



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Diese Information ist für alle wichtig, die vor der Entscheidung stehen, eine Tankstelle zu pachten!

Sehr geehrte Leser meiner Informationsbroschüre,

Tankstellenunternehmer gesucht! , so oder in ähnlicher Formulierung gehen die Mineralölgesellschaften auf die Suche nach neuen Tankstellenpächtern. Für den Fall, das Sie dann der geeignete Bewerber sind, wird natürlich geprüft, ob Sie auch wirklich die Qualifikation haben, eine Tankstelle zu übernehmen. In der Regel durchlaufen Sie vorab ein Auswahlverfahren, in dem Sie auf Herz und Nieren geprüft werden. Das ist aus Sicht der Mineralölgesellschaften auch absolut legitim, da Ihnen ja die Verantwortung für ein Unternehmen übertragen wird, das mindestens 6 Millionen Euro im Jahr umsetzt.

Bestehen Sie dann das Auswahlverfahren, sind Sie natürlich erst mal stolz, dass Sie es geschafft haben, die Gesellschaft Ihnen vertraut und eine Tankstelle für Sie parat hat, die man Ihnen dann auch gerne verpachten möchte.

So weit so gut könnte man meinen, aber die Realität holt Sie dann irgendwann ein und Sie stellen sich die Frage, warum habe ich dieses Thema damals nicht bedacht.

Damit Ihnen dieses nicht passiert, habe ich einen Fragenkatalog für potenzielle Interessanten als Tankstellenpächter erstellt, der es möglich macht, sich vorab über die Chancen und Risiken bewusst zu werden.

Nutzen Sie diesen Fragenkatalog und stellen diese Fragen auch an ihren neuen Partner, bevor Sie den Tankstellenvertrag unterschreiben.

Auf jeden Fall sollten Sie den Vertrag vor Unterzeichnung von einem Rechtsanwalt prüfen lassen, sowie die Geschäftsplanung einem unabhängigen Steuerberater zur Prüfung vorlegen.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Auf welcher Basis wird der Gewinn für mich geplant?

Natürlich wird Ihnen versichert, dass der Gewinn den Sie erwirtschaften, einzig und allein von Ihrem persönlichen Einsatz abhängt. Gemeinsam mit Ihrem Steuerberater und Ihrem Bezirksleiter wird der Geschäftsplan erstellt.

In der Regel liegt der geplante Gewinn, je nach Gesellschaft, bei € 38.000 bis € 50.000.

Davon müssen Sie die Gewerbesteuer, Einkommenssteuer, Sozialversicherung, Altersvorsorge und eventuelle Rücklagen abziehen. Somit verbleiben, wenn überhaupt, € 1.500 bis € 2.200 pro Monat für den persönlichen Lebensunterhalt.

Weicht dann aber der tatsächliche Gewinn vom geplanten Gewinn ab, was leider keine Ausnahme ist, reduziert sich Ihr monatliches Einkommen beträchtlich.

Abweichungen von 10-15% vom geplanten Gewinn sind durchaus realistisch.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Wie hoch ist meine monatliche Pacht und wie setzt sich diese zusammen?

In der Regel zahlen Sie eine monatliche Umsatzpacht, die nach Warengruppen gestaffelt ist.

Bei Tabakwaren und Telefonkarten werden in der Regel 3 % Umsatzpacht vom Nettoumsatz monatlich fällig.

In den anderen Warengruppen sind es 10 bis 12,5% Umsatzpacht vom Nettoumsatz.

Eine Gesellschaft erhebt zwar keine Umsatzpachten, zieht dafür aber vom Gesamtertrag des Shops bis zu 49 % ab.

Für Waschanlagen beträgt die monatliche Pacht bei 40 bis 50 % vom Nettoumsatz.

Dazu kommt dann noch die monatliche Festpacht, die abhängig ist vom Gesamtertrag der Tankstelle.

Der geplante Bruttoverdienst (BVD) ist der Dreh-und Angelpunkt für die Planung der Pachten.

Je höher der BVD umso größer die Umsatzpacht, sowie die Festpacht.

Die Pachten sind neben den Personalkosten der größte Faktor bei den Gesamtkosten.

Wie das funktioniert sehen Sie auf der nächsten Seite.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Bruttoverdienst (BVD) | € 445.000 |
| - Kosten (ohne Pacht) | € 260.000 |
| Zwischensumme | € 185.000 |
| - Umsatzpacht | € 100.000 |
| = Gewinn vor Festpacht | € 85.000 |
| - Festpacht* | € 35.000 |
| = Plangewinn** | € 50.000 |

*Festpacht, das ist letztendlich das Regulativ für Ihren Plangewinn. Je höher der BVD, umso größer wird die anteilige Festpacht. In diesem Fall liegt der Pachtanteil(Umsatz-und Festpacht) bei 30,33% vom BVD.

** Der Plangewinn liegt lediglich bei 11,23% vom BVD.

Wer jetzt der Meinung ist, wenn er seinen BVD auf z.B. € 500.000 steigert, erhöht sich sein Gewinn auf € 56.150. was ja wieder 11,23% vom BVD entspricht, wird sich bei der nächsten Geschäftsplanung verwundert die Augen reiben! Sein Gewinn ist wieder mit € 50.000 geplant und der Mehrerlös wird über die Pachten einbehalten.

Also, wer der Meinung ist, mehr Umsatz, bzw. mehr BVD heißt auch mehr Gewinn für mich, liegt daneben.

Die Gewinne werden gedeckelt!



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Wie werden meine Personalkosten festgelegt?

Die Personalkosten sind neben der Pacht der größte Kostenblock. Selbstverständlich wird man Ihnen versichern, dass die Planung der Personalkosten in Ihre Verantwortung fällt.

Aber leider sieht die Wirklichkeit hier etwas anders aus.

Es werden häufig Gehälter gezahlt, die weit unter den Einzelhandelstarifen liegen.

Weihnachts- und Urlaubsgeld können so gut wie nicht gezahlt werden.

Auch Zuschläge für Sonn- und Feiertage, sowie Nachtschichtzuschläge fallen unter den Tisch und das obwohl Tankstellen 365 Tage im Jahr und häufig sogar 24 Stunden am Tag geöffnet haben.

€ 400 Kräfte haben in der Regel keinen Urlaubsanspruch und erhalten keine Lohnfortzahlung im Krankheitsfall, obwohl das der Gesetzgeber anders vorschreibt.

Stationsleiter, oder Stellvertreter die in der Lage sind, bei Ihrer Abwesenheit sei es Krankheit oder Urlaub, die Tankstelle zu führen, finden in der Personalkostenplanung häufig keine Berücksichtigung mehr.

Oft genug müssen Tankstellenpächter sogar selber Kassenschichten übernehmen, damit sie mit den Personalkosten im Plan bleiben.

Zwei Beispiele aus der Praxis:

Ein Pächter hatte einen Herzinfarkt und stand nach 8 Tagen wieder in der Tankstelle. Eine REHA Maßnahme war nicht drin.

Eine Pächterin erkrankte an Krebs, war nach 14 Tagen wieder im Einsatz und hat sogar während der 3-monatigen Chemotherapie arbeiten müssen, da es auch hier keinen Stellvertreter gab.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Darf ich im Shopgeschäft (Eigengeschäft) meine Lieferanten selbst bestimmen?

Selbstverständlich wird man Ihnen zusichern, dass Sie im Shopgeschäft frei sind bei der Auswahl der Lieferanten. Die gelebte Wirklichkeit und das sich daraus ergebende wirtschaftliche Interesse der Mineralölgesellschaften sieht aber anders aus. Die Multis treten in der Regel selbst als Lieferant auf und schreiben ihren Logistikdienstleistern, wie Lekkerland, Edeka oder Spar vor, welche Preise auf den Lieferscheinen abgedruckt sind. Das bedeutet schlichtweg, durch satte Aufschläge auf den Einkaufspreis, verdienen die Multis nochmal kräftig mit. Jeder Zentimeter Regalfläche ist an die Industrie vermietet und spült nochmals Geld in die Kasse. Leider nicht in die Kasse der Pächter.

Beispiel:
Eine Tankstelle verkauft im Jahr 160.000 Schachteln Zigaretten. Auf jede Schachtel werden 6 Cent aufgeschlagen.
Macht bei einer Tankstelle € 9.600 Mehrertrag für die Gesellschaft aus.
Bei 500 Tankstellen sind das € 4.800.000
Bei 1.000 Tankstellen sind das € 9.600.000

Wenn Sie also selber von einer freien Auswahl der Lieferanten profitieren können, oder wollen, dann tun sie das auch und nutzen Ihre unternehmerische Freiheit zum Wohle Ihres eigenen Gewinnes. Dafür haben Sie ja letztendlich den Schritt in die Selbstständigkeit gewagt.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Kann ich mir meinen Steuerberater selber aussuchen?

Natürlich, aber nur unter der Vorgabe, dass dieser Steuerberater auch an das Buchhaltungs- und Abrechnungssystem der Eurodata angeschlossen ist.

Meistens wird Ihnen vom Bezirksleiter ein Steuerberater empfohlen. Wenn Sie seine Dienstleistung in Anspruch nehmen, unterschreiben Sie in der Regel auch eine „Offenlegungserklärung“.

Mit Ihrer Unterschrift stimmen Sie zu, dass Ihre Daten der Mineralölgesellschaft übermittelt werden dürfen.

Somit weiß Ihr Bezirksleiter immer aktuell Bescheid, wie sich Ihre Umsätze, Erträge entwickeln.

Da er darüber hinaus auch noch Einblick in Ihre Kassendaten hat, sind Sie der gläserne Pächter.

Bis hin zum letzten Müsliriegel, den Sie an der Tankstelle verkaufen, weiß der Bezirksleiter Bescheid.

Vergleicht er dann noch Ihren Wareneingang, z.B. von Lekkerland, mit den Daten aus Ihrem Kassensystem, kann er sehr schnell ermitteln, ob Sie auch wirklich alles über Lekkerland beziehen.

Wenn dem nicht so ist und er fest stellt, dass Sie ihre Ware woanders her beziehen, steht er ganz schnell an der Tankstelle und belegt Ihnen anhand seiner Zahlen, dass Sie „fremd einkaufen.“

Er erwartet dann von Ihnen, dass die Loyalitätsquote wieder passt, sprich, Sie wieder bei z.B. Lekkerland einkaufen.

Sie sehen, durch das ausgeklügelte System, sind andere immer in der Lage, Einblick in ihre Absätze, Umsätze, Erträge und Kosten zu haben.

Natürlich immer nur zum Besten, da man ja ständig bestrebt ist, das Geschäft zu optimieren.



Fragen, die Sie stellen sollten, bevor Sie einen Tankstellenunternehmervertrag unterschreiben!

Welche Zahlungsziele werden mir eingeräumt?

In der Regel sind Sie im klassischen Kraft-& Schmiergeschäft, Handelsvertreter und verkaufen im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft Kraft-& Schmierstoffe.

Die Bargeldbestände die Sie hier täglich einnehmen, müssen Sie auf ein extra einzurichtendes Agenturkonto täglich einzahlen, von dem die Gesellschaft dann die täglichen Einnahmen abbucht.

Ich empfehle Ihnen, dieses Konto penibel zu führen, da Sie hier ja Agenturgelder einzahlen, die Ihnen nicht gehören.

Im Eigengeschäft, Shopgeschäft sind Sie laut Tankstellenvertrag selbstständiger Unternehmer und handeln auf eigenen Namen und eigene Rechnung.

Dafür müssen Sie ein separates Geschäftskonto einrichten.

Von diesem Konto werden alle Rechnungen, Forderungen aus dem Eigengeschäft abgebucht.

Jawohl, Sie haben richtig gelesen.

Fast alle Gesellschaften erwarten, dass Sie am Abbuchungsauftragsverfahren teilnehmen. Wenn Sie diese Vereinbarung unterschrieben haben, werden alle Rechnungen aus dem Shopgeschäft von Ihrem Geschäftskonto abgebucht.

In der Regel 3 Tage nach Auslieferung, ohne Gewährung von Skonto.

Obwohl der europäische Gerichtshof hier anders entschieden hat, wird munter weiter gemacht, was jahrelang erfolgreich praktiziert wurde.



Zu guter Letzt!

Tankstelle, ja oder nein ?

Diese Frage, Entscheidung kann und will ich Ihnen nicht abnehmen.

Ich hoffe aber, dass mein Fragenkatalog ein Stück weit dazu beitragen konnte, Ihre Entscheidung pro oder contra Tankstelle zu treffen.

Es gibt Tankstellen, Standorte, die wirtschaftlich erfolgreich zu betreiben sind.

Die Rahmenbedingungen müssen passen, die gemachten Zusagen müssen eintreffen, die gerne viel zitierte Partnerschaft muss auch zum Wohle aller gelebt werden und das Verhältnis Pacht zu Partnergewinn muss stimmen.

Wird dann auch noch bei der Kostenplanung berücksichtigt, dass Sie“ Ihre Mitarbeiter“ anständig entlohnen können und der Tankstellenvertrag ein Gleichgewicht aufweist, was Rechte & Pflichten anbelangt, könnten die Verhältnisse wieder ausgewogen sein. Zufriedene Pächter, gut motiviertes und fair bezahltes Personal und Mineralölgesellschaften, die sich ihrer Verantwortung bewusst sind und schon haben wir eine Win, Win, Win Situation. Wenn ich Sie unterstützen kann, bei Ihrer Entscheidungsfindung, rufen Sie mich gerne an.

Ihr

Achim Hirsch



Ihr Experte