Businessplan

Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld

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

Der Emittent

Markus Hörning GmbH, Lengenfelder Straße 5a, D-08228 Rodewisch, www.markus-hoerning.de, ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz unter HRB 30304.
Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist der An- und Verkauf, die Vermietung bzw. Verpachtung, die Verwaltung eigener Grundstücke und Immobilien der An- und Verkauf und Vermietung von Mobilien, insbesondere KFZ aller Art, Dienstleistungstätigkeiten im Bereich Immobilien (Immobiliengutachten, Management, Winter- und Hausmeisterdienste), Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene Rechnung und für Dritte, Beteiligungen an anderen Gesellschaften und Geschäftsführung bei anderen Unternehmen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

Das Kerngeschäft ist die Sanierung von historischen Bestandsimmobilien. Das nachfolgend erwähnte Projekt betrifft das Kerngeschäft.

Das Projekt

Ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Lengenfeld wird energetisch saniert, indem der Keller trockengelegt und gedämmt, Dächer neu gedämmt und gedeckt, Fenster getauscht, Fassade gedämmt und optisch hergerichtet, Dächer mit Solaranlagen bestückt und auf den Nebenflächen die Voraussetzungen für Ladeinfrastruktur geschaffen werden.

Zusätzlich entstehen im Innenhof des Objektes KFZ Stellflächen und ein Garten für die Mieter.

In dem Nebengebäude auf dem Grundstück entstehen zwei neue barrierefreie Apartments, das Dachgeschoss wird zu einer Wohnung ausgebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, die vermietet ist und bleibt.

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

Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld
Objektbilanz

Mittelherkunft	**€**
Eigenkapital	268.707
Crowdinvesting (Mezzanine)	505.650
Summe	**774.357**
Mittelverwendung	**€**
Kaufpreis	280.000
Investitionen	440.000
Kosten des Crowdinvestings	54.357
Summe	**774.357**



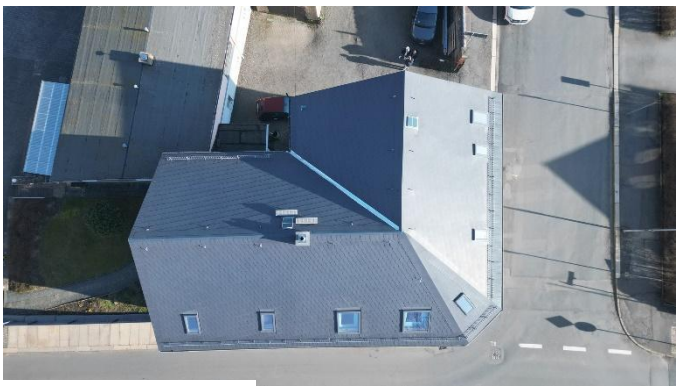
Vorderansicht Hauptstr.8, 08485 Lengenfeld



Seitenansicht Tischendorfstraße



Nebengebäude



Draufsicht

Zweck der Investition

- Entkernung Dachgeschoss, Nebengebäude, Innenhof

- Dachdämmung, Dachdeckung, PV-Vorbereitung
- Dreifach-Fenster,
- Kellersanierung, Zwischendecken-Dämmung
- Fassadendämmung und Putz
- Holzschutz
- Trockenbau / Innenausbau / Malerarbeiten
- Strangsanierung, sanitäre Anlagen
- Brandschutzkonzept
- Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau einer Wärmepumpe

Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld Investitionen

Sanierungsarbeiten	**€**
Innenausbau inkl. Keller	262.000
Dach	22.000
Planung / Abbruch / Nebenarbeiten	53.000
Elektro	35.000
Klempner / Heizungsanlage	50.000
Außenflächen	18.000
Summe	**440.000**

Die gesamte aufgenommene Kapital beträgt (inklusive des Crowdinvesting mit 505.650 EUR) 774.357 EUR. Davon entfallen auf den Kaufpreis 280.000 EUR, Auf die Sanierungsarbeiten 440.000 EUR und auf die Kosten des Crowdinvestings (Gebühren bettervest GmbH und Crowd4Projects GmbH) 54.357 EUR (Tabelle Objektbilanz oben).

Das Volumen für das Anlageobjekt beträgt ohne die Kosten für das Crowdinvesting 720.000 EUR.

Standort

Die Kleinstadt Lengenfeld liegt im nördlichen Vogtland im Bundesland Sachsen und hat ca. 7.200 Einwohner.

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

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

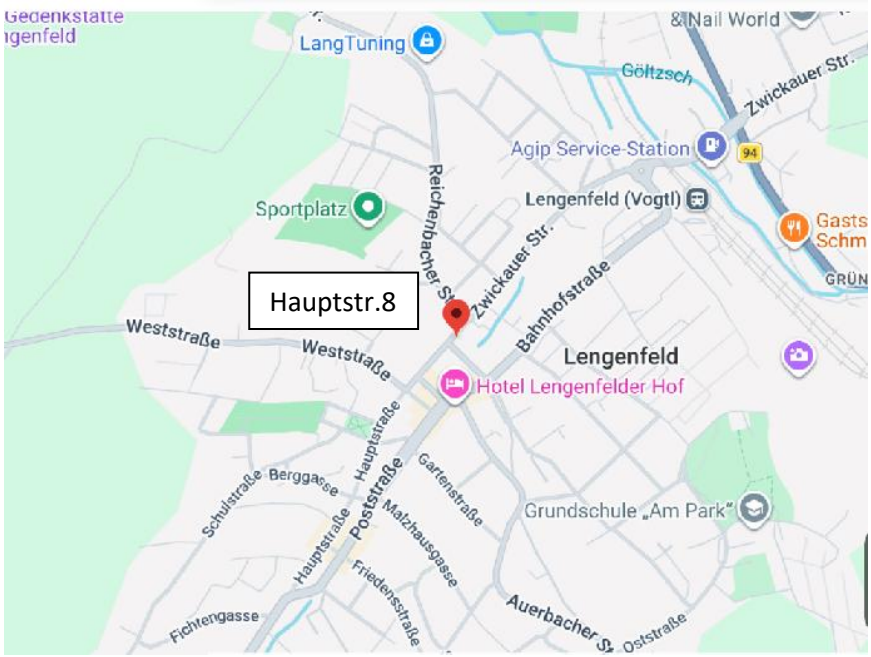
Die reizvolle Landschaft in Verbindung mit der Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität.

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.



Makrolage



Mikrolage

Kennzahlen der Finanzanlage

Energetische Sanierung für barrierefreies Wohnen & Gewerbe in Lengenfeld
Mieteinnahmen SOLL

Einheit	Kaltmiete €
Gewerbe EG	943
WE li. 1.OG	623
WE re. 1.OG	784
WE li. DG	411
WE re. DG	556
WE EG Nebengebäude	1.099
WE 1.OG Nebengebäude	903
Summe monatlich	**5.318**
Jährlich	**63.811**

Die Mieteinnahmen der Objekte belaufen sich nach der Sanierung auf jährlich 63.811 T€ kalt.

Die Zinsen der Crowd-Finanzierung bedienen wir aus den laufenden Mieteinnahmen des Objektes, der Teil der Tilgung ab dem 2.Jahr (Annuität) erfolgt aus dem freien Cashflow der Firma.

Laut Gutachten beträgt der Marktwert des Objektes nach der Sanierung 935.000 EUR. In dieser Höhe streben wir auch einen Verkauf an.

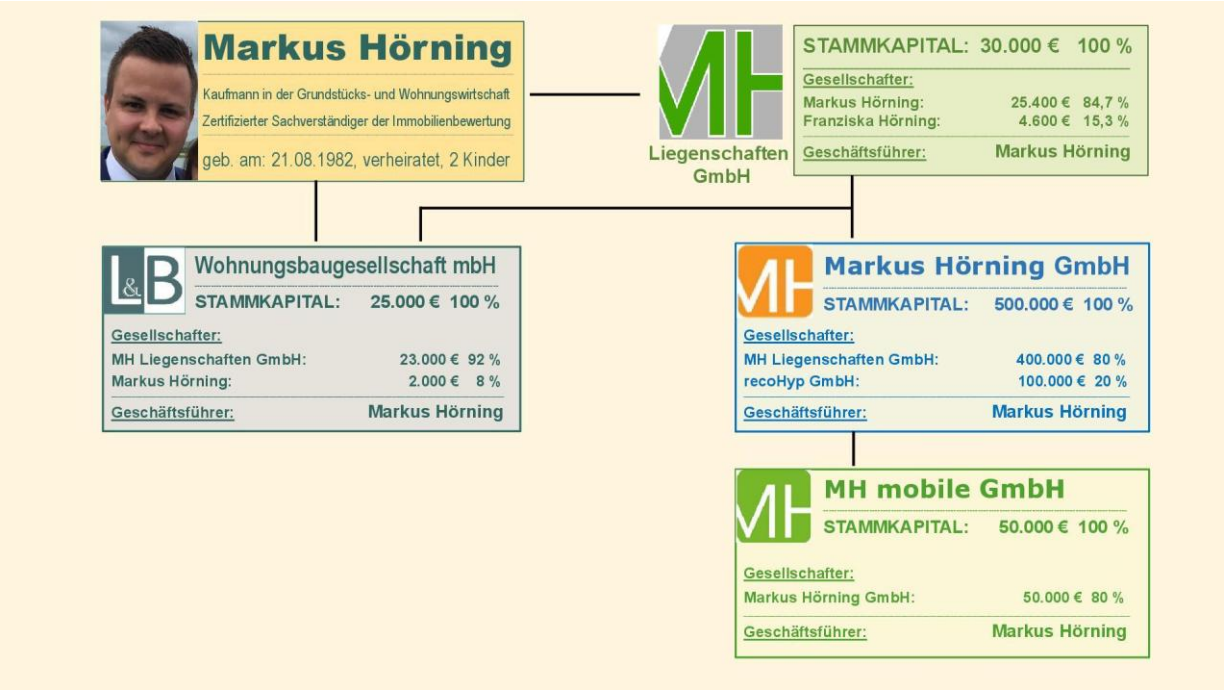
Firma und Team

Die Markus Hörning GmbH wurde im März 2016 gegründet.

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

Markus Hörning ist mit 84,7% Hauptgesellschafter der Dachgesellschaft und 37,5%iger Gesellschafter der MHS GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist 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.





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.

Sebastian Weber:
Der regionale Diplomingenieur für Bauingenieurwesen, Tragwerksplaner und zertifizierter Gutachter für die Bewertung von Grundstücken betreibt seit vielen Jahren sein Bauplanungs- und Gutachterbüro. Er begleitet die Markus Hörning Gruppe 2021 bei allen Bau- und Sanierungsvorhaben. Er plant und überwacht die bautechnische Umsetzung, die Statik und koordiniert die Prüfingenieure für Brandschutz und Energieberatung.

Thomas Bachmann
Der Diplom-Bauingenieur in der Spezialrichtung Energieberatung begleitet und berät er von Beginn an alle Bauvorhaben, analysiert den energetischen Zustand von Gebäuden im Rahmen einer grundlegenden Bestandsaufnahme, erstellt Sanierungskonzept sowie Energieausweise. Er überwacht die korrekte Umsetzung der energetischen Maßnahmen direkt auf der Baustelle im Rahmen seiner Baubegleitung zusammen mit dem leitenden Architekten, anderen Fachingenieuren sowie dem Bauleiter.

Heiko Höhne:
Der an der sächsischen Bauakademie Sachsen zertifizierte und erfahrene Bauleiter koordiniert und betreut die Bauvorhaben, plant den Ablauf, teilt das Personal ein und stimmt alle Handwerker und Gewerke auf der Baustelle ab, ist verantwortlich für die Kosten- und Budgetkontrolle, Qualitäts- und Mängelkontrolle, Terminüberwachung und ist Schnittstelle und Ansprechpartner als zentraler Kontakt für Bauherren, Behörden, Planer und

Frank Feustel:
Der gelernte Immobilienökonom ist für die Hörning Unternehmensgruppe als Controller und Leiter der Finanzbuchhaltung u.a. für die Planung und Budgetierung, das Berichtswesen (Reporting), die Kosten- und Leistungsrechnung, für die Beratung des Managements, für das Risikomanagement und als Schnittstellen zu Banken, Steuerberatern und Rechtsberatern verantwortlich.
2015 folgte die Zertifizierung zum Gutachter mit der Akkreditierung als Sachverständiger für Immobilienbewertung

SWOT-Analyse der Unternehmensgruppe

Chancen

- Steigende Nachfrage nach hochwertig saniertem Wohnraum im Vogtlandkreis auf Grund vieler Ansiedlungen mittelständischer Betriebe im unmittelbaren Umfeld
- Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum kann nicht gedeckt werden. Hoher Bevölkerungsanteil im Alter 65+ (Vogtlandkreis 2025: 29-30% - https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html)

Risiken

- Industrie wandert ab, Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum sinkt → größerer Fokus auf barrierearm und barrierefrei, da hier der Bedarf noch stärker wächst und höhere Erträge zu erwirtschaften sind
- weitere Auflagen bezüglich Denkmalschutz verzögern die Bauphase → höherer Zeitpuffer einkalkuliert
- Verkaufsprozess ist komplexer und länger geworden auf Grund unterschiedlicher und neuer Finanzierungsbedingungen von Banken → wurde in Zeitplanung berücksichtigt

Stärken

- Eigenes Immobilienmanagement, Objekt bleibt auch nach Verkauf im Management Bestand
- Eigenes Team baut günstig zum Gestehungspreis, zusätzlicher Puffer in Investitionskalkulation
- Firma ist Materialgroßhändler, Grundmaterialien sind bereits eingekauft, zusätzlicher Puffer in Investitionskalkulation

Schwächen

- Wenig freie Liquidität auf Grund objektbezogener Mittelverwendung → gute Betriebsergebnisse erhöhen die freien Mittel kontinuierlich