

Businessplan

Solarstrom für Mehrgenerationshaus Lengenfeld

L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH, Lengenfelder Str. 5a, 08228 Rodewisch

Das Projekt

Das Dach zweier Wohnblöcke der Markus Hörning Gruppe wird mit Solaranlagen bestückt.

Die beiden gleichen Wohnblöcke, bestehend aus jeweilig 4 Vollgeschossen, befinden sich in der Kleinstadt Lengenfeld im Bundesland Sachsen, in der Vogtland-Region, in der Straße der Freundschaft 1-4 und in der Straße der Freundschaft 5-7.

Eigentümerin und Betreiberin der beiden Wohnblöcke in Lengenfeld ist die L&B Wohnungsbaugesellschaft, eine Projektgesellschaft innerhalb der Gruppe.

Es handelt sich um zwei freistehende Wohnblöcke mit 54 Wohneinheiten, welche 1972 errichtet wurden. Es erfolgte eine grundhafte Sanierung und Renovierung 1997.

Im Laufe der letzten beiden Jahre wurden beide Wohnblöcke nach neuesten energetischen Gesichtspunkten durchsaniiert, mit State-of-the-Art Technologien ausgestattet und die Wohneinheiten erheblich aufgewertet. Die Arbeiten wurden in den letzten Monaten abgeschlossen. Alle 54 Wohneinheiten sind vermietet.

Nun erfolgt die Ausstattung der Dächer beider Wohnblöcke mit Solaranlagen zur Eigenstromversorgung.

Das Dach wird im Vorfeld statisch verstärkt.

Auf Grund des hohen Strom-Ertrages nach Fertigstellung der Solaranlagen kann den Mietern ein attraktives Angebot für die Teilversorgung mit Eigenstrom offeriert werden.

Der Statiker hat seine Berechnungen und Planungen abgeschlossen. Alle Ertragsanalysen und Angebote der ausführenden Firmen liegen vor.

Nach der Ingangsetzung des Mieterstrom-Modells sollen Stromspeicher den Eigenstromanteil steigern und die Ladeinfrastruktur mit Solarstrom versorgen.



Zweck der Investition

- Statische Aufwertung der Dachkonstruktion inklusive Erweiterung Brandsanierung
- Verlegen der Solaranlagen auf beiden Dächern
- Setzen weiterer Zählerkästen, pro Hauseingang einer
- Monitoring-System und Lastenmanagement
- Einbau von Wechselrichtern (jeweilig einer pro Objekt)
- Zählereinbau für die teilnehmenden Mieter:innen

Pos.	Baugewerke	Plansumme
1	Erweiterung Brandsanierung inkl. T30-BST Dach	41.620,00 €
2	Verstärkung Innensparren / Statische Maßnahmen	47.320,00 €
3	Dachdecker / Vorbereitung PV inkl. Gerüstbau	29.000,00 €
4	PV / Solartechnik / Elektroinstallation	221.060,00 €
5	Planung / Statik / Bauüberwachung	15.000,00 €
Gesamt Pos. für Objekt Brutto:		354.000,00 €

Zusätzlich zu den Kosten für die Umsetzung des Projektes werden die Finanzierungskosten in Höhe von 40.000€ mit eingeworben, sodass die angestrebte Fundingsumme der Crowdfunding Kampagne **400.000€** beträgt.

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 ohne Stromspeicher ca. 40%

Vermieter (L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH):

- Verkauf des Eigenstromes an die Mieter:innen und die Nutzer der Ladeinfrastruktur
- Kostengünstige Versorgung der E-Fahrzeugflotte der Markus Hörning Gruppe
- Lernen im Umgang mit dem Mieterstrom-Modell für die Expansion

Beispiel Einsparungen Mieter pro Jahr

Jahres-verbrauch	Netz-strom	Mieter-strom	Ein-sparung
2.500 kWh	40 ct/kWh	27 ct/kWh	130 €

Die Mieteinnahmen des Objektes belaufen sich jährlich auf 277 T€ kalt. Hinzu kommen künftig noch geschätzte Gesamteinnahmen aus dem Mieterstrom-Modell plus der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz in Höhe von 21,2 T€. Die Einkünfte aus dem Stromverkauf über die Ladeinfrastruktur haben wir nicht berücksichtigt und nutzen das als Puffer.

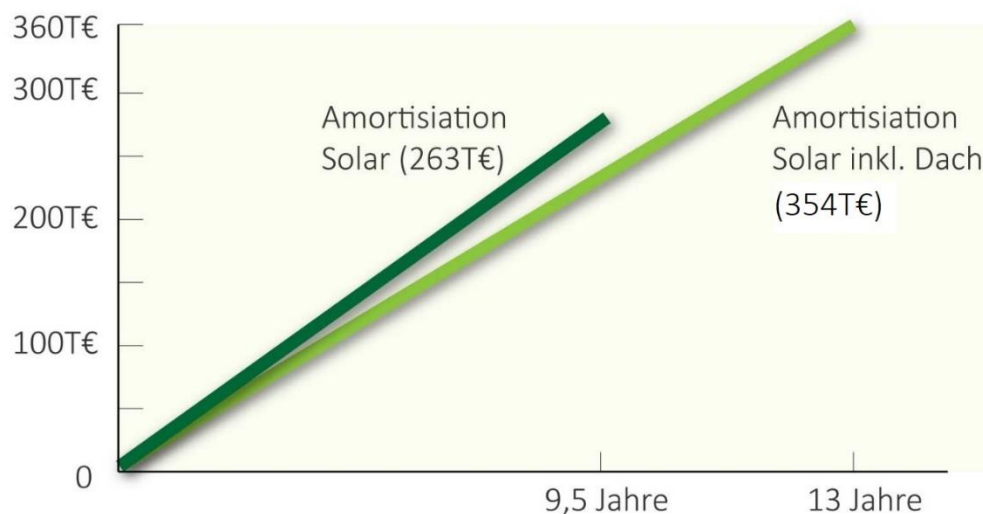
Die Solaranlagen auf den beiden Hausdächern haben eine Leistung von ca. 99 kWp im Block mit den Aufgängen 1-4 (**Anlage 1**) und 81,2 kWp über den Aufgängen 5-7 (**Anlage2**).

Mit den Anlagen lassen sich jährlich 82.587kWh mit Anlage 1 und 65.881 kWh mit Anlage 2 erzeugen. Das ergibt zusammen 148.468 kWh, die die Erträge für Mieterstrom (Anteil ca. 40%) und Einspeisung erbringen (ca.60%).

Die Solaranlagen auf den beiden Haudächern amortisieren sich über den Mieterstrom-Ertrag plus Einspeisung innerhalb von 9,5 Jahren nur als Solaranlage gerechnet und innerhalb von 13,5 Jahren, wenn man die Kosten der Dachstatik noch mit hinein rechnet.

Die kürzere Laufzeit der Crowd-Finanzierung puffern wir mit den Erträgen aus den laufenden Mieteinnahmen, aus der vorhandenen Liquidität der Projektgesellschaft und aus eigenen Mittel ab.

Vergleich Amortisation Solar- und Dachanlage



Firma und Team

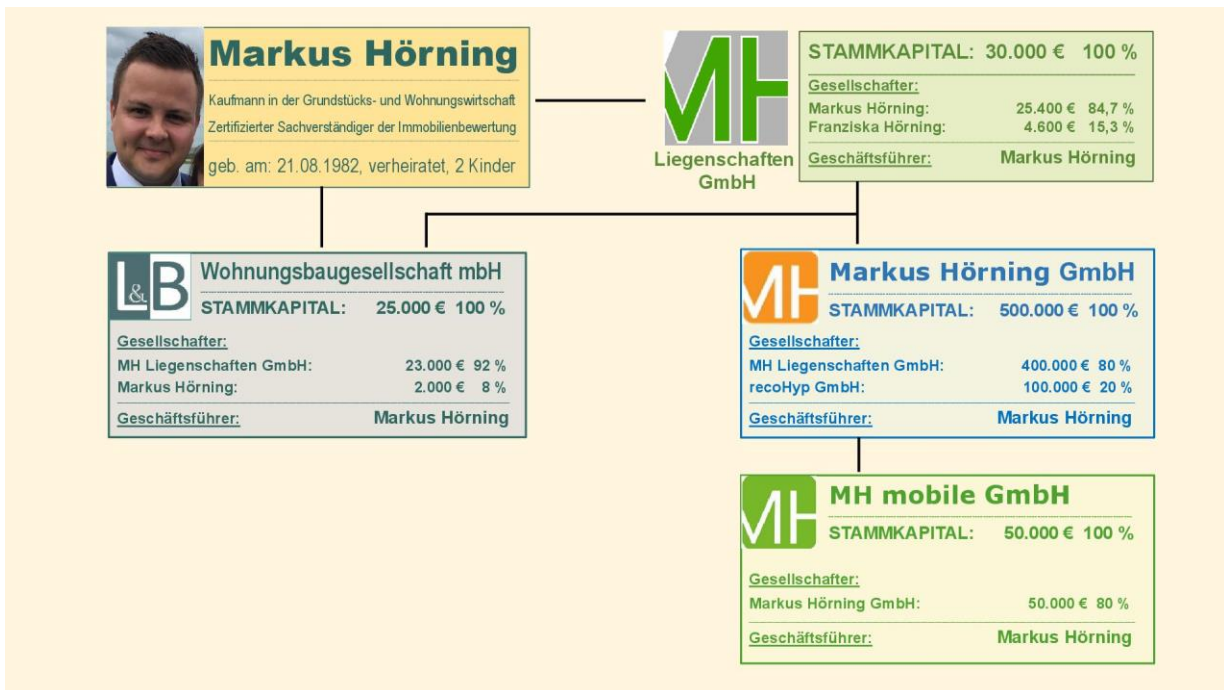
Die Projektgesellschaft L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Juli 2019 gegründet.

Gesellschafter sind die MH-Liegenschaften mit 92% (Dachgesellschaft) und Markus Hörning mit 8%.

Markus Hörning ist mit 84,7% Hauptgesellschafter der Dachgesellschaft.

Der Gründungszweck war der Erwerb, die Sanierung und die Bestandshaltung der beiden Wohnblöcke.

Der Geschäftszweck ist die „Übernahme aller im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben“.



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 Crowdfundings 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