

2023



Beteiligungsbericht der Stadt Königstein im Taunus

Vorwort

Mit dem Beteiligungsbericht 2024 präsentiert die Stadt Königstein im Taunus in kompakter Form umfassende Informationen über die Tätigkeiten ihrer Eigengesellschaften sowie ihres Eigenbetriebes Stadtwerke.

Der vorliegende Bericht soll auf der Grundlage der testierten Jahresabschlüsse 2023 den Vertretern in den städtischen Gremien der Stadt Königstein, aber auch der interessierten Öffentlichkeit einen Einblick in die Vielfalt der Beteiligungswelt der Stadt Königstein geben.

Königstein, November 2024



Beatrice Schenk-Motzko

Bürgermeisterin

Inhalt

Vorwort	1
1 Allgemeiner Teil	2
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
1.2 Beteiligungsbegriff	2
1.3 Rechtsformen	2
1.3.1 Kapitalgesellschaften	3
1.3.2 Eigenbetrieb.....	3
1.3.3 Zweckverbände	3
1.3.4 Wasser- und Bodenverbände.....	3
1.3.5 Eingetragene Vereine	4
1.4 Organisation der Beteiligungsverwaltung	4
1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123a HGO	4
2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten	5
2.1 Mehrheitsbeteiligungen	5
2.2 Minderheitsbeteiligungen	5
2.3 Finanzaufwendungen an die Beteiligungen	6
2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen	6
2.4.1 Bürgschaften.....	6
2.4.2 Ausleihungen	6
2.4.3 Darlehen	6
3 Detaildarstellung der Beteiligungen	7
3.1 Eigenbetrieb Stadtwerke Königstein	7
3.2 Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH	16
3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH	25
3.4 Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	32
4 Sonstige Beteiligungen der Stadt	41
4.1 Abwasserverband Kronberg	41
4.2 Abwasserverband Main-Taunus	41
4.3 ekom 21 – KGRZ Hessen	42
4.4 Holzagentur-Taunus GmbH	42
4.5 Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH	43
4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	44
4.7 Verkehrsverband Hochtaunus	44
4.8 Wasserbeschaffungsverband Taunus	45
5 Mitgliedschaften	46

Allgemeiner Teil

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen, die es einer hessischen Gemeinde ermöglichen, sich wirtschaftlich zu betätigen, finden sich in den §§ 121 ff Hessische Gemeindeordnung (HGO). Gem. § 121 HGO darf eine Gemeinde wirtschaftliche Unternehmen errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn

- der **öffentliche Zweck** das Unternehmen rechtfertigt
- das Unternehmen nach Art und Umfang in einem **angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit** der Gemeinde bzw. zum voraussichtlichen Bedarf steht und
- der **Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Dritten** erfüllt wird oder werden kann (außer bei Beteiligungen, die bereits vor dem 01.04.2004 bestanden).

Gem. § 122 HGO darf die Gemeinde eine Gesellschaft, die auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet ist, nur gründen oder sich daran beteiligen, wenn die Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO vorliegen, sowie wenn die **Haftung begrenzt** wird, die Gemeinde einen **angemessenen Einfluss**, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan erhält und wenn gewährleistet ist, dass der **Jahresabschluss und der Lagebericht** entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufgestellt und geprüft werden. Diese Voraussetzungen gelten grundsätzlich auch für Gesellschaften, die nicht auf den Betrieb eines wirtschaftlichen Unternehmens gerichtet sind.

1.2 Beteiligungsbegriff

Der Begriff „Beteiligungen“ wird im Handelsgesetzbuch definiert. Danach sind Beteiligungen Anteile an anderen Unternehmen, die bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenen Unternehmen zu dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligungen gelten dabei auch Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals an einer Kapitalgesellschaft überschreitet (§ 271 Abs. 1 HGB). Eine umfassendere Definition des Beteiligungsbegriffs findet sich in § 122 Abs. 6 HGO i. V. m. § 126 HGO. Demnach lassen sich unter dem Begriff Beteiligungen auch Beteiligungen an Genossenschaften (Mitgliedschaften) und die Beteiligungen an anderen privat-rechtlichen Vereinigungen fassen.

1.3 Rechtsformen

Bei der Wahl von privatrechtlichen Organisationsformen ist die Stadt durch § 122 Abs.1 HGO beschränkt. Hiernach müssen u.a. die Haftung und die Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt sein, wenn sie eine Gesellschaft gründet oder sich daran beteiligt.

Die Stadt Königstein im Taunus nutzt die Rechtsformen der Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie die des Eigenbetriebes. Mit jeweils geringen Teilen ist die Stadt Königstein auch an Zweckverbänden beteiligt.

1.3.1 Kapitalgesellschaften

Die häufigste gewählte Rechtsform ist hier die Gesellschaft mit beschränkter Haftung – die Stadt Königstein unterhält drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Bei dieser mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteter Gesellschaft beteiligen sich die Gesellschafter mit Einlagen in das Stammkapital. Die Haftung des jeweiligen Gesellschafters ist auf dessen Stammkapital begrenzt.

Im Gegensatz zur Aktiengesellschaft bietet diese Rechtsform den Gesellschaftern die Möglichkeit, direkten Einfluss auf die Geschäftsführung zu nehmen.

1.3.2 Eigenbetrieb

Bei einem Eigenbetrieb handelt es sich um einen vermögensmäßig verselbständigten Betrieb mit eigener Betriebsatzung und eigenem Rechnungswesen (kaufmännische Buchhaltung), jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Die Stadt Königstein führt die Stadtwerke als Eigenbetrieb. Dieser ist wirtschaftlich aus dem Vermögen der Gemeinde ausgegliedert und gilt als Sondervermögen der Gemeinde. Die Stadt behält durch die rechtliche Konstruktion direkte Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten.

1.3.3 Zweckverbände

Zweckverbände sind Körperschaften des öffentlichen Rechts, die der gemeinsamen Wahrnehmung einzelner, bestimmter kommunaler Aufgaben dienen. Sie verwalten ihre Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung. Organe des Zweckverbandes sind der Vorstand und die Versammlung. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG). Die Stadt Königstein ist an mehreren Zweckverbänden mit geringen Anteilen beteiligt (u.a. Holzagentur-Taunus GmbH 4%).

1.3.4 Wasser- und Bodenverbände

Wasser- und Bodenverbände sind den Zweckverbänden ähnliche Körperschaften des öffentlichen Rechts, denen das Recht zur Selbstverwaltung eingeräumt wird. Im Gegensatz zu den Zweckverbänden, an denen grundsätzlich Gebietskörperschaften beteiligt sind, haben Wasser- und Bodenverbände auch natürliche und andere juristische Personen als Mitglieder.

Im Rahmen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Stadt Königstein im Taunus am Abwasserverband Main-Taunus (7%), am Abwasserverband Kronberg (24%) und am Wasserbeschaffungsverband Taunus (7%) beteiligt.

1.3.5 Eingetragene Vereine

Vereine sind auf Dauer angelegte freiwillige Zusammenschlüsse von mindestens sieben Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes, wobei der Zweck vom jeweiligen Mitgliederbestand unabhängig ist. Organe des Vereins sind die Mitgliederversammlung und der Vorstand. Die Rechtsfähigkeit wird durch Eintragung in das Vereinsregister beim zuständigen Amtsgericht erlangt.

Die Stadt Königstein ist Mitglied an einer Vielzahl von Vereinen, diese Mitgliedschaften sind jedoch nicht ihrer wirtschaftlichen Betätigung zuzuordnen.

1.4 Organisation der Beteiligungsverwaltung

Die Betreuung der städtischen Gesellschaften und des Eigenbetriebes erfolgt bei der Stadt Königstein im Taunus durch den Fachdienst Beteiligungen im Rahmen des Fachbereichs II. Die Fachdienstleitung Beteiligungen bzw. andere geeignete Mitarbeiter der Stadt werden als Geschäftsführer bzw. Betriebsleiter in den Gesellschaften und dem Eigenbetrieb eingesetzt.

1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123a HGO

Zur Information der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit hat die Stadt Königstein jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen vorzulegen.

Mindestanforderungen an den Beteiligungsbericht sind:

- ▶ Gegenstand des Unternehmens
- ▶ Beteiligungsverhältnisse
- ▶ Besetzung der Organe
- ▶ Beteiligung des Unternehmens
- ▶ Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks durch das Unternehmen
- ▶ Grundzüge des Geschäftsverlaufs
- ▶ Ertragslage des Unternehmens
- ▶ Kapitalzuführungen und Kapitalentnahmen durch die Stadt und die Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft (nur Zahlungen in das Eigenkapital)
- ▶ Kreditaufnahmen
- ▶ gewährte Sicherheiten
- ▶ Vorliegen der Voraussetzungen des § 121 HGO für das Unternehmen.

Der Beteiligungsbericht ist in der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung zu erörtern.

Die Stadt Königstein hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichtes in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt den Beteiligungsbericht einzusehen.

Der Beteiligungsbericht 2024 ist als Rückblick auf das Jahr 2023 zu verstehen und spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse des Jahres 2023 wieder.

2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten

2.1 Mehrheitsbeteiligungen

Eigenbetrieb der Stadt Königstein

Eigenbetrieb	Kapital-Anteil	Bilanzdaten 2023			GuV-Daten 2023		
		Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanz-summe EUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Stadtwerke Königstein	100 %	33.678	14.059	38.998	6.261	918	68

Kapitalgesellschaften, an denen die Stadt Königstein unmittelbar beteiligt ist

Kapitalgesellschaft	Kapital-Anteil	Bilanzdaten 2023			GuV-Daten 2023		
		Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanz-summe EUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungsges. mbH	100 %	19.637	4.960	20.432	1.338	226	71
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	100 %	1.825	2.172	3.452	1.227	745	-1.270
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	100 %	72	266	297	502	249	29

2.2 Minderheitsbeteiligungen

Minderheitsbeteiligung	Anteil 2023 %	Bilanzwert 2023 TEUR	Bilanzwert 2022 TEUR
Abwasserverband Kronberg (Zweckverband)	24%	362	362
Abwasserverband Main-Taunus (Zweckverband)	7%	3.470	3.470
ekom 21 – KGRZ Hessen (Zweckverband)	< 1%	0,001	0,001
Frankfurter Volksbank eG	< 1%	0,1	0,1
Hochtaunus eG	< 1%	7	7
Holzagentur Taunus GmbH	4%	2	2
Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH	10%	25	25
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	49%	0,001	0,001
Verkehrsverband Hochtaunus (Zweckverband)	3%	0	0
Wasserbeschaffungsverband Taunus (Zweckverband)	7%	457	457
Insgesamt		4.323	4.323

2.3 Finanzzahlungen an die Beteiligungen

Beteiligung	2023 TEUR	2022 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	823	1.198
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	100	100
Insgesamt	923	1.298

Es wurden nur Zahlungen berücksichtigt, die den städt. Haushalt direkt belasten (z.B. Verlustausgleiche).
Reine Kostenerstattungen werden nicht aufgeführt (ohne Gegenleistung).
Die Zahlungen der jeweiligen Jahre weichen periodisch von den entstandenen Verlusten ab.

2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen

2.4.1 Bürgschaften

Bürgschaften	Höhe der Bürgschaft TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2023 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	1.256	65
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	19.445	11.305
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	200	140
Musikschule Königstein	2	2
Waldkindergarten	300	71
TCK Tennisclub Königstein	100	76
Insgesamt	21.303	11.659

2.4.2 Ausleihungen

Ausleihungen	Verbindlichkeit zum 31.12.2023 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2022 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	148	160
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	4.350	0
Stadtwerke Königstein	1.587	1.725
Insgesamt	6.085	1.885

2.4.3 Darlehen

Darlehen	Verbindlichkeit zum 31.12.2023 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2022 TEUR
Gemeinnütziges Siedlungswerk	994	1.010
Darlehen – an sonstige Dritte -	0	0
Insgesamt	994	1.010

3 Detaildarstellung der Beteiligungen

3.1 Eigenbetrieb Stadtwerke Königstein

Name des Eigenbetriebes	Stadtwerke Königstein
Handelsregister	Keine Eintragung
Anschrift	Königstein im Taunus, Burgweg 5 Telefon 06174/202-0
Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Königstein (Gründung 01.Januar 1989)
Betriebsatzung	Änderungsfassung vom 01.01.2015
Betriebszweige	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes	- Die Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt werden als Eigenbetrieb nach dem Eigenbetriebsgesetz und den Bestimmungen dieser Satzung geführt. - Zweck des Eigenbetriebes ist, die Versorgung der Stadt mit Frischwasser sowie mit Wasser für öffentliche Zwecke sicherzustellen. Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und ihn wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. - Der Eigenbetrieb verfolgt eine Gewinnerzielungsabsicht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.607.588,59 EUR. Davon werden zugeordnet: Der Wasserversorgung 639.114,85 EUR Der Abwasserbeseitigung 1.968.473,74 EUR
Leitung des Eigenbetriebs	Kaufmännisch: Andreas Becker Technisch: Peter Günster
Betriebskommission	Fünfzehn Mitglieder
Steuerliche Verhältnisse	Wasserversorgung - Körperschaftssteuerpflichtiger Betrieb gewerblicher Art - Steuernummer 003 226 60033 - Finanzamt Bad Homburg - Umsatzsteuerpflicht: Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen der übrigen Betriebe gewerblicher Art der Stadt erfasst. - Steuernummer: 003 226 60009 - Finanzamt Bad Homburg Abwasserbeseitigung - Hoheitsbetrieb: weder ertrag- noch umsatzsteuerpflichtig
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Der Bereich Abwasserbeseitigung ist von der Betrachtung ausgenommen (§ 121 Abs. 2 HGO) Zur Deckung des Eigenbedarfs wird der Bereich Wasserversorgung weitergeführt (Beschluss STVO 17.03.2011)

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023
der Betriebsleitung Eigenbetrieb der Stadtwerke Königstein, Königstein im
Taunus

A. Grundlagen des Unternehmens

Der Eigenbetrieb wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22. September 1988 zum 1. Januar 1989 gegründet.

Zweck des Eigenbetriebes („Stadtwerke“) ist es, die Wasserversorgung der Stadt Königstein mit Frischwasser sowie mit Wasser für öffentliche Zwecke und die Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. Mit Änderung der Satzung zum 1. Januar 2015 verfolgt der Eigenbetrieb eine Gewinnerzielungsabsicht.

Den Erfolg unseres Unternehmens steuern wir auf Basis des finanziellen Leistungsindikators. Eine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

Organe der Stadtwerke sind:

- die Betriebsleitung,
- die Betriebskommission und
- die Stadtverordnetenversammlung.

Die personelle Ausstattung des Eigenbetriebes stellte sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

7 Technische/Verwaltung Arbeitnehmer und
4 Arbeitnehmer Betriebshof

Die Betriebskommission hat im Berichtsjahr sechs Sitzungen abgehalten und im Wesentlichen nachstehende Themenbereiche behandelt:

- Beschlussfassung über den 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2023
- Beauftragung der Ingenieurleistungen Sanierung Trinkwasserhochbehälter Billtal
- Auftragsvergabe Sanierung mit Filterkammer in der Aufbereitungsablage und Stollenmund Hochbehälter Billtal
- Bestellung der Abschlussprüfer für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025
- Feststellung geprüfter Jahresabschluss 2022
- Darlehensneuaufnahme Wirtschaftsjahre 2022
- Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024

B. Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital beträgt nach § 3 der Betriebsatzung unverändert 2.607.588,59 EUR und verteilt sich wie folgt:

Betriebszweig Wasserversorgung: 639.114,85 EUR
 Betriebszweig Abwasserbeseitigung: 1.968.473,74 EUR

Allgemeine Rücklagen bestehen für die folgenden Bereiche:

Bereich	2023 EUR	2022 EUR
Abwasserbeseitigung	9.049.915,73	8.726.997,75
Wasserversorgung	1.302.678,20	1.256.314,41
Insgesamt	10.352.593,93	9.983.312,16

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. November 2023 wurde der Jahresgewinn 2022 der Abwasserbeseitigung in Höhe von 322.917,98 EUR den Rücklagen zugeführt.

Der Jahresgewinn 2022 der Wasserversorgung in Höhe von 46.363,79 EUR wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. November 2023 den Rücklagen zugeführt.

C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2023

In 2023 erwirtschafteten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 68.375,63 EUR, der sich auf die Betriebszweige wie folgt verteilt:

Betriebszweig	Jahresüberschuss
Wasserversorgung	-70.322,61 EUR
Abwasserbeseitigung	138.698,24 EUR
Summe	53.502,84 EUR

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses beträgt das gesamte Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 14.059.271,65 EUR.

Die einzelnen Betriebszweige weisen unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2023 folgende Bilanzgewinne aus:

Betriebszweig	Bilanzgewinn
Wasserversorgung	69.529,01 EUR
Abwasserbeseitigung	1.029.560,12 EUR
Summe	1.099.089,13 EUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 553 TEUR auf 38.998EUR erhöht.

Das Anlagevermögen mit 33.678 TEUR betrifft im Wesentlichen mit 29.292 TEUR die Gewinnungs- und Bezugsanlagen sowie die Verteilungs- und Entsorgungsanlagen, deren Finanzierung durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgte.

Sonstige Rückstellungen wurden für ausstehende Rechnungen, Erstellungs- und Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Urlaubs- und Überstunden, Archivierungskosten sowie Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 218 TEUR gebildet.

C.1. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Wasserversorgung

Der Abgabentarif für Wasser betrug im Berichtsjahr 2,53 EUR/Netto je m³.

Die Preise für Wasserbezugskosten beim Wasserbeschaffungsverband Taunus betrugen im Berichtsjahr:

2023 EUR/m ³	2022EUR/m ³
Vorhaltemenge	Vorhaltemenge
1,48	1,34
zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage	zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage

In 2023 wurden folgende Wasserbezugskosten und Mengen der Stadtwerke Königstein in Rechnung gestellt:

Bezugsquelle	m ³	EUR
Wasserbeschaffungsverband Taunus	108.430	160.480
Stiftung Hospital Zum Heiligen Geist	217.560	120.000
Insgesamt	325.990	280.480

Die Verbandsumlage an den Wasserbeschaffungsverband Taunus betrug 29.600,00 EUR (im Vorjahr: 29.600,00 EUR).

Die Umsatzerlöse und Verbrauchsmengen zeigen folgende Entwicklung:

Berichtsjahr	2023		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	m ³	TEUR	m ³	TEUR	m ³
Tarifabnehmer	2.306	870.035	2.269	918.328	37	-48.293

Die nachstehende Übersicht zeigt die Wasserbilanz im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2023		Vorjahr		Veränderung m³
	m³	%	m³	%	
Wasserbezug	325.987		363.725		-37.738
Eigenförderung	734.862		725.431		9.431
Wasserdarbietung	1.060.849		1.089.156		-28.307
Nutzbare Wasserabgabe	870.657		919.983		-49.326
Rechn. Verlust (inkl. Rohrspülungen, Rohrbruch)	190.192		169.173		21.019
In % der Darbietung		17,9		15,5	

Weitere technische und wirtschaftliche Daten:

Berichtsjahr	2023	Vorjahr
Rohrnetzlänge km	116	116
Eingebaute Wasserzähler (Stück)	4.476	4.457
Quellen (Stollen)	6	6
Tiefbrunnen	7	7
Hochbehälter	7	7
Volumen Speicheranlagen m³	8.000	8.000
Aufbereitungsanlagen	5	5

C.2. Ertragslage der Wasserversorgung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Der Betriebszweig Wasserversorgung schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresverlust von 84 TEUR (i.Vj. Jahresgewinn 46 TEUR) ab. Die Umsatzerlöse betragen 2.466 TEUR und die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 71 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 war ein Jahresgewinn von 121 TEUR geplant. Die Verschlechterung zum Plan ergibt sich im Wesentlichen durch geringere Erlöse und Mehrausgaben für Materialaufwand.

Ertragslage Wasserversorgung	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Wassergeld	2.324	2.269	55
Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0
Sonstige Erträge	142	143	-1
Aktiviert Eigenleistungen	19	6	13
Sonstige betriebliche Erträge	71	62	9
Periodenfremdes Ergebnis	0	0	0
Summe	2.556	2.480	76
Materialaufwand	789	707	82
Personalaufwand	687	570	117
Abschreibungen	639	614	25
Sonstiger betrieblicher Aufwand	250	254	-4
Zinsaufwand	272	265	7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-11	24	-35
Summe	2.626	2.434	206
Jahresergebnis	-70	46	-116

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand Wasserversorgung	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	526	437
Beihilfen	0	0
Vergütungen	4	4
Veränderungen Rückstellungen	11	4
Summe	541	445
Sozialversicherung	102	88
ZVK	40	33
Berufsgenossenschaft	4	4
Summe	146	125
Gesamtsumme	687	570

C.3. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Abwasserbeseitigung

Der Abgabentarif für Abwasser betrug im Berichtsjahr 2,35 EUR für Schmutzwasser je m³ und für Niederschlagswasser je m² versiegelte Fläche 1,05 EUR.

Die Abwasserbeseitigung hat keine eigenen Kläranlagen. Die Stadt Königstein im Taunus ist bei folgenden Abwasserverbänden Mitglied:

- Abwasserverband Main-Taunus und
- Abwasserverband Kronberg

Die Abwässer der Stadt Königstein im Taunus werden in die Kläranlagen dieser Verbände eingeleitet.

Die Abwassereinleitungsmengen der Anschlussnehmer betragen in 2023 842.433 m³ (Vorjahr: 887.720 m³, Veränderung -45.287 m³).

C.4. Ertragslage der Abwasserbeseitigung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung weist mit 139 TEUR im Vergleich zum Vorjahr einen um 184 TEUR gesunkenen Jahresgewinn aus. Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2023 rd. 3.795 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 24 TEUR. Die Aufwendungen betragen 4.775 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan für 2023 wurde ein Jahresgewinn von 344 TEUR prognostiziert. Dagegen steht der tatsächliche Jahresgewinn von 139 TEUR. Dies ist in erster Linie auf geringere Erträge zurückzuführen.

Ertragslage Abwasserbeseitigung	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Schmutzwassergebühr	1.982	2.086	-104
Erträge aus versiegelter Fläche	1.710	1.769	-59
Auflösung Ertragszuschüsse	6	6	0
Sonstige Erträge	100	140	-40
Sonstige betriebliche Erträge	24	26	-2
Periodenfremdes Ergebnis	-1	3	-4
Summe	3.821	4.030	-209
Materialaufwand			
Zweckverbandsumlagen	1.886	1.927	-41
Bezogene Leistungen	221	213	8
Personalaufwand	231	224	7
Abschreibungen	863	841	22
Sonstiger betrieblicher Aufwand	124	134	-10
Finanzaufwand	357	368	-11
Summe	3.682	3.707	-25
Jahresergebnis	139	323	-184

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand Abwasserbeseitigung	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgeltete Arbeitnehmer	178	173
Vergütungen	3	3
Angestellte-Beihilfe	0	0
Veränderungen Rückstellungen	0	0
Summe	181	176
Sozialversicherung	36	35
ZVK	14	14
Sonstige	0	0
Summe	231	225

C.5. Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs und Lage des Eigenbetriebes

Es sind insbesondere folgende Aspekte der Berichterstattung hervorzuheben:

- In 2023 erzielten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss von insgesamt 68,3 TEUR.
- Der Betriebszweig Wasserversorgung schließt mit einem Jahresverlust von -70,3 TEUR
- Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 138,7 TEUR ab.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 14.059 TEUR.
- Die Stadtwerke weisen zum Stichtag eine Eigenkapitalquote von 36,0 % (i.Vj. 36,3 %) aus. Sie liegt damit erneut über der als von der Betriebsleitung angemessen betrachteten Eigenkapitalquote von 30,0 %.

- Der Cash-Flow nach DRS 21 aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 2.336 TEUR und liegt damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres (2.278 TEUR). Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit mit 1.737 TEUR (3.551 TEUR) zu decken. Die Investitionen im Vorjahr waren insbesondere durch die Baumaßnahme des Betriebshofes deutlich höher. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit war aufgrund gezahlter Zinsen mit 359 TEUR negativ. Insgesamt konnten die liquiden Mittel aufgrund des stabilen Cash Flows aus der operativen Tätigkeit um 240 TEUR gesteigert werden.

Im Vermögensplan zum Wirtschaftsplan 2023 wurden verschiedene Maßnahmen geplant und ausgeschrieben, die dann im Jahr 2024 zur Ausführung kommen sollten. Folgende Planungen konnten bis zum Jahresende 2023 erledigt werden bzw. sind in Arbeit:

- Sanierung Hochbehälter Billtal
- Sanierung Stollenmund Stollen Billtal
- Wasserleitungsarbeiten Privatstraße „Schwarzer Weg“
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten „Talstraße“

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung im Geschäftsjahr zufrieden.

D. Ergebnisprognose für das folgende Wirtschaftsjahr

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 zeigt für den Erfolgsplan der Wasserversorgung einen Gewinn von 12 TEUR und für den Erfolgsplan der Abwasserbeseitigung einen Überschuss von 364 TEUR. Das Investitionsvolumen ist mit rd. 3.025 TEUR für beide Betriebszweige angesetzt.

E. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Aufwandsbereich ist durch einen hohen Fixkostenanteil geprägt. Beide Bereiche werden zukünftig infolge des Sanierungsbedarfs der Sammler, des Rohrnetzes sowie der Hochbehälter mit höheren Unterhaltungsaufwendungen und Abschreibungen zu rechnen haben.

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges führt weiterhin zu Lieferschwierigkeiten von Material und kann zu Preissteigerungen und Zeitverzögerungen bei Baumaßnahmen führen.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

F. Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Seit 2017 erfolgt die sukzessive Umstellung der Wasserzähler auf ein Funksystem, so dass die Ablesung und Einspielung der Jahresverbräuche dann automatisiert erfolgen kann. Aufgrund der Corona Pandemie und von Lieferschwierigkeiten musste die Umstellung auf elektronische Wasserzähler teilweise ausgesetzt werden. Der Abschluss dieser Maßnahme erfolgt

voraussichtlich in 2024. Es werden dann rd. 4.500 elektronische Wasserzähler installiert sein. Schon jetzt kann festgestellt werden, dass die seinerseits prognostizierte Verbesserung der Genauigkeit der Verbräuche als auch die Vereinfachung der Erstellung der Jahresabrechnungen eingetreten ist.

Für 2025 ist aufgrund der Berechnung der kostendeckenden Gebühren für die Wasser- und Abwasserbeseitigung eine Gebührenanpassung vorgesehen.

Es ist derzeit geplant, einen dritten Betriebszweig „Öffentliches Wasser“ einzuführen. Dieser Betriebszweig soll den Betrieb und die Unterhaltung von z.B. Brunnen und öffentlichen Zisternen beinhalten.

Einige der im Lagebericht gemachten Angaben enthalten zukunftsbezogene Aussagen. Diese wurden auf Grundlage unserer Erwartungen und Einschätzungen über künftige, uns betreffende Ereignisse formuliert. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse abweichen oder schlechter ausfallen als beschrieben.

Königstein im Taunus, 24. September 2024

Andreas Becker
Kaufmännischer Betriebsleiter

Peter Günster
Technischer Betriebsleiter

3.2 Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 21.10.1980 gegründet.
Anschrift	Burgweg 5 61462 Königstein im Taunus Telefonnummer 06174 / 202-0
Handelsregister	Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Königstein unter der HRB-Nr. 2081 registriert.
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der notariellen Fassung von 05.07.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	1.100.000,00 EUR.
Gesellschafter	Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Königstein im Taunus
Geschäftsführung	Kaufmännisch: Heiko Sander Technisch: Gerd Böhmig
Prokuristen	Frau Sabine Bohlmann
Geschäftsordnung	In der Fassung vom 29.08.1983
Geschäftstätigkeit	Gegenstand des Unternehmens ist der Bau, die Vermietung und die Bewirtschaftung von Liegenschaften im Kurbereich der Stadt Königstein.
Aufsichtsrat	13 Mitglieder
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft ist als Kapitalgesellschaft körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig. Bezüglich der Umsatzsteuer besteht mit den anderen Betrieben gewerblicher Art der Stadt Königstein eine umsatzsteuerliche Organschaft.
Genehmigung gemäß § 34c GewO	Die Gesellschaft verfügt über die Erlaubnis zur <ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume sowie zur - Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Deckung des Eigenbedarfs)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Königstein im Taunus**

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurde am 21. Oktober 1980 gegründet und ist in der Immobilienwirtschaft tätig. Die Gesellschaft vermietet bzw. verwaltet in Eigentum stehende Wohn- und Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft auch die Verwaltung von Immobilien, die im Eigentum der Stadt Königstein im Taunus stehen. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet der Stadt Königstein im Taunus.

Zu den weiteren Geschäftsfeldern der Gesellschaft zählen die Bebauung sowie der An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Aufnahme weiterer Betriebszweige ist zugelassen. Den Erfolg unseres Unternehmens steuern wir auf Basis der finanziellen Leistungsindikatoren „Umsatz“ und „Jahresergebnis“. Eine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

Organe der Gesellschaft sind:

- die Geschäftsführung,
- der Aufsichtsrat,
- die Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführung bestand im Geschäftsjahr aus:

Herrn Gerd Böhmig
Herrn Heiko Sander

Als Prokuristin ist Frau Ina-Sabine Bohlmann vom Aufsichtsrat bestimmt.

Bei den Mitarbeiter/-innen handelt es sich um eine Sachbearbeiterin, die als Teilzeitbeschäftigte seit dem 1. Mai 2014 beschäftigt wird, um einen Architekten, der in Vollzeit seit dem 12. Oktober 2020 beschäftigt wird, um neben den allgemeinen Aufgaben der Bauunterhaltung insbesondere die zusätzlichen Aufgaben im Neubaubereich der Gesellschaft bezüglich der Projekte Kurhaus und Kindergarten Wirbelwind Hardtberg zu bearbeiten und um einen Hausmeister in Vollzeit, um dem gestiegenen Unterhaltungsaufwand der Liegenschaften der GmbH gerecht zu werden.

Die Gesellschaft beschäftigt noch Hilfskräfte, z.B. Reinigungskräfte, im Rahmen von Minijobverhältnissen.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 11 Sitzungen abgehalten und im Wesentlichen nachstehende Themenbereiche behandelt:

- Erläuterung größerer Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Gebäuden der Gesellschaft
- Erläuterungen zur angespannten Liquiditätslage durch die u.a. Vorfinanzierung des Bauprojektes Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg sowie durch die Finanzierung des Areals „Im Wiesengrund“
- Gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrat der Königsteiner Kur GmbH zur Sondierung der Einbringungsmöglichkeiten des Verkaufserlöses des Areals „Im Wiesengrund“ bei einer Sanierung des Kurbades
- Weiterentwicklung des Areals „Im Wiesengrund“ zusammen mit der Gesellschafterin (Bebauungsplan K 71)
- Betreuung der Baumaßnahme Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg durch die Gesellschaft, Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren
- Durchführung der Baumaßnahme Feuerwehr Schneidhain durch die Gesellschaft, Betreuung des Bauvorhabens bis Fertigstellung im November des Berichtsjahres
- Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2023 und Feststellung des Jahresabschlusses 2022
- Überarbeitung Gesellschaftsvertrag mit Erhöhung Stammkapital aus der Kapitalrücklage
- Planungen zur Sanierung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5-9“ für eine mögliche Nutzung durch die DRK Rettungswache, den DRK Ortsverein, das Stadtarchiv, den Wertstoffhof sowie den Betriebshof der Stadt Königstein im Taunus

Planung der Sanierung des Kurhauses / Villa Borgnis. Hier sind Schäden am Dach aufgetreten. Gleichzeitig sollen die Fassade und die Fenster bearbeitet werden.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr war der Geschäftsverlauf von folgenden bedeutsamen Ereignissen geprägt:

Im Geschäftsjahr 2023 legte die Geschäftsführung ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Übernahme der Bauprojekte Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg. Dabei ging es um die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen durch die Gesellschaft und die Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren bezüglich der Planung der Gebäude. Bezüglich der Feuerwehr wurde das Bauvorhaben abgeschlossen.

Die Gesellschaft geht bei der Entwicklung beider Grundstücke für die Stadt Königstein in Vorleistung. In der Planungs- und Bauphase erfolgt keine Refinanzierung über Mieteinnahmen. Mit Fertigstellung der Gebäude plant die Gesellschaft, eine kostendeckende Miete von der Stadt Königstein als Mieterin und Gesellschafterin zu beziehen.

Die regelmäßigen Undichtigkeiten des Daches vom Kurhaus haben dazu geführt, dass hier intensive Untersuchungen durchgeführt wurden. Neben dem erkennbaren Sanierungsbedarf des Daches werden die Sanierung der Fassade und die Erneuerung oder Sanierung von Fenstern in Betracht gezogen. Die Maßnahme wird intensiv mit den Nutzern der Liegenschaft abgestimmt.

Das in 2018 erworbene Grundstück in der Altkönigstraße 2 a, das gemeinhin als „Im Wiesengrund“ bezeichnet wird, soll über die Erstellung eines Bebauungsplanes zu Bauland entwickelt werden. Die Stadt Königstein bearbeitet derzeit den Bebauungsplan K71 „Kurbad“. Die öffentliche Auslage wurde im Herbst 2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger liegen inzwischen vor. Nach der Genehmigung des Vorentwurfes soll 2024 ein Investorenwettbewerb (Konzeptausschreibung) initiiert werden, damit anschließend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Bebauung des Investors ermöglicht.

Die Finanzierung des Ankaufes erfolgte über ein kurzfristiges Bankdarlehen bei der Taunussparkasse. Darüber hinaus wurde der Taunussparkasse eine Grundsschuld in Höhe des Darlehensbetrages bewilligt. Das Darlehen wurde 2023 durch ein Darlehen der Gesellschafterin abgelöst.

Darüber hinaus waren die wesentlichen Tätigkeiten im Geschäftsjahr:

Unterhaltung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5–9“ als Obdachlosenunterkunft, derzeit für Flüchtlinge aus der Ukraine und anderen Ländern.

Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien.

Durch die Verzögerungen am Bau Kita Hardtberg muss die Gesellschaft für die aufgenommenen Darlehen Bereitstellungszinsen entrichten. Was zu einer weiteren Anspannung, gerade im Hinblick auf die Vorfinanzierung des Bauprojektes, der Liquiditätslage führt.

Die zeitliche Aufschiebung der geplanten Unterhaltungsmaßnahmen an verschiedenen Liegenschaften muss mittlerweile sowohl zeitlich als auch finanziell als sehr kritisch betrachtet werden.

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ergibt folgendes Bild:

Vermögenslage	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Anlagevermögen	19.637	18.117	1.520
Vorräte	153	141	12
Flüssige Mittel	385	393	-8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	257	250	7
Umlaufvermögen	795	784	11
Gesamtvermögen	20.432	18.901	1.531
Eigenkapital	4.960	4.883	77
Sonderposten für Investitionszuschüsse	522	544	-22
Darlehen Kreditinstitute	9.770	12.895	-3.125
	15.252	18.322	-3.070
Rückstellungen	42	32	10
Verbindlichkeiten Gesellschafter	4.491	22	4.469
Übrige Verbindlichkeiten	647	525	122
	5.180	579	4.601
Gesamtkapital und Schulden	20.432	18.901	1.531

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 20.432 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.531 erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.520 erhöht, im Wesentlichen durch den Neubau Kita Hardtberg, wodurch die laufenden Abschreibungen auf das Immobilienvermögen sowie sonstige Sachanlagen (TEUR 344) im Berichtsjahr deutlich übertroffen wurden.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Verlustvortrags und des Jahresüberschusses TEUR 4.960. Das Stammkapital der Gesellschaft wurde auf TEUR 1.100 durch Entnahme aus der Kapitalrücklage erhöht. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 4.679. Die Eigenkapitalquote ist trotz des durch den Jahresüberschuss gestiegenen Eigenkapitals aufgrund der überproportional gestiegenen Bilanzsumme auf 24,3 % (i. Vj. 25,8 %) gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzieren sich im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 3.125 auf TEUR 9.770. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Umschuldung des Darlehens für den Ankauf des „Im Wiesengrund“ auf die Stadt Königstein.

Die erhaltenen Anzahlungen und Vermietungsschulden betreffen Umlagenvorauszahlungen der Mieter und Mietkautionen.

III. Ertragslage

In der Ertragslage ergibt sich folgendes Bild:

Ertragslage	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.338	1.227	111
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	11	6	5
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-404	-453	49
Sonstige betriebliche Erträge	29	23	6
Rohergebnis	974	803	171
Personalkosten	-226	-213	-13
Abschreibungen (planmäßige)	-343	-295	-48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-75	-81	6
Betriebsergebnis	330	214	116
Finanzergebnis	-252	-172	-80
Ergebnis vor Steuern	78	42	36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7	18	-25
Jahresüberschuss	71	60	11

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.338, die damit um TEUR 111 über denen des Vorjahres liegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen ganzjährigen Vermietung der Liegenschaft Wiesbadener Str. 235a. Es wurden, sofern vertraglich möglich, Mieterhöhungen vorgenommen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung reduzieren sich um TEUR 49 auf TEUR 404. Hierin sind die Betriebskosten TEUR 251 (i. Vj. TEUR 215), die Instandhaltungskosten TEUR 73 (i. Vj. TEUR 165) sowie übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung TEUR 108 (i. Vj. TEUR 74) enthalten.

Die Abschreibungen des Berichtsjahres erhöhen sich deutlich gegenüber dem Vorjahr durch die Fertigstellung der Liegenschaft Wiesbadener Str. 235a Ende 2022.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 80 gestiegen. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf der Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita am Hardtberg.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 nach Steuern ein Jahresergebnis von TEUR 71.

Im Berichtsjahr konnte wie im Vorjahr eine positive Umsatzrendite von 5,3 % (i. Vj. 4,9 %) erzielt werden. Die Rendite bewegt sich etwa auf Vorjahresniveau im Wesentlichen durch einen leicht gestiegenen Jahresüberschuss begründet, bedingt durch gestiegene Zinsaufwendungen und höhere Abschreibungen bei leicht höheren Umsatzerlösen.

Der für das Geschäftsjahr 2023 ausgewiesene Jahresüberschuss von TEUR 71 weicht von dem erwarteten Jahresfehlbetrag laut Wirtschaftsplan 2023 von TEUR -352 um TEUR 423 ab. Dies liegt im Wesentlichen begründet in der Tatsache, dass von den geplanten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 416 lediglich TEUR 73 zur Ausführung kamen. Die veranschlagten Instandhaltungsmaßnahmen konnten aufgrund von Personalmangel und veränderten Prioritäten nicht umgesetzt werden.

IV. Finanzlage

Die Investitionen des Berichtsjahres von TEUR 1.864, die zu einem entsprechenden negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen, betreffen im Wesentlichen den Neubau der Kita Wirbelwind am Hardtberg mit 1.630 TEUR. Hierfür wurden im Berichtsjahr Darlehen i.H.v. TEUR 1.697 aufgenommen. Die weitere Darlehensaufnahme erfolgt ab 2024.

Gegenläufig sind der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und aus der laufenden Geschäftstätigkeit positiv. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (TEUR 927) resultiert aus der Darlehensaufnahme, den geleisteten Tilgungen sowie den gezahlten Zinsen, so dass sich der Finanzmittelbestand – unter Berücksichtigung des positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 929 – am Ende des Berichtsjahres um TEUR 8 auf TEUR 385 verringerte.

Für die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen standen der Gesellschaft im Berichtsjahr stets ausreichend eigene Mittel und Bankkredite zur Verfügung.

Auf Grund der gestiegenen Kapitalmarktzinsen und der hohen Vorleistungen für die Darlehensleistungen zum Neubau der Kita Hardtberg ist die Liquidität der Gesellschaft bis zum Verkauf des Areals „Im Wiesengrund“ nur durch Zuzahlungen der Gesellschafterin gesichert.

Insgesamt schätzt die Geschäftsleitung die Lage der Gesellschaft vor dem Hintergrund der finanziellen Zusagen der Gesellschafterin als stabil ein.

C. Risikobericht

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen werden den Ausstattungsstandard der Wohnungen und Gewerbeobjekte und damit deren Vermietbarkeit erhalten und weiter verbessern.

Für das Objekt "Am Kaltenborn 5-9", für das seit Juni 2014 die Baugenehmigung vorliegt, ist derzeit kriegsbedingt die Unterbringung von Flüchtlingen notwendig. Der nicht vorhersehbare Zeitverlauf hat erhebliche Auswirkung auf die Weiterführung des grundsätzlich geplanten Projektes. In dieser Zeit erhält die Gesellschaft durch die Unterbringung der Flüchtlinge als Obdachlose eine Miete durch die Stadt Königstein. Da die Dauer der Unterbringung nicht absehbar ist, ist fraglich, wann die geplante Weiterentwicklung der Liegenschaft zum Betriebshof, Wertstoffhof und Stadtarchiv erfolgen kann. Dem entsprechend verschiebt sich auch die Weiterentwicklung der Liegenschaft Forellenweg 1 a. Aktuell wurde hier eine Nutzungserweiterung erwogen. Das beauftragte Planungsbüro erstellt ein Konzept zur zusätzlichen Unterbringung der DRK-Rettungswache und des DRK-Ortsverbandes.

Mögliche Änderungen von Gesetzen, wie z.B. des Mietrechts, könnten im Umgang mit den Mietern Veränderungen mit sich bringen, die auch negative Auswirkung auf die Gesellschaft haben könnten.

In 2019 wurde der Beschluss gefasst, der Gesellschaft die Errichtung eines Kindergartens zu übertragen. Die hierfür aufzuwendenden Kosten sollen über die Mieten für diese Gebäude, die dann von der Gesellschafterin zu zahlen sind, refinanziert werden. Zunächst müssten aber auch für dieses Bauvorhaben weitere Kredite aufgenommen werden.

Die bisher für das Bauvorhaben durch die Gesellschafterin getragenen Kosten zur Planung und Errichtung des Kindergartens sind im Jahr 2020 der Gesellschaft in Rechnung gestellt worden, so dass alle Planungs- und Baukosten in der Gesellschaft gebündelt wurden. Für den Zeitraum der Bauphase geht die Gesellschaft in Vorleistung und wird erst ab dem Zeitpunkt der Vermietung an die Gesellschafterin eine Refinanzierung erhalten. Dies führt bis zu diesem Zeitpunkt zu einem Defizit.

Ein Risiko in diesem Zusammenhang wird im Wesentlichen in der Entwicklung der Baukosten und der Grundstückspreise gesehen.

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit bis zur Vermietung der Kita Hardtberg und der Grundstücksverkäufe des Areals „Im Wiesengrund“, ist eine finanzielle Unterstützung der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin erforderlich. So erfolgt ab Januar 2024 eine unterjährige Vorverlustabdeckung.

D. Chancenbericht

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsbereich wirken sich wohl auch weiterhin günstig auf die sehr geringe Leerstandsquote aus, so dass weiterhin von einer Vollvermietung (bis auf die Leerstandsquote aufgrund von Sanierungen) ausgegangen werden kann. Der Standort der Gesellschaft mit seinen Immobilien zählt im Bereich des Wohnungsmarktes zu einem der Top-Standorte, der sich durch eine sehr hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig relativ geringen Angebot auszeichnet. Dies führte in den vergangenen Jahren am Markt zu steigenden Mietpreisen, welche sich nachhaltig auf einem hohen Niveau befinden.

Die hohe Nachfrage, besonders bei Wohnimmobilien, verbunden mit einem bis heute niedrigen Niveau für längerfristige Hypothekenzinsen, lässt im mittelfristigen Bereich eine positive Preisentwicklung oder zumindest eine Preisstabilität auf hohem Niveau erwarten. Die Auswirkungen der Zinssteigerung und Inflation werden zeitversetzt erst durch Bedingungen bei neu abgeschlossenen Verträgen Auswirkungen haben.

Von dieser Preissteigerung am Markt kann die Gesellschaft jedoch nur teilweise profitieren, da viele Wohnungen mit „freiwilliger“ Sozialbindung im Bestand sind oder langfristige Mietverhältnisse bestehen, bei denen Mieterhöhungen nur nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden können.

Außerdem müssen die erheblich erhöhten Bau- und Unterhaltungskosten mit in Betracht bezogen werden. Bei anstehenden Neuvermietungen von freiem Wohnraum wird das aktuelle Marktniveau bei der Neukalkulation der Nettokaltmiete herangezogen.

Am Standort „Am Kaltenborn 5–9“ konnte auch im Geschäftsjahr 2023 lediglich eine Teilvermietung der Liegenschaft (Hausnummern 5 und 7) als Obdachlosenunterkunft erfolgen, die zu einer Einnahmereduzierung führte. Die Entwicklung der Immobilie zum Standort für den städtischen Betriebshof, den Wertstoffhof sowie weitere Nutzungen wird zeitnah angestrebt, ist aber durch die kriegsbedingten Auswirkungen nicht absehbar.

Wir sehen weiterhin ein großes Potenzial bei der Entwicklung der freiwerdenden Flächen am „Forellenweg“. Dieses Potenzial konnte durch den Erwerb der Fläche „Schneidhainer Str. 2“ noch gesteigert werden. Die Vermarktung ist jedoch von der Entwicklung des Kaltenborn 5-9 abhängig.

Die Entwicklung der Flächen „Wiesengrund“ geht leider nur verzögert voran, weil sich die Erstellung des Bebauungsplanes K71 deutlich schwieriger und zeitaufwendiger dargestellt hatte als erwartet. Anschließend wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Bewertungsmatrix für den Investorenwettbewerb diskutiert. Hier wird nun ein Fachbüro beratend eingeschaltet. Aktuell ist davon auszugehen, dass eine Vermarktung der Grundstücke Anfang 2025 möglich wird.

Die bauliche Herstellung der neuen Immobilien der Gesellschaft, Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kindergarten Wirbelwind, führte und führt kurzzeitig zur einer Verlustsituation der Gesellschaft, sichert aber langfristig über die Mieteinnahme eine Refinanzierung und damit ein positives Einnahmeergebnis.

E. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 werden gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 1.371 und ein Jahresfehlbetrag von TEUR 350 veranschlagt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft durch eine Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita Hardtberg sowie eine unterjährige Vorverlustabdeckung durch die Gesellschafterin sichergestellt.

Es ist geplant das kurzfristig aufgenommene Darlehen für den Erwerb „Im Wiesengrund“ aus den Verkaufserlösen der Grundstücksflächen im Geschäftsjahr 2025 zurückzuzahlen.

Weitere Auswirkungen auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft werden sich durch eine geplante Einbringung des Verkaufserlöses des Areals „Im Wiesengrund“ zur Generalsanierung des Königsteiner Kurbades ergeben. Der jetzige Planungsstand lässt allerdings noch keine konkrete Abbildung zu.

Königstein im Taunus, den 21. Juni 2024

Heiko Sander

Gerd Böhmig

Geschäftsführer

Geschäftsführer

3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 30.04.1975 gegründet.
Anschrift	Le Cagnet-Rocheville-Straße 1, 61462 Königstein im Taunus
Handelsregister	Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Königstein unter der HRB-Nr. 1401 registriert.
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des Gesellschaftervertrages das Planen, Errichten und Unterhalten baulicher Anlagen des Kurbetriebes und des Fremdenverkehrs, das Unterhalten eines Kur- und Verkehrsbüros, das Unterhalten eines Kur- und Verkehrsbüros sowie die Wahrnehmung aller Aufgaben, die dem Kur- und Fremdenverkehr dienen. Die Gesellschaft betreibt das Kurbad Königstein.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	1.600.000,00 EUR
Organe	Aufsichtsrat Geschäftsführer Gesellschafterversammlung
Aufsichtsrat	13 Mitglieder
Geschäftsführung	Herr Thomas Rausch
Prokurist	Herr Heiko Sander
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Gesundheitswesen)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
der Königsteiner Kurgesellschaft
mit beschränkter Haftung,**

A. Grundlagen der Gesellschaft

Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Königsteiner Kurgesellschaft mit beschränkter Haftung, Königstein im Taunus, (im Folgenden: Kur-GmbH) betreibt das Kurbad Königstein im 47. Geschäftsjahr. Mit insgesamt 28 angestellten Mitarbeitern (9 Vollzeit, 5 Teilzeit und 14 Minijober) bietet das mittelständische Dienstleistungsunternehmen folgende Angebotsbereiche:

- Badelandschaft mit Hallenbad und ganzjährig geöffnetem Panorama-Aussenbecken,
- Saunabereich mit Saunagarten,
- Schwimmschule, ab Januar 2023 werden Schwimmkurse durch eine externe Schwimmschule angeboten
- Kurse, Babykurse und Aquafitnesskurse werden durch eigenes Personal angeboten
- Restaurant.

Das Kurbad Königstein hat sich als bedeutendes und gesellschaftlich angesehenes Erholungsbad in der Region etabliert. Aufgrund des Angebotes sowie der architektonischen und künstlerischen Gestaltung, die mittlerweile zum Status „Denkmal“ für das Kurbad geführt hat, konnte zudem eine überregionale Bekanntheit als Gesundheits- und Erholungseinrichtung erzielt werden. Die Geschäftspolitik orientiert sich am Angebotsspektrum, das die Kern-Zielgruppen „Bade- und Saunagast 50 +“ sowie „Kinder & Familie“ ermöglicht. Für diese Zielgruppen bietet die Kur-GmbH von „Baby-Schwimmkursen“ bis hin zu speziellen „Aquafitnessseinheiten“ eine Vielzahl von Kursen. Neben den kommerziellen Bereichen der Kur-GmbH leistet das Kurbad mit der Bereitstellung von Badezeiten für Schulschwimmen, Versehrten- und Vereinsschwimmen einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung gesellschaftspolitischer Aufgaben.

Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Durch den Wegfall sämtlicher der Corona-Pandemie geschuldeten Auflagen sind im Bereich des Hallenbades im Vergleich zum Vorjahr die Besucherzahlen um 22.920 auf 122.667 (Vorjahr: 99.747) angestiegen. Die Sauna war durchgehend ohne Einschränkungen geöffnet und erreichte im Berichtsjahr 23.132 Besucher. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 11.021 Besucher mehr (Vorjahr 12.111).

Zum 10. Januar 2023 öffnete die externe Schwimmschule „Aqua Fit & Fun“ im Kurbad ihre Pforten. Im Berichtsjahr haben 2.949 Gäste die Schwimmschule besucht.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr acht Sitzungen abgehalten. Wesentliche Punkte waren:

- Weiterentwicklung des Kurbades Königstein, besonders der geplanten Generalsanierung
- Beauftragung einer Rentabilitätsanalyse und Personalbedarfsermittlung
- Prüfung der Vorentwurfsplanungen der Architekten und Fachingenieure durch ein externes Ingenieurbüro,
- Beauftragung 1. orientierende Betonuntersuchung und betontechnologische Laboruntersuchung
- Beauftragung der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, Objektplanung Gebäude und Innenräume, technische Ausrüstung Anlagengruppen 1,2,3,7 und 8, Tragwerksplanung, technische Ausrüstung Anlagengruppen 4,5 und 6, bauphysikalische Bewertung thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik
- Beauftragung rechtliche Begleitung Ausschreibung VgV-Verfahren für Projektsteuerungsleistungen
- Personal – Inflationsausgleichszahlung und Übernahme aller Mitarbeiter inklusive Minijobber zum 01.01.2024 in den TVöD
- Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2023 und 2024
- Feststellung des Jahresabschlusses 2022

Im Bereich Instandhaltung und Unterhaltung wurden weitere Renovierungs- und Verschönerungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich der Sauna und des Bades, als auch die Großreinigungen im Außenbecken und in der Halle durchgeführt.

B. Wirtschaftsbericht

Im Wirtschaftsplan 2023 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.466 erwartet. Der Gesellschaft entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.270. Somit ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Plan in Höhe von TEUR 196. Diese Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen (TEUR 116), bedingt durch eine vorsichtigeren Prognose zur Rückkehr der Gäste nach den Corona-Einschränkungen sowie deutliche geringere Kosten für Wasser- und Kanalgebühren (137 TEUR), bedingt durch weitere Wassereinsparmöglichkeiten.

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	2023 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	1.227	900	327
Materialaufwand	-800	-533	-267
Rohhertrag	427	367	60
Sonstige betriebliche Erträge	122	65	57
Zwischensumme	549	432	117
Personalaufwand	-745	-549	-196
Abschreibungen)	-172	-162	-10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-890	-889	-4
Betriebsergebnis	-1.258	-1.165	-93
Zinsergebnis	-2	-5	3
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	-1	0	-1
Steuern	-9	-9	0
Jahresfehlbetrag	-1.270	-1.179	-91

Die Umsatzerlöse verzeichnen einen deutlichen Anstieg (TEUR 327) gegenüber dem Vorjahr, im Wesentlichen durch einen Besucheranstieg im Bad (Kurbad Bonbon) und die ganzjährige Öffnung der Saunalandschaft im Berichtsjahr.

Der Materialaufwand ist von TEUR 533 auf TEUR 800 gestiegen. Der Anstieg ist auf Grund der Energiekrise und der damit verbundenen extrem gestiegenen Gaspreise begründet. Der Personalaufwand stieg von TEUR 549 um TEUR 196 auf TEUR 745, im Wesentlichen durch zwei Neueinstellung für die Bereiche Halle und Sauna, an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind, nach Bereinigung um betriebs- und periodenfremde Effekte, minimal von TEUR 886 auf TEUR 890 gestiegen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen leicht gesunken.

Im Geschäftsjahr 2023 sind, wie im Vorjahr, keine wesentlichen betriebs- oder periodenfremden Aufwendungen bzw. Erträge angefallen.

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Finanzlage	2023		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	1.825	52,9	1.366	39,5	459
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten)	1.627	47,1	2.090	60,5	-463
Summe Aktiva	3.452	100,0	3.456	100,0	-4
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	2.172	62,9	2.262	65,5	-90
Fremdkapital (größer einem Jahr)	189	5,5	213	6,1	-24
Kurzfristiges Kapital (Rückstellungen/ Verbindlichkeiten/RAP)	1.091	31,6	981	28,4	110
Summe Passiva	3.452	100,0	3.456	100,0	-4

Die Bilanzsumme ist um 0,1 % von TEUR 3.456 auf TEUR 3.452 gesunken.

Das langfristige Vermögen hat sich um TEUR 459 auf TEUR 1.825 erhöht. Die Veränderung resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Anlagen im Bau (TEUR 576) durch die aktivierten Planungskosten für die Generalsanierung, gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 172) aus.

Der Rückgang des kurzfristigen Vermögens ist in den gesunkenen Guthaben bei Kreditinstituten begründet.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um TEUR 24 auf TEUR 189 resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen.

Das Eigenkapital sinkt entsprechend des gestiegenen Jahresfehlbetrages um TEUR 90 auf TEUR 2.172. Der Zuführung zu der Kapitalrücklage aus Verlustausgleichsleistungen durch die

Gesellschafterin von TEUR 823 steht ein Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres von TEUR 1.270 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 62,9 %, im Vorjahr lag sie bei 65,5 %.

Die Kapitalrücklage hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Kapitalrücklage	EUR
1. Januar 2023	6.279.333,80
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung 2023	356.000,00
Umbuchung gemäß Gesellschafterbeschluss vom 06.05. 2023 zur Anpassung Stammkapital	-55.898,52
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung des Jahresfehlbetrages 2022	823.336,00
Entnahme gemäß Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2023 zur Abdeckung des Verlustes 2022	-356.000,00
31. Dezember 2023	7.046.771,28

Die für 2023 von der Gesellschafterin, Stadt Königstein im Taunus, geleistete Vorverlustabdeckung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Gemäß Gesellschafterversammlung vom 5. Juni 2023 hat die Gesellschafterin die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 55.898,52 beschlossen, so dass die Gesellschaft mit einem gezeichneten Kapital von EUR 1.600.000 ausgestattet ist. Die Erhöhung erfolgte durch Umbuchung aus der Kapitalrücklage.

Die Gesellschafterversammlung hat am 5. Juni 2023 beschlossen, dass der Jahresfehlbetrag 2022 mit EUR 356.000,00 durch Auflösung der Kapitalrücklage abgedeckt wird. Der verbleibende Restbetrag von EUR 823.336,00 wird von der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin abgedeckt.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Stadt Königstein im Taunus auch für die folgenden Geschäftsjahre, wie in den Vorjahren, Verlustausgleichszahlungen vornimmt. Bezüglich der abgegebenen Patronatserklärung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „Risiken der voraussichtlichen Entwicklung“.

Bei unverändert negativen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 1.024 (i. Vj. TEUR 902) und aus Investitionstätigkeit von TEUR 632 (i. Vj. TEUR 329), denen ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.128 (i. Vj. TEUR 1.460), der im Wesentlichen von Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen der Gesellschafterin geprägt war, gegenübersteht, hat sich der Finanzmittelfonds von TEUR 2.055 im Vorjahr um TEUR 528 auf TEUR 1.527 zum Bilanzstichtag vermindert.

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Ergebnisprognose für die Geschäftsjahr 2022 bis 2024

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurde am 22. November 2023 durch den Aufsichtsrat genehmigt. Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2024 mit TEUR 1.350 und der Jahresfehlbetrag ist mit TEUR 1.151 geplant und damit rd. TEUR 119 geringer als der Jahresfehlbetrag 2023, was im Wesentlichen aus einem leichten Anstieg der Umsatzerlöse und dem erwarteten Rückgang der im Jahr 2023 stark gestiegenen Energiekosten resultiert.

Dem Wirtschaftsplan lag die Annahme zu Grunde, dass der Betrieb in vollem Umfang erfolgen kann.

Die Gesellschaft schließt den Zeitraum Januar bis April 2024 mit einem Verlust in Höhe von TEUR 441 ab. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ist das eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von TEUR 74. Die Geschäftsführung geht weiterhin davon aus, dass der Wirtschaftsplan 2024 (geplanter Jahresfehlbetrag von TEUR 1.114) gehalten werden kann. Die Geschäftsführung rechnet im Jahr 2024 mit einem Geschäftsvolumen des Schwimmbades und der Sauna auf dem Corona Vorkrisenniveau.

Bei den Einnahmen aus der externen Schwimmschule rechnet die Geschäftsführung mit einem Anstieg um etwa 20 % gegenüber 2023.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Geschäftsführung bei leicht geringer werdenden Energiepreisen weiter mit einem leichten Besucheranstieg, so dass der erwartete Jahresfehlbetrag auf TEUR 1.200 geschätzt wird.

Zum Jahresbeginn des Geschäftsjahres 2026 soll mit der Generalsanierung des Kurbades begonnen werden. Aufgrund des aktuellen frühen Planungsstandes ist eine genauere Prognose der Kosten nicht möglich.

Bestandsrisiken und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Zur Sicherstellung der Liquidität hat sich die Gesellschafterin, die Stadt Königstein im Taunus, in einer Patronatserklärung verpflichtet, zur Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs die Gesellschaft mit der notwendigen Liquidität auszustatten.

Über die unterjährige Vorverlustabdeckung der Gesellschafterin hinaus ist die Gesellschaft weiterhin auf eine Patronatserklärung der Gesellschafterin angewiesen. Diese wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Königstein im Taunus vom 5. November 2020 um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Die Unternehmensfortführung ist nur dann sichergestellt, wenn die Stadt Königstein im Taunus auch künftig die jederzeitige Zahlungsfähigkeit garantiert und den jeweiligen Jahresfehlbetrag der Geschäftsjahre durch Zuzahlungen zur Vermeidung einer Überschuldung im Rechtssinne ausgleicht. Mithin ist der Fortbestand der Gesellschaft von der künftigen Aufrechterhaltung der Finanzierung durch die Stadt Königstein im Taunus abhängig.

Für den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 wird mit sinkenden Liquiditätsständen, auf Grund der Planungsleistungen für die Generalsanierung, gerechnet. Für die Bilanzstichtage 2025 bis 2026 wird gegenüber 2024 mit leicht bis moderat steigenden Liquiditätsständen gerechnet. Auf Grund der noch unklaren Fördersituation ist es zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich eine genaue Einschätzung vorzunehmen. Durch die Ausgleichzahlungen der Stadt Königstein geht die Geschäftsführung allerdings von stabilen Liquiditätsständen aus.

Die Finanzbuchhaltung überwacht im Auftrag der Geschäftsführung den Liquiditätsstatus der Gesellschaft. Ihren Zahlungsverpflichtungen wird die Gesellschaft auch zukünftig fristgerecht nachkommen können.

Im Falle einer bestehenden bestandsgefährdenden Entwicklung der Gesellschaft insbesondere durch Nichteintreten der abgegebenen Prognose sowie einer daraus resultierenden wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich der Unternehmensfortführung würde die finanzielle Unterstützung durch die Stadt Königstein im Taunus im Rahmen der Patronatserklärung bzw. im Rahmen von unterjährigen Vorverlustabdeckungen erforderlich. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Stadt Königstein im Taunus die Verluste auch zukünftig durch Zahlungen aus den städtischen Haushaltsmitteln ausgleichen wird und damit die Liquidität der Gesellschaft gewährleistet.

Betriebsrisiken

Das Kurbad ist im 47. Betriebsjahr und die technischen Anlagen sind, trotz permanenten Reparatur-Instandhaltungsmaßnahmen, mit einem erhöhten Ausfallrisiko behaftet.

Allerdings kam es in den zurückliegenden Betriebsjahren des Kurbades zu keinem technischen Betriebsausfall, der eine Schließung des Bades nach sich gezogen hätte.

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Detail-Planungen für die Generalsanierung des Kurbades begonnen. Voraussichtlich werden im dritten Quartal 2024 die Ergebnisse der Kostenberechnung für die Generalsanierung vorliegen. Ein Risiko wird in der Entwicklung der Kosten in Verbindung mit der Finanzierung und aktuell nicht abschätzbaren Fördermittel gesehen.

Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Die architektonische und künstlerische Gestaltung sowie die Lage des Kurbades mit der Blickachse zur Burgruine sind nahezu einzigartig und stehen für ein herausragendes Angebot.

Mit der geplanten Generalsanierung und deutlichen Attraktivitätssteigerungen kann das Kurbad künftig zu einer der bedeutendsten Gesundheitseinrichtungen in der Destination Frankfurt Rhein Main werden.

Königstein im Taunus, den 14. Juni 2024

Thomas Rausch
Geschäftsführer

Heiko Sander
Prokurist

3.4 Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 23.12.1991 gegründet.
Anschrift	Bischof-Kaller-Straße 1, 61462 Königstein im Taunus
Handelsregister	Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Königstein unter der HRB-Nr. 3593 registriert.
Gesellschaftsvertrag	Letzte Fassung vom 01.08.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 30.000,00
Gesellschafter	Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Königstein im Taunus
Geschäftsführung	Herr Roman Kerber Frau Sabine Jahn
Geschäftstätigkeit	Führung und Betrieb des Hauses der Begegnung
Organe	Aufsichtsrat Geschäftsführung Gesellschafterversammlung
Steuerliche Verhältnisse	Körperschaftsteuerpflichtig; Steuernummer: 003 235 20579 Finanzamt Bad Homburg v.d.H.
	Umsatzsteuerpflichtig; Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen und Vorsteuern aus dem Betrieb gewerblicher Art der Stadt erfasst.
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Bereich Kultur)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Königstein im Taunus

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit und des allgemeinen Umfeldes

Im Jahre 1991 hat die Stadt Königstein im Taunus vom Albertus-Magnus-Kolleg u. a. das „Haus der Begegnung“ käuflich erworben. Zum 1. Januar 1992 wurde dann die Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden kurz: „HdB“) gegründet. Ihre Aufgabe war und ist die Führung des Betriebs dieses Hauses. Zwischenzeitlich wurde beschlossen, den Betrieb des „Hauses der Begegnung“ zu erhalten und es grundlegend zu renovieren und sanieren.

Wegen der im Januar 2010 begonnenen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten wurde das „Haus der Begegnung“ Ende 2009 geschlossen.

Bis zum Abschluss der Bauarbeiten (im März 2012) ruhte die Geschäftstätigkeit.

Seitdem erstrahlt das „Haus der Begegnung“ wieder im ursprünglichen Glanz und steht als ein modernes Veranstaltungszentrum des 21. Jahrhunderts zur Verfügung.

II. Wesentliche Entwicklungen in den letzten Wirtschaftsjahren

Am 30. Oktober 2008 fassten die Stadtverordneten den Beschluss, das „Haus der Begegnung“ grundlegend zu renovieren und zu sanieren sowie den Bettentrakt abzureißen. In diesem Zusammenhang ließ der Aufsichtsrat der HdB durch einen fremden Dritten ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept erstellen. Dieses Konzept wurde im September 2009 vorgelegt. Auf dieser Basis soll die HdB im Markt positioniert werden.

Ebenfalls im Jahre 2009 wurde ein Architekturbüro durch den Magistrat der Stadt mit der Durchführung der grundlegenden Renovierung und Sanierung betraut sowie ein Projektsteuerungsbüro mit der Überwachung und Koordinierung der Ausführungen beauftragt.

Für die großen Energieeinsparungen durch die Sanierung wurde die Stadt Königstein im Taunus mit dem nationalen „GreenBuilding Award“ im Jahr 2009 ausgezeichnet. Gleichsam wurde damit dem „Haus der Begegnung“ der Status „GreenBuilding-Partner“ verliehen. Zwei Jahre später wurde dem „Haus der Begegnung“ zudem der internationale „GreenBuilding Partner Award 2011“ verliehen.

In der Kategorie „Saniertes Gebäude“ erreichte das „Haus der Begegnung“ mit seinem Sanierungskonzept den 1. Platz. Damit würdigte die Jury die Bemühungen Königsteins, ein interessantes Zeitdokument aus den 50er Jahren in hervorragender Lage zu erhalten und durch die energetische Sanierung eine langfristige Nutzung zu sichern. In diesem umfassenden Sanierungskonzept wurden alle Gebäudebestandteile wie die große Glasfassade, Heizung, Lüftung und Klimatisierung aufeinander abgestimmt und als Gesamtsystem unter denkmalpflegerischen Aspekten betrachtet.

Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass der Energieverbrauch unter der Forderung der Energieeinsparverordnung 2007 bleibt und somit die Energiekosten im Gegensatz zu früheren Jahren drastisch gesenkt werden können.

Am 9. August 2011 hat die Gesellschaft einen Betriebsführungsvertrag mit der Stadt Königstein im Taunus abgeschlossen, der ein Betriebsführungsentgelt in Höhe der Erstattung der für die Betriebsführung notwendigen Aufwendungen zuzüglich eines Gewinnaufschlags von 4 % auf die entsprechenden Aufwendungen durch die Stadt Königstein vorsieht; diese Regelung wird seit dem 1. Januar 2012 angewendet.

Mit gleichem Datum wurde ein Mietvertrag mit der Stadt Königstein im Taunus über die von der Gesellschaft angeschaffte Geschäftsausstattung (Stühle, Tische, Technik) abgeschlossen. Dieser Mietvertrag (mit einer Laufzeit von zehn Jahren) war an das von der Gesellschaft in 2011 aufgenommene Darlehen i. H. v. 300.000,- € (für die Anschaffung der Geschäftsausstattung) gekoppelt. Er garantierte der Gesellschaft jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 40.000,- €, um die Zinsen und die Tilgung des Darlehens sowie auch die aus den Anschaffungen resultierenden Abschreibungen zu decken.

Der mit der Stadt Königstein geschlossene Mietvertrag ist parallel zu dem Darlehen am 31. März 2021 ausgelaufen, was die Gefahr birgt, dass die künftigen Investitionen und Abschreibungen nicht mehr vollständig durch den 4%igen Gewinnaufschlag gedeckt sind und die Gesellschaft evtl. mit einem negativen Jahresergebnis abschließt.

Da auch zukünftig Investitionen und Anschaffungen durch die HdB getätigt werden müssen, wurde mit der Stadt Königstein im September 2021 ein neuer, unbefristeter Mietvertrag über jährlich TEUR 25 geschlossen damit auch zukünftig eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen gegeben ist und die Liquidität der HdB bestehen bleibt.

Es steht folgendes Raumangebot zur Verfügung:

- Großer Saal (550 m²)
- Foyer (250 m²)
- Raum Hardtberg (130 m²)
- Raum Romberg (155 m²)
- Raum Altkönig (133 m²)
- Raum Glaskopf (39 m²)
- Künstlergarderobe (20 m²)

Zusätzlich zu dem o. g. Raumangebot werden weitere Flächen im „Haus der Begegnung“ durch die Stadt Königstein fest vermietet. So wurde mit einem bisherigen Mieter im Dezember des Geschäftsjahres 2011 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. In einem Raum in der Ebene 01 wurde das Büro der Gesellschaft eingerichtet, das Büro der Gesellschaft wurde im September 2021 um einen Raum erweitert, daher steht der „Vereinsraum“ für die Veranstaltungsvermietung nicht mehr zur Verfügung.

Über eine weitere Fläche in der Ebene 01, im „Haus der Begegnung“ – mit einer Größe von ca. 350 m² – konnte zwischen der Kids Camp Gemeinnützige GmbH und der Stadt Königstein im Taunus ein weiterer Dauermietvertrag abgeschlossen werden.

III. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Seit April 2012 läuft der Betrieb der HdB unter Berücksichtigung des neuen Konzeptes. Die Umsatzerlöse resultieren aus der Kostenerstattung gemäß dem Betriebsführungsvertrag und den Mieterträgen aus der Vermietung der Geschäftsausstattung im „Haus der Begegnung“ an die Stadt Königstein im Taunus.

Das Jahr 2023 war das elfte Geschäftsjahr der HdB im Vollbetrieb. Trotz den Nachwirkungen der Corona-Pandemie, dem andauernden Konflikt in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiekrise, konnte bei den Anfragen und Buchungen im gewerblichen und kulturellen Bereich aber auch bei Buchungen von Vereinen und Schulen eine deutliche Zunahme verzeichnet werden. Mit über 200 Belegungen für das Jahr 2023 konnte so das Niveau vor der Corona-Pandemie (146 Veranstaltungsbelegungen in 2019) wieder erreicht bzw. sogar noch übertroffen werden.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden im "Haus der Begegnung" insgesamt 208 (i. Vj. 298) Veranstaltungen statt, die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten gliederte sich dabei wie folgt:

Räume	Veranstaltungen		
	2023	2022	Veränderung
Großer Saal und Foyer	60	76	-16
Foyer separat	7	7	0
Raum Altkönig	79	135	-56
Raum Hardtberg	51	75	-24
Raum Romberg	27	59	-32
Raum Glaskopf u. Künstlergarderobe	79	85	-6

Die vorgenannte Aufstellung beinhaltet auch Veranstaltungsbelegungen mit kombinierter Raumnutzung sowie mehrtägige Veranstaltungen. Veranstaltungsformate waren Konzert- und Kulturveranstaltungen, Firmentagungen und Events, Konferenzen und Versammlungen, Seminare und Workshops, private Feiern, Benefiz-, Vereins- und Schulveranstaltungen sowie städtische Sitzungen und Veranstaltungen.

Der Rückgang der o. g. Veranstaltungsbelegungen gegenüber dem Vorjahr resultiert daraus, dass Vereinsproben- und Trainingsveranstaltungen, Deutschunterricht für Ukraineflüchtlinge und diverse kleinere städtische Veranstaltungen wieder in ihren ursprünglich angestammten Plätzen wie Bürgerhäusern, anderen kleineren Hallen sowie im Rathaus der Stadt Königstein stattfinden konnten. Diese Veranstaltungen wurden während der Corona Pandemie in das Haus der Begegnung verlegt, da hier der nötige Platz vorhanden war, um die Abstands- und Hygienevorgaben gut umzusetzen.

Mit der Stadt Königstein wurde für diese Veranstaltungen ein Sondertarif vereinbart, damit das kulturelle und gesellschaftliche Leben weiterhin stattfinden konnte. Konzerte und Kulturveranstaltungen, Vereinsveranstaltungen sowie umsatzstärkere Konferenzen, Firmentagungen und Events konnten ab April 2022 wieder ohne Auflagen stattfinden.

IV. Ertragslage

Ertragslage	2023		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	502	100,0	453	100,0	49
Gesamtleistung	502	100,0	453	100,0	49
Sonstigen betrieblichen Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Betriebsleistung	502	100,0	453	100,0	49
Aufwendungen für bezogene Waren	21	4,2	17	3,8	4
Personalaufwand	249	49,6	217	47,9	32
Abschreibungen	15	3,0	16	3,5	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	188	37,5	178	39,3	10
Aufwendungen für die Betriebsleistung	473	94,2	428	94,5	45
Betriebsergebnis	29	5,8	26	5,7	3
Zinsergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	29		26		3

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung der Aufwendungen im Rahmen des Betriebsführungsvertrages sowie aus Erträgen aus Vermietungen und sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 10,8% gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber 2022 liegt zum größten Teil an gestiegenen Personalkosten (bedingt durch tarifliche Erhöhungen) und zum Teil auch an den gestiegenen Veranstaltungskosten. Die Umsätze, die die HdB GmbH durch

Vermietungen erzielt werden an die Stadt abgeführt und sind in den Umsatzerlösen der GmbH nicht abgebildet.

Die Aufwandseite ist neben den laufenden Personalaufwendungen geprägt von Aufwendungen für die Gestaltung der Geschäftstätigkeit, wie beispielsweise Mieten für die Büroräume, Aufwendungen für das Marketing, veranstaltungsbezogene Kosten sowie Beratungs- und Fortbildungskosten. Die Personalaufwendungen der letzten fünf Jahre entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung Personalaufwand	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR
Personalaufwendungen	208	213	208	217	249

Der hohe Anstieg der Personalkosten in 2023 gegenüber dem Geschäftsjahr 2022, erklärt sich durch die tarifvertraglich bedingten Entgelterhöhungen und Höhergruppierungen der Mitarbeiter.

Insgesamt hat die Gesellschaft in 2023 einen Jahresüberschuss (bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator) von TEUR 29 - bei einem für 2023 geplanten Jahresüberschuss von rund TEUR 6 - erzielt. Der deutliche Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erstattungen der gestiegenen Personalkosten - aufgrund tarifvertraglich bedingter Erhöhungen - sowie den gestiegenen Veranstaltungskosten.

V. Vermögenslage

Vermögenslage	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	1,7	0	0,0	5
Sachanlagen	67	22,6	66	24,9	1
Anlagevermögen	72	24,2	66	24,9	6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48	16,2	30	11,3	18
Rechnungsabgrenzungsposten	6	2,0	9	3,4	-3
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0,3	1	0,4	0
Flüssige Mittel	170	57,2	159	60,0	11
Umlaufvermögen	219	73,7	190	71,7	29
Gesamtvermögen	297	100,0	265	100,0	32
Eigenkapital	266	89,6	237	89,4	29
Rückstellungen	23	7,7	23	8,7	0
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	6	2,0	3	1,1	3
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,7	2	0,8	0
Fremdkapital insgesamt	31	10,4	28	10,6	3
Gesamtkapital	297	100,0	265	100,0	32

Das langfristige Vermögen betrifft mit TEUR 67 das Anlagevermögen, das kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 170 das Bankguthaben. Die Forderungen resultieren aus dem noch ausstehenden Betriebsführungsentgelt und dem 4%igen Gewinnaufschlag auf die Aufwendungen der HdB GmbH gem. Betriebsführungsvertrag zwischen der Stadt Königstein und der HdB GmbH.

Bei der Veränderung des Eigenkapitals handelt es sich um den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von TEUR 29. Die Eigenkapitalquote beträgt wie im Vorjahr 89,6 %. Es sind keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorhanden. Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 23 sind vollständig kurzfristig.

Gegenüber der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin bestehen für 2023 ebenfalls keine Verbindlichkeiten. Mit TEUR 5 bestehen kurzfristige Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie TEUR 3 sonstige Verbindlichkeiten.

VI. Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich um TEUR 11 auf TEUR 170 erhöht. Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr stabil. Die HdB verfügt über keine fremden Kreditlinien. Die Gesellschaft finanziert sich selbst über ihre Einnahmen aus dem Betriebsführungsvertrag und dem Mietvertrag mit der Stadt Königstein und ist so jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Zusammenfassend ist die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts sehr stabil

B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Die Geschäftstätigkeit seit der Wiedereröffnung im März 2012 umfasst weder einen Hotelbetrieb noch einen eigenen Gastronomiebereich. Der gastronomische Bereich beschränkt sich darauf, Cateringfirmen die Möglichkeit zu bieten, eine vollständige Bewirtung der Veranstaltungen, ohne den eigentlichen Kochvorgang zu ermöglichen. Die Raumvermietungen werden weiterhin unter diesem Konzept fortgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. Juni 2011 den Abschluss eines Betriebsführungsvertrags zwischen der Stadt Königstein im Taunus und der HdB beschlossen. Der Aufsichtsrat der HdB hat diesem Abschluss in seiner Sitzung am 8. August 2011 zugestimmt.

Durch diesen Vertrag, der am 9. August 2011 von den Verantwortlichen unterzeichnet wurde, wurde der Gesellschaft die Befugnis übertragen, für die Stadt das Haus der Begegnung und die zu ihm gehörenden Räumlichkeiten zu regelmäßigen Veranstaltungen und zur gewerblichen und nicht gewerblichen privaten Nutzung zu vermieten sowie Miet- oder Pachtverhältnisse zu kündigen. Die Gesellschaft führt den Betrieb des „Haus der Begegnung“ im Interesse, im Namen und für Rechnung der Stadt Königstein im Taunus.

Die HdB ist verpflichtet, die nötige Sorgfalt durch eine ordentliche und gewissenhafte Geschäftsführung bei der Führung des Betriebs anzuwenden. Die Einnahmen aus dem Betrieb der HdB stehen allein der Stadt Königstein im Taunus zu.

Der Betriebsführungsvertrag mit der Stadt Königstein im Taunus ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden.

Mit der Übernahme der Betriebsführung übernahm die Gesellschaft auch das Marketing für den Betrieb der HdB. Durch gezielte Werbung und Öffentlichkeitsarbeit sollen viele Veranstalter durch entsprechendes Arrangement gewonnen werden, damit die Immobilie belebt wird. Zudem sollen durch diese Maßnahmen entsprechende Mieteinnahmen für die Stadt erzielt werden.

Die Aufwendungen, die der Gesellschaft für ihre Tätigkeiten entstehen (vornehmlich Personal- und Marketingkosten), werden von der Stadt erstattet. Zuzüglich zur Erstattung erhält die Gesellschaft seit dem 1. Januar 2012 unverändert einen Gewinnaufschlag in Höhe von 4,0 % von den vorgenannten Aufwendungen von der Stadt Königstein im Taunus. Für das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss, der den finanziellen Leistungsindikator darstellt,

von rund TEUR 11 geplant. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen gewährleistet wird.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Es besteht ein Kostendruck auf Seiten der Stadt Königstein im Taunus, der auch auf die HdB durchschlägt. Dies führt dazu, dass die Stadt hohe Ansprüche bezüglich der Vermarktung des Hauses der Begegnung hat. Die HdB wird daran gemessen, welche Einnahmen sie generieren kann. Mit entsprechenden Marketing- und Vertriebsmaßnahmen wird die Gesellschaft anstreben, diesen Ansprüchen der Stadt gerecht zu werden.

Chancen

Nach der grundlegenden Renovierung und Sanierung des „Haus der Begegnung“ wurde die Attraktivität und Akzeptanz dieser Einrichtung auf dem Markt deutlich gesteigert. Dies zeigt vor allem die Anzahl der Anfragen bzw. Buchungen für das Haus in den letzten Geschäftsjahren (Zeit der Corona Pandemie ausgenommen), insbesondere auch aus dem gewerblichen Bereich von kleinen und mittelständischen, aber auch großen Unternehmen sowie Agenturen. Zudem konnte in den letzten Jahren ein fester Kundenstamm aufgebaut werden, der das Haus der Begegnung regelmäßig für Veranstaltungen bucht.

Nach der Fertigstellung des Bauprojektes „Königsteiner Höfe“ wird sich die Parkplatzsituation für die Besucher und Gäste des „Haus der Begegnung“ deutlich verbessern, da durch den Bau der Tiefgarage zusätzliche Parkmöglichkeiten entstehen. Zudem wird der Bereich der Außenanlage und der Parkmöglichkeiten direkt vor dem HdB - im Zuge des Bauvorhabens - komplett neu gestaltet. Wir gehen daher davon aus, dass dies die Attraktivität des Hauses als Veranstaltungsort deutlich steigern und sich positiv auf die Vermarktung auswirken wird.

Das Haus ist gerade aus folgenden Gründen sehr attraktiv für Veranstalter:

- die „Grüne Alternative“ zu Frankfurt
- die zentrale Lage, insbesondere durch die gute Autobahnanbindung und Flughafen-nähe
- die Flexibilität und Helligkeit der Räume sowie die einzigartige Bauweise des Hauses
- der Nachhaltigkeitsaspekt des Hauses gerade in Bezug auf die Sanierung, Verleihung des GreenBuilding Awards sowie Barrierefreiheit in allen Räumen

Bedingt durch den besonderen Charme und das kompakte Raumangebot des Hauses, kann auf dem Veranstaltungsmarkt eine Veranstaltungsdestination angeboten werden, welche sich durch ihre Alleinstellungsmerkmale, wie die nachhaltige Sanierung, den besonderen Architektur-Stil der fünfziger Jahre, die imposante Raumhöhe und einmalige Panoramaglasfront von der Masse der anderen Locations abhebt.

Risiken

Rückblickend auf die letzten Geschäftsjahre seit der Wiedereröffnung (ohne Berücksichtigung der Zeit der Corona-Pandemie) wurde das „Haus der Begegnung“ im gewerblichen Bereich überwiegend für eintägige Veranstaltungen wie Road-Shows, Kick-Off Veranstaltungen, Firmenevents und Tagungen gebucht. Die Unterbringung von mehrtägigen Veranstaltungen wie z. B. Kongressen gestaltet sich aufgrund der meist hohen Anzahl von

benötigten Hotelzimmerkapazitäten im direkten Umfeld des Hauses aber nach wie vor als sehr schwierig.

Ein wesentliches Hauptziel bleibt es – gerade aufgrund der Nachwirkungen der Corona Pandemie, dem Konflikt in der Ukraine und der damit verbundenen Energieproblematik - den Kundenstamm wieder auf- bzw. noch weiter auszubauen, um für die Zukunft wieder bessere und feste Planungsgrößen zu haben. Zudem ist nach wie vor ein starker Trend dahingehend zu beobachten, dass das Buchungsverhalten – d. h. die Anfragen und letztendlich auch die Buchungen – der Kunden immer kurzfristiger gestellt werden, was eine langfristige Planung der Belegung zusätzlich erschwert.

Da im Rhein-Main-Gebiet ein Überangebot an Veranstaltungsdestinationen vorhanden ist – also ein reiner Käufermarkt – bleibt es eine Herausforderung, die Buchungslage des HdB im gewerblichen Bereich zu steigern. Dies soll unter anderem durch die enge Kooperation und Zusammenarbeit mit den Partnern der HdB (z. B. durch attraktive Komplett- und Pauschalpakete mit den Catering- und Technikpartnern) - und einem hohen Qualitäts- und Dienstleistungsstandard erreicht werden. Aber auch durch gezielte Marketing- und Vertriebsaktionen und direkte Kundenansprachen sowie den Besuch als Aussteller auf verschiedenen Fachmessen der Branche soll dieses Ziel erreicht werden.

Als Wettbewerbsnachteil ist nach wie vor die Parkplatz- und Hotelsituation zu nennen, da die vorhandenen Parkflächen bei größeren Veranstaltungen mit mehr als 150 Personen nicht mehr ausreichend sind. Auch das Fehlen von Hotelkapazitäten im direkten Umfeld ist ausschlaggebend, so dass einige Kunden das Haus aus diesen Gründen nicht für ihre Veranstaltungen buchen. Für größere Veranstaltungsformate wie z. B. Messen und Ausstellungen sind die verfügbaren Flächen im Haus der Begegnung zu gering, zudem ist der Zufahrtsbereich für die Anlieferungen zu klein bzw. ungünstig, da kein Lastenaufzug oder entsprechend große Rampen und direktere Zugangswege (Lieferanteneingang / Hintereingang) vorhanden sind. Ein weiterer Nachteil ist, dass das „Haus der Begegnung“ nicht mit PKW befahrbar ist bzw. keine Fahrzeuge im Inneren aufgestellt werden können, so dass die Räumlichkeiten bei Anfragen im Bereich Autopräsentationen und Produktvorstellungen nicht als Veranstaltungsdestination angeboten werden können.

Im November 2022 wurde die Großbaustelle „Königsteiner Höfe“ eröffnet, hier werden bis Mitte 2025 (auf einem 9.000 m² großen Areal) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus der Begegnung ca. 75 Wohnungen sowie Praxen, Büros, ein großer Bio-Supermarkt, Gastronomie sowie eine zweistöckige Tiefgarage entstehen.

Durch die Großbaustelle entstehen einige Beeinträchtigungen für den Veranstaltungsbetrieb der HdB Betriebs-GmbH. Zum einen durch die unschöne Außenansicht der Baustelle und den damit verbunden Bau- und Fahrzeuglärm sowie Schmutz. Auch die Außenflächen vor dem Haus können für Veranstaltung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Der Großteil der Parkplatzflächen direkt am Haus der Begegnung ist durch die Baustelle ebenfalls nicht nutzbar.

Zum anderen musste für die Zuwegung zur Baustelle über das Gelände am Haus der Begegnung ein Baustraße eingerichtet werden, so dass auch der Zugang vom Parkplatz zum Haus der Begegnung für die Besucher geändert werden musste und nun umständlicher ist. Durch die o. g. Einschränkungen wird die Vermarktung – gerade im gewerblichen Bereich – für die Zeit bis zur geplanten Fertigstellung des Bauprojektes bis Mitte 2025 – schwieriger. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind für uns keine wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken für die Entwicklung und den Fortbestand des Unternehmens in dem für den Lagebericht üblichen Prognosezeitraum von einem Jahr ersichtlich.

Königstein im Taunus, den 3. Juni 2024

Sabine Jahn
Geschäftsführerin

Roman Kerber
Geschäftsführer

4 Sonstige Beteiligungen der Stadt

4.1 Abwasserverband Kronberg

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts
Anschrift	Im Tries 22, 61476 Kronberg im Taunus
Verbandssatzung	01.01.2018 derzeit gültige Fassung (einschl. 4. Änderung) ab 01.01.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	200.000 EUR
Verbandsmitglieder	Stadt Kronberg im Taunus Stadt Königstein im Taunus
Anteil Stadt Königstein	23,99% Investitionskostenumlage, 25,86% Betriebskostenumlage
Verbandsvorstand	Herr Robert Siedler bis 11. Oktober 2023 Herr Heiko Wolf seit 11. Oktober 2023
Geschäftsführung	Herr Géraud Walther
Geschäftstätigkeit	Abwasserbeseitigung und –aufbereitung
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsvorstand: Herr Jörg Pöschl Verbandsversammlung: Frau Hannelore Brill, Frau Katja Metz, Herr Dr. Gerhard Adler
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

4.2 Abwasserverband Main-Taunus

Gesellschaftsform	Körperschaft des öffentlichen Rechts
Anschrift	Vincenzstr. 4, 65719 Hofheim am Taunus
Verbandssatzung	01.01.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	13 Mitgliedskommunen
Anteil Stadt Königstein	7,14%
Verbandsvorstand	Herr Christian Seitz
Geschäftsleitung	Frau Heike Spitzbart, Geschäftsführerin Verwaltung Herr Christian Hielscher, Geschäftsführer Technik Herr Andreas Odendahl, Betriebsleiter
Geschäftstätigkeit	Abwasserreinigung, Gewässerunterhaltung Vorbeugender Hochwasserschutz
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsvorstand: Herr Jörg Pöschl Verbandsversammlung: Frau Hannelore Brill
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

4.3 ekom 21 – KGRZ Hessen

Gesellschaftsform	Zweckverband
Anschrift	Carlo- Mierendorff-Str. 11,35398 Gießen
Verbandssatzung	18.06.2019
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stimmanteil Stadt Königstein	0,1 %
Verbandsmitglieder	> 500 Städte 4 kreisfreie Städte 20 Landkreise 100 sonstige Mitglieder
Verbandsvorstand	15 ehrenamtliche Mitglieder Gerhard Schultheiß (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Herr Bertram Huke und Herr Ulrich Künkel
Stammkapital	11.600.000 EUR
Geschäftstätigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffung und Bereitstellung von informationstechnischen Anlagen und Lösungen • Entwicklung, Wartung und Vertrieb von ganzheitlichen, innovativen Lösungen • BSI-zertifizierter Service-Provider • Professionelles Dienstleistungsangebot
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsversammlung: Herr Hans-Reinhard Leppin
Beteiligungen des Zweckverbandes	ekom 21 GmbH 100 % KIV Thüringen GmbH 49 % KOPIT eG 20% ProVitako eG 2,5 %

4.4 Holzagentur-Taunus GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Weilstraße 42, 61276 Weilrod
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 10193
Gegenstand des Unternehmens	Organisation und Durchführung der Vermarktung des im Bestand der Gesellschafterinnen zum Verkauf stehenden Nutzholzes
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 08.04.2019
Stammkapital	36.000 EUR
Gesellschafter	22 Kommunen 2 Privatpersonen
Beteiligungsquote	- 4,166%
Organe	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Vertretung Stadt Königstein	Gesellschafterversammlung: Herr Leonhard Helm
Geschäftsführer	Herr Marc Humez
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	ja

4.5 Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Rathausplatz 1, 61343 Bad Homburg
Handelsregistereintragung	Frankfurt am Main
Handelsregisternummer	HRB 53570
Gegenstand des Unternehmens	Realisierung des Regionalparks RheinMain im Gebiet der Gesellschafter zum Naturschutz und der Landschaftspflege durch Pflanzungen, Wegebau und sonstige bauliche Vorhaben.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 20.11.2019
Stammkapital	250.000 EUR
Gesellschafter	9 Kommunen, Regionalverband FrankfurtRheinMain
Beteiligungsquote	10,0 %
Organe	<ul style="list-style-type: none"> - Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Vertretung Stadt Königstein	Gesellschafterversammlung: Herr Leonhard Helm Aufsichtsrat: Herr Leonhard Helm Geschäftsführung: Frau Sonja Kupfer
Geschäftsführer	Herr Holger Heinze (Stadt Bad Homburg) Frau Anja Littig (Stadt Oberursel) Frau Yvonne Richter (Stadt Kronberg) Herr Ulrich Nützel (Stadt Friedrichsdorf) Herr Peter Dommermuth (Stadt Frankfurt) Frau Sonja Kupfer (Stadt Königstein) Frau Vanessa Gamera Maya (Stadt Steinbach)
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO)

4.6 Hochtaunus-Kliniken Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Woogtalstraße 7, 61462 Königstein im Taunus
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 3416
Gegenstand des Unternehmens	Im St. Josef wird eine Station als geriatrische und eine als Innere Abteilung betrieben. Darüber hinaus gibt es Belegärzte Orthopädie und Handchirurgie. Zudem ist eine Außenstelle des MVZ untergebracht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 12.11.2015
Stammkapital	26.000 EUR
Gesellschafter	Kliniken des HTK (51%), Stadt Königstein im Taunus (49%)
Organe	<ul style="list-style-type: none"> - Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Vertretung Stadt Königstein	Gesellschafterversammlung: Herr Leonhard Helm Aufsichtsrat: Frau Sabine Fischer, Herr Felix Lupp, Herr Walter Schäfer
Beirat	11 Mitglieder
Geschäftsführer	Frau Dr. Julia Hefty Herr Eckard Steffin
Ärztliche Leitung	Dr. Cornelius Gurlit
Pflegedienstleitung	Frau Kathrin Häfner
Anzahl der Mitarbeiter	28 Vollzeitkräfte
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO)

4.7 Verkehrsverband Hochtaunus

Gesellschaftsform	Zweckverband
Anschrift	Nehringstraße 2, 61352 Bad Homburg
Verbandssatzung	23.09.2015
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stimmanteil Stadt Königstein	3,462%
Verbandsmitglieder	13 Kommunen des HTK, Hochtaunuskreis
Verbandsversammlung	26 ehrenamtliche Mitglieder
Verbandsvorstand	Landrat und 13 Bürgermeister der Mitgliedskommunen
Geschäftstätigkeit	Sicherung des öffentlichen Nahverkehrs im Hochtaunuskreis
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsversammlung: Herr Andreas Colloseus, Herr Daniel Peter Fernando Georgi

4.8 Wasserbeschaffungsverband Taunus

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts
Anschrift	Oberurseler Str.55-57, 61440 Oberursel.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	Städte: Bad Homburg, Oberursel, Friedrichsdorf, Kronberg, Königstein, Steinbach, Eschborn
Stimmanteil Stadt Königstein	7,00%
Verbandsvorstand	Herr Ralf Schröder, stellv. Verbandsvorsteher
Geschäftsführung	Frau Julia Antoni (Stadtwerke Oberursel)
Geschäftstätigkeit	Wasserbeschaffung und Lieferung für die Verbandsmitglieder
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsvorstand: Herr Jörg Pöschl Verbandsversammlung: Frau Helen Dawson, Frau Patricia Peveling, Herr Günther Ostermann
§ 121 Abs. 1 HGO	Zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgt eine Weiterführung (Beschluss STVO 17.03.2011)

5 Mitgliedschaften

Nr.	Verein/Institution	Beitrag EUR
1	AG der Ausländerbeiräte Hessen	204,52
2	Arbeitsgemeinschaft Geodateninfrastruktur Südhessen	720,27
3	Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH)	0,00
4	BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V.	500,00
5	Bund Deutscher Schiedsmänner	336,00
6	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	260,00
7	Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.	375,00
8	Bündnis Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen	0,00
9	Creditreform Bad Homburg	385,56
10	dbv Dt. Bibliotheksverband	204,65
11	Deutsches Jugendherbergswerk	25,00
12	Europa-Union	102,00
13	Fachverband Hess. Standesbeamten	370,00
14	Feuerwehr Königstein	15,00
15	Fritz-Bauer-Institut	250,00
16	Hess. Städte- u. Gemeindebund	14.620,92
17	Hess. Städte- u. Gemeindebund, Freiherr v. Stein	987,90
18	Hess. Städtetag	9.355,55
19	Hess. Verwaltungsschulverband	3.387,65
20	Hessische Apfelwein - und Obstwiesenroute	80,00
21	Hessischer Heilbäderverband	16.304,16
22	Hessischer Heilbäderverband, Werbeumlage	2.500,00
23	KLIMA-BÜNDNIS e.V. / Climate Alliance	231,00
24	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement	950,00
25	Kommunaler Arbeitgeberverband	1.995,65
26	Kommunalkassenverwalter	80,00
27	Kommunen für biologische Vielfalt	165,00
28	Kreisfeuerwehrverband	1.393,30
29	Landschaftspflegeverband	503,25
30	Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes	440,22
31	Rat der Gemeinden Europas	422,00
32	Regionalverband FrankfurtRheinMain	99.543,19
33	Sterbekasse Kreisfeuerwehrverband HTK	401,00
34	Taunus Touristik	3.639,84
35	Taunusklub e.V.	51,13
36	Verband der heilklimatischen Kurorte	145,00
37	Verband heilklimatischer Kurorte Werbekostenumlage	1.265,00
38	Verein Nass. Altertumskunde	35,00
39	Verkehrswacht Obertaunus e.V.	80,00
40	Volkshochschule	40,00
41	Waldbesitzerverband	203,80
	Summe	162.568,56

Herausgeber und Druck:
Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Rückfragen bei:
FD Finanzen/Beteiligungen
Andreas Becker
Heiko Sander
Tel. 06174/202-0
E-Mail: magistrat@koenigstein.de