

## ***Brauerei Eckardt Zeulenroda eG***

*Straße Greizer Str. 17  
07937 Zeulenroda-Triebes  
info@eckardts.de*

- 1. Executive Summary / Zusammenfassende Darstellung**
- 2. Geschäftsidee**
- 3. Unternehmensziele/Gestaltung des Förderzwecks**
- 4. Gründungsmitglieder und weitere Mitglieder**
- 5. Rechtliches Konzept, Satzung, Organe**
- 6. Marketing und Vertrieb**
- 7. Organisation und Personal (Geschäftsbetrieb)**
- 8. Investitionen**
- 9. Planung der ersten Geschäftsjahre**
- 10. Risikoabschätzung u. Absicherungsstrategie**
- 11. Finanzierung**
- 12. Controlling**

## 1. Executive Summary / Zusammenfassende Darstellung

---

- Was ist der Geschäftszweck Ihres Unternehmens?

Betrieb einer Gasthausbrauerei mit Biergarten, Eventräumen, Eventküche und Backhaus, Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätze

- Was sind Ihre Kompetenzen und Motive für eine Unternehmensgründung?

Motiv für die Gründung ist die Innenstadtbelebung und Erweiterung des touristischen Angebotes in Zeulenroda-Triebes am Zeulenrodaer Meer. Eine fachliche Kompetenz aus den Gründungsmitgliedern ist gegeben (Braucher, Techniker, Betriebswirte)

- Was bzw. welche Problemlösungen werden Sie anbieten?

Wir bieten eine Wiederbelebung unserer Einkaufsstraße als Maßnahme gegen das EH Sterben.

- Für welche Kundengruppen/Märkte werden Sie die Problemlösung anbieten?

Unsere Kundengruppe sind alle Zeulenrodaer, die sich wieder gastronomische Angebote wünschen und alle Fewo-Touristen sowie Caravanreisende.

- Welches Marktpotenzial weisen Ihre Zielmärkte auf?

Zeulenroda und Umgebung hat über 20000 EW und ca. 40000 Übernachtungen im Jahr, hinzu kommt der riesige Markt der Caravanreisenden (40000 allein die gezielt nach Brauereien zum Übernachten suchen).

- Welche Absatzzahlen erwarten Sie?

In der kompletten Ausbaustufe ca. 250000 € / a

- Welchen Leistungsumfang wollen Sie Ihren Kunden bieten?

Brauerei, Ausschank, Biergarten, Ferienwohnungen, Stellplätze, Eventraum, Backhaus, Eventküche, Events im Zusammenspiel mit der angrenzenden Stadtbühne

- Was ist das Alleinstellungsmerkmal Ihres Unternehmens?

Brauerei und Biergarten, Eventküche, Stellplatz im Innenstadtbereich

- Welchen Kapitalbedarf hat das Unternehmen?

Ca. 220000 € im ersten Jahr

- Wo sehen Sie Chancen und Risiken für Ihre Geschäftsidee?

Chancen liegen im Bedarf für das gastronomische und Touristische Angebot in der Innenstadt, untermauert mit steigenden Übernachtungszahlen im Ort. Risiken liegen im normalen Bereich, die unternehmerisch nicht absehbar sind.

## 2. Geschäftsidee

---

Unsere Gasthausbrauerei vereint handwerklich gebrautes Bier mit regionaler Küche in gemütlicher Atmosphäre. Neben dem Brauereibetrieb bieten wir hochwertige Ferienwohnungen sowie Stellplätze für Wohnmobile an – ideal für Kurzurlauber und Bierliebhaber.

Der Biergarten lädt Gäste zum Verweilen ein und bietet Platz für gesellige Runden im Grünen. Eine moderne Eventküche ermöglicht Kochkurse, Tastings und private Feiern mit kulinarischem Schwerpunkt. Unsere Gäste erleben bei uns authentisches Brauhandwerk, Gastfreundschaft und ländliche Erholung an einem Ort. So schaffen wir eine attraktive Destination für Genießer, Familien und Reisende gleichermaßen.

## 3. Unternehmensziele/Gestaltung des Förderzwecks

---

Die Mitglieder der Genossenschaft, die zugleich als Kunden, Nutzer und Mitgestalter auftreten, sollen durch den gemeinschaftlichen Betrieb einer Gasthausbrauerei mit Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplätzen, Eventküche und Biergarten wirtschaftlich gefördert werden. Ziel der Genossenschaft ist es, eine attraktive, nachhaltige und regionale Erlebnisstätte zu schaffen, die Tourismus, Gastronomie und Gemeinschaft sinnvoll verbindet. Durch die Nutzung gemeinsamer Ressourcen, das Angebot regionaler Produkte und die Organisation von Veranstaltungen entsteht ein Mehrwert für alle Mitglieder. Die genossenschaftliche Struktur stellt sicher, dass Entscheidungen demokratisch getroffen werden und der wirtschaftliche Erfolg der Einrichtung allen zugutekommt. Mitglieder profitieren nicht nur durch bevorzugte Nutzung oder Preisvorteile, sondern auch durch Verzinsung am unternehmerischen Erfolg. Damit leistet die Genossenschaft einen aktiven Beitrag zur Belebung des Vogtlandes und zur Stärkung regionaler Kreisläufe.

## 4. Gründungsmitglieder und weitere Mitglieder

---

Am 04.07.2025 sind 6 Personen beigetreten. Im zeitlichen Zusammenhang werden noch weitere Personen ihren Beitritt durch Unterzeichnung der Gründungssatzung erklären. Zur Gründung wurden 7 Geschäftsanteile gezeichnet.

- siehe Gründungsprotokoll
- siehe Mitgliederliste

Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft ist das Vogtland, vorrangig Zeulenroda-Triebes. Es ist überwiegend ländlich strukturiert mit den urbanen Zentren Zeulenroda, Greiz, Plauen, Gera, Jena.

Das Geschäftsgebiet Vogtland hat ca. 500000 Einwohner. Ziel der Genossenschaft ist es, möglichst viele der in der Region ansässige Einwohner zu integrieren.

Weitere Mitglieder sollen im Wege / über / durch aktive Werbung geworben werden.

Nach den Einschätzungen wird künftig mit folgenden Mitgliederzahlen bzw. Mitgliederzuwachsen gerechnet:

Stand 31.12.2025: 100 Mitglieder mit 240 Geschäftsanteilen

Stand 31.12.2026: 150 Mitglieder mit 310 Geschäftsanteilen

Stand 31.12.2027: 180 Mitglieder mit 360 Geschäftsanteilen

## 5. Rechtliches Konzept

---

Für diese Unternehmung wird die eingetragene Genossenschaft als Rechtsform gewählt. In dieser Genossenschaft werden die Mitglieder gemeinschaftlich und solidarisch einen Geschäftsbetrieb führen.

Nach § 1 Genossenschaftsgesetz erwerben Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), die Rechte einer "eingetragenen Genossenschaft" nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes.

### Satzung

In § 2 der Satzung wurden der Zweck und Gegenstand des Unternehmens festgelegt. Danach sollen die Mitglieder durch die Beschaffung, Erzeugung und den Vertrieb von Wärme, Energieträgern und Energietechnik - durch den Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie die Übertragung des so gewonnenen Stroms an Netzbetreiber gemäß „Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)“ - wirtschaftlich gefördert werden.

Die Satzung enthält folgende wesentliche Regelungen:

Höhe des Geschäftsanteils:	EUR 500
Pflichteinzahlung:	EUR 500
Haftsumme (Nachschusspflicht):	Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
Pflichtbeteiligung:	1 Anteil
Weitere Anteile:	max. 10
Kündigungsfrist:	zum Ende des darauffolgenden Geschäftsjahres
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember.
Mindestkapital:	500,- € pro Anteil

### Organe der Genossenschaft

#### Generalversammlung

Am (noch zu bestimmen) erfolgte im Anschluss an die Gründungsversammlung die erste Generalversammlung der Genossenschaft in Gründung.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 22 der Satzung aus 3 Mitgliedern zusammen.

In den Aufsichtsrat wurden laut Gründungsprotokoll bzw. laut Protokolle der ersten Generalversammlung rechtswirksam gewählt:

Thomas Brückner, Julia Bergner, Sindy Fischer

Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erworben.

## **Vorstand**

Nach § 14 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens 3 Mitgliedern. Ausweislich des Gründungsprotokolls bzw. der Protokolle der ersten Generalversammlung wurden durch den Aufsichtsrat folgende 3 ehrenamtlich tätige Vorstandsmitglieder gewählt:

Bastian Militzer, Toni Heinrich, Thomas Bergner

Sämtliche Vorstandsmitglieder sind Mitglied der Genossenschaft.

## **6. Marketing und Vertrieb**

---

Der Vertrieb der Brauereiprodukte erfolgt:

10000 L über Ausschank / Biergarten / Events  
5000 L an Gastronomie  
5000 L an Endkunden in Kleingebinden (5L)

Vermarktung der Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätze erfolgt über einschlägige Internetportale und das stadteigene Tourismuszentrum.

Eventküche wird eigens in gängigen Medien und Internetplattformen beworben.

## **7. Organisation und Personal (Geschäftsbetrieb)**

---

Die Genossenschaft hat bzw. wird für die Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanung, Genehmigungsverfahren, Ausschreibungsphase (Ausschreibung, Angebotsvergleiche und Vergabe der Aufträge), Fertigung und Lieferung, Montage, Inbetriebnahme mit paralleler Schulung des Betriebspersonals, durch den Vorstand und eventuell externe Planungsbüros durchgeführt.

Die Betriebsorganisation wird von 3 ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern durchgeführt.

Die Herstellung von Bier wird von 3-4 Brauern/Braumeistern, die Mitglied der Genossenschaft sind, organisiert. Der gastronomische Betrieb wird von Mitgliedern durchgeführt unter Anleitung von Mitgliedern mit gastronomischer Ausbildung. Die Ferienwohnungen werden durch externe MA gereinigt, perspektivisch erfolgt die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Mit der Erledigung der Buchführung und Fakturierung sowie der Erstellung der Jahresabschlüsse und der Steuererklärungen wird ein externes Steuer- und Beratungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Vorstand beauftragt.

## **8. Investitionen**

---

Die Investitionen gehen aus dem Wirtschaftsplan hervor, erstellt durch Herrn Bastian Militzer, technischer Betriebswirt und Unternehmer.

## **9. Planung der ersten Geschäftsjahre**

---

Investitionen der ersten 5 Jahr sind im Wirtschaftsplan beschrieben.

Bei den Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens ist eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 15-25 Jahren vorgesehen.

Fördermittel nach dem GRW und LEADER Programm werden erwartet.

## **10. Risikoabschätzung u. Absicherungsstrategie**

---

### **Worst-Case-Investitionsszenario für die Gasthausbrauerei-Genossenschaft**

Im Falle eines ungünstigen Projektverlaufs ist zu berücksichtigen, dass sich zugesagte oder erwartete Fördermittel für den Aufbau der Gasthausbrauerei mit Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplätzen, Eventküche und Biergarten reduzieren oder verzögert ausgezahlt werden könnten. Diese Finanzierungslücke würde voraussichtlich durch zusätzliche Kreditaufnahmen gedeckt werden, um die Umsetzung des Projekts nicht zu gefährden.

Sollten sich die Investitionskosten – beispielsweise aufgrund gestiegener Preise für Baumaterialien, Einrichtung oder technische Ausstattung – erhöhen, würde dies zu einem zusätzlichen Kapitalbedarf führen. Die Deckung dieses Bedarfs durch zusätzliches Fremdkapital ist wahrscheinlich, während eine Aufstockung des Eigenkapitals durch weitere Einlagen der Genossenschaftsmitglieder derzeit als eher unwahrscheinlich, wenngleich nicht vollständig ausgeschlossen, eingeschätzt wird.

Ein weiteres Risiko stellt eine mögliche Zinssteigerung dar, die die laufenden Finanzierungskosten erhöhen könnte. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird der Abschluss von Kreditverträgen mit langfristiger Zinsbindung angestrebt, um Planbarkeit und Stabilität zu sichern.

Ferner besteht das Risiko, dass im Laufe der Projektumsetzung neue Technologien oder Betriebsmodelle auf den Markt kommen, mit denen vergleichbare Leistungen kostengünstiger angeboten werden können (z. B. modulare Gastro- oder Unterkunfts-lösungen). Da eine Absicherung gegen solche technologischen oder markt-basierten Entwicklungen nicht möglich ist, wird dieses Risiko als Teil der unternehmerischen Realität akzeptiert.

### **Best-Case-Investitionsszenario für die Gasthausbrauerei-Genossenschaft**

Sollte sich das Projekt günstiger entwickeln als geplant, ergeben sich daraus verschiedene positive Effekte für die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Eine frühere oder höhere Ausschüttung von Fördermitteln würde die Eigenkapitalquote erhöhen und den Bedarf an Fremdkapital reduzieren, was sich wiederum positiv auf die laufenden Finanzierungskosten auswirkt.

Fallen die tatsächlichen Investitionskosten niedriger aus als kalkuliert – etwa durch günstigere Einkaufspreise, effiziente Projektumsetzung oder Rabatte von Lieferanten – verbessert sich die Wirtschaftlichkeit des Projekts und es entsteht ein finanzieller Puffer. Dieser kann beispielsweise für qualitative Aufwertungen der Anlage, Rücklagenbildung oder zur frühzeitigen Tilgung von Krediten genutzt werden.

Zudem könnten überdurchschnittlich hohe Besucherzahlen, eine starke Auslastung der Ferienwohnungen sowie erfolgreiche Veranstaltungen zu einem höheren Umsatz als geplant führen. Dies würde den Cashflow stärken, die Rentabilität erhöhen und gegebenenfalls frühzeitig Rückflüsse an die Mitglieder ermöglichen. In einem solchen Fall könnten auch Reinvestitionen in weitere Ausbaustufen oder neue Angebote sinnvoll werden, um das Wachstum der Genossenschaft langfristig zu sichern.

## **Liquidität**

### **Liquiditätsrisiken und Maßnahmen zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit**

Ein wesentliches Liquiditätsrisiko besteht in möglichen Verzögerungen des Bauvorhabens unserer Gasthausbrauerei mit angeschlossenem Beherbergungs- und Gastronomiebereich. In einem solchen Fall entstehen bereits Zinsbelastungen aus den aufgenommenen Darlehen, während betriebliche Einnahmen – etwa aus Übernachtungen, Veranstaltungen oder Gastronomie – erst später generiert werden können. Um diesem Risiko zu begegnen, wird der Baufortschritt engmaschig überwacht und aktiv gesteuert. Trotzdem bleiben externe Faktoren wie z. B. ungünstige Witterungsbedingungen oder Liefer-schwierigkeiten als unvorhersehbare Einflussgrößen bestehen.

Ein weiteres Liquiditätsrisiko ergibt sich aus der Möglichkeit von Zahlungsschwierigkeiten einzelner Mitglieder oder Kunden, insbesondere bei Vorauszahlungen oder Beteiligungen. Im Extremfall kann

dies bis zur Zahlungsunfähigkeit einzelner Beteiligter führen, was den Cashflow der Genossenschaft beeinträchtigen könnte. Der Abschluss von Ausfallversicherungen ist aktuell nicht vorgesehen. Stattdessen setzen wir auf ein strukturiertes und aktives Debitorenmanagement, das auf frühzeitige Erkennung von Zahlungsproblemen, transparente Kommunikation und wirksame Mahnverfahren abzielt.

Zur zusätzlichen Absicherung der Liquidität wird der Aufbau einer Liquiditätsreserve angestrebt, um kurzfristige Engpässe überbrücken zu können. Ebenso wird ein konservativer Liquiditätsplan erstellt, der verschiedene Szenarien berücksichtigt und die Zahlungsfähigkeit auch bei Verzögerungen sicherstellt. Ziel ist eine solide, transparente und anpassungsfähige Finanzsteuerung zur Sicherstellung der kontinuierlichen Handlungsfähigkeit der Genossenschaft.

## Erträge / Aufwendungen

Worst-Case-Szenarien:

- Wenn weniger Ferienwohnungen oder Wohnmobilstellplätze als geplant gebucht werden, sinken die erwarteten Einnahmen aus Übernachtungen.
- Steigende Materialkosten für Bau, Einrichtung oder Technik führen zu erhöhten Aufwendungen im Investitions- und Betriebsbereich.
- Sollten sich die Energiepreise (z. B. Strom für Brauanlage, Kühltechnik oder Küchenbetrieb) deutlich erhöhen, steigen die laufenden Betriebskosten. Eine Absicherung dieser Kostenentwicklung kann durch langfristige Lieferverträge mit Energieversorgern angestrebt werden.

Best-Case-Szenarien:

- Günstigere Beschaffung von Betriebsmitteln wie z. B. Heizmaterial oder Lebensmitteln kann die Aufwandsseite spürbar entlasten.
- Eine höhere Auslastung von Ferienwohnungen, Stellplätzen und der Gastronomie als erwartet steigert die Erträge.
- Zusätzliche Einnahmen können auch durch erfolgreiche Events, Vermietung der Eventküche oder Sonderaktionen erzielt werden.

---

Sonstige Risiken

**Risiko:** *Umweltschäden durch Brand, Explosion oder technische Defekte (z. B. in der Brau- oder Küchentechnik)*

**Absicherung:** Aufbau eines umfassenden Versicherungsportfolios, das sowohl Sachschäden als auch Betriebsunterbrechungen abdeckt.

**Risiko:** *Zu geringe aktive Beteiligung der Mitglieder an der Organisation oder Entwicklung des Projekts*

**Absicherung:** Stärkung der Mitgliederbindung durch transparente Kommunikation, regelmäßige Beteiligungsformate und gezielte Motivation durch Vorstand und Aufsichtsrat.

**Risiko:** *Veränderungen im politischen oder rechtlichen Umfeld (z. B. Bau-, Gaststätten- oder Förderrecht)*

**Absicherung:** Nicht konkret möglich, jedoch laufende Beobachtung politischer Entwicklungen und Anpassung an neue Rahmenbedingungen.

**Risiko:** *Steigende Energiepreise belasten die Betriebskosten dauerhaft*

**Absicherung:** Flexible Steuerung des Angebots und energetische Optimierung der Betriebsabläufe zur Dämpfung der Auswirkungen.

**Risiko:** *Neue Trends oder Anbieter im Tourismus- und Freizeitbereich führen zu erhöhtem Wettbewerbsdruck*

**Absicherung:** Kontinuierliche Weiterentwicklung des Angebots, z. B. durch saisonale Highlights, regionale Vernetzung und Qualitätsverbesserung.

---

## 11. Finanzierung

---

GRW Förderung, LEADER Förderung  
Bankdarlehen  
Mitgliederdarlehen möglich

### **Besicherung:**

**Abtretung von Forderungen:** Einnahmen aus Mietverträgen, Gaststättenbetrieb oder sonstigen Verträgen können an die Bank abgetreten werden.

**Bürgschaften:** Persönliche oder institutionelle Bürgschaften können zusätzlich Sicherheiten erhöhen.

## 12. Controlling

---

Controlling dient als Steuerungs- und Koordinationskonzept zur Unterstützung der Geschäftsführung und der führungsverantwortlichen Stellen bei der zielgerichteten Beeinflussung bestehender betrieblicher Prozesse.

Langfristiges Ziel ist dabei die Sicherung und Mehrung des Vermögens der Unternehmung. Aufgabe des Controllings ist es, im Auftrag des Managements über die Wirtschaftlichkeit im Unternehmen zu wachen.

Diese Aufgabe wird auf ein externes Steuer- und Beratungsbüro übertragen.

Zeulenrofa , den 10.07.2025

Eckardts Brauerei Zeulenroda eG

Der Vorstand:

---