

Musterbeispiele Finanzierung

Zusammenhang der Planungssysteme

<ul style="list-style-type: none"> • ERFOLGS-, Ertragsplan Einnahmenplan • Erfolgsplan • Kostenplan Ausgabenplan 	<p>LEISTUNGS-, WIRTSCHAFTLICH Absatzplan</p> <p>Dienstleistungsplan</p> <p>Personalplan</p> <p>Beschaffungsplan Investitionsplan</p>	<p>FINANZ-</p> <p>Finanzplan</p>
---	--	----------------------------------

Abgrenzung Finanzierung / Investierung

Kapitalbewegung	Geldmengenströme		
• Kapitalbeschaffung Einzahlungen	Einnahme	Aussenfinanzierung	z.T.
• Kapitalverwendung Auszahlungen	Ausgabe	Investitionen	z.T.
• Kapitalrückfluss Kapitalneubildung	Einnahme Gewinn	Desinvestierung	
• Kapitalabfluss	Ausgabe	Entfinanzierung	

Beispiel Multifunktionale Sportanlage

- Investitionsvolumen um 3 Mio. EUR
- Grundstück zum Vorzugspreis 75 € / qm
- Grundstück 18.000 qm
- Produkte: Badminton Squash Tennis ...
- Service: Shop, Minigastronomie
- Finanzierung 60% eigne Mittel
- Mitgliederzahlen über 500 durchschnittlich

Multifunktionale Sportanlage

Kapitalbedarfsplan

Bezeichnung	T EUR
• Grundstück 18.000qm * 75€/qm	1.350
• Gebäude	370
• Sportplätze	265
• Einrichtungen	350

- Parkplätze 120
- Aussenanlagen 100
- Nebenkosten 255

Kapitalbedarfsplan 2

Bezeichnung	T EUR	
• Warenlager Shop	10	
• Warenlager Gastronomie	20	
• Preopening	50	
• Anlaufkosten 25 Wochen	50	
• Vor-, Zwischenfinanzierung		40
• Kapitalbedarf		2980

Finanzierungsplan

Bezeichnung	TEUR		
• Eigenkapital	1800	Geld- und Sachkapital	
• Darlehen Hausbank > 3 Jahre		1000	
• Bzw. Hypothekendarlehen > 10 Jahre (400)	(600)	Darlehen 2	ca. 5 Jahre
• Kredit < 3 Jahre		120	
• Kontokorrentkreditlinie		60	

Eckdaten

•		Squash	Badminton	
•	Tennis			
•	Investition /qm	>400	>100	>90
•	Plätze	4-6	6-8	3-5
•	Investition /			
•	Platz in € /Pl.	26.000	8000	23500
•	Fläche / Platz qm	62,4	81,7	260,8
•	Auslastung	35%	60%	35%
•	z.B. Badminton	Bedingungen des Courts		13,40 m + 1,0 - 2m
•		6,10 m + 0,3 - 2m		
	ab 92,16 qm x 100 €/qm = 9216 €	x 4 Plätze		ergibt 36.864 €

Bedarfssättigung

Je 10.000 Einwohner	2,5 Tennisaußenplätze
	1,5 Squashcourts
	1,5 Badmintoncourts
	300 qm Fitness
	Gymnastik
	100 qm Komfortsauna

durchschnittliche Mitgliederzahl 500-600

Gewerbliche Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Vorrangiges Ziel der Investoren und Betreiber von Sportanlagen ist der Gewinn, über die Vermarktung der freien Zeit, den Kommunikationsbedürfnissen ohne Vereinsdruck.

- Bedarf an Rückschlagsportarten, Adventure

Planungsgrundlagen für Investoren

- 1. Architektonische

- 2. technische

- 3. arbeitshygenische, soziologische

- 4. ökologische

- 5. wirtschaftliche Aspekte

- Konzipieren der Funktionsbereiche als kleinste in sich geschlossene funktionale Einheit: Zahl der Nutzeinheiten Zahl der maximal anwesenden Nutzer

Nutzeinheiten sind Spielfelder der Sportarten

- Stationen im Fitnessbereich. Bestimmend ist die max. Anzahl der gleichzeitig anwesenden Nutzer in den Funktionsbereichen.

- Verweildauer ist abhängig von der Nutzung anderer Funktionsbereiche vor und nach der Nutzung des Sportbereichs sowie von persönlichen Gepflogenheiten und dem Angeboten der Anlage.

- Vereinfachung 1 Nutzeinheit 2Nutzer max. 6 gleichzeitige Nutzer für Tennis, Badminton, Squash und Fitneß.

- Die Aufenthaltsdauer wird mit 3 Stunden angesetzt.

Auswahl der Anlagen und Sportgeräte nach technischen Gesichtspunkten wie Funktionalität, darunter Bedienkomfort...sowie Design.

Soziologische Aspekte:

Wöchentliche Arbeitszeit 35 bis 50 Std.

Urlaub von 12 über 18 auf ca. 30 Tage

Lebenserwartung zwischen 77 -81 Jahren

20% Arbeiten 30% Schlafen

Rest freie Zeit 1980 Std. im Durchschnitt

Ausgaben um 300 € pro Monat für Vergnügungen

Vorbeugen anstatt Nachsorgen

Sportanlagenneubau und ökologische Anforderungen

- Lärm Sportveranstaltung und Wohngebiete, Naturschutz Abfälle, Abwasser
Gemeinlastprinzip und Verursacherprinzip

— Auch für Sportbetriebe gilt Natur / Umwelt ist Produktionsfaktor und Lebensgrundlage zugleich.

Ökonomische Betrachtungen

wirtschaftliche Ziele / Motive

- KOSTEN zu minimieren
- GEWINN zu maximieren, angemessen
- RENTABILITÄT optimale Verzinsung
- RÜCKFLUSS AMORTISATION angemessene, (kurze) Dauer
- CASH FLOW und Return on Investment ROI

Bau eines Studios

	T€	
Grundstückskauf	250	
Baukosten	850	
Anlagen	200	
Summe		1300 T€

Eigenkapital		
Rücklagen	250	
Spenden Bausteine	100	
Zuschüsse	200	
ONE EURO JOB ?	50	
Summe		600 T€

Fremdkapital		
Darlehen I	350	
Darlehen II	200	
Kredit	150	
Summe		700 T€

Kreditvarianten:

DI als Annuitätendarlehen / spezifische Baufinanzierung / Hypothekendarlehen

DI: Laufzeit 30 Jahre Zinssatz 6,5% Tilgung beginnend 1% wachsend durch Zinersparnis

Kapitaldienst 26250 EUR pro Jahr

Analog DII Kapitaldienst 19.000 EUR pro Jahr bei einer Laufzeit von 15 Jahren sowie Kredit 33.000 EUR pro Jahr Laufzeit 5 Jahre

Gesamter Kapitaldienst: 78250 €

Betriebskosten wie Personal usw. 180.000 €

So sind erforderlich Beitragseinnahmen um die 220.000 € ergänzt durch Warenverkauf und sonstige Einnahmen um 40.000 €

Das bedeutet: bei 500 € Jahreseinnahmen pro Mitglied sind mehr als 440 Mitglieder erforderlich.

Alternative Kreditformen für kürzere Zeiträume Ratenkredit, bei Gegenfinanzierung über eine Versicherung auch ein langfristiges Festgelddarlehen denkbar.