

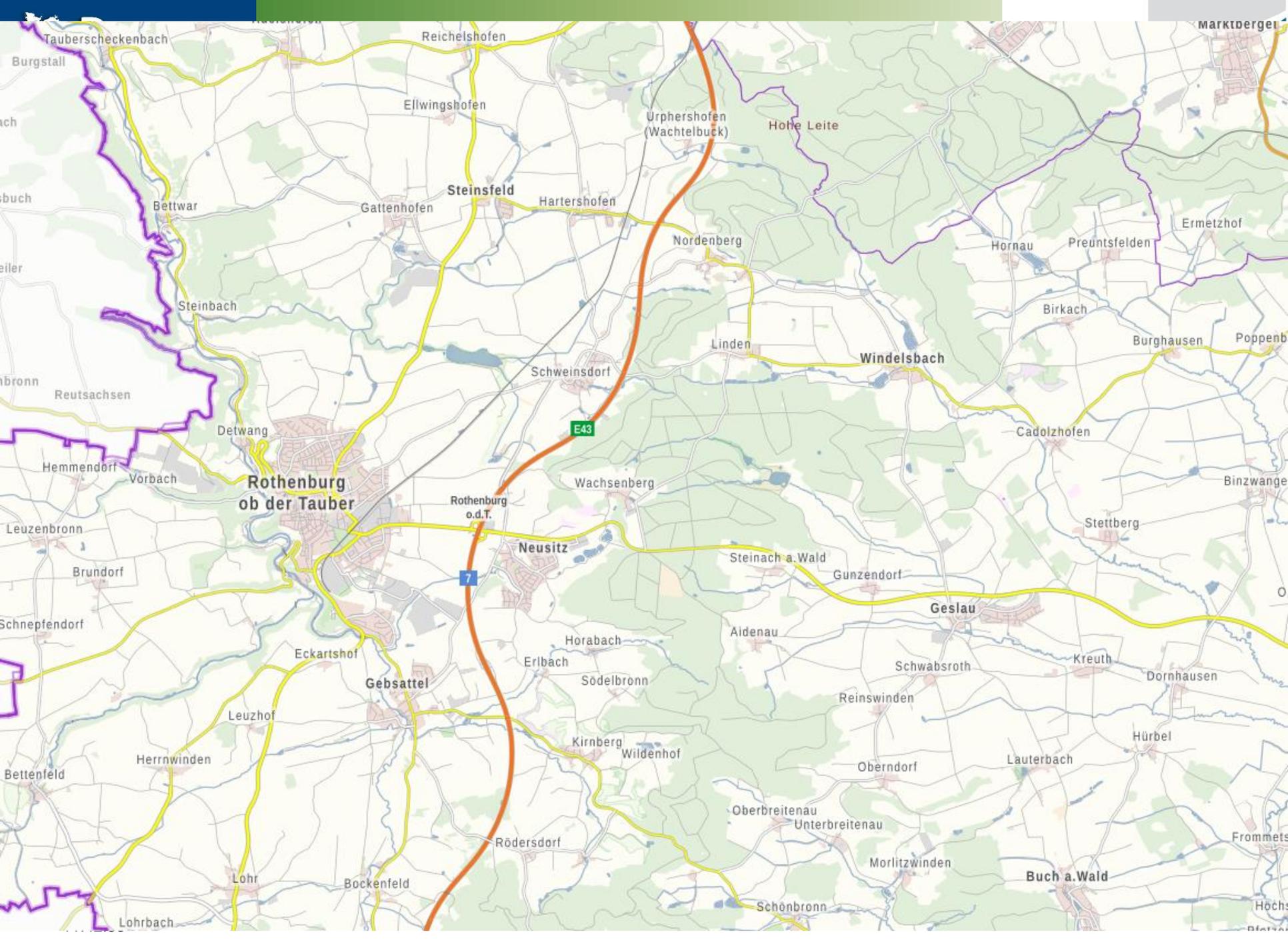
Nahversorgung Neusitz

Standortbeurteilung – Diskussionsentwurf

Erstbetrachtung

Bearbeitungsstand: August 2018





**Rothenburg
ob der Tauber**

Rothenburg
o.d.T.

Neusitz

Wachsenberg

Geslau

Gesbattel

Kirnberg

Buch a. Wald

Steinsfeld

Windsbach

Tauberscheckenbach

Reichelshofen

Urphershofen
(Wachtelbuck)

Hofe Leite

Ellwingshofen

Hartershofen

Nordenberg

Hornau

Preuntsfelden

Ermelzof

Bettwar

Gattenhofen

Steinbach

Schweinsdorf

Linden

Birkach

Burghausen

Poppenb

Reutsachsen

Detwang

Wachenberg

Cadolzhofen

Binzwange

Hemendorf

Vorbach

Stertberg

Leuzenbronn

Brundorf

Steinach a. Wald

Gunzendorf

Schnepfendorf

Eckartshof

Horabach

Aidenau

Schwabsroth

Kreuth

Dornhausen

Leuzhof

Södelbronn

Reinswinden

Bettenfeld

Herrnwinden

Wildenhof

Oberndorf

Lauterbach

Hürbel

Lohr

Bockenfeld

Rödersdorf

Oberbreitenau

Unterebreitenau

Morlitzwinden

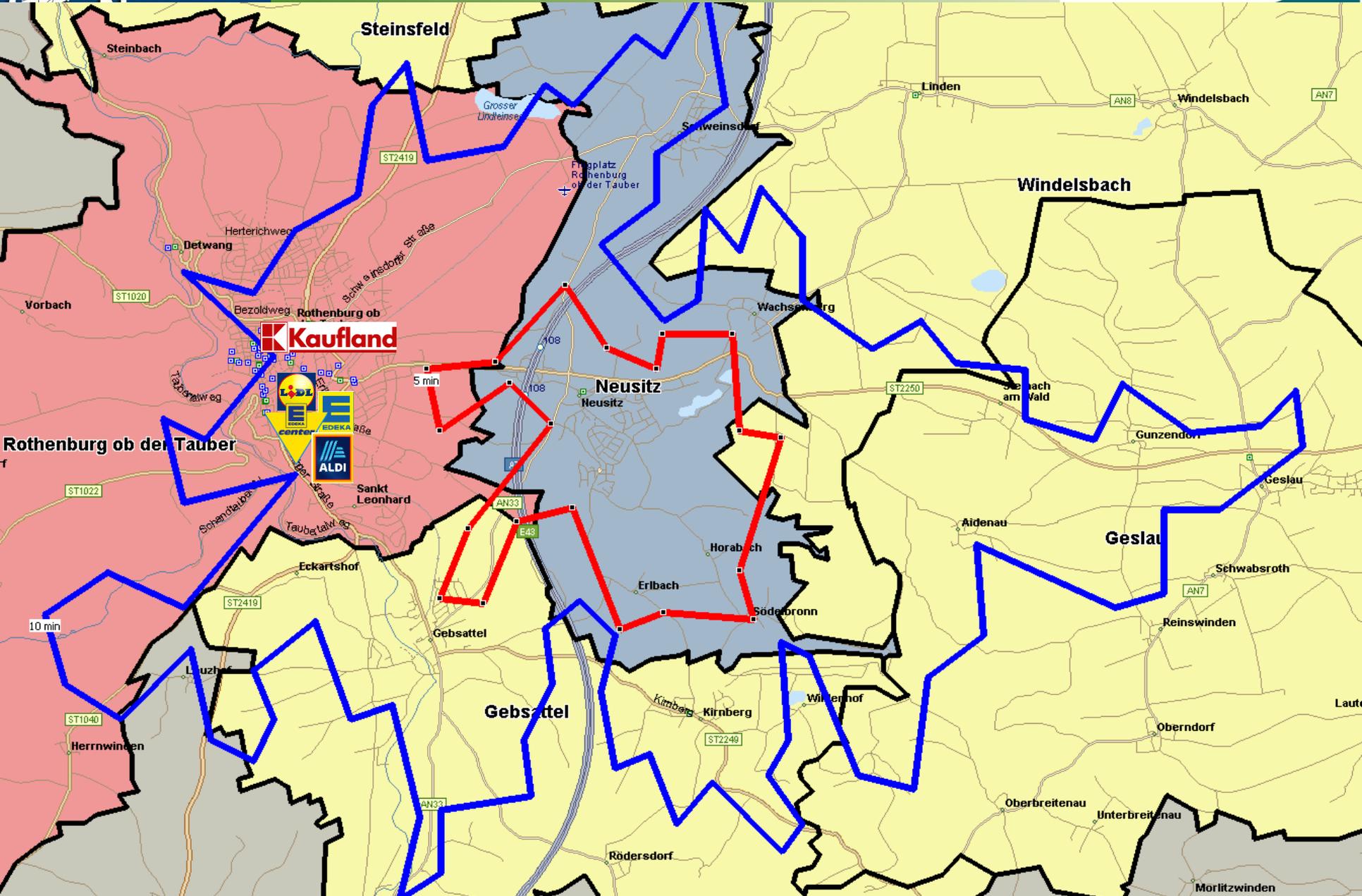
Frommets

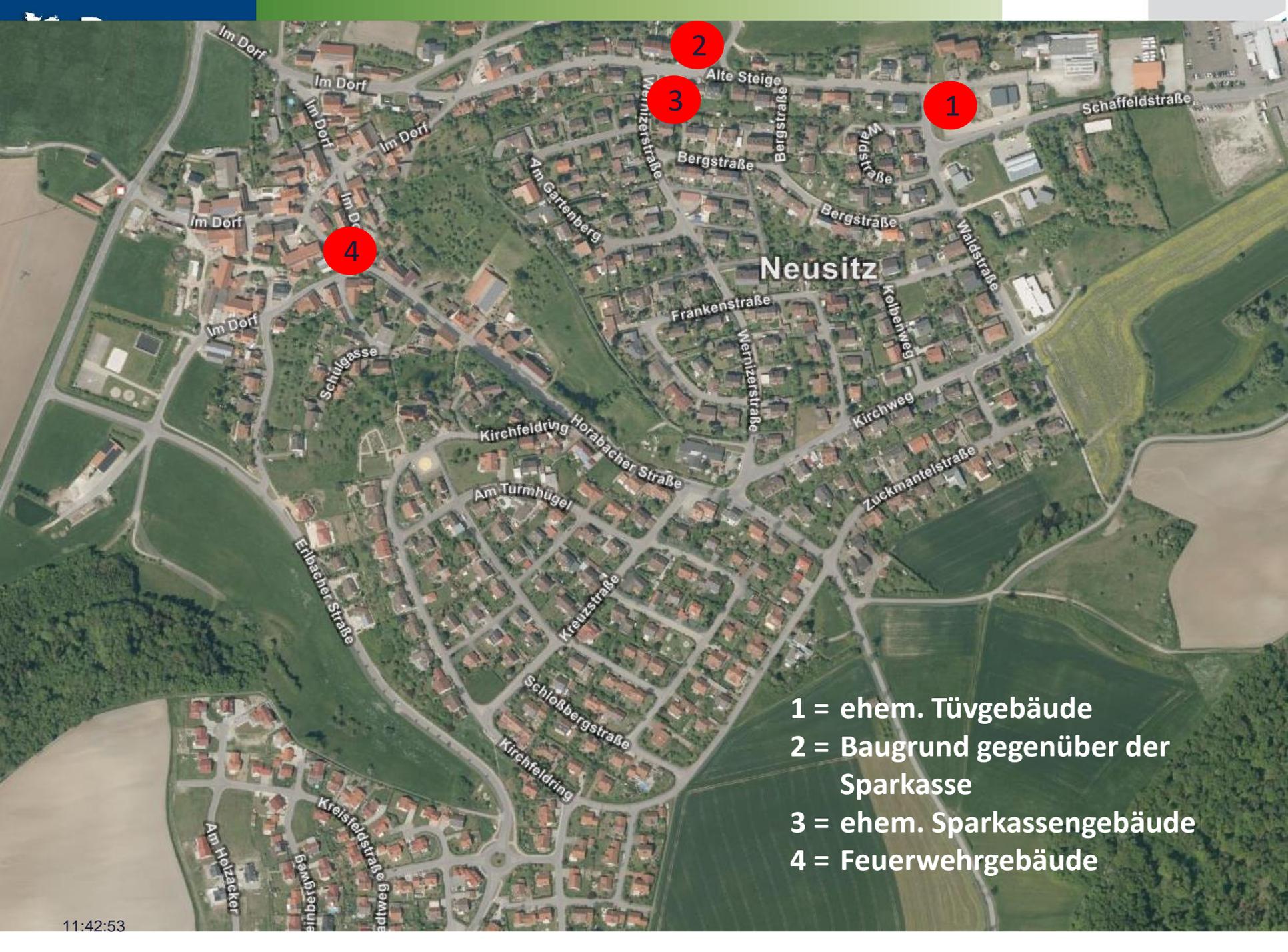
Lohrbach

Schonbronn

Höchs







Neusitz

- 1 = ehem. Tüvgebäude
- 2 = Baugrund gegenüber der Sparkasse
- 3 = ehem. Sparkassengebäude
- 4 = Feuerwehrgebäude

Planungsprämissen (allgemein; Neubau, Ausbau Tüv-Gebäude):

- Ca. 260 m² Geschäftsfläche, davon ca. 200 m² Verkaufsfläche (incl. Dienstleistungsbereiche wie Tagescafé, Postpoint, Reinigungsannahme, etc.)
- Maximal ca. 55 Öffnungszeiten bzw. ca. 58,5 Einsatzstunden pro Woche
- Umsatzmiete max. 3,5 %, gemessen am Nettoumsatz (incl. dem investiven Teil der Immobilie)
- Maximale Investition in die Immobilie: 175 T€ incl. Außenanlagen und Klimaanlage
- Ca. 50 T€ Investition in den Ladenbau
- Ca. 62,5 T€ Bürgerkapital; ca. 222,5 T€ Darlehen (25 Jahre Gesamtlaufzeit; die ersten 2 Jahre tilgungsfrei, kalk. Zinssatz: 3 %)
- Erstberechnung **ohne** Fördermittel
- Mindestlohn: 10 €/Std. bei 6 MitarbeiterInnen (Teilzeitkräfte und geringfügig Beschäftigte)
- Mindestumsatz im ersten Jahr, um eine ausgeglichene Liquidität erzielen zu können: ca. 495 T€

Investitionen:	in T€	in T€	in %
Anlagevermögen:		225,0 T€	78,9%
* Kauf Grundstück	35,0 T€		
* Bau Gebäude	100,0 T€		
* Bau Elektrovolttaikanlage			
* Außenanlagen	25,0 T€		
* Klimaanlage	15,0 T€		
* Ladeneinrichtung	50,0 T€		
Umlaufvermögen:		60,0 T€	21,1%
* Warenerstattung (Lebensmittel)	30,0 T€		
* Markterschließungskosten	5,0 T€		
* Liquiditätsreserve/Risikopuffer (Anlaufphase)	25,0 T€		
Gesamtinvestitionen:		285,0 T€	100,0%

Finanzierung:	in T€	in T€	in %
Eigenkapital		62,5 T€	21,9%
* Bürgerbeteiligung	21,9%	62,5 T€	
Fremdkapital		222,5 T€	78,1%
* Hausbankkredit	78,1%	222,5 T€	
* Lieferantendarlehen			
Gesamtfinanzierungsvolumen:		285,0 T€	100,0%

Bankdarlehen: 25 Jahre Laufzeit; davon die ersten 2 Jahre tilgungsfrei; kalk. Zinssatz: 3 %;
Absicherung kann u. a. über die Bürgschaftsbank Niedersachsen erfolgen

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Firma: Neusitz
 Jahre: 1. Wirtschaftsjahr 2. Wirtschaftsjahr
 in T€ in % in T€ in %

Umsatz mit MWST	400,00 T€	100,0%	415,00 T€	100,0%
- Wareneinsatz netto	265,72 T€	66,4%	267,38 T€	64,4%
= Brutto Rohertrag	134,28 T€	33,6%	147,62 T€	35,6%
- MwSt-Inkasso	38,28 T€	9,6%	39,72 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	96,00 T€	24,0%	107,90 T€	26,0%
Löhne und Gehälter	89,62 T€	22,4%	73,71 T€	17,8%
Miete/Grundstücksk.	10,60 T€	2,7%	10,60 T€	2,6%
sonstige Raumkosten	9,43 T€	2,4%	9,71 T€	2,3%
Werbekosten	6,06 T€	1,5%	4,68 T€	1,1%
Ertragssteuern				
Kfz-Kosten				
Zinsen	5,50 T€	1,4%	4,50 T€	1,1%
Abschreibungen	7,25 T€	1,8%	7,25 T€	1,7%
übrige Kosten	17,60 T€	4,4%	13,49 T€	3,3%
- Summe der Kosten	146,06 T€	36,5%	123,94 T€	29,9%
= Betriebsergebnis	-50,06 T€	-12,5%	-16,04 T€	-3,9%
Mieteinnahmen				
Sonstige Einnahmen				
Einsparung "Ehrenamt"	16,79 T€	4,2%	3,40 T€	0,8%
= Unternehmensergebnis	-33,28 T€	-8,3%	-12,64 T€	-3,0%

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Neusitz

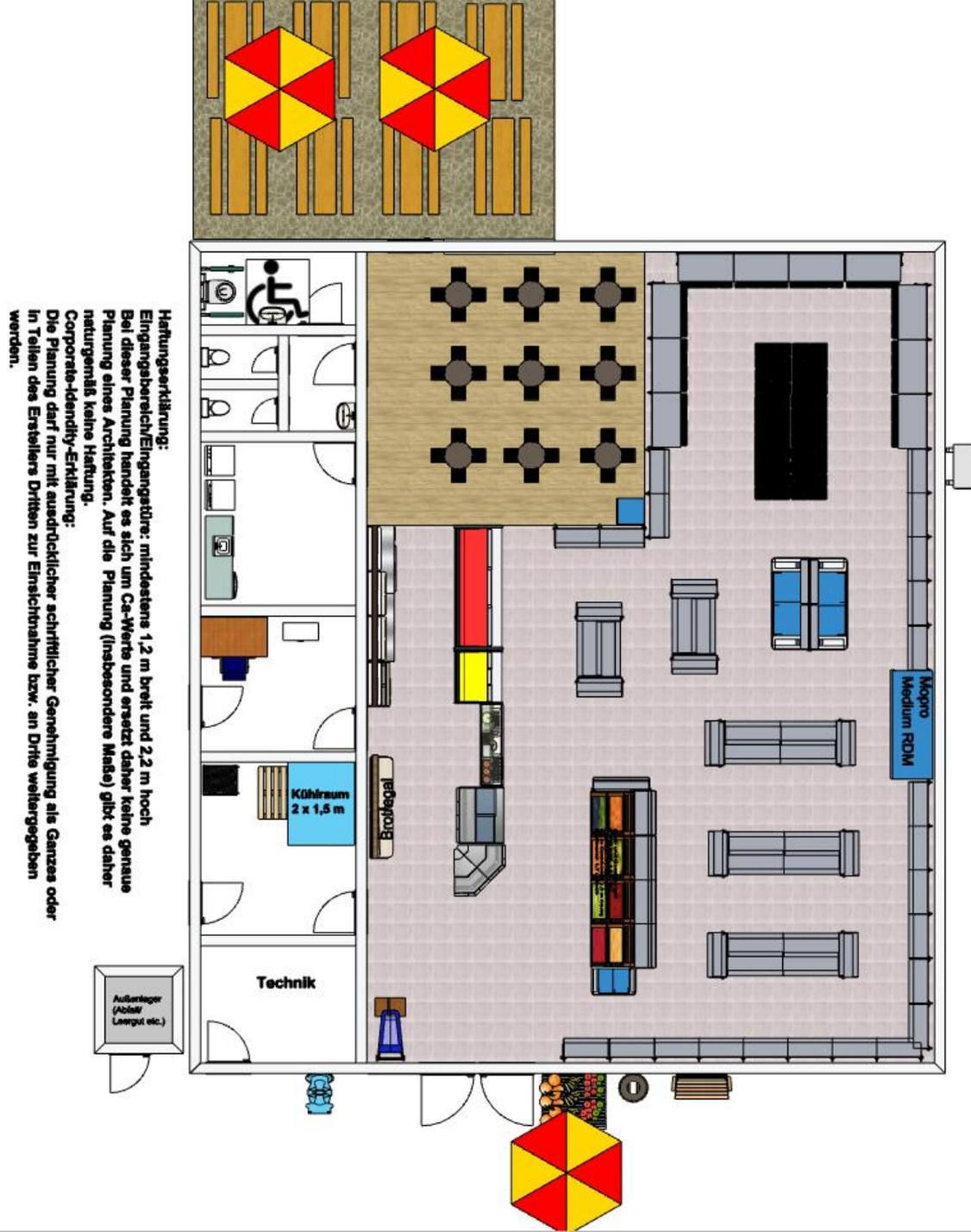
Jahre:

	3. Wirtschaftsjahr		4. Wirtschaftsjahr		5. Wirtschaftsjahr	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Umsatz mit MWSt	440,00 T€	100,0%	453,20 T€	100,0	466,80 T€	100,0
- Wareneinsatz netto	272,49 T€	61,9%	280,67 T€	61,9%	289,09 T€	61,9%
= Brutto Rohertrag	167,51 T€	38,1%	172,53 T€	38,1%	177,71 T€	38,1%
- MwSt-Inkasso	42,11 T€	9,6%	43,37 T€	9,6%	44,67 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	125,40 T€	28,5%	129,16 T€	28,5%	133,04 T€	28,5%
Löhne und Gehälter	77,30 T€	17,6%	79,62 T€	17,6%	82,01 T€	17,6%
Miete/Grundstücksk.	10,60 T€	2,4%	10,60 T€	2,3%	10,60 T€	2,3%
sonstige Raumkosten	10,00 T€	2,3%	10,30 T€	2,3%	10,61 T€	2,3%
Werbekosten	4,81 T€	1,1%	4,95 T€	1,1%	5,10 T€	1,1%
Ertragssteuern						
Kfz-Kosten						
Zinsen	4,51 T€	1,0%	4,51 T€	1,0%	4,51 T€	1,0%
Abschreibungen	7,25 T€	1,6%	7,25 T€	1,6%	7,25 T€	1,6%
Übrige Kosten	14,30 T€	3,3%	14,73 T€	3,3%	15,17 T€	3,3%
- Summe der Kosten	128,78 T€	29,3%	131,97 T€	29,1%	135,26 T€	29,0%
= Betriebsergebnis	-3,38 T€	-0,8%	-2,81 T€	-0,6%	-2,22 T€	-0,5%
Mieteinnahmen						
Sonstige Einnahmen						
Einsparung "Ehrenamt"	3,50 T€	0,8%	3,61 T€	0,8%	3,71 T€	0,8%
= Unternehmensergebnis	0,13 T€	0,0%	0,80 T€	0,2%	1,50 T€	0,3%

Zeitabschnitt	1. Wirtschaftsjahr	2. Wirtschaftsjahr	3. Wirtschaftsjahr	4. Wirtschaftsjahr	5. Wirtschaftsjahr
steuerliches Betriebsergebnis	-33,28 T€	-12,64 T€	0,13 T€	0,80 T€	1,50 T€
Zinsen (ohne Nko GV etc.)	10,64 T€	9,43 T€	9,29 T€	9,29 T€	9,29 T€
Abschreibungen (ohne GWG)	11,25 T€				
erweiterter Cashflow	-11,38 T€	8,04 T€	20,67 T€	21,35 T€	22,04 T€
Zinsen	10,64 T€	9,43 T€	9,29 T€	9,29 T€	9,29 T€
Bruttocashflow	-22,03 T€	-1,39 T€	11,38 T€	12,05 T€	12,75 T€
Ertragssteuern 40,0%					
Nettocashflow	-22,03 T€	-1,39 T€	11,38 T€	12,05 T€	12,75 T€
Tilgungen			9,67 T€	9,67 T€	9,67 T€
Liquiditätsdeckung	-22,03 T€	-1,39 T€	1,70 T€	2,38 T€	3,07 T€
Deckung über Liquiditätsreserve/Risikovorsorge	25,00 T€	2,97 T€	1,58 T€	3,28 T€	5,66 T€
Liquiditätsdeckung II	2,97 T€	1,58 T€	3,28 T€	5,66 T€	8,73 T€

1 ehem. Tüv-Gebäude ca. 320 m²









2 = Freifläche gegenüber der Sparkasse





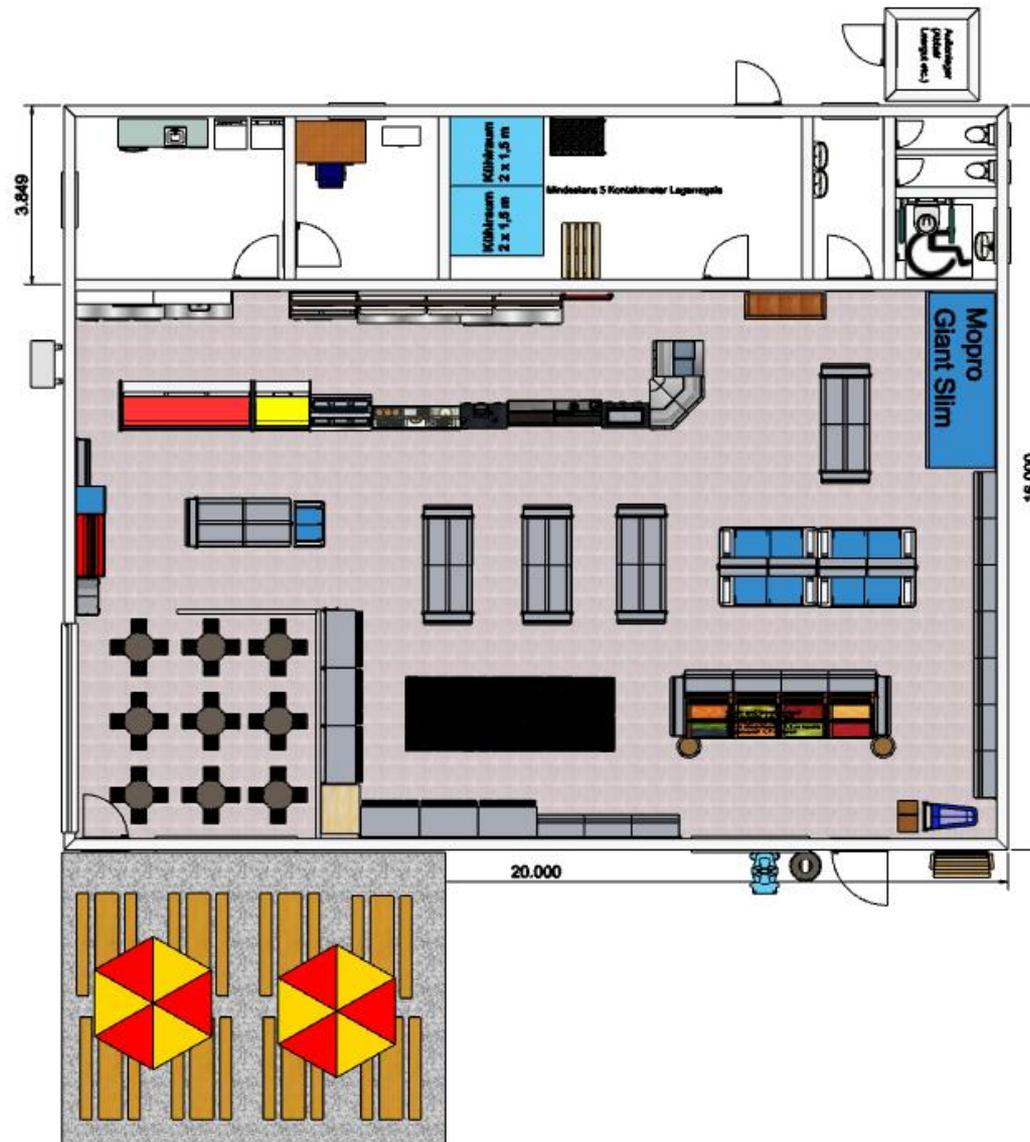


 AM WÖRTH PLATZL
DORFLADEN | ARZTPRAKTIK

Dorfladen
Wörth

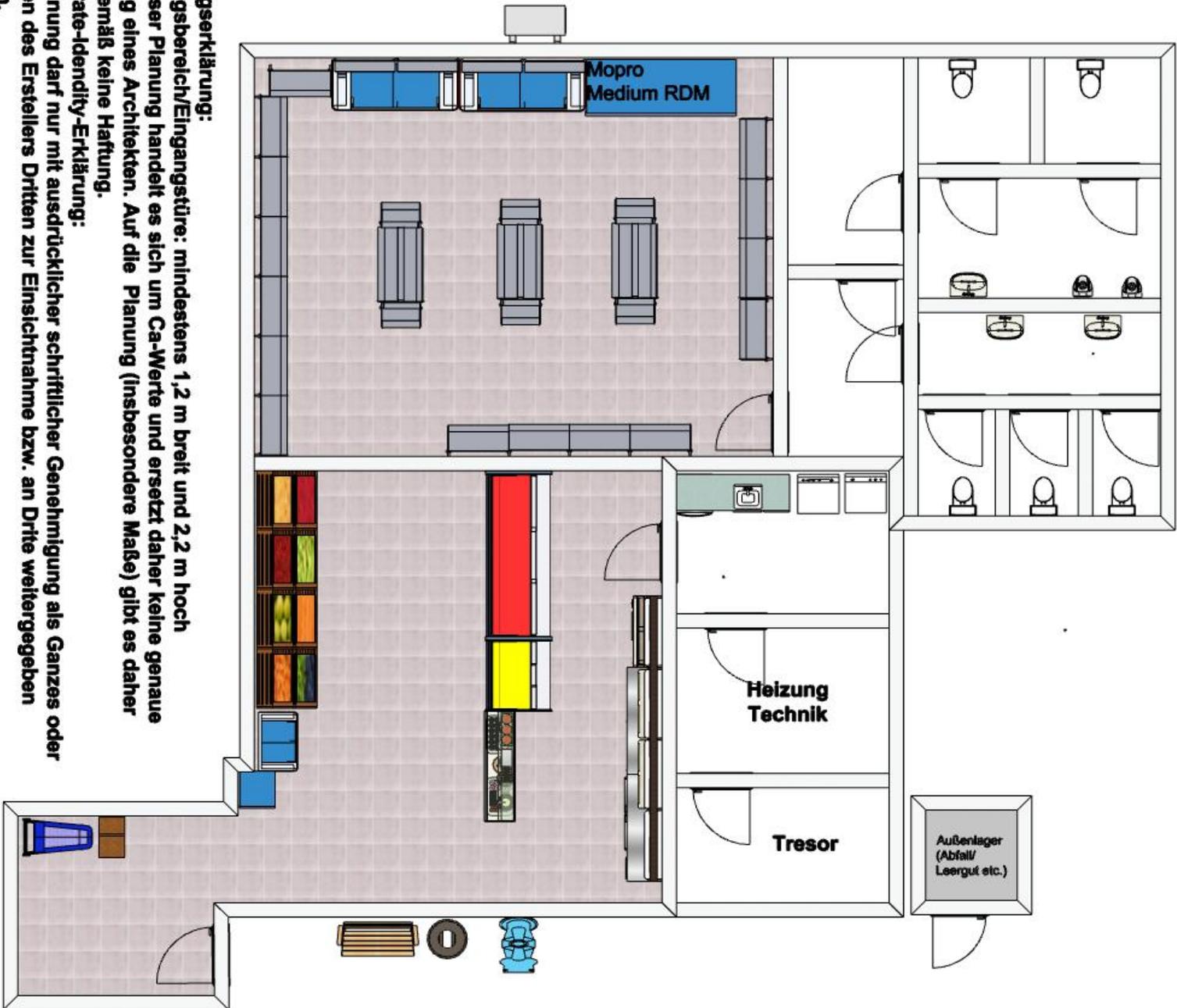
01





Standort 3: ehem. Sparkasse





Haftungserklärung:

Eingangsbereich/Eingangstüre: mindestens 1,2 m breit und 2,2 m hoch
 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.



m hoch
keine
es
s oder

Planungsprämissen (Sparkasse):

- Ca. 140 m² Geschäftsfläche, davon ca. 100 m² Verkaufsfläche (incl. Dienstleistungsbereiche wie Tagescafé, Postpoint, Reinigungsannahme, etc.)
- Maximal ca. 50 Öffnungszeiten bzw. ca. 54,5 Einsatzstunden pro Woche
- Umsatzmiete max. 2,0 %, gemessen am Nettoumsatz (incl. dem investiven Teil der Immobilie)
- Maximale Investition in die Immobilie: 30 T€ incl. Außenanlagen und Klimaanlage
- Ca. 40 T€ Investition in den Ladenbau
- Ca. 62,5 T€ Bürgerkapital; ca. 57,5 T€ Darlehen (15 Jahre Gesamtlaufzeit; die ersten 2 Jahre tilgungsfrei, kalk. Zinssatz: 3 %)
- Erstberechnung **ohne** Fördermittel
- Mindestlohn: 10 €/Std. bei 6 MitarbeiterInnen (Teilzeitkräfte und geringfügig Beschäftigte)
- Mindestumsatz im ersten Jahr, um eine ausgeglichene Liquidität erzielen zu können: ca. 405 T€

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Firma: Neusitz-Spaka
 Jahre: 1. Wirtschaftsjahr 2. Wirtschaftsjahr
 in T€ in % in T€ in %

Umsatz mit MWST	320,00 T€	100,0%	330,00 T€	100,0%
- Wareneinsatz netto	209,38 T€	65,4%	210,97 T€	63,9%
= Brutto Rohertrag	110,62 T€	34,6%	119,03 T€	36,1%
- MwSt-Inkasso	30,62 T€	9,6%	31,58 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	80,00 T€	25,0%	87,45 T€	26,5%
Löhne und Gehälter	71,72 T€	22,4%	60,06 T€	18,2%
Miete/Grundstücksk.	5,79 T€	1,8%	5,97 T€	1,8%
sonstige Raumkosten	7,29 T€	2,3%	7,51 T€	2,3%
Werbekosten	5,96 T€	1,9%	4,58 T€	1,4%
Ertragssteuern				
Kfz-Kosten				
Zinsen	4,42 T€	1,4%	4,09 T€	1,2%
Abschreibungen	6,00 T€	1,9%	6,00 T€	1,8%
übrige Kosten	17,24 T€	5,4%	13,04 T€	4,0%
- Summe der Kosten	118,42 T€	37,0%	101,24 T€	30,7%
= Betriebsergebnis	-38,42 T€	-12,0%	-13,79 T€	-4,2%
Mieteinnahmen				
Sonstige Einnahmen				
Einsparung "Ehrenamt"	13,13 T€	4,1%	3,40 T€	1,0%
= Unternehmensergebnis	-25,29 T€	-7,9%	-10,39 T€	-3,1%

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Neusitz-Spaka

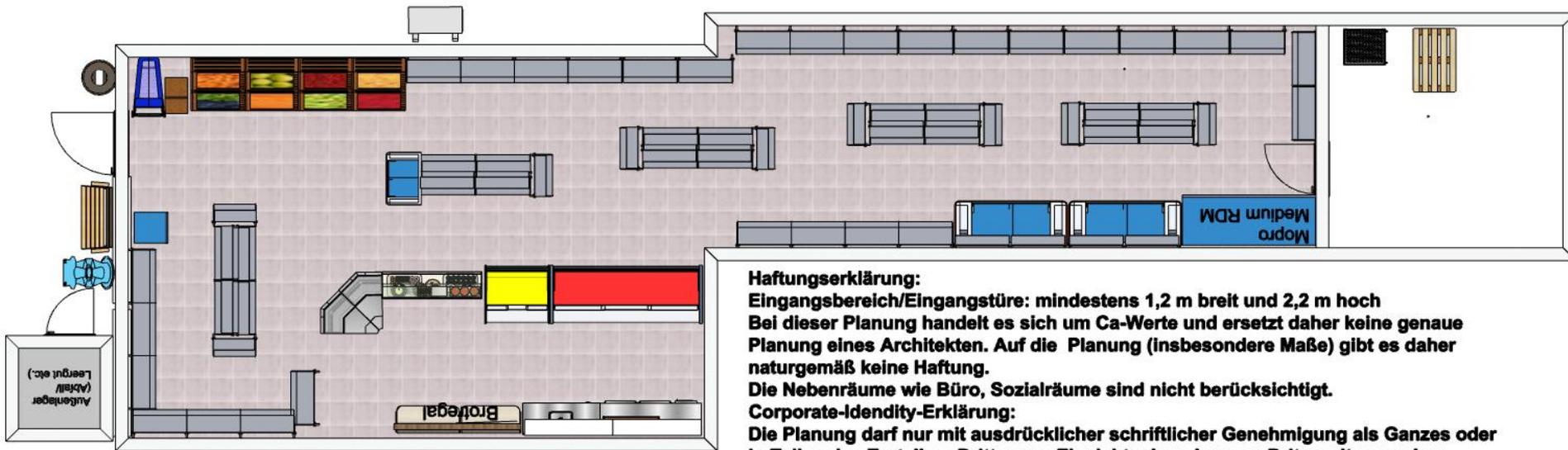
Jahre:	3. Wirtschaftsjahr		4. Wirtschaftsjahr		5. Wirtschaftsjahr	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Umsatz mit MWSt	345,00 T€	100,0%	355,35 T€	100,0	366,01 T€	100,0
- Wareneinsatz netto	211,93 T€	61,4%	218,29 T€	61,4%	224,84 T€	61,4%
= Brutto Rohertrag	133,07 T€	38,6%	137,06 T€	38,6%	141,17 T€	38,6%
- MwSt-Inkasso	33,02 T€	9,6%	34,01 T€	9,6%	35,03 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	100,05 T€	29,0%	103,05 T€	29,0%	106,14 T€	29,0%
Löhne und Gehälter	61,68 T€	17,9%	63,53 T€	17,9%	65,43 T€	17,9%
Miete/Grundstücksk.	6,24 T€	1,8%	6,24 T€	1,8%	6,24 T€	1,7%
sonstige Raumkosten	7,74 T€	2,2%	7,97 T€	2,2%	8,21 T€	2,2%
Werbekosten	4,70 T€	1,4%	4,84 T€	1,4%	4,99 T€	1,4%
Ertragssteuern						
Kfz-Kosten						
Zinsen	4,16 T€	1,2%	4,16 T€	1,2%	4,16 T€	1,1%
Abschreibungen	6,00 T€	1,7%	6,00 T€	1,7%	6,00 T€	1,6%
übrige Kosten	13,63 T€	4,0%	14,04 T€	4,0%	14,46 T€	4,0%
- Summe der Kosten	104,14 T€	30,2%	106,77 T€	30,0%	109,48 T€	29,9%
= Betriebsergebnis	-4,09 T€	-1,2%	-3,72 T€	-1,0%	-3,34 T€	-0,9%
Mieteinnahmen						
Sonstige Einnahmen						
Einsparung "Ehrenamt"	3,50 T€	1,0%	3,61 T€	1,0%	3,71 T€	1,0%
= Unternehmensergebnis	-0,59 T€	-0,2%	-0,12 T€	0,0%	0,37 T€	0,1%

Zeitabschnitt	1. Wirtschaftsjahr	2. Wirtschaftsjahr	3. Wirtschaftsjahr	4. Wirtschaftsjahr	5. Wirtschaftsjahr
steuerliches Betriebsergebnis	-25,29 T€	-10,39 T€	-0,59 T€	-0,12 T€	0,37 T€
+ Zinsen (ohne Nko GV etc.)	4,04 T€	3,50 T€	3,44 T€	3,44 T€	3,44 T€
+ Abschreibungen (ohne GWG)	5,00 T€				
= erweiterter Cashflow	-16,26 T€	-1,89 T€	7,85 T€	8,32 T€	8,81 T€
./. Zinsen	4,04 T€	3,50 T€	3,44 T€	3,44 T€	3,44 T€
= Bruttocashflow	-20,29 T€	-5,39 T€	4,41 T€	4,88 T€	5,37 T€
./. Ertragssteuern 40,0%					
= Nettocashflow	-20,29 T€	-5,39 T€	4,41 T€	4,88 T€	5,37 T€
./. Tilgungen			4,42 T€	4,42 T€	4,42 T€
= Liquiditätsdeckung	-20,29 T€	-5,39 T€	-0,01 T€	0,46 T€	0,95 T€
+ Deckung über Liquiditätsreserve/Risikovorsorge	25,00 T€	4,71 T€	-0,68 T€	-0,69 T€	-0,23 T€
= Liquiditätsdeckung II	4,71 T€	-0,68 T€	-0,69 T€	-0,23 T€	0,72 T€



Standort 4: Feuerwehrgebäude





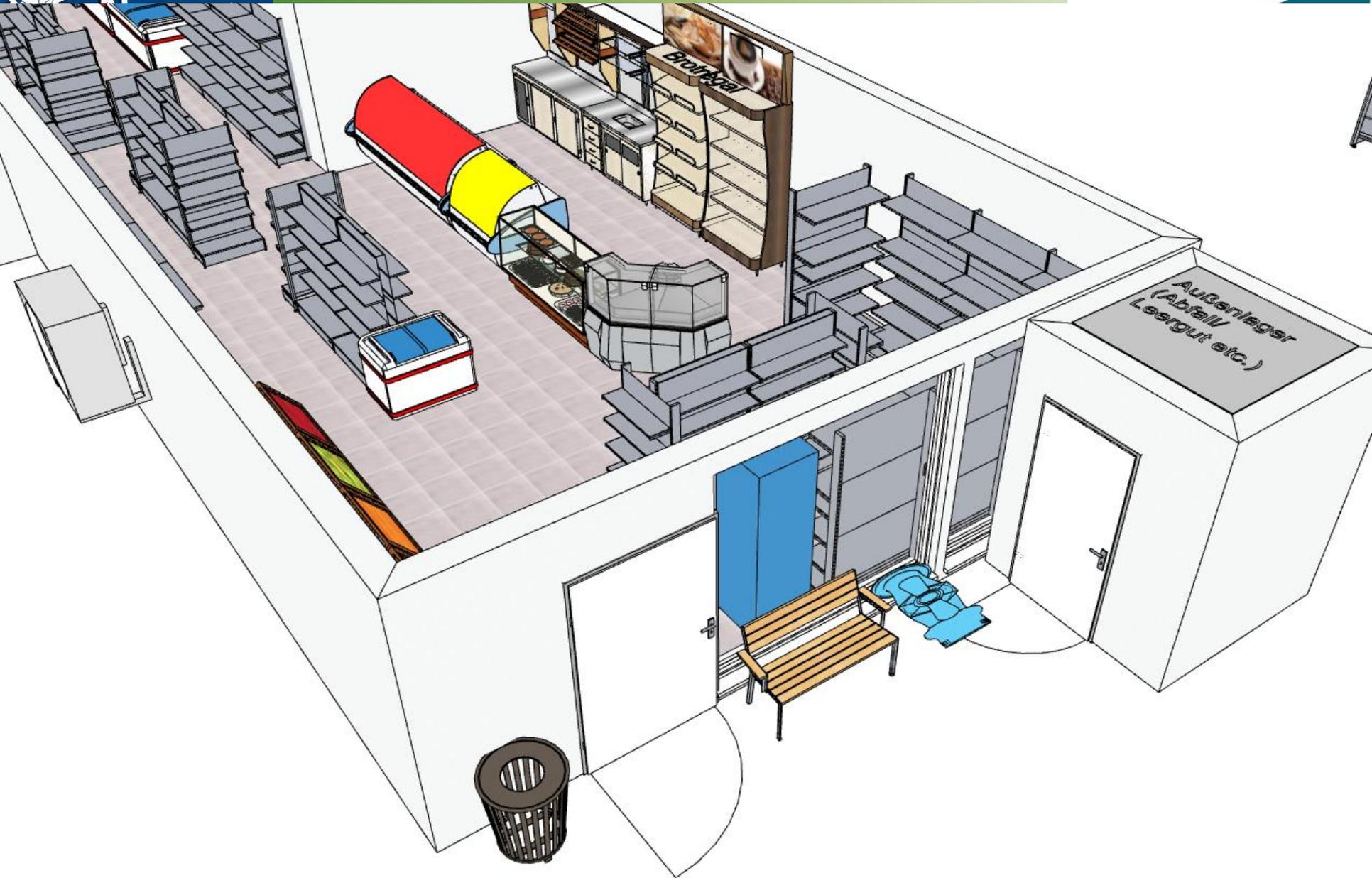
Haftungserklärung:

Eingangsbereich/Eingangstüre: mindestens 1,2 m breit und 2,2 m hoch
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.

Die Nebenräume wie Büro, Sozialräume sind nicht berücksichtigt.

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.



Planungsprämissen (Feuerwehrgebäude):

- Ca. 160 m² Geschäftsfläche, davon ca. 120 m² Verkaufsfläche (incl. Dienstleistungsbereiche wie Tagescafé, Postpoint, Reinigungsannahme, etc.; die Nebenräume –außer Lager- werden im Obergeschoß mit untergebracht)
- Maximal ca. 50 Öffnungszeiten bzw. ca. 54,5 Einsatzstunden pro Woche
- Umsatzmiete max. 2,0 %, gemessen am Nettoumsatz (incl. dem investiven Teil der Immobilie)
- Maximale Investition in die Immobilie: 30 T€ incl. Außenanlagen und Klimaanlage
- Ca. 40 T€ Investition in den Ladenbau
- Ca. 62,5 T€ Bürgerkapital; ca. 57,5 T€ Darlehen (15 Jahre Gesamtlaufzeit; die ersten 2 Jahre tilgungsfrei, kalk. Zinssatz: 3 %)
- Erstberechnung ohne Fördermittel
- Mindestlohn: 10 €/Std. bei 6 MitarbeiterInnen (Teilzeitkräfte und geringfügig Beschäftigte)
- Mindestumsatz im ersten Jahr, um eine ausgeglichene Liquidität erzielen zu können: ca. 405 T€

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

Firma: Neusitz-Spaka
 Jahre: 1. Wirtschaftsjahr 2. Wirtschaftsjahr
 in T€ in % in T€ in %

Umsatz mit MWST	320,00 T€	100,0%	330,00 T€	100,0%
- Wareneinsatz netto	209,38 T€	65,4%	210,97 T€	63,9%
= Brutto Rohertrag	110,62 T€	34,6%	119,03 T€	36,1%
- MwSt-Inkasso	30,62 T€	9,6%	31,58 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	80,00 T€	25,0%	87,45 T€	26,5%
Löhne und Gehälter	71,72 T€	22,4%	60,06 T€	18,2%
Miete/Grundstücksk.	5,79 T€	1,8%	5,97 T€	1,8%
sonstige Raumkosten	7,29 T€	2,3%	7,51 T€	2,3%
Werbekosten	5,96 T€	1,9%	4,58 T€	1,4%
Ertragssteuern				
Kfz-Kosten				
Zinsen	4,42 T€	1,4%	4,09 T€	1,2%
Abschreibungen	6,00 T€	1,9%	6,00 T€	1,8%
übrige Kosten	17,24 T€	5,4%	13,04 T€	4,0%
- Summe der Kosten	118,42 T€	37,0%	101,24 T€	30,7%
= Betriebsergebnis	-38,42 T€	-12,0%	-13,79 T€	-4,2%
Mieteinnahmen				
Sonstige Einnahmen				
Einsparung "Ehrenamt"	13,13 T€	4,1%	3,40 T€	1,0%
= Unternehmensergebnis	-25,29 T€	-7,9%	-10,39 T€	-3,1%

PLAN-ERTRAGSÜBERSICHT

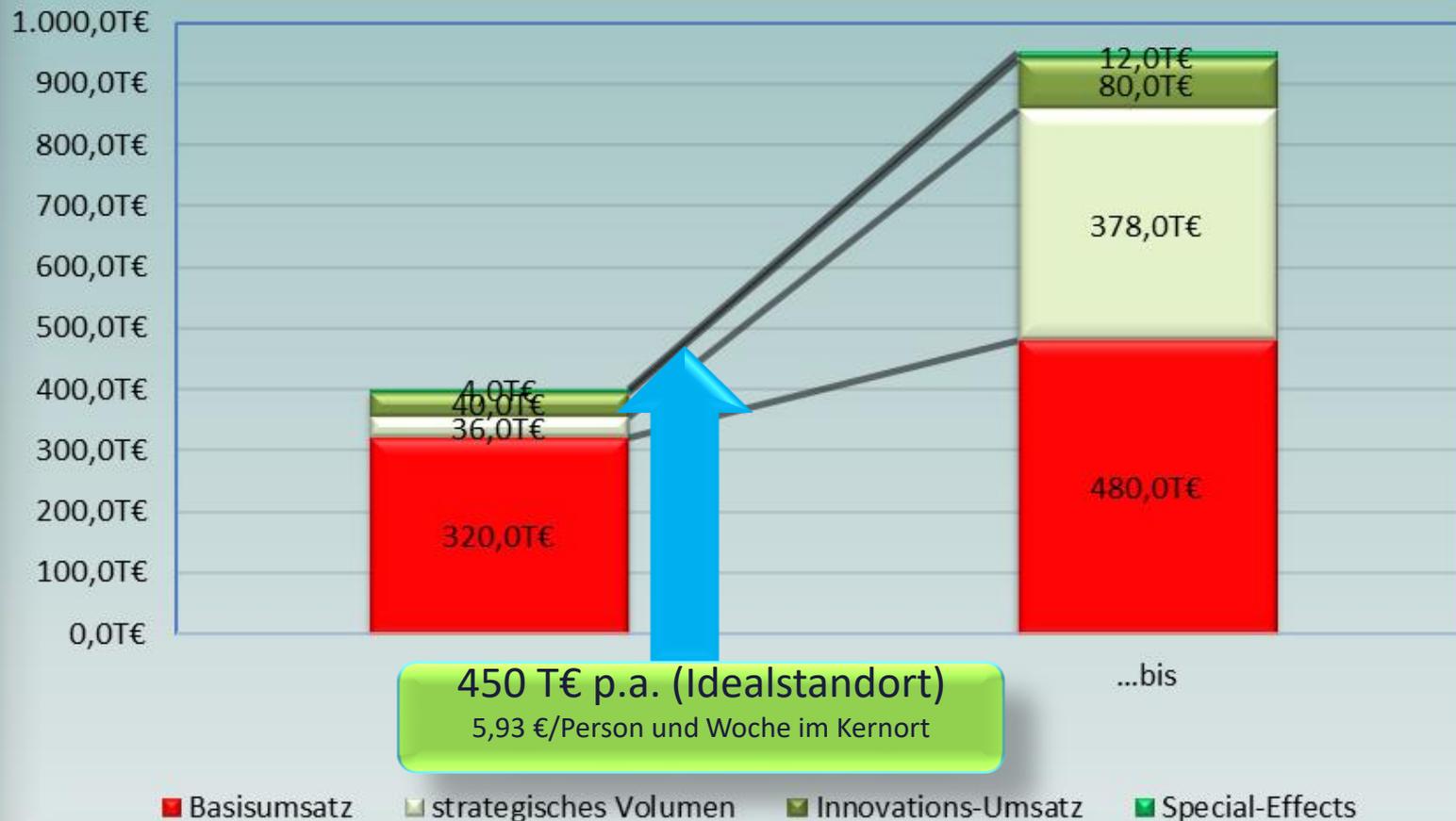
Neusitz-Spaka

Jahre:	3. Wirtschaftsjahr		4. Wirtschaftsjahr		5. Wirtschaftsjahr	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Umsatz mit MWSt	345,00 T€	100,0%	355,35 T€	100,0	366,01 T€	100,0
- Wareneinsatz netto	211,93 T€	61,4%	218,29 T€	61,4%	224,84 T€	61,4%
= Brutto Rohertrag	133,07 T€	38,6%	137,06 T€	38,6%	141,17 T€	38,6%
- MwSt-Inkasso	33,02 T€	9,6%	34,01 T€	9,6%	35,03 T€	9,6%
= Netto-Rohertrag	100,05 T€	29,0%	103,05 T€	29,0%	106,14 T€	29,0%
Löhne und Gehälter	61,68 T€	17,9%	63,53 T€	17,9%	65,43 T€	17,9%
Miete/Grundstücksk.	6,24 T€	1,8%	6,24 T€	1,8%	6,24 T€	1,7%
sonstige Raumkosten	7,74 T€	2,2%	7,97 T€	2,2%	8,21 T€	2,2%
Werbekosten	4,70 T€	1,4%	4,84 T€	1,4%	4,99 T€	1,4%
Ertragssteuern						
Kfz-Kosten						
Zinsen	4,16 T€	1,2%	4,16 T€	1,2%	4,16 T€	1,1%
Abschreibungen	6,00 T€	1,7%	6,00 T€	1,7%	6,00 T€	1,6%
übrige Kosten	13,63 T€	4,0%	14,04 T€	4,0%	14,46 T€	4,0%
- Summe der Kosten	104,14 T€	30,2%	106,77 T€	30,0%	109,48 T€	29,9%
= Betriebsergebnis	-4,09 T€	-1,2%	-3,72 T€	-1,0%	-3,34 T€	-0,9%
Mieteinnahmen						
Sonstige Einnahmen						
Einsparung "Ehrenamt"	3,50 T€	1,0%	3,61 T€	1,0%	3,71 T€	1,0%
= Unternehmensergebnis	-0,59 T€	-0,2%	-0,12 T€	0,0%	0,37 T€	0,1%

Zeitabschnitt	1. Wirtschaftsjahr	2. Wirtschaftsjahr	3. Wirtschaftsjahr	4. Wirtschaftsjahr	5. Wirtschaftsjahr
steuerliches Betriebsergebnis	-25,29 T€	-10,39 T€	-0,59 T€	-0,12 T€	0,37 T€
+ Zinsen (ohne Nko GV etc.)	4,04 T€	3,50 T€	3,44 T€	3,44 T€	3,44 T€
+ Abschreibungen (ohne GWG)	5,00 T€				
= erweiterter Cashflow	-16,26 T€	-1,89 T€	7,85 T€	8,32 T€	8,81 T€
./. Zinsen	4,04 T€	3,50 T€	3,44 T€	3,44 T€	3,44 T€
= Bruttocashflow	-20,29 T€	-5,39 T€	4,41 T€	4,88 T€	5,37 T€
./. Ertragssteuern 40,0%					
= Nettocashflow	-20,29 T€	-5,39 T€	4,41 T€	4,88 T€	5,37 T€
./. Tilgungen			4,42 T€	4,42 T€	4,42 T€
= Liquiditätsdeckung	-20,29 T€	-5,39 T€	-0,01 T€	0,46 T€	0,95 T€
+ Deckung über Liquiditätsreserve/Risikovorsorge	25,00 T€	4,71 T€	-0,68 T€	-0,69 T€	-0,23 T€
= Liquiditätsdeckung II	4,71 T€	-0,68 T€	-0,69 T€	-0,23 T€	0,72 T€



Umsatzerwartung von 400 T€ bis 950 T€





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

Kontaktadresse:

**newWAY Handelsberatung GmbH
Kempfenhauser Straße 11**

82335 Berg

Tel: 0171/6847649