VERKAUFSEXPOSÉ · STAND 30. OKTOBER 2026 · VERTRAULICH

Kiosk & Postfiliale „Onkel Max“

Zwerggasse 3 · 96047 Bamberg · Altstadt, Umfeld Maxplatz

Etablierter Kiosk mit eigener DHL-Postfiliale im Herzen der Bamberger Altstadt. Zwei Ertragssäulen, steigende Zahlen und mehrere Wachstumshebel, die ein neuer Inhaber direkt ergreifen kann.

- ✓ Trendkiosk mit US-Candy und Hype-Ware
- ✓ DHL-Postfiliale 147 + Paketshop 503
- ✓ Stellplatzvereinbarungen mit Lieferanten
- ✓ Warenbestand ca. 30.000 € inklusive
- ✓ Universität, Rathaus und Maxplatz-Märkte vor der Tür



Außenansicht: „Onkel Max, Kiosk am Maxplatz“ mit Postfiliale

KAUFPREIS

200.000 €

Verhandlungsbasis, inkl. Warenbestand von ca. 30.000 €

ca. 24.900 €	ca. +11,2 %	56.144 €	ca. 172	ca. 19.700 €
Umsatz pro Monat	**Monatsumsatz**	**Betriebsergebnis**	**Postkunden pro Tag**	**Post-Umsatz pro Monat**
Ø Jan–Sep 2026 laut BWA; davon Post-Provision ca. 3.340 € pro Monat	Ø 2026 ggü. Ø Apr–Dez 2025	Jan–Sep 2026, inkl. Personalkosten Sept.	Ø Öffnungstag, DHL-Report 2025	über die Filiale abgewickelt, Portal Apr–Sep 2026; nicht im BWA-Umsatz enthalten

Der Post-Umsatz läuft über die Filiale; das Geschäft erhält die Provision der Deutschen Post (siehe Seite 6).

Umsatzpotenzial (Rechenbeispiel, keine Prognose oder Zusage)

Szenario	+ Sonntag	+ Schule	Umsatz gesamt pro Jahr
Basis: Hochrechnung 2026			ca. 299.000 €
Konservativ	+19.200 €	+15.000 €	ca. 333.200 € (+11 %)
Mittel	+28.800 €	+25.000 €	ca. 352.700 € (+18 %)
Optimistisch OBERGRENZE	**+38.300 €**	**+39.900 €**	**ca. 377.300 € (+26 %)**

Basis: 224.262 € Umsatz Jan–Sep 2026, auf 12 Monate gerechnet. Sonntag: 50 Sonntage, 40 / 60 / 80 % eines Ø Tagesumsatzes von ca. 958 €; Schule: 3 / 5 / 8 % der über 1.000 Schülerinnen (Schuljahr 2025/26) kaufen an Schultagen für ca. 2,50 €. Der Inhaber schätzt die Schule wegen der hohen Frequenz eher über dem mittleren Szenario ein. Details im Abschnitt Szenarien.

Sonntagsöffnung für 2026 genehmigt, Verlängerung für 2027 beantragt · Mietvertrag bis 31.08.2027, schriftlich vorliegende Verlängerung um 3 Jahre (bis 31.08.2030)

Nur für ernsthafte Kaufinteressenten. Alle Angaben nach bestem Wissen auf Basis der vorliegenden Unterlagen (BWA, Unterlagen der Deutschen Post/DHL, Schreiben der Stadt Bamberg); keine Gewähr für künftige Ergebnisse.

Warum „Onkel Max“

Ein Kiosk, der mehr ist als ein Kiosk: „Onkel Max“ verbindet Trendsortiment und Postfiliale an einem Ort, an dem täglich Menschen vorbeikommen, weil sie hierher kommen müssen. Fünf Gründe, warum sich ein genauer Blick lohnt:

1. **Zwei Ertragssäulen, ein Laden.** Kioskverkauf mit Laufkundschaft plus DHL-Postfiliale mit planbar wiederkehrender Kundschaft. Rund 38.700 Postkunden in neun Monaten 2025, also im Schnitt ca. 172 pro Öffnungstag, die immer wieder ins Geschäft kommen.

2. **Zentrale Anlaufstelle in der Altstadt.** Nach unserem Kenntnisstand die einzige vollwertige Postfiliale in der historischen Innenstadt Bambergs (UNESCO-Welterbe), rund 130 m Fußweg vom Maxplatz. Ringsum: Gebäude der Universität Bamberg (9.793 Studierende im Wintersemester 2025/26), das Rathaus am Maxplatz, eine UNESCO-Welterbestadt mit 831.640 Übernachtungen im Jahr 2025 und Großveranstaltungen wie Bamberg zaubert und das Blues- & Jazzfestival mit Bühne am Maxplatz.

3. **Zahlen mit klarer Richtung.** Monatsumsatz 2026 ca. 11,2 % über dem Schnitt von 2025, Betriebsergebnis von ca. 1.100 € auf ca. 6.200 € pro Monat gestiegen (BWA und Lohnjournal). Das Ergebnis entsteht bei rund 20 Stunden Mitarbeit des Inhabers pro Woche, also mit Teilzeit, nicht mit einer Vollzeitstelle.

4. **Trendshop mit Profil.** Hype-Ware wie US-Süßwaren („US Candy“) für Kinder, Jugendliche und Erwachsene hebt das Geschäft von gewöhnlichen Kiosken ab. Dazu kommt Trendware mit guter Marge, zum Beispiel Dumpling-Squishies. Tabakwaren und Nikotinprodukte sind eine starke, stetige Umsatzsäule. Außerdem bestehen Stellplatzvereinbarungen mit Lieferanten.

5. **Ungenutzte Hebel, sofort und mittelfristig.** Sonntagsöffnung für 2026 genehmigt, Verlängerung für 2027 beantragt; bisher nicht genutzt. Für Frühjahr 2027 ist die Fertigstellung der Maria-Ward-Schule in der Edelstraße geplant; die Maria-Ward-Schulen haben über 1.000 Schülerinnen (Schuljahr 2025/26). Dazu Lotto-Option, Lieferdienste und eine mögliche Fläche direkt am Maxplatz.



Tabak, Nikotinprodukte und Süßwaren an der Kasse



Getränkekühlung

Objekt auf einen Blick

Merkmal	Angabe
Objekt	Kiosk & Postfiliale „Onkel Max“
Adresse	Zwerggasse 3, 96047 Bamberg (Umfeld Maxplatz, historische Innenstadt)
Geschäftsmodell	Trendkiosk (Getränke, Snacks, Tabak, US-Süßwaren und weitere Hype-Ware) + Postfiliale
DHL / Post	Postfiliale 147 (Filiale 4338850) und Paketshop 503
Öffnungszeiten	Mo–Fr 07:00–20:00 · Sa 09:00–20:00 · So geschlossen (Öffnung 10:30–18:30 für 2026 genehmigt, noch nicht genutzt)
Umsatz Apr–Dez 2025 (9 Monate, Übernahme April 2025)	201.698,68 € (ca. 22.400 € pro Monat)
Betriebsergebnis Apr–Dez 2025	10.049,17 € (ca. 1.100 € pro Monat)
Umsatz Jan–Sep 2026 (9 Monate)	224.261,86 € (ca. 24.900 € pro Monat)
Betriebsergebnis Jan–Sep 2026	56.144,02 € (ca. 6.200 € pro Monat), inkl. Personalkosten September (laut Lohnjournal)
Kundenfrequenz Post Apr–Dez 2025	38.717 Kunden, ca. 172 pro Öffnungstag (Mo–Sa, ca. 225 Tage)[1]
Lieferanten	Bestehende Stellplatzvereinbarungen mit Lieferanten
Mietvertrag	bis 31.08.2027, Kündigungsfrist 8 Monate; schriftlich vorliegende Verlängerung um 3 Jahre (bis 31.08.2030)
Kaufpreis	**200.000 € VB** (Verhandlungsbasis) inkl. Warenbestand von ca. 30.000 €
Übergabe	nach individueller Absprache, mit Einarbeitung

Kurz gesagt: Ein laufendes, gut eingeführtes Geschäft für **200.000 € VB inklusive Warenbestand von ca. 30.000 €**, mit nachvollziehbaren BWA-Zahlen, einem Mietvertrag mit schriftlich vorliegender Verlängerung um 3 Jahre und Potenzial, das in keiner der genannten Zahlen enthalten ist. Rechenbeispiele im Abschnitt Szenarien zeigen, was Schule und Sonntagsöffnung zusätzlich bedeuten könnten, ohne Zusage.



Lage: Kiosk Onkel Max an der Zwerggasse, wenige Schritte vom Maxplatz. Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)

Luftlinie ab Kiosk, ca.

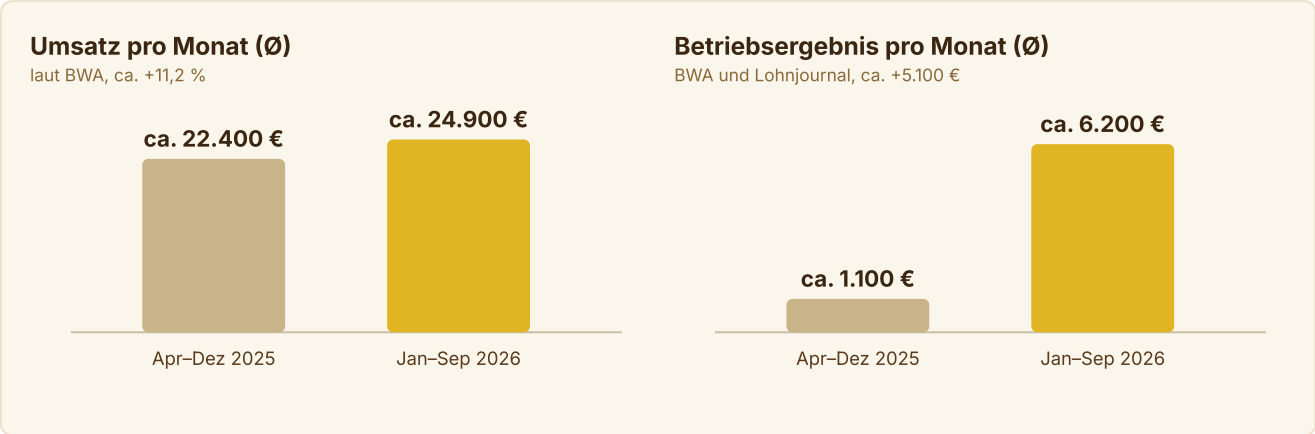
Universität Bamberg, Fleischstraße 2	**30 m**
Maxplatz (Platzmitte)	**100 m**
Rathaus am Maxplatz	**100 m**
Maria-Ward-Schule (Mitte des Schulgeländes)	**110 m**

Eigene Berechnung aus OpenStreetMap-Koordinaten (Nominatim), auf 10 m gerundet. Luftlinie, kein Fußweg.

[1] Quelle: DHL Performance Report für Filiale 4338850 / Postfiliale Bamberg 147 (Stand 07.06.2026); der Standort betreibt zusätzlich den Paketshop 503.

Zahlen und Entwicklung

Grundlage sind die Betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) des Steuerbüros. Der heutige Inhaber hat das Geschäft im April 2025 übernommen; die BWA 2025 umfasst daher die neun Monate April bis Dezember. Verglichen werden daher die **Monatsdurchschnitte**.



Monatsdurchschnitte laut BWA, gerundet; ohne Sonntagsumsatz.

Übersicht laut BWA und Lohnjournal

Position	Apr–Dez 2025 (9 Monate)	Jan–Sep 2026 (9 Monate)
Umsatz	201.698,68 €	224.261,86 €
Rohertragsquote	42,65 %	50,03 %
Betriebsergebnis[2]	**10.049,17 €**	**56.144,02 €**
Ergebnis vor Steuern[2]	17.023,58 €	58.221,22 €
darin: sonstige neutrale Erträge	ca. 7.069,91 €	ca. 2.177,47 €
Personalkosten (Quote vom Umsatz)	ca. 48.400 € (ca. 24 %)	29.857,76 € (ca. 13,3 %)

Vergleich je Monat

Durchschnitt pro Monat	Apr–Dez 2025	Jan–Sep 2026	Veränderung
Umsatz	ca. 22.400 €	ca. 24.900 €	ca. +11,2 %
Betriebsergebnis (inkl. Personal)	ca. 1.100 €	ca. 6.200 €	ca. +5.100 €
Personalkosten	ca. 5.400 €	ca. 3.300 €	ca. −2.100 €

[2] 2026 inkl. Personalkosten September 4.871,90 € laut Lohnjournal September 2026. Die Ergebnisse vor Steuern enthalten sonstige neutrale Erträge; maßgeblich für das Kerngeschäft ist das Betriebsergebnis.

Hochrechnung 2026 und Mitarbeit des Inhabers

Rechenbeispiel (vor Steuern, vor Finanzierung)	Jan–Sep 2026 (Ist)	Hochrechnung 2026
Umsatz	224.261,86 €	ca. 299.000 €
Betriebsergebnis inkl. Personalkosten September (laut Lohnjournal)	**56.144,02 €**	**ca. 74.900 €**
abzgl. Personal für 20 Std./Woche Inhaber-Mitarbeit (20 Std. × 52 Wochen × ca. 17 €/Std.)		−17.700 €
Ergebnis bei Ersatz durch Personal		**ca. 57.200 €**

Lineare Fortschreibung der neun Ist-Monate (× 12/9), **keine Prognose oder Zusage**, ohne Sonntagsumsatz. Das Ergebnis entsteht bei rund 20 Stunden Mitarbeit des Inhabers pro Woche; für den Ersatz durch Personal sind ca. 17 €/Std. inkl. Arbeitgeberanteilen angesetzt (Basis: Mindestlohn 2026 von 13,90 €/Std.).

Zwei Ertragssäulen

Säule 1: Trendkiosk

Getränke, Snacks, Tabakwaren und ein Sortiment an **Hype-Ware**, allen voran US-Süßwaren („US Candy“), sowie Trendware mit guter Marge, zum Beispiel Dumpling-Squishies. Das Angebot spricht Kinder und Jugendliche ebenso an wie Erwachsene und hebt „Onkel Max“ deutlich von gewöhnlichen Kiosken ab.

- **Tabakwaren und Nikotinprodukte** sind eine starke, stetige Umsatzsäule
- Laufkundschaft der Altstadt, Stammkunden aus der Nachbarschaft und Touristen
- Postkunden, die beim Besuch zusätzlich einkaufen
- **Stellplatzvereinbarungen mit Lieferanten** bestehen; Einzelheiten legen wir im Gespräch offen
- Instagram-Kanal (@onkel_max_bamberg), Website und Google-Unternehmensprofil vorhanden

Säule 2: DHL-Postfiliale

Postfiliale Bamberg 147 (DHL-Filiale 4338850) und Paketshop 503 mit dem vollen Leistungsumfang: Paket- und Briefversand, Abholung, Retouren, Briefmarken.

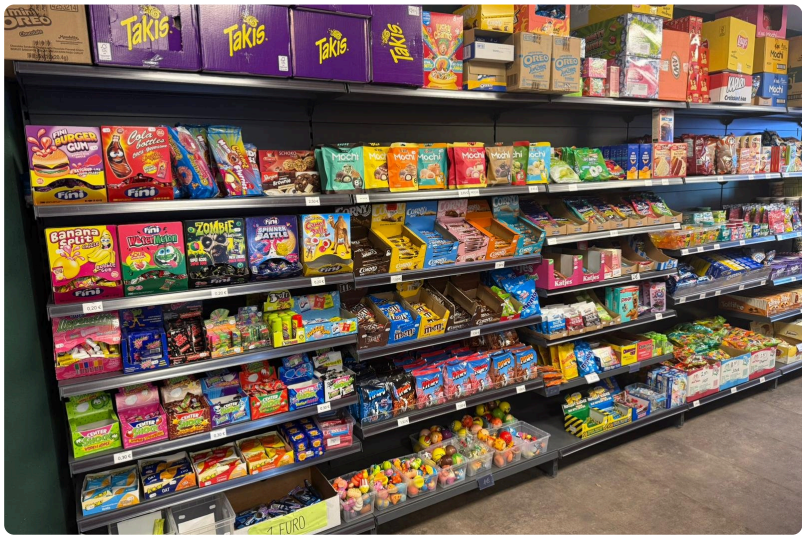
- **Zentrale Anlaufstelle** für Post und Pakete in der Altstadt
- Vergütung durch Deutsche Post/DHL im Rahmen des Partnervertrags; **stabile monatliche Vergütung** (siehe nächste Seite), enthalten in den BWA-Umsätzen
- Großes Kundenpotenzial: Jeder Postkunde ist auch ein möglicher Kioskkunde

Die Abrechnungen und den Partnervertrag stellen wir ernsthaften Interessenten zur Prüfung bereit.



Postfiliale: Annahme, Abholung und Prepaid-Ständer


Trend-Shop: Squishies, Mystery-Dumpling-Sets, Slime

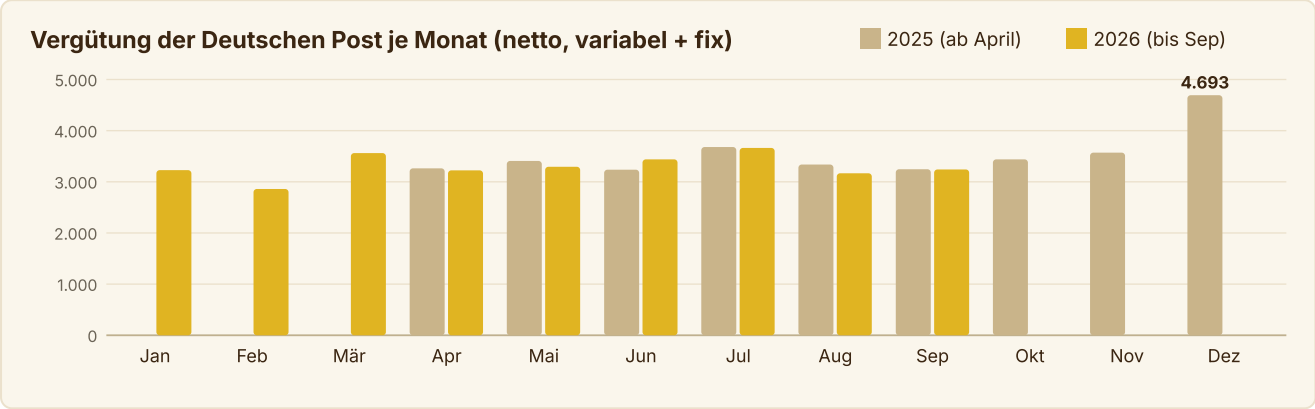


Snacks und US-Süßwaren

> **DHL-Partnervertrag:** Die Übernahme des DHL-Partnervertrags wird gemeinsam mit DHL abgestimmt; der Inhaber unterstützt Sie dabei aktiv.

Postfiliale: stabile Provision

Die Vergütung der Deutschen Post ist stabil: Apr–Sep 2026 lag sie nur ca. 0,7 % unter dem Vorjahreszeitraum. Die Deutsche Post vergütet die Filiale monatlich mit einem variablen Anteil für die abgewickelten Leistungen und einer Fixvergütung; die Fixvergütung stieg von 530 € auf 540 € je Monat (seit Februar 2026). Grundlage sind die Gutschriften der Deutschen Post.



Vergütung netto	Apr–Sep 2025	Apr–Sep 2026
Summe	20.175,93 €	20.028,32 €
Ø je Monat	ca. 3.363 €	ca. 3.338 €
Veränderung		**−147,61 €**
in Prozent		**ca. −0,7 %**

Boni zusätzlich (netto)	Betrag
Service-Bonus 2025 (Gutschrift 05.02.2026)	1.590,00 €
Paketbonus Nov/Dez 2025 (Platz 23)	100,00 €
Service-Bonus 2026, 1. Teilzahlung (19.08.2026)	1.080,00 €

Jan–Sep 2026 betrug die Vergütung insgesamt **29.678,32 € netto**; stärkster Monat bisher war der Dezember 2025 mit 4.692,68 €. Die Boni kommen zur Monatsvergütung hinzu: Den Service-Bonus 2025 (drei Monats-Basisvergütungen PDL) gab es für die Erfüllung aller Kriterien, den Paketbonus für Platz 23 im Verkaufswettbewerb DHL Pluspäckchen. Eine weitere Teilzahlung des Service-Bonus 2026 hängt an Kriterien im 3. und 4. Quartal.

Portal-Auswertung Filiale 147: Umsatz und Kunden

Apr–Sep (gleicher Zeitraum)	2025	2026	Veränderung
Umsatz PDL (Postprodukte, nicht Provision)	135.562 €	118.255 €	−17.307 € (ca. −12,8 %)
Brief/Post	101.457 €	88.493 €	−12.964 € (ca. −12,8 %)
Pakete	31.251 €	26.580 €	−4.671 € (ca. −14,9 %)
eValue (Guthaben- und Aufladeprodukte)	**15.588 €**	**5.700 €**	**−9.888 € (ca. −63 %)**
Kunden gesamt	24.505	23.204	−1.301 (ca. −5,3 %)

Einordnung: Den stärksten Rückgang im Portal zeigt **eValue** (Aufladeprodukte, ca. −63 %): viel Durchlaufumsatz bei geringem Ertrag. Maßgeblich für das Geschäft ist die Vergütung, nicht der über die Filiale abgewickelte Umsatz. Stand Portal 25.10.2026; Oktober bis Dezember 2026 fehlen noch. Im Vorjahr war das Schlussquartal (Okt–Dez 2025: 11.698,81 € Vergütung) das stärkste Quartal.

Quellen: Gutschriften der Deutschen Post (Vergütung April 2025 bis September 2026, Boni); Partnerportal-Auswertung Filiale 4338850 / Bamberg 147, Stand 25.10.2026. Umsatz PDL und Produktgruppen werden im Portal getrennt ausgewiesen und sind nicht direkt addierbar.

Standort und Umfeld

Die Zwerggasse liegt im Herzen der Bamberger Inselstadt, rund **130 m Fußweg vom Maxplatz**[1], dem zentralen Platz der Altstadt mit dem Rathaus (Stadt Bamberg, Maximiliansplatz 3)[7], regelmäßigen Märkten und angrenzender Fußgängerzone. Die Altstadt ist seit 1993 UNESCO-Welterbe[9] und ganzjährig belebt. Zur Kundschaft zählen Anwohner, Geschäfte und Büros, Studierende, Touristen und Marktbesucher.

FREQUENZBRINGER IM UMFELD

Universität Bamberg

9.793 Studierende im WS 2025/26[2]. Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften sowie Humanwissenschaften in der Innenstadt[3]. Unigebäude Fleischstraße 2 (ca. 80 m), An der Universität 2 (ca. 100 m), Heumarkt 2 und Kapuzinerstraße 16 (je ca. 230 m)[1 4].

UNESCO-Welterbe und Tourismus

„Town of Bamberg“ seit 1993 Welterbe[9]. 831.640 Übernachtungen 2025, 10.844 je 1.000 Einwohner, mehr als in Regensburg, Nürnberg oder Würzburg[5]. Tagesgäste kommen hinzu.

Märkte am Maxplatz

Frühjahrs-, Herbst- und Honigmarkt auf dem Maximiliansplatz, Mittefastenmarkt auf Grünem Markt und Maxplatz; Wochenmarkt am Grünen Markt mit optionalen Tagesplätzen am Maxplatz[6].

Weihnachtsmarkt

24.11. bis 23.12.2026, über 50 Stände am Maxplatz und Grünen Markt, auch sonntags 11 bis 20 Uhr[7]. Die Stadt rechnet mit Besuchern „im hohen sechsstelligen Bereich“ (laut Presse, 2025)[15].

Bamberg zaubert

Straßen- und Varietéfestival jeweils im Juli, Hauptbühne am Maxplatz, rund 20 Auftrittsflächen in der Altstadt; laut Veranstalter über 250.000 Besucher. Nächster Termin voraussichtlich 02. bis 04.07.2027[10].

Blues- & Jazzfestival

2026 Innenstadtfestival auf der Bühne am Maximiliansplatz vom 03. bis 09.08.; laut Veranstalter über 60 Bands und rund 150.000 Besucher (Bilanz 2026 laut Presse ebenso), Eintritt frei. 2027 voraussichtlich 30.07. bis 08.08.[11]

Weltkulturerbelauf

12. Auflage am 02.05.2027: Start am Markusplatz, Ziel und Hauptbühne am Maximiliansplatz. 2025 laut Veranstalter gut 11.000 Läuferinnen und Läufer, davon 3.000 Schülerinnen und Schüler[12].

Maria-Ward-Schule

Edelstraße, Fertigstellung laut Erzbistum Bamberg für Frühjahr 2027 geplant[8]; Edelstraße 1 ca. 70 m Fußweg[1]. Über 1.000 Schülerinnen und 85 Lehrkräfte (2025/26)[16]. Der Schulweg führt laut Inhaber direkt am Kiosk vorbei.

Geschäfte, Praxen, Kanzleien

Nach Einschätzung des Inhabers zahlreiche Geschäfte, Arztpraxen, Kanzleien und Büros im Umfeld, die regelmäßig Geschäftspost und Pakete aufgeben.

Frequenzmessung der Stadt: Im Dezember 2024 wurden 1.114.601 Passanten in der Innenstadt gezählt, davon 192.870 im Bereich Maximiliansplatz Ost[13]. Dazu kommt die Sandkerwa im Sandgebiet der Altstadt: 2026 rund 200.000 Besucher laut Bilanz der Veranstalter (Presse)[14].

Wettbewerb

Kioske gibt es in der Innenstadt mehrere; das Alleinstellungsmerkmal ist die Postfiliale. Nach unserem Kenntnisstand ist „Onkel Max“ die **einzige vollwertige Postfiliale in der historischen Innenstadt**; weitere Post- und Paketstellen liegen im übrigen Stadtgebiet.

[1] Fußwege laut OpenStreetMap-Routing (Fußgänger), gerundet, Stand 31.10.2026. [2] Universität Bamberg, Jahresbericht 2025, Entwicklung der Studierendenzahlen. [3] Universität Bamberg, „Verteilung der Universitäts-Standorte auf das Stadtgebiet“. [4] Universität Bamberg, Standortliste und Universitätsbibliothek, Teilbibliotheken. [5] BAMBERG Tourismus & Kongress Service, Jahresbericht 2025 (28.04.2026). [6] Stadt Bamberg, Marktsatzung (Bamberger Stadtrecht 70.002.1), § 2. [7] bamberg.info, Bamberger Weihnachtsmarkt 2026. [8] Erzbistum Bamberg, Schulreferat, 24.09.2025. [9] UNESCO World Heritage Centre, Town of Bamberg (Nr. 624). [10] bamberg-zaubert.de (Stadtmarketing Bamberg). [11] sparda-festival.de; Bilanz 2026: fn-magazin.de, 10.08.2026. [12] weltkulturerbelauf.de. [13] Stadt Bamberg, Report City Bamberg Dezember 2024 (Frequenzmessung). [14] wobla.net, 25.08.2026 (Bilanz Bürgerverein 4. Distrikt und Sandkerwa GmbH). [15] inFranken.de, 01.12.2025. [16] Bayerisches Kultusministerium, Schuldatenbank 2025/26: Maria-Ward-Realschule (Nr. 0427) 516 Schülerinnen, 39 Lehrkräfte; Maria-Ward-Gymnasium (Nr. 0037) 535 Schülerinnen, 46 Lehrkräfte. Wettbewerb und Kundschaft: Einschätzung des Inhabers (Stand Oktober 2026).

Wachstumshebel

Die folgenden Chancen sind **nicht** in den genannten Finanzzahlen enthalten. Sie sind Einschätzungen und Optionen, keine Garantien. Gerade darin liegt aber der Reiz für einen neuen Inhaber: Das heutige Ergebnis entsteht ohne sie.

Sonntagsöffnung — GENEHMIGT 2026

So 10:30–18:30 für 2026 genehmigt, bisher nicht genutzt; Verlängerung für 2027 beantragt. Jeder Sonntagsumsatz käme vollständig zu den heutigen Zahlen hinzu.

Maria-Ward-Schule — GEPLANT FRÜHJAHR 2027

Über 1.000 Schülerinnen (2025/26), künftig gemischte Schule, dazu Lehrkräfte und Eltern. Aus Sicht des Inhabers der größte einzelne Hebel.

Märkte und Weihnachtsmarkt — OPTION

Sortiment und Öffnungszeiten gezielt auf Markttage und Weihnachtsmarkt am Maxplatz ausrichten.

Lotto-Annahmestelle — OPTION

Zusätzliche Stammkundschaft; Zulassung durch Lotto Bayern nötig, Plätze begrenzt.

Lieferdienste — OPTION

Anbindung an Lieferplattformen (z. B. Wolt) für Getränke, Snacks und Trendartikel.

Umzug an den Maxplatz — IN GESPRÄCHEN

Fläche direkt am Platz: deutlich mehr Laufkundschaft und Sichtbarkeit, dafür höhere Pacht.

Maria-Ward-Schule (geplant ab Frühjahr 2027)

Laut Erzbistum Bamberg ist die Fertigstellung der sanierten Maria-Ward-Schule in der Edelstraße für Frühjahr 2027 geplant; bis dahin wird am Ersatzstandort Heinrichsdamm unterrichtet. Edelstraße 1 liegt rund 70 m Fußweg vom Geschäft. Nach Angaben des Inhabers soll die Schule künftig für Jungen und Mädchen offen sein. Die Maria-Ward-Realschule hatte im Schuljahr 2025/26 516 Schülerinnen und 39 Lehrkräfte, das Maria-Ward-Gymnasium 535 Schülerinnen und 46 Lehrkräfte, zusammen also über 1.000 Schülerinnen und 85 Lehrkräfte[16]. Der Schulweg der Maria-Ward-Schulen führt nach Angaben des Inhabers direkt am Kiosk vorbei; dazu kommen Eltern im Hol- und Bringverkehr. Der Inhaber erwartet dadurch mehr Volumen in allen Bereichen:

- **Kiosk und Trendshop:** Snacks, Getränke, US-Süßwaren und Trendware wie Dumpling-Squishies vor Schulbeginn, in den Pausen und nach Schulschluss.
- **Post und DHL:** Eltern, die ihr Kind bringen oder abholen, geben Pakete und Briefe direkt mit ab.
- **Paketshop:** Abholung und Rückgabe von Sendungen lassen sich mit dem Schulweg verbinden.

Zeitpunkt und tatsächliche Wirkung sind nicht garantiert.

Sonntagsöffnung: Genehmigung liegt vor

Mit Schreiben vom **07.07.2026** hat die Stadt Bamberg (Ordnungsamt, Sachgebiet Sicherheitsrecht) bestätigt, dass das Ladengeschäft die Vorgaben nach § 1 der Verordnung zum Vollzug des Bayerischen Ladenschlussgesetzes im Stadtgebiet Bamberg (VOBayLadSchlG) vom 26.09.2025 erfüllt, da in erheblichem Umfang Lebens- und Genussmittel zum sofortigen Verzehr angeboten werden.

Punkt	Inhalt laut Schreiben
Öffnungszeit sonntags	10:30 bis 18:30 Uhr
Geltungszeitraum	ab sofort (07.07.2026) bis zum Jahresende 2026
Ausnahmen	gesetzliche Feiertage, Volkstrauertag, Totensonntag
Auflage	Bei einem Sortimentswechsel ist die Stadt zu informieren

Die Genehmigung wird bisher nicht genutzt; alle Zahlen in diesem Exposé enthalten keinen Sonntagsumsatz. Für einen Käufer ist das ein unmittelbar nutzbarer Hebel ohne bauliche Änderungen; einzuplanen sind die zusätzlichen Personalkosten für die Sonntagsstunden. Die Sonntagsöffnung ist damit **für 2026 genehmigt, die Verlängerung für 2027 bei der Stadt Bamberg beantragt.** Ob und in welcher Form die Genehmigung fortgilt, auch bei einem Inhaberwechsel, ist mit dem Ordnungsamt zu klären. Ein dauerhaftes Recht auf Sonntagsöffnung lässt sich daraus nicht ableiten.

Lotto, Maxplatz und weitere Optionen

Lotto-Annahmestelle: Sie würde das Angebot ergänzen und zusätzliche Stammkundschaft bringen. Da die Zahl der Annahmestellen begrenzt ist, ergibt sich eine Chance meist dann, wenn eine bestehende Annahmestelle im Umfeld schließt; dann muss man schnell handeln. Der Inhaber unterstützt einen Käufer dabei. Voraussetzung ist eine Zulassung durch Lotto Bayern; eine Zusage gibt es nicht.

Umzug an den Maxplatz: Es bestehen Gespräche über eine Fläche direkt am Maxplatz mit einer Mietlaufzeit von drei bis fünf Jahren. Dort wäre die Laufkundschaft auf einem ganz anderen Niveau; Feste, Märkte und Veranstaltungen bringen zusätzlichen Umsatz, und die DHL-Filiale wäre deutlich sichtbarer. Dem steht eine höhere Pacht gegenüber. Den Umzug müsste der neue Inhaber fortführen; Kontakte sind vorhanden. Dies ist eine **Option, keine gesicherte Zusage**. Die Fortführung in der Zwerggasse 3 ist ebenso möglich.

Lieferdienste und weiterer Standort: Die Anbindung an Lieferplattformen (z. B. Wolt) ist eine zusätzliche Option. Auch ein zusätzlicher Standort kann interessant sein; Details im persönlichen Gespräch.

Szenarien: Potenzial bei Schule und Sonntagsöffnung

Das heutige Geschäft trägt sich ohne Sonntag und ohne Schule; beide Hebel kommen hinzu.

Betriebsergebnis 2026 ohne beide Hebel, hochgerechnet: ca. 74.900 €

Rechenbeispiele auf Annahmen, keine Prognose oder Zusage. Schule und Sonntag sind in den Ist-Zahlen nicht enthalten. Ersetzen Sie die Annahmen gern durch Ihre eigenen.

Annahmen

Größe	Wert und Herkunft
Basis	Ø Umsatz Jan–Sep 2026 ca. 24.900 € pro Monat, also ca. 958 € je Öffnungstag (÷ ca. 26 Tage, Mo–Sa); Betriebsergebnis 2026 hochgerechnet ca. 74.900 € (inkl. Personalkosten September laut Lohnjournal, × 12/9)
Sonntag	ca. 50 Sonntage; Umsatz 40 / 60 / 80 % eines Ø Öffnungstags (nur Kiosk, keine Post); Personal 8 Std. × 17 € = 136 € je Sonntag, ohne Zuschläge
Schule	über 1.000 Schülerinnen (1.051 im Schuljahr 2025/26); 3 / 5 / 8 % kaufen je Schultag für Ø 2,50 €; ca. 190 Schultage; kein zusätzliches Personal (Schulzeiten in den heutigen Öffnungszeiten)
Rohertrag	Schule 45 % (Snacks, Getränke und Trendartikel; Trendware mit guter Marge, zum Beispiel Dumpling-Squishies), Sonntag 40 %. Zum Vergleich laut BWA: Rohertrag gesamt Jan–Sep 2026 50,03 %, Apr–Dez 2025 42,65 %

Zusatzergebnis je Hebel pro Jahr

Hebel	Konservativ	Mittel	Optimistisch
Sonntag: Umsatz (50 Sonntage)	ca. 19.200 €	ca. 28.800 €	ca. 38.300 €
Sonntag: Rohertrag 40 %	ca. 7.700 €	ca. 11.500 €	ca. 15.300 €
Sonntag mit Personal (−6.800 €)	**ca. +900 €**	**ca. +4.700 €**	**ca. +8.500 €**
Sonntag mit Eigenleistung	ca. +7.700 €	ca. +11.500 €	ca. +15.300 €
Schule: Umsatz (32/53/84 Käufe/Tag)	ca. 15.000 €	ca. 25.000 €	ca. 39.900 €
Schule: Rohertrag 45 %	**ca. +6.700 €**	**ca. +11.200 €**	**ca. +18.000 €**

Rechenbeispiel Eigenleistung: Besetzt der Inhaber den Sonntag selbst, entfallen die 6.800 € Personalkosten; das Zusatzergebnis entspricht dann dem Rohertrag (seine Arbeitszeit ist dabei nicht bewertet). Der Schulweg der Maria-Ward-Schulen führt nach Angaben des Inhabers direkt am Kiosk vorbei; Zeitpunkt und Umfang sind nicht garantiert. Die 85 Lehrkräfte sowie Post- und Paketkunden durch Eltern sind nicht eingerechnet.

Zusammen: Betriebsergebnis pro Jahr

Sonntag mit Personal plus Schule	Konservativ	Mittel	Optimistisch
Basis 2026 (Hochrechnung)	ca. 74.900 €	ca. 74.900 €	ca. 74.900 €
Mit beiden Hebeln	**ca. 82.500 €**	**ca. 90.800 €**	**ca. 101.400 €**
Umsatz (Basis ca. 299.000 €)	ca. 333.200 € (+11 %)	ca. 352.700 € (+18 %)	ca. 377.300 € (+26 %)
Kaufpreis ÷ Ergebnis	ca. 2,4	ca. 2,2	ca. 2,0

Ohne Hebel: ca. 2,7-fach. Werte gerundet, vor Steuern und Finanzierung; Kaufpreis inkl. Warenbestand von ca. 30.000 €.

Kaufpreis und Leistungsumfang

KAUFPREIS
200.000 € VB

DARIN WARENBESTAND
ca. 30.000 €

Im Kaufpreis von **200.000 € VB** sind enthalten:

- das laufende Geschäft „Onkel Max“ mit Name, Auftritt und Kundenstamm
- der **Warenbestand von ca. 30.000 €**; die genaue Höhe wird bei Übergabe durch eine gemeinsame Inventur festgestellt
- die Ladeneinrichtung und das Inventar gemäß Inventarliste
- die bestehenden **Stellplatzvereinbarungen mit Lieferanten** (Fortführung in Abstimmung mit den Lieferanten)
- Website, Instagram-Kanal (@onkel_max_bamberg) und Google-Unternehmensprofil (Übertragung nach Vereinbarung)
- Einarbeitung und Unterstützung bei der Übergabe, insbesondere bei der Abstimmung mit DHL, Vermieter und Ordnungsamt (Umfang nach Vereinbarung)

Mietvertrag und DHL-Partnervertrag werden gesondert übertragen bzw. abgestimmt.

Mietvertrag

Punkt	Stand
Laufzeit	bis 31.08.2027
Kündigungsfrist	8 Monate
Verlängerung	**schriftlich vorliegende Verlängerung um 3 Jahre** (bis 31.08.2030)
Übergabe	Die Verlängerung wird im Zuge der Übergabe mit dem Vermieter abgestimmt.

Das Geschäft kann am heutigen Standort Zwerggasse 3 fortgeführt werden. Ein Umzug an den Maxplatz ist eine Option, keine Voraussetzung.

Übergabe und Einarbeitung

Der Inhaber begleitet den Übergang persönlich, damit Kundschaft, Lieferanten und Partner nahtlos beim neuen Inhaber ankommen. Zeitpunkt, Einarbeitung und Begleitung werden individuell vereinbart.

1
Kennenlernen
Erstgespräch und Besichtigung, gern außerhalb der Öffnungszeiten.

2
Prüfung
Einsicht in BWA, DHL-Report, Mietvertrag und Schreiben der Stadt, nach Vertraulichkeitsvereinbarung.

3
Verträge sichern
Abstimmung mit Vermieter, DHL, Lieferanten und Ordnungsamt.

4
Übergabe
Gemeinsame Inventur, Einarbeitung in Kasse, Post-Abläufe und Einkauf.

Unterlagen zur Prüfung

Ernsthaften Interessenten stellen wir auf Anfrage zur Verfügung: BWA Apr–Dez 2025 und BWA Jan–Sep 2026 inkl. Monatswerten, das Lohnjournal September 2026, den DHL Performance Report, die Vergütungsabrechnungen der Deutschen Post, den Mietvertrag mit der schriftlich vorliegenden Verlängerung sowie das Schreiben der Stadt Bamberg zur Sonntagsöffnung. Wir empfehlen, die Zahlen gemeinsam mit einem Steuerberater zu prüfen.

Offene Punkte und Risiken

Diese Punkte sollten Sie in Ihrer Prüfung berücksichtigen:

Punkt	Was zu klären ist
Mietvertrag	Verlängerung um 3 Jahre schriftlich vorliegend; Eintritt in den Vertrag mit dem Vermieter abstimmen.
DHL-Partnervertrag	Übernahme bzw. Neuabschluss mit DHL abstimmen.
Stellplatzvereinbarungen	Fortführung mit den jeweiligen Lieferanten abstimmen.
Warenbestand	Ca. 30.000 €; genaue Höhe durch Inventur bei Übergabe.
Chancen ohne Zusage	Schule, Sonntagsöffnung, Lotto und Maxplatz: Wirkung nicht garantiert; Lotto braucht eine Zulassung, der Maxplatz bedeutet eine höhere Pacht.

Kontakt und Besichtigung

Sie möchten „Onkel Max“ kennenlernen? Wir freuen uns auf Ihren Anruf und vereinbaren gern einen Termin für Besichtigung und Unterlagen, auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Kiosk & Postfiliale „Onkel Max“

Zwerggasse 3 · 96047 Bamberg

Telefon: 0176 12700012

E-Mail: info@onkel-max.de

Ansprechpartner: **Reza Mehrdadian** (Inhaber)

> **Vertraulichkeit:** Detaillierte Unterlagen geben wir nach einem ersten Gespräch und gegebenenfalls gegen Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung heraus. Bitte sprechen Sie Mitarbeitende im laufenden Betrieb nicht auf den Verkauf an.

Quellen: BWA Apr–Dez 2025 (9 Monate, Übernahme April 2025) und BWA Jan–Sep 2026 des Geschäfts; Lohnjournal September 2026; DHL Performance Report Filiale 4338850 (Stand 07.06.2026); Vergütungsabrechnungen und Bonus-Gutschriften der Deutschen Post (April 2025 bis September 2026); Partnerportal-Auswertung Filiale 147 (Stand 25.10.2026); Schreiben der Stadt Bamberg, Ordnungsamt, vom 07.07.2026; Angaben des Inhabers (Stand 30.10.2026) zu Warenbestand, Stellplatzvereinbarungen, Provisionen, Mietverlängerung, Maria-Ward-Schule (gemischte Schule, Schulweg) und Kundschaft im Umfeld; Quellen zu Standort, Umfeld und Veranstaltungen siehe Fußnoten im Abschnitt „Standort und Umfeld“; Luftlinien der Lagekarte aus OpenStreetMap-Koordinaten. Alle Angaben ohne Gewähr. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar; maßgeblich sind allein die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.