



Vereinigung der Bürger- und
Dorfläden in Deutschland e.V.
www.dorfladen-netzwerk.com

new **WAY**

DYNAMIK & NAHVERSORGUNGSKONZEPTE

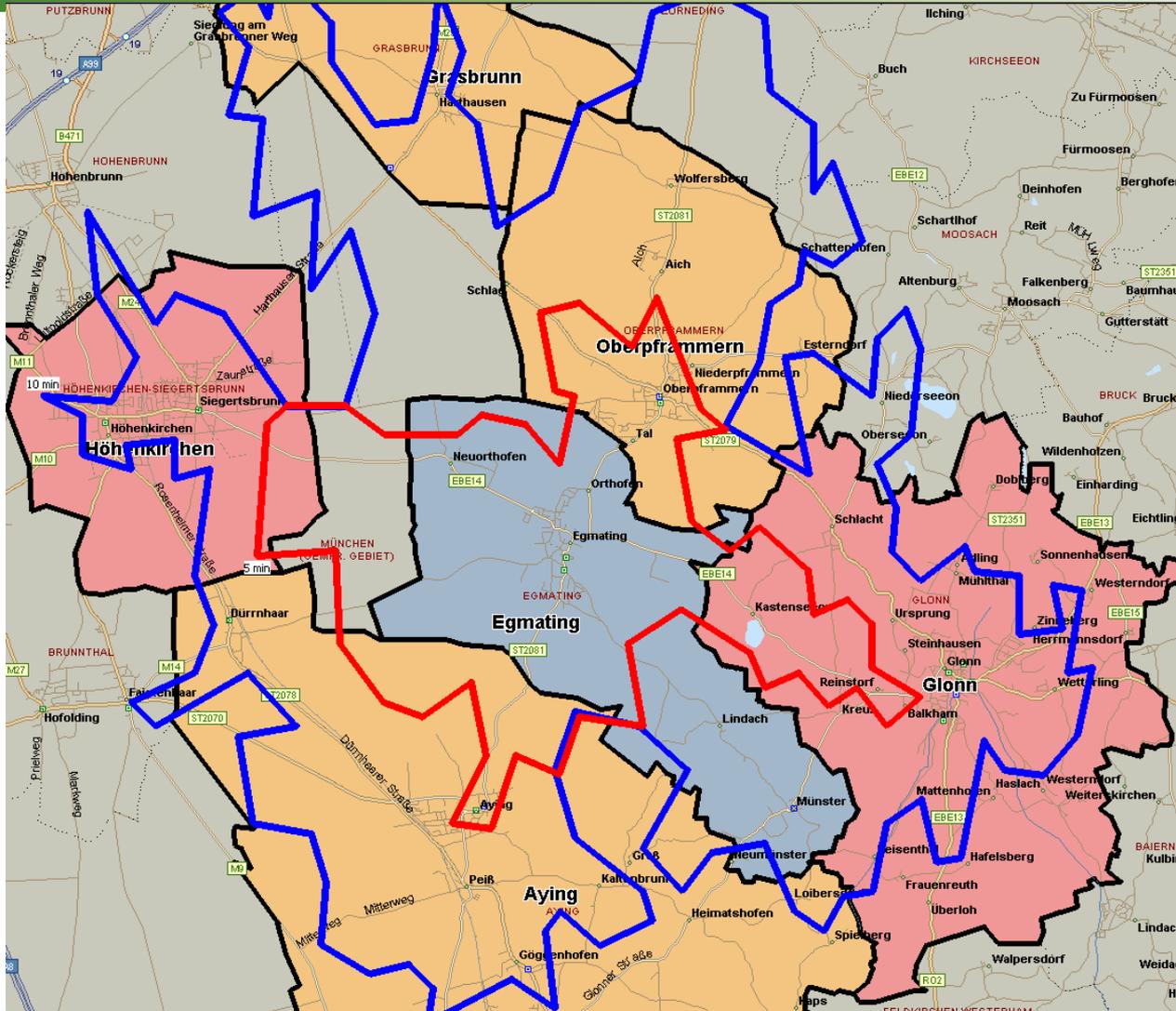
Nahversorgung in Egming

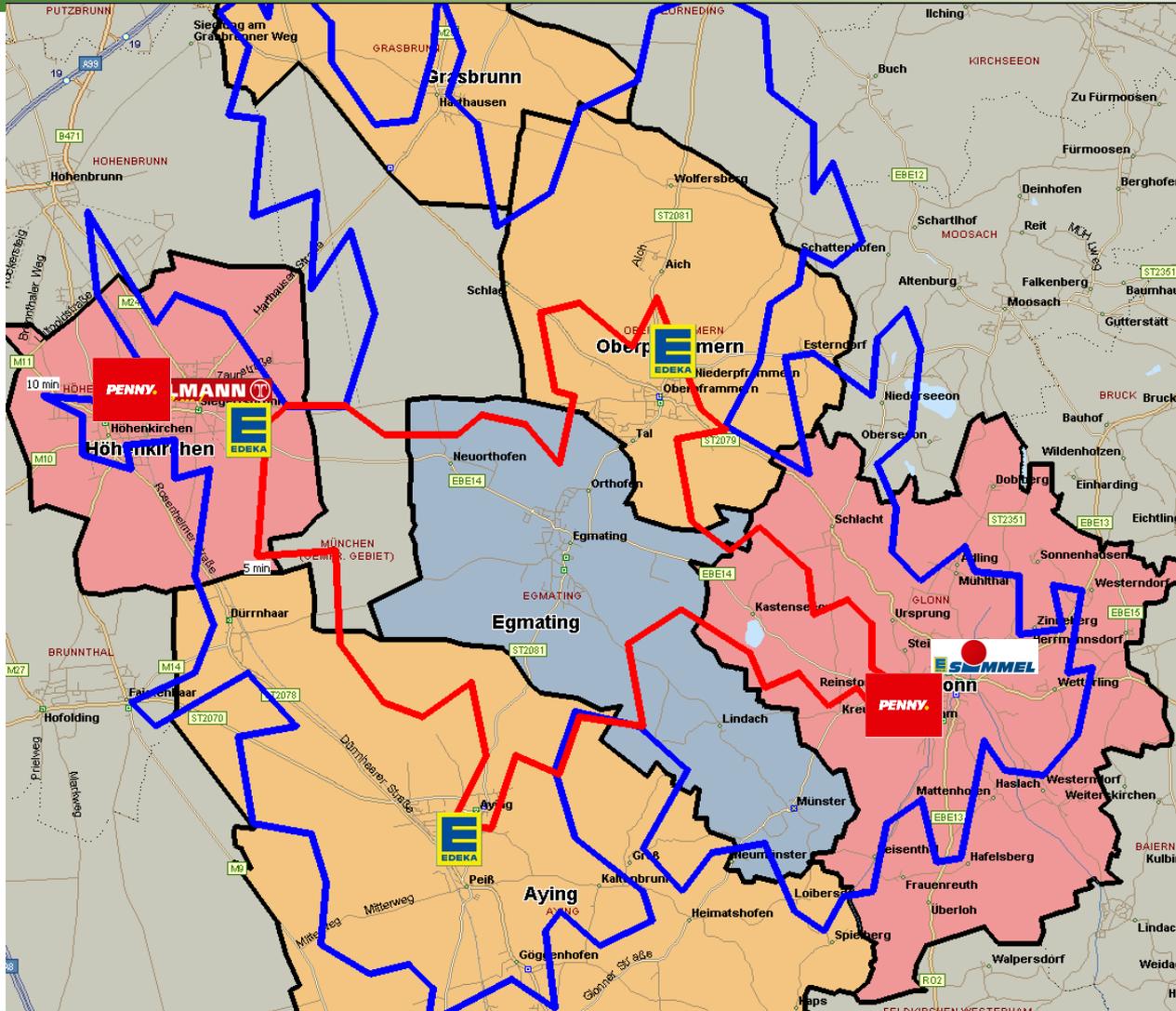
Standortbewertung – Diskussionsentwurf

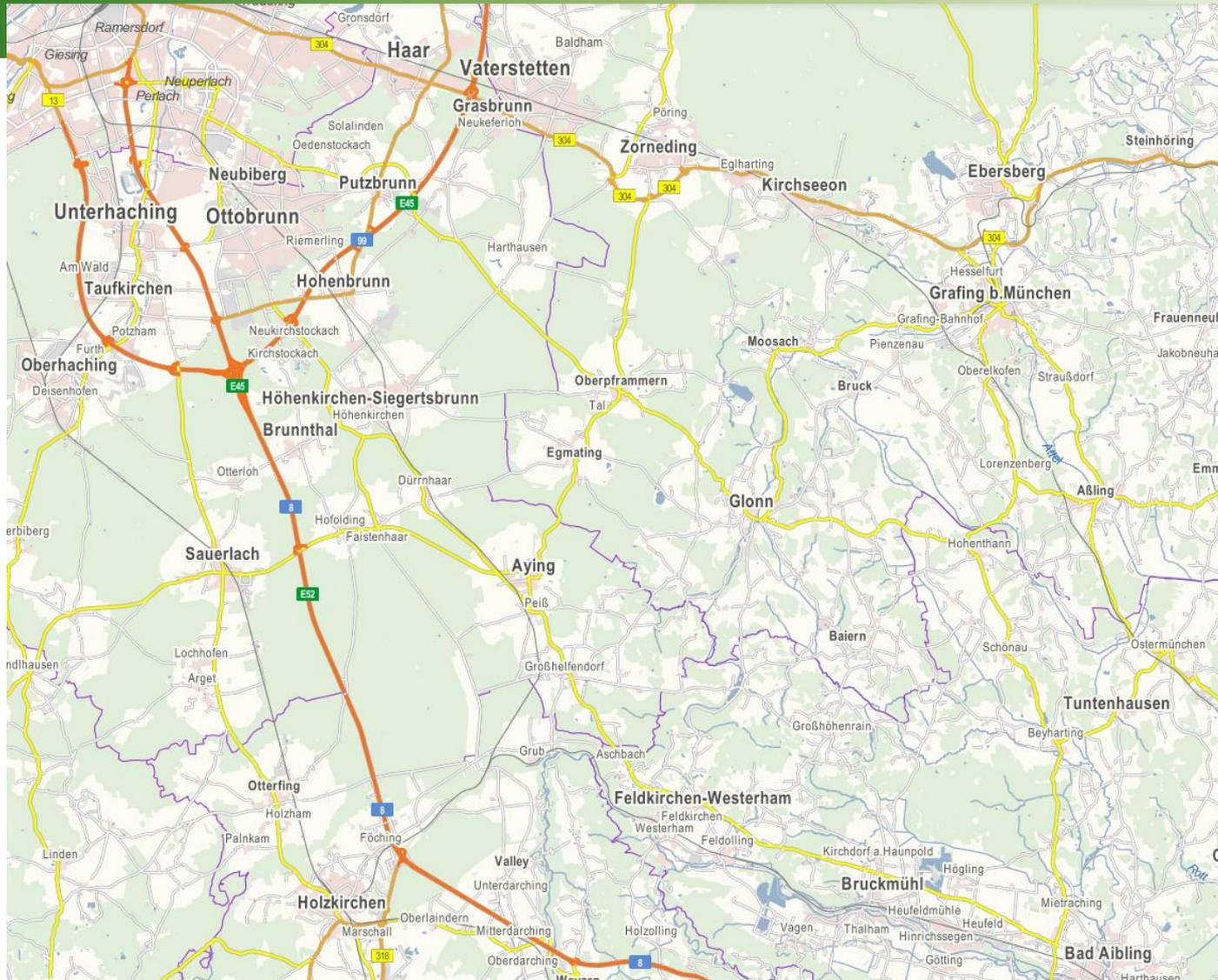
Standort Neubau

per Dezember 2019



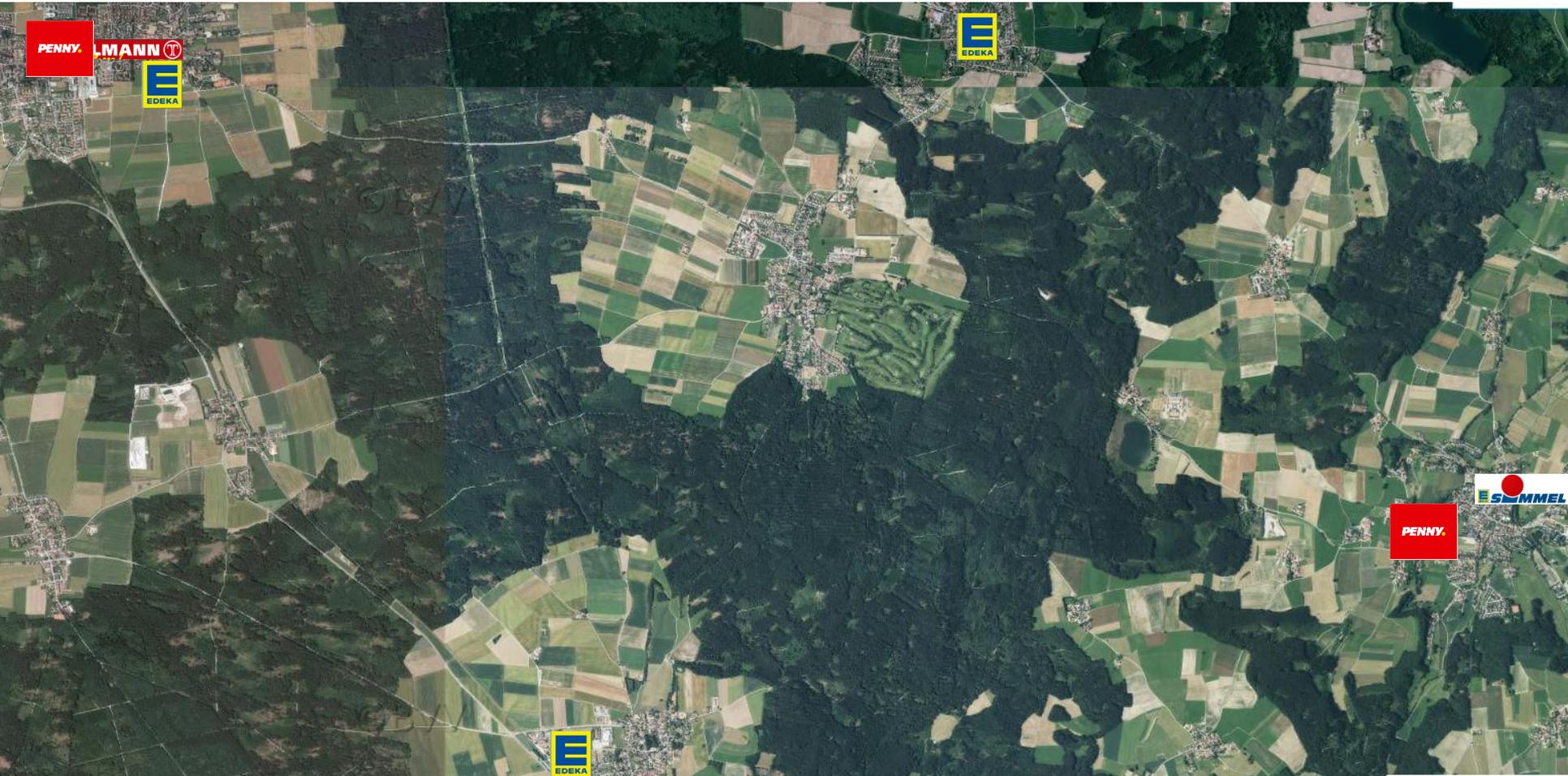








Vereinigung der Bürger- und
Dorfläden in Deutschland e.V.
www.dorfladen-netzwerk.com





16

61

54

1.892

41

202



1.892

Egming

54

Järeg



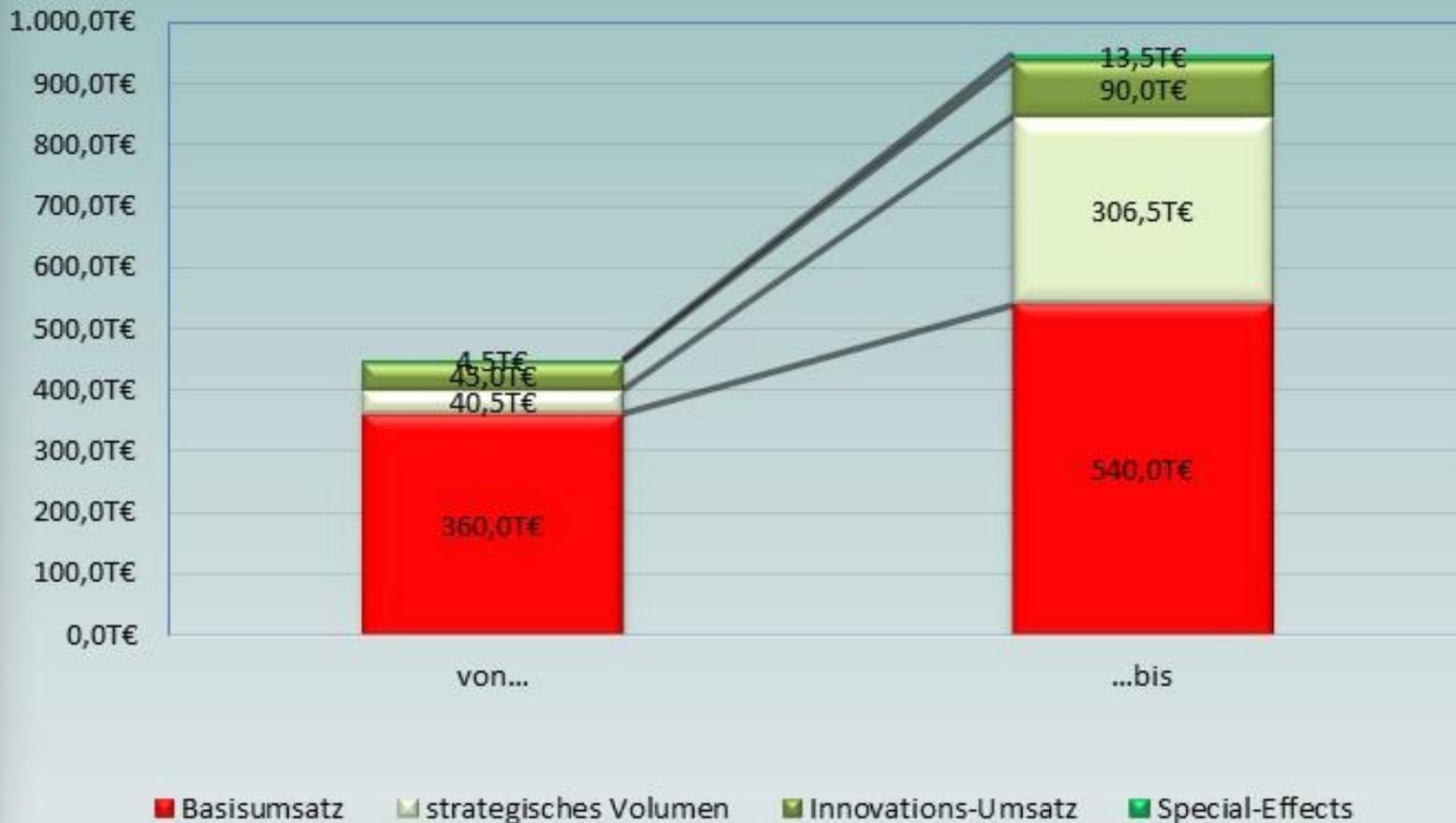
0,2 Mio €; 3%
Gesamtmarkt Marktvolumen 5,6 Mio €



- ☑ Direkter Einzugsbereich
- ☑ angrenzender Einzugsbereich



Umsatzerwartung von 450 T€ bis 950 T€





Planungsprämissen (allgemein):

- Möglicher Umsatz zwischen 450 T€ und 950 T€ pro Jahr; Planwert: 500 T€
- Mögliche Verkaufsfläche ca. 200 m² (Geschäftsfläche ca. 250 m²)
- Maximale Investitionssumme ca. 890 T€, davon Ladeneinrichtung ca. 100 T€, Warenerstbestand sowie Risikopuffer (ca. 35 T€ Risikopuffer für u. a. Anlaufverluste)
- Eigenkapital ca. 150 T€
- Bankdarlehen (25 Jahre Laufzeit, davon die ersten 2 Jahre tilgungsfrei; kalk. Zinssatz: 1,5 %).
- 7 MitarbeiterInnen (Voll-, Teilzeit-, Aushilfskräfte)
- Mindestlohn: 11 Euro



1.892

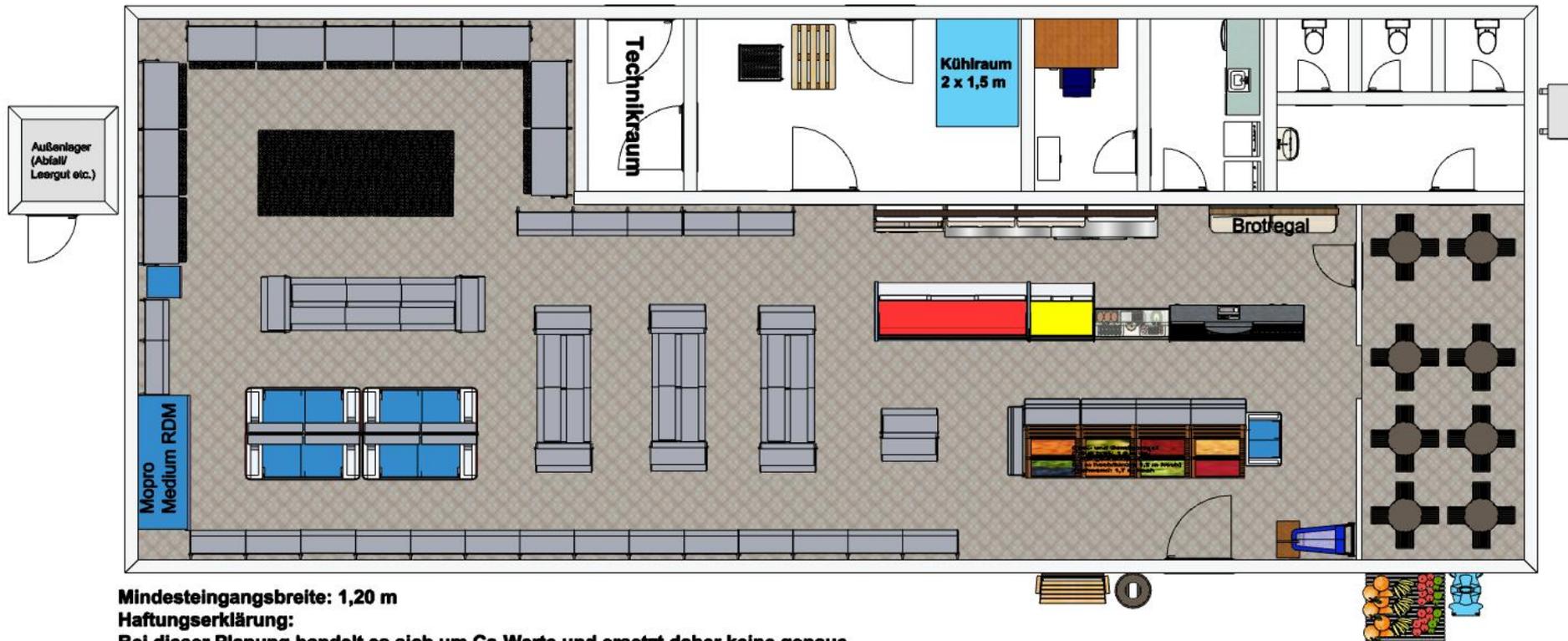
Egming

54

Jägweg



Musterladen



Mindeingangsweite: 1,20 m

Haftungserklärung:

Bei dieser Planung handelt es sich um Ca-Werte und ersetzt daher keine genaue Planung eines Architekten. Auf die Planung (insbesondere Maße) gibt es daher naturgemäß keine Haftung.

Corporate-Identity-Erklärung:

Die Planung darf nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung als Ganzes oder in Teilen des Erstellers Dritten zur Einsichtnahme bzw. an Dritte weitergegeben werden.



PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Firma: Egmatting (Neubau)

Jahre: 1. Wirtschaftsjahr 2. Wirtschaftsjahr 3. Wirtschaftsjahr 4. Wirtschaftsjahr 5. Wirtschaftsjahr
in T€ in % in T€ in % in T€ in % in T€ in % in T€ in %

Umsatz mit MWSt	500,00 T€	100,0%	520,00 T€	100,0%	550,00 T€	100,0%	566,50 T€	100,0%	583,50 T€	100,0%
- Wareneinsatz netto	322,65 T€	64,5%	322,56 T€	62,0%	327,42 T€	59,5%	337,24 T€	59,5%	347,35 T€	59,5%
= Brutto Rohertrag	177,35 T€	35,5%	197,44 T€	38,0%	222,59 T€	40,5%	229,26 T€	40,5%	236,14 T€	40,5%
- MwSt-Inkasso	47,35 T€	9,5%	49,24 T€	9,5%	52,09 T€	9,5%	53,65 T€	9,5%	55,26 T€	9,5%
= Netto-Rohertrag	130,00 T€	26,0%	148,20 T€	28,5%	170,50 T€	31,0%	175,62 T€	31,0%	180,88 T€	31,0%
Löhne und Gehälter	121,22 T€	24,2%	101,48 T€	19,5%	106,16 T€	19,3%	109,35 T€	19,3%	112,63 T€	19,3%
Miete/Grundstücksk.	18,53 T€	3,7%	18,53 T€	3,6%	18,53 T€	3,4%	18,53 T€	3,3%	18,53 T€	3,2%
sonstige Raumkosten	9,63 T€	1,9%	9,91 T€	1,9%	10,21 T€	1,9%	10,52 T€	1,9%	10,83 T€	1,9%
Werbekosten	7,28 T€	1,5%	5,94 T€	1,1%	6,10 T€	1,1%	6,28 T€	1,1%	6,47 T€	1,1%
Ertragssteuern										
Kfz-Kosten										
Zinsen (incl. Nko GV)	9,19 T€	1,8%	6,49 T€	1,2%	6,48 T€	1,2%	6,48 T€	1,1%	6,48 T€	1,1%
Abschreibungen	7,00 T€	1,4%	7,00 T€	1,3%	7,00 T€	1,3%	7,00 T€	1,2%	7,00 T€	1,2%
Übrige Kosten	17,10 T€	3,4%	13,00 T€	2,5%	13,75 T€	2,5%	14,16 T€	2,5%	14,59 T€	2,5%
- Summe der Kosten	189,94 T€	38,0%	162,35 T€	31,2%	168,23 T€	30,6%	172,32 T€	30,4%	176,53 T€	30,3%
= Betriebsergebnis	-59,94 T€	-12,0%	-14,15 T€	-2,7%	2,27 T€	0,4%	3,29 T€	0,6%	4,35 T€	0,7%
Mieteinnahmen										
Sonstige Einnahmen										
Einsparung "Ehrenamt"	19,93 T€	4,0%	3,40 T€	0,7%	3,50 T€	0,6%	3,61 T€	0,6%	3,71 T€	0,6%
= Unternehmensergebnis	-40,01 T€	-8,0%	-10,75 T€	-2,1%	5,77 T€	1,0%	6,90 T€	1,2%	8,07 T€	1,4%

Mindestumsatz im ersten Wirtschaftsjahr: ca. 595 T€



PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Egmatting -Mietobjekt (Raiba)

Jahre:	3. Wirtschaftsjahr		4. Wirtschaftsjahr		5. Wirtschaftsjahr	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Umsatz mit MWSt	450,00 T€	100,0%	463,50 T€	100,0	477,41 T€	100,0
- Wareneinsatz netto	289,80 T€	64,4%	298,49 T€	64,4%	307,45 T€	64,4%
= Brutto Rohertrag	160,20 T€	35,6%	165,01 T€	35,6%	169,96 T€	35,6%
- MwSt-Inkasso	40,95 T€	9,1%	42,18 T€	9,1%	43,44 T€	9,1%
= Netto-Rohertrag	119,25 T€	26,5%	122,83 T€	26,5%	126,51 T€	26,5%
Löhne und Gehälter	79,88 T€	17,8%	82,28 T€	17,8%	84,75 T€	17,8%
Miete/Grundstücksk.	8,02 T€	1,8%	8,26 T€	1,8%	8,51 T€	1,8%
sonstige Raumkosten	6,81 T€	1,5%	7,02 T€	1,5%	7,23 T€	1,5%
Werbekosten	3,77 T€	0,8%	3,88 T€	0,8%	4,00 T€	0,8%
Ertragssteuern						
Kfz-Kosten						
Zinsen	4,00 T€	0,9%	4,00 T€	0,9%	4,00 T€	0,8%
Abschreibungen	7,50 T€	1,7%	7,50 T€	1,6%	7,50 T€	1,6%
übrige Kosten	13,50 T€	3,0%	13,91 T€	3,0%	14,32 T€	3,0%
- Summe der Kosten	123,47 T€	27,4%	126,83 T€	27,4%	130,29 T€	27,3%
= Betriebsergebnis	-4,22 T€	-0,9%	-4,01 T€	-0,9%	-3,78 T€	-0,8%
Mieteinnahmen						
Sonstige Einnahmen						
Einsparung "Ehrenamt"	3,50 T€	0,8%	3,61 T€	0,8%	3,71 T€	0,8%
= Unternehmensergebnis	-0,72 T€	-0,2%	-0,40 T€	-0,1%	-0,07 T€	0,0%



Zeitabschnitt	1. Wirtschaftsjahr	2. Wirtschaftsjahr	3. Wirtschaftsjahr	4. Wirtschaftsjahr	5. Wirtschaftsjahr
steuerliches Betriebsergebnis	-40,01 T€	-10,75 T€	5,77 T€	6,90 T€	8,07 T€
+ Zinsen (ohne Nko GV etc.)	15,46 T€	12,75 T€	12,59 T€	12,59 T€	12,59 T€
+ Abschreibungen (ohne GWG)	16,27 T€				
= erweiterter Cashflow	-8,27 T€	18,27 T€	34,63 T€	35,76 T€	36,93 T€
./. Zinsen	15,46 T€	12,75 T€	12,59 T€	12,59 T€	12,59 T€
= Bruttocashflow	-23,74 T€	5,52 T€	22,04 T€	23,17 T€	24,34 T€
./. Ertragssteuern 40,0%					
= Nettocashflow	-23,74 T€	5,52 T€	22,04 T€	23,17 T€	24,34 T€
./. Tilgungen			23,52 T€	23,52 T€	23,52 T€
= Liquiditätsdeckung	-23,74 T€	5,52 T€	-1,48 T€	-0,35 T€	0,82 T€
+ Deckung über Liquiditätsreserve/Risikovorsorge	35,00 T€	11,26 T€	16,78 T€	15,30 T€	14,95 T€
= Liquiditätsdeckung II	11,26 T€	16,78 T€	15,30 T€	14,95 T€	15,76 T€



Vereinigung der Bürger- und
Dorfläden in Deutschland e.V.
www.dorfladen-netzwerk.com



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit
und viel Erfolg
Ihr Wolfgang Gröll**

Kontaktadresse:

**newWAY Handelsberatung GmbH
Kempfenhauser Straße 11**

82335 Berg

Tel: 0171/6847649

www.dorfladen-netzwerk.com