



Sachsen Ihre Region Dresden Live-Fußball Dynamo Politik in Sachsen Wirtschaft in Sachsen Der

Startseite > Ihre Region > Sächsische Schweiz-Osterzgebirge > Heidenau > Neue Mietkonzepte in Heidenau: Wohnr

## Neue Mietkonzepte

# + Abgekoppelt von Energiekrisen und ein E-Auto für die Mieter: In Heidenau soll das Wohnhaus der Zukunft entstehen



Bauherr Martin Sakraschinsky (l.) und Diplom-Ingenieur Timo Leukefeld besprechen die neusten Baupläne für ein Projekt in Heidenau.

Quelle: Jürgen Lösel

 Anhören

**Für 18 Euro Warmmiete pro Quadratmeter gibt es ein kostenloses Carsharing dazu. Wird das das Bauen und Wohnen der Zukunft? Ein Professor ist davon überzeugt, sieht aber noch Widerstände.**

Gunnar Klehm

15.05.2026, 13:07 Uhr



---

**Heidenau.** Mit einem robusten Rasenmäher wurde ein breiter Pfad in das wild gewachsene Gras einer kleinen Wiese geschlagen. In Heidenau an der Grenze zu Dresden soll auf einem Stück Brachland eine Innovation im Mietwohnungsbau entstehen. Heute sind alle Projektbeteiligten vor Ort an der Weststraße zusammengekommen, um letzte Absprachen für Bauplanung und Vermarktung zu besprechen.

[Weiterlesen nach der Anzeige](#)

„Was hier entsteht, ist einzigartig in der Region Dresden“, sagt Timo Leukefeld. Der Diplom-Ingenieur ist Gastprofessor an der Bergakademie Freiberg, hält Vorlesungen zu energieautarken Gebäuden und begleitet das Projekt in Heidenau. Autarkie gibt es für kleinere Objekte schon öfter. In der Größe sei das neu. 14 Wohnungen sollen hier auf insgesamt rund 800 Quadratmetern Wohnfläche entstehen.



Auf diesem Baugrundstück in Heidenau sollen 14 Wohnungen mit innovativen Flatrate-Warmmieten entstehen.

Quelle: Jürgen Lösel

Das Gebäude werde im Betrieb CO<sub>2</sub>-frei sein. „Mieter und Vermieter wären damit von der CO<sub>2</sub>-Steuer befreit“, erklärt Leukefeld. In Görlitz hat Leukefeld schon ein Projekt mit 75 Wohnungen umgesetzt und in Hoyerswerda mit 32. Das in Heidenau wäre sein drittgrößtes Objekt.

Photovoltaikanlagen an Dach und Fassade sollen die Energie liefern, das Gebäude soll entsprechend gedämmt und ein Energiespeicher soll eingebaut werden. Treibt das die Baukosten nicht extrem in die Höhe und macht das Wohnen hier zum Luxus?

## Spezielles Heizsystem

Das müsse nicht zwangsläufig so sein, erklärt Martin Sakraschinsky, einer der Bauherren der Mabu Wohnkonzepte GmbH. Zum einen baut das Unternehmen selbst und es spart massiv am Heizsystem. „Wir bauen Infrarot-Heizungen ein, die eine angenehme Strahlungswärme haben, und verzichten damit auf herkömmliche, wasserführende Heizungssysteme“, erklärt Sakraschinsky. Die Infrarotgeräte seien bis

zu 30 Jahre wartungsfrei, leicht zu installieren und würden so bis zu 60 Prozent günstiger gegenüber anderen Heizsystemen sein.

Warum das noch nicht massenhaft im Wohnungsbau eingesetzt wird, liege an den hohen Stromkosten im Betrieb. Weil Strom in autarken Gebäuden aber selbst produziert werde, spiele das eine untergeordnete Rolle.

---

## Was hier entsteht, ist einzigartig in der Region Dresden.

Timo Leukefeld  
Diplom-Ingenieur

---

Wenn Professor Leukefeld bei dem Projekt in Heidenau von energieautarkem Wohnen spricht, dann stimmt das nicht so ganz. Zwar wird Energie in einem Akku und in Warmwasser gespeichert. Das reiche im Winter aber nicht aus, wenn weniger Energie von der Sonne kommt. „Dann muss auch Strom zugekauft werden“, sagt Leukefeld. Er und der Bauträger gehen davon aus, dass das ein günstiger Abnahmepreis sein wird, weil die Menge für das gesamte Haus eingekauft wird.

Mieter müssten sich darum nicht kümmern. Sie würden nur eine Miete mit Energie-Flatrate zahlen. Darin seien Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom abgedeckt. „Und man spart beim Tanken. Denn für die 14 Mieteinheiten stellen wir noch ein E-Auto im Carsharing zur Verfügung, das kostenlos geladen wird“, sagt Bauherr Sakraschinsky.

### **Mobilität als Zugabe**

Damit sei man relativ abgekoppelt von Energiekrisen und Preisexplosionen beim Gas oder wie gerade beim Öl. Die Flatrate-Warmmiete soll in Heidenau zwischen 17 und 18 Euro den Quadratmeter betragen. Derzeit wird noch berechnet, wie viel Strom auf der Gebäudehülle tatsächlich produziert werden kann.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Kaltmiete im angrenzenden Niedersedlitz liegt laut Dresdner Mietspiegel bei 10,29 Euro. Hinzu kommen die Betriebskosten. Die liegen laut Deutschem Mieterbund für eine 80 Quadratmeter große Wohnung bei Anfallen aller Betriebskostenarten durchschnittlich bei 3532,80 Euro für das Abrechnungsjahr 2024. Was 3,75 Euro pro Quadratmeter wäre.

---

**Ich bin überzeugt, dass das das Bauen der Zukunft ist.**

Das ergibt schon jetzt eine durchschnittliche Warmmiete von mehr als 14 Euro, Tendenz steigend. Insbesondere die Energiepreise sind Kostentreiber. Für hochwertige Neubauten werden noch höhere Mietpreise gezahlt. Zudem fallen keine Kosten für Haushaltsstrom mehr an. Wer auf ein eigenes Auto verzichten könne, für den rechne sich mit dem E-Auto-Angebot in Heidenau sogar die Flatrate-Warmmiete, erklärt Leukefeld.

## Höherer Planungsaufwand

Entsprechend hoch sei die Nachfrage nach solchen Objekten. „Wir hatten sogar in Aschersleben in nicht so nachgefragter Wohnlage bis zu 50 Bewerber für eine Wohnung“, sagt Leukefeld. Dass man kaum Kosten in die Werbung stecken müsse, davon gehen auch die Bauherren in Heidenau aus.

Stattdessen muss etwas mehr in die Planung investiert werden. Erst mal in die Berechnung, wie viel Strom produziert werden kann. Das hängt auch davon ab, welche Dachform erlaubt ist, und ob es Verschattungen gibt. Zudem müssen Nachweise erbracht werden, dass Nachbarn nicht unzulässig von PV-Anlagen geblendet werden.

## Lesen Sie auch

---



### Mietmarkt 2025

➕ **Hohe Sprünge im Leipziger Norden und in Dresden: So entwickeln sich die Mieten in Sachsen**



### Erneuerbare Energien, so weit das Auge reicht

➕ **Wohnen zwischen Windrädern, Biogasanlage und Solarpark**



### Steigende Kosten

➕ **Trotz leerer Wohnungen: Warum Wohnen in Oschatz immer teurer wird**

Leukefeld spürt auch andere Widerstände, etwa dass Energieproduzenten wenig Interesse daran hätten, dass jeder künftig selbst Energie produziert. „Das ist ja deren

Geschäftsfeld“, sagt er.

Für die bauausführende Firma BA Bau GmbH aus Radebeul ist es das erste Projekt dieser Art, das sie umsetzt. „Ich bin überzeugt, dass das das Bauen der Zukunft ist“, sagt Prokurist Altin Jashari.

SZ

Anzeige

ModuSync KI

**Der neue KI-Test: Ihr Weg zum Zusatzeinkommen ab 250€**

Anzeige

Hepaliv

**Kardiologe rät: „Wenn Sie Bauchfett haben, tun Sie das täglich.“**

Mehr erfahren

Anzeige

Natur Medizin

**Geschwollene Beine? Das ist der Hauptgrund!**

Mehr erfahren

Anzeige

Förderung 2026

**Technikwunder: Diese "Superheizung" erobert Sachsen**

Anzeige

Apotheke Regional

**Neue Rauchstopp-Methode bricht alle Verkaufsrekorde 2026**

Anzeige

derilamemoryfoam.com

**Schlafapnoe? Der Trick, der viele Betroffene überrascht**

Anzeige

Bergpfad Magazin

**Testsieger Wanderschuhe: Keiner kommt an ihn ran**

Anzeige

giga.de

**Schon peinlich: Diese Filmfehler sind lange nicht aufgefallen**

Mehr erfahren

Anzeige

Hepaliv

**Das schlimmste Lebensmittel, das die Fettverbrennung blockiert**

Mehr erfahren

Anzeige

Gesundheits Woche

**Haben Sie Nagelpilz? Machen Sie das heute Abend (Einfach Genial)**

Mehr erfahren

Anzeige

Fisher Investments

**Ihr Ruhestandseinkommen: 7 Tipps für Anleger ab 500.000 €**

Mehr erfahren

Anzeige

Bewegungsfreiheit-Schuhe

**Einfach anzuziehen: Die bequemsten Schuhe des Jahres begeistern**

Anzeige