

# Businessplan Muster GmbH



# **Businessplan**

## **zur Errichtung einer Immobilie**

**Gründerin /  
Gründer**

**Anschrift:**

**Telefon:**

**Mail:**

**URL:**

# 1 Inhalt

1	Executive Summary .....	4
1	Unternehmerkonzept.....	5
1.1	Unternehmensbeschreibung.....	5
1.2	Das geplante Immobilien-Projekt.....	6
1.3	Anschrift.....	10
1.4	Rechtsform .....	11
1.5	Die Geschäftsführer.....	11
1.6	Kunden und Zielgruppe .....	11
1.7	Kundennutzen.....	12
1.8	Alleinstellungsmerkmal .....	12
1.9	Marktpotential.....	12
1.10	Werbung und Marketing.....	15
1.11	Vertrieb .....	15
1.12	Mögliche Risiken .....	15
1.13	Weitere Planung .....	16
2	Erläuterungen zum Finanzplan.....	17
2.1	Gesamtkosten für die Erstellung der Immobilie.....	17
2.1.1	Kostenschätzung durch Ingenieurbüro .....	17
2.1.2	Aktuelle Kostenschätzung .....	18
2.2	Vorhandene Kosten im eigenen Unternehmen .....	19
2.2.1	Personalkosten.....	19
2.3	Laufende Kosten .....	20
2.4	Umsatzkalkulation .....	21
1.	er Immobilie .....	21
2.4.1	Einnahmen durch Dienstleistungen für andere Bauherren.....	21
2.4.2	Einnahmen durch den Verkauf der Immobilie.....	21
2.5	Direkte Kosten .....	22
2.6	Notwendiges Kapital.....	23

## 1 Executive Summary

Mit unserem Unternehmen **Muster GmbH** bieten wir verschiedene Dienstleistungen im Innenausbau von Immobilien an.

Hierzu zählen unter anderem die Bereiche:

**Trockenbau, Innenausbau, Legen von Fliesen sowie Malerarbeiten**

Mit einem **hochqualifizierten Team aus erfahrenen Handwerkern** wird der **Teilgesellschafter** der Firma Muster, **Herr Max Mustermann**, ebenfalls im Unternehmen tätig sein. Er verfügt über **jahrelange Erfahrung als Innendesigner**.

Neben diesen Dienstleistungen ist der **Bau einer Immobilie im Musterpark Brandt in Musterstadt** vorgesehen. Die Muster GmbH plant auf einem von Herrn Max Mustermann erworbenen Grundstück eine Immobilie zu errichten, welche **dem angrenzenden Wohngebiet und dem neu entstandenen Gewerbegebiet zu Gute kommen** wird. Daher sollen in der Immobilie eine Gastronomie und mehrere Büroräume Unterkunft finden.

All dies geschieht **im ausdrücklichen Interesse der Stadt Musterstadt**.

Um dieses Projekt durchzuführen, wurde **Herr Maximilian Mustermann Mustername als weiterer Gesellschafter und erster Geschäftsführer** hinzugezogen.

Herr Maximilian Mustermann Mustername verfügt über jahrelange Erfahrung als Unternehmer im Bereich des Immobilienhandels und hat bereits mehrere Immobilien im Irak gebaut und mitfinanziert.

Auch bei dem vorliegenden Projekt wird Herr Maximilian Mustermann Mustername Eigenkapital im Rahmen von ca. 600 000 € aufbringen.

# 1 Unternehmerkonzept

## 1.1 Unternehmensbeschreibung

Das Unternehmen *Muster GmbH* wurde **im Jahr 2021 von Herrn Max Mustermann gegründet** und ist auf die folgenden Dienstleistungen im Bereich Innenausbau spezialisiert.

Die Leistungen des Unternehmens Muster GmbH umfassen hier vor allem die **folgenden Bereiche**:

- Trockenbau
- Innenausbau
- Legen von Fliesen
- Malerarbeiten

Das Team im Handwerksbereich besteht aus dem **Gründer Herrn Max Mustermann** sowie einem **von ihm zusammengestellten Team**, bestehend aus Handwerkern, welche die oben genannten Bereiche abdecken.

Zu diesem Zweck kann der Gründer Max Mustermann auf Kollegen zurückgreifen, mit welchen er schon seit mehreren Jahren gute Beziehungen pflegt und deren Kompetenzen er zu schätzen weiß.

Auf diese Weise ist die qualitativ hochwertige Tätigkeit des Unternehmens gesichert.

Neben den Dienstleistungen, welche unser Unternehmen für andere Bauherren anbietet, besteht eines der vorrangigen Ziele darin, **eine eigene Immobilie zu errichten**, die gewinnbringend veräußert werden soll.

Für die Abwicklung dieses Projektes sowie zur Sicherung der notwendigen Finanzierung wurde **Herr Maximilian Mustermann Mustername** in die Unternehmensführung und als weiterer Gesellschafter in die Muster GmbH mit aufgenommen.

An Herrn Maximilian Mustermann Mustername sind daher **51% der Geschäftsleitung übergegangen** sowie **51% der Anteile am Unternehmen**.

Bei der **Führung des Unternehmens** wird Herr **Maximilian Mustermann Mustername** von Herrn **Maxi Mustermann** unterstützt, welcher als 2. Geschäftsführer tätig sein wird.

Herr Max Mustermann wird als Gesellschafter weiterhin 49% der Anteile des Unternehmens führen.

## Anteile am Unternehmen



## Anteile in der Geschäftsführung

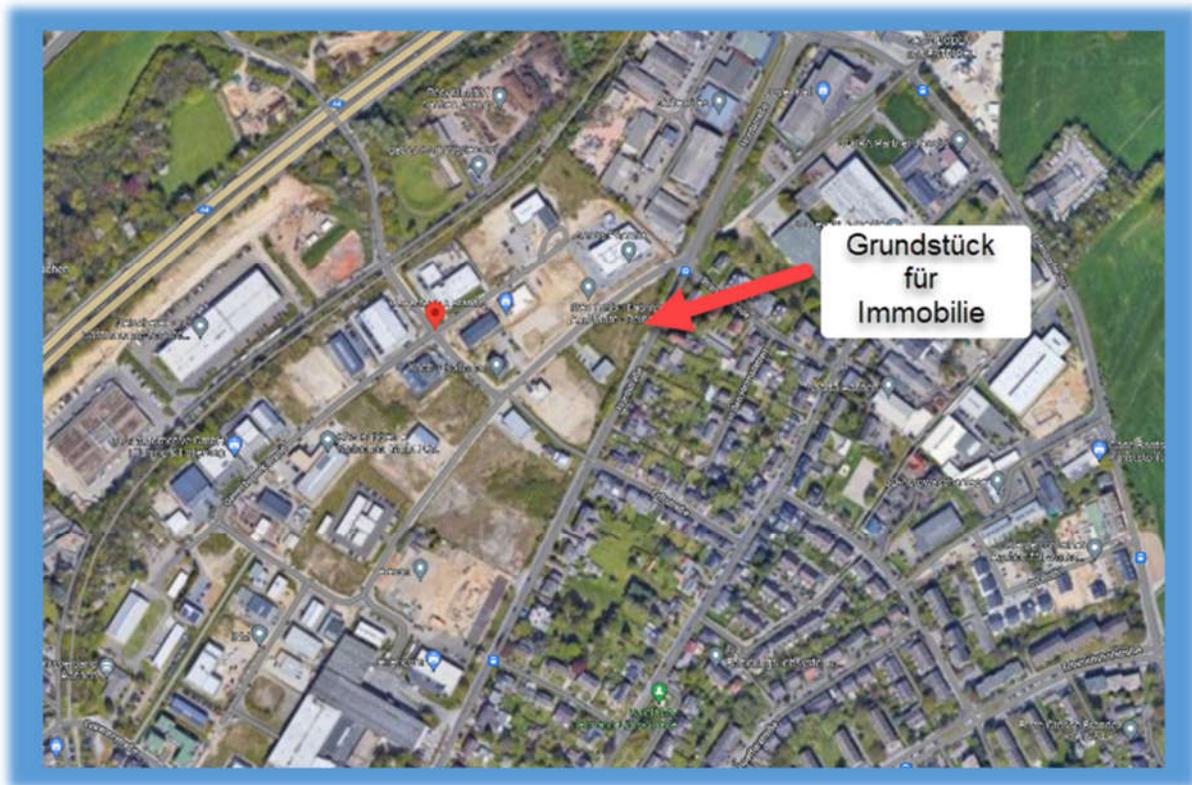


## 1.2 Das geplante Immobilien-Projekt

Im Rahmen unseres Unternehmens *Muster GmbH* planen wir die **Errichtung einer Immobilie**. Hierzu hat einer der beiden Inhaber, Herr Max Mustermann, ein Grundstück von der Stadt Musterstadt erworben.

Der Bau wird in enger Abstimmung mit der Stadt Musterstadt abgewickelt, da diese den Wunsch geäußert hat, dass das Grundstück sowohl **dem direkt angrenzenden Wohngebiet** **sowie dem kürzlich entstandenen Gewerbegebiet zu Gute kommt**.

Daher sollen in der Immobilie ein Gastronomiebetrieb sowie Büroräume und Praxisräume für Personen wie Ärzte, Rechtsanwälte, Notare und andere Interessenten entstehen.





## Entwurf der Immobilie

Im Folgenden zeigen wir Bilder, welche aus einem Imagefilm unserer Immobilie stammen. Der Film ist als Anhang dem Businessplan beigefügt.

### Bilder der geplanten Immobilie:





### **Kostenschätzung**

Entsprechend der **Kostenschätzung des Ingenieurbüros von Musteringenieur** konnte im Jahr 2020 mit Gesamtkosten in **Höhe von 4 358 334 € (ohne Grundstück)** ausgegangen werden. Der Wert des Grundstücks wird aktuell mit ca. 305 000 € beziffert, was in der Kalkulation entsprechend einbezogen werden muss.

Aufgrund der Preissteigerung für Baumaterialien in den vergangenen Jahren muss aktuell mit mindestens 35% höheren Baukosten gerechnet werden.

### **1.3 Anschrift**

---

Die Anschrift unseres Unternehmens lautet:

Muster GmbH

Anschrift der geplanten Immobilie:

## 1.4 Rechtsform

---

Die Muster GmbH wurde im Oktober 2021 gegründet.

Nach Genehmigung und Sichtung des entsprechenden Notarvertrags wird Herr Maximilian Mustermann Musturname erster Geschäftsführer und Inhaber zu jeweils 51%.

## 1.5 Die Geschäftsführer

---

### Maximilian Mustermann Musturname

Herr Maximilian Mustermann Musturname, geboren 1984 in Musterland, ist ein **langjähriger Handelsunternehmer und Immobilieninvestor**. In seinem Heimatland sowie international baut und verkauft er seit mehreren Jahren Immobilien. Sein aktuelles Unternehmen im Irak baut Häuser und verkauft sie gewinnbringend. Hierzu zählen aktuell der Bau eines Hotels sowie eines Mehrfamilienhauses. Die Investitionssumme beider Immobilien beträgt mehrere Millionen Euro.

In Deutschland möchte er seine Kenntnisse nutzen, um zusammen mit Herrn Max Mustermann und Herrn Maxi Mustermann die Immobilie in Musterstadt umzusetzen und sich an möglichen weiteren Immobilienprojekten zu beteiligen.

## 1.6 Kunden und Zielgruppe

---

Die Firma *Muster GmbH* hat zwei Zielgruppen.

### Andere Bauherren

Einerseits handelt es sich um Bauherren, welche die Dienstleistungen unserer Firma in Anspruch nehmen wollen und daher für unsere Tätigkeiten im Bereich Innenausbau, Trockenbau und Malerarbeiten bezahlen werden.

Hier sind bereits mehrere Anfragen an Herrn Max Mustermann eingegangen, welche er in den nächsten Monaten mit seinem Team annehmen kann.

### Käufer der Immobilie

Als weitere Zielgruppe kann die Personengruppe ausgemacht werden, welche **ein Interesse hat, die gesamte Immobilie zu erwerben** oder eventuell **nur Teile davon zu kaufen**. Hierzu zählen mögliche Immobilieninvestoren, welche Teile der Immobilie weiterverkaufen oder vermieten wollen. Außerdem zählen dazu Interessenten wie Anwälte und Notare, die möglicherweise ein Büro in der neu entstandenen Immobilie direkt von uns erwerben würden.

## 1.7 Kundennutzen

---

Durch die Errichtung der Immobilie tragen wir einen wesentlichen Teil **zur Erschließung des Gewerbegebietes sowie des angrenzenden Wohngebiets** bei.

Aus diesem Grund hat uns die Stadt Musterstadt direkt angesprochen, ob wir das Grundstück kaufen würden, mit dem Zweck der Bebauung.

Ein **besonderes Interesse hat die Stadt Musterstadt daran**, dass sich in der Immobilie ein **Gastronomiebetrieb** befindet sowie weitere Büroräume, welche von Anliegern des angrenzenden Wohngebiets sowie den Personen, welche im Gewerbegebiet tätig sind, genutzt werden können.

Durch unsere Dienstleistungen für andere Bauherren tragen wir außerdem einen wesentlichen Anteil bei der Errichtung von qualitativ hochwertigen Immobilien bei.

## 1.8 Alleinstellungsmerkmal

---

Im Bereich Innenausbau gibt es zahlreiche Anbieter in der Region. Allerdings zeichnet sich unser Team durch die **hohe Qualität und Zuverlässigkeit** aus, mit welcher wir unsere Kunden bedienen. Dies haben die unterschiedlichen Teammitglieder in der Vergangenheit bei ihrer eigenständigen Tätigkeit bereits mehrfach unter Beweis gestellt.

## 1.9 Marktpotential

---

Für das aktuelle Jahr 2022 wird von Bau-Spitzenverbänden ein allgemeines Umsatzwachstum von 5,5% erwartet. Aus diesem Grunde werden von zahlreichen anderen Bauunternehmen weiteres Personal eingestellt. Die Verbände gehen von einer Steigerung von insgesamt 10.000 Fachkräften ein, welche innerhalb des nächsten Jahres neu hinzukommen werden.

**Noch höher sind die Erwartungen im Wohnungsbau.** Hier wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2022 mit einem weiteren Wachstum von 59,3 Milliarden im Bereich Wohnungsbau auszugehen ist. Dies entspricht einer Steigerung von 7 Prozent.<sup>1</sup>

---

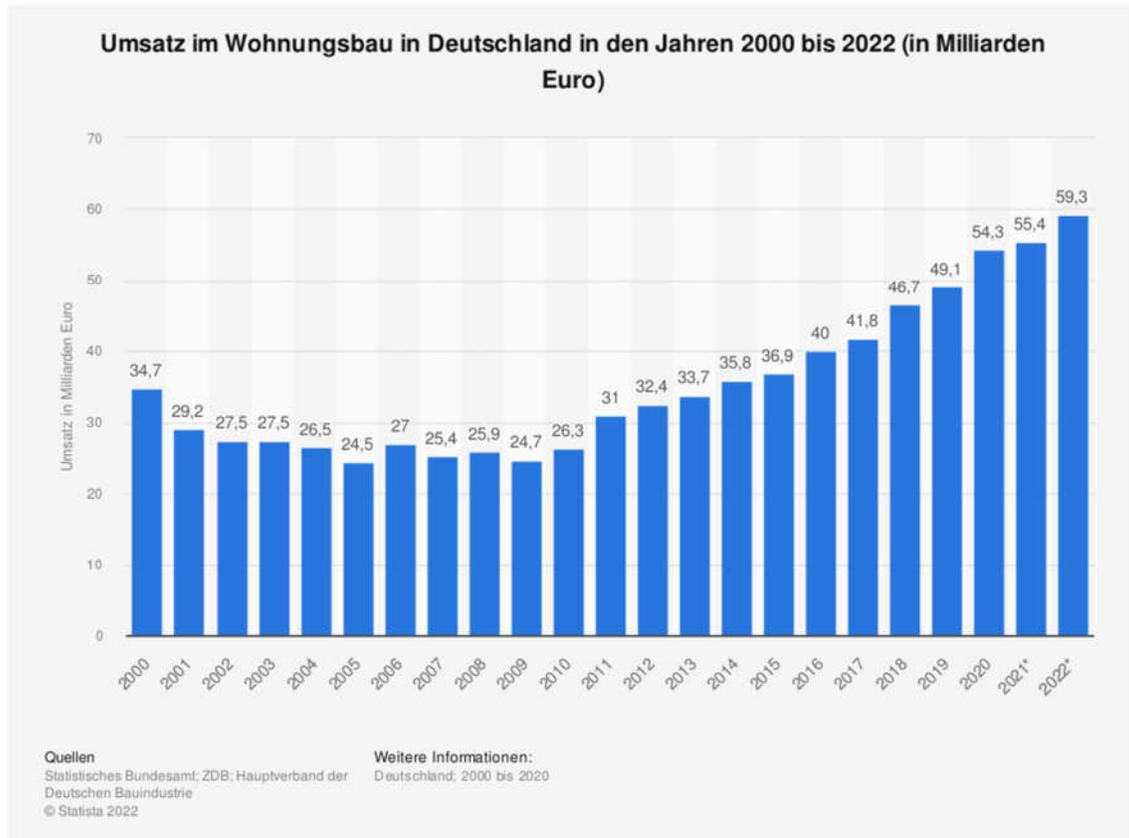
<sup>1</sup> Hauptverband des Deutschen Baugewerbes: <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2021#:~:text=Der%20Umsatz%20im%20Wohnungsbau%20erreicht,Steigerung%20um%20nominal%207%20Prozent.>

Diese Prognosen werden von Berechnungen der Plattform Statista gestützt. Hier lässt durch die Daten der letzten Jahre erkennen, dass die Branche seit mehreren Jahren boomt und auch noch in den nächsten Jahren ein allgemeines Wachstum zu verzeichnen hat.



Quelle: Berechnungen Statista (Statistisches Bundesamt)

Dies Entwicklung lässt sich auch an den Zahlen im Wohnungsbau in letzten Jahren nachvollziehen.



Quelle: Statistisches Bundesamt

## 1.10 Werbung und Marketing

---

Im Bereich Werbung und Marketing setzen wir bis auf Weiteres ausschließlich auf **Mundpropaganda**.

Im Bereich der Dienstleistungen für andere Bauherren liegen Herrn Max Mustermann schon mehrfach Anfragen für das kommende Jahr vor.

Unser Unternehmen wird außerdem auf einer Webseite vertreten sein, die aktuell noch in Bearbeitung ist.

## 1.11 Vertrieb

---

Aufträge für andere Projekte erfolgen meist durch andere Immobilienunternehmen. Diese werden von den beiden Geschäftsführern abgewickelt.

## 1.12 Mögliche Risiken

---

### Risiken im Bereich unseres Dienstleistungsbereichs

Als ein Risiko für unser Unternehmen betrachten wir eine weitere **Abschwächung der Wirtschaft**, welche sich möglicherweise auch auf die Baubranche ausweiten kann. Aktuell ist von dieser Schwäche im Bereich des Immobilienbaus noch wenig zu spüren und es sind allgemein mehr Anfragen vorhanden als von Bauunternehmen wie unserem bedient werden können.

Ein weiteres **mögliches Risiko** wäre **nicht ausreichend qualifiziertes Personal**. Hier ist allerdings zu bemerken, dass wir **mit unserem bisher aufgestellten Team sehr gut aufgestellt** sind. Ein solches Risiko würde erst dann auftreten, wenn noch weitere Arbeitskräfte angeheuert werden müssten, da die Auftragslage unsere Kapazitäten übersteigen würde.

### Ein spezielles Risiko für unser Immobilienprojekt

Für das Bauprojekt unserer geplanten Immobilie besteht das Risiko, dass sich die Baukosten für durch eine weitere Preissteigerung im Bereich der Baumaterialien noch weiter erhöhen würden.

Dies ist aufgrund der aktuellen internationalen Bedingungen nicht auszuschließen.

Da das Immobilienprojekt jedoch relativ zeitnah fertig gestellt werden könnte, gehen wir davon aus, dass sich eine Preissteigerung der Baumaterialien auch auf den Verkaufspreis für

die Immobilie auswirken würde. Wir rechnen daher auch mit höheren Einnahmen, falls es zu einer Steigerung der Kosten kommt.

### 1.13 Weitere Planung

---

#### **Geschäftsführer**

Einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren für unser Unternehmen und die Fertigstellung der Immobilie in Musterstadt liegt darin, dass Herr Maximilian Mustermann Mustername so bald wie möglich als Geschäftsführer direkt in Deutschland tätig sein kann und sein Kapital für den Bau der Immobilie einbringen wird.

#### **Personal**

Unser Team ist bereits aufgestellt. Allerdings planen wir uns in den nächsten Monaten noch nach kompetenten Bauhelfern umzuschauen, welche unser Team unterstützen können.

#### **Kapital**

Für den Bau der Immobilie sowie für die weiteren Investitionen benötigen wir einen Bankkredit. Wir rechnen mit einem Eigenanteil von ca. 600 000 €, welche Herr Maximilian Mustermann Mustername in das Projekt miteinbringen möchte. Darüber hinaus planen wir die restlichen Kosten, welche in der Finanzplanung und den dazugehörigen Erläuterungen aufgeschlüsselt sind, durch einen entsprechenden Bankkredit zu finanzieren.

Zu diesem Zwecke haben wir bereits Gespräche mit der Raiffeisen-Bank Eschweiler eG geführt.

## 2 Erläuterungen zum Finanzplan

### 2.1 Gesamtkosten für die Erstellung der Immobilie

#### 2.1.1 Kostenschätzung durch Ingenieurbüro

Grundlage für die Erstellung der Immobilie ist eine Kostenschätzung, welche am 28.06.2020 von Dipl.-Ing. Musteringenieur erstellt wurde, nach welchem die Erstellung der Immobilie einen Gesamtbetrag von 4.358 000 € erforderlich macht.

Die Kosten bei dieser Schätzung setzten sich folgendermaßen zusammen und sind in der Anlage 2 näher aufgeschlüsselt.

#### Zusammenfassung der Kosten für den Bau

100	Grundstückswert	- €
200	Herrichten und Erschließen	21.954
300	Bauwerk/Baukonstruktionen	2.744.208 €
400	Bauwerk/Technische Anlagen	866.592
500	Außenanlagen	60.75
600	Ausstattung /Kunstwerke	- €
700	664.831	
800	Finanzierung (Die Kosten sind z.Z. nicht bekannt)	- €
<b>Gesamtkosten ohne Grundstück</b>	4.358.334 €	

Bei diesen berechneten Kosten ist zu bemerken, dass sich die Kosten für die Erstellung der Immobilie durch die Erhöhung der Preise für Baumaterialien, welche in der Zwischenzeit stattgefunden hat, wesentlich erhöht haben.

In Rücksprache mit dem zuständigen Ingenieurbüro wurde in einer unverbindlichen Schätzung von einer Steigerung von ca. 35% genannt.

Entsprechend wird **in dem vorliegenden Finanzplan mit Gesamtkosten von 5 920 000 €** für die Errichtung der Immobilie ausgegangen.

### 2.1.2 Aktuelle Kostenschätzung

Bei der Errichtung der Immobilie wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Kosten, welcher in Form von Eigenleistungen erbracht werden kann, 35% beträgt.

Entsprechend ergaben sich die folgenden Kosten, welche in Eigenleistung und in Fremdleistung erbracht werden:

**Tabelle Übersicht der Kostenaufteilung**

Gesamt-kosten	Kosten pro Monat gesamt	Anteil Eigenleistung [%]	Höhe Eigenleistung Gesamt	Kosten Gesamt nach Abzug Eigenleistung	Höhe Eigenleistung pro	Kosten pro Monat für Waren und Fremdleistungen
5 920 000	310 000	35%	2 072 000	3 627 000	115 111	201 500

Wenn nicht anders vermerkt, alle Werte in Euro [€]

**Nicht einberechnet** wurde bei dieser Aufstellung der **Wert des Grundstücks**, welcher sich auf ca. 320 000 € beläuft.

## 2.2 Vorhandene Kosten im eigenen Unternehmen

---

### 2.2.1 Personalkosten

Es wurde davon ausgegangen, dass ab dem kommenden Jahr **insgesamt 6 Mitarbeiter** in unserem Unternehmen tätig sind.

Übersicht der Mitarbeiter

Bezeichnung	Gehalt [€]	Höhe Lohnnebenkosten [%]
Fliesenleger 1	2560	30
Fliesenleger 2	2100	30
Maler 1	2700	30
Maler 2	2200	30
Trockenbau 1	2300	30
Trockenbau 2	1900	30

## 2.3 Laufende Kosten

---

Es wurde mit den **folgenden monatlichen laufenden Kosten** gerechnet.

Bezeichnung	Betrag [€]
Miete / Pacht	1800
Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung, ...)	300
Reparatur, Instandhaltung, Wartung	75
Versicherungen	100
Werbung, PR	260
Telefon, Fax, Internet	150
Büromaterial	150
Buchführung, Steuerberatung	200
Buchführung, Steuerberatung	200
Beiträge an Innungen, Kammern, etc.	300
Reisekosten	200
Erstellung Jahresabschluss & Steuererklärungen	230
Rechtsberatung	50
sonstiges	400

## 2.4 Umsatzkalkulation

Bei der Umsatzkalkulation wurde zwischen den beiden folgenden Posten unterschieden:

### 2.4.1 Einnahmen durch Dienstleistungen für andere Bauherren

Solange an der vorgestellten Immobilie noch nicht gearbeitet wird, werden die Angestellten unserer Firma für andere Bauherren ihre Dienstleistungen erbringen.

Hier kann bemerkt werden, dass bereits im laufenden Jahr Anfragen in Höhe von 600 000 € Umfang vorhanden waren.

Es wird entsprechend davon ausgegangen, dass sich der Umsatz, welcher durch diese Dienstleistungen erzielt wird, auf einen Betrag von 300 000 € im Jahr 2023 geschätzt werden kann.

Der Gesamtjahresumsatz wurde entsprechend auf die Monate des Jahres 2023 gleichmäßig aufgeteilt.

Diese Dienstleistungen werden eingestellt werden, sobald unser Team am Bau der Immobilie arbeiten wird. Dies ist im Finanzplan ab dem Jahr 2024 vorgesehen.

Der Bau der Immobilie wird voraussichtlich ca. 1,5 Jahre dauern.

Nach diesem Zeitraum werden die Dienstleistungen mit einem geschätzten Umfang von ca. 300 000 € im Jahr wieder aufgenommen werden.

### 2.4.2 Einnahmen durch den Verkauf der Immobilie

Nach der Fertigstellung der Immobilie soll die Immobilie verkauft werden.

Als wird hier ein Gesamtpreis von ca. 11 100 000 € in der Finanzplanung veranschlagt.

## 2.5 Direkte Kosten

### Dienstleistungen an andere Bauherren

Bei diesem Posten gehen wir von **ca. 4%** aus, welche wir als **direkte Kosten für das Material** ausgeben müssen.

Dieser Wert ergibt sich aus Erfahrungswerten unseres Unternehmens sowie anderer Unternehmen, welche in der Baubranche tätig sind.

### Einnahme durch den Verkauf der Immobilie

Alle direkten Kosten, welche für den Bau der Immobilie entstehen sind unter den direkten Kosten in Form von Fremddienstleistungen und Material aufgenommen. Hier gehen wir davon aus, dass **65% der Kosten durch Material und Fremddienstleistungen** entstehen.

## 2.6 Notwendiges Kapital

Es wird von einem **Kapitalbedarf in Höhe von 6 000 000 €** ausgegangen. Dieser Betrag lässt sich anhand der Berechnungen in der Finanzplanung ermitteln und ist notwendig um die Fremddienstleistungen zu bezahlen sowie die Kosten im eigenen Unternehmen zu decken.

In der Finanzplanung wurde mit dem folgenden Annuitätsdarlehen gerechnet:

Bezeichnung	Daten
Darlehensbetrag	6,200,000 €
Disagio	0.15%
Bearbeitungsgebühr	0.15%
Auszahlung	6181400.€
Zinssatz p.a.	4.89%
Laufzeit	10 Jahre
Anfängliche Tilgung	7.7%
Raten pro Jahr	12
Tilgungsfreie Zeit (zu Beginn)	0 Monate