

## **"Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG"**

Lagebericht 2018

---

### **Gliederung Lagebericht**

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

1. Historie – Geschäftsmodell des Unternehmens
2. Gegenstand des Unternehmens

#### **II. Wirtschaftsbericht**

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung / branchenbezogene Entwicklung
  - Der Tagungsmarkt
  - Der regionale Kulturmarkt und das Kulturangebot in der Alten Mälzerei
2. Geschäftsverlauf
3. Lage
  - Ertragslage
  - Finanzlage
  - Vermögenslage
  - Finanzielle Leistungsindikatoren

#### **III. Prognosebericht**

#### **IV. Chancen- und Risikobericht**

- Interne Organisation und Entscheidungsfindung
- Gesamtaussage

#### **V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

#### **VI. Bericht über Zweigniederlassungen**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Historie – Geschäftsmodell des Unternehmens**

Bereits im Jahr 1997 wurde die Alte Mälzerei als Kultur- und Tagungszentrum eröffnet. Seinerzeit gründete die Stadt Mosbach den „Eigenbetrieb Kultur und Fremdenverkehr“. Der Eigenbetrieb wurde mit folgenden Aufgaben betraut:

1. dem Betrieb und der Verwaltung des Kultur- und Tagungszentrums Alte Mälzerei,
2. der Organisation und Durchführung von Open-Air-Veranstaltungen des „Mosbacher Sommers“ und
3. der Tourist Information mit weiteren Aufgaben aus dem Bereich Fremdenverkehr.

Ab dem 01.01.2011 wurden die unter Punkt 2 und 3 genannten Bereiche wieder in den städtischen Haushalt zurückgeführt; so wurde aus dem „Eigenbetrieb Kultur und Fremdenverkehr“ der „Eigenbetrieb Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei“.

Der Gastronomie-Bereich des Hauses wurde seit der Gründung durch denselben Pächter geführt. Nachdem der Pächter nach mehr als 20-jähriger guter Zusammenarbeit ankündigte, sich zur Ruhe zu setzen, wurden Möglichkeiten für die Zukunft der Gastronomie des Kultur- und Tagungszentrums erörtert. Die Variante der Übernahme in Eigenregie bestach u. a. mit dem Vorteil, dass die rund 30 Angestellten und Aushilfen des Pächters mit reichem Erfahrungsschatz übernommen werden könnten. Ein reibungsloser Übergang im laufenden Geschäftsbetrieb wäre damit denkbar und die nötige Planungssicherheit für bereits gebuchte Tagungen, Kulturveranstaltungen usw. wäre gegeben.

Nach Klärung der Vereinbarkeit mit der Gemeindeordnung (GemO) und Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe durch die Verwaltung wurde am 25.04.2018 die Gründung der „Alte Mälzerei Verwaltungs GmbH“ (als Komplementärin der GmbH & Co. KG) und der „Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG“ durch den Gemeinderat beschlossen. Am 11.06.2018 bzw. am 22.06.2018 erfolgten jeweils die Eintragungen der neuen Gesellschaften ins Handelsregister. Die Neugründung der GmbH & Co. KG gilt steuerlich rückwirkend zum 01.01.2018.

Bei der Vermietung unserer Kultur- und Tagungsräume verstehen wir uns als Dienstleister für unsere Mieter und bieten effiziente Komplettlösungen – jetzt auch einschließlich Bewirtung – für die Durchführung von Veranstaltungen jeglicher Art. Mit unseren Eigenveranstaltungen wollen wir das Angebot für Besucher an speziellen kulturellen Veranstaltungen erweitern. Dazu gehören auch weniger lukrative Veranstaltungen im Sinne der kulturellen Daseinsvorsorge, welche von gewerblichen Veranstaltern nicht abgedeckt werden.

## 2. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb und die Verwaltung der „Alten Mälzerei“ in Mosbach, insbesondere die Förderung und Unterstützung kultureller, künstlerischer, geselliger, gesellschaftlicher und sozialer Aufgaben durch die Durchführung von Kultur-, Tagungs- und sonstigen gesellschaftlichen, familiären und sozialen Veranstaltungen jeder Art, wobei Mittelpunkt der jeweiligen Tätigkeit die „Alte Mälzerei“ ist.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung / branchenbezogene Entwicklung

#### Der Tagungsmarkt

Die jährlich vom Europäischen Institut für Tagungswirtschaft (EITW) durchgeführte Studie „Meeting- & EventBarometer“ ist die einzige Studie, die den gesamten Veranstaltungsmarkt im Hinblick auf den Kongress- und Eventbereich in Deutschland untersucht und ein aussagekräftiges Bild zeichnet. Initiatoren sind die Deutsche Zentrale für Tourismus e.V. (DZT), der Europäische Verband der Veranstaltungs-Centren e.V. (EVVC) und das German Convention Bureau e.V. (GCB).

Die Ergebnisse des „Meeting- und EventBarometers 2017/2018“ zeigen, dass der Veranstaltungsmarkt in Deutschland weiterhin wächst: Insgesamt sei ein Plus von 2,8 Prozent auf rund 405 Millionen Teilnehmer von Tagungen, Kongressen und Events in Deutschland im Jahr 2017 zu verzeichnen.

Joachim König, ehemals Präsident des EVVC, weist darauf hin, dass im Segment der kleineren Veranstaltungen zunehmend virtuelle Formen des Austauschs genutzt würden, während technologische Möglichkeiten Tagungen und Kongresse bereicherten, so dass die Zahl hybrider Veranstaltungen (= mit virtuellen Zusatzangeboten) zunehme. Die Digitalisierung biete der Veranstaltungsbranche Chancen und neue Geschäftsmodelle in einem insgesamt wachsenden Markt. Die aktuellen Kennzahlen zum Markt der Tagungen, Kongresse und Events in Deutschland würden vor allem die Bedeutung der **Digitalisierung und Internationalisierung** untermauern.

## **"Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG"**

Lagebericht 2018

---

Deutschland läge im jährlichen Ranking der International Congress & Convention Association (ICCA) zum 14. Mal in Folge auf dem ersten Platz im Vergleich der europäischen Tagungs- und Kongressdestinationen. Weltweit läge Deutschland wie in den Vorjahren auf Rang zwei hinter den USA. (Quelle: „Meeting- & EventBarometer“)

Die Tagungskunden der Alten Mälzerei kommen vorwiegend aus der Region. Bei größeren Tagungen mit Teilnehmern mit längerem Anfahrtsweg scheidet die Alte Mälzerei aufgrund zu geringer Übernachtungsmöglichkeiten im Ort und der Umgebung leider aus. Ausschlusskriterium ist zum Teil auch, dass unserem Haus kein Hotel direkt angeschlossen ist. Eine ausreichende Zahl von Hotelbetten in unmittelbarer Nähe ist Grundvoraussetzung für ein erfolgreich am Markt tätiges Tagungszentrum.

Bei kleineren Tagungsveranstaltungen (unter 100 Personen) konkurriert die Alte Mälzerei nicht nur mit Mosbacher Hotels, die Tagungsräume in Verbindung mit Bewirtung und/oder Übernachtungen günstig oder gar kostenfrei anbieten. Auch Vereine, Verbände und Firmen sowie Banken und Kirchen und sonstige Organisationen bieten Tagungsräumlichkeiten, die keine oder nur eine geringe Miete kosten.

Die Lage der Alten Mälzerei im „Grünen“ mit der Atmosphäre eines alten Industriedenkmal gilt es auf dem regionalen Tagungsmarkt zu bewerben, damit neue Kunden gewonnen werden, um den Umsatz zu sichern oder gar höhere Umsätze zu generieren.

### **Der regionale Kulturmarkt und das Kulturangebot in der Alten Mälzerei**

Das Veranstaltungsangebot im Umkreis nimmt stetig zu. Kommunen wissen um die Bedeutung des Kulturangebotes für die Lebensqualität und die Identifikation der Einwohner mit der Gemeinde und konkurrieren bei kulturellen Angeboten mit gewerblichen Veranstaltern und Vereinen.

Mieter der Alten Mälzerei im Kulturbereich sind diverse Vereine und Institutionen, die Stadtverwaltung, verschiedene Veranstaltungsagenturen und Privatpersonen. Angeboten werden Konzerte, Musicals, Kabarett und Comedy, Theateraufführungen, Vorträge usw.

Außerdem organisiert die Alte Mälzerei auch eigene Veranstaltungen, vorrangig an veranstaltungsärmeren Tagen. Im Jahr 2018 fanden folgende Eigenveranstaltungen statt:

Bereits zum sechsten Mal spielten die Stuttgarter Saloniker im Januar ein traditionelles Neujahrskonzert. Einen weiteren musikalischen Höhepunkt setzte das Jazzkonzert „trumpets

# "Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG"

Lagebericht 2018

---

coming home“ im März 2018 mit über 400 Gästen. Gleich mehrere beliebte Comedians unterhielten ihr Publikum bei der 3. Mosbacher Lachnacht. In den Sommerferien komplettierte die Kinderzirkuswoche mit großem Erfolg zum sechsten Mal das Kinder- und Jugendferienprogramm der Stadt Mosbach. Der Silvester-Ball – zum ersten Mal mit Gastronomie in Eigenregie – war ausgebucht.

Zu den Eigenveranstaltungen im Jahr 2018 kamen zusammen rund 1.800 Gäste. Auch für das Jahr 2019 sind wieder Eigenveranstaltungen geplant. Insgesamt im Geschäftsjahr 2018 besuchten 55.803 Personen bei 1.076 Raumbelegungen an 307 Veranstaltungstagen die Alte Mälzerei.

## 2. Geschäftsverlauf

Das Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 956.242,62 € ab. Erfreulicherweise liegt dieser mit einem Betrag in Höhe von 1.257,38 € unter dem Plan in Höhe von 957.500 € (siehe Soll-Ist-Vergleich 2018).

Aufgrund der Umstrukturierung des Betriebes in eine Verwaltungs GmbH und eine GmbH & Co. KG mit Eingliederung der Gastronomie im Sommer d. J. liegen keine Vorjahresvergleichszahlen vor.

## 3. Lage

### Ertragslage

Bei Betrachtung der Entwicklung der Umsatzerlöse ist zu berücksichtigen, dass ab dem Sommer 2018 die Erlöse aus der Umsatzpacht entfielen, während Umsatzerlöse aus der Gastronomie in Eigenregie neu dazu kamen. Diesen Umsatzerlösen stehen höhere Lohn- und Raumkosten sowie der Wareneinkauf gegenüber.

## "Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG"

Lagebericht 2018

---

Gemäß einer Auswertung aus dem Belegungsplan der Kultur- und Tagungsräume wurden im Jahr 2018 verteilt auf 307 Tage insgesamt 1.076 Raumbelagungen verzeichnet. Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der jeweiligen Veranstaltungsarten und die jeweilige Anzahl der Besucher:

Art der Veranstaltung	Anzahl der Veranstaltungen	Anzahl der Besucher
Kulturveranstaltung	217	28.135
Gastronomie und Gesellschaft	45	13.199
Tagungen/Kongresse	386	14.469
<b>Gesamt</b>	<b>648</b>	<b>55.803</b>

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe stellen den erforderlichen Wareneinkauf der im Geschäftsjahr neu hinzugekommenen in Eigenregie betriebenen Gastronomie dar.

Mitarbeiter aus dem ehemaligen Eigenbetrieb blieben nach Gründung der Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG weiter bei der Stadt Mosbach angestellt und arbeiten seither in Personalgestellung. Für das Jahr 2018 waren gemäß Stellenplan 26,1 Vollzeitstellen angesetzt. Tatsächlich besetzt waren 22,02 Stellen, davon 8,54 Stellen in Personalgestellung. Einschließlich Aushilfen und den personalgestellten Mitarbeitern waren zum Jahresende 70 Mitarbeiter beschäftigt.

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2018 liegt innerhalb der im Wirtschaftsplan abgegebenen Prognose.

### Finanzlage

Die Finanzlage des „Kultur- und Tagungszentrums Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG“ ist als stabil zu bezeichnen. Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und soweit möglich Skontoabzug in Anspruch zu nehmen.

Zur Überbrückung bis zur geplanten Kreditaufnahme im Folgejahr wurden Kassenkredite von der Stadt Mosbach in Höhe von insgesamt 400.000 € zur Finanzierung von Investitionen genutzt.

# "Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG"

Lagebericht 2018

---

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 betrug 4,813 TEUR. Das Vermögen setzt sich zusammen aus 94,3 % Anlagevermögen und 5,7 % Umlaufvermögen.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen Grundstücke, Gebäude und Einrichtungen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Kennzahlen, die zur Unternehmenssteuerung herangezogen werden, sind das Jahresergebnis sowie die Umsatzerlöse. Das Jahresergebnis liegt innerhalb des Wirtschaftsplans. Die Umsatzerlöse fielen 3,15 % höher aus als im Plan angesetzt.

Für die interne Unternehmensführung werden regelmäßig die im Wirtschaftsplan angesetzten PLAN-Werte mit den IST-Werten verglichen, um Abweichungen rechtzeitig zu erkennen und bei Bedarf gegenzusteuern.

Unsere Mitgliedschaft im EVVC e.V. (Europäischer Verband der Veranstaltungszentren e.V.) ermöglicht die Teilnahme an Fachtagungen mit Vorträgen und Informationen zur Marktbeobachtung, zum Themenbereich Marketing, zu Personalfragen, zu Neuerungen im Veranstaltungsbereich in Sachen Vorschriften, Gesetzgebung, Entwicklung der Veranstaltungstechnik und weiterer aktuellen Themen. Im Rahmen der Tagung wird der Informationsaustausch mit Mitarbeitern anderer Versammlungsstätten zu verschiedensten Themen genutzt, um sich mit anderen Kultur- und Tagungshäuser zu vergleichen. Diesen Austausch schätzen wir als äußerst nützlichen Leistungsindikator.

Kennzahlen aus der Software für Raumbelagungen (Besucherzahlen, Anzahl Veranstaltungen je Veranstaltungsart usw.) dienen der Unterstützung der Koordination und Kontrolle des Betriebs. Neben der Wirtschaftlichkeit liegt ein besonderes Augenmerk auf der Anzahl und Vielfältigkeit der kulturellen Veranstaltungen. Dies entspricht den Aufgaben eines kommunalen Kulturhauses mit dem Auftrag der kulturellen Daseinsvorsorge. Es wird angestrebt, die Höhe des beschlossenen Zuschussbedarfs nicht zu überschreiten. Dazu werden die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen regelmäßig überwacht.

### **III. Prognosebericht**

Die Kultur- und Tagungszentrum Alte Mälzerei Mosbach GmbH & Co. KG wird weiterhin mit den bisherigen Aufgaben geführt. Aktuell liegen Raumreservierungen sogar schon bis ins Jahr 2025 vor, was dem Trend der Vorjahre entspricht.

Mit der Übernahme der Gastronomie im Juli des Geschäftsjahres stellen sich neue Herausforderungen aber auch viele Möglichkeiten. So ist geplant, dass der vorhandene Biergarten erweitert und attraktiver gestaltet werden soll, zumal die Alte Mälzerei ursprünglich ein Gebäude einer Brauerei war. Die Atmosphäre dieses alten Industriedenkmal ist als Alleinstellungsmerkmal zu werten.

Mit immer mehr Erfahrung und Routine im neuen Geschäftsfeld „Gastronomie“ kommen neue Ideen auf, das vorhandene Angebot weiter zu entwickeln. Weitere Marketingmaßnahmen sollen Besucher anlocken. Auch soll die Bewirtung der Gäste von kulturellen Veranstaltungen optimiert werden. Um das Niveau gegenüber konkurrierenden Veranstaltungsstätten zu halten bzw. auszubauen, sind weiterhin hohe Investitionen in allen Geschäftsbereichen erforderlich. Die geplanten Brandschutzmaßnahmen werden weiter umgesetzt und sollen 2019 abgeschlossen werden. Auch Wartungen und Instandhaltungen des Gebäudes, der Geschäftsausstattung und der Außenanlage der Alten Mälzerei sind ständig erforderlich. Modernisierungsmaßnahmen der Veranstaltungstechnik sind ebenfalls unabdingbar, um den steigenden Anforderungen der Branche gerecht zu werden.

Es wird erwartet, dass der Wirtschaftsplan für 2019 eingehalten werden kann. Für die der Gesellschaft übertragenen Aufgaben und den Erhalt des Betriebes ist weiterhin ein jährlicher Zuschuss der Stadt Mosbach für den Bereich der kulturellen Daseinsvorsorge zwingend erforderlich. Der Bereich Gastronomie befindet sich noch in der Anlaufphase. Voraussichtlich muss auch im Jahr 2019 – wie bereits im ersten Geschäftsjahr – ein Verlustvortrag gebildet werden.

## **IV. Chancen- und Risikobericht**

Im Umkreis von ca. 50 km um Mosbach gibt es mindestens 17 Veranstaltungshäuser, die als Mitbewerber der Alten Mälzerei angesehen werden können (z. B. fideljo Mosbach, Stadthalle Buchen, Carmen Würth Forum Künzelsau). Mindestens 47 weitere Häuser sind im Umkreis von bis zu 100 km zu finden. Daher gilt es, dem steigenden Wettbewerb weiterhin durch Erfahrung und Zuverlässigkeit der Mitarbeiter und mit einem hohen Maß an Qualität zu begegnen.

Mit Professionalität des Managements, dem Knowhow der Mitarbeiter und der qualitativen, modernen Bühnentechnik und weiterer hochwertiger Ausstattung der Alten Mälzerei wollen wir langjährige Kunden an unser Haus binden und neue dazu gewinnen. Durch die Integration des Gastronomiebereichs erwarten wir Effizienzsteigerungen aufgrund von Synergieeffekten und höherer Markpräsenz.

### **Interne Organisation und Entscheidungsfindung**

Die Aufgaben der Mitarbeiter in den jeweiligen Betriebsbereichen sind in Stellenbeschreibungen bzw. in Arbeitsanweisungen definiert. Anstehende Entscheidungen, die über den normalen Betriebsablauf hinausgehen oder davon abweichen, werden mit dem zuständigen Vorgesetzten abgestimmt. Im Zweifelsfall trifft der Geschäftsführer die Entscheidung.

### **Gesamtaussage**

Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der zukünftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## **V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Ausfälle bei Forderungen sind die Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft aus eigenen Mitteln.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

## **VI. Bericht über Zweigniederlassungen**

Es werden keine Zweigniederlassungen von der Gesellschaft unterhalten.

Mosbach, 14. März 2019



---

Alte Mälzerei Verwaltungs GmbH, vertreten durch den  
Geschäftsführer Michael Keilbach