

Beteiligungsbericht 2023

Markt Bad Endorf

Berichtsjahr: 2023

Stand: 07.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
 2. Rechtliche Grundlagen
 3. Übersicht über die Beteiligungen des Marktes Bad Endorf
 4. Stiftung Markt Bad Endorf GmbH
 5. Gesundheitswelt Chiemgau AG
 6. Gesellschaft für kommunalen Wohnungsbau Bad Endorf GmbH
 7. Gesamtwürdigung der Beteiligungen
 8. Schlussbemerkung
 9. Beschlussvermerk
-

1. Vorbemerkung

Der Markt Bad Endorf beteiligt sich zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Unternehmen in Privatrechtsform. Diese Beteiligungen dienen insbesondere der Sicherstellung kommunaler Infrastruktur, der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Wahrnehmung von Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge.

Mit dem vorliegenden Beteiligungsbericht informiert der Markt Bad Endorf den Marktgemeinderat sowie die Öffentlichkeit über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Beteiligungsunternehmen. Der Bericht dient der Transparenz kommunaler Beteiligungsstrukturen sowie der Kontrolle der wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Beteiligungsberichts erfolgt auf Grundlage von Art. 94 Abs. 3 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO).

Danach hat die Gemeinde jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in Privatrechtsform zu erstellen. Der Bericht enthält insbesondere Angaben über:

- Beteiligungsverhältnisse
- Aufgaben und Unternehmensgegenstand
- wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Unternehmen
- wesentliche Finanz- und Leistungskennzahlen
- Erfüllung des öffentlichen Zwecks

Der Beteiligungsbericht ist dem Marktgemeinderat vorzulegen und öffentlich auszulegen.

3. Übersicht über die Beteiligungen des Marktes Bad Endorf

Der Markt Bad Endorf hält Beteiligungen an folgenden Unternehmen:

Unternehmen	Rechtsform	Beteiligungsquote	Aufgabe
Stiftung Markt Bad Endorf GmbH	GmbH	100 %	Verwaltung und Entwicklung gemeindlicher Einrichtungen
Gesundheitswelt Chiemgau AG	AG	76,30 % gesamt	Gesundheitsversorgung und Tourismus
Gesellschaft für kommunalen Wohnungsbau Bad Endorf GmbH	GmbH	100 %	Kommunaler Wohnungsbau

Grundlage der nachfolgenden Darstellung bilden die geprüften Jahresabschlüsse, Lageberichte sowie Prüfberichte der jeweiligen Beteiligungsunternehmen für das Geschäftsjahr 2023. Vergleichswerte des Vorjahres wurden den jeweiligen geprüften Jahresabschlüssen 2022 entnommen.

4. Stiftung Markt Bad Endorf GmbH

4.1 Beteiligungsverhältnisse

Alleingesellschafter: Markt Bad Endorf

4.2 Öffentlicher Zweck

Die Gesellschaft verfolgt gemeinnützige Zwecke insbesondere im Bereich Musik, Kunst, Bildung, Gesundheitswesen, Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Umwelt- und Naturschutz.

4.3 Organe

Geschäftsführung

Frau Melanie van Lengen

Aufsichtsrat

Vorsitz: Herr Alois Loferer (CSU), Erster Bürgermeister ab 01.05.2020

Stellvertretung: Herr Georg Mitterer (SPD) ab 10.07.2014

Mitglieder:

Frau Mareike Melain (Grüne) ab 25.01.2022

Frau Bettina Scharold (CSU) ab 13.05.2014

Herr Dr. Horst Zeitler (ABE) ab 30.10.2014

Frau Barbara Laböck (ÜWG-FW) ab 12.05.2020

4.4 Vermögenlage

Zum 31.12.2023 beträgt die Bilanzsumme 393.256,98 €. Die Vermögensstruktur ist insgesamt stabil und wird überwiegend durch Finanzanlagen sowie liquide Mittel geprägt.

4.5 Finanzlage

Liquide Mittel zum Stichtag: 1.959.997,07 €

Bankverbindlichkeiten bestehen nicht.

4.6 Ertragslage und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Stiftung Markt Bad Endorf GmbH ein Jahresergebnis in Höhe von **438.674,87 €**. Die Erträge resultieren im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen, insbesondere aus der Beteiligung an der Gesundheitswelt Chiemgau AG, sowie aus sonstigen Erträgen (Zinseinnahmen).

Dem gegenüber standen insbesondere Aufwendungen für die Umsetzung der satzungsmäßigen Förderzwecke der Stiftung. Der Schwerpunkt der Mittelverwendung lag im Berichtsjahr auf der Unterstützung gemeinnütziger Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und Musik in Höhe von insgesamt **9.344 €** sowie die Einstellung in satzungsgemäße Rücklagen in Höhe von **1,138M€** für die Jugendhilfe (Beteiligung Sanierung und Erweiterung Haus des Gastes; hier Anteil Jugendtreff).

Die deutliche Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr ist maßgeblich auf gestiegene Beteiligungserträge zurückzuführen. Die Stiftung verfügt weiterhin über eine solide wirtschaftliche Basis und eine hohe Liquiditätsausstattung, wodurch sie in der Lage ist, ihre gemeinnützigen Aufgaben langfristig und nachhaltig wahrzunehmen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wird auch künftig wesentlich von der Ertragskraft ihrer Beteiligungen beeinflusst. Insgesamt befand sich die Stiftung im Geschäftsjahr 2023 in einer geordneten wirtschaftlichen Lage. Risiken für den Haushalt des Marktes Bad Endorf bestanden nicht.

4.7 Chancen und Risiken

Chancen:

- stabile Beteiligungserträge
- hohe Liquiditätsausstattung
- langfristige Sicherung der Förderzwecke

Risiken:

- Abhängigkeit von Beteiligungserträgen
- Kapitalmarktentwicklungen bei Finanzanlagen

4.8 Kennzahlenvergleich

Kennzahl	2023	2022	Entwicklung
Beteiligungsbuchwert	3,072 Mio. €	3,072 Mio. €	unverändert
Börsenkurswert	13,079 Mio. €	13,665 Mio. €	leichter Rückgang
Dividendenertrag	269.273 €	222.038 €	gestiegen

Kennzahl	2023	2022	Entwicklung
Zinserträge	14.785 €	0 €	gestiegen
Zahlung Besserungsklausel	200.000 €	200.000 €	konstant
Jahresergebnis	438.674,87 €	32.749,96 €	deutlich gestiegen
Bankverbindlichkeiten	0 €	0 €	unverändert

5. Gesundheitswelt Chiemgau AG

5.1 Beteiligungsverhältnisse

Unmittelbare Beteiligung Markt Bad Endorf: 26,98 %

Mittelbare Beteiligung über Stiftung: 49,32 %

Gesamtbeteiligung: 76,30 %

5.2 Öffentlicher Zweck

Sicherstellung regionaler Gesundheitsversorgung sowie Stärkung des Tourismusstandortes Bad Endorf.

5.3 Organe

Vorstand

Dipl.-Kfm. Dietolf Hämel

Aufsichtsrat

Vorsitz: Herr Gerhard Ertl ab 13.08.2013

Stellvertretung: Herr Alois Loferer ab 04.05.2020, AR-Mitglied ab 01.05.2020

Mitglieder:

Herr Hieronymus Stockinger (entsandtes Mitglied ab 18.07.2018)

Herr Herbert-M. Pichler (Vertreter der Aktionäre ab 18.07.2018 bis 19.07.2023)

Herr Michael Georg Strobach (Vertreter der Aktionäre ab 19.07.2023)

Herr Dieter Linde (Vertreter der Aktionäre ab 23.07.2014)

Herr Markus J. Kühbandner (Vertreter der Aktionäre ab 23.07.2014)

Arbeitnehmersvertreter:

Herr Peter Hilscher (ab 18.07.2018)

Frau Petra Kaliwas

Frau Elke Flender-Back (bis 19.07.2023)

Herr Thomas Rausch (ab 19.07.2023)

Ehrenbeiratsvorsitzender:

Herr Walter Bippus

5.4 Vermögenlage

Die Gesundheitswelt Chiemgau AG weist zum 31.12.2023 eine stabile Vermögensstruktur auf. Das Eigenkapital des Konzerns beträgt rund **37,16 Mio. €**, was einer Eigenkapitalquote von **46,6 %** entspricht.

Die Kapitalstruktur ist als solide und nachhaltig einzustufen. Das Anlagevermögen wird insbesondere durch medizinische Einrichtungen, Hotelimmobilien sowie thermale Infrastruktur geprägt. Diese langfristigen Vermögenswerte bilden die Grundlage für den operativen Geschäftsbetrieb im Gesundheits- und Tourismusbereich.

Die Investitionstätigkeit von insgesamt 2,9 Mio. € (Vorjahr 13,26 Mio €) konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2023 auf Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im medizinischen Bereich (Bohrung II) sowie auf infrastrukturelle Verbesserungen der touristischen Einrichtungen (Neubau Ströbinger Hof). Damit wird die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns langfristig gesichert.

5.5 Finanzlage

Die Finanzlage des Konzerns stellt sich zum Bilanzstichtag als stabil dar. Der Finanzmittelfonds belief sich zum 31.12.2023 auf rund **11,7 Mio. €**.

Die Liquiditätslage war während des gesamten Geschäftsjahres geordnet. Bestehende Kreditlinien mussten im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden. Der Konzern verfügt somit über ausreichende finanzielle Handlungsspielräume zur Sicherstellung des laufenden Geschäftsbetriebes sowie zur Finanzierung notwendiger Investitionen.

Die Finanzierung des Konzerns erfolgt ausgewogen über Eigenkapital sowie langfristige Fremdfinanzierung. Insgesamt bestehen keine Hinweise auf Liquiditätsrisiken.

5.6 Ertragslage und Entwicklung

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2023 ein positives Jahresergebnis in Höhe von **3.491.571,49 €**.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich insgesamt stabil. Insbesondere der medizinische Geschäftsbereich konnte eine steigende Nachfrage nach Rehabilitations- und Präventionsleistungen verzeichnen. Der touristische Geschäftsbereich profitierte von einer erhöhten Nachfrage nach Gesundheits- und Wellnessangeboten.

Gleichzeitig führten steigende Personal-, Energie- und Sachkosten zu einer moderaten Belastung der Ergebnisentwicklung. Trotz dieser Kostensteigerungen konnte der Konzern ein weiterhin solides Ergebnis erwirtschaften.

Die Gesundheitswelt Chiemgau AG erfüllt damit weiterhin eine zentrale Funktion für die regionale Gesundheitsversorgung sowie für die touristische Entwicklung des Kurstandortes Bad Endorf. Aufgrund der stabilen Marktposition sowie der nachhaltigen Nachfrageentwicklung wird die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung grundsätzlich positiv eingeschätzt.

5.7 Chancen und Risiken

Chancen:

- steigende Nachfrage nach Rehabilitationsleistungen
- Ausbau medizinischer Leistungsangebote
- Touristische Standortstärkung

Risiken:

- Fachkräftemangel
- Energie- und Personalkostenentwicklung
- Regulatorische Änderungen im Gesundheitswesen

5.8 Kennzahlenvergleich

Kennzahl	2023	2022	Entwicklung
Jahresergebnis	3.491.571,49 €	3.621.918,17 €	leicht gesunken -3,6%
Eigenkapital	37.161.011,14 €	34.215.439,65 €	Gestiegen +5,2%
Eigenkapitalquote	46,6 %	44,3 %	Gestiegen
Bankverbindlichkeiten	30.130.883,00 €	32.404.315,00 €	gesunken

5.9 Unterbeteiligungen der Gesundheitswelt Chiemgau AG und deren Entwicklung

Die Gesundheitswelt Chiemgau AG hält Beteiligungen an mehreren Tochtergesellschaften, die im Rahmen des Konzerns medizinische und touristische Leistungen erbringen.

Chiemgau Thermen GmbH

Die Gesellschaft betreibt die Thermen- und Badeeinrichtungen in Bad Endorf und stellt einen zentralen Bestandteil des touristischen Angebots dar. Im Geschäftsjahr 2023 konnte eine stabile Besucherentwicklung erreicht werden. Gleichzeitig führten steigende Energie- und Betriebskosten zu erhöhtem wirtschaftlichem Druck. Durch laufende Modernisierungsmaßnahmen wird die langfristige Attraktivität des Thermenstandortes gesichert.

Ströbinger Hof GmbH

Die Gesellschaft betreibt das Thermenhotel Ströbinger Hof. Die Auslastung entwickelte sich im Geschäftsjahr 2023 positiv. Insbesondere die enge Verzahnung mit dem Thermenbetrieb trägt zur stabilen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Investitionen in Qualitäts- und Komfortverbesserungen stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Hotelbetriebs.

Simssee Klinik GmbH

Die Simssee Klinik stellt einen zentralen Bestandteil der medizinischen Versorgung innerhalb des Konzerns dar. Die Nachfrage nach Rehabilitationsleistungen entwickelte sich im Berichtsjahr stabil. Herausforderungen bestehen weiterhin insbesondere im Bereich Personalgewinnung sowie Kostenentwicklung im Gesundheitssektor.

Klinik St. Irmingard GmbH

Die Klinik erfüllt wichtige Aufgaben im Bereich Rehabilitation und Prävention. Die medizinischen Leistungsbereiche konnten im Geschäftsjahr 2023 weitgehend ausgelastet betrieben werden. Investitionen konzentrieren sich auf medizinische Ausstattung sowie infrastrukturelle Modernisierung.

Ambulantes Rehaszentrum Rosenheim GmbH

Das ambulante Rehabilitationszentrum ergänzt das stationäre Leistungsangebot des Konzerns und stärkt die wohnortnahe Versorgung. Die wirtschaftliche Entwicklung ist geprägt von einer stabilen Nachfrage nach ambulanten Therapieangeboten.

Klinik ChiemseeWinkel Seebuck GmbH

Die Klinik ergänzt das rehabilitative Leistungsangebot des Konzerns. Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 war stabil. Die Gesellschaft trägt zur Erweiterung des medizinischen Leistungsspektrums sowie zur regionalen Gesundheitsversorgung bei.

6. Gesellschaft für kommunalen Wohnungsbau Bad Endorf GmbH

6.1 Beteiligungsverhältnis

Alleingesellschafter: Markt Bad Endorf

6.2 Öffentlicher Zweck

Bereitstellung kommunalen Wohnraums sowie Bewirtschaftung kommunaler Immobilien (derzeit nur Marias Kino).

6.3 Organe

Geschäftsführung

Herr Martin Mühlnickel

Beirat

Vorsitz:

Herr Alois Loferer, Erster Bürgermeister ab 01.05.2020

Mitglieder:

Herr Dr. Horst Zeitler (ABE) ab 27.05.2014

Frau Dr. Maren Weigand (ÜWG) ab 19.05.2015 bis 20.02.2024

Herr Wolfgang Kirner (SPD) ab 25.06.2019

Herr Josef Forstner jun. (CSU) ab 12.05.2020

Herr Martin Both (Die Grünen) ab 12.05.2020

6.4 Vermögenlage

Bilanzsumme zum 31.12.2023: 269.490,34 €

6.5 Finanzlage

Liquide Mittel: 38.056,57 €

6.6 Ertragslage und Entwicklung

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von **8.093,12 €**. Das Betriebsergebnis belief sich auf **-2.497,82 €**. Unter Berücksichtigung von Zinsaufwendungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von **-10.623,83 €**.

Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.865,74 € erzielt. Die Ergebnisverschlechterung ist insbesondere auflaufende Betriebs- und Finanzierungskosten sowie auf einen vergleichsweise geringen Umfang der operativen Geschäftstätigkeit zurückzuführen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wird maßgeblich durch die Bewirtschaftung des Immobilienvermögens, insbesondere des Objekts „Marias Kino“, geprägt. Zusätzlich wirken sich Instandhaltungsaufwendungen sowie Finanzierungsaufwendungen auf das Jahresergebnis aus.

Ungeachtet des im Berichtsjahr angefallenen Fehlbetrages erfüllt die Gesellschaft weiterhin ihre kommunalpolitische Aufgabe zur Sicherstellung und Entwicklung kommunaler Infrastruktur. Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung hängt insbesondere von der Nutzung der Immobilien sowie der Finanzierungssituation ab. Aus Sicht des Marktes Bad Endorf bleibt die Beteiligung strategisch sinnvoll und erforderlich.

6.7 Chancen und Risiken

Chancen:

- Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung
- Entwicklung kommunaler Immobilien

Risiken:

- Instandhaltungsaufwand
- Finanzierungskosten
- Wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes

6.8 Kennzahlenvergleich

Kennzahl	2023	2022	Entwicklung
Bilanzsumme	269.490,34 €	273.087,33 €	leicht gesunken
Liquide Mittel	38.056,57 €	37.561,22 €	leicht gestiegen

Kennzahl	2023	2022	Entwicklung
Jahresergebnis	-10.623,83 €	1.865,74 €	gesunken

7. Gesamtwürdigung der Beteiligungen

Die Darstellung der wirtschaftlichen Lage der Beteiligungsunternehmen basiert auf den geprüften Jahresabschlüssen. Die Kennzahlen wurden nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ausgewertet und dienen der transparenten Information über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen.

Die Beteiligungsunternehmen erfüllen wichtige Aufgaben zur Sicherstellung der kommunalen Infrastruktur und der örtlichen Daseinsvorsorge. Insgesamt entsprechen sämtliche Beteiligungen dem öffentlichen Zweck und sind aus Sicht des Marktes Bad Endorf weiterhin erforderlich und wirtschaftlich vertretbar.

8. Schlussbemerkung

Die Jahresabschlüsse der Beteiligungsunternehmen können nach vorheriger Terminvereinbarung in der Finanzverwaltung des Marktes Bad Endorf eingesehen werden.

8a. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Jahresabschluss Stiftung Markt Bad Endorf GmbH (Verweis)

Anlage 2: Konzernabschluss Gesundheitswelt Chiemgau AG (Verweis)

Anlage 3: Jahresabschluss Gesellschaft für kommunalen Wohnungsbau Bad Endorf GmbH (Verweis)

Die Jahresabschlüsse der Beteiligungsunternehmen können nach vorheriger Terminvereinbarung in der Finanzverwaltung des Marktes Bad Endorf eingesehen werden.

9. Beschlussvermerk

Der Beteiligungsbericht wurde dem Marktgemeinderat Bad Endorf in der Sitzung vom _____ vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

Bad Endorf, _____

(Erster Bürgermeister)

(Finanzverwaltung)