

LEHNER TROMPETER

Businessplan Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

„Zur Errichtung und Fertigstellung Ihres Hauses setzen wir ausgesuchte Fachbetriebe ein, mit denen wir seit Jahren erfolgreich zusammenarbeiten. Ob belagsfertig oder schlüsselfertig ...

... Wir machen das Bauen zum Fest“.

LEHNER TROMPETER

Historische Entwicklung

Seit dem Ende der 90er Jahre hat Erich Trompeter in Immobilienunternehmen erfolgreiche Projektentwicklung und Vertriebssysteme kennengelernt. Er war dadurch fasziniert von der Idee mit einem professionellen Vertriebssystem und einem ebenso professionellen Angebotsportfolio ein eigenständiges und erfolgreiches Unternehmen aufbauen zu können.

Die BVG GmbH, deren Geschäftsführerin Ilse Winkler ist, wurde 1997 gegründet. Ein erstes großes, erfolgreiches Projekt mit Erich Trompeter in Groß-Enzersdorf bei Wien hat dazu geführt, dass man sich dazu entschlossen hat gemeinsam die Lehner & Trompeter zu gründen.

Von Beginn an war dem Lehner & Trompeter-Team klar, dass dieses Konzept - Konzentration auf Produktdefinition & Vertrieb - auf andere Bereiche in der Immobilienbranche übertragbar ist. Erfolgreich zur Anwendung soll es in Bereichen kommen, die noch nicht durchgängig professionalisiert sind.

Im Laufe der Jahre konnten bereits sehr viele Projekte realisiert werden und mittlerweile ist Lehner & Trompeter in zwei Geschäftsfeldern aktiv: In der Entwicklung und Umsetzung von Reihen- und Doppelhausprojekten und seit 2013 im gehobenen Wohnbau in ausgesuchten Lagen in Wien und in stark nachgefragten Umlandgemeinden innerhalb des Wiener Speckgürtels. Obwohl diese Bereiche auf den ersten Blick sehr unterschiedlich sind, liegt beiden Geschäftsfeldern dieselbe Projektentwicklungs- und Vertriebsstruktur zugrunde, die – im Bauträgergeschäft – über Jahre erfolgreich aufgebaut und zur Projektentwicklungs- und Vertriebs-Excellence perfektioniert wurde.

Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Firma: | Lehner & Trompeter Bauträger GmbH |
| Rechtsform: | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Firmenbuchnummer: | 302279 d |
| Firmenbuchgericht: | Handelsgericht Wien |
| Sitz der Gesellschaft: | politische Gemeinde Wien |
| Geschäftsadresse: | 1210 Wien, Trillergass 8/5 |
| Stammkapital: | EUR 72.000,-- – voll einbezahlt |
| Gründungsdatum: | 23.11.2007 |
| Ersteintragung: | 29.11.2007 |

| | |
|-------------------------|---|
| Geschäftsführer: | Erich Trompeter, geb. 29.03.1964, gewerber. Geschäftsführer Sinagasse 1-19/13/7, 1220 Wien Ursula Trompeter, geb. 12.10.1966, Geschäftsführerin Sinagasse 1-19/13/7, 1220 Wien |
| Gesellschafter: | 51% BVG GmbH, (FN 213925x), Schloßhoferstraße 60, 2301 Groß-Enzersdorf 49% Erich Trompeter, W.O. |
| Unternehmensgegenstand: | Erschließung von Grundstücken; Bauträger |
| Gewerbeberechtigung: | Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO |

Ursula Trompeter ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführerin der Lehner & Trompeter. Erich Trompeter wurde 1964 in Wien geboren. Nach Absolvierung der Handelsakademie startete er eine umfassende Bankenausbildung. Nach zahlreichen Stationen in Banken wechselte er als Geschäftsführer in ein Handelsunternehmen. Seit 1998 ist er in leitenden Positionen in Immobilienunternehmen für Projektentwicklung und Vertrieb zuständig. Er ist für das operative Geschäft bei Lehner & Trompeter zuständig und ist gewerberechlicher Geschäftsführer. Markus Hauer hat langjährige Erfahrungen in Immobilienunternehmen und ist zuständig für die Bereiche Technik, Controlling und Rechtsfragen. Hermann Prokop hat langjährige Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und leitet die Finanzbuchhaltung.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes der Projektentwicklungs- und Vertriebs-Excellence sind ausgelagert: Im Bauträgersgeschäft erfolgt die Errichtung der kostengünstigen Eigenheime für Jungfamilien durch Baufirmen, die mittlerweile langjährige Partner sind. Diese, sowie alle anderen beteiligten Gewerke sind jeweils mit Verträgen über ein Jahr an die vereinbarte Kostenstruktur gebunden, so dass das kalkulatorische Risiko nahezu ausgeschlossen ist. Die Projektentwicklung, der Vertrieb, das Projektmanagement sowie das Customer Relationship-Management liegen bei Lehner & Trompeter. Bei den Wohnbauprojekten wird ebenfalls auf das erfahrene Management des Unternehmens zurückgegriffen. Die Errichtung der Projekte wird jedoch in Form von Generalunternehmerverträgen an größere Baufirmen vergeben.

Der Fokus von Lehner & Trompeter liegt weiterhin auf der jungen Kleinfamilie, die den Wunsch nach einem eigenen Haus in Grünlage hat. Lehner & Trompeter entwickelt auf die Kundenschicht der jungen Kleinfamilie zugeschnittene Produkte, vertreibt diese und organisiert die Abwicklung des Bauvorhabens. Dadurch wird bestmöglich auf die Marktnachfrage reagiert. Produktdefinition und Vertrieb sind die Kernkompetenz. Außerhalb dieser Kernkompetenz liegende Aktivitäten werden ausgelagert.

Das Geschäftsmodell

Lehner & Trompeter arbeitet nach einem seit Jahren sehr gut eingefahrenen und erprobten Geschäftsmodell:

1. Die „Production Line“

Lehner & Trompeter hat die gesamte Abwicklung der Bauvorhaben standardisiert. Dies erlaubt eine kostengünstige und rasche Durchführung. Die Vorlaufzeit - von der Auswahl des Baulandes bis zur Fertigstellung der Vertriebsunterlagen - beträgt 6 Monate. Die Durchlaufzeit eines Projektes - ab Vertrieb bis zur Schlüsselübergabe - beträgt maximal 18 Monate. Die rasche Umsetzung ist ein wichtiges Verkaufsargument, da die Kunden nicht lange auf ihr fertiges Haus warten müssen.

2. Auswahl des Baulandes

Die Wohnparks werden im Umland von Ballungszentren errichtet. Die Grundkosten dürfen in der Gegend noch nicht zu hoch sein, der Anschluss der Grundstücke muss zu günstigen Bedingungen möglich sein. Des Weiteren muss eine gute Erreichbarkeit gewährleistet sein. Die Infrastruktur zur Befriedigung der zentralen Grundbedürfnisse, wie Nahversorgung - Supermarkt, Bildung - Volksschule und Gesundheit - Arzt, muss zu Fuß erreichbar sein.

3. Sicherung des Baulandes

Wenn ein Grundstück den strengen Kriterien entspricht wird dem Grundverkäufer der übliche Marktpreis angeboten. Ist die Lage sehr gut wird das Grundstück sofort angekauft. Jedoch erwirbt Lehner & Trompeter das Grundstück nicht immer unmittelbar.

4. Planung des Projektes

Als nächster Schritt in der „Production Line“ wird der Wohnpark geplant. Der überwiegende Teil der architektonischen und technischen Planungen ist ausgelagert und standardisiert. Die kommerzielle Planung wird intern durchgeführt. Um eine akkurate Planung durchführen zu können und Baukostenüberschreitungen auszuschließen, verfügt Lehner & Trompeter über Jahresverträge mit Bauunternehmen und Gewerken.

5. Vermarktung der Wohneinheiten

Der nächste Test für das Projekt ist der erfolgreiche Vertrieb. Der neue Wohnpark wird über Zeitungsinserte, jedoch hauptsächlich über Internet - sowohl auf der eigenen Seite als auch auf diversen Immobilien Plattformen - der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Mit den Interessenten - beide Entscheidungsträger der Jungfamilie - wird ein persönliches Erstgespräch vereinbart.

6. Realisierung des Projektes

Nach dem Erwerb des Grundstückes und dem Erhalt der behördlichen Genehmigungen kann der eigentliche Bau beginnen. Mit dem Baubeginn ist auch die erste Zahlung der Kunden fällig.

Rechtlich werden die Projekte nach den strengen Regeln des Bauträgervertragsgesetzes abgewickelt. In der Bauphase obliegt es Lehner & Trompeter, den Fortgang zu überwachen und das Projektmanagement durchzuführen. Die zukünftigen Eigentümer werden laufend informiert und betreut. Der Baufortschritt soll als Erlebnis empfunden werden. Die Kundenzufriedenheit und -bindung ist über den Kaufabschluss hinaus ein wichtiges Kriterium für Lehner & Trompeter.

7. Abschluss des Projekts

Mit der Bezugsfertigstellung und dem Abschluss der Außenanlagen können die Eigentümer den Wohnpark besiedeln. Die Lehner & Trompeter hat die Mission erfüllt.

Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf in Bauträgerprojekten, wie jene von Lehner & Trompeter ergibt sich aus den Grundanschaffungskosten einerseits und aus einer Vorfinanzierung der Baukosten, da die beauftragten Baufirmen in kurzen Abrechnungsrythmen bezahlt werden, als die Kaufpreistraten gemäß Bauträgervertragsgesetz vom Treuhänder abgerufen werden können. Die Finanzierungslandschaft der Banken engt Bauträger wie Lehner & Trompeter jedoch zusehends ein. Neue Projekte können nur noch mit erheblichem Eigenmittelbedarf entwickelt werden. Eigenmittel, die bereits in aktuell laufenden Projekten gebunden sind. Und die Beantragung von Liegenschaftsfinanzierungen dauert manchmal länger, als Top-Liegenschaften auf dem Markt sind. Daher sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur.

Geschäftsplan

Bei der Gesellschaft Lehner & Trompeter handelt es sich um eine 2007 gegründete Gesellschaft. Es werden laufend neue Projekte begonnen und Projekte fertiggestellt. Im letzten Jahr wurden wegen einer sehr günstigen Marktlage mehr Grundstücke angeschafft als üblich. Dies führte dazu, dass der Grundstückerbestand zum Jahreswechsel stark erhöht war und dieser wird nun nach und nach abgebaut und wird daher Ende 2016 wieder niedriger sein.

Im letzten Jahr wurde im technischen Bereich zusätzliches Personal aufgenommen, um weiteres Wachstum abwickeln zu können. Es ist vorläufig daher mit keinen außerordentlichen Kostenzuwächsen für die geplante Erhöhung des Projekt-/Umsatzvolumens zu rechnen, da der dafür notwendige Fixkostensprung bereits erfolgt ist.

Um den für diese Branche so wichtigen Projektumschlag noch schneller erhöhen zu können, sollen nun die Eigenmittel aus einem Projekt finanziert werden, aus dem die Geldmittel bei Fertigstellung zurückerwartet werden. Damit kann im Sommer, zusätzlich zu den ohnedies bereits vorbereiteten Projektstarts noch ein weiteres Projekt entwickelt werden und zur Umsetzung gelangen.

| Lehner & Trompeter Bauträger GmbH | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Plan 2019 | Plan 2020 | Plan 2021 |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Gewinn- und Verlustrechnung - Übersicht | | | | | | | | |
| Erlöse aus Kundenumsätze | 11.439 | 11.278 | 14.168 | 18.652 | 15.189 | 19.700 | 20.300 | 20.900 |
| Wareneinsatz | -10.482 | -9.916 | -12.530 | -16.799 | -13.503 | -17.750 | -18.285 | -18.830 |
| Bruttomarge absolut | 957 | 1.362 | 1.638 | 1.853 | 1.686 | 1.950 | 2.015 | 2.070 |
| Bruttomarge % | 8,4% | 12,1% | 11,6% | 9,9% | 11,1% | 9,9% | 9,9% | 9,9% |
| Personalaufwand | -243 | -314 | -314 | -401 | -417 | -460 | -470 | -480 |
| Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten | -270 | -321 | -481 | -490 | -367 | -440 | -450 | -460 |
| Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen | 444 | 727 | 843 | 962 | 902 | 1.050 | 1.095 | 1.130 |
| Abschreibungen | -4 | -12 | -19 | -12 | -5 | -12 | -10 | -4 |
| Gewinn vor Zinsen und Steuern | 440 | 715 | 824 | 950 | 897 | 1.038 | 1.085 | 1.126 |
| Zinsaufwand Banken | -85 | -131 | -197 | -150 | -269 | -258 | -268 | -300 |
| Zinsaufwand Investoren | 0 | 0 | -22 | -30 | 0 | -22 | -22 | 0 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 355 | 584 | 605 | 770 | 628 | 780 | 817 | 826 |

| Lehner & Trompeter Bauträger GmbH | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Bilanzauszug | | | | | | | | |
| Aktiva | | | | | | | | |
| Anlagevermögen | 7 | 12 | 18 | 27 | 23 | 20 | 20 | 20 |
| Umlaufvermögen | 4.530 | 8.290 | 7.010 | 7.771 | 9.798 | 8.850 | 9.110 | 9.380 |
| Liquide Mittel | 731 | 1.888 | 1.551 | 1.290 | 1.180 | 1.350 | 1.390 | 1.430 |
| Sonstige Forderungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Aktiva | 5.268 | 10.190 | 8.579 | 9.088 | 11.001 | 10.220 | 10.520 | 10.830 |

| Passiva | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapital und Rücklagen | 581 | 902 | 1.156 | 1.135 | 1.355 | 1.450 | 1.490 | 1.540 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Investoren | 0 | 0 | 364 | 584 | 0 | 350 | 350 | 0 |
| Rückstellungen | 32 | 89 | 57 | 34 | 0 | 20 | 20 | 20 |
| kurzfristige Verbindlichkeiten | 144 | 130 | 422 | 714 | 487 | 700 | 730 | 750 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.511 | 9.069 | 6.580 | 6.621 | 9.159 | 7.700 | 7.930 | 8.520 |
| Summe Passiva | 5.268 | 10.190 | 8.579 | 9.088 | 11.001 | 10.220 | 10.520 | 10.830 |