



Aufgetankt und abgesaugt!

Sehr geehrte Leser,

wer sich jetzt immer noch die Frage stellt, ob es eine sinnvolle und auf die Zukunft ausgerichtete Entscheidung ist, eine Tankstelle zu pachten, sollte sich die nachfolgende Tabelle sehr genau anschauen.

Natürlich denkt erst mal jeder, der sich mit dem Gedanken trägt, eine Tankstelle zu pachten, dass es ja ein lohnendes Geschäft sein muss. Tanken muss ja schließlich jeder Autofahrer und die großen Mineralölkonzerne verdienen ja richtig gut. Dass es aber mit dem Verdienen eher einseitig bestellt ist verkennen leider die meisten und lassen sich von vollmundigen Versprechen der Konzerne einlullen und unterschreiben, häufig ohne Prüfung durch einen Anwalt oder Steuerberater, den Tankstellenunternehmervertrag. (Allein der Begriff „Unternehmer“ ist schon Augenwischerei)

Hier eine ausführliche Erläuterung der Begriffe, die in der Tabelle genannt werden:

- BVD ist der Bruttoverdienst, welcher aus den Gesamtumsätzen einer Tankstelle, also aus dem Kraftstoff-Shop- und Waschgeschäft Erlöst wird.
- Die Pacht setzt sich zusammen aus einer Umsatzpacht und einer Festpacht. Die Umsatzpacht beträgt in der Regel 12,5% vom Nettoumsatz für Food und Non-Food Produkte, für Tabakwaren und Telefonkarten sind es 3%. Die Festpacht kann vertraglich jährlich angepasst werden und regelt somit, dass der Pächter nicht über seinen von der Gesellschaft geplanten Gewinn hinaus schießt. Das nennt man gedeckelte Gewinne.
- In den Kosten sind die Personalkosten enthalten, die zwischen 40 % bis zu 45% von den Gesamtkosten betragen.
- Der Ist-Gewinn ist der tatsächlich erreichte Gewinn und weicht häufig bis zu minus 15 % vom Plan-Gewinn ab.
- DLP ist die Dienstleistungspauschale, welche die Gesellschaft großzügig an die Pächter ausbezahlt. Diese ist Bestandteil des Gewinnes.
- BKZ steht für Betriebskostenzuschuss und wird bezahlt, oder auch nicht, wenn der Pächter nicht in der Lage ist, seinen Gewinn aus dem operativen Geschäft zu erzielen. (Was leider allzu oft vorkommt.)
- Realer Gewinn ist letztendlich der Gewinn, der nach Abzug von DLP und BKZ übrig bleibt und ist somit der Anteil vom großen Kuchen BVD, den er selbst beeinflussen kann.

Bei dem dargestellten Beispiel handelt es sich um ein Mehrfachbetreibermodell mit 3 Tankstellen.



Aufgetankt und abgesaugt!

	BVD	Pacht	Kosten	Ist-Gewinn	minus DLP	minus BKZ	Realer Gewinn
2005	€ 1.390.000	€ 583.000	€ 730.000	€ 77.000	€ 54.000	€ 5.000	€ 18.000
2006	€ 1.410.000	€ 565.000	€ 765.000	€ 80.000	€ 54.000	€ 15.900	€ 10.100
2007	€ 1.348.000	€ 523.000	€ 779.500	€ 45.500	€ 54.000	€ 21.000	- € 29.500
2008	€ 1.300.000	€ 478.000	€ 756.000	€ 66.000	€ 54.000	€ 26.000	- € 14.000
2009	€ 1.250.000	€ 450.000	€ 729.000	€ 71.000	€ 54.000	€ 8.000	€ 9.000
2010	€ 1.230.000	€ 434.000	€ 728.000	€ 68.000	€ 54.000	€ 31.000	- € 17.000
2011	€ 1.288.000	€ 428.000	€ 782.000	€ 78.000	€ 54.000	€ 55.000	- € 31.000
2012	€ 1.211.000	€ 395.000	€ 758.000	€ 58.000	€ 54.000	€ 8.000	- € 4.000
Gesamt	€ 10.427.000	€ 3.856.000	€ 6.027.500	€ 543.500	€ 432.000	€ 169.900	- € 58.400
In % vom BVD		36,99 %	57,80 %	5,21%			



Zu guter Letzt!

Für eine durchschnittliche Umsatzverantwortung pro Jahr in Höhe von € 27,0 Millionen erhält der Pächter gerade mal € 68.000 im Durchschnitt. Dafür trägt er die Verantwortung für 3 Tankstellen mit knapp 50 Mitarbeitern.

Ein Geschäftsführer eines mittelständigen Unternehmens, bekommt dafür € 200.000 im Jahr als Gehalt.

Die einbehaltende Pacht betrug insgesamt € 3.856.000, dass ist mehr als das 7fache vom ausgeschütteten Pächtergewinn.

37% vom BVD betrug die Pacht, der Gewinn lag bei 5,21% vom BVD.

Ohne die Dienstleistungspauschale und die Betriebskostenzuschüsse wäre der Pächter nicht in der Lage, diese Betriebe zu führen.

Im Gegenteil, häufig muss der Pächter Privateinlagen einbringen, damit er nicht in die Insolvenz geht.

Da er aber aufgrund des sehr einseitig angelegten Pachtmodell nicht in der Lage ist, Rücklagen zu bilden, besteht keine Chance, das eingelegte Eigenkapital wieder zu entnehmen und Rücklagen für seine private Altersvorsorge zu bilden.

Das hat zur Folge, dass aufgrund der wirtschaftlichen Schieflage die Kündigung seitens der Gesellschaft erfolgt und der Pächter, wenn er keine privaten Rücklagen mehr hat, bzw. aufgrund seines Alters, oder auch beruflicher Qualifikation keiner neuen Tätigkeit nachgehen kann, um für seinen Lebensunterhalt aufzukommen, Hartz IV beantragen muss.

Somit werden dann die Folgekosten auf die Allgemeinheit umgelegt.

Mir liegen Zahlen vor, wo ein Einzelbetreiber im Jahr mehr als € 850.000 Pacht im Jahr zahlen musste.

Bei einer Gesellschaft sind mehr als 480 Pächter in der Überschuldung mit insgesamt € 12.900.000, im Durchschnitt pro Pächter € 26.875.

Ungeachtet dieser wirtschaftlichen Schieflage wurde die Pacht um 6,7% zum Vorjahr angehoben, dass sind knapp € 10.000.000 mehr.

Wenn das so weitergeht, wird die Überschuldung an deutschen Tankstellen steigen.

Fazit:

Was die Pächter an Kraftstoffprovisionen erhalten, reicht noch nicht mal aus, um die Personalkosten zu bestreiten.

Die Pächter subventionieren mit ihren Erträgen aus dem Shop- und Waschgeschäft nicht nur die Personalkosten, auch die Pachten werden damit finanziert und am Ende ist mancher Pächter ruiniert.

Kommentar einer Gesellschaft dazu: Der Pächter ist selbstständiger Unternehmer und für sein Ergebnis selbst verantwortlich.