공개 샘플판 · 점포 이름은 번호(V-01 …)로 바꿨습니다. 숫자와 분석은 주문 보고서와 같은 엔진이 계산한 그대로입니다.

Prerun · before you sign

서명 전 보고서(프로 전체판) — Graf-Zeppelin-Straße 2, 65824 Schwalbach am Taunus

프로 전체판 · 2026-10-25 | 입력 · 월세 1,350 € · 자기 자금 60,000 € · 임대 답변 8개(가정) | 주간인구는 추정

문서번호 PR-261025-8FA77B · 지문 8fa7 7b18 6bb6

종합 등급

C

판정: 조건부 — 확인할 것이 결론을 정합니다

하위 등급의 가중 평균은 **A**이지만 판정이 '조건부'라 최대 C입니다(**상한 적용**). 상한이 없으면 좋은 하위 등급 때문에 실제보다 높게 읽힙니다.

유효 2026-10-22 → 2027-01-20 · 주문일 + 90일

차원	등급	가중치	근거	핵심 숫자
수요: 손님 ÷ 필요 (모든 손님)	A	53 %	추정	66 명/일 ÷ 필요 44 = 1.50
경쟁: 독일 평균 점포와 비교 (모든 손님)	A	45 %	관측+추정	314 명/점포 × 5.3 (모든 손님 ÷ 주거인구 손님) = 1,666 주거인구 상당/점포 vs 독일 377 = 4.42
월세 부담 (시장 기준 대비)	A	2 %	입력	상한(중간) 2,583 € ÷ 1,350 € = 1.91
유동 인구	–	0 %	등급 밖: 점검용	숫자 없음: 반경 500 m 소매 34곳 = 큰 보행자 거리 28곳 중 가장 작은 곳(266곳)의 13 %. 큰 보행자 거리가 아닌 자리입니다
자리 위험(이전 점포 이력)	–	0 %	계산 불가	2016년 이후 이전 점포 이력 없음

가중치 = 입력 ±10 % 민감도(한 주소의 첫 값, 결과 보정 전). 계산 불가 항목은 가중치 0.

공개 자료로 계산한 인공지능 분석이며 법률·세무·투자 자문이 아닙니다. / AI-generated analysis from public data; not legal, tax or investment advice.

목차

	등급 · Grade	가중치 · Weight	쪽 · Page
종합 등급과 판정(표지)			1
판정, 근거와 요약 대시보드			
0. 판단 — 서명할까, 조건을 바꿀까, 그만둘까			6
1. 주소 확인과 입지 유형			11
2. 등급과 그 근거	C	100 %	12
3. 주간인구 — 직장인과 호텔 손님(추정)	A	53 %	13
4. 경쟁 — 모든 점포를 업종·거리별로, 전국·헤센 순위	A	45 %	18
5. 월세 — 시장 기준(보수적·중간·낙관적)과 이 계획의 한도	A	2 %	25
6. 현금 — 하나의 시나리오로 본 매달 남는 돈과 돈이 바닥나는 달			26
7. 임대 구조와 계약 함정 12가지			28
8. 지원금·대출 — 해당 제도, 서명 전 순서, 전체 사전			29
9. 은행 제출용 사업계획서 초안(9개 장)			
9a. 독일어 은행 요약 (Kurzfassung für die Hausbank)			36
10. 허가와 기한			38
11. 지역 지도 — 49개 지점과 3개 주소 비교			
12. 측정 계획 — 서명 전 3회 계수			42
13. 질문 — 이 주소의 숫자로 이미 답한 것과 서명 전에 물을 것			42
14. 실제 숫자로 다시 계산하는 법과 90일 업데이트			45
15. 근거·검증·한계			46
15a. 숫자 일관성 감사			

판정: 조건부 — 확인할 것이 결론을 정합니다

경쟁 3개 출처(OSM + Overture + Foursquare) 기준 하루 손님(낮음/중간/높음) **37 / 66 / 114명**, 팀 운영 손익분기점 필요 44명: 2/3 시나리오가 닿습니다. 제안 월세는 '보수적' 상한 이하. 중간 시나리오가 닿으려면 주간인구·유입 방문객 추정치(55명/일)의 **60 % 이상**이 실제여야 합니다. 서명 전 확인: ① 호텔 측 객실 수·점유율·식음 매출, ② 'V-01' 평일 점심·저녁 실제 손님 수(3회 계수), ③ 임대인과 계약 형태.

판정 규칙: 진행할 만함 = 제안 월세가 '보수적' 상한 이하이고 '낮음' 시나리오도 직원을 고용한 운영의 손익분기점에 닿을 때. 재검토 권장 = 월세가 '중간' 상한을 넘거나 '높음' 시나리오도 닿지 못할 때. 그 사이는 조건부. 하루 손님은 두 모델(손님 수 모델, 임대료 상한의 바탕인 Huff 매출 모델)로 계산하고, 두 모델이 갈리면 조건부입니다: 진행할 만함은 두 모델 모두 '낮음'이 닿을 때만, 재검토 권장의 손님 조건은 두 모델 모두 '높음'이 닿지 못할 때만 나옵니다.

유효기간: 주문일 2026-10-22부터 **2027-01-20까지**(90일). 이 판정은 주문 입력(월세·자기 자금)과 임대 답변의 가정과 2026-10-25 기준 자료로 계산했습니다. 기한이 지나거나 월세·자기 자금·임대 답변이 바뀌면 다시 계산하십시오.

종합 등급과 하위 등급 표는 표지(1쪽)에 있습니다. 가중치 설명:

가중치 = 영향력. 입력을 10 % 바꿀 때 하루 손님 몇 명만큼 손익분기점 여유가 움직이는지로 정했습니다: 수요 6.6 · 경쟁 5.7 · 월세 0.3. 등급이 없는 비용 요인은 가중치에 넣지 않았습니다(월세 외 고정비 4.1, 재료비 +3%p 2.0). 가장 작은 지렛대: 월세. 계산할 수 없는 항목은 0 %이고, 그 몫은 나머지가 나눕니다. 한 주소로 계산한 첫 값입니다.

한눈에 보기

판단	근거의 확실성	가장 큰 위험
이 조건이면 진행할 만합니다	낮음	수요(손님 수)

이 계획의 임대료 한도는?

제시 월세 1,350유로. 보수적 경우에도 돈이 바닥나지 않으려면 최대 **3,600유로**, 무상 임대 6개월이면 **4,000유로**. Huff 세계(H, 손님 80명)에서는 16,950유로까지. 시장 기준(이 지역 평균 점포): 2,583유로.

가장 바쁜 한 시간에 필요한 손님은?

1인 운영 손익분기점: 평일 점심 **10명**, 토요일 점심 3명, 토요일 저녁 3명. 그 시간에 문 앞을 지나는 사람을 세면, 그중 몇 명이 들어와야 하는지 보입니다.

먼저 협상할 계약 조건 세 가지

1. 임대인 공사비 지원 15,000 € (나쁜 경우 평균 35,637유로 절약)
2. 권리금(Ablöse) 절반 (나쁜 경우 평균 25,069유로 절약)
3. 무상 임대 6개월(공사·개업 기간) (나쁜 경우 평균 22,089유로 절약)

> 그래도 서명 전에 세십시오(12장): 손님 수 가정을 확인합니다. 숫자는 밝힌 가정에서의 계산이지 성공 확률이 아닙니다.

조건이 맞을 때만 가능합니다

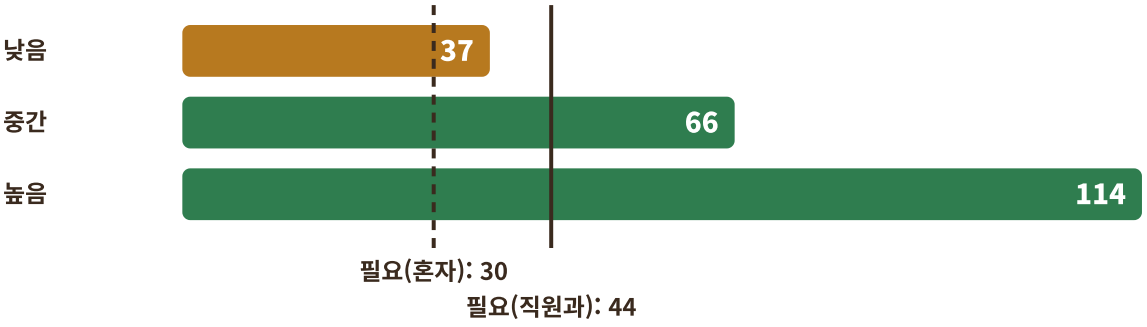
월세 1,350유로에서 중간 시나리오는 하루 약 66명입니다. 직원을 쓰면 44명이 필요합니다.

A **시장**: 이 자리의 점포 하나는 독일 평균 점포 손님의 442 %를 받습니다. 주거·직장·호텔·방문객 모두 셉니다. 유동인구: 숫자 없음. 큰 보행자 거리가 아니기 때문입니다.

A **이 조건**: 하루 손님 66명 예상, 필요 44명(1.50). 월세 1,350유로 대 시장 기준 2,583유로(1.91).

손님이 충분한가요? (66 ÷ 44 = 1.50)

세 가지 경우의 하루 손님 수입니다. 선은 손해를 보지 않으려면 필요한 손님 수입니다.



손님은 누구인가요?



주거인구 16 % 직장인 점심 52 % 호텔 손님 3 % 유동·방문객 29 %

이 지역 평균 점포는 월세를 얼마 내나요? (시장 기준)

제안 월세 1,350 €



다섯 가지 말을 쉽게

버티는 데 필요한 손님	월말에 손해가 나지 않으려면 매일 와야 하는 손님 수입니다.
적정 임대료 상한	우리 계산으로 이 자리가 낼 수 있는 가장 높은 월세입니다.
공평한 몫	주변 점포가 손님을 똑같이 나눌 때 내 점포 몫입니다.
측정 또는 추정	측정 = 센 값. 추정 = 가정으로 계산한 값. 서명 전에 직접 세어 보십시오.
임대(Miete)와 영업 임대(Pacht)	Miete는 공간만 빌리는 것, Pacht는 영업 전체를 넘겨받는 것입니다.

시장 기준 월세(국가 엔진; 이 계획의 임대료 한도는 0장)

1,699–3,708 €

보수적 · 중간 · 낙관적: 1,699 · 2,583 · 3,708. 제안 월세 1,350 €: 낮음 상한보다 낮아 여유가 있습니다

이 계획이 버티는 월세(0장, 보수적 세계·1인 운영)

3,600 €

제시 월세 1,350 €. 무상 임대 6개월이면 4,000 €. 경계 점검: 주거인구만 똑같이 나누면 하루 22명(필요 30).

주간인구 더하기(추정) · 판정 기준

37–114 명/일

주간인구를 더하면 '중간' 시나리오에서만 충족. 중간: 66. 경쟁 경쟁 3개 출처(OSM + Overture + Foursquare) 기준. OSM 경쟁 22곳만 쓰면 64–213명(중간 118)이지만, 다른 두 자료가 영업 중 점포를 더 보여 주므로 판정에는 쓰지 않습니다.

경쟁 교차 점검(다른 두 자료)

22 → 48–66 곳

OSM에 없는 영업 중 점포 26곳 더. 이 경쟁 수준의 하루 손님은 위 칸의 값입니다(4장).

하위 점수: 수요 · 경쟁 · 월세(모든 손님 기준), 판정 아님

A **A** **A**

수요 A: 손님 66 ÷ 필요 44 = 1.50. 경쟁 A: 점포 하나가 독일 평균 점포의 442 %. 월세 A: 상한 ÷ 월세 = 1.91(2장). 49점 지도의 이 주소 칸은 주거인구 수요만 쓰는 규칙이라 등급 E입니다(11장).

결론 요약. 제안 월세 1,350 €는 낮음 상한보다 낮아 여유가 있습니다. 그러나 이 주소는 **주거지가 아니라 호텔 건물 안의 업무지구 자리**입니다(반경 500 m 주거인구 0명). 주거인구 수요만 공정 몫으로 나누면 하루 약 22명(범위 17–28)으로, 1인 운영 필요 30명에도 못 미칩니다. 주변 사무·상업 건물 면적에서 추정한 직장인 수요를

더하고 경쟁을 세 출처(OSM·Overture·Foursquare)로 보면 하루 **37–114명**(중간 66)으로, 팀 운영 필요 44명에 낮음 시나리오는 못 미칩니다(4장). OSM 경쟁 22곳만 쓰면 64–213명이지만, 다른 두 자료가 OSM에 없는 영업 중 점포를 26곳 더 보여 주므로 판정은 넓은 쪽 기준을 씁니다. 이는 가정에 기댄 **추정**입니다. 그래서 서명 전에 ① 호텔 측에 객실 수·점유율·식음 매출, ② 기존 'V-01'의 평일 점심·저녁 실제 손님 수(3회 계수), ③ 임대인이 누구인지(호텔 소유주/운영사)와 계약 형태를 확인해야 합니다.

이 보고서의 입력: 무엇이 관측이고 무엇이 가정인가

항목	값	성격과 출처
주소 → 좌표	50.130701, 8.560482	관측 Nominatim(OSM), 21 Oct 2026
주거인구·가구·경쟁	6,916 / 2,967 / 22	관측 Zensus 2022 격자 + OSM (1 km)
직장인·호텔 객실	9,376–16,975 / 625+	추정 OSM 건물 면적 × 가정(3장에 인쇄)
월세	1,350 €	입력 주문 입력: 이 자리에 제안된 월 임대료
자기 자금·필요 자금	60,000 €	입력 주문 입력: 창업자의 자기 자금(필요 자금과 같다고 둠)
임대 조건 8문항	엔진 기본 답	가정 5년 고정 · 보증 2만 € · 권리금 1.5만 € 등
비용 구조(재료비·고정 인건비)	30 % / 16,564 €	기본값 제품 비용 모형(0장 시나리오), 통계청 평균은 6장 비교 기준

'가정' 표시 값을 입력하신 실제 숫자로 바꾸면 보고서 전체가 다시 계산됩니다(입력 목록은 14장).

0 판단 — 서명할까, 조건을 바꿀까, 그만둘까

이 장의 모든 숫자는 하나의 시나리오(아래 표의 입력)에서 나옵니다. 표지·수요·월세·현금·은행 요약도 같은 시나리오를 씁니다. 모의실험 결과는 '이 가정에서의 계산'이지 성공 확률이 아닙니다.

상업적 판단	근거의 확실성	가장 큰 위험
이 조건이면 진행할 만합니다	낮음	수요(손님 수)

보수적 세계(V)의 중간 경우도 제시 조건에서 현금이 바닥나지 않고, 모의 경로 중 24개월 안에 바닥나는 것은 16 %입니다(기준 20 % 이하). 판정 규칙: 보수적 세계·1인 운영 기준. 진행할 만함 = 중간 경우가 버티고 24개월 안 바닥 경로 20 % 이하, 조건 변경 = 중간 경우는 버티나 20 % 초과, 재검토 = 중간 경우가 바닥남.

확실성이 낮은 이유: 이 주소의 보행·방문객 수를 실제로 센 값이 없음; 콘셉트·객단가가 입력되지 않아 기본값 사용; 좌석 수가 입력되지 않아 45석 가정.

같은 거리를 보는 두 그림

그림	하루 손님(낮음 / 중간 / 높음)	무엇을 믿는 그림인가
V 판정 기준 세계	37 / **66** / 114	근처의 모든 음식점(세 출처를 합쳐 셈)이 주거인구·직장인·호텔 손님·방문객을 똑같이 나눕니다. 이웃이 많을수록 내 몫이 작아집니다.
H Huff 세계	42 / **80** / 140	지역 매출 통계에 맞춘 모형: 거리와 매력(역·쇼핑몰·극장)이 손님을 끌어옵니다. 지역 단위로는 오차 11.5 %로 검증됐지만 주소 단위로는 아닙니다.

두 그림의 차이는 1.2배입니다. 판정 기준 세계에서도 손님의 29 %가 방문객입니다. 결국 **방문객이 실제로 이 점포에 들어오느냐**가 결과를 가릅니다. 어느 쪽이 맞는지는 계산이 아니라 현장 계수가 정합니다.

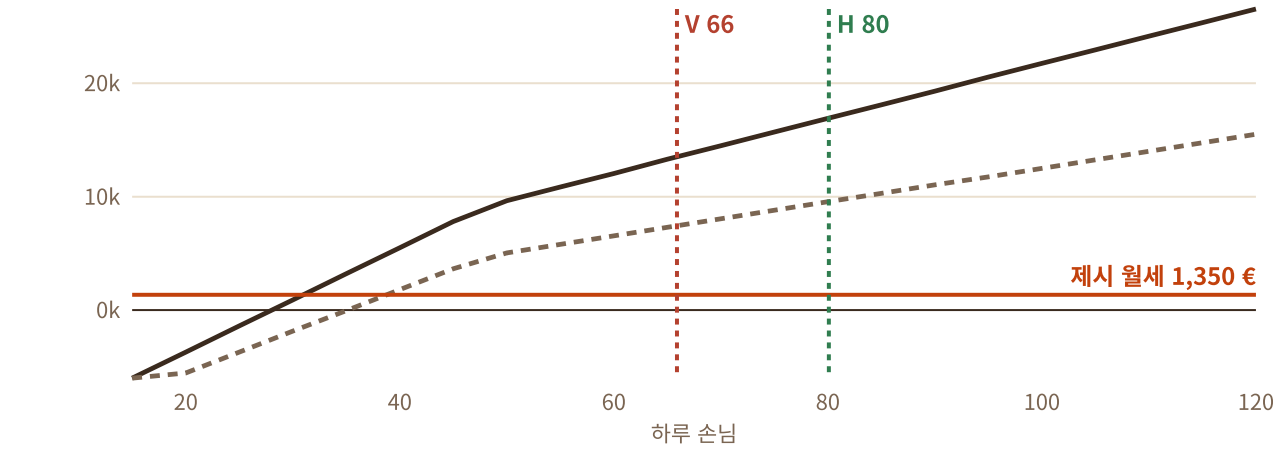
시간대별로 필요한 손님

시간대(하루)	필요: 1인 운영(30/일)	필요: 직원(44/일)	V 예상	H 예상
평일 점심 11–14시	23	33	50	52
평일 오후 14–17시	3	5	7	8
평일 저녁 17시–마감	6	9	13	22
토요일 점심 11–14시	6	9	14	18
토요일 오후 14–17시	6	8	12	14
토요일 저녁 17시–마감	9	12	19	33

가장 바쁜 한 시간에 1인 운영 손익분기점은 평일 점심 약 **10명**, 토요일 점심 3명, 토요일 저녁 3명입니다. 문 앞을 지나는 사람을 그 시간에 세어 보면, 그중 몇 명이 들어와야 하는지가 바로 보입니다(필요 ÷ 지나간 사람 = 필요한 입장률). 좌석 45석(가정)은 Huff 세계의 가장 바쁜 시간에도 충분합니다(필요 약 23석): **이 자리의 한계는 좌석이 아니라 손님 수**입니다.

방문객의 시간대 비율은 밤베르크 보행 계수기 26곳(2024–25)의 실측, 토요일 = 평일 × 1.65도 실측입니다. 주거인구·직장인·호텔 손님의 시간대는 가정입니다.

이 계획의 임대료 한도

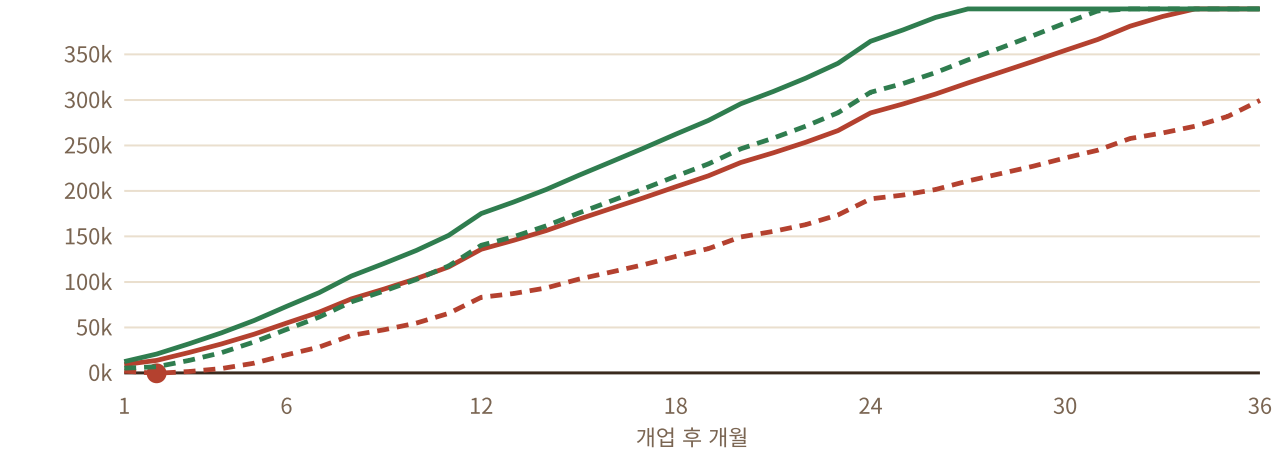


	V 판정 기준(중간)	H Huff(중간)
손익 0이 되는 월세 + 관리비(1인 운영)	13,500 €	16,950 €
안전 여유 20 %를 남기는 월세	7,450 €	9,550 €
직원 운영, 손익 0	10,800 €	15,550 €

제시 월세 1,350 €. 참고로 5장의 '시장 기준'(2,583 €)은 이 지역 평균 음식점이 내는 월세(매출의 8.9 %)이지, 이 계획이 낼 수 있는 월세가 아닙니다. 현금이 바닥나지 않는 최대 월세(보수적 세계, 중간 경우, 1인 운영): **3,600 €**, 무상 임대 6개월이면 **4,000 €**. 이것이 협상 목표입니다.

이 계산에는 공사비·개업비·권리금을 계약 기간(5년)에 나눈 값이 들어 있습니다. 바쁜 경우에는 고정 인원으로 받을 수 없는 손님만큼 인건비가 늘어납니다(1시간 노동 = 손님 2명, 통계청 평균 음식점에서 도출).

월별 현금: 개업 후 36개월



판정 기준·1인 판정 기준·직원 Huff·1인 Huff·직원

세계 · 운영	중간 경우: 현금이 바닥나는 달	모의 경로 중 12개월 안에 바닥	24개월 안에 바닥	36개월 뒤 현금 (중앙값)	5년 결과(중앙값, 본인 급여 지급 후)
V · 1인 운영	끝까지 버팀	16 %	16 %	426,102 €	659,155 €
V · 직원	2개월째	51 %	51 %	283,934 €	-80,000 €
H · 1인 운영	끝까지 버팀	10 %	10 %	544,592 €	858,236 €
H · 직원	끝까지 버팀	37 %	37 %	453,032 €	711,449 €

시작: 자기 자금 60,000 € − 선지급 52,050 €(보증금 3개월, 권리금 15,000 €, 공사 25,000 €, 개업비 8,000 €) = 운영 예비금 **7,950 €**. 첫 달 손님은 정상의 60 %에서 6개월에 걸쳐 오릅니다(가정). 월별 계절성은 올덴부르크 보행 계수기의 실측(1월 0.82, 12월 1.46). 2027년부터 최저임금 14.60 €. 현금이 0 아래로 내려가면 그 달에 문을 닫는다고 보았습니다(추가 자금·당좌대월 없음).

모의실험: 세계마다 2,000개 경로. 손님 수, 객단가, 재료비, 기타 비용, 정상화 기간을 함께 흔들었습니다(손님–객단가 +0.3, 재료비–기타 비용 +0.3 상관). 손님 수의 흔들림에는 주소 단위로 아직 검증되지 않은 모형 오차 ±25 %가 들어 있습니다.

계약 조건: 나쁜 경우에 얼마를 아껴 주나

조건(하나씩)	V 세계: 걸린 돈 감소(평균)	V: 본인 손실 감소(유한회사·보증 상한)	V: 24개월 안 바닥 확률 변화	V 중간 경우: 바닥나는 달	H 세계: 5년 결과 변화(중앙값)
★ 임대인 공사비 지원 15,000 €	35,637 €	28,750 €	-10 %p	끝까지 버팀	15,000 €
★ 권리금(Ablöse) 절반	25,069 €	19,896 €	-8 %p	끝까지 버팀	7,500 €
★ 무상 임대 6개월(공사·개업 기간)	22,089 €	18,368 €	-6 %p	끝까지 버팀	8,100 €
월세 10 % 인하	13,471 €	11,108 €	-2 %p	끝까지 버팀	8,505 €
후속 임차인 조항 (Nachmieterklausel)	13,041 €	1,101 €	+0 %p	끝까지 버팀	0 €
보증금 3 → 2개월	8,616 €	7,032 €	-3 %p	끝까지 버팀	1,350 €
24개월 후 해지권(통지 6개월)	7,492 €	0 €	+0 %p	끝까지 버팀	0 €
개인 보증 상한 20,000 → 10,000 €	0 €	1,850 €	+0 %p	끝까지 버팀	0 €
매출 연동 임대료: 최소 810 € 또는 순매출의 9 %	-175,453 €	-175,164 €	+0 %p	끝까지 버팀	-200,438 €

★ 먼저 협상할 세 가지를 함께 얻으면 보수적 세계에서 걸린 돈이 평균 **51,634 €** 줄고, 중간 경우 현금이 끝까지 버팁니다. '걸린 돈' = 잃는 자기 자금 + 문을 닫아도 계약상 남는 월세·원상복구(보증금 차감). 유한회사이고 개인 보증이 20,000 €로 제한되면 본인 손실은 그보다 작지만, 개인사업자는 전부 본인 책임입니다.

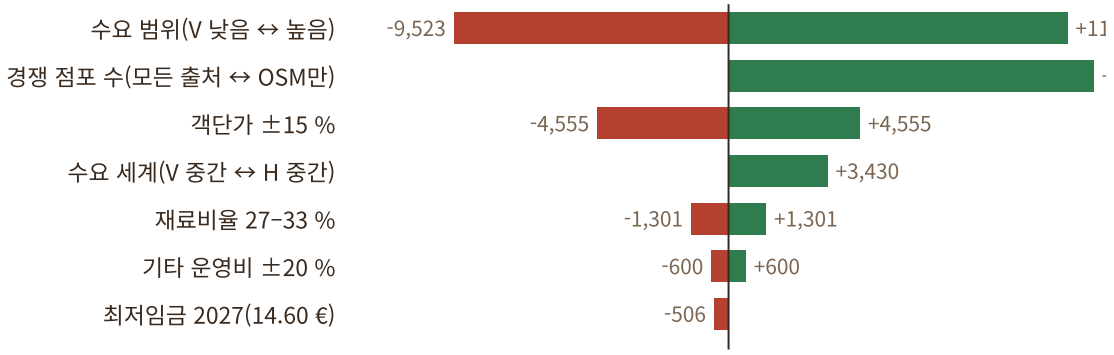
후속 임차인 조항은 '6개월 안에 후속 임차인을 찾는다', 해지권은 '24개월 후 6개월 통지', 매출 연동 임대료는 '최소 월세의 60 % 또는 순매출 9 % 중 큰 쪽'으로 계산했습니다. 임대인이 받아들일지는 협상의 문제입니다.

서명 전에 세는 것의 값

두 세계 모두에서 대표 결과(중앙값)가 이익이라 세는 것이 결론을 바꾸지는 않습니다. 그래도 12장의 계수는 손님 수 가정을 확인하고, 개업 후 첫 달 목표를 정해 줍니다.

결과를 가장 크게 움직이는 것

보수적 세계 중간 경우의 정상 월 손익 12,949 €(1인 운영)에서, 입력 하나를 범위 끝으로 옮겼을 때의 변화입니다.



서명 전에 확인할 세 가지

1. 방문객이 실제로 들어오는가: 금요일 18시·토요일 12시에 문 앞 통행과 비슷한 이웃 3곳의 손님을 30분씩 세기(12장).
2. 진짜 경쟁자 수: 같은 시간대에 문을 연, 비슷한 가격의 앉아서 먹는 곳만 세기(4장 목록).
3. 객단가: 메뉴 가격으로 점심·저녁 평균 영수증을 계산해 입력(기본값 28 €).

이 시나리오의 입력과 출처

입력	값	출처
입지 유형 OpenStreetMap anchors within 60 m	high street / centre	관측
콘셉트	restaurant, full service (not stated)	기본값
객단가(부가세 포함) average bill incl. VAT; product constant	28 €	기본값
부가세 혼합 7 % food / 19 % drinks, 70 % food	0.106	관측
재료비 비율	0.3	기본값
월 영업일 6 open days a week	26	기본값
주 영업시간	72	기본값
좌석	45	가정
본인 급여(1인 운영) owner-run only; the founder's own pay is a cost, the alternative is a salaried job	3,000 €	기본값
기타 운영비(월) energy 1200, repairs 450, cards 300, marketing 300, cleaning 250, insurance 200, waste 150, telecom 100, water 50	3,000 €	기본값
월세	1,350 €	입력
관리비(Nebenkosten) service charges not given: 0 here, priced as a risk	0 €	가정
고정 계약 기간(년)	5	입력
보증금(월세 개월 수)	3	입력
개인 보증 상한	20,000 €	입력
유한회사(GmbH/UG)로 계약 a capped personal guarantee implies a GmbH/UG tenant	예	가정
후속 임차인 조항	아니오	입력
권리금(Ablöse)	15,000 €	입력
원상복구 의무	예	입력
물가 연동 월세	아니오	입력
무상 임대 개월	0	입력
매출 연동 임대료	아니오	입력
임대인 공사비 지원	0 €	가정

입력	값	출처
공사·설비	25,000 €	가정
개업비 first stock, till, licences, launch marketing	8,000 €	가정
원상복구 비용	10,000 €	가정
자기 자금	60,000 €	입력
대출	0 €	가정
개업 월 order + 3 months fit-out	2027-01	가정
정상화 기간	시작 60 %, 6개월	가정

출처: 입력 = 주문 때 주신 값, 관측 = 데이터, 기본값 = 제품 상수, 가정 = 우리 가정. '가정'을 실제 값(견적·메뉴 가격·좌석·영업시간)으로 바꾸면 이 장 전체가 다시 계산됩니다(90일 안 1회 무료 재계산).

검증의 한계. 이 엔진은 아직 실제 음식점의 결과(매출·폐업)로 보정되지 않았습니다. 그래서 확률 대신 '이 가정에서 모의한 경로의 비율'로 적었고, 확실성을 '낮음'으로 표시했습니다. 측정값: 보행 시간대·계절성·비(밤베르크·올덴부르크 계수기), 최저임금, 부가세, 통계청 평균 음식점. 나머지는 위 표에 출처를 붙였습니다.

1 주소 확인과 입지 유형

주소를 좌표로 바꾸고, 그 자리에 무엇이 서 있는지 지도 데이터로 확인했습니다. 숫자 해석의 출발점입니다.

항목	값
조회 문장	Graf-Zeppelin-Straße 2, 65824 Schwalbach am Taunus
좌표(WGS84)	50.130701, 8.560482 · OpenStreetMap
OSM 객체	way 204871108 · building=hotel
주소(OSM)	2, Graf-Zeppelin-Straße, Camp Phoenix, Schwalbach am Taunus, Main-Taunus-Kreis, Hessen, 65824, Deutschland

이 주소의 건물은 OSM에 **호텔**로 등록되어 있습니다: 'V-02'(브랜드 Best Western Plus, OSM 확인일 2026-08-17). 같은 주소(Graf-Zeppelin-Straße 2)에 OSM 음식점 'V-01'(japanese, 운영 표기 V-03)가 있습니다.

반경 120 m 안에 서 있는 것(OSM)

이름	종류	주소
Süwag Ladesäule	charging_station	–
Hilti	hardware	–
hawo	paint	Katharina-Paulus-Straße 6f

이름	종류	주소
V-01	restaurant	Graf-Zeppelin-Straße 2
Samsung EDO LED Showroom	company	–
Sofa Couture	furniture	Katharina-Paulus-Straße 7b
Glück Fliesen	tiles	–
Boels Rental	company	Katharina-Paulus-Straße 4a
V-02	–	Graf-Zeppelin-Straße 2

OSM에 이름이 있는 곳만 적었습니다. 이름이 없는 건물·점포는 목록에 없습니다.

해석 규칙. 반경 500 m 안 주거인구는 0명, 1 km 안 6,916명입니다. 주거인구는 단지 바깥(차도·상업지 건너편)에 살기 때문에 '걸어서 오는 이웃'이 아니라 차량·점심 이동 수요로 읽어야 합니다. 그래서 이 보고서는 주거인구 수요와 별도로 주간인구(3장)를 계산합니다.

2 등급과 그 근거

다섯 개의 하위 등급 중 수요·경쟁·월세 세 개는 주거인구만이 아니라 모든 손님(주거·직장·호텔·방문객)을 셉니다. 규칙은 모두 인쇄했고, 각 등급이 어떤 가정에 기대는지도 적었습니다.

하위 등급	등급	숫자	규칙·상태
수요: 손님 ÷ 필요 (모든 손님)	A	66 명/일 ÷ 필요 44 = 1.50	A ≥ 1.25 · B ≥ 1.10 · C ≥ 1.00 · D ≥ 0.90. 하루 손님 = 판정과 같은 값(주거·직장 점심·호텔·방문객을 경쟁 점포끼리 나눈 중간 시나리오)
경쟁: 독일 평균 점포와 비교 (모든 손님)	A	314 명/점포 × 5.3 = 1,666 주거인구 상당/점포 ÷ 377 (독일) = 4.42	A ≥ 1.0 · B ≥ 0.8 · C ≥ 0.6 · D ≥ 0.4. 5.3배 = 같은 점포들에서 모든 손님이 내는 하루 손님 ÷ 주거인구만이 내는 하루 손님(OSM 점포 기준, 독일 377도 OSM 기준이라 같은 잣대).
월세 부담 (시장 기준 대비)	A	상한(중간) 2,583 € ÷ 제안 월세 1,350 € = 1.91	A ≥ 1.25 · B ≥ 1.10 · C ≥ 1.00 · D ≥ 0.90. 제품(Basic)의 월세 등급은 주거인구 전부가 이 한 점포로 온다고 가정해 늘 높게 나옵니다. 여기서는 5장의 상한을 씁니다
유동 인구	–	숫자 없음: 반경 500 m 소매 34곳 = 큰 보행자 거리 28곳 중 가장 작은 곳 (266곳)의 13 %. 큰 보행자 거리가 아닌 자리입니다	보행량 모형은 큰 거리용이라 작은 거리에는 숫자를 내지 않습니다. 대신 수요는 주거·직장·호텔·방문객 추정(3장)이 말합니다
자리 위험(이전 점포 이력)	–	계산 불가	2016년 이후 이전 점포 이력 자료 없음: 임대인에게 질문(7장)

읽는 법. 손님은 필요에 닿고(66 ≥ 44) 시장도 독일 평균 점포 수준 이상입니다. 남는 일은 월세와 임대 조건을 확인하는 것입니다.

판단은 0장에서 합니다. 0장은 하나의 시나리오로 손님·좌석·현금·실패 시 의무·계약 조건을 함께 계산합니다. 위의 단순한 점검(포획률·공정 몫)과 학계 표준인 Huff 중력 모형의 비교는 양쪽 끝을 보여 주는 경계 점검이라 부록(15장)으로 옮겼습니다.

▼ 참고: 반경 500 m 안 경쟁의 유형 프로필(제품 DL-5 블록)

경쟁 유형별 (참고)

- 4곳 중 2곳의 요리 종류 확인: 판단하기에는 부족합니다 (8곳 이상 필요).
- 지도 데이터에 브랜드가 표시된 곳: 4곳 중 2곳 (50 %). 하한값: 표시되지 않은 체인점은 빠져 있습니다.
- 화요일 점심 영업 67 % (E, n=1) · 화요일 저녁 67 % (E, n=1) · 일요일 점심 66 % (E, n=1) · 금·토 밤 11시 이후 15 % (E, n=1).
- 야외 좌석 78 % (E, n=0) · 포장 95 % (E, n=3) · 배달 56 % (E, n=2).
- 최근 2년 내 개업: 정보 없음 (개업일 입력은 4곳 중 0곳뿐)
- 500 m 안에서 우리 데이터에는 가이드 등재가 없습니다.
- 중요: 독일 별 식당 339곳(MICHELIN 2026) 중 우리는 아직 26곳만 압니다. 목록에 없다고 별이 없다는 뜻은 아닙니다.
- 반경 300 m 안 공사 지점(OSM): 0곳. OSM의 공사 정보는 빠진 곳이 많습니다.
- Main-Taunus-Kreis: 주거인구 1인당 연간 숙박 4.06박 (2025), 주거인구 1,000명당 침대 30.4개; 전체 구·군 중 52 %보다 높음 (혼합).
- E = 전국 평균에서 추정한 값입니다. 현지에서 해당 정보가 있는 업소가 8곳 미만이기 때문입니다 (n = 정보가 있는 업소 수).

참고 줄: 매출·손님 수 계산에는 들어가지 않습니다. 출처: © OpenStreetMap 기여자(ODbL), Wikidata(CC0), © Destatis, dl-de/by-2-0 (표 45412).

500 m 안 점포는 4곳이라 각 줄의 표본(n)은 최대 4입니다. ‘E’ 표시는 전국 평균으로 메운 값이므로 등급·현금 계산에는 들어가지 않습니다. 1 km 전체 목록은 4장에 있습니다.

3 주간인구 — 직장인과 호텔 손님(추정)

주거인구 지도는 ‘살고 있는 사람’만 셉니다. 업무·상업 지역에서는 ‘일하러 오는 사람’이 수요의 중심일 수 있어, OSM 건물 면적에서 추정했습니다. 계산식과 모든 가정을 인쇄했고, 측정 전까지는 추정입니다.

1) 반경 800 m 안 건물(OSM, 현장 탐사)

건물 종류	동 수	건축면적 m²	층수 기재	연면적 추정 m²	m²/직원 (낮음/중간/높음 시나리오)
office	25	32,285	21 of 25	248,762	35 / 25 / 20
commercial	18	25,950	8 of 18	107,537	60 / 40 / 30

건물 종류	동 수	건축면적 m²	층수 기재	연면적 추정 m²	m²/직원 (낮음/중간/높음 시나리오)
retail	24	49,571	14 of 24	56,844	120 / 80 / 60
industrial	1	266	0 of 1	266	100 / 80 / 60

연면적 = (층수가 기재된 건물의 면적 × 층수) + (기재 없는 건물의 건축면적 × 가정 층수: 사무·상업 2층, 소매 1층). 직원 수 = 연면적 ÷ 직원당 면적.

2) 반경 1 km 안 호텔

호텔	m	객실	브랜드
V-02	47	OSM에 객실 수 없음	Best Western Plus
V-04	409	215	–
V-05	529	176	Moxy
V-06	553	OSM에 객실 수 없음	the niu
V-07	712	234	Leonardo Royal Hotel

객실 수를 아는 호텔 합계: **625**실. 모르는 호텔은 0실로 셌으므로 호텔 항은 **하한**입니다. 이 주소의 호텔은 객실 수가 OSM에 없습니다: 호텔에 직접 물어야 합니다.

3) 계산: 시나리오 세 가지

항목	낮음	중간	높음
직원 수(800 m)	9,376	13,353	16,975
점심을 식당에서 먹는 비율 (가정)	8 %	15 %	25 %
평일 점심 손님(모든 점포 합계)	750	2,003	4,244
호텔 저녁 손님(알려진 객실만, 점유율 45/60/72 %, 1.4인/실, 식당 이용 10/20/35 %)	39.4	105.0	220.5
이 점포의 공정 몫: 점심 × 0.835 ÷ (22 + 1)	27.2	72.7	154.0
공정 몫: 호텔 ÷ (경쟁 + 1)	1.7	4.6	9.6
+ 유입 방문객(앵커 방문, 2장 Huff 모델)	12.3	18.8	26.9
+ 주거인구 공정 몫(2장)	22.3	22.3	22.3
합계: 하루 손님(영업일 기준)	**63.5**	**118.3**	**212.8**
필요(1인 운영 / 팀 운영)	30 / 44	30 / 44	30 / 44

유입 방문객은 이렇게 계산했습니다. 시나리오별 월 매출(19,014 / 28,917 / 41,502 €, 임대료 상한이 쓰는 값) × 유입 몫 43 % ÷ 손님 1명의 월 매출 658 €(객단가 부가세 제외 × 26일). 유입 몫은 2장의 Huff 모델에서 역·백화점·극장·대학 같은 앵커가 끌어오는 방문객이 중간 매출에서 차지하는 비율(12,342 ÷ 28,916 €)입니다. 호텔·직장인 점심과는 겹치지 않고, 경쟁 점포 수로 다시 나누지 않습니다(Huff 모델이 이미 경쟁을 반영합니다). 실제 보행자·방문객 계수로는 아직 검증하지 않았습니다: 12장의 계수가 이 칸을 확인합니다.

정직한 한계. 직원 수는 건물 면적에서 거꾸로 센 값이고, 점심 비율은 가정입니다. 구내식당·도시락·배달은 '식당에 안 가는 비율'에 들어 있습니다. 이 표는 '어느 정도 크기의 수요가 있을 수 있는가'이지 예측이 아닙니다. 확인 방법: 12장의 계수 3회와 호텔의 식음 매출.

4) 경쟁업체가 문을 여는 시간이 말해 주는 것

영업시간이 OSM에 있는 14곳 중 **10곳은 월~금만**, 10곳은 17시 이전에 닫고, 주말에 여는 곳은 4곳, 20시 이후까지 여는 곳은 4곳입니다. 이 일대는 **평일 점심 경제**입니다: 저녁·주말 수요는 호텔 손님과 주거인구에게서 와야 하고, 그만큼 얇습니다.

계산 영향: 모형은 월 26일 영업을 전제로 합니다. 월~금만 열면(월 21.7일) 같은 월 손님 수를 채우려면 하루 손님이 36명(1인 운영)·53명(팀)으로 늘어납니다(월 손님 총수는 같고 하루 수만 바뀌는 단순 환산, 인건비 절감은 반영하지 않음).

5) 이 호텔 자체의 투숙객: 객실 수를 모르므로 0으로 계산했습니다(하한)

객실 수(가정)	투숙객/일(점유율 60 %, 1.4인/실)	저녁 식사 20 %일 때	저녁 식사 35 %일 때
60	50.4	10.1	17.6
100	84.0	16.8	29.4
140	117.6	23.5	41.2
180	151.2	30.2	52.9

호텔 건물 안의 식당은 투숙객에게 공정 몫보다 훨씬 큰 몫을 받을 수 있습니다(조식·방 앞 동선). 이 표는 '그 투숙객이 전부 이 점포에서 먹는다'는 **상한**이며, 실제 객실 수·점유율·조식 포함 여부는 호텔에 물어야 확정됩니다. 호텔이 조식·객실 서비스를 이 점포에 맡기는 구조인지는 7장의 첫 질문과 같은 문제입니다.

6) 유동 거점과 주차(OSM)

거점	종류	m
Woolworth	백화점	352
Eschborn K - Kino & Kleinkunst	영화관	1397
Eschborn	역	1446
Wiesenbad	leisure:water_park	1986

500 m 안 주차장 19곳(OSM). 수용 대수는 2곳만 표기(합계 12대)라 총 주차 수용력은 알 수 없습니다. 이 규모의 단지에 주차장이 이만큼 등록된 것은 차량 접근형 입지와 일관됩니다.

7) 근처의 이름 있는 사업장(OSM 'office' 태그)

반경 800 m 안에 ‘office’ 태그가 붙은 곳이 22곳(이름 있는 22곳)입니다. 가까운 순 12곳을 아래에 적었습니다. 이 목록은 직장인 수의 **입력이 아니라 점검용**입니다(직장인 수는 1)의 연면적으로 계산). 태그가 없는 사업장이 더 있으므로 실제는 이보다 많습니다. 큰 이름의 기업이 걸어서 닿는 거리에 있다는 것은 점심·단체 수요의 존재를 뒷받침하지만, 그 직원이 이 점포에 오는지는 사내 식당·배달 여부에 달려 있어 계산하지 않았습니다.

사업장	종류	m
Samsung EDO LED Showroom	기업	78
Boels Rental	기업	124
abresa GmbH	기업	189
HOPF Vertriebsgesellschaft mbH	기업	208
Bundesnetzagentur Außenstelle Eschborn - Standort Eschborn	관청	234
Samsung Electronics GmbH	기업	363
SAP Deutschland SE & Co. KG	IT	372
Trendtours Touristik GmbH	기업	471
Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	기업	515
Kajo Neukirchen GmbH	기업	550
The Swatch Group (Deutschland) GmbH	기업	569
Huawei	기업	587

8) 대중교통(OSM)

900 m 안 버스 정류장 이름 10개(가장 가까운 곳 105 m), 철도 정류장은 가장 가까운 곳이 1311 m입니다. 직장인이 철도로 와서 걸어 들어오려면 1311 m 이상을 걷거나 버스로 갈아타야 하므로, 이 입지의 낮 손님은 차량·셔틀·버스에 의존하는 성격이 강합니다. 이는 위 6)의 주차장 수와 같은 방향의 신호입니다. 정류장·노선 수만으로 승객 수는 알 수 없어 계산에 넣지 않았습니다.

정류장	종류	운영	m
Katharina-Paulus-Straße	버스	RMV	105
Camp Phönix	버스	RMV	207
Sossenheimer Straße	버스	RMV	291
Seerose Ost	버스	RMV	374
Seerose West	버스	RMV	480
Frankfurter Straße	버스	RMV	492
Eschborn Süd	철도 정류장	–	1311
Eschborn	철도역	–	1448
Sossenheim	철도 정류장	–	1820

9) 보행량 지표: Foursquare 열린 자료로 본 주변 500 m (실험)

Hugging Face의 Foursquare OS Places(2026-10-15)에서 영업 중인 장소를 주소 둘레 100/250/500 m로 센 값입니다. 오른쪽 열은 같은 방식으로 센 독일 대형 보행자 거리 28곳(JLL 2018 보행량이 있는 일반 상점 거리,

고급 상점가 제외)의 최소/중앙/최대입니다.

범주	100 m	250 m	500 m	기준 거리 최소 / 중앙 / 최대 (500 m)	중앙 대비
모든 장소	15	39	**116**	1,191 / 2,193 / 5,225	5 %
소매	5	11	**34**	266 / 554 / 1,434	6 %
음식·음료	3	6	**16**	162 / 344 / 889	5 %
교통·숙박	2	3	**11**	49 / 111 / 233	10 %
사업·전문 서비스	3	14	**40**	317 / 626 / 1,436	6 %
문화·오락	0	0	**2**	33 / 74 / 217	3 %

이 주소에는 지표가 숫자를 내지 않습니다. 500 m 안 소매 장소 34곳은 기준 거리 28곳의 최소 266곳의 13 % 입니다. 지표는 '큰 보행자 거리'에서만 검증됐고 그 범위 밖에서는 숫자를 만들지 않습니다. 이 주소의 500 m 안에서 '사업·전문 서비스'가 전체의 34 %로 소매(29 %)보다 많습니다: 쇼핑 거리가 아니라 사무 단지의 구성입니다. 그래서 수요의 틀은 걷는 손님이 아니라 3장의 주간인구(직장인·호텔·차량)가 맞습니다.

이 지표가 하는 일과 한계. 독일 대형 보행자 거리 28곳(25개 도시)의 JLL 2018 시간당 보행량을 두 값 — 반경 10 km 주거인구 수(Zensus)와 500 m 안 소매 장소 수(Foursquare)로 맞췄고, 도시 하나를 통째로 빼고 예측하는 교차 검증에서 순위 상관 0.86, 중앙값 오차 14 %, 오차 30 % 이내 82 %였습니다(OSM만 쓰는 제품의 기존 입력은 0.57). 그러나 ① 28곳뿐이고 큰 거리만 포함해 골목·사무 단지는 검증되지 않았고, ② 모형은 자료를 본 뒤에 고른 것이라 낙관적이며 새 자료로 확인해야 하고, ③ 고급 상점가 5곳에서는 모든 모형이 틀렸습니다. 그래서 숫자는 범위 안일 때만 내고, 이 보고서의 결론에는 쓰지 않았습니다.

빈칸: 호텔 5곳 중 3곳만 객실 수가 OSM에 있어 나머지는 0실로 셌습니다(호텔 항은 하한).

집중 위험: 수요가 어디서 오는가

중간 시나리오에서 수요의 가장 큰 몫은 **직장인 점심 52 %**입니다(주거인구 16 %, 직장인 점심 52 %, 호텔 저녁 3 %, 유입 방문객 29 %). 호텔 저녁 수요가 0이 되면 하루 64명(-3 %)으로 판정이 거의 바뀌지 않지만, 직장인 점심이 절반이면 49명, 4분의 1이면 40명(팀 필요 44명)입니다. 유입 방문객이 절반이면 56명, 0이면 47명입니다. 그래서 서명 전에 가장 먼저 검증할 것은 호텔이 아니라 **직장인 점심 수요**(3장의 면적당 인원 가정)입니다.

시나리오	하루 손님	주거인구	직장인 점심	호텔 저녁	유입 방문객
낮음	37	29 %	35 %	2 %	33 %
중간	66	16 %	52 %	3 %	29 %
높음	114	9 %	63 %	4 %	23 %

스트레스 시험(중간 시나리오)

가정	하루 손님	기준 대비	팀 필요 44명
기준(중간)	66	–	닿음
호텔 저녁 수요 = 0	64	-3 %	닿음
직장인 점심 수요 절반	49	-26 %	닿음
직장인 점심 수요 4분의 1	40	-39 %	못 미침
직장인 점심 수요 = 0	32	-52 %	못 미침
유입 방문객 수요 절반	56	-14 %	닿음
유입 방문객 수요 = 0	47	-29 %	닿음

기준: 경쟁 3개 출처(OSM + Overture + Foursquare). 별개의 위험: 건물(호텔)의 소유·운영 주체가 임대인일 수 있습니다. 이것은 수요가 아니라 계약 위험입니다(7장).

4 경쟁 — 모든 점포를 업종·거리별로, 전국·헤센 순위

반경 1 km 안 모든 음식·음료 점포를 거리순으로 적었습니다. 이 주소의 호텔 안 음식점은 후임·현 운영자로 보고 경쟁에서 뺐습니다.

1 km 안 경쟁 **22곳**(500 m 안 4곳): 식당 11, 카페 3, 패스트푸드 8, 바·펍·비어가르텐 0. 가장 가까운 경쟁은 329 m (V-08). OSM 완성도 보정(헤센 1.02배)으로 약 22곳.

순위(Zensus 2022 + OSM, 전국 음식점 103,197곳)



막대는 '이 주소가 전국(또는 헤센) 음식점 입지의 몇 %보다 높은가'입니다. 1 km 주거인구 6,916명은 전국 57.5 %보다 많고, 점포당 주거인구 301명은 전국 59.3 %보다 높습니다(높을수록 점포가 상대적으로 적음). 즉 인구는 전국 음식점 입지 중 **중간 수준**, 경쟁 밀도는 **중간 수준**입니다. 순위는 등급에 영향을 주지 않는 참고 정보입니다. (점포당 주거인구 301명은 이 주소의 현 음식점을 점포 수에 포함한 순위 기준값, 2장 등급표의 314명은 그 음식점을 빼고 경쟁만 센 값입니다.)

전체 22곳의 목록(이름·종류·거리·방향·요리·영업시간·테라스·체인·좌표)은 보고서와 함께 드리는 competitors_1km.csv에 있습니다.

>가까운 22곳(거리순)

m	방향	종류	이름	요리	영업시간(OSM)	테라스	체인
329	북	패스트푸드	V-08	burger	00:00-01:00,10:00-24:00	–	V-08
431	북동	식당	V-09	–	–	–	–
467	북	패스트푸드	V-10	chicken	Su-Th,PH 11:00-24:00, Fr,Sa 11:00-01:00	–	V-10
471	북	패스트푸드	V-11	–	–	–	–
506	북	식당	V-12	–	Mo-Sa 10:00-17:30	–	–
583	북동	식당	V-13	italian;indian	–	–	–
596	동	식당	V-14	mexican	Mo-Fr 11:30-16:00, 17:00-22:30	yes	–
608	동	식당	V-15	regional;international;salad	Mo-Fr 11:30-13:30	–	–
613	동	카페	V-16	coffee_shop	Mo-Fr 11:30-14:30	no	–
618	북동	식당	V-17	–	–	–	–
645	북동	식당	V-18	persian	Mo-Fr 10:00-15:00	yes	–
648	북동	패스트푸드	V-19	–	–	–	–
658	북동	패스트푸드	V-20	–	Mo-Fr 11:00-12:30, 16:00-17:30; Sa 11:00-12:00, 14:30-15:30	yes	–

m	방향	종류	이름	요리	영업시간(OSM)	테라스	체인
682	동	식당	V-21	korean	Mo-Fr 11:00-15:00	–	–
695	동	패스트푸드	V-22	salad;sandwich	Mo-Fr 08:00-15:00	–	V-22
767	북동	식당	V-23	sushi	Mo-Fr 11:30-14:00,17:30-22:00	–	–
948	북동	식당	V-24	–	–	–	–
980	북동	식당	V-25	–	Mo-Fr 08:00-15:30	–	–
980	북동	패스트푸드	V-26	italian	–	–	–
987	북동	패스트푸드	V-27	kebab;sandwich	Mo-Fr 07:30-17:00	yes	–
988	북동	카페	V-28	–	Mo-Fr 08:00-15:30	–	–
995	북동	카페	V-29	–	–	–	–

속성은 OSM에 있는 만큼만 적었습니다(영업시간 14곳, 테라스 표기 4곳). 빈칸은 '없음'이 아니라 '자료 없음' 입니다.

요리 분포(표기된 곳만): italian 2, salad 2, sandwich 2, burger 1, chicken 1, indian 1, mexican 1, regional 1, international 1, coffee_shop 1, persian 1, korean 1. 콘셉트가 정해지면 이 표로 같은 콘셉트 경쟁을 바로 셀 수 있습니다.

영업시간 공백

OSM에 영업시간이 있는 14곳(전체 22곳 중; 8곳은 자료 없음) 가운데 **10곳이 18시 전에 닫고**, 평일만 여는 곳이 10곳, 20시 이후까지 여는 곳은 4곳(식당 2, 패스트푸드 2), 주말에 여는 곳은 4곳(식당 1)입니다. **읽기 ① 기회:** 저녁·주말에 앉아서 먹는 식당이 거의 없어 미충족 수요가 있을 수 있습니다. **읽기 ② 경고:** 반경 500 m에 주거인구가 거의 없는 업무지구라 저녁·주말 수요가 없어서 닫는 것일 수 있습니다. 어느 쪽인지는 금요일 18:00·토요일 12:00·일요일 17:00 계수(12장)가 가릅니다.

경쟁 교차 점검: 같은 1 km를 다른 두 자료로 다시 셈

제품은 OpenStreetMap 한 곳의 목록으로 경쟁을 셉니다. 같은 1 km를 Overture Maps(Meta·Microsoft·BrightQuery·Foursquare 등을 합친 자료)와 Foursquare OS Places(Hugging Face)로 다시 셌습니다. 같은 점포는 거리 80 m 이내이고 이름이 비슷하면 하나로 봅니다. 이 주소 자체의 점포는 경쟁에서 뺍니다. 폐업 표기, 구내식당·케이터링·푸드트럭('Kantine', 'Casino' 등 이름)은 세지 않습니다.

자료	1 km 안 기재(영업 중·상태 미상, 가중 종류만)	OSM과 같은 점포	OSM에 없는 점포: 영업 중 표기	OSM에 없는 점포: 상태 미상 (괄호: 신뢰도 낮은 것 포함)	폐업 표기
OpenStreetMap (제품의 기준)	22	–	–	–	–
Overture Maps 2026-09-23.1	54	13	17	18 (22)	6
Foursquare OS Places 2026-10-15	59	17	22	0 (19)	11
두 자료를 합쳐 중복 제거	85	19	26	18 (37)	12

같은 계산을 다시: 경쟁이 더 많다면 하루 손님은?

주거인구 공정 몫은 '가중 점포 수 + 1'에 반비례하고, 낮 점심 몫은 '경쟁 수 + 1'에 반비례합니다(3장과 같은 식). 점포 수만 바꾸고 나머지 가정은 그대로 둡니다.

줄	시나리오 1: OSM만(제품 등급의 기준)	시나리오 2: + 다른 자료에서 영업 중 표기	시나리오 3: + 상태 미상·신뢰도 0.7 이상
경쟁 점포 수(1 km)	22	48	66
가중 점포 수(식당 1, 카페 0.5, 패스트푸드 0.6, 바·펍 0.3)	17.3	36.7	52.7
주거인구 공정 몫(중간), 명/일	22.3	10.8	7.6
주간인구를 더한 합계, 낮음	63.5	36.7	29.8
주간인구를 더한 합계, 중간	118.3	65.9	52.9
주간인구를 더한 합계, 높음	212.8	114.5	90.7
낮음이 팀 필요 44명을 넘는가	✔	✘	✘
중간이 팀 필요 44명을 넘는가	✔	✔	✔
중간이 월~금만 영업의 필요 53명을 넘는가	✔	✔	✘

읽는 법. 시나리오 1은 제품 등급과 이 보고서 3장의 숫자입니다. 2는 '다른 자료도 영업 중이라고 적은 점포'까지 경쟁으로 본 경우, 3은 상태가 확실치 않은 점포까지 본 경우입니다. 서명 판단의 신중한 기준선으로는 **시나리오 2**를 권합니다. 현장에서 1시간 걸어 1 km 안의 영업 중인 점포를 세면(목록은 CSV에 있음) 1·2·3 중 어느 쪽인지 확정됩니다. 제품 등급(경쟁 B)은 OSM 기준 그대로 두었습니다.

OSM에 없는 점포 목록(가까운 순)

m	이름	종류	자료	상태	신뢰도
123	V-30	바	Foursquare	영업 중 표기	–
142	V-31	식당	Overture / meta	상태 미상	0.92
275	V-32	패스트푸드	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
338	V-33	식당	Overture / BrightQuery + FSQ	영업 중 표기	0.50

m	이름	종류	자료	상태	신뢰도
404	V-34	패스트푸드	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
420	V-35	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
480	V-36	카페	Overture / BrightQuery + FSQ	영업 중 표기	0.50
484	V-37	패스트푸드	Overture / meta + FSQ	상태 미상	1.00
502	V-38	식당	Overture / meta + FSQ	상태 미상	1.00
510	V-39	식당	Foursquare	영업 중 표기	–
510	V-40	카페	Overture / Foursquare + FSQ	상태 미상	0.77
510	V-41	식당	Overture / meta	상태 미상	0.99
544	V-42	식당	Overture / Microsoft	상태 미상	0.92
562	V-43	식당	Foursquare	영업 중 표기	–
607	V-44	패스트푸드	Overture / BrightQuery + FSQ	영업 중 표기	0.45
613	V-45	식당	Overture / BrightQuery + FSQ	영업 중 표기	0.50
613	V-26	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.89
613	V-46	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
618	V-47	식당	Overture / Foursquare + FSQ	상태 미상	0.77
619	V-48	식당	Overture / meta + FSQ	상태 미상	0.98
620	V-49	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
626	V-50	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50
657	V-51	패스트푸드	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	1.00
657	V-52	식당	Overture / BrightQuery	영업 중 표기	0.50

OSM 목록에 없는 점포 44곳 중 가까운 24곳. 전체는 CSV ‘competitors_other_sources_1km.csv’에 있습니다. 신뢰도는 Overture가 매긴 값(0~1)이며, ‘BrightQuery’는 사업자 등록부 기반이라 0.5가 많고 영업하지 않는 등록이 섞일 수 있습니다.

점포가 실제로 몇 곳일까: 두 목록이 서로를 얼마나 찾는가. OSM 22곳, 다른 자료 85곳, 둘 다에 있는 점포 19곳. 포획-재포획(Chapman 식)으로 어림하면 전체 약 **98곳**입니다. 두 목록은 독립이 아니고(둘 다 눈에 띄는 점포를 먼저 담음) 다른 자료에는 영업하지 않는 등록 기록이 섞여 있어서, 이 숫자는 개수가 아니라 ‘OSM의 22곳보다 훨씬 많을 수 있다’는 신호로만 쓰십시오. 제품의 OSM 완성도 보정(헤센 1.02배)은 약 22곳으로, 교차 점검 시나리오 2~3(48–66곳)보다 낮습니다. 즉 이 주변에서는 OSM이 평균보다 더 많이 빠뜨리고 있을 가능성이 있습니다.

이 주소의 점포는 다른 자료에서 이렇게 적혀 있습니다: V-01 (korean_restaurant, Overture); V-53 (restaurant, Foursquare); V-54 (bar_pub, Foursquare).

이 주소에 기록된 점포(Foursquare 월간 판 9개: 2024-12 → 2026-10)

이름	종류	처음 기록(영업 개시일 아님)	마지막 확인	판에 등장	상태
V-01	식당	2023-04-03	2026-10-13	9/9	영업 중
V-55	음식 외(호텔·헬스장·충전소)	2019-04-26	–	9/9	영업 중
V-56	음식 외(호텔·헬스장·충전소)	2011-02-08	–	9/9	영업 중
V-57	음식 외(호텔·헬스장·충전소)	2016-07-20	–	9/9	영업 중

음식 장소는 'V-01' 하나뿐입니다: 2023-04-03에 처음 기록되었고 분석한 9개 판 모두에 있으며 2026-10-13에 마지막으로 확인되었습니다. 즉 현 운영자는 적어도 3년 반 이어져 왔고, 2024-12 이후 이 주소에 다른 음식점이 들어왔다 나간 흔적은 없습니다. 그 이전(2023-04 이전)은 이 자료로 볼 수 없어 '전 운영자가 왜 바뀌었나'는 호텔에 물어야 합니다(7장 질문 1).

주변 폐업 표기와 우편번호 이탈률(Foursquare)

m	이름	종류	폐업 표기일	마지막 확인
357	V-58	식당	2018-04-27	2018-04-27
413	V-59	빵집	2025-08-26	2025-08-26
422	V-60	패스트푸드	2017-02-09	2025-10-23
491	V-61	식당	2012-01-09	2012-01-09
576	V-62	식당	2025-07-07	2025-07-07
593	V-63	식당	2019-01-22	2026-10-05
613	V-64	바·펍	2025-07-30	2025-07-30
613	V-65	식당	2020-08-03	2023-12-03
637	V-66	카페	2025-10-19	2026-10-13
739	V-67	바·펍	2013-10-14	2013-10-14
834	Capri	식당	2019-01-16	2019-01-16
842	V-68	식당	2018-04-27	2025-10-23

1.5 km 안에서 폐업으로 표기된 음식 장소 31곳 중 가까운 12곳(영업 중 표기 159곳 대비). 폐업 표기일이 2025-10에 8곳 몰려 있습니다: 자료 정리 작업의 흔적일 수 있으므로 '그날 폐업'이 아니라 '그 무렵 폐업으로 표기'로 읽으십시오. 우편번호 65824: 영업 중 음식 장소 49곳, 최근 12개월 폐업 표기 1곳, 36개월 5곳 → 36개월 이탈 비율 9.3 %로, 영업 중 20곳 이상인 독일 우편번호 4,510개의 중앙값 10.5 %와 비교해 하위 40 백분위입니다(평범한 수준).

이 시계열의 한계. 독일에서 폐업으로 표기된 장소 수는 2024-12 38.6천 → 2025-10 70.1천 → 2026-01 82.1천으로 두 배가 됐지만 영업 중 장소는 451–474천으로 거의 같습니다: 실제 폐업이 두 배가 된 것이 아니라 Foursquare가 2025년에 대량으로 정리한 결과로 보입니다. 새 장소 추가도 월 0.1–0.9 %로 들쭉날쭉합니다. 따라서 폐업 '날짜'로 추세를 읽으면 안 되고, 이 표는 '이 일대에 문을 닫은 것으로 기록된 점포가 있었다'는 목록으로만 쓰며, 우편번호끼리의 상대 비교는 같은 정리가 전국에 적용됐다는 가정에 기댑니다. 국가끼리는 비교하지 마십시오(영국 13 %, 독일 11 %, 네덜란드·스웨덴 약 4–5 %는 표기 관행의 차이일 수 있음).

시장이 이미 보여 준 결과: 이 주변 점포의 실제 생존

2025-01-10에 이 주소 500 m 안에서 영업하던 음식·음료 점포 **11곳** 중 **1곳**이 2026-10-15까지(약 21개월) 폐업으로 표시됐습니다: **9.1 %**(95 % 구간 1.6 %–37.7 %). 같은 나라 음식점 전체는 4.5 %, 문을 연 지 1년이 안 된 음식점은 2.6 %입니다(n = 4,004).

점포마다의 특징(나이·체인 여부·같은 요리 이웃·주변 상점·사무실·교통)으로 모형이 기대한 폐업은 0.4곳입니다. 실제 1곳 ÷ 기대 = **2.81**: 차이가 우연으로 설명되는 범위(p = 0.66; 점포 수가 적으면 구간이 넓습니다)입니다.

이 자리에 새로 여는 점포(체인 아님, 개업 직후): 콘셉트별 **상대 지수**(이 자리 콘셉트들의 중앙값 = ×1.0)와 모형이 낸 21개월 폐업 표시 비율. 낮은 순 5개와 높은 순 3개입니다. **두 번째 열의 %는 실제 폐업률이 아니라 '폐업으로 기록된 비율'의 하한**입니다(아래 한계 참조): 순서와 배수만 읽으십시오.

콘셉트(Foursquare 분류)	상대 지수	기록된 폐업 비율(하한)	500 m 안 같은 요리
Turkish Restaurant	×0.7	1.1 %	0
Snack Place	×0.7	1.2 %	1
Bakery	×0.8	1.3 %	0
Bar	×0.8	1.4 %	0
Asian Restaurant	×0.8	1.4 %	2
…			
Bistro	×1.9	3.2 %	0
Burger Joint	×2.0	3.4 %	0
Gastropub	×2.2	3.8 %	0

0장과의 연결. 0장의 보수적 세계에서는 모의 경로의 8 %가 24개월 안에 현금이 바닥납니다. 이 카드의 숫자와 **수준을 직접 비교하지 마십시오**: 폐업 표시는 실제 폐업의 일부만 잡고(나라 전체 21개월 4.5 %), 현금이 바닥난 점포가 곧바로 폐업으로 기록되는 것도 아닙니다. 이 카드가 알려 주는 것은 **방향**입니다. 이 자리의 기대 대비 값이 1보다 뚜렷이 작으면 이웃은 특징이 말하는 것보다 잘 버틴다는 뜻이라 0장의 H 세계(손님이 더 많다) 쪽 단서가 되고, 뚜렷이 크면 그 반대입니다. 기존 점포는 오래된 싼 계약을 가진 경우가 많아 신규 점포보다 잘 버티므로, 이 값은 0장의 '먼저 세기'를 대신하지 않고 어느 쪽을 먼저 의심할지 정할 때만 씁니다.

방법: Foursquare OS Places(Apache-2.0), 독일·영국·네덜란드·스웨덴의 음식·음료 점포 266,050곳. 결과 = 이후 릴리스의 폐업 표시. 검증(결과를 보기 전에 고정한 합격선): 약 50 km 지역을 통째로 뗀 시험에서 판별력 AUC 0.682(업종·나이·나라만 쓰는 기준 0.614), 나라를 통째로 뺀 시험(모형/기준) DE 0.62/0.54 · GB 0.61/0.55 · NL 0.64/0.56 · SE 0.67/0.53. 합격선 통과. 미통과면 모형 숫자(기대 대비·콘셉트별 위험)는 인쇄하지 않습니다. **한계(중요):** 폐업 표시는 신고·검증에 기대어 늦거나 빠집니다. 실제로 전체 21개월 폐업 표시가 4.5 %에 그치고, 개업 1년 미만 음식점(2.6 %)이 오래된 점포(4.5 %, 전 연령)보다 덜 닫힌 것으로 나옵니다. 현실에서는 신규 점포가 더 많이 닫히므로 **절대 수준은 과소 집계**입니다. 그래서 이 카드는 '얼마나 닫히는가'가 아니라 '이웃 사이에서, 이 자리가 어느 쪽으로 기우는가'만 말합니다. 목록에서 '사라진' 곳 1,332곳은 폐업으로 세지 않았습니다.

5 월세 — 시장 기준(보수적·중간·낙관적)과 이 계획의 한도

적정 임대료 상한은 '예상 매출 × 임대료 비중'입니다. 두 방법으로 계산해 비교했고, 서명 판단에는 낮은 쪽을 기준으로 삼습니다.

월세에 대한 두 질문. ① **시장 기준**: 이 지역 평균 음식점은 매출의 8.9 %를 월세로 냅니다 → 아래 상한(Huff 매출 × 비중, 중간 2,583 €). ② **이 계획의 임대료 한도**: 0장의 하나의 시나리오에서 손익 0이 되는 월세는 보수적 세계 13,500 €, Huff 세계 16,950 €; 현금이 바닥나지 않는 최대 월세는 3,600 €(무상 임대 6개월이면 4,000 €). 서명 판단에는 ②를, 임대인과의 대화에는 ①을 쓰십시오.



적정 임대료 상한 = 임대료 비중 8.93 % × 예상 월 매출
보수적 19,014 € → 1,699 € · 중간 28,917 € → 2,583 € · 낙관적 41,502 € → 3,708 €

제안 월세 1,350 €는 보수적 상한 1,699 €보다 349 € 낮습니다. 실제 월세가 1,699 €를 넘으면 보수적 시나리오에서 이미 초과, 3,708 €를 넘으면 낙관적 시나리오에서도 초과입니다.

매출은 어떻게 나왔나(Huff v2)

2.5 km 안 가구 20,414, 역·관광지 등 거점 5곳. 중간 매출 28,917 € 중 주거인구 몫 16,574 €, 유입 방문객 몫 12,342 €.

지역 보정 k

k = 4.3729 (Main-Taunus-Kreis, 상태 관측 · 학습에 쓴 주). 통근 순유입 +3.1 %(독일 중앙값 -4.2 %), 가처분소득 2,577 €/월(독일 중앙값 2,141).

방법 2 — 손님 수로 본 임대료 한도와 일치 점검

수요 가정	하루 손님	그 손님이 만드는 월 순매출	Huff 중간 매출 대비	임대료 한도(손익 0, 안전 20 %)
주거인구 공정 몫만(2장)	22.3	14,673 €	0.5 ×	0 €
주거인구 + 주간인구 + 유입 방문객, 낮음(3장)	63.5	41,783 €	1.4 ×	11,300 €

수요 가정	하루 손님	그 손님이 만드는 월 순매출	Huff 중간 매출 대비	임대료 한도(손익 0, 안전 20 %)
주거인구 + 주간인구 + 유입 방문객, 중간 (3장)	118.3	77,841 €	2.7 ×	31,500 €

계산식(제품과 동일, 1인 운영): 임대료 한도 = 하루 손님 × 461 € × 0.8(안전 20 %) − 월 고정비 12,133 €(직원·기타 비용·본인 급여 3,000 € 포함, 월세 제외). 하루 손님 1명은 월 순매출 658 €(객단가 28 € ÷ 부가세 혼합 1.106 × 26일)를 만들고, 재료비 30 %를 빼면 월 461 €가 남습니다.

일치 점검이 말해 주는 것. 주간인구 '낮음' 시나리오가 만드는 월 순매출 41,783 €는 Huff 낙관적 41,502 €의 1.0배입니다: 이 지역 평균 점포보다 훨씬 큰 점포가 되어야 닿는 수준이라 '낮음'도 낙관적일 수 있습니다. '중간' 시나리오의 77,841 €는 Huff 낙관적 값의 1.9배로, 낮 시간 수요를 모두 잡은 특출난 점포만 닿는 수준입니다. 그래서 **서명 판단의 기준선은 '낮음' 시나리오**이고, '높음' 시나리오(하루 212.8명)는 좌석·인력 한계 때문에 적정 임대료 상한 계산에서 뺐습니다. 주거인구만으로는 손님이 부족해 임대료 한도가 0이므로, **이 자리는 월세가 아니라 낮 시간 손님을 실제로 얻을 수 있느냐**가 승부처입니다.

보수적 상한과 방법 2가 어긋나는 이유. Huff는 '이 지역의 공식 매출 통계에 맞춘 평균 점포'의 매출이고, 방법 2는 '이 점포 하나가 실제로 받을 손님 수'입니다. 방법 2가 0이면 월세가 아니라 **손님 수**가 문제라는 뜻입니다. 포획률 모형(제품 Basic)은 경쟁의 몫을 무시해 25,450 €까지 나오므로 서명 근거로 쓰지 않습니다.

6 현금 — 하나의 시나리오로 본 매달 남는 돈과 돈이 바닥나는 달

0장과 같은 시나리오입니다(손님 수·객단가·비용·계약 조건이 모든 장에서 같음). 이전 판은 'Huff 매출 × 통계청 평균 사업체 비용'이라 표지와 다른 사업을 계산했으므로 바꿨고, 통계청 평균은 아래 비교 기준으로만 씁니다.

정상 달 하나(2027년 임금, 계절 1.0)

항목(월, €)	V · 1인 운영	V · 직원	H · 1인 운영	H · 직원
하루 손님(중간)	65.9	65.9	80.1	80.1
순매출(부가세 제외)	43,377	43,377	52,724	52,724
재료비(30 %)	-13,013	-13,013	-15,817	-15,817
고정 인원 인건비(주 72시간)	-6,441	-16,564	-6,441	-16,564
손님이 많을 때 추가 인건비	-4,130	0	-7,399	-1,878
기타 운영비(에너지·수리·카드 수수료 등)	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000
본인 급여	-3,000	0	-3,000	0
월세(입력) + 관리비	-1,350	-1,350	-1,350	-1,350
월 결과	**12,443**	**9,450**	**15,717**	**14,115**

손익분기점 순매출: 1인 운영 **19,261 €**/월(손님 30명/일), 직원 운영 28,741 €/월(44명/일) — 3장 판정과 같은 숫자입니다. 2027년 최저임금 14.60 €를 넣으면 직원 운영은 46명/일입니다.

36개월 현금(중간 경우, 월말 잔액 €)

월	V · 1인 운영	V · 직원	H · 1인 운영	H · 직원
1	9,171	2,048	12,406	5,283
3	22,551	1,647	32,102	13,809
6	54,845	19,930	73,131	47,876
12	135,947	83,230	175,263	140,154
18	204,683	128,089	262,363	216,143
24	285,785	191,389	364,495	308,421
30	354,521	236,247	451,595	384,410
36	435,623	299,548	553,727	476,688

시작: 자기 자금 60,000 € − 선지급 52,050 € = 운영 예비금 7,950 €. 첫 달 손님은 정상의 60 %, 6개월에 정상(가정). 계절성은 올덴부르크 보행 계수기 실측. 빨간 숫자 = 현금이 바닥난 뒤의 계산상 잔액(실제로는 그 달에 문을 닫거나 돈을 더 넣어야 함). 모의 경로와 계약 조건별 효과는 0장.

비교 기준: 통계청 평균 음식점

비율	V · 1인 운영	H · 1인 운영	독일 평균 음식점(SHD 2024, WZ 56.10)
재료비 / 순매출	30.0 %	30.0 %	24.2 %
인건비(본인 급여 포함) / 순매출	31.3 %	31.9 %	32.8 %
월세 / 순매출	3.1 %	2.6 %	8.9 %

평균 음식점의 월 순매출은 36,976 €입니다. 보수적 세계(V)에서 월세가 순매출의 3 %이면 평균(8.9 %)의 0.3배입니다: 이 숫자 하나가 '제시 월세가 이 매출에 비해 무겁다'는 뜻입니다.

월세가 바뀌면(같은 엔진)

월세	필요 손님 1인	필요 손님 팀	월 비용 1인	월 비용 팀	V 중간(65.9명/일)의 1인 운영 이익
800 €	29	43	12,933 €	19,569 €	17,447 €
1,200 €	29	44	13,333 €	19,969 €	17,047 €
1,500 €	30	44	13,633 €	20,269 €	16,747 €
2,000 €	31	46	14,133 €	20,769 €	16,247 €
2,500 €	32	47	14,633 €	21,269 €	15,747 €
3,500 €	34	49	15,633 €	22,269 €	14,747 €
5,000 €	38	52	17,133 €	23,769 €	13,247 €

월세	필요 손님 1인	필요 손님 팀	월 비용 1인	월 비용 팀	V 중간(65.9명/일)의 1인 운영 이익
7,500 €	43	58	19,633 €	26,269 €	10,747 €

월세가 1,000 € 오를 때 필요 손님(1인 운영)은 하루 약 2.1명 늘어납니다. 월세는 1인 운영 월 비용 13,483 €의 10 %뿐이라 이 점포의 위험은 월세보다 **고정 인건비와 손님 수**입니다. (제품 등급 열은 포획률 모형이 모든 월세에서 A로 읽혀 정보가 없어 뺐습니다.)

7 임대 구조와 계약 함정 12가지

임대차 계약서를 올리지 않아도, 현장에서 8가지만 답하면 유로 금액이 나옵니다. 아래 금액은 **가정 답변**으로 계산한 값이며, 실제 답을 넣으면 바뀝니다.

이 주소만의 먼저 할 질문. 건물이 호텔이므로 ① 임대인은 호텔 소유주인가 운영사(호텔 브랜드 운영자)인가, ② 계약이 일반 상업 임대(Miete)인지 호텔 식음 부문 운영 위탁·Pacht인지, ③ 조식·객실 서비스 의무와 영업시간 의무(Betriebspflicht)가 붙는지, ④ 호텔 간판·공용부 사용권, ⑤ 현재 'V-01' 운영사와의 승계·인수금(Ablöse)을 먼저 확인하십시오. (이 질문들은 법률 판단이 아니라 확인 목록입니다.)

유로로 보는 계약(가정 답변)

항목	금액	뜻
계약 총 의무	81,000 €	월세 1,350 € × 60개월 (지수 연동 없음 가정)
2년 뒤 폐업 시 남는 월세	48,600 €	후임 임차인 불가 가정
서명 시점에 묶이는 현금	19,050 €	보증금 3개월분 + 권리금(가정)
개인 보증 한도	20,000 €	가정 답변: 한도 있는 보증

가정 답변 8개: 고정 임대기간은 몇 년입니까? → **5** · 월세가 소비자물가에 연동됩니까? → **아니오** · 보증금은 월세 몇 개월분입니까? → **3** · 개인 보증을 서야 합니까? → **예, 한도 있음** · 후임 임차인을 세우거나 전대할 수 있습니까? → **아니오** · 전 임차인이 요구하는 권리금(Ablöse)은? → **15,000** · 종료 시 전부 철거·복구해야 합니까? → **예** · 건물 내 경업 금지가 있습니까? → **아니오**

12가지 함정과 근거(현행 법조문·BGH 판결)

#	함정	법조문	BGH
T01	고정 임대기간, 일반 해지 불가	BGB § 542, BGB § 580a	XII ZR 114/14
T02	1년 초과 계약의 서면·텍스트 형식	BGB § 550, BGB § 578	XII ZR 89/06, XII ZR 26/20, XII ZR 51/19
T03	지수연동 임대료·가치보장 조항	PRKG § 2, PRKG § 1	XII ZR 51/25
T04	보증금 미납 = 해지 사유	BGB § 543	XII ZR 36/05
T05	관리비(Verwaltungskosten) 전가	BGB § 535	XII ZR 109/08, XII ZR 69/08
T06	영업·개점 의무	BGB § 307	XII ZR 131/08, XII ZR 11/20

#	함정	법조문	BGH
T07	경업 금지(경쟁 보호)	BGB § 535	XII ZR 40/10
T08	폐쇄·월세 감액·사정 변경	BGB § 536, BGB § 313	XII ZR 8/21
T09	전대·후임 임차인	BGB § 540	—
T10	개인 보증(서면 요건)	BGB § 766, BGB § 765	—
T11	반환·훼손·철거 복구	BGB § 535	XII ZR 79/17
T12	부대비용 전가의 명확성·정산 기한	—	XII ZR 124/09

법조문·판결 인용은 공식 원문과 글자 그대로 대조해 통과한 것만 씁니다. 12가지 중 9가지는 법조문과 BGH 판결이 모두 확인됐고, 시장 조건(IHK·표준계약)은 아직 읽는 중입니다. 법률 자문이 아니라 변호사 상담을 준비하는 자료입니다.

8 지원금·대출 — 해당 제도, 서명 전 순서, 전체 사전

입력: 헤센 · 계약 전 · 필요 자금 60,000 € · 실업급여 없음. 진행 중인 53개 제도 중 둘 이상의 출처로 확인된 50개만 추천에 씁니다.

당신에게 맞는 제도(6건)

제도	종류	최대	신청 경로	자료 기준일	링크
Mikromezzaninfonds Deutschland 시작 전 신청 여부 미기재	투자 참여	100,000 €	기관에 직접 신청	Produktinfo Stand März 2025	공식 안내
Gründungs- und Wachstumsfinanzierung GuW Hessen (ERP) 서명 전 신청	대출	1,000,000 €	하우스방크 (주거래 은행) 경유	WIBank Konditionsübersicht GuW Hessen (ERP) / HessenFonds GuW (ERP), Stand 09.10.2026, gelesen 17.10.2026	공식 안내
WIBank HessenFonds GuW (ERP): Zinsvergünstigung für Gründung und Wachstum 시작 전 신청 여부 미기재	대출	500,000 €	하우스방크 (주거래 은행) 경유	WIBank Merkblatt HessenFonds GuW (ERP) 01.10.2026 und WIBank Konditionsübersicht Stand 09.10.2026 (zwei Dokumente der Bank), gelesen 17.10.2026	공식 안내
ERP-Gründerkredit StartGeld (067) 서명 전 신청	대출	200,000 €	하우스방크 (주거래 은행) 경유	Merkblatt 18.06.2026; Produktinfo 01.02.2026	공식 안내
Bürgschaft ohne Bank (BoB) Hessen 서명 전 신청	보증	450,000 €	기관에 직접 신청	BB-H-Seite ohne Stand; Broschüre 2026/08; FDB ABB-Kredit 2.0 Stand 01.10.2023	공식 안내

제도	종류	최대	신청 경로	자료 기준일	링크
BAFA Förderung von Unternehmensberatungen für KMU 서명 전 신청	컨설팅 지원	2,800 €	기관에 직접 신청	letzte Änderung 12.12.2024 (Bundesanzeiger 23.12.2024)	공식 안내

순서: 서명 전에 신청해야 하는 것

4건이 '시작 전 신청'을 명시합니다. 임대차 계약 서명·장비 주문·공사 시작이 '시작'으로 간주될 수 있어, 서명 전에 신청 경로를 확인해야 합니다: Gründungs- und Wachstumsfinanzierung GuW Hessen (ERP); ERP-Gründerkredit StartGeld (067); Bürgschaft ohne Bank (BoB) Hessen; BAFA Förderung von Unternehmensberatungen für KMU.

전체 사전: 확인한 모든 제도(54개, 16개 주 + 연방)

▼ 표 펼치기/접기

ID	제도	주	종류	최대 €	시작 전 신청	검증 상태	링크
FFM-WIFOE-GEWERBE	Wirtschaftsförderung Frankfurt: Gewerbeberatung (Flächensuche, Standort- und Fördermittelinformation)	HE	service	–	미기재	2개 출처 확인	↗
HE-BOB	Bürgschaft ohne Bank (BoB) Hessen	HE	guarantee	450,000	예	2개 출처 확인	↗
HE-GUM-BERATUNG	Hessen GuM: Zuschuss zu Existenzgründungsberatung und Coaching	HE	consulting	600	예	재확인 중	↗
HE-GUW	Gründungs- und Wachstumsfinanzierung GuW Hessen (ERP)	HE	loan	1,000,000	예	2개 출처 확인	↗
HE-GUW-HF	WIBank HessenFonds GuW (ERP): Zinsvergünstigung für Gründung und Wachstum	HE	loan	500,000	미기재	2개 출처 확인	↗
HE-MIKRO	Hessen-Mikrodarlehen	HE	loan	35,000	예	3회 확인	↗
IHK-FFM-STELLUNGNAHME	IHK Frankfurt am Main: Stellungnahme der fachkundigen Stelle (für den Gründungszuschuss)	HE	service	–	예	2개 출처 확인	↗
IHK-GI-FRIEDBERG-STELLUNGNAHME	IHK Giessen-Friedberg: Fachkundige Stellungnahme zur Tragfähigkeit (ausschließlich Gründungszuschuss nach SGB III)	HE	service	–	미기재	2개 출처 확인	↗

ID	제도	주	종류	최대 €	시작 전 신청	검증 상태	링크
BA-GZ	Gründungszuschuss (§93, §94 SGB III)	Bund	grant	–	조건부(마우스를 올리면 원문)	2개 출처 확인	↗
BAFA-UNB	BAFA Förderung von Unternehmensberatungen für KMU	Bund	consulting	2,800	예	2개 출처 확인	↗
BUND-MKF-ENDED	Mikrokreditfonds Deutschland (BMAS) - AUSGELAUFEN	Bund	loan	–	미기재	종료	↗
BUND-MMF	Mikromezzaninfonds Deutschland	Bund	participation	100,000	미기재	3회 확인	↗
JC-ESG	Einstiegsgeld Selbstständigkeit (§16b SGB II)	Bund	grant	–	예	2개 출처 확인	↗
KFW-067	ERP-Gründerkredit StartGeld (067)	Bund	loan	200,000	예	3회 확인	↗
BB-KREDIT-GRUEND	Brandenburg-Kredit Gründung (ILB)	BB	loan	3,000,000	예	2개 출처 확인	↗
BE-BBB	Bürgschaften BBB Berlin-Brandenburg	BE	guarantee	2,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
BE-GUW-KMU	IBB Gründungs- und Wachstumsdarlehen aus dem KMU-Fonds	BE	loan	10,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
BE-IBB-MIKRO	Mikrokredit aus dem KMU-Fonds (IBB)	BE	loan	50,000	예	2개 출처 확인	↗
BW-BB	Ausfallbürgschaften der Bürgschaftsbank Baden-Württemberg	BW	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
BW-LBANK-GUW	L-Bank Gründungs- und Wachstumsfinanzierung (GuW-BW)	BW	loan	5,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
BW-LBANK-SF80	L-Bank Startfinanzierung 80	BW	loan	200,000	예	2개 출처 확인	↗
BW-LBANK-TOURISMUS	L-Bank Tourismusfinanzierung Plus	BW	loan	5,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
BY-BB	Ausfallbürgschaft Bürgschaftsbank Bayern	BY	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
BY-LFA-GUW	LfA Gründungs- und Wachstumskredit (GuW), Gründungsvorhaben	BY	loan	20,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
BY-LFA-SMART	LfA Gründungskredit Smart	BY	loan	150,000	미기재	2개 출처 확인	↗
HB-BB	Ausfallbürgschaften der Bürgschaftsbank Bremen	HB	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
HB-STARTHAUS	Bremen Starthaus-Coachingprogramm (Zuschuss für Vorgründer)	HB	grant	8,500	예	2개 출처 확인	↗

ID	제도	주	종류	최대 €	시작 전 신청	검증 상태	링크
HH-KREDIT	Hamburg-Kredit Gründung und Nachfolge	HH	loan	1,000,000	예	2개 출처 확인	↗
HH-MIKRO	Hamburg-Kredit Mikro (IFB Hamburg)	HH	loan	25,000	예	2개 출처 확인	↗
MV-BUERG	Bürgschaften des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesbürgschaft)	MV	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
MV-MIKRO	Mikrodarlehen Mecklenburg-Vorpommern	MV	loan	25,000	미기재	2개 출처 확인	↗
IHK-EW-STELLUNGNAHME	IHK Elbe-Weser: Stellungnahme der fachkundigen Stelle (für den Gründungszuschuss)	NI	service	–	미기재	2개 출처 확인	↗
NI-BB	Ausfallbürgschaften der Bürgschaftsbank Niedersachsen (NBB)	NI	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
NI-MIKROSTARTER	MikroSTARTer Niedersachsen	NI	loan	40,000	예	2개 출처 확인	↗
NW-BANK-GRUENDUNG	NRW.BANK.Gründung und Wachstum	NW	loan	10,000,000	미기재	2개 출처 확인	↗
NW-BB	Bürgschaften der Bürgschaftsbank NRW (Ausfallbürgschaft)	NW	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
NW-BB-EXPRESS	ExpressBürgschaft der Bürgschaftsbank NRW	NW	guarantee	400,000	예	2개 출처 확인	↗
NW-BB-GRUEND-EXPRESS	Bürgschaftsbank NRW: Gründungs- und Nachfolge ExpressBürgschaft	NW	guarantee	400,000	미기재	재확인 중	↗
NW-BOB	Bürgschaft ohne Bank (BoB) der Bürgschaftsbank NRW	NW	guarantee	250,000	예	2개 출처 확인	↗
NW-MIKRO	NRW.Mikrodarlehen	NW	loan	50,000	예	3회 확인	↗
RP-BOB	Bürgschaft Direkt (BoB) Rheinland-Pfalz	RP	guarantee	150,000	예	2개 출처 확인	↗
RP-ISB-MITTEL	ISB Mittelstandskredit 665/667 (Rheinland-Pfalz, mit KfW)	RP	loan	5,000,000	예	2개 출처 확인	↗
SH-BB	Bürgschaften der Bürgschaftsbank Schleswig-Holstein	SH	guarantee	300,000	미기재	재확인 중	↗
SH-MIKRO	IB.SH Mikrokredit	SH	loan	35,000	예	2개 출처 확인	↗
SL-STARTKAPITAL	Startkapital-Programm des Saarlandes	SL	loan	25,000	예	2개 출처 확인	↗
SN-BBS	Ausfallbürgschaft der Bürgschaftsbank Sachsen	SN	guarantee	2,500,000	예	2개 출처 확인	↗

ID	제도	주	종류	최대 €	시작 전 신청	검증 상태	링크
SN-DFM-DIGI	Sachsen Digitalisierungsdarlehen (FRL DFM, Digi-D)	SN	loan	250,000	미기재	2개 출처 확인	↗
SN-DFM-MIKRO	Darlehen für den Mittelstand - Mikrodarlehen (FRL DFM)	SN	loan	30,000	예	2개 출처 확인	↗
ST-BOB	Bürgschaft ohne Bank (BoB) Sachsen-Anhalt	ST	guarantee	400,000	예	2개 출처 확인	↗
ST-IB-GRUEND	IB-Gründungsdarlehen (Sachsen-Anhalt)	ST	loan	500,000	미기재	2개 출처 확인	↗
TH-BBT	BBT classic der Bürgschaftsbank Thüringen	TH	guarantee	2,000,000	예	2개 출처 확인	↗
TH-GRUEND-BERATUNG	Thüringen ESF Plus Gründungsrichtlinie: Intensivberatung und Existenzgründungspass	TH	grant	–	예	2개 출처 확인	↗
TH-GRUEND-PRAEMIE	Thüringen Gründungsprämie (ESF Plus, innovationsbasierte Gründung)	TH	grant	3,500	예	2개 출처 확인	↗
TH-MIKRO	Thüringer Mikrodarlehensprogramm	TH	loan	35,000	예	2개 출처 확인	↗

헤센과 연방 제도가 먼저 나옵니다. 다른 주의 제도는 같은 엔진으로 그 주의 주소에서 보고서를 만들 때 해당 목록에 올라옵니다. 우리는 링크만 모으며 대출·보조금을 중개하지 않고, 결정은 각 기관과 은행이 합니다.

9 은행 제출용 사업계획서 초안(9개 장)

IHK 의견서·은행 면담에서 묻는 순서대로 장을 잡고 위 분석의 숫자를 미리 채웠습니다. ✓ = 자동으로 채움, ✏ = 본인만 아는 정보.

1 요약

제안 월세 1,350 € vs 상한 1,699 €–3,708 €; 필요 자금 60,000 €.

✓

2 창업자

경력, 자격, 자기 자금·자기자본 비율.

✏

3 사업 아이디어·메뉴

콘셉트, 객단가(제품 기본 28 €), 영업일, 인력 계획. 평일 점심·호텔 저녁 중 무엇을 중심에 둘지(3장).

✏

4

시장·입지

호텔 건물 내 업무지구 자리. 1 km 주거인구 6,916명, 가구 2,967, 월 매출 19,014 €–41,502 € (Huff); 직장인 약 9,376–16,975명(추정).

✓

5

경쟁

1 km 안 경쟁 22곳(500 m 안 4곳), 월~금만 여는 곳 10/14.

✓

6

마케팅·법적 형태·허가

호텔 투숙객·인근 기업 대상 채널, 법인 형태, 영업 신고·위생 교육 일정(10장).

✏

7

자본 필요와 조달

보증금·권리금 19,050 €(가정). 해당 제도 6건, 예: Mikromezzaninfonds Deutschland(최대 100,000 €). 설비·공사 견적은 ✏.

✓

8

수익성·유동성 36개월

손익분기점 순매출 19,261 €/월(1인 운영), 정상 달 결과 12,443 €(V)–15,717 €(H), 6장의 36개월 표(램프업·계절·본인 급여 포함).

✓

9

위험과 대응

손님 수 불확실(낮 시간 수요는 추정이고 수요의 가장 큰 몫은 직장인 점심), 건물(호텔) 소유·운영 주체가 임대인일 때의 계약 의존, 평일 편중, 중도 해지 48,600 €(가정), 개인 보증 20,000 €(가정) → 12장 계수, 7장 함정 점검표.

✓

36개월 자금 흐름(하나의 시나리오, 시작 자금 60,000 €, 1인 운영)

월	보수적 세계 V	Huff 세계 H
1	9,171 €	12,406 €
3	22,551 €	32,102 €

월	보수적 세계 V	Huff 세계 H
6	54,845 €	73,131 €
12	135,947 €	175,263 €
18	204,683 €	262,363 €
24	285,785 €	364,495 €
30	354,521 €	451,595 €
36	435,623 €	553,727 €

램프업·계절·2027년 최저임금·본인 급여·보증금·권리금·공사·개업비가 들어 있습니다. 소득세와 대출 상환은 없습니다(대출 가정 없음). 공사·개업비는 가정이라 견적으로 바꾸면 다시 계산됩니다. 은행에 낼 때는 견적과 메뉴 가격으로 '가정'을 모두 바꾼 판을 쓰십시오.

독일어 은행 요약(Hausbank용 2쪽)

위 9개 장의 숫자를 독일어로 요약했습니다. 은행 직원이 읽는 문서라 독일어만 씁니다. 'Annahme' = 가정.

Kurzfassung für die Hausbank

1. Vorhaben und Stand dieses Papiers

Gastronomiebetrieb (Restaurant) unter der Anschrift Graf-Zeppelin-Straße 2, 65824 Schwalbach am Taunus. Dieses Papier ist ein Auszug aus einer automatisierten Standortanalyse (Stand 25.10.2026, gültig bis 20.01.2027). Mit „Annahme“ gekennzeichnete Werte sind Platzhalter und werden durch die Angaben der Gründerin bzw. des Gründers ersetzt; die Analyse rechnet danach neu. Das Papier ist keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung.

2. Standort und Wettbewerb

Im Umkreis von 1 km leben 6.916 Menschen in 2.967 Haushalten (Zensus 2022); im Umkreis von 500 m sind im Zensus-Raster 0 Einwohner verzeichnet. Der Standort ist ein Gewerbe- und Büroquartier mit einem Hotel von mindestens 625 Zimmern. OpenStreetMap verzeichnet 22 gastronomische Betriebe im Umkreis von 1 km; zwei weitere offene Quellen (Overture Maps, Foursquare OS Places) führen 26 zusätzliche geöffnete Betriebe, insgesamt 48 (unter Einbeziehung von Betrieben mit unsicherem Status bis zu 66).

3. Nachfrage und Gewinnschwelle

Gewinnschwelle (Annahme: Durchschnittsbon 28 €, 26 Öffnungstage, Wareneinsatz 30 %): 30 Gäste pro Tag bei Betrieb durch den Inhaber, 44 Gäste pro Tag mit Team. Allein aus der Wohnbevölkerung ergeben sich bei fairer Aufteilung etwa 22 Gäste pro Tag (Spanne 17 bis 28). Berücksichtigt man die Mittagsnachfrage der Beschäftigten in der Umgebung (geschätzt aus Büro- und Gewerbeflächen) und Hotelgäste, ergeben sich 64 bis 213 Gäste pro Tag; mit dem Wettbewerb aus allen drei Quellen sind es 37 bis 114 (Mitte 66). Die Beschäftigtenzahl (9.376 bis 16.975) ist eine Schätzung, keine Messung. Bedingt tragfähig: Die Mittagsnachfrage der umliegenden Büros ist die entscheidende Größe und muss vor Vertragsunterschrift durch Zählungen belegt werden.

4. Miete

Angebotene Miete: 1.350 € pro Monat (Angabe der Gründerin bzw. des Gründers bei der Bestellung). Tragbare Miete nach dem Umsatzmodell: vorsichtig 1.699 €, mittel 2.583 €, optimistisch 3.708 €.

5. Kapitalbedarf und Liquidität

Angegebenes Eigenkapital: 60.000 € (Angabe bei der Bestellung). Vorab gebunden: 52.050 € (Kaution 3 Monatsmieten, Ablöse, Umbau und Eröffnung; Umbau und Eröffnung sind Annahmen); verbleibende Betriebsreserve 7.950 €. Gewinnschwelle beim Nettoumsatz: 19.261 € pro Monat bei Betrieb durch den Inhaber (einschließlich Unternehmerlohn 3.000 €), 28.741 € mit Team; das sind dieselben 30 bzw. 44 Gäste pro Tag wie in Abschnitt 3 (eine Kostenstruktur für das ganze Papier). Liquiditätsplanung über 36 Monate mit Anlaufphase (Start bei 60 % der Gäste, volle Auslastung nach 6 Monaten, Annahme), gemessenem Saisonverlauf (Passantenzählung Oldenburg) und Mindestlohn ab 2027: Im vorsichtigen Szenario (66 Gäste pro Tag) bleibt die Reserve über 36 Monate positiv; im Szenario des Umsatzmodells (80 Gäste pro Tag) bleibt sie über 36 Monate positiv. Die höchste Miete, bei der die Reserve im vorsichtigen Szenario nicht aufgebraucht wird: 3.600 € pro Monat. Nicht enthalten: Einkommensteuer und Tilgung (kein Darlehen angenommen). Die Werte sind eine Rechnung unter den genannten Annahmen, keine Prognose.

6. Förderung und Finanzierung (zur Prüfung mit der Hausbank)

Die folgenden öffentlichen Programme passen nach den Eingaben (Hessen, vor Vertragsabschluss). Maßgeblich sind die Merkblätter der Förderinstitute; viele Programme müssen vor Beginn des Vorhabens beantragt werden, auch vor Unterzeichnung des Mietvertrags.

Programm	Art	Höchstbetrag	Antragsweg	Stand der Unterlage
Mikromezzaninfonds Deutschland	Beteiligung	100.000 €	direkt bei der Stelle	Produktinfo Stand März 2025
Gründungs- und Wachstumsfinanzierung GuW Hessen (ERP)	Darlehen	1.000.000 €	über die Hausbank	WIBank Konditionsübersicht GuW Hessen (ERP) / HessenFonds GuW (ERP), Stand 09.10.2026, abgerufen am 17.10.2026
WIBank HessenFonds GuW (ERP): Zinsvergünstigung für Gründung und Wachstum	Darlehen	500.000 €	über die Hausbank	WIBank Merkblatt HessenFonds GuW (ERP) 01.10.2026 und WIBank Konditionsübersicht Stand 09.10.2026 (zwei Dokumente der Bank), abgerufen am 17.10.2026
ERP-Gründerkredit StartGeld (067)	Darlehen	200.000 €	über die Hausbank	Merkblatt 18.06.2026; Produktinfo 01.02.2026
Bürgschaft ohne Bank (BoB) Hessen	Bürgschaft	450.000 €	direkt bei der Stelle	Webseite der Bürgschaftsbank Hessen ohne Stand; Broschüre 2026/08; Förderdatenbank ABB-Kredit 2.0 Stand 01.10.2023
BAFA Förderung von Unternehmensberatungen für KMU	Beratungsförderung	2.800 €	direkt bei der Stelle	letzte Änderung 12.12.2024 (Bundesanzeiger 23.12.2024)

7. Risiken und Gegenmaßnahmen

Gästezahl: Die Mittagsnachfrage der Büros ist geschätzt. Gegenmaßnahme: drei Zählungen vor Unterschrift (Freitag 18:00, Samstag 12:00, Sonntag 17:00) sowie eine Zählung Dienstag bis Donnerstag 12:15 im bestehenden Restaurant des Gebäudes; Auskunft des Hotels zu Zimmern, Auslastung und Umsatz im Bereich Speisen und Getränke. Vertrag: Betriebspflicht, Indexmiete, Mietsicherheit und Kündigungsfristen im Mietvertrag prüfen; eine Bürgschaft statt Barkaution ist nur möglich, sofern der Vermieter zustimmt. Abhängigkeit: Der Standort liegt in einem Gebäude mit Hotel; Eigentümer und Betreiber des Gebäudes sind vor Vertragsschluss zu klären.

8. Offene Punkte, die nur die Gründerin bzw. der Gründer liefern kann

Qualifikation und Lebenslauf; Konzept und Speisekarte mit Preisen; konkretes Mietangebot und Mietvertragsentwurf; Nachweis des Eigenkapitals; Kostenvoranschläge für Ausstattung und Umbau; Gesellschaftsform und Versicherungen; geplante Personalstruktur.

허가와 기한

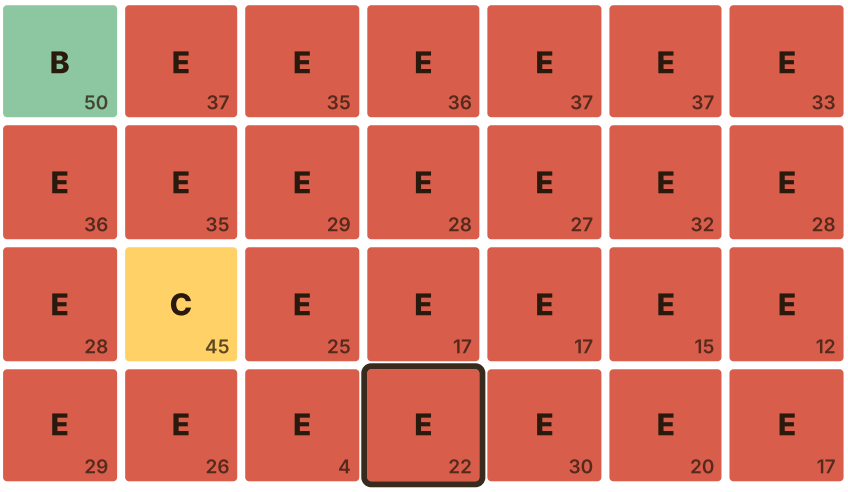
전국 공통 5단계입니다. 날짜는 공식 문서가 둘 이상의 독립된 읽기로 일치할 때만 적습니다. 헤센의 값은 지금 한 번 읽은 것이라 표시를 달았습니다.

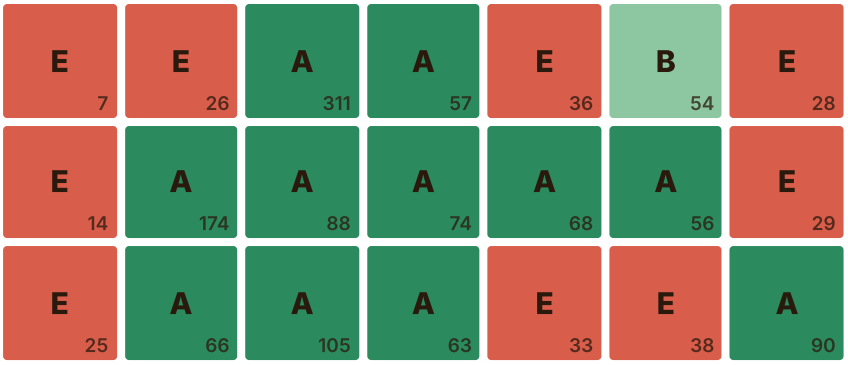
#	법	단계	기한·상태
N1	GewO § 14	영업 신고(Gewerbeanmeldung)	공식 기한은 두 번째 읽기 전이라 적지 않음: 시청·구청(Ordnungsamt/Gewerbeamt)에 문의 **문의 필요**
N2	IfSG § 43	보건소 감염병 예방 교육	공식 기한은 두 번째 읽기 전이라 적지 않음: 시청·구청(Ordnungsamt/Gewerbeamt)에 문의 **문의 필요**
N3	VO (EG) 852/2004 Art. 6	식품 영업 등록	공식 기한은 두 번째 읽기 전이라 적지 않음: 시청·구청(Ordnungsamt/Gewerbeamt)에 문의 **문의 필요**
N4	Gaststättenrecht des Landes	주 법에 따른 음식점 허가 또는 신고	헤센: 공식 기록(Gaststättengewerbe anzeigen)에 '알코올을 제공하는 점포는 영업 개시 약 6주 전에 신고'. **읽은 횟수 1회, 문서 날짜 2025-06-06**: 아직 확정이 아닙니다. **한 번 읽음**
N5	Landesbauordnung / MBO	용도 변경·방화·환기	공식 기한은 두 번째 읽기 전이라 적지 않음: 시청·구청(Ordnungsamt/Gewerbeamt)에 문의 **문의 필요**

호텔 건물 특이점: 환기·배기(N5)와 방화는 호텔 건물의 기존 허가·소유주 승인과 함께 봐야 하므로, 임대인에게 '현재 음식점 영업 허가와 사용 목적(Nutzungsart)이 건물 허가에 포함되어 있는가'를 먼저 묻는 것이 가장 빠른 확인입니다. 기존 'V-01'가 같은 공간을 쓰고 있다면 용도 변경이 필요 없을 수 있으나, 이는 관청이 판단합니다.

11 지역 지도 — 49개 지점과 3개 주소 비교

이 주소 둘레 7×7 지점(600 m 간격)을 같은 규칙으로 채점했습니다. 등급은 '이 지점에서 점포를 열면 공정 몫 매출이 팀 운영 손익분기점에 얼마나 닿는가'입니다.

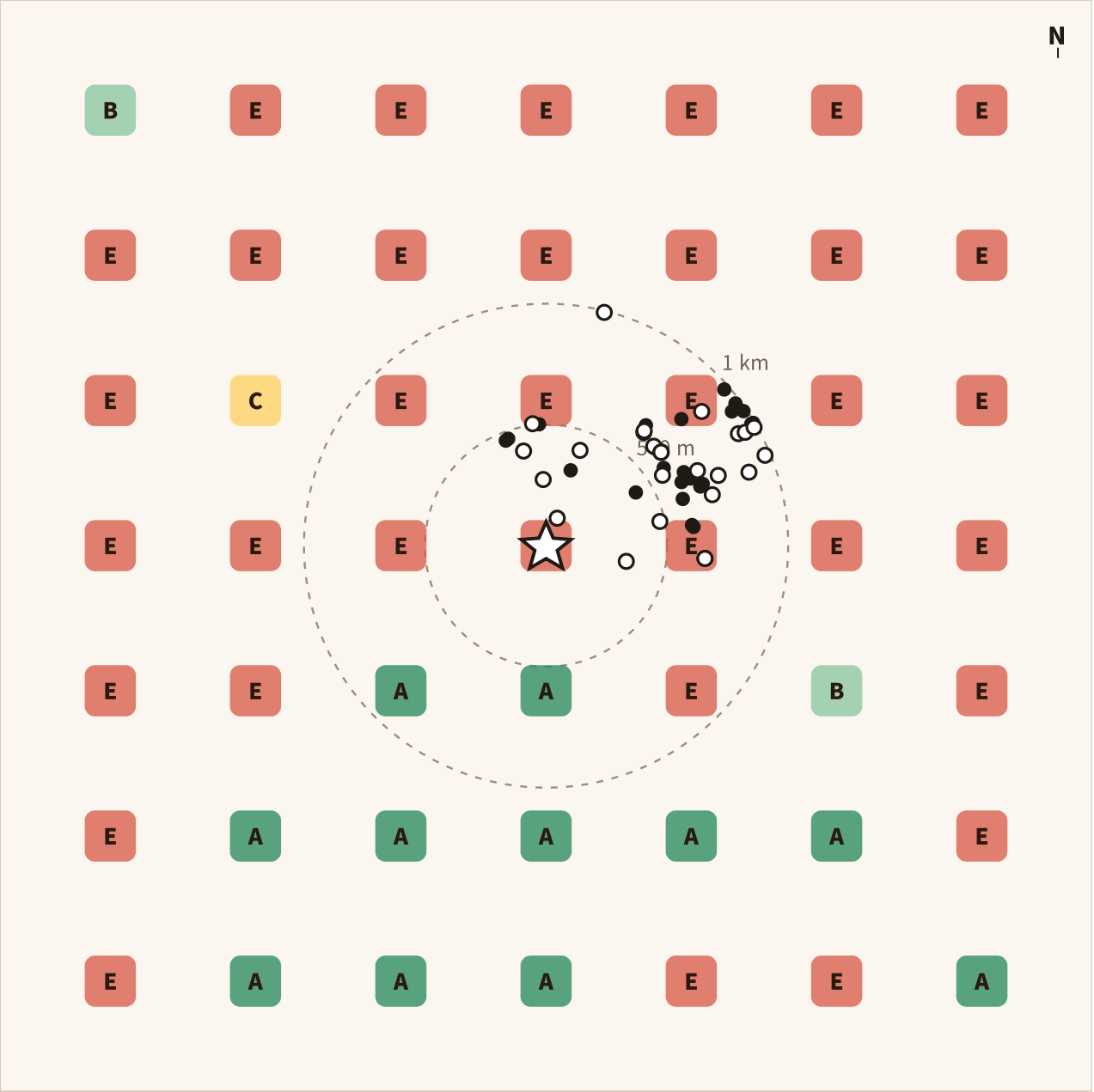




북쪽이 위입니다. 굵은 테두리가 이 주소, 작은 숫자는 그 지점의 공정 몫 하루 손님 수(필요 팀 운영 44명). 등급 분포: A 11 · B 2 · C 1 · E 35. C 이상 14곳 / 사람이 사는 49곳.

이 지도를 첫 쪽의 판정과 함께 읽는 법. 이 주소의 칸(굵은 테두리)은 등급 E, 하루 22명입니다. 이 숫자는 2장 주소 계산의 주거인구 공정 몫(22.3명)과 같은 규칙(반경 1 km 안의 격자 칸을 각 칸의 실제 거리로 셈)으로 센 값이라 서로 맞습니다(15장 감사표, 지도는 정수로 반올림해 표시). 다만 지도는 **주거인구 수요만** 씁니다. 주간인구(직장인·호텔)가 없습니다. 첫 쪽의 판정은 주간인구를 더하고 경쟁을 세 출처로 보아 하루 37 / 66 / 114명으로 계산하므로 이 칸의 등급과 같지 않습니다. 지도는 지점끼리 비교하는 용도이고, 이 주소의 판단은 판정과 2·3장을 따르십시오.

지도: 등급 지점과 경쟁 점포의 실제 위치



색 칸 = 49개 지점의 등급(공정 몫 규칙). 검은 점 = OSM 경쟁 22곳, 빈 원 = 다른 두 자료에만 있는 영업 중 점포 26곳(1 km 안), 별 = 이 주소, 점선 = 500 m·1 km. 배경 지도는 쓰지 않았습니다(타일 이용약관 회피, 실제 좌표만).

© OpenStreetMap contributors (openstreetmap.org/copyright) · Overture Maps Foundation · Foursquare OS Places (Apache-2.0, © Foursquare Labs, Inc.) · Zensus 2022 © Statistisches Bundesamt

C 이상인 지점(방향·거리는 이 주소 기준)

등급	방향	m	공정 몫 손님/일	1 km 안 점포 수	좌표	지도
A	남	600	57	17	50.12527, 8.56048	OSM
A	남서	849	311	0	50.12527, 8.55207	OSM

등급	방향	m	공정 몫 손님/일	1 km 안 점포 수	좌표	지도
A	남	1200	74	14	50.11984, 8.56048	OSM
A	남서	1342	88	9	50.11984, 8.55207	OSM
A	남동	1342	68	15	50.11984, 8.56889	OSM
A	남서	1697	174	3	50.11984, 8.54367	OSM
A	남동	1697	56	12	50.11984, 8.57730	OSM
A	남	1800	63	15	50.11442, 8.56048	OSM
A	남	1897	105	11	50.11442, 8.55207	OSM
A	남서	2163	66	25	50.11442, 8.54367	OSM
A	남동	2546	90	3	50.11442, 8.58571	OSM
B	남동	1342	54	12	50.12527, 8.57730	OSM
B	북서	2546	50	15	50.14699, 8.53526	OSM
C	북서	1342	45	3	50.13613, 8.54367	OSM

읽는 법. 공정 몫 숫자는 경쟁이 0~2곳인 지점에서 매우 크게 나옵니다(경쟁이 0이면 주거인구 지출을 점포 하나가 전부 받는다고 계산하기 때문). 그런 지점은 '기회'가 아니라 **'점포가 생기지 않은 이유를 현장에서 확인해야 하는 후보'**입니다: 주거 단지라 수요는 있어도 임대 가능한 상가 자리가 없을 수 있습니다. 매출 예측이 아니며, 점포가 1 km 안에 8곳 이상인 지점만 아래 비교에 썼습니다.

3개 주소 나란히 비교(같은 엔진)

항목	Graf-Zeppelin-Straße 2	S 1897 m	SW 1342 m
좌표	50.13070, 8.56048	50.11442, 8.55207	50.11984, 8.55207
1 km 주거인구 / 가구	6,916 / 2,967	16,957 / 7,628	12,301 / 5,519
경쟁(500 m / 1 km)	4 / 22	2 / 11	0 / 9
점포당 주거인구	314	1,542	1,367
포획률 모형 수요(낮음/중간/높음)	59 / 102 / 172	121 / 200 / 315	96 / 162 / 263
공정 몫 손님/일(지도 값)	22.3	105.0	88.0
필요 손님(1인 / 팀)	30 / 44	30 / 44	30 / 44
등급(Basic, 주거인구 기준): 수요 · 경쟁 · 월세	A B A	A A A	A A A
주간인구(직장인·호텔)	이 주소만 추정(3장)	산정 안 함: 현장 탐사 필요	산정 안 함: 현장 탐사 필요

비교 지점 2곳은 지도에서 이 주소에서 700 m 이상 떨어지고 1 km 안에 점포가 8곳 이상인 최상위 두 지점(서로 600 m 이상)입니다. 이 지점들은 가상의 좌표이므로, 실제 후보 주소가 있으면 주소를 넣어 같은 표를 만듭니다. 이 두 지점은 **주거지**라 직장인 수요가 이 주소와 같은 방식으로는 맞지 않습니다.

12 측정 계획 — 서명 전 3회 계수

모형 대신 실제 손님 수를 세는 가장 싼 방법입니다. 같은 호텔 안 현재 음식점에서 세 시간대를 20~25분씩 셉니다(제품의 '측정 상한' 규칙).

시간대	무엇을 보나
금요일 18:00	저녁(호텔 손님·주거인구)
토요일 12:00	주말 점심(주거인구·가족)
일요일 17:00	주말 저녁

평일 점심(12:00~13:30)은 이 3회에 없습니다. 이 주소는 평일 점심 경제이므로 화~목 12:15 계수를 하나 추가하십시오(3장). 입장하는 손님 수(guests_in)만 세고, 사람·번호판·사진은 기록하지 않습니다. 세는 사람은 손님으로서 공개 영업 공간에 있는 것이며, 점원에게 영업 비밀을 묻지 않습니다. 호텔 측에는 객실 수·점유율·식음 매출을 서면으로 요청합니다(첫 접촉 전에 승인을 받습니다).

기록표

날짜·시간	요일 구분	들어온 손님 수	날씨·행사	메모

해석: 20분 계수 × 3 = 시간당 손님 → 일 손님으로 환산해 필요 30–44명과 비교합니다.

13 질문 — 이 주소의 숫자로 이미 답한 것과 서명 전에 물을 것

아래 16개는 이 보고서가 이 주소의 숫자로 이미 답한 질문입니다. 그 아래 30개는 서명 전에 물을 만한 질문 282개(질문은행 1,000개 중 입지·월세·계약·허가·지원금 5개 주제의 394개에서 '묻지 않아도 된다'고 분류한 112개를 뺀 것) 중 이 사례(호텔 건물·업무지구·점심 경제)에 가장 관련 있는 것입니다. 전체는 부록과 CSV에 있습니다.

질문	이 주소의 답
이 주소 반경 500 m·1 km 안 주거인구는?	0 / 6,916 (3 km: 64,291)
반경 1 km 안 경쟁 점포는 몇 곳이고 가장 가까운 곳은?	22곳(500 m 안 4곳), 가장 가까운 곳 329 m
하루 몇 명이 와야 손익분기점인가?	1인 운영 30명 · 팀 운영 44명
이 점포의 월 고정비는 얼마인가?	월세 포함 13,483 €(1인) / 20,119 €(팀)
적정 임대료 상한은 얼마인가?	보수적 1,699 € · 중간 2,583 € · 낙관적 3,708 €
월 손익분기점 매출은?	순매출 19,261 €(1인 운영) / 28,741 €(직원)
자기 자금은 몇 개월 버티나?	6장의 표: 월 매출별로 12·24·36개월 기준선
전국·주 안에서 이 입지 순위는?	1 km 주거인구 수가 전국 음식점 입지의 57.5 %, 헤센의 50.6 % 보다 많음
이 주소에 지금 영업 중인 점포는?	V-01 (OSM)
주변 호텔은 몇 곳이고 객실은?	1 km 안 5곳, 객실 수가 알려진 곳 합계 625실

질문	이 주소의 답
주변 직장인은 몇 명쯤인가?	약 9,376–16,975명(추정)
경쟁 점포는 언제 여나?	영업시간이 있는 14곳 중 10곳이 월~금만
가장 가까운 프랜차이즈는?	V-08 (329 m), V-10 (467 m), V-22 (695 m)
계약을 중도 해지하면 얼마가 남나(가정 답변)?	48,600 €
계약 전에 신청해야 하는 지원 제도는?	맞는 6건 중 4건
영업 신고는 개점 몇 주 전에?	헤센: 약 6주 (공식 문서 1회 읽음, 미확정)

이 사례에 가장 관련 있는 질문 30개

ID	주제	질문(영어 원문)	지금 누가 답하나
Q0401	Ablöse value	What happens to my Ablöse if the landlord then refuses to sign a lease with me?	Anwalt
Q0540	Parking buy-out	If I can't provide parking, how much is the Stellplatzablöse per space in my municipality?	Bauamt
Q0571	Terrace licence extension	Do I need to extend my Gaststättenerlaubnis to cover the terrace, and what does that cost?	Gewerbeamt
Q0131	Low Ablöse signal	Is a cheap Ablöse a sign that the location does not work?	Steuerberater
Q0377	Personal guarantee	My lease is with my GmbH. Must I sign a personal Bürgschaft, and how can I cap it?	Anwalt
Q0378	Rent indexation	Is an Indexmiete tied to the consumer price index risky for a restaurant after recent inflation?	Anwalt, Google/AI
Q0438	Deposit	What deposit do landlords in my city actually ask from first-time gastro founders?	Makler, other owners
Q0447	Personal guarantee	The landlord wants my spouse to co-sign the restaurant lease. What is her risk?	Anwalt
Q0451	Rent-free fit-out	Will the landlord contribute to fit-out costs, and how do I ask for it?	Makler, Vermieter
Q0853	Service charges	I got a €6,000 Nebenkostennachzahlung — which costs can a commercial landlord legally pass on to me?	Anwalt
Q0573	Sign permit	Do I need a permit for my shop sign or illuminated sign, and what does it cost?	Bauamt
Q0090	Office lunch	How many office workers are within walking distance for a lunch business?	own counting
Q0122	Lunch pattern	Do lunch guests here have time to sit down or do they only want takeaway?	own observation
Q0157	Opening-hours gap	Is there a gap in local opening hours, e.g. late night or Sunday breakfast?	own observation
Q0437	Previous tenant	Did the previous operator have noise complaints or restricted opening hours that I would inherit?	Ordnungsamt, Nachbarn
Q0105	Rent index	Where can I find a commercial rent index (Gewerbemietspiegel) for my town?	IHK

ID	주제	질문(영어 원문)	지금 누가 답하나
Q0371	Ablöse value	How much Ablöse is reasonable for a fully equipped restaurant in Germany?	Makler, Gutachter, other owners
Q0398	Ablöse value	How do I value used gastro kitchen equipment against new prices when negotiating the Ablöse?	Gastro-Ausstatter, Gutachter
Q0400	Ablöse value	Is an Ablöse far above the equipment value legally allowed between commercial tenants?	Anwalt
Q0402	Ablöse value	What Ablöse did comparable cafés on this street actually get?	Makler, other owners
Q0407	Rent indexation	Should I accept Staffelmiete or Indexmiete for a 10-year gastro lease?	Anwalt, Steuerberater
Q0412	Rent-free fit-out	How many rent-free months for fit-out can I realistically negotiate for a gastro shell unit?	Makler, other owners
Q0413	Rent-free fit-out	If I invest €80k in fit-out and the lease ends early, do I get any of it back?	Anwalt
Q0429	Negotiation	Which lease terms do landlords typically concede to first-time gastro tenants?	Makler, Anwalt
Q0446	Ablöse value	Should I pay the Ablöse via escrow or in instalments tied to the lease being signed?	Anwalt, Notar
Q0448	Personal guarantee	Should I refuse a Bürgschaft auf erstes Anfordern, and what is a reasonable alternative?	Anwalt, Bank
Q0450	Rent-free fit-out	Should the rent-free period start at key handover or when the building permit is granted?	Anwalt
Q0873	Service charges	How long do I have to object to a wrong Nebenkostenabrechnung for my Gaststätte?	Anwalt
Q0896	Service charges	Is my Nebenkosten advance too low compared with similar restaurant units?	other owners
Q0380	Early termination	Can I terminate the lease if my Gaststättenerlaubnis or alcohol licence is refused?	Anwalt

부록: 임대차 계약 조항 (29)

이 주제의 질문 29개는 인쇄본에 싣지 않았습니다. 모두 납품 폴더의 questions_before_signing.csv에 있습니다(열 group = lease).

부록: 월세 공정성과 임대 금액 (72)

이 주제의 질문 72개는 인쇄본에 싣지 않았습니다. 모두 납품 폴더의 questions_before_signing.csv에 있습니다(열 group = rent).

부록: 입지·수요·경쟁 (101)

이 주제의 질문 101개는 인쇄본에 싣지 않았습니다. 모두 납품 폴더의 questions_before_signing.csv에 있습니다(열 group = loc).

부록: 허가와 관청 (72)

이 주제의 질문 72개는 인쇄본에 싣지 않았습니다. 모두 납품 폴더의 questions_before_signing.csv에 있습니다(열 group = permit).

부록: 자금과 은행 (8)

이 주제의 질문 8개는 인쇄본에 싣지 않았습니다. 모두 납품 폴더의 questions_before_signing.csv에 있습니다(열 group = bank).

질문 원문은 영어이며 CSV(questions_before_signing.csv)에 전체 항목이 분류와 함께 들어 있습니다. '지금 누가 답하나'는 오늘 이 질문에 답해 주는 상대입니다.

14 실제 숫자로 다시 계산하는 법과 90일 업데이트

이 보고서는 가정 값 위에 서 있습니다. 실제 숫자를 입력하시면 같은 프로그램에 넣어 2·5·6·7·8·9장을 다시 계산합니다.

받아야 하는 입력

입력	다시 계산되는 장
월세 제안과 면적(€/월, m²)	2·5·6·7장
자기 자금과 필요 자금	6·8·9장
임대 조건 8문항(기간·옵션·보증금·권리금·지수연동·영업 의무·해지·양도)	7장
콘셉트·객단가·영업일	2·5장
호텔 측: 객실 수·점유율·식음 매출·임대인	3·12장
현장 계수 3(+1)회 결과	3·12장

지금은 운영자가 같은 프로그램에 이 값을 넣어 다시 만듭니다. 고객이 직접 넣는 입력 양식은 아직 없습니다(과제: 입력을 받은 뒤에 보고서를 만드는 흐름). 데이터가 바뀌면 변경 목록과 함께 다시 만들 수 있습니다.

데이터	기준 시점	언제 바뀌나
Zensus 2022 (100 m)	2022	다음 인구조사까지 고정
OpenStreetMap (ODbL)	2026-10-21	매주: 새 점포·폐업 반영
Destatis SHD 2024	2024	연 1회
지원·대출 53개	2026-10-25	주간 변경 감시

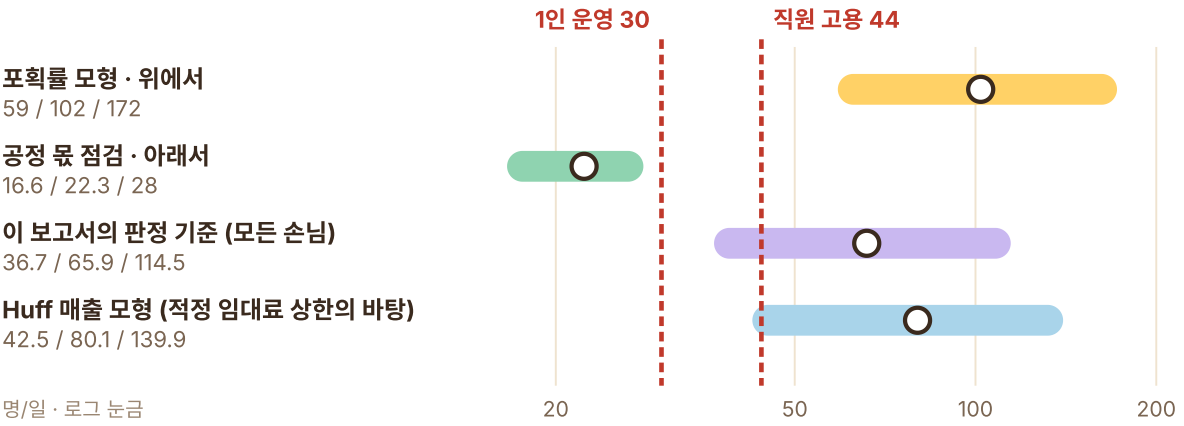
15 근거·검증·한계

숫자마다 출처와 검증 상태를 붙였습니다. 추정이 들어간 곳은 추정 방법과 한계를 함께 적었습니다.

모듈	출처	검증
주소 → 좌표	Nominatim (OSM), 1 request, 21 Oct 2026	관측 OSM 객체와 건물 태그로 교차 확인
주거인구·가구	Zensus 2022 100 m grid	관측 Python = 웹 엔진 일치 시험
경쟁 목록·영업시간	OSM (ODbL) 218,830 gastronomy points, Germany	관측 OSM 완성도: 헤센 1.02×
등급·수요·지역 지도	web/assistant/addr.js, areamap.js, deliver.js	계산 제품과 같은 코드. 지역 지도의 단위 오류를 이번에 발견해 고침(아래)
적정 임대료 상한	Huff v2 + Destatis SHD 2024 (n = 141,777 obs)	계산 미공개 12개 주 시험 평균 오차 11.5 %, 최악 -23.7 %
주간인구	OSM building footprints and levels, hotel rooms	추정 가정 인쇄, 측정 전까지 추정. '낮음' 시나리오를 기준선으로 씀
경쟁 교차 점검	Overture Maps 2026-09-23.1 (CDLA-Permissive) + Foursquare OS Places 2026-10-15 (Apache-2.0)	교차 OSM 22곳 중 19곳만 다른 자료에도 있음; OSM에 없는 영업 중 26곳. 신뢰도·상태가 자료마다 달라 시나리오 1–3으로 나눔
이전 점포·폐업·이탈률	Foursquare OS Places, 9 monthly releases 2024-12 → 2026-10-15	부분 자료 2025년 대량 정리로 폐업 날짜는 추세로 읽을 수 없음; 2024-12 이전은 볼 수 없음
보행량 지표	Foursquare + Zensus 2022 vs JLL 2018 (28 streets, 25 cities)	실험 도시 단위 교차 검증 순위 상관 0.86; 이 주소는 범위 밖이라 숫자 없음
건물 면적 이중 점검	Overture Maps buildings 2026-09-23.1 (ODbL)	독립 아님 322동 중 OSM 유래 259동. 층수 기재된 사무 연면적 275천 m²로 OSM의 238천 m²와 같은 자릿수
계약 함정 12	gesetze-im-internet.de, BGH	관측 원문 대조 · 법조문+BGH 9/12
지원·대출	53 programmes, official pages	관측 2개 이상 출처 50개만 추천
허가 기한(헤센)	official Land portal / FIM (Gaststättengewerbe)	한 번 읽음 두 번째 읽기 대기
월세·자기 자금 / 임대 답변	order input / engine defaults	입력 월세·자기 자금은 주문 입력, 임대 답변 8개는 엔진 기본 답(가정)이라 창업자 답으로 교체

두 수요 모형이 다른 말을 합니다: 서명 전에 확인할 것

두 모형은 같은 질문 '이 점포에 하루 몇 명이 올까?'에 반대쪽에서 답합니다. 어느 쪽이 틀린 것이 아니라 각각 한쪽 끝을 보여 줍니다. 진짜 값은 보통 그 사이에 놓이고, **사이가 넓을수록 이 자리에 대해 아직 모르는 것이 많다**는 뜻입니다.



모형	핵심 개념 (쉬운 말)	잘 보는 것	못 보는 것
포획률 모형 위에서 본다	근처 집 외식비 중 이 점포가 가져가는 몫을 정해 둡니다(낮음 5 % · 중간 8 % · 높음 12 %).	시장 전체의 크기	경쟁자 수. 붐빌수록 숫자가 부풀어 오릅니다.
공정 몫 점검 아래서 본다	같은 외식비를 가까운 점포 17곳(거리 가중)과 이 점포가 똑같이 나눕니다.	경쟁이 얼마나 나눠 먹는가	모든 점포가 똑같이 매력적이라는 가정, 그리고 주거인구만 센 점. 번화가에서는 낮게 나옵니다.

이 격차는 무엇이 만드나. 포획률 모형은 공정 몫의 **5배**입니다. 이 격차를 만드는 것은 ① 경쟁 점포 수(많을수록 벌어집니다) ② 가정('내 몫을 정해 둠' 대 '똑같이 나눔') ③ 누구를 세는가(주거인구만 대 낮에 오는 사람까지)입니다.

서명 전에 확인할 네 가지

① 이웃 평균보다 몇 배 잘해야 하나
1인 운영에 하루 30명이 필요하고 공정 몫은 22.3명이라 **이웃 평균의 1.3배**입니다(직원을 쓰면 44명 → 2.0배). 이웃보다 조금 잘하면 닿는 수준입니다. 내 메뉴·가격·시간대가 이웃과 어떻게 다른지 한 문장으로 쓸 수 있어야 이 배수에 근거가 생깁니다.

② 경쟁자는 진짜 경쟁자인가, 언제 비어 있나
500 m 안 4곳, 1 km 안 22곳(거리를 반영한 합 17곳)이 같은 주거인구 지출을 나눕니다. 4장 목록에서 같은 가격대·같은 종류 5곳을 골라 직접 보세요. 영업시간을 아는 14곳 중 저녁에 앉아서 먹는 곳 2곳, 주말 1곳입니다. 이웃이 비는 시간이 내 자리입니다.

③ 낮에 오는 사람이 정말 있나
판정 기준 하루 66명 중 주거인구는 16 %, 나머지 84 %는 직장인·호텔·방문객(3장)입니다. 공정 몫(22.3명)과 판정 기준(66명)의 차이가 이 사람들입니다. 평일 점심과 토요일에 현장에서 세어 확인하세요(12장).

④ 어느 모형이 이 동네에 가까운지 싸게 가리기
가장 가까운 비슷한 점포 3곳의 금요일 18시·토요일 12시 손님을 30분씩 세어 하루로 환산하세요(12장). 이웃 평균이 하루 **30명 이상**이면 평균 몫만 얻어도 1인 운영이 닿고, **44명 이상**이면 직원을 써도 닿습니다. 평균을 공정 몫 22.3명으로 나눈 값이 1에 가까우면 주거인구 중심 동네, 크면 낮에 오는 사람이 시장을 키우는 동네입니다.

왜 두 모형을 함께 쓰나. 한 모형만 쓰면 결론이 가정 하나('8 %' 또는 '똑같이 나눔')에 달려 있습니다. 둘의 격차가 곧 이 자리의 불확실성이고, 위 네 가지가 그 격차를 줄이는 일입니다. 이 칸은 예측이 아니라 점검표이고, ①의 1·2·4배 구분은 읽기 편의를 위한 기준이지 측정한 문턱이 아닙니다. 학계에서 널리 쓰이는 Huff 중력 모형은 2장에서 계산해 적정 임대료 상한(5장)에 쓰였고, 위 두 모형은 그보다 단순한 '양쪽 끝' 점검용입니다.

▼ 계산식과 가정 (감사용)

모형	하루 손님(낮음 / 중간 / 높음)	가정
포획률 모형(제품 Basic이 쓰는 값; 이 보고서의 등급에는 쓰지 않음)	59 / 102 / 172	1 km 가구의 외식 예산의 5 / 8 / 12 % + 외곽 0.25 / 0.5 / 1 %를 이 점포가 가져간다고 가정
공정 몫 점검(제품 지역 지도와 같은 규칙)	16.6 / 22.3 / 28.0	가구 2,967 × 지출 149 / 200 / 251 € × 0.5 ÷ (경쟁 가중 17.3 + 1) ÷ (1 + 부가세 10.6 %) ÷ 한 손님의 월 매출 658 €
필요한 손님(손익분기점): 월세만 / 1인 운영 / 팀 운영	3 / 30 / 44	월 고정비 13,483 € / 20,119 € (월세 포함), 손님 1명/일 = 월 461 € 기여

숫자 일관성 감사

보고서의 핵심 숫자 9개를 인쇄된 입력값으로 다시 계산했습니다: 9개 일치(반올림 이내), 0개는 원인을 적은 차이, 0개 미해결. 같은 계산이 제품과 이 보고서에서 다른 상수를 쓰는 곳은 감추지 않고 적었습니다.

숫자	식과 입력	재계산	인쇄값	상태
손님 1명/일의 월 기여액	`28 ÷ 1.106 × (1 − 0.3) × 26`	460.8	461	일치
1인 운영 손익분기점(손님/일)	`⌈(12,133 + 1,350) ÷ 460.76⌉`	30	30	일치
팀 운영 손익분기점(손님/일)	`⌈(18,769 + 1,350) ÷ 460.76⌉`	44	44	일치
손익분기점 매출(1인 운영, 순매출 €/월)	`(12,133 + 1,350) ÷ (1 − 0.3)`	19,261	19,261	일치
현금 장의 손익분기점 = 판정의 손익분기점(손님/일)	`⌈19,261 ÷ (28 ÷ 1.106 × 26)⌉ vs 30`	30.0	30.0	일치
적정 임대료 상한 '낙관'	`41,502 × 0.0893`	3,708	3,708	일치 [1]
한 손님의 월 매출: 지도 규칙 vs 제품 규칙	`28 × 26 ÷ 1.106 (map) vs ÷ 1.106 (product)`	658.2	658.0	일치 [2]
같은 지점: 지도 중심점 vs 주소 계산(가구 / 하루 손님)	`map 2,967 / 22 vs address 2,967 / 22.3`	22	22.3	일치 [3]
주거인구 공정 몫(중간, 손님/일)	`2,967 × 200 × 0.5 ÷ (17.3 + 1) ÷ 1.106 ÷ 658`	22.3	22.3	일치

1) 월세 비중은 표에 8.93 %로 반올림해 인쇄됩니다. 반올림한 값으로 곱하면 3,706이 나오지만 보고서는 정확한 비중(0.0893)을 씁니다.

2) 지역 지도와 제품 계산이 같은 부가세 혼합 1.106을 씁니다(상수 하나: data/canon/counts.json). 차이 0.00 %.

3) 지도와 주소 계산이 같은 규칙을 씁니다: 반경 1 km 안의 격자 칸을 각 칸의 실제 거리로 셉니다(지도의 하루 손님은 정수로 반올림해 표시). 2026년 10월 21일까지 지도는 200 m 타일의 중심이 1 km 안인지로 셌고, 첫 보고서의 예시 주소에서는 가구가 3,701로 나와 주소 계산(2,967)보다 24.7 % 많았습니다(원인: 1 km 가장자리에 조밀한 주거 블록). 49개 지점 평균은 +2.5 %, 한 지점은 최대 +86 %였습니다. 규칙을 바꾼 뒤 49개 지점 모두 주소 계산과 같습니다(테스트 고정).

이번에 발견해 고친 제품 오류. 지역 지도(Pro 행 'map')는 지점의 월 매출(€)을 필요 손님 수(명/일)로 나눠, 사람이 사는 모든 지점이 A로 나왔습니다. 필요 수준을 월 매출로 바꿔 비교하도록 고쳤고(areamap.js, 시험 2개 추가) 이 보고서의 지도는 고친 값입니다. 고치기 전에는 어느 주소에서든 사람이 사는 지점이 모두 A였고, 고친 뒤에는 이 주소 둘레 사람이 사는 49곳 중 C 이상 14곳, 이 주소는 E입니다.

이 보고서가 하지 않은 것. ① 보행량 숫자: 이 주소는 보행량 지표의 검증 범위 밖이라 만들지 않았습니다(3장 9: 대신 주간인구 추정). ② 2024-12 이전 점포 이력: 확보한 Foursquare 월간 판이 그 달부터라 볼 수 없습니다. ③ 호텔 객실 수·점유율·식음 매출: 호텔에 묻기 전에는 알 수 없습니다. ④ 현장 탐사에서 지도 서비스가 응답을 제한해 이번 판에 없는 것: 없음.

한계: 이 보고서는 공개 통계로 계산한 모형이며 예측이 아닙니다. 법률·세무 자문이 아니며 계약 전 변호사·세무사 상담이 필요합니다. 지원 제도의 결정은 각 기관과 은행이 합니다(우리는 링크만 제공, 중개 아님). 인공지능이 만든 분석이며 공개된 출처에 기대고 있습니다.

출처: OpenStreetMap (ODbL) · Nominatim · Overpass · Zensus 2022 / Destatis · Destatis SHD 2024 · Foursquare OS Places (Apache-2.0, Hugging Face) · Overture Maps (CDLA-Permissive 2.0, ODbL) · JLL (2018) · Bundesagentur für Arbeit (Pendler 2023) · gesetze-im-internet.de · Bundesgerichtshof · KfW, WIBank, Bürgschaftsbank Hessen · FIM-Portal. © OpenStreetMap contributors.

이 보고서가 발행 원본인지 확인하세요

문서번호 **PR-261025-8FA77B** · 지문 **8fa7 7b18 6bb6**

다음 주소에서 발행일, 유효기간, 판정, 지문을 볼 수 있습니다. 지문이 같으면 표지의 핵심 숫자(판정, 등급, 손님 수, 적정 임대료 상한, 월세, 자기 자금)가 발행 후 바뀌지 않은 것입니다.

pachtgrenze.de/v/PR-261025-8FA77B

Prerun · Pachtgrenze. 이 문서는 인공지능이 공개 자료로 계산한 분석이며 법률·세무·투자 자문이 아닙니다.