitbild: Wir gestalten Lebensräume für zukünftige Generationen.

## Platzsparende Wand- und Kompaktgeräte

Die Inneneinheit der Wärmepumpe Vitocal 200-S ist als platzsparendes Wandgerät ausgeführt. Das bodenstehende Kompaktgerät verfügt zusätzlich über einen integrierten 190 Liter großen Warmwasserspeicher. Beide Ausführungen sind mit Wärmeleistungen von 2,0 bis 11,0 kW verfügbar und erreichen hohe Vorlauftemperaturen von bis zu 60 °C. Mit einem COP-Wert (Coefficient of Performance) bis 5,2 (nach EN 14511 bei A7/W35) sind die neuen Geräte besonders effizient.

## Super Silent für den Betrieb in dicht bebauten Gebieten

Die witterungsbeständigen Außeneinheiten präsentieren sich in einem klaren, zeitlosen Diamond Edge Design, ihre Farbgebung in Vitographit unterstreicht die hohe Wertigkeit. Vor allem aber beeindruckt die mit dem renommierten iF Gold Design Award ausgezeichneten Geräte durch ihre extrem



geringen Geräuschemissionen von lediglich 30 dB(A) (Schalldruckpegel der Außeneinheit in 4 Metern Abstand bei freier Aufstellung im geräuscheduzierten Betrieb). Das entspricht in etwa der Lautstärke eines geflüsterten Gesprächs. Die Geräte können deshalb auch in dicht bebauten Reihenhaussiedlungen betrieben werden.

## Klimafreundliches Kältemittel

In den neuen Split-Wärmepumpen kommt das Kältemittel R32 zum Einsatz. Als effiziente und klimaschonende Alternative zum heute üblichen R410A bietet es einen um zwei Drittel geringeren GWP-Wert (Global Warming Potential) und entspricht damit der F-Gase Verordnung für 2025.

**VIESSMANN**

## Die nächste Generation der Wärmepumpen: Vitocal 200-S

Die neue Split Luft/Wasser-Wärmepumpe Vitocal 200-S erreicht Vorlauftemperaturen von bis zu 60 °C. Dadurch ist sie bestens für den energieeffizienten Neubau geeignet. Die Wärmepumpe präsentiert sich in einem attraktiven, hochwertigen Design. Geringe Betriebskosten dank hoher Effizienz erzielt die neue Vitocal 200-S unter Verwendung des umweltfreundlichen Kältemittels R32.

Entdecken Sie die Zukunft der Wärmepumpen mit der neuen Vitocal 200-S: [viessmann.de/vitocal](https://viessmann.de/vitocal)



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

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



ANZEIGE

# Naturbaustoff Ziegel: Gut für unsere Region

Immer mehr Menschen achten im Alltag darauf, so viel wie möglich aus der Region zu beziehen. 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 – für die Baufamilien genauso wie für die Region.

Lehm und Ton von bester Güte baut EDER direkt in Freital, in unmittelbarer Werksnähe, ab und verarbeitet ihn dort mit modernster Technologie zu High-tech-Produkten. Die geringen Transportwege sind nicht nur kosteneffizient, sondern auch ein Plus für die Umwelt. Übrigens, pro Jahr werden in Freital Ziegel für rund 2.000 Eigenheime hergestellt – 65 MitarbeiterInnen finden bei EDER Ziegel einen attraktiven, sicheren Arbeitsplatz.



ganze Jahr über vollkommen natürlich für ein angenehmes Raumklima. Doch er tut nicht nur dem Menschen gut: Von der Herstellung über den Einsatz bis hin zum Recycling garantieren Ziegel die höchstmögliche Umweltverträglichkeit.

## Bauherrentage: gut beraten – besser gebaut

Im EDER ZiegelZentrum gibt es für Baufamilien viel zu entdecken. Verarbeitungsvorführungen, Werksbesichtigungen und ausführliche Beratungen stehen zu diesen Veranstaltungen am Programm. Der nächste Bauherrentag findet am 02.07.2022 statt. Vorbeischauchen lohnt sich – die EDER Profis nehmen sich ausreichend Zeit für persönliche Gespräche.

## Der Baustoff für eine lebenswerte Zukunft

Der Naturbaustoff Ziegel hat eine ganze Reihe an Vorteilen zu bieten. Aufgrund seiner

hohen Speichermasse verfügt er über hervorragende Dämmeigenschaften, wirkt temperatenausgleichend und sorgt das

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

## EDER ZIEGEL BAUT MEINE WELT



Baustellenluft  
schnuppern  
auf den **EDER**  
Bauherrentagen



## natürlich regional behaglich

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

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

**EDER**  
ZIEGELWERK FREITAL

# Im Badezimmer tut sich was

Immer weniger Fugen, immer mehr Zukunftsfestigkeit und ein kleines Comeback der Farbe – die aktuellen Trends fürs Bad.

Ein Badezimmer ist ein Badezimmer – und was man darin findet, hat sich in den letzten Jahrzehnten im Grundsatz nicht geändert. Im Detail aber gibt immer wieder Tendenzen und Moden bei der Ausstattung des Bads, über die es sich zu sprechen lohnt – nicht nur der Ästhetik wegen. Denn abseits von Formen, Farben und Material denken viele, die gerade neu bauen oder ein altes Bad sanieren, mehr an die Zukunft, als sei das noch vor einem Jahrzehnt getan hätten.

Eine Tatsache, den auch Jessica Gesche vom Weinböhlaer Bau- und Sanierungsunternehmen Hauswerq bestätigen kann: „Wir sehen ganz klar einen Trend zum altersgerecht gestalteten Badezimmer. Immer mehr Menschen, gerade im mittleren Alter, denken viel vorausschauender als noch vor zehn Jahren. Viele ersetzen ihre Badewannen durch komfortable bodengleiche Duschen“. Im Zuge des Umbaus werden fast immer auch Fußboden und Wand erneuert. Das Ergebnis ist nicht nur praktisch, es ist auch optisch ein

Gewinn – und im Falle einer Zusammenarbeit mit Hauswerq auch zügig erledigt, da das Unternehmen alle erforderlichen Arbeiten aus einer Hand anbieten kann.

Auch beim Wand- und Bodenmaterial, das beim Badneubau oder der Sanierung Verwendung findet, gibt es einen eindeutigen Trend: weniger Fugen. „Die Fliese hat sich in den letzten Jahren stark verändert“, erklärt Jessica Gesche, „die Formate werden immer größer. Ein mal zwei Meter sind heute kein Problem, es geht sogar noch größer“. Neben den Maßen haben sich auch die Optiken stark verändert. „Heutzutage können die Kunden aus einer riesigen Vielfalt von Farben und Dekors wählen. Die Fliesenhersteller sind inzwischen in der Lage, jede erdenkliche Oberfläche perfekt zu imitieren. Keramik, Holz, Naturstein, alles ist möglich“. Zur großen Dekorauswahl kommen zwei entscheidende Vorteile moderner Fliesen hinzu: ihr günstiger Preis und ihre Langlebigkeit. „Naturstein ist edel, aber auch sehr teuer –

und beim Reinigen ist immer größte Vorsicht angebracht“, sagt Jessica Gesche. „Eine gute Fliese hingegen hält bei richtiger Pflege praktisch ewig“.

Apropos Pflege: Da es durch die Maxi-Formate immer weniger Fugen in den Bädern gibt, sinkt auch der Reinigungsaufwand immens, und es gibt immer weniger Angriffsfläche für Schimmel. Außerdem machen die großen Flächen kleine Bäder optisch größer und „ruhiger“. Und wie sieht es mit der Farbe im Bad aus? „Wenn aktuell farbige Akzente gesetzt werden, dann eher mit Pastelltönen“, erläutert Jessica Gesche, „die Kunden suchen Zeitlosigkeit und wählen deshalb lieber natürliche, gedeckte Töne. Neu ist der Trend hin zu farbig beschichteten Armaturen, hier muss es nicht immer Chromfarben sein. Solche Akzente werden gern auch farblich mit Fliesen-schienen abgestimmt eingesetzt“.

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



## SAXOWERQ

GRUPPE

**Alles aus einer Hand & regional**



**Folgende Leistungen bieten wir an:**

- **Komplette Hausplanung und Bauausführung**
- **Neubau & Sanierung von Sanitäreinrichtungen**
- **Badplanung und Fliesenlegerleistungen**
- **Neuinstallation & Austausch von Heizungsanlagen**
- **Wartungs- und Havarie-Service**

Unser gesamtes Team und unsere Partnerunternehmen freuen sich auf die Umsetzung Ihrer Wünsche und Vorstellungen.

**SAXOWERQ Gruppe | Hauptstraße 9a | 01689 Weinböhla | Tel. 035243 474060**  
[info@hauswerq.de](mailto:info@hauswerq.de) | [www.saxowerq.de](http://www.saxowerq.de)



ANZEIGE

# Gutes Licht = gutes Arbeiten

Wer im Homeoffice tätig ist, sollte seiner Schreibtischbeleuchtung viel Aufmerksamkeit schenken.

Während der Corona-Pandemie stieg der Anteil der deutschen Erwerbstätigen, die ganz oder teilweise zuhause arbeiten, auf rund 30 Prozent. Heute sind zwar viele wieder in ihr altes Arbeitsumfeld zurückgekehrt – die Zahl derer, die im Homeoffice tätig sind, ist aber nach wie vor hoch.

Das Problem: Arbeit im Heimbüro findet meist unter Bedingungen statt, die mit denen im Büro nicht zu vergleichen sind. Neben guten Tischen und Sitzmöbeln mangelt es Heimarbeitern am häufigsten an guter Beleuchtung. „Licht und seine Relevanz für Arbeit und Wohlbefinden werden oft unterschätzt“, sagt Joachim Wagner, dessen Unternehmen Büroausstattung Wagner seit vielen Jahren Arbeitsumgebungen gestaltet und optimiert. Denn das Thema hört nicht mit der Frage auf, ob es hell genug am Schreibtisch ist. „Helligkeit lässt sich einfach erreichen“, sagt Joachim Wagner, „Aber was macht sie mit mir? Bei der Arbeit setzen wir uns über viele Stunden Lichtquellen aus. Diese dürfen unser Wohlbefinden und die Gesundheit unserer Augen nicht beein-

trächtigen. Auch muss die Beleuchtung dafür sorgen, dass wir effektiv und stressfrei arbeiten – aber auch dafür, dass es am Arbeitsplatz nicht zu gemütlich und damit einschläfernd wird“.

Die typische Schreibtischlampe für den Hausgebrauch erfüllt diese Anforderungen meist nicht. Wagner empfiehlt, zuerst auf die Beleuchtungsstärke zu achten. Denn die Beleuchtungsstärke an einem Büroarbeitsplatz darf 500 Lux definitiv nicht unterschreiten. Auf der sicheren Seite ist man mit einem Wert von 700 bis 1.000 Lux. Und: Eine Möglichkeit, die Helligkeit zu regulieren, macht die Lampe von vornherein passend für viele Verwendungen, natürlich auch nach Feierabend.

Ob wir am heimischen Schreibtisch gut arbeiten können, hängt auch von der Lichtfarbe ab. Fürs Homeoffice empfiehlt Joachim Wagner eine Lichtfarbe von 4.000 Kelvin, „weil dieses Licht dem Tageslicht am nächsten kommt und der Mensch damit nun mal am besten arbeitet“. Empfehlenswert seien Lampen, die einerseits die Arbeitsfläche korrekt beleuchten, zusätzlich aber auch Licht in an-

dere Richtungen werfen – auch harte Hell-Dunkel-Kontraste im Raum belasten auf Dauer die Augen. Die hohe Schule sind Leuchten, die nicht nur den Tageslichtanteil im Raum wahrnehmen und ihre Lichtleistung darauf abstimmen, sondern auch im Verlauf des Tages ihre Lichtfarbe ändern. So harmonisiert das Licht in der Wohnung mit dem Biorhythmus der Bewohner. Rund um die Mitte des Tages nämlich aktiviert uns Licht mit einem hohen Blauanteil, am Abend hingegen wirkt ein höherer Rotanteil beruhigend und sorgt damit für besseres Einschlafen – was auch der Arbeit am nächsten Tag zugutekommt.

Grundsätzlich sollte also jeder, der daheim tätig ist, mehr über seine Beleuchtung nachdenken, denn Joachim Wagner zufolge wäre es „kontraproduktiv, wenn wir all die positiven Entwicklungen im Arbeitsschutz, die in den letzten Jahren in Unternehmen stattgefunden haben, jetzt im Homeoffice wieder über Bord werfen“.

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

## Unsere Themenwelten

Arbeitsplatz · Lounge Entspannung · Küche Pausenraum  
Besprechung Konferenz · Theke Empfang · **Home Office**



Fotos: OKA Büromöbel GmbH & Co. KG · Nous Daltle GmbH

### Unser Sortiment von Einrichtungsartikeln umfasst unter anderem

- Möbel für den Arbeitsplatz (Tische, Theken, Smartscreens, etc.)
- Stauraummöbel (Schränke, Container, Garderoben, etc.)
- Sitzmöbel (Drehstühle, Besucherstühle, Sofas und Sessel, etc.)
- Beleuchtung (Stehleuchten, Deckenleuchten, Schreibtischleuchten, etc.)
- Akustikelemente (Schallabsorber an Möbel, Decke, Wand, im Raum, etc.)
- Zubehör (Monitorarme, Relings, Ablagen, Fachteiler, etc.)

Businesspark Dresden · Bertolt-Brecht-Allee 24 · 01309 Dresden · ☎ 0351 3108924  
info@buerowagner.de · [www.buerowagner.de](http://www.buerowagner.de)

**BÜROAUSSTATTUNG  
WAGNER**

# Wohnambiente aus einem Guss

Viele Küchenhersteller bieten inzwischen Lösungen für das gesamte Zuhause.

Offenes Wohnen liegt nach wie vor im Trend. Während früher Küche, Ess- und Wohnzimmer, Schlafraum und Bad meist streng durch Wände und Türen voneinander getrennt waren, öffnen moderne Raumplanungen die verschiedenen Funktionsbereiche. Harmonisch wirkt ein solch offenes Wohnraumkonzept, wenn die Räume in puncto Farben, Materialien und Gestaltung aufeinander abgestimmt sind.

## Übergreifend planen und gestalten

Viele Küchenhersteller haben sich auf diesen Trend eingestellt und bieten neben klassischen Küchenmöbeln auch Möbel für Wohnzimmer, Bad, Garderobe und Hauswirtschaftsraum an. So lassen sich Dekor- und Materialkombination der Küche auf alle Räume übertragen und das Zuhause wirkt wie aus einem Guss. „Ein großer Vorteil ist außerdem, dass sich Kunden den Gang zu unterschiedlichen Gewerken oder Möbelhäusern sparen“, erklärt beispielswei-

se Marko Steinmeier von KüchenTreff, einer Einkaufsgemeinschaft von Küchenstudios und Fachmärkten. Wer gemeinsam mit dem Küchenspezialisten seine Traumküche für das neue Eigenheim plant, bekommt gleichzeitig maßgeschneiderte Lösungen für alle Wohnbereiche aufgezeigt.

## Stimmiges Ambiente in allen Räumen

Ein stimmiger Übergang von der Küche zum Wohnbereich lässt sich beispielsweise mit Systemregalen sowie High- und Lowboards aus der Designkollektion der Küchenmöbel schaffen. Die aktuell angesagten Farb- und Materialmixe eröffnen dabei viele Möglichkeiten, um spielerisch kreativ zu werden. Satinierte Glaseinsätze und beleuchtete Wandborde sorgen für Wohnlichkeit - breite Auszüge für genügend Stauraum und optisch ruhige Fronten. Viele Errungenschaften aus dem Küchenmöbelbau kommen auch den anderen Räumen zugute. Apothekerauszüge bieten beispielsweise im multifunktio-



Foto: djd/KüchenTreff

nalen Hauswirtschaftsraum einen Überblick über Putzutensilien, Hochschränke werden zur Staubsauger- und Besenkammer und durchdachte Innenausstattungs-systeme sorgen dafür, dass alles gut greifbar und übersichtlich untergebracht ist. Neben der Einrichtung können auch farblich aufeinander abgestimmte Accessoires und Wandfarben zu einem stimmigen Gesamtbild in den eigenen vier Wänden beitragen. (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)



# Vom Sammeln und Horten

Brennholz, Autos, Altpapier – wenn deutsche Gerichte sich mit dem Lagern in Haus und Hof befassen müssen.

Niemand kommt ganz drum herum, bestimmte Gegenstände oder deren Verpackung bei sich zu lagern. Manche nutzen dafür den Keller, andere den Dachboden und es gibt sogar Menschen, die im Garten Dinge anhäufen. Horten kann man so ziemlich alles – der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Gerichtsurteile zu diesem Thema zusammengestellt:

Eher selten dürfte es vorkommen, dass jemand Autos „sammelt“. Ein Grundstücksbe-



sitzer tat das. Unter freiem Himmel stellte er auf seinem Wochenendhausgrundstück zwei jahrelang nicht benutzte PKW ab und zusätzlich noch einen Wohnwagen in schlechtem Zustand. Es war die Frage, wie diese „Rostlauben“ rechtlich zu bewerten seien. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 8 A 10623/09) betrachtete die Gefährte als Abfall, der zu entsorgen sei.

Die Grenze des Zulässigen ist spätestens dann erreicht, wenn das gelagerte Gut zu ei-

ner Gefahr für andere wird. Ein Grundstückseigentümer hatte eine bunte Mischung aus Einrichtungsgegenständen, organischen Stoffen und Plastiktüten bei sich im Garten deponiert. Die Behörden befürchteten, dass Schädlingsbefall drohe und Gase austreten könnten. Das Verwaltungsgericht Münster (Aktenzeichen 7 L 1222/16) sah es ebenso und verpflichtete den Grundstückseigentümer zur Entsorgung.

weiter auf Seite 38 ➤



**Diplom-Kaufmann  
Jörg Alter,  
Steuerberater**

## Gartenhaus und Arbeitszimmer

Auch wenn sich jetzt in vielen Medien Berichte zur neuen Grundsteuererklärung finden, sollte man interessante und für doch einen großen Teil der Steuerpflichtigen relevante Urteile des Bundesfinanzhofes nicht aus dem Auge verlieren.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Immobilienpreise rückt auch die Besteuerung des Verkaufs von Immobilien immer mehr in den Fokus.

Dabei gilt grundsätzlich, dass der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie steuerfrei gestellt wird, wenn zwischen Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie und Veräußerung mehr als 10 Jahre vergangen sind. Es gilt für sämtliche Immobilien, welche der Steuerpflichtige im Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung besitzt. Also auch für Gartenhäuser.

Eine zusätzliche steuerliche Freistellung des Gewinns aus der Veräußerung einer Immobilie ist die sogenannte Nutzung zur eigenen Wohnzwecken. Diese Freistellung gilt allerdings nur, wenn im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Der Bundesfinanzhof musste sich nun mit dem Fall beschäftigen, ob ein dauerhaftes, aber rechtswidriges Bewohnen eines Gartenhauses ebenfalls unter die vorstehende Regelung fällt. Dabei bewohnte der Kläger rechtswidrig dauerhaft ein Gartenhaus, welches keine Hausnummer hatte, aber in ca. 100 Meter Entfernung sich der Briefkasten des Klägers befand. Die Finanzverwaltung war nun der Auffassung, dass aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vorliegt. Dem widersprach BFH eindeutig, indem er ausführte, dass es nicht um die rechtlichen Rahmenbedingungen, sondern nur um die tatsächliche steuerliche Beurteilung geht. Somit wurde der Gewinn aus der Veräußerung des Gartenhauses, obwohl das Eigentum nur 6 Jahre bestand, steuerlich freigestellt.

In einem zweiten Fall hatte die Klägerin die Berücksichtigung eines Arbeitszimmers als Werbungskosten geltend gemacht. Die Besonderheit an diesem Fall war, dass die Klägerin als Flugbegleiterin angestellt war. Allerdings verrichtete sie bestimmte Tätigkeiten nachweislich, wenn sie denn am

Wohnort anwesend war, in dem Arbeitszimmer. Ein anderer Arbeitsplatz stand der insoweit nicht zur Verfügung.

Die Finanzbehörde erkannte den Werbungskostenabzug für das Arbeitszimmer nicht an, da für die Tätigkeit einer Flugbegleiterin die Notwendigkeit eines Arbeitszimmers nicht bestehen würde.

Auch dem widersprach der Bundesfinanzhof. Dabei führte er in seinem Urteil aus, dass die sogenannte Erforderlichkeit eines Arbeitszimmers für die Tätigkeit des Steuerpflichtigen kein maßgebliches Kriterium für die Abzugsfähigkeit der Werbungskosten ist. Hieraus kann nun gefolgert werden, dass es bei der steuerlichen Berücksichtigung eines Arbeitszimmers nicht darauf ankommt, ob es für die Tätigkeit erforderlich oder notwendig ist, sondern die tatsächliche Nutzung ist von Bedeutung. Dabei ist zu beachten, dass sich das Urteil auf den Fall bezog, dass kein anderer Arbeitsplatz vorhanden war.

Wie so oft an dieser Stelle kann ich nur empfehlen, bei einer solchen Situation steuerlichen Rat einzuholen und ggfs. auch bis zum Bundesfinanzhof zu klagen.

**ALTER & Kollegen**  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH  
aufmerksam anders

**Alter und Kollegen**  
[j.alter@steuerberater-web.de](mailto:j.alter@steuerberater-web.de)  
[www.steuerberater-web.de](http://www.steuerberater-web.de)  
Telefon 0351 312910



Wer mit Brennholz heizt, der ist auf ausreichende Lagerflächen angewiesen. Sonst geht ihm in der kalten Jahreszeit der Nachschub aus. Ein Mieter hatte mit seinem Vermieter vereinbart, dass er Holz in einer Scheune auf dem Grundstück stapeln dürfe. Der neue Eigentümer der Immobilie wollte das untersagen, doch das Amtsgericht Vaihingen (Aktenzeichen 1 C 217/16) wies ihn darauf hin, dass er an diese Abrede gebunden sei.

Was ist eigentlich davon zu halten, wenn jemand eine Wohnung mietet, sich aber in dieser so gut wie nicht aufhält? In einem

Münchner Fall nutzte ein Betroffener stattdessen das Objekt, um eigenen und geerbten Hausrat aufzubewahren. Gelegentlich empfing er dort potenzielle Käufer der Ware. Der Vermieter wollte das nicht dulden, am Ende ging der Rechtsstreit durch drei Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 93/10). Letztlich hieß es, dass diese Art der Wohnungsnutzung nicht vertragswidrig sei.

Selbst wenn Gegenstände unberechtigt gelagert wurden, dürfen sie nicht einfach so entfernt werden. Ein Eigentümer hatte ohne vorherige Ankündigung Dinge aus dem Besitz des Mieters, die im Bereich des Dachbodens lagen, entsorgt. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 235 C 267/12) bezeichnete das als pflichtwidriges Verhalten. Das Mindeste wäre es gewesen, die Hausbewohner zunächst über die bevorstehende Abholung zu informieren.

Manchmal hat das Aufheben von Dingen gar nichts mehr mit einer üblichen Lagerung zu tun, sondern kippt um in ein wahlloses Anhäufen von Gegenständen. Doch selbst ein derartiges Messie-Verhalten, also das Zustellen der Wohnung mit Textilien und Altpapier, rechtfertigt noch nicht automatisch eine Kündigung. Das Landgericht Münster (Aktenzeichen 01 S 53/20) entschied, dass al-

leine die abstrakte Gefahr einer Schädigung nicht ausreiche.

Ein Kellerraum, der seiner Bestimmung nach zu Lagerzwecken dienen soll, muss nicht unbedingt über Licht von außen verfügen. Im konkreten Fall war der Keller dadurch verdunkelt worden, dass vor den Fenstern eine Gartenbank und eine Sichtschutzwand aufgestellt worden waren. Der Mieter begehrte deswegen eine zehnprozentige Minderung. Das Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20) stimmte dem nicht zu. Der Keller sei im Vertrag nicht ausdrücklich als Wohnraum bezeichnet. Daran ändere sich auch nichts, wenn der Mieter hier eine Modelleisenbahn und eine Sitzcke eingerichtet habe.

In einem bauordnungswidrig an der Grundstücksgrenze errichteten Holzunterstand brannte es. Das dort gelagerte Holz hatte sich entzündet. Das Feuer griff aufgrund des geringen Abstandes auch auf die Doppelgarage des Nachbarn über, in der sich zwei Sportwagen aus dem Luxussegment befanden. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 24 U 146/18) verurteilte den Grundstückseigentümer zu Schadenersatz, da nur die bauordnungswidrige Nähe des Holzunterstandes zu dem Übergreifen des Brandes geführt habe. (Presse LBS)

ANZEIGE

## Elektromobilität und Wohneigentum



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

Am 01.12.2020 ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Dieses Gesetz begründet Ansprüche für die Errichtung von Lademöglichkeiten sowohl für Mieter, als auch für Wohnungseigentümer.

In § 554 BGB wird dem Mieter einer Wohnung die Möglichkeit eingeräumt von seinem Vermieter verlangen zu können, auf eigene Kosten, auf dem eigenen Stellplatz, eine Lademöglichkeit für das eigene Fahrzeug zu schaffen.

§ 20 Abs. 2 WEG begründet einen Anspruch einzelner Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, dass auch sie von der Gemeinschaft verlangen können, sich auf ihren Stellplätzen, auf eigene Kosten Lademöglichkeiten zu schaffen. Auch hier bestehen nur sehr wenige Möglichkeiten diesen Individualanspruch zu Fall zu bringen.

Hierzu gibt es auch bereits erste Entscheidungen von Gerichten. So hat das AG Wiesbaden entschieden, dass ein Beschluss einer WEG, dass in der Tiefgarage keine Elektrofahrzeuge abgestellt werden dürfen unzulässig ist.

Das AG München hat entschieden, dass die WEG Vorgaben machen kann, dass nur die bereits vorhandene Ladeinfrastruktur genutzt werden kann und keine eigene installiert werden darf.

Beide Entscheidungen sind aber noch nicht rechtskräftig, da dagegen Berufung eingelegt wurde.

Die Elektromobilität nimmt daher auch im Wohnbereich Fahrt auf. Diese Komplexität bedarf daher einer fachkundigen Begleitung und Beratung. Dies gilt sowohl für den einzelnen Antragsteller, als auch für Wohnungseigentümergeinschaften, welche sich mit dem Thema auseinandersetzen oder größere Renovierungen planen.

### Stefan Schmid

Kanzlei für privates  
Immobilienrecht

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



# Zinsen steigen – jetzt handeln!



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

Wer sich an den Ausnahmezustand gewöhnt hat, für den kommt die Normalität wie ein Schock. Plötzlich steigen die Zinsen wieder. Fast täglich setzen Banken ihre Zinskonditionen hoch und Kredite verteuern sich. In diesen unruhigen Zeiten der Immobilienfinanzierung kommt es auf eine gute Beratung und eine detaillierte Vorbereitung an. Sebastian Mosch, Spezialist für Baufinanzierung, weist im Interview auf wichtige Punkte hin, die helfen sollen, die Kosten im Überblick zu behalten und eine solide Entscheidung zu treffen:

## War diese rasante Zinsentwicklung abzusehen?

Die Zinsentwicklung nach oben haben wir Anfang des Jahres schon erwartet - das Tempo allerdings hat vermutlich alle Marktteilnehmer überrascht. Die derzeitige Erhöhung um bis zu 1,8% gegenüber dem Vorjahr war eher für den Verlauf des ganzen Jahres prognostiziert, nun verzeichnen wir den Anstieg schon innerhalb des ersten Quartals.

## Geht die Zinssteigerung in dem jetzigen Tempo weiter?

Zumindest gibt es einige Anzeichen dafür. Die hohe Inflation und die Leitzinserhöhung in den USA setzen die EZB unter Druck und die Lieferengpässe wirken sich ebenso preistreibend aus wie die hohen Energiepreise. Zudem erfahren die Banken gerade eine hohe Nachfrage und stoßen somit an ihre Kapazitätsgrenzen, wodurch sich ihre Bearbeitungszeiten verlängern. Diese Antragsmenge regulieren sie dann auch durch Konditionserhöhungen.

## Wie wirken sich die aktuellen Zinserhöhungen in der Praxis aus?

Einige Banken haben ihre Zinssätze innerhalb kürzester Zeit bis zu zehn Mal signifikant

hoch gesetzt. Kunden, die nach einer Beratungspause von zwei Wochen das vorige Angebot aktualisieren lassen wollen, sind auf einmal mit einem Plus von 0,9 bis 1,8 Prozentpunkten konfrontiert. Je nach Höhe des Darlehens kann das die Monatsrate um 400 oder 500 Euro erhöhen - das ist happig. Aber nicht nur Zinserhöhungen machen angehenden Bauherren zu schaffen, sondern auch die immensen Preissteigerungen auf dem Baustoffmarkt. Die wachsenden Gesamtkosten stellen Neubau- oder Sanierungsprojekte vor große Herausforderungen. Banken agieren jetzt auch deutlich zurückhaltender bei Interessenten ohne nennenswertes Eigenkapital.

## Welche Lösungen gibt es für die nun steigende Immobilienfinanzierung?

Tilgungshöhe und Sollzinsbindung sind Schrauben, an denen man drehen kann, um die Monatsrate etwas zu reduzieren. Aber natürlich kann die Laufzeit für die Darlehensrückzahlung nicht bis ins Unendliche verlängert werden. Wir empfehlen, auch in der Verwandtschaft nach Unterstützung für die Erhöhung des Eigenkapitals zu fragen. Und um die Kosten im Überblick zu behalten, muss die Kostenaufstellung exakt geplant werden. Egal ob Sanitäreinrichtung oder Bodenbeläge – alles muss genau kalkuliert sein. Damit das Finanzierungskonzept auf sicheren Füßen steht, sollte zudem ein Puffer für Unvorhergesehenes mit eingebaut werden. Unsere Berater helfen bei einer zügigen und vollständigen Zusammenstellung aller Unterlagen, was enorm wichtig ist, um aktuelle Zinskonditionen zu sichern. Als Vermittler mit einem großen Bankennetzwerk schauen wir zudem immer, welches Kreditinstitut momentan die günstigsten Konditionen für das individuelle Vorhaben bietet.

## Sollte man jetzt möglichst schnell die Anschlussfinanzierung abschließen?

Ja, auf jeden Fall! Günstiger wird es tendenziell erst einmal nicht. Wer in den nächsten 1 – 5 Jahren eine Anschlussfinanzierung vor sich hat, sollte sich jetzt damit befassen. Die Zinsen sind im historischen Vergleich immer noch günstig. Eine Umschuldung ist unabhängig von der Zinsbindung grundsätzlich zehn Jahre nach Auszahlung des Darlehens möglich. Mit einem Forward-Darlehen kann man sich die aktuellen Zinsen sogar bis zu fünf Jahren im Voraus sichern. Wir können hierfür mit dem Kunden verschiedene Modelle ausrechnen.

## Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Hier gibt es endlich wieder gute Neuigkeiten. Nach dem Stopp der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude im Januar werden nun auch wieder Neubauten gefördert. Die Bedingungen sowie der Umfang der Förderung haben sich jedoch stark verändert. Unsere Spezialisten beraten auch hierzu detailliert und sind tagesaktuell über die Konditionen informiert.

## Welchen Rat können Sie noch mit auf den Weg geben?

Aufgrund der sehr unsicheren Lage ist es schwierig zu prognostizieren, wie es mit den Zinsen und Immobilienpreisen weitergeht. Trotzdem sollte der Hauskauf oder Neubau nicht übereilt angegangen werden. Entscheidungen sollten trotz der aktuellen Turbulenzen in Ruhe getroffen und sorgfältig geplant werden. Frühzeitiges Informieren und Ausloten aller finanziellen Möglichkeiten sind unbedingt zu empfehlen. Dafür haben wir in unserem Büro ausgezeichnete Berater – sei es für Kauf, Neubau, Modernisierung oder eine Anschlussfinanzierung.

Auch wer noch nicht das passende Objekt gefunden hat, kann sich im Beratungsgespräch den möglichen Finanzierungsrahmen berechnen lassen.

**Handelsblatt**

**Deutschlands**

**BESTE**

**Finanz-**

**Dienstleister**

**2021**

**Dr. Klein Privatkunden AG**

Kundenbefragung  
Im Vergleich:  
18 Baufinanzierer – Vermittler  
Partner: ServiceValue GmbH  
handelsblatt.com • 18.07.2021

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

**DR. KLEIN**

**DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN**

**MOYA BAUFINANZ GMBH**

Franchisepartner der Dr. Klein Privatkunden AG  
**Sebastian Mosch**

**Klipphauser Straße 2, 01157 Dresden**

**Telefon: 0351 479-6510**

**E-Mail: dresden-baufi@drklein.de**

**Internet: www.drklein.de/dresden.html**

*Durch Bauverzögerung in unseren neuen Büroräumen finden Sie uns übergangsweise in der Behrischstr. 15 in 01277 Dresden*



# Hoch hinaus in bester Lage

Innenstadt-nah leben und trotzdem in wenigen Minuten im Grünen sein – ein Neubauprojekt an der Strehlemer Straße macht's möglich.

Fast exakt auf der Grenze zwischen den Dresdner Stadtbezirken Südvorstadt und Altstadt liegt ein knapp 650 Quadratmeter großes Grundstück, auf dem bald viel Raum zum Leben entstehen wird. Hier, zwischen dem TU-Campus und Dresdens grüner Parkanlage, dem Großen Garten, baut das Dresdner Immobilienunternehmen pohl. projects ein modernes City-Hochhaus mit neun Geschossen.

In dem Gebäude auf der Strehlemer Straße 26 entstehen 14 Eigentumswohnungen für den Erwerb durch Eigennutzer oder Kapitalanleger. Unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen richten sich an Käuferinnen und Käufer aller Altersklassen. Die 2,5- bis 4-Raum-Wohnungen werden zwischen ca. 57 bis ca. 115 Quadratmetern Wohnfläche haben, und können so verschiedensten Ansprüchen und Lebensentwürfen gerecht werden.

## Grundrisse nach individuellen Vorstellungen

Eine Besonderheit des Projektes ist, dass die zukünftigen Eigentümer – im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten – eigene Wünsche zur Grundrissgestaltung in die Planung des Gebäudes einbringen können. Gemeinsam mit dem Architektenteam von pohl. projects kann auf diese Weise jeder Eigentümer seine ganz persönlichen Vorstellungen in die Struktur des Hauses einfließen lassen.

Alle 14 Wohnungen sind mit Balkonen oder Loggien ausgestattet, aus den oberen Geschossen genießt man einen Blick über nahezu ganz Dresden. Durch einen Fahrstuhl können die Wohnungen von der Tiefgarage bis in sämtliche Geschossebenen barrierefrei erreicht werden. Zu jeder Wohneinheit wird den neuen Eigentümern mindestens ein PKW-Stellplatz zum Erwerb an-

geboten. In der Tiefgarage des Hauses wird zu diesem Zweck ein PKW-Liftsystem installiert, das im Erdgeschoss ebenerdig erreicht werden kann. Weitere Stellplätze für Pkw werden sich auf dem Grundstück befinden. Zu jeder Wohneinheit gehören auch Abstellräume, zusätzlich wird es im Gebäude gemeinschaftlich genutzte Räume für Fahrräder und Kinderwagen geben.

## Erholung und Freizeit ganz nah

Besonders erwähnenswert ist die Nähe zu den nahe gelegenen Grünanlagen Beutlerpark (ca. 400 Meter Fußweg) und Großer Garten (ca. 600 Meter Fußweg). Auch Dresdens schöner Zoo und das Rudolf-Harbig-Stadion liegen auf der Strehlemer Straße 26 praktisch vor der Haustür.

Eine lückenlose, hochwertige Nahversorgung in der näheren Umgebung sowie die Prager Straße und Dresdens schöne Altstadt in „Fahrradweite“ machen den Standort für jeden Lebensentwurf und jedes Lebensalter attraktiv. Kindergärten, Schulen und Arztpraxen finden sich in der Umgebung des Hauses ebenso wie die Haltestellen mehrerer Straßenbahn- und Buslinien der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB).

Das City-Hochhaus befindet sich in Laufweite zu zahlreichen Instituten und Einrichtungen der Technischen Universität (TU) Dresden und der Hochschule für Wirtschaft und Technik (HTW). Die Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 10 Minuten Fußweg) macht es für Pendler sehr interessant. Perfekt ist auch der Anschluss ans Autobahnnetz – über die B170 ist man vom City-Hochhaus in wenigen Minuten auf der A17.

Informationen zum Projekt und Exposé:  
0351 893 29-416 oder [info@pohl-projects.de](mailto:info@pohl-projects.de)  
[www.pohl-projects.de](http://www.pohl-projects.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

### Baugrundstück am Bachlauf



Baugrund in Oberlichtenau für ein EFH (1 + 1/2 geschossig), wunderschön gelegen, Abrissobjekt auf dem Grundstück.

Objektdaten: ca. 1.050 Grundstücksfläche, KP 85.000 € zzgl. 7,14% Courtage inkl. MwSt.

**IMMOSUCH GmbH Dresden**

Telefon 0351 - 833 733-0  
[www.immosuch.com](http://www.immosuch.com) info@immosuch.com

## GESUCHE

### GRUNDSTÜCKE GESUCHT!

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

**Roman Glashauser**

☎ 0176 9698 9952

**GLASHAUSER** PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

## IMMOBILIEN- BEWERTUNG

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



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

### Aufgepasst - Lauenstein!



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



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



### Gartenträume möglich! Nassau-Frauenstein!



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



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



### Wohnen in der Dresdner-City! Erstbezug!



Erstklassische 4-Zi-WE 131m<sup>2</sup>, Balkon, gr. Wohnzimmer mit off. Kü, Parkett, 2 edle Bäder, Wa/Du/Fe, ASR, Lift! 1.579 € + NK + TG (80 €)! bezugsfrei! Großzügige 3-Zi-WE, 168 m<sup>2</sup>, gr. Wohnzimmer mit off. Kü, Parkett, Ankleide, 2 edle Bäder, Wa/Du/Fe, ASR, Lift! 2.018 € + NK + TG (80 €)! bezugsfrei! EAW C, 78kWh (A), FW, Bj. 2020!



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



### Neubau-EFH in Meißen



Bungalow, helle Räume, moderne Grundrissgestaltung, offene Wohnküche, Terrasse, sehr schöne Lage. Objektdaten: ca. 1.053 Grundstücksfläche, ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Zimmer, KP 580.000 € zzgl. 3,57% Courtage inkl. MwSt.



**IMMO SUCH GmbH Dresden**  
Telefon 0351 - 833 733-0  
[www.immosuch.com](http://www.immosuch.com) info@immosuch.com

### Gesundheitszentrum



Fitnesscenter mit Saunabereich, CitySpa und Physiotherapie in Hoyerswerda, Lounge mit Kamin, Bistro, aktiver Betrieb, inkl. Einrichtung. Objektdaten: ca. 8.000 Grundstücksfläche, ca. 2.300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, KP 1.800.000 € zzgl. 7,14% Courtage inkl. MwSt.



**IMMO SUCH GmbH Dresden**  
Telefon 0351 - 833 733-0  
[www.immosuch.com](http://www.immosuch.com) info@immosuch.com



## HANDEL REYHE

### Futtermittel-Einstreu-Brennstoffe-Zisternen-Reitsport



Regenwasserzisternen: Deutscher Hersteller, 25 Jahre Garantie, inkl. Zulaufbohrungen & Gummidichtung  
Volumen: 1700l, 3300l, 4000l, 5000l, 5300l, 6000l, 7000l, 8300l. Schmale oberirdische Tanks: 1000l, 2000l in verschiedenen Farben. Weitere Größen auf Anfrage. Auch erhältlich: Sammelgruben & Regenwasser Sickerschächte  
Handel Reyhe, Prausitzer Strasse 57, 01589 Riesa - Mergendorf, Öffnungszeiten: Di.-Fr. 9-17 Uhr,  
Tel.: 0172 5829141, [www.handel-reyhe.de](http://www.handel-reyhe.de), E-Mail: [handelreyhe@web.de](mailto:handelreyhe@web.de)



Foto: adobe.stock

Wenn die nächste Ausgabe des IMMO Magazins aus der Druckerei kommt, leben wir bereits im September dieses Jahres. Welche Themen uns dann bewegen werden, ist nicht abzusehen. In der Zeit bis dahin kann viel passieren – die letzten Wochen, Monate und Jahre haben uns eindrücklich demonstriert, dass vorher Udenkbares am Ende doch ganz schnell Realität werden kann. Egal, wie der Wind sich dreht: Was in der Welt passiert, hat immer Auswirkungen auf

den Immobilienmarkt. Preise für Grundstücke, Material, Arbeitsleistung und Energie, Vorhandensein beziehungsweise Intensität staatlicher Förderung für Bauen und Immobilienerwerb, Kosten für Baudarlehen – all das lässt sich immer schwieriger prognostizieren. Wir werden also sehen, wo wir im Spätsommer stehen. Bis zur nächsten Ausgabe wünschen wir Ihnen in jedem Fall ein paar sonnige und ausschließlich positiv ereignisreiche Monate. Man sieht sich!

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



**IMMO**  
by SÄCHSISCHE.de

## DER HAUSKATALOG 2022 DES IMMOBILIEN- MAGAZINS

### In unserer aktuellen Ausgabe:

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

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



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

Das nächste  
Heft erscheint  
am  
**9. September**

## IMPRESSUM

### Verlag

DDV Sachsen GmbH  
Ostra-Allee 20  
01067 Dresden

### Geschäftsführer

Carsten Dietmann  
Dirk Richter

### Redaktion

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

### Redaktionsschluss

10. Mai 2022

### Anzeigen

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

### Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH  
Team DDV Grafik

### Layout

Anett Hahn  
Redaktionsagentur/  
DDV Sachsen GmbH

### Produktkoordination

Beatrice Starke  
Tel.: 0351 4864-2518  
Fax: 0351 4864-2924  
Mail: [magazin@sz-immo.de](mailto:magazin@sz-immo.de)

### Druck

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

### Vertrieb

Joachim Rödiger

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



# SPEICHERN & SPAREN



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

Sonnenstrom sicher in Ihrem Haus speichern und dies auch nachträglich zu Ihrer bereits bestehenden Solaranlage, das empfiehlt Bernd Schneider, Vorstand der NETZING Solutions AG.

Da die Vergütungen nur noch zwischen 6 bis 7 Cent pro Kilowattstunde betragen, jedoch aber 28 und mehr Cent pro Kilowattstunde an die Energieversorger zu zahlen sind, sei es zunehmend unrentabel, die selbst erzeugte Energie ins Stromnetz einzuspeisen. Viele Haushalte sollten deshalb über den Eigenverbrauch von Solarstrom heute und in Zukunft nachdenken, sagt Bernd Schneider.

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

Bernd Schneider übernimmt mit seinem Ingenieur-Büro die Begutachtung von bereits bestehenden Solarstromanlagen, projiziert neue Solaranlagen und optimiert auch den Eigenverbrauch. Denn nicht selten bekommt Bernd Schneider Solarzellen mit sogenannten „Hot Spots“ (heißen Punkten) zu sehen. Diese Schäden lassen sich nur bei Wartungsarbeiten am Dach erkennen. Dank einer Hebebühne sowie einer hochauflösenden Wärmebildkamera kann Bernd Schneider derartige Fehler an den Solarmodulen sichtbar machen.

FRONIUS

Wechselrichter mit Solarstromspeicher von BYD



## NEU bei uns: 600-Watt-Kleinanlagen

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



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

# NETZING

# Neue Mitte Heidenau



- ▶ großzügig und modern wohnen in bester Zentrums Lage
- ▶ ERSTBEZUG ab Dezember 2022
- ▶ familienfreundliches Umfeld
- ▶ ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- ▶ Balkon/ Terrasse und Aufzug
- ▶ optionaler Tiefgaragenstellplatz

**JETZT WOHNUNG SICHERN**



**WOHNBEISPIEL:**  
4-Raum-WE | ca. 96 m<sup>2</sup>  
Balkon, offene Küche  
& Gäste-WC  
Kaltmiete  
ab 910 EUR \*

**Infos & Vermietung**  
Tel.: 03529 56 08 26  
vermietung@wvh.de

## Modern und bezahlbar wohnen an der Stadtgrenze zu Dresden

### Attraktive Wohneinheiten mit hohem Wohnkomfort

Das Wohnquartier „Neue Mitte Heidenau“ ist ein modernes Ensemble aus 5 Wohn- und Geschäftshäusern, verbunden über eine hausübergreifende Tiefgarage. Eine verkehrsberuhigte und begrünte Freianlage mit einladenden Aufenthalts- und Spielflächen verbindet die Gebäude oberirdisch. Direkt am Heidenauer Marktplatz gelegen, entstehen an diesem exklusiven Standort 53 attraktive 2-bis 5-Raum-Wohneinheiten für Singles sowie kleine und große Familien. Die lichtdurchfluteten Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen und komfortabler Ausstattung.

Fußbodenheizung, optionaler Tiefgaragenstellplatz, Aufzug vom Keller bis ins Wohngeschoss, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden und große Tageslichtbäder sind nur einige Vorzüge der „Neuen Mitte Heidenau“. Durch die zentrale Lage verbunden mit der barrierefreien Bauweise und großzügiger Wohnraumgestaltung können sich auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen hier voll entfalten.



### Optimale Lage bei bezahlbaren Mieten

Als „Stadt der kurzen Wege“ bekannt, bietet Heidenau mit bester Infrastruktur und optimaler Anbindung alle Vorteile urbanen Lebens. Die verkehrsgünstige Lage an der A17 und der B172 sowie regelmäßige Bahn-, Bus- und Schiffsverbindungen sorgen für eine gute und schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in Heidenau, nach Dresden, ins Erzgebirge sowie in die Sächsische Schweiz. Dabei bietet der ländlichere Standort gleichzeitig den Vorteil geringerer Mietkosten gegenüber denen der Landeshauptstadt. Mitten in Heidenaus Zentrum entsteht nun, die „Neue Mitte“ direkt am städtischen Markt-

platz. Hier befinden sich neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof auch Post, Bank sowie ein breites Angebot an medizinischer Versorgung. Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung, ein breitgefächertes Vereins- und Freizeitangebot sowie die Nähe zur Elbe bieten Familien und aktiven Menschen ein attraktives und ausgesprochen abwechslungsreiches Wohnumfeld.

### Jetzt Wohnung sichern

Lassen Sie sich von unseren Mitarbeitern zu den verfügbaren Wohnungen beraten oder gleich ein konkretes Angebot erstellen. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.wvh.de](http://www.wvh.de)



WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH | [www.wvh.de](http://www.wvh.de)  
Vermietung: Dresdner Straße 15 | 01809 Heidenau | Telefon: 03529 560826 | E-Mail: [vermietung@wvh.de](mailto:vermietung@wvh.de)