

Businessplan

Portfolio Vogtland – Energetisches Update, PV und Mieterstrom

Markus Hörning GmbH, Lengenfelder Str. 5a, 08228 Rodewisch

Das Projekt

Drei Mehrfamilienhäuser werden energetisch weiter aufgewertet, indem Dächer neu gedämmt und gedeckt, Fenster getauscht, Dächer mit Solaranlagen bestückt und auf den Nebenflächen die Voraussetzungen für Ladeinfrastruktur geschaffen werden. Zusätzlich entstehen auf einer Freifläche im Stadtzentrum neben einem Bestandsobjekt Parkflächen, die mit Solar überdacht und mit Ladepunkten bestückt werden. Das Dach des Bestandsobjektes neben dem Grundstück mit den geplanten Parkflächen wird ebenfalls mit einer Solaranlage bestückt, sodass insgesamt vier Häuser mit Solaranlagen ausgestattet werden.

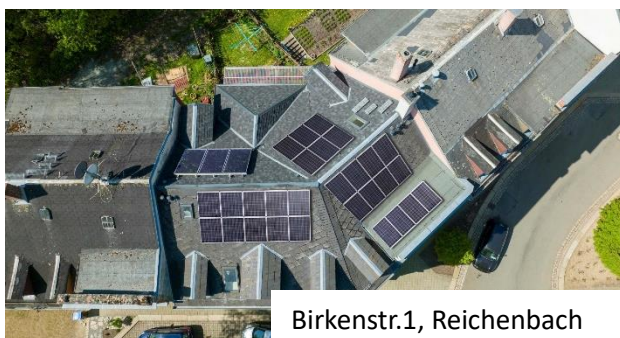
Die vier Bestandsimmobilien sind bereits voll vermietet und befinden sich in Reichenbach und Lengenfeld im Vogtland. Die Freifläche befindet sich im Reichenbacher Stadtzentrum.

Eigentümerin und Betreiberin der Mehrfamilienhäuser und der Freifläche ist die Markus Hörning GmbH. Sie ist Teil der Hörning-Gruppe, einer bekannten Immobiliengesellschaft im Vogtland.

Zwei der Wohnhäuser in Reichenbach, in der Ackerstr.15, in der Birkenstr.1 wurden bereits 2022-2023 energetisch saniert und im Anschluss komplett vermietet. Das Bestandsobjekt, neben den geplanten Parkflächen in der Humboldtstr.8 in Reichenbach wurde 2020 energetisch saniert. Nun erfolgt die Erneuerung und Ausstattung der Dächer der Wohnhäuser mit Solaranlagen zur Eigenstromversorgung und die Vorbereitung für E-Ladepunkte im Außenbereich.

Das vierte Wohnhaus in Lengenfeld befindet sich in der Südstr.1, ist voll vermietet und wurde vom Voreigentümer in gut saniertem Zustand übernommen. Hier konzentrieren sich die energetischen Sanierungen auf den Keller, die Zwischendecken, den Brandschutz und auf die Solaranlage plus die Vorbereitung für E-Ladepunkte im Außenbereich.

Nach der Ingangsetzung des Mieterstrom-Modells und dem Anschluss der Ladepunkte sollen Stromspeicher den Eigenstromanteil steigern.



Birkenstr.1, Reichenbach



Ackerstr.15, Reichenbach



Südstr.1, Lengenfeld



Humboldtstr.8-10,
Reichenbach

Zweck der Investition

- Dachdämmung, Dreifach-Fenster, Dachdeckung, Solaranlage, Vorbereitung E-Ladepunkte, weitere Zählerkästen, Wechselrichter, Monitoring System: Ackerstr., Birkenstr.
- Solaranlage auf Bestandsobjekt, Wechselrichter, Zählerkasten; Carports mit Solardach und Vorbereitung Ladepunkte auf Parkflächen: Humboldtstr. 8-10
- Kellersanierung, Zwischendecken-Dämmung, Dachstatik, Solaranlage mit Wechselrichter, Zählerkasten, Monitoring System: Südstr.

Portfolio Vogtland | Investitionen Energetisches Update, PV und Mieterstrom

Objekt	Investitionsvol.
Ackerstr. 15, Reichenbach	220.036
Birkenstr. 1, Reichenbach	185.010
Südstr. 1, Lengenfeld	180.025
Humboldtstr. 8-10, Reichenbach	400.019
Working Capital	4.910
Summe	990.000

Zusätzlich zu den Kosten für die Umsetzung des Projektes wird Working Capital in Höhe von 4.910€ eingeworben, sodass die angestrebte Fundingsumme der Crowdinvesting Kampagne **990.000€** beträgt.

Die Kosten des Finanzproduktes (Fee klimja GmbH und Kosten der Genehmigungen) trägt der Emittent.

Nutzen für die Bewohner:innen und den Vermieter

Bewohner:innen:

- Stromkosteneinsparungen beim Mieterstromanteil in Höhe von 10-15%. Der Mieterstrompreis orientiert sich an der Entwicklung des Marktpreises und der Netzkosten für Konsumenten durch lokale Anbieter. Er liegt immer mindestens 10% unterhalb des Preises des jeweiligen Netzstromanbieters.
- Mieterstromanteil mit Stromspeicher 60%

Vermieter (Markus Hörning GmbH):

- Verkauf des Eigenstromes an die Mieter:innen und die Nutzer der Ladeinfrastruktur
- Erhöhter Autarkiegrad durch dezentrale Stromerzeugung

Beispiel Einsparungen Mieter pro Jahr



Standorte

Reichenbach und Lengenfeld liegen im nördlichen Vogtland 8 km voneinander entfernt im Bundesland Sachsen. Reichenbach hat ca. 20.300 und Lengenfeld ca. 7.200 Einwohner.

Nächstgelegene größere Städte sind Zwickau (25 km), Chemnitz (80 km), Leipzig, Dresden und Halle (jeweilig ca. 130 km).

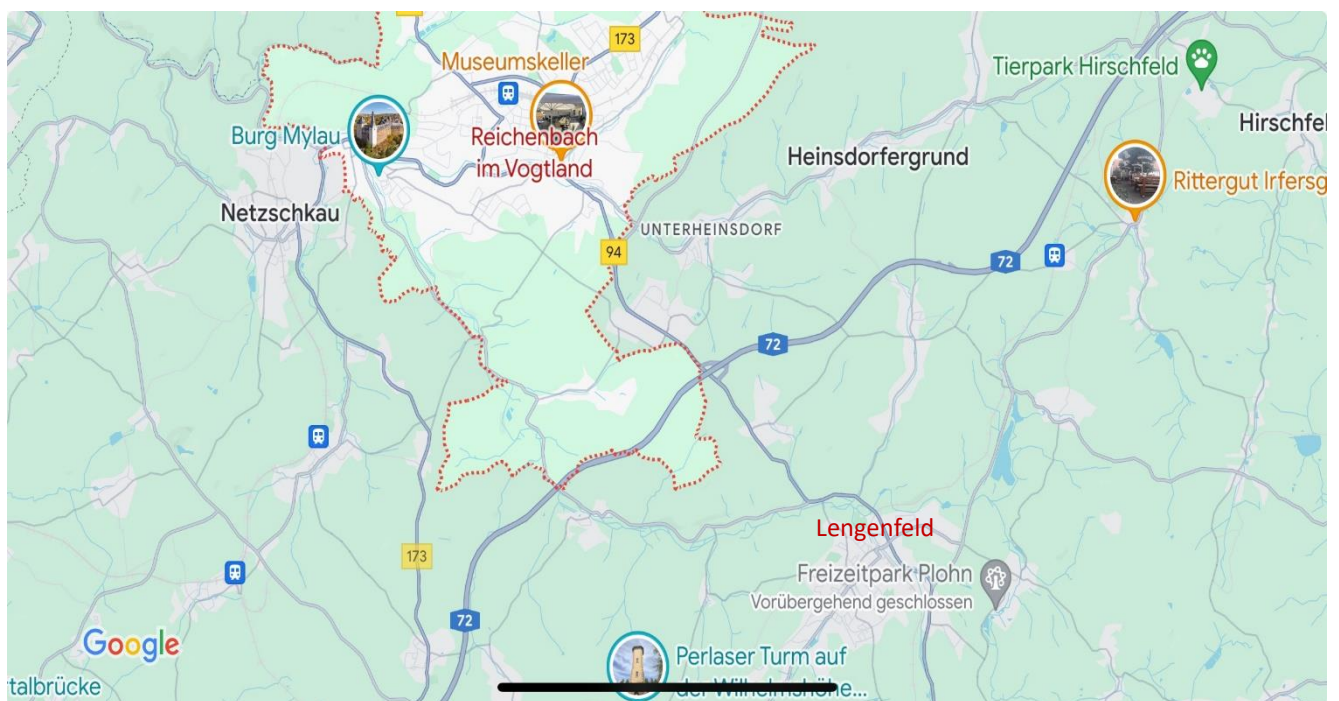
Infrastrukturell sind Reichenbach und Lengenfeld durch die Bahn, Busverkehr und die Autobahn sehr gut angebunden.

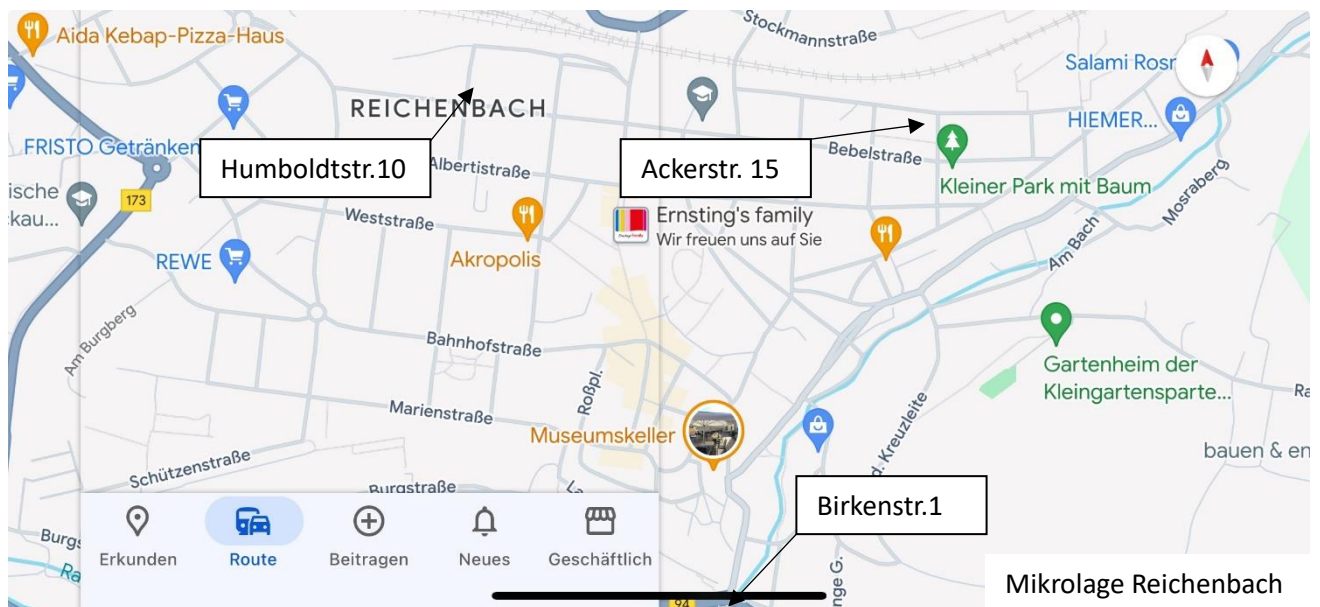
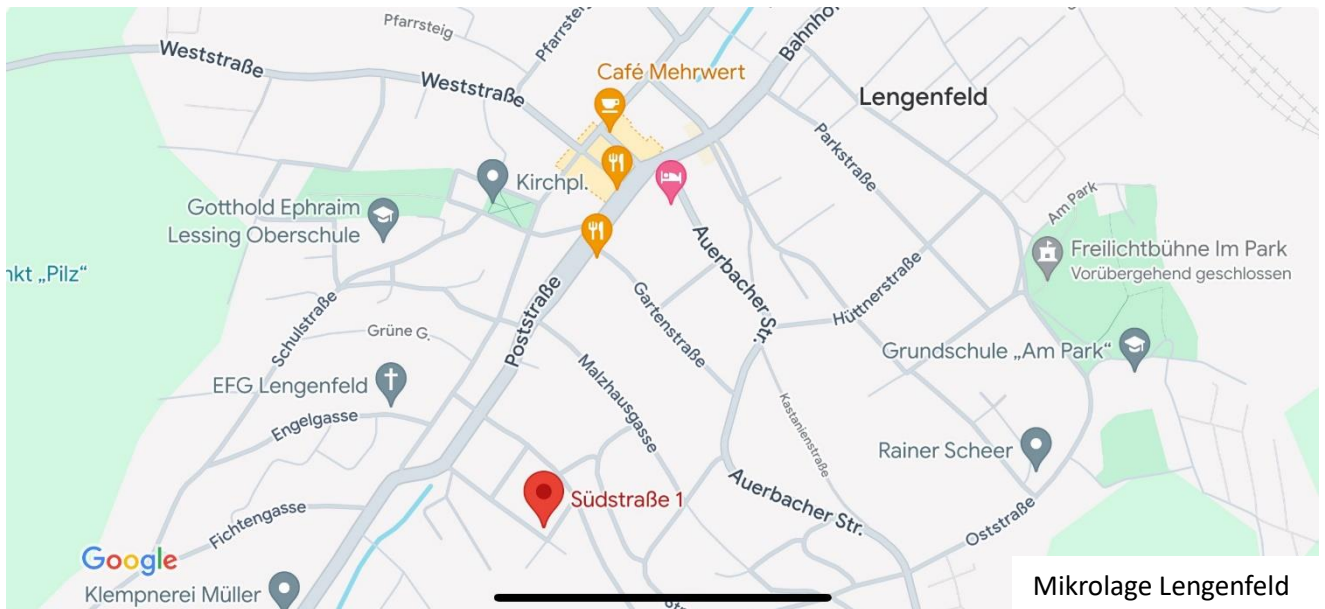
Die reizvolle Landschaft in Verbindung mit der Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Viele mittelständische Betriebe verschaffen dem wirtschaftsstarken Standort eine hohe Einkommensstruktur.

Zusätzlich setzt sich aus den alten Bundesländern der Zuzug von ehemaligen Einwohnern fort, die nach der Wende ihr Arbeitsleben in den alten Bundesländern verbrachten und hohe Einkommen erzielten. So sind die für den ländlichen Raum überdurchschnittlich hohen Mieteinkünfte zu erklären, wo hochwertig sanierter Wohnraum knapp ist.

Diesen Bedarf adressiert die Markus Hörning GmbH.





Kennzahlen der Finanzanlage

Die Mieteinnahmen der Objekte belaufen sich aktuell jährlich auf 172.770 T€ kalt. Hinzu kommen künftig noch geschätzte Gesamteinnahmen aus dem Mieterstrom-Modell plus der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz in Höhe von 12 T€. Die Einkünfte aus dem Stromverkauf über die Ladeinfrastruktur haben wir nicht berücksichtigt und nutzen das als Puffer.

Die Solaranlagen auf den drei Hausdächern (Anlagen 1-3) haben eine Leistung von ca. 43 kWp die Anlage auf der Freifläche (Anlage 4) ca. 70 kWp.

Mit den Anlagen 1-3 lassen sich jährlich ca. 40.000kWh mit Anlage 4 ca. 70.000kWh erzeugen. Das ergibt zusammen 110.000 kWh, die die Erträge für Mieterstrom (Anteil ca. 60%) und Einspeisung erbringen (ca.40%).

Die Solaranlagen 1-3 auf den drei Hausdächern amortisieren sich über den Mieterstrom-Ertrag plus Einspeisung innerhalb von 13,5 Jahren, die Anlage 4 amortisiert sich inklusive der Carports in 14 Jahren.

Die Crowd-Finanzierung bedienen wir mit aus den Erträgen aus den laufenden Mieteinnahmen der Objekte, den laufenden Überschüssen und der vorhandenen Liquidität der Projektgesellschaft ab.

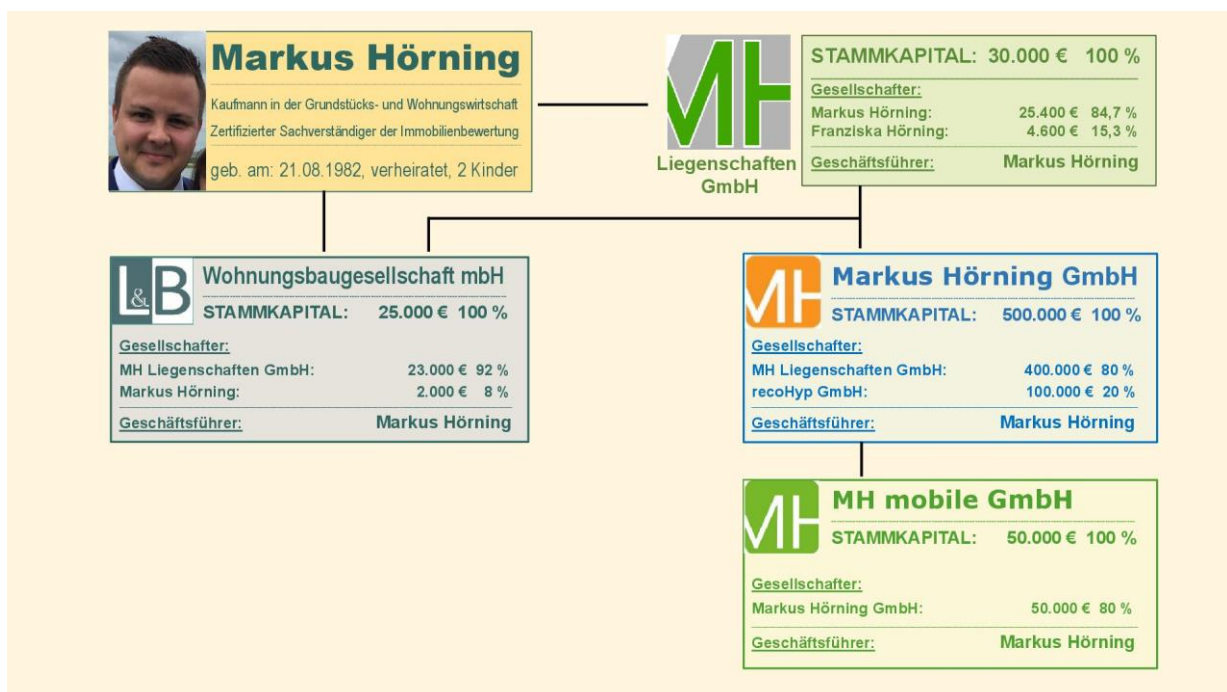
Firma und Team

Die Markus Hörning GmbH mbH wurde im März 2016 gegründet.

Gesellschafter sind die MH-Liegenschaften mit 80% (Dachgesellschaft) und die RecoHyp GmbH mit 20%.

Markus Hörning ist mit 84,7% Hauptgesellschafter der Dachgesellschaft und 100%iger Gesellschafter der RecoHyp GmbH.

Gegenstand des Unternehmens der An- und Verkauf sowie die Verwaltung von eigenen Grundstücken und Immobilien aller Art, Vermietung bzw. Verpachtung von Immobilien, Dienstleistungstätigkeit im Bereich Immobilien, Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen bzw. die Beteiligung an anderen Gesellschaften sowie die Geschäftsführung bei anderen Unternehmen.



Team



Markus Hörning:

Der Geschäftsführer Markus Hörning ist gelernter Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und verfügt über 17 Jahre Erfahrung im Immobilien-Bereich. 2015 folgte die Zertifizierung zum Gutachter mit der Akkreditierung als Sachverständiger für Immobilienbewertung. Er ist im Vogtland zu Hause und hier stark vernetzt.



Thomas Schafferhans:

Der ortsansässige Diplomingenieur für Bauingenieurwesen (BA) und zertifizierte Gutachter für die Bewertung von Grundstücken betreibt seit über 25 Jahren sein Bauplanungs- und Gutachterbüro. Er begleitet die Markus Hörning Gruppe schon von Beginn an bei allen Bau- und Sanierungsvorhaben. Er plant und überwacht die Statik und die technische Umsetzung der Dachverstärkung.



Chris Kummer:

Der Elektromeister ist Inhaber von Elektro-Kummer in zweiter Generation, einem im Vogtland bekannten mittelständischen Unternehmen, das spezialisiert ist auf neue Technologien, wie Solar, Ladeinfrastruktur, Wärmepumpen und Smart Home.

Elektro-Kummer bringt die geballte Kompetenz und die Manpower in das Konzept ein und wird elektroseitig planen und umsetzen. Mit der Markus Hörning Gruppe besteht schon lange eine enge Partnerschaft.



Andreas Guba:

Der gelernte Kaufmann für Marketing-Kommunikation arbeitet mit der Markus Hörning Gruppe seit 2018 zusammen, hat für die Gruppe schon viele Crowdinvestings erfolgreich umgesetzt und unterstützt das Projekt von ganzem Herzen.

Als externer Projektleiter verantwortet er die Bereiche Solar, Ladeinfrastruktur und Mezzanine-Finanzierung.

SWOT-Analyse

Chancen

- Dezentrale Stromversorgung wird seitens der Politik unterstützt
- Akzeptanz von Mieterstrom-Modellen steigt
- Preise für Solaranlagen gefallen
- Netzstrompreise steigen – großes Einsparpotential seitens Mieter

Risiken

- Netzbetreiber als Schnittstelle bleiben, aufwändigere und zeitverzögerte Ingangsetzung → für Anlagen dieser Größe trotzdem lohnend
- Lieferengpässe bei Wechselrichtern → Fa. Kummer hat durch Einkauf vorgesorgt und ist lieferfähig

Stärken

- Steuerung des angebotenen Strompreises möglich
- Durch eigene Betreibung gutes Controlling
- Weitere Erträge durch Ladeinfrastruktur

Schwächen

- Jede Mietpartei entscheidet für sich, ob Mieterstrom bezogen werden soll. → gute Kommunikation und hohes Einsparpotential wird angeboten
- Komplexität der Betreibung und Abrechnung bei begrenzter Anzahl der Mitarbeiter → Übertragung Abrechnung auf Hausverwaltung, Monitoring durch Externen