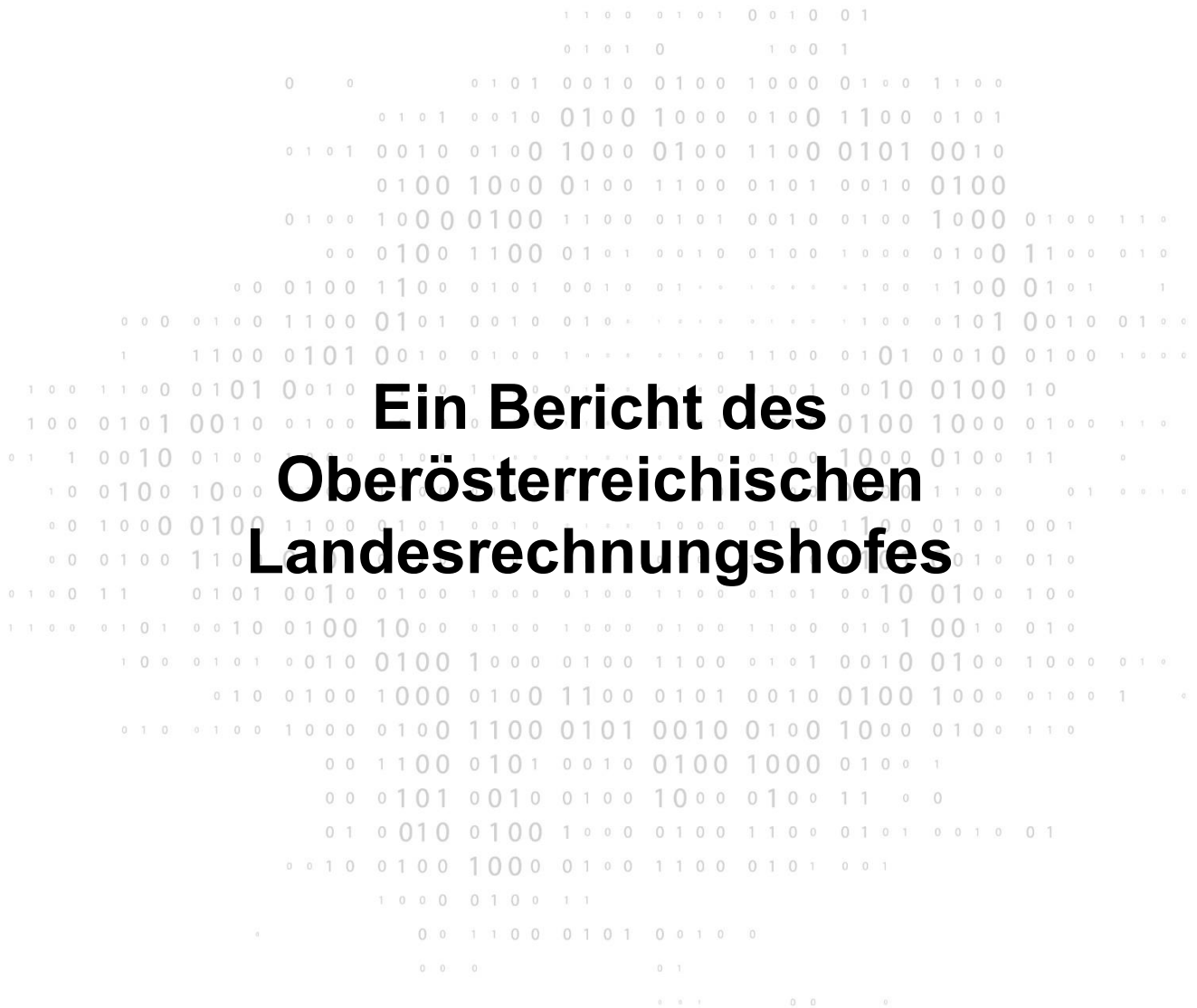


LRH-Bericht: **Initiativprüfung**

Eurothermen-Gruppe



Ein Bericht des Oberösterreichischen Landesrechnungshofes

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43) 732 7720-11426
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
Überblick über die Eurothermen-Gruppe	6
Struktur und Bedeutung	6
Bisherige Prüfungen durch den Oö. LRH	10
Strategische Überlegungen zur Eurothermen-Gruppe	11
Strategie der Eurothermen-Gruppe in Bezug auf Tourismus	11
Detailaspekte zum Standort Bad Hall.....	13
Mögliche Entwicklungsoptionen	13
Liegenschaftssituation.....	15
Steuerung der Eurothermen-Gruppe durch das Land OÖ	16
Organisation	18
Organe	18
Interne Organisation der Eurothermen-Gruppe	21
Besucherströme und Öffnungszeiten	24
IT	25
IT-Landschaft.....	25
Buchhaltungssystem	26
IT-Sicherheit und Datenschutz	26
Internes Kontrollsystem und Compliance	27
Prozesse	27
Compliance.....	29
Finanzielle Lage.....	31
Allgemeines	31
Entwicklung der Jahresabschlüsse	32
Bilanzen.....	32
Eigenkapital.....	34
Fremdkapital	37
Jahresergebnisse.....	41
Überblick	41
Bad Hall	42

Bad Ischl	44
Bad Schallerbach	45
OÖ Thermenholding – Tiefgarage Bad Ischl – Thermen-Immobilien-GmbH.....	47
Personal	47
Darstellung der Förder- und Finanzierungstätigkeit des Landes	50
Darlehen und Gesellschafterzuschüsse	51
Überblick über die Investitionstätigkeit	55
Allgemeines.....	55
Überblick über genehmigte Investitionsvolumen.....	56
Ausgewählte Investitionsprojekte	59
Geplante Investitionen	60
Wirtschafts- und Finanzplanung	61
Nachhaltigkeit – Umwelt	62
Überblick und Ausgangssituation.....	62
Initiativen.....	68
Zusammenfassung der Empfehlungen	70

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Standorteckdaten	8
Tabelle 2:	Größenklassen nach § 221 UGB zum 31.12.2024 und Prüfungspflicht der Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe	31
Tabelle 3:	Eigenkapital und Eigenmittelquote.....	35
Tabelle 4:	Entwicklung des Fremdkapitals	37
Tabelle 5:	GuV, EurothermenResort Bad Hall	42
Tabelle 6:	GuV, EurothermenResort Bad Ischl	44
Tabelle 7:	GuV, EurothermenResort Bad Schallerbach	46
Tabelle 8:	Personalaufwandsquote	49
Tabelle 9:	Darlehen und Gesellschafterzuschüsse an Eurothermen-Gruppe	51
Tabelle 10:	Genehmigte Investitionsvolumen nach Standort	57
Tabelle 11:	Anlagenabnutzungsgrad für Sachanlagevermögen zum 31.12.2024 ...	58
Tabelle 12:	Überblick Wärme und Strom	65
Abbildung 1:	Struktur und Beteiligungsverhältnisse, Jänner 2026.....	6
Abbildung 2:	Lage der Standorte der Eurothermen-Gruppe	7
Abbildung 3:	Durchschnittliche Thermengästeverteilung in den Jahren 2019 bis 2024	9
Abbildung 4:	Organisation am Standort Bad Hall.....	22
Abbildung 5:	Thermenauslastung relativ zur Tageshöchstauslastung.....	24
Abbildung 6:	Bilanzsummen EurothermenResort Bad Schallerbach, Oö. Thermenholding und Thermen-Immobilien-GmbH.....	32
Abbildung 7:	Bilanzsummen EurothermenResorts Bad Ischl und Bad Hall und Tiefgarage Bad Ischl GmbH.....	33
Abbildung 8:	Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Hall, Stichtag 31.12.2024	35
Abbildung 9:	Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Ischl, Stichtag 31.12.2024	36
Abbildung 10:	Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Schallerbach, Stichtag 31.12.2024	36
Abbildung 11:	Pachtmodell in Verbindung mit Genussrechtskapital	39
Abbildung 12:	Jahresüberschüsse und -fehlbeträge EurothermenResorts und Bilanzgewinn Bad Schallerbach	41
Abbildung 13:	Vollzeitäquivalente	48
Abbildung 14:	Sachanlagevermögen zum Stichtag 31.12.2024	58

Abbildung 15: Anteilige Flächen mit Heizwärmebedarf Standortklima in kWh/m ² (HWB _{SK})	66
Abbildung 16: Energieaufwand.....	67
Abbildung 17: Maßnahmenhierarchie der Dekarbonisierung.....	68

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

A

ABl.	Amtsblatt
Abt. Wi/Fo	Abteilung Wirtschaft & Forschung beim Amt der Oö. Landesregierung
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 202 vom 7.6.2016

B

Bekanntmachung zum Beihilfenbegriff	Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 262 vom 19.7.2016
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bundes-Energieeffizienzgesetz	Bundes-Energieeffizienzgesetz, idF BGBI. I Nr. 29/2024

C

CO₂-Äquivalente	Maßeinheit, um klimawirksame Gase (z. B. Methan) in einem Wert vergleichbar zu machen, indem sie auf die entsprechende Menge CO ₂ (Kohlendioxid) umgerechnet werden
COFAG	COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH
COVID-19	Coronavirus-Krankheit 2019: ausgelöst durch den Erreger SARS-CoV-2 (severe acute respiratory syndrome coronavirus 2)

E

ESG	Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Unternehmen; Governance bezeichnet Prozesse und Regeln der Unternehmensführung
ETH	EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG
ETI	EurothermenResort Bad Ischl GmbH & Co KG
ETS	EurothermenResort Bad Schallerbach GmbH

F

FinD	Finanzdirektion
-------------	-----------------

G

GF	Geschäftsführung, Geschäftsführer
GmbH-Gesetz	Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaften mit beschränkter Haftung idF BGBl. I Nr. 179/2023
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung

I

IKS	Internes Kontrollsystem
------------	-------------------------

K

kWh	Maßeinheit für Energie; eine Kilowattstunde entspricht dem Verbrauch oder der Erzeugung in einer Stunde eines Geräts mit 1.000 Watt
kWp	Kilowattpeak ist ein Maß für die elektrische Höchstleistung einer Photovoltaikanlage

L

LAHO	OÖ Landesholding GmbH
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIG	Landes-Immobilien GmbH

M

MEOT	Market Economy Operator Test; damit wird nachgewiesen und dokumentiert, dass eine Maßnahme marktkonform ausgestaltet ist und somit keine staatliche Beihilfe darstellt; im Falle von Gesellschafterzuschüssen als Private Investor Test (PIT) bezeichnet
MWh	Maßeinheit für Energie; eine Megawattstunde entspricht 1.000 kWh

O

OÖ Thermenstrategie 2010	Strategisches Gesamtkonzept des Landes Oberösterreich aus dem Jahr 2006, das die Zusammenführung der Thermen Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach unter der Dachmarke „Eurothermen“ umfasst
Oö. LRHG 2013	Oö. Landesrechnungshofgesetz 2013 idF LGBl. Nr. 55/2018
OTH	OÖ Thermenholding GmbH

R

RZ	Randziffer
-----------	------------

T

TIG	OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH
Tourismusverband „Alpenland“	Ende 2025 neu gegründeter Tourismusverband, vereint drei ehemals alleinstehende Tourismusverbände der Region Pyhrn-Priel, Bad Hall, Steyr und die Nationalpark Region

U

UGB	Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB) idgF
------------	--

EUROTHERMEN-GRUPPE

Geprüfte Stellen:

Eurothermen-Gruppe (bestehend aus: OÖ Thermenholding GmbH, EurothermenResort Bad Schallerbach GmbH, EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG, EurothermenResort Bad Ischl GmbH & Co KG, OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH, Tiefgarage Bad Ischl GmbH)

Direktion Finanzen

Abteilung Wirtschaft & Forschung

Prüfungszeitraum:

3. September 2025 bis 16. Jänner 2026

Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1, Z 3 und Z 7 des Oö. LRHG 2013 idgF

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Die Prüfung befasste sich mit der Entwicklung der strategischen und wirtschaftlichen Situation der Eurothermen-Gruppe im Zeitraum 2019 bis 2024. Es sollten darin Fragen zur strategischen Ausrichtung der Gruppe, zu ihrer Steuerung durch das Land OÖ und zu ihrer Organisationsstruktur behandelt werden. Darüber hinaus befasste sich die Prüfung mit aktuellen Herausforderungen für die Unternehmensgruppe aus dem Energiebereich.

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den geprüften Stellen gemäß § 6 Abs. 5 LRHG 2013 am 10. Februar 2026 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt.

Die Abteilung Wirtschaft und Forschung hat bei der Schlussbesprechung am 12. Februar 2026 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Die Direktion Finanzen hat am 3. März 2026 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Die Eurothermen-Gruppe hat am 9. März 2026 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme *der überprüften Stelle* (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck) sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Alle im Bericht angeführten Internetlinks wurden im Prüfungszeitraum aufgerufen.

KURZFASSUNG

(1) Die Eurothermen-Gruppe als touristischer Leitbetrieb in OÖ

Die ehemaligen Landeskuranstalten in Bad Schallerbach, Bad Ischl und Bad Hall wurden in den frühen 2000er Jahren als eigenständige Unternehmen der Oö. Landesholding GmbH unter dem Dach der OÖ Thermenholding GmbH zusammengefasst.

Im Zeitraum von 2019 bis 2024 lag die durchschnittliche jährliche Auslastung der drei Thermen-Standorte bei rd. 1,3 Mio. Thermengästen. Der überwiegende Anteil des Thermengästaufkommens entfällt mit 67 Prozent auf den Standort Bad Schallerbach; die Anteile der Standorte Bad Ischl und Bad Hall lagen bei 18 bzw. 15 Prozent. Der Nächtigungsanteil der Eurothermen-Resorts in ihren jeweiligen Standortgemeinden lag zwischen ca. 15 bis knapp unter 30 Prozent.

Für den LRH zeigte sich im Rahmen seiner Prüfung, dass die Betriebe der Eurothermen-Gruppen nicht nur Leitbetriebe für die Oö. Touristikbranche, sondern auch bedeutend für das Wirtschaftsleben und als Arbeitgeber in der jeweiligen Region sind. (Berichtspunkt 1)

(2) Neufassung einer Unternehmensstrategie nötig

Die Eurothermen-Gruppe entwickelte sich im Laufe der Zeit stetig zu einem der größten Leitbetriebe im Bereich des Gesundheitstourismus im Land OÖ weiter. Basis dieser Entwicklung waren das damalige Strategiekonzept „OÖ Thermenstrategie 2010“ und die Entscheidung, die drei Standorte unter der Dachmarke „Eurothermen“ zusammenzuführen. Unter dem Motto „**Urlaub vom Alltag**“ wird entsprechend der jeweiligen spezifischen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen ganzjährig der Fokus auf das Kundenerlebnis gelegt.

Grundsätzlich hält der LRH fest, dass sich die Eurothermen-Gruppe gut in der 2023 neugefassten Landestourismusstrategie wieder findet und laufend Lösungen zu einzelnen strategischen Fragestellungen entwickelt. Der LRH merkt jedoch kritisch an, dass mit dem Grundsatzkonzept „OÖ Thermenstrategie 2010“ die letzte verschriftlichte Gesamtstrategie für die Gruppe vorliegt.

Die Eurothermen-Gruppe sollte daher einen Strategieentwicklungsprozess einleiten. Ziel ist, eine schriftliche Neufassung einer Unternehmensstrategie für die gesamte Gruppe zu erstellen und daraus Detailkonzepte für die jeweiligen Standorte abzuleiten. Zudem empfiehlt der LRH, dass das Land OÖ als mittelbare Eigentümerin eine Gesamtübersicht zu den

beabsichtigten Investitionen in der Unternehmensgruppe und deren mögliche Finanzierung einfordert. (Berichtspunkte 3 und 4 – VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE I und II)

(3) Lösung für nicht-betriebsnotwendige Liegenschaften in Bad Hall gesucht

Dem Standort Bad Hall wurden im Rahmen der Ausgliederung eine Reihe von betriebsnotwendigen und nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften (z. B. der 35 ha große Kurpark) zugeordnet. Für die Betreuung letzterer erhält die Eurothermen-Gruppe vom Land OÖ ein vertraglich festgelegtes jährliches Entgelt. Dieser Vertrag läuft Ende 2027 aus. Die Betreuung dieser Liegenschaften zählt aus Sicht der Eurothermen-Gruppe nicht zu deren Kernaufgaben und ist wirtschaftlich immer schwieriger darzustellen. Darum wurde mit der Landes-Immobilien GmbH Kontakt aufgenommen. Damit diese jedoch für die Eurothermen-Gruppe tätig werden kann, bräuchte es einen Kooperationsvertrag. Ein Entwurf für diesen liegt schon seit geraumer Zeit vor. Das Land OÖ sollte diesen Vertrag rasch finalisieren, um den Prozess zur Weiterentwicklung der Liegenschaften am Standort Bad Hall zügig vorantreiben zu können. (Berichtspunkt 5 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

(4) Synergiepotenzial durch gruppenweite Organisationsoptimierungen heben

Die Einrichtung eines Aufsichtsrats ist sowohl für die OÖ Thermenholding GmbH als auch für die Standortgesellschaft in Bad Schallerbach verpflichtend vorgeschrieben. Nach Auffassung des LRH könnte durch sukzessive Reduktion der Gesellschafter:innen in Bad Schallerbach die Einrichtung eines einzigen Aufsichtsrats auf Ebene der Holding erreicht werden. Dies hätte Vorteile hinsichtlich der gesamten Steuerung, Überwachung und Effizienz.

An den drei Standorten leitet eine eigene Standortleitung die operativen Geschäfte. Die internen Verwaltungsaufgaben und das zugehörige Personal etwa für IT, Marketing, Rechnungswesen und Lohnverrechnung waren jeweils separat an den Standorten angesiedelt. Damit waren auch langjährig gewachsene standortbedingte Arbeitsweisen verbunden. Abseits davon hat die Eurothermen-Gruppe in ausgewählten Bereichen (z. B. Beschaffung, IT) bereits standortübergreifende Prozesse umgesetzt.

Der LRH sieht in einer stärkeren Standardisierung und organisatorischen Bündelung von Serviceleistungen großes Potenzial zur Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe (z. B. im Rechnungswesen) und Stärkung des internen Kontrollsystems (IKS). Er empfiehlt der Eurothermen-Gruppe, analog zu den bereits im IT-Bereich gesetzten Schritten, für die gesamte

innere Organisation konsequent Maßnahmen zu ergreifen und den organisationübergreifenden Betrieb dort auszubauen, wo dies zweckmäßig ist. (Berichtspunkte 7 bis 19)

(5) Ertragskraft der gesamten Unternehmensgruppe stärken

Die wirtschaftliche Situation der Eurothermen-Gruppe muss differenziert betrachtet werden. Die Lage an den Standorten Bad Schallerbach und Bad Ischl war grundsätzlich als sehr gut bzw. stabil zu beurteilen. Der Standort Bad Hall sieht sich strukturell mit besonderen Herausforderungen konfrontiert.

Der Prüfungszeitraum (2019 bis 2024) war ergebnismäßig durch COVID-19-bedingte Umsatzeinbußen, stark steigende Energiepreise und inflationsbedingt hohe Kollektivvertragsanpassungen geprägt. Während sich an den Standorten Bad Schallerbach und Bad Ischl die finanzielle Lage wieder entspannte, ist die Situation in Bad Hall anhaltend schwierig. Sie erforderte laufende Unterstützung durch Gesellschafterzuschüsse.

Der LRH beurteilt die für Bad Hall zwischenzeitlich vom Management getroffenen Maßnahmen positiv. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedarf es jedoch weiterer Anstrengungen, um auch die Umsätze und Ergebnisse nachhaltig zu verbessern.

Die Eurothermen-Gruppe sollte daher eine nachhaltig stabile Eigenkapitalbasis im Auge behalten und Maßnahmen zur Verbesserung der operativen Ergebnisse ergreifen. Dazu sollte sie künftig neben strategischen Maßnahmen Optimierungsmöglichkeiten in allen Bereichen noch stärker identifizieren und nutzen. (Berichtspunkte 20 bis 31)

(6) Zukunftsinvestitionen sorgen für finanzielle Herausforderungen

Der LRH setzte sich im Rahmen seiner Prüfung mit ausgewählten Investitionsprojekten (z. B. PV-Anlage am Parkplatz Bad Schallerbach) und den Investitionsplänen für das Jahr 2026 auseinander. Neben laufend wiederkehrenden Investitionen in den verschiedensten Bereichen (z. B. Energiesparmaßnahmen, IT, laufende Instandhaltungen in allen Betriebsteilen, kleinere Attraktivierungen) sind am Standort Bad Schallerbach in den nächsten Jahren größere Modernisierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen im Thermenbereich geplant. Für den LRH zeigte sich anhand der letzten Jahre, dass mit einzelnen Investitionsprojekten zum Teil großer Kapitalbedarf einher geht. Aus Sicht des LRH ist wichtig, dass langfristige Investitionsentscheidungen auch künftig auf einer fundierten Basis nachvollziehbar getroffen werden. Zudem sollten geplante Investitionsprojekte mit den Unternehmenszielen und der noch zu erstellenden Gesamtstrategie abgestimmt werden.

Neben den Energiesparmaßnahmen ist die Dekarbonisierung der Wärmesysteme eine wesentliche Zukunftsaufgabe für die Eurothermen-Gruppe. Der LRH empfiehlt, die Detailplanungen zur Wärmeversorgung weiterzuführen und die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten frühzeitig zu klären.

Hinsichtlich der Finanzierung der nötigen Investitionen wäre die Eigenfinanzierungskraft der Unternehmensgruppe zu erhöhen. Dazu merkt der LRH an, dass bereits jetzt ein nicht unwesentlicher Teil der Ertragskraft von Bad Schallerbach zur Ausfinanzierung bereits gruppenweit getätigter Investitionsvorhaben gebunden ist. (Berichtspunkte 36 bis 41)

(7) Wirtschaftlich tragfähige Konzepte sollen finanzielle Unterstützung durch das Land OÖ langfristig so gering wie möglich halten

Die Eurothermen-Gruppe erhielt vom Land OÖ im Prüfungszeitraum 2019 bis 2024 rd. 28 Mio. Euro an Gesellschafterzuschüssen. Diese Mittel betrafen u. a. die letzten Tranchen aus der „Oö. Thermenoffensive“, die Unterstützung zur Hotelsanierung in Bad Ischl und Unterstützungen zur Bewältigung der COVID-19-Krise.

Für den LRH zeigt sich, dass angesichts der strategischen Herausforderungen und der begrenzten Ertragskraft der Eurothermen-Gruppe auch in Zukunft finanzielle Unterstützung durch das Land OÖ erforderlich sein wird. Aus Sicht des LRH sollte diese Unterstützung an wirtschaftlich tragfähige Konzepte zur Weiterentwicklung der Eurothermen-Gruppe geknüpft sein. Auch im Hinblick auf die budgetären Herausforderungen, mit denen sich das Land konfrontiert sieht, wäre ein etwaiger langfristiger Finanzierungsbedarf durch Landesmittel so gering wie möglich zu halten. (Berichtspunkte 32 bis 35)

(8) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 46 zusammengefasst.

(9) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:

- I. Das Land OÖ sollte auf die Eurothermen-Gruppe einwirken, damit diese einen Strategieentwicklungsprozess einleitet. Ziel sind die Erstellung einer schriftlichen Neufassung einer Unternehmensstrategie für die gesamte Gruppe und daraus abgeleitete Detailkonzepte für die jeweiligen Standorte. (Berichtspunkte 3 und 4; Umsetzung ab sofort)**

- II. Das Land OÖ sollte von der Eurothermen-Gruppe eine Gesamtübersicht über die (im Sinne der neuen Gesamtstrategie) beabsichtigten Investitionen und deren mögliche Finanzierung einfordern. (Berichtspunkte 3 und 4; Umsetzung kurzfristig)**

- III. Das Land sollte auf einen raschen Abschluss des Kooperationsvertrags zwischen der Landes-Immobilien GmbH und der Eurothermen-Gruppe hinwirken. (Berichtspunkt 5; Umsetzung ab sofort)**

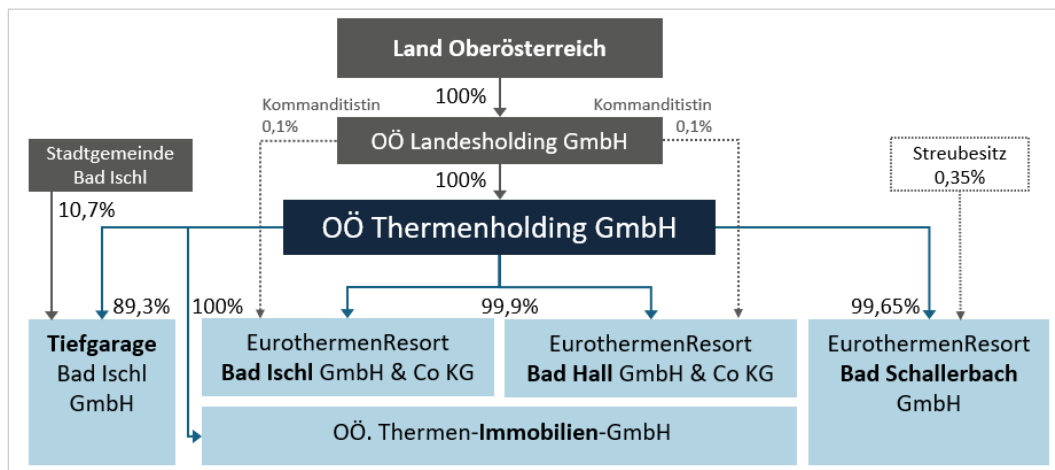
ÜBERBLICK ÜBER DIE EUROTHERMEN-GRUPPE

Struktur und Bedeutung

1.1.

Im Zuge der Neuausrichtung des Beteiligungsbereichs des Landes OÖ in den frühen 2000er Jahren erfolgte auch die Ausgliederung der damaligen Landeskuranstalten in Bad Schallerbach, Bad Ischl und Bad Hall. In weiterer Folge wurden diese ab dann eigenständigen Unternehmen unter dem Dach der OÖ Thermenholding GmbH (OTH) der Oö. Landesholding GmbH (LAHO) zugeordnet. Die OTH fungiert dabei als Branchenholding gemäß Beteiligungsrichtlinien des Landes OÖ. In ihr sind die Gesellschaften der einzelnen Standorte Bad Ischl, Bad Hall und Bad Schallerbach zusammengefasst. Weiters besteht eine eigene Gesellschaft für die Tiefgarage in Bad Ischl, an der auch die Stadtgemeinde Bad Ischl mit 10,7 Prozent beteiligt ist. In der Oö. Thermen-Immobilien-GmbH (TIG) sind die Immobilien von Bad Ischl und Bad Hall eingebracht, nicht jedoch jene von Bad Schallerbach. Die gesamte Struktur der Eurothermen-Gruppe ist in Abbildung 1 überblicksmäßig dargestellt.

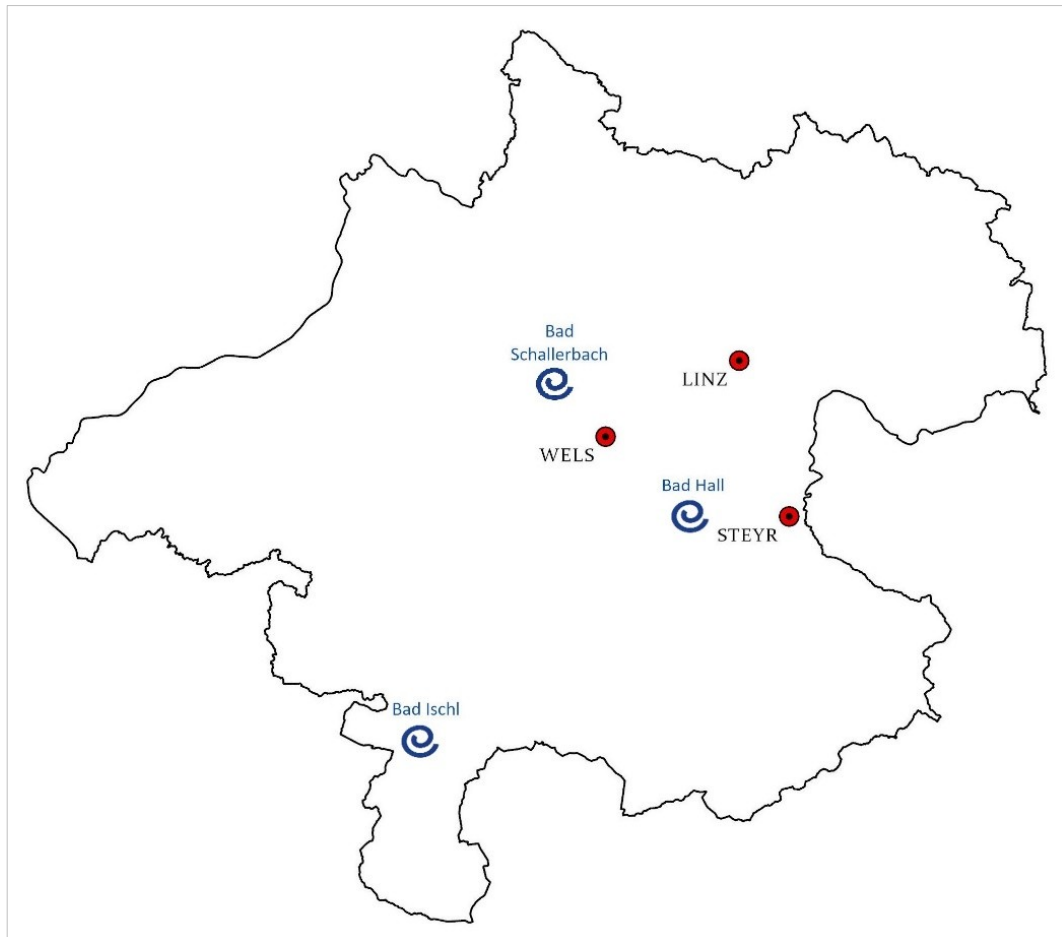
Abbildung 1: Struktur und Beteiligungsverhältnisse, Jänner 2026



Quelle: LRH-eigene Darstellung

In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die geographische Lage der Unternehmensstandorte der Eurothermen-Gruppe zu sehen.

Abbildung 2: Lage der Standorte der Eurothermen-Gruppe



Quelle: LRH-eigene Darstellung, Daten DORIS Land OÖ

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt wesentliche Eckdaten der drei operativ tätigen Gesellschaften.

Tabelle 1: Standorteckdaten

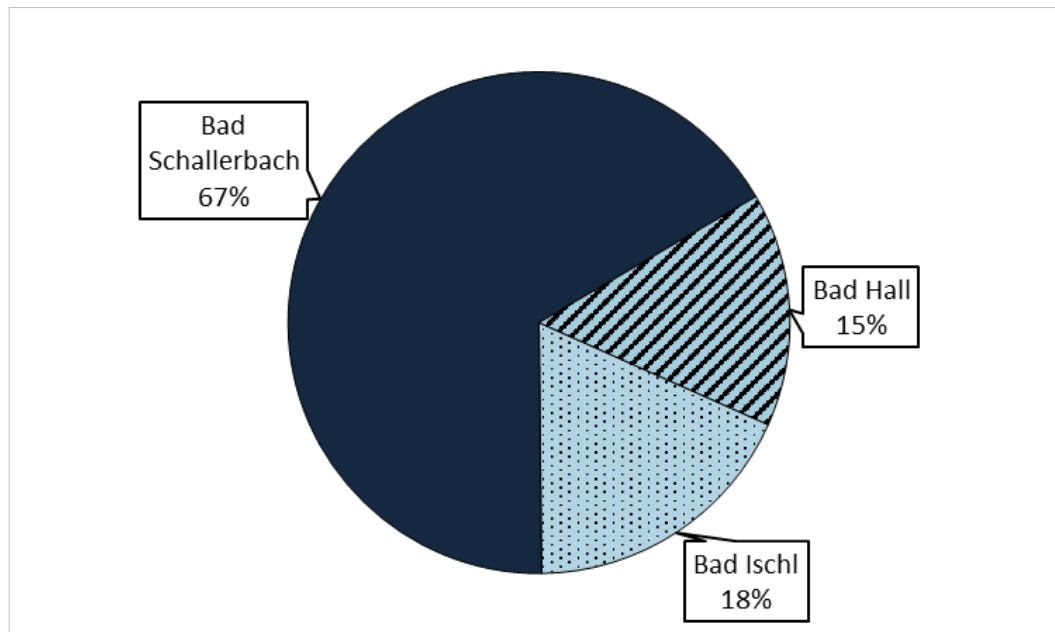
Bezeichnung	Bad Hall	Bad Ischl	Bad Schallerbach
Motto	Einklang. Für Körper und Seele.	Entschleunigung. Für alle Sinne.	Vielfalt. Zur Abwechslung für alle.
Therme und Wellness	Therme Mediterrana mit Saunawelt Relaxium Vitaloase Mediterrana	Salzkammergut-Therme Saunawelt Relaxium	Piratenwelt Aquapulco Südsee-Therme Tropicana Sauna-Bergdorf AusZeit
Physikarium/ Heilbehandlungen	X u. a. Jodsole	X u. a. Sole-Wasser, Schwefel-Wasser	X u. a. Schwefel-Thermalwasser
Hotel	Hotel Miraverde: 70 Zimmer/Suiten 4-Sterne mit Wellnessbereich Kurhotel Vitana 112 Zimmer	Hotel Royal: 142 Zimmer/Suiten 4-Sterne Superior mit Wellnessbereich und SkyLounge	Hotel Paradiso: 149 Zimmer/Suiten 4-Sterne Superior mit Wellnessbereich
Sonstiges	Parkanlage (35 ha) und historische Gebäude; dislozierte Standorte	-	Parkanlage (22 ha)
Umsatzerlöse 2024	14,86 Mio. Euro	14,94 Mio. Euro	43,38 Mio. Euro
Gästeszahlen (kumuliert, gerundet)	1,3 Mio. Thermenzutritte pro Jahr 220.000 Nächtigungen pro Jahr 220.000 Therapien pro Jahr		

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Im Zeitraum von 2019 bis 2024 lag die durchschnittliche jährliche Auslastung der drei Thermen-Standorte bei rd. 1,3 Mio. Thermengästen, wobei die Jahre 2020 und 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht in dieser Berechnung berücksichtigt wurden. In diesen beiden Jahren lag die durchschnittliche Gästeanzahl um knapp 50 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Abbildung 3 zeigt die Bedeutung der Standorte anhand der durchschnittlichen Gästeverteilung.

Abbildung 3: Durchschnittliche Thermengästeverteilung in den Jahren 2019 bis 2024



Quelle: LRH-eigene Darstellung und Berechnungen; Daten Eurothermen Gruppe

Der überwiegende Anteil des Thermengästaufkommens entfällt mit 67 Prozent auf den Standort Bad Schallerbach. Die Standorte Bad Ischl und Bad Hall weisen geringere Anteile von 18 bzw. 15 Prozent auf.

Im Zuge seiner Prüfung analysierte der LRH anhand von statistischen Auswertungen des OÖ Tourismus, welchen Anteil an Nächtigungen die Betriebe der Eurothermen-Gruppe in ihren jeweiligen Standortgemeinden einnehmen. Es zeigte sich, dass die Bandbreite beim Nächtigungsanteil (bezogen auf das Jahr 2024) von ca. 15 Prozent bis knapp unter 30 Prozent reichte.

1.2.

Der LRH stellte im Rahmen seiner Prüfung fest, dass die Betriebe der Eurothermen-Gruppen nicht nur Leitbetriebe für die Oö. Touristikbranche, sondern auch in ihren jeweiligen Standortregionen wesentliche Player sind und somit einen gewichtigen Faktor für das Wirtschaftsleben und als Arbeitgeber in den Regionen darstellen.

Bisherige Prüfungen durch den Oö. LRH

2.1.

Seit Gründung des LRH prüfte dieser bereits die operativ tätigen Unternehmen der Eurothermen-Gruppe. In chronologischer Reihenfolge waren dies die folgenden Initiativprüfungen¹:

- „Eurotherme Bad Schallerbach GmbH“ (2001)²
- „Kaiser Therme Bad Ischl GmbH“ (2004)³
- „EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG“ (2012)⁴

Zusammengefasst lässt sich aus den Prüfungen erkennen, dass in den einzelnen Unternehmen der Eurothermen-Gruppe Themen wie Ertragskraft bzw. Wirtschaftlichkeit, Investitionen, Attraktivierung der Standorte und finanzielle Unterstützung durch das Land immer schon von großer Bedeutung waren. Im Laufe der Zeit waren die jeweiligen Unternehmen (unter dem Dach der Thermenholding GmbH) bestrebt, die aus den genannten Themengebieten abgeleiteten Herausforderungen zu bewältigen.

2.2.

In der aktuellen Prüfung der gesamten Eurothermen-Gruppe stellte der LRH fest, dass die schon in der Vergangenheit bestehenden Herausforderungen auch heute noch bedeutend sind. Insbesondere der Standort Bad Hall steht vor strategischen Entscheidungen und ist gefordert, den operativen Betrieb im Hinblick auf die wirtschaftlich schwierige Situation zu optimieren. Auch für die Entwicklung der beiden anderen Standorte Bad Schallerbach und Bad Ischl ist der langfristige Erhalt der Ertragskraft von essenzieller Bedeutung, da nur so die etwaige Unterstützung durch das Land OÖ als mittelbare Eigentümerin⁵ möglichst gering gehalten werden kann.

¹ Auf die Nennung der jeweils im Nachgang durchgeführten Folgeprüfungen wurde aus Übersichtsgründen verzichtet.

² vgl. [Eurotherme Bad Schallerbach GmbH](#) (LRH-120003/3-2001-KI)

³ vgl. [Kaiser Therme Bad Ischl GmbH](#) (LRH-110007/7-2004-Wa)

⁴ vgl. [EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG](#) (LRH-1200011/8-2012-WA)

⁵ Das Land hält 100 Prozent der Anteile der Oö. Landesholding GmbH, welche 100 Prozent der Anteile der Oö. Thermenholding GmbH hält.

STRATEGISCHE ÜBERLEGUNGEN ZUR EUROTHERMEN-GRUPPE

Strategie der Eurothermen-Gruppe in Bezug auf Tourismus

3.1.

Seit der Ausgliederung der ehemaligen Landeskuranstalten und Zusammenführung zur Eurothermen-Gruppe erfolgte im Laufe der Zeit eine stetige Weiterentwicklung zu einem der größten Leitbetriebe im Bereich des Gesundheitstourismus im Land OÖ. Basis dieser Entwicklung war das damalige Strategiekonzept „OÖ Thermenstrategie 2010“. Darin bildeten die nachfolgenden Punkte die Kernelemente der Gesamtstrategie:

- Konzeptionelle Gesamtführung der drei Standorte
- Infrastrukturelle Standort-Entwicklung
- Konzeption und Neupositionierung
- Organisation und Wirtschaftlichkeit

Die drei Standorte wurden entsprechend ihrer Stärken strategisch zueinander ausgerichtet und mit gezielten Investitionsprojekten laufend weiterentwickelt. Die jeweilige Unternehmensphilosophie wurde dabei auf die Gäste ausgerichtet. Gesundheitsinfrastrukturelle Aufgaben (z. B. Kuraufenthalte und Heilbehandlungen) wurden weitergeführt und -entwickelt. Ebenso erfolgte ein stetiger Ausbau im Segment des Gesundheits- und Wellness-tourismus.

Mit der Entscheidung, die drei Standorte gemeinsam als ThermenResort-Kette zu betrachten und zu etablieren, sollten u. a. nachfolgende Schritte gesetzt bzw. Vorteile erzielt werden:

- Etablierung einer Dachmarke („Eurothermen“)
- Stärkung des Gesundheitstourismus durch Schaffung einer starken, unverwechselbaren Marke mit drei Standorten in OÖ
- Bündelung der Kräfte und Gewährleistung eines verstärkten Marktauftritts
- Synergien in der Vermarktung
- Als Marktführer könnten in OÖ Trends im Gesundheits- und Wellness-Tourismus gesetzt werden

Die Kombination der Dachmarke mit ihren drei Standorten, die sich inhaltlich ergänzen, aber sich gegenseitig nicht konkurrieren, sollte langfristig und nachhaltig zum Erfolg führen.

2020 wurde ein Markenprozess durchgeführt, der die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Standorte herausarbeitete. Für die drei Standorte wurden folgende „Themen“ festgehalten:

- Bad Schallerbach – Die innovative Erlebniswelt
- Bad Ischl – Das Salzkammergut-Resort
- Bad Hall – Das Gesundheits-Resort

Unter dem Motto „**Urlaub vom Alltag**“ wird an den drei Standorten entsprechend der spezifischen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen ganzjährig der Fokus auf das Kundenerlebnis gelegt.

Zum Prüfungszeitpunkt lag keine aktualisierte und neugefasste schriftliche Gesamtstrategie für die Eurothermen-Gruppe vor. Die Unternehmensgruppe entwickelt aber (aufgrund von sich stetig verändernden Rahmenbedingungen) laufend Lösungen zu einzelnen strategischen Fragestellungen in verschiedensten Detailbereichen (z. B. Attraktionen in den Betrieben, Personal, Nachhaltigkeit, IT/Digitalisierung, usw.).

3.2.

Grundsätzlich hält der LRH fest, dass sich die Eurothermen-Gruppe mit ihren touristischen Angeboten und Zielsetzungen gut in der 2023 neugefassten Landestourismusstrategie⁶ wieder findet. Mit ihrem ganzjährigen Tourismusangebot im „Gesundheits-, Wellness- und Erlebnisbereich“ unterstützt die Eurothermen-Gruppe die touristischen Zielsetzungen und Bestrebungen der Oö. Landestourismusstrategie im Angebots- und Motivfeld „Vitalisierend für Körper und Geist“. Auch die Bestrebungen und Entwicklungen der Unternehmensgruppe im Bereich „Nachhaltigkeit“ bzw. „Energie“ folgen den Schwerpunktthemen der Landesstrategie.

Hinsichtlich der strategischen Entwicklung der Eurothermen-Gruppe merkt der LRH jedoch an, dass mit dem Grundsatzkonzept „OÖ Thermenstrategie 2010“ aus dem Jahr 2006 die letzte verschriftlichte Gesamtstrategie für die Gruppe vorliegt. Er anerkennt, dass in der Zwischenzeit immer wieder strategische Themenstellungen bearbeitet und weiterentwickelt wurden, merkt aber kritisch an, dass angesichts sich stetig verändernder Rahmenbedingungen (z. B. Erfahrungen aus der COVID-19-Zeit, Herausforderungen im Energiebereich, hoher Inflationsdruck, Veränderungen im Personalbereich usw.) eine gesamthafte Neufassung und Verschriftlichung einer Unternehmensstrategie für die gesamte Eurothermen-Gruppe erforderlich wäre.

Ähnlich wie auch schon bei der Erstellung der „OÖ Thermenstrategie 2010“, würde dies die Gelegenheit bieten, die strategische Positionierung der jeweiligen Standortunternehmen auf Basis der aktuellen Gegebenheiten und Notwendig-

⁶ vgl. dazu auch [Landes-Tourismusstrategie 2030](#)

keiten zu untersuchen und gegebenenfalls neu auszurichten. Abgeleitet aus einer neu gefassten Gesamtstrategie, wäre die strategische Position der jeweiligen Standorte gesondert zu beurteilen. Insbesondere für den Standort Bad Hall sollte, nicht zuletzt aufgrund von wirtschaftlichen Herausforderungen am Standort (unter Einbindung des Landes OÖ als Eigentümerin), eine strategische Neuaufstellung der Betriebe vor Ort zeitnah angegangen werden (siehe dazu auch Berichtspunkt 4).

Abgeleitet aus den etwaigen neuen strategischen Festlegungen, sollten in enger Abstimmung mit dem Land OÖ Szenarien zur Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe aufgestellt werden. Besonderes Augenmerk wäre hierbei auf mögliche zukünftige Investitionen zu legen. Ziel sollte dabei sein, einen in Etappen untergliederten Gesamtplan aufzustellen, um den damit verbundenen kumulierten Finanzierungsbedarf zu ermitteln. Dieser Plan sollte auch mögliche Entwicklungsvarianten (mitsamt deren zukünftigen Ergebnisauswirkungen) beinhalten. Dies sollte als taugliche Basis für richtungsweisende Zukunftsentscheidungen dienen.

Hinsichtlich der Finanzierung etwaiger Zukunftsinvestitionen wäre klar herauszuarbeiten, welchen Anteil die Unternehmensgruppe voraussichtlich aus eigener Kraft künftig leisten kann und welcher Anteil möglicherweise aus Landesmitteln zu bestreiten sein wird.

Zusammengefasst empfiehlt der LRH daher, dass die Eurothermen-Gruppe in einem ersten Schritt einen Strategieentwicklungsprozess für die gesamte Unternehmensgruppe einleiten soll. Ziel ist die Erstellung einer schriftlichen Neufassung einer Unternehmensstrategie für die gesamte Gruppe. Zudem erachtet es der LRH als zweckmäßig, dass das Land OÖ als Eigentümerin eine (nach etwaigen Entscheidungsszenarien gegliederte) Gesamtübersicht über die beabsichtigten Investitionen in der Unternehmensgruppe einfordert. Darin sollten auch Überlegungen zur Aufbringung der finanziellen Mittel enthalten sein. Insbesondere ist hier auf die Eigenfinanzierungskraft der Unternehmensgruppe selbst Bedacht zu nehmen. Ein etwaiger Finanzierungsbedarf durch Landesmittel wäre im Hinblick auf die budgetären Herausforderungen, mit denen sich das Land OÖ konfrontiert sieht, so gering wie möglich zu halten.

Detailaspekte zum Standort Bad Hall

Mögliche Entwicklungsoptionen

4.1.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation am Standort Bad Hall und des sich abzeichnenden Investitionsbedarfs hat die Geschäftsführung (GF) der Eurothermen-Gruppe erkannt, dass vor etwaigen großen Investitions-

entscheidungen in die dortigen Betriebsanlagen, strategische Überlegungen für die Weiterentwicklung des Resorts erfolgen sollten.

Dazu wurde Ende 2024 ein externes Beratungsunternehmen mit der Analyse der Betriebsteile (Therme Mediterrana, Kurhotel Vitana samt Physikarium und Hotel Miraverde) beauftragt. Ziel des Auftrags war, erste strategische Optionen für die untersuchten Betriebsteile zu entwickeln und einen mittelfristigen Investitionsbedarf abzuschätzen.

Wegen des Zustandes und der konzeptionellen Situation der einzelnen Betriebsteile kommt das externe Beratungsunternehmen zu dem Schluss, dass in allen Betriebsteilen Handlungsbedarf (mit zum Teil hohem Investitionserfordernis) besteht. Von den geschätzten Gesamtinvestitionen würden in etwa Dreiviertel auf die beiden Hotelbetriebe fallen. Die getroffenen Aussagen des Beratungsunternehmens beruhen auf der Annahme, dass alle Betriebsteile durch die Eurothermen-Gruppe selbst weiter betrieben werden. Es werden aber auch Überlegungen für eine Fremdführung einzelner Betriebe aufgezeigt. Diese Überlegungen waren jedoch allgemein und ohne Angaben von etwaigen Investitionserfordernissen gehalten. Mögliche Auswirkungen auf die ergebnismäßige Entwicklung wurden in den Strategie-Optionen nicht genannt.

4.2.

Im Hinblick auf potenziell anstehende Investitionen am Standort Bad Hall, erachtet es der LRH für notwendig, zuerst über die zukünftige strategische Richtung, die am Standort eingeschlagen werden soll, zu entscheiden.

Positiv hebt der LRH hervor, dass die GF der Eurothermen-Gruppe bereits erste Schritte zur strategischen Weiterentwicklung am Standort gesetzt hat. Die mit Hilfe des externen Beratungsunternehmens entwickelten Strategie-Optionen können die Basis für die Erarbeitung von konkreten entscheidungsfähigen Szenarien bilden. Wichtig für den LRH wäre dabei, dass sämtliche Varianten mit zu erwartenden Investitionsbandbreiten und den daraus zu erwartenden Auswirkungen auf die Ergebnissituation unterlegt werden.

Darüber hinaus könnten noch weitere Aspekte (abseits von rein internen betriebswirtschaftlichen Entscheidungsfaktoren) für Synergieeffekte herangezogen werden. Dazu braucht es aus Sicht des LRH u. a. eine enge Abstimmung mit dem Land OÖ (als Eigentümerin), mit der Stadtgemeinde Bad Hall (als Standortgemeinde) und auch mit dem neu gegründeten Tourismusverband „Alpenland“ (um zusätzliche Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Tourismusbereich mit einfließen lassen zu können). Aus Sicht des LRH ist dabei eine möglichst ergebnisoffene Herangehensweise notwendig. Die Bandbreite der Überlegungen könnte von möglichen Attraktivierungen der Einrichtungen bis hin zu alternativen Betriebsformen einzelner Einrichtungen reichen.

Anknüpfend an eine strategische Richtungsentscheidung, wären basierend auf den finanziellen Möglichkeiten (der Eurothermen-Gruppe aber auch des Landes OÖ als Eigentümerin) Entscheidungen zu nötigen Investitionen für die zukünftige Entwicklung zu treffen. Der LRH bekräftigt daher seine Empfehlung über einen Strategieentwicklungsprozess samt daraus abgeleitetem Gesamtinvestitionsplan aus Berichtspunkt 3.

Liegenschaftssituation

5.1.

Wie schon bei der Prüfung des LRH im Jahr 2012 dargestellt, sind in der TIG eine Reihe dem Standort Bad Hall zugeordnete Liegenschaften enthalten. Diese Liegenschaften wurden bei der Ausgliederung der damaligen Landeskuranstalten im Jahr 2001 vorerst zurückbehalten; 2007 brachte das Land OÖ diese doch in die heutige TIG ein. Damals wurde in betriebsnotwendige Liegenschaften (welche durch die Standortgesellschaft Bad Hall von der TIG gepachtet wurden), nicht-betriebsnotwendige Liegenschaften (welche teilweise vermietet bzw. verpachtet sind) und dem Kurpark (mit einer Größe von etwa 35 ha) unterschieden. Für die Betreuung des Kurparks erhält die Eurothermen-Gruppe vom Land OÖ ein jährliches (vertraglich pauschal festgelegtes) Entgelt. Dieser Vertrag hat grundsätzlich eine zehnjährige Laufzeit und läuft Ende 2027 aus, wobei über eine Vertragsverlängerung spätestens ein Jahr zuvor (also Ende 2026) entschieden werden muss.

Ein Großteil der nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns der Marktgemeinde Bad Hall und ist auch langfristig vermietet. An der (Wieder-)Vermietung etwaiger Leerstände wird seitens der Standortverantwortlichen laufend gearbeitet.

Die GF der Eurothermen-Gruppe vertritt den Standpunkt, dass die Betreuung insbesondere der nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften nicht zu den Kernaufgaben eines Thermenresorts gehört. Darüber hinaus merkte die GF an, dass die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften (inkl. dem Entgelt für die Betreuung des Kurparks) wirtschaftlich immer schwieriger darstellbar sei. Darüber hinaus bindet die Bewirtschaftung personelle Ressourcen, die zur Betreuung der betriebsnotwendigen Liegenschaften (Therme, Kurhotel Vitana, Physikarium, Hotel Miraverde, Altes Badhaus, Trinkhalle, usw.) fehlen.

Um die Situation hinsichtlich der Betreuung der nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften zu verbessern, wurde mit der Landes-Immobilien GmbH (LIG) Kontakt aufgenommen. Es fanden dazu erste Besichtigungen vor Ort statt. Die LIG hielt fest, dass es einen Kooperationsvertrag zwischen den Schwester-gesellschaften innerhalb der LAHO bräuchte, sollte sie für die Eurothermen-Gruppe tätig werden. Erste Gespräche wurden geführt und ein Entwurf für einen Kooperationsvertrag liegt bereits vor. Zum Zeitpunkt der Prüfung war dieser Vertrag allerdings noch nicht finalisiert.

5.2.

Das Thema der Liegenschaften am Standort Bad Hall ist nach Ansicht des LRH eng mit der strategischen Weiterentwicklung des Standorts verbunden. In einem ersten Schritt empfiehlt der LRH der Eurothermen-Gruppe die vorhandenen Liegenschaftskategorien bspw. wie folgt zu ergänzen und die Liegenschaften gegebenenfalls neu zuzuordnen:

- betriebsnotwendig
- potenzielle Entwicklungsflächen für den Standort (diese Kategorie hängt eng mit der zu definierenden neuen strategischen Ausrichtung zusammen)
- nicht-betriebsnotwendig

Für den weiteren Umgang mit den Liegenschaften der letzten Kategorie wäre die professionelle Unterstützung der LIG⁷ sehr hilfreich. Der LRH sieht die bereits gesetzten Schritte zur Kooperation mit der LIG ausdrücklich positiv. Um diese Möglichkeiten nutzen zu können, erscheint ein rascher Abschluss des Kooperationsvertrags zwischen LIG und der Eurothermen-Gruppe erforderlich. Dies würde die rechtliche Basis für die weiteren Tätigkeiten der LIG am Standort Bad Hall bilden. Der LRH empfiehlt daher dem Land OÖ, den bereits im Entwurf befindlichen Kooperationsvertrag rasch zu finalisieren, um den Prozess hinsichtlich der Weiterentwicklung der Liegenschaften am Standort Bad Hall zügig vorantreiben zu können.

STEUERUNG DER EUROTHERMEN-GRUPPE DURCH DAS LAND OÖ

6.1.

Die Eurothermen-Gruppe ist über die LAHO mit dem Land OÖ verbunden. An der Spitze der Gruppe steht die Oö. Thermenholding GmbH. Sie ist eine sogenannte Branchenholding. Diese sollten gemäß den geltenden Beteiligungsrichtlinien⁸ des Landes die Steuerungsmaßnahmen seitens des Landes koordinieren und die Kommunikationsschnittstellen zwischen dem Land und seinen Beteiligungsunternehmen bilden.

Die Richtlinien des Landes sehen grundsätzlich vor, dass die Steuerung der Landesbeteiligungen zweigeteilt erfolgt. Dabei unterscheidet das Land OÖ in zwei Bereiche:

⁷ Zu den Kernaufgaben der LIG zählt im Sinne eines aktiven Immobilienmanagements die Verwaltung und Bewirtschaftung des Liegenschaftsvermögens des Landes OÖ.

⁸ vgl. dazu auch die [Beteiligungsrichtlinien des Landes OÖ](#) veröffentlicht auf der Homepage der LAHO

- **Beteiligungsverwaltung:** sämtliche Aktivitäten⁹, die unter die formale gesellschaftsrechtliche Eigentümerfunktion zusammengefasst werden können
- **Bewirtschaftung:** inhaltliche Steuerung¹⁰ des jeweiligen Beteiligungsunternehmens

Für die Bewirtschaftung (im Sinne der Beteiligungsrichtlinien) der Eurothermen-Gruppe ist die Abteilung Wirtschaft & Forschung (Abt. Wi/Fo) zuständig. Die Beteiligungsverwaltung und die finanzielle Oberaufsicht über die Aktivitäten kommen der FinD zu.

Die vorliegende Prüfung des LRH zeigt, dass in der Vergangenheit hauptsächlich die FinD die Aktivitäten zur Steuerung (inkl. finanzielle Unterstützungen in Form von Gesellschafterzuschüssen und Darlehen – weitere Details in Berichtspunkt 33) der Eurothermen-Gruppe gesetzt hat. Die Eurothermen-Gruppe informierte die Abt. Wi/Fo jährlich über die Entwicklung der Unternehmensgruppe anhand eines vereinbarten Kennzahlenberichts.

Ab 2025 übernahm die Abt. Wi/Fo eine stärkere Rolle bei Steuerung der Unternehmensgruppe. Dazu wurden zwischen der GF und der Abteilung mehrere Informationsgespräche geführt und am Jahresende auch konkrete Aktivitäten zu Zielsetzungen und -vereinbarungen für die zukünftige Entwicklung der Gruppe gesetzt.

Ziel des Landes ist, dass die beiden zuständigen Landesstellen und die Eurothermen-Gruppe zukünftig stärker aufeinander abgestimmt, die nötigen Entwicklungsschritte für die Gruppe einleiten.

6.2.

Der LRH bewertet die stärkere Einbindung der Abt. Wi/Fo positiv. Besonders aufgrund der nötigen strategischen Weichenstellungen ist es aus seiner Sicht erforderlich, dass weitere Entwicklungsschritte der Eurothermen-Gruppe eng mit den zuständigen Stellen beim Land abgestimmt und geplant werden. Insbesondere im Hinblick auf anstehende Investitionsentscheidungen wird dies erforderlich sein, um einen gezielten Einsatz etwaiger Finanzmittel des Landes bestmöglich zu gewährleisten.

⁹ darunter fallen z.B. Gründungen, Umgründungen, Erwerb bzw. Veräußerung von Anteilen, Wahrnehmung der formalen gesellschaftsrechtlichen Eigentümerfunktion etc.

¹⁰ Diese können bspw. folgende sein: Definition von Zielsetzungen, Abschluss von Zielvereinbarungen mit den Beteiligungsunternehmen, Bereitstellung von Mitteln für Investitionen, Unterstützung zum laufenden Betrieb etc.

ORGANISATION

Organe

7.1.

Die einzelnen Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe haben als oberstes Gremium jeweils eine **Generalversammlung** eingerichtet, in der die Gesellschafter:innen vertreten sind. Die Generalversammlungen für Bad Schallerbach finden grundsätzlich in Präsenz statt. Für die anderen Gesellschaften erfolgten die notwendigen Beschlüsse schriftlich etwa durch Umlaufbeschluss.¹¹ Die Gründungsverträge¹² entsprechen grundsätzlich dem Muster der Beteiligungsrichtlinien.¹³ Aufgrund der Gesellschafterstruktur und der im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Bekanntmachungsvorschriften sind in Bad Schallerbach per Einschreiben alle rd. 140 Gesellschafter:innen zur Generalversammlung einzuladen. Das Stammkapital von Bad Schallerbach von rd. 26,87 Mio. Euro ist zur Gänze einbezahlt.

7.2.

Der LRH regt an, dass die Eurothermen-Gruppe prüft, inwieweit elektronische Möglichkeiten zur Einberufung der Generalversammlung genutzt werden könnten.

8.1.

Die Einrichtung eines **Aufsichtsrats** ist für die Thermenholding verpflichtend vorgeschrieben.¹⁴ Auch für Bad Schallerbach ist ein verpflichtender Aufsichtsrat eingerichtet: das GmbH-Gesetz sieht in § 29 Abs. 1 vor, dass ein Aufsichtsrat bestellt werden muss, wenn das Stammkapital 70.000 Euro und die Anzahl der Gesellschafter:innen 50 übersteigen (Z 1) oder die Anzahl der Arbeitnehmer:innen im Durchschnitt 300 übersteigt (Z 2); beide Kriterien treffen auf Bad Schallerbach zu. Das GmbH-Gesetz würde gleichzeitig eine Ausnahme von der Aufsichtsratspflicht nach § 29 Abs. 1 Z 2 (Arbeitnehmer:innen-Kriterium) innerhalb eines Konzerns unter gewissen Voraussetzungen ermöglichen.¹⁵

¹¹ § 34 GmbH-Gesetz

¹² Gesellschaftsverträge bzw. Gesellschaftserrichtungserklärung bei Einmanngesellschaft

¹³ Anlage 4 Mustergesellschaftsvertrag

¹⁴ Die Thermenholding ist aufsichtsratspflichtig, einerseits durch die Gesellschaftserrichtungserklärung, andererseits aufgrund der Beherrschung einer aufsichtsratspflichtigen Gesellschaft (§ 29 Abs. 1 Z 3 GmbH-Gesetz).

¹⁵ Gemäß § 29 Abs. Z 2 GmbH-Gesetz besteht hierfür keine Pflicht, wenn die Gesellschaft unter einheitlicher Leitung einer aufsichtsratspflichtigen Kapitalgesellschaft steht oder von einer solchen auf Grund einer unmittelbaren Beteiligung von mehr als 50 Prozent beherrscht wird und in beiden Fällen die Anzahl der Arbeitnehmer:innen der Gesellschaft im Durchschnitt 500 nicht übersteigt.

Die Geschäftsordnungen für die Aufsichtsräte stammen aus dem Jahr 2018 und entsprechen grundsätzlich den Mustern der LAHO.

8.2.

Nach Auslegung des LRH sind derzeit sowohl die Thermenholding als auch Bad Schallerbach aufsichtsratspflichtig. Die gesetzliche Ausnahmeregelung¹⁶ von der Aufsichtsratspflicht für Bad Schallerbach kann bei den derzeitigen Beteiligungsverhältnissen nicht genutzt werden, da die Bestimmungen nach § 29 Abs. 1 Z 1 GmbH-Gesetz (Anzahl Gesellschafter:innen) weiterhin eine Aufsichtsratspflicht begründen. Der LRH empfiehlt der Eurothermen-Gruppe zu prüfen, inwieweit durch sukzessive Reduktion der Gesellschafter:innen in Bad Schallerbach die Einrichtung eines einzigen Aufsichtsrats auf Ebene der Thermenholding erreicht werden könnte. Nach Ansicht des LRH bietet ein solcher bei der Holding angesiedelter Aufsichtsrat Vorteile etwa hinsichtlich der gesamten Steuerung, Überwachung und Effizienz, z. B. durch eine Reduktion des administrativen Aufwands.

9.1.

Der Aufsichtsrat der Thermenholding bestand aus 13 Mitgliedern, jener von Bad Schallerbach aus sechs Mitgliedern. In beiden Aufsichtsräten waren Frauen jeweils mindestens zu 50 Prozent vertreten.¹⁷ Vorsitzender war jeweils das für Wirtschaft zuständige Mitglied der Oö. Landesregierung.

Weiters nahmen an den Sitzungen teil

- die Geschäftsführung und bei Aufsichtsratssitzungen der Thermenholding die Standortleiter von Bad Hall und Bad Ischl sowie
- als Gäste ein Vertreter der LAHO und ein Vertreter aus dem Büro des für Wirtschaft zuständigen Mitglieds der Oö. Landesregierung.

Für die Thermenholding war ein **Prüfungsausschuss** eingerichtet.¹⁸ Für Bad Schallerbach übernahm der Aufsichtsrat ab März 2022 die Aufgaben des bis dahin eingerichteten Prüfungsausschusses. Diese betrafen etwa die Vorberatung des Jahresabschlusses oder die Beratung des Vorschlags der Gewinnverwendung.

Die Aufsichtsräte behandelten in ihren Sitzungen u. a. folgende Themen:

- Aufsichtsratsorganisation (z. B. die Wahl zum Vorsitz bzw. Stellvertretungen; Hinweis auf die Verschwiegenheit der Mitglieder)
- den Jahresabschluss und Geschäftsbericht sowie einen allfälligen Vorschlag für die Gewinnverwendung¹⁹

¹⁶ nach § 29 Abs. 2 Z 2 GmbH-Gesetz

¹⁷ Bad Schallerbach: 50 Prozent, Thermenholding: 54 Prozent weiblich

¹⁸ Dessen Einrichtung sahen Gesellschaftserrichtungserklärung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats vor.

¹⁹ vgl. § 30k GmbH-Gesetz Bericht des Aufsichtsrats an die Generalversammlung

- Vorschlag zur Bestellung des Abschlussprüfers
- Berichte der GF sowie Wirtschaftspläne und Finanz- und Investitionspläne
- Kenntnisnahmen, Genehmigungen und Monitoring gemäß Geschäftsordnung z. B. für Einzelprojekte oder Stellenbesetzungen
- Jährliche Compliance-Berichte der Geschäftsführung

Die Berichte der **Geschäftsführung** an die beiden Aufsichtsratsgremien waren ähnlich aufgebaut und enthielten neben den oben aufgezählten Themen insbesondere Informationen zur Kennzahlenentwicklung (Erlöse, Frequenzen etc.), zu Projekten (z. B. Nachhaltigkeitsprojekt) und sonstigen Aktivitäten.

9.2.

Nach Ansicht des LRH sollte die GF in Zusammenarbeit mit den Aufsichtsräten die Berichtsformate weiterentwickeln. Neben dem bestehenden Monitoring für Großprojekte, sollte dem Aufsichtsrat in aggregierter Form entsprechend die Gliederung des Investitionsplans einmal im Jahr ein Soll/Ist-Vergleich vorgelegt werden. Standardisierte Berichte, die die Aufsichtsfunktion des Aufsichtsrats unterstützen, sind etwa Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Projekten, Gesamtinvestitionspläne, Forecast-Daten, mehrjährige Mittelfristplanungen oder Berichte zur Liquidität. (Berichtspunkte 40 und 41)

10.1.

Der im Juni 2019 bestellte **Geschäftsführer** bekleidete seine Funktion parallel in sämtlichen Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe und war bei der Gesellschaft in Bad Schallerbach angestellt. An den Standorten Bad Hall und Bad Ischl waren die jeweiligen Standortleitungen mit Prokura ausgestattet. Für den Standort Bad Schallerbach hatte der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen, dass der dortige Direktor des Hotels zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips im Innenverhältnis als mitzeichnungsberechtigte Person fungieren soll. Eine gruppenweite Vertretung des Geschäftsführers war nicht vorgesehen.²⁰

Im ursprünglichen Dienstvertrag des Geschäftsführers war eine erfolgsabhängige Prämienregelung vereinbart, die auf die prämierelevanten operativen Cashflows der einzelnen Standorte abstellte, also Bad Schallerbach, Bad Hall und Bad Ischl.²¹ In den von der COVID-19-Pandemie geprägten Jahren (2020 bis 2022) konnten die prämierelevanten Ziele nicht erreicht werden.

²⁰ In Bad Schallerbach gab es bis zum Jahr 2017 eine zusätzliche Person als Geschäftsführer bzw. daran anschließend bis 2019 einen Prokuristen.

²¹ Bei den beiden letzteren vor Pachtzahlung; die konkrete Berechnung erfolgte ausgehend vom Betriebserfolg unter Hinzurechnung der Abschreibungen, außerordentlicher Instandhaltungen und Buchwertabgängen von Gebäuden sowie bereinigt um Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen oder Subventionen.

Bei der Vertragsverlängerung im Dezember 2023 um weitere fünf Jahre bis 2028 wurden die Zielwerte angepasst und zusätzlich vereinbart, dass ausschließlich positive operative Cashflows herangezogen werden. Für das Jahr 2024 lag die erreichte Kennzahl rd. ein Drittel über dem höchsten Zielwert. Im Anstellungsvertrag war auch vereinbart, dass die Prämien-Berechnung so lange gelte, als sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft nicht nachhaltig ändern. Auch für die nächste Führungsebene der Eurothermen-Gruppe waren in Dienstverträgen teilweise Regelungen zu variablen Entgeltbestandteilen bzw. Erfolgsprämien vereinbart.

10.2.

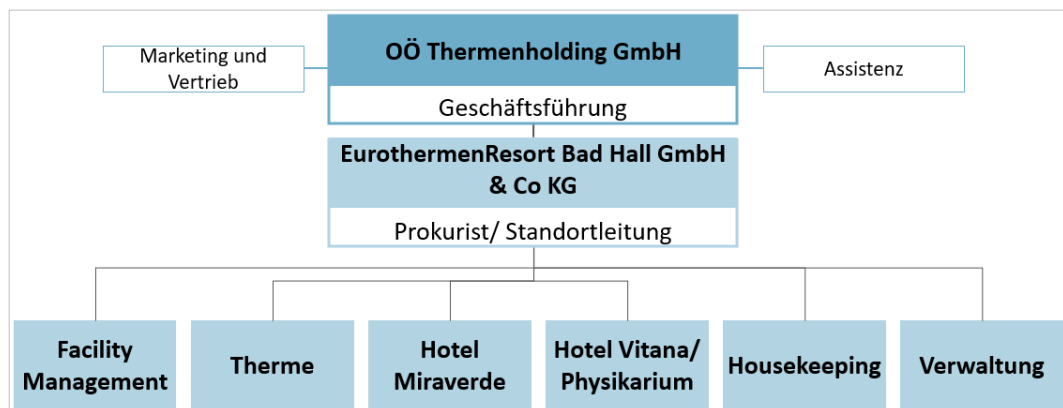
Nach Ansicht des LRH sollten bspw. im Rahmen einer Vertragsverlängerung die Zielwerte für die erfolgsabhängige Prämienregelung der GF erneut der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst werden. Der LRH hält es für zielführend, die Ergebnisse aller Standorte miteinzubeziehen, um entsprechende Anreize zu setzen. Angedacht werden könnte eine modulare Zusammensetzung der Prämie, die sich nach Standorten gliedert. Auch für die zweite Führungsebene sollten Zielwerte in regelmäßigen Abständen auf ihre Anreizwirkung hin überprüft und vereinbart werden.

Interne Organisation der Eurothermen-Gruppe

11.1.

An den drei Standorten leitet jeweils eine eigene **Standortleitung** („Direktor“) die operativen Geschäfte. Der Standortleiter von Bad Schallerbach ist gleichzeitig für alle GmbHs der Eurothermen-Gruppe der Geschäftsführer. Für Bad Ischl und Bad Hall waren die Standortleiter mit Prokura ausgestattet. Innerhalb der Standorte gab es jeweils Betriebs- und Abteilungsleiter:innen etwa für Hotels, die Therme oder andere Bereiche. Folgende Abbildung 4 zeigt am Beispiel von Bad Hall diese Struktur; die Strukturen in Bad Ischl und Bad Schallerbach waren ähnlich aufgebaut:

Abbildung 4: Organisation am Standort Bad Hall



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

In der Thermenholding selbst war kein Personal angestellt. **Gruppenweite Aufgaben** wurden im Wesentlichen von Personal in Bad Schallerbach wahrgenommen und über die Thermenholding auf die gesamte Eurothermen-Gruppe umgelegt. Hierfür diente eine Management- und eine Marketing-Fee. Diese Kostenersätze deckten Aufwendungen für Controlling, zentrales Marketing und Vertrieb, Personalmanagement und die Assistenz der GF ab.

Das **operative Management** anderer Verwaltungsaufgaben und das zugehörige Personal etwa für IT, Marketing, Rechnungswesen und Lohnverrechnung waren in den einzelnen Gesellschaften bzw. Standorten angesiedelt. Damit ging einher, dass die Standorte langjährige Arbeitsweisen weiterführten und bspw. in der Buchhaltung unterschiedliche Kontenrahmen verwendeten bzw. gleiche Sachverhalte auf unterschiedlichen Konten verbuchten.²² Auch externe Dienstleistungen im Bereich der Steuerberatung wurden jeweils pro Standort von unterschiedlichen Beratungsunternehmen erbracht. Das interne Berichtswesen in der Eurothermen-Gruppe war trotz dieser vorgelagerten Unterschiede einheitlich ausgestaltet – z. B. einheitliche Kostenrechnungsberichte oder Budgetplanungen.

Standortübergreifende Meeting-Formate sollten eine gruppenweite **Abstimmung** sicherstellen. Solche waren z. B. das monatliche Führungskräfte-Meeting (Board-Meeting), monatliche IKT-Meetings bzw. quartalsweise Technik-Meetings (Facility Management).

Lebensmittel und Getränke **beschaffte** die Eurothermen-Gruppe einheitlich über einen externen Dienstleister. Dieser übernahm das Einkaufsmanagement und stellte das Warenwirtschaftssystem zur Verfügung. Die Abrufe nahmen die Betriebsleiter:innen der Standorte selbständig vor. Ähnlich erfolgte auch für Waren im Hygienebereich eine einheitliche Beschaffung. Hierfür etablierte die

²² Dies betraf insbesondere den Standort Bad Hall; in weiterer Folge musste durch Zuordnungstabellen eine Überleitung vorgenommen werden, um bspw. eine gruppenweite einheitliche Kostenrechnung zu erreichen.

Eurothermen-Gruppe eine für sie erstmals genutzte Abrechnungsmodalität, bei der Fixbeträge pro Gast bzw. Eintritt als Grundlage herangezogen werden. In beiden Fällen ging die Geschäftsführung von deutlichen Einsparungseffekten aus.

11.2.

Der LRH erkennt an, dass die Eurothermen-Gruppe in ausgewählten Bereichen, wie Beschaffung oder Marketing bereits standortübergreifende Prozesse umgesetzt hat. Gleichzeitig sieht er weiteres Potenzial in einer stärkeren Standardisierung und organisatorischen Bündelung von Serviceleistungen, wie z. B. im Rechnungswesen, durch einen einheitlichen IT-Betrieb oder Beschaffung externer Dienstleistungen. Diese sollten gruppenweit erbracht und unter einheitlicher fachlicher Leitung gesteuert werden, um etwa standortübergreifende Vertretungen zu erleichtern oder Effizienzsteigerung der betrieblichen Abläufe zu ermöglichen (Berichtspunkte 14 bis 19).

12.1.

Die Eurothermen-Gruppe führte eine Kostenrechnung. Diese verwendete sie etwa, um unterjährige Soll-Ist-Vergleiche zur Budgetplanung vorzunehmen. Sie ordnete darin die Kosten und Erlöse je Standort den einzelnen Betriebsteilen (z. B. Therme, Hotel) und Produkten zu; weiters waren sie nach Kostenarten aufgliedert, etwa in Personal, Wareneinsatz und weitere Kategorien. Eine Unterteilung in fixe und variable Kosten, die eine Ermittlung von Deckungsbeiträgen erlauben würden, war nicht hinterlegt.

Die Abgrenzung der Kosten und Erlöse war teilweise ungenau: So stellte der Betreuungsvertrag zur Pflege des Kurparks in Bad Hall eine eigene Leistung dar und wies laut Kostenrechnung ein positives Ergebnis aus; die hierfür angefallenen Personalkosten wurden jedoch nicht vollständig auf diese Leistung verbucht. Ein belastbares Ergebnis für den Betreuungsvertrag lag daher nicht vor. Diese Unschärfe betraf auch die Personalkosten anderer Leistungen. Deren Umlage erfolgte auf Grundlage der Zeiterfassung, wobei etwa bei einem Wechsel zwischen Leistungsbereichen nicht in jedem Fall Beginn und Ende erfasst wurden.

12.2.

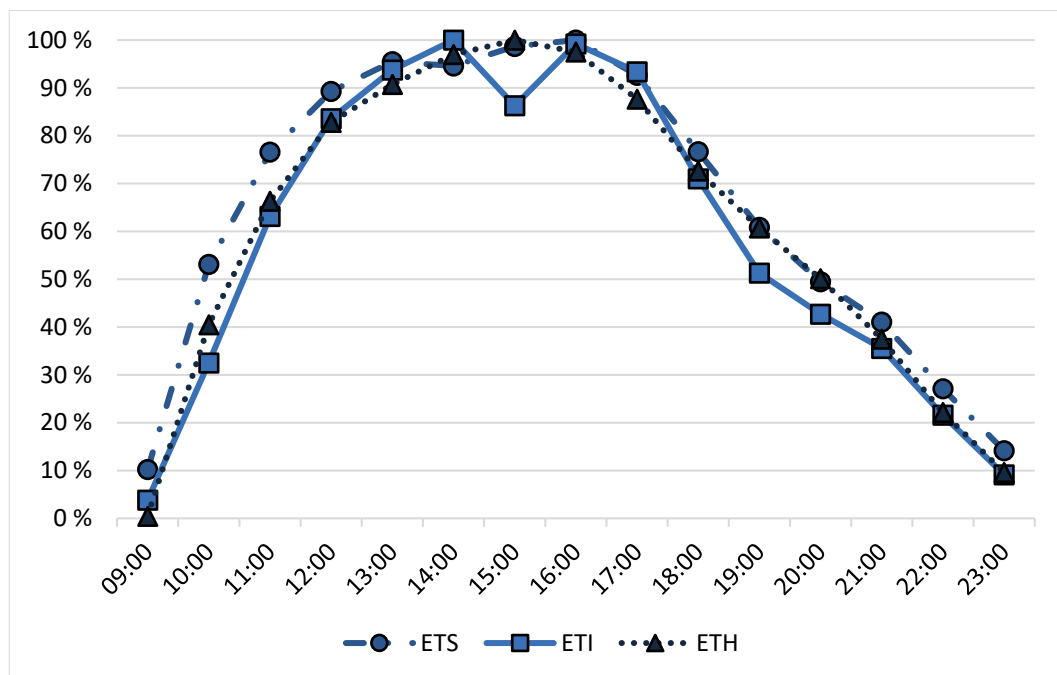
Der LRH empfiehlt die Kostenrechnung dahingehend weiterzuentwickeln, verwandte Leistungen zusammenzuführen oder die Zeiterfassungen bestmöglich abzugrenzen. Der LRH hält auch vor dem Hintergrund der anstehenden Vertragsverlängerungen des Betreuungsvertrags eine korrekte Kostenrechnung für essenziell.

Besucherströme und Öffnungszeiten

13.1.

Die Besucherströme an den drei Standorten wurden vom LRH auf Basis der ausgewerteten Besucherdaten des Zeitraums 1.11.2024 bis 31.10.2025 betrachtet. Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die durchschnittliche Auslastung der Standorte in Relation zur jeweiligen Tageshöchstauslastung, sowie den zeitlichen Verlauf der Besucherströme während der Öffnungszeiten. Ein Wert von 100 Prozent kennzeichnet jedoch nicht die tatsächliche Kapazitätsgrenze der Therme.

Abbildung 5: Thermenauslastung relativ zur Tageshöchstauslastung



Quelle: LRH-eigene Darstellung und Berechnungen; Daten Eurothermen-Gruppe

An den Standorten zeigt sich ein vergleichbares Nutzungsmuster. Die Besucherzahlen steigen bis zur Mittagszeit an, erreichen eine hohe Auslastung bis etwa 17:00 Uhr und gehen anschließend bis zur Schließzeit stetig zurück. Die jeweilige Tageshöchstauslastung an den Standorten ist zwischen 14:00 Uhr und 16:00 Uhr erreicht. Die Öffnungszeiten sind an allen Standorten, bis auf den Saunabereich identisch geregelt. Abweichend davon schließt am Standort Bad Schallerbach das Erlebnisbad an allen Tagen, mit Ausnahme des Samstags, bereits um 22:00 Uhr.

Der Rückgang der Auslastung am Standort Bad Ischl um 15:00 Uhr bzw. 19:00 Uhr ist auf die höhere Anzahl an Hotelgästen zurückzuführen, die das Thermenhotel für Nachmittagskaffee bzw. Abendessen nutzen und dazu die Therme kurzfristig verlassen und danach wieder besuchen.

13.2.

Der LRH stellte im Rahmen seiner Prüfung fest, dass die täglichen Öffnungszeiten von 9:00 Uhr bis 24:00 Uhr ein Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen Anbietern im regionalen Thermensegment darstellen. Dennoch merkt der LRH an, dass gerade in den nächtlichen Randzeiten die Auslastung auf ein sehr niedriges Niveau sinkt. Als Optimierungsmöglichkeiten des operativen Betriebs empfiehlt er daher, das Öffnungszeitenmodell für die jeweiligen Standorte differenziert zu evaluieren und unter stärkerer Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit neu zu bewerten.

IT

IT-Landschaft

14.1.

Die IT-Landschaft der Eurothermen-Gruppe wird zum Prüfungszeitpunkt überwiegend standortgetrennt betrieben. An allen drei Standorten ist jeweils eine eigene Serverinfrastruktur für den Betrieb der benötigten Software im Einsatz. Die eingesetzten Softwareprodukte decken die Bereiche Terme, Hotel, Therapie, Gastronomie, Webauftritt, Gutscheinsystem sowie interne Services (Buchhaltung, Personalverrechnung und Verwaltung) ab und sind an den Standorten größtenteils ident.

Soweit technisch und organisatorisch möglich, wird innerhalb der Eurothermen-Gruppe bei Systemumstellungen ein gemeinsamer Betrieb von Informationssystemen angestrebt. Kritische Systeme – wie etwa Schließsysteme – sind aus Gründen der Betriebssicherheit von einem gemeinsamen Betrieb ausgenommen.

Personell sind an allen drei Standorten IT-Fachkräfte angestellt. Ein fachlicher Austausch findet zwischen den Standorten regelmäßig statt. Bei technischen Problemen wird – wenn möglich – standortübergreifend Unterstützung geleistet.

14.2.

Der überwiegend standortgetrennte Betrieb der IT-Systeme der Eurothermen-Gruppe gewährleistet derzeit einen stabilen operativen Betrieb. Der LRH beurteilt die Bestrebungen zu einem gemeinsamen Betrieb geeigneter IT-Systeme positiv. Der LRH empfiehlt der Eurothermen-Gruppe, diesen Ansatz konsequent weiterzuverfolgen und den gemeinsamen Betrieb dort auszubauen, wo dies technisch, organisatorisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Durch einen zusammengeordneten Betrieb könnten Synergieeffekte, insbesondere in den Bereichen Betrieb und Wartung verstärkt werden und zur Optimierung des wirtschaftlichen Betriebs beitragen.

Buchhaltungssystem

15.1.

Der LRH betrachtete das Buchhaltungssystem der Eurothermen-Gruppe im Rahmen der Prüfung näher. Der Betrieb der Buchhaltungssoftware erfolgt lokal an den jeweiligen Standorten. Ein standortübergreifender, zentraler Zugriff auf Buchungsdaten ist nur eingeschränkt möglich. Für Auswertungen und Abstimmungen auf Gruppenebene müssen Daten standortbezogen zusammengeführt werden, wodurch sich für das standortübergreifende Controlling ein zusätzlicher organisatorischer Aufwand ergibt.

Die eingesetzte Buchhaltungssoftware bietet die Möglichkeit, eine Funktionstrennung (bspw. Trennung von Stammdatenpflege und Eingangsrechnungsbearbeitung) systemseitig abzubilden. Zum Prüfungszeitpunkt wurde diese Funktionstrennung eingeschränkt umgesetzt, da an den einzelnen Standorten nicht ausreichend Personalressourcen für eine komplette Funktionstrennung vorhanden sind.

15.2.

Der derzeitige getrennte Betrieb der Buchhaltungssysteme führt zu erhöhtem Organisations- und IT-Wartungsaufwand. Der LRH empfiehlt der Eurothermen-Gruppe, einen gemeinsamen Betrieb des Buchhaltungssystems innerhalb der Gruppe zu forcieren. Durch den Wegfall paralleler Systemlandschaften können der Wartungs- und Betreuungsaufwand reduziert und die Voraussetzung für verbesserte Möglichkeiten im Controlling geschaffen werden.

Darüber hinaus empfiehlt der LRH, im Zuge eines gemeinsamen Betriebs organisatorische Regelungen für die gemeinsame Nutzung des Buchhaltungssystems innerhalb der Gruppe festzulegen. Auf dieser Grundlage können eine verbesserte und durchgängige Funktionstrennung und auch Vertretungsregelungen systemseitig, ohne zusätzlichen Bedarf an Personalressourcen, umgesetzt werden.

IT-Sicherheit und Datenschutz

16.1.

Nach Angaben der Eurothermen-Gruppe wird zur Sicherstellung der Datensicherheit auf den Einsatz von Cloudinfrastruktur verzichtet. Der Betrieb der IT-Systeme erfolgt lokal an den Standorten, wodurch die Datenverarbeitung und Speicherung innerhalb der eigenen Infrastruktur erfolgt.

Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden bestehen Maßnahmen im Bereich Datenschutz und Informationssicherheit. Darüber hinaus sind technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, um den Schutz personenbezogener und betrieblicher Daten sicherzustellen.

Für die wesentlichen IT-Systeme liegen Prozessbeschreibungen vor, die Regelungen zum Vorgehen bei Systemstörungen und Ausfällen enthalten. Es bestehen Wartungs- und Supportverträge für die eingesetzten Softwareprodukte.

16.2.

Der LRH beurteilt die von der Eurothermen-Gruppe getroffenen technischen und organisatorischen Maßnahmen im Bereich der IT-Sicherheit und Datenschutz als angemessen.

Internes Kontrollsystem und Compliance

Prozesse

17.1.

Das GmbH-Gesetz²³ verpflichtet Gesellschaften ein Internes Kontrollsystem (IKS) einzurichten. Dieses soll den Anforderungen des Unternehmens entsprechen und angemessen, wirtschaftlich und zweckmäßig ausgestaltet sein. Die Durchführung einer Risikoanalyse und damit verbunden die Kenntnis über mögliche Risiken sind ein wesentlicher Bestandteil zur Errichtung eines wirksamen IKS bzw. Compliance Management Systems.

Die Eurothermen-Gruppe führte laut Auskunft der Geschäftsführung Risikoanalysen punktuell bzw. projektbezogen und im Zusammenhang mit dem Compliance Management System²⁴ durch. Weiters hatte sie indirekt Risiken identifiziert und Handlungsanleitungen dazu ausgearbeitet, etwa mit dem Krisenhandbuch oder dem Notfallhandbuch IT. Eine gesamthafte, systematische Risikoanalyse als Grundlage des IKS lag nicht vor.

17.2.

Der LRH betont, dass eine gute Kenntnis über mögliche Risiken eine Voraussetzung für ein wirksames IKS bzw. Compliance Management System ist. Aus Sicht des LRH wäre es daher zielführend, die vorhandenen Analysen in eine gruppenweite Risikomatrix mit Zuständigkeiten, Gegenmaßnahmen etc. zusammenzuführen, zu vervollständigen und in weiterer Folge regelmäßig zu aktualisieren.

18.1.

Die Eurothermen-Gruppe war nach eigener Einschätzung nicht im Anwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes und hatte interne Regeln zur **Beschaffung** entwickelt. Für Investitionen oder bei Instandhaltungsmaßnahmen, deren Wert

²³ § 22 GmbH-Gesetz

²⁴ Hierbei werden folgende Risikofelder abgedeckt: Korruption und wirtschaftskriminelle Handlungen, Spenden, Sponsoring und Lobbying, Interessenkonflikte und Befangenheit, Kartell- und Wettbewerbsrechtsverstoß, Third-Party Compliance, Auftragsvergabe und Ausschreibungen, Datenschutz, Kapitalmarkt Compliance

5.000 Euro (netto) übersteigt, waren laut interner Vorgaben drei Vergleichsangebote einzuholen und in einem eigenen Formular durch Standort- und Betriebsleiter zu dokumentieren. Ein Abweichen von diesem Vorgehen war etwa für Folgeaufträge zulässig. Ein wesentlicher Teil der Bestellungen erfolgte in eigenen Anwendungen in Verantwortung der jeweiligen Standortleitungen (Berichtspunkt 11). Für den Lebensmittelbereich nutzte die Eurothermen-Gruppe ein einheitliches Warenwirtschaftssystem, das von einem externen Dienstleister zur Verfügung gestellt wurde.

Die Eurothermen-Gruppe verwendete eine einheitliche Software, die **Rechnungswesen**-Prozesse umfangreich unterstützt. Der LRH nahm am Standort Bad Schallerbach anhand von Stichproben Einsicht in die organisatorische Ausgestaltung.²⁵ Das Rechnungswesen bestand dort aus einem Team von vier Personen, das neben Bad Schallerbach auch für die Thermenholding und die TIG zuständig war. Eine IT-Unterstützung für den Genehmigungsprozess hinsichtlich der sachlichen und rechnerischen Freigabe von Eingangsrechnungen war implementiert. Die im Prozess zu involvierenden Personen waren anhand von Rollen hinterlegt. Die Freigabe im Zusammenhang sachlicher Richtigkeit erfolgte in der Regel durch zwei Personen, gefolgt von einer Freigabe durch das Rechnungswesen. Aufgrund der Größe des Teams war eine Funktionstrennung zwischen der Erfassung von Rechnungen und der Freigabe durch das Rechnungswesen nicht vorgesehen. Die Zahlungsfreigabe jeder Rechnung im IT-System nahm die jeweilige Standortleitung bzw. in Bad Hall die Leitung des Rechnungswesens vor. Weiters konnten im IT-System Stammdaten von Lieferant:innen abgeändert werden, ohne dass ein Vier-Augen-Prinzip bzw. Genehmigungs- oder Kontrollprozesse vorgesehen waren.

Die Erstellung des Zahlungsträgers erfolgte durch Mitarbeiter:innen des Rechnungswesens über Hochladen oder direkt im E-Banking-System. Der auslösende **Zahlungsprozess** sah eine Zeichnung aller Zahlungen nach dem Vier-Augen-Prinzip durch die Geschäftsführung²⁶ bzw. den jeweiligen Prokuristen (Standortleitung) in Verbindung mit einer weiteren Person vor. Daher waren die Bankkonten auch mit Kollektivzeichnungsberechtigung²⁷ versehen. Bei einer Bank war der GF formal einzelvertretungsbefugt, wenngleich elektronische Zahlungen damit nicht möglich waren. Gleichzeitig hatte der alleinige GF der Eurothermen-Gruppe keine Zeichnungsberechtigung für die Konten von Bad Hall und Bad Ischl und auch keinen Zugriff auf diese. Am Standort Bad Hall waren der Prokurist (Standortleiter) und der Leiter des Rechnungswesens gemeinsam zeichnungs-

²⁵ Diese umfasste eine Systemvorführung sowie Einsicht in einzelne Arbeitsschritte und Belegstichproben; er nahm keine umfassenden Prozessprüfungen vor. Eine ähnliche Einsicht erfolgte in Bad Hall.

²⁶ bzw. dessen Stellvertretung durch die Leitung des Hotels in Bad Schallerbach

²⁷ Dies bedeutet, dass eine Zahlung nur gemeinsam durch zwei Personen ausgelöst werden darf und damit das Vier-Augen-Prinzip gewahrt wird.

berechtigt. Im Falle einer Verhinderung einer der beiden wäre es nicht möglich, eine Zahlung auszulösen.

Bargeldzahlungen fielen insbesondere im Gastro-, Hotel- und Thermenbereich (Eintritte) an. Kassenabschlüsse wurden täglich durchgeführt; weiters fanden Kassenprüfungen auskunftsgemäß in unregelmäßigen Abständen und unan-gekündigt statt. Daran nahmen Teamleitung, Thermenleitung und Kassen-mitarbeiter:innen teil. Für die Dokumentation gab es ein standardisiertes Protokoll (Kassenprüfbericht).

18.2.

Der LRH weist darauf hin, dass zur Verbesserung des IKS für Kernprozesse und Unterschriftenregelungen schriftliche Festlegungen unter Risikogesichtspunkten getroffen werden sollten (insbesondere für Stammdatenänderungen). Dies trägt auch zur nachweislichen Wahrnehmung der Leitungsaufgaben durch die GF bei. Derartige Festlegungen erleichtern zudem das Wissensmanagement und die Einschulung neuer Mitarbeiter:innen.

Weiters erkennt der LRH Vorteile für ein gut funktionierendes IKS in einer standortübergreifenden Organisation insbesondere des Rechnungswesens. Vertretungen, Funktionstrennung u. ä. lassen sich in größeren Organisations-einheiten besser umsetzen. Der LRH regt an, dass die Eurothermen-Gruppe die Themen des IKS im Zuge der von ihm empfohlenen standortübergreifenden Organisation interner Services mitberücksichtigt. Auch andere Synergien, wie zentral betriebene IT-Systeme (anstatt mehrerer getrennt betriebener Instanzen des gleichen Produkts) könnten daraus folgen.

Compliance

19.1.

Für das Thema Compliance war die Geschäftsführung verantwortlich und es galten für die Eurothermen-Gruppe hinsichtlich Compliance Management System die Vorgaben der LAHO.²⁸ Auch vor Einführung des LAHO-weiten Systems im Jahr 2021 hatte die Eurothermen-Gruppe Maßnahmen im Bereich Compliance gesetzt.

Die GF übermittelte jährlich einen Bericht²⁹ zum Stand der Compliance-Maßnahmen an die LAHO und nahm eine Selbstbewertung nach Schulnoten³⁰ mit

²⁸ Handbuch Compliance Management System für die Unternehmensgruppe der OÖ Landesholding GmbH, Juni 2021; das Handbuch definiert Compliance Management System als die Gesamtheit der in einer Organisation eingerichteten Maßnahmen, Strukturen und Prozesse, um Regelkonformität sicherzustellen, worunter rechtsverbindliche und ethische Regeln fallen können.

²⁹ Dieser enthielt neben wesentlichen Vorkommnissen im Berichtsjahr die gesetzten und geplanten Maßnahmen sowie die durchgeführten Schulungen.

³⁰ Die Bewertung erfolgt anhand von Kriterien zur Einschätzung inwieweit das Compliance Management System den Branchenstandards entspricht, eine Verankerung in der Organisation erfolgte oder Kontroll- und Dokumentationsmaßnahmen gesetzt sind; die Note „3“ besagt, dass Kontrollen/Maßnahmen sich an üblichen Branchenstandards orientieren und einer zentralen Steuerung unterliegen.

der Note „3“ vor. Weiters berichtete sie jährlich im Aufsichtsrat dazu und es war – wie in den Vorgaben vorgesehen – eine Person als Compliance Beauftragte benannt. Die Geschäftsführung kommunizierte compliancerelevante Inhalte über eine unternehmensweite Mobiltelefon-Anwendung und behandelte das Thema routinemäßig auf Führungskräfte-Ebene (z. B. in Jour Fixes).

Seit 2021 verwendete die Eurothermen-Gruppe zudem das elektronische Whistleblowing-System der LAHO. Dort können Meldungen über Gesetzesverstöße oder sonstige relevante Regelwidrigkeiten anonym gemeldet werden. Bis zum Prüfungszeitpunkt des LRH waren zwei Meldungen eingegangen, denen die Geschäftsführung auch nachgegangen war.

Als Unternehmen, die der Prüfung des LRH unterliegen, waren die Bediensteten der Eurothermen-Gruppe als Amtsträger³¹ einzuordnen, sodass die relevanten strafrechtlichen Bestimmungen größtenteils anzuwenden sind.³² Weiters gilt für die Eurothermen-Gruppe auch der Verhaltenskodex der LAHO.³³ Im Kontext der Korruptionsprävention führt das Thema „Annahme bzw. Gewährung persönlicher Vorteile“ in der Praxis mitunter zu Abgrenzungsfragen.³⁴ Die Eurothermen-Gruppe hatte daher zwecks Klarstellung und Präzisierung eine Dienstanweisung für Führungskräfte verabschiedet, die näher festlegte, was von „im dienstlichen Interesse“ liegenden Tätigkeiten umfasst sei; diese galten auch bei Einladung von Dritten zu Veranstaltungen. Grundlage für die Dienstanweisung war eine rechtsanwaltliche Expertise aus dem Jahr 2013, die im Zuge damaliger gesetzlicher Regelungen erstellt und im Mai 2025 letztmalig aktualisiert worden war. Als „im dienstlichen Interesse“ liegende Tätigkeiten wurde etwa die Teilnahme an Veranstaltungen in Erfüllung von Repräsentationspflichten oder Presse- und Wirtschaftsreisen festgelegt. Im Zweifelsfall hatte die Geschäftsführung zu entscheiden. Darüberhinausgehende Genehmigungs- oder Dokumentationsprozesse waren damit nicht verknüpft.

19.2.

Der LRH gewann den Eindruck, dass das Thema Compliance einen hohen Stellenwert in der Geschäftsführung besitzt und ein Bewusstsein für Risiken vorhanden ist. Der LRH unterstützt die während der Prüfung geäußerten Überlegungen der GF, das Thema Compliance in den einzelnen Standorten weiter zu verankern. Wie in den Beteiligungsrichtlinien³⁵ vorgesehen, sollte das Thema

³¹ vgl. § 74 Abs. 1 Z 4a lit d Strafgesetzbuch, BGBl. Nr. 60/1974 idgF

³² vgl. dazu auch die Beteiligungsrichtlinien Pkt. B. Korruptionsprävention, Stand 16.6.2020

³³ Anlage 2 der Beteiligungsrichtlinien, vgl. dazu Pkt. VIII. A. Compliance-System der Beteiligungsrichtlinien sowie Compliance Management Handbuch Pkt. 4.5 CMS Verpflichtung und Einhaltung

³⁴ Der LAHO-Verhaltenskodex sieht dazu etwa folgendes vor: Geringwertige Geschenke und Einladungen im Rahmen üblicher Gepflogenheiten oder dienstlicher Erfordernisse (z. B. fachliche Fortbildung, Repräsentation) begründen in der Regel keine unzulässige Beeinflussung.

³⁵ Pkt. 4.13.5

Compliance auch in den Zielvereinbarungen mit der Fachabteilung mitbehandelt werden.

FINANZIELLE LAGE

Allgemeines

20.1.

Im Sinne der Beteiligungsrichtlinien des Landes OÖ und gesetzlicher Vorgaben prüfte ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen jährlich die Jahresabschlüsse aller Gesellschaften. Dieses wurde wiederkehrend im gesamten Berichtszeitraum bestellt.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Größenklasse der OÖ Thermenholding und ihrer Tochterunternehmen nach § 221 UGB:

Tabelle 2: Größenklassen nach § 221 UGB zum 31.12.2024 und Prüfungspflicht der Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe

	Größenklasse nach § 221 UGB	prüfungspflichtig
Bad Hall ³⁶	Mittelgroße Kapitalgesellschaft	Ja
Bad Ischl	Mittelgroße Kapitalgesellschaft	Ja
Bad Schallerbach	Große Kapitalgesellschaft	Ja
Thermenholding	Kleine Kapitalgesellschaft	Ja
Tiefgarage Bad Ischl	Kleinstkapitalgesellschaft	Nein
Thermen-Immobilien GmbH ³⁷	Kleine Kapitalgesellschaft	Nein

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

20.2.

Grundsätzlich bestand aufgrund der Unternehmensgrößen keine Pflicht zum Wechsel der Abschlussprüfer. Ungeachtet der gesetzlichen Vorgaben empfiehlt der LRH dennoch, regelmäßig (z. B. in einem fünf- bis siebenjährigen Rhythmus)

³⁶ Bei Bad Hall kommen zum Stichtag 31.12.2024 die Rechtsfolgen für eine kleine Kapitalgesellschaft zur Anwendung. Da die erhöhten Größenkriterien gem. UGB-Schwellenwerte-Verordnung für kleine Kapitalgesellschaften im Jahr 2024 zum zweiten Mal in Folge überschritten wurden, treten ab dem Jahr 2025 die Rechtsfolgen für mittelgroße Kapitalgesellschaften ein (§ 221 Abs. 4 UGB).

³⁷ Bei der Thermen-Immobilien-GmbH kommen zum Stichtag 31.12.2024 die Rechtsfolgen für eine Kleinstkapitalgesellschaft zur Anwendung. Da die erhöhten Größenkriterien für eine kleine Kapitalgesellschaft im Jahr 2024 erstmals überschritten wurden, treten die Rechtsfolgen der Größenänderung frühestens ab dem Jahr 2026 ein (§ 221 Abs. 4 UGB).

einen Wechsel der Prüfer zu erwägen. Dieser kann zu einer Stärkung der Unabhängigkeit und Objektivität der Abschlussprüfer beitragen.

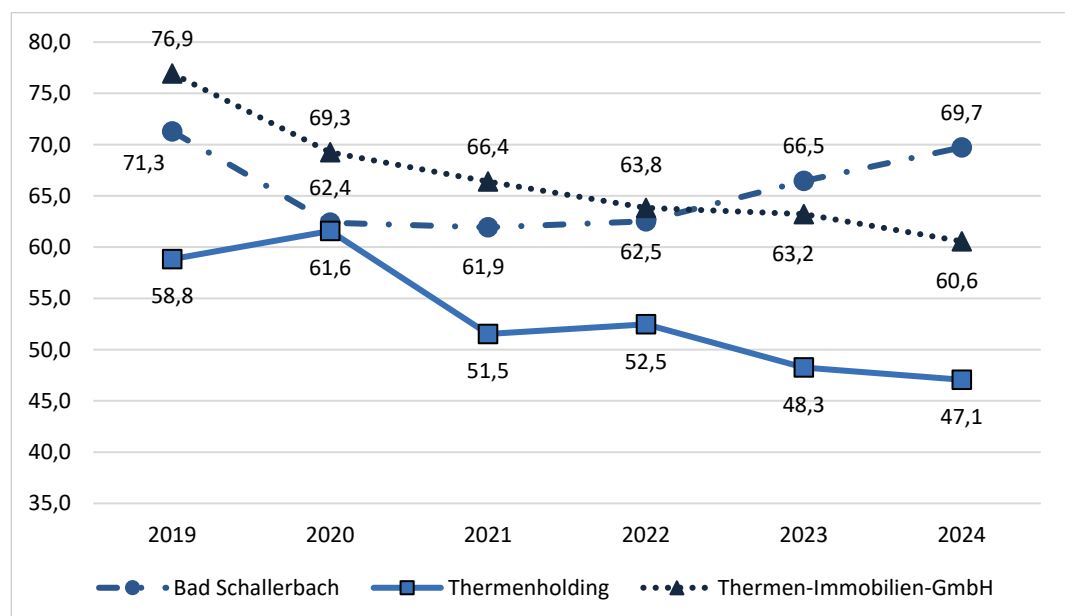
Entwicklung der Jahresabschlüsse

Bilanzen

21.1.

Abbildung 6 und Abbildung 7 stellen die Entwicklung der Bilanzsummen der OÖ Thermenholding und ihrer Tochtergesellschaften im Prüfungszeitraum 2019 bis 2024 dar. Wie die Abbildungen zeigen, sanken in allen sechs Gesellschaften seit 2019 die Bilanzsummen.

Abbildung 6: Bilanzsummen EurothermenResort Bad Schallerbach, Oö. Thermenholding und Thermen-Immobilien-GmbH



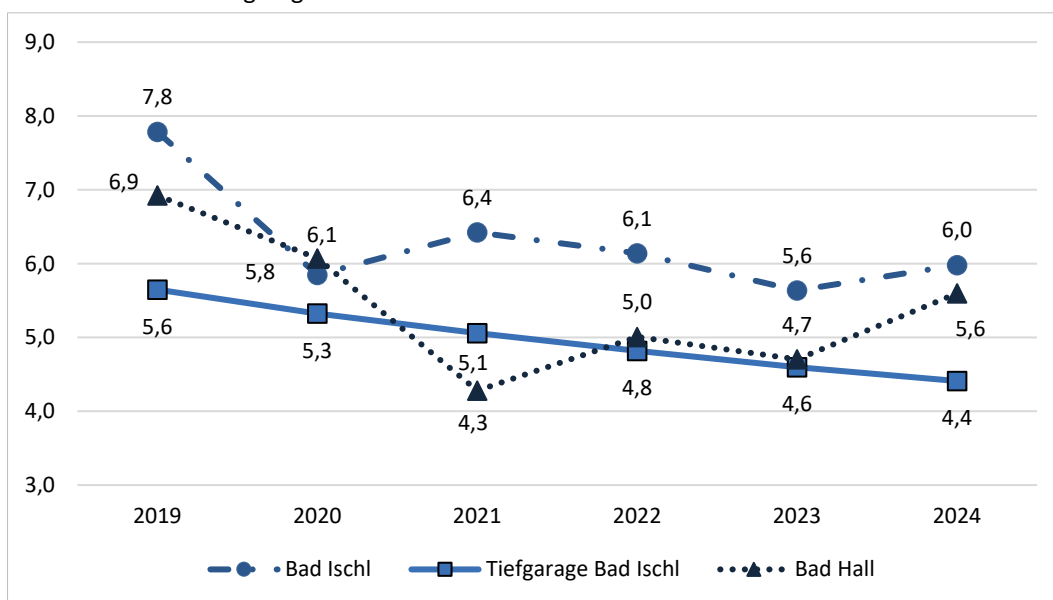
Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die Betriebsgebäude der EurothermenResorts Bad Hall und Bad Ischl befinden sich im Eigentum der **Thermen-Immobilien-GmbH** und sind daher in der Bilanzsumme der Thermen-Immobilien-GmbH enthalten. Diese ging von 2019 auf 2020 ausgehend von 76,9 Mio. Euro um 7,7 Mio. Euro zurück. Einerseits löste die Gesellschaft Kapitalrücklagen in Höhe von 3,4 Mio. Euro auf, andererseits beglich sie Verbindlichkeiten in Höhe von 4,9 Mio. Euro mithilfe eines Gesellschafterzuschusses. Auch zwischen 2020 und 2024 war ein kontinuierlicher Rückgang der Summe von 69,3 Mio. Euro auf 60,6 Mio. Euro zu verzeichnen. Dies war im Wesentlichen durch weitere Auflösungen von Kapitalrücklagen zum Ausgleich von Jahresfehlbeträgen begründet.

Die Bilanzsumme des **EurothermenResorts Bad Schallerbach** sank ausgehend von 71,3 Mio. Euro im Jahr 2019 auf 61,9 Mio. Euro im Jahr 2021 und stieg anschließend wieder auf 69,7 Mio. Euro an. Ursächlich hierfür waren Gewinnrückgänge aufgrund von COVID-19-bedingten Umsatzentgängen.

Die Bilanzsumme der **OÖ Thermenholding** sank von 58,8 Mio. Euro auf 47,1 Mio. Euro. Diese Entwicklung stand vor allem im Zusammenhang mit der ergebnisbedingten Abwertung der Anteile an den Tochtergesellschaften im Finanzanlagevermögen.

Abbildung 7: Bilanzsummen EurothermenResorts Bad Ischl und Bad Hall und Tiefgarage Bad Ischl GmbH



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die Bilanzsumme der **Tiefgarage Bad Ischl** sank im Berichtszeitraum 2019 bis 2024 um 1,2 Mio. Euro von 5,6 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro. Der Grund dafür war die kontinuierliche Abschreibung der Garage. Laut einer Machbarkeitsstudie („Feasibility Planung“), die vor dem Bau der Tiefgarage erstellt wurde, soll es erstmals 2027 zu einem positiven Ergebnis vor Steuern kommen. Tatsächlich erzielte die Tiefgarage bereits 2024 erstmals einen Jahresüberschuss in Höhe von 26.000 Euro.

Die Bilanzsumme des **EurothermenResorts Bad Ischl** ging von 7,8 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro zurück. Diese Entwicklung war auf COVID-19-bedingte Verluste zurückzuführen.

Die Bilanzsumme des **EurothermenResorts Bad Hall** sank von 6,9 Mio. Euro um rd. 1,3 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro. Der Grund dafür lag in den seit 2020 durchgehend negativen Ergebnissen der Gesellschaft.

21.2.

Der LRH stellte fest, dass die Rückgänge der Bilanzsumme maßgeblich auf COVID-19-bedingte Einschränkungen zurückzuführen waren. Zu Bad Hall merkt der LRH an, dass die Bilanzsumme ohne die Gesellschafterzuschüsse des Landes OÖ (Berichtspunkt 33) noch viel stärker gesunken wäre.

Hinsichtlich der Tiefgarage Bad Ischl geht der LRH davon aus, dass es bis zur tatsächlichen Erzielung eines Bilanzgewinns noch einige Jahre dauern wird. Grund dafür sind die in der Bilanz ausgewiesenen Verlustvorträge, die zunächst mit den künftigen Jahresüberschüssen aufgerechnet werden müssen.

Eigenkapital

22.1.

Tabelle 3 stellt die Höhe des Eigenkapitals und der errechneten Eigenmittelquote für die Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe dar. Wie aus Tabelle 3 hervorgeht, verzeichneten zwei Gesellschaften zum Stichtag 31.12.2024 ein negatives Eigenkapital. Die Tiefgarage Bad Ischl hatte zum 31.12.2024 ein negatives Eigenkapital in Höhe von rd. -1,9 Mio. Euro; dies entsprach einer Verschlechterung um rd. 0,2 Mio. Euro seit 2019. Neben der Tiefgarage wies auch das EurothermenResort Bad Hall seit 2020 durchgehend ein negatives Eigenkapital aus. Zum Stichtag 31.12.2024 betrug dieses rd. -2,7 Mio. Euro, während es 2019 noch bei rd. 0,6 Mio. Euro lag.

Tabelle 3 zeigt auch die Eigenmittelquoten für die Gesellschaften mit positivem Eigenkapital. Für das Jahr 2024 lagen die Eigenmittelquoten zwischen 9,0 Prozent für das EurothermenResort Bad Ischl und 54,6 Prozent für das EurothermenResort Bad Schallerbach.

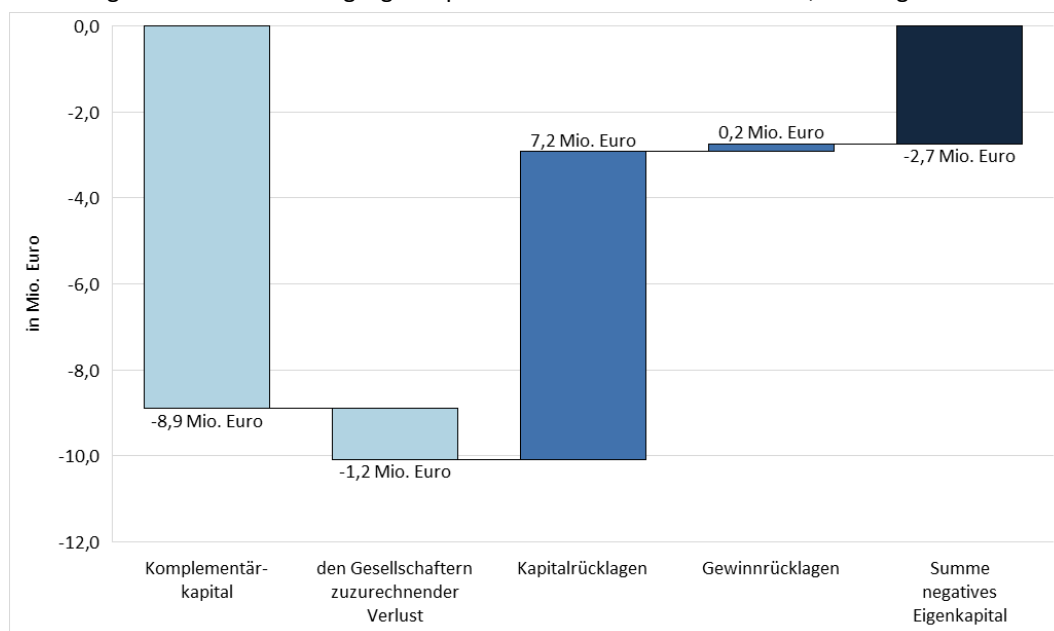
Tabelle 3: Eigenkapital und Eigenmittelquote

Gesellschaft	Eigenkapital in Mio. Euro		Veränderung in %	Eigenmittelquote in %	
	2019	2024		2019	2024
Bad Hall	0,6	-2,7	-566,9	9,1	-
Bad Ischl	2,5	0,5	-78,6	32,4	90,0
Bad Schallerbach	37,0	38,1	3,0	51,9	54,6
Oö. Thermenholding	37,2	25,7	-31,0	63,2	54,5
Tiefgarage Bad Ischl	-1,8	-1,9	-10,1	-	-
Thermen-Immobilien-GmbH ³⁸	37,7	27,0	-28,3	49,0	44,6

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Abbildung 8, Abbildung 9 und Abbildung 10 stellen die Zusammensetzung des Eigenkapitals zum Stichtag 31.12.2024 für die Standorte Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach dar.

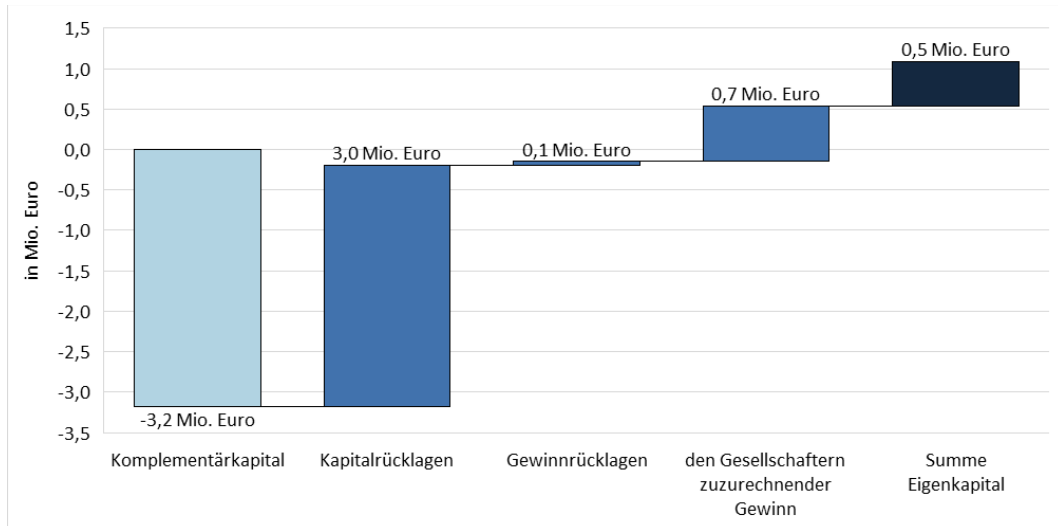
Abbildung 8: Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Hall, Stichtag 31.12.2024



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

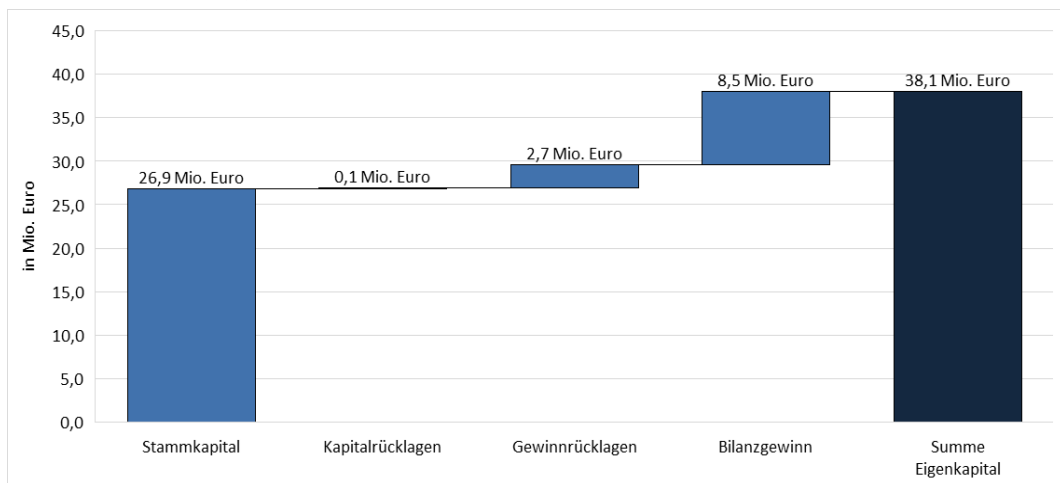
³⁸ Die Thermen-Immobilien-GmbH weist in ihrer Bilanz ein nachrangiges Genussrechtskapital in Höhe von 31 Mio. Euro aus. Der LRH hat das Genussrechtskapital bei der Berechnung der Eigenmittelquote nicht berücksichtigt.

Abbildung 9: Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Ischl, Stichtag 31.12.2024



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Abbildung 10: Zusammensetzung Eigenkapital EurothermenResort Bad Schallerbach, Stichtag 31.12.2024



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

22.2.

Der LRH stellt fest, dass das Eigenkapital im Berichtszeitraum für alle Gesellschaften mit Ausnahme des EurothermenResorts Bad Schallerbach sank. Während er bei der Tiefgarage davon ausgeht, dass das Eigenkapital nach Abbau der Verlustvorträge positiv wird, deutet das negative Eigenkapital von Bad Hall auf die angespannte finanzielle Lage des Standortes hin.

Das negative Komplementärkapital von Bad Hall entstand durch die seit Jahren anhaltenden Verluste (Berichtspunkt 27). Die gewährten Gesellschafterzuschüsse (Berichtspunkt 33) spiegeln sich in den Kapitalrücklagen Bad Halls wider und

federten den negativen Einfluss des Komplementärkapitals auf das Eigenkapital ab. Dem negativen Komplementärkapital von Bad Ischl standen Kapitalrücklagen in annähernd gleicher Höhe gegenüber. Die Zusammensetzung des Eigenkapitals von Bad Schallerbach war hingegen durch eine stabile Stammkapitalbasis geprägt.

Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sieht der LRH für Bad Hall auch Herausforderungen struktureller Natur (Berichtspunkt 4). Auch wenn die Liquidität bislang mithilfe von Gesellschafterzuschüssen des Eigentümers (Berichtspunkt 33) sichergestellt werden konnte, ist es aus seiner Sicht unerlässlich, dass die Eurothermen-Gruppe die wirtschaftliche Lage auf strategischer Ebene thematisiert.

Fremdkapital

23.1.

Tabelle 4 stellt für die sechs Gesellschaften die Entwicklung des Fremdkapitals im Berichtszeitraum 2019 bis 2024 dar.

Tabelle 4: Entwicklung des Fremdkapitals

Gesellschaft	in Mio. Euro			in %
	2019	2024	Veränderung	Veränderung
Bad Hall	5,9	8,0	2,1	35,8
Bad Ischl	5,3	5,4	0,2	3,4
Bad Schallerbach	31,7	29,3	-2,4	-7,7
Oö. Thermenholding	21,7	21,4	-0,3	-1,2
Tiefgarage Bad Ischl	6,0	5,4	-0,6	-9,4
Thermen-Immobilien-GmbH	8,2	2,5	-5,7	-69,4

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Das Fremdkapital des EurothermenResorts **Bad Hall** stieg zwischen 2019 und 2024 von 5,9 Mio. Euro um 2,1 Mio. Euro auf 8,0 Mio. Euro an (35,8 Prozent). Der Anstieg war insbesondere auf höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und höhere sonstige Verbindlichkeiten zurückzuführen. Das Fremdkapital des EurothermenResorts **Bad Ischl** betrug 2024 5,4 Mio. Euro und entfiel zu einem großen Teil auf sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten. Es veränderte sich im Berichtszeitraum nur geringfügig (+3,4 Prozent).

Im Fremdkapital des EurothermenResorts **Bad Schallerbach** in Höhe von 29,3 Mio. Euro befinden sich u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die drei Darlehen³⁹ umfassen. Im Berichtszeitraum sank das Fremdkapital um

³⁹ Die Darlehen dienen zur Finanzierung folgender Projekte: Bau eines Mitarbeiterwohnheims, Sanierung des Saunabereichs, Bau eines Blockheizkraftwerks

7,7 Prozent. Dieser Rückgang war weitgehend in der laufenden Tilgung der Darlehen begründet.

Das Fremdkapital der **OÖ Thermenholding** lag 2024 bei 21,4 Mio. Euro und veränderte sich im Berichtszeitraum kaum (-1,2 Prozent). In den Verbindlichkeiten ist eine Barvorlage eines Bankinstituts enthalten. Diese deckte einen Teil der Finanzierung des Umbaus des Thermenhotels in Bad Ischl. Laut Auskunft der GF der Eurothermen-Gruppe wird diese Barvorlage monatlich verlängert.

Der Stand des Fremdkapitals der **Thermen-Immobilien-GmbH** (exklusive Genussrechtskapital) betrug 2024 2,5 Mio. Euro und sank seit 2019 deutlich (-69,4 Prozent). Hintergrund war die Tilgung eines Darlehens mithilfe eines Gesellschafterzuschusses im Jahr 2020.

Der Fremdkapitalbestand der **Tiefgarage Bad Ischl** verringerte sich durch die laufende Darlehensrückzahlung für die Errichtung um 9,4 Prozent.

In den Verbindlichkeiten der EurothermenResorts Bad Schallerbach, Bad Hall und Bad Ischl sind auch nicht eingelöste Gutscheine enthalten. Auswertungen zeigen, dass jährlich rd. fünf bis sieben Prozent⁴⁰ mehr Gutscheine verkauft als eingelöst werden. Die Verbindlichkeiten aufgrund nicht eingelöster Gutscheine steigen somit kontinuierlich an. Die Gutscheine der EurothermenResorts haben eine Gültigkeitsdauer von 30 Jahren und können an jedem der drei Standorte eingelöst werden.

23.2.

Grundsätzlich sollte Anlagevermögen über Eigenkapital oder langfristiges Fremdkapital finanziert werden („Goldene Bilanzregel“), während Umlaufvermögen durch kurzfristiges Kapital gedeckt werden kann. Der LRH hält grundsätzlich fest, dass monatliche verlängerbare Barvorlagen – insbesondere in Zeiten, in denen kurz- und langfristige Zinssätze divergieren – ungeeignete Instrumente zur Finanzierung langfristiger Vermögenswerte darstellen. Ferner sollten bei kurzfristigen Finanzierungen auch Tilgungskomponenten berücksichtigt werden. Die Eurothermen-Gruppe sollte daher künftig darauf achten, Anlagevermögen entsprechend fristenkongruent zu finanzieren.

24.1.

Die Thermen-Immobilien-GmbH wies in ihrer Bilanz ein nachrangiges Genussrecht mit Beteiligung am Verlust in der Höhe von 31 Mio. Euro von einem Bankinstitut aus. Das Genussrechtskapital wurde 2008 zugeführt, um Großinvestitionen im Rahmen der „Oö. Thermenoffensive“ zu finanzieren.⁴¹

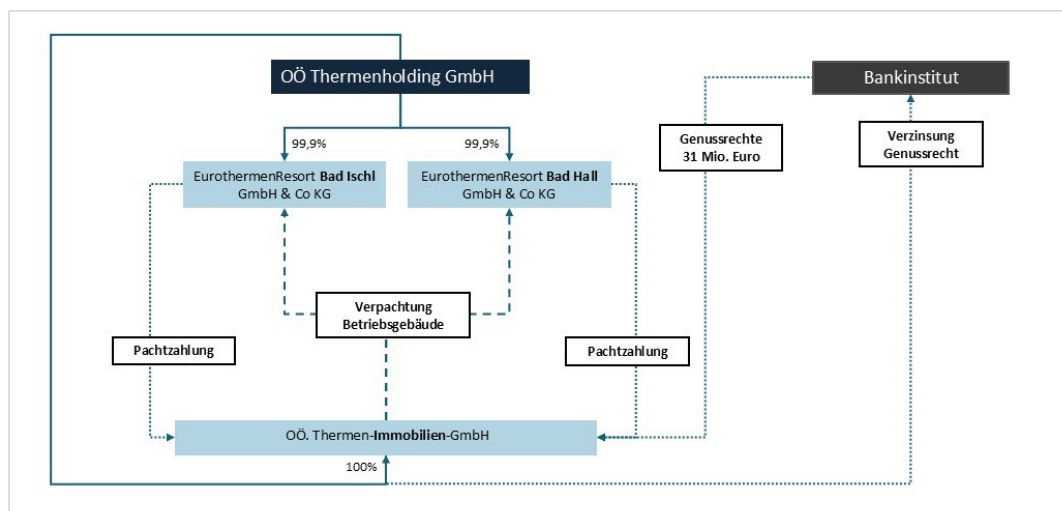
⁴⁰ Das Jahr 2021 stellte ein „Ausreißerjahr“ dar; es wurden rd. ein Viertel mehr Gutscheine verkauft als eingelöst.

⁴¹ Die Großinvestitionen im Rahmen der „Oö. Thermenoffensive“ umfassten in Summe 62 Mio. Euro. Das Land Oö gewährte nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 31 Mio. Euro; die restlichen 31 Mio. Euro wurden über die Ausgabe von Genussrechten aufgebracht.

Das Bankinstitut und die Thermen-Immobilien-GmbH vereinbarten eine fixe Verzinsung.⁴² Die Thermen-Immobilien-GmbH finanziert die Bedienung des Genussrechtskapitals über Pachtzahlungen, die sie von Bad Ischl und Bad Hall für die Benutzung der betriebsnotwendigen Liegenschaften einhebt. Vereinbarungsgemäß fallen Pachtzahlungen von den beiden Standortgesellschaften nur bei Erwirtschaftung von positiven Cash Flows in den jeweiligen Gesellschaften an.

Abbildung 11 stellt die Vertragsgestaltungen und die Zahlungsflüsse schematisch dar:

Abbildung 11: Pachtmodell in Verbindung mit Genussrechtskapital



Quelle: LRH-eigene Darstellung

Die Cash Flows des EurothermenResorts Bad Hall waren seit 2020 durchgehend negativ. Bad Ischl erwirtschaftete zwischen 2019 und 2024 in drei Jahren einen negativen Cash Flow. Dies hatte zur Folge, dass seitens der Thermen-Immobilien-GmbH Einnahmen zur Bedienung des Genussrechtskapitals fehlten. Um den Zinsaufwand gegenüber dem Bankinstitut bezahlen zu können, erhielt die Eurothermen-Gruppe Gesellschafterzuschüsse (Berichtspunkt 33). Die GF der Eurothermen-Gruppe merkte dazu an, dass der Cash Flow, den nur Bad Ischl in einem regulären Wirtschaftsjahr erwirtschaftet, ausreichend sei, um die Verzinsung bedienen zu können.

⁴² Zusatzvereinbarung zu Genussrechtsbedingungen aus 2014: Bis 1.7.2014 entsprach die Mindestverzinsung dem 3-Monats-Euribor abzüglich 0,1 Prozentpunkten, ab 1.7.2014 wurde ein fixer Zinssatz vereinbart.

24.2.

Der LRH merkt zu diesem Finanzierungskonstrukt an, dass es großer Anstrengungen bedürfen wird, bis der Standort Bad Hall wieder in der Lage sein wird, den nötigen Cash Flow zu erzielen, um die vereinbarten Pachtzahlungen leisten zu können.

25.1.

An den Standorten Bad Hall und Bad Ischl sind nach wie vor Landesbedienstete tätig (Berichtspunkt 31), für die dem Land OÖ der Personalaufwand zu refundieren ist. In den Verbindlichkeiten des Standortes Bad Hall waren zum Stichtag 31.12.2024 Personalverrechnungsrückstände gegenüber dem Land OÖ in Höhe von rd. 0,7 Mio. Euro enthalten. Aufgrund der COVID-19-Pandemie beantragte die OÖ Thermenholding GmbH ab 2020 Stundungen für die Refundierung des Personalaufwands. Trotz unter anderem für diesen Zweck bereitgestellter Gesellschafterzuschüsse (Berichtspunkt 33) beantragte die Eurothermen-Gruppe wiederholt Verlängerungen für Stundungen.

Bad Ischl beglich die gestundeten Personalkosten im Dezember 2024 vollständig. Die letzte Mahnung über einen Restbetrag von 0,7 Mio. Euro mit Fälligkeit 30.9.2024 versandte das Land OÖ an Bad Hall am 17.2.2025. Am 19.3.2025 überwies die Gesellschaft 0,4 Mio. Euro. Zum Zeitpunkt der Prüfung war noch ein Restbetrag von 0,3 Mio. Euro offen, den das Land OÖ erneut bis zum 31.3.2026 stundete.

Eine detaillierte Übersicht über die gestundeten Beträge, die Stundungen bzw. die Verlängerungen der Stundungen sowie den Ausgleich der gestundeten Beträge ist im LRH-Bericht zur Initiativprüfung des Rechnungsabschlusses 2024 verfügbar.⁴³

25.2.

Der LRH wiederholt seine Empfehlung aus der Initiativprüfung zum Rechnungsabschluss 2024, wonach insbesondere in landeseigenen Gesellschaften derartige Vorgehensweisen im Hinblick auf den entstandenen Verwaltungsaufwand und die angefallenen Verzugszinsen künftig vermieden werden sollen.

Aufgrund der für diesen Zweck bereitgestellten Gesellschafterzuschüsse geht der LRH davon aus, dass die Eurothermen-Gruppe den offenen Restbetrag in Höhe von 0,3 Mio. Euro ohne weitere finanzielle Zuwendung des Landes OÖ fristgerecht bis zum 31.3.2026 begleichen wird.

⁴³ Link zum Prüfbericht: [Initiativprüfung Rechnungsabschluss 2024 des Landes OÖ und Folgeprüfung Rechnungsabschluss 2023 des Landes OÖ](#)

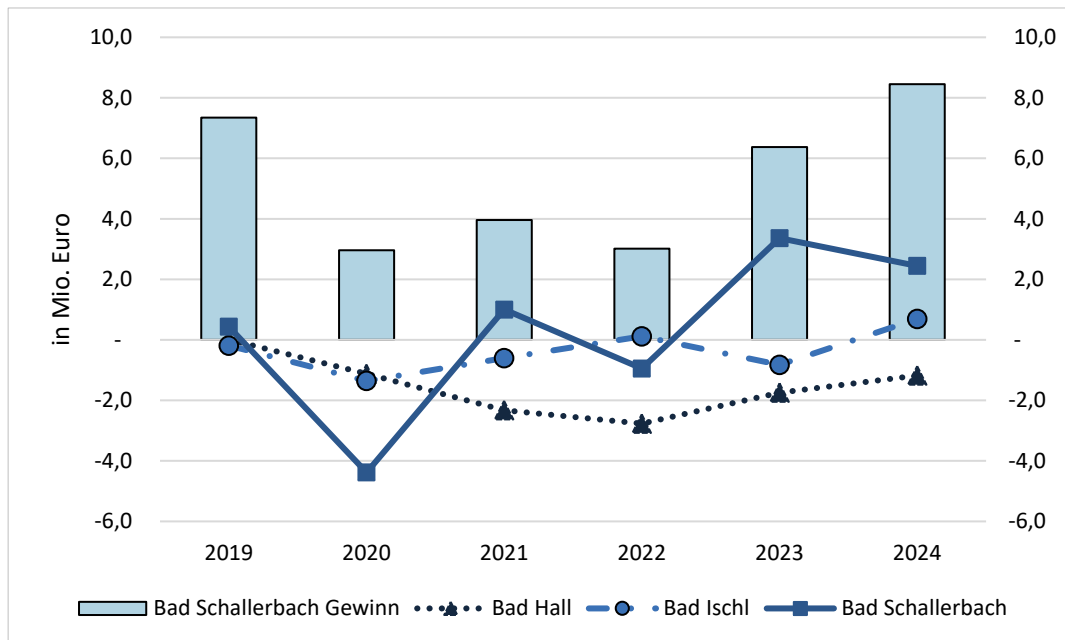
Jahresergebnisse

Überblick

26.1.

Die nachstehende Abbildung 12 stellt die Jahresüberschüsse/Jahresfehlbeträge für die drei EurothermenResorts dar. Für Bad Hall und Bad Ischl entsprechen diese Werte dem Gewinn bzw. Verlust, die den Gesellschafter:innen zuzurechnen sind. Zusätzlich ist der Bilanzgewinn für Bad Schallerbach abgebildet.

Abbildung 12: Jahresüberschüsse und -fehlbeträge EurothermenResorts und Bilanzgewinn Bad Schallerbach



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

26.2.

Der Prüfungszeitraum 2019 bis 2024 war ergebnismäßig durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt. Zusätzlich zu den wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-bedingten Umsatzeinbußen wirkten sich neben gestiegenen Energiepreisen auch die inflationsbedingt hohen Kollektivvertragsanpassungen negativ auf die Ergebnisse der EurothermenResorts aus.

Der LRH geht in den folgenden Berichtspunkten auf die Entwicklungen der einzelnen Gesellschaften der Eurothermen-Gruppe ein.

Bad Hall

27.1.

Das EurothermenResort **Bad Hall** erzielte 2019 noch ein knapp positives Ergebnis. Ab 2020 verzeichnete es durchgehend Verluste. Die Jahresfehlbeträge gingen zwischen 2020 und 2022 von -1,1 Mio. Euro auf -2,8 Mio. Euro zurück. 2024 lag der Jahresfehlbetrag bei -1,2 Mio. Euro und verbesserte sich somit wieder etwas im Vergleich zu 2022.

Tabelle 5 stellt die Gewinn- und Verlust-Rechnung (GuV) für das Eurothermen-Resort Bad Hall dar:

Tabelle 5: GuV, EurothermenResort Bad Hall

Bezeichnung	in Tsd. Euro		Veränderung in %
	2019	2024	
Umsatzerlöse	13.198	14.860	12,6
sonstige betriebliche Erträge	124	93	-25,3
Materialaufwand	-2.924	-3.394	16,1
Personalaufwand	-8.227	-10.059	22,3
Abschreibungen	-403	-456	13,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.758	-2.177	23,8
Betriebsergebnis	10	-1.134	-
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	21	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	-66	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10	-1.179	-

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die Umsatzerlöse gingen in Folge der COVID-19-Pandemie deutlich zurück. Zu einem Teil konnten diese durch COVID-19-Förderungen des Bundes (Umsatzersatz, Fixkostenzuschuss) kompensiert werden.⁴⁴ 2023 erreichten die Umsatzerlöse zwar wieder das Vor-COVID-19-Niveau und 2024 lagen sie mit einem Wert von 14,9 Mio. Euro um 12,6 Prozent über dem Ausgangsniveau von 2019, allerdings führten die zwischenzeitlich gestiegenen Kosten in Summe zu hohen Jahresfehlbeträgen. Besonders hohe Steigerungen gab es beim Personalaufwand (+22,3 Prozent) – diese waren hauptsächlich auf die hohen Gehaltsabschlüsse

⁴⁴ Die EurothermenResorts Bad Ischl und Bad Hall erhielten den Umsatzersatz und den Fixkostenzuschuss I. Der erhaltene Ausfallbonus in Höhe von 350.000 Euro ist jedoch zurückzubezahlen, weil Unternehmen, die sich zu 100 Prozent in öffentlicher Hand befinden, keinen Anspruch haben.

zurückzuführen – sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+23,8 Prozent).

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen laut Kostenrechnung in folgender Weise zum Gesamtergebnis bei:

- **Therme:**

Der Thermenbetrieb erwirtschaftete 2019 und 2020 positive Ergebnisse, während die Geschäftsjahre 2021 und 2022 aufgrund der COVID-19-Pandemie und gestiegener Energiekosten jeweils von negativen Ergebnissen geprägt waren. Ab dem Jahr 2023 verzeichnete der Thermenbetrieb wieder eine positive Ergebnisentwicklung.

- **Physikarium:**

Das Therapiezentrum Physikarium verzeichnete 2019 ein positives Ergebnis. 2020 kam es zu einem COVID-19-bedingten Erlösrückgang, der sich in einem negativen Ergebnis niederschlug. Ab 2021 erholten sich die Ergebnisse wieder. Die Geschäftsjahre 2021, 2023 und 2024 konnten jeweils positiv abgeschlossen werden. Im Jahr 2022 wurde ein positives Ergebnis nur geringfügig verfehlt.

- **Thermenhotel und Kurhotel:**

Zwischen 2019 und 2024 verzeichnete das **Thermenhotel** über den gesamten Zeitraum negative Ergebnisse, die sich ab 2021 verschlechterten und bis 2024 geringfügig erholten. Ein Vertreter des Standortes Bad Hall berichtete, dass Maßnahmen zur Senkung der Kosten und Steigerung der Umsatzerlöse bereits getroffen wurden bzw. weiter überlegt werden.

Das **Kurhotel** wies ab 2020 negative Ergebnisse aus. Nach Ende der COVID-19-Pandemie stabilisierte sich das Ergebnis zwar etwas, das Kurhotel konnte die Gewinnschwelle jedoch nicht überschreiten. Im Kurhotel stehen in den nächsten Jahren Sanierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen bevor.

27.2.

Der LRH beurteilt die für Bad Hall zwischenzeitlich vom Management getroffenen Maßnahmen zur Kostensenkung positiv. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten bedarf es jedoch weiterer Anstrengungen, um auch die Umsätze und Ergebnisse nachhaltig zu steigern. Dazu braucht es auch eine Neuausrichtung der Strategie, die sich an langfristigen Zielen und Marktentwicklungen orientiert (Berichtspunkt 4).

Bad Ischl

28.1.

Das EurothermenResort **Bad Ischl** erzielte 2019 ein leicht negatives Ergebnis. Im Jahr 2020 lag mit -1,4 Mio. Euro das schlechteste Ergebnis des Berichtszeitraums vor. Ausschlaggebend dafür waren die Betriebsschließungen aufgrund der COVID-19-Pandemie. Wie auch der Standort Bad Hall erhielt Bad Ischl COFAG-Förderungen des Bundes zur teilweisen Kompensation von Umsatzausfällen. Während Bad Ischl 2022 erstmals wieder einen Jahresüberschuss erzielen konnte, fand im Jahr 2023 eine umfassende Sanierung⁴⁵ statt, die zu dem negativen Ergebnis in Höhe von -0,8 Mio. Euro beitrug. Im Jahr 2024, dem Jahr der Europäischen Kulturhauptstadt⁴⁶, erzielte das EurothermenResort Bad Ischl wiederum einen Jahresüberschuss von rd. 0,7 Mio. Euro.

Wie Tabelle 6 zeigt, lagen die Umsatzerlöse für das EurothermenResort **Bad Ischl** 2024 mit 14,9 Mio. Euro um 27,9 Prozent über dem Ausgangswert von 2019. Die Personalkosten betragen 2024 6,8 Mio. Euro und waren um 12,1 Prozent höher als 2019. Im deutlich gestiegenen Materialaufwand (+58,4 Prozent) sind u. a. die Preissteigerungen im Energiesegment enthalten.

Tabelle 6: GuV, EurothermenResort Bad Ischl

Bezeichnung	in Tsd. Euro		Veränderung in %
	2019	2024	
Umsatzerlöse	11.681	14.939	27,9
sonstige betriebliche Erträge	121	149	22,4
Materialaufwand	-3.301	-5.227	58,4
Personalaufwand	-6.103	-6.840	12,1
Abschreibungen	-219	-289	32,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.406	-2.043	-15,1
Betriebsergebnis	-227	689	403,3
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35	25	-28,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-0	-24	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-192	689	457,9

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

⁴⁵ Sanierung des Solebeckens

⁴⁶ Im Jahr 2024 war das Salzkammergut mit 23 Gemeinden und Bad Ischl als „Bannerstadt“ Kulturhauptstadt Europas.

28.2.

Das EurothermenResort Bad Ischl konnte 2024 deutliche Umsatzsteigerungen und mit einem Jahresüberschuss von 0,7 Mio. Euro das beste Ergebnis im Berichtszeitraum erzielen. In welchem Ausmaß dieses positive Ergebnis auf die Kulturhauptstadt 2024 zurückzuführen war, ist für den LRH nicht beurteilbar. Für den LRH ist der positive Trend, der sich in Bad Ischl abzeichnet, grundsätzlich erfreulich. Er weist jedoch darauf hin, dass es für die Zukunft noch weitere Optimierungen im laufenden Betrieb benötigen wird, um die Ertragskraft der Eurothermen-Gruppe weiter zu stärken.

Bad Schallerbach

29.1.

Nach einem positiven Ergebnis von 0,4 Mio. Euro im Jahr 2019 verzeichnete das EurothermenResort **Bad Schallerbach** in den Jahren 2020 (-4,4 Mio. Euro) und 2022 (-0,9 Mio. Euro) Jahresfehlbeträge. 2023 und 2024 erwirtschaftete es Jahresüberschüsse in Höhe von 3,4 Mio. Euro bzw. 2,4 Mio. Euro. Die Hauptursache für das negative Ergebnis im Jahr 2020 waren die Betriebseinschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie. Im Jahr 2022 trugen hohe Energiekosten zum Jahresfehlbetrag bei. Die Bilanzgewinne bewegten sich zwischen 3,0 Mio. Euro (2020) und 8,5 Mio. Euro (2024).

Die Umsatzerlöse des EurothermenResorts **Bad Schallerbach** stiegen nach Ende der COVID-19-Pandemie wieder an. Wie aus Tabelle 7 hervorgeht, nahmen sie im Vergleich zu 2019 um ein Viertel zu (+25,0 Prozent) und erreichten 2024 einen Wert von 43,4 Mio. Euro. Der Personalaufwand betrug 2024 16,5 Mio. Euro (+23,6 Prozent), der Materialaufwand 10,8 Mio. Euro (+19,6 Prozent).

Anders als Bad Hall und Bad Ischl hatte der Standort Bad Schallerbach neben dem Umsatzerlös und Fixkostenzuschuss auch Anspruch auf den Ausfallsbonus und Verlustersatz, da sich das EurothermenResort Bad Schallerbach nicht zu 100 Prozent im Eigentum der öffentlichen Hand befindet.⁴⁷ Diese Beihilfen bildeten sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2021 ab.

⁴⁷ 0,35 Prozent werden im Streubesitz gehalten

Tabelle 7: GuV, EurothermenResort Bad Schallerbach

Bezeichnung	in Tsd. Euro		Veränderung in %
	2019	2024	
Umsatzerlöse	34.700	43.384	25,0
andere aktivierte Eigenleistungen	4	3	-25,1
sonstige betriebliche Erträge	484	269	-44,4
Materialaufwand	-9.031	-10.805	19,6
Personalaufwand	-13.392	-16.548	23,6
Abschreibungen	-5.196	-4.942	-4,9
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.835	-8.414	23,1
Betriebsergebnis	733	2.947	301,8
Erträge aus Beteiligungen	0	0	-100,0
Erträge aus Wertpapieren	1	3	289,9
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	429	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	1	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-147	-294	99,1
Ergebnis vor Steuern	587	3.085	425,5
Steuern vom Einkommen	-151	-640	322,4
Ergebnis nach Steuern	436	2.446	461,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	436	2.446	461,3

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis; Daten Eurothermen-Gruppe

29.2.

Für den LRH war klar erkennbar, dass das EurothermenResort Bad Schallerbach maßgeblich die Eigenfinanzierungskraft der gesamten Eurothermen-Gruppe bestimmt. Um etwaige finanzielle Unterstützungen durch das Land OÖ möglichst gering zu halten, ist der langfristige Erhalt der Ertragskraft von zentraler Bedeutung. Auch im Hinblick auf das geplante umfangreiche Investitionsvorhaben (Berichtspunkt 40) sollten künftig noch stärker Optimierungsmöglichkeiten in allen Bereichen identifiziert und genutzt werden.

OÖ Thermenholding – Tiefgarage Bad Ischl – Thermen-Immobilien-GmbH

30.1.

In den Jahren 2019 und 2020 verzeichnete die **OÖ Thermenholding** einen Bilanzgewinn in der Höhe von 0,3 Mio. Euro und 0,4 Mio. Euro. Ab 2021 führten insbesondere höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen (Abwertung der Beteiligungsunternehmen) sowie Verlustvorträge aus dem Vorjahr zu Bilanzverlusten von 0,4 Mio. Euro (2021) bis 0,1 Mio. Euro (2024). Die Eurothermenholding löste zwischen 2019 und 2024 jährlich nicht gebundene Kapitalrücklagen in der Höhe von 2,4 Mio. Euro bis 6,0 Mio. Euro auf.

Die **Tiefgarage Bad Ischl** verzeichnete zwischen 2019 und 2023 Jahresfehlbeträge, 2024 wurde erstmals ein geringer Überschuss erwirtschaftet. Nach Berücksichtigung der Verlustvorträge betragen die jährlichen Bilanzverluste 1,8 Mio. Euro bis 2,0 Mio. Euro.

Die **Thermen-Immobilien-GmbH** erzielte zwischen 2019 und 2024 ebenfalls ausschließlich Jahresfehlbeträge. Besonders hoch waren diese 2020 (-3,4 Mio. Euro) und 2023 (-3,6 Mio. Euro). Entgangene Umsatzerlöse durch nicht erbrachte Pachtzahlungen waren die Hauptursache (Berichtspunkt 24). Die Thermen-Immobilien-GmbH glich die Jahresfehlbeträge vollständig mit Kapitalrücklagen aus, sodass der Bilanzverlust in allen Jahren des Berichtszeitraums bei null Euro lag.

30.2.

Der LRH stellt fest, dass die Gesellschaften zum Teil Kapitalrücklagen auflösten, um Verluste auszugleichen. Sowohl in der Thermenholding als auch in der Thermen-Immobilien-GmbH gingen die Kapitalrücklagen im Berichtszeitraum um beinahe 30 Prozent zurück. Er empfiehlt der Eurothermen-Gruppe daher, eine nachhaltig stabile Eigenkapitalbasis im Auge zu behalten und Maßnahmen zur Verbesserung der operativen Ergebnisse zu treffen.

Personal

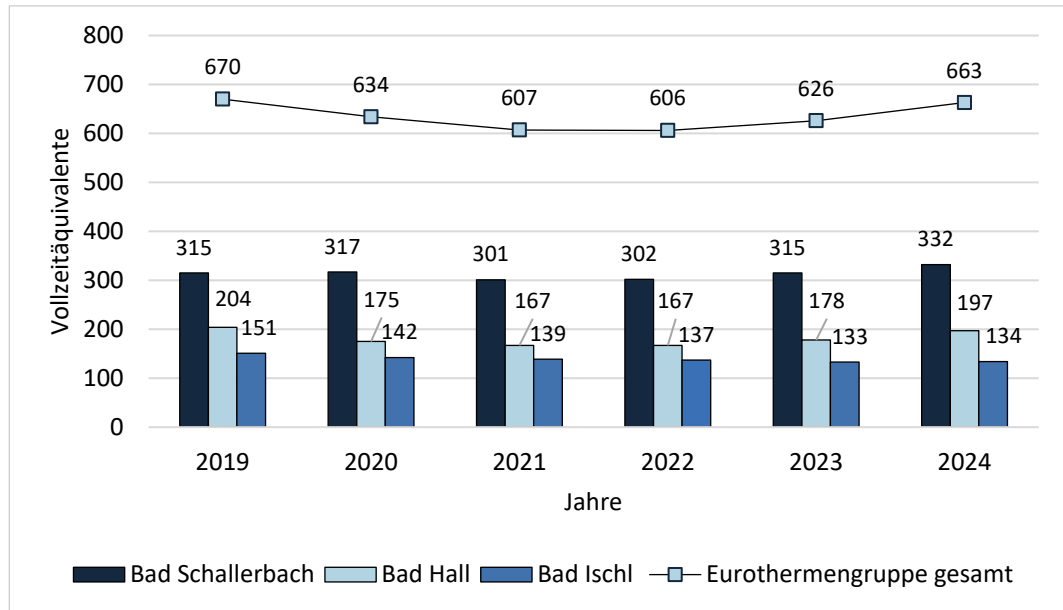
31.1.

2024 beschäftigte die Eurothermen-Gruppe 663 Vollzeitäquivalente bzw. 854 Personen. Davon waren 25 Personen zugewiesene Landesbedienstete, die in Bad Ischl und Bad Hall tätig waren und deren Anzahl rückläufig war.⁴⁸ Das zeitweilig verwendete Leasing-Personal wurde an den Standorten ab 2023 Schritt

⁴⁸ 2019 lag deren Anzahl noch bei 50. Die Landesbediensteten waren im Zuge der Auslagerung der ehemaligen Kuranstalten zugewiesen worden, vgl. Oö. Landesbediensteten-Zuweisungsgesetz – Kuranstalten, StF: LGBl. Nr. 119/2001. Betroffen waren Beamte und Vertragsbedienstete der Landeskuranstalten Bad Hall, Bad Ischl und Bad Zell, die vor dem 1.1.2002 beschäftigt waren.

für Schritt ersetzt und etwa in Bad Schallerbach nur noch zur Abdeckung in Zeiträumen hoher Auslastung eingesetzt.

Abbildung 13: Vollzeitäquivalente



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Der Personalaufwand der Eurothermen-Gruppe stieg gegenüber 2019 um rd. 21 Prozent. Folgende Tabelle zeigt die Personalintensität, definiert als Anteil des Personalaufwands in Bezug zum Umsatzerlös (Personalaufwandsquote):

Tabelle 8: Personalaufwandsquote

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung 2019 - 2024 in %
A) Personalaufwand in Mio. Euro	27,7	24,1	24,7	27,3	30,9	33,4	21
Bad Hall	8,2	7,1	7,2	8,2	9,3	10,1	22
Bad Ischl	6,1	5,6	5,6	6,0	6,4	6,8	12
Bad Schallerbach	13,4	11,5	11,9	13,0	15,1	16,5	24
B) Umsatzerlöse in Mio. Euro	59,6	34,5	37,0	60,1	66,7	73,2	23
Bad Hall	13,2	7,7	7,9	11,2	13,5	14,9	13
Bad Ischl	11,7	6,5	8,1	12,7	12,9	14,9	28
Bad Schallerbach	34,7	20,4	21,0	36,2	40,3	43,4	25
C) Personalaufwands- quote in Prozent (A/B)	47	70	67	45	46	46	-2
Bad Hall	62	92	91	73	69	68	9
Bad Ischl	52	87	68	47	50	46	-12
Bad Schallerbach	39	56	57	36	37	38	-1

Quelle: LRH-eigene Darstellung und Berechnungen; Daten Eurothermen-Gruppe

Der zwischenzeitliche Anstieg der Personalaufwandsquote in den Jahren 2020 bis 2021 ist auf den Erlösrückgang während der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Bad Hall hatte bereits 2019 eine höhere Personalaufwandsquote als die anderen Standorte. Ein Grund dafür ist die verstreute Lage der einzelnen Betriebsstätten: Aufgrund der Distanzen zwischen den Gebäuden der Therme, Hotel Vitana und Hotel Miraverde werden bspw. mehrere Küchen und Rezeptionen betrieben. Gleichzeitig stieg die Personalaufwandsquote in Bad Hall gegenüber 2019 erneut an, da die Umsatzerlöse nicht im selben Ausmaß wie der Personalaufwand stiegen. Im Unterschied zu den anderen Standorten war in Bad Hall auch das Reinigungspersonal angestellt und im Personalaufwand enthalten. In Bad Ischl konnte laut Auskunft der Geschäftsführung u. a. durch Effizienzmaßnahmen, wie die Neugestaltung von Lieferprozessen oder die Zusammenführung von Aufgabenbereichen unter einheitlicher Leitung, die Personalintensität reduziert werden.

Jeder Standort der Eurothermen-Gruppe verfügte über eigene Betriebsvereinbarungen⁴⁹. Diese sahen sowohl pro Standort (je nach Eintrittsdatum) als auch zwischen den Standorten in einzelnen Bereichen unterschiedliche Regelungen vor. Die Gehaltsschemata in Bad Hall und Bad Ischl waren

⁴⁹ Es galten mitunter mehrere Betriebsvereinbarungen bzw. Kollektivverträge pro Standort sowie entsprechende Ergänzungen z. B. für Gehaltstabellen.

grundsätzlich⁵⁰ gleich; in Bad Schallerbach gab es eine etwas andere Struktur und es war eine Erfolgsbeteiligung für alle Beschäftigten bei positivem Ergebnis des Unternehmens vorgesehen.

Der Bereich „Human Resources“ hatte auch für die Eurothermen-Gruppe hohe Bedeutung. In den Jahren nach der COVID-19-Pandemie war insbesondere die Personalgewinnung mit großen Herausforderungen verknüpft. Sie setzte daher Maßnahmen im Bereich der Personalentwicklung und -kommunikation, indem sie etwa eine „Lehre mit Marketing Upgrade“⁵¹ entwickelte, interne Kommunikationsformate wie eine mehrsprachige Mitarbeiter:innen-App und standortübergreifende Personalprojekte durchführte.

31.2.

Die Geschäftstätigkeiten der Eurothermen-Gruppe sind stark von Dienstleistungen geprägt und damit von der Qualität des Personals abhängig. Der LRH sieht den Fokus auf Mitarbeiter:innen grundsätzlich positiv. Hinsichtlich der standort-spezifischen Betriebsvereinbarungen verweist der LRH darauf, dass Anpassungsbedarf bei diesen entstehen könnte, wenn die internen Serviceleistungen stärker gruppenweit organisiert werden.

Beim Standort Bad Hall ist die Verschlechterung der Personalaufwandsquote hervorzuheben, die deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt.⁵² Zusätzliche Umsätze, aber auch ein effizienterer Personaleinsatz (z. B. durch eine Flexibilisierung von Betriebs- und Öffnungsmodellen) könnten dieser entgegenwirken.

Darstellung der Förder- und Finanzierungstätigkeit des Landes

32.1.

Das Land OÖ unterstützte die Unternehmen der Eurothermen-Gruppe im Berichtszeitraum durch folgende Maßnahmen:

- Gesellschafterdarlehen
- Übernahme von Haftungen
- Gesellschafterzuschüsse

⁵⁰ Abweichungen gab es bei einzelnen zusätzlichen Berufsgruppen bzw. einer Zulage.

⁵¹ vgl. [Lehre mit Marketing Upgrade](#)

⁵² Dieser liegt in der Thermen- und Hotelbranche etwa bei rd. 40 bis 45 Prozent, vgl. dazu [WIFO-Studie 2023](#) (Burton/Fritz/Streicher), Seite 5 bzw. [OÖN-Artikel](#).

Die Verrechnung der Gesellschafterzuschüsse und -darlehen erfolgte im Rechnungsabschluss des Landes über die Unterabschnitte 911⁵³ und 914⁵⁴, die von der Direktion Finanzen bewirtschaftet werden.

Darlehen und Gesellschafterzuschüsse

33.1.

Die nachfolgende Tabelle stellt die im Berichtszeitraum 2019 bis 2024 vom Land bereitgestellten Darlehen und Gesellschafterzuschüsse an die Eurothermen-Gruppe dar.⁵⁵ Die Empfängerinnen dieser finanziellen Leistungen waren die OÖ Thermenholding und die Thermen-Immobilien-GmbH.

Tabelle 9: Darlehen und Gesellschafterzuschüsse an Eurothermen-Gruppe

Bezeichnung	Hintergrund	in Mio. Euro						Summe
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Gesellschafterzuschüsse								
Thermen-Immobilien-GmbH	OÖ Thermen-offensive	4,8	5,0					9,8
OÖ Thermenholding	Umbau Hotel	0,4	0,4	7,0				7,7
OÖ Thermenholding	COVID-19/ Bad Hall				7,0		3,8	10,8
Summe		5,2	5,4	7,0	7,0		3,8	28,3
Darlehen								
OÖ Thermenholding	Umbau Hotel	7,0						7,0
Summe		7,0						7,0

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten des Landes OÖ

Die Thermen-Immobilien-GmbH erhielt im Berichtszeitraum zwei Gesellschafterzuschüsse in Höhe 4,8 Mio. Euro (2019) und 5,0 Mio. Euro (2020). Grundlage für beide Zuschüsse war eine Finanzierungsvereinbarung aus dem Jahr 2007. Im Rahmen der „OÖ Thermenoffensive“ übernahm das Land 50 Prozent der Gesamtinvestitionen – bei Gesamtinvestitionen von 62 Mio. Euro also 31 Mio. Euro – zur

⁵³ Finanzposition 1/911008/2544/001 – Darlehen an Unternehmungen mit Landesbeteiligung

⁵⁴ Finanzposition 1/914008/7472/001 – Kapitaltransferzahlungen an sonstige Unternehmungen mit Landesbeteiligung

⁵⁵ In den Jahren 2019 und 2022 bis 2024 erhielt das EurothermenResort Bad Schallerbach eine Förderung aus Verkehrssicherheitsmittel des Landes OÖ in Höhe von jährlich rd. 2.100 bis 3.700 Euro, die in der Tabelle nicht abgebildet ist.

Sicherung der Standorte Bad Hall und Bad Ischl.⁵⁶ Die Zwischenfinanzierungskosten waren ebenfalls mit Gesellschafterzuschüssen des Landes zu bedecken.

Mit den letzten beiden Gesellschafterzuschüssen aus den Jahren 2019 und 2020 waren die Verpflichtungen des Landes OÖ zur Gänze erfüllt. In Summe zahlte das Land OÖ samt Zwischenfinanzierungskosten rd. 33,8 Mio. Euro für die Investitionen im Rahmen der „Oö. Thermenoffensive“.

34.1.

Im Dezember 2017 schlossen das Land OÖ und die OÖ Thermenholding GmbH eine Finanzierungsvereinbarung über eine umfassende Sanierung und Aufwertung des Thermenhotels in Bad Ischl zur nachhaltigen Absicherung des Standortes ab.

In dieser verpflichtete sich das Land OÖ, 50 Prozent der Investitionskosten über Gesellschafterzuschüsse beizutragen. Der Restbetrag sollte aus Gewinnen des EurothermenResorts Bad Schallerbach finanziert werden. Außerdem wurde vereinbart, dass das Land OÖ die Hälfte der Finanzierungskosten übernimmt. Die geplanten Investitionskosten betragen 14,0 Mio. Euro.⁵⁷ Es war grundsätzlich vorgesehen, dass das Land OÖ den Zuschuss in Höhe von 7,0 Mio. Euro⁵⁸ in jährlichen Raten in Höhe von 350.000 Euro bereitstellt. Zur Vorfinanzierung nahm die OÖ Thermenholding Fremdmittel (Barvorlage) bei einer Bank auf. Zur Optimierung der Finanzierungskosten übernahm das Land OÖ eine Landeshaftung für die aufzunehmende Fremdfinanzierung.

Am 10.12.2019 stellte das Land OÖ der OÖ Thermenholding GmbH ein zinsfreies Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. Euro zur Verfügung (Tabelle 9), um damit Bankverbindlichkeiten aus der Sanierung des Thermenhotels zu tilgen und Fremdfinanzierungskosten zu reduzieren.

Das Land OÖ zahlte 2019 und 2020 jeweils Gesellschafterzuschüsse in Höhe von 350.000 Euro aus. 2021 entschied sich das Land OÖ dazu, den Restbetrag in Höhe von rd. 7 Mio. Euro (inkl. Mehrkosten und Fremdfinanzierungskosten) als Einmalzahlung zu leisten und erfüllte damit die Verpflichtung aus der Finanzierungsvereinbarung zur Gänze. Im Gegenzug hatte die OÖ Thermenholding GmbH das am 10.12.2019 bereitgestellte Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. Euro zu tilgen. Die geleisteten Zuschüsse betragen somit 7,7 Mio. Euro, davon 25.000 Euro für den Zinsaufwand. Als Nachweis über die zweckgemäße Mittelverwendung übermittelte die OÖ Thermenholding GmbH die Endabrechnung der Baumaßnahme.

⁵⁶ Die anderen 50 Prozent finanzierte die Thermen-Immobilien-GmbH über ein Genussrechtsmodell in Höhe von 31 Mio. Euro (Berichtspunkt 24).

⁵⁷ Es wurde zusätzlich ein Aufschlag von maximal 15 Prozent vereinbart, sofern die tatsächlichen Investitionskosten höher ausfallen sollten.

⁵⁸ zuzüglich max. 15 Prozent

In Folge der COVID-19-Pandemie ergab sich 2022 ein Liquiditätsbedarf für die Eurothermen-Gruppe, der sich laut Amtsvortrag aus

- dem Ausschluss von staatlichen COVID-19-Hilfsmaßnahmen von Bad Hall und Bad Ischl aufgrund der alleinigen Eigentümerschaft des Landes (3 Mio. Euro),
- Pachtzahlungen der Standorte Bad Hall und Bad Ischl an die Thermen-Immobilien-GmbH (1,6 Mio. Euro),
- der Sanierung des Solebereichs am Standort Bad Ischl (2 Mio. Euro) und
- der Nichtgewährung von Kurzarbeitszuschüssen für Vertragsbedienstete (0,4 Mio. Euro)

zusammensetzte. Im Jahr 2022 leistete das Land OÖ für diese Zwecke Gesellschafterzuschüsse von in Summe 7 Mio. Euro.⁵⁹

Im Jahr 2024 zahlte das Land OÖ einen weiteren Gesellschafterzuschuss in Höhe von 3,8 Mio. Euro an die Thermenholding. Dieser war zur Gänze zur Weiterleitung an das EurothermenResort Bad Hall vorgesehen. Im Amtsvortrag waren folgende Begründungen für den Mittelbedarf angeführt:

- der Ausschluss von staatlichen COVID-19-Hilfsmaßnahmen aufgrund der alleinigen Eigentümerschaft des Landes (1,7 Mio. Euro)
- auf Grund der negativen Cash-Flows nicht bedeckbare Pachtzahlungen (0,8 Mio. Euro) an die Thermen-Immobilien-GmbH
- erforderliche Sanierungen der Fassade und Wassertechnik (0,6 Mio. Euro)
- Begleichung der gestundeten Personalkosten (0,7 Mio. Euro)

Die Eurothermen-Gruppe beglich die gestundeten Personalkosten nicht bzw. nicht unmittelbar nach Bereitstellung des Gesellschafterzuschusses (Berichtspunkt 33).

34.2.

Der LRH merkt an, dass von Seiten des Landes OÖ in der Vergangenheit immer wieder erhebliche Mittel in Form von Gesellschafterzuschüssen in die Eurothermen-Gruppe eingebracht wurden. Für den LRH zeigt sich, dass angesichts der strategischen Herausforderungen und der begrenzten Ertragskraft der Eurothermen-Gruppe auch in Zukunft finanzielle Unterstützung durch das Land OÖ erforderlich sein wird. Aus Sicht des LRH sollte diese Unterstützung an wirtschaftlich tragfähige Konzepte zur Weiterentwicklung der Eurothermen-Gruppe geknüpft sein, um etwaige Landesbeiträge möglichst gering halten zu können.

Für Gesellschafterzuschüsse, die der Finanzierung von umfassenderen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden, sollten jedenfalls weiterhin

⁵⁹ Zwei Teilbeträge: 1. Teilbetrag 3,8 Mio. Euro, 2. Teilbetrag 3,2 Mio. Euro

Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen werden, in denen u. a. der Nachweis der Mittelverwendung geregelt ist.

Angesichts der im Vergleich höheren Kosten für die Fremdfinanzierung erachtet der LRH die vorgenommene Umschuldung durch das Gesellschafterdarlehen als wirtschaftlich sinnvoll, da die Fremdfinanzierung höhere Kosten verursacht.

35.1.

Den Kern des EU-Beihilferechts⁶⁰ bildet das grundsätzliche Verbot staatlicher Beihilfen, um einen fairen Wettbewerb im EU-Binnenmarkt zu gewährleisten. Die erwähnten Maßnahmen des Bundes⁶¹ wurden als Beihilfen seitens der Europäischen Kommission genehmigt bzw. in einem eigenen Rahmen abgewickelt.⁶² Auch die vom Land OÖ gewährten Maßnahmen an die Eurothermen-Gruppe, etwa in Form von Gesellschafterzuschüssen oder Darlehen (Berichtspunkt 33), fallen in den Anwendungsbereich der unionsrechtlichen Vorschriften. Diese sehen vor, dass eine Beihilfe nur dann vorliegt, wenn gewisse Kriterien, wie ein selektiver Vorteil für ein Unternehmen, kumulativ erfüllt sind.⁶³ Ein wirtschaftlicher Vorteil – und damit eine staatliche Beihilfe – liegt nicht vor, wenn sich die öffentliche Stelle wie ein unter normalen Marktbedingungen handelnder Wirtschaftsbeteiligter verhält. Die Marktkonformität einer Maßnahme muss von der öffentlichen Stelle in Form eines Market Economy Operator Tests (MEOT)⁶⁴ direkt⁶⁵ oder indirekt⁶⁶ und im Vorhinein (ex ante) dokumentiert geprüft werden. Abhängig vom Zweck und der Wirkung einer konkreten Maßnahme, können auch Ausnahmen vom Beihilfeverbot zur Anwendung kommen.⁶⁷

⁶⁰ Artikel 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)

⁶¹ zur Abschwächung der Folgen der COVID-19-Pandemie und der gestiegenen Energiekosten

⁶² vgl. Rechnungshof Reihe BUND 2022/31 bzw. Befristeter Rahmen für staatliche Beihilfen zur Stützung der Wirtschaft angesichts des derzeitigen Ausbruchs von COVID-19, ABl. C 2020/911, Seite 1 vom 20.3.2020

⁶³ Die von der Europäischen Kommission auf Grundlage der Tatbestandsmerkmale nach Art. 107 Abs. 1 AEUV präzisierten Kriterien umfassen: Vorliegen eines Unternehmens, Zurechenbarkeit der Maßnahme an den Staat, Finanzierung der Maßnahme aus staatlichen Mitteln, Gewährung eines Vorteils, Selektivität der Maßnahme sowie Auswirkungen der Maßnahme auf den Wettbewerb und den Handel zwischen Mitgliedstaaten, vgl. Bekanntmachung zum Beihilfenbegriff ABl. C 2016/262, RZ 5.

⁶⁴ Im Falle z. B. eines Gesellschafterzuschusses wird von einem Private Investor Test (PIT) gesprochen.

⁶⁵ z. B. durch Transaktion von öffentlichen Stellen und privaten Beteiligten zu gleichen Bedingungen („pari passu“) oder Ausschreibungsverfahren (Bekanntmachung zum Beihilfenbegriff ABl. C 2016/262, RZ 84)

⁶⁶ z. B. durch Benchmarking, andere Bewertungsmethoden (Standard-Bewertungsmethoden/Sachverständigengutachten) oder kontrafaktischer Analyse bei bereits früherem Engagement (Rentabilität im Gegensatz zur Abwicklung des Unternehmens) [Bekanntmachung zum Beihilfenbegriff ABl. C 2016/262, RZ 97ff]

⁶⁷ Solche Ausnahmen sind z. B. Ermessensausnahmen nach Art. 107 Abs. 3 AEUV, die etwa im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Anwendung fanden bzw. in der Allgemeine Gruppenfreistellungsordnung (AGVO) für Regionalbeihilfen oder Beihilfen für Sportinfrastrukturen und multifunktionale Freizeitinfrastrukturen geregelt sind, sowie Legalausnahmen nach Art. 107 Abs. 2 AEUV.

In den Akten der FinD fanden sich grundsätzliche beihilferechtliche Überlegungen bspw. in Form eines Aktenvermerks bzw. zu den Gesellschafterzuschüssen in Folge der COVID-19-Pandemie.

35.2.

Der LRH empfiehlt dem Land OÖ, insbesondere im Rahmen der anstehenden strategischen Überlegungen vor Gewährung von Maßnahmen an die Eurothermen-Gruppe, verstärkt zu dokumentieren wie diese beihilferechtlich einzuordnen und auszugestalten sind, um beihilferechtlichen Risiken entgegenzuwirken.

Überblick über die Investitionstätigkeit

Allgemeines

36.1.

Die Eurothermen-Gruppe erstellt jedes Jahr für die Standorte Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach einen Investitionsplan. Dieser enthält die für das Folgejahr geplanten Ausgaben für laufende Investitionen zur Erhaltung und Modernisierung der Standorte.

In der Aufsichtsratssitzung im vierten Quartal werden die Investitionspläne für das kommende Geschäftsjahr (zusätzlich zu den Wirtschafts- und Finanzplänen) den Aufsichtsräten zur Genehmigung vorgelegt. Durch Beschluss der Aufsichtsräte wird das in den Investitionsplänen angeführte Investitionsvolumen für die geplanten laufenden Investitionen pauschal bewilligt.

Für Investitionsprojekte, die unterjährig auftreten, holt die Eurothermen-Gruppe gesonderte Bewilligungen ein. Im Berichtszeitraum betraf dies nach Auskunft der Geschäftsführung folgende Projekte: den Solarpark in Bad Schallerbach, die Sanierung der Decke in Bad Ischl, die Solebeckensanierung in Bad Ischl sowie einen Teil der Zimmersanierungen des Thermenhotels von Bad Schallerbach (Berichtspunkt 39). Eine Gesamtübersicht, aus der alle geplanten Investitionen der Eurothermen-Gruppe hervorgehen, lag nicht vor.

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung legt fest, dass auch eine Umverteilung des bewilligten Investitionsplans die Zustimmung des Aufsichtsrats braucht, sofern in einem Geschäftsjahr mehr als 100.000 Euro umverteilt werden. Aus den Aufsichtsratsprotokollen war ersichtlich, dass die Geschäftsführung über den Umsetzungsstand bzw. über den Abschluss der gesondert beschlossenen Projekte berichtete. Über die tatsächliche Umsetzung der Investitionspläne wird in den Aufsichtsratssitzungen – bspw. in Form einer Gegenüberstellung der Investitionspläne mit den tatsächlich getätigten Investitionen – nicht Bericht erstattet. Für die Aufsichtsratsmitglieder ist demnach schwer nachvollziehbar, welche Investitionen zu welchen Kosten tatsächlich umgesetzt wurden.

36.2.

Damit die Aufsichtsräte ihrer Überwachungsfunktion besser nachkommen können, benötigen sie aus Sicht des LRH einen gesamthaften Überblick über alle tatsächlich getätigten Investitionen. Der LRH empfiehlt daher, die Berichtserstattung an die Aufsichtsräte dahingehend zu verbessern. Aus Sicht des LRH wäre dies auch eine Voraussetzung dafür, dass die in der Geschäftsordnung geforderte Zustimmung zu Umverteilungen von bereits beschlossenen Investitionssummen sinnvoll erteilt werden kann.

Überblick über genehmigte Investitionsvolumen

37.1.

Tabelle 10 stellt dar, welche Investitionsvolumen im Zeitraum 2019 bis 2024 in den Investitionsplänen für die jeweiligen Standorte bewilligt wurden.⁶⁸ Wie obenstehend erläutert, stand keine Gesamtübersicht über die tatsächlichen Investitionen zur Verfügung.

Rund die Hälfte der geplanten Investitionen betrafen den Bereich Facility Management/IT. Ein weiteres Drittel entfiel auf die Thermenhotels. Der Rest war für Investitionen im Bereich der Thermen und der Physikarien vorgesehen.

Für **Bad Hall** waren im Zeitraum 2019 bis 2024 jährlich Investitionen zwischen 0,5 Mio. Euro und 0,8 Mio. Euro vorgesehen. Die Investitionspläne beinhalten auch notwendige Sanierungen für nicht betriebsnotwendige Liegenschaften.

Die genehmigten Investitionsvolumen für **Bad Schallerbach** waren mit jährlichen Beträgen zwischen 3,3 Mio. und 5,5 Mio. Euro im gesamten Berichtszeitraum mit Abstand am höchsten. Ein Schwerpunkt lag dabei auf Zimmersanierungen im Thermenhotel, die ab 2021 stattfanden.

Die für **Bad Ischl** genehmigten Investitionsvolumen lagen im Prüfungszeitraum jährlich zwischen 0,3 Mio. Euro und 0,9 Mio. Euro.

⁶⁸ In diesen Zahlen sind die Investitionskosten für das Projekt Solarpark und die Erneuerung des Solebeckens sowie der Decke in Bad Ischl nicht enthalten, da diese Projekte außerhalb der Investitionspläne genehmigt wurden.

Tabelle 10: Genehmigte Investitionsvolumen nach Standort

Bezeichnung	in Mio. Euro					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bad Hall	0,5	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6
Bad Ischl	0,3	0,4	0,6	0,9	0,8	0,5
Bad Schallerbach	4,4	3,5	3,3	3,5	4,5	5,5
Summe	5,2	4,4	4,6	5,2	6,0	6,6

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

37.2.

Zu den notwendigen Investitionen für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften merkt der LRH an, dass diese vor allem der Substanzerhaltung dienen. Sie generieren keine Produktivitätssteigerungen oder Wachstumsmöglichkeiten für den operativen Thermen-, Hotel oder Kurbetrieb.

Aus Sicht des LRH bestätigt dies nochmals die Notwendigkeit, eine Lösung für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften zu finden. (Berichtspunkt 5)

38.1.

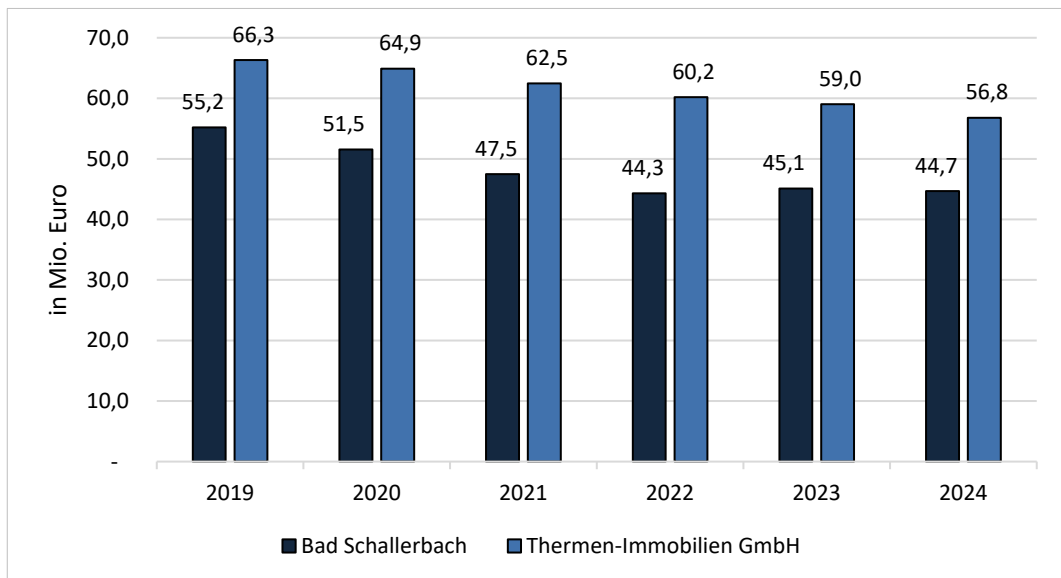
Abbildung 14 stellt die Entwicklung des Sachanlagevermögens für das EurothermenResort Bad Schallerbach und die Thermen-Immobilien-GmbH, die Eigentümerin⁶⁹ der Betriebsgebäude der EurothermenResorts Bad Hall und Bad Ischl ist, dar.⁷⁰ Da das Thermenhotel von Bad Schallerbach geleast ist, ist es nicht im Sachanlagevermögen enthalten.

Wie aus Abbildung 14 hervorgeht, ging das Anlagevermögen bei beiden Gesellschaften im Berichtszeitraum kontinuierlich zurück. Das Anlagevermögen des EurothermenResorts Bad Schallerbach sank zwischen 2019 und 2024 um 10,5 Mio. Euro (-19 Prozent), jenes der Thermen-Immobilien-GmbH um 9,5 Mio. Euro (-14 Prozent).

⁶⁹ Einbringungs- und Sacheinlagevertrag zwischen Land Oberösterreich und der Oö. Thermen-Immobilien-GmbH, abgeschlossen im Juli 2007

⁷⁰ In der Bilanz war zum Stichtag 31.12.2024 Sachanlagevermögen in Höhe von rd. 2,4 Mio. Euro in Bad Hall rd. 1,8 Mio. Euro in Bad Ischl ausgewiesen. Darin waren im Wesentlichen Maschinen und maschinelle Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Bad Hall nicht betriebsnotwendige Gebäude enthalten.

Abbildung 14: Sachanlagevermögen zum Stichtag 31.12.2024



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Daten der Eurothermen-Gruppe

Der LRH berechnete auf Basis der zum Stichtag 31.12.2024 im Anlagespiegel ausgewiesenen Werte einen Anlagenabnutzungsgrad⁷¹ von 67 Prozent für das EurothermenResort Bad Schallerbach. Für die Thermen-Immobilien-GmbH errechnete sich ein Abnutzungsgrad von 39 Prozent (Tabelle 11). Der im Vergleich niedrigere Anlagenabnutzungsgrad für die Thermen-Immobilien-GmbH ist vor allem auf die Sanierung und Erweiterung des Hotels Royal in Bad Ischl im Jahr 2018, aber auch auf die Sanierung der Decke und des Solebeckens der Therme Bad Ischl (Berichtspunkt 39) zurückzuführen.

Tabelle 11: Anlagenabnutzungsgrad für Sachanlagevermögen zum 31.12.2024

Gesellschaft	in Mio. Euro			in %
	Anschaffungs-kosten	Buchwerte	kumulierte Abschreibung	Anlagen-abnutzungsgrad
Bad Schallerbach	134,9	44,7	90,2	66,9
Thermen-Immobilien-GmbH	93,0	56,8	36,2	38,9

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

⁷¹ berechnet als Anteil der kumulierten Abschreibungen an den Anschaffungs- und Herstellkosten des Anlagevermögens

38.2.

Der Anlagenabnutzungsgrad verdeutlicht, dass am Standort Bad Schallerbach ein wesentlicher Teil des Anlagevermögens bereits abgeschrieben ist. Der LRH merkt dazu an, dass mittelfristig auch für den Standort Bad Schallerbach mit steigenden Investitionsbedarfen zu rechnen ist.

Ausgewählte Investitionsprojekte

39.1.

Im Folgenden werden aus dem Berichtszeitraum betragsmäßig bedeutende Investitionsprojekte vorgestellt. Dabei handelt es sich um einzelne Projekte, für die ein gesonderter Beschluss durch den Aufsichtsrat eingeholt wurde:

- **Solarpark Bad Schallerbach:** Die Eurothermen-Gruppe errichtete am Standort Bad Schallerbach mit dem Projekt „Solarpark“ eine 6.000 m² große Photovoltaik-Überdachung einer bestehenden Parkplatzfläche mit E-Ladestationen.⁷² Der Baustart erfolgte im September 2023; die Eröffnung fand im Mai 2024 statt. Die Photovoltaik-Anlage verfügt über eine installierte Leistung von 1.300 kWp. Die Kosten für die Errichtung beliefen sich auf rd. 3,8 Mio. Euro.⁷³
- **Deckensanierung EurothermenResort Bad Ischl:** Im Jahr 2020 war in der Therme in Bad Ischl aufgrund eines Baumangels die Sanierung der Decke in der Therme notwendig. Der Aufsichtsrat beschloss die Beauftragung der Deckensanierung im April 2020. Die Fertigstellung war im November 2020. Die Gesamtkosten betragen rund 1,4 Mio. Euro.
- **Sanierung Solebecken Salzkammerguttherme:** Aufgrund von Erosionsschäden musste im Jahr 2022 das Solebecken im Saunabereich der Therme Bad Ischl erneuert werden. Der Aufsichtsrat beschloss die Beauftragung im März 2022. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2023. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro.

39.2.

Für den LRH zeigte sich, dass mit einzelnen Investitionsprojekten zum Teil großer Kapitalbedarf einher geht. Im Fall der Sanierung des Solebeckens und der Deckensanierung entstand dieser Kapitalbedarf kurzfristig, da es sich um notwendige, nicht aufschiebbare Investitionen handelte. Die Finanzierung der Solebeckensanierung wurde eigentümerseitig durch einen Gesellschafterzuschuss unterstützt.

⁷² In der Aufsichtsratssitzung im März 2023 beschloss der Aufsichtsrat die Errichtung einer Photovoltaik-Parkplatzanlage („Solarpark“).

⁷³ [Presseunterlage](#) EurothermenResort Bad Schallerbach vom 14.5.2024

Geplante Investitionen

40.1.

Der LRH setzte sich in seiner Prüfung auch mit den im Rahmen der Investitionspläne für 2026 geplanten Investitionen auseinander. Für Bad Schallerbach liegen Schwerpunkte auf IT-Investitionen und der Erneuerung einer Rutsche. In Bad Hall sind diverse Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten vor allem in der Therme geplant. In Bad Ischl sind für 2026 eine größere Anschaffung im Bereich der IT sowie diverse Instandhaltungen im Bereich der Therme und des Hotels vorgesehen.

Am Standort Bad Schallerbach werden in den nächsten Jahren Modernisierungs- und Attraktivierungsmaßnahmen im Thermenbereich geplant. Zum Zeitpunkt der Prüfung lag ein Konzeptpapier mit unterschiedlichen Varianten vor. Diese reichten von einer Minimalvariante mit bloßer Beckenerneuerung bis zu einer umfassenden Erweiterung samt neuer Attraktionen. Eine Richtungsentscheidung traf die Eurothermen-Gruppe noch nicht. Die Eurothermen-Gruppe gab an, das Jahr 2026 für weitere Planungen nutzen zu wollen. Der Baubeginn ist für 2027 geplant.

Die geplanten Investitionen im Bereich Energie und Nachhaltigkeit sind unter Berichtspunkt 45 beschrieben.

Die Eurothermen-Gruppe setzte für die Vorbereitung von Investitionsentscheidungen vereinzelt Investitionsrechnungsverfahren ein. Im Zuge der Planung des Solarparks (Berichtspunkt 39) erstellte sie bspw. eine Schätzung über die Amortisationsdauer. Vertiefte Berechnungen mit Szenarien für unterschiedliche Strompreise fand nicht statt.

40.2.

Nach Ansicht des LRH ist wichtig, dass langfristige Investitionsentscheidungen auf einer fundierten Basis nachvollziehbar getroffen werden. Beispielsweise könnten verschiedene dynamische Investitionsrechnungsverfahren als geeignete Instrumente für die systematische Analyse und die Abwägung zwischen mehreren möglichen Investitionen herangezogen werden. Wo sinnvoll, könnten dabei auch verschiedene Szenarien⁷⁴ miteinander verglichen oder Sensitivitätsanalysen durchgeführt werden, um kritische Einflussfaktoren auf Investitionen zu identifizieren.

Die Ergebnisse der Investitionsrechnungen könnten auch dem Aufsichtsrat als fundierte Entscheidungsgrundlagen dienen. Der LRH empfiehlt daher, vor künftig anstehenden Investitionsentscheidungen, die oben angeführten Instrumente stärker einzusetzen.

⁷⁴ z. B. Best-Case und Worst-Case-Szenarien im Vergleich zur wahrscheinlichsten Entwicklung

Aus Sicht des LRH ist wichtig, dass geplante Investitionsprojekte mit den Unternehmenszielen und der langfristigen Strategie (Berichtspunkte 3 und 4) abgestimmt werden. Bei IT-Investitionen wären jedenfalls kurz- bis mittelfristige Synergieeffekte mit anderen Standortgesellschaften zu berücksichtigen.

Wirtschafts- und Finanzplanung

41.1.

In der Dezember-Aufsichtsratsitzung legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat Wirtschaftspläne samt Budget und Finanzplan für das Folgejahr vor. Zusätzlich wird jedes Jahr eine mittelfristige Finanzplanung erstellt, deren Zeitraum sich über drei Jahre erstreckt⁷⁵.

Bei der Prüfung der Wirtschafts- und Finanzpläne für den Zeitraum 2026 bis 2028 zeigte sich, dass die Eurothermen-Gruppe trotz geplanter Sanierung des Thermenbereichs in Bad Schallerbach und damit einhergehender Betriebs-einschränkungen eine konstante Zunahme der Erlöse annahm. Weiters waren bei den Abschreibungen die Neuinvestition nicht abgebildet.

Aus den mittelfristigen Finanzplänen für 2026 bis 2028 lassen sich folgende geplante Entwicklungen ableiten:

- Für **Bad Hall** ergibt die mittelfristige Finanzplanung weiterhin negative Cash Flows und negative Ergebnisse. Nach Auskunft der GF der Eurothermen-Gruppe wird es weitere Gesellschafterzuschüsse brauchen, um die negativen Ergebnisse ausgleichen zu können.
- Für **Bad Schallerbach** zeigt sich, dass die finanziellen Reserven durch die geplante Thermensanierung bis 2028 deutlich sinken werden. Überdies wird ein Teil des von Bad Schallerbach erwirtschafteten Gewinns bereits aktuell für die Bedienung des Kredits des Hotelumbaus des EurothermenResorts Bad Ischl verwendet (Berichtspunkt 23). Zusätzlich hat das EurothermenResort Bad Schallerbach drei laufende Darlehen⁷⁶ zu tilgen, deren Restlaufzeiten noch fünf bis fünfzehn Jahre andauern werden. Für das geleaste Hotel hat der Leasinggeber nach Ablauf von 25 Jahren ab Übernahme des Hotels, also 2030, das Recht, den Verkauf des Hotels an den Leasingnehmer zu begehren. Die GF der Eurothermen-Gruppe gab an, dass nach Ende der Laufzeit ein Kauf beabsichtigt wird.⁷⁷ Da der Planungszeitraum der mittelfristigen Finanzplanung im Jahr 2028 endet, ist dies in der vorliegenden Finanzplanung noch nicht abgebildet.

⁷⁵ Umstellung auf dreijährigen Planungshorizont ab dem Geschäftsjahr 2026

⁷⁶ Diese betreffen die Errichtung des Blockheizkraftwerks, den Umbau des Saunabereichs und die Errichtung eines Mitarbeiterwohnheims.

⁷⁷ Die Eurothermen-Gruppe informierte sich im Jahr 2024 über die Höhe der Restzahlung am Ende der Laufzeit. Diese betrug 4,6 Mio. Euro.

- Für **Bad Ischl** geht die Eurothermen-Gruppe in der mittelfristigen Finanzplanung von einer stabilen Entwicklung des Cash Flows und des Ergebnisses aus. Der Stand der verfügbaren finanziellen Mittel wird sich allerdings aufgrund von geplanten Investitionen und der Pachtzahlung laut Finanzplanung um rund die Hälfte reduzieren.

Für 2026 ist in den Finanzplanungen für Bad Hall und Bad Ischl die Rückzahlung des COVID-19-Ausfallsbonus berücksichtigt. Beide Gesellschaften haben keinen Anspruch auf diese Förderung, da sie sich zu 100 Prozent in öffentlichem Eigentum befinden.

41.2.

Für den LRH ist schon aus jetziger Sicht ableitbar, dass sich der finanzielle Spielraum der Eurothermen-Gruppe verkleinern wird. Umso wichtiger wäre es für ihn daher, dass die rollierenden mittelfristigen Finanzplanungen alle bereits bekannten Investitionen und finanziellen Belastungen (z. B. Kauf des geleasteten Hotels) berücksichtigen und realistische Annahmen (z. B. über Erlösentwicklungen) getroffen werden.

Hinsichtlich der für Bad Hall weiterhin benötigten Gesellschafterzuschüsse merkt der LRH an, dass diese keinen nachhaltigen Ersatz für operative Erträge darstellen. Aus seiner Sicht ist es erforderlich, die strategische Ausrichtung des Standortes zu klären und klare strategische Entwicklungsziele sowohl für den Standort Bad Hall als auch die gesamte Eurothermen-Gruppe zu definieren (Berichtspunkte 3 und 4). Um die Eigenfinanzierungskraft zu erhöhen, sollten gezielt Maßnahmen getroffen werden, um die operativen Ergebnisse in sämtlichen Bereichen zu optimieren.

Vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Ertragskraft von Bad Schallerbach bereits aktuell für Darlehenstilgungen aufgewendet wird und eine größere Investition (Berichtspunkt 40) geplant ist, sowie der Kauf des geleasteten Hotels absehbar ist, sollte die Eurothermen-Gruppe analysieren, welches Potential Bad Schallerbach weiterhin hat, andere Standorte und Bereiche querzufinanzieren.

NACHHALTIGKEIT – UMWELT

Überblick und Ausgangssituation

42.1.

Verbindliche gesetzliche Zielvorgaben oder allgemein gültige Verpflichtungen, z. B. für ein nachhaltiges Wirtschaften für Unternehmen, gibt es derzeit nicht. Die Eurothermen-Gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2040 eine Dekarbonisierungsstrategie an allen drei Eurothermen-Standorten (Bad Schallerbach, Bad Ischl, Bad Hall) umzusetzen und dazu ein Projekt gestartet. Im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit bzw. Klimathemen bestehen auf politischer und rechtlicher Ebene

zahlreiche Zielsetzungen, wie das Abkommen von Paris⁷⁸, die seitens der EU gesetzten Ziele⁷⁹ oder die Oö. Klima- und Energiestrategie⁸⁰ zeigen. In letzterer setzte das Land Oö für Oberösterreich das grundlegende Ziel, spätestens im Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Verbleibende klimarelevante Emissionen müssten durch erhöhte natürliche Kohlenstoffsinken ausgeglichen werden. Da dieser Effekt begrenzt sei, bedeute das einen Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energieträger.

Die Eurothermen-Gruppe war als Unternehmen im Rahmen der Konzernzugehörigkeit zur LAHO von den ESG-Berichtspflichten betroffen.⁸¹ Auf nationaler Ebene sieht zudem das Bundes-Energieeffizienzgesetz vor, dass Unternehmen ab bestimmten Schwellenwerten verpflichtet sind, regelmäßig Energieaudits durchzuführen bzw. anerkannte Managementsysteme einzurichten, um damit die Steigerung der Energieeffizienz nachzuweisen.

42.2.

Der LRH hebt positiv hervor, dass sich die Eurothermen-Gruppe mit dem Thema Klimawandel und Dekarbonisierung auseinandersetzt. Sie hat sich mit einer Dekarbonisierung bis 2040 ein Ziel gesetzt, das grundsätzlich mit den in der Oö. Klima- und Energiestrategie formulierten Zielsetzungen im Einklang steht.

43.1.

Für die Hotels sowie Thermen- und Wellnessanlagen (z. B. Saunen) betreibt die Eurothermen-Gruppe eine umfangreiche technische Infrastruktur, etwa Lüftungs-, Kühl-, Heizungs- und Pumpenanlagen. Ein Großteil, nämlich drei Viertel des hierfür notwendigen Energieverbrauchs⁸², entfiel auf Warmwasser und Raumwärme. Beleuchtungsanlagen benötigten etwa zwei Prozent; ein Teil der Beleuchtung war bereits auf LED-Technologie umgestellt bzw. es erfolgte sukzessive ein Austausch der Leuchtmittel.

An den Standorten sind Heilquellen⁸³ vorhanden; jene in Bad Schallerbach liefert als Thermalquelle warmes Wasser mit etwa 37°C. Für die Wärmeversorgung kamen Erdgas sowie Wärmepumpen zum Einsatz. Ein am Standort Bad Schallerbach betriebenes Blockheizkraftwerk koppelt neben Wärme zudem Strom aus. Seit April 2024 erzeugt auch eine 1.300 kWp-Photovoltaik-Parkplatz-

⁷⁸ Dieser völkerrechtlich verbindliche Vertrag trat am 4.11.2016 in Kraft.

⁷⁹ z. B. das [Europäische Klimagesetz](#), EU 2021/1119, mit dem verbindlichen Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2050 für im Unionsrecht geregelte Treibhausgasemissionen

⁸⁰ [DIE Oberösterreichische Klima- und Energiestrategie und Fortschrittsberichte](#)

⁸¹ vgl. dazu [Corporate Sustainability Reporting Directive](#); die nationale Richtlinienumsetzung war zum Zeitpunkt der Prüfung des LRH noch ausstehend bzw. eine Überarbeitung des EU-Rahmens in Ausarbeitung („Omnibus-Paket“)

⁸² Grundlage sind die hauptenergieverbrauchenden Faktoren gem. § 6 Energieeffizienz-Standardisierte-Kurzberichts-Verordnung, BGBl. II Nr. 242/2023

⁸³ gemäß § 3 Oö. Heilvorkommen- und Kurortegesetz, z. B. Bad Schallerbach: LGBl. Nr. 57/1986

anlage in Bad Schallerbach Strom, der fast zur Gänze als Eigenverbrauch genutzt werden kann.

Die Eurothermen-Gruppe ließ 2024, wie vom Bundes-Energieeffizienzgesetz⁸⁴ vorgeschrieben, **Energieaudits** durch externe Auditor:innen für die einzelnen Standorte durchführen: der jährliche Erdgasverbrauch für Wärme lag bei rd. 46.800 MWh und der Stromverbrauch insgesamt bei 16.500 MWh. Zusätzliche thermische Energie wird in Bad Schallerbach über Wärmepumpen aus dem Thermalwasser gewonnen (rd. 12.500 MWh). Die bezogene elektrische Energie stammte aus Ökostrom. Die Treibhausgas-Emissionen für Wärme wurden in einem weiteren Projekt ermittelt und lagen bei rd. 11.100 Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Jahr⁸⁵ – dieser Wert entspricht etwa 0,05 Prozent der oö. Treibhausgas-Emissionen⁸⁶ bzw. den durchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen von rd. 1.500 Personen in Österreich⁸⁷. Folgende Tabelle 12 gibt einen Überblick zu den einzelnen Standorten.⁸⁸

⁸⁴ Energieaudit zur Erfüllung der Verpflichtung von großen Unternehmen § 41 bzw. § 42 des Bundes-Energieeffizienzgesetzes

⁸⁵ Dekarbonisierungskonzept Wärmeversorgung, Februar 2025; Grundlage sind direkte und indirekte Emissionen für Erdgas sowie Strommix für Österreich (wenngleich Ökostrom bezogen wird)

⁸⁶ Jahr 2023, Treibhausgas-Inventur für Oberösterreich, entnommen dem [Fortschrittsbericht 2024 – DIE Öö. Klima- und Energiestrategie](#)

⁸⁷ Grundlage für den Vergleich sind 7,5 Tonnen CO₂-Äquivalente für 2023 gem. Umweltbundesamt, [Klimaschutzbericht 2025](#), Seite 110

⁸⁸ Enthalten sind die in den Energieaudits der Eurothermen-Gruppe erfassten Gebäude. Der Erdgasverbrauch für Bad Schallerbach wurde vom durchführenden Dienstleister um einen Wärmepumpenausfall im Jahr 2023 rechnerisch korrigiert. Die elektrische Energie enthält den Bruttojahresenergieverbrauch.

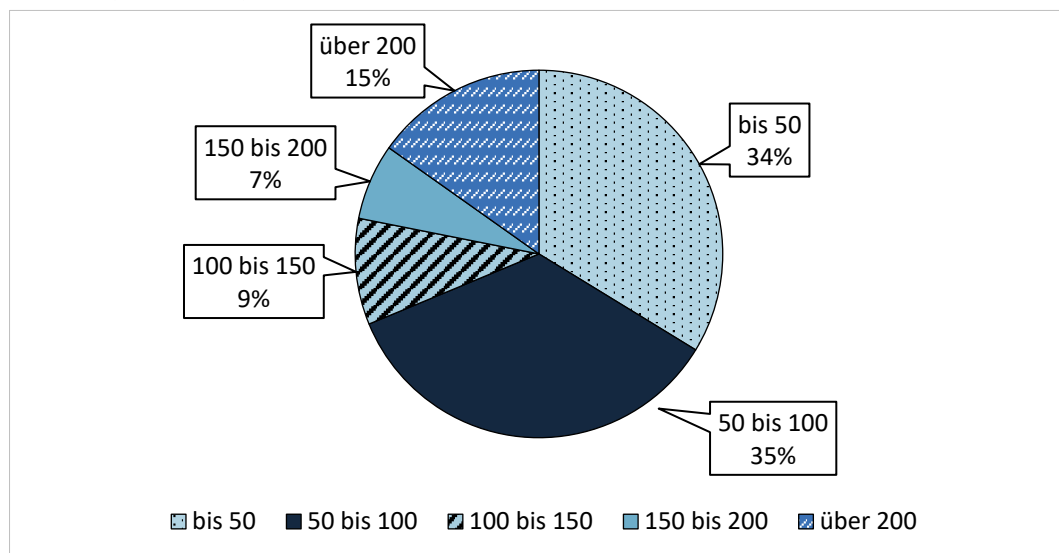
Tabelle 12: Überblick Wärme und Strom

Bereich	Bad Hall	Bad Ischl	Bad Schallerbach
Voraussetzungen/ Heilquelle	Jod-Sole-Quelle (12°C)	Sole; Schwefel-Quelle	Schwefel-Thermalquelle (37°C)
Infrastruktur lt. Energieaudit (Bruttogeschossfläche)	24.089 m ²	23.633 m ²	34.185 m ²
Wärmeversorgung	3 Gaskessel (zentrales Fernheizwerk im Eigenbetrieb)	3 Gaskessel (Contracting-Modell)	3 Gaskessel, Blockheizkraftwerk (Erdgas-) und Wärmepumpen
Verbräuche 2023			
für Wärme	11.600 MWh Erdgas	10.200 MWh Erdgas	25.000 MWh Erdgas; (sowie 2.500 MWh Strom)
elektrische Energie	3.600 MWh	4.100 MWh	8.800 MWh; (inkl. 2.500 MWh Strom für Wärme; seit April 2024 PV- Eigenproduktion mit 1.300 kWp)

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die **Gebäude** an den Standorten waren hinsichtlich Energieeffizienz sehr unterschiedlich ausgelegt; wie Abbildung 15 zeigt. Ein Teil davon, insbesondere der Altbestand in Bad Hall, wie etwa der Marienhof sowie das Kurmittelhaus in Bad Ischl sind denkmalgeschützt und thermisch nicht saniert. Die Hotels in Bad Schallerbach und Bad Ischl entsprachen einem guten thermischen Standard. Die tatsächlichen Verbräuche – insbesondere der als Thermen und Physikarium genutzten Gebäude – waren höher als die Heizwärmebedarfe⁸⁹ der Energieausweise. Dies war auf die für den Betrieb notwendigen, höheren Rauminnentemperaturen zurückzuführen.

⁸⁹ Heizwärmebedarf bezeichnet den Energiebedarf, um in einem Gebäude eine gewisse Raumtemperatur herzustellen (z. B. 20 Grad Celsius) - HWB_{SK}

Abbildung 15: Anteilige Flächen mit Heizwärmebedarf Standortklima in kWh/m² (HWB_{sk})

Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die Eurothermen-Gruppe wirkte seit 2023 am Projekt zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der LAHO mit und hatte einen Probeabschluss aufgestellt.⁹⁰ Nach Auskunft der FinD befanden sich die Ergebnisse in einer Qualitätssicherungsphase. Darin enthalten waren zusätzliche nachhaltigkeitsrelevante Themenbereiche wie im Bereich Umwelt die anfallenden Abfallmengen sowie soziale und Governance-Themen (ESG)⁹¹.

43.2.

Der LRH sieht die Erhebung des Status quo durch die Energieaudits positiv. Diese zeigen umfassend die Verbrauchssituation und Handlungspunkte auf. Weitere Informationen sind im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu erwarten. Er stellt gleichzeitig fest, dass an allen drei Standorten derzeit überwiegend fossile Energieträger für die Wärmegewinnung zum Einsatz kommen. Ziel sollte sein, nach Möglichkeit vermehrt nicht-fossile Systeme zur Wärmegewinnung einzusetzen.

44.1.

Der Anteil des Energieaufwands am operativen Aufwand der Eurothermen-Gruppe betrug im Jahr 2019 5,7 Prozent. Nach einem Anstieg infolge der Entwicklungen an den Energiemärkten sank er bis 2024 wieder und verblieb mit 6,9 Prozent oberhalb des Ausgangsniveaus von 2019.

Die Eurothermen-Gruppe hatte sich im September 2021 einen Fixpreis für eine begrenzte Menge des Jahresenergiebedarfs für mehrere Jahre gesichert. Trotzdem stieg der Aufwand für bezogene Energie von 3,4 Mio. Euro im Jahr 2019

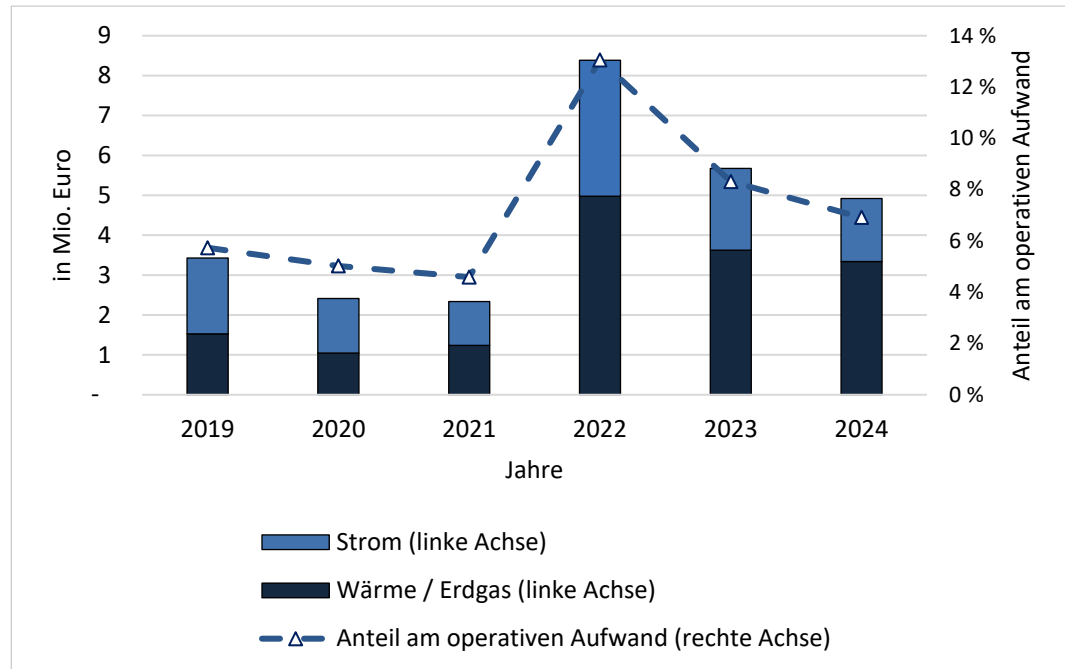
⁹⁰ Richtlinie (EU) 2022/2464 hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, L 322/15

⁹¹ Environmental, Social and Corporate Governance

auf zwischenzeitlich 8,4 Mio. Euro im Jahr 2022 und ging 2024 wieder auf knapp 4,9 Mio. Euro zurück (Abbildung 16). Die eigene 1.300 kWp-Photovoltaik-Anlage in Bad Schallerbach wirkte erstmals 2024 dämpfend.⁹²

Die Aufwendungen für Wärme machten aufgrund des gestiegenen Erdgas-Preises ab 2023 etwa zwei Drittel des gesamten Energieaufwands aus.

Abbildung 16: Energieaufwand



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

44.2.

Der LRH wertet die risikominimierende Beschaffungspolitik positiv. Das Thema Energie sieht er in Zukunft von hoher Bedeutung für alle Standorte, da wirksame Energieeinsparungsmaßnahmen unmittelbare Auswirkungen auf das Ergebnis aufweisen.

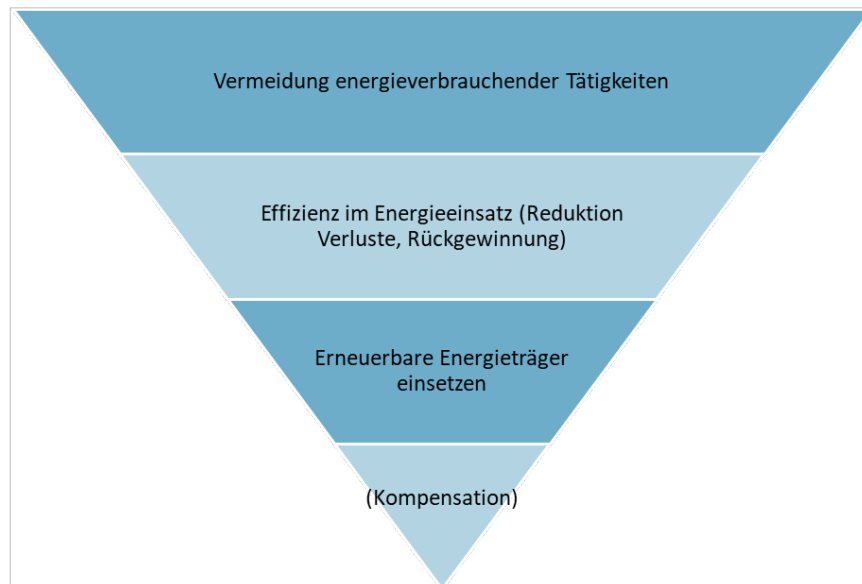
⁹² Die damit einhergehenden Anlagenabschreibungen sind in der Abbildung nicht mitberücksichtigt.

Initiativen

45.1.

Die Überlegungen für die Dekarbonisierung folgten – ähnlich wie in der Kreislaufwirtschaft (Abfallhierarchie) – folgenden Prinzipien:

Abbildung 17: Maßnahmenhierarchie der Dekarbonisierung



Quelle: LRH-eigene Darstellung; Daten Eurothermen-Gruppe

Die Energieaudits enthielten zahlreiche Maßnahmen, um den Energieverbrauch zu senken. Die Maßnahmen⁹³ wurden nach Umsetzungsempfehlung des Energieaudit-Teams gereiht. Ausschlaggebende Kriterien hierfür waren Einsparpotenziale, niedrige Amortisationszeiten sowie andere relevante Einflussgrößen⁹⁴. Die Maßnahmen betrafen beispielsweise

- thermische Sanierungen, z. B. von Dach-/Kellergeschoßen,
- Wärmedämmung, z. B. von Heizrohren/Wärmetauschern,
- Optimierungen im Betrieb durch Zeitsteuerungen, technische Einstellungen und Regelungsoptimierungen sowie
- die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen.

⁹³ vgl. § 8 Energieeffizienz-Standardisierte-Kurzberichte-Verordnung, StF: BGBl. II Nr. 242/2023

⁹⁴ bspw. das Eigentumsverhältnis des jeweiligen Gebäudes, Restlebensdauer oder miteinander verbundene Maßnahmen

Die Photovoltaik-Anlagen an allen drei Standorten waren als Aufdach-Anlagen mit insgesamt 610 kWp vorgeschlagen; diese würden sich laut Berechnung zur Wirtschaftlichkeit nach ca. acht Jahren amortisieren, da der damit produzierte Strom zur Gänze selbst verbraucht werden könnte. Die Photovoltaik-Anlagen waren nicht an erster Stelle priorisiert; mögliche Abhängigkeiten ergeben sich etwa zu (thermischen) Dachsanierungen bzw. ausstehenden statischen oder brandschutztechnischen Prüfungen. Die empfohlenen Maßnahmen wären mit Investitionskosten in Höhe eines mittleren einstelligen Millionenbetrags verbundenen und würden Einsparpotenziale von knapp 10.000 MWh pro Jahr mit sich bringen.

Einzelne Maßnahmen, wie nächtliche Poolabdeckungen von Warmwasserbecken, waren nach Einschätzung der Eurothermen-Gruppe schwer umsetzbar (aufgrund der Bauformen der Becken) und wären mit zusätzlichen, in der Ermittlung der Einsparpotenziale nicht angesetzten, laufenden Personalkosten verbunden. Gemäß **Finanzplanung** hat Bad Schallerbach zwischen 2026 und 2028 1,2 Mio. Euro für Energieeinsparmaßnahmen eingeplant. Für die anderen Standorte waren keine Mittel für Dekarbonisierung ausgewiesen.

Zusätzlich zu den Energieaudits startete die Geschäftsführung im Jahr 2024 ein Projekt zur Dekarbonisierung der **Wärmeversorgung mit Schwerpunkt Bad Schallerbach** und beauftragte dazu eine Studie. Das dortige Blockheizkraftwerk war 2012 in Betrieb genommen worden und eine größere Sanierung wäre für 2028 geplant. Die bewerteten Technologien betrafen z. B. Wasserstoff, Wärmepumpen und Biomasse. Die vorgelegten Umsetzungsvarianten kombinieren unterschiedliche Technologien und Maßnahmen. Eine quantifizierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung lag für ein Heizsystem als Fernwärme, Erdwärmepumpe sowie Thermalwasser-Wärmepumpe vor; für letztere beide jeweils in Kombination mit Fernwärme. Die grob geschätzten Investitionskosten bewegten sich zwischen 0,6 Mio. Euro bei Vollversorgung mit Fernwärme und 8,0 Mio. Euro bis 10,9 Mio. Euro für eine Lösung mit Wärmepumpen (je nach Variante). Für einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren lagen gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung die Kosten der Wärmepumpensysteme um rd. 4 bis 12 Mio. Euro niedriger als bei Fernwärme-Vollversorgung.⁹⁵ Der Bericht empfahl eine Detailprüfung zur technischen Machbarkeit (z. B. geologische Voruntersuchungen) und diese wurde im März 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt.

⁹⁵ Diese Bandbreite ergibt sich aufgrund der im Rahmen der Sensitivitätsanalyse simulierten Parameter (Zinssatz, Wirkungsgrad etc.). Die Wirtschaftlichkeit der geprüften Varianten gegenüber Erdgas (Referenzszenario) hing wesentlich von der angenommenen künftigen Preisentwicklung für Erdgas ab.

45.2.

Der LRH empfiehlt, die in den Energieaudits vorgeschlagenen Maßnahmen wie regelmäßige Auswertung, Analyse und Evaluierung energierelevanter Parameter umzusetzen. Um die angestrebten Einsparungseffekte zu erreichen, ist es zielführend, organisatorisch das Thema Energieeffizienz in den internen Managementprozessen zu verankern. Weiters sollten – abgeleitet von der künftigen Strategie – an allen Standorten konkrete mehrjährige Projektpläne entwickelt werden. Vorzugsweise werden die Einsparungsmaßnahmen zusammenhängend geplant und nach Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten priorisiert abgearbeitet.

Neben den Energiesparmaßnahmen ist die Dekarbonisierung der Wärmesysteme (Heizungen) eine wesentliche Zukunftsaufgabe für die Eurothermen-Gruppe. Der LRH empfiehlt, die Detailplanungen zur Wärmeversorgung in Bad Schallerbach weiterzuführen und die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten frühzeitig zu klären. Parallel dazu sollten die Arbeiten zu Konzepten für die anderen Standorte weiterverfolgt und in die Finanzbedarfe in den Mittelfristplanungen ausgewiesen werden. (Berichtspunkt 41)

ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

46.1.

Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüften Stellen zusammen:

46.2.

An das Land OÖ:

- a) Das Land OÖ sollte auf die Eurothermen-Gruppe einwirken, damit diese einen Strategieentwicklungsprozess einleitet. Ziel sind die Erstellung einer schriftlichen Neufassung einer Unternehmensstrategie für die gesamte Gruppe und daraus abgeleitete Detailkonzepte für die jeweiligen Standorte. (Berichtspunkte 3 und 4 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)
- b) Das Land OÖ sollte von der Eurothermen-Gruppe eine Gesamtübersicht über die (im Sinne der neuen Gesamtstrategie) beabsichtigten Investitionen und deren mögliche Finanzierung einfordern. (Berichtspunkte 3 und 4 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)
- c) Das Land OÖ sollte auf einen raschen Abschluss des Kooperationsvertrags zwischen der Landes-Immobilien GmbH und der Eurothermen-Gruppe hinwirken. (Berichtspunkt 5 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

- d) Vor Gewährung von Maßnahmen an die Eurothermen-Gruppe sollte das Land OÖ insbesondere im Rahmen der anstehenden strategischen Überlegungen verstärkt dokumentieren, wie diese beihilferechtlich einzuordnen und auszugestalten sind, um beihilferechtlichen Risiken entgegenzuwirken. (Berichtspunkt 35)

An das Land OÖ und die Eurothermen-Gruppe:

- e) Das Thema Compliance sollte in den Zielvereinbarungen mit der Abteilung Wirtschaft & Forschung mitbehandelt werden. (Berichtspunkt 19)

An die Eurothermen-Gruppe:

- f) Die Eurothermen-Gruppe (und insbesondere der Standort Bad Hall im Hinblick auf die wirtschaftlich schwierige Situation) sollten Maßnahmen treffen, um den operativen Betrieb zu optimieren und die Eigenfinanzierungskraft zu erhöhen. (Berichtspunkte 2, 27, 28, 29 und 41)
- g) Um etwaige Unterstützungen durch das Land OÖ als Eigentümerin möglichst gering zu halten, sollte die Eurothermen-Gruppe einen besonderen Fokus auf ihre Ertragskraft legen. (Berichtspunkte 2, 28 und 29)
- h) Die Eurothermen-Gruppe sollte die strategische Positionierung der jeweiligen Standortunternehmen auf Basis der aktuellen Gegebenheiten und Notwendigkeiten untersuchen und gegebenenfalls neu ausrichten. Insbesondere für den Standort Bad Hall sollte eine strategische Neuaufstellung zeitnah angegangen werden. (Berichtspunkte 3, 22, 27 und 41)
- i) Die Eurothermen-Gruppe sollte einen Strategieentwicklungsprozess für die gesamte Unternehmensgruppe einleiten und die Unternehmensstrategie neu verfassen und verschriftlichen. Dabei sollten in enger Abstimmung mit dem Land OÖ Szenarien zur Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe aufgestellt werden. (Berichtspunkte 3 und 6)
- j) Die Eurothermen-Gruppe sollte abgeleitet von der neuen Unternehmensstrategie einen in Etappen untergliederten Gesamtplan mit Entwicklungsvarianten aufstellen, um den damit verbundenen kumulierten Finanzierungsbedarf zu ermitteln. (Berichtspunkte 3 und 34)
- k) Die Eurothermen-Gruppe sollte die im Rahmen der neuen Strategie zu erarbeitenden Szenarien mit Investitionsbandbreiten und Auswirkungen auf die Ergebnissituation hinterlegen. (Berichtspunkt 4)
- l) Die Eurothermen-Gruppe sollte sich im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses mit dem Land OÖ, der Stadtgemeinde Bad Hall und dem Tourismusverband „Alpenland“ abstimmen. (Berichtspunkt 4)

- m) Die Eurothermen-Gruppe sollte die vorhandenen Liegenschaftskategorien für Bad Hall ergänzen und bspw. nach den Kategorien „betriebsnotwendig“, „potenzielle Entwicklungsflächen für den Standort“ und „nicht betriebsnotwendig“ neu zuzuordnen. (Berichtspunkt 5)
- n) Es sollte geprüft werden, inwieweit elektronische Möglichkeiten zur Einberufung der Generalversammlung genutzt werden könnten. (Berichtspunkt 7)
- o) Die Eurothermen-Gruppe sollte prüfen, inwieweit durch sukzessive Reduktion der Gesellschafter:innen in Bad Schallerbach die Einrichtung eines einzigen Aufsichtsrats auf Ebene der Thermenholding erreicht werden könnte. (Berichtspunkt 8)
- p) Die GF sollte in Zusammenarbeit mit den Aufsichtsräten die Berichtsformate weiterentwickeln. Neben dem bestehenden Monitoring für Großprojekte, sollte dem Aufsichtsrat in aggregierter Form entsprechend der Gliederung des Investitionsplans einmal im Jahr ein Soll/Ist-Vergleich vorgelegt werden. (Berichtspunkt 9)
- q) Die Zielwerte für die erfolgsabhängige Prämienreglung der GF sollten bspw. im Rahmen einer Vertragsverlängerung der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst und die Ergebnisse aller Standorte einbezogen werden. Auch für die zweite Führungsebene sollten Zielwerte in regelmäßigen Abständen auf ihre Anreizwirkung hin überprüft und vereinbart werden. (Berichtspunkt 10)
- r) Eine Standardisierung und organisatorische Bündelung von Serviceleistungen sollten erfolgen. Diese sollten gruppenweit erbracht und unter einheitlicher fachlicher Leitung gesteuert werden. Die Themen des IKS sollten im Zuge dessen mitberücksichtigt werden. (Berichtspunkte 11 und 18)
- s) Die Kostenrechnung sollte dahingehend weiterentwickelt werden, dass z. B. verwandte Leistung zusammengeführt oder die Zeiterfassungen bestmöglich abgegrenzt werden. (Berichtspunkt 12)
- t) Als Optimierungsmöglichkeiten des operativen Betriebs sollte die Eurothermen-Gruppe das Öffnungszeitenmodell für die jeweiligen Standorte differenziert evaluieren und unter stärkerer Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit neu bewerten. (Berichtspunkt 13)
- u) Die Eurothermen-Gruppe sollte den gemeinsamen, standortübergreifenden Betrieb von IT-Systemen konsequent weiterverfolgen und dort ausbauen, wo dies technisch, organisatorisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. (Berichtspunkt 14)
- v) Die Eurothermen-Gruppe sollte einen gemeinsamen Betrieb des Buchhaltungssystems innerhalb der Gruppe forcieren und organisatorische Regelungen für die gemeinsame Nutzung festlegen. (Berichtspunkt 15)

- w) Die vorhandenen Analysen sollten in eine gruppenweite Risikomatrix mit Zuständigkeiten, Gegenmaßnahmen etc. zusammengeführt, vervollständigt und in weiterer Folge regelmäßig aktualisiert werden. (Berichtspunkt 17)
- x) Für Kernprozesse und Unterschriftenregelungen sollten schriftliche Festlegungen unter Risikogesichtspunkten getroffen werden (insbesondere für Stammdatenänderungen). (Berichtspunkt 18)
- y) Die Eurothermen-Gruppe sollte ungeachtet gesetzlicher Vorgaben regelmäßig (z. B. in einem fünf- bis siebenjährigen Rhythmus) einen Wechsel der Abschlussprüfer erwägen. (Berichtspunkt 20)
- z) Die Eurothermen-Gruppe sollte darauf achten, Anlagevermögen entsprechend fristenkongruent zu finanzieren. Ferner sollten bei kurzfristigen Finanzierungen auch Tilgungskomponenten berücksichtigt werden. (Berichtspunkt 23)
- aa) Die Eurothermen-Gruppe sollte eine nachhaltig stabile Eigenkapitalbasis im Auge behalten. (Berichtspunkt 30)
- bb) Damit die Aufsichtsräte ihrer Überwachungsfunktion besser nachkommen können, sollte die Eurothermen-Gruppe die Berichterstattung an die Aufsichtsräte über die getätigten Investitionen (in Form eines gesamthaften Überblicks über alle tatsächlich getätigten Investitionen) verbessern. (Berichtspunkt 36)
- cc) Die Eurothermen-Gruppe sollte langfristige Investitionsentscheidungen auch künftig auf einer fundierten Basis (z. B. unter Einbeziehung verschiedener dynamischer Investitionsrechnungsverfahren) nachvollziehbar treffen. (Berichtspunkt 40)
- dd) Die Eurothermen-Gruppe sollte in ihren rollierenden mittelfristigen Finanzplanungen alle bereits bekannten Investitionen und finanziellen Belastungen (z. B. Kauf des geleasteten Hotels) berücksichtigen und realistische Annahmen (z. B. über Erlösentwicklungen) treffen. (Berichtspunkt 41)
- ee) Die Eurothermen-Gruppe sollte analysieren, welches Potential Bad Schallerbach weiterhin hat, andere Standorte und Bereiche querzufinanzieren. (Berichtspunkt 41)
- ff) Die in den Energieaudits vorgeschlagenen Maßnahmen wie regelmäßige Auswertungen etc. sollten umgesetzt, das Thema Energieeffizienz in den internen Managementprozessen verankert und an allen Standorten mehrjährige Projektpläne entwickelt werden. (Berichtspunkt 45)
- gg) Die Detailplanungen zur Wärmeversorgung in Bad Schallerbach sollten weitergeführt und die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten frühzeitig geklärt werden. Parallel dazu sollten die Arbeiten zu Konzepten für die anderen

Standorte weiterverfolgt und in die Finanzbedarfe in den Mittelfristplanungen ausgewiesen werden. (Berichtspunkt 45)

Linz, am 24. März 2026

Rudolf Hoscher
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes