

MUSTEREXPOSÉ · ZINSHAUS

Gründerzeit-Zinshaus im Franzosenviertel.

Zwölf Einheiten, gepflegte Substanz, spürbares Mietpotenzial. Ein Beispiel dafür, wie wir ein Münchner Mehrfamilienhaus für Investoren aufbereiten.



BILDPLATZ · KI-BILD FOLGT

Beispielhafte Darstellung · KI-generiert

TYP	EINHEITEN	FLÄCHE	IST-FAKTOR
Zinshaus	12	910 m ²	39,2×

BEWERTUNGSOBJEKT

Au-Haidhausen · Franzosenviertel

München

01

Das Objekt, ehrlich aufbereitet.

Sehr geehrte Eigentümer*innen, dieses Musterexposé zeigt an einem fiktiven, aber realistischen Beispiel, wie wir ein Münchner Zinshaus für den Verkauf aufbereiten: ehrlich, datenbasiert und in einer Form, die geprüfte Investoren ernst nehmen.

Das Objekt ist ein Gründerzeit-Haus von 1904 im Franzosenviertel, einer der stabilsten Wohnlagen Münchens. Dach, Fassade und Heizung sind saniert, die Substanz ist gepflegt. Der eigentliche Wert liegt aber nicht allein im Bestand, sondern im Abstand zwischen heutiger und marktüblicher Miete.

Genau diesen Abstand machen wir auf den folgenden Seiten sichtbar: Einheit für Einheit, mit Ist- und Soll-Miete, dem daraus abgeleiteten Faktor und der Einordnung in den Markt. So sieht ein Käufer auf einen Blick, was er kauft, und Sie erzielen den Preis, der zur Substanz passt.

Ein Zinshaus verkauft sich nicht über den
Quadratmeterpreis, sondern über die
Geschichte seiner Mieten.

GRUNDSATZ · IMMOBILIEN ROLLER



Damian Roller

Inhaber · dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931

Au-Haidhausen · Franzosenviertel.

ECKDATEN

Objektart	Mehrfamilienhaus · Zinshaus
Baujahr	1904 · Altbau
Modernisierung	Dach/Fassade 2015 · Heizung 2018
Einheiten	12 (10 Wohnen · 2 Gewerbe)
Wohn-/Nutzfläche	910 m ²
Grundstück	480 m ²
Geschosse	EG + 4 OG (inkl. DG)
Vermietung	voll vermietet
Energieausweis	Verbrauch · 128 kWh/(m ² ·a) · D
Heizung	Gas-Zentral (2018)

QUALITÄT & ZUSTAND

Dach & Fassade	saniert 2015
Heizungsanlage	erneuert 2018
Treppenhaus	Original-Stuck, gepflegt
Wohnungen	gemischt · teils modernisiert
Stränge/Elektrik	teilerneuert
Milieuschutz	Erhaltungssatzung · geprüft



Original-Treppenhaus mit Stuck ·
beispielhaft · KI-generiert

Zwölf Einheiten, Ist und Soll.

Einheit	Art	m ²	Ist €/M.	Soll €/M.	Ist €/m ²
EG rechts <small>Altmietvertrag</small>	Wohnen	58	720	1.100	12,4
EG links <small>Altmietvertrag</small>	Wohnen	62	800	1.190	12,9
1. OG links	Wohnen	84	1.150	1.720	13,7
1. OG rechts	Wohnen	79	1.080	1.610	13,7
2. OG links <small>2024 neu vermietet</small>	Wohnen	84	1.380	1.720	16,4
2. OG rechts <small>Altmietvertrag</small>	Wohnen	79	1.010	1.530	12,8
3. OG links	Wohnen	84	1.200	1.720	14,3
3. OG rechts	Wohnen	79	1.150	1.610	14,6
DG links <small>Maisonette</small>	Wohnen	76	1.180	1.615	15,5
DG rechts <small>Maisonette</small>	Wohnen	75	1.185	1.600	15,8
EG · Laden/Café <small>Vertrag bis 2029</small>	Gewerbe	90	1.440	1.980	16,0
EG · Büro	Gewerbe	60	900	1.260	15,0
Summe · 12 Einheiten		910	13.195	18.655	14,5

IST-JAHRESNETTOKALTMIETE

158.340 €

SOLL-JAHRESNETTOKALTMIETE (POTENZIAL)

223.860 €

Die Ist-Mieten liegen im Schnitt bei rund 14,50 €/m² und damit deutlich unter dem Neuvermietungslevel im Franzosenviertel (rund 20–22 €/m² für sanierte Wohnungen). Diese Lücke ist die Chance des Käufers: Mit jedem Mieterwechsel nähert sich die Miete dem Marktwert. Das Soll-Szenario ist daher kein Versprechen, sondern eine am Mietspiegel belegte Obergrenze.

Was die Zahlen sagen.

ANGEBOTSPREIS	IST-FAKTOR	SOLL-FAKTOR	ETW-EINZELVERKAUF
6.200.000 €	39,2×	27,7×	9.600 €/m²
6.813 €/m ²	2,6 % Bruttorendite	3,6 % nach Reversion	Aufteiler- Vergleich

Münchner Zinshäuser werden auf niedrigen Anfangsrenditen gehandelt. Der hohe Ist-Faktor ist kein Ausreißer, sondern Ausdruck eines knappen, wertstabilen Marktes: Käufer zahlen für Lage, Substanz und Inflationsschutz, nicht für kurzfristigen Cashflow.

Die eigentliche Rendite entsteht aus zwei Hebeln. Erstens die Mietreversion: Steigt die Miete vom Ist- auf das Soll-Niveau, fällt der Faktor von rund 39 auf knapp 28. Zweitens die Aufteiler-Option: Einzel verkaufte Eigentumswohnungen erzielen in Haidhausen rund 9.600 €/m², während das Haus als Ganzes mit rund 6.800 €/m² bewertet ist.

Beide Hebel zeigen wir transparent. Kein geschöntes Soll, keine versteckten Annahmen, eine Bewertung, die der Käufer und seine finanzierende Bank prüfen können.

Au-Haidhausen, Franzosenviertel.

Das Franzosenviertel zwischen Pariser Platz, Wiener Platz und Ostbahnhof gehört zu den begehrtesten Altbauquartieren Münchens. Gründerzeitfassaden, ruhige Wohnstraßen, kurze Wege zur Isar und in die Innenstadt prägen die Lage.

Die Mieterschaft ist stabil und kaufkräftig: Doppelverdiener, Akademiker, etablierte Selbstständige. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot dauerhaft, Leerstand ist faktisch kein Thema. Für einen Bestandshalter bedeutet das gut prognostizierbare Einnahmen.

Stadtbezirk	05 · Au-Haidhausen
Bewohner zur Miete	rund 75 %
ETW-Niveau (saniert)	8.500–11.500 €/m ²
Neuvermietung Wohnen	rund 18–22 €/m ²



Franzosenviertel · Lage beispielhaft ·
KI-generiert

ERREICHBARKEIT

U/S Ostbahnhof	650 m
Tram Wiener Platz	300 m
Isar / Auer Mühlbach	900 m
Innenstadt (Marienplatz)	2,5 km

Was dieses Objekt ausmacht.

- ✓ Gründerzeit-Altbau 1904 mit erhaltenem Stuck-Treppenhaus und hohen Decken.
- ✓ Dach und Fassade 2015 saniert, Gas-Zentralheizung 2018 erneuert, geringer kurzfristiger Investitionsstau.
- ✓ Voll vermietet, breite Mieterstruktur aus zehn Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.
- ✓ Spürbares Mietsteigerungspotenzial: Ist-Miete rund ein Drittel unter Marktniveau.
- ✓ Aufteilungs- und Dachausbaureserve als langfristige Werthebel (Milieuschutz beachten).
- ✓ Lagequalität Franzosenviertel: dauerhaft hohe Nachfrage, faktisch kein Leerstandsrisiko.



Original-Treppenhaus mit Stuck ·
beispielhaft · KI-generiert

Vom Termin bis zur Übergabe.

01

Mietaufstellung & Datenraum

Wir erfassen alle Mietverträge, Bestands- und Gewerbemieten, prüfen Milieuschutz und Vorkaufsrecht und bauen einen prüffähigen Datenraum auf.

02

Ertragswert & Preisstrategie

Bewertung über Faktor und Ertragswert, mit transparentem Ist- und Soll-Szenario. Wir legen gemeinsam den Angebotspreis fest.

03

Investoren-Aufbereitung

Professionelles Exposé in unserer CI, Mietaufstellung, Cashflow-Übersicht und Objektfotos, abgestimmt vor Veröffentlichung.

04

Diskrete Ansprache

Stille Vermarktung an geprüfte Investoren, Bestandshalter und Family Offices aus dem Netzwerk, auf Wunsch vollständig off-market.

05

Prüfung & Verhandlung

Wir steuern Due Diligence und Besichtigungen, führen die Verhandlungen parallel und transparent. Sie entscheiden über den Käufer.

06

Notar & Übergang

Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notariat, Begleitung der Beurkundung, geordneter Übergang aller Mietverhältnisse.

Was Sie erwarten dürfen.

01

Bewertung am Ertragswert, nicht am Wunsch

Ist und Soll getrennt, nachvollziehbar, prüffähig für Käufer und Bank. Wir gewinnen keinen Auftrag mit dem höchsten Preis, sondern mit dem belastbarsten.

02

Ein Ansprechpartner, volle Diskretion

Vom ersten Termin bis zur Übergabe betreut Sie eine Person. Auf Wunsch ohne öffentliches Inserat, ohne dass Mieter oder Nachbarn etwas erfahren.

03

Zugang zu geprüften Investoren

Bestandshalter und Family Offices, deren Profil zu Ihrem Objekt passt, gezielt und vertraulich angesprochen.

04

München-Spezifika sicher im Griff

Milieuschutz, Vorkaufsrecht, Mietrecht und Aufteilungsfragen klären wir vor der Vermarktung, nicht erst im Notartermin.

IHR ANSPRECHPARTNER

Damian Roller

dr@immobilien-roller.de · 0172 6202931
Streitbergstr. 59 · 81249 München

IR

Musterexposé · alle Angaben, Werte und Abbildungen sind beispielhaft und dienen der Veranschaulichung. Kein reales Angebot, keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.
Marktbezüge: München 2025/26.