

Jahresabschluss 2024

**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 Mio. Euro.

Der Geschäftsführer

Adolf Schöngruber, M.A. MBA MPA

Maßnahmen 2024

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

Sanierung KBE Nöstlbach

Die Kinderbetreuungseinrichtung Nöstlbach muss dringend saniert werden. Die Einrichtung wurde bereits erneuert, die thermische Sanierung (Vollwärmeschutz) wurde bereits durchgeführt und die Heizung getauscht.

Auszahlungen 2024: 106.643,62 EUR

Maßnahmen 2025

Sanierung KBE Nöstlbach

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind beim Kindergarten Nöstlbach noch ausständig:

- Tausch der Fenster beim Altbestand zur Senkung des Heizbedarfes (die Holzfenster sind schon sehr desolat);
- Malerarbeiten;
- Spengler- und Dachdeckerarbeiten;
- Sanierung der Terrassen.

Finanziert wird das Projekt mit einem Investitionsvolumen von 295.000 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.

Planung

In der mittelfristigen Planung ist die Sanierung von St. Marien 3 im Jahr 2029 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 diverse 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 2024 hat die Give St. Marien & Co KG bereits über 12,0 Mio. EUR investiert.

Mittelfristig sind Investitionen in Höhe von 1.300.000,00 EUR geplant (2025-2029), 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

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



In der mittelfristigen Finanzplanung der Gesellschaft (20. Fassung für die Jahre 2025 bis 2029) ist neben den für 2025 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:

Mittelfristiges Investitionsvolumen laut MEFP:	1.300.000,00 Euro
Bilanzsumme per 31.12.2024:	12.020.000,00 Euro
Laufender Umsatz:	235.100,00 Euro
Investive Auszahlungen 2024:	117.500,00 Euro
Eigentum der Give St. Marien & Co KG:	17 Objekte
Grundstücke:	2.047.129,50 Euro
Gebäude:	9.559.150,34 Euro
Anlagen in Bau:	185.878,05 Euro
Techn. Anlagen, Fahrzeuge Betriebsausstattung	28.794,54 Euro 112.334,06 Euro

(laut Bilanz per 31. Dezember 2024)

Die Give St. Marien & Co KG ist



zu 100 % im Eigentum der
Gemeinde St. Marien

Die Bilanz 2024

		Aktiva		1. Jän. 24	31. Dez. 24	1. Jän. 24	31. Dez. 24
A.	Anlagevermögen						
	I. Sachanlagen					12 052 490,90 €	11 933 286,49 €
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grund						
	a) Grundstücke	2 045 106,39 €	2 047 129,50 €				
	b) Gebäude	9 891 398,46 €	9 559 150,34 €				
	c) Anlagen in Bau	7 840,00 €	185 878,05 €				
	d) Technische Anlagen, Fahrzeuge und Maschinen	32 285,83 €	28 794,54 €				
	e) Amts-, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75 860,22 €	112 334,06 €				
	II. Finanzanlagen					110,00 €	110,00 €
	1. Beteiligungen (Genossenschaftsanteile)	110,00 €	110,00 €				
B.	Umlaufvermögen						
	I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					44 694,93 €	83 186,52 €
	a) Forderungen gegen Kommanditistin	0,00 €	0,00 €				
	b) sonstige Forderungen (Steuern oder LV)	7 502,57 €	48 135,84 €				
	c) Liefer-/Leistungsforderung	37 192,36 €	35 050,68 €				
	II. Guthaben bei Kreditinstituten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	a) Girokonto 63.495 - Raiffeisenbank St. Marien	0,00 €	0,00 €				
D.	Rechnungsabgrenzungsposten					3 312,42 €	3 432,07 €
	Summe der Aktiva					12 100 608,25 €	12 020 015,08 €
	Passiva			1. Jän. 24	31. Dez. 24	1. Jän. 24	31. Dez. 24
A.	Eigenkapital						
	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					-3 369 277,60 €	-3 567 141,63 €
	III. Kapitalrücklagen					6 515 742,30 €	6 712 542,30 €
	a) Gesellschafterzuschüsse	1 647 370,53 €	1 844 170,53 €				
	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.	Investitionszuschüsse öffentliche Hand						
	I. Investitionszuschüsse					7 237 337,10 €	7 081 339,45 €
C.	Verbindlichkeiten					1 715 221,72 €	1 791 690,23 €
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1 702 592,76 €	1 643 628,03 €				
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	9 128,96 €	144 562,20 €				
	3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	3 500,00 €	3 500,00 €				
D.	Rechnungsabgrenzungsposten					0,00 €	0,00 €
	Summe der Passiva					12 100 608,25 €	12 020 015,08 €

Erfolgsrechnung 2024

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	2024	2023
099100 Förderungsauflösung Anlagen	- 195 638,65	- 204 086,77
811000 Miete Immobilien	- 88 347,22	- 87 901,52
811050 Miete Mobilien	- 7 012,68	- 7 012,68
811100 Betriebskosten/Heizkosten	- 137 470,97	- 127 598,21
816000 Kostenbeiträge für sonst. Leist.	- 1 803,75	
829000 Sonstige Einnahmen	- 496,89	- 4 310,92
800000 Veräuß. von imm. Vermögensw.		
802000 Veräußerungen von Gebäuden und Bauten		-
803000 Veräuß. von techn. Anlagen, Fahrz.u.Masch.		- 10 000,00
804000 Veräuß. von Amts-, Betriebs- und Geschäftsausst.		
849000 Nebenansprüche	3,00	
891000 Sonst. Wertaufh./Bestandsverm.kurzfr.u.langf. Verm.		-
Summe laufende Erträge	- 430 767,16	- 440 910,10
680010 Anlageabschreibung	354 216,81	352 567,95
400000 Geringwertige Wirtschaftsg. Anlageverm.	7 337,93	5 370,43
452000 Treibstoffe	-	378,62
456000 Schreib-, Zeichen-, Büromaterial		
457000 Druckwerke	53,05	51,21
459000 Sonstige Verbrauchsgüter	245,91	391,57
600000 Energiebezüge	21 254,69	50 543,69
614000 Instandhaltung von Gebäuden und Bauten	93 708,88	156 872,97
616000 Instandhaltung von Maschinen u. Anlagen	1 691,01	807,50
617000 Instandhaltung von Fahrzeugen	516,15	-
618000 Instandhaltung von son. Anlagen		-
630000 Postdienste	91,75	80,22
631000 Telekommunikationsdienste	336,35	316,54
640000 Rechts- und Beratungsaufwand	640,25	-
659000 Geldverkehrs- und Bankspesen	789,47	776,95
670000 Versicherungen	10 574,61	7 081,59
683000 Verluste Abgang von Sachanlagen und imm. Vermögen		6 805,56
700000 Miet- und Pacht Aufwand	11 638,28	11 981,50
710000 Öffentliche Abgaben ohne Geb. gem. FAG	10 647,18	8 538,35
711000 Gebühren für die Benützung gem. FAG	36 481,60	33 538,28
723000 Amtspauschalien u. Repräsentationsausg.		
728000 Entgelte für sonstige Leistungen	1 053,96	13 097,45
728100 Entgelte für sonstige Leistungen (Haftungsentsch.)	4 700,00	4 700,00
729000 Sonstige Ausgaben	0,04	49,00
Summe laufender Aufwand	555 977,92	653 949,38
Betriebs-Ergebnis	125 210,76	213 039,28
823000 sonstige Zinserträge	- 1 519,77	72,42
Summe Finanzertrag	- 1 519,77	72,42
650000 Zinsen für Finanzschulden in Euro	74 173,04	63 921,69
Summe Finanzaufwand	74 173,04	63 921,69
Finanzergebnis	72 653,27	63 849,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	197 864,03	276 888,55
Entnahme Rücklage	-	-
Dotierung Rücklage	-	-
Verlust	197 864,03	276 888,55

Verlust

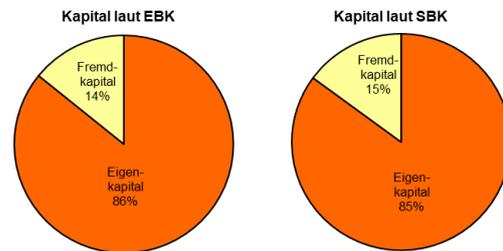
Der Verlust ergibt sich durch die laufenden Abschreibungen, welche durch die nach Rz 274 der Umsatzsteuerrichtlinie festgesetzten Mieten nicht zu verdienen ist. Dieser Aufwand wird reduziert durch die Erträge aus der Auflösung der Investitionszuschüsse und durch außerordentliche Erträge. Der kumulierte Gesamtverlust der KG beträgt mit Ende 2024 -3.567.141,63 EUR.

Liquidität

Zur Sicherung der Liquidität leistete die Kommanditistin 2024 einen Beitrag in der Höhe von 196.800 EUR. Die Abrechnung des Liquiditätszuschusses erfolgt erst im Jahr 2025.

Eigenkapital

Nachdem das Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr leicht steigt, sinkt die Eigenkapitalquote auf 85 %. Die Give St. Marien & Co KG ist mit dieser Eigenkapitalstruktur finanziell äußerst gut aufgestellt.



100 % im Eigentum der
Gemeinde St. Marien