

VERKAUFSEXPOSÉ

Drei Kulturdenkmale in Delitzsch

Wohn- und Geschäftshäuser Breite Straße 18 und 20 sowie Bismarckstraße 10, 04509
Delitzsch, Landkreis Nordsachsen

Objekte	3 Wohn- und Geschäftshäuser, alle als Kulturdenkmal eingetragen
Baujahre	1583 · 17. Jahrhundert · 1907
Wohn- und Gewerbefläche	1.662,66 m ² (Aufmaß 2022)
Nutzfläche	706,78 m ² Keller, Treppenhäuser und Dachböden
Mieteinheiten	19, davon 14 vermietet
Vermietungsquote	65,7 % der Mietfläche
Jahresnettokaltmiete	91.909,20€ (IST) · 100.070,40€ (SOLL)
Paketpreis	1.500.000€ · Faktor 16,3 × · Bruttorendite 6,13 %
Einzelverkauf	Summe 1.605.000€ (Bündelabschlag 6,5 %)
Stand	07.08.2026

Dieses Exposé ist kein Verkehrswertgutachten und ersetzt weder Steuer- noch Rechtsberatung. Alle Mietangaben sind Netto-Kaltmieten. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

1 · Das Angebot auf einen Blick

Drei innerstädtische Wohn- und Geschäftshäuser in Delitzsch, alle drei als Kulturdenkmal in der sächsischen Denkmalliste eingetragen, alle drei in gepflegtem Zustand mit modernisierten Wohnungen. Zusammen 1.656,12 m² Mietfläche, davon 1.087,54 m² laufend vermietet. Die verbleibenden 568,58 m² Leerstandsfläche sind die Wertreserve des Angebots.

Das Kernargument

1.379€ je Quadratmeter vermieteter Fläche. Rechnet man den Paketpreis allein auf die 1.087,54 m² um, die heute Miete tragen, liegt er bei 1.379€/m² — und die 568,58 m² Leerstandsfläche gibt es rechnerisch gratis dazu. Zum Vergleich: der Median der aktuell in Delitzsch angebotenen Mehrfamilienhäuser liegt bei rund 1.450 €/m².

Kennzahlen im Überblick

Kennzahl	Breite Str. 18	Breite Str. 20	Bismarckstr. 10	Paket
Angebotspreis	610.000€	340.000€	655.000€	1.500.000€
Jahresmiete IST	34.320€	19.266€	38.323€	91.909€
Jahresmiete SOLL	37.620€	21.199€	41.251€	100.070€
Kaufpreisfaktor IST	17,8 ×	17,7 ×	17,1 ×	16,3 ×
Bruttorendite IST	5,63 %	5,67 %	5,85 %	6,13 %
Bruttorendite SOLL	6,17 %	6,24 %	6,30 %	6,67 %
Bruttorendite Potenzial	6,17 %	12,34 %	9,08 %	9,27 %
Mietfläche	405,00 m ²	575,34 m ²	675,78 m ²	1.656,12 m ²
Vermietungsquote	100,0 %	47,7 %	60,4 %	65,7 %
Kaufpreis je m² vermietet	1.506€	1.239€	1.605€	1.379€
Kaufpreis je m ² Mietfläche	1.506€	591€	969€	906€

2 · Die Objekte

Breite Straße 18

Kulturdenkmal, Denkmal-ID 08971789 · Baujahr bezeichnet mit 1583 · Altstadt/Geschäftslage, Bodenrichtwertzone 30003160 (M)

Eintrag der sächsischen Denkmalliste: „Wohnhaus in geschlossener Bebauung und in Ecklage. Bedeutender Renaissancebau, genannt „Das schöne Haus“, mit Sitznischenportal und gewölbter Eingangshalle, steiles Satteldach (Volutengiebel rekonstruiert); kulturgeschichtlich, künstlerisch, ortsgeschichtlich und baugeschichtlich bedeutsam.“

Wohn-/Gewerbefläche	402,52 m²	Angebotspreis	610.000 €
Nutzfläche	202,76 m²	Kaufpreisfaktor IST	17,8 ×
davon Keller	75,11 m²	Bruttorendite IST	5,63 %
davon Dachboden	100,31 m² (unausgebaut)	Kaufpreis je m² vermietet	1.506 €
Mietfläche laut Vertrag	405,00 m²	Kaufpreis je m² Aufmaß	1.515 €
davon vermietet	405,00 m² (100,0 %)	Jahresmiete IST	34.320,00 €
davon Leerstand	keiner	Jahresmiete SOLL	37.620,00 €
Mieteinheiten	4	Miete je m² vermietet	7,06 €

Breite Straße 20

Kulturdenkmal, Denkmal-ID 08971788 · Baujahr 17. Jahrhundert · Altstadt/Geschäftslage, Bodenrichtwertzone 30003160 (M)

Eintrag der sächsischen Denkmalliste: „Wohnhaus in geschlossener Bebauung. Bestandteil der typischen kleinteiligen Kernstadtbauung, Putzfassade, steiles Satteldach; baugeschichtlich, hausgeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung.“

Wohn-/Gewerbefläche	554,94 m²	Angebotspreis	340.000 €
Nutzfläche	278,86 m²	Kaufpreisfaktor IST	17,7 ×
davon Keller	180,44 m²	Bruttorendite IST	5,67 %
davon Dachboden	64,53 m² (unausgebaut)	Kaufpreis je m² vermietet	1.239 €
Mietfläche laut Vertrag	575,34 m²	Kaufpreis je m² Aufmaß	613 €
davon vermietet	274,34 m² (47,7 %)	Jahresmiete IST	19.266,00 €
davon Leerstand	301,00 m²	Jahresmiete SOLL	21.199,20 €
Mieteinheiten	6	Miete je m² vermietet	5,85 €

Bismarckstraße 10

Kulturdenkmal, Denkmal-ID 08971569 · Baujahr 1907 (Denkmalliste) / 1910 (Eigenunterlagen) · Wohnlage, Bodenrichtwertzone 30003123 (W)

Eintrag der sächsischen Denkmalliste: „Mietshaus in geschlossener Bebauung, mit Tordurchfahrt und Laden, aufwendig dekorierte gründerzeitliche Klinkerfassade mit repräsentativen Fensterbekrönungen, baugeschichtlich von Bedeutung.“

Wohn-/Gewerbefläche	705,20 m²	Angebotspreis	655.000 €
Nutzfläche	225,16 m²	Kaufpreisfaktor IST	17,1 ×
davon Keller	194,38 m²	Bruttorendite IST	5,85 %
davon Dachboden	–	Kaufpreis je m² vermietet	1.605 €
Mietfläche laut Vertrag	675,78 m²	Kaufpreis je m² Aufmaß	929 €
davon vermietet	408,20 m² (60,4 %)	Jahresmiete IST	38.323,20 €
davon Leerstand	267,58 m²	Jahresmiete SOLL	41.251,20 €
Mieteinheiten	9	Miete je m² vermietet	7,82 €

3 · Flächen und Flächenabgleich

Grundlage sind die Wohn- und Nutzflächenberechnungen des Vermessungsbüros Biedermann, Zwochau — Breite Straße vom 09.04.2022, Bismarckstraße vom 20.06.2022, jeweils raumweise aufgeschlüsselt. Ihnen gegenübergestellt sind die Flächen aus den Mietverträgen. Beide Werte weichen geringfügig voneinander ab; das ist bei Altbauten normal und wird hier offen ausgewiesen.

Aufmaß und Mietfläche

Objekt	Wohn-/Gewerbe- fläche Aufmaß	Nutzfläche	davon Keller	davon Dachboden	Mietfläche lt. Vertrag	Δ Vertrag ./. Aufmaß
Breite Straße 18	402,52 m²	202,76 m²	75,11 m²	100,31 m²	405,00 m²	+2,48
Breite Straße 20	554,94 m²	278,86 m²	180,44 m²	64,53 m²	575,34 m²	+20,40
Bismarckstraße 10	705,20 m²	225,16 m²	194,38 m²	–	675,78 m²	-29,42
Gesamt	1.662,66 m²	706,78 m²	449,93 m²	164,84 m²	1.656,12 m²	–

Vermietete gegen freistehende Flächen

Objekt	Wohnen vermietet	Wohnen leer	Gewerbe vermietet	Gewerbe leer	Σ vermietet	Σ Leerstand	Quote
Breite Straße 18	240,00 m²	–	165,00 m²	–	405,00 m²	–	100,0 %
Breite Straße 20	274,34 m²	–	–	301,00 m²	274,34 m²	301,00 m²	47,7 %
Bismarckstraße 10	326,28 m²	59,50 m²	81,92 m²	208,08 m²	408,20 m²	267,58 m²	60,4 %
Gesamt	840,62 m²	59,50 m²	246,92 m²	509,08 m²	1.087,54 m²	568,58 m²	65,7 %

Die Leerstandsflächen im Einzelnen

Objekt	Einheit	Art	Fläche	Ansatz €/m²	Potenzialmiete €/Monat
Breite Straße 20	EG Ladengeschäft	Gewerbe	75,00 m²	8,00	600,00
Breite Straße 20	1. OG Gewerbe	Gewerbe	226,00 m²	5,00	1.130,00
Bismarckstraße 10	App. 1 (EG)	Wohnen	29,50 m²	8,00	236,00
Bismarckstraße 10	App. 2 (1. OG)	Wohnen	30,00 m²	8,00	240,00
Bismarckstraße 10	Gewerbe EG/1. OG	Gewerbe	208,08 m²	5,00	1.040,40
Gesamt	–	–	568,58 m²	5,71	3.246,40

Ausbaureserve

Zusätzlich zu den ausgewiesenen Mietflächen stehen 164,84 m² unausgebauter Dachboden zur Verfügung — 100,31 m² in der Breite Straße 18 und 64,53 m² in der Nummer 20. Beide sind in den Bestandsplänen erfasst und in den Preisen nicht bewertet. Dazu kommen 449,93 m² Kellerfläche.

4 · Mieteinnahmen

Drei sauber getrennte Ebenen: die heute fließende Miete, die Miete nach den bereits angekündigten Erhöhungen, und die Miete bei Vollvermietung. Alle Angaben sind Netto-Kaltmieten; Betriebskosten sind separat ausgewiesen.

Szenario	€ / Monat	€ / Jahr	€/m² vermietet	Reinertrag p. a.	Rendite auf Paketpreis
IST — Stand 07.08.2026	7.659,10	91.909,20	7,04	67.093,72	6,13 %
SOLL — angekündigte Erhöhungen	8.339,20	100.070,40	7,67	73.051,39	6,67 %
POTENZIAL — Vollvermietung	11.585,60	139.027,20	7,00	101.489,86	9,27 %

Reinertrag = Nettokaltmiete abzüglich 27 % nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis).

Wie die Zahlen abgeleitet sind

Grundlage ist das Blatt „2026 Mieteinnahmen“ der Verwaltungsübersicht, abgeglichen gegen die Blätter „Aufstellung Bank“ und „Übersicht 2022“. Zwei Mieterwechsel sind eingearbeitet: Bismarckstraße 2. OG links geht zum 01.03.2026 an Herrn Pucher (500 €), Breite Straße 20, 2. OG links zum 01.04.2026 an Frau Wagner (500 €).

Mieterhöhungen mit einem Wirksamkeitsdatum in der Vergangenheit sind im IST enthalten; Erhöhungen ohne Datum gelten als angekündigt und stehen nur im SOLL. Die SOLL-Summe reproduziert damit exakt die Werte der Verwaltungsübersicht (Breite Straße 18 und 20 zusammen 4.901,60 € pro Monat) — bis auf 40 € in der Bismarckstraße, die sich allein aus dem Mieterwechsel ergeben.

Mieterliste Breite Straße 18

Einheit	Mieter	Fläche	IST €/M	€/m²	SOLL €/M	€/m²	BK €/M	seit
EG Ladengeschäft (Gewerbe)	Bestattungen Tröger/Luckow	120,00	1.080,00	9,00	1.080,00	9,00	250,00	01.03.2026
Büro Hofgebäude (Gewerbe)	Dr. Seifert, Psychotherapie	45,00	405,00	9,00	405,00	9,00	70,00	01.01.2026
1. OG Wohnung	S. Schleicher	120,00	825,00	6,88	990,00	8,25	210,00	01.05.2023
2. OG Wohnung	Klein / Eichler	120,00	550,00	4,58	660,00	5,50	250,00	15.05.2019
Summe	100,0 % vermietet	405,00	2.860,00	7,06	3.135,00	7,74	780,00	—

Mieterliste Breite Straße 20

Einheit	Mieter	Fläche	IST €/M	€/m²	SOLL €/M	€/m²	BK €/M	seit
EG Ladengeschäft (Gewerbe)	Leerstand	75,00	—	—	—	—	—	—
1. OG Gewerbe (Gewerbe)	Leerstand	226,00	—	—	—	—	—	—
2. OG rechts	Plener	86,00	445,50	5,18	534,60	6,22	174,50	01.11.1999
2. OG links	S. Wagner (ab 01.04.2026)	84,34	500,00	5,93	500,00	5,93	150,00	01.04.2026
3. OG	Heyrich	70,00	360,00	5,14	432,00	6,17	95,00	01.06.2008
DG Wohnung	Epperlein	34,00	300,00	8,82	300,00	8,82	80,00	10.01.2022
Summe	47,7 % vermietet	575,34	1.605,50	5,85	1.766,60	6,44	499,50	—

Mieterliste Bismarckstraße 10

Einheit	Mieter	Fläche	IST €/M	€/m²	SOLL €/M	€/m²	BK €/M	seit
App. 1 (EG)	Leerstand	29,50	—	—	—	—	—	—
App. 2 (1. OG)	Leerstand	30,00	—	—	—	—	—	—
1. OG links	Häßler	52,00	480,00	9,23	480,00	9,23	150,00	01.03.2023
1. OG rechts	Steffen	71,00	518,40	7,30	518,40	7,30	241,60	01.07.2014
2. OG links	Pucher (ab 01.03.2026)	52,50	500,00	9,52	500,00	9,52	150,00	01.03.2026
2. OG rechts	Decker	72,00	475,20	6,60	475,20	6,60	205,00	01.07.2002
Dachgeschoss	Frieß	78,78	680,00	8,63	816,00	10,36	160,00	01.03.2024
Gewerbe EG (Gewerbe)	Ritter	81,92	540,00	6,59	648,00	7,91	60,00	01.11.2023
Gewerbe EG/1. OG (Gewerbe)	Leerstand	208,08	—	—	—	—	—	—
Summe	60,4 % vermietet	675,78	3.193,60	7,82	3.437,60	8,42	966,60	—

5 · Preisfindung

Der Preis ist über drei voneinander unabhängige Wege abgeleitet — Ertragswert, Kaufpreisfaktor und Vergleichswert. Alle drei landen im selben Korridor, und genau das ist der Beleg für seine Belastbarkeit.

Weg 1 — Ertragswert als ewige Rente

Der Jahresreinertrag wird mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert.

Basis	4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %	6,5 %
Reinertrag IST · 67.094 €	1.490.972 €	1.341.874 €	1.219.886 €	1.118.229 €	1.032.211 €
Reinertrag SOLL · 73.051 €	1.623.364 €	1.461.028 €	1.328.207 €	1.217.523 €	1.123.868 €
Reinertrag Potenzial · 101.490 €	2.255.330 €	2.029.797 €	1.845.270 €	1.691.498 €	1.561.382 €

Weg 2 — Kaufpreisfaktor

In Delitzsch angebotene Mehrfamilienhäuser rufen Faktoren um 20 auf; realisiert wird deutlich darunter. Für ein gemischt genutztes Altbauobjekt mit 34,3 % Leerstand sind 13 bis 15 realistisch. Der Paketpreis entspricht 16,3 × der IST-Miete und 15,0 × der SOLL-Miete.

Weg 3 — Vergleichswert, Preisbrücke

Schritt	Abschlag	€/m² Mietfläche
Median MFH-Angebot Delitzsch (5 Objekte, 08/2026)	—	1.450
./.. Verhandlungsabschlag Angebot → Abschluss	-10 %	1.305
./.. Abschlag „mittlerer statt sanierter Zustand“	-25 %	979
./.. Abschlag Leerstand 34,3 % und Gewerbeanteil	-20 %	783
= rechnerischer Zielwert je m² Mietfläche	—	783
Angesetzt (Paketpreis / Mietfläche)	—	906

Ergebnis — Angebotspreise

Objekt	Angebotspreis	Faktor IST	Faktor SOLL	Brutto IST	Brutto SOLL	€/m² vermietet	€/m² Mietfläche
Breite Straße 18	610.000 €	17,8 ×	16,2 ×	5,63 %	6,17 %	1.506 €	1.506 €
Breite Straße 20	340.000 €	17,7 ×	16,0 ×	5,67 %	6,24 %	1.239 €	591 €
Bismarckstraße 10	655.000 €	17,1 ×	15,9 ×	5,85 %	6,30 %	1.605 €	969 €
Summe Einzelverkauf	1.605.000 €	—	—	—	—	—	—
Paketpreis (./.. 6,5 %)	1.500.000 €	16,3 ×	15,0 ×	6,13 %	6,67 %	1.379 €	906 €

Verhandlungsrahmen

Angebotspreis Paket 1.500.000 €, Verhandlungskorridor 1.380.000 € bis 1.620.000 €, Zielabschluss 1.440.000 € bis 1.500.000 €. Der Bündelabschlag von 6,5 % gegenüber dem Einzelverkauf ist das Zugeständnis dafür, dass ein Käufer auch die Breite Straße 20 mit ihrem hohen Gewerbeleerstand mitnimmt. Ohne Paket ist die Breite Straße 18 — vollvermietet, Renaissancebau, 34.320 € Jahresmiete — das mit Abstand leichteste Einzelobjekt.

Erwerbsnebenkosten für den Käufer

Grunderwerbsteuer Sachsen 5,5 % = 82.500 €, Notar und Grundbuch rund 1,75 % = 26.250 €. Gesamtinvestition ohne Maklercourtage 1.608.750 €.

6 · Hochrechnung über 10, 15 und 20 Jahre

Was die Häuser über die Haltedauer einspielen — einmal nominal ohne jede Annahme, einmal mit einer vorsichtigen Mietsteigerung von 1,5 % pro Jahr. Delitzsch unterliegt nicht der Mietpreisbremse; die Kappungsgrenze von 20 % in drei Jahren gilt uneingeschränkt.

Szenario	Jahresmiete	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Miete im Jahr 20
IST — nominal	91.909,20 €	919.092 €	1.378.638 €	1.838.184 €	91.909 €
SOLL — nominal	100.070,40 €	1.000.704 €	1.501.056 €	2.001.408 €	100.070 €
Potenzial — nominal	139.027,20 €	1.390.272 €	2.085.408 €	2.780.544 €	139.027 €
IST — dynamisch	91.909,20 €	983.679 €	1.533.242 €	2.125.278 €	123.788 €
SOLL — dynamisch	100.070,40 €	1.071.026 €	1.669.388 €	2.313.995 €	134.780 €
Potenzial — dynamisch	139.027,20 €	1.487.969 €	2.319.271 €	3.214.819 €	187.249 €

Was das für den Kaufpreis bedeutet

Der Paketpreis von 1.500.000 € ist bei unveränderter IST-Miete nach 16,3 Jahren allein aus der Nettokaltmiete zurückverdient — vor Kosten, vor Steuern, ohne Wertsteigerung. Auf SOLL-Basis sind es 15,0 Jahre, bei Vollvermietung 10,8 Jahre.

7 · Zinsrechnung bei 3, 4 und 5 Prozent

Zwei Blickwinkel auf denselben Zinssatz. Erstens: was die Mietzahlungsreihe heute wert ist, wenn man sie mit 3, 4 oder 5 % abzinst. Zweitens: wie sich die Finanzierung für einen Käufer rechnet. Zur Einordnung — Mitte 2026 liegen zehnjährige Immobiliendarlehen bei rund 3,7 bis 4,1 %. 3 % ist damit ein optimistisches Zukunftsszenario, 4 % der Basisfall, 5 % der Stresstest.

Sicht 1 — Barwert der Mietzahlungsreihe

Basis	Zins	Barwert 10 Jahre	Barwert 15 Jahre	Barwert 20 Jahre	RBF 20 J
Rohertrag IST	3 %	784.004 €	1.097.206 €	1.367.377 €	14,877
	4 %	745.466 €	1.021.882 €	1.249.076 €	13,590
	5 %	709.698 €	953.986 €	1.145.392 €	12,462
Rohertrag SOLL	3 %	853.621 €	1.194.634 €	1.488.795 €	14,877
	4 %	811.661 €	1.112.621 €	1.359.989 €	13,590
	5 %	772.717 €	1.038.697 €	1.247.098 €	12,462
Reinertrag IST	3 %	572.323 €	800.960 €	998.185 €	14,877
	4 %	544.190 €	745.974 €	911.826 €	13,590
	5 %	518.080 €	696.410 €	836.136 €	12,462
Reinertrag SOLL	3 %	623.143 €	872.083 €	1.086.820 €	14,877
	4 %	592.512 €	812.214 €	992.792 €	13,590
	5 %	564.083 €	758.248 €	910.382 €	12,462

Lesehilfe

Bei 4 % Kalkulationszins ist die IST-Miete der nächsten 20 Jahre heute 1.249.076 € wert — praktisch genau der Paketpreis von 1.500.000 €. Der Käufer bekommt Substanz, Bodenwert, Ausbaureserve und jede Wertsteigerung also rechnerisch obendrauf.

Sicht 2 — Finanzierung aus Käufersicht

Annahme: Paketpreis 1.500.000 €, 80 % Fremdkapital = 1.200.000 €, Anfangstilgung 2 %. Das Eigenkapital von 408.750 € deckt den Rest des Kaufpreises und die vollen Erwerbsnebenkosten.

Zins	Annuität p. a.	Restschuld n. 10 J	Restschuld n. 15 J	Restschuld n. 20 J	Cashflow IST	Cashflow SOLL	DSCR	EK-Rendite
3 %	60.000 €	924.867 €	753.626 €	555.111 €	+7.094 €	+13.051 €	1,22	9,06 %
4 %	72.000 €	911.853 €	719.434 €	485.326 €	-4.906 €	+1.051 €	1,01	6,13 %
5 %	84.000 €	898.131 €	682.114 €	406.417 €	-16.906 €	+ -10.949 €	0,87	3,19 %

Cashflow = Reinertrag abzüglich Annuität. DSCR = Reinertrag ÷ Kapitaldienst; Banken verlangen üblicherweise mindestens 1,10. EK-Rendite = (Reinertrag ./. Zinsaufwand) ÷ eingesetztem Eigenkapital.

Das Ergebnis

Auf SOLL-Basis trägt sich das Objekt in allen drei Zinsszenarien — der Cashflow bleibt selbst bei 5 % positiv (-10.949 € p. a.), der Schuldendienstdeckungsgrad liegt bei 0,87. Auf IST-Basis kippt er bei 5 % knapp ins Minus (-16.906 € p. a.). Beim realistischen Basisfall 4 % ergibt sich eine Eigenkapitalrendite von 6,13 %.

8 · Marktvergleich Delitzsch

Was ältere Objekte in mittlerem Zustand in Delitzsch tatsächlich kosten — und wo dieses Angebot dagegen steht. Zur Datenlage: für Delitzsch gibt es keine frei zugänglichen amtlichen Transaktionspreise; alle Portalzahlen sind Angebotspreise und liegen erfahrungsgemäß über den realisierten Kaufpreisen.

Aktuell in Delitzsch angebotene Mehrfamilienhäuser

Objekt	Fläche	Kaufpreis	€/m²
MFH saniert, zentrale Lage, 16 Zimmer	379 m²	449.000 €	1.184 €
Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial, 18 Zimmer	305 m²	440.000 €	1.442 €
10 WE, komplett saniert 2016, vollvermietet	689 m²	999.000 €	1.449 €
Paket aus 2 Objekten, 21 Zimmer	502 m²	740.000 €	1.474 €
3 WE, Bj. 1894, gepflegt, vollvermietet	199 m²	320.000 €	1.608 €
Median der Angebote	–	–	1.450 €
Dieses Angebot · Paket je m² Mietfläche	1.656 m²	1.500.000 €	906 €

Delitzscher Marktdurchschnitte nach Segment

Segment	€/m²	Quelle und Stand
Häuser Baujahr bis 1969	1.697 €	immoportal, 01.08.2026
Mehrfamilienhäuser (alle Baujahre)	1.542 €	immoportal, 01.08.2026
Wohnungen Baujahr bis 1969	2.363 €	immoportal, 01.08.2026
Häuser gesamt	2.397 €	immoportal, 01.08.2026
Häuser gesamt	2.076 €	Engel & Völkers, 02.06.2026
Häuser gesamt	2.200 €	homeday Preisatlas, Q4/2024

Referenzobjekt zum Direktvergleich

Delitzsch, MFH Bj. 1894, 198,51 m², 3 WE, gepflegt, vollvermietet — Kaufpreis 320.000 €, Jahresmiete 15.964,08 €, Faktor 20,05, Bruttorendite 4,99 %, 1.612 €/m². Dieses Angebot liegt mit Faktor 16,3 und 6,13 % Rendite deutlich günstiger — bei 56 % des dortigen Quadratmeterpreises.

Mietniveau Delitzsch im Vergleich zum Bestand

Kennzahl	€/m²	Quelle
Bestandsmiete Delitzsch, Durchschnitt	5,44	Zensus 2022, Stat. Landesamt Sachsen
Angebotsmiete Delitzsch, Spanne	7,79 – 9,57	Portalauswertungen 2026
Angebotsmiete Altbau bis 1969	8,18	immoportal, 2026
Dieses Portfolio, IST auf vermietete Fläche	7,04	eigene Berechnung, Stand 08/2026
Dieses Portfolio, SOLL	7,67	nach angekündigten Erhöhungen

Mietsteigerungspotenzial

Mit 7,04 €/m² liegt das Portfolio deutlich über der Delitzscher Bestandsmiete von 5,44 €/m², aber noch unter dem Angebotsniveau für Altbau von 8,18 €/m². Die angekündigten Erhöhungen auf 7,67 €/m² bleiben innerhalb der Kappungsgrenze und unter dem Marktniveau — sie sind durchsetzbar, nicht ambitioniert.

Delitzsch unterliegt weder der Mietpreisbremse noch der abgesenkten Kappungsgrenze; die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung erfasst nur Dresden und Leipzig. Ein qualifizierter Mietspiegel für Delitzsch existiert nicht — Mieterhöhungen sind über Vergleichswohnungen oder Gutachten zu begründen.

9 · Denkmalabschreibung Breite Straße 18 und 20

Beide Häuser der Breiten Straße sind eingetragene Kulturdenkmale. Das eröffnet die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG — 100 % der begünstigten Baukosten in zwölf Jahren statt vierzig. Für einen Käufer mit hohem Grenzsteuersatz ist das der stärkste Hebel am ganzen Objekt.

Was zuerst gesagt werden muss

Die Denkmal-AfA gilt nicht auf den Kaufpreis. Begünstigt sind nach § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG ausschließlich Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind — also künftige Sanierungsaufwendungen des Erwerbers, nicht die Altbausubstanz.

Zweitens, und praktisch noch wichtiger: die Maßnahmen müssen vor Baubeginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt sein. Die sächsische Bescheinigungsrichtlinie vom 17.04.2025 ist unmissverständlich: „Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden.“ Zuständig ist das Landratsamt Nordsachsen in Eilenburg im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Beide Häuser sind in der Denkmalliste als „sanziert“ geführt. Das Argument lautet deshalb nicht „100 % Abschreibung auf den Kaufpreis“, sondern: wer hier weiter investiert, schreibt die Investition in zwölf statt in vierzig Jahren ab.

Die laufende Abschreibung auf den Kaufpreis

Position	Betrag	Grundlage
Kaufpreis Breite Straße 18 + 20	950.000 €	Einzelpreise laut Abschnitt 5
Erwerbsnebenkosten 7,25 %	68.875,00 €	Grunderwerbsteuer 5,5 % + Notar/Grundbuch 1,75 %
Gesamtinvestition	1.018.875,00 €	
./. Bodenwert (480 m ² × 119 €/m ²)	57.120 €	ANNAHME — Grundstücksfläche fehlt in den Unterlagen. Bodenrichtwert BORIS Sachsen, Stichtag 01.01.2026.
AfA-Bemessungsgrundlage Gebäude (94,4 %)	961.755,00 €	
Lineare AfA 2,5 % über 40 Jahre	24.043,88 €	§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2c EStG — Fertigstellung vor 1925
Alternative: Restnutzungsdauer 25 Jahre → 4,0 %	38.470,20 €	§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG, mit Sachverständigengutachten

Die Denkmal-AfA nach § 7i EStG

Acht Jahre lang je bis zu 9 %, danach vier Jahre lang je bis zu 7 % — zusammen 100 % der begünstigten Baukosten in zwölf Jahren.

Sanierungs-volumen	AfA Jahr 1–8	AfA Jahr 9–12	Grenzsteuersatz	Ersparnis J 1–8 p. a.	Ersparnis J 9–12 p. a.	Ersparnis gesamt
200.000 €	18.000 €	14.000 €	30 % (eff. 31,65 %)	5.697 €	4.431 €	63.300 €
200.000 €	18.000 €	14.000 €	42 % (eff. 44,31 %)	7.976 €	6.203 €	88.620 €
200.000 €	18.000 €	14.000 €	45 % (eff. 47,48 %)	8.546 €	6.647 €	94.950 €
400.000 €	36.000 €	28.000 €	30 % (eff. 31,65 %)	11.394 €	8.862 €	126.600 €
400.000 €	36.000 €	28.000 €	42 % (eff. 44,31 %)	15.952 €	12.407 €	177.240 €
400.000 €	36.000 €	28.000 €	45 % (eff. 47,48 %)	17.091 €	13.293 €	189.900 €
600.000 €	54.000 €	42.000 €	30 % (eff. 31,65 %)	17.091 €	13.293 €	189.900 €
600.000 €	54.000 €	42.000 €	42 % (eff. 44,31 %)	23.927 €	18.610 €	265.860 €
600.000 €	54.000 €	42.000 €	45 % (eff. 47,48 %)	25.637 €	19.940 €	284.850 €

Barwertvergleich · 400.000 € Sanierung, 42 % Grenzsteuersatz

Über § 7i fließen 15.952 € Steuerersparnis in jedem der ersten acht Jahre und 12.407 € in den Jahren 9 bis 12 — zusammen 177.240 €. Dieselbe Summe linear mit 2,5 % abgeschrieben ergäbe in zwölf Jahren nur 120.000 € Abschreibungsvolumen.

Auf 4 % abgezinst ist die §-7i-Variante 52.603 € mehr wert (140.305 € gegenüber 87.702 €) — rund 13 % des eingesetzten Sanierungskapitals, allein aus dem Steuereffekt.

Steuerliche Gesamtwirkung Jahr 1 bis 8

Bei einem Sanierungsvolumen von 400.000 € stehen dem Überschuss aus der Vermietung von 42.938 € p. a. Abschreibungen von zusammen 60.044 € gegenüber (24.044 € linear plus 36.000 € nach § 7i). Das steuerliche Ergebnis ist damit -17.106 € p. a. — ein Verlust, der mit anderen Einkünften verrechnet werden kann, während das Objekt gleichzeitig positiven Cashflow liefert.

Weitere steuerliche Wege und Fördermittel

- **§ 10f EStG** — für Eigennutzer: zehn Jahre je bis zu 9 %, zusammen 90 %, als Sonderausgabe. Nur für ein Gebäude, bei zusammenveranlagten Ehegatten für zwei.

- **§ 11b EStG** — Erhaltungsaufwand am Baudenkmal lässt sich gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilen. Voraussetzung ist wiederum die vorherige Abstimmung.
- **Denkmalförderung Sachsen (RL DFö)** — Zuschuss im Landesprogramm regelmäßig 50 %, im Sonderprogramm 75 %, in Ausnahmefällen bis 90 %. Antragsfrist beim Landratsamt Nordsachsen ist der 30. Oktober für das Folgejahr. Achtung: Zuschüsse mindern die AfA-Bemessungsgrundlage.
- **KfW 261** — bis 150.000 € Kredit je Wohneinheit; der Standard „Effizienzhaus Denkmal“ existiert gerade deshalb, weil Außendämmung und Fenstertausch bei Baudenkmalen denkmalrechtlich ausscheiden. Konditionen zum 21.07.2026 geändert, vor Zusage prüfen.
- **§ 7h EStG** (Sanierungsgebiet) wird hier nicht in Anspruch genommen: für Delitzsch ist zum 01.01.2026 kein förmlich festgelegtes städtebauliches Maßnahmegebiet in BORIS Sachsen hinterlegt. Das „Denkmalschutzgebiet Altstadt“ trägt in der Erfassung des Landesamts den Zusatz „(Vorschlag)“ und ist damit keine rechtsverbindliche Festsetzung.

Diese Darstellung ersetzt keine Steuerberatung. AfA-Gestaltung und Kaufpreisaufteilung sollten vor Vertragsabschluss mit einem Steuerberater abgestimmt werden.

10 · Standort Delitzsch

Große Kreisstadt im Landkreis Nordsachsen, rund 25 Kilometer nördlich von Leipzig, mit eigener Altstadt, Barockschloss und erhaltener Stadtbefestigung. Kein Wachstumsmarkt, aber ein stabiler — und mit direkter S-Bahn-Anbindung in den Leipziger City-Tunnel.

Kennzahl	Wert	Quelle / Stand
Einwohner	25.750	Stat. Landesamt Sachsen, 31.12.2025
Fläche Stadtgebiet	85,92 km²	11 Ortsteile
Wohnungen gesamt	14.876	Zensus 2022
Leerstandsquote Wohnungen	8,87 %	Zensus 2022; Sachsen 8,8 %
Eigentümerquote	34,85 %	Zensus 2022 — hoher Mieteranteil
Vorkriegsbestand am Wohnungsbestand	33,3 %	Zensus 2022 — Altbau ist hier die Normalität
Arbeitslosenquote LK Nordsachsen	7,1 %	Bundesagentur für Arbeit, 12/2025
Kaufkraftkennziffer	90	Deutschland = 100
Einzelhandels-Zentralität	117 %	Kaufkraftzufluss von außen
Bodenrichtwert Altstadt / Breite Straße	119€/m²	BORIS Sachsen 01.01.2026, +11,2 % ggü. 2024
Bodenrichtwert Bismarckstraße	122€/m²	BORIS Sachsen 01.01.2026, +10,9 % ggü. 2024
Grunderwerbsteuer Sachsen	5,5 %	seit 01.01.2023

Verkehr

S-Bahn S2 ab Delitzsch unterer Bahnhof im Halbstundentakt direkt in den Leipziger City-Tunnel (Hauptbahnhof tief, Markt, Wilhelm-Leuschner-Platz), Fahrzeit rund 20 bis 25 Minuten. S9 nach Halle über den oberen Bahnhof. Die Bundesstraßen B 184 und B 183a bilden eine geschlossene Stadtumfahrung; A 9, A 14 und A 38 liegen in der Nähe. Flughafen Leipzig/Halle 15 km, 24-Stunden-Betrieb.

Infrastruktur

Vier Grundschulen, Oberschule, Gymnasium, zwei Förderschulen, berufliche Bildung, Volkshochschule und Musikschule. Mindestens acht Kitas. Kreiskrankenhaus Delitzsch mit 135 Betten. Mit der Unteroffizierschule des Heeres ist ein Bundeswehrstandort in der Stadt — ein struktureller Nachfragetreiber für Mietwohnungen.

Altstadt

Die Altstadt zeigt bis heute die Siedlungsstruktur des 15. Jahrhunderts. Barockschloss von 1689 mit Museum und Lustgarten, rund 1,4 km erhaltene Stadtmauer mit Breitem Turm und Hallescher Turm, Promenadenring auf den ehemaligen Festungswerken. Die Breite Straße ist über weite Strecken eine geschlossene Denkmalzeile — die Nummern 3, 5, 13, 14, 15, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 30 und 34 stehen alle in der Denkmalliste.

Was ehrlich dazugehört

Delitzsch ist kein Wachstumsmarkt. Die Bevölkerung ist seit 2011 stabil, die Prognose des empirica-Gutachtens für das Sächsische Innenministerium liegt bei –0,4 % pro Jahr bis 2030. Der Wohnungsleerstand von 8,87 % ist zu 63 % struktureller Natur, also länger als zwölf Monate bestehend.

Der Gewerbeleerstand in der Innenstadt ist ein stadtweites Thema, kein Einzelfall dieses Portfolios — die Stadt betreibt eine eigene Leerstandsbörse und lässt 2026 ihr Einzelhandelskonzept fortschreiben. Und der Markt ist dünn: im gesamten Landkreis Nordsachsen wurden 2024 nur 29 Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt. Eine Vermarktungsdauer von mehreren Monaten ist einzuplanen.

11 · Unterlagen, Annahmen und offene Punkte

Vorhandene Unterlagen

- Wohn- und Nutzflächenberechnungen des Vermessungsbüros André Biedermann, Zwochau — Breite Straße 18 und 20 vom 09.04.2022, Bismarckstraße 10 vom 20.06.2022, raumweise aufgeschlüsselt.
- Breite Straße 18/20: Grundrisse Keller, Erdgeschoss, 1., 2., 3. Obergeschoss und Dachgeschoss; Ansichten Nord und Süd mit Schnitt A-A; Schnitte B-B und C-C. Je als PDF und DWG.
- Bismarckstraße 10: Grundrisse Keller, Erdgeschoss, 1., 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Ansichten. Je als PDF und DWG.
- Fotodokumentation der Außenansichten und Innenaufnahmen, unter anderem der komplett modernisierten Wohnung Breite Straße 20, 2. Obergeschoss links.
- Mieterübersicht mit Historie 2022, 2025 und Stand 01/2026 inklusive Mieterhöhungsplanung.

Getroffene Annahmen

Annahme	Wert	Wirkung
Bewirtschaftungskosten, nicht umlagefähig	27 %	Reinertrag, Ertragswert, Cashflow
Mietsteigerung dynamische Hochrechnung	1,5 % p. a.	nur Abschnitt 6
Potenzialmiete Kleinwohnungen	8,00 €/m²	Potenzialszenario
Potenzialmiete Laden Erdgeschoss	8,00 €/m²	Potenzialszenario
Potenzialmiete Gewerbe Neben-/Obergeschoss	5,00 €/m²	Potenzialszenario
Grundstücksfläche Breite Straße 18 + 20 (geschätzt)	480 m²	Bodenwert und AfA-Basis in Abschnitt 9
Fremdkapitalquote Finanzierungsbeispiel	80 %	nur Abschnitt 7, Sicht 2

Vor der Vermarktung zu beschaffen

- **Grundbuchauszüge und Flurstücksdaten.** Die Grundstücksflächen fehlen in den Unterlagen vollständig. Sie werden für den Bodenwert, die Kaufpreisaufteilung und jede seriöse AfA-Rechnung gebraucht.
- **Energieausweise** für alle drei Objekte. Nach § 80 GEG sind sie Interessenten spätestens bei der Besichtigung vorzulegen; das Fehlen ist bußgeldbewehrt.
- **Betriebskostenabrechnungen** der letzten zwei Jahre — Käufer und Banken fragen danach, und sie belegen die hier angesetzte Bewirtschaftungskostenquote.
- **Mietverträge im Original** nebst Staffel- und Indexklauseln, Kautionsnachweisen und Mieterhöhungsschreiben.
- **Zustandsdokumentation** zu Dach, Heizung, Elektrik und Steigleitungen sowie eine Einschätzung des Instandhaltungsrückbaus.
- **Denkmalstatus bestätigen lassen.** Die hier verwendeten Einträge stammen aus der öffentlich zugänglichen Wiedergabe der sächsischen Denkmalliste mit Stand April 2020. Vor Drucklegung gegen die offizielle Denkmalliste Sachsen und die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen abgleichen.
- **Sanierungsgebietsstatus verbindlich abfragen** beim Bauamt Delitzsch. Sollte doch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB bestehen, käme zusätzlich § 7h EStG in Betracht.
- **Baujahr Bismarckstraße 10 klären.** Die Denkmalliste nennt 1907, die eigenen Unterlagen 1910. Steuerlich folgenlos — beide liegen vor 1925 —, im Exposé aber konsistent zu halten.

Abgrenzung

In den Verwaltungsunterlagen tauchen zwei weitere Objekte auf, die nicht Teil dieses Exposés sind: Bismarckstraße 37 (Blatt „Übersicht 2022“) und Frauenschulstraße 17 in 83714 Miesbach (Blatt „Aufstellung Bank“). Für beide liegen keine Flächenaufmaße, Pläne oder Fotos vor.

Einzelne Zellen der Ausgangstabelle sind in sich widersprüchlich — etwa ein Gesamtbetrag von 1.582,70 € bei der Breiten Straße 18 im Erdgeschoss, wo Miete und Betriebskosten 1.330 € ergeben, sowie abweichende Überweisungsbeträge. Diese Fälle wurden durchgängig zugunsten des niedrigeren, belegbaren Wertes aufgelöst.

Quellen

- Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Vermessungsbüro André Biedermann, Zwochau, 09.04.2022 und 20.06.2022
- Mieterübersicht Hausverwaltung Wagner, Stand 01/2026
- Liste der Kulturdenkmale in Delitzsch, Wiedergabe der sächsischen Denkmalliste, Stand April 2020
- Bodenrichtwerte: BORIS Sachsen, Landesamt für Geobasisinformation, Stichtag 01.01.2026
- Zensus 2022, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen — Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Delitzsch

- Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Sachsen, Fortschreibung 31.12.2025; Arbeitsmarkt: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen, 12/2025
- Angebotspreise und Angebotsmieten: immoportal.com (01.08.2026), Engel & Völkers (02.06.2026), homeday, immosuchmaschine.de (07.08.2026)
- Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2025, Oberer Gutachterausschuss
- §§ 7, 7h, 7i, 10f, 11b EStG in der Fassung 2026
- Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b EStG, SMIL vom 17.04.2025, SächsABl. S. 480
- Richtlinie Denkmalförderung Sachsen (RL DFö), gültig ab 31.05.2024; KfW Wohngebäude-Kredit 261, Konditionen ab 21.07.2026
- Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung, gültig 01.01.2026 bis 30.06.2027
- Bauzinsen: Interhyp und Dr. Klein, Stand KW 32/2026