



IMMO*

M A G A Z I N



Ökowert – Ihr Standortentwickler für
nachhaltige Wohnkonzepte

Klimafreundlicher Neubau
in Top-Lagen!

Besuchen Sie uns auf der Haus 2024!

Mehr Informationen finden Sie auf den Seiten 18/19.



„Wohnquartier Panoramablick“ in Bannewitz

SPEICHERN & SPAREN

In schwierigen Zeiten wie diesen, in denen nicht klar ist, in welchem Maß die Energiekosten weiter steigen werden, sollte jeder für sich selbst entscheiden, was er tun kann. Bernd Schneider steht auf dem Standpunkt, dass es wichtig sein kann, eine gewisse Autarkie zu erreichen, wenn man dazu die Voraussetzungen besitzt. Man muss sich jedoch auch fragen: Wann benötige ich diese Energie? Das ist in der Regel eher im Herbst und Winter der Fall. Genau in dieser Zeit gibt es in unseren Breiten viele Wolken, Schneefall und einen niedrigen Sonnen-

stand, der zur zusätzlichen Verschattung von Solarmodulen durch Gebäude oder Bäume führen kann. Das unter dem Text links stehende Foto von einem Testfeld für Solarmodule der NETZING Solutions AG zeigt: Im linken Teil des Bildes erkennt man gut den Schatten, welcher im Herbst und Winter bei tiefem Sonnenstand von einem in der Nähe stehenden Gebäude verursacht wird. Rechts im Bild ist ein kleiner Schatten von einem Aluminiumgestell auf dem Solarmodul 1 zu erkennen. Das Solarmodul 2 kann man in diesem Beispiel als 100-Prozent-

Referenzmodul ansehen. Man könnte jetzt annehmen, dass der kleine Schatten auf Modul 1 nur 10 bis 30 Prozent Verlust verursacht. Es sind aber 76,6 Prozent bezogen auf Solarmodul 2! Das ist ohne Zweifel ein sehr wichtiger Aspekt.

Setzt man große Hybridwechselrichter wie z.B. den FRONIUS GEN24 ein, den man im Zusammenspiel mit Solarstromspeichern benötigt, dann sind bei diesem Wechselrichter mindestens 6 Solarmodule in Reihenschaltung erforderlich, damit der MPP-Solar-Tracker-Eingang richtig arbeiten

kann, so Bernd Schneider. Benutzt man 10 Solarmodule à 400Wp, hätte man bei vollem Sonnenschein und entsprechender Ausrichtung im Idealfall 4.000Wp. Wenn jetzt ein Modul wie im Bild verschattet und nur noch 47Wp zur Verfügung stehen, dann können auf Grund der Reihenschaltung alle 10 Module nur noch 47Wp pro Modul. Statt 4000Wp also nur noch 470Wp. Da helfen auch keine Optimierer.

Energie speichern, nicht verschenken!

Die NETZING Solutions AG hat mit NETZING-

Power eine Produktlinie mit hochspeziellen Speichersystemen für alle Anwendungsfälle neu entwickelt. Gerade die sehr großen Speicher mit 100 bis 280 kWh sieht Bernd Schneider im Einsatz bei Kunden, die große Gebäudeflächen bereits vor Jahren mit Solarmodulen bestückt hatten, und bei denen die Einspeiseverträge mit mehr als 49 Ct/kWh demnächst auslaufen. Die Netzbetreiber sind nach Ablauf dieser Verträge nicht verpflichtet, den Strom noch mit Vergütung abzunehmen.

Neu bei uns:

600/800-Watt-Kleinanlagen für die Balkonmontage



2	201.1 W
	(3-4)
1	47 W
	(4-4)



Die Firma NETZING hat jetzt auch Kleinanlagen 600/800 W zum direkten Anschluss an das Stromnetz **NEU** im Angebot, sogenannte Balkon-Solaranlagen mit Microwechselrichtern.

Unser Tipp:

Stromspeichersysteme, auch zum Nachrüsten

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

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



Speicher- und Wechselrichter von hoymiles, FRONIUS und BYD



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

NETZING

NETZING Solutions AG
Altnossener Straße 2b
01156 Dresden

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

www.netzingsolar.de

Gesamtgefühl: wieder besser

Vor drei Monaten war an dieser Stelle noch von „durchschnittlichen Darlehenszinsen von über 4 Prozent“ die Rede, und davon, dass sich so mancher künftige Immobilieneigentümer mit dieser Tatsache abgefunden habe. Denn: Auch zum Zeitpunkt des Erscheinens der letzten Ausgabe dieses Magazins wechselten kreditfinanzierte Häuser und Wohnungen den Besitzer, wenn auch in viel geringerem Maße als in der Niedrigzinsphase, von der im „Goldenen Jahrzehnt vor Ende 2021“ so viele Käuferinnen und Käufer profitiert hatten.

Jetzt, Ende Februar 2024, hat sich die Lage an der Zinsfront sogar noch etwas entspannt. Immobiliendarlehen mit einer Sollzinsbindung von zehn Jahren werden mit Zinssätzen von knapp unter 3,6 Prozent offeriert. Euphorie muss das nicht auslösen, aber Zeiten wie diesen ist eine Verbilligung um einen halben Prozentpunkt zumindest bemerkenswert. Und: Bauwillige, die viel Eigenkapital in die Waagschale werfen können, dürfen sogar von noch günstigeren Zinssätzen profitieren. Noch zwei, drei Punkte weniger hinter dem Komma sind durchaus drin.

Ob dieser leichte Abwärtstrend bei den Kreditzinsen anhält, weiß niemand. Den Experten zufolge sei aber kurz- und mittelfristig nicht mit stärkeren Ausschlägen nach oben oder unten zu rechnen. Diese insgesamt ruhige Lage am Zinsmarkt ist aber nur ein Teil eines wieder positiveren Grundgefühls am Immo-



Foto: adobe stock

bilienmarkt. Der andere sind die vor kurzem frisch befüllten und zum Teil neu aufgelegten Fördertöpfe von Bund und Ländern. Nach allerlei Hin und Her und so manchem geplatzen Immobilienraum gibt es wieder ein Stück mehr Sicherheit für Bauherren und Sanierungswillige im Land. Zu lange warten sollte man aber nicht mit dem Antrag auf staatliche Unterstützung – denn wie gewohnt befindet sich in jedem Topf nur eine endliche Menge von Mitteln. Wie gut, dass es für Bau-

und Kaufwillige gerade jetzt eines der besten Beratungsangebote überhaupt gibt. Wer in Dresden oder Ostsachsen lebt und sich zum Bauen, Kaufen, Sanieren und Verschönern von Haus und Hof eingehend informieren möchte, der gehe auf die Baumesse HAUS. Vom 7. bis 10. März beantworten Fachleute aus Baubranche, Handwerk und Immobilienfinanzierung in der Messe Dresden alle Fragen, die auf dem Weg vom Hausraum zum Traumhaus aufkommen können. (an)

Objekte des Monats

EFH Dippoldiswalde



Bauplatz Ohorn



1-2 FH Rabenau



Hotline 0351 - 833 733 0
IMMO SUCH GmbH in Dresden

www.immosuch.com

In dieser Ausgabe:

News	4,5,8,10,11
Fördertöpfe für Neubau und Umbau sind wieder geöffnet	12
Perfekte Planung ...	16
So will man in Deutschland gern wohnen	21
Sicherheit in herausfordernden Zeiten	24
Unter freiem Himmel	28
Offene Küchen in Bereiche gliedern	30
Die Oberflächen-Überflieger der Saison	30
Klein- und Objektanzeigen	33
Vorschau/Impressum	34



NEWS

Baumesse HAUS 2024

Seit mehr als 30 Jahren startet die Bausaison in Dresden und Ostsachsen mit der Baumesse HAUS. Vom 7. bis 10. März geben über 400 Aussteller im Dresdner Messegelände einen Überblick über Angebote in allen Bereichen des Planens, Bauens und Sanierens von Wohneigentum. Firmen und Handwerker

aus der Region und viele Neuheiten erwarten die Besucher. Die Aussteller kommen aus den Bereichen Bau, Baustoffe und Bauelemente, Handwerk, Gebäudetechnik und Immobilien. Viele Aussteller geben auch wieder Anregungen zum Verschönern und Neugestalten im Zuhause. Die HAUS bietet einen breit gefächerten Marktüberblick – vom Dachziegel

bis zur Fußbodenfliese, vom Spezialbohrer bis zur Fassadenfarbe, vom Bauelement bis zur Pergola. Traditionell ist das regionale Handwerk stark auf der HAUS vertreten.

Für künftige Bauherren ist die HAUS die beste Anlaufstelle, um sich einen Überblick zu verschaffen. Gebaut wird immer, und gerade jetzt ist der Immobilienmarkt wieder in Bewegung. Preise und Zinsen sind gefallen, und so eröffnen sich neue Chancen. Die Messe zeigt ein breites Spektrum von Häusern: vom kostengünstigen Modulhaus bis zum Holzhaus, vom Ersatzneubau bis zur Bestandssanierung. Egal, ob Neubauprojekt oder Sanierung: Fachleute raten vor dem Bau oder Kauf zur Prüfung aller entscheidenden Faktoren. Hier setzt die HAUS an und bietet Bauwilligen einen Marktvergleich, eine Grundstücks- und Immobilienbörse, Informationen zu Finanzierung und Förderung sowie Expertenrat im Bauberatungszentrum. Darüber hinaus gibt es Informationen von der Feuerwehr zum baulichen Brandschutz und von der Polizei zu Sicherheit in Haus und Wohnung. Integriert in die HAUS läuft wieder die Fachausstellung ENERGIE mit Angeboten zu Energieeffizienz bei Neubau und Sanierung sowie Beratung zu Varianten und Kombinationen von Heizungssystemen mit Erneuerbaren Energien. Informationen zu Wirtschaftlichkeit und zu Fördermöglichkeiten gibt es im Vortragsprogramm mit über 100 Referaten.



Foto: creatyp Hendrik Meyer



Foto: adobe.stock © Objective Eye

Neues vom Südpark

Die SachsenEnergie plant den Neubau einer Kabelanlage vom Umspannwerk an der Bergstraße durch den Südpark bis zum Heizkraftwerk Nossener Brücke. Im Abschnitt Südpark, der sich von der Passauer Straße bis zum Umspannwerk Räcknitz erstreckt, wird ein rund 800 Meter langer unterirdischer Betonblock mit sechs Schutzrohren verlegt. In die Rohre werden zu einem späteren Zeitpunkt 110-kV-Kabel eingezogen. Parallel soll, beginnend von der Bergstraße bis zum Mittelplatz, eine alte Fernwärmeleitung in die Erde umverlegt und die Altanlage abgebrochen werden. Der Rückbau der alten Fernwärmeleitung unterstützt die Bewerbung zur Bundesgartenschau, da das Erscheinungsbild des Südparks erheblich aufwertet wird. Durch die Baumarbeiten müssen entlang der Trasse Bäume und Sträucher gefällt werden. Am Ende der Bauarbeiten werden als Ersatz neue Sträucher gepflanzt. Auf einer

Länge von etwa 250 Metern wird auch der Weg zwischen Mittelplatz und Bergstraße neu gebaut. Das Bauvorhaben der SachsenEnergie dauert voraussichtlich bis Ende Oktober 2024. Eine weitere Baumaßnahme gibt es am Eingangsplatz Passauer Straße. Hier wird der Weg an den Kleingärten erneuert. Zwischen Passauer Straße auf Höhe des Eingangsplatzes mit Lok und Loren bis zum Ende der Kleingärten werden zunächst Sträucher und Bäume gefällt. Anschließend ein der Trampelpfad entfernt und ein Asphaltweg neu gebaut. Um die steile Rampe an der Passauer Straße abzuflachen und damit barrierearm zu gestalten, wird der Weg mit einem bogenförmigen Schwung verlängert. Eine kleine Treppe ermöglicht weiterhin den kurzen Weg zum Eingangsplatz. Zusätzlich werden Sträucher, Strauchflächen und neue Bäume gepflanzt. Die Arbeiten sollen voraussichtlich bis Juni 2024 dauern.

weiter auf Seite 8 ►

TWD GMBH

Traumhaft Wohnen Dresden

**„Wir kaufen gern
Ihre Immobilie.“**

Traumhaft Wohnen Dresden GmbH
Leutewitzer Straße 5 · 01157 Dresden

Telefon 0351 42750068

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

SZ IMMO*



Foto: ©ArTo - stock.adobe.com

Ihre neuen
vier Wände auf
www.sz-immo.de.

WGS
Wohnungsgenossenschaft
»Glückauf« Süd Dresden

WOHNEN IM DRESDNER SÜDEN

Wir beraten Sie gern zu unseren Kaufangeboten.

www.wgs-dresden.de



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

ANZEIGE

Weltneuheit aus Sachsen

Moderne Heiztechnik trifft Meissner Porzellan.

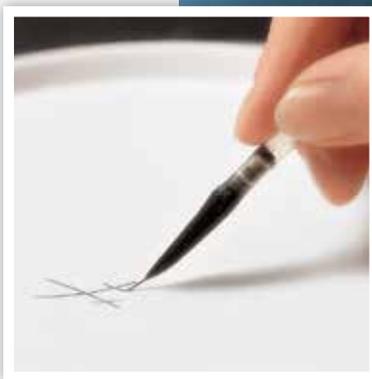
Die Zukunft des Heizens ist da – nicht nur effizient, sondern auch schön! Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen eine Weltneuheit – die Infrartheizung bestHEAT luxury mit einer Frontplatte aus Meissner Porzellan. Die Porzellanfront erfüllt, wie das berühmte Geschirr aus der Porzellanmanufaktur Meißen, höchste Qualitätsansprüche. Entwickelt von Roy Curth bei bestHEAT, verspricht diese Innovation nicht nur eine effiziente Wärmequelle, sondern auch ein völlig neues Designerlebnis. Kunden haben die Wahl zwischen schlichter weißer Optik sowie aufwändigen, in Handarbeit bemalten Dekors von traditionell bis modern und können damit ihre individuelle Raumgestaltung realisieren.

Experten sehen großes Potenzial bei Infrartheizungen für die Wärmeversorgung im Neubau und Bestand: Infrartheizungen zählen als Stromdirektheizungen zu den Erfüllungsoptionen im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Nach diesem müssen neu installierte Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dabei punktet die Infrartheizung mit wesentlichen Vorteilen gegenüber anderen Systemen – wie einer hohen Lebensdauer, Wartungsfreiheit und geringen Kosten. Jetzt kommt ein weiterer Pluspunkt hinzu – die individuell wählbare Ästhetik des Heizsystems für ein stilvolles Wohnambiente.

Die bestHEAT-Infrartheizsysteme aus Radebeul erweitern diese Vision, indem sie eine der umfangreichsten Design- und Leistungsvarianten aus einer Hand in höchster Qualität anbieten. Diese Heizsysteme fügen sich nahtlos in jedes bestehende Wohnambiente ein, unterstreichen unseren Ansatz, Technologie mit Ästhetik zu vereinen, und tragen zur Effizienz und Nachhaltigkeit bei.

Das Land Sachsen und seine Bewohner sind bekannt für ihren Erfindungsgeist. Vom Meissner Porzellan 1710 über die erste Tageszeitung um 1650 bis zum ersten FCKW-

freien Kühlschrank 1993 gibt es zahlreiche Erfindungen, die den Alltag der Menschen einfacher, angenehmer und umweltfreundlicher gemacht haben. Die Firma bestHEAT, tief verwurzelt in dieser Tradition, trägt maßgeblich dazu bei, den Aufwand und den ökologischen Fußabdruck in Wohngebäuden durch den Einsatz von Infrartheizungen zu reduzieren. Wir unterstützen Sanierer, Bauherren, Architekten, Fachplaner und Bauträger bei der Planung und Umsetzung dieser ressourcenschonenden



des traditionell hergestellten hochwertigen Meissner Porzellans, hat bestHEAT eine technische Einheit geschaffen, die nicht nur effiziente Heizergebnisse ermöglicht, sondern auch ästhetisch anspricht. Das Ergebnis ist die technische Synthese eines hochleistungsfähigen und langlebigen Carbon-Heizmaterials mit dem seit 1710 traditionell hergestellten hochwertigen Meissner Porzellan. Die Porzellanfront der bestHEAT-Heizung sorgt für ein unbeschreiblich gemütliches Raumklima und bietet Kun-

den eine Wahl zwischen schlichten weißen Op-

tiken und aufwändigen, individuellen Dekors. Jede Heizung ist ein für Generationen entwickeltes Unikat und bietet einen erstaunlichen „MEHR“-Wert, der weit über das bloße Heizen hinausgeht: Sie verbreitet die Wärme sanft wie bei einem Kachelofen und sorgt gleichzeitig für ein stilvolles Wohnambiente.

den eine Wahl zwischen schlichten weißen Op-

**bestHEAT Infrarot-Heizungssysteme
Planungsbüro für Infrartheizung**

E-Mail: info@bestheat.de

Telefon: 0351 83 36 77 64

Fax: 0351 83 36 77 65

Internet: www.bestheat.de

Fertigstellung ab Mai 2024!

Black Stone

Hochwertige Wohnungen für Singles, Paare & Familien



pohl. projects

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

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

BECK & HOLZ
IMMOBILIEN
RADEBEUL-DRESDEN

Bei Interesse oder Fragen rund um
Black Stone – wir helfen Ihnen weiter!

Telefon 03 51-8 39 21-0

Fax 03 51-8 39 21-23

E-Mail info@beck-holz-immobilien.de

Web www.beck-holz-immobilien.de



Wir sind Beck & Holz



Seit über 30 Jahren sind wir als Immobilienmakler in Radebeul tätig und haben uns spezialisiert auf Verkauf und Vermietung von Immobilien in Radebeul und Umgebung.

Dresdens Immobilienmarkt im Jahr 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt hat am 7. Februar 2024 vorläufige Eckdaten zu Preis- und Umsatzentwicklungen des Immobilienmarktes 2023 vorgelegt. Das zurückliegende Jahr war demnach von geringem Handelsvolumen und nachgebenden Preisen geprägt – nachdem im Jahr 2022 Höchststände bei Immobilienpreisen verzeichnet werden konnten. Ein Überblick:

► **Umsätze 2023:** Im Geschäftsjahr 2023 erreichten den Gutachterausschuss 3.481 Erwerbsvorgänge zur Aufnahme in die sogenannte Kaufpreissammlung. Damit wurden rund 20 Prozent weniger Erwerbsvorgänge als im Vorjahr registriert (4.370). Dies ist dem Ausschuss zufolge die geringste Anzahl registrierter Immobilienübergänge seit 1992. Der Geldumsatz betrug insgesamt knapp über 1,5 Milliarden Euro. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rund 800 Millionen Euro oder rund 35 Prozent. Dieser Rückgang betrifft alle Teilmärkte – wobei die größten Rückgänge auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit etwa 450 Millionen Euro und den Teilmarkt des Sondereigentums (Eigentumswohnungen und Teileigentum) mit etwa 255 Millionen Euro entfallen.

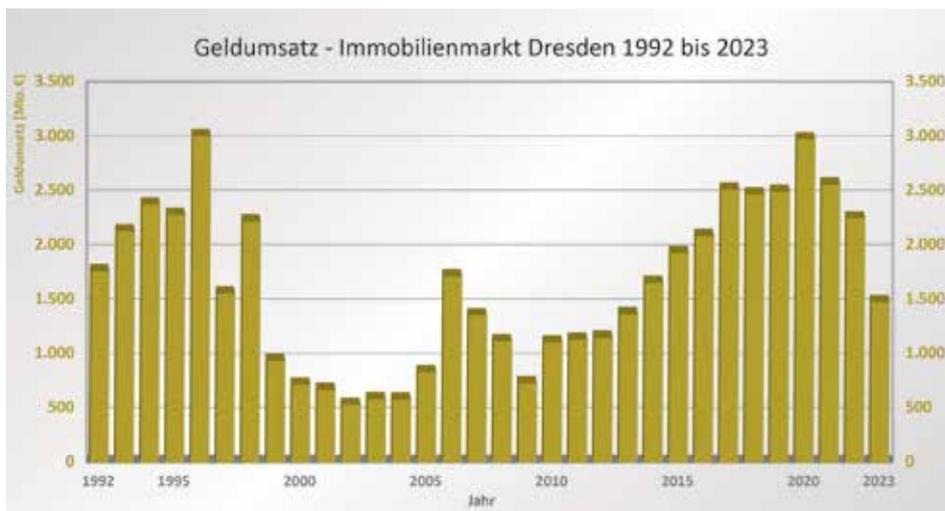


Foto: Stadt Dresden

Die Anzahl erfasster unbebauter Grundstücke lag mit 179 Erwerbsvorgängen rund zwölf Prozent unterhalb des Vorjahresniveaus (204 Erwerbsvorgänge). Der dabei erzielte Geldumsatz von rund 46 Millionen Euro lag rund 48 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der höchste Geldumsatz entfiel 2023 mit rund einer Milliarde Euro auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke, im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 entspricht dies einem Rückgang um rund 31 Prozent. Die Anzahl ge-

handelter Objekte sank von 824 auf 723 also um rund zwölf Prozent. Der Markt für Sondereigentum ist mit etwa 2.380 Erwerbsvorgängen und einem Anteil von rund zwei Drittel am gesamten Marktgeschehen der nach Anzahl stärkste Teilmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um rund 24 Prozent. Der Geldumsatz lag mit rund 473 Millionen Euro etwa 35 Prozent unter dem Vorjahreswert mit rund 728 Millionen.

weiter auf Seite 10 ►

EIGENTUMSWOHNUNGEN DRESDEN ÖMSEWITZ

- ✓ Nur 6 Wohnungen
- ✓ 2-, 3- und 4- Zi-Whg.
- ✓ 68 - 110 m²
- ✓ Aufzug in jedes Geschoss
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ EG-Whg. mit Gartenanteil

Sie haben Interesse?

FRÜHJAHRESANGEBOT: 3-RAUM-WHG. MIT 97 M² FÜR NUR 494.700,00 EUR



Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH

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

Telefon: 0351 - 84 70 60

ANZEIGE

Selbstgenutztes Wohneigentum

Wann, wenn nicht jetzt

Eigene vier Wände – Traum und Wirklichkeit

Der Traum von den eigenen vier Wänden hat nach wie vor einen hohen Stellenwert. Irgendwie werden derzeit vor allem die Probleme diskutiert.

Vielfach werden damit aber auch Probleme in Bezug gebracht:

- Kann sich nicht jeder leisten
- Preis zu hoch, ist nicht bezahlbar
- In der Wunschlage gibt es dieses Haus nicht
- Finanzierung nicht darstellbar
- Unflexible Geldanlage
- Schlechte Umweltbilanz

Worin besteht der Sinn von Wohneigentum

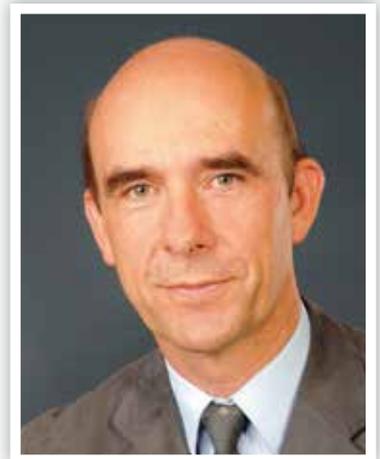
Oft wird überlegt, was sich besser rechnet: Eigentum oder Miete. Kluge Rechner finden heraus, dass teilweise Mieter billiger wohnen als Eigentümer. Ist also selbstgenutztes Wohneigentum ein Verlustgeschäft? Eindeutig nein! Erst einmal ist das Einfamilienhaus, die selbstgenutzte Eigentumswohnung sicher ein ganz normales Wirtschaftsgut. Der Preis orientiert sich an Gestehungskosten, Angebot und Nachfrage. Erwerbs- und Finanzierungskosten spielen eine Rolle wie auch die Kosten des Unterhalts. Gern wird das Ganze dann gegen die Miete aufgerechnet. Hier kann der Aufwand wirklich höher sein als die Mieteinsparung. Nun besteht der Sinn der eigenegenutzten Immobilie nicht im

Geld verdienen. Der Sinn besteht zum einen im selbstbestimmten Befriedigen des Grundbedürfnisses Wohnen. Hier ist es wohl unbestritten von Vorteil, dass

- Jede eigene Leistung dem eigenen Vermögen zuwächst
- Der Eigentümer selbst bestimmt, wann was in welcher Qualität zu erfolgen hat
- Es keine Unsicherheit aus Mieterhöhung und Eigenbedarf gibt (inzwischen wissen wir, dass Sicherheit auch einen Preis hat!).
- Möglichkeit und Pflicht zur eigenverantwortlichen Entscheidung über das Wohnen beinhalten deutlich mehr Freiheit als sie ein Mieter je haben kann

Eigene vier Wände waren schon immer eine Herausforderung

Es war schon immer eine große Belastung sich eigenen Wohnraum zu schaffen, egal ob bauen, kaufen oder sanieren. Oft ist es eine der größten finanziellen Belastungen und eines der komplexesten Vorhaben. Hier wäre eine gründlichere Vorbereitung sehr von Nutzen! Das beginnt bei der öffentlichen Wertschätzung. Immobilienbesitzer sind nun mal nicht die ersten Klimaschädlinge. Klar ist zum Wohnen Strom und Wärme erforderlich. Wer aufmerksam durch das Land fährt kann an den Immobilien sehen, wie intensiv Immobilienbesitzer auch ohne Zwang ihre Immobilien modernisieren. Das ist klar erkennbar an den Wärmedämmungen, Solaranlagen, Heizungsumrüstungen. Das setzt sich fort über eine Einbeziehung der Immobilie in die Altersvorsorge. Die abge-



Wolfgang Kuhn

zahlte Immobilie ist gerade bei Wechsel in Betreuung und Pflege der wesentliche Bestandteil zur Ergänzung der Altersrente. Das Wissen um die Finanzierung einer Immobilie sollte sich weniger auf Zins- und Kreditdiskussionen konzentrieren. Wichtiger ist die rechtzeitige Ansparung von erforderlichem Eigenkapital. Es ist eben falsch auf Sparen zu verzichten, weil es keine Zinsen gibt. Sparen soll nicht reich machen, sondern Sicherheit bieten. Insofern waren Ansparunterstützungen nicht ganz schlecht.

Wann also die Entscheidung treffen?

Kluge Ratgeber raten heute vom Erwerb ab wegen der Verschuldung, der Raten, dem Insolvenzrisiko, der fehlenden Flexibilität und den unter Umständen sinkenden Preisen. Dazu die politischen Unsicherheiten und der Klimawandel ... Aber: Abwarten war bisher ganz selten ein Beitrag zur Problemlösung! Ein Aufschieben der Entscheidung macht das Ergebnis nicht besser. Helfen können hier Berater sowohl bei Immobilien als auch bei der Finanzierung. Entscheiden muss man sich aber immer selber.

AKTUELLE ANGEBOTE

KUHN-IMMOBILIEN



Meißen: Einfamilienhaus

Domblick - mit 148 m² Wohnfläche, 750 m² Grundstück, 6 Zimmer, Keller, Dachboden; Bj. 1938. Sanierungsbedarf; Energie-Verbrauchsausw. Kohle-Heizg; 277 kWh/am²; Kl. H

Kaufpreis 199.000 € zzgl. Maklerprov.



Klipphausen/Groitzsch

Um 1997 teilsaniertes Wohnhaus mit ca. 200 m² Wfl. auf 1508 m² Grundstück; unvermietet; Bj. um 1840; derzeit 3 Whgn.; Energiebedarfsausw.; Elektroheizung/ Nachtspeicher; 30751 kWh/m² Klasse H; weiterer Sanierungsbedarf; KP: 60.000 € zzgl. Maklerprov.

Kaufpreis 60.000 € zzgl. Maklerprov.



Klipphausen: Hof

OT Ullendorf: 2 große Wohnungen; ca. 300 m² Wfl., ca. 2.000 m² Grundst., 8 Zi., Scheune; 6 Stellplätze, Bj. um 1804, modernisiert; E-Bedarfsausw., Gasheizg, 164,50 kWh/m²a; Klasse F

Kaufpreis 595.000 € zzgl. Maklerprov.



Radebeul: Doppelhaushälfte

Ruhige Siedlung in Höhenlage, Bj. 1938, 1972 modernisiert und erweitert; 123 m² Wfl., 5 Zi., Keller, Boden, Garage, Nebenglass, Stellpl., 810 m² Grundst.; Verbrauchsausw. 235,5 kWh/m²; Kl.G; Gas-Zentralheizg.

Kaufpreis 399.000 € zzgl. Maklerprov.

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

► **Preise 2023:** Für die Auswertung der Kaufverträge nach Quadratmeterpreisen (Euro pro Quadratmeter) werden nur voll auswertbare Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Damit ist sichergestellt, dass keine ungewöhnlichen Verhältnisse die ausgewiesenen Werte beeinflussen können.

► **Bauland:** Die Grundstückspreise für freistehende Einfamilienhäuser haben 2023 deutlich nachgegeben. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis betrug 2022 noch 460 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Im ak-

tuellen Berichtsjahr wurden durchschnittlich 335 Euro pro Quadratmeter gezahlt, was einer Verringerung um rund 27 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl auswertbarer Grundstückskäufe verharrt weiterhin auf niedrigem Niveau. Wie bereits im letzten Jahr wurden nur wenige Grundstücke für den Bau von Geschossbauten gehandelt, sodass Informationen zu Preistendenzen nicht sicher sind. Die Daten lassen dennoch vermuten, dass das Preisniveau unterhalb dem des Vorjahres liegt.

► **Einfamilienhäuser:** Ab 1992 errichtete freistehende Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr 2023 für durchschnittlich rund 4.630 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5.400 Euro pro Quadratmeter) gehandelt. Relativierend muss allerdings erwähnt werden, dass die 2023 gehandelten Einfamilienhäuser durchschnittlich vier Jahre älter waren als 2022. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis in Höhe von 4.630 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht ungefähr dem 2021 gezahlten durchschnittlich Kaufpreis von 4.400 Euro pro Quadratmeter. Der Preis für Doppelhaushälften derselben Bauperiode betrug im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 4.180 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegt der Preis auf dem Niveau des Vorjahreswertes in Höhe von

4.230 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte betrug 505.000 Euro.

► **Geschossbauten:** Für sanierte Mehrfamilienhäuser aus der Vorkriegszeit wurden 2023 deutliche Preisabschläge registriert, nachdem 2022 Höchstpreise in diesem Teilmakrt gezahlt wurden. Durchschnittlich wurden im aktuellen Geschäftsjahr 2.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt, also rund 25 Prozent weniger als im vergangenen Geschäftsjahr (2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche). Für nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser kann aufgrund der geringen Kauffallzahl im Geschäftsjahr 2023 kein Durchschnittspreis ausgewiesen werden. Im Teilmakrt der Wohn- und Geschäftshäuser mit gutem baulichen Zustand – sanierte Bestandsobjekte, überwiegend aus der Vorkriegszeit, sowie Nachwendebauten – wurden durchschnittlich 2.200 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche gezahlt. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis liegt damit rund 20 Prozent unter dem Vorjahreswert mit 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Es ist festzustellen, dass im renditesensiblen Teilmakrt der Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser deutliche Preisabschläge im Vergleich zum Spitzenjahr 2022 hinzunehmen waren.

MASSIV-HAUSBAU LOHNT SICH WIEDER!

MASSIVHAUSBAU SEIT ÜBER 30 JAHREN | QUALITÄT OHNE KOMPROMISSE



*5 Zimmer
139 m²*



NUR 261.900 €*
bis 31.03.2024

*Stadthaus
Perleberg*



6 ZIMMER - PREISVORTEIL BIS 20.000 €

MIT FIBAV GUT BERATEN!

Seit 16.10.2023 erhalten Familien mit 2 Kindern 170.000 € von der KfW (Programm 300) zu besonders günstigen Zinsen (Voraussetzung: siehe www.kfw.de).

Die FIBAV-Gruppe hat in den letzten Jahren 600 Häuser p.a. gebaut und verfügt über erstklassige Handwerker aus der Region.

BEI UNS GIBT ES

- ✓ **FESTPREISGARANTIE**
- ✓ **UND TÜV INKLUSIVE**

*Bezugsfertig (ohne Maler/Teppich); zzgl. HAK, BNK, KNK;

Investoren-Beratung!



fragen Sie nach unserem Projekt in freiburg!



FIBAV Immobilien GmbH
 Büro Dresden | Burgsdorffstraße 2 | 01129 Dresden | gsdd@fibav.de
 Büro Riesa | Parkstraße 2 | 01589 Riesa | gsrie@fibav.de
 ☎ **0351 - 31 23 820** (auch Sa./So.) | www.fibav.de

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



► **Wohnungseigentum:** Der durchschnittliche Kaufpreis weiterverkauften Wohnungseigentums lag 2023 bei rund 2.660 Euro pro Quadratmeter und damit zehn Prozent unter dem Vorjahreswert von 2.950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies entspricht ungefähr dem Wertniveau von 2021 (2.620 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche). Bei erstverkauften, neu errichteten Eigentumswohnungen hielt der Trend zu steigenden Preisen an. Diese verteuerten sich von 5.480 Euro pro Quadratmeter auf 6.040 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was einer Steigerung um rund zehn Prozent entspricht. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 nur 89 Wohnungen dieses Teilmarktes gehandelt. Dies entspricht 40 Prozent des Vorjahreswerts von 221 Wohnungen. Für erstverkaufte, sanierte Eigentumswohnungen wurden durchschnittlich 5.130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Dieser Kaufpreis entspricht einer Verringerung des Vorjahreswertes um rund 13 Prozent (5.880 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche). Es wurden insgesamt nur 45 Wohnungen gehandelt (Vorjahr: 54).

Geschwindigkeitsanzeigen mit Emotionen



Foto: Stadt Dresden

Die Sicherheit rund um Dresdens Schulen, Kindergärten und Spielplätze soll durch digitale Geschwindigkeitsanzeigen – so-



**ALTBAUSANIERUNG
INNENAUSBAU
BADSANIERUNG**

Enno-Heidebroek-Straße 4-6 · 01237 Dresden
☎ 03 51 417 51 19 · 📠 0172 350 44 55
info@bauen-fuer-dresden.de

www.bauen-fuer-dresden.de

genannte Dialogdisplays – verbessert werden. Sie zeigen den Verkehrsteilnehmenden ihre Geschwindigkeit an, und reagieren mit fröhlichen oder traurigen Emojis auf die Unter- oder Überschreitung der jeweils vorgegebenen Höchstgeschwindigkeit. Die Stadtbezirksbeiräte und Ortschaftsräte wurden gebeten, Vorschläge zu machen, wo die Displays angebracht werden sollen. Die Stadtverwaltung plant, im Jahr 2024 mit zunächst 30 Dialogdisplays zu starten. Diese werden über das ganze Stadtgebiet verteilt, dabei werden die Vorschläge aus den Stadtbezirken und Ortschaften priorisiert.

**Der ausführliche
Grundstückmarktbericht
wird Mitte April
veröffentlicht.**

MAX WIESSNER

BAUGESCHAFT SEIT 1911

Verkauf hochwertiger Eigentumswohnungen und Häuser



BLASEWITZ
3- bis 5,5-Raumwohnungen,
Dachterrasse, TG
Wärmepumpe, Photovoltaik



SÜDVORSTADT
3- bis 5-Raumwohnungen,
separates Gartenhaus als
EFH, TG, Wärmepumpe



NEUSTADT
Exklusive, großzügige Villa
Architektenhaus



PREUSSISCHES VIERTEL
2- bis 5-Raumwohnungen,
separates Gartenhaus,
TG, Wärmepumpe



STRIESEN
Exklusives 5-Raum –
Doppel- / Einfamilienhaus,
Wärmepumpe

**Weitere Objekte und Baugrundstücke in
Dresden-Striesen, Kleinzschachwitz, Neustadt und anderen Stadtteilen**



COMENIUSSTR. 50 | 01309 DRESDEN | TEL. 0351-427 99 30 | INFO@MAXWIESSNER.DE | WWW.MAXWIESSNER.DE

Visualisierungen: www.archlab.de

Fördertöpfe für Neubau und Umbau sind wieder geöffnet



Foto: Adobe Stock

Höhere Zinsen und gestiegene Preise für Baumaterial und Energie und machen Bauen, Umbauen und Sanieren für viele Menschen schwierig. Die Bundesregierung will mit günstigen Krediten und Zuschüssen nachhelfen. Die Fördertöpfe sind wieder gefüllt – man sollte allerdings nicht zu lange zögern.

Wer klimafreundlich bauen oder eine Immobilie altersgerecht umbauen will, kann wieder Fördergeld und zinsverbilligte Kredite vom Bund beantragen. Seit 20. Februar können bei der staatlichen Bank KfW wieder Anträge für entsprechende Förderprogramme gestellt werden. Dabei geht es um die Förderungen für klimafreundlichen Neubau, altersgerechten Umbau und genossenschaftliches Wohnen.

Die Förderprogramme seien wichtig für die zuletzt stark schwächelnde Baukonjunktur, sagte Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD). „Jeder Fördereuro löst Aufträge in den Büchern der Handwerker aus und kurbelt die Binnennachfrage an.“ Es gebe aktuell Anzeichen für eine leichte Belebung der Baukonjunktur. „Wohnungen sind ein Produkt, das in Deutschland gebraucht wird“, betonte die Ministerin. Man müsse sich daher wenig Sorgen um Absatz und Nachfrage machen. Aktuell müsse die Devise laut Geywitz heißen: „Nicht lange diskutieren, sondern machen.“

KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“

Das Förderprogramm für gut gedämmte und klimafreundliche Häuser gibt es noch nicht einmal ein Jahr – und bereits nach zehn Monaten war im Dezember 2023 das Geld ausgegangen. Die Folge: Förderstopp. Jetzt können wieder zins-

verbilligte Kredite beantragt werden. Mit den Mitteln werden Menschen unterstützt, die neue Wohnungen und Häuser energieeffizient und nachhaltig bauen wollen oder einen solchen Neubau kaufen. Sie bekommen von der KfW Kredite mit deutlich günstigeren Zinsen. Angesichts der gestiegenen Kapitalkosten sei das für die Bauherren eine „erhebliche Erleichterung“, so Geywitz. Ab Dienstag sollen Kredite zu Zinssätzen von 2,1 Prozent vergeben werden – und damit deutlich unter der aktuellen marktüblichen Baufinanzierung.

Im vergangenen Jahr wurden laut Bauministerium mithilfe des Programms 47.000 klimafreundliche neue Wohnungen gefördert und Investitionen von 17,4 Milliarden Euro angestoßen. Dass das Programm nun fortgesetzt werde, sei ein wichtiges Signal an die deutsche Bauwirtschaft. Eine Milliarde Euro stehen laut Geywitz zur Verfügung – im vergangenen Jahr waren es 1,68 Milliarden. Damit ist zumindest zweifelhaft, ob das Geld bis Jahresende ausreicht. Ziel sei, die Konditionen das ganze Jahr über aufrechtzuerhalten, betonte Geywitz. „Der Bundesregierung ist die Bedeutung von stabilen Förderkonditionen bekannt.“ Eine weitere Milliarde ist im Bundeshaushalt für den klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment vorgesehen.

weiter auf Seite 14 ►

Traumwohnungen ohne Anzahlung

Die CTR Holding bietet für ihre neu errichteten Apartments am Elbufer eine innovative und einzigartige Finanzierungsmöglichkeit an.



Aufgrund der aktuellen Marktlage und der damit verbundenen Unsicherheit bei den Käufern hat sich die CTR Holding entschlossen, ihren Kunden eine innovative Finanzierungsoption anzubieten, die eine absolute Neuheit darstellt: **Der Kunde leistet bei der notariellen Unterzeichnung des Kaufvertrages keine Anzahlung an den Bauträger. Die Zahlung des gesamten Kaufpreises erfolgt erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung an den Kunden im Mai 2024.** „Das sind Bedingungen, die es auf dem deutschen Markt so noch nicht gegeben hat“ sagt CTR-Geschäftsführer Ján Horváth, der das Unternehmen seit 13 Jahren führt. Er fügt hinzu: „Aufgrund gestiegener Insolvenzen von Bauunternehmen in den letzten Jahren, und der Zunahme dieser Insolvenzen im Jahr 2023, haben wir beschlossen, diese potenzielle Unsicherheit für unsere Kunden zu beseitigen. Unser Projekt Marina Garden in Dresden befindet sich bereits im fortgeschrittenem Bauzustand, was vor Ort deutlich erkennbar ist. Aus heutiger Sicht steht einer Endabnahme im Mai dieses Jahres nichts im Wege.“

Das innovativ gestaltete Wohnprojekt füllt die letzte Baulücke am Ufer der Elbe und integriert sich damit harmonisch in das neu entwickelte Gebiet in der Leipziger Vorstadt.

CTR hat sich für den Einsatz hochwertiger und umweltfreundlicher Materialien entschieden. Die Bauweise entspricht den Bedingungen der KfW55-Förderung und setzt auf nachhaltige Gebäude- und Wohntechnik.

Nachhaltige und energiesparende Gebäude in bester Lage

„Besonders hervorzuheben sind die energiesparenden Einbauteile im Sanitärbereich, mit denen wir den Trinkwasserverbrauch um bis zu 47 Prozent reduzieren möchten. Dadurch wird der jährliche Wasserverbrauch im gesamten Projekt um etwa 13,9 Millionen Liter verringert. In jedem Apartment sind kühlende Zimmerdecken eingebaut, die mit Grundwasser gekühlt werden. Das Regenwasser wird in einem Tank gesammelt und später zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet“, so Ján Horváth weiter.

„Sowohl der Kauf eines Apartments zur Eigennutzung als auch zur Vermietung können aktuell sinnvolle Investitionsmöglichkeiten in dieser einzigartigen Lage darstellen. Insbesondere angesichts des prognostizierenden Bevölkerungswachstums aufgrund der Ansiedlung von Unternehmen im Dresdner Norden“, erklärt CTR-Vertriebsleiterin Helena Raupach.

„Bei genauer Betrachtung des Euribor erkennen wir einen positiven Trend auf dem Markt. Die Rate soll um 1,25 Prozent sinken und weiterhin sogar um 1,5 Prozent abschwächen. Der rückläufige Euribor wird sich voraussichtlich auch weiterhin positiv auf die Hypothekenzinsen auswirken, die im Verlauf ebenfalls sinken werden“, ergänzt Ján Horváth.

MARINA GARDEN Dresden befindet sich direkt am Elbufer, zwischen dem beliebten Elberadweg und der wichtigen Verkehrsader Leipziger Straße. „Es ist nah am Stadtzentrum, aber doch abgeschirmt von sämtlichen Geräuschen der sächsischen Landeshauptstadt. **Besuchen Sie unsere Musterwohnungen mit Sicht in den Innenhof oder direktem Elbeblick und überzeugen Sie sich selbst**“, schließt Frau Raupach.

MARINA GARDEN
DRESDEN

Ihre Ansprechpartnerin:
Helena Raupach - Sales Managerin
Telefon: +49 151 573 57285
E-Mail: sales@ctrgroup.de
www.marina-garden.de



Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie kritisierte, die Bundesregierung bleibe „nach wie vor eine konsistente und auf Verlässlichkeit ausgerichtete Wohnungsbaupolitik schuldig“. Die Fördermittel seien bereits im vergangenen Jahr nicht ausreichend gewesen. Um einen Förderstopp zu vermeiden, müsse der Bundestag spätestens im Sommer eine Aufstockung der Mittel debattieren.



Foto: Adobe Stock

Sie könnten künftig Kredite bis zu 100.000 Euro zu vergünstigten Konditionen aufnehmen. Der Zinssatz liegt je nach Laufzeit zwischen 2 und 2,5 Prozent, der Tilgungszuschuss bei 7,5 Prozent. In Deutschland gebe es rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, die etwa 2,2 Millionen Wohnungen bewirtschaften.

KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“

Hier können Eigentümer Zuschüsse vom Bund bekommen, die ihr Haus oder ihre Wohnung fürs Alter vorbereiten. Das bedeutet: Türschwellen absenken, um einfacher damit Rollator oder Rollstuhl benutzen zu können, die Badewanne zur Dusche umbauen oder Treppen leichter überwindbar machen. Es gehe darum, dass Menschen so lange wie möglich im eigenen Zuhause bleiben und nicht in eine Pflegeeinrichtung umziehen müssen, betonte Geywitz.

In diesem Jahr stünden dafür 150 Millionen Euro zur Verfügung und damit doppelt so viel wie im vergangenen Jahr. Einzelne Baumaß-

nahmen werden mit zehn Prozent der Investitionskosten, maximal aber mit 2.500 Euro bezuschusst. Für den gesamten Umbau eines Hauses kann man bis zu 6.250 Euro erhalten. 2023 wurden mit dem Programm laut Ministerium fast 31.000 Wohnungen und Häuser barrierefrei umgebaut.

KfW-Programm „Genossenschaftliches Wohnen“

Das Programm für genossenschaftliches Wohnen habe sich der Bauministerin zufolge zu einem „hidden champion“ entwickelt. Die Fördersumme sei daher von 9 Millionen Euro im vergangenen Jahr auf 15 Millionen Euro für 2024 erhöht worden. Die Bundesregierung unterstützt damit Menschen, die eine eigene Genossenschaft gründen, um anschließend zu bauen oder die Genossenschaftsanteile erwerben.

Weitere Förderprogramme im Jahr 2024

Im laufenden Jahr sollen noch weitere Förderprogramme an den Start gehen. So solle die Förderung „Jung kauft Alt“ mit einem Umfang von 350 Millionen Euro junge Familien beim Kauf alter Immobilien unterstützen. Mit dem Programm „Gewerbe zu Wohnen“ soll der Kauf und Umbau von Gewerbegebäuden zu Wohnungen bezuschusst werden. Hierfür seien 120 Millionen Euro angesetzt. „Wir haben heutzutage sehr viele leerstehende Büros, sehr viele leerstehende Ladenlokale, und das ist ein gutes Potenzial, was man auch ohne Nachverdichtung von zusätzlicher Fläche geben kann“, sagt Geywitz. Für den klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment stünde jetzt eine Milliarde Euro zur Verfügung. (dpa)

Die Musterhausausstellung der neuen Generation

15 Traumhäuser so einzigartig wie Sie und Ihr Leben. Schauen Sie sich vollständig eingerichtete Musterhäuser an, jedes mit eigenem Charme, der Sie in den Bann ziehen wird.

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



MUSTER HAUS AUSSTELLUNG

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

ANZEIGE

Raum für Ihr Wirtschaftswachstum

VON POLL COMMERCIAL – die verlässlichen Experten für Gewerbeimmobilien in Dresden und Umgebung.

Dresden ist ein hoch dynamisches Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum. Stetiges Wachstum macht die Landeshauptstadt zu einem attraktiven Ort für Investitionen. Robotik, Internet of Things, Künstliche Intelligenz und Life Sciences haben im Dresdner Wirtschaftsmix genauso ihren Platz wie Pharmazie, Maschinenbau und Lebensmittelherstellung. Gleichzeitig ist die Stadt an der Elbe Europas größter Mikroelektronik-Standort.

Dazu kommt: Die Bürgerinnen und Bürger Dresdens leben in einer Kommune mit ausgezeichneter Lebensqualität. Ein reiches Kulturleben, eine schöne historische Innenstadt, viele angenehme Wohngegenden und ein engmaschiges Bus- und Bahnnetz machen die Stadt und ihr bezauberndes Umland zu einem echten „place to be“. Auch deshalb zieht Dresden gut ausgebildete Menschen aus Deutschland und aller Welt an – und kann sie dauerhaft an sich binden. Diese Stadt funktioniert, und sie wird es auch in Zukunft tun.

Sie haben Interesse am Verkauf oder der Vermietung einer Gewerbefläche in Dresden? Sie suchen in Sachsens Landeshauptstadt oder ihrer Umgebung nach einer Einzelhandelsfläche, einer Büro- oder sonstigen gewerblichen Immobilie zur Miete? Sie möchten eine Gewerbeimmobilie als Anlageobjekt erwerben? Dann treten Sie in Kontakt mit VON POLL COMMERCIAL Dresden.

Die Dresdner Niederlassung der VON POLL Immobilien GmbH ist Teil eines Netzwerks von mehr als 400 Shops in Deutschland und weiteren europäischen Ländern. Teil eines solch weitverzweigten Unternehmens zu sein, hat für die Kundinnen und Kunden des Immobilienunternehmens zahlreiche Vorteile. „Unsere bestens geschulten Mitarbeiter pflegen einerseits Kontakte zu solventen potenziellen Käufern, andererseits haben sie zahlreiche hochwertige Gewerbeimmobilien im Portfolio“, sagt Steffen Dreier, Geschäftsstellenleiter der VON POLL Immobilien GmbH Dresden. „Wir beraten Sie jederzeit

und immer verlässlich zu allen gewerblichen Immobilien. Egal, ob Geschäftshäuser, Büroflächen, Einzelhandels- und Ladenflächen, Industrie- oder Logistikflächen. Sprechen Sie mich oder unsere VON POLL COMMERCIAL Maklerin Frau Parapancea einfach unverbindlich an!“

Die VON POLL Experten vermitteln selbstverständlich auch Wohn- und Freizeit-Immobilien in besten Lagen der sächsischen Landeshauptstadt und ihrer Umgebung. Vereinbaren Sie einfach einen Termin – das Team von VON POLL Dresden steht Ihnen gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Von Poll Immobilien Dresden

Wilsdruffer Str. 15

01067 Dresden

Telefon: 0351 – 210 686 90

E-Mail: steffen.dreier@von-poll.com

Internet: www.von-poll.com/dresden



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

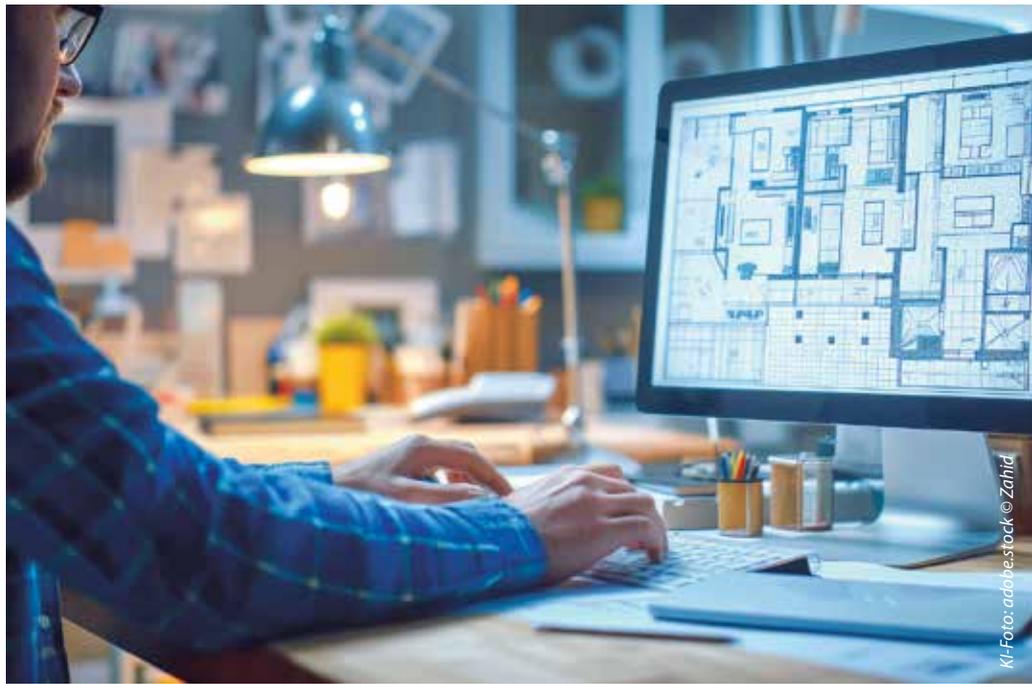
Kontaktieren Sie uns.

VON POLL IMMOBILIEN / VON POLL COMMERCIAL - Shop Dresden
Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden | T.: 0351 - 21 06 869 0 | dresden@von-poll.com

Perfekte Planung ...

... ist der Schlüssel zur optimalen Raumgestaltung beim Hausbau.

Der Hausbau ist eine bedeutende Investition, sowohl finanziell als auch emotional. Jedes Detail zählt. Besonders im Fokus: die Raumplanung. Wer seine eigenen vier Wände plant beziehungsweise planen lässt, sollte sich immer vor Augen führen, dass sich die Raumgestaltung einer Immobilie nicht nur oberflächlich auswirkt. Gerade Experten, die in der Bau- und Designbranche angesiedelt sind, wissen schon lange, wie wichtig es ist, eine detaillierte und durchdachte Planung für die Raumgestaltung vorzunehmen. Denn der Bau des eigenen Hauses ist eine große Entscheidung, um nicht zu sagen: eine der wichtigsten des gesamten Lebens. Man legt dabei Dinge fest, die für Jahrzehnte Bestand haben werden. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, genauestens zu prüfen, wo welcher



KI-Foto: adobe.stock © Zahid

Raum und welcher Bereich sich innerhalb des Hauses ansiedeln wird.

Damit ein Haus wirklich zu einem Heim für immer wird, muss es präzise geplant werden. Vertrauensvolle Gespräche mit Planungsprofis beim Hausanbieter oder im Architekturbüro sind dabei wichtig, genauso wie die richtige

Technik. Viele Unternehmen bieten inzwischen 3-D-Visualisierungen zukünftiger Eigenheime an. Diese erlauben es bereits in der Planungsphase, verschiedenste Raumanordnungen zu entwerfen und virtuell auf Praktikabilität und „Wohngefühl“ zu testen. In dieser Phase der Entstehung eines Hauses besteht sogar die

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 Bezugfertigstellung – alles **aus einer Hand**
- **Eigenleistungen** möglich und völlig frei abstimmbar – auch als „Bausatzhaus“
- massives, hochdämmendes Mauerwerk von **36,5–48,0 cm**, keine Dämmfassade
- Bürgschaftsbesicherte Gewährleistungszeit auf **5 Jahre** ab Abnahme



WEIOTT MASSIVHAUS

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

SZ IMMO*

LUST AUF EIN NEUES ZUHAUSE?

Kleinanzeigen in der SZ bieten viele Möglichkeiten. Lassen Sie sich telefonisch unter **0351 840 444** beraten oder geben Sie Ihre Anzeige schnell und bequem per Mail auf: **anzeigenannahme@dd-v.de**

*Wir gehören zur **DDV** MEDIENGRUPPE

Foto: © Maksym Povorozniuk - stock.adobe.com

Möglichkeit, noch weiter in die Zukunft zu blicken. Denn Jahre oder Jahrzehnte nach der Fertigstellung des Hauses könnte Bedarf für Erweiterungen oder Umbauten bestehen. So könnte man durch Anbauten den Wohnraum erweitern und in der Zukunft z. B. eine zweite Wohneinheit zur Vermietung, einen separaten Arbeitsbereich oder einen komplett barrierefrei gestalteten Wohnbereich für ältere Mitglieder der Familie schaffen.

Moderne Ansprüche und multifunktionale Räume als Antwort

Das eigene Zuhause ist und war schon immer der Lebensmittelpunkt. Dort, wo sich die Familie einfindet und gemeinsam lacht und den Tag ausklingen lässt. Doch die eigenen vier Wände werden immer mehr in den „Schaffensalltag“ integriert, was auch bedeutet, dass sich die Ansprüche moderner Bauherren und Bauherinnen verändern und auch steigern. So wird das eigene Haus nicht nur zu einem Ort des Wohnens, sondern auch des Arbeitens. Vom Homeoffice ins Medienzimmer, von der Yogamatte zum Heimkino – genau das macht „Multiräume“ aus, die im besten Fall in wenigen Momenten umwandelbar ist. In der Welt der modernen Raumplanung geht es weit über die ästhetische Erscheinung hinaus. Es geht darum, Räume zu schaffen, in

denen Bewohner nicht nur Komfort und ein angenehmes Erscheinungsbild erleben, sondern auch von zahlreichen funktionalen Aspekten profitieren. Eine Vielzahl von Themen spielen bei der perfekten Raumplanung eine wichtige Rolle:

- ▶ **Bewegungsfreiheit**
- ▶ **Akustik**
- ▶ **Brand- und Einbruchschutz**
- ▶ **Lichtführung**
- ▶ **Platzierung von Steckdosen und Schaltern**

All das sind wichtige Aspekte, die es zu beachten gilt. Gute Raumplanung schafft Räume, in denen sich die Bewohner nicht nur einfach wohlfühlen. Die Räume sollten auch individuelle Lebensgewohnheiten optimal unterstützen.

Raumplanung ist nur der Anfang, Raumgestaltung der nächste Schritt

Zeitgemäße Raumgestaltung beginnt mit der Auswahl des Bodenbelags, der den Charakter eines Raumes prägt und aktive von ruhigen Bereichen abgrenzt, etwa durch den Einsatz von hartem Boden für aktive Zonen und Teppich für Wohn- und Schlafbereiche. Auch die Farbe spielt eine große Rolle. So ist es für vie-

le Menschen faszinierend, dass die Wahl der Farbe und des Materials schnell einen Raum vergrößern, oder verkleinern kann. Wände selbst sind nicht nur Füllfläche für dekorative Elemente, sondern können auch zur Strukturierung des Raumes beitragen. Wer sich auskennt, der weiß, wie gut platzierte Möbel oder Dekorationen unerwünschte Elemente kaschieren können. Raumgestaltung bedeutet Wohlbefinden. Durch die sorgfältige Auswahl von Farben, Materialien und Licht kann ein Raum eine bestimmte Atmosphäre erzeugen, die die Gefühle und Stimmungen der Menschen, die sich darin aufhalten, beeinflusst. Beispielsweise können warme Farbtöne und weiche Texturen ein Gefühl von Geborgenheit und Ruhe vermitteln, während helle, lebendige Farben Energie und Kreativität anregen können. Die Integration von persönlichen Gegenständen und Erinnerungsstücken in das Design ermöglicht es zudem, eine Verbindung zur individuellen Geschichte und Identität der Bewohner und Bewohnerinnen herzustellen. In dieser Hinsicht wird die Raumgestaltung zu einem Instrument, das nicht nur die physische, sondern auch die emotionale Umgebung eines Hauses prägt. Sie trägt maßgeblich zur Schaffung eines Zuhauses bei, in dem sich die Menschen nicht nur physisch, sondern auch emotional wiederfinden. (ots)



Ostrauer Baugesellschaft
OSTRAU • FREIBERG

BAUMEISTER HAUS

Faszination – Bauen.de

Besuchen Sie uns
auf der HAUS 2024
Halle 3/Stand A12!



Mit der OSTRAUER Baugesellschaft haben Sie einen vertrauensvollen und stabilen Partner an Ihrer Seite, damit aus Ihrer Idee oder Vision ein erfolgreiches Bauvorhaben wird. Wir sind Spezialist im Bereich von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebauten in Massivbauweise.

Für uns gilt:
Wir leben die Faszination Bauen.
Jeden Tags aufs Neue!

OSTRAUER Baugesellschaft mbH
Merschützer Straße 13 | 04749 Jahnatal



EIN MASSIVHAUS FÜR DIE ZUKUNFT







- Massiv und ökologisch
- Garantierter Festpreis
- Individuelle Projektplanung und ganzheitliche Baubegleitung

- Regionale Handwerker
- Energetischer Standard nach Ihren Bedürfnissen



HAUS 2024 Halle 3 Stand H9



Nürnberger Straße 47
01187 Dresden
Telefon 0351 4115035
www.kr-massivhaus.de

Bannewitz oder Coswig?

Klimafreundlicher Neubau in Top-Lagen!



Visualisierung „Wohnquartier Panoramablick“ in Bannewitz

Seit 18 Jahren ist Ökowerk kompetenter Partner in Sachen Haus- und Wohnungsbau. Aktuell entwickelt das auf nachhaltiger und klimafreundlicher Bauweise spezialisierte Unternehmen drei Wohngebiete in Bannewitz und Coswig, welche nebst charmanten 2- und 5-Raum-Wohnungen auch idyllische Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bereithalten.

Dresden bietet seit jeher ein hohes Maß an Lebensqualität. Einer der vielen Gründe hierfür ist, dass Urbanität und ruhiges Umland in Sachsens Landeshauptstadt meist nicht weit auseinander liegen. Besonders offensichtlich wird das im Süden Dresdens. Vom Hauptbahnhof sowie der TU Dresdens erreicht man in nur wenigen Minuten das unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze gelegene Bannewitz. Und das auch mit einer 24-stündigen Direktverbindung der öffentlichen Verkehrsmittel.

Wer auf der Suche nach einem Ruheort im grünen Süden der Landeshauptstadt Dresden ist, könnte bald fündig werden. Denn in Bannewitz, unterhalb der Possendorfer Windmühle, entsteht zukünftig ein neues Wohnquartier.

Der Dresdner Immobilienentwickler Ökowerk lässt hier insgesamt 68 nachhaltige Wohnungen mit Blick in die Sächsische Schweiz entstehen. Das Wohngebiet mit Panoramablick vereint dabei bautechnische und wohnungsmarktbedingte Exklusivität. Damit begegnet Ökowerk der angespannten Mietsituation im Dresdner Süden, und das zukunftsorientiert auf nachhaltiger Basis.

Familien-Wohnungen mit öko-Wert!

Die 68 Wohneinheiten im „Wohnquartier Panoramablick“ entstehen im Bannewitzer Ortsteil Possendorf. Zukünftige Mieter und Eigentümer können einen eindrucksvollen

Blick nach Süden genießen – und damit auf die Tafelberge des Elbsandsteingebirges, dem Vorhof des Erzgebirges. Die 2- bis 5-Zimmerwohnungen in den kleinteiligen Mehrfamilienhäusern sind über Personenaufzüge zu erreichen und haben Wohnflächen von ca. 60 bis 147 Quadratmetern. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen zudem über großzügige Balkon- oder Terrassenbereiche. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL), Parkett sowie Sanitärobjekte namhafter Hersteller gehören zum Standard-Leistungsumfang der lichtdurchfluteten Wohnungen. Alle Häuser sind mit einer Tiefgarage verbunden, welche neben ausreichend PKW-Stellplätzen auch separate Keller-

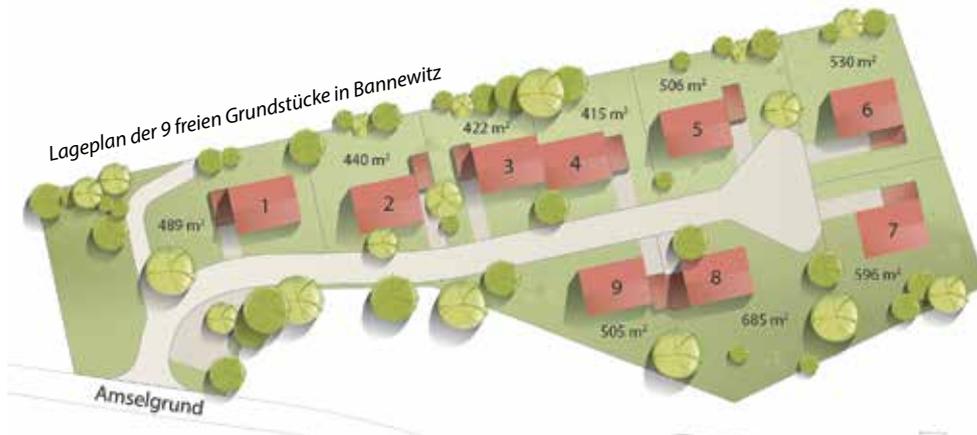


Aussicht in Richtung Sächsische Schweiz vom „Wohnquartier Panoramablick“ in Bannewitz

abteile und Fahrradstellplätze bietet. Oberirdisch werden die Gebäudeensembles durch Gästestellplätze in einer durchgrüneten und verkehrsfreien Parkanlage vervollständigt. Die Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch eine nachhaltige und klimafreundliche Bauweise aus. Besonders durch den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen und Haustechnikkomponenten, wird Ökowert die strengen Anforderungen an den Energiestandard KFN +QNG erfüllen, welche bei Schaffung von Mietwohnungen für den Käufer Sonderabschreibungen als auch weitreichende finanzielle Förderungen (z.B. KfW-BEG) ermöglicht.



Beispielvisualisierung für Coswig



Einfamilienhausraum – Idylle, Raum und trotzdem Mittendrin

Auch für diejenigen, die das Haus der Wohnung vorziehen, hat Ökowert ein Bauprojekt in Planung – nur 3km von der Landeshauptstadt Dresden entfernt. Das zu bebauende Areal bietet in schönster Hanglage reichlich Licht, Luft und Blick ins Grüne.

Im begehrten Ortsteil Bannewitz-Welschhufe entstehen neun Eigenheime auf Grundstücken von 415 bis 685 Quadratmetern Größe. Individuelle Hausplanung trifft dabei auf massive und klimafreundliche Bauweise, mit Option auf den nachhaltigen QNG-Standard. Durch die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnfläche über ein Dach- und Kellergeschoss, sind den Bedürfnissen keine Grenzen gesetzt. Für Häuser und Grundstücke gilt ein



Beispielvisualisierung für Bannewitz



von Ökowert garantierter Festpreis, welcher im Rahmen eines Makler- und Bauträgervertrages (MaBV) kundenorientiert gesichert ist. Naturnaher als hier kann man im Umland von Dresden kaum wohnen: Nur wenige Gehminuten von der Siedlung entfernt liegt im Westen das Landschaftsschutzgebiet Poisenwald. In nordöstlicher Richtung befindet sich die Bushaltestelle der Linie 360. Mit dieser erreicht man den Hauptbahnhof Dresden in knapp 15 Minuten und ist somit Bestens angebunden. Wer das Auto den öffentlichen Verkehrsmitteln vorzieht, kann durch die 2km entfernte Autobahnauffahrt Bannewitz von einer erstklassigen inner- und überregionalen Anbindung profitieren.

Modernität trifft auf kulturstarkes Umland

Wer es urbaner mag, findet in Coswig hochwertigen Raum zum Leben. Ökowert gehört mit den „Köttitzer Stadtgärten“ zu den größten innerstädtischen Standortentwicklern. In dem modernen Wohngebiet stehen zukünftig fünf Einfamilienhaus-Grundstücke mit jeweils etwa 600 Quadratmetern Fläche zum Verkauf. Auch hier bietet Ökowert einen Festpreis für eine klimafreundliche Massivbauweise und die Möglichkeit zur individuellen Planung.

Possendorf, Welschhufe oder Coswig? Wer sich für die Ökowert-Bauvorhaben interessiert, kann sich von den Experten beraten lassen – entweder telefonisch oder live auf der Baumesse HAUS 2024 (07.-10.03.2024, MESSE DRESDEN, 01067 Dresden, Messering 6, täglich von 10 bis 18 Uhr, Halle 3, Stand C4)



Ökowert Firmengruppe

Trachenberger Straße 25

01129 Dresden

Telefon: 0351 440 091 30

E-Mail: info@oekowert.de

www.oekowert.de

ANZEIGE

DD-PIESCHEN

Beste Lage zum Wohnen Beste Chancen für Vermietung

In der Moritzburger Straße 39 entstehen **9 Eigentumswohnungen** mit dem Prädikat förderfähig nach KfW 40 NH. Damit haben Eigentümer die Möglichkeit eine KfW Förderung Wohneigentum Familien (KfW300) in Anspruch zu nehmen und ein Darlehen für nur 0,51 % Zins abzuschließen. Der Bau geht wie geplant zügig voran, das Fundament steht und die ersten Wände im Erdgeschoss sind errichtet.



30% VERKAUFT/RESERVIERT



Wir bauen ein klimafreundliches Wohnhaus!

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



> www.basisd.de
Anspruchspartner: **Thomas Weber**
Mobil 0175-2 36 36 39

VERKAUF

- bezugsfertig
- in Uni-Nähe
- 5,5% Grunderwerbsteuer sparen!



BURCKSTRASSE 10 . DD-LÖBTAU
2-ZI.-WOHNUNG, 61 m²
4-ZI.-WOHNUNG, 102 m²



Bei uns 5,5% Grunderwerbsteuer sparen!

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

WIR BAUEN FÜR GENERATIONEN

AUF ÜBER 30 JAHRE ERFAHRUNG VERTRAUEN.

Verwaltung Wohneigentum

Wir verwalten große Wohnanlagen und Gemeinschaften, kleine, individuelle Eigentümergemeinschaften und einzelne Wohnungen – mit gleicher Aufmerksamkeit und hohem Engagement. Unser Service für Sie als Eigentümer – alles aus einer Hand. Sie bekommen unser, Rundum-Sorglos-Paket.

Wir bieten zur Wertentwicklung Ihrer Immobilie

- professionelle Bewirtschaftung
 - vielfältiges Portfolio an handwerklichen Dienstleistungen
 - fachgerechte Pflege und Instandhaltung Ihres Bestands
- Wenn es darum geht, den Wert Ihrer Immobilie sicherzustellen und zu steigern, haben wir einen hohen Anspruch an unsere Arbeit.



DRESDEN | MAGDEBURG | LEIPZIG

basis d

DEIN IMMO PARTNER

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

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

So will man in Deutschland gern wohnen

Von der idealen Wohnung gibt es viele Vorstellungen – das zeigt auch eine Umfrage.

Eigenes Haus auf dem Land? Loft in der City? Nichts von beidem: Eine Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss, mit einer Fläche von 61 bis 90 Quadratmetern, Balkon und einem Bad mit Fenster und Dusche – das ist laut einer YouGov-Umfrage im Auftrag der der Onlineplattform Kleinanzeigen die ideale Wohnung für die meisten in Deutschland lebenden Menschen. Mehr als die Hälfte, nämlich 54 Prozent, der Befragten wollen am liebsten zur Miete wohnen, während 41 Prozent eine Eigentumswohnung bevorzugen. Ebenfalls 41 Prozent ziehen zudem Wohnungen im Erdgeschoss oder Hochparterre vor, 21 Prozent würden gerne im ersten Obergeschoss leben, während 7 Prozent das Dachgeschoss am attraktivsten finden. Bei der Altersgruppe „55 Jahre und älter“ sind ebenerdige Wohnungen besonders beliebt (50 Prozent), während in der Gruppe der 18- bis 24-Jährigen nur 27 Prozent Parterre favorisieren. Ein Drittel der Befragten (34 Prozent) gibt an, dass die ideale Wohnung drei Zimmer haben

sollte, 25 Prozent wünschen sich vier Zimmer, und 18 Prozent würden noch größere Wohnungen mit mehr als vier Zimmern wählen. Kleinere Wohnungen sind weniger gefragt: Einzimmerwohnungen werden nur von 4 Prozent der Befragten gewünscht, während 17 Prozent eine klassische Zweiraumwohnung wählten. Und die Größe? Die meisten Befragten (33 Prozent) finden eine Wohnfläche zwischen 61 und 90 Quadratmetern ideal, während weitere 26 Prozent eine Fläche von 91 bis 120 Quadratmetern bevorzugen. Kleiner ist nicht so nachgefragt: Wohnungen mit bis zu 30 Quadratmetern sind nur für zwei Prozent der Befragten am attraktivsten. Ein weiteres Ergebnis der Umfrage: Es zieht nicht die meisten Menschen in die Städte. 23 Prozent der Befragten wünschen eine Wohnung in einem Dorf oder in naturnaher Umgebung. Besonders ältere Befragte (Altersgruppe 45-54: 27 Prozent; Altersgruppe 55+: 24 Prozent) ziehen diese ländliche Lage vor. Insgesamt erfreut sich das Wohnen im länd-

lichen Raum großer Beliebtheit. 11 Prozent bevorzugen eine Kleinstadt mit weniger als 20.000 Einwohnern, und 13 Prozent ziehen den Stadtrand einer Kleinstadt mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern vor. Städtisch wollen etwas weniger Menschen wohnen. Mittelstädte (20.000 bis 100.000 Einwohner) mögen 19 Prozent, und 16 Prozent leben am liebsten im Zentrum einer Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern. In der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen sind Mittelstädte am beliebtesten (25 Prozent), gefolgt vom Zentrum einer Großstadt (20 Prozent). Jeweils rund die Hälfte der Befragten wünscht sich einen Balkon (53 Prozent) bzw. einen Garten (49 Prozent). In Bezug auf die Bad-Ausstattung gibt es klare Präferenzen: 75 Prozent der Befragten bevorzugen ein Bad mit Fenster, 74 Prozent möchten eine Dusche, und 59 Prozent wünschen sich eine eigene Badewanne. Zwei von drei Befragten (66 Prozent) möchten außerdem ein eigenes Kellerabteil, während ein Aufzug nur für 25 Prozent wichtig ist. (dpa/tmn)

ATTRAKTIVES BAULAND IN GROSSRÖHRSDORF



**MESSEANGEBOT: GRUNDSTÜCK-NR. 10
MIT 605 M² FÜR NUR 139.150,00 EUR**



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





Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH
E-Mail: kontakt@elbe-bau-dresden.de
Telefon: 0351 - 84 70 60

ANZEIGE

DD-NEUSTADT

WOHNEIGENTUM AN DER ELBE

KOSTBAR + WERTSTABIL

Der Standort unseres Wohnhauses in der Weintraubenstraße 13 ist perfekt. Unsere Käufer bestätigen uns das immer wieder. In unmittelbarer Nähe zu den Elbwiesen die Ruhe genießen und zur City nur wenige Minuten mit dem Rad – wo ist das sonst möglich. Viele Interessenten wohnen bereits in der Dresdner Neustadt und wollen hier wohnen bleiben, gern mit mehr Komfort und ruhiger Umgebung. Von den 30 Eigentumswohnungen sind bereits **60% verkauft**. Nicht mehr verfügbar sind 2-Zi.-Wohnungen. **Sie können auf allen Etagen noch aus großzügig geplanten 3- und 4-Zi.-Wohnungen wählen** – jede verfügt über einen Balkon in den begrünten Innenhof. Ein Highlight wird für alle Hausbewohner die Gemeinschaftsterrasse mit fantastischem Blick über die Dächer von Dresden.

A+ EnEV modernisiertes Gebäude



Für urbane Mobilität stehen ausreichend Radstellplätze in der Fahrradgarage im Innenhof und in den Kellern der Tiefgarage zur Verfügung. Machen Sie sich selbst ein Bild von unserem Baufortschritt. **Eine Besichtigung vor Ort ist nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.**

> www.basisd.de



WEINTRAUBENSTR. 13 DRESDEN NEUSTADT

Bereits 60% verkauft!

Besichtigungen im Rohbau möglich!

DIE KLEINE NEBENSTRASSE AN DER ELBE, FUSSLÄUFIG ZUM ROSENGARTEN

WOHNKULTUR

30 Eigentumswohnungen, 2- bis 4-Zimmer
Wohnflächen ca. 63 m² – ca. 175 m²

1 Gewerbeeinheit für Praxis oder Kanzlei
im Erdgeschoss mit 220 m²

Fahrradgarage im Innenhof

Fahrstuhl bis in die Tiefgarage

tolle Lage im Regierungsviertel

bezugsfertig 2. Halbjahr 2024

AUSSTATTUNG

hochwertige Parkettböden

Fußbodenheizung

hochwertige Bad-Ausstattungslineien
deutscher Markenfabrikate



basis
DEIN IMMO PARTNER

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



Thomas Weber · thomas.weber@basisd.de

Telefon **0175-2 36 36 39**

Sauberes Heizen – Intelligente Lösungen für Ihr Zuhause

Zeitgemäße Heizsysteme sind effizient, umweltschonend und wirtschaftlich.

Wer jetzt Neues plant, ist genau richtig: Anfang Januar 2024 traten Änderungen in der Gesetzgebung und bei den Förderrichtlinien in Kraft. Wer privat eine veraltete Heizungsanlage austauscht, kann je nach geplanten Maßnahmen nach dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) bis zu 70 % Förderung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und/oder bei der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) beantragen.

Im Dezember 2024 endet die letzte Übergangsfrist für die 2. Stufe der 1. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV). Das bedeutet, dass ab 2025 alle Feuerstätten, die in deutschen Haushalten betrieben werden, die Emissionsgrenzwerte der 1. BImSchV Stufe 2 einhalten müssen. Wenn Ihr Kaminofen oder Heizkessel vor März 2010 eingebaut wurde, sind Sie unter Umständen gesetzlich dazu angehalten, in diesem Jahr einen Austausch vorzunehmen. Ob Ihr Ofen die Grenzwerte einhält, können Sie anhand des Typenschildes ermitteln.

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für den Tausch Ihrer Heizungsanlage.

Im Vergleich zu älteren Jahrgängen punktet ein moderner Kaminofen vor allem durch Effizienz und damit durch Wirtschaftlichkeit sowie Umweltfreundlichkeit. Konkret heißt das: Je effizienter die Verbrennung in Ihrem Ofen abläuft, umso emissionsärmer und kostengünstiger heizen Sie. Neben klassischen Kaminöfen, die im besten Fall mehr als 85 % Wirkungsgrad erreichen, sind an dieser Stelle vor allem wasserführende Pelletöfen hervorzuheben, welche beeindruckend hohe Wirkungsgrade bis 93 % erreichen. Neben der guten Effizienz überzeugen wasserführende Geräte mit weiteren Vorteilen: Über den integrierten Wasserwärmetauscher ist eine Einbindung in die Heizungsanlage des Hauses vorgesehen, sodass der Ofen neben der Strahlungswärme für den Aufstellraum auch Wärme für weitere Räume liefert und auch das Brauchwasser erwärmen kann.

Welche Heizungslösungen gibt es? Holz- und Pelletheizung: Energie aus dem Forst

Holz- und Pelletheizungen kombiniert mit einem Pufferspeicher bieten hohe Versorgungssicherheit, sparen Energie und haben eine gute Ökobilanz. Sie können ganze Ge-

bäude mit Wärme und Warmwasser versorgen, egal ob Alt- oder Neubau. Moderne Holzheizungen sind komfortabel und können über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert werden.



Der **wasserführende Pelletkessel** ist eine umweltfreundliche Lösung, zudem platzsparend, modern und zuverlässig.



Der **wasserführende Kaminofen** ist mit einem Wasserwärmetauscher ausgestattet und lässt sich so in Ihr Zentralheizungssystem einbinden.



Zum **Solarthermie-Komplett-Set** gehören unter anderem ein wasserführender Kaminofen, Speicher, Solarpumpenstation, Regler und Kollektoren.

Kaminöfen: Wohlige Wärme mit modernen Öfen

Heutige Öfen bieten nicht nur Gemütlichkeit, sondern erfüllen gleichzeitig die hohen Umweltstandards. Mit wasserführenden Kaminen, Kamineinsätzen oder Pelletöfen kann die Wärme ins zentrale Heizungssystem integriert und auch zur Warmwasserbereitung genutzt werden. Kombiniert mit einer Solaranlage sparen Sie Heizkosten und schonen zudem das Klima.

Solarthermie: Die perfekte Ergänzung zum wasserführenden Ofen

Eine Solarthermieanlage sammelt die Wärmeenergie der Sonne auf Ihrem Hausdach und speist diese Wärme in einen Speicher ein, der mit dem Heiz- und Brauchwasserkreislauf verbunden ist. So sparen Sie Heizkosten. Besitzen Sie bereits einen effizienten wasserführenden Ofen, ist auch eine Nachrüstung mit Solarthermie möglich. Aber auch für Neubauten ist eine Kombination aus Solarthermieanlage und einer anderen Heizungsart eine perfekte Lösung.

Individuelle Lösung finden? Lassen Sie sich beraten!

Förderungen, benötigte Nennwärmeleistung, Zubehörbedarf, Anforderungen für den Speicher – wenn Sie eine regenerative, effiziente und kostengünstige Heizungsanlage installieren möchten, ist fachkundige Beratung ein wichtiger erster Schritt.

Beim Online-Fachhändler www.kamdi24.de finden Sie zahlreiche Komplettsets mit einer großen Auswahl an wasserführenden Pelletöfen oder Kaminöfen und den passenden Pufferspeichern, bei Bedarf auch kombiniert mit Solarthermie für Ihr Hausdach. Fundierte Beratung gibt es vor Ort in der großen Verkaufsausstellung in Dresden-Reick und per Chat, E-Mail oder Telefon: Montag bis Freitag von 9 bis 18 Uhr sowie Samstag von 9 bis 13 Uhr.

kamdi24

KAMIN | SOLAR | GRILL | BBQ

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

VILLA BELAVISTA

NEUE BAUTEN NACH HISTORISCHEN VORBILDERN

Die große Lust am Wohnen



Villa Belavista · Erbaut 2010 in Radebeul-Zitzschewig

MENSCHEN HABEN GESCHICHTEN.

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

WWW.VILLA-BELAVISTA.DE

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

Sicherheit in herausfordernden Zeiten

Mit unabhängiger Beratung und Augenmaß ans Bau- oder Modernisierungsziel.

Das Gebäudeenergiegesetz, umgangssprachlich „Heizungsgesetz“ genannt, und zahlreiche weitere Regelungen auf regionaler, nationaler und EU-Ebene verunsichern derzeit viele Hauseigentümer und Verbraucher, die über den Bau oder Kauf einer Immobilie nachdenken. Hinzu kommen steigende Baukosten und Zinsen, welche die Finanzierung von Modernisierungen und Neubauten erschweren. Dennoch stehen Verbesserungen am Haus sowie der Bau oder Kauf einer Immobilie bei vielen Bürgerinnen und Bürgern nach wie vor hoch im Kurs. Auch, weil seit kurzem wieder neue beziehungsweise neu befüllte staatliche Förderpotte in Anspruch genommen werden können. Den besten Weg zum Erwerb oder Erhalt der eigenen vier Wände zu finden, ist trotz allem gar nicht so einfach.

Besonders wichtig ist es, keine vorschnellen Entscheidungen zu treffen, sondern wohlüberlegt vorzugehen. Was wünsche ich mir, was brauche ich mindestens, was wäre der Idealfall? Wie passt das mit meinem Budget zusammen? Wie finde ich die richtigen Partner für meine Pläne? Und wie sichere ich ab, dass ich meine Ziele in der Umsetzung tatsächlich in der gewünschten Qualität erreiche?

Laien sind mit den komplexen technischen und juristischen Fragestellungen vor und während eines Bau- oder Modernisierungsprojekts oft überfordert. Die Un-



terstützung eines unabhängigen Sachverständigen, zum Beispiel eines Bauherrenberaters der Verbraucherschutzorganisation Bauherren-Schutzbund e.V., gibt hier mehr Sicherheit. Die Beraterinnen und Berater kennen sich auch in der aktuellen Förderlandschaft aus und wissen, welche Vorschriften und Gesetze wo zum Tragen kommen.

Bauherrenberater können Bauherren und Modernisierer über den gesamten Projektzeitraum hin unterstützen. Sie können Modernisierungskonzepte aufstellen, Bau- oder Handwerkerverträge genauer unter die Lupe nehmen, auch mithilfe eines Vertrauensanwalts. Während der Bau- oder Modernisierungsphase lässt sich mit einer baubegleitenden Qualitätskontrolle weitgehend sicherstellen, dass Baumängel oder Abweichungen von vertraglichen Vereinbarungen nicht unentdeckt bleiben. Wer etwa mit Eigenleistungen Geld sparen will, kann ebenfalls mit einem Berater diskutieren, was machbar und sinnvoll ist. (djd)



GROSSE VERKAUFS-AUSSTELLUNG FÜR
KAMINE, HEIZTECHNIK UND SOLAR



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



kamdi 24

KAMIN | SOLAR | GRILL | BBQ

Georg-Mehrtens-Straße 5
01237 Dresden-Reick
Montag – Freitag 8–18 Uhr
Samstag 9–13 Uhr
Hotline: 0351 25930011
www.kamdi24.de

Luft/Wasser-Wärmepumpen von Viessmann

Effizient, klimaschonend, äußerst leise und für Neubau und Modernisierung geeignet – das ist die Luft/Wasser-Wärmepumpe Vitocal 250-A. Und sie ist die beste ihrer Art: Aus dem jetzt veröffentlichten Test der Stiftung Warentest ging die innovative Wärmepumpe als eindeutiger Testsieger mit der Gesamtnote „GUT“ (2,1) hervor.

Bei dem wichtigen Bewertungskriterium „Energieeffizienz und Umwelteigenschaften im Heizbetrieb“ erreichte die Vitocal 250-A ebenfalls das beste Ergebnis („GUT“ bzw. 2,1). Als einziges von allen getesteten Geräten lag ihr Stromverbrauch unter 5000 kWh im Jahr (ermittelt anhand eines Beispielhauses mit 140 m² Wohnfläche und einem jährlichen Wärmebedarf von 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter). Da die Wärmepumpe zudem mit dem natürlichen Kältemittel R290 (Propan) betrieben wird, profitiert auch der Klimaschutz von diesem Gerät. Mit dem besonders niedrigen GWP100 (Global Warming Potential) von 0,02 (gemäß IPPC AR6) ist R290 eines der umweltschonendsten Kältemittel. Ein dickes Plus erhielt die Vitocal 250-A auch für ihren besonders leisen Betrieb des Außengeräts. Der Ventilator ist schalloptimiert



und arbeitet mit einer intelligenten Drehzahlsteuerung, die für eine wesentliche Minderung des Luftschalls im Voll- und Teillastbetrieb sorgt. Dank der aufwändigen Entwicklungsarbeiten im Viessmann Schalllabor, einem der modernsten Schalllabore Europas, arbeiten Ventilator und Verdichter der Wärmepumpe kaum wahrnehmbar leise. Deshalb zählt die Vitocal 250-A mit 30 dB(A) im geräuschreduzierten Betrieb und in vier Metern Abstand zu den leisesten ihrer Art. Damit lassen sich die Außeneinheiten problemlos auch in Gebieten mit dichter Bebauung oder nahe der Grundstücksgrenze aufstellen. Ob Montage und Inbetriebnahme oder Bedienung am Gerät bzw. per ViCare App – die

einfache und unkomplizierte Handhabung des Geräts benoteten die Tester sogar mit einer 1,6. Für eine deutliche Zeitersparnis bei der Montage der neuen Wärmepumpen sorgt ihre patentierte Hydraulik Hydro Auto-Control. Damit passen sich die Geräte bei der Modernisierung an nahezu alle vorhandenen Heizungssysteme an. Zeitaufwändige Installationsarbeiten, wie sie bei anderen Wärmepumpen erforderlich sind, entfallen. Auch das ist ein Riesenvorteil für die Viessmann Fachpartner aus dem Handwerk.

Das Betriebssystem Viessmann One Base verbindet die Wärmepumpe nahtlos mit digitalen und physischen Serviceangeboten mit höchstem Qualitätsanspruch. So ist die komfortable Bedienung durch die Betreiber:in per Smartphone und ViCare App ebenso möglich wie die einfache Inbetriebnahme, umfassendes Anlagenmonitoring und die laufende Fernwartung mit dem Servicetool ViGuide durch den Fachbetrieb. Marktpartner sparen damit nicht nur viel Zeit, ihre Kunden freuen sich über höchsten Komfort, höchste Sicherheit und Energieeffizienz sowie ein umfassendes Serviceangebot rund um ihre Anlagen.

VISSMANN

Der **Testsieger** bei den Wärmepumpen:
VITOCAL 250-A

2,1 bis 18,5 kW für Neubau und Modernisierung

- + Mit bis zu 70 °C Vorlauftemperatur bestens für die Modernisierung geeignet
- + Schont die Umwelt und das Klima durch Verwendung des natürlichen Kältemittels R290

viessmann.de/vitocal



Testsieger



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

ANZEIGE

jEDERzeit zukunftsicher bauen mit EDER Ziegel

Die Energiesituation ist nach wie vor nicht stabil – ganz im Gegensatz zu EDER Ziegel. Ein Haus aus EDER Ziegel steht wie ein Fels in der Brandung, bietet zuverlässig zahlreiche bewährte Vorteile und ist eine hervorragende Wahl für zukunftsicheres Bauen.

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

Natürliches Raumklima

Aufgrund ihrer hohen Speichermasse wirken Ziegel auch als einschaliges Mauerwerk wie eine natürliche Klimaanlage: Sie verhindern im Winter rasches Abkühlen und im Sommer eine zu starke Überhitzung – und sorgen somit während jeder Jahreszeit ganz ohne Zusatzdämmung für ein behagliches, ausgeglichenes Raumklima. Zudem verfügen Ziegel über hervorragende Eigenschaften bei



jEDERzeit gut beraten am Bauherrentag im EDER ZiegelZentrum Freital – nächster Termin 13.04.2024

Schall- und Wärmeschutz und sind wahre Energiesparmeister.

Der optimale Ziegel für jedes Haus

Die Gebäudehülle ist für ein Haus wie die Haut für den Menschen: Sie umhüllt, stützt und schützt ein Leben lang. Die Außenwände tragen das Gewicht der Decken und des Daches, sie schützen vor Wind und Wetter, sorgen für Brand- und Schallschutz und auch die Gebäudetechnik findet hier ihren Platz. Umso wichtiger ist es, den Baustoff dafür

sorgfältig auszuwählen – denn im Nachhinein kann er nicht mehr getauscht werden. Gute Beratung ist daher das A und O: Die EDER Ziegelprofis stehen Ihnen mit langjähriger Erfahrung aus zahlreichen erfolgreichen Bauprojekten persönlich zur Verfügung und finden den für Ihre Anforderungen perfekten Ziegel.

Bauherrentage:

gut beraten – besser gebaut

An den beliebten Bauherrentagen gibt es im EDER ZiegelZentrum wertvolle Information und Inspiration für Baufamilien. Verarbeitungsvorführungen, Werksbesichtigungen und natürlich ausführliche Beratungen stehen am Programm. Nächster Termin: 13.04.2024 (10–12 Uhr)

Messe HAUS in Dresden:

ein Besuch, der sich lohnt

Die größte Messe in Dresden ist ein wahrer Informations-Hotspot für alle Baufamilien. Selbstverständlich sind auch die Profis aus Freital vor Ort und stehen Ihnen persönlich zur Verfügung: 07.03.–10.03.2024.

ziegel-eder.de

„
KÖNNEN WIR
ZUKUNFTS-
SICHER
BAUEN?
jEDERzeit!

REICHLUNDPARTNER

Ein Haus aus EDER Ziegel ist eine langlebige, beständige Wertanlage über Generationen. Es ist energieeffizient, kommt ganz ohne WDVS aus und bietet das ganze Jahr hindurch einen angenehmen Wohnkomfort. Genießen Sie umweltschonendes, nachhaltiges Bauen und Wohnen mit dem regionalen Naturbaustoff aus Sachsen.

Gute Planung spart viel Geld – gleich bei EDER informieren!
Besuchen Sie uns auf der Messe HAUS Dresden (07.03. – 10.03.2024), auf dem nächsten Bauherrentag im EDER ZiegelZentrum (13.04.2024) oder auf www.eder-ziegel.de

NATÜRLICH ZIEGEL

Unter freiem Himmel

Wenn vor Gericht um Garten, Grundstück und Beete gestritten wird ...



Wie weit in Richtung Nachbarsgarten darf der Bewegungsradius einer Hauskatze sein? Brauchen Mieter zur Gartenpflege einen Geräteschuppen? Was ist juristisch von Schotterbeeten zu halten? Diese und weitere Fragen beantwortet der Infodienst Recht und Steuern der LBS. Vorgestellt werden Urteile deutscher Gerichte, die sich mit Streitfällen befassen, die unter freiem Himmel spielten und die

auf außergerichtlichem Wege nicht zu klären waren:

In Baden-Württemberg hatte ein Wohnungseigentümer seine Erdgeschosswohnung vermietet. Diese besaß einen durch eine Steinmauer abgetrennten Garten, der unstrittig von den Mietern gepflegt wurde. Der Eigentümer machte allerdings geltend, dass auch eine darüber hinaus reichende Gartenfläche,

die sich in seinem Sondernutzungsrecht befand, von den Mietern versorgt werden müsse. Das Amtsgericht Nürtingen (Aktenzeichen 17 C 3483/21) verneinte dies. Im Mietvertrag sei die Gartenfläche nicht näher bestimmt gewesen, weswegen auch eine Verpflichtung zur Pflege nicht in Frage komme.

Platznot macht es manchmal nötig, zu außergewöhnlichen Maßnahmen zu greifen. So

» über 400 Aussteller

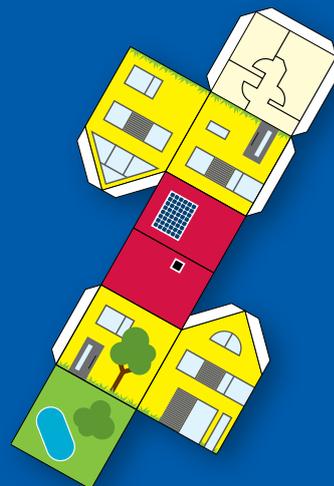
» Alles zum Bauen, Sanieren, Einrichten u. Energie sparen.

HAUS[®]

Die große Baummesse

7. – 10. März
MESSE DRESDEN

www.baummesse-haus.de



Jetzt schon vormerken!

HAUS[®] 2025: 6. – 9. März

planten Eigentümer in ihrem Garten eine Garage mit einer Grundfläche von 80 Quadratmetern, die auf einer Aufschüttung entstehen sollte. Doch das Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 411/21) untersagte solch eine Anlage in zweiter Baureihe. Davon könne eine negative Vorbildwirkung ausgehen, was im Interesse der gesamten Nachbarschaft unbedingt vermieden werden müsse.

Ein Garten kann selbst dann nicht separat gekündigt werden, wenn die Mietverträge für Wohnung und Garten getrennt abgeschlossen wurden. So entschied es das Amtsgericht Berlin-Wedding (Aktenzeichen 3 C 384/13). Das gelte zumindest für den Fall, dass Wohnung und Garten auf demselben Grundstück liegen. Dann müsse man von einer rechtlichen Einheit der gleichzeitig abgeschlossenen Verträge ausgehen, die nicht ohne gegenseitiges Einverständnis aufgelöst werden könne.

Im Garten einer Wohneigentumsanlage sollte ein Geräteschuppen errichtet werden, um die für die Pflege der Grünflächen und Beete nötigen Werkzeuge lagern zu können. Doch dagegen gab es von Seiten der Eigentümer Widerspruch. Das Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2-09 S 26/18) betrachtete den Bau des Schuppens als eine Maßnahme zur Instandsetzung des Gesamtobjekts, für die nicht die Zustimmung aller, sondern die Mehrheit der Eigentümer nötig sei. Vergleichbar ist

die Rechtslage, wenn Mieter die Gartenpflege übernommen haben und einen Aufbewahrungsort für das Werkzeug benötigen (Amtsgericht Vaihingen, Aktenzeichen 1 C 315/19).

Katzen haben die Eigenart, sich nicht an Befehle zu halten und das zu tun, was sie wollen. Wenn sie nicht dauerhaft im Haus oder in der Wohnung gehalten werden, dann ist ihr Jagdrevier meistens sehr groß. Ein Grundstückseigentümer in einer Wohnhaussiedlung muss es deswegen hinnehmen, dass die Nachbarskatze immer wieder auch sein Anwesen durchquert und sich gelegentlich dort aufhält. Dieser Rechtsmeinung war das Amtsgericht Ahrensburg (Aktenzeichen 49b 505/21). Im Falle stärkerer Verschmutzungen und „Verkotungen“ müsse ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Auch wenn man noch so verbunden war mit seinem Garten, ist es gemäß Gesetzeslage und gängiger Rechtsprechung nicht möglich, seine Urne dort bestatten zu lassen. Ein Grundstückseigentümer wollte das noch zu Lebzeiten erzwingen und verwies auf seine Grundrechte. Ein pietätvolles Gedenken sei durchaus im privaten Anwesen möglich, meinte er. Das Verwaltungsgericht Trier (Aktenzeichen 1 K 447/09) lehnte dies ab. Nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen sei das möglich – etwa bei der Bestattung bedeutender Persönlichkeiten, denen mit einem Privatgrab besondere Ehre erwiesen werden solle.

Schotterbeete genießen seit einiger Zeit keinen besonders guten Ruf mehr, weil sie angesichts des Klimawandels als Hitzespeicher betrachtet werden und außerdem Insekten keinen attraktiven Lebensraum bieten. Dem entspricht auch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg (Aktenzeichen 1 LA 20/22), demzufolge die Behörden eine Beseitigung solcher Flächen anordnen können. Kiesbeete seien nicht als Grünfläche im Sinne der Bauordnung zu betrachten.

Es gibt nichts Markanteres in einem Garten als einen Baum. Alle anderen Pflanzen erreichen im Normalfall nicht seine Größe und auch nicht seine optische Dominanz. Aber wem gehört eigentlich innerhalb einer Wohneigentumsanlage ein Baum? Wenn die Teilungserklärung nichts Anderes vorsehe, so das Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 24911/16), dann stünden Bäume grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum.

Ein Mieter beharrte darauf, dass der Eigentümer den defekten Gartenwasserhahn reparieren lasse, damit er die (nicht angemieteten) Grünflächen auf dem Grundstück wässern könne. Doch der Vermieter hatte zuvor ausdrücklich betont, dass er dieses Gießen nicht wolle. Das Amtsgericht Wedding (Aktenzeichen 5 C 72/16) kam deswegen zu der Überzeugung, die Funktionsfähigkeit des Wasserhahnes müsse nicht wiederhergestellt werden. (Presse LBS)

ANZEIGE



Diplom-Kaufmann Jörg Alter, Steuerberater, Fachberater für Immobiliensteuerrecht

Verkauf des Familienwohnheims

Möchte man sein selbstgenutztes Einfamilienhaus oder seine selbstgenutzte Eigentumswohnung, im Steuerrecht „Familienwohnheim“ genannt, verkaufen, so ist unter bestimmten Voraussetzungen dieser Verkauf steuerfrei. Zweck dieser Vorschrift ist die berufliche Mobilität von Steuerpflichtigen nicht zu behindern. Die grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbefreiung ist, dass das Familienwohnheim in dem Zeitraum zwischen

Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Bei dieser Regelung besteht kein Zusammenhang zu der Steuerbefreiung bei Verkauf einer Immobilie, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf mehr als 10 Jahre liegen.

Ob vor Verkauf die Wohnung leer stand, es sich um eine Zweitwohnung oder (nur eigengenutzte) Ferienwohnung oder eine Wohnung handelt, welche für die doppelte Haushaltsführung genutzt wird, spielt keine Rolle.

Auf den ersten Blick handelt es sich hier um eine einfache steuerrechtliche Regelung, allerdings ist es im „tatsächlichen“ Leben immer ein klein wenig komplizierter.

Genau solche Fälle hat der Bundesfinanzhof aktuell entschieden.

Grundsätzlich ist eine Nutzung durch Dritte für die Steuerbefreiung unschädlich. Dritte können nach Ansicht des Bundesfinanzhofes Kinder sein. Allerdings gilt dies nur für Kinder, welche ausschließlich entsprechend dem Einkommensteuergesetz als Kinder definiert werden. Auch die Mitbenutzung bspw. durch die Kindesmutter führt nicht zur Versagung der Steuerfreiheit. Ebenso unschädlich ist, wenn der nichteheliche Lebenspartner mit in dem Familienwohnheim lebt.

Im Gegensatz dazu ist die Nutzung des Familienwohnheims durch den getrenntlebenden Ehegatten oder die Schwiegermutter für die Steuerbefreiung schädlich. Das gleiche gilt, wenn die Immobilie an die Eltern oder Großeltern überlassen wird.

Es erfolgt auch keine andere steuerrechtliche Einordnung, wenn der Eigentümer der Immobilie zivilrechtlich zum Unterhalt der Eltern oder Großeltern verpflichtet ist.

Vorsicht ist auch geboten, wenn ein Teil des Grund und Bodens des selbstgenutzten Einfamilienhauses abgetrennt und innerhalb von 10 Jahren verkauft wird. In diesem Fall kommt die Steuerbefreiung ebenfalls nicht zur Anwendung.

Es ist wieder einmal ersichtlich, dass ein grundsätzlich einfacher steuerrechtlicher Sachverhalt am Ende doch viele Fallstricke zu bieten hat.

Aus diesem Grund wird empfohlen, sich grundsätzlich steuerrechtlichen Rat vor dem Verkauf einer Immobilie einzuholen.

ALTER & Kollegen
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT mbH
aufmerksam anders

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



Küchen, die passen!



Badmöbel



und mehr ...

KüchenMaus GmbH

Einbauküchen · Badmöbel

Löbtauer Str. 67 · 01159 Dresden
Tel. 0351/4962961

Öffnungszeiten

Mo–Fr 10–18 Uhr
(oder nach Vereinbarung)
Sa. nach Vereinbarung

info@kuechen-maus.de

Straßenbahn: Linie 6 · Hst. Wernerstr.



www.kuechen-maus.de

Offene Küchen in Bereiche gliedern

Bei Wohnküchen ist Mehrfachnutzung Programm. Doch manchmal tut ein wenig Trennung gut. Möglichkeiten dafür gibt es viele.

Hier kann nicht nur gekocht und gegessen, sondern auch entspannt oder gearbeitet werden: Offene Wohnküchen vereinen verschiedene Lebensbereiche in einem großen Raum. Sinnvoll unter Umständen, damit all das gut in Einklang gebracht werden kann: die vorhandene Grundfläche gliedern. Für eine flexible, individuelle Aufteilung oder Neustrukturierung von Flächen eignen sich beispielsweise Raumteiler in Form von Hochschränken und hohen Regalmöbeln. Darauf weist die Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche (AMK) hin. Sie ermöglichen eine optische Trennung verschiedener Lebensbereiche, zum Beispiel bei der Wohnküche mit Homeoffice, ohne dass das Offene dabei verloren gehen würde. Und haben den

Vorteil, dass gleichzeitig mehr Stauraum entsteht.

Eine weitere Möglichkeit: flexible, multifunktionale Raumgestaltungssysteme. Die gibt es etwa in unterschiedlichen Ausführungen, mit Schiebeelementen, festen Elementen und entsprechendem Zubehör, sodass sie als Raumtrenner, Sichtschutz oder auch in Nischen eingesetzt werden können. Geht es um mehr Stauraum haben manche Hersteller auch Raumteiler mit integrierten Regalsystemen im Programm, in denen zusätzlich Geräte Platz finden, etwa Kühl-Gefrier-Kombinationen. Und natürlich: halbohohe Kommoden lassen sich ebenfalls als kleinere Raumtrenner nutzen – und bieten etwa mit mehreren Schubladen Platz für allerlei Utensilien. *(dpa/tmn)*

Die Oberflächen-Überflieger der Saison

Die Bedeutung des Kochbereichs für den heutigen Wohnalltag ist groß. Ästhetik spielt deshalb in der Küche eine immer größere Rolle.

Mehr als vier Millionen Menschen planen laut Statistischem Bundesamt, in den nächsten ein bis zwei Jahren ihre Küche zu renovieren – das sind immerhin rund fünf Prozent der deutschen Bevölkerung. Die Umfrage belegt, wie groß die Bedeutung des Kochbereichs im heutigen Wohnalltag ist. Denn in der Küche wird nicht nur gekocht, sondern sie ist in

vielen Familien zentraler Treffpunkt zum Essen, Feiern, Reden und Arbeiten.

So sind die Ansprüche an die Einrichtungsqualität und den persönlichen Küchenstil heute hoch: Neben optischen Vorlieben soll die Traumküche auch funktional und reinigungsfreundlich sein. Keramische Wand- und Bodenbelägen wie Fliesen eignen sich dafür na-

türlich hervorragend – denn der Klassiker Fliese kann nahezu jede Oberfläche optisch täuschend echt imitieren. Die aktuellen Lieblingslooks sind:

Cooler Urbanismus durch Beton-Look: Bereits seit mehreren Jahren angesagt und nach wie vor aktuell ist der industrielle Charme von Beton pur. Fliesen und Möbelloberflächen in Beton-Optik harmonisieren mit Industrial Design im Stahl-Look oder in Schwarz. Neu ist die Kombination von Betongrau mit kräftigen Farben, die zum Beispiel als geflieste Rückwand an der Arbeitsfläche eingesetzt werden.

Naturstein-Optik und Holz: Naturstein-Optiken wie Marmor oder grobkörnige Steinsorten wirken edel. Sie lassen sich aber mit entsprechendem Mobiliar auch rustikal gestalten. Für den Einsatz in der Küche eignen sich keramische Naturstein-Interpretationen besser als viele Steinsorten, da die Keramikoberfläche säurefest ist und keine Flecken annimmt.

Klassisch weiß, neu interpretiert: Weiße Küchenfronten und weiße oder helle Fliesen bekommen einen trendigen neuen Ausdruck, wenn sie mit Accessoires oder Wandelementen in kräftigen Farben kombiniert werden. Landhausstil mit mediterranen Anklängen: Frischen Schwung in typische Landhausküchen mit Fronten in Holz oder Naturweiß



KI-Foto: adobe.stock © zayatsy

bringen Wand- und Bodenfliesen mit rustikaler Terrakotta-Anmutung oder historische Dekore, die an klassische Zementfliesen aus Marokko erinnern.

Edel-mystisch in Schwarz: Schwarz, der Megatrend für Mutige im Bad- und Wohnbereich,

erobert auch die Küche. Fliesen im Brick-Design schaffen dekorative Kontraste zu dunklen Möbelfronten und Armaturen in Schwarz, Messing oder Kupfer. Eine gute Wahl für alle, die dem Raum eine luxuriöse Note verleihen möchten. (djd)

Für schöne Dinge gibt es immer einen guten Grund ...



Zeitenströmung - Königsbrücker Straße 96 / Haus 32 - 01099 Dresden

Telefon: 03 51/20 28 452 oder www.kuechengalerie-engel.de

■ KÜCHEN
■ GALERIE
■ ENGEL

- Raum für Ideen -



amazonien
360° Panorama

Foto: © asisi

Eine Erlebnisreise in den tropischen Regenwald

Eine Welt zum Staunen – faszinierend, großartig und äußerst fesselnd. Eine Natur, die betörender nicht sein könnte und doch vielfach unbekannt ist.

Yadegar Asisi hat diese Welt in seinem 360°-Panorama AMAZONIEN für uns eingefangen. Im Maßstab 1:1 auf 27 Metern Höhe offenbart das Kunstwerk die Komplexität und Schönheit des fernen brasilianischen Regenwaldes.

Durch audiovisuelle Effekte im simulierten Tag- und Nachtwechsel wird das Erlebnis nahezu greifbar und lebendig. Eine begleitende Ausstellung bietet zudem interessante Fakten und einzigartige Exponate, die das Verständnis für dieses einzigartige Ökosystem vertiefen. Tauchen Sie ein in die Welt von AMAZONIEN und lassen Sie sich von ihrer Schönheit und Vielfalt verzaubern.



Dresden-Cotta! Kapitalanlage!



Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung, ca. 77,58 m², Balkon, separate Küche, Bad mit Wanne, Laminat! EAW B 93 kWh (C), Gas, Bj. 1901!
Nur 179.000,- € zzgl. 3,57% Courtage!

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

Ihr Partner, wenn es um Ihre Immobilie geht!



Verkauf und Vermietung von Wohnungen, Häusern und Gewerbe

Wir bieten:
 Kurzfristige Preis-Einwertung und Komplettbetreuung bis zum Abschluss und darüber hinaus

Wir sind für Sie unterwegs:
 Dresden, Freital, Meißen, Pirna, Döbeln, Riesa, Großhain, Kamenz und in vielen weiteren Städten und Gemeinden.

www.immoerse-dd.de · 0351 - 86 29 290

Antje Schmidt Immobilien

Döbeln - DHH in ruhiger Lage!



Gemütliches Haus mit 107 m² Wfl.; 680 m² Grundstück, separate, große Küche, Bad mit Du/Fenster, GWC, Werkstatt, HWR, Garage!
Bezugsfrei! EAW V 111 kWh (D), Gas, Bj. 1935!
Nur 199.000,- € zzgl. 3,57% Courtage!

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

Freital! Attraktive Wohnanlage!



Ruhige 3-Zimmer-Wohnung, 73 m², großer Balkon, separate Küche, Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, EAW B 74 kWh (B), Gas, Bj. 1996!
Nur 145.000,- € + TG 7.500,- € zzgl. 3,57% Courtage!

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

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen ...



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

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

Aus ALT wird NEU an einem Tag

Türen und Rahmen nie mehr streichen!

Tür-/Treppenrenovierung

Küchenrenovierung

TürensERVICE
Steffen Seidel

01157 Dresden | Hebbelstr. 14
 T 0351 4215306
 M 0171 7189205
www.tuerenservice-seidel.de
 - seit 1990 -

Herrschaftliches Wohnen in Görlitz



Erstbezug n. Sanierung
 3 und 4 Raum Wohnungen
 100 - 192 m²
 Kontakt: Julian Grund
 Tel.: 0172-7665509
jamesvonnoltke13@gmail.com

ANGEBOTE

Eigentumswohnungen

Freital: Eigentumswohnung mit 46 m² Wohnfläche im denkmalgeschützten sanierten Altbau (Bj. 1910); vermietet; KP: 78.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN; Tel.: 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

Freital: Vermietete 3-Raum-EITW; 76 m² Wfl.. Keller und Kfz-Stellplatz; Fahrstuhl im Haus. Energie-Verbrauchsausw.; Bj. 1996; Fernwärme; 70 kWh/m²a; Effizienzkl. B; KP: 195.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN; Tel.: 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

DD-Pieschen: Vermietete 2-Raum-Wohnung mit 57 m² Wfl. im denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. KP: 160.000 € zzgl. Maklerprov. KUHN-IMMOBILIEN Tel.: 0351/ 888 2794 www.immobiliien-kuhn.de

Bauplatz

Coswig: Schmalere Bauplatz (11 m) mit 1.110 m²; Erschließung in der Straße; KP: 151.000 € zzgl. Maklerprov.; Kuhn-Immobilien; Tel.: 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

Wohn- und Geschäftshaus



Radebeul: vermietet, 4 Wohnungen mit 220 m² Wfl., 128 m² Gew.-Fl., 1.221 m² Grdst., Bj. 1912, 1995-98 saniert, Verbrauchsausw., 154,48 kWh/m²a, Kl. E, Gas-Zentralh., KP: 605.000 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien, Tel. 0351/8882794 www.immobiliien-kuhn.de

Wohnungen

DD-Plauen: Beim Nürnberger Ei, Vermietete 2-Raum-Wohnung in einem 1995 neu errichteten Wohnhaus mit etwa 67 m² Wohnfläche. JKM: 6.360 €; Monatliches Hausgeld ab 01.01.2024: 311,10 €; Energie-Verbrauchsausw.; 100 kWh/m²a; Gas-Zentralh.; Klasse C; KP: 160.000 € zzgl. Maklerprov. Kuhn-Immobilien; Tel.: 0351/ 888 2794; www.immobiliien-kuhn.de

SZ IMMO*



Ihre neuen vier Wände auf www.sz-immo.de.

AUCH WIR DRESDNER ERLEBEN DRESDEN



Hier geht es zum **ONLINE-MAGAZIN**





Foto: adobe stock

Das nächste
Heft erscheint
am
17. Mai 2024

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

28. Februar 2024

Anzeigen

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

Anzeigensatz

DDV Sachsen GmbH
Team DDV Grafik

Layout

Anett Hahn, Rita Schönberger-Gay
Redaktionsagentur/
DDV Sachsen GmbH

Produktkoordination

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

Druck

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

Vertrieb

Jens Böhme

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.

„Neues Jahr, neues Bauglück!“ Zumindest wäre das eine Beschreibung des Gefühls, das sich Staat und Bauwirtschaft für die ersten Monate des Jahres 2024 ganz sicher wünschen. Denn die Hoffnung ist groß, dass die derzeitige Gemengelage wieder zu mehr Bau- und Kauf-Enthusiasmus bei den Bürgerinnen und Bürgern führen könnte. Erstens: Viele Deutsche wünschen sich weiterhin Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Zweitens: Die Preise für Immobilien sind gefallen, zum Teil stark. Drittens: Die Zinsen für Immobiliendarlehen haben sich auf einem kalkulierbaren Niveau eingependelt. Und viertens: Neue und neu befüllte Fördertöpfe machen die Entscheidung pro Wohneigentum wieder leichter. Ob das alles reicht, um dem Markt einen entscheidenden Schub zu geben? Wir werden sehen. Sicher ist: Wir sehen uns wieder, und zwar im Mai. Bis dahin! (an)

Das ImmobilienMagazin digital
www.immomag-dresden.de



Führungen
für 5 Euro
(mit SZ-Card 3 €)
mit vorheriger
Anmeldung

ZEITREISE IM HAUS DER PRESSE

**Mit einer neuen Ausstellung lädt das SZ-Archiv zu einer Zeitreise ein.
Wir nehmen Sie mit zu einer Führung durch den Keller dieses Bauwerkes.**

Termine für Führungen & Anmeldungen: sz.archiv@ddv-mediengruppe.de
oder telefonisch: 0351 4864-2483 (Di./Do. 14 bis 17 Uhr).

SZ ARCHIV*

bestHEAT

Infrarot - Heizungssysteme



bestHEAT luxury

Moderne Infrarot-Heiztechnik trifft auf Meissner Porzellan.

**HOCHWERTIG
EDEL
BESTÄNDIG**



Installation und Inbetriebnahme von Infrarotheizungen sind ausschließlich in Verbindung mit externen Raumtemperaturreglern nach EU-Ökodesign-Richtlinie 2009/125/EG die Verordnung 2015/1188 zulässig.

Telefon: 0351 - 83 36 77 64 • Mail: info@bestheat.de • www.bestheat.de



OKAL

Ausgezeichnete Häuser



STILVOLL
CHARISMATISCH
EINZIGARTIG

DAS GESICHT VON OKAL

OKAL Musterhaus Dresden

Zur Kuhbrücke 11 · 01458 Ottendorf-Okrilla

Tel.: 035205 753687 · Mail: info@okal-ost.de

www.okal.de