Strohschneider
Property Projects GmbH

KAPITALANLAGE · ZWEIERPAKET ROSSLAU

Zwei Mehrfamilienhäuser in der Poetschstraße

Poetschstraße 21 und 32 · 06862 Dessau-Roßlau





11 Wohnungen · ca. 850 m² Wohnfläche · 635 m² Grundstück
Photovoltaik mit 43,5 kWp und Mieterstrom ab Dezember 2026
Jahresertrag 58.937 € inkl. PV-Prognose bei Vollvermietung

700.000 €

PROVISIONSFREI

8,4 % Bruttorendite inkl. PV-Prognose
(7,6 % aus der Kaltmiete)

Die Kapitalanlage auf einen Blick

Zwei Mehrfamilienhäuser mit zusammen 11 Wohnungen und rund 850 m² Wohnfläche im Zentrum von Roßlau, provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Im Dezember 2026 werden auf beiden Häusern Photovoltaikanlagen mit Mieterstrominfrastruktur und Überschusseinspeisung neu installiert. Die Anlagen sind im Kaufpreis enthalten.

KAUFPREIS	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	KAUFPREISFAKTOR
700.000 €	**58.937 €**	**8,4 %**	**11,9**
rund 824 €/m² Wohnfläche, provisionsfrei	52.937 € Kaltmiete + 6.000 € PV-Prognose	inklusive PV-Prognose (7,6 % aus der Kaltmiete)	inklusive PV-Prognose (13,2 auf die Kaltmiete)

Erträge bei Vollvermietung

ERTRAGSSTUFE	JAHRESERTRAG	BRUTTORENDITE	FAKTOR
Kaltmiete und Photovoltaik **Kaltmiete zuzüglich Prognose der PV-Einnahmen von 6.000 € im Jahr**	**58.937 €**	**8,42 %**	**11,9**
davon aus der Kaltmiete bei Vollvermietung	52.937 €	7,56 %	13,2

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 24.990 €, die nicht anfallen.

Beide 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 21 ist 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 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 21	2 Poetschstraße 32	Gesamt
Baujahr	1914	–	
Wohnungen	5	6	**11**
Wohnfläche	564,04 m²	285,90 m²	**849,94 m²**
Grundstück	351 m²	284 m²	**635 m²**
Heizung	Gas, zentral	Gas, zentral	
Warmwasser	über die Heizung	über die Heizung	
Aufteilung	Wohnungseigentum	ungeteilt	
Photovoltaik	19,5 kWp 15 kWh Speicher	24 kWp 15 kWh Speicher	**43,5 kWp**
Jahresertrag inkl. PV-Prognose	37.140 €	21.797 €	**58.937 €**
davon Jahreskaltmiete	34.140 €	18.797 €	**52.937 €**
Kaltmiete je m²	5,04 €	5,48 €	**5,19 €**
PV-Prognose im Jahr	3.000 €	3.000 €	**6.000 €**

Mietsteigerungspotenzial

Die Kaltmiete bei Vollvermietung liegt im Schnitt bei **5,19 €/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 850 m² eine Jahreskaltmiete von rund **65.500 €** statt 52.937 €, also rund 12.500 € mehr im Jahr. Das entspräche einer Bruttorendite von 10,2 % inklusive Photovoltaik (9,4 % 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 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 größere der beiden Häuser.

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

2 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 21	19,5 kWp	15 kWh	3.000 €
2 Poetschstraße 32	24 kWp	15 kWh	3.000 €
Gesamt	**43,5 kWp**	**30 kWh**	**6.000 €**

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

Beide 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 **700.000 €**. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von der Eigentümerin. Bei der in Sachsen-Anhalt üblichen Käuferprovision von 3,57 % wären das rund 24.990 €, die nicht anfallen.

POSITION	SATZ	BETRAG
Kaufpreis	—	700.000 €
Grunderwerbsteuer Sachsen-Anhalt	5,0 %	35.000 €
Notar und Grundbuch	ca. 1,5–2,0 %	ca. 10.500 – 14.000 €
Käuferprovision	**entfällt**	**0 €**
Gesamtaufwand		**ca. 745.500 – 749.000 €**

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

Viererpaket — **1.300.000 €**
Poetschstraße 16, 19, 21 und 32 – 20 Wohnungen, rund 1.517 m² Wohnfläche
Jahresertrag inkl. PV-Prognose 108.936 € · Bruttorendite inkl. PV 8,38 % (7,46 % 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 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.