

Etabliertes Vermietungsunternehmen mit wiederkehrenden Mietmargen

Anonymisiertes Verkaufs-Exposé | Nordbayern | 100 % Share Deal

23,5 T€

operativer Mietüberschuss /
Monat

282 T€

annualisierter
Mietüberschuss

75

Wohn-/Zimmerpositionen

4

regionale Standorte

Investment Case

- Etablierter Bestand mit vertraglich zulässiger Untervermietung und möbliertem Vermietungsmodell.
- Breit gestreute Vermieterbasis; kein einzelner Vermieter repräsentiert mehr als 10 % des Portfolios.
- Operativer Tagesbetrieb bereits weitgehend auf einen erfahrenen Vollzeitmitarbeiter übertragen.

Transaktionsprofil

- Verkauf von 100 % der Geschäftsanteile bevorzugt; Share Deal vorgesehen.
- Flexible Übergabe durch die Verkäufer für bis zu sechs Monate möglich.
- Verkäuferfinanzierung von ca. 20-25 % des Kaufpreises grundsätzlich darstellbar.

Die Identität der Gesellschaft, konkrete Objektadressen und personenbezogene Angaben werden erst nach qualifiziertem Interesse und Vertraulichkeitsvereinbarung offengelegt.

Investment Highlights

Ein übertragbares operatives Vermietungsmodell mit wiederkehrenden Deckungsbeiträgen und begrenzter Inhaberabhängigkeit.

Wiederkehrende Mietmargen Der aktuelle Rent Roll weist einen operativen Portfolioüberschuss von rund 23,5 T€ pro Monat aus.	Diversifizierte Vermieterbasis Kein einzelner Vermieter steht für mehr als 10 % des Portfolios; dadurch besteht kein dominantes Vermieter-Klumpenrisiko.	Operativ übertragbar Ein Vollzeitmitarbeiter übernimmt die laufende Mietverwaltung einschließlich Kommunikation mit Mietern, Vermietern und Handwerkern.
Attraktive Unit Economics Neue Einheiten erfordern typischerweise ca. 3-5 T€ Startkapital inklusive Kautions, Möblierung, Renovierung und Anlaufleerstand.	Kurze Kapitalrückführung Nach Managementangaben amortisiert sich der anfängliche Kapitaleinsatz typischerweise innerhalb von ca. 6-8 Monaten.	Mehrkanal-Sourcing Neue Objekte werden über Netzwerk, Offline-Deals, Makler und Direktakquise gewonnen; die Vermieteransprache basiert auf Verlässlichkeit und Entlastung.

Verkaufsgrund	Strategische Konzentration der Gesellschafter auf ein anderes Immobiliengeschäft mit größeren Transaktionsvolumina.
Verkaufsumfang	100 % der Geschäftsanteile bevorzugt; ein kleiner Rückbehalt ist grundsätzlich denkbar.
Übergabe	Flexible operative Übergabe bis maximal sechs Monate; Wettbewerbsverbot grundsätzlich möglich.
Kaufpreis	Wird nicht öffentlich vorgegeben; Wertableitung soll auf normalisierten Erträgen und Transaktionsstruktur basieren.

Geschäftsmodell & Unit Economics

Die Gesellschaft verdient an der Differenz zwischen langfristig vereinbarter Objektmiete und optimierter Untervermietung.



Typische Investition je neuer Einheit

- ca. 3.000-5.000 € initialer Kapitaleinsatz
- inkl. Kautiön, Renovierung, Möbel und Anlaufleerstand
- Kautiön grundsätzlich rückzahlbar
- Möbel verbleiben im Eigentum der Gesellschaft

Ertragslogik

- Wiederkehrende monatliche Mietdifferenzen
- Vorauszahlungsprinzip bei Mietern reduziert Forderungslaufzeiten
- historische Payback-Erfahrung ca. 6-8 Monate
- Upside durch weitere Einheiten ohne komplexe Infrastruktur

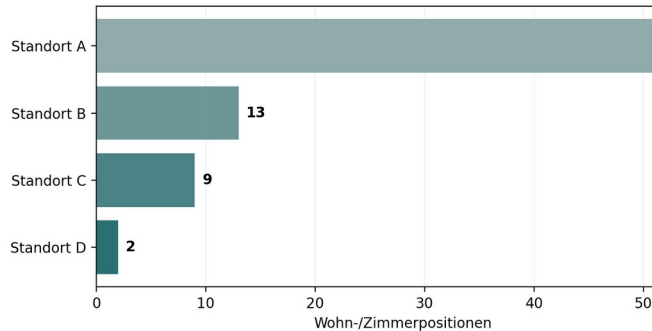
Warum Vermieter mit dem Unternehmen arbeiten

Planbarkeit	Entlastung	Werterhalt
Pünktliche, vertraglich vereinbarte Mietzahlungen.	Reduzierter Aufwand für Vermietung, Mieterkommunikation und laufende Koordination.	Professionelle Betreuung der Einheiten sowie koordinierte Instandhaltung.

Portfolio & Risikoprofil

Der anonymisierte Rent Roll zeigt einen breit verteilten Bestand aus Wohn-, Zimmer- und Nebenflächenpositionen.

75	10	4	< 10 %
Wohn-/Zimmerpositionen	Nebenflächen	regionale Standorte	max. Anteil je Vermieter



Portfolio-Qualität

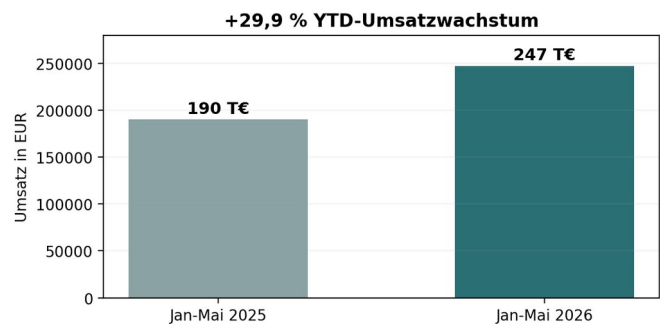
- Untervermietung ist nach Angaben der Gesellschafter in sämtlichen Hauptmietverhältnissen zulässig.
- Kein einzelner Vermieter repräsentiert mehr als 10 % des Portfolios.
- Die aktuellen Wohn-/Zimmerpositionen werden als vermietet geführt.
- Nebenflächen umfassen u. a. Stellplätze, Garagen und Keller.

Anonymisierte Ertragsstruktur des aktuellen Rent Rolls

Kennzahl	Monatlich	Annualisiert
Kaltmietenüberschuss	20.540,57 €	246.486,84 €
Nebenkosten-Nachforderungsposition	2.467,97 €	29.615,64 €
Operativer Portfolioüberschuss	23.523,54 €	282.282,48 €

Finanzprofil & normalisierte Ertragskraft

Historische Zahlen zeigen starken Portfolioaufbau; die aktuelle Bewertung soll auf nachhaltiger Run-Rate statt auf Aufbaujahren basieren.



Finanzielle Entwicklung

- Umsatz Jan-Mai 2026: 247,2 T€ (vorläufig).
- Umsatz Jan-Mai 2025: 190,3 T€.
- YTD-Wachstum: +29,9 %.
- Umsatz 2024: 226,5 T€; 2023 war Gründungs-/Anlaufjahr.
- 2025-Jahresabschluss befindet sich noch in Finalisierung.

Indikative normalisierte operative Run-Rate

Annualisierter operativer Portfolioüberschuss	282.282 €
Vollzeitmitarbeiter inkl. AG-Kosten	-48.000 €
Steuerberatung / DATEV	-7.800 €
Immobilienverwaltungssystem	-840 €
Haftpflicht	-144 €
Telefon / E-Mail	-60 €
Bankkosten	-480 €
Durchschnittliche Instandhaltung	-1.800 €
Indikative operative Run-Rate	ca. 223.158 €

Hinweis: Die Run-Rate ist keine geprüfte EBITDA-Kennzahl. Sie basiert auf aktuellem Rent Roll und bekannten fortzuführenden Kosten. Ein potenzieller zusätzlicher Management-/Akquise-Ersatzaufwand ist gesondert zu prüfen.

Organisation, Übergabe & Transaktion

Der operative Bestand ist weitgehend übertragbar; die Gesellschafter stehen für eine strukturierte Übergabe zur Verfügung.

Operativer Vollzeitmitarbeiter

- 40 Stunden / Woche
- Mietverwaltung und Einheitensteuerung
- Kommunikation mit Mietern, Vermietern und Handwerkern
- Mitarbeiter soll bei Transaktion im Unternehmen verbleiben

Aktuelle Gesellschafterrolle

- zusammen ca. 16 Stunden / Woche
- Kontrolle des laufenden Betriebs und der Zahlungseingänge
- Lösung besonderer Fälle sowie Objektakquise
- Aufgaben kurzfristig übergabefähig

Struktur

100 % Share Deal bevorzugt.

Liquidität

Überschüssige Liquidität soll vor Closing grundsätzlich nicht in der Gesellschaft verbleiben.

Übergabe

Flexibel bis maximal sechs Monate.

Earn-out

Nicht bevorzugt.

Verkäuferdarlehen

20-25 % des Kaufpreises bei marktgerechter Verzinsung grundsätzlich denkbar.

Verkaufsgrund

Strategische Fokussierung auf ein anderes Immobiliengeschäft mit höherem Transaktionsvolumen.

Nächster Schritt

Nach qualifiziertem Interesse kann nach Vertraulichkeitsvereinbarung das vollständige Investment Memorandum sowie ein strukturierter Datenraum bereitgestellt werden.

Disclaimer: Dieses Dokument dient ausschließlich der unverbindlichen Erstinformation. Die Angaben basieren auf internen Managementinformationen, dem aktuellen Rent Roll, den Jahresabschlüssen 2023/2024 sowie einer vorläufigen BWA 2026. Eine eigene Prüfung durch Kaufinteressenten bleibt erforderlich.