

Business Plan für eine gemeinnützige GmbH als Träger sozio-kultureller Angebote in der Stadt Wolmirstedt

1. Ideen und Zielgruppen

Wie bereits mit der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie festgestellt wurde, verschneiden sich auf der Schlossdomäne in Wolmirstedt die 3 Säulen des Leitbildes der Stadtentwicklung, nämlich der *Ausbau der touristischen Angebote* als Wirtschaftsfaktor, die Qualifizierung der selben für das *Stadtmarketing* und die *Stimulierung des kulturellen Lebens* in der gesamten Stadt.

Die Idee, welche der Gründung einer neuen Gesellschaftsform innewohnt, ist die dauerhafte und zukunftsorientierte Sicherung der Gestaltung des kulturellen Lebens in der Stadt unter notwendiger Weiterentwicklung touristischer Angebote und rechtssicherer Vermarktung derselben.

Damit sollen nicht nur die Bürger der Stadt mit ihren Ortsteilen angesprochen werden, welche die kulturellen Angebote in ihrer gesamten Vielfalt nutzen, sondern ebenso die Einwohner der Ortsteile der Stadt und Besucher, egal ob sie als Tagestouristen, Durchreisende oder Gäste auf Einladung von Einwohnern in der Stadt verweilen.

2. Markt- und Wettbewerbssituation

Das Gebiet der Schlossdomäne umfasst eine Fläche von 8.000 qm vom oberen Burgberg bis zur Fläche um die Museumsscheune mit den Einheiten Amtsgericht und Schlosskirche, Bürgerhaus, Museum mit Museumsscheune, Torhaus, Bibliothek und Katharinensaal. Mit Ausnahme des Amtsgerichtes befinden sich alle anderen Immobilien und Grundstücksflächen **im Eigentum der Stadt** Wolmirstedt.

Das Bürgerhaus als derzeitiges Zentrum des kulturellen Lebens wird vom Soziokulturellen Zentrum „Schranke“ e.V. als eingetragenen Verein bewirtschaftet und wird **ausschließlich** von ehrenamtlichen Mitgliedern organisiert, geführt und bewirtschaftet, wobei die Altersstruktur der Verantwortlichen bei allen bereits im Rentenalter liegt.

Hierzu im direkten Wettbewerb stehen die Einrichtungen des Museums, welches in der Trägerschaft des Landkreises Börde geführt wird, die privaten Aktivitäten des Katharinensaals mit seinen gastronomischen und Veranstaltungsmaßnahmen sowie die Bibliothek mit den dortigen Veranstaltungen und die teilweise privat durchgeführten Events in der Museumsscheune.

3. ausgewiesene Zielsetzung und Visionen

Wolmirstedt hat mit dem Ensemble der Schlossdomäne ein einmaliges Kleinod in Besitz, welches als absolutes Alleinstellungsmerkmal einer Kleinstadt in unmittelbarer Nähe zu einer Landeshauptstadt herausgearbeitet werden kann und soll. Gerade die Nähe zum Ballungszentrum Magdeburg und den aktuell geplanten Industrie- und Technikansiedlungen wird einhergehen mit weiterem Zuzug, insbesondere von jungen Familien, die gerade unter dem

Gesichtspunkt einer Work-Life-Balance verstärkt kulturelle Angebote als Erholungspotential nutzen und hierzu durchaus kurze Wege schätzen würden.

Mit dem großzügigen Areal der gesamten Schlossdomäne könnten und sollten alle Generationen angesprochen werden, da sowohl Kinder, Erwachsene und Senioren gleichermaßen in den Mittelpunkt von den verschiedensten Aktivitäten gestellt werden können. Dies soll sich sowohl in der Kulturarbeit niederschlagen als auch in der Vereinsarbeit umrahmt vom Stadtmarketing und der Förderung der gesamten kulturellen und sozialen Struktur der Stadt mit einer erheblichen Weiterentwicklung auch der touristischen Angebote für Einwohner und Gäste.

4. Strategie zur Umsetzung

Hierzu ist es erforderlich eine klare Struktur und Verwaltung zu installieren, die professionell alle gewünschten Ziele erfüllen kann und die Möglichkeit bietet mit dem geringsten verwaltungstechnischen Aufwand bestmögliche inhaltliche und wirtschaftliche Ziele zu erreichen. Hierbei ist unter Bezugnahme auf die dargelegte Machbarkeitsstudie die Gründung einer gemeinnützigen GmbH zu favorisieren.

Anders als ein Verein oder eine Privatperson kann die gGmbH als Kapitalgesellschaft am Markt operieren und bietet damit entscheidende Vorteile im Gegensatz zu den anderen möglichen Optionen insbesondere einem eingetragenen Verein, da:

- sie haftungsbeschränkt ist und somit keinen finanziellen Risiken ausgesetzt ist,
- sie steuerlich begünstigt im Sinne der Abgabenordnung ist,
- sie ohne Einschränkungen am Kapitalmarkt agieren kann,
- sie zum Vorsteuerabzug berechtigt ist,
- sie uneingeschränkt Gewinn erzielen darf,
- sie nicht auf freiwillige oder ehrenamtliche Tätigkeit ausschließlich angewiesen ist,
- sie keinen Altersstrukturschwankungen unterworfen ist,
- sie Verträge schließen kann, die nicht durch Vorstände oder Mitgliederversammlungen genehmigt werden müssen und damit eine hohe wirtschaftliche Flexibilität erzielen kann,
- sie Versicherungen abschließen kann, auch für Personen und Gebäude, die nicht mitglieds- oder strukturgebunden sind, wie bei einem Verein,
- sie Werbung und Sponsoring ohne Einschränkung betreiben kann.

5. Marketing

Die zu gründende gGmbH kann schon bei der Namensfindung unter Beteiligung aller interessierter Bürger errichtet werden und soll unter Bezugnahme auf die Schlossdomäne alle dort befindlichen Einheiten in ihrer Gesamtheit vermarkten. Dies soll vorrangig auf digitalem Wege geschehen, beginnend von den bestehenden Internetauftritten der Vereine, des Museums, der Bibliothek und der Stadt bis hin zu gezielter Öffentlichkeitswerbung einerseits und personenbezogener Werbung andererseits, sowohl in herkömmlicher Form durch Anzeigen, Broschüren, Plakate als auch in verstärkt digitaler Form bei allen gängigen sozialen Netzwerken.

Allein die Möglichkeit zentral gezielt durch eine Organisationsform sämtliche kulturellen und sozialen Einheiten der Schlossdomäne in den sozialen Netzwerken als Hauptverbreitungsgebiet personenbezogener Werbung platzieren zu können ist ein solch erheblicher Wettbewerbsvorteil,

den eine Privatperson oder ein Verein nicht leisten kann, weder personell noch finanziell und erst recht nicht in der Gesamtheit der einzelnen Bestandteile.

6. Rechtsform

Die gemeinnützige GmbH wird errichtet nach den gesetzlichen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und des Handelsgesetzbuches. Es bedarf mindestens eines Gesellschafters, einer Gründerversammlung, eines Gesellschaftsvertrages und der Einzahlung des Stammkapitals in Höhe von 25.000 €, wobei die Hälfte nachweislich in Geld, die andere Hälfte in Sachwerten eingelegt werden kann.

Der entscheidende steuerliche Vorteil einer gGmbH besteht darin, dass weder Gewerbesteuer noch Körperschaftsteuer von der gGmbH zu entrichten ist, dass diese gleichwohl zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und steuerbegünstigt im Sinne der Abgabenordnung ist, d.h. sie damit berechtigt ist, Spendenquittungen für Zuwendungen auszustellen.

7. Gründerteam und Organisationsform

Der Gründungsakt selber sollte von der Stadt vorgenommen werden und die Stadt selbst Gesellschafter werden, wobei zunächst vorgesehen ist, dass die Stadt der alleinige Gesellschafter wird. Da aber nicht nur juristische Personen, sondern auch natürliche Personen Gesellschafter einer gGmbH sein können, kann bereits mit der Gründung überlegt werden, ob bereits bestehende Vereine, interessierte Personen oder andere Personen und Kapitalgesellschaften als Gesellschafter der gGmbH fungieren.

Die wirtschaftliche und finanzielle Führung der gGmbH obliegt im operativen Geschäft dem zu bestellenden Geschäftsführer, die Ausrichtung der gGmbH und ihre tatsächliche Tätigkeit bestimmt sich jedoch durch die Gesellschafter. Demzufolge wäre bei mehreren Gesellschaftern stets darauf zu achten, dass die Stadt Wolmirstedt der Mehrheitsgesellschafter bleibt, so dass immer der unmittelbare Einfluss hierdurch auf die Geschäftspolitik der gGmbH gewährleistet ist.

Unbedingt sollte in das Gründerteam das Soziokulturelle Zentrum integriert werden, wobei die **Idealvorstellung** die wäre, dass die gGmbH sämtliche Verwaltungsarbeiten, Marketing- und Strategiaufgaben, Finanz- und Steuergeschäfte betreibt, sowie die juristischen und wirtschaftlichen Aktivitäten koordiniert, während der Schranke Verein als „Abteilung Kultur“ seine Tätigkeiten nach wie vor vollumfänglich und eigenständig durchführt ohne die Last der Verwaltungsaufgaben und die damit verbundenen finanziellen und wirtschaftlichen Risiken zu tragen.

8. Finanzplanung und Tragfähigkeitskonzept

Um für die Finanzplanung eine fundierte Prognose abgeben zu können, ist zunächst ein Tragfähigkeitskonzept für die Durchführung der geplanten Aktivitäten notwendig.

Ausgehend vom jetzigen Zustand ist festzustellen, dass sich die Aktivitäten des Bürgerhauses im Wesentlichen auf dieses selbst, den Schlosskeller und die Schlossterrasse konzentrieren. Die Veranstaltungen sind im Wesentlichen alles Zuschussgeschäfte, diese erwirtschaften keinen Gewinn. Auch die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten erbringt bislang nicht einmal den Ausgleich der laufenden Betriebskosten.

Hier muss die Stadt gemäß dem beiliegenden Zahlenwerk, welches aus der Anlage ersichtlich ist, neben den jährlich gezahlten Zuschüssen diese Kosten übernehmen, so dass die Durchführung der Arbeiten derzeit ausschließlich abhängig ist von den finanziellen Zuwendungen der Stadt.

Ausgehend von dem Grundkonzept der Vereinigung von der Durchführung kultureller Veranstaltungen, Stadtmarketing und Tourismus ist daher durch die zu gründende gGmbH nicht nur das Bürgerhaus selbst in den Mittelpunkt der Aktivitäten zu stellen, sondern das Gesamtensemble der Schlossdomäne, welches ausgehend von bislang durchgeführten Veranstaltungen wie folgt als tragfähig erachtet wird:

Grundsätzlich sind Großveranstaltungen im Stadtgebiet und den Ortsteilen durchführbar, wie etliche Beispiele zeigen, so z. B. die privat organisierten Veranstaltungen am Küchenhorn (Revival Party, Küchenhorn Beats); die vereinsrechtlich durchgeführten Veranstaltungen wie Ohrelauf und Großbootcup oder die von der Stadtverwaltung durchgeführten Veranstaltungen wie Regional- und Adventsmarkt. Hier wird jeweils ein Besucherpotential von mehreren tausend Besuchern akquiriert, so dass das Interesse an der Durchführung solcher Veranstaltungen durchaus in nicht unerheblichem Maße besteht.

Geht man allein von den Wochenendtagen Freitag, Samstag und Sonntag aus, welche für Veranstaltungen geeignet wären, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich, so würden grundsätzlich mehr als 150 Tage zur Verfügung stehen, an denen Veranstaltungen im gesamten Bereich durchgeführt werden können.

Bei einem Potential der grundsätzlich interessierten Teilnehmer von, an der untersten Grenze, 5% der Einwohner gerechnet, würde prognostisch von 500 Interessenten pro jeweiliger Veranstaltung auszugehen sein.

Neben den bereits geplanten und durchzuführenden Veranstaltungen im Bürgerhaus direkt mit Schlosskeller und Terrasse, welche durch den Verein Schranke durchgeführt werden, könnten mindestens 6x jährlich der Schlosskeller für private Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden und das Kaminzimmer für Trauungen in demselben Umfang.

Bei der Durchführung der Veranstaltungen durch die gGmbH würde ein professionelles Veranstaltungsmanagement beauftragt werden, die die Bereiche Catering, Einlass, Betreuung und Security übernehmen, wobei die Einnahmen der gGmbH dann einerseits über die Nutzungsentgelte für die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten, Grundstücke und Parkmöglichkeiten regeneriert werden und andererseits über Provision an den Umsätzen für Speisen, Getränke und Eintrittspreisen.

Hierbei ist dann zwischen privaten Feiern und Großveranstaltungen zu unterscheiden, während für die Privatveranstaltungen jeweils nur die Nutzungsentgelte anfallen würden, bei besucherintensiven Veranstaltungen auch die Provisionszahlungen anfallen, wobei auch hier mit einem Mindestmaß für eine Kostenprognose gerechnet wird, sie bei jeweils einem Euro pro Besucher und Veranstaltung, je 1 € für Eintritt, Speisen und Getränke, in die Berechnung einbezogen werden können. Das heißt es ergibt sich ein Provisions- bzw. Beteiligungsbetrag von 3 Euro pro Besucher einer Veranstaltung als Berechnungsgrundlage im wirtschaftlichen Mittel.

Berücksichtigt werden müssen ebenfalls dann die Möglichkeiten des Productplacements, des Sponsorings und der indirekten Werbung über die sozialen Netzwerke bei der Bewerbung, Durchführung, Auswertung und Bewertung der Veranstaltungen in den jeweiligen sozialen Netzwerken, die sowohl nach Bewertung der Veranstaltung als auch Platzierungen von bestimmten Produkten als Einnahmequelle generiert werden, beginnend von der verwendeten

Biersorte über den Speisenanbieter, über die verwendeten Bekleidungsmarken mithin die gesamte Bandbreite der Werbeeinnahmen von gezielten Produktplatzierungen.

Auf dem Freigelände des oberen Burgberges könnten neben bereits etablierten Veranstaltungen, wie das Osterfeuer, Halloweenpartys oder Mittelalterspektakel abgehalten werden, ebenso wären hier Kinderfeste mit Hüpfburg oder Drachenfeste in den entsprechenden Jahreszeiten möglich, so dass hier zunächst mit einer weiteren Großveranstaltung pro Jahr gerechnet werden kann.

Die Schlosskapelle, welche nach Sanierung dann wieder für die Öffentlichkeit zugänglich ist, dürfte für Eheschließungen, festliche Veranstaltungen wie Auszeichnungsveranstaltungen, Jugendweihefeiern u.ä. zur Verfügung gestellt werden können, wobei allein von den bisherigen Interessenten von 5 Veranstaltungen jährlich (im Wesentlichen Eheschließungen) ausgegangen werden kann.

Großes Potential bietet die Museumsscheune, da diese für Großveranstaltungen prädestiniert ist und schon eine Grundausstattung für Veranstaltungsequipment mitbringt, wie sich in der Vergangenheit bereits gezeigt hat. Hier könnten gezielt Veranstaltungen etabliert werden, die zu früheren Zeiten im Küchenhorn und im Kreiskulturhaus stattgefunden haben, wie z.B. Tanz in den Mai, Frauentags Feiern und nach heutigen Gesichtspunkten Oktoberfestfeiern.

Daneben könnte zur beginnenden Etablierung eines Regionalmarktes ganz gezielt ein solcher Markt auch als spezieller Markt ausgebaut werden, wie z.B. auch in kleineren Städten wie Buch in der Altmark oder Schöningen in Niedersachsen, ein spezieller Töpfer oder Keramikmarkt, der eine überregionale Bedeutung erlangen kann, da das bauliche Ambiente hierfür die besten Voraussetzungen bietet. Gleichzeitig könnte auch die Museumsscheune für privat organisierte größere Feierlichkeiten vermietet werden, so dass realistischere hier jährlich von 5 Veranstaltungen auszugehen sein wird.

Darüber hinaus wird die Zusammenarbeit mit den bestehenden Veranstaltungskonzepten der Anbieter Bibliothek und Museum intensiviert werden, so dass z.B. die Idee der abendlichen Führungen durch Wolmirstedt auch als historische Stadtführung durch das gesamte Stadtgebiet oder auch die Ortsteile weiter ausgebaut werden kann, Lesungen und Buchvorstellungen auch von dort in die Räumlichkeiten des Schlosskellers oder der Museumsscheune je nach Nachfrage mit verlegt werden können.

Darüber hinaus ist das Gesamtareal für Regionalmarkt, Adventsmarkt, Start- und Zielveranstaltungen der Bikerclassic, der Ohreclassic, dem Ohre-Lauf und anderer überregionaler Veranstaltungen weiterhin zu nutzen.

Perspektivisch dürfte dann auch die weitere Nutzung oder Wiedernutzung der Freilichtbühne eine Option für Veranstaltungen darstellen.

Gerade im Gesamtensemble der Schlossdomäne mit der großen Freifläche zwischen Katharinsaal und Museumsscheune und dem Burgberg und dem Gesamtgelände könnten auch Veranstaltungen etabliert werden wie z.B. das Fest der Ortsteile zum 3. Oktober, dem Tag der Deutschen Einheit, wo sich alle Ortsteile jeweils mit gastronomischen Ständen und ihren Sport- und Kulturvereinen allen anderen darstellen, um auch eine weitere Identifizierung der Ortsteile mit der Kernstadt erreichen zu können.

Durch die Anpassung der Nutzungsentgelte und Beteiligung an den Betriebskosten für vergebene Flächen in der Größenordnung von insgesamt 225 Quadratmetern können ausgehend von dem bisherigen Entgelt von 2,50 € pro qm auf 3,50 € plus Betriebskosten von 0,50 € je Quadratmeter genutzter Fläche monatlich 900 € eingenommen werden, was einen Jahresertrag von **7.200 €** ergibt.

Für Veranstaltungen im Kaminzimmer, im Wesentlichen Eheschließungen oder Auszeichnungsveranstaltungen kann pro Veranstaltung ein Nutzungsentgelt von Höhe von 100 € veranschlagt werden, bei geplanten 6 Veranstaltungen sind dies jährlich 600 €. Hinzu kommt für die Schlosskeller Nutzung mindestens eine professionelle Veranstaltung pro Jahr, wo mit Saalnutzung und Provision jährlich 500 € zu veranschlagen sind und fünf private Veranstaltungen zu je 100 € Nutzungsentgelt, was einen Jahresbetrag für Kaminzimmer und Schlosskeller von **1.600 €** ergäbe.

Für eine Veranstaltung auf dem oberen Burgberg, welche jährlich zunächst für eine Veranstaltung angenommen wird dürfte mit zur Verfügungstellung des Platzes, Absicherungskosten, Parkplatzkosten und Provision aufgrund der vorgeschilderten berechneten Sätze ein Betrag in Höhe von **1.800 €** realistisch sein.

Für die Schlosskapelle sollte ein Nutzungsentgelt von 200 € pro Veranstaltung erhoben werden, was bei 6 geplanten Veranstaltungen jährlich **1.200 €** ergibt.

Für Veranstaltungen in der Museumsscheune sollten 300 € Nutzungsentgelt erhoben werden, inklusive der Zurverfügungstellung der Abstellplätze für Technik, Wohnwagen und Fahrzeuge, wobei dann mit Besuchern von der Mindestzahl von 1.500 € Provision Einnahmen pro Veranstaltung gerechnet. Hier ist von 2 professionellen Veranstaltungen und mindestens 1 privat organisierten Veranstaltung nach den bisherigen Erkenntnissen auszugehen, so dass hier 3x 1.800 € einzunehmen wären, was einen Jahresbetrag in Höhe von **5.400 €** ergeben würde.

Für die Großveranstaltung auf dem Gesamtgelände dürften 2 Veranstaltungen in Frage kommen, die nach den gleichen Provisions- und Nutzungsentgeltsätzen wie die Museumsscheune ablaufen würden, so dass hier nochmals 2 x 1.800 € zur Verfügung stehen, was einen Betrag von **3.600 €** ausmacht.

Dies ergibt prognostisch einen Gesamtbetrag von zu erzielenden Einnahmen ausschließlich aus Veranstaltungen im Mindestrahmen mit jeweils Mindestsätzen von, am unteren Rahmen gerechnet, **20.800,00 Euro**

Die Durchführung solcher Veranstaltungen würde der bestehende Verein allein weder aus wirtschaftlicher Kraft noch aus den bestehenden HR-Management erreichen können und lässt sich nur durch die wirtschaftlich geführte gGmbH erreichen, wobei erfahrungsgemäß davon auszugehen ist, dass, wenn sich Veranstaltungen auch etabliert haben, diese, sowohl was die Intensität als auch die Besucherzahl angeht, jeweils im Laufe der Zeit erheblich zu steigern sind.

Wenn man, wie prognostiziert, von 20 Veranstaltungen im Jahr, verteilt auf alle Objekte der gesamten Schlossdomäne ausgeht und ebenso im unteren Bereich pro Veranstaltungen durchschnittlich 200 € Sponsoring und Werbeeinnahmen annimmt, welches mehr als realistisch ist, würden hinzu durch die geschilderten Werbe- und Sponsoreneinnahmen weitere **4.000 €** jährlich hinzukommen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass weitere natürliche und juristische Personen als Gesellschafter der gGmbH auftreten, was einerseits eine entsprechende Erhöhung des Stammkapitals und damit der Gesamtkapitaldecke der gGmbH zur Folge hätte, als auch eine weitere bessere finanzielle Ausstattung und jährliche Einnahmenerhöhung durch langfristig geschlossene, im beiderseitigen Nutzen wirkende, Sponsorenverträge.

Der Abschluss solcher Verträge würde jedoch erst dann Sinn machen, wenn die gGmbH bereits besteht, da neben der Wirtschaftlichkeit auch die Attraktivität zur Investition möglicher potentieller Partner eine nicht unerhebliche Rolle spielt.

Bislang bezuschusst die Stadt Wolmirstedt das Bürgerhaus mit 2 x 10.000 € jährlich für die mit in der Machbarkeitsstudie aufgeführten Leistungen, darüber hinaus übernimmt sie auch die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen und die Bewirtschaftungsaufwendungen, was einen jährlichen Aufwand im Durchschnitt der letzten Jahre von 33.400 € ausmacht, zusätzliche Kosten für die Stadt Wolmirstedt entstehen aus der Verpflichtung zur Unterhaltung der Grundstücke und der baulichen Anlagen, wobei im Durchschnitt hier der letzten 3 Jahre dieser Anteil der Stadt 24.000 € pro Jahr beträgt.

Die Bezuschussung soll langfristig wegfallen. Im 1. Geschäftsjahr sollen aber insbesondere noch für den Anschlag der Maßnahmen Stadtmarketing und Tourismusausbau noch einmal 20.000 € bereitgestellt werden, im 2. Geschäftsjahr 10.000 €, im 3. Geschäftsjahr dann 5.000 € und ab dem 4. Geschäftsjahr sollen weder Bezuschussungen noch Übernahme der Bewirtschaftungskosten erfolgen, da aus der Tragfähigkeitsprognose dies aus Eigenmitteln erwirtschaftet werden wird.

Ausgehend von den vorgenannten Erträgen und dem einzuzahlenden hälftigen Stammkapital ergibt sich folgendes Kapitalergebnis:

Vermietung und Verpachtung	7.200 €
Veranstaltungen	13.600 €
Werbung / Sponsoring	4.000 €
hälftiges Stammkapital	25.000 €
erstmalige Bezuschussung	20.000 €
gesamt	69.800 €

Hinzu kämen, wie bereits die geschilderte Möglichkeit von langfristigen Sponsorenverträgen, Zinserträgen aus Kapitalanlagen wie z.B. der Stammeinlage, Absetzung von Werbungskosten, Spenden und Zuwendungen von Organisationen und Betrieben sowie von Vereinen sowie die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung von größeren und geringwertigen Wirtschaftsgütern.

Die würde sich ebenso wie langfristige Sponsorenverträge positiv auf die Einnahmementwicklung auswirken.

Demgegenüber stehen sowohl **einmalige als auch laufende Kosten**, die wie folgt dargestellt werden:

Zunächst sind die Kosten für die Errichtung der Gesellschaft in Anschlag zu bringen, wobei für das Stammkapital 25.000 € aufgebracht werden müssen, wobei allerdings hier die Hälfte in Geld zu hinterlegen ist, da die Stadt Eigentümerin der genannten Immobilien ist, dürfte auch unter Berücksichtigung eines Sachwertes nur von der notwendigen Hälfte in Geld, also **12.500 €**, als einmalige Kosten auszugehen sein.

Die Kosten für die notarielle Errichtung, die Eintragung beim Gericht und die Veröffentlichung in den entsprechenden Medien wäre mit insgesamt **2.500 €** zu veranschlagen.

Hinzu käme die Ersteinrichtung der Büroräume, wobei auf die bestehenden Räumlichkeiten im Bürgerhaus zurückgegriffen werden kann, so dass für Neuanschaffungen nur die technischen Geräte als notwendig angesehen werden, wie Computer, Drucker, Kopierer, Telefon und Mobiltelefon. Hier dürften bei Erwerb im mittleren Segment insgesamt Anschaffungskosten von **3.000 €** entstehen.

Wesentlicher Punkt beim Betrieb der gGmbH sind die Personalkosten, wobei beim Personalbedarf von einem Geschäftsführer/-in ausgegangen wird und mindestens einer Personalstelle für die Büro- und Verwaltungstätigkeiten, darüber hinaus wäre bedarfsweise mit Kosten für geringfügig Beschäftigte, Zuschüsse für Praktikanten und Bufdies zu planen.

Das Geschäftsführergehalt kann variabel angelegt werden, ein garantiertes Grundgehalt und einem variablen Gehaltsanteil im Hinblick auf die Gewinnerwirtschaftung, so dass als Grundgehalt unter dieser Maßgabe als Festgehalt von **2.500 €** brutto ausgegangen werden muss. Dies wäre ein jährliches Festgehalt von 30.000 €. Bei der weiter zu besetzenden Personalstelle muss nach den gleichen Grundsätzen von Grund- und variablem Gehalt mit **1.500 €** brutto gerechnet werden, was jährlich 18.000 € ausmacht.

Hinzu kommen die weiteren laufenden Kosten, wobei zunächst die Versicherungen zu betrachten wären, notwendig wäre eine Berufshaftpflichtversicherung des Geschäftsführers, mögliche Berufsorganisationsbeträge und Inventarversicherung. Die Versicherung der Gebäude und Anlagen obliegt weiterhin dem Eigentümer und nicht dem Nutzer, so dass hierfür keine weiteren Kosten entstehen.

Zu den zu zahlenden Steuern und Abgaben ist bereits festgestellt worden, dass die Körperschaftssteuer und die Gewerbesteuer nicht anfallen, die Umsatzsteuer wäre ein Durchlaufposten, da die gGmbH zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die Grundsteuer wäre weiterhin vom Eigentümer zu tragen. Vergnügungssteuer, GEMA-Gebühren u. ä. würden von den zu übertragenden Veranstaltungsmanagement übernommen und somit nicht der gGmbH anheimfallen.

Darüber hinaus sind die laufenden Geschäfts- und Betriebskosten in Ansatz zu bringen im Hinblick auf Wartung und Verbrauch der Geräte und Einrichtungen, Telefon- und Internetanschluss, Portokosten, Kontoführung, Bankgebühren, Büromaterialverbrauch, eventuelle Bücher, Zeitschriften und Fahrkosten.

Diese sind ausgehend von einem normalen Geschäftsablauf für Büroorganisation mit monatlich **250 €** zu veranschlagen, so dass hier jährlich 3.000 € als Ausgaben hinzukommen.

Daher würden im ersten Geschäftsjahr folgende einmalige Kosten entstehen:

Gründungskosten	2.500 €
Stammkapital hälftig	12.500 €
Einrichtung	3.000€

Dazu kämen die für jedes Geschäftsjahr laufenden Kosten

Personalkosten	48.000 €
Betriebskosten und Bürokosten	3.000 €
Versicherungen und Steuern	1.500 €

Gesamt (1. Geschäftsjahr)	70.500 €
ab dem 2. Geschäftsjahr	52.500 €

9. Vor- und Nachteile

Ausgehend von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und von den vorab dargestellten Punkten für die beabsichtigte Rechtsform bietet die Gründung einer gemeinnützigen GmbH ausschließlich Vorteile, da mit einem sehr überschaubaren strukturellen, wirtschaftlichen und finanziellen Aufwand eine größtmögliche flexible Handlungseinheit geschaffen wird, die dauerhaft nicht nur die bereits bestehenden Aufgaben im soziokulturellen Bereich abdeckt, sondern darüber hinaus die Aufgaben Stadtmarketing und Tourismusförderung vollständig übernehmen kann.

Gerade im Hinblick auf die im finanzplanerischen Bereich dargestellten Kostenstrukturen kann aus einem dauerhaften Zuschussgeschäft eine gewinnbringende funktionierende Einheit hergestellt werden.

Durch die geplanten Veranstaltungen und die Tätigkeit in den Bereichen Tourismus und Stadtmarketing ist eine dauerhafte und perspektiv gesicherte Tragfähigkeit der Gesellschaft zu prognostizieren und bereits ab dem 2. Geschäftsjahr positive Geschäftszahlen zu erwarten.

Allein bei Erhöhung der Veranstaltungen in den einzelnen Teilbereichen von einer pro Jahr und Veranstaltungsort ist eine Steigerung der Einnahmen von 20 Prozent gegeben. Die Verknüpfung des Geschäftsführergehaltes mit einem variablen Gewinnanteil als Bonus bietet genügend Anreiz, alle Teilbereiche der Geschäftstätigkeit fortlaufend zu optimieren.

derzeitige Haushaltsbelastung Stadt Wolmirstedt p.a.	einmalige Kosten 1. Geschäftsjahr	laufende Kosten p.a.	Einnahmen Prognose p.a.	Kosten 2. Geschäftsjahr
57.400 €	18.000 €	52.500 €	69.800 €	68.700 €

10. Fazit

Ausgehend von der Analyse des Ist-Zustandes wird die Gründung einer gemeinnützigen GmbH empfohlen. Diese kann zukunfts- und marktorientiert arbeiten. Neben dem Kulturbereich kann gleichzeitig das Stadtmarketing entwickelt und weiterentwickelt werden. Ebenso können touristische Angebote gezielt gefördert und beworben werden.

Die Tragfähigkeitsprognose ist positiv und belastbar. Die Einnahmen werden bereits ab dem dritten Geschäftsjahr über den Ausgaben liegen, so dass eine Gewinnerzielung garantiert scheint. Alle bestehenden Strukturen können bestehen bleiben und gleichzeitig integriert und gestärkt werden.

Gemäß der Vereinbarung vom 13.08.2019 zwischen der Stadt Wolmirstedt und dem Verein „Soziokulturelles Zentrum Schranke e.V.“ sind folgende Zahlungen jährlich von der Stadt Wolmirstedt an das „Soziokulturelles Zentrum Schranke e.V.“ zu leisten.

1. 10.000 € - Zuschuss zur Förderung für die Organisation und Durchführung von Kulturveranstaltungen
2. 10.000 € - Übernahme der Kosten der Hausverwaltung im Bürgerhaus, Schlossdomäne 2 in Wolmirstedt
3. 13.400 € - Betriebskostenzuschusspauschale gem. Stadtratsbeschluss Nr. 762/2014-2019 vom 27.06.2019

Insgesamt werden damit jährlich 33.400 € an das „Soziokulturelle Zentrum Schranke e.V.“ zur Verfügung gestellt.

Zusätzliche Kosten für die Stadt Wolmirstedt entstehen aus der Verpflichtung zur Unterhaltung des Grundstückes und der baulichen Anlagen. Im Durchschnitt der letzten 3 Jahre betrug dieser Anteil 24.000 € p.a.

Zu den Einnahmen und Ausgaben des Vereines „Soziokulturelles Zentrum Schranke e.V.“ können an dieser Stelle keine konkreten Zahlen aufgezeigt werden, da gem. Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 27 Abs. 3, 664 bis 670 BGB) geregelt ist, dass der Verein nur gegenüber seinen Mitgliedern eine Rechenschaftspflicht hat. Selbstverständlich weist der Verein jährlich seine aufgezeichneten Einnahmen und Ausgaben und die entsprechenden Belege der Stadt als Zuschussgeberin vor. Auf diesen Zahlen basieren auch die entsprechenden Annahmen in dem vorliegenden Businessplan.