

Beteiligungsbericht 2024

Soziales | Gesundheit | Bildung | Kultur | Umwelt | Heimat

Inhaltsverzeichnis

Glossar	1
---------	---

Unternehmen in Privatrechtsform

Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH	3
IT des Bezirks Oberbayern GmbH	10
Waldhackschnitzelheizwerk Landsberg GmbH	14

Eigenbetriebe

Güterverwaltung Haar, Gabersee, Taufkirchen/Vils	18
Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon	21

Zweckverbände

Zweckverband Donaumoos	27
Zweckverband Kelten Römer Museum Manching	30
Zweckverband Holzknechtmuseum Rühpolding	32
Zweckverband Deutsches Hopfenmuseum Wolnzach	34
Zweckverband Holztechnisches Museum Rosenheim	366

Sonstige Beteiligungen

Stiftung Donaumoos - Freilichtmuseum und Umweltbildungsstätte	39
---	----

Glossar

1) Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Anlageintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} \cdot 100 \%$...beschreibt den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen der Beteiligung und zeigt, in welchem Umfang das Kapital langfristig gebunden ist.
Cash Flow	... bezeichnet den Zu- und Abfluss von Zahlungsmitteln. Er ist der Indikator für die Entwicklung bzw. etwaige Gefährdung der für die Beteiligung existenznotwendigen Zahlungsbereitschaft.
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \cdot 100 \%$... gibt den Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital an und ist ein Kennzeichen für die finanzielle Stabilität, Kreditwürdigkeit und Bonität der Beteiligung.
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis}}{\text{Eigenkapital}} \cdot 100 \%$... drückt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in einem Geschäftsjahr aus.
Eigenmittelquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellung für Bauinstandhaltung}}{\text{Gesamtkapital}} \cdot 100 \%$... gibt den Anteil der Eigenmittel am Gesamtkapital an.
Eigenmittelrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Veränderungen der Rückstellung für Bauinstandhaltung}}{\text{Gesamtkapital}} \cdot 100 \%$... drückt die Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel in einem Geschäftsjahr aus.
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \cdot 100 \%$... nennt den Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital und ist kennzeichnend für die finanzielle Flexibilität und Unabhängigkeit der Beteiligung.
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis} + \text{Fremdkapitalkosten}}{\text{Eigenkapital}} \cdot 100 \%$... drückt die Verzinsung des der Beteiligung zur Verfügung gestellten Kapitals aus.
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen}} \cdot 100 \%$... gibt an, welche Anteile des Gesamtkapitals in kurzfristigen Vermögenswerten gebunden sind.

2) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \cdot 100 \%$...gibt den Anteil der leerstehenden Wohneinheiten am Gesamtbestand an
Mietausfallquote	$\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen} + \text{Kosten für Miet- und Räumungsklage}}{\text{Jahressollmiete + Umlagen}} \cdot 100 \%$...beschreibt den Anteil der Forderungsausfälle sowie Folgekosten im Verhältnis zur vertraglich vereinbarten Bruttomiete (bei vermieteten Wohneinheiten)
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) aus Wohneinheiten}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \cdot 100 \%$... beschreibt den Mieterwechsel innerhalb eines Geschäftsjahres

Unternehmen in Privatrechtsform

Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH

Casinostraße 77

85540 Haar

(bis 31.12.2016: Rablstraße 24, 81669 München)

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Gesellschafteranteile und des Gesellschaftszweckes gekommen.

Die aktuelle Zusammensetzung der Unternehmensorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden. Mit den Wahlen zum oberbayerischen Bezirkstag am 08.10.2023 ist es zu einer Neubesetzung des Aufsichtsrats gekommen.

Die Oberbayerische Heimstätte GmbH (im Folgenden genannt OH) wird als Konzern mit den beiden Tochterunternehmen Deutsches Heim Wohnungsbaugesellschaft mbH (im Folgenden genannt DH) sowie Baugesellschaft Service GmbH (bis 2015: Baugesellschaft Schliersee Straße mbH) vorgestellt.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen in TEUR	491.750,6	479.112,4	485.692,5	475.586,5	454.919,8
Anlageintensität in %	84,4	83,4	85,6	87,3	88,3
Umlaufvermögen in TEUR	90.550,4	95.622,4	81.576,7	69.327,6	60.327,3
Umlaufintensität in %	15,6	16,6	14,4	12,7	11,7
Eigenkapital in TEUR	235.988,8	222.422,6	207.332,0	199.390,0	192.001,1
Eigenkapitalquote in %	40,5	38,7	36,6	36,6	37,3
Fremdkapital in TEUR	342.590,3	350.239,8	359.660,2	345.402,5	320.808,8
Fremdkapitalquote in %	58,8	60,9	63,4	63,4	62,2
Eigenmittel in TEUR	241.558,8	228.036,0	212.978,9	205.077,0	197.738,6
Eigenmittelquote in %	41,5	39,7	37,5	37,6	38,4
Bilanzsumme in TEUR	582.301,1	574.734,7	567.251,4	544.914,1	515.387,7

Die Konzern-Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7.566,4 TEUR erhöht.

Die langfristigen Investitionen haben sich durch die Neubautätigkeit erhöht. Auch das kurzfristige Vermögen ist vor allem aufgrund gestiegener Sonstiger Vermögensgegenstände und Unfertiger Leistungen höher als im Vorjahr. Bei den Verkaufsobjekten ist durch Übereignung fertiger Bauten ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen haben sich aufgrund von Umbuchungen auf Verkaufsobjekte reduziert.

Die Eigenmittel erhöhten sich infolge des Konzernjahresüberschusses vermindert um die Gewinnausschüttung für 2023 und den Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung im Jahr 2024.

Langfristig vorausbezahlte Mieten wurden in den langfristigen Kapitalbereich umgegliedert. Dies führt neben Darlehensvalutierungen zur Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals. Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich durch diese Umgliederung. Auch die Finanzierungsmittel für Verkaufsobjekte verringern sich deutlich. Dies ist auf die Übergabe von Eigentumswohnungen der Maßnahme Kirchheim zurückzuführen.

Das Konzerneigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 40,5% der Bilanzsumme. Somit verfügt der Konzern über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

1.2. Finanzlage

	2024 in TEUR	2023 in TEUR	2022 in TEUR	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Bestand zum 01.01.	29.003,2	18.076,5	23.539,5	23.494,2	25.894,5
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	36.245,2	21.915,0	20.984,9	19.148,2	17.845,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.069,2	-6.873,4	-24.043,8	-32.692,7	-12.957,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.567,2	-4.114,9	-2.404,1	13.589,8	-7.288,5
Bestand zum 31.12.	28.612,0	29.003,2	18.076,5	23.539,5	23.494,2
<i>Veränderung innerhalb GJ</i>	<i>-391,2</i>	<i>10.926,7</i>	<i>-5.463,0</i>	<i>45,3</i>	<i>-2.400,3</i>

Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit wurden nicht vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt. Gegenüber dem Vorjahr verringert sich der Bestand des Finanzmittelfonds um 391,2 TEUR an.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen (11.928,0 TEUR) und die Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel (4384,1 TEUR) zu decken.

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im Berichtsjahr und zum Prüfungszeitpunkt gegeben.

1.3. Ertragslage

	2024 in TEUR	2023 in TEUR	2022 in TEUR	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Betriebsergebnis	17.944,2	18.347,3	9.043,6	8.981,0	11.509,9
Finanzergebnis	577,7	218,1	-17,2	-66,6	-85,8
Sonstiges u. außerordentl. Ergebnis	-1.238,4	32,2	634,3	146,5	418,4
Steuern	-3.317,3	-3.107,1	-1.318,6	-1.272,0	-1.604,4
Jahresergebnis (nach Steuern)	13.966,2	15.490,5	8.342,1	7.788,9	10.238,1

Der Jahresüberschuss i.H.v. 13,9 Mio. Euro wird wesentlich durch das Hausbewirtschaftungs- und die Bauträgetätigkeit bestimmt. Das Ergebnis im Sonstigen Bereich, welches insbesondere aus Abbruch- und Projektkosten resultiert, lässt den Jahresüberschuss um 1,52 Mio. Euro niedriger ausfallen.

Das **Betriebsergebnis** wird im Berichtsjahr durch die nachfolgenden drei Segmente geprägt:

- die Hausbewirtschaftung (siehe unter 1.3.1.),
- die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der OH (siehe unter 1.3.2.) und
- die Neubau- und Verkaufstätigkeit der DH (näheres unter 1.3.3.).

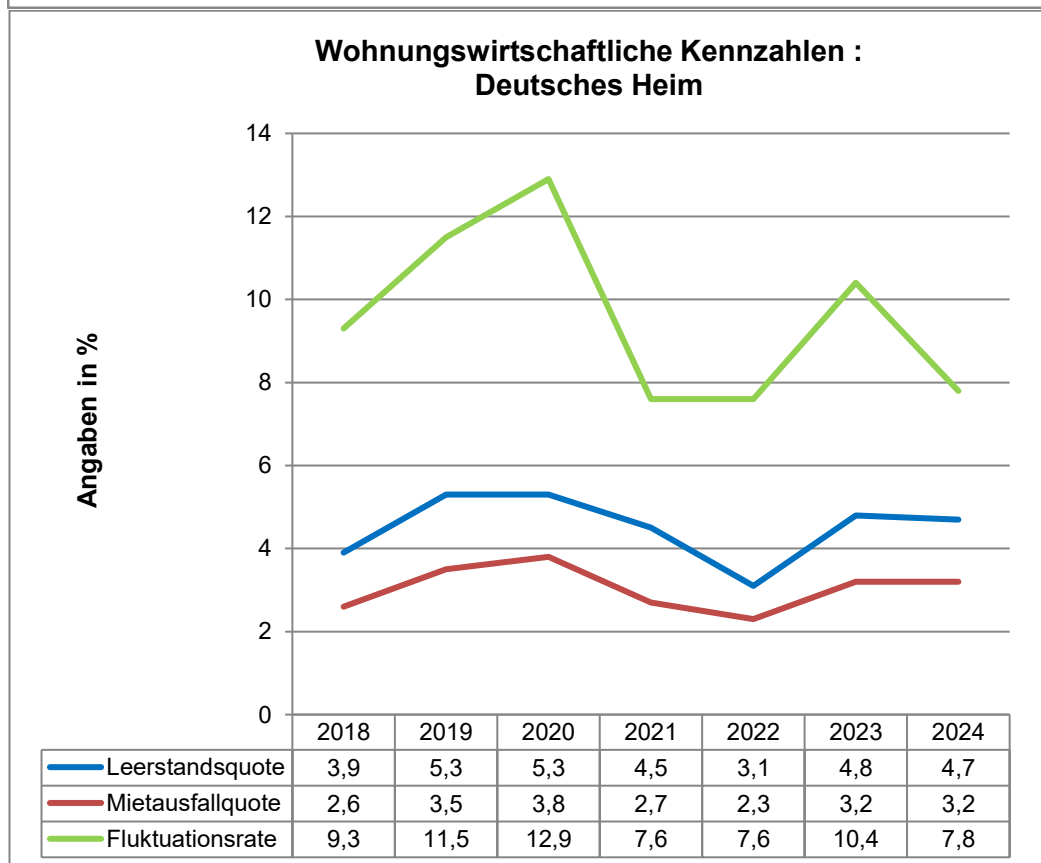
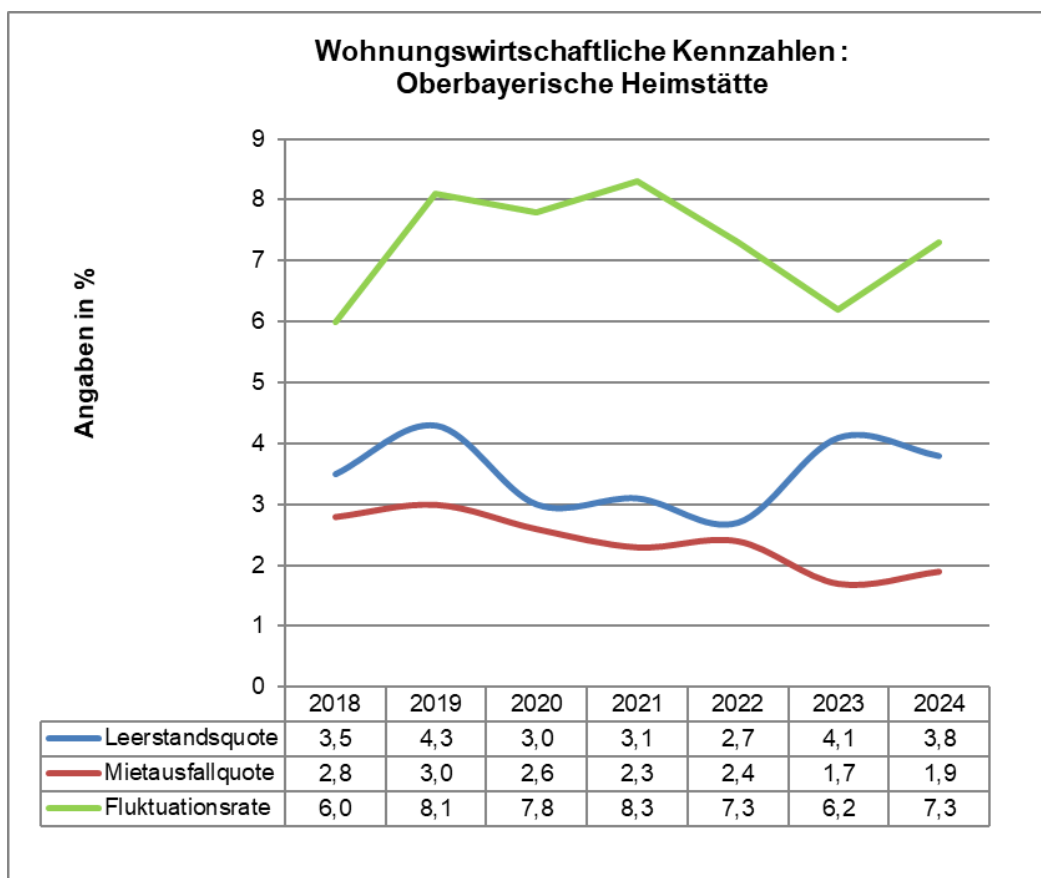
1.3.1. Hausbewirtschaftung

Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 130,8 TEUR erhöht. Dies resultiert vor allem aus gestiegenen Mieterträgen. Dem stehen insbesondere gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber

Zum 31.12.2024 verwaltete:

die OH	5.927	Wohnungen
	3.848	Garagen
	12	sonstige Einheiten
die DH	643	Wohnungen
	29	Garagen
	2	Gewerbereinheiten.

Drei wesentliche Kennzahlen für den Bereich der Hausbewirtschaftung sind die Leerstandsquote, die Mietausfallquote sowie die Fluktuationsrate.



1.3.2. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Der Fehlbetrag in diesem Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Zuordnung nicht aktivierter Verwaltungsleistungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der OH (handelsrechtliches Wahlrecht).

Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Oberbayerische Heimstätte				
	<u>fertiggestellte Neubaumaßnahmen</u>			<u>abgeschlossene Modernisierungs- maßnahmen</u>
Jahr	Neubau Wohneinheiten	neue Dachgeschoss- wohnungen/ Erweiterungen	Stellplätze	modernisierte Wohneinheiten
2015	37	20	71	24
2016	146	14	245	28
2017	73	0	163	0
2018	103	0	128	0
2019	232	0	280	18
2020	54	0	69	12
2021	12	0	69	15
2022	184	0	266	0
2023	44	0	0	0
2024	0	0	0	0

1.3.3. Neubau- und Verkaufstätigkeiten

Das Ergebnis resultiert aus Überschüssen aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen.

Neubau- und Verkaufstätigkeiten Deutsches Heim		
Jahr	übergebene Eigentums- wohnungen	übergebene Stellplätze
2015	31	22
2016	29	34
2017	19	23
2018	27	1
2019	87	5
2020	32	185
2021	72	140
2022	21	3
2023	66	117
2024	51	95

1.3.4. Rentabilitätskennzahlen

Die Eigenkapitalrentabilität 2024 liegt bei 7,3 %.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2024 beträgt 3,9 %.

1.4. Geschäftsführerbezüge

Bezüglich der Geschäftsführerbezüge wird auf § 286 Abs. 4 HGB verwiesen.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Gesellschaftsvertrages

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde an den Bezirk Oberbayern eine Dividende in Höhe von 332 TEUR brutto (4,0 % auf das Stammkapital) ausgeschüttet.

2.2. sonstige Grundlage

OH und DH haben im Geschäftsjahr 2010 mit dem Bezirk Oberbayern einen Kaufvertrag über Quartier 1 (ca. 50.825 qm) und Quartier 3 (ca. 56.547 qm) des Jugendstilparks Haar geschlossen. Die Quartiere wurden 2011 und 2013 an die OH und DH übergeben.

Im Jahr 2020 ging infolge der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung aus dem Kaufvertrag vom 25.01.1994 zwischen der OH und dem Bezirk Oberbayern das Eigentum an dem Verwaltungsgebäude Prinzregentenstraße 14 an den Bezirk Oberbayern über.

Zwischen OH und dem Bezirk Oberbayern bestehen mehrere Erbbaurechtsverträge, die einer Indexierung unterliegen.

3. Finanzbeziehungen zu den Tochterunternehmen

Die DH hat für 2024 einen Gewinn in Höhe von rund 8,3 Mio EUR an die OH abgeführt.

Zwischen OH und DH besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, wonach die OH sämtliche Tätigkeiten im Rahmen des Bauträger- und Verkaufsgeschäftes, der Vermietung und Verwaltung der Mietwohnungen etc. übernimmt. Für die mit der Geschäftsbesorgungstätigkeit entstandenen Aufwendungen wurde 2024 der DH ein Betrag von 1,4 Mio EUR verrechnet.

Zwischen der Muttergesellschaft und der Baugesellschaft Service GmbH besteht ebenfalls ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Die Gesellschaft hat in 2024 keine operative Geschäftstätigkeit entfaltet.

4. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Das Jahr 2024 war geprägt durch eine Normalisierung der Energiekosten auf hohem Niveau. Der deutsche Wohnungsmarkt ist von einem massiven, strukturellen Defizit geprägt, welches dazu führt, dass der jährliche Bedarf an Wohnungen nicht gedeckt werden kann. Auch die Kaufzurückhaltung von Investoren hat im Jahr 2024 nachgelassen und liegt weiterhin deutlich unter dem Interesse vor Beginn des Ukrainekrieges im Jahr 2022.

Im Berichtsjahr hat sich die Dynamik des Kostenanstiegs sowohl bei den Baukosten als auch bei den Kosten für die Wärmeversorgung der Mieterschaft abgeschwächt. Die Bau- und Energiekosten verharren aber auf einem hohen Niveau und wirken sich in Folge des Basiseffektes entsprechend weiterhin nachteilig auf Investitionen aus.

Im Jahr 2024 lag ein Schwerpunkt auf der Finalisierung einer langfristigen Klimastrategie zunächst für das Mutterunternehmen. Das Portfoliomanagement strebt an, bis in der ersten Hälfte der 2030er Jahre Objekte aus den Energieeffizienzklassen G-H bzw. F durch energetische Maßnahmen in eine bessere Energieeffizienzklasse zu heben. Darüber hinaus wurde intensiv an der Digitalisierungsstrategie für alle Konzernunternehmen gearbeitet, welche bis 2027 im Konzern umgesetzt wird.

Die Wohnungsbaubranche in Bayern steht vor großen Herausforderungen. Die hohe Nachfrage aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung trifft weiterhin auf eine Zurückhaltung der Bauherren, beeinflusst durch hohe Baukosten, einem höheren Zinsniveau und einer Zurückhaltung beim Erwerb von Wohnungseigentum. Der Wohnungsmangel betrifft inzwischen auch Klein- und Mittelstädte. Die Anzahl an Neubau- und Modernisierungsprojekten ist weiterhin rückläufig. In Verbindung mit den hohen Baukosten stellen die höheren Fremdfinanzierungskosten eine Hürde für die wirtschaftliche Errichtung von Neubauten mit bezahlbaren Mieten dar. Darüber hinaus könnten die strengen Energieeffizienzregeln der EU und der Fachkräftemangel den Wohnungssektor weiter belasten.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 weiterhin mit nicht unerheblichen Unsicherheiten verbunden. Das hohe Kosten- und Zinsniveau sowie die aktuelle Schwäche der deutschen Wirtschaft und deren Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

6. Bestätigungsvermerk Wirtschaftsprüfer

Der VdW e.V. hat am 17.06.2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

IT des Bezirks Oberbayern GmbH

**Dornacher Str. 3
85622 Feldkirchen**

(ab 01.04.2024: Richard-Reitzner-Allee 1, 85540 Haar)

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich der Gesellschafteranteile und des Gesellschaftszweckes gekommen.

Die Gesellschaft wird seit dem 03.05.2021 durch die folgenden Geschäftsführer vertreten:

- Herr Nikolaus Schrenk
- Herr Stephan Gerber

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Während das kurzfristige Vermögen überwiegend Bankguthaben, Forderungen gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen sowie sonstige Vermögensgegenstände umfasst, setzt sich das langfristige Vermögen aus immateriellen Vermögensgegenständen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

Die Kapitalstruktur enthält zum einen das langfristige Kapital in Form von Eigenkapital und zum anderen das kurzfristige Fremdkapital, welches sich aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber Gesellschaftern und verbundenen Unternehmen sowie den Rückstellungen zusammensetzt.

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen in EUR	419.567	438.368	485.162	283.071	58.834
Anlageintensität in %	17,4	24,3	40,4	22,9	6,1
Umlaufvermögen in EUR	1.986.701	1.368.773	714.991	954.370	903.232
Umlaufintensität in %	82,6	75,7	59,6	77,1	93,9
Eigenkapital in EUR	928.441	423.577	417.966	372.245	645.408
Eigenkapitalquote in %	38,6	23,4	34,8	30,1	67,1
Fremdkapital in EUR	1.477.827	1.383.564	782.187	865.196	316.658
Fremdkapitalquote in %	61,4	76,6	65,2	69,9	32,9
Bilanzsumme in EUR	2.406.268	1.807.141	1.200.153	1.237.440	962.066

1.2. Finanzlage

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft einen Gesamtcashflow in Höhe von TEUR 233 (Vj. TEUR 814). Dieser beinhaltet einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 429 (Vj. TEUR 932) sowie einen Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -197 (Vj. TEUR -118). Der Finanzmittelfonds ist vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Entwicklung von TEUR 1.041 auf TEUR 1.274 gestiegen.

Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres gegeben.

liquide Mittel	2024 in Euro	2023 in Euro	2022 in Euro	2021 in Euro	2020 in Euro
Bestand zum 31.12.	1.273.709	1.041.023	226.692	499.812	417.445

1.3. Ertragslage

	GuV 2024 in Euro	GuV 2023 in Euro	GuV 2022 in Euro	GuV 2021 in Euro	GuV 2020 in Euro
1. Umsatzerlöse					
a) Bezirk Oberbayern *	5.282.872	4.100.154	3.501.940	2.232.538	1.154.720
b) KU KBO	5.261.783	4.083.786	3.487.960	2.995.889	1.732.080
	10.544.655	8.183.940	6.989.900	5.228.427	2.886.800
2. Sonst. Betriebl. Erträge	457.649	1.118.290	945.665	695.421	829.787
3. Materialaufwand	-2.084.992	-659.456	-726.313	-372.346	-7.027
4. Personalaufwand	-6.217.438	-5.315.409	-4.420.347	-2.886.838	-1.546.367
5. Abschreibungen	-145.780	-141.193	-113.586	-70.869	-46.576
6. Sonst. Betriebl. Aufwend.	-1.896.286	-3.180.561	-2.629.598	-2.866.959	-1.951.226
Betriebsergebnis	657.808	5.611	45.721	-273.163	165.391
7. Sonst. Zinsen u. Erträge	2.610	0	0	0	0
8. Sonst. Zinsen u. Aufwend.	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	0	0	0	0	0
9. Steuern	-155.553	0	0	0	-56.564
JAHRESERGEBNIS	504.864	5.611	45.721	-273.163	108.827
Erträge gesamt	11.004.914	9.302.230	7.935.565	5.923.848	3.716.587
Aufwendungen gesamt	-10.500.049	-9.296.619	-7.889.844	-6.197.011	-3.607.760

* zzgl. 19% USt

Die erzielten Umsatzerlöse aus dem regulären Geschäftsbetrieb für das Geschäftsjahr 2024 betrugen insgesamt TEUR 8.723 (Vj. TEUR 8.184). Die Umsatzerlöse aus individuellen Weiterberechnungen betrugen TEUR 1.821 (Vj. TEUR 1.057) und setzen sich zusammen aus Weiterverrechnungen an unsere Gesellschafter für die zentrale Beschaffung von Hardware oder Softwareapplikationen sowie aus außerordentlichen Erträgen.

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 2024 TEUR 505 und liegt damit über den Erwartungen (Planwert TEUR 74; Vj. TEUR 6). Das höhere Ergebnis wird maßgeblich von dem positiven Ausgang des Rechtsstreits mit dem vorhergehenden Vermieter beeinflusst, aufgrund dessen ein Großteil der Rückstellungen aus 2023 im Jahr 2024 ertragswirksam aufgelöst werden konnten.

Die Ertragslage ist durch entsprechende Verträge mit den Gesellschaftern gesichert. Die erbrachten Leistungen werden zu Selbstkosten inklusive eines angemessenen Gewinnaufschlags verrechnet. Im Jahr 2024 hat der Basiswert für den Bezirk Oberbayern 4.205 TEUR und für das kbo-Isar-Amper-Klinikum – Verbundrechnungszentrum 4.519 TEUR betragen.

Die Gesellschaft erbringt Leistungen aller Art im Bereich IT für die beiden Gesellschafter Bezirk Oberbayern und kbo Kliniken des Bezirks Oberbayern sowie deren Einrichtungen und Gesellschaften. Der Digitalisierungsdruck im Bezirk Oberbayern sowie das Krankenhauszukunftsgesetz in den Kliniken haben den Umfang der Anforderungen an die Gesellschaft deutlich steigen lassen, so dass es auch 2024 zur Bildung weiterer Stellen und einer Ausweitung der Leistungen kam.

Die Personalaufwendungen betrugen im Berichtsjahr TEUR 6.217 (Vj. TEUR 5.315), das entspricht einem Anteil an den betrieblichen Gesamtaufwendungen von 59%.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2024 durchschnittlich 75,2 Vollkräfte (Vj. 66,5 VK).

Der Materialaufwand betrug 2.085 TEUR (Vj. 1.674 TEUR) und setzt sich aus Personalgestellungen vom Bezirk Oberbayern, Fremdreinigung und Verbrauchsmaterial zusammen. In den Materialaufwand wurden die Aufwendungen für Weiterverrechnungen umgegliedert. Der Aufwand Weiterberechnung betrug im Jahr 2024 TEUR 1.212 (Vj. TEUR 1.014).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen inklusive Abschreibungen 2.042 TEUR (Vj. 3.322 TEUR). Darin waren im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen Aufwendungen für Managementleistungen kbo-KU und kbo-Service, für Mieten und Pachten, für externe Beratung, für Fort- und Weiterbildung, für Lizenzen sowie für Fuhrparkkosten enthalten. Die Verringerung ist vor allem auf die Umgliederung des Aufwandes Weiterberechnung hinsichtlich des Leistungsaustausches mit den Gesellschaftern zurückzuführen. Darüber hinaus konnten die Rückstellungen, die für den Rechtsstreit mit dem ehemaligen Vermieter gebildet wurden, nach einem geschlossenen Vergleich aufgelöst werden.

1.4. Geschäftsführerbezüge

Bezüglich der Geschäftsführerbezüge wird auf § 286 Abs. 4 HGB verwiesen.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Gesellschaftsvertrages

Eine Dividendenausschüttung ist nicht erfolgt.

2.2. sonstige Grundlage

Die IT-GmbH erbringt für die zwei Gesellschafter seit dem 01.07.2011 IT-Steuerungs- und Managementdienstleistungen.

3. Finanzbeziehungen zu Tochterunternehmen

Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

4. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Die Gesellschaft finanziert sich aus Umlagen der Gesellschafter und unterliegt nicht dem Wettbewerb mit anderen Unternehmen. Es werden IT-Steuerungs- und Managementdienstleistungen für die beiden Gesellschafter erbracht.

Der Digitalisierungsdruck im Bezirk Oberbayern, sowie das Krankenhauszukunftsgesetz in den Kliniken haben den Umfang der Anforderungen an die Gesellschaft deutlich steigen lassen, so dass es auch 2024 zur Bildung weiterer Stellen und einer Ausweitung der Leistungen kam.

Für das Geschäftsjahr 2025 steht die Gesellschaft weiterhin vor großen Herausforderungen. Mit Beschlüssen im Verwaltungsrat am 01.12.2020 und im Plenum des Bezirks Oberbayern am 10.12.2020 wurde eine umfassende Umstrukturierung der gesamten IT des Bezirks Oberbayern beschlossen und die operativen Tätigkeiten werden unter dem Dach der IT GmbH zusammengeführt. Die im Jahr 2024 eingeführte Organisationsstruktur nach dem Modell „Plan-Build-Run“ wird in 2025 weiter etabliert und gefestigt.

Aufbauend auf den Zielen für das vergangene Geschäftsjahr 2024 wurden die nachfolgenden operativen Ziele für das Geschäftsjahr 2025 und folgende Geschäftsjahre festgelegt:

- Anbindung und Integration der neuen Gesellschaft kbo-DAK und des Klinikstandorts Ingolstadt an das kbo-Rechenzentrum
- Stetige Verbesserung der Verteilung von Software und Diensten über Citrix
- Steigerung der Performance des Systems
- Zeitnahes und regelmäßiges Einspielen von Software-Releases
- Steuerung der Software-Distribution über das Asset Management
- Erneuerung der Netzwerkinfrastrukturen der einzelnen Standorte
- Weiterer Ausbau der IT-Sicherheit zum Schutz gegen Hackerangriffe
- Ausbau von ISMS (Information Security Management System) und Umsetzung von NIS 2 (EU-Richtlinie zur Cybersicherheit)

5. Bestätigungsvermerk Wirtschaftsprüfer

Die CURACON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat am 11.04.2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Waldhackschnitzelheizwerk Landsberg GmbH

**Epfenhauser Straße 12
86899 Landsberg am Lech**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Gesellschafteranteile und des Gesellschaftszweckes gekommen.

Die aktuelle Zusammensetzung der Unternehmensorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Im Jahr 2024 konnte mit einem Jahresüberschuss von 134 TEUR ein positives Betriebsergebnis erzielt werden. In der Folge hat sich das Eigenkapital auf 414 TEUR erhöht.

Das ausgewiesene Fremdkapital beinhaltet in diesem Jahr hauptsächlich Verbindlichkeiten gegenüber

- den Stadtwerken Landsberg KU für die Pacht, Betriebsführungs- und Stromkosten in Höhe von 30,6 TEUR
- den Hackschnitzellieferanten in Höhe von 26,6 TEUR
- sowie aus Steuern in Höhe von 32,9 TEUR

	2024	2023	2022	2021	2020
Umlaufvermögen in Euro	527.260	362.779	310.004	253.271	220.906
Umlaufintensität in %	96,9	95,2	94,0	98,6	98,1
Eigenkapital in Euro	413.840	279.659	236.317	172.526	119.320
Eigenkapitalquote in %	76,1	73,4	71,7	67,2	53,0
Fremdkapital in Euro	130.008	101.488	93.363	84.302	105.829
Fremdkapitalquote in %	23,9	26,6	28,3	32,8	47,0
Bilanzsumme in Euro	543.849	381.146	329.680	256.828	225.149

Das Umlaufvermögen setzt sich unter anderem zusammen aus:

- dem Bestand an Vorräten wie Hackschnitzel, Heizöl und Ersatzteile in Höhe von insgesamt 47,6 TEUR
- den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 132,9 TEUR sowie
- den liquiden Mitteln in Höhe von 340 TEUR

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um bereits erfolgte Wärmelieferungen an die Einrichtungen der Gesellschafter.

1.2. Finanzlage

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind durch die liquiden Mittel und die kurzfristigen Forderungen gedeckt. Zum Stichtag 31.12.2024 betragen die liquiden Mittel 340 TEUR.

liquide Mittel	2024 in Euro	2023 in Euro	2022 in Euro	2021 in Euro	2020 in Euro
Bestand zum 31.12.	340.515	171.515	133.515	117.515	85.515

1.3. Ertragslage

	GuV 2024 in Euro	GuV 2023 in Euro	GuV 2022 in Euro	GuV 2021 in Euro	GuV 2020 in Euro
1. Umsatzerlöse	786.507	611.781	582.873	541.655	547.179
2. Sonst. Betriebl. Erträge		0	0	0	0
3. Materialaufwand	-314.326	-304.773	-251.605	-247.769	-299.951
4. Personalaufwand	-6.407	-6.360	-6.449	-5.749	-5.735
5. Abschreibungen	-2.668	-2.926	-1.721	-979	-686
6. Sonst. Betriebl. Aufwend.	-279.900	-237.761	-235.387	-225.043	-235.623
Betriebsergebnis	183.205	59.961	87.712	62.116	5.184
7. Sonst. Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	2.440	0		0	0
Finanzergebnis	2.440	0	0	0	0
8. Außerordentl. Aufwend.				0	0
Außerordent. Ergebnis	0	0	0	0	0
9. Steuern	-51.463	-16.620	-23.921	-8.909	-1
JAHRESERGEBNIS	134.181	43.342	63.791	53.207	5.183
Erträge gesamt	786.507	611.781	582.873	541.655	547.179
Aufwendungen gesamt	-652.325	-568.440	-519.083	-488.449	-541.996

Im Geschäftsjahr konnte ein Jahresüberschuss i.H.v. 134 TEUR erzielt werden. Ursächlich für den Ergebnisanstieg ist vor allem die Erhöhung der Wärmelieferpreise zum 01.07.2023, die im Berichtsjahr nun voll zu Buche schlägt.

Die Anpassung der Wärmelieferungsverträge zum 01.07.2017, mit denen eine neue Preisvereinbarung einherging, sowie weitere Preisanpassungen zum 01.01.2022 und zum 01.07.2023 sind die zentralen Ursachen für das stabil positive Jahresergebnis in den letzten Jahren.

	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahr 2020
Betriebsführung in Euro (Materialaufwand)	129.557	120.534	95.514	110.351	114.930

Die Kosten für die Betriebsführung durch die Stadtwerke Landsberg KU liegen mit 130 TEUR über denen des Vorjahres (121 TEUR). Der Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich.

1.4. Geschäftsführerbezüge

Der Geschäftsführer erhält ein festes Monatsgehalt von 450 EUR. Weitere Vergütungen werden nicht gewährt.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Gesellschaftsvertrages

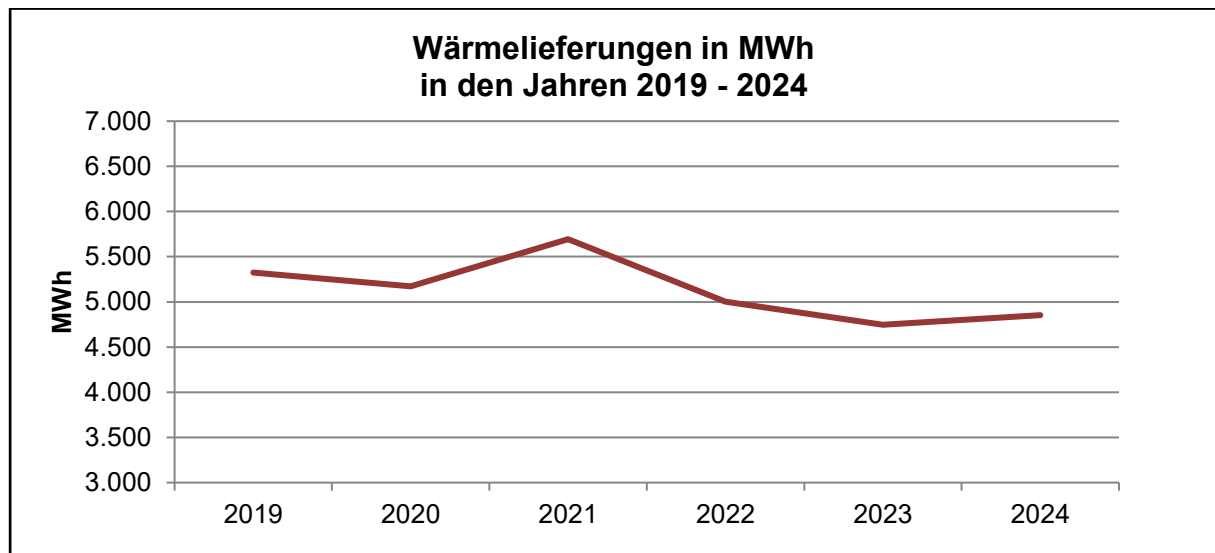
Eine Dividendenausschüttung ist nicht erfolgt.

3. Finanzbeziehungen zu den Tochterunternehmen

Beteiligungen an anderen Unternehmen bestehen nicht.

4. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Entscheidend für die weitere Entwicklung des Unternehmens sind der Umfang der Wärmelieferungen und die daraus resultierenden Umsatzerlöse sowie die gezielte Steuerung der Instandhaltungsaufwendungen und Betriebsführungskosten.



Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr betrugen bei verrechneten 4.855 MWh (Vj. 4.747 MWh) 786 TEUR (Vj. 612 TEUR). Die gegenüber 2023 leicht erhöhte Liefermenge macht deutlich, dass die Gesellschaft sich dem Ziel 5.000 MWh allmählich wieder nähert, obwohl auf Grund des Klimawandels mildere Wintermonate zu verzeichnen sind.

Chancen werden in der Planungssicherheit der langfristig geschlossenen Verträge gesehen. Die Erlöse sind durch die Anpassung der Wärmepreise zum 01.01.2022 und zum 01.07.2023 zwar erhöht; dennoch sind dauerhafte Einbrüche in der Wärmeerzeugung nicht zu verkraften. Risiken bestehen bzgl. einer evtl. Reduzierung der Wärmeabnahme im Heilig Geist Spital. Chancen bestehen aufgrund des evtl. Anschlusses des Stadtmuseums an die Wärmeversorgung.

Ein Risiko für die Gesellschaft wird im Ukraine-Krieg gesehen. Die Energiepreise für fossile Brennstoffe sind drastisch gestiegen und haben sich mittlerweile auf einem höheren Niveau eingependelt. Hinzu kommt nun noch der Nahost-Konflikt mit noch nicht absehbaren Folgen für die Weltwirtschaft. Gestiegene Ölpreise können sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Grundsätzlich besteht stets das Risiko von unvermuteten Schadensereignissen bzw. anstehenden größeren Reparaturen.

5. Bestätigungsvermerk Wirtschaftsprüfer

Die SWMP Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft PartGmbB hat am 28.04.2025 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Eigenbetriebe

Güterverwaltung Haar, Gabersee, Taufkirchen/Vils

**Vockestraße 97
85540 Haar b. München**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- den Aufgaben der Bezirksgüterverwaltung gekommen.

Die Bezirksgüterverwaltung steht zu 100% im Eigentum des Bezirks Oberbayern. Die aktuelle Besetzung der Eigenbetriebsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Dies ist vor allem auf die Grundstückstauschgeschäfte mit dem staatlichen Bauamt Freising und der Gemeinde Taufkirchen zurückzuführen. Die Gesamtfläche der Güterverwaltung hat sich dadurch um 3,97 ha vergrößert. Die Zu- und Abgänge wurden entsprechend ihrer Bewertung im Anlageverzeichnis bilanziert.

Der Zuwachs des Eigenkapitals ist zudem auf den Jahresüberschuss von 367 TEUR zurückzuführen. Beim Fremdkapital handelt es sich insbesondere um sonstige Rückstellungen und um den Ausweis eines Passiven Rechnungsabgrenzungsposten i.H.v. ca. 1.361 TEUR (Forderungen aus ökologischen Ausgleichsflächen). Es bestehen weiterhin keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Das Anlagevermögen wird durch den vorhandenen Grund und Boden, die Wirtschaftsgüter sowie technischen Anlagen geprägt. Das Umlaufvermögen setzt sich fast ausschließlich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Anlagevermögen in TEUR	8.259,4	3.436,1	3.481,7	3.401,7	3.425,1
Anlageintensität in %	47,0	39,5	41,9	42,5	43,8
Umlaufvermögen in TEUR	9.310,2	5.265,5	4.833,2	4.596,4	4.393,9
Umlaufintensität in %	53,0	60,5	58,1	57,5	56,2
Eigenkapital in TEUR	15.978,5	7.780,7	7.343,9	7.062,0	6.878,3
Eigenkapitalquote in %	90,9	89,4	88,3	88,3	88,0
Fremdkapital in TEUR	1.591,1	920,9	971,1	936,3	940,8
Fremdkapitalquote in %	9,1	10,6	11,7	11,7	12,0
Bilanzsumme in TEUR	17.569,6	8.701,6	8.315,0	7.998,3	7.819,0

1.2. Finanzlage

Die langfristigen Vermögensgegenstände sind zu über 100% durch das Eigenkapital gedeckt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten wie z.B. aus Lieferung und Leistung können durch die liquiden Mittel umfangreich bedient werden.

Ertragslage

	GuV 2023/2024 in Euro	GuV 2022/2023 in Euro	GuV 2021/2022 in Euro	GuV 2020/2021 in Euro	GuV 2019/2020 in Euro
1. Umsatzerlöse	744.213	802.706	731.997	606.943	651.739
2. Bestandsänderungen	7.533	3.420	294	10.280	-2.961
3. Sonst. Betriebl. Erträge	7.919.952	179.227	129.446	139.015	79.683
4. Materialaufwand	-316.369	-358.436	-272.190	-244.296	-231.715
5. Personalaufwand	-148.138	-137.369	-141.310	-140.067	-134.621
6. Abschreibungen	-42.275	-47.694	-43.195	-39.558	-41.800
7. Sonst. Betriebl. Aufwend.	-173.960	-84.894	-117.959	-139.834	-107.709
Betriebsergebnis	7.990.955	356.960	287.083	192.482	212.616
8. Sonst. Zinsen u. Erträge	214.319	85.024	1.349	1.569	1.665
Finanzergebnis	214.319	85.024	1.349	1.569	1.665
9. Sonstige Steuern	-7.526	-5.201	-6.552	-10.338	-9.779
JAHRESERGEBNIS	8.197.748	436.783	281.880	183.713	204.502
Erträge gesamt	8.886.017	1.070.378	863.085	757.806	730.126
Aufwendungen gesamt	-688.268	-633.595	-581.205	-574.093	-525.624

Die Umsatzerlöse ergeben sich aus dem Anbau von Getreide und Mais (313 TEUR) sowie den Erträgen aus Holzverkäufen (83 TEUR). Dass die Erlöse insbesondere für Winterweizen gesunken sind, ist in dem hohen Preisniveau für Getreide aus dem Ukraine-Konflikt im Vorjahr begründet.

Die Miet- und Pachterträge Land- und Forstwirtschaft erzielten einen Betrag von 212 TEUR. Dies entspricht dem Vorjahreswert. Ergänzt wird dieser Betrag um 122 TEUR für weitere Grundstücksentschädigungen, Erbpachtverträge und Ausgleichsflächen.

Außerplanmäßig ergaben sich im Berichtsjahr die Einnahmen aus den beschriebenen Grundstückstausch- und Verkaufsgeschäften. Die Entschädigungsleistungen für den Wertausgleich der Grundstücke wurden von der Güterverwaltung als Festgeld angelegt. In Summe erzielten die Rücklagen der Güterverwaltung 209 TEUR an Zinserträgen.

Der Materialaufwand konnte vor allem durch geringere Preise für Dünger reduziert werden.

Für Personalkosten von 1,5 Arbeitskräften wurden einschließlich der Sozialleistungen und der Berufsgenossenschaftsbeiträge 148 TEUR aufgewendet. Dies bedeutet eine Steigerung von 11 TEUR. Die Ausgaben für Fremdleistungen durch Lohnunternehmer und Maschinenring liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Weitere Erhöhungen ergaben sich bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und dem sonstigen Materialaufwand wie Nebenkosten für Miet- und Pachtobjekte.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Trägereigenschaft

Bei der Flächen- und Liegenschaftsverwaltung wird zukünftig der Fokus darauf gerichtet sein, den bezirklichen Grund und Boden (einschließlich Bezirksgüterverwaltung) in seiner Gesamtheit zu erhalten. Insbesondere die Ersatzbeschaffung von Flächen gestaltet sich schwierig.

Neben der direkten Verwendung von Flächen für den zukünftigen Eigenbedarf werden diese auch als Tauschflächen und ökologische Ausgleichsflächen bei der Genehmigung und Umsetzung eigener bezirklicher Baumaßnahmen genutzt.

3. Analyse der Jahre 2023-2024 / Ausblick

Durch die sich normalisierende Preissituation in der Getreidevermarktung (Ukraine-Konflikt) haben sich die Erlöse für Getreide um 119 TEUR reduziert. Dies konnte durch eine verbesserte Silomais-Vermarktung und stabile Holzpreise teilweise ausgeglichen werden. Bezeichnend für das außergewöhnliche Ergebnis im WJ 2023/24 waren jedoch die Grundstückstauschgeschäfte.

In Summe führt dies zu einem Jahresergebnis welches mit 187 TEUR über dem Planansatz (180 TEUR) für 2023/2024 liegt.

Das Betriebsergebnis der Güterverwaltung wird zunehmend durch Zahlungen für die Bereitstellung und Betreuung von Ausgleichsflächen bestimmt. So können wetterbedingte Ernterisiken teilweise ausgeglichen werden.

Eine weitere feste Größe stellen die steigenden Miet- und Pachteinahmen dar, welche durch Zinserträge ergänzt werden.

Diese sind jedoch vom aktuellen Leitzinsgeschehen abhängig.

Langfristig ist eine Reinvestition der Rücklagen in landwirtschaftliche Grundstücke geplant, um den Fortbestand des Grundbesitzes der Güter des Bezirk Oberbayern zu sichern.

4. Prüfungsvermerk

Die Abschlussprüfung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband für das Wirtschaftsjahr 2024/2025 steht noch aus.

Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon

**Klosterweg 1
83370 Seeon**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Aufgaben des Kultur- und Bildungszentrums Kloster Seeon gekommen.

Das Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon steht zu 100% im Eigentum des Bezirks Oberbayern.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Summe aller Aktiva zum 31.12.2024 beträgt 30,7 Mio € (im Vorjahr 30,6 Mio €). Der Anteil des Anlagevermögens zum 31.12.2023 beträgt 94,3% (im Vorjahr 94,8%).

Aufgrund des Zukunftskonzepts wurden im Jahr 2024 weiterhin Investitionen getätigt. Am Ende des Berichtszeitraums waren die Außenanlagen fertiggestellt. Der Umbau der Sauna ist im Jahr 2024 noch nicht abgeschlossen.

Das Eigenkapital setzt sich aus der vom Bezirk Oberbayern getragenen Finanzierung der Gesamtinvestitionsmaßnahme zu den am Eröffnungsbilanzstichtag maßgeblichen Wertansätzen, den Anschaffungskosten des Grundbesitzes und aus den geleisteten Barkapitaleinlagen sowie aus der sonstigen, durch Kostenübernahme entstandenen Kapitalausstattung zusammen. Aus den Erträgen können durch das Kultur- und Bildungszentrum keinerlei Rücklagen für künftige Investitionen gebildet werden. Für bauliche Maßnahmen und Investitionen in das bewegliche Anlagevermögen stellt der Träger die Finanzmittel zur Verfügung.

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen in TEUR	28.971,1	28.981,4	29.964,6	28.043,6	22.636,5
Anlageintensität in %	94,3	94,8	90,2	84,6	71,1
Umlaufvermögen in TEUR	1.741,5	1.585,7	3.260,8	5.123,9	9.183,9
Umlaufintensität in %	5,7	5,2	9,8	15,4	28,9
Eigenkapital in TEUR	29.517,3	29.558,7	30.919,1	31.370,3	30.685,0
Eigenkapitalquote in %	96,1	96,7	93,1	94,6	96,4
Fremdkapital in TEUR	1.195,4	1.008,4	2.306,3	1.797,2	1.135,6
Fremdkapitalquote in %	3,9	3,3	6,9	5,4	3,6
Bilanzsumme in TEUR	30.712,7	30.567,2	33.225,4	33.167,5	31.820,5

1.2. Finanzlage

Zur Aufrechterhaltung der Liquidität ist der Eigenbetrieb zur Aufnahme von Kassenkrediten ermächtigt. Ein negatives Betriebsergebnis wird vom Träger zeitnah ausgeglichen, die Abschreibungsverluste sind aus dem Eigenkapital auszugleichen.

liquide Mittel	2024 in TEUR	2023 in TEUR	2022 in TEUR	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Bestand zum 31.12.	1.156,5	960,3	2.386,4	4.577,0	8.254,8

1.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 erhöhten sich die Umsatzerlöse infolge höherer Belegung und moderaten Preisanpassungen um 4,64 % auf 5.370.315 EUR (Vorjahr: 5.132.395 EUR). Dagegen sinken die sonstigen betrieblichen Erträge um knapp 100.000 EUR gegenüber dem Vorjahr.

Auf der Aufwendungsseite schlugen beim Material- und Personalaufwand zum Teil deutliche Erhöhungen zu buche. Die Abschreibungen bewegen sich etwa auf dem Niveau des Vorjahres und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um mehr als 150.000 EUR reduziert werden.

Im Ergebnis wurde im Berichtszeitraum ein Jahresverlust i.H.v. 2.918.850 Euro erwirtschaftet.

	GuV 2024 in Euro	GuV 2023 in Euro	GuV 2022 in Euro	GuV 2021 in Euro	GuV 2020 in Euro
1. Umsatzerlöse	5.370.315	5.132.395	4.195.655	1.833.393	2.269.196
2. Sonst. Betriebl. Erträge	264.141	361.866	260.084	275.955	526.509
3. Materialaufwand	-929.523	-897.346	-700.696	-422.446	-507.053
4. Personalaufwand	-4.559.257	-4.137.858	-3.666.709	-2.423.672	-2.390.385
5. Abschreibungen	-1.617.144	-1.607.627	-1.552.264	-1.415.709	-1.132.192
6. Sonst. Betriebl. Aufwend.	-1.448.947	-1.613.247	-1.222.785	-1.110.941	-1.033.840
Betriebsergebnis	-2.920.415	-2.761.817	-2.686.715	-3.263.420	-2.267.765
7. Sonst. Zinsen u. Erträge	0	17.071	228	0	966
Finanzergebnis	0	17.071	228	0	966
8. Steuern	1.565	-2.602	-1.973	-2.053	-2.257
JAHRESERGEBNIS	-2.918.850	-2.747.348	-2.688.460	-3.265.473	-2.269.056
operatives Jahresergebnis	-1.301.706	-1.139.721	-1.136.196	-1.849.764	-1.136.864
Erträge gesamt	5.634.456	5.511.333	4.455.967	2.109.348	2.796.671
Aufwendungen gesamt	-8.553.306	-8.258.680	-7.144.427	-5.374.821	-5.065.727

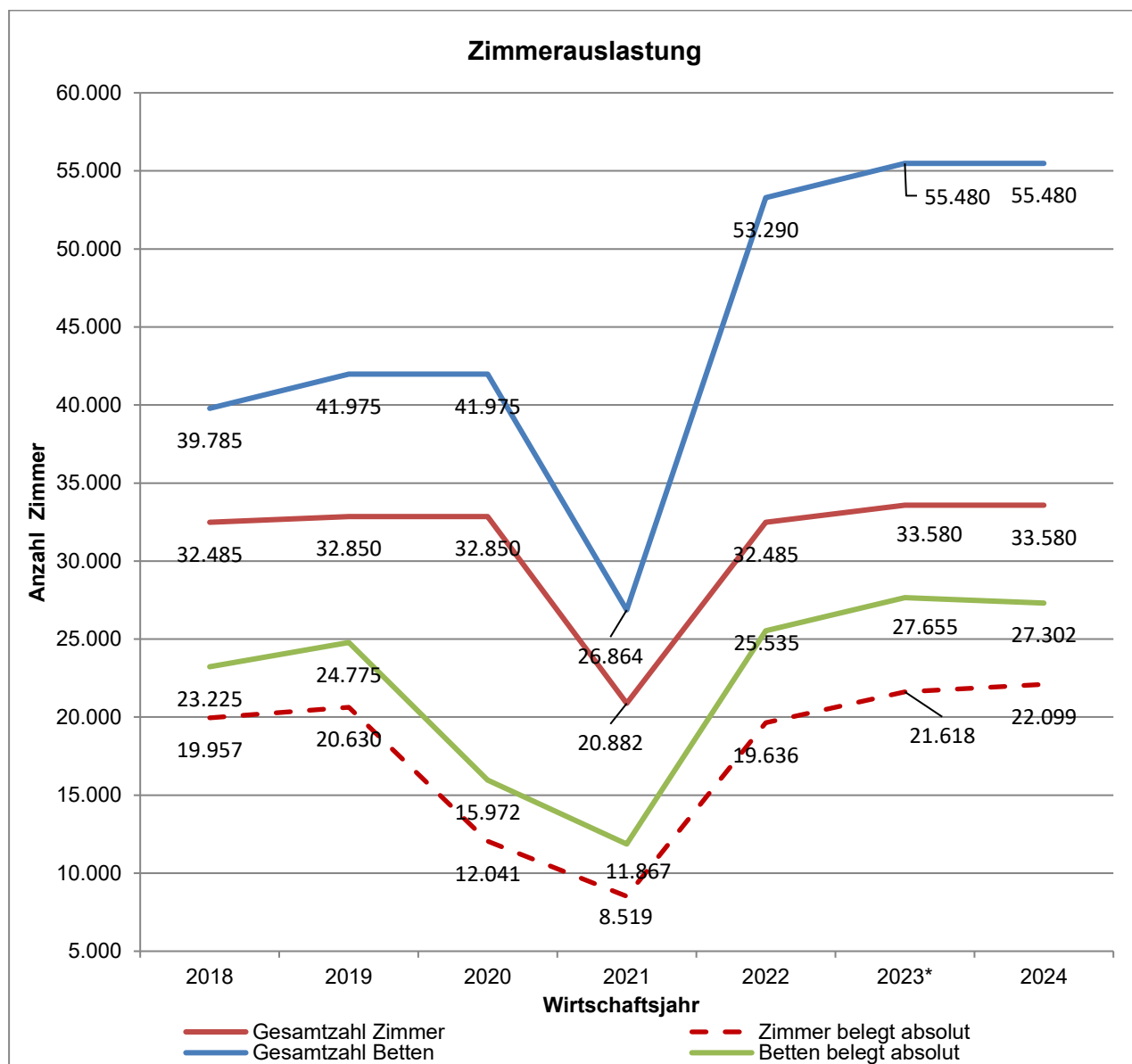
Ein Vergleich der Jahresergebnisse mit den Planwerten zeigt folgendes:

	Wirtschaftsplan 2024	Jahresabschluss 2024
Operatives Jahresergebnis	-977.500 EUR	-1.301.706 EUR
Gesamtergebnis	-2.615.300 EUR	-2.918.850 EUR

Dem operativen Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 i.H.v. -1.301.706 Euro steht ein Planverlust lt. verabschiedetem Wirtschaftsplan für 2024 i.H.v. -977.500 Euro gegenüber. Mit diesem Ergebnis werden die Vorgaben des Wirtschaftsplans um rund 33% überschritten.

1.3.1. Bildungszentrum (Tagungszentrum mit Gastronomie und Klosterladen)

Trotz sehr guter Auslastung und moderater Preisanpassungen, die vom Markt akzeptiert wurden, konnten die Erträge zwar erhöht werden, dies konnte die extrem gestiegenen Kosten insbesondere im Personalwesen und bei Lebensmitteln jedoch nicht kompensieren.



* ab dem Jahr 2023 wird mit 92 (vorher 89 Zimmern) und mit 152 Betten (vorher 146 Betten) kalkuliert.

Der Binnentourismus hat das obere Preissegment entdeckt, dennoch ist die Nachfrage am Zimmer- und Serviceprodukt von Kloster Seeon insbesondere an typischen tagungsschwachen Zeiten wie Wochenenden im Sommer oder in der Urlaubszeit hoch. Preiserhöhungen wurden akzeptiert, der Buchungsvorlauf und die Aufenthaltsdauer wird jedoch kürzer.

Folgende Gaststätteneinrichtungen sind vorhanden und werden in Eigenregie betrieben:

- Restaurant Ex libris (nur für Tagungs- und Hotelgäste)
- Klostergaststätte mit Gotischem Keller und Seeterrasse (à la carte Gaststätte)
- Klosterstüberl (abendliche Hotelbar mit Kegelbahn)

Die Gemeinde Seeon-Seebruck nutzt zudem in enger Abstimmung mit dem Kultur- und Bildungszentrum Freitag- und Samstagvormittag den Gotischen Keller für standesamtliche Trauungen. Hierfür wird dem Brautpaar eine Bereitstellungsgebühr berechnet.

Der Klosterladen etablierte sich 2024 im sanierten Mesnerhaus. Es werden Produkte aus Klöstern, Werkstätten für Menschen mit Behinderung, ausgewählte Literatur u.a. begleitend zu den jeweiligen Ausstellungen, Geschenkartikel aus der Region, Ansichtskarten, Rad- und Wanderführer angeboten.

Der Ausstellungsraum befindet sich seit 2023 ebenfalls im Mesnerhaus. Ergänzend zum kulturellen Angebot gibt es eine kleine getränkeorientierte Gastronomie (mit Terrasse). Das Zusammenspiel von Klosterladen und Ausstellungsraum wird von den Besuchern sehr gut angenommen.

Integriert ist der Ticketverkauf für Veranstaltungen im Kloster Seeon sowie die Vorverkaufsstelle für München Ticket und Reservix.

1.3.2. Kulturzentrum (Instandhaltung Kulturdenkmal, kulturelle Veranstaltungen)

Im Bereich Denkmal und Kultur wurde die Erhöhung der Eintrittspreise um ca. 15% akzeptiert. Dem stehen jedoch auch höhere Gagen der Künstler von ca. 10% gegenüber. Die Nachfrage bei den Kulturveranstaltungen hat sich dennoch auf hohem Niveau normalisiert.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Trägereigenschaft

Der entstandene Verlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der operative Verlust (d.h. Gesamtergebnis ohne Abschreibungen) wird durch einen Zuschuss des Trägers ausgeglichen.

Die Abschreibungsverluste werden weiterhin aus Rücklagen der Sachkapitalausstattung gedeckt. Größere bauliche Maßnahmen werden ebenfalls durch den Träger getragen.

3. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Das Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon ist seit Oktober 1993 im Kultur- und Tagungsbereich aktiv und hat sich als spezialisiertes Tagungshotel im Marktsegment MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Events) sehr gut positioniert. In 2024 wurde es als „bestes Certified Conference Hotel“ in Deutschland ausgezeichnet und kam beim Wettbewerb um das „beliebteste Certified Conference Hotel“ 2024 bundesweit auf Platz 2.

Der Bekanntheitsgrad von Kloster Seeon als Hotelbetrieb für Privatreisende ist durch die hohe Anzahl an Gästen während der Sommersaison erheblich gestiegen. Zusammen mit den

Tourismusverbänden wurde zudem eine neue Zielgruppenstrategie und entsprechende Produkte hierfür entwickelt. Nach dem Umbau der Hotelzimmer mit einer deutlich höheren Anzahl an Doppelzimmern bietet diese Entwicklung ein hohes wirtschaftliches Potenzial als Ergänzung zum Tagungsgeschäft.

Nach dem Umbau des Tagungsrestaurants „Ex libris“ samt neuer Produktionsküche, konnten optimierte Ablaufprozess eingeführt werden, die den Personal- als auch Wareneinsatz reduzieren und gleichzeitig die Qualität erhöhen.

Die Klostergaststätte wurde mit dem Zertifikat „ausgezeichnete bayerische Küche“ ausgezeichnet und bekam 3 von 3 möglichen Rauten. Zudem erhielt sie aus den Händen der Landwirtschaftsministerin die Anerkennung als Ort „bayerischer Bierkultur“. Die Umsätze sind abhängig von der Witterung und dem Verlauf der touristischen Saison. Aufgrund der volatilen Nachfrage wird die Klostergaststätte nur in der touristischen Saison von Ostern bis Anfang Oktober jeweils von Donnerstag bis Sonntag betrieben.

Der neue Klosterladen im Mesnerhaus mit seinem konsequent auf den kulturinteressierten Touristen ausgerichteten Produktangebot, der getränkeorientierten Gastronomie mit Außenterrasse zum See sowie dem Ticketverkauf für Kulturveranstaltungen hat einen hohen Bekanntheitsgrad erreicht. Synergieeffekte werden dadurch generiert, dass die dort eingesetzten Mitarbeiterinnen auch für die operative Betreuung von Kulturveranstaltungen in Kloster Seeon eingesetzt werden.

Die Nachfrage in Q1 war erstmals deutlich niedriger als in den Jahren zuvor. Dies hat allerdings die gesamte MICE Branche betroffen. Seit Mai ist wieder eine stärkere Nachfrage an Präsenzveranstaltungen zu verzeichnen. Das Auslastungsniveau von 2024 wird jedoch voraussichtlich nicht erreicht werden können.

Mit den Rahmenvertragspartnern konnten höhere Zimmerraten und Tagungspauschalen zur Deckung der gestiegenen Kosten verhandelt werden.

Die Prognose, was die Nachfrage im Individualtourismus betrifft, ist vielversprechend. Moderate Preissteigerungen und Prozessoptimierungen werden auch von diesem Segment akzeptiert. Zusammen mit den Hochschulen für Tourismus in Kufstein und Salzburg sowie der Chiemgau GmbH wird innerhalb einer Euregio-Projektgruppe mit Beteiligung von Kloster Seeon eine neue Strategie für „Resilienten Tourismus“ erarbeitet.

Etwas entspannt aber weiterhin auf hohem Niveau ist die Entwicklung der Preise für Roh- und Betriebsstoffe sowie der Personalkosten. Diese Mehrkosten können nur teilweise über die Erhöhung der Zimmerpreise und Tagungspauschalen sowie der Preise für Speisen und Getränke kompensiert werden. Deshalb werden auch weiterhin Maßnahmen im Produktions- und Prozessablauf ergriffen, um das wirtschaftliche Ergebnis zu optimieren, z.B.:

- Effiziente Lagerinventuren mit Scanner und Laptop
- Einführung eines digitalen Kreditorenmanagementsystems
- Neues Personalmanagementsystem zur Personaleinsatzplanung und Dienstplanerstellung
- Kassensystem mit digitaler Bestellfunktion und Handhelds mit Kartenzahlungsoption
- Hotel EDV mit Tablets für das Housekeeping zu schnelleren Zimmerfreigabe

Die permanente 24/7 Verfügbarkeit der komplexen Hotelsoftware ist insbesondere aufgrund der Anbindung an Online-Reservierungssystemen und der notwendigen Verfügbarkeit des W-LAN von großer Bedeutung. Trotz der Betreuung durch ein externes IT-Unternehmen und der IT-GmbH des Bezirks Oberbayern kann ein temporärer Ausfall nicht ausgeschlossen werden. Die IT-Infrastruktur wurde im Rahmen des Zukunftskonzeptes ertüchtigt und auf den definierten Standard des Bezirks Oberbayern gebracht. Auf Grund des angekündigten „end of life“ der eingesetzten Hotel- und Kassensysteme durch den bisherigen Provider wird nach einem Ausschreibungsverfahren seit dem Jahreswechsel 2024/2025 eine neue Hotelsoftware

(Protel) und ein neues Kassensystem (Xenia) eingesetzt. Der Systemwechsel wird von der IT GmbH des Bezirks Oberbayern begleitet.

Der Arbeits- und Fachkräftemangel wirkt sich auch auf den Personalmarkt in der Hotellerie aus. Bei der Personalbeschaffung konkurriert Kloster Seeon mit anderen Marktteilnehmern um qualifiziertes Personal. Es erfordert größere Anstrengungen, um neue Mitarbeitende und Auszubildende akquirieren und halten zu können. Durch die seit 2022 eingeführte Hausvergütungsordnung zuzüglich einer Bonuskarte ist die Attraktivität von Kloster Seeon auf dem Arbeitsmarkt gestiegen. Nahezu alle Planstellen konnten besetzt werden. Zur Gewinnung von Auszubildenden hat sich das Projekt PNG bewährt. - ein Open Air Musikfestival, das von Azubis in Zusammenarbeit mit dem Populärmusikbeauftragten des Bezirks Oberbayern organisiert als auch durchgeführt wird und in 2022 mit dem Sonderpreis der TOP250 Tagungshotels ausgezeichnet wurde.

Kloster Seeon steht auch 2025 vor großen Herausforderungen und spannenden Entwicklungen. Wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Kosten und veränderte Kundenanforderungen prägen den Markt. Gleichzeitig bieten Digitalisierung, KI und neue Event-Konzepte Chancen, um effizienter und flexibler zu agieren. Unternehmen überarbeiten ihre MICE-Budgets, reduzieren teils Veranstaltungen, verzichten aber nicht vollständig darauf, sondern optimieren einzelne Leistungen. Trotz gestiegener Kosten für Hotels und Tagungsleistungen, erwarten Unternehmen wirtschaftliche und flexible Lösungen. Können diese Erwartungen erfüllt werden, kann sich Kloster Seeon trotz unsicherer Marktlage behaupten.

4. Prüfungsvermerk

Die Abschlussprüfung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband für das Jahr 2024 steht noch aus.

Zweckverbände

Zweckverband Donaumoos

Platz der deutschen Einheit 1
86633 Neuburg an der Donau

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Verbandsmitglieder ist es zu keinen Veränderungen gekommen. Die aktuelle Besetzung der Verbandsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro
Gesamtvolumen	5.307.586	4.492.737	-814.850	3.995.658	1.753.435
- hiervon Vwhh	1.511.200	1.342.767	-168.433	1.049.468	707.648
- hiervon Vmhh	3.796.386	3.149.970	-646.416	2.946.190	1.045.787
Kredite für Investitionen	0	0	0	0	0
Zuführung					
- des Vwhh an den Vmhh	21.000	8.960	-12.040	103.060	3.583
- des Vmhh an den Vwhh	48.000	29.127	-18.873	0	73.650
Allgemeine Rücklage					
- Entnahme aus der allg. Rücklage	396.695	396.695	0	0	0
- Zuführung an die allg. Rücklage	189.695	196.353	6.658	362.631	0
Sonderrücklage					
"Ökoflächenmanagement"					
- Entnahme aus der Sonderrücklage	58.691	58.691	0	451	69.783
- Zuführung an die Sonderrücklage	9.691	9.649	-42	58.691	451

Bereits mit der Rechnungslegung 2021 wurde der Allgemeinen Rücklage ein Betrag entnommen, der den Bestand um 8.161 Euro übersteigt. Dies bedeutet, dass das Jahr 2021 mit einem Fehlbetrag in dieser Höhe abgeschlossen hat. Für die Jahresrechnung 2022 war daher eine Entnahme aus der Rücklage i.H.v. 91.714 Euro nicht mehr möglich.

Den Einnahmen des Vermögenshaushalts 2022 von 750.048 Euro stehen Ausgaben von 807.697 Euro gegenüber. Dieser Betrag enthält die Deckung des Sollfehlbetrages aus 2020 mit 99.892 Euro sowie die Unterdeckung des Verwaltungshaushalts 2022 mit 73.650 Euro. Folglich entstand im Jahr 2022 ein Fehlbetrag 65.810 Euro, welcher im Jahr 2024 ausgeglichen werden muss.

Im Gegensatz zum Jahr 2022 hat das Jahr 2023 im Verwaltungshaushalt mit einem Überschuss von 48.590 Euro abgeschlossen. Darüber hinaus ist auch das Ergebnis im

Vermögenshaushalt positiv und es konnte der allgemeinen Rücklage ein Betrag von 362.631 Euro zugeführt werden.

In der Folge konnte der negative Bestand der allgemeinen Rücklage in Höhe von 65.810 Euro vom 31.12.2022 und damit die tatsächlichen Fehlbeträge der Jahre 2021 und 2022 ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung dieses Ausgleichs beträgt der Bestand der allgemeinen Rücklage am 31.12.2023 nunmehr 296.821 Euro.

Im Jahr 2024 hat der Verwaltungshaushalt mit einem Überschuss von 8.960 Euro abgeschlossen. Der Bestand der allgemeinen Rücklage hat sich allerdings von 296.821 auf 96.479 verringert. Die Minderung der allgemeinen Rücklage errechnet sich aus dem Saldo der Entnahme abzüglich Zuführung.

Bestand zum	Allgemeine Rücklage in Euro	Sonderrücklage in Euro	Schulden in Euro
31.12.2015	349.561	294.800	0
31.12.2016	181.761	313.307	0
31.12.2017	19.951	178.541	0
31.12.2018	0	243	4.614
31.12.2019	156.262	6.854	0
31.12.2020	200.972	100.136	0
31.12.2021	-8.161	70.027	0
31.12.2022	-65.810	694	0
31.12.2023	296.821	58.935	0
31.12.2024	96.479	9.892	0

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern aufgrund Zweckverbandsmitgliedschaft

Der Bezirk Oberbayern leistete im Jahr 2024 eine Verbandsumlage i.H.v. 50.000 EUR und eine Sonderumlage für Grunderwerbe i.H.v. 25.000 EUR.

3. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Die Beteiligung an der Sonderumlage in Höhe von je 50 % des Eigenanteils des Zweckverbands an den Kosten des Grunderwerbs, höchstens aber 25.000 EUR je Jahr und Verbandsmitglied wird auch im Jahr 2024 beibehalten.

Die Sonderumlage aus Mitteln des Bezirks Oberbayern kann allerdings auch zukünftig nur für den Erwerb von Grundstücken erhoben werden, die nicht Teil des Ökoflächenmanagement sind. Die Zweckverbandsumlage liegt bei 200 TEUR. Hiervon trägt der Bezirk Oberbayern laut Verbandssatzung 25 %.

Die im Beteiligungsbericht 2023 für das Haushaltsjahr 2024 erwartete Nachtragshaushaltssatzung konnte vermieden werden, da die Jahresfehlbeträge 2021 und 2022 im Rahmen der Jahresrechnung durch den Überschuss im Vermögenshaushalt ausgeglichen werden

konnten. Allerdings muss im Rahmen der Rechnungslegung 2025 eine Korrektur der Bücher vorgenommen werden.

Die Projektschwerpunkte des Donaumoos-Zweckverbandes im Rechnungsjahr 2024 lagen in Grunderwerb, Landtauschverfahren, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Wertschöpfungsprojekte (u. A. im LfL-Projekt „Moorverträgliche Bewirtschaftungsmaßnahmen“ sowie der Projekte „ProMoFa“ und „Paludibauplatten“), Projektumsetzung/-begleitung (wie z.B. Grundwassermanagement bei Obermaxfeld), Vorbereitung von Flurneuordnungsprojekten, Beweissicherung/Datenerhebung (Erweiterung des Grundwassermesspegelnetzes), Ökoflächenmanagement, Wisent- und Birkwild Projekt und Öffentlichkeitsarbeit.

Schwerpunktarbeiten waren 2024 aber auch weiterhin alle Anforderungen rund um das gemeinsame Projekt des Landwirtschafts- und Umweltministeriums „Klimaschutz durch Moorbodenschutz am Beispiel des Bay. Donaumooses“ in Zusammenarbeit mit dem Donaumoos-Team.

Im Jahr 2024 wurden im Grunderwerb für 45 Grundstücke Kaufverträge mit einem Flächenumfang von 39 ha abgeschlossen. Davon wurde lediglich ein Grundstück mit 0,4 ha ungefordert erworben und ein Grundstück mit 0,3 ha über eine Spende finanziert. Zudem wurde der Ankauf einer Fläche von 8,9 ha für den Bay. Naturschutzfonds durchgeführt. Die Fläche wird jedoch durch den Donaumoos-Zweckverband betreut. Für die restlichen Flächen wurden Fördermittel vom Bay. Naturschutzfonds bewilligt und ausbezahlt.

4. Prüfungsvermerk

Die Prüfung der Jahresrechnung 2024 durch das Kreisrechnungsprüfungsamt Neuburg-Schrobenhausen steht noch aus. Es fehlt damit auch die Entlastung.

Zweckverband Kelten Römer Museum Manching

Ingolstädter Straße 2
85077 Manching

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Aufgaben des Zweckverbandes sowie
- der Zusammensetzung der Verbandsmitglieder gekommen.

Die aktuelle Besetzung der Verbandsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2021 in Euro
Gesamtvolumen	1.161.900	1.182.949	21.049	1.206.953	1.159.778	863.793
- hiervon Vwhh	851.800	954.388	102.588	883.293	840.179	756.566
- hiervon Vmhh	310.100	228.561	-81.539	323.660	319.600	107.227
Kredite für Investitionen	0	0	0	0	0	0
Zuführung						
- des Vwhh an den Vmhh	11.000	178.739	167.739	0	169.600	107.227
- des Vmhh an den Vwhh	0	0	0	84.650	0	0
Allgemeine Rücklage						
- Entnahme aus der allg. Rücklage	210.700	49.822	-160.878	323.660	150.000	0
- Zuführung an die allg. Rücklage	0	0	0	0	298.094	105.217

Im Jahr 2024 beträgt die Umlage für alle Zweckverbandsmitglieder nach der Erhöhung im Jahr 2020 unverändert 670.000 EUR. Der Markt Manching hat eine Umlage in Höhe von 321.064 EUR, der Bezirk Oberbayern und der Landkreis Pfaffenhofen von jeweils 174.468 EUR geleistet.

Der allgemeinen Rücklage wurde für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Museums ein Betrag in Höhe von 19.410,65 Euro entnommen. Zum Jahresabschluss wurden der allgemeinen Rücklage zusätzliche Beträge von insgesamt 30.411,80 entnommen, so dass letztlich für das Jahr 2024 eine Rücklagenentnahme in Höhe von 49.822,45 Euro zu verzeichnen war.

Der Bestand der allgemeinen Rücklage verringert sich dadurch auf einen Betrag von 173.589,45 Euro und liegt aber weiterhin um ein Vielfaches über der gesetzlichen Mindestrücklage.

Der Zweckverband ist auch zum 31.12.2024 schuldenfrei.

Bestand zum	Allgemeine Rücklage in Euro	Schulden in Euro
31.12.2016	150.607	0
31.12.2017	69.823	0
31.12.2018	162.548	0
31.12.2019	243.210	0
31.12.2020	293.761	0
31.12.2021	398.978	0
31.12.2022	547.072	0
31.12.2023	223.412	0
31.12.2024	173.590	0

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Zweckverbandsmitgliedschaft

Im Jahr 2024 beträgt die Verbandsumlage für den Bezirk Oberbayern 174.468 EUR.

3. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Nachdem im Jahr 2023 der volle Fokus des Museumsteams auf dem großen Kelten Römer Fest Manching lag, wurden 2024 wieder zwei Familiensonntage zum Internationalen Museumstag und zum Tag des offenen Denkmals angeboten.

Darüber hinaus wird die Reihe »Manchinger Vorträge zur Archäologie und Geschichte« monatlich im Foyer des Museums angeboten. Die Planung für einen dazugehörigen Sammelband wurden aus Zeit- und Kostengründen vorerst zurückgestellt.

Weiterhin wurden öffentliche Führungen und Workshops durchgeführt.

Das Museum ist seit 2019 Mitglied in den Netzwerken »Antike in Bayern« und »Museen inklusive!«, die beide im Rahmen des Projekts »Museum und Tourismus« initiiert wurden. Dabei handelt es sich um eine Kooperation der Landesstelle für die nichtstaatlichen Museen in Bayern (Projektleitung: Dr. Martin Spantig) und der Bayern Tourismus Marketing GmbH (BayTM) mit dem Ziel, die beteiligten Museen im Verbund bei Urlaubern und touristischen Anbietern besser vermarkten zu können, insbesondere im Bereich des Kulturtourismus.

Vorhaben für 2025 sind unter anderem die Fortführung des Kinderbuches und Rätselheftes sowie das inklusive Angebot des Museumskoffers.

4. Prüfungsvermerk

Die Prüfung der Jahresrechnung wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm – Kreisrechnungsprüfungsamt wurde am 10.10.2025 abgeschlossen.

Zweckverband Holzknechtmuseum Ruhpolding

**Rathausplatz 1
83324 Ruhpolding**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:
- der Aufgaben des Zweckverbandes gekommen.

Zum 01.01.2012 hat der Zweckverband den Museumsbetrieb vom „Förderverein Holzknechtmuseum Ruhpolding e.V.“ übernommen. Der Förderverein ist daraufhin ein nicht umlagepflichtiges Zweckverbandsmitglied geworden. Die aktuelle Besetzung der Verbandsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2021 in Euro
Gesamtvolumen	539.600	559.492	19.892	669.282	385.889	717.808
- hiervon Vwhh	435.400	419.370	-16.030	430.200	377.524	420.528
- hiervon Vmhh	104.200	140.121	35.921	239.082	8.365	297.280
Kredite für Investitionen	0	0	0	0	0	0
Zuführung						
- des Vwhh an den Vmhh	63.300	87.350	24.050	78.573	23.608	68.903
- des Vmhh an den Vwhh	0	0	0	0	0	0
Allgemeine Rücklage						
Entnahme aus der allg. Rücklage	15.900	0	-15.900	0	125.935	0
Zuführung an die allg. Rücklage	0	58.636	58.636	204.147	0	112.331

Für den Verwaltungshaushalt errechnet sich im Jahr 2024 ein Überschuss von 87,3 TEUR, welcher dem Vermögenshaushalt zugeführt wurde.

Im Vermögenshaushalt entstand ein Soll-Überschuss i.H.v. 58,6 TEUR welcher der allgemeinen Rücklage zugeführt wurde.

Bestand zum	Allgemeine Rücklage in Euro	Schulden in Euro
31.12.2016	93.433	0
31.12.2017	139.903	0
31.12.2018	194.150	0
31.12.2019	159.226	0
31.12.2020	22.764	0
31.12.2021	135.094	400.000
31.12.2022	9.159	381.031
31.12.2023	213.306	360.300
31.12.2024	271.943	339.530

Anmerkung: siehe 3. Analyse Jahr 2022 / Ausblick

Der Bestand der Allgemeinen Rücklage beträgt 272 TEUR am 31.12.2024. Durch eine Tilgung in Höhe von 20,7 TEUR konnte der Schuldenstand zum 31.12.2024 entsprechend minimiert werden.

Für das Haushaltsjahr 2024 wurde die Verbandsumlage in der Haushaltssatzung auf 300.000 EUR festgesetzt. Diese wird zu gleichen Anteilen von Bezirk, Landkreis und Gemeinde getragen.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Zweckverbandsmitgliedschaft

Der Bezirk Oberbayern hat im Jahr 2024 eine Umlagezahlung i.H.v. 100.000 EUR erbracht.

3. Analyse des Jahres 2024/Ausblick

Die kamerale Haushalts- und Buchführung des Zweckverbandes wurde derart gestaltet, dass auch die bestehenden steuerlichen Belange abgebildet werden können. Die Kassengeschäfte werden, wie auch alle anderen Aufgaben der Geschäftsstelle, seit 01.01.2016 in der Gemeindeverwaltung Ruhpolding abgewickelt. Dafür erfolgt an die Gemeinde ein pauschaler Kostenersatz.

Das frühere Personal des Vereins wurde zum 01.01.2012 von dem Zweckverband übernommen. Zum Ende des Jahres 2017 kündigte die Museumsleitung. Im ersten Halbjahr 2018 wurde eine neue Leiterin des Museums benannt. Dabei wurde der bisherige Stellenanteil von 0,5 auf 0,75 erhöht. Diese Erhöhung bedeutet eine dauerhaft höhere Belastung für den Haushalt des Holzknechtmuseums.

Im Jahr 2021 hat der Überschuss des Vermögenshaushalts 112.330,68 Euro betragen. Bei der Berechnung des Überschusses hat der Zweckverband den Saldo aus Abgang und Bildung der Haushaltsausgabereste von 33.919,09 Euro nicht berücksichtigt. In der Folge wurde der Allgemeinen Rücklage ein Betrag von 146.249,77 Euro zugeführt, der die tatsächlich mögliche Höhe um den Differenzbetrag von 33.919,09 Euro übersteigt.

Dies bedeutet, dass zur Finanzierung des Vermögenshaushalts nur mehr 9.159 Euro zur Verfügung stehen.

Nachdem im Rahmen der Rechnungslegung 2024 eine Korrektur der Bücher nicht erfolgt ist, muss diese mit der Jahresrechnung 2025 nachgeholt werden.

4. Prüfungsvermerk

Die Prüfung der Jahresrechnung 2024 durch das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Traunstein steht noch aus.

Zweckverband Deutsches Hopfenmuseum Wolnzach

Elsenheimer Str. 2
85283 Wolnzach

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Aufgaben des Zweckverbandes gekommen.

Die aktuelle Besetzung der Verbandsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro
Gesamt volumen	492.000	460.539	-31.461	761.816	1.393.543
- hiervon Vwhh	418.000	386.314	-31.686	380.134	379.618
- hiervon Vmhh	74.000	74.226	226	381.682	1.013.925
Kredite für Investitionen	0	0	0	0	0
Zuführung					
- des Vwhh an den Vmhh	0	0	0	0	0
- des Vmhh an den Vwhh	0	0	0	0	0
Allgemeine Rücklage					
- Entnahme aus der allg. Rücklage	27.000	27.226	226	321.736	93.872
- Zuführung an die allg. Rücklage	0	451	451	27.226	321.736

* Anmerkung: Rechenschaftsberichte für die Jahre 2022 – 2024 liegen nicht vor.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Zweckverbandsmitgliedschaft

Im Jahr 2024 beträgt die Verbandsumlage 51.500 EUR.

3. Analyse des Jahres 2024/Ausblick

Erstmalig seit dem Jahr 2021 ist für das Jahr 2024 und die fehlenden zurückliegenden Jahre das Zahlenwerk zu den einzelnen Jahresrechnungen vorgelegt worden. Trotzdem ist eine weitergehende Analyse der einzelnen Jahre nicht möglich, da keine Rechenschaftsberichte vorgelegt wurden.

4. Prüfungsvermerk

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war die Prüfung des Jahres 2024 durch das Kreisrechnungsprüfungsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm noch nicht durchgeführt. Es fehlt damit auch die Entlastung.

Zweckverband Holztechnisches Museum Rosenheim

**Max-Josefs-Platz 4
83022 Rosenheim**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Aufgaben des Zweckverbandes sowie
- der Zusammensetzung der Verbandsmitglieder gekommen.

Die aktuelle Besetzung der Verbandsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Der Zweckverband hat zum 01.01.2008 von der kameralen auf die doppelte kommunale Buchführung umgestellt. Ende 2015 wurde die endgültige Eröffnungsbilanz sowie die Schlussbilanz zum 31.12.2008 vorgestellt und beschlossen.

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur für das Berichtsjahr 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen	262.436,3	239.478,5	240.587,8	241.703,8	243.984,5
Anlageintensität in %	69,6	53,4	69,6	80,7	65,4
Umlaufvermögen	114.878,2	208.634,5	104.861,2	57.685,0	128.844,1
Umlaufintensität in %	30,4	46,6	30,4	19,3	34,6
Eigenkapital	65.030,7	63.574,8	35.595,2	53.706,5	64.659,6
Eigenkapitalquote in %	17,2	14,2	10,3	17,9	17,3
Sonderposten	234.855,0	234.990,0	235.123,0	235.256,0	236.556,8
Rückstellungen	2.450,0	2.100,0	72.944,0	1.400,0	1.050,0
Fremdkapital	74.978,8	147.448,1	1.786,7	9.026,2	70.578,7
Fremdkapitalquote in %	19,9	32,9	0,5	3,0	18,9
Bilanzsumme	377.314,5	448.112,9	345.449,0	299.388,7	372.845,1

Die Bilanzsumme hat ist um 70,8 TEUR gesunken. Dies ist vor allem auf die Minderung der Verbindlichkeiten und der liquiden Mittel zurückzuführen.

Die Verbandsumlage beträgt im Berichtsjahr 192.000 EUR.

1.2. Finanzhaushalt (Finanzlage) für das Berichtsjahr 2024

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2021 in Euro
Einzahlungen	213.700	214.224		212.325	169.578	159.163
Auszahlungen	-211.200	-214.104		-179.902	-122.685	-229.295
Saldo lfd. Verwaltungstätigkeit	2.500	120	-2.380	32.422	46.893	-70.132
Einzahlungen	0	0		0	0	0
Auszahlungen	-29.700	-24.613		0	0	-1.646
Saldo aus Investitionstätigkeit	-29.700	-24.613	5.087	0	0	-1.646
Einzahlungen	0	0		72.000	0	0
Auszahlungen	0	0		0	0	0
Saldo aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0	72.000	0	0
Finanzmittelüberschuss /- fehlbetrag	-27.200	-24.493	2.707	104.422	46.893	-71.778

In der Finanzrechnung weist der Jahresabschluss 2024 einen im Vergleich zur Planung schlechteren Wert aus. Einer geplanten Verringerung der liquiden Mittel von 27.200 Euro steht eine Minderung um 96.492 Euro gegenüber.

Der Saldo aus der laufenden Verwaltungstätigkeit beträgt 120 Euro und ist damit um 2.380 Euro schlechter als geplant. Die deutliche Minderung der Finanzlage liegt an der Rückführung eines Kassenkredits in Höhe von 72.000 € und dem Einbau einer neuen Brandmeldeanlage im Jahr 2024.

1.3. Ergebnishaushalt (Ertragslage) für das Berichtsjahr 2024

	Haushalts- ansatz 2024 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2024 in Euro	mehr (+) weniger (-) in Euro	Rechnungs- ergebnis 2023 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2022 in Euro	Rechnungs- ergebnis 2021 in Euro
ordentliche Erträge	213.900	214.310		211.666	170.387	159.659
ordentliche Aufwendungen	-213.900	-212.965		-183.758	-188.499	-171.712
Ergebnis lfd. Verwaltungstätigkeit	0	1.345	1.345	27.908	-18.112	-12.053
Finanzerträge	0	110		72	1	0
Finanzaufwendungen	0	0		0	0	0
Finanzergebnis	0	110	110	72	1	0
Außerordentliche Erträge	0	1		0		1.100
Außerordentliche Aufwendungen	0	0		0	1	0
Außerordentliches Ergebnis	0	1	1	0	1	1.100
Jahresergebnis	0	1.456	1.456	27.980	-18.110	-10.953

Maßgeblich für die Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Planansatz von 0 € auf rund 1.456 € sind Mehrerträge in Höhe von 521 €, insbesondere bei den Erträgen für Museumspädagogik und Führungen. Dazu kommt eine Minderung der Aufwendungen von etwa 935 €.

Die Ergebniserücklage erhöht sich damit in 2024 von rund 19.742 € auf 21.198 €.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich die Personalkosten und die Bewirtschaftungskosten in der Zukunft aufgrund der gestiegenen Inflation und der voraussichtlich ab 2027 geltenden Änderung des § 2 b UStG weiter erhöhen. Daher wurde die in 2023 erhöhte Verbandsumlage auch in 2024 in einer Höhe von 192.000,00 € veranschlagt, um zukünftig weiterhin ein ausgeglichenes Ergebnis erzielen zu können.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund Zweckverbandsmitgliedschaft

Der Bezirk Oberbayern beteiligt sich an der jährlich neu festzusetzenden Umlage zu einem Drittel. Im Jahr 2024 wurde ein Betrag i.H.v. 64.000 Euro ausgezahlt.

3. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Die Entwicklung des Museums ist stark abhängig von den Besucherzahlen und der Inanspruchnahme museumspädagogischer Angebote.

Die Zielgruppe des Museums liegt neben Touristen und Tagesausflüglern aus dem Umkreis von Rosenheim insbesondere bei Schulklassen der allgemein- und berufsbildenden Schulen sowie Schülern und Studenten der Hochschule Rosenheim und der staatl. Fachschule für Holztechnik.

Es gilt das Angebot an der Vielzahl von Ausstellungsstücken im Bereich der Dauerausstellung zu erhalten, aber auch mittels Sonderausstellungen zu speziellen Themen das Interesse der Besucher aufrecht zu erhalten.

Langfristig werden die steigenden Preise im gesamten Aufwandsbereich zu Kostenmehrungen führen, die nicht immer in vollem Umfang in die Eintrittspreise und Entgelte für Führungen und pädagogische Angebote einbezogen werden können.

In Zukunft wird es nicht nur notwendig sein, ein ausgewogenes Preisverhältnis zu finden und die vorhandenen Haushaltsmittel effektiv einzusetzen, sondern sich auch im Rahmen der Ausstellung und Ausrichtung des Museums auf die allgemeinen gesellschaftlichen Änderungen einzustellen. Neben dem demografischen Wandel ist hier insbesondere die Digitalisierung zu nennen. Ziel muss es sein, ein Miteinander lebendiger Holzausstellungsstücke sowie die Einbindung digitaler Medien in die Ausstellung zu gestalten.

4. Prüfungsvermerk

Für die Prüfung der Jahresrechnung wird das Rechnungsprüfungsamt des kreisfreien Stadt Rosenheim als Sachverständiger hinzugezogen. Die Prüfung der Jahresrechnung 2024 steht noch aus.

Sonstige Beteiligungen

Stiftung Donaumoos - Freilichtmuseum und Umweltbildungsstätte

**Kleinhohenried 108
86668 Karlshuld**

Im Jahr 2024 ist es zu keinen Veränderungen hinsichtlich:

- der Aufgaben der Stiftung sowie der Zusammensetzung der Stiftungsmitglieder gekommen.

Die aktuelle Besetzung der Stiftungsorgane kann dem Beteiligungshandbuch entnommen werden.

1. Ausgewählte finanz- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Die Stiftung hat einen Jahresabschluss nach handelsrechtlichen Vorschriften aufzustellen. Die erkennbaren Besonderheiten in der Rechnungslegung sind stiftungsrechtlichen und steuerrechtlichen Anforderungen geschuldet.

1.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	2024	2023	2022	2021	2020
Anlagevermögen in TEUR	1.954,1	2.070,1	2.056,1	2.130,6	2.160,1
Anlageintensität in %	52,4	55,6	57,8	61,2	62,0
Umlaufvermögen in TEUR	1.776,3	1.653,4	1.498,9	1.348,4	1.321,5
Umlaufintensität in %	47,6	44,4	42,2	38,7	37,9
Eigenkapital in TEUR	3.666,0	3.582,5	3.438,1	3.373,8	3.249,5
Eigenkapitalquote in %	98,3	96,2	96,7	96,9	93,3
Fremdkapital in TEUR	64,4	140,9	116,8	107,0	234,2
Fremdkapitalquote in %	1,7	3,8	3,3	3,1	6,7
Bilanzsumme in TEUR	3.730,4	3.723,5	3.554,9	3.480,8	3.483,7

Die Bilanzsumme liegt etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Das Anlagevermögen mit Abschreibungen von Gebäuden, Anlagen, Betriebsausstattungen ist etwas geringer. Sowohl die liquiden Mittel als auch das Umlaufvermögen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Das Eigenkapital umfasst unter anderem das zu erhaltende Grundstockvermögen in Höhe von rund 3,2 Mio Euro. Das Grundstockvermögen beinhaltet keine Barkapitalausstattung, sondern Immobilien mit einem Wert von ca. 3,0 Mio Euro sowie Grundstücke, Einrichtungen und Nebenanlagen. Beim Eigenkapital ist im Berichtsjahr einer leichter Anstieg zu verzeichnen.

Das ausgewiesene Fremdkapital beinhaltet vor allem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und hat sich in 2024 fast halbiert.

1.2. Finanzlage

Die zum Stichtag 31.12.2024 verfügbaren liquiden Mittel (625.806 Euro) reichen aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu decken.

	GuV 2024 in Euro	GuV 2023 in Euro	GuV 2022 in Euro	GuV 2021 in Euro	GuV 2020 in Euro
Ideeller Bereich					
Einnahmen	1.182.942	1.233.247	768.758	640.745	584.893
Ausgaben	-1.088.366	-967.450	-576.539	-440.889	-367.389
Überschuss ideeler Bereich	94.576	265.797	192.219	199.856	217.504
Ertragssteuerneutrale Posten					
Einnahmen	12.275	15.652	8.817	8.058	5.998
Ausgaben	0	0	0	0	0
Überschuss ertragssteuerneutrale Posten	12.275	15.652	8.817	8.058	5.998
Vermögensverwaltung					
Einnahmen	72.015	62.114	38.957	163.875	348.754
Ausgaben	-15.117	-7.214	-4.365	-51.479	-357.329
Überschuss Vermögensverwaltung	56.898	54.899	34.592	112.396	-8.575
Zweckbetriebe					
Einnahmen	166.969	134.130	108.412	22.918	18.848
Ausgaben	-264.896	-327.368	-279.967	-223.512	-189.405
Defizit Zweckbetriebe	-97.927	-193.238	-171.554	-200.594	-170.558
Geschäftsbetriebe					
Einnahmen	74.353	70.384	46.112	35.971	48.263
Ausgaben	-56.650	-69.123	-45.823	-31.447	-39.842
Überschuss Geschäftsbetriebe	17.702	1.261	290	4.524	8.421
JAHRESERGEBNIS	83.525	144.371	64.363	124.240	52.790
Erläuterungen					
Ideeller Bereich:	Erhalt des Stiftungsvermögens				
Ertragssteuerneutrale Posten:	Spenden				
Vermögensverwaltung:	Auslastung des Stiftungsvermögens durch Vermietung und Verpachtung				
Zweckbetriebe:	Museumsbetrieb, Führungen und Bildungsmaßnahmen, Beherbergung und Verköstigung von Jugendlichen im Zusammenhang mit Bildungszweck				
Geschäftsbetriebe:	Verkauf von Waren, Verköstigung Erwachsener, Photovoltaikanlage, Werbeeinnahmen				

Der ideelle Bereich ist geprägt von den Umlagen der Mitglieder und sonstigen Zuschüssen und Zuwendungen. Den Einnahmen stehen Personalausgaben und Kosten für die Steuerberatung sowie übrige Ausgaben gegenüber.

Bei den ertragssteuerneutralen Posten handelt es sich um erhaltene bzw. gezahlte Spenden.

Im Bereich der Vermögensverwaltung sind die Miet- und Pachteinahmen leicht gesunken. Dagegen stiegen die Zinserträge. Bei den Ausgaben handelt es sich Bauunterhaltsmaßnahmen und Abschreibungen.

Die Einnahmen bei den Zweckbetrieben, bestehend aus Eintrittsgeldern und Erlösen aus Führungen, Unterrichtung, Beherbergung und Verköstigung von Schulklassen, sind gegenüber dem Vorjahr um 32.839 Euro gestiegen. Dazu verringern sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2024 und führen insgesamt zu einem geringeren Defizit von 97.927 Euro im Vergleich zum Vorjahr (193.238 Euro).

Im Bereich der sonstigen Geschäftsbetriebe lassen erhöhten Einnahmen u.a. aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen sowie verringerte Aufwendungen vor allem für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie bezogene Waren den Überschuss deutlich steigen.

2. Finanzbeziehungen zum Bezirk Oberbayern

2.1. aufgrund der Mitgliedschaft

Der Bezirk Oberbayern leistete im Jahr 2024 eine Zuwendung in Höhe von 176.360 EUR.

3. Analyse des Jahres 2024 / Ausblick

Im Sommer 2024 wurden an den beiden großen Museumsanwesen Öxler- und Hofstetter-Hof umfassende Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen: An beiden Höfen wurden die Fenster sowie der Putz an den Fassaden und in den Innenräumen restauriert.

Das im Jahr 2021 beschlossene Depotprojekt wurde begonnen und weitergeführt. Für die von der Landesstelle geforderte Sammlungsqualifizierung und die Erarbeitung des Museums- und Sammlungskonzept wurde ein dreijähriges Projekt gestartet.

Im Januar wurde das Regalsystem im Zwischendepot in Untermaxfeld aufgebaut

4. Prüfungsvermerk

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung war die Prüfung des Jahres 2024 noch nicht beauftragt und durchgeführt. Es fehlt damit auch die Entlastung.