

INVESTOREN-EXPOSE

Wohnungsportfolio Alter Schulhof 6

06749 Bitterfeld-Wolfen | Sachsen-Anhalt

| | | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 1.300.000 EUR Kaufpreis | 23 WE Wohneinheiten | 8,318,22 EUR Nettomiete SOLL/Monat | 7.68 % Rendite SOLL | 13.0x Faktor SOLL | 3.78 % Rendite IST (aktuell) |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|

Attraktives Wohngebäude in Bitterfeld-Wolfen – Alle neu vermieteten Wohnungen sind vollständig saniert und bezugsfertig. Stetige Mietanfragen sichern kurze Leerstandszeiten. 2 weitere Einheiten können auf Wunsch in Absprache mit dem Investor individuell saniert werden.

Objektfotos



Eingangsbereich



Seitenansicht



Dachgeschoss-Wohnung (saniert)



Gemeinschaftsflur mit Aufzug

1 Objektübersicht

Objektart: **Wohnanlage (Mehrfamilienhaus)**

Adresse: **Alter Schulhof 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen**

Baujahr: **ca. 1920er Jahre (hist. Schulgebäude)**

Umbau/Sanierung: **Anfang 2000er Jahre (Umbau zu Wohnraum)**

Wohnfläche: **ca. 1.434,80 m² (inkl. Gemeinschaftsflächen)**

Objektzustand: **Ueberwiegend saniert**

Kategorie: **Kauf – Anlageobjekt**

Wohneinheiten: **23 Wohneinheiten + Gemeinschaftsraum**

Gesamtfläche: **ca. 1.434,80 m² (inkl. Gemeinschaftsflächen)**

Heizung: **Gas-Zentralheizung**

Ausstattung: **Personenaufzug, Keller, Gemeinschaftsraum**

Besonderheit: **Baudenkmal mit historischem Charakter**

Sanierungsstand: **Alle neu vermieteten Einheiten vollständig saniert** – 8 weitere Einheiten leerstehend und sofort bezugsfertig vermietet. 2 Einheiten können auf Wunsch in Absprache mit dem Erwerber individuell saniert werden. Für alle Einheiten liegen stetige Mietanfragen vor.

Historisches Baudenkmal: Das Gebäude ist ein ehemaliges Schulhaus aus den 1920er Jahren, das Anfang der 2000er Jahre aufwendig und hochwertig zu modernen Wohnungen umgebaut wurde. Es verbindet historischen Charakter – hohe Decken, Klinkerfassade, gewachsenes Ensemble – mit zeitgemäßem Wohnkomfort und Gas-Zentralheizung.

2 Wirtschaftliche Kennzahlen & Preisbegründung

Preisbegründung: Der Kaufpreis von 1.300.000 EUR orientiert sich am Ertragswert bei marktüblicher Vollvermietung zu den für gute Lagen in Bitterfeld-Wolfen üblichen 7,80 EUR/m² (Mietspiegel 2025). Bei einer erzielbaren Jahresnettomiete von ca. 99.818,59 € ergibt sich ein Faktor von 13,0 – marktgerecht für ein saniertes Objekt mit Aufzug in zentraler Lage. Die aktuellen Bestandsmieten liegen teils noch deutlich unter Marktniveau, sodass der Investor durch Neuvermietungen unmittelbares Ertragssteigerungspotenzial realisieren kann.

1.300.000 EUR

Kaufpreis gesamt

1086,57 EUR

Preis pro m² (Wohnfl.)

bezogen auf 1.196,42 m² Wohnfläche

8.318,22 €

Nettomiete SOLL / Monat
7,80 EUR/m² – gute Lage

99.818,59 €

Nettomiete SOLL / Jahr
Faktor: 13,0 – Ertragswertbasis

7.68 %

Rendite SOLL (gute Lage)
Preisbasis des Angebots

3.78 %

Rendite IST (aktuell)
Sofortiger Cashflow ab Tag 1

Aktueller Cashflow (IST): Bereits heute fließen 4.092,80 € Nettomiete pro Monat (49.113,60 € p.a.) aus 13 vermieteten Einheiten. Der Investor profitiert ab dem ersten Tag von laufenden Mieteinnahmen während er schrittweise die Leereinheiten zur Marktmiete neu vermietet.

3 Markt-Mietspiegel Bitterfeld-Wolfen (2025)

Laut aktuellen Marktdaten liegt die Kaltmiete für Wohnungen in Bitterfeld-Wolfen zwischen 6,50 und 7,82 EUR/m² (Quellen: ImmoScout24, immoportal.com, Stand 2025). Die Einheiten in diesem Objekt sind konservativ angesetzt – erhebliches Mietsteigerungspotenzial ist vorhanden.

| Wohnungstyp | Einfache Lage | Mittlere Lage | Gute Lage | Markt-Durchschnitt |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1-Zimmer-Wohnung | 5,20 EUR/m ² | 6,20 EUR/m² | 7,50 EUR/m ² | 6,30 EUR/m ² |
| 2-Zimmer-Wohnung | 5,50 EUR/m ² | 6,50 EUR/m² | 7,80 EUR/m ² | 6,83 EUR/m ² |
| 3-Zimmer-Wohnung | 5,80 EUR/m ² | 6,80 EUR/m² | 8,20 EUR/m ² | 7,00 EUR/m ² |
| Dieses Objekt (Ansatz) | – | 6,50 EUR/m² | – | konservativ |

Hinweis: Marktdaten basieren auf aktuellen Angebotspreisen (ImmoScout24, Engel & Völkers, mietpreise.info, Stand 2025). Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel i.S.d. §§ 558c, 558d BGB. Keine Gewähr.

4 Lagebeschreibung – Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen ist eine wirtschaftsstarke Mittelstadt im Herzen Sachsen-Anhalts. Die Region hat sich durch Ansiedlung namhafter Unternehmen der Chemie-, Solar- und Technologiebranche zu einem stabilen Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Stabile Mieternachfrage und strukturelles Wachstum bieten Investoren langfristige Sicherheit.

Infrastruktur & Verkehr

Direktanbindung: B100, B184, Autobahn A9
 Bahn: Leipzig und Halle (Saale) < 45 Min.
 Zentrumsnahe Lage: Einkauf, Aerzte, Schulen

Wirtschaft & Lebensqualitaet

Starker Industriestandort (Chemie, Solar, Tech)
 Stabile Mieternachfrage durch lokale Arbeitgeber
 Freizeitwert: Goitzschensee direkt vor Ort

5 Investitionsvorteile

› Sofortiger Cashflow – 15 Einheiten aktiv vermietet, Mieteinnahmen ab Tag 1

› 8 fertig sanierte Leerwohnungen – bezugsfertig, schnelle Neuvermietung

› Stetige Mietanfragen vorhanden – minimales Leerstandsrisiko

› 2 Einheiten koennen auf Wunsch und in Absprache mit dem Erwerber individuell saniert werden – flexible Gestaltung moeglich

› Flexible Veraeuserung – Einzelwohnungen oder Gesamtportfolio moeglich

› Kaufpreis auf Ertragswertbasis: 7.68 % Rendite bei Vollvermietung (7,80 EUR/m², gute Lage) – Faktor 13.0

› Sofortiger Cashflow: 3.78 % Rendite IST aus 13 laufenden Mietverträgen

› Marktmiete 6,83–7,82 EUR/m² in Bitterfeld-Wolfen – Bestandsmieten deutlich unterhalb des Marktniveaus

› Vollausgestattetes Gebäude: Personenaufzug, Keller, Gemeinschaftsraum, Gas-Zentralheizung

› Historisches Baudenkmal: ehem. Schulhaus aus den 1920ern – hohe Decken, Klinkerfassade, einzigartiger Charakter

› Hervorragende Verkehrsanbindung: A9, Bahn Leipzig & Halle (Saale)

› Wirtschaftsstarker Standort mit nachhaltig stabiler Mietnachfrage

6 Mieterstruktur & Einheitenübersicht

Alle 23 Wohneinheiten im Überblick. Alle neu vermieteten Einheiten sind vollständig saniert. 8 Einheiten stehen leerstehend zur sofortigen Neuvermietung bereit. 2 Einheiten koennen auf Wunsch in Absprache mit dem Erwerber saniert werden.

| | | |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vermietet <i>aktiver Mietvertrag</i> | Leer – fertig saniert <i>sofort beziehbar</i> | Leer – auf Anfrage sanierbar <i>Sanierung auf Wunsch moeglich</i> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

| Nr. | Wohneinheit | Etage | Zi. | Flaeche m2 | Kaltmiete EUR/M. | Status |
|---------------|-------------|-------|-----|-------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | WE1, EG | EG | 2 | 50,80 m ² | – | Leer, sanierbar |
| 2 | WE14, 1.OG | 1.OG | 2 | 55,35 m ² | ab 360 * | Leer, saniert |
| 3 | WE15, 1.OG | 1.OG | 2 | 55,20 m ² | 250,00 | Vermietet |
| 4 | WE5, EG | EG | 2 | 52,00 m ² | – | Leer, sanierbar |
| 5 | WE20, 1.OG | 1.OG | 2 | 53,74 m ² | 292,00 | Vermietet |
| 6 | WE21 | – | 2 | 48,50 m ² | ab 315 * | Leer, saniert |
| 7 | WE22, 2.OG | 2.OG | 2 | 52,10 m ² | ab 339 * | Leer, saniert |
| 8 | WE28, DG | DG | 2 | 62,50 m ² | – | Leer, sanierbar |
| 9 | WE4, EG | EG | 2 | 51,50 m ² | 309,00 | Vermietet |
| 10 | WE13, 1.OG | 1.OG | 2 | 53,00 m ² | 327,00 | Vermietet |
| 11 | WE3, EG | EG | 2 | 52,11 m ² | 342,00 | Vermietet |
| 12 | WE27, DG | DG | 3 | 61,68 m ² | 350,00 | Vermietet |
| 13 | WE6, EG | EG | 2 | 50,30 m ² | 250,00 | Vermietet |
| 14 | WE9, EG | EG | 2 | 53,14 m ² | 310,00 | Vermietet |
| 15 | WE25, 2.OG | 2.OG | 2 | 48,50 m ² | 305,00 | Vermietet |
| 16 | WE11, 1.OG | 1.OG | 3 | 72,54 m ² | 438,00 | Vermietet |
| 17 | WE12, 1.OG | 1.OG | 2 | 63,57 m ² | ab 413 * | Leer, saniert |
| 18 | WE16 | – | 2 | 54,53 m ² | ab 354 * | Leer, saniert |
| 19 | WE17 | – | 2 | 52,87 m ² | ab 344 * | Leer, saniert |
| 20 | WE2 | – | 2 | 50,80 m ² | 310,00 | Vermietet |
| 21 | WE23, 2.OG | 2.OG | 2 | 49,50 m ² | ab 322 * | Leer, saniert |
| 22 | WE10 | – | 2 | 50,26 m ² | 304,90 | Vermietet |
| 23 | WE7, EG | EG | 2 | 50,00 m ² | 304,90 | Vermietet |
| Gesamt | | | | 1.434,80 m² | 4.092,80 € / Monat | |

* Planmiete für leerstehende sanierte Einheiten: konservativer Ansatz 6,50 EUR/m² (Marktmietspanne in Bitterfeld-Wolfen: 6,83–7,82 EUR/m² für sanierte 2-Zimmer-Wohnungen). Keine Gewähr.

Zusätzlich: WE52 Gemeinschaftsraum/Keller (190,31 m²) in Gesamtflaeche enthalten, nicht einzeln vermietet.

7 Kontakt & Besichtigungsanfrage

**J.L. Immobilienverwaltung
und Management GmbH**

Bahnhofstrasse 55 | 39261 Zerbst/Anhalt

Telefon

+49 39237 381183

E-Mail

info@immo-service365.de

www.immo-service365.de

Dieses Exposé wurde von der J.L. Immobilienverwaltung und Management GmbH mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Alle Angaben basieren auf vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr. Irrtümer, Zwischenverkauf und Preisaenderungen bleiben vorbehalten. Mietspiegelangaben sind Marktdaten und kein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. §§ 558c, 558d BGB. Käuferprovision ist provisionspflichtig.