BBE Standort- und Kommunalberatung Münster

# Markt- und Standortanalyse

## für einen

# Nachbarschaftsladen

# in Dringenberg

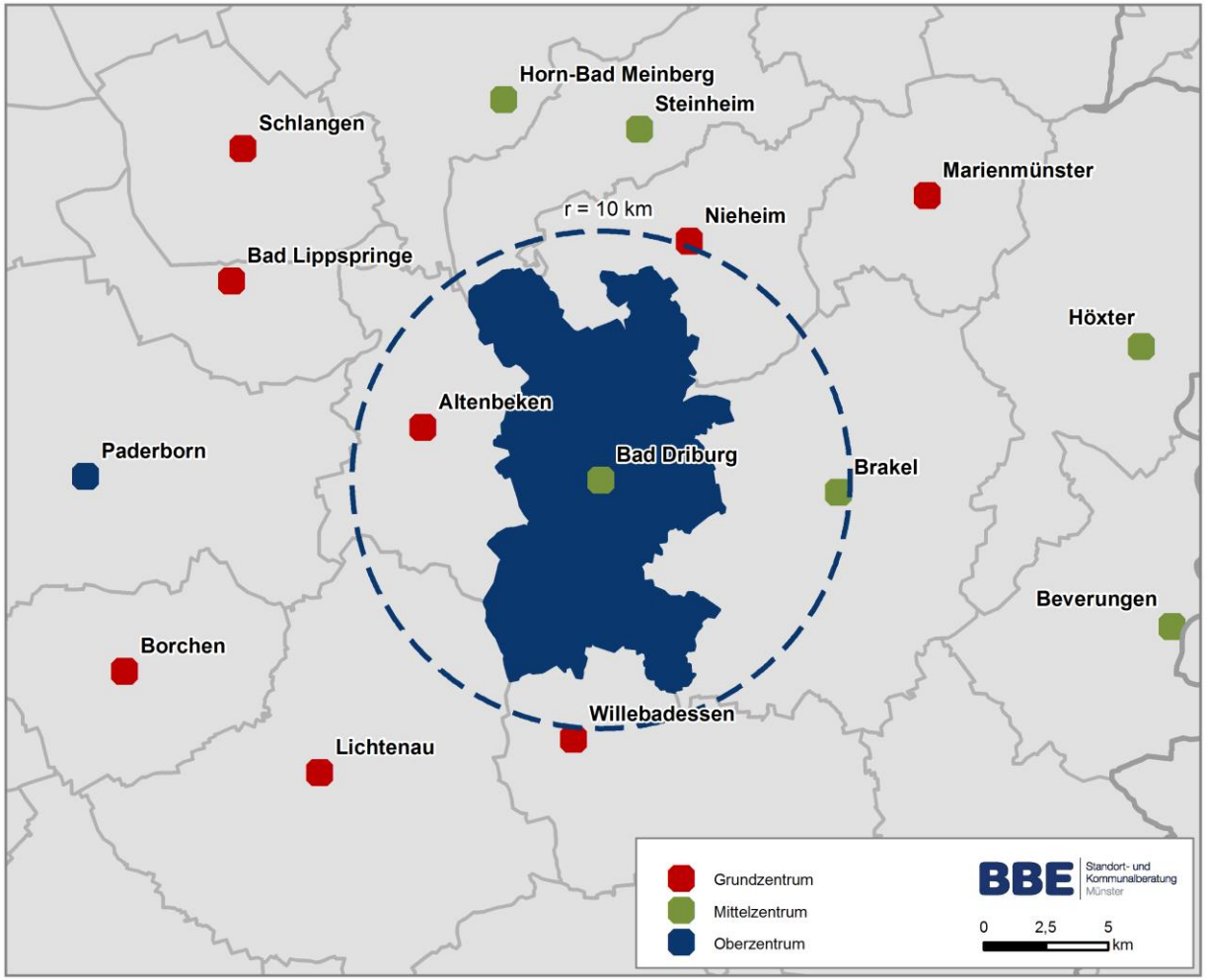
Informationsveranstaltung
2017-07-21

**Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader**

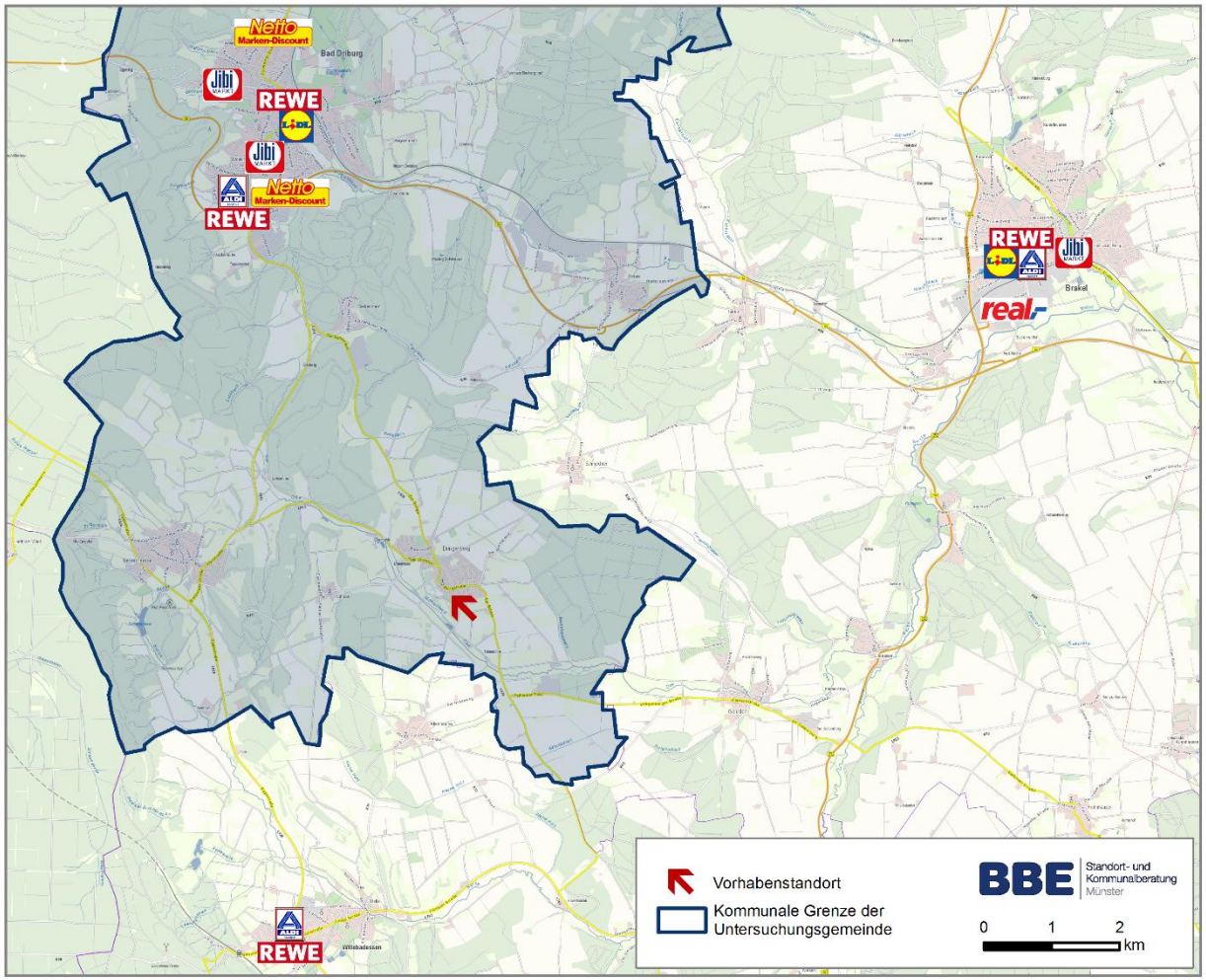
# Überblick

- Situationsanalyse
- Bürgerbefragung
- Tragfähigkeit
- Fazit

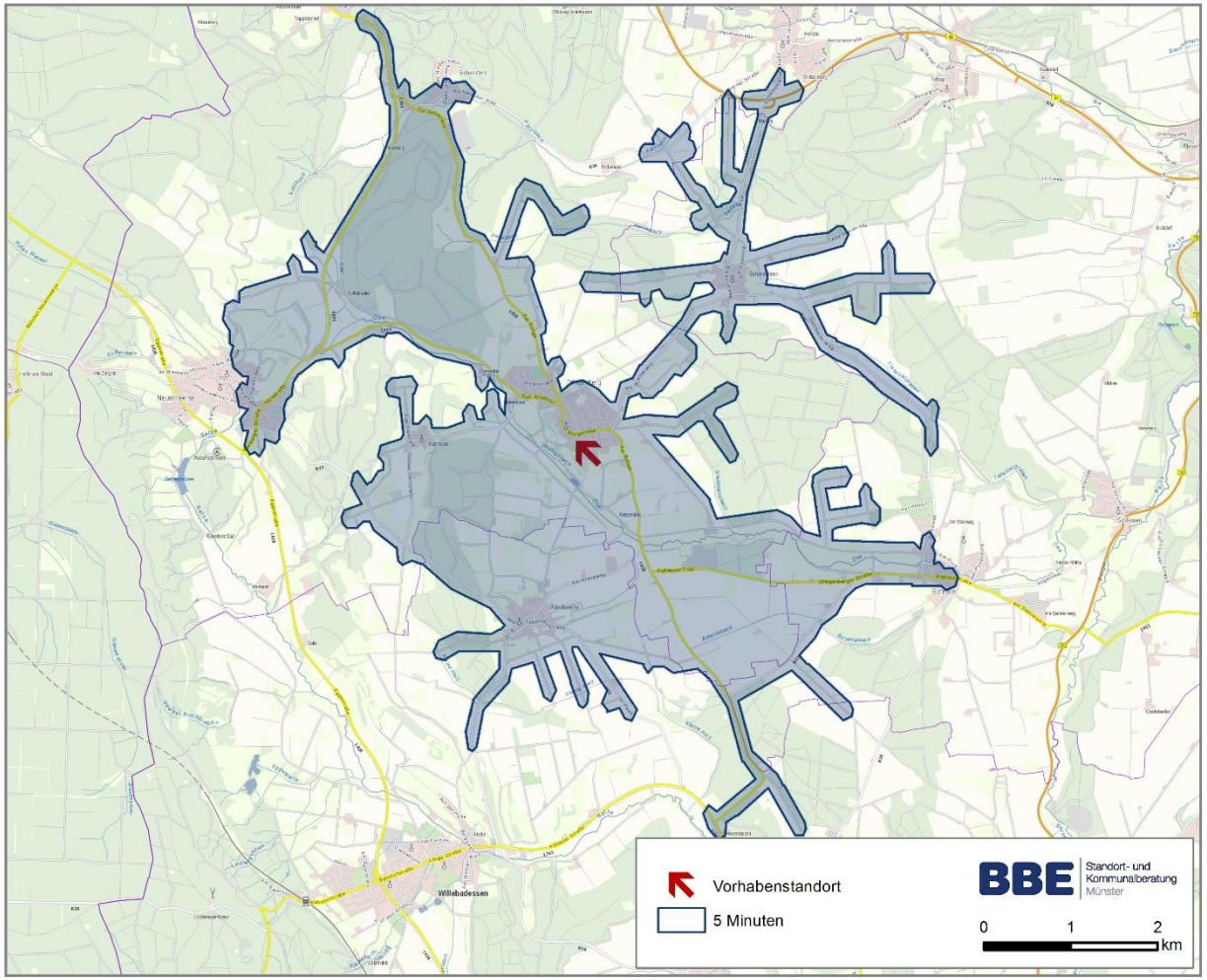
# 1 Lage im Raum



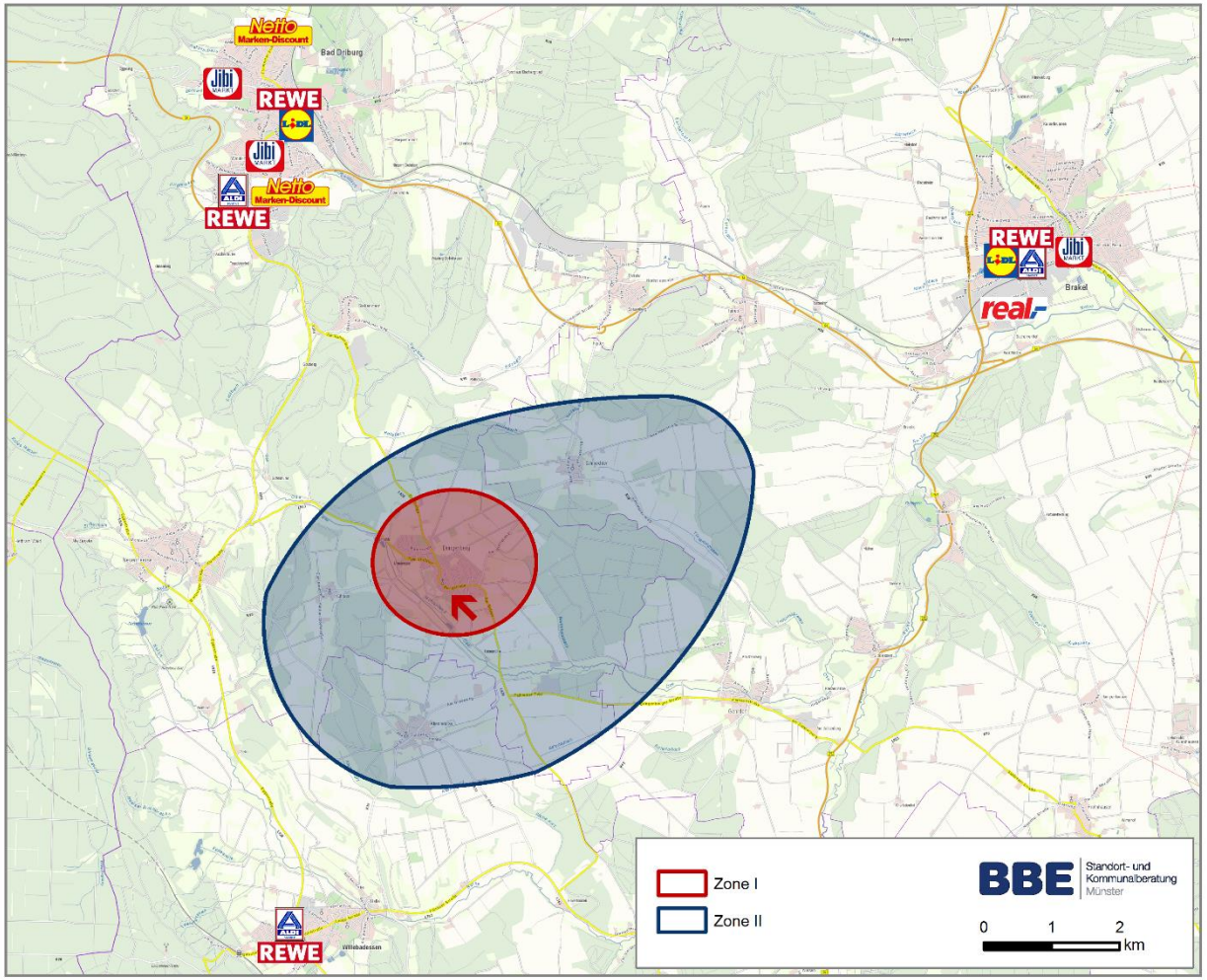
# 1 Wettbewerb



# 1 Fahrzeit-Isochrone

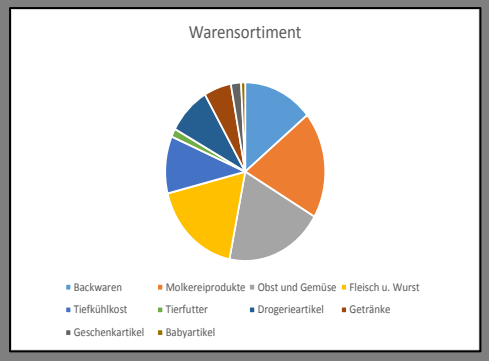


# 1 Einzugsgebiet



# 1 Mögliche Standorte

# Überblick




Situationsanalyse

Bürgerbefragung

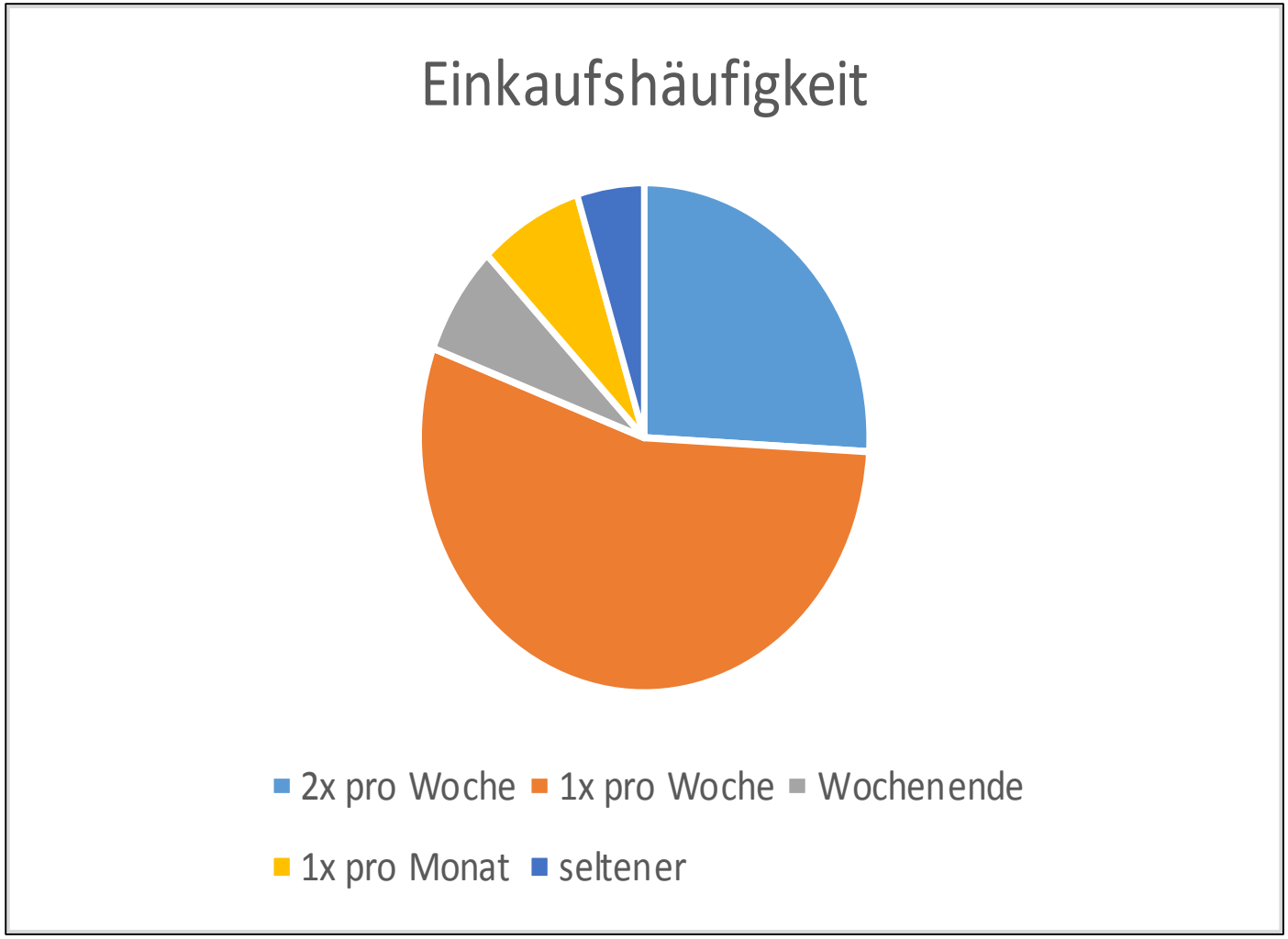
Tragfähigkeit

Fazit

# 2 Einkaufsbereitschaft

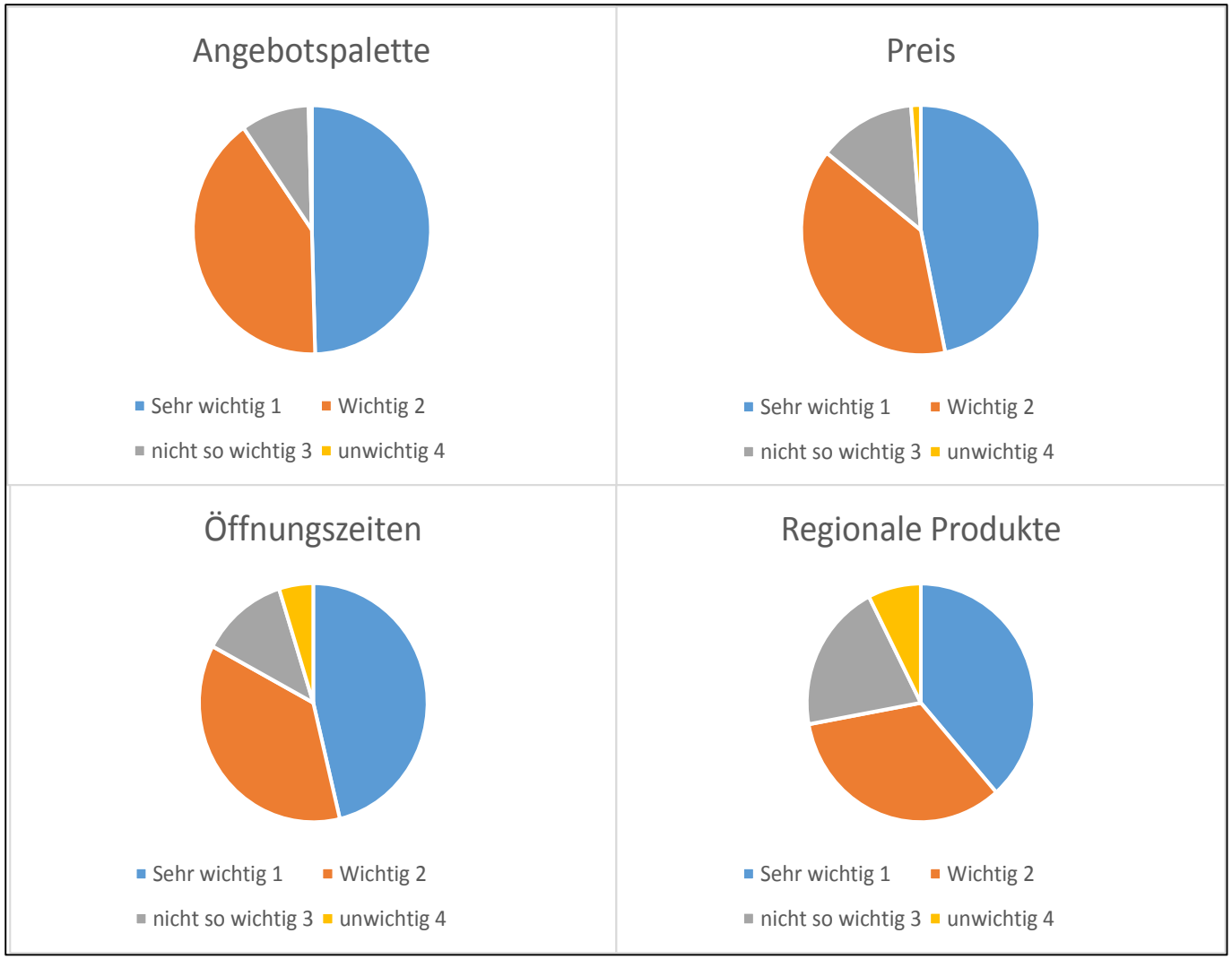
# Einkaufshäufigkeit





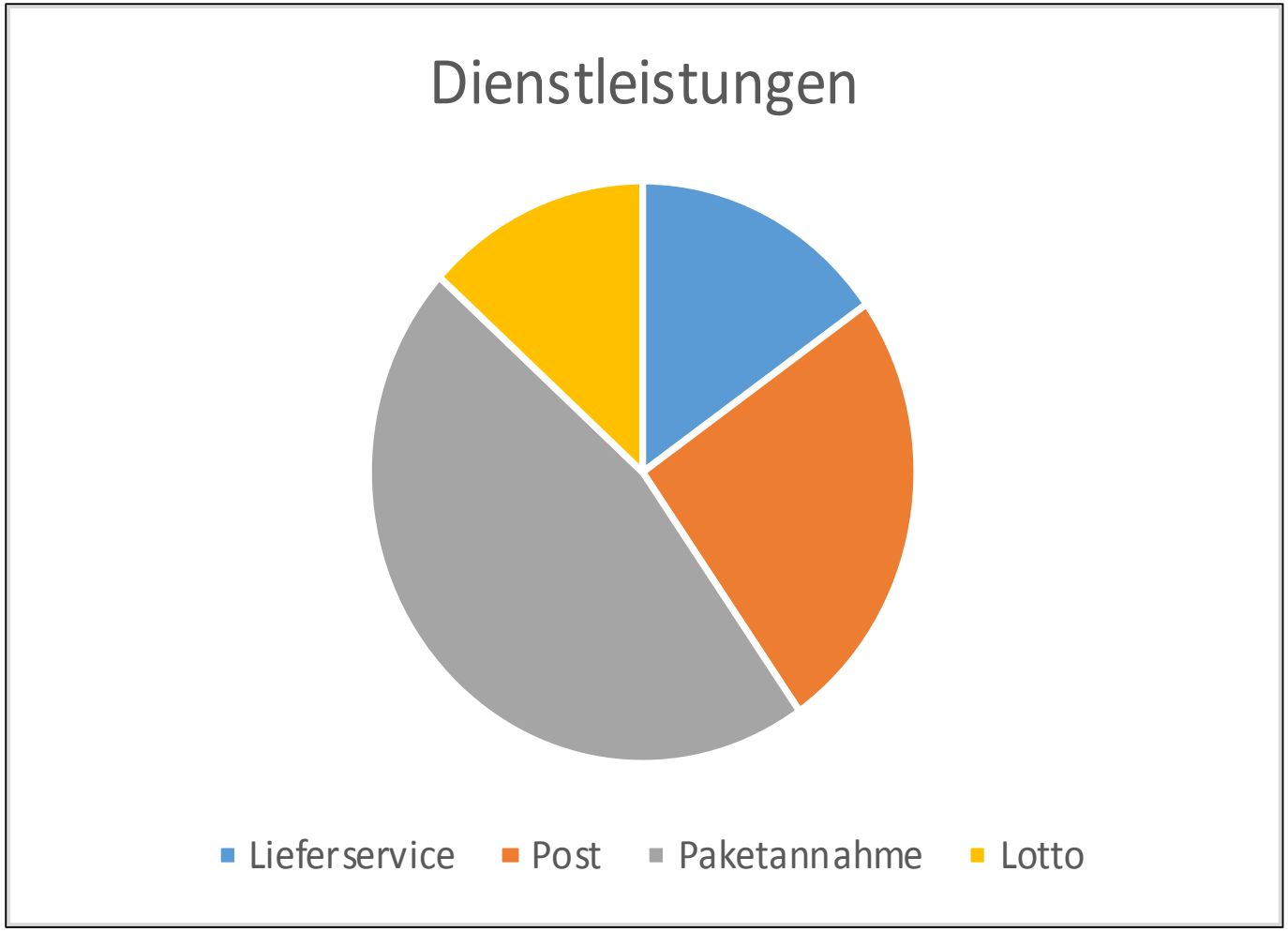
# Angebotskonzept

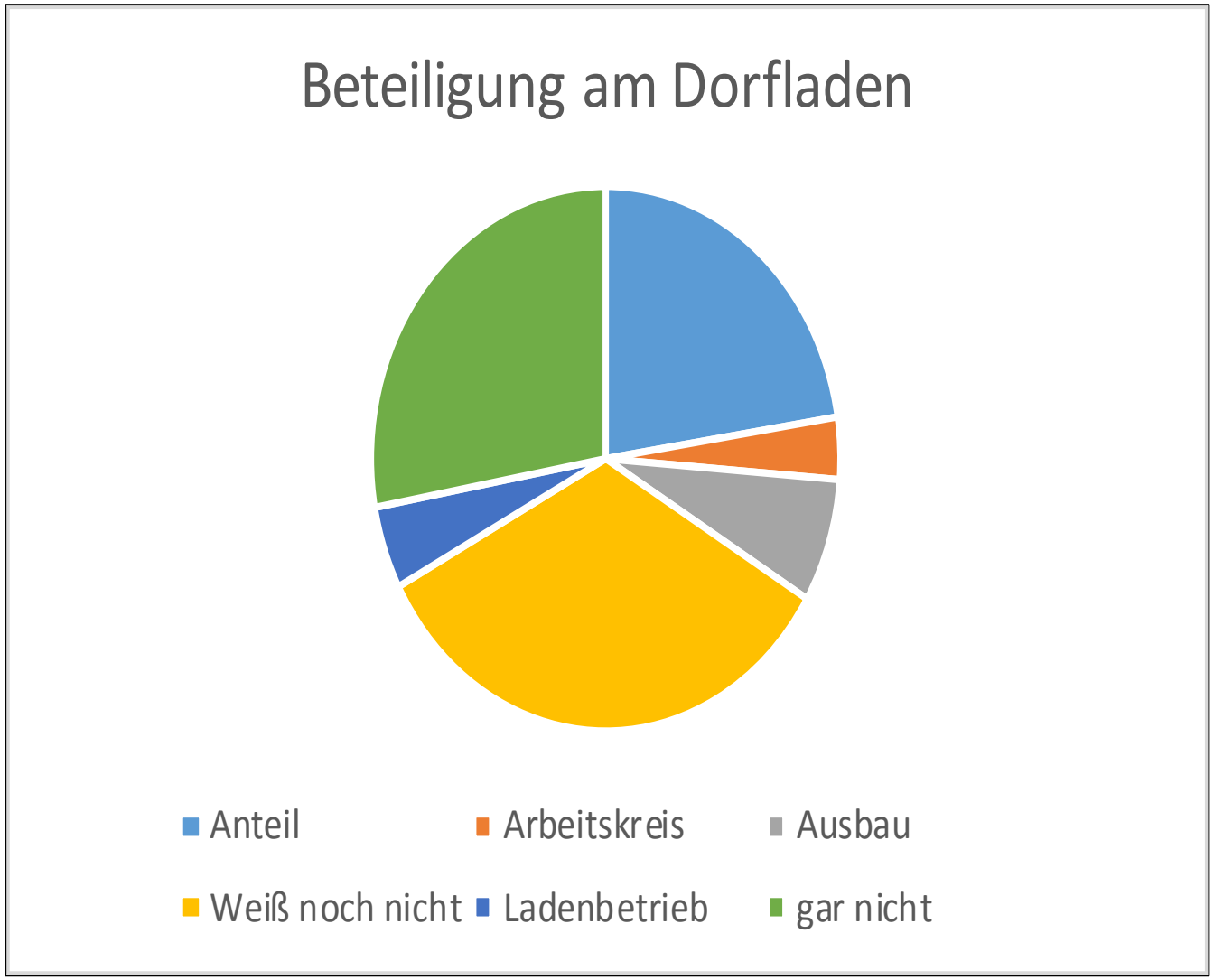




# Ergänzende Leistungen






Beteiligung am Dorfladen
Anteil
Arbeitskreis
Ausbau
Weiß noch nicht
Ladenbetrieb
gar nicht

# Überblick

- Situationsanalyse
- Bürgerbefragung
- **Tragfähigkeit**
- Fazit

| Gebiet | | Einwohner | |
|---|---|---|---|
| Stadt / Stadtteil | EZG | Ein-wohner | in % |
| Dringenberg (Bad Driburg) | I | 1.411 | 67,3% |
| Kühlsen (Bad Driburg) | II | 100 | 4,8% |
| Schmechten (Brakel) | II | 215 | 10,3% |
| Altenheerse (Willebadessen) | II | 371 | 17,7% |
| **Gesamt** | | **2.097** | **100%** |

# 3 Kaufkraftpotenzial

| Gebiet | | Einwohner | | Kaufkraft in Tsd. € | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stadt / Stadtteil | EZG | Ein-wohner | in % | Kaufkraft-niveau in % | Nahrungs- und Genussmittel | Bäcker / Metzger | Drogerie, Parfümerie, Kosmetik | Gesamt |
| Dringenberg (Bad Driburg) | I | 1.411 | 67,3% | 99,27 | 2.891 | 409 | 373 | 3.673 |
| Kühlsen (Bad Driburg) | II | 100 | 4,8% | 99,27 | 205 | 29 | 26 | 260 |
| Schmechten (Brakel) | II | 215 | 10,3% | 93,28 | 416 | 58 | 52 | 526 |
| Altenheerse (Willebadessen) | II | 371 | 17,7% | 89,80 | 693 | 96 | 84 | 874 |
| **Gesamt** | | **2.097** | **100%** | | **4.206** | **592** | **536** | **5.333** |

| Einzugsgebiet | Marktpotenzial in T€ | maximale Abschöpfung | Umsatzprognose in T€ |
|---|---|---|---|
| EZG I | 3.673 | 15% | 551 |
| EZG II | 1.660 | 5% | 83 |
| Streuumsätze | | | 30 |
| **Gesamt** | **5.333** | | **664** |

# 3 Rentabilitätsplanung

| Rentabilitätspositionen | Szenario in T € | in% |
|---|---|---|
| **Bruttoumsatz gesamt** | **660,00** | 100,00 |
| **Backwaren** | 120,00 | 18,00 |
| **Fleischwaren** | 130,00 | 20,00 |
| **sonstiges Sortiment** | 410,00 | 62,00 |
| ./. MwSt.-Inkasso | 66,00 | 10,00 |
| = Nettoumsatz | 594,00 | 90,00 |
| Rohertrag Backwaren | 30,00 | 25,00 |
| Rohertrag Fleischwaren | 39,00 | 30,00 |
| Rohertrag sonst. LM | 82,00 | 20,00 |
| **Rohertrag (netto von brutto)** | **151,00** | **23,00** |
| ./. Betriebliche Aufwendungen | 149,50 | 22,65 |
| Personalaufwendungen | 90,00 | 13,64 |
| Miete | 11,00 | 1,67 |
| Raumaufwendungen | 15,00 | 2,27 |
| Gewerbesteuer | | 0,00 |
| Werbung | 5,00 | 0,76 |
| Zinsen für Fremdkapital | 4,00 | 0,61 |
| Abschreibungen | 10,00 | 1,52 |
| KFZ-Aufwendungen | 2,00 | 0,30 |
| Sonstige Aufwendungen | 12,50 | 1,89 |
| *Betriebliche Versicherungen* | *2,00* | *0,30* |
| *Gebühren / Beiträge* | *0,50* | *0,08* |
| *Steuerberater* | *2,00* | *0,30* |
| *Porto / Tel.* | *1,00* | *0,15* |
| *Nebenko. des Geldverkehrs* | *1,00* | *0,15* |
| *Kosten der Warenabgabe* | *3,00* | *0,45* |
| *so.Kosten* | *3,00* | *0,45* |
| **Steuerliches Betriebsergebnis** | **1,50** | **0,23** |
| | | |
| **Gesamtergebnis** | **1,50** | **0,23** |

- **1 Vollzeitkraft**
- **etwa 8,5 Öffnungsstunden**
- **ca. 100 qm VKF**
- **Investitionskosten ca. 50.000 Euro**
- **branchenübliche Werte (Standort SCHLECKER)**

# 3 Dienstleistungen

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster

| Baustein | Anbieter | Voraussetzung | Vergütungsbasis | Besonderheiten |
|---|---|---|---|---|
| Backshop | örtliche / überörtliche Anbieter | > 1.000 EW im EZG; ca. 20-30 qm Fläche möglichst in der Vorkassenzone | Miete (Fest-, Umsatzmiete) | - |
| Fleischerei | örtliche Handwerksbetriebe | > 3.000 EW im EZG; ca. 6-10 mtr Wandabwicklung, Fleischvor-bereitung; Kühlung | Miete (Fest-, Umsatzmiete), Provision | hoher Investitionsaufwand |
| Café | örtliche Betreiber | 3.000 EW im EZG; ca. 40 qm Fläche in der Vorkassenzone; möglichst abtrennbar | Miete, Provision | hoher Platzbedarf |
| Lotto-Annahmestelle | Westlotto | > 5.000 EW; ca. 5-10 qm; Lizenz durch Lotteriegesellschaft | Provision | restriktive Vergabe durch Westlotto |
| Postagentur / stelle (evtl. mit Bank) | Deutsche Post | ab ca. 2.000 EW; ca. 10 qm | Provision | arbeitsaufwendig; finanzielles Risiko bei Bankgeschäften |
| Paketannahme | DHL, Hermes | ca. 10-20 qm | Provision | - |
| Fahrkartenverkauf | örtliche und regionale Verkehrsbetriebe | ca. 5 qm | Provision | relativ geringe Provision |
| Reinigungsannahme | überörtliches Textil-reinigungsunternehmen | ca 5 qm; möglichst räumlich abgetrennt | Provision | - |
| Mittagstisch | ggfs. Zusammenarbeit mit örtlichem Fleischer | > 2.000 EW; ca. 20 qm; möglichst in der Vorkassenzone | Verkauf über Kasse | - |
| Kaffeedepot | Tchibo | > 5.000 EW im EZG; ca. 10 qm Fläche | Provision | Mindestabnahmen; relativ geringe Provision |

# Überblick

- Situationsanalyse
- Bürgerbefragung
- **Tragfähigkeit**
- Fazit

## Kernaussagen

- **Hohe Sensibilisierung für das Thema Dorfladen**
- **Sehr gute Akzeptanz**
- **Dorfladen mehr als nur Einkaufsstätte**
- **Tragfähigkeit grundsätzlich gegeben**
- **Chance für das Dorfleben**
- **Voraussetzungen:**
  - **Engagement**
  - **auch mittelfristig „Einkaufstreue“**

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

**BBE Standort- und Kommunalberatung Münster**
**von-Esmarch-Str. 168**
**48149 Münster**
**Tel. 0251-87119-0**
**Fax 0251-87119-19**
**info@bbe-muenster.de**
**www.bbe-standort.de**

**Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader**