

# Jahresabschluss 2023

**Bericht  
Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Planung**



**Zukunft  
für  
St. Marien**



## Die Gesellschaft

Mit Gesellschaftsvertrag vom 23. September 2005 hat die Gemeinschaft für Infrastrukturverwaltung und –errichtung der Gemeinde St. Marien und die Gemeinde St. Marien die **GIVE St. Marien & Co KG** gegründet. Mit 28. Oktober 2005 erfolgte die Eintragung ins Firmenbuch.

### Gegenstand des Unternehmens ist

- ☞ der Erwerb, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken zum Zwecke einer geordneten Infrastrukturentwicklung der Gemeinde St. Marien, insbesondere
  - Erwerb von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken, dazu gehört auch der Erwerb von Baurechten, Dienstbarkeiten und sonstigen Nutzungsrechten, von der Gemeinde St. Marien oder von Dritten,
  - Neuerrichtung, Sanierungen, Umbau oder Erweiterung, von Gebäuden und sonstigen Bauwerken,
  - die Erhaltung, die Nutzung, die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften und Gebäuden und sonstigen Bauwerken, insbesondere auch die Vermietung und Verpachtung.
- ☞ die Verwaltung von Liegenschaften, Gebäuden und sonstigen Bauwerken der Gemeinde St. Marien, und
- ☞ der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen.

Die Konzeption der GIVE St. Marien & Co KG hat es bis 2012 ermöglicht, den Vorsteuerabzug auch im Hoheitsbereich zu sichern.

Die betriebswirtschaftliche Betrachtung des eingebrachten kommunalen Immobilienvermögens bildet die Grundlage für strategische Entscheidungen und sichert langfristig den Wert des Anlagevermögens.



Die GIVE St. Marien & Co KG hat sämtliche Gemeindeimmobilien ins Eigentum übernommen und verfügt derzeit über ein Anlagevermögen von rund 12,1 Mio. Euro.

Der Geschäftsführer

Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA

## Maßnahmen 2023

Neben den laufenden Instandhaltungsaufgaben wurden folgende Investitionen zur Substanzverbesserung bzw. zur Zweckadaptionierung vorgenommen:

### Grundstücke Wasserbehälter Rathnerberg

Es wurde eine Grundfläche von 447 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des Wasserbehälters Rathnerberg erworben.

*Ausgaben 2023: 20.559,79 EUR*

### Grundstück RHB Hagmüller

Im Jahr 2022 wurden die Grundstücke Nr. 466/64 (3.623 m<sup>2</sup>) und 372/2 (27 m<sup>2</sup>) für die Errichtung eines Rückhaltebeckens angekauft. In diesem Zusammenhang sind noch Nebenkosten sowie Kosten für die Grenzvermessung angefallen.

*Ausgaben 2023: 6.770,10 EUR*

### Elektrofahrzeug MAXUS eDELIVER 3

Es wurde ein Elektrofahrzeug für den Gebäudemanager um 33.000 EUR angekauft. Finanziert wurde der Ankauf mit 8.000 EUR Mobilitätsbonus, 16.5000 EUR KIG-Mittel und 10.000 EUR aus dem Verkaufserlös des alten Fahrzeuges Opel Vivaro. 1.500 EUR stehen noch für Anschaffungen iZm diesem Fahrzeug zur Verfügung.

*Ausgaben 2023: 33.000,00 EUR*

## Sanierung St. Marien 29

Die Fenster des Gebäudes wurden getauscht und mittels Darlehen finanziert.

Ausgaben 2023: 21.782,00 EUR

## Sanierung div. Gebäude

Folgende Instandhaltungsarbeiten wurden durchgeführt:

		<b>Kosten</b>
VS Weichstetten	Beleuchtung	1.660,76 EUR
	Malerarbeiten	9.472,91 EUR
	Sonnenschutz	8.102,80 EUR
KBE Weichstetten	Belagserneuerung Terrasse	19.575,79 EUR
VS St. Marien	Belagserneuerung Terrasse	9.825,27 EUR
	Innenhofgestaltung	10.128,22 EUR

Ausgaben 2023: 58.765,75 EUR

## Sanierung KBE Nöstlbach

Die Kinderbetreuungseinrichtung Nöstlbach muss dringend saniert werden. Die 1. Teilrechnung für die Sanierung der Heizung ist bereits eingetroffen. 75.000 EUR KIG-Mittel wurden bereits gewährt.

Ausgaben 2023: 7.840,00 EUR

## Zubau Krabbelgruppe Weichstetten-West 23

Der Zubau wurde im Herbst 2021 fertiggestellt. Im Jahr 2023 wurden noch Restzahlungen für den Deckungsrücklass sowie für Planungsleistungen iZm Heizung, Lüftung und Sanitär getätigt.

Ausgaben 2023: 14.088,52 EUR

# Maßnahmen 2024

---

## Sanierung KBE Nöstlbach

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind beim Kindergarten Nöstlbach dringend notwendig:

- Sanierung der Heizung (für die bestehende Gastherme gibt es keine Ersatzteile mehr);
- Tausch der Fenster beim Altbestand zur Senkung des Heizbedarfes (die Holzfenster sind schon sehr desolat);
- Vollwärmeschutz (thermische Sanierung des Gebäudes);
- teilweise Erneuerung der Einrichtung (Anpassung an geänderte Abläufe) und Malerarbeiten innen;
- Sanierung der Terrassen.

Finanziert werden soll das Projekt mit einem Investitionsvolumen von 270.000 EUR einerseits mit KIG-Mitteln § 2 und Mittel aus dem Oö. Gemeindepaket 2023 für den Vollwärmeschutz und der Fenster, andererseits mit Landes- und Bedarfszuweisungsmittel gemäß Projektförderquote. Der Rest in Höhe von 60.000 EUR wird aus den Sonder-Bedarfszuweisungsmitteln 2023 finanziert.

# Planung

---

In der mittelfristigen Planung ist die Sanierung von St. Marien 3 im Jahr 2028 enthalten, da dieses Gebäude bereits erhebliche Mängel aufweist.

# Ausblick und Rückblick

---

Seit der Gründung der Give St. Marien & Co KG Ende 2005 hat die Immobiliengesellschaft diverseste Bauprojekte erfolgreich abgewickelt:

- Sanierung der Volksschule St. Marien
- Bildungshaus St. Marien
- Neubau Kinderbetreuungseinrichtung Weichstetten und Zubau Krabbelstube
- Zubau und Aufstockung beim Kindergarten St. Marien
- Neubau Feuerwehrzeughaus Weichstetten
- Renovierung des Gemeindeamtes mit Sitzungssaal, Bürgerservice, Büros im Obergeschoss und der Fassade

- Adaptierung des Objektes St. Marien 35 als Tagesheimstätte und Heimatmuseum
- Erweiterung des Kindergartens Nöstlbach um eine Krabbelstube samt Außenspielbereich und Zubau eines Mehrzweck- und Personalraums
- Umbau des Objektes St. Marien 29 in eine Arztpraxis
- und div. kleinere Maßnahmen

Von 2006 bis 2023 hat die Give St. Marien & Co KG bereits über 12,0 Mio. EUR investiert.

Mittelfristig sind Investitionen in Höhe von 1.500.200,00 EUR geplant (2024-2028), welche sich auf oben genannte Projekte sowie kleineren Investitionen in der laufenden Geschäftstätigkeit beschränken.

# Give St. Marien & Co KG in Zahlen

## Ideen und Visionen

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Nahebeziehung zum öffentlichen Sektor die Möglichkeit, Fremdkapital zu äußerst günstigen Konditionen aufzunehmen. Andererseits sind diese Kapitalbeschaffungen derzeit nicht Maastricht-relevant.

Im Sinne der Konjunkturbelebung, der aktiven Gestaltung des eigenen Wirtschaftsstandorts und zur Erschließung neuer Einnahmequellen ist es durchaus vorstellbar, dass die Give St. Marien & Co KG Geschäftsobjekte entwickelt, betreibt und vermietet.

Bei vorsichtiger und umsichtiger Vorgangsweise (z.B.: abgesichert durch Vorverträge und Kündigungsverzicht, ...) könnte hier ein innovativer und vielversprechender Weg beschritten werden.

## Rechtsformzusatz

Mit dem UGB 2007 wurden die Kommanditerwerbsgesellschaften zu Kommanditgesellschaften. Auch die Give St. Marien & Co KEG ist seit 1. Jänner 2007 eine solche Personengesellschaft. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen musste auch der Rechtsformzusatz in der Firma von „KEG“ auf „KG“ geändert werden.

Das UGB hat für diese Änderung eine Übergangsfrist bis Ende 2009 vorgesehen. Aufgrund der laufenden Projektabwicklung „Bildungshaus St. Marien“ wurde mit dieser Anpassung jedoch bis zur Abrechnung des Vorhabens gewartet.

Mit Ende 2009 firmiert die Gesellschaft nun unter Gemeinschaft für Infrastrukturverwaltung und –errichtung der Gemeinde St. Marien & Co KG.

## Die Gesellschaft

<b>Rechtsform:</b>	Kommandit - gesellschaft
<b>persönlich haftender Gesellschafter:</b>	Verein Gemeinschaft für Infrastrukturver- waltung u. –errichtung der Gem. St. Marien mit Obmann Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA
<b>Kommanditist:</b>	Gemeinde St. Marien mit 1.000 EUR Einlage
<b>Geschäftsführer:</b>	Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA
<b>Firmensitz:</b>	4502 St. Marien 1
<b>Branche:</b>	Immobilienbeteiligung und -verwaltung



In der mittelfristigen Finanzplanung der Gesellschaft (19. Fassung für die Jahre 2024 bis 2028) ist neben den für 2024 geplanten Maßnahmen, die Sanierung von St. Marien 3 enthalten.

Als Ausgleich für die verlustbringende geringe Miete sollten verstärkt Ertragsobjekte in das Portfolio aufgenommen werden, und so für notwendige Gemeindeobjekte ähnlichen Nutzen wie PPP-Projekte bringen. Damit kann ein positiver Einfluss auf die neben den Mieten von der Gemeinde zu zahlenden Liquiditätszuschüsse genommen werden.

Aus den Büchern und Planungsunterlagen ergeben sich folgende Daten:

## Zahlen:

<b>Mittelfristiges Investitionsvolumen laut MEFP:</b>	1.500.200,00 Euro
<b>Bilanzsumme per 31.12.2023:</b>	12.100.600,00 Euro
<b>Laufender Umsatz:</b>	226.800,00 Euro
<b>Investive Ausgaben 2023:</b>	127.400,00 Euro
<b>Eigentum der Give St. Marien &amp; Co KG:</b>	17 Objekte
<b>Grundstücke:</b>	2.045.106,39 Euro
<b>Gebäude:</b>	9.891.398,46 Euro
<b>Anlagen in Bau:</b>	7.840,00 Euro
<b>Techn. Anlagen, Fahrzeuge Betriebsausstattung</b>	32.285,83 Euro 75.860,22 Euro

(laut Bilanz per 31. Dezember 2023)

## Die Give St. Marien & Co KG ist



zu 100 % im Eigentum der  
Gemeinde St. Marien

# Die Bilanz 2023

		<b>Aktiva</b>					
		1. Jän. 23	31. Dez. 23	1. Jän. 23	31. Dez. 23		
<b>A.</b>	<b>Anlagevermögen</b>						
I.	Sachanlagen			12 298 510,22 €	12 052 490,90 €		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund						
	a) Grundstücke	2 017 958,39 €	2 045 106,39 €				
	b) Gebäude	10 202 016,35 €	9 891 398,46 €				
	c) Anlagen in Bau	0,00 €	7 840,00 €				
	d) Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	9 069,42 €	32 285,83 €				
	e) Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	69 466,06 €	75 860,22 €				
II.	Finanzanlagen			110,00 €	110,00 €		
1.	Beteiligungen (Genossenschaftsanteile)	110,00 €	110,00 €				
<b>B.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>						
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			37 699,40 €	44 694,93 €		
	a) Forderungen gegen Kommanditistin	0,00 €	0,00 €				
	b) sonstige Forderungen (Steuern oder LV)	3 733,70 €	7 502,57 €				
	c) Liefer-/Leistungsforderung	33 965,70 €	37 192,36 €				
II.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00 €	0,00 €	4 061,55 €	0,00 €		
	a) Girokonto 63.495 - Raiffeisenbank St. Marien	4 061,55 €	0,00 €				
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			0,00 €	3 312,42 €		
	<b>Summe der Aktiva</b>			<b>12 340 381,17 €</b>	<b>12 100 608,25 €</b>		
	<b>Passiva</b>						
		1. Jän. 23	31. Dez. 23	1. Jän. 23	31. Dez. 23		
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>						
I.	Kommanditkapital			0,00 €	0,00 €		
1.	Bedungene Einlage	1 000,00 €	1 000,00 €				
2.	abzüglich Verlustvortrag	-1 000,00 €	-1 000,00 €				
II.	Nicht durch bedungene Einlage gedeckte Verlustanteile			-3 092 389,05 €	-3 369 277,60 €		
III.	Kapitalrücklagen			6 375 342,30 €	6 515 742,30 €		
	a) Gesellschafterzuschüsse	1 506 970,53 €	1 647 370,53 €				
	b) Gesellschafter-Sacheinlagen	4 672 047,00 €	4 672 047,00 €				
	c) Gesellschafter-Eigenkapital	196 324,77 €	196 324,77 €				
IV.	Gewinnrücklagen			1 584,73 €	1 584,73 €		
	a) zweckgebundene Haushaltsrücklage (Mietzinsrücklage)	0,00 €	0,00 €				
	b) allgemeine Haushaltsrücklage	1 584,73 €	1 584,73 €				
<b>B.</b>	<b>Investitionszuschüsse öffentliche Hand</b>						
I.	Investitionszuschüsse			7 326 691,71 €	7 237 337,10 €		
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			1 729 151,48 €	1 715 221,72 €		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1 701 960,61 €	1 702 592,76 €				
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	23 690,87 €	9 128,96 €				
3.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	3 500,00 €	3 500,00 €				
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			0,00 €	0,00 €		
	<b>Summe der Passiva</b>			<b>12 340 381,17 €</b>	<b>12 100 608,25 €</b>		

# Erfolgsrechnung 2023

## Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
099100 Förderungsauflösung Anlagen	- 204 086,77	- 194 373,42
811000 Miete Immobilien	- 87 901,52	- 86 231,14
811050 Miete Mobilien	- 7 012,68	- 12 266,78
811100 Betriebskosten/Heizkosten	- 127 598,21	- 112 795,58
829000 Sonstige Einnahmen	- 4 310,92	- 152,31
800000 Veräuß.von imm. Vermögensw.		-
802000 Veräußerungen von Gebäuden und Bauten	-	50 000,00
803000 Veräuß. von techn. Anlagen, Fahrz.u.Masch.	- 10 000,00	
804000 Veräuß. von Amts-, Betriebs- und Geschäftsausst.		- 233,33
849000 Nebenansprüche		-
891000 Sonst.Wertaufh./Bestandsverm.kurzfr.u.langf. Verm.	-	14 497,04
<b>Summe laufende Erträge</b>	<b>- 440 910,10</b>	<b>- 470 549,60</b>
680010 Anlageabschreibung	352 567,95	364 128,18
400000 Geringwertige Wirtschaftsg. Anlageverm.	5 370,43	4 935,80
452000 Treibstoffe	378,62	476,70
456000 Schreib-, Zeichen-, Büromaterial		-
457000 Druckwerke	51,21	39,21
459000 Sonstige Verbrauchsgüter	391,57	375,70
600000 Energiebezüge	50 543,69	29 689,27
614000 Instandhaltung von Gebäuden und Bauten	156 872,97	87 752,28
616000 Instandhaltung von Maschinen u. Anlagen	807,50	996,11
617000 Instandhaltung von Fahrzeugen	-	946,10
618000 Instandhaltung von son. Anlagen	-	58,60
630000 Postdienste	80,22	69,43
631000 Telekommunikationsdienste	316,54	293,50
640000 Rechts- und Beratungsaufwand	-	5 167,99
659000 Geldverkehrs- und Bankspesen	776,95	660,06
670000 Versicherungen	7 081,59	12 803,16
683000 Verluste Abgang von Sachanlagen und imm. Vermögen	6 805,56	62 428,59
700000 Miet- und Pacht Aufwand	11 981,50	10 644,84
710000 Öffentliche Abgaben ohne Geb. gem. FAG	8 538,35	8 423,06
711000 Gebühren für die Benützung gem. FAG	33 538,28	32 097,99
723000 Amtspauschalien u. Repräsentationsausg.		-
728000 Entgelte für sonstige Leistungen	13 097,45	288,12
728100 Entgelte für sonstige Leistungen (Haftungsentsch.)	4 700,00	4 700,00
729000 Sonstige Ausgaben	49,00	1 367,37
<b>Summe laufender Aufwand</b>	<b>653 949,38</b>	<b>628 342,06</b>
<b>Betriebs-Ergebnis</b>	<b>213 039,28</b>	<b>157 792,46</b>
823000 sonstige Zinserträge	- 72,42	- 29,64
<b>Summe Finanzertrag</b>	<b>- 72,42</b>	<b>- 29,64</b>
650000 Zinsen für Finanzschulden in Euro	63 921,69	17 529,46
<b>Summe Finanzaufwand</b>	<b>63 921,69</b>	<b>17 529,46</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>63 849,27</b>	<b>17 499,82</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>276 888,55</b>	<b>175 292,28</b>
Entnahme Rücklage	-	-
Dotierung Rücklage	-	-
<b>Verlust</b>	<b>276 888,55</b>	<b>175 292,28</b>

## Verlust

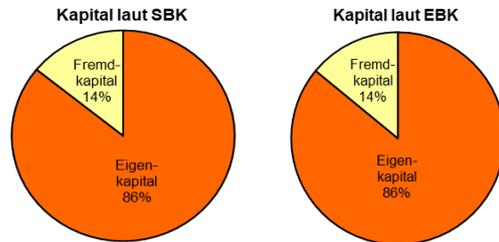
Der Verlust ergibt sich durch die laufenden Abschreibungen, welche durch die nach Rz 274 der Umsatzsteuerrichtlinie festgesetzten Mieten nicht zu verdienen ist. Dieser Aufwand wird reduziert durch die Erträge aus der Auflösung der Investitionszuschüsse und durch außerordentliche Erträge. Der kumulierte Gesamtverlust der KG beträgt mit Ende 2023 -3.369.277,60 EUR.

## Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität leistete die Kommanditistin 2023 einen Beitrag in der Höhe von 140.400 EUR. Die Abrechnung des Liquiditätszuschusses erfolgt erst im Jahr 2024.

## Eigenkapital

Nachdem das Eigen- und das Fremdkapital im ähnlichen Verhältnis sinken, bleibt die Eigenkapitalquote mit 86% unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Give St. Marien & Co KG ist mit dieser Eigenkapitalstruktur finanziell äußerst gut aufgestellt.



100 % im Eigentum der  
Gemeinde St. Marien