

Betreff: Finanz-Info zur Zukunft des SVG-Clubhauses
Von: Holger Bock <bockholger@gmx.de>
Datum: 14.04.2015 13:12

Finanz-Info zur Zukunft des SVG-Clubhauses

SVG-Vorstand & Finanzteam beraten Finanzrahmen

Nach der Mitgliederversammlung am 22. Juni vergangenen Jahres hat sich eine Gruppe aus Mitgliedern bereit erklärt, den Vorstand in Finanzfragen zu beraten. Dieses Team besteht aus Elke Langebartels, Stefan Algermissen, HaWi Henneking, Wolfgang Sohn und Jürgen Tempel. Dabei ging es der FinanzAG vor allem um die Frage, wie viel Geld der SVG für eine Baumaßnahme ausgeben kann und welcher Betrag für Zinsen und Tilgung jährlich zur Verfügung stehen könnte.

Alle Unterlagen zur MV am kommenden Sonntag um 10 Uhr im SVG konnten auch im internet eingesehen und heruntergeladen werden: www.svg59.de

Die Finanzierung einer Baumaßnahme besteht aus vier Säulen:

- Rücklagen
- Spenden und Sponsorengelder
- Fördermittel
- Fremdkapital (Kredit, mit der Pflicht Zins & Tilgung zu zahlen)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass wir heute noch einen Kredit zurückzahlen müssen, den wir seinerzeit zum Erwerb des Grundstücks aufgenommen haben.

Unsere Rücklagen sind mit 43.455 € Stand 1.1.2015 recht überschaubar, sodass wir dringend auf Spenden angewiesen sind. Stand heute liegen uns Zusagen über 19.500 € vor. An dieser Stelle möchten wir uns hierfür bei den ersten Spendern herzlich bedanken. Nach den Gesprächen, die der Vorstand geführt hat, sind wir guter Hoffnung, dass unsere Annahme, insgesamt auf 100.000 € Spenden zu kommen, erreicht wird.

Bezüglich der Fördermittel geht unser herzlicher Dank an Wolfgang Sohn, der über seine Arbeiten im Finanzteam hinaus unermüdlich recherchiert hat, welche Fördermittel für uns erreichbar sind. Der Regionssportbund hat 80.000 - 100.000 € in Aussicht gestellt. Wir waren lieber vorsichtig gehen in unserer Kalkulation vom niedrigeren Wert aus. Wenn mehr kommt, um so besser.

Damit wären wir beim letzten Punkt, dem Fremdkapital.

Hier ist zuerst einmal zu berichten, dass mehrere Kreditinstitute bereit sind, dem SVG einen Kredit zu geben. Der Hauptunterschied war neben den Zinssatz auch die Zeit, in der sich die Banken an den Zinssatz binden würden. Eine kurze Zinsfestschreibung hat den Nachteil, dass heute niemand sagen kann, wo die Zinsen in fünf, zehn oder gar zwanzig Jahren stehen werden.

Da ist es umso erfreulicher, dass Wolfgang bei seinen Recherchen über Fördermittel auf ein Kreditprogramm der KfW gestoßen ist, das auch für den SVG zur Verfügung stehen könnte. Das wurde von den Kreditinstituten ebenfalls so eingeschätzt.

Zwei Darlehensvarianten zur Wahl:

- 1,81 % eff. Jahreszins, bei einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren und einer Laufzeit von 30 Jahren

- 1,56% eff. Jahreszins, bei einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren und gleicher Laufzeit, wobei eine vollständige Tilgung in dieser Zeit von der KfW vorausgesetzt wird.

Vorstand und Finanzteam halten diese Konditionen für außerordentlich attraktiv. Besonders die lange Zinsbindung ist sonst schwer zu bekommen, da für Vereins-Immobilien oft schlechtere Konditionen angeboten werden als für den privaten Hausbau. Daher noch einmal der herzliche Dank an Wolfgang für das Aufspüren dieser attraktiven Konditionen.

Wir haben uns intensiv mit der Frage beschäftigt, wie viel Geld der Verein laufend für Zinsen und Tilgung ausgeben kann. Vorstand und Finanzteam haben unabhängig voneinander die laufenden Kosten analysiert und sind zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen. Der Verein kann eine jährliche Zins- und Tilgungslast in Höhe von rund 34.000 € tragen. Der „laufende Betrieb“ des SVG könnte wie gewohnt weiter gehen – die Jugendarbeit, nötige Instandhaltungen und Investitionen wären sogar im erweiterten Umfang möglich. Entsprechende Rücklagen sind hier einkalkuliert. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die vom Vorstand vorgeschlagene Beitragserhöhung angenommen wird und auch in Zukunft alle fünf Jahre ein Inflationsausgleich bei den Beiträgen erfolgt. Aber es ist uns wichtig zu sagen, dass wir wirklich nur einen Inflationsausgleich und keine Erhöhungen darüber hinaus eingeplant haben.

Der zweite Parameter, der den maximal möglichen Kreditbetrag beeinflusst ist die Zeit, die wir uns lassen wollen, ihn zurück zu zahlen. Hierzu gab es unterschiedliche Meinungen. Das Finanzteam plädiert eher dafür, die Schulden in der Zeit zurück zu zahlen, in der die Bank den Zinssatz festschreibt. Das sind bei dem KfW-Programm 20 Jahre. Der Vorstand ist allerdings der Meinung, dass eine gewisse Restschuld nach den 20 Jahren noch offen bleiben könnte. Um sicher zu gehen, hat der Vorstand bei einer Kalkulation für eine Anschlussfinanzierung angenommen, dass es in 20 Jahren eine neue Hochzinsphase gibt, Geld erheblich also teurer wird. Der Vorstand geht deshalb von einer Zinssteigerung auf 10% aus. Ganz nach dem Motto: Schlimmer kann's dann ja nicht kommen.

Diese wichtige Entscheidung wollen wir nicht im kleinen Kreise treffen, sondern Euch, den Mitgliedern auf der Versammlung zur Wahl stellen.

Laut der letzten Kostenschätzung des Architekten mit dem Bauteam brauchen wir 813.376 € für den Neubau. Das sind leider 63.376 € mehr als bisher angenommen. Um das Risiko weiterer Kostenerhöhungen auszuschließen hat das Bauteam inzwischen verbindliche Festpreis Angebote eingeholt, die noch vor der Versammlung vorliegen sollen.

Alternative 1:

Wenn wir diese Baukosten stemmen wollen, dann müssen wir 24 Jahre lang Zins und Tilgung dafür zahlen. Nach Ablauf der Zinsbindung hätten wir noch 91.000 € Schulden. Aber selbst bei dem recht hohen angenommenen Zinssatz von 10% wären wir die Schulden aber nach weiteren vier Jahren los. Es könnte auch schneller gehen, wenn die Zinsen in 20 Jahren niedriger sind, aber wir rechnen lieber konservativ.

Alternative 2:

Hätten wir 50.000 € mehr Eigenkapital zu Verfügung, z.B. weil sich mehr Mitglieder zu Spenden durchringen könnten, dann wären wir schon nach 20 Jahren schuldenfrei und müssten der Bank 65.000 € weniger Zinsen zahlen. Das Geld wäre also sehr gut investiert.

Alternative 3:

Die dritte Möglichkeit, die wir Euch zur Wahl stellen wollen, ist die, weniger Geld auszugeben. Das schreibt sich leicht, wäre aber nach Einschätzung der Bauteam-Mitglieder im Vorstand mit massiven Einschnitten beim Bau verbunden. Wir müssten dann überlegen, worauf wir bereit wären zu verzichten. Der Vorteil wäre, dass wir auch hier 64.000 € weniger Zinsen zahlen würden, der Nachteil: wir könnten in Zukunft nur noch einen kleineren Gastraum nutzen und die Jugend hätte keinen eigenen Raum, der im Entwurf noch vorgesehen war.

Insgesamt sieht der Finanzierungsvorschlag, den Euch das Finanzteam unterbreiten will, wie folgt aus:

43.000 Euro Rücklagen

100.000 Euro Spenden und Sponsorengelde

80.000 Euro Fördermittel

603.000 Euro bis 651.000 Fremdkapital (je nach MitgliederVotum für Varianten I, II oder III)

Damit wären dann auch die Alt-Kredite schnell getilgt. Das macht Sinn, weil die Konditionen hier deutlich schlechter sind, als die, die wir heute von der KfW bekommen könnten (ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen).

Insgesamt erfolgte die Kalkulation mit kaufmännische Vorsicht und mit Betrachtung der Liquidität über die Gesamtlaufzeit.

Wir werden den Inhalt dieses Schreiben auf der Mitgliederversammlung am Wochenende erläutern. Für Rückfragen stehen euch sowohl das Finanzteam und der Vorstand gerne zur Verfügung. Wenn Interesse daran besteht, bietet das Finanzteam auch an, einen Termin für Interessierte zu organisieren, an dem Einblick in die (recht komplexe) Kalkulation gegeben werden kann.

Der Vorstand dankt dem Finanzteam herzlich für die Unterstützung.

www.svg59.de