

Kloster Seon



Kultur- und Bildungszentrum
des Bezirks Oberbayern

Klosterweg 1
83370 Seon

Lagebericht

zum

31. Dezember 2021

Firma: Kloster Seon, Kultur- und Bildungszentrum des Bezirks Oberbayern
Sitz: 83370 Seon, Klosterweg 1

Registergericht: Amtsgericht Traunstein
Handelsregistereintrag: Abteilung A, Nr. HRA 8887 am 22.8.2005

Rechtsform: Eigenbetrieb

Finanzamt Traunstein
StNr. 163/114/40024

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Grundlagen des Unternehmens	2 - 3
2. Wirtschaftsbericht	4 - 17
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4 - 5
2.2 Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung des Unternehmens	6 - 8
2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8 - 16
2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen (§ 24 Nr. 4 EBV)	16 - 17
2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17
2.6 Abschließende Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs	17
3. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)	18 - 20
4. Prognosebericht 2022	21

1. Grundlagen des Unternehmens

VORBEMERKUNGEN

Der Bezirk Oberbayern hat das ehemalige Benediktinerkloster Seeon im Jahr 1986 erworben mit dem Ziel, nach einer umfassenden Renovierung dieses Denkmal als Bildungszentrum zu nutzen. Die Restaurierungsarbeiten konnten im Wesentlichen zu Beginn des Jahres 1994 abgeschlossen werden. Die offizielle Inbetriebnahme erfolgte mit der Einweihung am 31.10.1993, die erste Tagung fand am 26.09.1993 statt. Bis zum 31.12.1993 wurde der Betrieb noch als Regiebetrieb über die Bezirkshauptverwaltung geführt.

Die Einrichtung trägt seit seiner Eröffnung entsprechend der Nutzung als spezialisiertes Tagungshotel die Bezeichnung „Kloster Seeon, Kultur- und Bildungszentrum des Bezirks Oberbayern“.

1.1 Struktur des Unternehmens

Das Kultur- und Bildungszentrum wird seit dem 01.01.1994 als Eigenbetrieb des Bezirks Oberbayern ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne des Art. 80 der Bezirksordnung und des § 1 der EBV geführt.

1.2 Ziele und Strategien

Ziele des Eigenbetriebs sind (vgl. § 2 der Satzung):

- die Erarbeitung eines Kulturprogramms für den Eigenbetrieb sowie die Planung, Gestaltung und Durchführung eigener kultureller Veranstaltungen
- die Organisation und Durchführung kultureller Veranstaltungen des Bezirks in Abstimmung mit den Dienststellen und Einrichtungen der Bezirksverwaltung
- die Organisation und Durchführung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen für das bezirkseigene Personal in Abstimmung mit den Dienststellen und Einrichtungen der Bezirksverwaltung
- die Erarbeitung eines Seminarprogramms und die Durchführung dieser Veranstaltungen, Betrieb eines Tagungszentrums mit den dazugehörigen Dienstleistungen für Veranstaltungen natürlicher Personen und juristischer Personen des öffentlichen und privaten Rechts
- der Betrieb der erforderlichen Beherbergungs- und Gaststätteneinrichtungen unter Berücksichtigung der Belange des Tourismus und Fremdenverkehrs
- die Verwaltung der zum Betrieb notwendigen Liegenschaften einschließlich der See- und Ufergrundstücke
- Zur Förderung dieser Aufgabe können sich der Bezirk Oberbayern und der Eigenbetrieb im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen

Der Betriebszweck hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

1.3 Liegenschaften

Vom Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon werden derzeit Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 60,2068 ha bewirtschaftet und verwaltet.

1.4 Mitgliedschaften

- Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
- Degefest e.V. – Verband der Kongress- und Seminarwirtschaft (Vorstandtschaft)
- Arge Tagungsstätten (Erfahrungsaustausch zwischen Bildungszentren in Süddeutschland)
- Gastmitglied im Tourismusausschusses der IHK für München und Oberbayern
- Hogast Einkaufsgesellschaft für das Hotel- und Gastgewerbe mbH
- Kooperationsvertrag ARGE Golf – „Golfland Chiemsee-Chiemgau“

1.5 Mietverhältnisse

Der Eigenbetrieb hat folgende Räumlichkeiten / Dienstwagen angemietet:

- 1 Lagerhalle in der Gemeinde Seeon-Seebruck (Ortsteil Roitham)
- Fahrzeug-Mietvertrag / Dienstwagen Geschäftsleitung

Folgende Räume sind vermietet:

- Apartments im Haus Rufinus (wurden im Frühjahr 2021 veräußert)
- Dachgeschossflächen an Mobilfunkbetreiber zum Betrieb von Mobilfunkstationen

Nutzungsentgelte werden von den Anliegern am Klostersee für die Unterhaltung der Badestege erhoben, ebenso Pachten für Anlandungsflächen am Klostersee.

1.6 Nutzungsrechte und Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag mit der Erzdiözese München und Freising vom 30. Oktober 1986

Die Nutzungsrechte und Verpflichtungen wurden im Jahr 2008 in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben. Die Belastungen im Grundbuch wurden gelöscht.

Im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages werden vertraglich definierte Räumlichkeiten weiterhin von der katholische Pfarrkirchenstiftung St. Lambert u.a. für den Mesner oder Sitzungen des Pfarrgemeinderats genutzt.

Das Kultur- und Bildungszentrum Kloster Seeon kann bei Bedarf und nach vorheriger Rücksprache mit dem Pfarrer, diese zur Verfügung gestellten Räume bis zu drei Mal pro Jahr unentgeltlich nutzen. Im Gegenzug stellt das KBZ der Kirchengemeinde Seeon-Seebruck Räumlichkeiten in gleicher Häufigkeit für Festivitäten, z.B. Neujahrsempfang, ebenfalls unentgeltlich zur Verfügung. Eine Weitervermietung an Dritte oder eine gewerbliche Nutzung dieser Räumlichkeiten ist der Kirchengemeinde nicht gestattet.

1.7 Nutzungsrechte aus dem Kaufvertrag mit Herrn Hirschfeld vom 06. September 2012

Mit dem Übergang des Grundbesitzes an den Bezirk Oberbayern wurden auch die Rechte zur Ausgabe von Angelkarten und das Vermieten von Ruderbooten übertragen. Seit dem Jahr 2015 werden jedoch keine Erlaubniskarten mehr ausgegeben. Ein Bootsverleih wird momentan nicht betrieben.

1.8 Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr (§ 11 EBV Bayern i.V. § 13 S. 3 EBS Kloster Seeon).

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen.

Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Corona-Welle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts.

Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Corona-Welle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

(Quelle: www.destatis.de)

Branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

MICE Markt Deutschland:

Nachdem die Anbieter im Jahr 2020 bereits deutliche Umsatzverluste hinnehmen mussten, war auch das Jahr 2021 von starken Einbußen geprägt. Im Vergleich zum Basisjahr vor Ausbruch der Pandemie 2019 machten die Anbieter in der Tagungs- und Kongressbranche im Jahr 2021 rund 62 Prozent weniger Umsatz. Die Einbrüche 2021 machten sich bei den Tagungshotels am stärksten bemerkbar.

Ein Vergleich zwischen den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 zeigt, dass die Umsätze im Jahr 2021 mit 0,7 Prozent minimal über denen aus 2020 lagen.

Betrachtet man die Lage in den einzelnen Arten von Veranstaltungsstätten zeigt sich jedoch, dass das Jahr 2021 in Bezug auf die Umsätze für die Tagungshotellerie noch schlechter verlief als das vorherige.

Tourismus Bayern:

Bayerns Tourismusbilanz fällt auch 2021 coronabedingt ziemlich durchwachsen aus. Während die Zahl der Gästeübernachtungen etwas über dem Niveau des Vorjahres liegt (+1,7 %), ist die Zahl der Gästeankünfte im Vergleich zu 2020 mit -1,4 % nochmals leicht gesunken.

Dennoch erfreut sich Bayern als Urlaubsland uneingeschränkter Beliebtheit. Dies hat nicht zuletzt die Sommersaison 2021 deutlich gezeigt. Im August konnte mehr als die Hälfte der bayerischen Tourismusregionen bereits wieder das Vorkrisenniveau von 2019 übertreffen.

(Quellen: Meeting- und Eventbarometer 2021/ stmwi.bayern)

Beschaffungsmarkt

Der angespannte Markt für Roh- und Betriebsstoffe führte zu Beschaffungsengpässen und Preiserhöhungen in den meisten Warengruppen. Insbesondere die Logistik- und Verpackungskosten für Überseeware (z.B. Kosten für Container +609 %, Verpackungsfolien +83%) wirkten sich auf die Großhandelspreise aus. Die zur Produktion von Kernprodukten eines Tagungshotels notwendigen Rohstoffe stiegen in Folge dessen (z. B. Kaffee um +90%, Olivenöl +26 %) und waren eine Herausforderung für die Menüplanung und Kalkulation.

Zur Kostenoptimierung wurde in Abstimmung mit den Lieferpartnern die Vorratshaltung erhöht und verstärkt günstigere saisonale sowie regionale Produkte verarbeitet. Des Weiteren wurde die Produktionstiefe erhöht und während der Phasen des Lockdowns auf Vorrat verarbeitet und eingefroren, d.h. Convenience-Produkte aus Eigenmitteln hergestellt.

Durch den Einkaufsverbund HOGAST wurde die Preisentwicklung der unterschiedlichen Warengruppen zudem regelmäßig überwacht und kommuniziert, um die Produktionsplanung kostenbewusst anpassen zu können.

Eine weitere Herausforderung war es zudem, die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen wie Masken, Einweghandschuhe, Selbsttest etc. für Gäste und Mitarbeitende rechtzeitig und in ausreichender Menge zu einem vertretbaren Preis zu beschaffen, um den operativen Hotelbetrieb aufrecht erhalten und die Kulturveranstaltungen durchführen zu können.

Der bereits vor der Pandemie geplante und das mit einem Generalunternehmer vereinbarte Ziel, in zwei Bauabschnitten zu renovieren, konnte im festgelegten Zeit- und Finanzrahmen abgeschlossen werden. Preissteigerungen für Baumaterial oder Lieferschwierigkeiten in diesem Bereich haben sich nicht auf diese Maßnahme ausgewirkt.

(Quelle: Transgourmet Markttrends)

Absatzmarkt

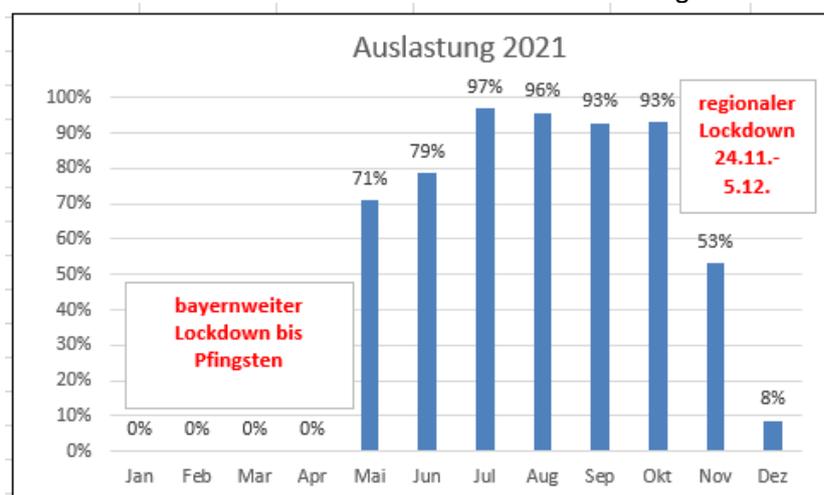
Außerhalb der behördlich angeordneten Schließungszeiten im Lockdown war die Nachfrage sowohl im Tagungsmarkt als auch im touristischen Segment sowie im Kulturbereich sehr hoch. Die Gäste wollten sich wieder in Präsenz treffen und verreisen.

Unter Einhaltung der Regeln aus der jeweils gültigen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung konnten die Tagungsräume, Gaststätten und Kulturveranstaltungen meist allerdings nur mit großem Sitzabstand belegt werden, was zu einer Reduzierung der Gästezahlen und Einnahmen führte. Zudem wurden verstärkt hybride Techniken verlangt, die eine Zuschaltung von Teilnehmern über Teams o.ä. ermöglicht.

Durch den noch vor der Pandemie geplanten und durchgeführten Umbau der Hotelzimmer in zwei Bauabschnitten war die verfügbare Bettenkapazität ohnehin stark reduziert, so dass die Auslastung der verbliebenen, belegbaren Zimmer grundsätzlich als sehr gut zu bewerten ist.

Das budgetierte Jahresergebnis hätte sogar erreicht werden können, wenn nicht ein regionaler Lockdown für den Landkreis Traunstein kurz vor dem Jahresende zu erheblichen Stornierungen geführt hätte.

Als besondere Veranstaltung mit hoher Medienwirksamkeit ist die Sommerklausur der CSU im Bundestag zu erwähnen, welche erstmals in Kloster Seeon stattfand. Diese konnte in einem Zeitkorridor zwischen den beiden Bauabschnitten realisiert und erfolgreich durchgeführt werden.



2.2 Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung des Unternehmens

Denkmal/Kultur

Die Schwerpunkte der kulturellen Veranstaltungen lagen 2021 in der Gestaltung von Lesungen und Konzerten, die im Festsaal, im Klosterstüberl und im Restaurant Ex libris durchgeführt wurden, sowie in der Organisation und Präsentation von Ausstellungen. Pandemiebedingt mussten erneut Veranstaltungen abgesagt oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden.

	2021	2020
Anzahl durchgeführte eintägige Veranstaltungen	36 mit 1.656 Teilnehmer	43 mit 1.728 Teilnehmer
Anzahl durchgeführte mehrtägige Veranstaltungen	5 mit 10.000 Teilnehmern (Ausstellungs- und Marktbesucher)	7 mit 11.420 Teilnehmern (Ausstellungs- und Marktbesucher)
Anzahl stornierte eintägige Veranstaltungen, inkl. Führungen (von Kunden gebucht)	21 mit 1.014 Teilnehmern	58 mit 4.388 Teilnehmern
Anzahl stornierte mehrtägige Veranstaltungen	1 mit 12 Teilnehmern	2 mit 30 Teilnehmern

Im Jahr 2021 wurden 41 Veranstaltungen durchgeführt:

- 24 Konzerte
- 2 Lesungen und 1 Poetry Slam im Literaturfest Leseglück 2021
- 4 Ausstellungen inkl. 3 Vernissagen und Rahmenprogramm: 1 Workshop für Kinder (12 Teilnehmer) und 2 Lesungen mit Musik für Kinder und Erwachsene.
Pandemiebedingt musste ein Teil des Rahmenprogramms entfallen!
- Klösterlicher Markt mit Rahmenprogramm
- Leuchtenberg-Gedenktag mit Themenführungen
- 1 Filmabend (Open Air Kino)
- 1 „Project New Generation“ – sommerliches Musikfest auf der Halbinsel (334 Besucher)

Besonderheiten:

Der klösterliche Markt wird jährlich als fester Programmpunkt zum Seeoner Erntedank, gleichzeitig Patrozinium der Klosterkirche, in Zusammenarbeit mit den Direktvermarktern im Landkreis Traunstein sowie ökologisch wirtschaftenden Betrieben durchgeführt. Im Rahmen des klösterlichen Marktes findet jährlich der „Tag der Volksmusik“ statt, gestaltet vom Zentrum für Volksmusik, Literatur und Populärmusik des Bezirks Oberbayern.

In Zusammenarbeit mit der Fachberatung für Fischerei / Herrn Dr. Gum wurde mit zwei Veranstaltungen die Fischsaison eröffnet. Zudem fand 2021 wieder eine Krebsverköstigung mit Jazzmusik statt.

Im Juli 2021 fand zum ersten Mal das „Projekt New Generation“ statt, ein Projekt aller Auszubildenden von Kloster Seeon. In Zusammenarbeit mit dem Populärmusikbeauftragten des Bezirks präsentierten sie an einem Nachmittag und Abend junge Musik-Acts aus der Region.

Aufgrund der Corona-Pandemie musste das Angebot an Führungen zur Geschichte von Kloster Seeon stark begrenzt werden bzw. durften mehrere Monate gar keine Führungen stattfinden. Daher konnten im Jahr 2021 nur 19 Führungen mit 242 Besuchern durchgeführt werden.

Bildungszentrum

Im Auftrag der für Schulungen und Weiterentwicklung zuständigen Abteilungen der bezirkseigenen Unternehmen sowie des Bildungswerks des bayerischen Bezirkstags:

	Veranstaltungen	Personen
Bildungswerk des Bayerischen Bezirkstags	36	571
Kliniken des Bezirks Oberbayern	3	41
Bezirk Oberbayern	10	256

Im Jahr 2021 wurden 6 Kurse von Frau zur Strassen (freie Kursanbieterin) in Eigenregie angeboten und mit 84 Teilnehmern durchgeführt. Die Schreibwerkstatt für Schulklassen musste 2021 pandemiebedingt entfallen. Das Ferienprogramm „Schreibwerkstatt“ sowie die Schreibwerkstatt und ein Schnupperkurs „Handlettering“ während des Klösterlichen Markts wurde für insgesamt 40 Kinder und Erwachsene durchgeführt. Zusätzlich fanden 2021 zwei Kursnachmittage „Handlettering“ für Jugendliche und Erwachsene statt. Insgesamt konnte aufgrund der Abstands- und Hygieneregeln jeweils nur eine stark begrenzte Zahl an Teilnehmern zugelassen werden.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 424 Veranstaltungen durchgeführt (Vorjahr: 362).

	2021	2020
Anzahl durchgeführte eintägige Veranstaltungen	163 mit 2.218 Teilnehmern	91 mit 1.338 Teilnehmern
Anzahl durchgeführte mehrtägige Veranstaltungen	261 mit 3.731 Teilnehmern	271 mit 3.709 Teilnehmern
Anzahl stornierte eintägige Veranstaltungen	81 mit 1.886 Teilnehmern	90 mit 2.660 Teilnehmern
Anzahl stornierte mehrtägige Veranstaltungen	556 mit 15.791 Teilnehmern	734 mit 17.910 Teilnehmern

Gesamtergebnis Erfolgsplan

Jahresvergleich 2020 - 2021

	<u>Ansatz Erfolgsplan 2021</u>	<u>Ergebnis 2021</u>	<u>Ergebnis 2020</u>
Summe Erträge	2.753.550 €	2.083.958,15 €	2.776.006,33 €

	<u>Ansatz Erfolgsplan 2021</u>	<u>Ergebnis 2021</u>	<u>Ergebnis 2020</u>
Summe Aufwendungen	5.647.150 €	5.349.430,84 €	5.045.062,43 €

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Erträge	2.083.958,15 €	2.776.006,33 €
Aufwendungen	5.349.430,84 €	5.045.062,43 €
Jahresergebnis nach Abschreibungen (E)	-3.265.472,69 €	-2.269.056,10 €

Die außerordentlich hohe Nachfrage im Sommer durch das touristische Segment, konnte einen Großteil der durch den Lockdown weggefallenen Erlöse im Tagungssegment kompensieren. Zusammen mit Kurzarbeitergeld und staatlichen Hilfen hätte das im Erfolgsplan veranschlagte Ergebnis erreicht werden können. Ein unerwarteter temporärer Lockdown für den Landkreis Traunstein zum Jahresende führte jedoch zu erheblichen Stornierungen, die nicht mehr aufgefangen werden konnten.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Ertragslage

Das Gesamtergebnis 2021 wird nachstehend anhand einer Aufteilung des Gesamtergebnisses in 5 Bereiche dargestellt.

Die Aufwendungen werden den einzelnen Bereichen prozentual zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt in den einzelnen Geschäftszweigen erzielten Umsatzerlösen (GuV-Position 1) wieder:

Umsatzerlöse	2021 Umsatz	2020 Umsatz
Kulturzentrum (Kostenstelle 100)	16.461,20 €	16.107,82 €
Bildungszentrum (Kostenstelle 200)	1.733.147,50 €	2.191.880,94 €
Vermögenverwaltung Vermietung/Verpachtung (Kostenstelle 300)	16.787,98 €	19.170,12 €

Umsatzerlöse	2021 Umsatz	2020 Umsatz
Vermögensverwaltung Mieten u. Pachten (Kostenstelle 700)	8.460,89 €	9.302,40 €
Vermögensverwaltung Finanzanlagen (Kostenstelle 800)	0,00 €	0,00 €

Übersicht über die Aufteilung:

100 Summe 1:

- 1 Denkmal
- 2 Kultur

	1 Denkmal	2 Kultur	100 Summe 1	100 Summe 1
	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Erträge	38.712,52 €	49.694,74 €	88.407,26 €	59.617,41 €
Aufwendungen	1.919.133,33 €	414.058,82 €	2.333.192,15 €	2.036.163,04 €
Ergebnis	-1.880.420,81 €	-364.364,08 €	-2.244.784,89 €	-1.976.545,63 €

Während des Lockdowns wurden Kulturveranstaltungen abgesagt oder verschoben. Sobald die Durchführung von Veranstaltungen erlaubt waren, wurden diese in Absprache mit den Künstlern durchgeführt und die Nachfrage war sehr groß. Auf Grund der jeweils geltenden Infektionsschutzmaßnahmenverordnung waren die Aufführungen jedoch mit erheblichem organisatorischem Aufwand verbunden. Zudem durften wegen der Abstandsregeln nur in etwa die Hälfte der sonst möglichen Sitzplätze belegt werden. Dies führte zu einer deutlich höheren Unterdeckung auf dieser Kostenstelle.

200 Summe 2:

- 20 Tagungen
- 21 Gaststätte / sonstige Veranstaltungen
- 22 Klosterstüberl
- 23 Klosterladen

	20 Tagungen	21 Gaststätte / sonstige Veranstaltungen	22 Klosterstüberl	23 Klosterladen	200 Summe 2	200 Summe 2
	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Erträge	1.535.806,86 €	284.725,41 €	29.899,93 €	112.387,94 €	1.962.820,14 €	2.686.276,15 €
Aufwendungen	2.527.560,45 €	315.282,26 €	45.727,20 €	115.098,86 €	3.003.668,77 €	3.002.929,35 €
Ergebnis	-991.753,59 €	-30.556,85 €	-15.827,27 €	-2.710,92 €	-1.040.848,63 €	-316.653,20 €

Auch im Jahre 2021 führten gesetzlich veranlasste Verbote des Betriebs von Tagungsstätten, Hotel und Gaststätten zu Umsatzverlusten. Sobald eine Teil- oder Komplettöffnung erlaubt war, wurde der Betrieb hochgefahren. Aufgrund von Baumaßnahmen im Rahmen des Zukunftskonzeptes wären in diesem Jahr jedoch ohnehin nur ca. 60% der Hotelkapazitäten zur Verfügung gestanden. Die Nachfragesituation hierfür war allerdings erfreulich gut.

Hotelbetrieb:

Im Jahr 2021 wurden die bereits lange geplanten Umbaumaßnahmen für die Hotelzimmer in zwei Bauabschnitten (BA 1 März bis Juli 56 Zimmer/ BA 2 Juli bis November 33 Zimmer) bei laufendem Betrieb durchgeführt. Die Lockdown Phase bis Pfingsten führte dazu, dass die Baumaßnahmen schneller als geplant vorankamen, da keine Rücksicht auf eventuelle Störungen der Hotelgäste genommen werden musste. In Zeiten, wo der Hotelbetrieb geöffnet werden durfte, waren die verfügbaren Kapazitäten nahezu ausgebucht. Lediglich der regionale Lockdown im Landkreis Traunstein am Ende des Jahres führte zu erheblichen Stornierungen im Tagungsbereich, die nicht mehr kompensiert werden konnten.

Tagungszentrum

BELEGUNGSSTATISTIK 2021 - 2020	2021*	In Prozent	2020	in Prozent
Gesamtzahl Zimmer (90 # an 365 Tagen)	20.882	100%	32.850	100%
Zimmer belegt	8.519	40,80%	12.041	36,66%
Gesamtzahl Betten (115 an 365 Tagen)	26.864	100%	41.975	100%
Personen gesamt	11.867	44,17%	15.972	38,05%

* Aufgrund der Sanierung aller Hotelzimmer stehen von März 2021 bis November 2021 nur 45 Zimmer zur Verfügung. Nach Abschluss dieser Maßnahme wird ab Dezember 2021 mit 89 Hotelzimmer kalkuliert.

Gastronomie:

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.

Einzelhandel:

In unmittelbarer Nähe der Ausstellungsräume befindet sich der Klosterladen. 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.

Integriert ist der Ticketverkauf für Veranstaltungen im Kloster Seeon sowie die Vorverkaufsstelle für München Ticket, K1/Traunreut und Inn-Salzach-Ticket.

300 Summe 3:

- 31 Mobilfunkstationen

	31 Mobilfunkstationen	31 Mobilfunkstationen
	Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Erträge	16.787,98 €	19.170,12 €
Aufwendungen	0,00 €	0,00 €
Ergebnis	16.787,98 €	19.170,12 €

Der höhere Betrag 2020 ist begründet in einer rückwirkenden Nebenkostenabrechnung eines Mobilfunkanbieters.

700 Vermietungen:

	72 Appartements Haus Rufinus	73 Pachten	700 Vermietungen	700 Vermietungen
	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Erträge	7.893,78 €	8.048,99 €	15.942,77€	9.302,40 €
Aufwendungen	12.304,57 €	132,86 €	12.437,43 €	5.831,80 €
Ergebnis	-4.410,79 €	7.916,13 €	3.505,34 €	3.470,60 €

Die beiden Apartments im Haus Rufinus wurden auf Grund von Brandschutzmängeln und zur Risikominimierung an die Betreiberin verkauft. Der Übergang erfolgte im März 2021.

800 Finanzanlagen

	800 Finanzanlagen	800 Finanzanlagen
	Ergebnis 2021	Ergebnis 2020
Erträge	0,00 €	1.640,25 €
Aufwendungen	132,49 €	138,24 €
Ergebnis	-132,49 €	1.502,01 €

Die niedrigen Zinserträge ergeben sich aufgrund des derzeitig sehr geringen Zinsniveaus und der zwischenzeitlichen Umschichtung der Finanzanlagen durch den Bezirk Oberbayern.

Jahresergebnis nach den Kostenstellen:

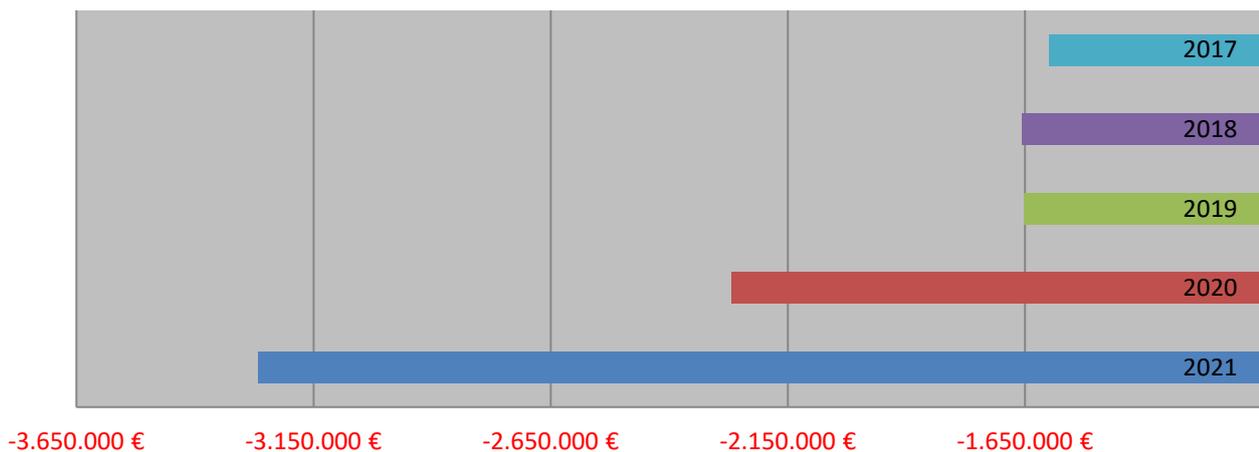
	2021 €	2020 €
Kulturzentrum (Kostenstelle 100)	-2.244.784,89 €	-1.976.545,63 €
Bildungszentrum (Kostenstelle 200)	-1.040.848,63 €	-316.653,20 €
Vermögensverwaltung Vermietung/Verpachtung (Kostenstelle 300)	16.787,98 €	19.170,12 €
Vermögensverwaltung Mieten u. Pachten (Kostenstelle 700)	3.505,34 €	3.470,60 €
Vermögensverwaltung Finanzanlagen (Kostenstelle 800)	-132,49 €	1.502,01 €

Die geplanten Umbaumaßnahmen der Hotelzimmer und die daraus resultierenden Mindereinnahmen waren in der Haushaltsplanung bereits berücksichtigt. Die Schließungsphasen während der Lockdowns konnten jedoch nicht vollumfänglich durch die hohe Nachfrage und der guten Erlössituation während der Öffnungsphasen kompensiert werden. Behördlich angeordnete Schutzmaßnahmen führten zudem zu zusätzlichen Kosten (z.B. für Masken, Einweghandschuhe, Schnelltests) sowie zu weiteren Umsatzverlusten auf Grund von durch Abstandsgebote verursachten eingeschränkten Gäste- und Besucherzahlen in geschlossenen Räumen. Erfreulich ist jedoch die außerordentlich hohe Nachfrage im touristischen Segment trotz laufender Baumaßnahmen in den Sommermonaten zu bewerten.

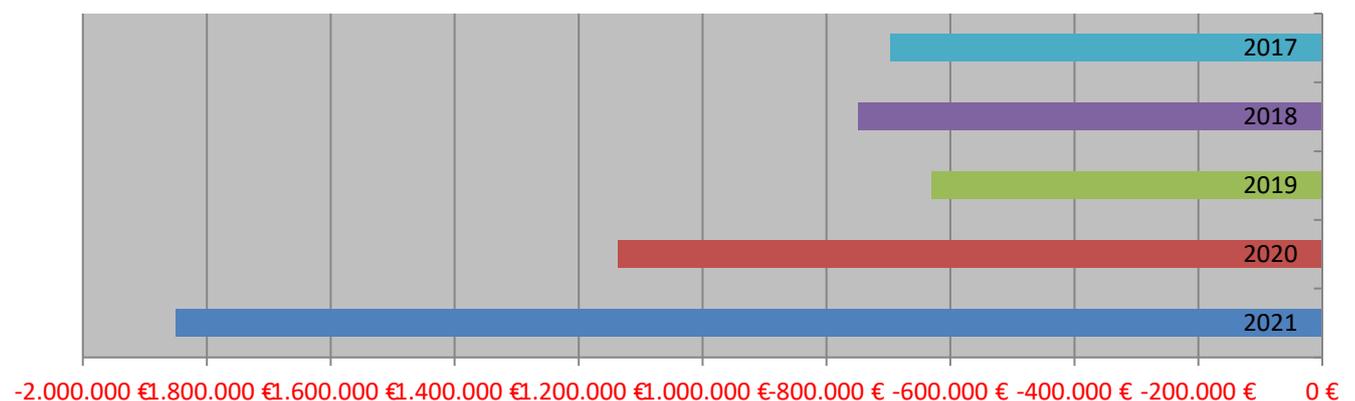
Mehrfjahresvergleich 2017 – 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Erträge	2.083.958,15 €	2.776.006,33 €	4.265.188,99 €	3.979.289,59 €	3.801.261,40 €
Aufwendungen	5.349.430,84 €	5.045.062,43 €	5.916.673,76 €	5.634.429,88 €	5.400.390,75 €
Jahresergebnis nach Abschreibungen (E)	-3.265.472,69 €	-2.269.056,10 €	-1.651.484,77 €	-1.655.140,29 €	-1.599.129,35 €
Abschreibungen	1.415.708,76 €	1.132.192,28 €	1.020.940,04 €	907.216,91 €	902.099,01 €
Jahresergebnis des Eigenbetriebs vor Abschreibungen (EBITDA)	-1.849.763,93 €	-1.136.863,82 €	-630.544,73 €	-747.923,38 €	-697.030,34 €
Operatives Ergebnis des Kultur- und Bildungszentrums vor Abschreibungen (EBITDA)	-1.849.763,93 €	-1.136.863,82 €	-630.544,73 €	-747.923,38 €	-697.030,34 €

**Mehrfjahresvergleich 2017 bis 2021
Jahresergebnis nach Abschreibungen**



**Operatives Ergebnis des Eigenbetriebs
vor Abschreibungen**



2.3.2 Finanzlage

Der Eigenbetrieb ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Eine Gewinnerzielungsabsicht besteht nicht.

Die Deckung der operativen Kosten des Kultur- und Bildungszentrums erfolgt durch die Einnahmen aus dem Betrieb

- der Tagungsstätte
- des Hotels
- der gastronomischen Einrichtungen
- des Klosterladens

sowie den Eintrittsgeldern für die kulturellen Veranstaltungen und den Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie den Erträgen aus den Festgeldern.

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.

Statement of Cash Flow**- Indirekte Kapitalflussrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 -**

Periodenergebnis (Jahresverlust)	-3.265.472,69 €
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.415.708,76 €
+ Zunahme der Rückstellungen	24.660,00 €
- sonstige zahlungsunwirksame Erträge	58.535,63 €
+ Abnahme der Vorräte	8.067,76 €
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.552,33 €
+ Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	390.073,36 €
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.432,46 €
- Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	50.725,43 €
- Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19.023,13 €
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.100,73 €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-878.266,14 €

- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	34.600,31 €
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	47.222,10 €
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	6.762.959,99 €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.750.338,20 €

Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.950.863,82 €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.950.863,82 €

Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel (Summe der Cashflows)	-3.677.740,52 €
+ Finanzmittel am Anfang der Periode	8.254.786,71 €
Finanzmittel am Ende der Periode	4.577.046,19 €

2.3.3 Vermögenslage

Aktiva/Investitionen

Das Vermögen zum 31.12.2021 beträgt 33,2 Mio € (im Vorjahr 31,8 Mio €). Der Anteil der langfristigen Aktiva zum 31.12.2021 beträgt 84,50% (im Vorjahr 71,10%).

Aufgrund des Zukunftskonzepts wurden im Jahr 2021 umfangreiche Investitionen getätigt.

Im Berichtsjahr wurden folgende Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie für immaterielle Vermögensgegenstände getätigt:

	Beschreibung	2021 Betrag	2020 Betrag
Zukunftskonzept	Klosterweg 1, Klosterweg 15	6.750.283,74 €^{x1}	3.241.180,51 €
Bewegliches Anlagevermögen	Bewegliches Sachanlagevermögen, immaterielle Vermögensgegenstände	105.812,19 €	204.695,53 €
Gesamtsumme		6.856.095,93 €	3.445.876,04 €

Im Jahr 2021 wurde der Umbau Hotelzimmer/Foyer/Brandschutz/EDV Klosterweg 1 und die Außenanlagen der Energiezentrale fertiggestellt. Die Bauarbeiten Klosterweg 15 wurden fortgesetzt. Die Außenanlagen waren am Ende des Berichtszeitraums noch nicht fertiggestellt.

Abgeschlossene Maßnahmen Gebäude / bewegliches Anlagevermögen Zukunftskonzept 2021 (ohne Außenanlagen):

Maßnahme	Freigegebene Mittel, Bruttobetrag	Tatsächliche Kosten, Nettobetrag zzgl. nicht abzugsfähige VoSt.
Umbau und Einrichtung Hotelzimmer, Umbau und Einrichtung Foyer, Brandschutz, EDV-Sanierung in Klosterweg 1	8.218.670,68 €	6.178.938,83 €^{x2}

Geplante Maßnahmen 2022:

	Beschreibung	Betrag
Zukunftskonzept	Klosterweg 15	4.100.000 €
Bewegliches Anlagevermögen	Bewegliches Sachanlagevermögen, immaterielle Vermögensgegenstände	400.000 €
Gesamtsumme		4.500.000 €

x¹ davon 4.523.456,83 € Innenfinanzierung aus Rücklagen

x² ohne nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten 2022

Passiva / Finanzierung

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.

Eine Abgrenzung bzw. Vereinbarung der zu tragenden Unterhalts- / Instandhaltungsaufwendungen mit dem Träger besteht nicht.

2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen (§ 24 Nr. 4 EBV)**Entwicklung Eigenkapital**

Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag setzt sich zusammen aus:

- dem satzungsmäßigen Stammkapital in Höhe von 1.750.000,00 EUR
- den Kosten der Gesamtinvestitionsmaßnahme zu den am Eröffnungsbilanzstichtag maßgeblichen Wertansätzen
- Anschaffung Grundbesitz Gemarkung Seeon
- den geleisteten Barkapitalzuschüssen sowie
- der sonstigen Kapitalausstattung, insbesondere dem Wert des Bankguthabens bei der Bayerischen Landesbank im Sondervermögen des Eigenbetriebs.

	Stand 31.12.2020	Abgänge 2021	Zugänge 2021	Stand 31.12.2021
I. Stammkapital	1.750.000 €			1.750.000 €
II. Rücklagen				
Barkapitalzuschüsse	3.288.192 €		1.050.864 €	4.339.056 €
Sachkapitalausstattung	29.547.034 €		2.332.639 €	31.879.673 €
Sonstige Kapitalausstattung	3.819.120 €			3.819.120 €
Investitionsrücklage	-544.643 €	2.332.639 €	2.900.000 €	22.718 €
Gesamt:	37.859.703 €	2.332.639 €	6.283.503 €	41.810.567 €

Der Anstieg des Eigenkapitals ist auf den Investitionskostenzuschuss in Höhe von 2.800.000,00 € für das Zukunftskonzept und 100.000,00 € für das bewegliche Anlagevermögen sowie auf die Verlustabdeckung in Höhe von 863,82 € für 2020 und 1.050.000,00 € Verlustabdeckung für 2021 zurückzuführen.

Entwicklung Rückstellungen

	31.12.2020	Auflösung	davon erfolgswirksam		gebildet zum 31.12.2021	Stand
			Ertrag	Aufwand		
Rückstellung für Rent an Admin	13.640,00 €	13.640,00 €	1,40 €		0,00 €	0,00 €
Rückstellung für Ersätze Hauptverwaltung	10.000,00 €				10.000,00 €	20.000,00 €
Rückstellung für Fremdenverkehrsbeitrag	780,00 €	500,00 €		255,37 €	0,00 €	280,00 €
Rückstellung für Instandhaltungen	1.100,00 €	1.100,00 €		174,82 €	0,00 €	0,00 €
Rückstellung für Überstunden/ Urlaubsverpflichtung	18.800,00 €	18.800,00 €			30.300,00 €	30.300,00 €
Rückstellung für Abschluss-/ Prüfungskosten	58.000,00 €	36.000,00 €		2.672,85 €	50.700,00 €	72.700,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	15.400,00 €				3.700,00 €	19.100,00 €

Summe: 117.720,00 €

142.380,00 €

Die Rückstellungen haben sich um 24.660,00 € erhöht. Zum 31.12.2021 bestanden im Vergleich zum 31.12.2020 höhere Resturlaubstage/Überstunden der Arbeitnehmer sowie mehr noch nicht durchgeführte Prüfungen und die zu erwartenden Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen haben sich erhöht. Die Kosten für Rent an Admin für das Jahr 2021 sind bereits abgerechnet. Erforderliche aber noch nicht durchgeführte Instandhaltungen lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Wesentliche außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

2.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

Wesentlich für den Erfolg eines Unternehmens sind die Mitarbeiter. Diese werden nach den Regelungen des Tarifvertrages für das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe in Bayern vergütet. Die Fluktuation kann als stabil bezeichnet werden. Die Mitarbeiter identifizieren sich mit ihrem Betrieb. Die Betriebszugehörigkeit ist daher langfristig.

2.6 Abschließende Beurteilung der Lage des Eigenbetriebs

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs wird nach den zum heutigen Stichtag vorliegenden Informationen unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung als zufriedenstellend eingeschätzt.

3. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)

Folgende Chancen und Risiken können auf die nachfolgende Prognose der künftigen Entwicklung einwirken:

- **Finanzwirtschaftliche Risiken:**

Es besteht die Möglichkeit eines pauschalen Kassenkredits in Höhe von 550 T€. Bisher gibt es keine Finanzierung durch Bankdarlehen, die Finanzierung der Gesamtinvestitionsmaßnahmen werden vom Bezirk Oberbayern getragen. Ausfallrisiken von Forderungen werden durch Stornierungsbedingungen reduziert. Für deren Beibringung wird ggfls. externe Rechtsanwaltskanzlei beauftragt. Darüber hinaus sind keine weiteren bedeutenden Preisänderungs-, Ausfall- oder Liquiditätsrisiken aus Finanzinstrumenten erkennbar.

- **Marktrisiken:**

Die wirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin durch die Auswirkungen der Coronapandemie geprägt. Es herrscht eine große Unsicherheit insbesondere bei den Tagungskunden, ob eine Veranstaltung stattfinden kann oder nicht. Aus diesem Grunde werden in der Tagungshotellerie die geltenden Stornierungsbedingungen vorübergehend außer Kraft gesetzt, was zu einer Erhöhung an kurzfristigen Buchungen aber auch zu kurzfristigen kostenfreien Absagen führen kann.

- **Marktpreisrisiken:**

Die Preisrisiken im Beschaffungsmarkt liegen insbesondere in gestiegenen Bezugskosten für Lebensmittel. Durch die Mitgliedschaft bei der Hogast Einkaufsgesellschaft werden transparente Ausschreibe- und Einkaufsprozesse definiert, um frühzeitig gegensteuern zu können.

- **Branchenrisiken:**

Als speziell auf den Tagungsmarkt ausgerichtetes Kultur- und Bildungszentrum ist eine branchentypisch hohe Auslastung an Werktagen und eine geringe Nachfrage an Wochenenden und zu Ferienzeiten zu verzeichnen. Auf Beschluss des Werkausschusses vom 21.11.2016 erfolgt seit April 2017 die Vermarktung von freien Kapazitäten an touristische Individualgäste über Onlineportale (z.B. Booking, HRS) sowie die eigene Homepage und das regionale Tourismusportal IRS 18. Durch dieses komplementäre Marktsegment lassen sich konjunkturelle Schwankungen im Tagungsbereich weitgehend ausgleichen.

- **Strategische Risiken:**

Eine grundlegende strategische Änderung ist nicht zu erwarten. Eine Arbeitsgruppe des Bezirks befasst sich weiterhin mit der Vorbereitung erforderlicher Entscheidungen des Trägers zur Ausrichtung des Kultur- und Bildungszentrums. In den Sitzungen des Werkausschusses werden regelmäßig Ergebnisse vorgestellt.

- **Wetterrisiken:**

Insbesondere die Außengastronomie und die Nachfrage im touristischen Segment sind besonderem Maße von der Witterung abhängig.

- **Operative Risiken:**

Gesetzliche Vorgaben (wie z.B. Schutz- und Hygienekonzepte, Kassenverordnung) erhöhen die Komplexität und die operativen Kosten.

- Erhalt Denkmal:

Nicht geplante und kurzfristige notwendige Instandhaltungsmaßnahmen zur Gebäudesicherung können nicht ausgeschlossen werden. Bestehende Risiken werden durch regelmäßige Evaluierung mit dem Baureferat des Bezirks Oberbayern reduziert, jedoch nicht vollumfänglich vermieden.

- Rechtliche Risiken:

Es wird derzeit von der Bezirkshauptverwaltung geprüft, ob ein Betrauungsakt erforderlich ist.

- IT-Risiken:

Die permanente 24/7 Verfügbarkeit der komplexen Hotelsoftware ist insbesondere aufgrund der Anbindung an Online-Reservierungssystemen und der notwendigen Verfügbarkeit des W-Lans von großer Bedeutung. Trotz der Betreuung durch ein externes IT-Unternehmen und der IT-GmbH des Bezirks Oberbayern kann ein Ausfall derzeit nicht ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Projektes zur Erneuerung der IT-Infrastruktur auf den definierten Standard von Bezirkseinrichtungen ist vorbereitet und wird in 2022 umgesetzt.

- Personalrisiken:

Das Kloster Seeon war bisher ein beliebter Arbeitgeber. Durch die Coronakrise hat sich der Fachkräftemangel in der Hotellerie/ Gastronomie jedoch verstärkt. Bei der Personalbeschaffung konkurriert Kloster Seeon inzwischen mit anderen Marktteilnehmern um qualifiziertes Personal. Eine Abwanderung in andere Dienstleistungsbranchen hat bereits stattgefunden. Abgänge, Ausfälle und Auszeiten sind nicht mehr im Rahmen der Tarifstruktur des Dehoga zu kompensieren. Zusammen mit einem externen Beratungsunternehmen und nach arbeitsrechtlicher Prüfung wurde für Kloster Seeon eine Hausvergütungsordnung erstellt. Diese ist nach dem Leistungsprinzip aufgebaut. Alle Stellen wurden beschrieben und neu bewertet. Der Werkausschuss hat diesem Modell in seiner Sitzung vom 28.09.21 zugestimmt, ab 2022 erhalten alle Mitarbeitenden das Angebot eines neuen, verbesserten Arbeitsvertrags.

Zusammenfassung:

Denkmal / Kultur

Der kulturelle Bereich, d.h., die Instandhaltung des Kulturdenkmals und die kulturellen Veranstaltungen (Ausstellungen, Seminare, Konzerte etc.) können nicht über kostendeckende Entgelte finanziert werden. Auch künftig ist der Ausgleich eines negativen Betriebsergebnisses durch den Träger erforderlich, ebenso die Bereitstellung der Mittel für notwendige Investitionen in Bau und Ausstattung.

Im Wesentlichen wird der bisherige Umfang der kulturellen Veranstaltungen beibehalten, jedoch durch neue, moderne Formate verändert. Die Zusammenarbeit mit dem Kulturreferat und dessen Fachabteilungen für z.B. Volksmusik oder Populärmusik soll verstärkt werden.

Hotelbetrieb:

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. Nach aktuellen Prognosen wird dies auch in der Zeit nach der Pandemie Bestand haben.

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 Ende 2021 bietet diese Entwicklung ein hohes wirtschaftliches Potenzial als Ergänzung zum Tagungsgeschäft.

Gastronomie:

Sofern geöffnet werden durfte, waren die Gastronomieerlöse im Tagungsbereich trotz Einschränkungen für Gäste und Personal sehr zufriedenstellend, die Qualität und die Hygienemaßnahmen wurden von den Gästen als hoch bewertet.

Die Klostergaststätte ist mit dem Zertifikat „ausgezeichnete bayerische Küche“ ausgezeichnet. Die Umsätze sind abhängig von der Witterung und dem Verlauf der touristischen Saison. Es besteht Potenzial, diese Gaststätte in der Saison an 7 Tagen die Woche ganztags zu öffnen.

Klosterladen

Der Klosterladen mit seinem konsequent auf den kulturinteressierten Touristen ausgerichteten Produktangebot sowie dem Ticketverkauf für Kulturveranstaltungen hat einen hohen Bekanntheitsgrad und generiert positive Deckungsbeiträge.

Synergieeffekte werden dadurch generiert, dass die dort eingesetzten Mitarbeiterinnen auch für die operative Betreuung von Kulturveranstaltungen in Kloster Seeon eingesetzt werden.

4. Prognosebericht 2022

Die Unsicherheit der Kunden, ob es einen weiteren Lockdown gibt und eine geplante Veranstaltung stattfinden kann, macht sich im ersten Quartal deutlich bemerkbar. Die Buchungslage war hier sehr niedrig und stabilisierte sich erst wieder ab Ende März. Es war jedoch spürbar, dass es einen großen Nachholbedarf an Präsenzveranstaltungen gibt, denn die Auslastung und die Vorreservierungen ab dem Monat Mai sind annähernd auf dem Niveau von 2019. Auch die Kulturveranstaltungen sind ausgebucht. Die Menschen suchen wieder Begegnungen und nach gemeinsamen Erlebnissen und Aktivitäten, dies entspricht dem Angebot in Kloster Seeon.

Besorgniserregend ist allerdings die Entwicklung der Preise, sowie die Lieferengpässe von wichtigen Lebensmitteln in Folge des Ukrainekriegs. Durch die gestiegenen Treibstoffpreise fordern einige Lieferanten bereits pauschale Energiezuschläge. Diese Mehrkosten können teilweise über die bereits im Jahr 2020 geplante Erhöhung der Zimmerpreise und Tagungspauschalen ab 2022 sowie der Preise für Speisen und Getränke kompensiert werden. Es wurden Maßnahmen im Produktions- und Prozessablauf ergriffen, um Kosten zu optimieren:

- Mit der neuen Produktionsküche wird auf Vorrat produziert, wenn es bei den Lieferanten günstige Lebensmittel im Angebot gibt, die Ware eingefroren und somit eigene Convenience-Produkte hergestellt
- Eine Konditorin produziert Kekse und Kuchen für die Pausenverpflegung der Tagungsgäste, sowie Desserts für das Buffet im Ex libris selbst, anstatt die Ware fertig einzukaufen
- In der Küche wird eigener Sauerteig angesetzt und Klosterbrot gebacken
- Im Housekeeping werden die Zimmer nur noch jeden zweiten Tag gereinigt
- An der Maxibar kann sich der Gast selbst mit Getränken versorgen

Die größte Herausforderung wird es jedoch zukünftig sein, Mitarbeitende und Auszubildende zu finden. Ein Drittel des Teams von Service und Küche hat während der Pandemie das Unternehmen verlassen und sich in anderen Branchen beruflich neu orientiert. Eine Nachbesetzung ist trotz intensiver Akquisemaßnahmen, der Erhöhung der Tariflöhne in den unteren Lohngruppen um bis zu 30% und der neuen Hausvergütungsordnung bisher nicht erfolgreich. Um das Kerngeschäft „Tagungen und Konferenzen“ nicht zu gefährden, wurde deshalb das á la carte Geschäft in der Klostergaststätte bis aus Weiteres wegen Personalmangels geschlossen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Krankheitsquote während der Pandemie um den Faktor 3 gestiegen ist (3,7% in 2017 und 11,37% in 2021). Dies ist eine Entwicklung, welche die gesamte Dienstleistungsbranche betrifft. Hier werden weitere Maßnahmen und Methoden in der Arbeitsorganisation eingeführt werden müssen, um die Servicequalität nachhaltig aufrecht erhalten zu können.

Die Aussichten, was die Nachfrage im Tagungsmarkt als auch im Individualtourismus betrifft, sind jedoch durchaus vielversprechend. Moderate Preissteigerungen und Prozessoptimierungen werden von den Kunden akzeptiert. Die aktuellen Herausforderungen liegen in der erfolgreichen Akquise von Mitarbeitenden und der Abwehr von überzogenen Preisen für Lebensmittel und Betriebsstoffe.

Im Lagebericht wurden nach bestem Wissen der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnissen und die Lage des Eigenbetriebs so dargestellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind.

Seeon, den 19.05.2021



Gerald Schölzel, Geschäftsleiter