

Sportanlagenfinanzierung

Güter-, Leistungs- und Finanzströme
eines gewerblichen Sportbetriebes

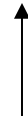
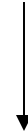
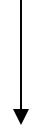
Geld- und Kapitalmarkt

Eigenkapital

Fremdkapital

Einlagen Entnahme Darlehen Tilgung

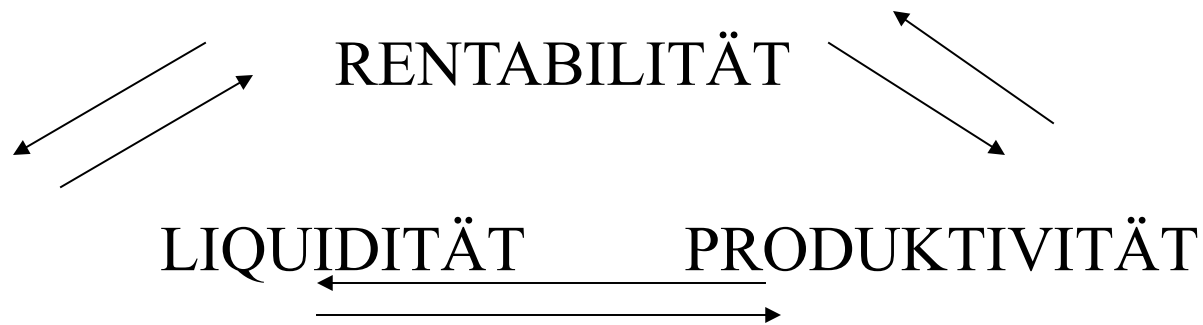
Rücklagen Gewinne Kredite Zinsen



Finanzierung und Investierung

Zufluß und Abfluß liquider Mittel

Widerspruch / Konfliktfeld



Kurzfristig Liquidität vorrangig, auf Kosten
von Produktivität und Rentabilität

Langfristig Rentabilität durch hohe
Produktivität, gesicherte Liquidität

Güter-, Leistungs- und Finanzströme 2

Beschaffungsmarkt außer Kapitalmarkt

- Personalbeschaffung
 - Fest-, Teilzeitarbeitskräfte,
 - Freie Mitarbeiter, neue Selbstständige
- Dienstleistungen
 - Trainer als Honorarkraft, Gasttrainer
 - Subunternehmer Gaststätte, Imbiß,...

Güter-, Leistungs- und Finanzströme 3

Beschaffungsmarkt

- Investieren in Betriebsmittel
Sportanlagen Sportgeräte
alternativ Leasing
- Ausstattung mit Handelswaren
für Shop, Service, Theke Gaststätte
alternativ Vermieten und Verpachten

Güter-, Leistungs- und Finanzströme 4

Ordnungssysteme

- Steuern Gebühren Beihilfen Subventionen
 Beiträge Strafen Zuschüsse
- Staat und Politik Sportförderung ...
- DtA + KfW Hausbankprinzip
- Rechtssystem Sozialsystem
- Ökologie Gemeinlast / Verursacherprinzip
 Vorbeugung / Nachsorge

Güter-, Leistungs- und Finanzströme 5

Dienstleistungs-, Produktpalette

- Dienstleistungen eines Sportbetriebes sind auf Abruf bereitzuhaltende Leistungen
- Produkte Kraft, Ausdauer, Cardio, Spiele, Kurse, Individualtraining, ...Highlights.
- Service mit Produktangeboten zum Verkauf
- Kommunikation und Komfort als erlebte Qualität
- Zusatzdienste

Güter-, Leistungs- und Finanzströme 6

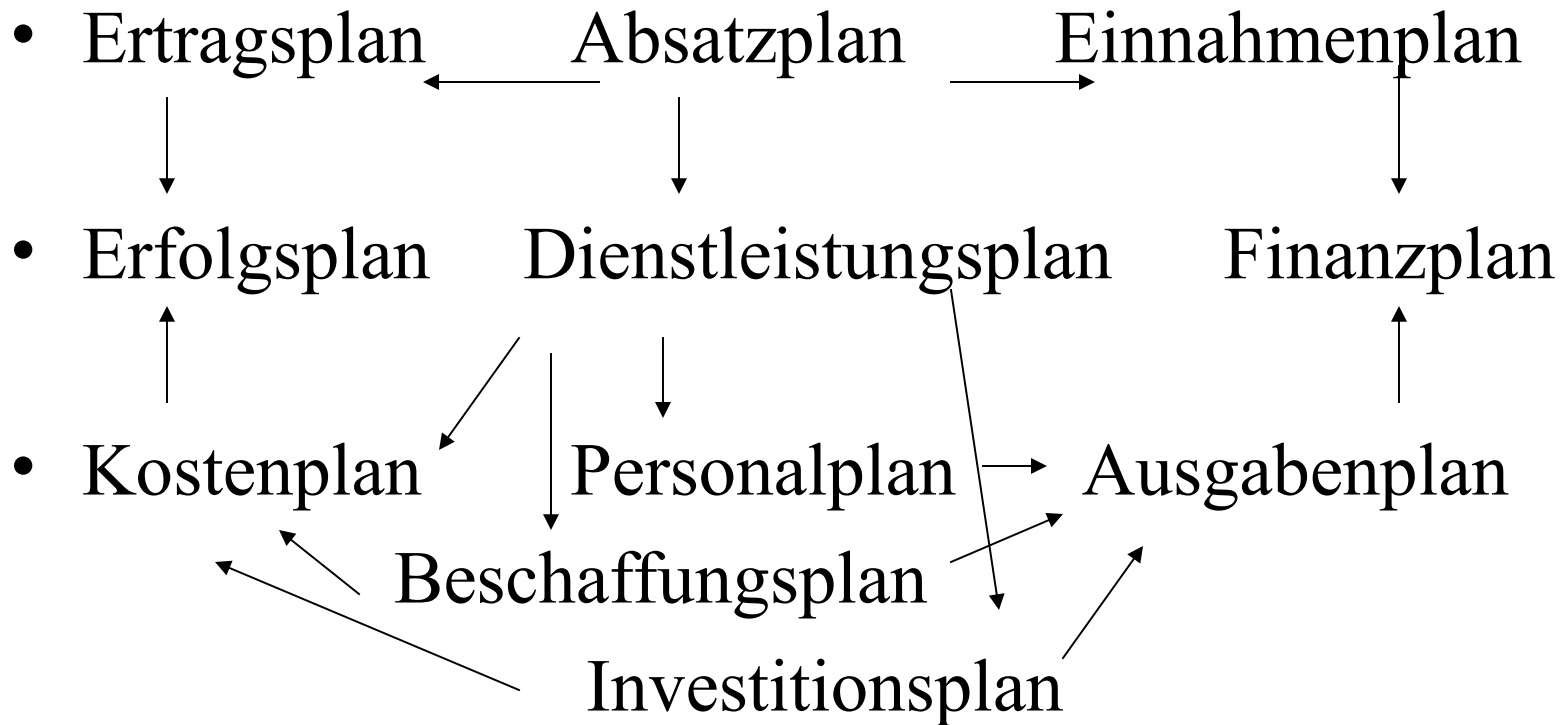
Kunden / Absatz

- Single, Partner Whoopies, Gruppen
- Einkommen und Freizeitverhalten
- Aktive Gesundheitsbewußte Ernährung...

- Institutionen und Unternehmen
Jubiläen, Feiern, Anlässe
Schulungen / Kooperationen

Zusammenhang der Planungssysteme

- ERFOLGS-, LEISTUNGS-, FINANZ-
WIRTSCHAFTLICH



Abgrenzung Finanzierung / Investierung

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

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
• Pre – opening		50
• Anlaufkosten 25 Wochen		50
• Vor-, Zwischenfinanzierung		40
• Kapitalbedarf		2980

Finanzierungsplan 1

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

Finanzierungsplan 2

klassische Existenzgründung

Bezeichnung	TEUR
• Eigenkapital 25%	750
• EKH (bis zu 40% Kapitalbedarf)	450
• ERP (bis zu 80% kumulativ)	1200
• Hausbankdarlehen	400
• Kontokorrentlinie 1	120
• Kontokorrentlinie 2	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 €

Erfahrungswerte:

Trainingsflächen	55%-60%
davon Stationär	50%
Cardio Testing	10%
5%	
Gruppentraining	50%
1,5 - 2 Mitglieder / qm	
• Komfortfläche	20% -25%
Umkleide	55%
D/ WC	22%
Sauna	23%
Verkauf / Kommunikation	20%
Rezeption / Beratung / Shop / Büro	85%
Solarium / Kinderplatz	15%

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 Nachsorge

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

Kriterien des Erfolgs

Management, professionell + Team

Standort Investitionskosten s.o. Betriebskosten

Zum Standort:

Einzugsgebiete Bevölkerungszahl

Einkommensstruktur Altersstruktur

Verkehrsanbindung Gewerbegebiet Mischgebiete

Innerstädtische Standorte

Konkurrenzanalyse

Ziel große Bevölkerungsgruppen ansprechen

Identifikation und Akzeptanz im Wohngebiet

Investitionsaufwendungen

Einmalig anfallende Aufwendungen

Grundstück Erschließung Baugrund Altlasten ...

Planung Gebäude Aussenanlagen Parkplätze

Nebenkosten

Tennisplatz 670qm zu Court 80qm Wo ist höhere Rendite?

Multifunktionalität bzw. auf Sportart zuschneiden

Helle Räume, großzügige Flächen, hochwertige Ausstattung

Höherer Aufwand gesteigertes Wohlfühlen

Betriebskosten

Energie, Instandhaltung

Personal Zinsen Werbung

Sonstige Kosten

Kredittilgung / Abschreibungen

Wareneinsatz

Preise und Zahlungsbedingungen

Öffentlichkeitsarbeit / Ruf