Strohschneider
Property Projects GmbH

KAPITALANLAGE · VIERERPAKET ROSSLAU

Vier Mehrfamilienhäuser im Zentrum von Roßlau

Poetschstraße 16, 19, 21 und 32 · 06862 Dessau-Roßlau









20 Wohnungen · ca. 1.517 m² Wohnfläche · 1.312 m² Grundstück
Photovoltaik mit 87 kWp und Mieterstrom ab Dezember 2026
Jahresertrag 108.936 € inkl. PV-Prognose bei Vollvermietung

1.300.000 €

PROVISIONSFREI

8,4 % Bruttorendite inkl. PV-Prognose
(7,5 % aus der Kaltmiete)

Die Kapitalanlage auf einen Blick

Vier Mehrfamilienhäuser mit zusammen 20 Wohnungen und rund 1.517 m² Wohnfläche im Zentrum von Roßlau, provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Im Dezember 2026 werden auf allen vier Häusern Photovoltaikanlagen mit Mieterstrominfrastruktur und Überschusseinspeisung neu installiert. Die Anlagen sind im Kaufpreis enthalten.

KAUFPREIS	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	KAUFPREISFAKTOR
1.300.000 €	**108.936 €**	**8,4 %**	**11,9**
rund 857 €/m² Wohnfläche, provisionsfrei	96.936 € Kaltmiete + 12.000 € PV-Prognose	inklusive PV-Prognose (7,5 % aus der Kaltmiete)	inklusive PV-Prognose (13,4 auf die Kaltmiete)

Erträge bei Vollvermietung

ERTRAGSSTUFE	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	FAKTOR
Kaltmiete und Photovoltaik **Kaltmiete zuzüglich Prognose der PV-Einnahmen von 12.000 € im Jahr**	**108.936 €**	**8,38 %**	**11,9**
davon aus der Kaltmiete bei Vollvermietung	96.936 €	7,46 %	13,4

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 46.410 €, die nicht anfallen.

Alle vier Häuser wurden nach 1990 kernsaniert. Die Wohnungen wurden vor Neuvermietungen regelmäßig renoviert.

Auf Wunsch kann die bisherige Hausverwaltung die Verwaltung nach dem Kauf weiterführen: von der Vermietung über die Betriebskostenabrechnung bis zur Abrechnung des Mieterstroms.

Einzelne Wohnungen werden derzeit neu vermietet. Die aktuelle Mieterliste erhalten Sie mit der Unterlagenmappe.

Die Poetschstraße 19 und 21 sind bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt, mit eigenem Grundbuchblatt je Wohnung. Das eröffnet die Möglichkeit, Wohnungen später auch einzeln zu verkaufen.

> **Steuerlicher Vorteil: 2,5 % Abschreibung im Jahr.** Für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, beträgt die lineare Abschreibung 2,5 % statt 2 % im Jahr (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 b EStG). Das gilt für die Poetschstraße 16 (1906), 19 (1914) und 21 (1914). Weil der Bodenwert in Roßlau niedrig ist, entfällt der größte Teil des Kaufpreises auf die abschreibbaren Gebäude. Die Hinweise ersetzen keine Steuerberatung.

Bruttorendite = Jahresertrag geteilt durch den Kaufpreis. Kaufpreisfaktor = Kaufpreis geteilt durch den Jahresertrag. Die Einnahmen aus Photovoltaik und Mieterstrom sind eine Prognose auf Basis der Planungswerte, siehe Seite „Photovoltaik und Mieterstrom“.

Die Häuser im Überblick

	1 Poetschstraße 16	2 Poetschstraße 19	3 Poetschstraße 21	4 Poetschstraße 32	Gesamt
Baujahr	1906	1914	1914	–	
Wohnungen	6	3	5	6	**20**
Wohnfläche	383,13 m²	284,28 m²	564,04 m²	285,90 m²	**1.517,35 m²**
Grundstück	382 m²	295 m²	351 m²	284 m²	**1.312 m²**
Heizung	Gas, zentral	Gas, zentral	Gas, zentral	Gas, zentral	
Warmwasser	über die Heizung	Durchlauferhitzer	über die Heizung	über die Heizung	
Aufteilung	ungeteilt	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum	ungeteilt	
Photovoltaik	24 kWp 15 kWh Speicher	19,5 kWp 15 kWh Speicher	19,5 kWp 15 kWh Speicher	24 kWp 15 kWh Speicher	**87 kWp**
Jahresertrag inkl. PV-Prognose	28.839 €	21.160 €	37.140 €	21.797 €	**108.936 €**
davon Jahreskaltmiete	25.339 €	18.660 €	34.140 €	18.797 €	**96.936 €**
Kaltmiete je m²	5,51 €	5,47 €	5,04 €	5,48 €	**5,32 €**
PV-Prognose im Jahr	3.500 €	2.500 €	3.000 €	3.000 €	**12.000 €**

Mietsteigerungspotenzial

Die Kaltmiete bei Vollvermietung liegt im Schnitt bei **5,32 €/m²**. Die durchschnittliche Angebotsmiete in Roßlau liegt laut immoportal bei **6,42 €/m²**, für Altbauwohnungen bei 6,57 €/m² (Stand Oktober 2026). Am höchsten ist sie bei Wohnungen bis 40 m² mit 7,14 €/m², gefolgt von Wohnungen über 90 m² mit 6,69 €/m². Wohnungen zwischen 41 und 90 m² liegen bei rund 6,35 €/m². Bei Neuvermietungen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen ist damit deutlich Luft nach oben.

> **Rechenbeispiel:** Zur durchschnittlichen Roßlauer Miete von 6,42 €/m² ergäben die rund 1.517 m² eine Jahreskaltmiete von rund **116.900 €** statt 96.936 €, also rund 20.000 € mehr im Jahr. Das entspräche einer Bruttorendite von 9,9 % inklusive Photovoltaik (9,0 % aus der Kaltmiete).

Das Rechenbeispiel dient der Orientierung und ist keine Zusicherung künftiger Mieten. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind nur im Rahmen von §§ 558 ff. BGB möglich.

1 Poetschstraße 16



Das Haus stammt aus dem Jahr 1906, die Jahreszahl ist bis heute an der Fassade zu sehen.

Drei kompakte Wohnungen zwischen 38 und 58 m² liegen im Erdgeschoss und im Anbau, je eine größere Wohnung mit 82 bis 85 m² im 1. und 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Drei Wohnungen haben einen Balkon. Die Fotos zeigen die Dachgeschosswohnung mit 82 m².

Die beiden kleinsten Wohnungen mit je 38 m² gehören zur Größenklasse mit den höchsten Quadratmetermieten in Roßlau (bis 40 m²: 7,14 €/m²). Bei Neuvermietung ist hier deutlich Spielraum nach oben.

Zum Haus gehört ein Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Mieter.

Baujahr	**1906**
Wohnungen	**6**
Wohnfläche	**383,13 m²**
Grundstück	**382 m²**
Heizung	**Gas-Zentralheizung mit Warmwasser**
Keller	**ja**
Grundbuch	**ein Grundbuchblatt**
Photovoltaik	**24 kWp, 15 kWh Speicher (ab Dez. 2026)**
Jahresertrag	**28.839 € inkl. PV-Prognose (25.339 € Kaltmiete)**


Wohnung Dachgeschoss: Wohnbereich


Zimmer


Bad mit Dusche und Wanne

2 Poetschstraße 19



Das Haus von 1914 ist bereits in drei Eigentumswohnungen mit eigenem Grundbuchblatt aufgeteilt.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat 72 m², wurde im Januar 2026 renoviert und hat eine eigene Terrasse. Im 1. Obergeschoss liegt eine Wohnung mit 84 m² und Einbauküche, darüber eine Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss mit 128 m² und Balkon.

Hinter dem Haus liegt ein kleiner Grünbereich mit Unterstellmöglichkeit für Fahrräder.

Baujahr	**1914**
Wohnungen	**3**
Wohnfläche	**284,28 m²**
Grundstück	**295 m²**
Heizung	**Gas-Zentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer**
Keller	**ja**
Grundbuch	**je Wohnung ein Blatt (Wohnungseigentum)**
Photovoltaik	**19,5 kWp, 15 kWh Speicher (ab Dez. 2026)**
Jahresertrag	**21.160 € inkl. PV-Prognose (18.660 € Kaltmiete)**



Wohnung 1. Obergeschoss: Wohnzimmer



Einbauküche mit Fenster



Grünbereich hinter dem Haus

3 Poetschstraße 21



Das Eckhaus von 1914 wurde 1995 kernsaniert und ist bereits in fünf Eigentumswohnungen mit eigenem Grundbuchblatt aufgeteilt. Mit 564 m² Wohnfläche ist es das größte Haus im Paket.

Die fünf Wohnungen sind zwischen 84 und 159 m² groß: eine im Erdgeschoss mit 115 m², je zwei im 1. Obergeschoss (118 und 84 m²) und im 2. Obergeschoss (159 und 88 m²). Drei der fünf Wohnungen sind größer als 90 m². Für diese Größe liegt die Angebotsmiete in Roßlau bei 6,69 €/m² und damit über dem Durchschnitt. Hier ist viel Spielraum nach oben.

Zum Haus gehört ein Innenhof.

Baujahr	**1914 (Kernsanierung 1995)**
Wohnungen	**5**
Wohnfläche	**564,04 m²**
Grundstück	**351 m²**
Heizung	**Gas-Zentralheizung mit Warmwasser**
Keller	**ja**
Grundbuch	**je Wohnung ein Blatt (Wohnungseigentum)**
Photovoltaik	**19,5 kWp, 15 kWh Speicher (ab Dez. 2026)**
Jahresertrag	**37.140 € inkl. PV-Prognose (34.140 € Kaltmiete)**



Wohnung 1. OG rechts: Wohnzimmer



Wohnung 1. OG links: Wohnzimmer mit drei Fenstern



Bad mit Wanne auf Podest

4 Poetschstraße 32



Der Altbau mit seiner aufwendigen Stuckfassade ist ein Blickfang und dank sechs kompakter Wohnungen wirtschaftlich breit aufgestellt: Steht eine Wohnung leer, fehlt nur ein kleiner Teil der Mieteinnahmen. Die Wohnungen zwischen 38 und 58 m² verteilen sich auf Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss.

Die Fotos zeigen die Wohnung im 1. Obergeschoss links mit 53,5 m² und Wohnzimmer mit offener Küche.

Geheizt wird über eine zentrale Gasheizung, die auch das Warmwasser bereitet. Hinter dem Haus liegt ein Innenhof.

Wohnungen	**6**
Wohnfläche	**285,90 m²**
Grundstück	**284 m²**
Heizung	**Gas-Zentralheizung mit Warmwasser**
Keller	**ja**
Grundbuch	**ein Grundbuchblatt**
Photovoltaik	**24 kWp, 15 kWh Speicher (ab Dez. 2026)**
Jahresertrag	**21.797 € inkl. PV-Prognose (18.797 € Kaltmiete)**



Wohnung 1. OG links: Wohnzimmer mit offener Küche



Küche mit offenem Bogen



Bad mit Fenster

Photovoltaik und Mieterstrom

Im Dezember 2026 werden auf allen Dächern Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher installiert. Die Anlagen gehen mit dem Kauf auf den Käufer über und sind im Kaufpreis enthalten.

HAUS	LEISTUNG	SPEICHER	PROGNOSE EINNAHMEN IM JAHR
1 Poetschstraße 16	24 kWp	15 kWh	3.500 €
2 Poetschstraße 19	19,5 kWp	15 kWh	2.500 €
3 Poetschstraße 21	19,5 kWp	15 kWh	3.000 €
4 Poetschstraße 32	24 kWp	15 kWh	3.000 €
Gesamt	**87 kWp**	**60 kWh**	**12.000 €**

So funktioniert der Mieterstrom

- Die Mieter können den Solarstrom vom eigenen Dach direkt beziehen. Das macht die Wohnungen bei der Vermietung zusätzlich attraktiv.
- Der Anlagenbetreiber erhält dafür den Arbeitspreis und eine Grundgebühr je teilnehmender Wohnung, dazu den gesetzlichen Mieterstromzuschlag.
- Strom, den die Mieter nicht verbrauchen, wird gegen Einspeisevergütung ins Netz eingespeist.
- Messung und Abrechnung laufen über einen spezialisierten Messstellenbetreiber und eine Abrechnungssoftware. Auf Wunsch übernimmt der aktuelle Dienstleister die Abrechnung auch nach dem Kauf.

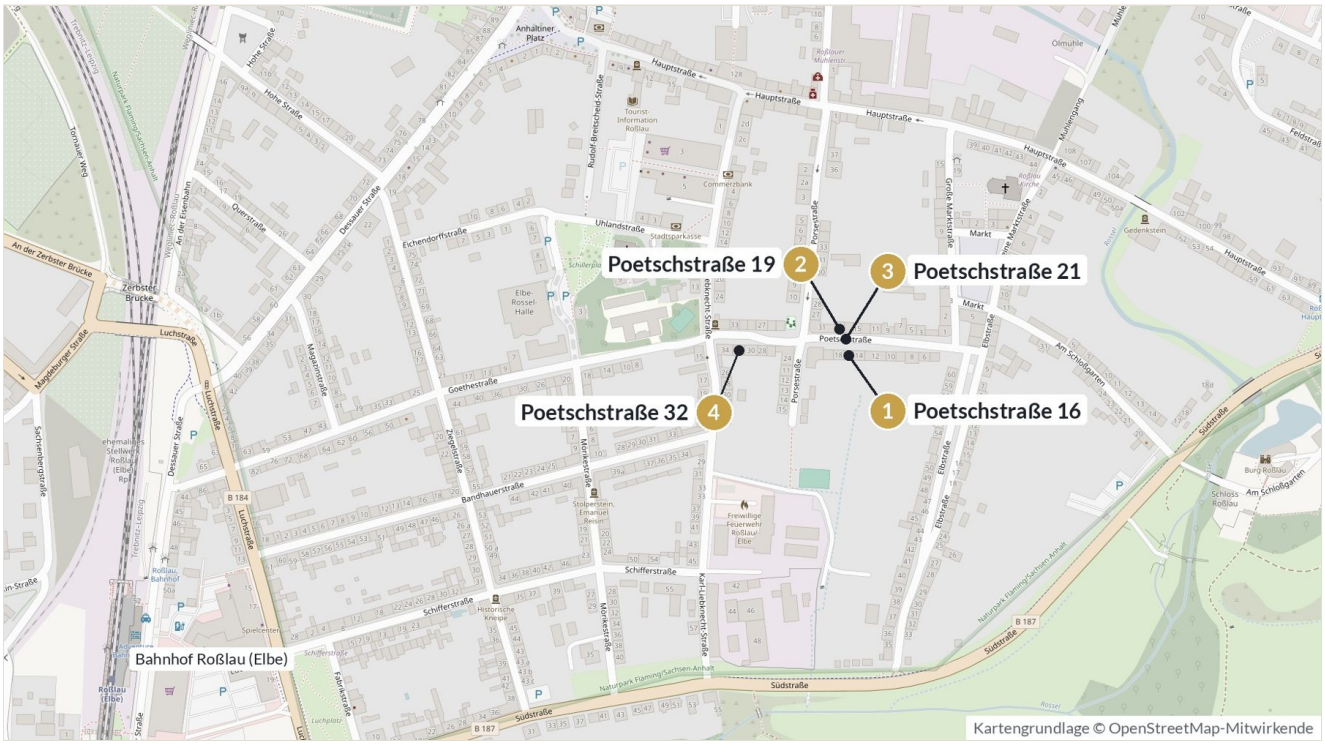
Stand

Die Planung ist abgeschlossen, die Netzanschlüsse sind beim örtlichen Netzbetreiber beantragt. Die Installation ist ab Dezember 2026 vorgesehen.

Prognose der jährlichen Einnahmen aus Mieterstromverkauf, Grundgebühren, Mieterstromzuschlag und Einspeisevergütung auf Basis der Planungswerte, vor den laufenden Kosten der Anlagen (Messstellenbetrieb, Abrechnung, Wartung). Die tatsächlichen Erträge hängen unter anderem von der Sonneneinstrahlung, der Teilnahme der Mieter und der Entwicklung der Strompreise ab.

Lage

Alle vier Häuser liegen in der Poetschstraße im Zentrum von Roßlau, dem Stadtteil von Dessau-Roßlau nördlich der Elbe, nur wenige Schritte voneinander entfernt.



Die kurzen Wege zwischen den Häusern erleichtern die Bewirtschaftung: Hausmeister, Handwerker und Besichtigungen lassen sich an einem Termin bündeln.

Markt, Schulen, Ärzte, Supermärkte, Post und Friseur sind bequem zu Fuß erreichbar. Zum Bahnhof Roßlau (Elbe) sind es rund 15 Minuten zu Fuß.

Vom Bahnhof fährt der RE 7 ohne Umsteigen über Potsdam nach Berlin, werktags stündlich. Der RE 13 verbindet Roßlau mit Magdeburg und Leipzig.

Dessau-Roßlau ist Sitz des Umweltbundesamts und der Hochschule Anhalt, Bauhausstadt und Teil des UNESCO-Welterbes Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Mit dem Auto

Zentrum Dessau	**ca. 10 Minuten**
Autobahn A 9	**ca. 20 Minuten**
Magdeburg	**ca. 50 Minuten**
Leipzig	**ca. 1 Stunde**
Berlin	**ca. 1,5 Stunden**

Mietmarkt Roßlau

Durchschnittliche Miete 6,42 €/m², Altbau 6,57 €/m² (immoportal, Stand Oktober 2026).

Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis beträgt **1.300.000 €**. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 46.410 €, die nicht anfallen.

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	1.300.000 €
Grunderwerbsteuer Sachsen-Anhalt	5,0 %	65.000 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 19.500 – 26.000 €
Käuferprovision	**entfällt**	**0 €**
Gesamtaufwand		**ca. 1.384.500 – 1.391.000 €**

Beispielrechnung zur Orientierung, Stand Oktober 2026. Die tatsächlichen Notar- und Grundbuchkosten richten sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz.

Weitere Angebote

Fünferpaket — **1.500.000 €**
Poetschstraße 16, 19, 21 und 32 sowie Hohe Straße 2 – 23 Wohnungen, rund 1.742 m² Wohnfläche
Jahresertrag inkl. PV-Prognose 126.656 € · Bruttorendite inkl. PV 8,44 % (7,51 % aus der Kaltmiete) · Faktor 11,8

Zweierpaket — **700.000 €**
Poetschstraße 21 und 32 – 11 Wohnungen, rund 850 m² Wohnfläche
Jahresertrag inkl. PV-Prognose 58.937 € · Bruttorendite inkl. PV 8,42 % (7,56 % aus der Kaltmiete) · Faktor 11,9

Mehrfamilienhaus Poetschstraße 32 — **295.000 €**
Poetschstraße 32 einzeln – 6 Wohnungen, rund 286 m² Wohnfläche
Jahresertrag inkl. PV-Prognose 21.797 € · Bruttorendite inkl. PV 7,39 % (6,37 % aus der Kaltmiete) · Faktor 13,5

So geht es weiter

1 · Besichtigung
Wir stimmen einen Termin ab, an dem Sie sich die Häuser ansehen können. Vermietete Wohnungen besichtigen Sie nach Absprache mit den Mietern.

2 · Unterlagenmappe
Nach der Besichtigung erhalten Sie die vollständige Unterlagenmappe: aktuelle Mieterliste, Grundbuchauszüge, Flurkarten, Teilungserklärungen, Grundrisse, Betriebskostenabrechnung, Versicherung und PV-Unterlagen.

3 · Finanzierung
Sie klären die Finanzierung mit Ihrer Bank. Alles, was Ihre Bank zusätzlich braucht, stellen wir kurzfristig bereit.

4 · Notartermin
Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet. Mit dem Eigentumsübergang treten Sie in die bestehenden Mietverträge ein, die Kautionen werden an Sie übergeben.

Ihre Ansprechpartnerin



Laura Strohschneider

Geschäftsführerin
SPP Strohschneider Property Projects GmbH

Telefon	03923 4919732
E-Mail	strohschneider@sppgmbh.com
Web	sppgmbh.com
Anschrift	Hainichte Wiesen 19 39264 Zerbst OT Pulspforde

Rufen Sie an oder schreiben Sie mir. Ich beantworte Ihre Fragen zu den Häusern, den Mietverhältnissen und der Photovoltaik gern persönlich und stimme mit Ihnen einen Besichtigungstermin ab.

Rechtliche Hinweise

Eigentümerin, Verkäuferin und Vermarktung: SPP Strohschneider Property Projects GmbH, Hainichte Wiesen 19, 39264 Zerbst OT Pulspforde. Kaufgegenstand: Poetschstraße 16, 19, 21 und 32, 06862 Dessau-Roßlau.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Mieten und Renditen sind für die Vollvermietung aller Wohnungen angegeben. Renditeangaben sind Bruttowerte vor Kosten, Steuern und Finanzierung. Die Einnahmen aus Photovoltaik und Mieterstrom sowie das Rechenbeispiel zur Marktmiete sind Prognosen und keine Zusicherung künftiger Erträge. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Angebot im Rechtssinne.

Marktmieten: immoportal.com, Mietspiegel Roßlau, Stand Oktober 2026. Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende (openstreetmap.org/copyright).

Stand: Oktober 2026.