

Nahversorgung in Denklingen

Standortbewertung -Diskussionsentwurf

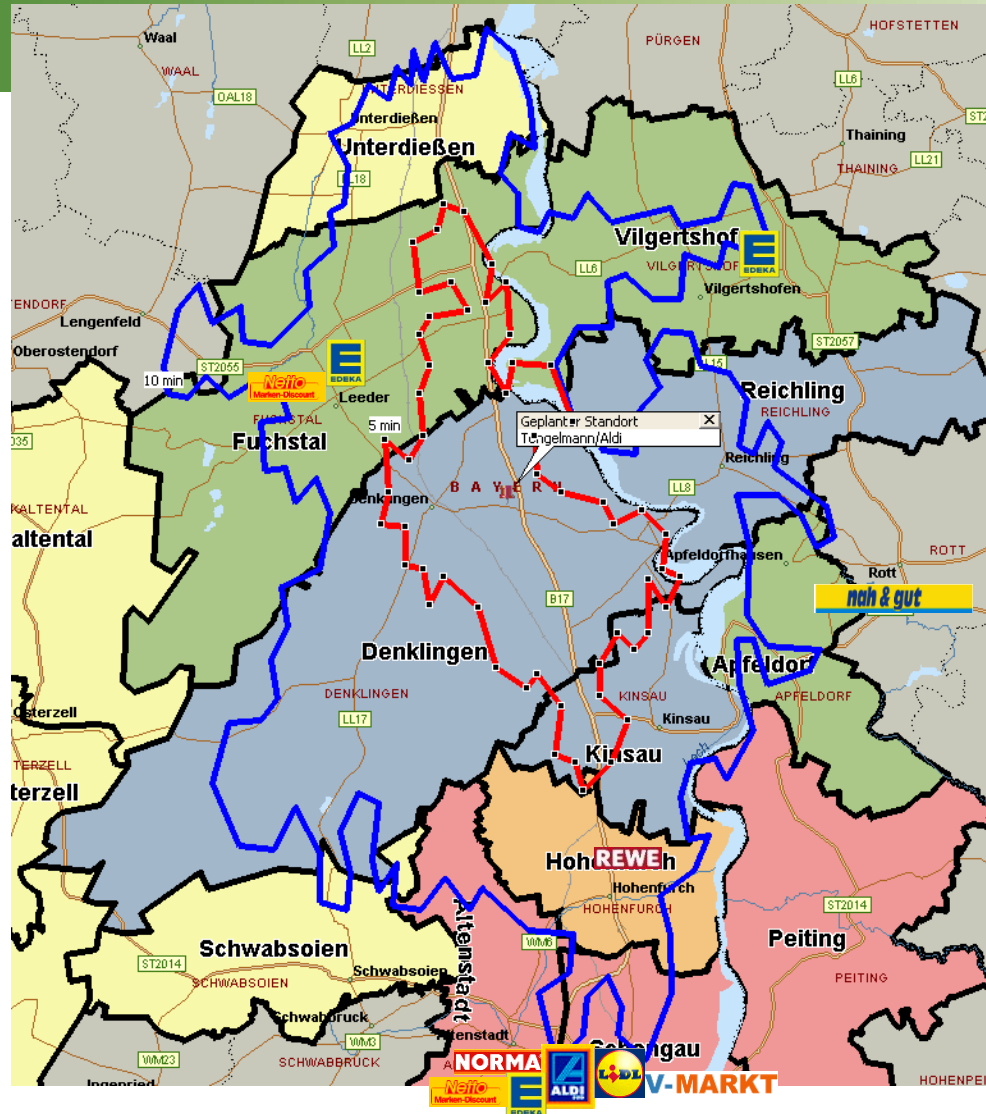


Rahmendaten

- Grunddaten Einzugsbereich für die Gemeinde Denklingen
- Mögliche Standorte für einen Nahversorger im Ortskern des Hauptortes Denklingen
- Rahmendaten eines Nahversorgers im Ortskern von Denklingen (Erstbetrachtung)

Grunddaten der Gemeinde Denklingen

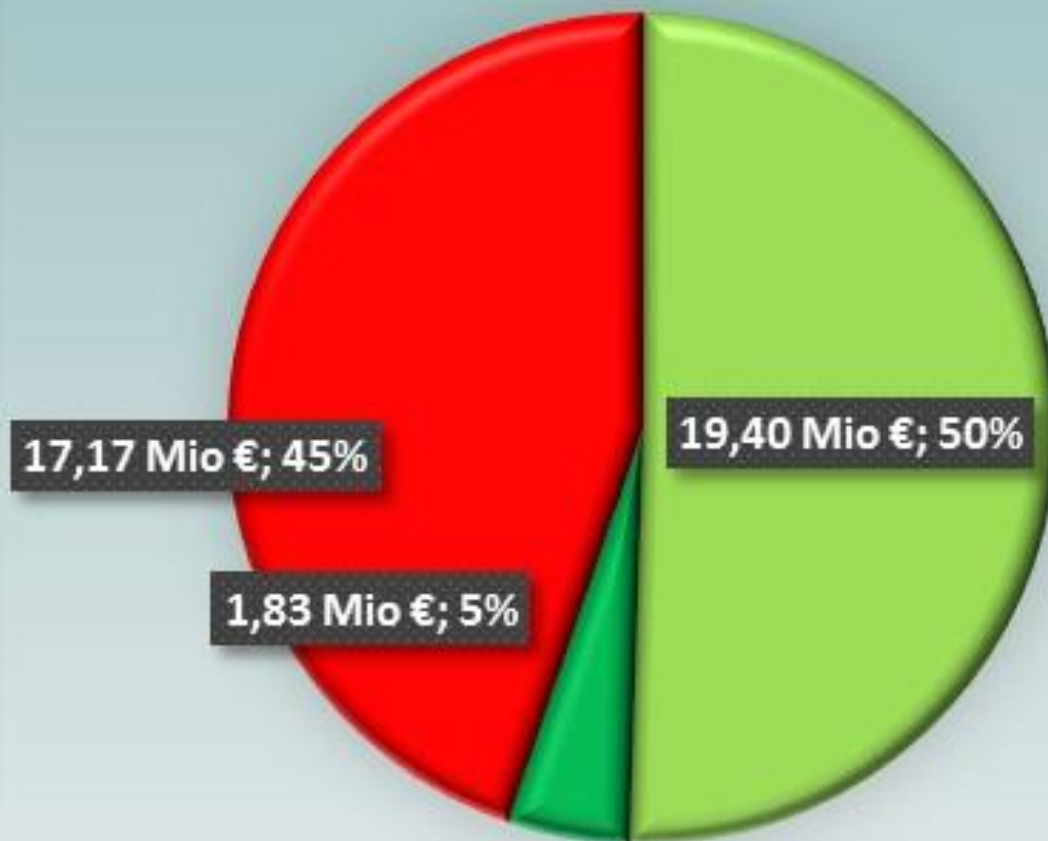
- Einwohner der Gesamtgemeinde: ca. 3.910 Personen (incl. Einpendler 1.400), verteilt auf 6 Orte; im Kernort Denklingen ca. 1.880 Personen ansässig
- Positiver Pendlersaldo für die Gesamtgemeinde
- Kaufkraftkennziffer leicht überdurchschnittlich mit 101,4 %
- Die nächsten Nahversorger sind in Schongau, Landsberg und in Leeder vorhanden



Einzugsbereich 1
(blauer Bereich)
ca. 6.540
Personen

Einzugsbereich 2
(grüner Bereich)
ca. 8.400
Personen

Gesamtmarkt Marktvolumen 38,4 Mio €



- Freies Potenzial vor Gesamtmarkt
- Marktpotenzial Gesamtmarkt
- Marktanteil vom Gesamtmarkt ...bis

Mögliche Standorte im Kernort Denklingen

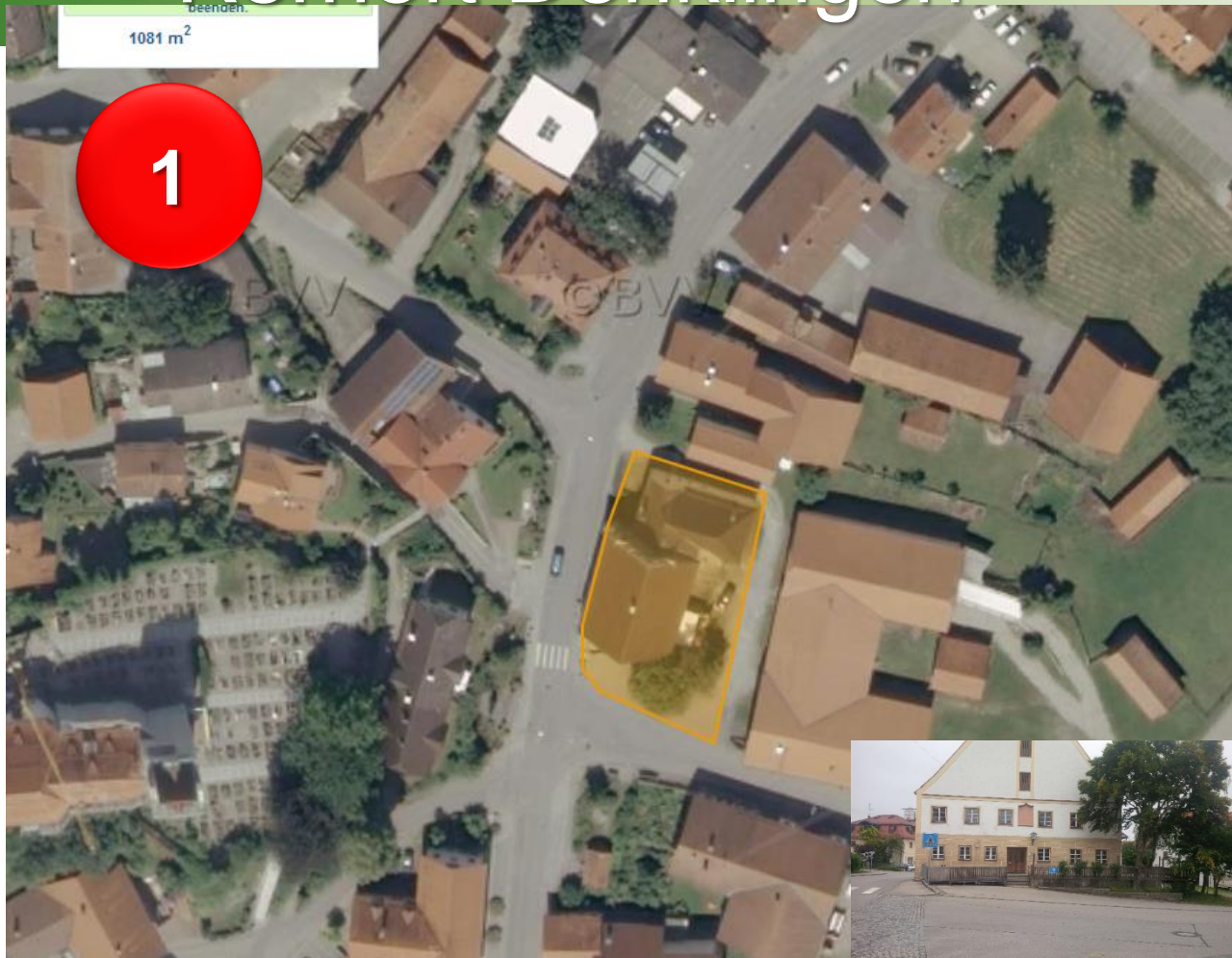


62° 6' L, 47.913° N (WGS84)

200 m

Copyright Karten I

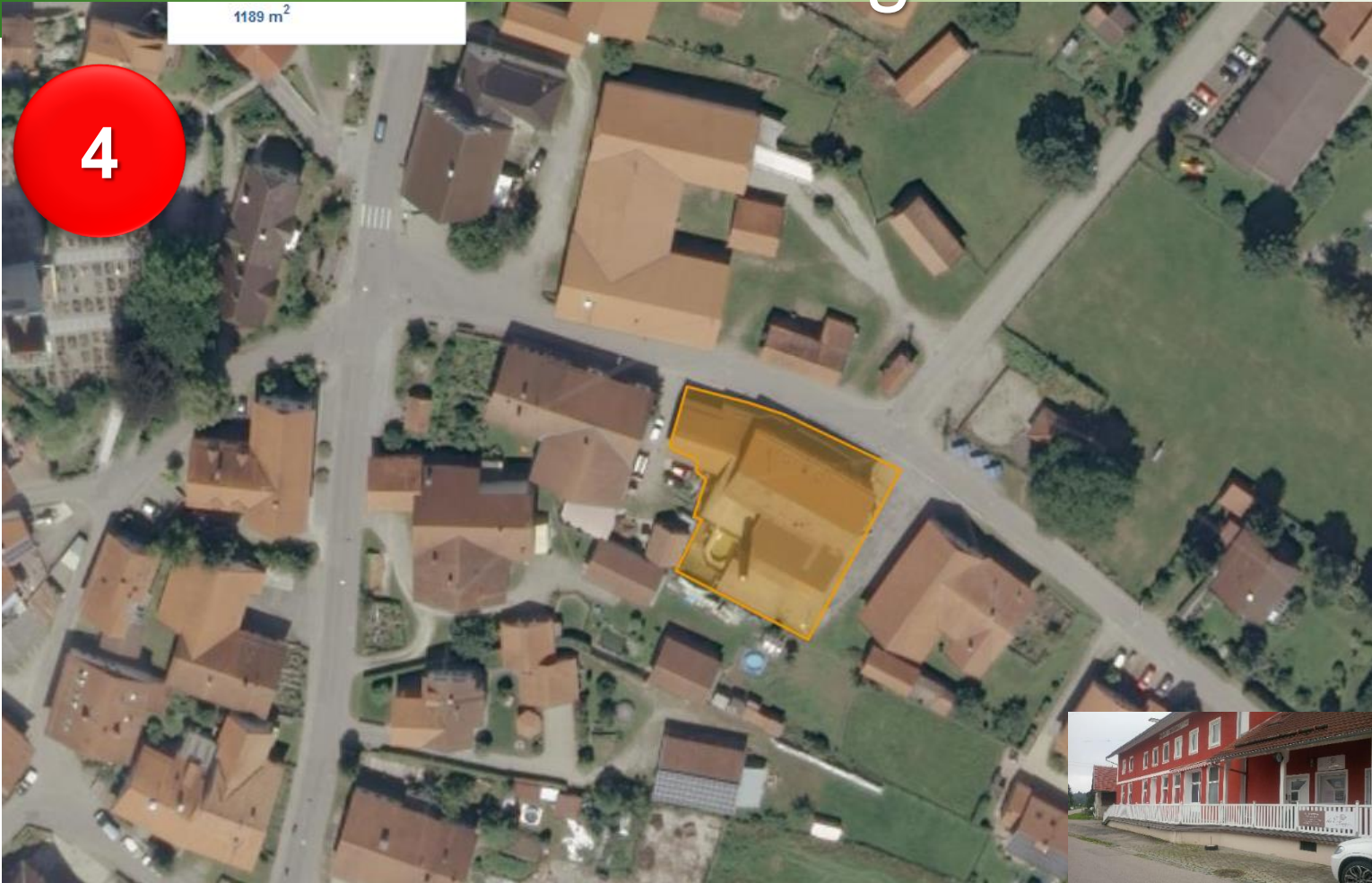
Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



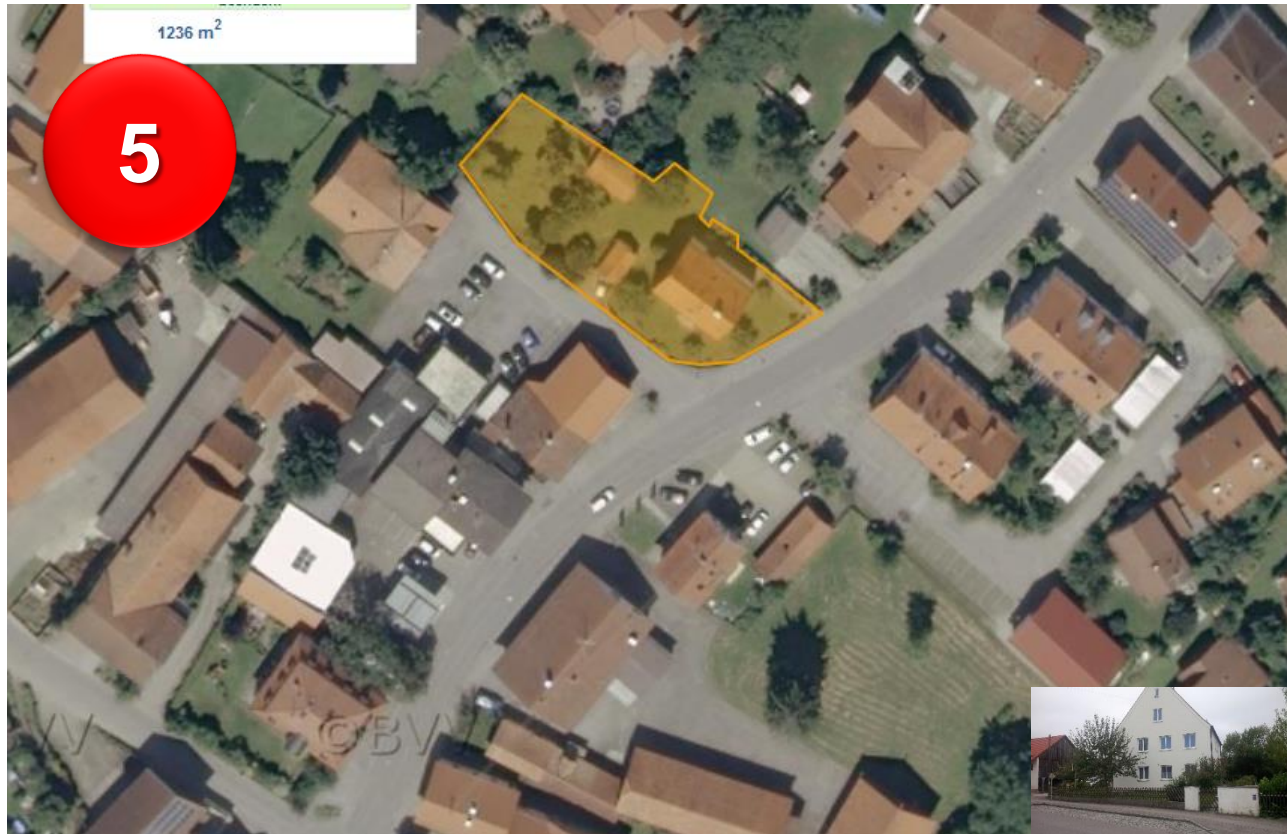
Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



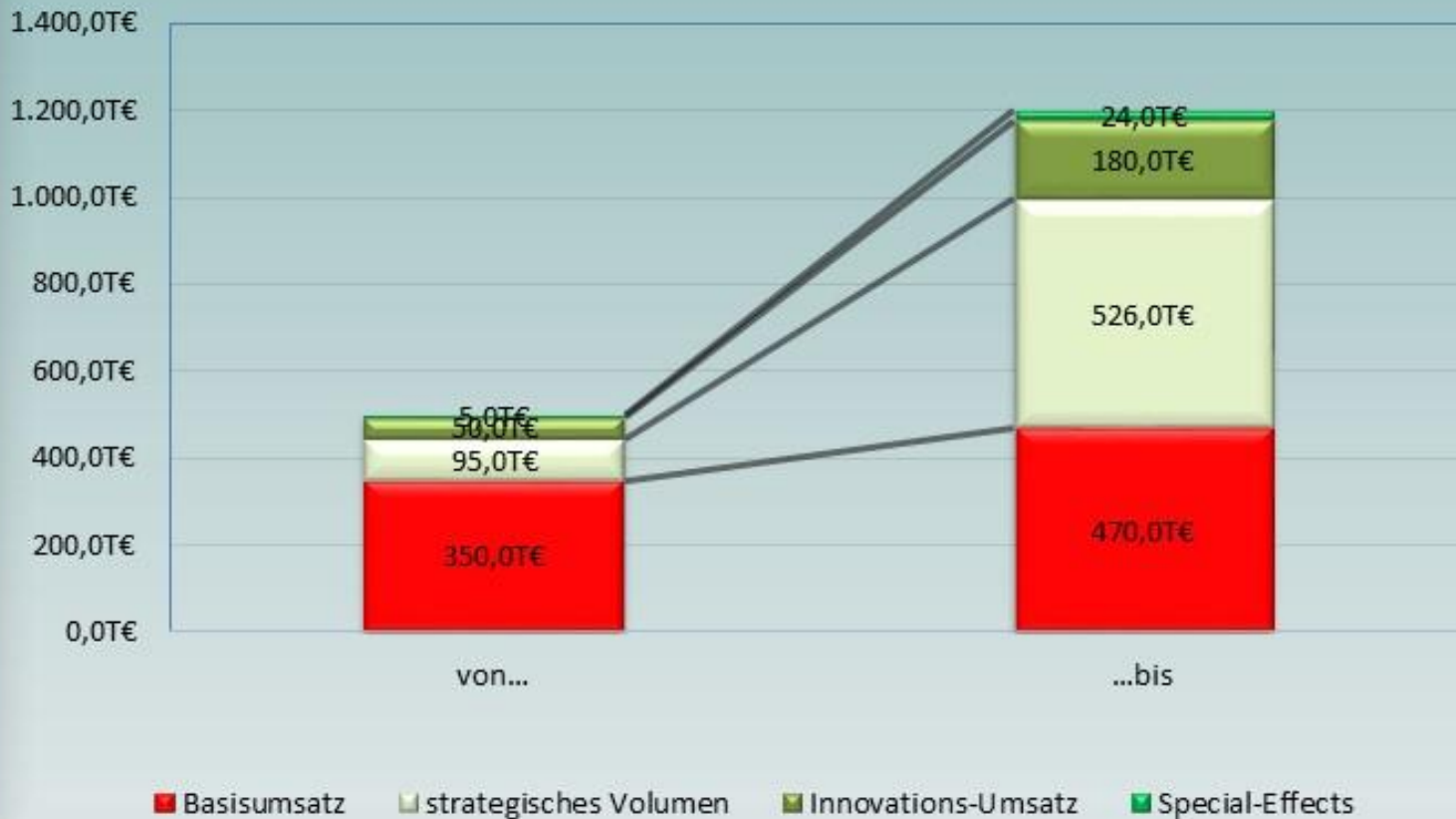
Mögliche Standorte im Kernort Denklingen



Rahmendaten eines Nahversorgers im Kernort

- Primärer Einzugsbereich: Kernort Denklingen mit ca. 1.810 Einwohnern
- Sehr geringer Einzugsbereich aus der Gesamtgemeinde
- Geringer Zulauf aus dem Gewerbegebiet

Umsatzerwartung von 500 T€ bis 1.200 T€



Investitionen:	in T€	in T€	in %
<u>Anlagevermögen:</u>		344,5 T€	83,8%
* Kauf Grundstück	31,0 T€		
* Bau Gebäude	248,0 T€		
* Kauf Außenanlagen	15,5 T€		
* Ladeneinrichtung	50,0 T€		
<u>Umlaufvermögen:</u>		66,7 T€	16,2%
* Warenerstattung (Lebensmittel)	41,7 T€		
* Liquiditätsreserve/Risikopuffer (Anlaufphase)	25,0 T€		
Gesamtinvestitionen:		411,2 T€	100,0%

Finanzierung:		in T€	in T€	in %
Eigenkapital			80,0 T€	19,5%
* Bürgerbeteiligung	19,5%	80,0 T€		
Fremdkapital			331,2 T€	80,5%
* Hausbankkredit	80,5%	331,0 T€		
* Lieferantendarlehen	0,0%	0,2 T€		
Gesamtfinanzierungsvolumen:			411,2 T€	100,0%

Zeitabschnitt	1. Wirtschaftsjahr	2. Wirtschaftsjahr	3. Wirtschaftsjahr	4. Wirtschaftsjahr
steuerliches Betriebsergebnis	-31,61 T€	-9,48 T€	-0,23 T€	0,09 T€
+ Zinsen (ohne Nko GV etc.)	12,95 T€	11,44 T€	11,27 T€	11,27 T€
+ Abschreibungen (ohne GWG)	16,95 T€	16,95 T€	16,95 T€	16,95 T€
= erweiterter Cashflow	-1,71 T€	18,90 T€	27,98 T€	28,31 T€
./. Zinsen	12,95 T€	11,44 T€	11,27 T€	11,27 T€
= Bruttocashflow	-14,66 T€	7,46 T€	16,71 T€	17,04 T€
./. Ertragssteuern 40,0%				
= Nettocashflow	-14,66 T€	7,46 T€	16,71 T€	17,04 T€
./. Tilgungen			14,39 T€	14,39 T€
= Liquiditätsdeckung	-14,66 T€	7,46 T€	2,32 T€	2,65 T€

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Jahre:	1. Wirtschaftsjahr		2. Wirtschaftsjahr		
	in T€	in %	in T€	in %	
Umsatz mit MWSt	500,00 T€	100,0%	515,00 T€	100,0%	
- Wareneinsatz netto	350,00 T€	70,0%	352,78 T€	68,5%	
= Brutto Rohertrag	150,00 T€	30,0%	162,23 T€	31,5%	
- MwSt-Inkasso	45,00 T€	9,0%	46,35 T€	9,0%	
= Netto-Rohertrag	105,00 T€	21,0%	115,88 T€	22,5%	100,0%
Löhne und Gehälter	84,55 T€	16,9%	68,69 T€	13,3%	
Miete/Grundstücksk.	21,16 T€	4,2%	19,53 T€	3,8%	
sonstige Raumkosten	13,64 T€	2,7%	14,05 T€	2,7%	
Werbekosten	4,55 T€	0,9%	3,13 T€	0,6%	
Ertragssteuern					
Kfz-Kosten					
Zinsen	5,00 T€	1,0%	3,50 T€	0,7%	
Abschreibungen	7,50 T€	1,5%	7,50 T€	1,5%	
übrige Kosten	16,60 T€	3,3%	12,36 T€	2,4%	
- Summe der Kosten	153,00 T€	30,6%	128,76 T€	25,0%	
= Betriebsergebnis	-48,00 T€	-9,6%	-12,88 T€	-2,5%	
Mieteinnahmen					
Sonstige Einnahmen					
Einsparung "Ehrenamt"	16,39 T€	3,3%	3,40 T€	0,7%	0,0%
= Unternehmensergebnis	-31,61 T€	-6,3%	-9,48 T€	-1,8%	-30,1% -8,2%

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

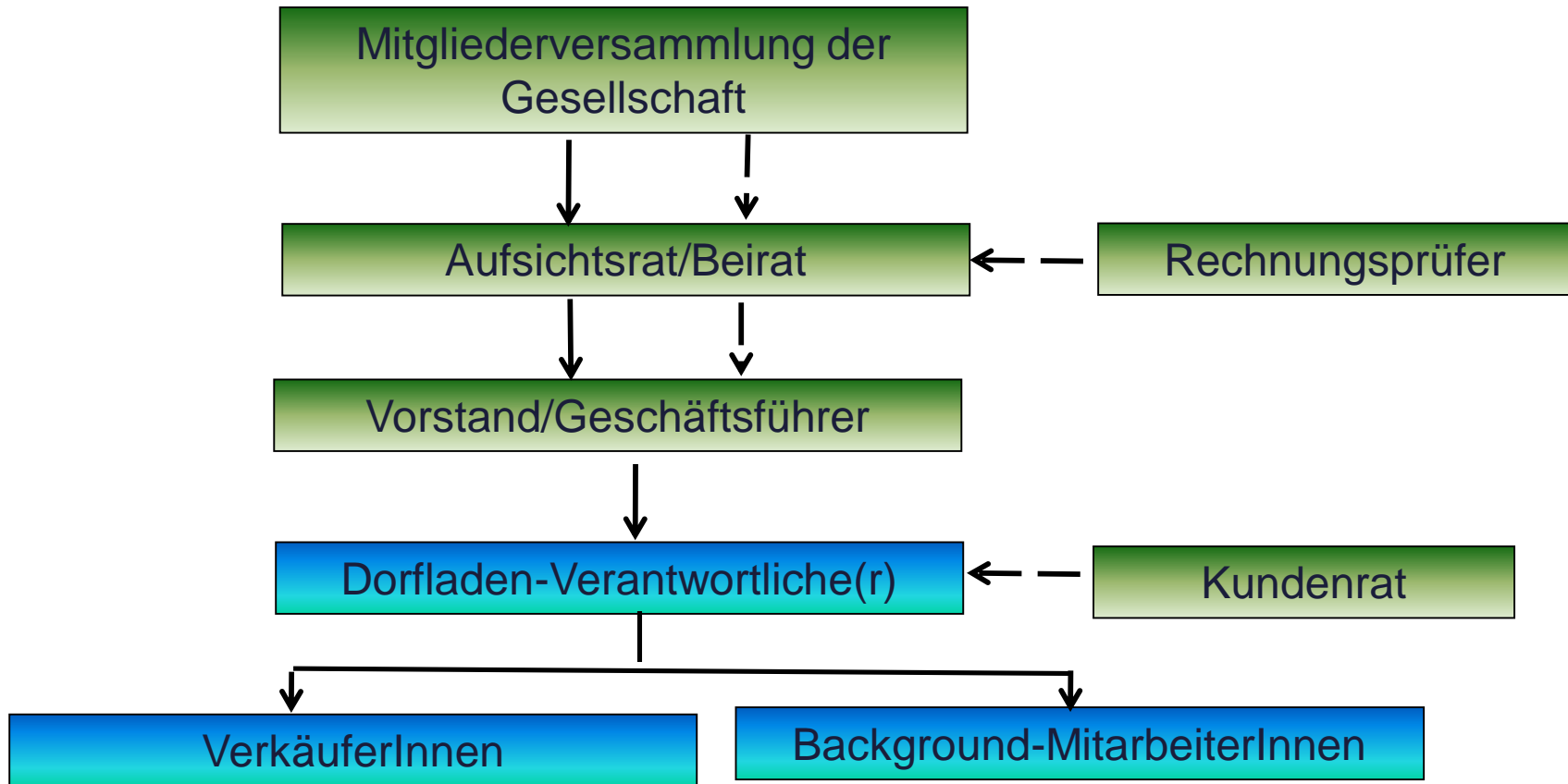
Denklingen
Jahre:

3. Wirtschaftsjahr
in T€ in %

4. Wirtschaftsjahr
in T€ in %

	3. Wirtschaftsjahr		4. Wirtschaftsjahr		
	in T€	in %	in T€	in %	
Umsatz mit MWST	530,45 T€	100,0%	546,36 T€	100,0	
- Wareneinsatz netto	355,40 T€	67,0%	366,06 T€	67,0%	
= Brutto Rohertrag	175,05 T€	33,0%	180,30 T€	33,0%	
- MwSt-Inkasso	47,74 T€	9,0%	49,17 T€	9,0%	
= Netto-Rohertrag	127,31 T€	24,0%	131,13 T€	24,0%	
Löhne und Gehälter	70,10 T€	13,2%	72,21 T€	13,2%	
Miete/Grundstücksk.	19,53 T€	3,7%	20,12 T€	3,7%	
sonstige Raumkosten	14,47 T€	2,7%	14,90 T€	2,7%	
Werbekosten	3,21 T€	0,6%	3,30 T€	0,6%	
Ertragssteuern					
Kfz-Kosten					
Zinsen	3,50 T€	0,7%	3,50 T€	0,6%	
Abschreibungen	7,50 T€	1,4%	7,50 T€	1,4%	
Übrige Kosten	12,73 T€	2,4%	13,11 T€	2,4%	
- Summe der Kosten	131,04 T€	24,7%	134,64 T€	24,6%	
= Betriebsergebnis	-3,73 T€	-0,7%	-3,51 T€	-0,6%	
Mieteinnahmen					
Sonstige Einnahmen					
Einsparung "Ehrenamt"	3,50 T€	0,7%	3,61 T€	0,7%	0,0%
= Unternehmensergebnis	-0,23 T€	0,0%	0,09 T€	0,0%	0,1%

Aufbauorganisation



Grün = ehrenamtliche Funktionen
Blau = hauptamtliche Funktionen

Sensibilisierungsphase

Vorgründungsprozess

Umsetzungsphase

Zeitdauer: ca. 3 Wochen
(ca. 3 bis 8 Monate vor der Eröffnung)

Zeitdauer: ca. 1 bis 3 Monate
(ca. 4 Monate bis 7 Monate vor der Eröffnung)

Zeitdauer: ca. 1 bis 4 Monate, bei Baumaßnahmen auch länger

- Bürgerinformation
- Aufklärung
- Gründung Arbeitskreis

- Erstellung Machbarkeitsstudie
- Rechtsformwahl und Gründungsveranstaltung
- Sicherung der Finanzierung

- Sicherung der Räumlichkeiten, Abklären der Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen etc.
- Gründung des Rechtsträgers
- Antragstellung von Fördermitteln, Auswahl und Sicherung der Räumlichkeiten
- Einzahlung des Gründungskapitals
- Erstellung des Feinkonzeptes (Ladenplanung, Sortiments-, Lieferantenauswahl etc.)
- Auslösen der Investitionen, MitarbeiterInnen einstellen, Einweisung der MitarbeiterInnen, Pre-Opening

1. Sollbruchstelle: sofern kein Arbeitskreis gegründet werden kann und auch das Interesse sehr gering ist.

2. Sollbruchstelle: sofern die Finanzierung –insbesondere die Eigenkapitalfinanzierung nicht gesichert werden kann.

3. Sollbruchstelle: sofern andere Faktoren eintreten sollten, die eine Gründung nicht rechtfertigen (z. B. Wegfall der Räumlichkeiten, sehr starke Abweichung der Investition von der Planung etc.).

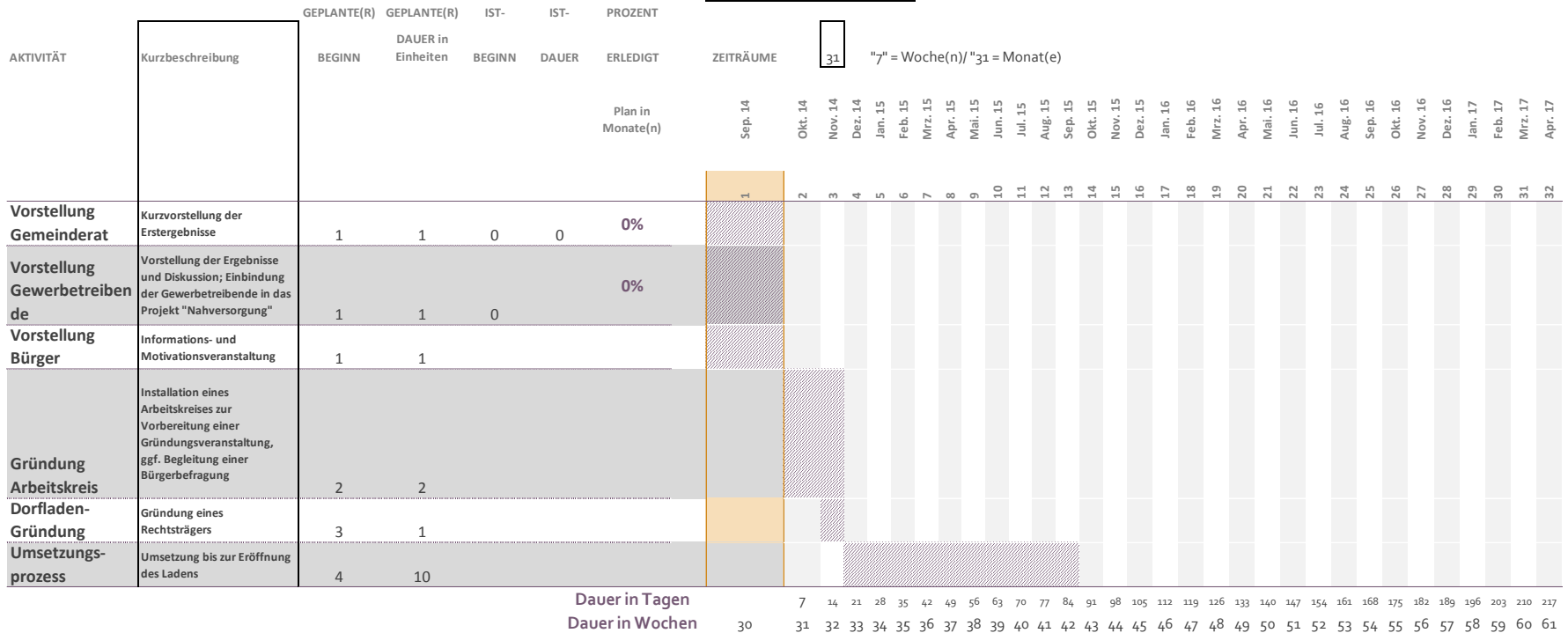
Organisationsaufbau-Zeitplan Nahversorgung in Denklingen (Ortskern)

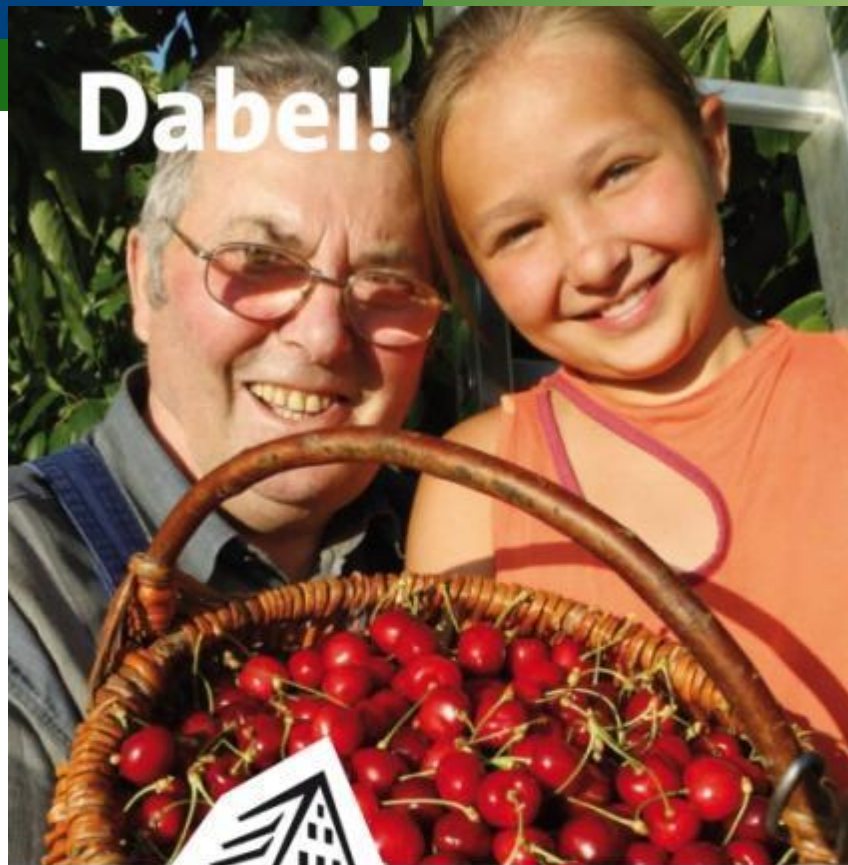
Projektplanung Denklingen

Hervorgehobener Zeitraum: 1

Planbeginn: 01.09.2014

Stand per: 01.09.2014





Dabei!



dorfmarkt
Simonshofen e. G.

Gemeinsam anpacken
für den Dorfmarkt Simonshofen
Treten Sie der Genossenschaft
„Dorfmarkt Simonshofen“ als
Mitglied bei – und wir alle können
bald in Simonshofen einkaufen.

Formulare erhalten Sie bei:
• Pöbel Rud. Mühlenterrasse 1
• Orth Waltraud, Hainstraße 1
• Schneider Hermann, Hain Markt 15
• Kluge Daniela, Hainweg 1



Volltreffer!



dorfmarkt
Simonshofen e. G.

Gemeinsam anpacken
für den Dorfmarkt Simonshofen
Treten Sie der Genossenschaft
„Dorfmarkt Simonshofen“ als
Mitglied bei – und wir alle können
bald in Simonshofen einkaufen.

Formulare erhalten Sie bei:
• Pöbel Rud. Mühlenterrasse 1
• Orth Waltraud, Hainstraße 1
• Schneider Hermann, Hain Markt 15
• Kluge Daniela, Hainweg 1



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

Kontaktadresse:

newWAY Handelsberatung GmbH

Buchhofstraße 3

82319 Starnberg-Percha

Tel: 0171/6847649