

Businessplan

Energetische Sanierung in Rodewisch

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

Das Projekt

In Rodewisch einer mittleren Kleinstadt im Vogtland wird ein Gewerbe-Wohnhaus energetisch saniert, welches sich im Stadtzentrum am Marktplatz befindet.

Das Haus ist gut vermietet und wird Stück für Stück in den kommenden 4 Jahren saniert. Dabei werden die Wohnräume barrierefrei gestaltet.

Die Markus Hörning GmbH (eine Schwestergesellschaft der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH) erwarb dieses Haus 2024. Die Firma ist Teil der Hörning-Gruppe, einer bekannten Immobiliengesellschaft im Vogtland.

Die L&B Wohnungsbaugesellschaft übernimmt als Projektinhaber die Sanierung auf eigene Rechnung und den Verkauf des fertigen und vermieteten Objektes an Dritte.

Nach der Fertigstellung wird das Objekt durch die L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH von der Markus Hörning GmbH gekauft und durch die L&B Wohnungsbaugesellschaft dann veräußert.

Zu diesem Zweck sowie auch zur Besicherung der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde bereits ein Options-Kaufvertrag mit aufschiebender Wirkung zwischen der Markus Hörning GmbH und der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH unter Anrechnung des Investitionsvolumens der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH geschlossen. Auf der Grundlage dieses Options-Kaufvertrages wird eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch zugunsten der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH eingetragen (dies sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung).

Die L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH übernimmt bereits vor Ausübung der Kaufoption die Investition der Sanierung. Die Kosten dafür sind gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaft (Markus Hörning GmbH) mit einer Schuldverschreibung abgesichert. Diese wird laufend verzinst, sodass die L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH laufend Zinsen erwirtschaftet. Die Bedienung der Schuldverschreibung ist durch die Markus Hörning GmbH mit einem Schuldanerkenntnis notariell abgesichert. Aus dem Zinsertrag der Schuldverschreibung werden die Zinsen durch die L&B Wohnungsbaugesellschaft an die Crowd bedient.

Mit dem Verkaufserlös werden schließlich die Darlehen der Crowd von der L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH getilgt.

Das Objekt befindet sich in der Auerbacher Str. 16 in Rodewisch. Es besteht aus 11 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten.

Es findet eine energetische Sanierung statt. Der Anteil der CO₂ – einsparenden Komponenten wird über die Plattform klimja (530.000 EUR) finanziert. Weitere Finanzierungskomponenten sind die Hausbank (816.000 EUR Darlehen) und Eigenkapital (601.000 EUR).

Ein großer Teil der Wohnungen soll barrierefrei gestaltet werden, da der Bedarf nach dieser Art von Wohnraum im Vogtland enorm ist. Der neue Fokus der Hörning Gruppe geht Richtung barrierefrei gestaltetem Wohnraum.

Nach der Fertigstellung werden alle Wohnungen und Gewerbeflächen weiter vermietet, in erster Linie an die Bestandsmieter. Diesen wird auch ein Vorkaufsrecht mit einer Finanzierung angeboten. Nach diesem Schritt gehen die Wohneinheiten in den Vertrieb und werden veräußert.

Das Immobilienmanagement und mehr übernimmt nach der Veräußerung im Anschluss die Hörning Gruppe (Wohnungsverwaltung, Hausmeisterdienste, Betreuung von hilfsbedürftigen Mietern). Somit bleiben aus den veräußerten Wohn- und Gewerbeeinheiten dauerhafte Einnahmen erhalten.



Zweck der Investition (Teil der Gesamtsanierung)

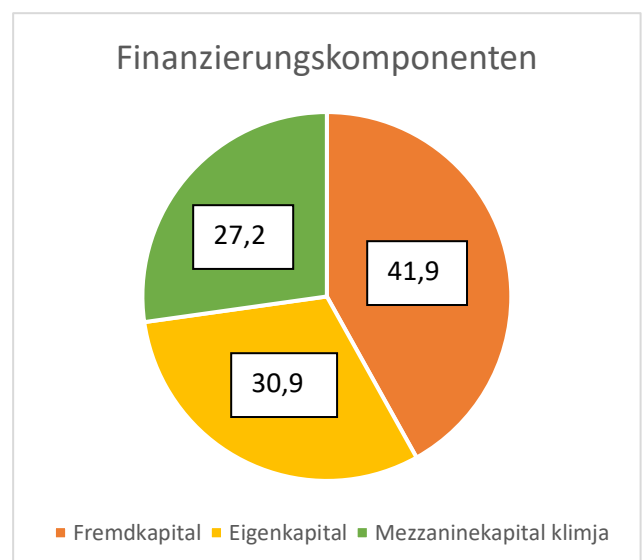
- Aufdachdämmung / Isolierung Objekthülle – 197 TEUR
- Zimmereiarbeiten / Dachstuhlerneuerung – 16,2 TEUR
- 3-fach-Fenster – 83,3 TEUR
- Dachdeckerarbeiten inkl. Gaupen – 65,6 TEUR
- Elektro, PV+Speicher, IT – 169,5 TEUR
- Gesamt 531,6 TEUR

Die klimja Community übernimmt den Teil der energetischen Sanierung. Ein Schwerpunkt ist hier das Dach. Es findet eine Erneuerung und Verstärkung des Dachstuhles statt, damit das Mehrgewicht der PV-Anlage neben der normalen Dachsanierung getragen wird. Bei der Gelegenheit werden die Dachdeckung erneuert und Dachdämmung verstärkt. Halterungen für die PV-Module werden eingelassen.

Die Gebäudehülle erhält eine erweiterte Isolierung und die alten Fenster werden gegen 3-fach verglaste Fenster ausgetauscht.

Ziel ist es, den Energiebedarf des Gebäudes von der Energieeffizienzklasse F zu B zu steigern.

Schließlich wird mit der neuen Elektrik auch die PV-Anlage auf das Dach aufgebracht, die zur Effizienzsteigerung mit einem Pufferspeicher ergänzt wird.



Standort

Rodewisch, eine Kleinstadt im nördlichen Vogtland, hat ca. 6.200 Einwohner.

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

Infrastrukturell ist Rodewisch durch Busverkehr, Autobahn und Bundesverkehrsstraßen verkehrlich sehr gut angebunden.

In der Stadt gibt es Oberschulen, Gymnasien, Fachschulen und Betriebsakademien.

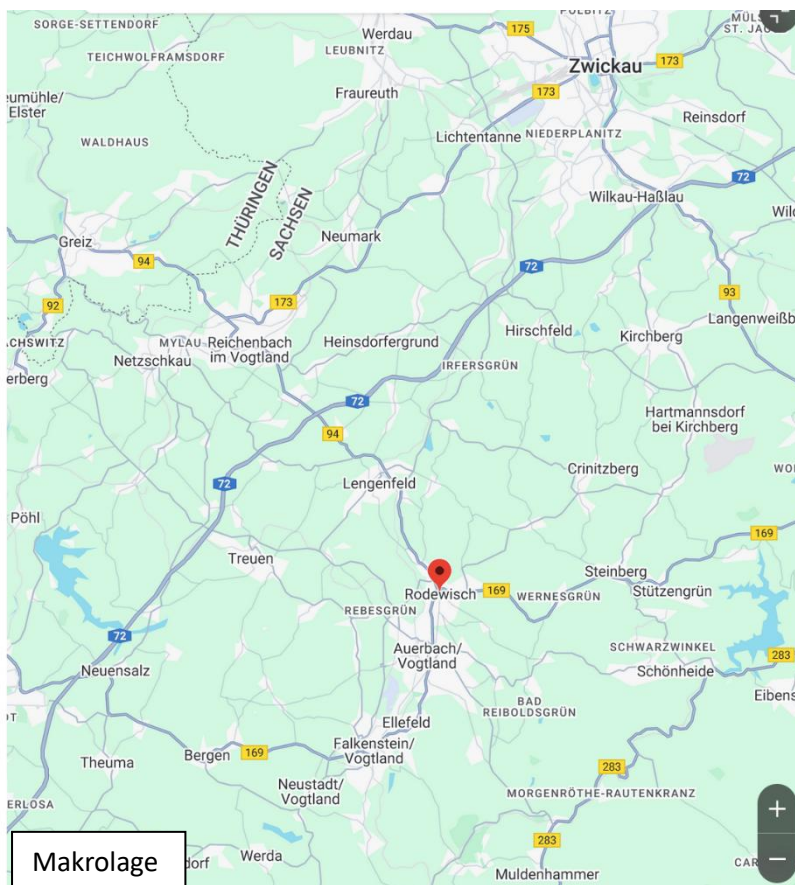
In den Gewerbegebieten Göltzschtal und Nordwest haben sich viele mittelständische Betriebe angesiedelt, die dem wirtschaftsstarken Standort eine hohe Einkommensstruktur verschaffen.

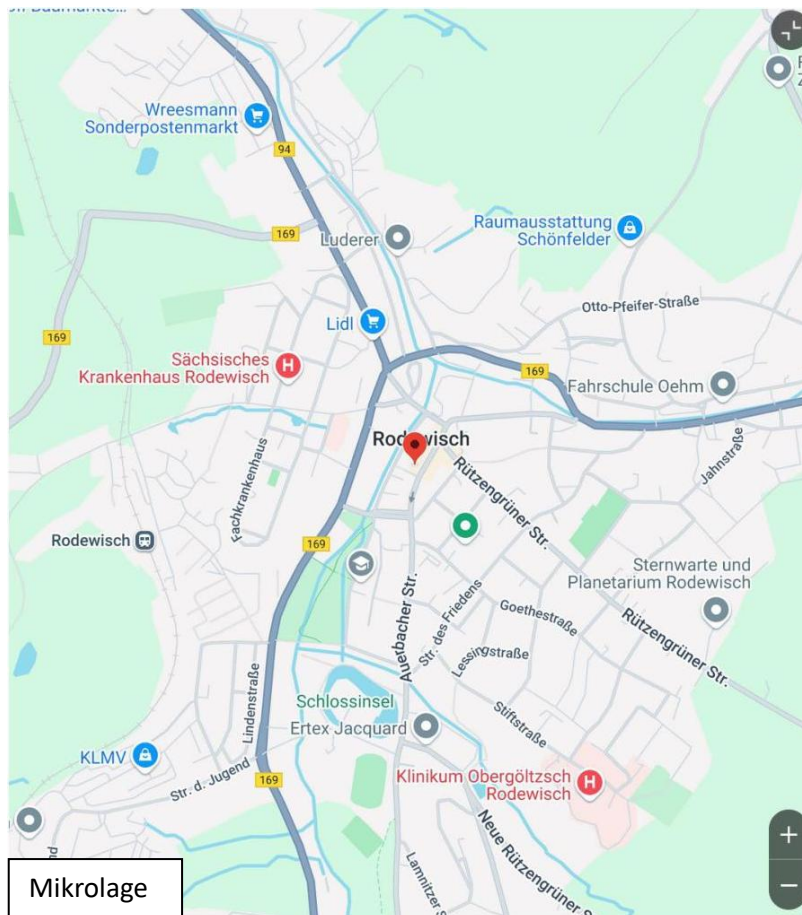
Die reizvolle Landschaft in Verbindung mit der Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität.

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.

Gleichzeitig hat das Vogtland, wie auch Rodewisch, einen Bevölkerungsanteil der Bewohner 65+ von derzeit 30%, Tendenz steigend.

Sowohl den Bedarf nach hochwertigem Wohnraum als auch den Bedarf für Menschen mit Beeinträchtigungen adressiert die Hörning Gruppe, welche die Liegenschaft besitzt.





Kennzahlen der Finanzanlage

Die Mieteinnahmen der Objekte durch die Markus Hörning GmbH belaufen sich aktuell jährlich auf 44.424,00 € kalt inklusive vermieteter Stellplätze und Carports. Die Mieteinnahmen sollen auf 115.911,00 € steigen. Hinzu kommen künftig auch noch Einnahmen der PV-Dachanlage aus dem Mieterstrom-Modell plus der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz, deren Höhe sich jetzt noch nicht genau abschätzen lässt. Durch diese Einnahmen ist die Bezahlung der Zinsen für die Schuldverschreibung an die L&B Wohnbaugesellschaft mbH gesichert.

Die Solaranlage auf dem Hausdach hat eine Fläche von ca. 167 qm und eine Leistung von 15 kWp.

Bei Volleinspeisung betragen die Einnahmen ca. 3.000 EUR jährlich. Bei einem Preis der PV-Anlage von 35.000 EUR amortisiert sich die PV-Anlage bei Volleinspeisung innerhalb von 12 Jahren.

Die Zinsen der Crowd-Finanzierung bedienen wir aus den laufenden Mieteinnahmen der Objekte, den Einspeisevergütungen und der vorhandenen Liquidität der Projektgesellschaft. Die Tilgung erfolgt aus dem Verkauf der fertigen Wohneinheiten.

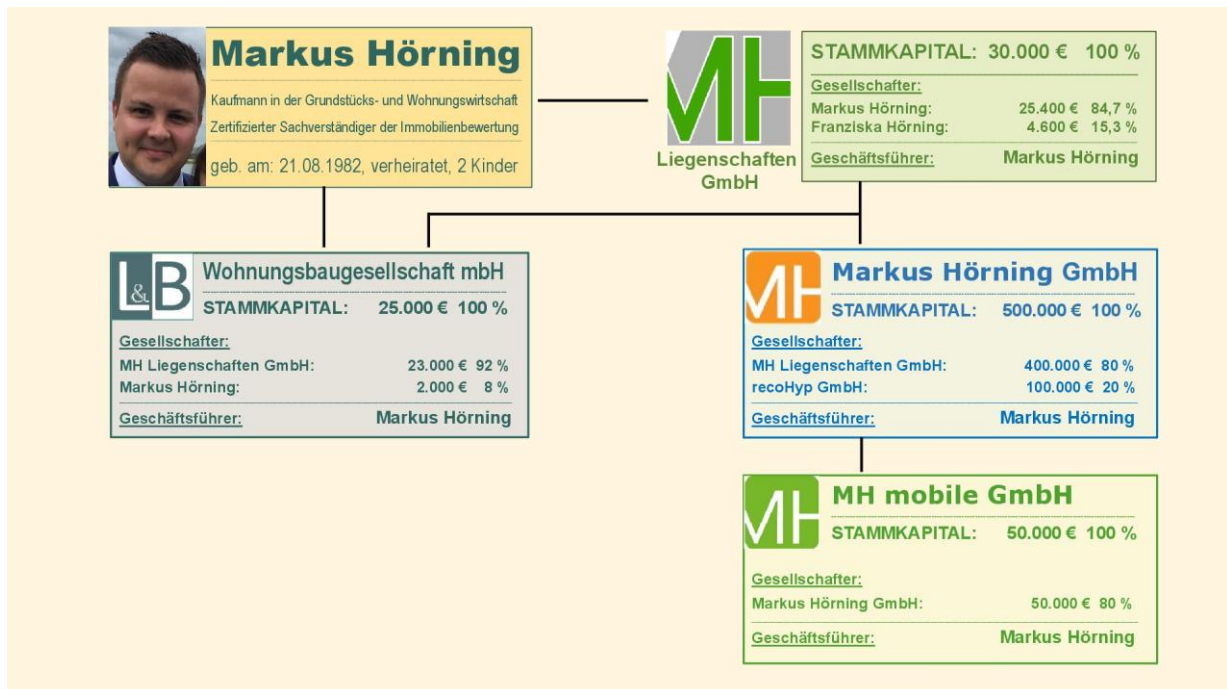
Firma und Team

Die L&B Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Dezember 2019 gegründet.

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

Markus Hörning ist mit 84,7% Hauptgesellschafter und Franziska Hörning mit 16,3% Gesellschafterin der Dachgesellschaft, die zu 92% Eigentümerin der L&B Wohnungsbaugesellschaft ist

Gegenstand des Unternehmens sind Errichtung, Erwerb, Veräußerung, Bewirtschaftung und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen; Übernahme aller im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben.



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.

Neben dem Geschäftsführer Markus Hörning, wird das Unternehmen durch den Bevollmächtigten und Leiter Controlling Frank Feustel, den in der Handwerkskammer eingetragenen Betriebsleiter und Baumeister André Neumeister, den durch die Bauakademie Sachsen zertifizierten Bauleiter mit mehreren Spezialausbildungen, Heiko Höhne, den Kaufmann für Marketingkommunikation, Andreas Guba sowie durch den IT-Spezialisten und Drohnenpiloten, Holger Wirth, getragen.

SWOT-Analyse

Chancen

- Demografische Entwicklung in Deutschland und im Vogtland ergeben hohen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum
- Hohe Baukosten in der Bauwirtschaft spielen der L&B mit gruppeneigenem Bauteam und vorhandenen Materialien in die Karten und ergeben im Vergleich günstige Verkaufspreise bei hohem Ausbaustandard
- Steigende Mieten machen das Objekt renditestark und attraktiv für Käufer
- Breite Käuferschicht, da ein Kauf auch für die Mieter interessant ist bei gutem Multiplikator (Kaltmiete x Jahre = Kaufpreis)

Risiken

- Lange Genehmigungsverfahren vor dem Umbau zu barrierefrei
- Unsichere Zeiten bremsen Entscheidungen zugunsten eines Investments

Stärken

- Günstiger Objekteinkauf
- Regionaler Player, der hier lebt, der die Mikrolagen kennt
- Starkes und gewachsenes Netzwerk in der Region für Planung, Bau und in die Kommunen
- CrefoZert für sehr gute Bonität und EcoZert für die Einhaltung der ESG – Richtlinien für Unternehmen auch für 2025 erteilt

Schwächen

- Hohe Fixkosten durch eigenes Bauteam bei Nichtauslastung → Bei Unterauslastung werden für Dritte Innenausbauten durchgeführt
- Umbaumaßnahmen mit Mietern verlängern Bau und Verkauf auf 5 Jahre