

Größere Investitionen erfolgreich finanzieren

Zur Herstellung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit, bei Platzverweiterungen bzw. Neuerrichtung von Campinganlagen sind häufig Investitionen in erheblichem Umfang erforderlich, bei denen auch Fremdkapital einbezogen werden muss. Obwohl die Finanzierungsbedingungen nicht einfacher geworden sind (Neuaufstellung der Banken bezüglich ihres Kreditgeschäftes in Deutschland, Basel II, neue Anforderungen der Kreditaufsicht: MAK und KWG), gibt es noch immer viele Finanzierungsmöglichkeiten. Um diese optimal für das eigene Unternehmen zu erschließen, muss professionell vorgegangen werden.

Geplante Investition - Kapitalbedarf

Zunächst ist eine detaillierte Investitionsplanung erforderlich. Bei Bauinvestitionen ist in der Regel ein Architekt mit hohem fachlichen und Branchen-Know-how einzubeziehen. In der Campingbranche sind alle Fragen, die Platzgestaltung oder Umbau/Neubau von Gebäuden, insbesondere von Sanitäreinrichtungen, betreffen, im Sinne der verschiedenen Klassifizierungssysteme - ob DTV, ADAC, DCC, Ecocamping, Viabono oder auch Emas - bewertungsrelevant. Die spätere Klassifizierung hat einen nicht unwichtigen Einfluss auf die Vermarktung.

Bilanzielle Situation und Position des Unternehmens am Markt

Bei der Beurteilung der Finanzierungsmöglichkeiten einer Neuinvestition muss von der bisherigen bilanziellen Situation des Unternehmens und der Sicherheitenlage der noch bestehenden Kredite ausgegangen werden. Außerdem müssen die konkreten Marktverhältnisse einbezogen werden. Von einer Analyse der internen und externen Faktoren hängt letztlich ab, ob eine Investition sinn-

voll und auch finanzierbar ist. Insbesondere die bilanziellen Verhältnisse entscheiden über die Frage, welcher Finanzierungsweg in Frage kommt. In welchem Umfang



Größere Investitionen wie der Bau eines Restaurants...

steht Eigenkapital zur Verfügung? Welche Sicherheiten können angeboten werden? Auch das eigene „Rating“ bei den Banken spielt seit einiger Zeit eine wichtige Rolle für die Möglichkeiten einer neuen Fremdfinanzierung.

Finanzierungsinstrumente

Wenn an Fremdfinanzierung bei einer Investition gedacht wird, ist sicher die Hausbank die erste Adresse. In der Regel muss aber heute die Hausbank für das Investitionsvorhaben gewonnen werden. Hierbei ist ein sorgfältig ausgearbeitetes Konzept hilfreich. Manchmal ist es insbesondere bei größeren Projekten auch erforderlich, weitere Banken als Finanzierungspartner zu gewinnen oder bei Überforderung der eigenen Hausbank einen neuen Finanzierungspartner zu suchen. Nicht immer sind reine Kapitalmarktdarlehen, wie sie von der Hausbank möglicherweise angeboten werden, die erste Wahl. Es gibt zahlreiche öffentliche Darlehen, die für den Kreditnehmer deutlich günstigere Konditionen bieten. Für die Einbeziehung dieser Varianten muss wegen des Margenverlustes auf Seiten der Hausbank häufig „gekämpft“ werden.

Einige Beispiele KfW

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergibt im Rahmen ihrer sog. Mittelstands-

bank zinsgünstige Darlehen an mittelständische Unternehmen in Deutschland. Die Deutsche Ausgleichsbank, vormals für Existenzgründer bzw. junge Unternehmen bis zu acht Jahren zuständig, ist seit Mitte des Jahres komplett in die KfW integriert. Die Darlehensprodukte der DtA werden zunächst weitgehend fortgeführt. Grundsätzlich müssen alle Darlehensprodukte der KfW über die Haus-



...oder die Erweiterung des Rezeptionsgebäudes können meist nicht aus der „Portokasse“ finanziert werden.

bank des Unternehmens beantragt und abgewickelt werden.

Für bereits bestehende Unternehmen sind u.a. interessant:

Unternehmerkredit

Der Unternehmerkredit hat ab Anfang 2003 Kredite aus dem „DtA-Existenzgrün-

dungsprogramm“ und dem „KfW-Mittelstandsprogramm“ abgelöst.

Der Unternehmerkredit steht neben Existenzgründern mittelständischen Unternehmen zur Verfügung und dient der langfristigen Finanzierung von Investitionen in Deutschland zu einem günstigen Zinssatz. Bei Unternehmen mit einem Gruppenumsatz von bis zu 50 Mio. Euro können in der Regel 75 Prozent der Investitionen finanziert werden. Bewegt sich der Kreditbetrag unter 1 Mio. Euro, können die förderfähigen Investitionen sogar zu 100 Prozent finanziert werden.

Unabhängig davon kann parallel zur Investitionsfinanzierung der Betriebsmittelbedarf über die Betriebsmittelvariante des Unternehmerkredites zu 100 Prozent abgedeckt werden.

Der Zinssatz hängt von den gewählten Kreditvarianten ab. Ab 20-jähriger Laufzeit bei drei anfänglichen Tilgungsfreijahren beträgt der Zinssatz zurzeit 4,3 Prozent (96 Prozent Auszahlung, Zusageprov. 0,25 Prozent), Zinsbindung: zehn Jahre. Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist - wie bei allen KfW-Dar-

hen - jederzeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Programm
„Kapital für Arbeit“

Am Markt etablierte Unternehmen können zur Finanzierung ihrer Vorhaben ein integriertes Finanzierungspaket erhalten, wenn sie Arbeits-

Foto: ews



Foto: Dr. Riechey

Ist ein Mobilheimpark geplant wie hier auf dem Camping- und Mobilheimpark Havelberge in Groß Quassow, kann Leasing eine interessante Finanzierungsalternative sein.

lose, von Arbeitslosigkeit Bedrohte oder geringfügig Beschäftigte einstellen. Dies gilt auch für die Einstellung von Auszubildenden.

Es werden bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten des Vorhabens, maximal 100.000 Euro je neu geschlossenem Arbeitsverhältnis, finanziert. Für Teilzeitbeschäftigte gibt es bis zu 50.000 Euro.

Die Finanzierung umfasst einen klassischen Kredit (Fremdkapitaltranche) und ein Nachrangdarlehen (Nachrangtranche). Mit dem Nachrangdarlehen erhalten die Unternehmen Mittel zur Verbesserung der Kapitalstruktur ihres Unternehmens. Eine Förderhöchstgrenze pro Unternehmen besteht nicht. Der Umfang der geplanten Einstellungen muss jedoch im Einklang mit den Zukunftsaussichten des Unternehmens stehen.

Zinssätze zurzeit: Fremdkapitaltranche: zehn Jahre Laufzeit, zwei tilgungsfreie Jahre: zurzeit 4,83 Prozent nominal. Nachrangtranche (eigenkapitalersetzendes Darlehen): je nach Bonität von zurzeit 5,77 Prozent bis 8,77 Prozent.

KfW- Umweltprogramm

Zum 15.7.2003 wurden das DtA- und das KfW-Umweltprogramm gebündelt. Alle bisherigen Finanzierungsmöglichkeiten blieben dabei in vollem Umfang erhalten oder wurden verbessert. Das KfW-Umweltprogramm kann bei vielen Investitionen im Rahmen einer Campingplatzmodernisierung einbezogen werden und bietet folgende Vorteile:

- Der Finanzierungsanteil wird unabhängig von der Umsatzgröße des antrag-

stellenden Unternehmens einheitlich auf maximal 75 Prozent der förderfähigen Kosten erhöht.

- Die KfW finanziert langfristig zu einem attraktiven Zinssatz (zurzeit nominal 4,15 Prozent bei 96 Prozent Auszahlung).
- Das Programm ist mit anderen öffentlichen Fördermitteln kombinierbar.
- Die Kredite können vorzeitig ganz oder teilweise außerplanmäßig ohne zusätzliche Kosten getilgt werden.

Besicherung von Bankkrediten

Bankkredite müssen „banküblich“ besichert werden. In der Regel sind dies Grundschulden. Werthaltig sind für Banken in der Regel nur solche Grundschulden, die sich im Rahmen feststellbarer Beleihungswerte bewegen. Dabei werden z. T. sehr unterschiedliche Sicherheitsabschläge vorgenommen.

Beispiel:

Verkehrswert	1.000.000 €
Beleihungswert	60 Prozent 600.000 €
Sicherheitsabschlag	10 Prozent 100.000 €
Beleihungsmöglichkeit	500.000 €

Es wäre also bei diesem Beispiel ein Einsatz von 50 Prozent Eigenkapital bzw. eigenkapitalähnlichen Mitteln oder aber eine andere zusätzliche, u.U. externe Besicherung erforderlich. Der Sicherheitsabschlag kann aber von den Banken auch deutlich höher angesetzt werden (bei einigen Banken bis zu 20 Prozent).

Campingplätze sind für viele Banken nicht einfach zu bewerten, da ein großer Teil der Investitionen sich nicht sichtbar unter der Erde befindet und die Hochbauten alleine nur einen Bruchteil des tatsächlichen Wertes darstellen. Daher kommt es für den Unternehmer auch darauf an, die Werthaltigkeit seiner Anlage richtig zu präsentieren. Nicht immer wird ein von der Bank beauftragter Gutachter, der noch nie mit einem Campingplatz zu tun hatte, von allein auf die richtigen Ergebnisse kommen. Ein in der Branche fachlich versierter Berater kann helfen.

Ausfallbürgschaften

Falls die eigenen Sicherheiten selbst bei richtiger Bewertung nicht ausreichen, muss eine geplantes Investitionsvorhaben noch nicht unbedingt als gescheitert angesehen werden. Die Bürgschaftsbanken der einzelnen Bundesländer sind in der Lage, bei aussichtsreichen Projekten eine Ausfallbürgschaft von bis zu 80 Prozent der Fremdfinanzierung abzusichern. Hierdurch können auch deutlich höhere Fremdkapitalanteile finanziert werden. Die Kosten für eine Ausfallbürgschaft liegen bei 1 Prozent p. a. auf den jeweils valutierenden Kreditbetrag. Die Bürgschaftsbanken entscheiden nach Antrag über die Hausbank und Vorlage eines detaillierten Konzeptes und oft auch der Stellungnahme des Fachverbandes. In vielen Bundesländern sind die Landesverbände des BVCD als zuständiger Fachverband anerkannt.

Eigenkapitalähnliche Finanzinstrumente

Da nicht selten die Eigenkapitalausstattung mittelständischer Unternehmen zu schwach ausgeprägt ist bzw. bei Neuinvestitionen der erwartete eigene Finanzierungsanteil nicht voll aufgebracht werden kann, kommt eigenkapitalersetzenden Finanzierungsinstrumenten eine immer größere Bedeutung zu. Das oben dargestellte Programm „Kapital für Arbeit“ stellt z. B. zur Hälfte eigenkapitalersetzende Mittel zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit bieten die den Bürgschaftsbanken in den einzelnen Bundesländern in der Regel angeschlossenen Mittelständischen Beteiligungsgesellschaften (MTG). Mit Beteiligungskapital, in der Regel kombiniert mit einer Ausfallbürgschaft der Bürgschaftsbank, kann die Realisierung manch eines ansonsten nicht finanzierbaren Vorhabens ermöglicht werden. Auch die KfW erarbeitet zurzeit zusätzliche sog. Mezzanine-Produkte und will diese demnächst anbieten. Es kommt auch der private, der-

Unser Angebot:
Holzhäuser von 5-200 qm:
Blockhäuser,
Elementhäuser,
zzgl. Carports,
Pavillons,
Sonderbauten

Musterausstellungen:
Heilswannenweg 48
31008 Elze
Tel. (0 50 68) 92 91-0
Fax (0 50 68) 92 91-29
Im Klingenkampe 46
30659 Hannover
Tel./Fax (05 11) 61 30 38

www.grave-holzhaeuser.de
info@grave-holzhaeuser.de

zeit aber schwächelnde Beteiligungsmarkt als Option in Frage. Die Erschließung des anonymen Kapitalmarktes für die Campingbranche dürfte, wie das Beispiel des offensichtlich relativ erfolgreichen Börsengangs des ersten börsennotierten Unternehmens der Campingplatz-Branche (Regenbogen AG) zeigt, noch auf sich warten lassen.

Bei Hineinnahme von Beteiligungskapital muss man sich darüber im Klaren sein, dass dies deutlich teurere Finanzmittel sind als z. B. Bankdarlehen. Die Kosten einer Beteiligung z. B. einer MTG (in der Regel in Form einer atypischen stillen Beteiligung) resultieren aus einem Festzins von zurzeit ca. 8 Prozent + ca. 3 Prozent vom Beteiligungskapital. Private Beteiligungsgesellschaften sind teurer.

Investitionszuschüsse

In einigen Bundesländern bzw. Regionen werden bei Neuinvestitionen noch Investitionszuschüsse aus der „Gemeinschaftsaufgabe“ der EU

gewährt. Je nach Fördergebiet können diese Zuschüsse zwischen 12 Prozent und 49 Prozent liegen. Investitionszuschüsse haben als verlorene Zuschüsse eigenkapitaleretzenden Charakter (in der Regel zu 50 Prozent). Es lohnt sich, hierzu ausführliche Informationen einzuholen.

Leasing - Mietkauf

Bei ausschließlich mobilen Anlagegütern (zum Beispiel für einen Wohnmobilpark) kann Leasing bzw. Mietkauf eine interessante Finanzierungsalternative sein, weil hier die Objekte voll als Sicherheit einbezogen werden und bei guter Bonität des Investors bezogen auf die mobilen Anlagegüter eine 100-Prozent-Finanzierung möglich ist. Nicht finanziert werden können auf diese Weise die Erschließungskosten.

Rentabilität eines Investitionsvorhabens

Banken erwarten, dass durch eine Rentabilitätsberechnung

nachgewiesen wird, wie sich die Investition auf die Rentabilität des Unternehmens in den nächsten Jahren auswirkt. Dies ist aber auch für den Unternehmer selbst wichtig, wenn nicht ein Scheitern oder eine schwere Unternehmenskrise riskiert werden soll. In der Regel wird man z. B. bei einer Unternehmenserweiterung davon ausgehen, dass nicht nur der künftige Kapitaldienst aus dem Vorhaben, also Zins und Tilgung, sicher bedient werden kann, sondern dass der Unternehmensgewinn nachhaltig steigt. Zumindest sollten durch den zusätzlich geplanten Gewinn die mit der Investition verbundenen Unsicherheiten abgegolten werden.

Bei einigen Vorhaben werden allerdings betrieblich notwendige Investitionen keinen sofortigen zusätzlichen Gewinn bewirken, sondern lediglich einen Beitrag leisten, das bisher Erreichte zu sichern (z. B. erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Sanitärbereich, strategische Neuausrichtung der Anlage vom Dauergastplatz zum Platz mit

größerem touristischem Angebot).

Mögliche externe Hilfen

Bereits vor Beginn des Investitionsvorhabens kann es insbesondere bei größeren Vorhaben sinnvoll sein, externe Hilfe einzuholen. In der Campingbranche werden Unternehmensberatungen gegenwärtig noch für Unternehmen mit einem Umsatz von bis zu 1,28 Mio. Euro mit einem Beratungskostenzuschuss von bis zu 1.500 Euro bezuschusst. Daneben gibt es in zahlreichen Bundesländern Landesprogramme, aus denen alternativ auch höhere Zuschüsse gewährt werden und bei denen z. T. deutlich höhere Umsatzgrenzen gelten.

Information:

Dr. Gunter Riechey
Tel.: 0412/2 52 52
www.dr-riechey.de

**Der Autor ist Unternehmer in der Campingbranche, Vizepräsident des BVCD und Inhaber einer Unternehmensberatung.*

EINE MESSE – ZENTRAL & INTERNATIONAL

Europas Fachmesse für Spielgeräte und Freizeitanlagen

www.play-leisure.de

**PLAY
&
LEISURE**

Internationale Fachmesse für
Spielgeräte und Freizeitanlagen

10. – 12.03.2004

MESSE FRIEDRICHSHAFEN



Friedrichshafen
am Bodensee

MESSE
FRIEDRICHSHAFEN

Messe Friedrichshafen GmbH
Postfach 2080
D-88010 Friedrichshafen
Tel. + 49 (0) 75 41/7 08 - 0
info@messe-fn.de

Nur für
Fachbesucher

Funsport Eventtools
Play and Leisure

- ▷ Landschaft
- ▷ Garten
- ▷ Kommunen
- ▷ Fitness
- ▷ Camping
- ▷ Spiel...

neue Trends – neue
Märkte – neue Chancen

- ▷ Workshops
- ▷ Lobbyarbeit
- ▷ Foren zu neuen Themen
- ▷ Austausch u. Kontakte...