

2022



Beteiligungsbericht der Stadt Königstein im Taunus

Vorwort

Mit dem Beteiligungsbericht 2022 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 2021 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.



Leonhard Helm

Bürgermeister

Inhalt

Vorwort	1
1 Allgemeiner Teil.....	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Beteiligungsbegriff.....	1
1.3 Rechtsformen.....	1
1.3.1 Kapitalgesellschaften.....	2
1.3.2 Eigenbetrieb.....	2
1.3.3 Zweckverbände	2
1.3.4 Wasser- und Bodenverbände.....	2
1.3.5 Eingetragene Vereine	3
1.4 Organisation der Beteiligungsverwaltung	3
1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123a HGO	3
2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten	4
2.1 Mehrheitsbeteiligungen.....	4
2.2 Minderheitsbeteiligungen	4
2.3 Finanzaufwendungen an die Beteiligungen.....	5
2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen	5
3 Detaildarstellung der Beteiligungen	6
3.1 Eigenbetrieb Stadtwerke Königstein	6
3.2 Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH	16
3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH	26
3.4 Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH.....	33
4 Sonstige Beteiligungen der Stadt.....	42
4.1 Abwasserverband Kronberg	42
4.2 Abwasserverband Main-Taunus	42
4.3 ekom 21 – KGRZ Hessen	43
4.4 Holzagentur-Taunus GmbH	43
4.5 Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH.....	44
4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	44
4.7 Verkehrsverband Hochtaunus	45
4.8 Wasserbeschaffungsverband Taunus.....	45
5 Mitgliedschaften.....	46

1 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 Betriebssatzung 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 Verbandsversammlung. 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 5%).

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 auch 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 2022 ist als Rückblick auf das Jahr 2021 zu verstehen und spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse des Jahres 2021 wieder.

2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten

2.1 Mehrheitsbeteiligungen

Eigenbetrieb der Stadt Königstein	Kapital-anteil	Bilanzdaten 2021			GuV-Daten 2021		
		Anlage-vermögen TEUR	Eigen-kapital TEUR	Bilanz-summe TEUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-ergebnis TEUR
Stadtwerke Königstein	(100 %)	31.349	13.622	37.477	6.341	792	445

Kapitalgesellschaften, an denen die Stadt Königstein unmittelbar beteiligt ist	Kapital-anteil	Bilanzdaten 2021			GuV-Daten 2021		
		Anlage-vermögen TEUR	Eigen-kapital TEUR	Bilanz-summe TEUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-ergebnis TEUR
Königsteiner Grundstücks-u. Verwaltungs-ges. mbH	(100 %)	16.697	4.823	17.662	1.283	219	176
Königsteiner Kurgesell-schaft mbH	(100 %)	1.198	1.888	3.050	293	535	-1.545
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	(100 %)	64	211	243	425	208	12

2.2 Minderheitsbeteiligungen

Beteiligungen	Anteil 2021	Bilanzwert 2021	Bilanzwert 2020
	%	TEUR	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	5%	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 Finanzausgaben an die Beteiligungen

Beteiligungen - Finanzausgaben	2021	2020
	TEUR	TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	-1.437	-537
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	-98	-100
insgesamt	-1.535	-637

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

Bürgschaften	Höhe der Bürgschaft	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021
	TEUR	TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	2.042	180
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	15.821	11.740
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	200	160
Musikschule Königstein	2	2
Waldkindergarten	300	234
TCK Tennisclub Königstein	100	86
Bürgschaften insgesamt	18.465	12.402
Ausleihungen	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2020
	TEUR	TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	172	184
Stadtwerke Königstein	1.857	1.984
Ausleihungen insgesamt	2.029	2.168
Gewährte Darlehen	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2021	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2020
	TEUR	TEUR
Gemeinnütziges Siedlungswerk	1.026	1.043
Darlehen – an sonstige Dritte	0	0
Darlehen insgesamt	1.026	1.043

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)
Betriebssatzung	Änderungsfassung vom 01.01.2015
Betriebszweige	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes	- Die Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasser-beseitigung 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: Bettina Brüske (bis 30.11.2021) Kaufmännisch: Andreas Becker (seit 01.02.2022) 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 2021
der Betriebsleitung Eigenbetrieb der Stadtwerke Königstein, Königstein im
Taunus

1. 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 Betriebssatzung 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 in 2021 wie folgt dar:

5 Technische Arbeitnehmer und
4 Arbeitnehmer Betriebshof

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

- Feststellung über den geprüften Jahresabschluss 2020
- Darlehensneuaufnahme Wirtschaftsjahre 2020/2021
- Auftragsvergaben für den Neubau Betriebshof Am Kaltenborn
- Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2021
- Auftragsvergaben für die Baumaßnahme „Altkönigstraße“
- Beschränkte Ausschreibung für die Erneuerung der Fernwirk- und Automatisierungskomponenten

2. Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital beträgt nach § 3 der Betriebssatzung 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:

Abwasserbeseitigung

Was- server- sorgung	2021	2020
	8.333.622,69 EUR	7.873.077,99 EUR

2021	2020
1.204.394,45 EUR	1.068.040,56 EUR

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 2021 wurde der Jahresgewinn 2020 der Abwasserbeseitigung in Höhe von 460.544,70 EUR den Rücklagen zugeführt.

Der Jahresgewinn 2020 der Wasserversorgung in Höhe von 136.353,89 EUR wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Dezember 2021 den Rücklagen zugeführt.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2021

In 2021 erwirtschafteten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 445.295,02 EUR, der sich auf die Betriebszweige wie folgt verteilt:

Betriebszweig Wasserversorgung: 51.919,96 EUR
 Betriebszweig Abwasserbeseitigung: 393.375,06 EUR

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses beträgt das gesamte Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 13.621.614,25 EUR.

Die einzelnen Betriebszweige weisen unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2021 folgende Bilanzgewinne aus:

Betriebszweig Wasserversorgung:	191.771,58 EUR
Betriebszweig Abwasserbeseitigung:	<u>1.284.236,94 EUR</u>
Bilanzgewinn	1.476.008,52 EUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.639 TEUR auf 37.477 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen mit 31.349 TEUR betrifft im Wesentlichen mit 27.810 TEUR die Gewinungs- und Bezugsanlagen sowie die Verteilungs- und Entsorgungsanlagen, deren Finanzierung durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgte. Der Anstieg des Anlagevermögens zum

Vorjahr (29.761 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Zugängen zu den Anlagen im Bau für den Neubau des Betriebshofs sowie einen Hochbehälter in Mammolshain.

Sonstige Rückstellungen wurden für ausstehende Rechnungen, Erstellungs- und Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Urlaubs- und Überstunden, Archivierungskosten sowie Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 144,6 TEUR gebildet.

3.1. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Wasserversorgung

Der Abgabentarif für Wasser betrug im Berichtsjahr 2,34 EUR/Netto je m³.

Die Preise für Wasserbezugskosten beim Wasserbeschaffungsverband Taunus betrugen im Berichtsjahr:

2021 EUR/m ³	Vorjahr EUR/m ³
Vorhaltemenge	Vorhaltemenge
1,35 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage	1,38 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage

In 2021 wurden folgende Wasserbezugskosten und Mengen der Stadtwerke Königstein in Rechnung gestellt:

Wasserbeschaffungsverband Taunus: 126.500 m³ 170.780 EUR
Stiftung Hospital Zum Heiligen Geist: 251.850 m³ 120.000 EUR

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	2021		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	m ³	TEUR	m ³	TEUR	m ³
Tarifabnehmer	2.219	906.588	2.404	983.027	-185	-76.439

Die nachstehende Übersicht zeigt die Wasserbilanz im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2021		Vorjahr		Veränderung
	m ³	%	m ³	%	m ³
Wasserbezug	378.350		439.890		-61.540
Eigenförderung	646.349		683.240		-36.891
Wasserdarbietung	1.024.699		1.123.130		-98.431
Nutzbare Wasserabgabe	907.475		983.027		-75.552
rechn. Verlust (inkl. Rohr- spülungen, Rohrbruch)	117.224		140.103		-22.879
in % der Darbietung		11,4		12,5	

Weitere technische und wirtschaftliche Daten:

	2021	Vorjahr
Rohrnetzlänge km	116	115
eingebaute Wasserzähler (Stück)	4.457	4.440
Quellen (Stollen)	6	6
Tiefbrunnen	7	7
Hochbehälter	7	7
Volumen Speicheranlagen m³	8.000	8.000
Aufbereitungsanlagen	5	5

3.2. Ertragslage der Wasserversorgung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Der Betriebszweig Wasserversorgung schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresgewinn von 52 TEUR (i.Vj. 136 TEUR) ab. Die Umsatzerlöse betrugen 2.315 TEUR und die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 74 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan 2021 war ein Jahresverlust von 4 TEUR geplant. Die Verbesserung zum Plan ergibt sich im Wesentlichen durch Einsparungen im Personalaufwand.

Ertragslage Wasserversorgung

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Ergebnisveränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Wassergeld	2.219	2.404	-185
Auflösung Ertragszuschüsse	0	1	-1
Sonstige Erträge	77	222	-145
Aktiviert Eigenleistungen	17	5	12
Sonstige betriebliche Erträge	74	85	-11
Periodenfremdes Ergebnis	19	0	19
Summe	2.406	2.717	-311
Materialaufwand	660	812	-152
Personalaufwand	546	592	-46
Abschreibungen	555	555	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	298	290	8
Zinsaufwand	267	272	-5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	28	60	-32
Summe	2.354	2.581	-227
Jahresergebnis	52	136	-84

Entwicklung des Personalaufwands

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	420	456
Beihilfen	0	0
Vergütungen	4	4
Veränderungen Rückstellungen	2	0
Summe	426	460
Sozialversicherung	83	89
ZVK	32	39
Berufsgenossenschaft	5	4
Summe	120	132
Summe	546	592

3.3. 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 1,11 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 betrugen in 2021 893.424 m³ (Vorjahr: 948.706 m³, Veränderung - 55.282 m³).

3.4. Ertragslage der Abwasserbeseitigung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung weist mit 393 TEUR im Vergleich zum Vorjahr einen um 68 TEUR gesunkenen Jahresgewinn aus. Die Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 2021 rd. 4.026 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 23 TEUR. Die Aufwendungen betrugen 3.656 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan für 2021 wurde ein Jahresgewinn von 251 TEUR prognostiziert. Die Verbesserung zu dem Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus Einsparungen im Aufwandsbereich.

Ertragslage Abwasserbeseitigung

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Ergebnis-ver- änderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Schmutzwassergebühr	2.100	2.278	-178
Erträge aus versiegelter Fläche	1.815	1.843	-28
Auflösung Ertragszuschüsse	6	6	0
Sonstige Erträge	105	94	11
Sonstige betriebliche Erträge	23	24	-1
Periodenfremdes Ergebnis	0	0	0
Summe	4.049	4.245	-196
Materialaufwand			
Zweckverbandsumlagen	1.899	1.948	-49
Bezogene Leistungen	189	188	1
Personalaufwand	245	279	-34
Abschreibungen	817	828	-11
Sonstiger betrieblicher Aufwand	127	148	-21
Finanzaufwand	379	393	-14
Summe	3.656	3.784	-128
Jahresergebnis	393	461	-68

Entwicklung des Personalaufwands

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	189	211
Vergütungen	3	3
Angestellte-Beihilfe	0	0
Veränderung Rückstellungen	0	2
Summe	192	216
Sozialversicherung	38	41
ZVK	15	18
Sonstige	0	4
Summe	245	275

3.5. Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs und Lage des Eigenbetriebes

Es sind insbesondere folgende Aspekte der Berichterstattung hervorzuheben:

- In 2021 erzielten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss von insgesamt 445,3 TEUR.
- Der Betriebszweig Wasserversorgung erzielte einen Jahresgewinn von 51,9 TEUR.
- Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 393,3 TEUR ab.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 13.622 TEUR.
- Die Stadtwerke weisen zum Stichtag eine Eigenkapitalquote von 36,3 % (i.Vj. 36,8 %) 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 3.099 TEUR und liegt damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres (1.911 TEUR). Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (-2.977 TEUR) und den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (-49 TEUR) zu decken, so dass der Finanzmittelfond gegenüber dem Vorjahr leicht um 73 TEUR auf 5.663 TEUR gestiegen ist.

Im Vermögensplan zum Wirtschaftsplan 2021 wurden verschiedene Maßnahmen geplant und ausgeschrieben, die dann im Jahr 2022 zur Ausführung kommen sollten. Folgende Planungen konnten bis zum Jahresende 2021 erledigt werden bzw. sind in Arbeit:

- Neubau Betriebshof der Stadtwerke Am Kaltenborn 11
- Sanierung Hochbehälter Mammolshain
- Altkönigstraße I. BA von der B8 bis zum Mühlweg
- An den Hohwiesen

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung im Geschäftsjahr zufrieden.

4. Ergebnisprognose für das folgende Wirtschaftsjahr

In 2022 soll im Wesentlichen der Neubau des Betriebshofes durchgeführt werden.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 zeigt für den Erfolgsplan der Wasserversorgung einen Verlust von 37 TEUR und für den Erfolgsplan der Abwasserbeseitigung einen Überschuss von 314 TEUR. Das Investitionsvolumen ist mit rd. 3.205 TEUR für beide Betriebszweige angesetzt.

5. 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.

Andauernde Einschränkungen in der wirtschaftlichen Geschäftstätigkeit aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in Deutschland seit März 2020 könnten weiterhin negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Kostensteigerungen bei Materialbeschaffung) des Eigenbetriebs im Geschäftsjahr 2022 haben.

Die stark gestiegene Inflation sowie die Lieferschwierigkeiten von Material aufgrund des Ukraine-Krieges kann zu Preissteigerungen und Zeitverzögerungen bei Baumaßnahmen führen.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

6. Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Mit Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes 2019 wurde dem Vorschlag der Betriebsleitung zugestimmt einen neuen Betriebshof für die Stadtwerke zu errichten. Das derzeit angemietete Gebäude soll dann aufgegeben werden. Als wesentliche Weiterentwicklung des Betriebes erfolgt dann auch die Zusammenlegung mit dem Verwaltungsbereich der Stadtwerke. Zur Realisierung des Projekts wurde das Gewerbegrundstück Am Kaltenborn 11 der Stadt Königstein im Rahmen des Abschlusses einer entgeltlichen Nutzungsvereinbarung den Stadtwerken übertragen. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens wurde in 2020 begonnen. Geplant ist die Fertigstellung im Sommer 2022. Die geplanten Baukosten sind trotz erheblicher Preissteigerungen nach Durchführung der bisherigen Ausschreibungen für die verschiedenen Gewerke gerade noch im Rahmen der Ansätze im Wirtschaftsplan.

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. Mittlerweile sind ca. 3.200 elektronische Wasserzähler installiert. Der Abschluss dieser Maßnahme erfolgt voraussichtlich 2023. Schon jetzt kann festgestellt werden, dass die seinerseits prognostizierte Verbesserung der Genauigkeit der Verbräuche als auch die Vereinfachung der Erstellung der Jahresabrechnungen eingetreten ist.

In 2022 ist wiederum die Berechnung der kostendeckenden Gebühren für die Wasser- und Abwasserbeseitigung für die Jahre 2023 und 2024 durchzuführen.

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, den 02. September 2022

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 11.01.2012
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	1.022.583,76 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 gewerbesteuerpflichtig. 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 - 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 2021 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 Prokuristinnen sind Frau Bettina Brüske (bis 31.07.21) und 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 Feuerwehrrgerätehaus Schneidhain 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 8 Sitzungen abgehalten und im Wesentlichen nachstehende Themenbereiche behandelt:

- Erläuterung größerer Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Gebäuden der Gesellschaft
- Weiterentwicklung des Areals „Im Wiesengrund“ zusammen mit der Gesellschafterin (Bebauungsplan K 71)
- Vorbereitung der Baumaßnahme Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg durch die Gesellschaft, Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren
- Durchführung der Baumaßnahme Feuerwehr Schneidhain durch die Gesellschaft, Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren, Betreuung des Bauvorhabens
- Corona-bedingter Mieterlass bei gastronomischen bzw. gewerblichen Mietern
- Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2021 und Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Planungen zur Sanierung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5-9“ für eine mögliche Nutzung durch 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 2021 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 begonnen.

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.

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. In Abhängigkeit von den zeitlichen Abläufen der Stadtplanung soll nach Genehmigung des Vorentwurfes ein Investorenwettbewerb 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 Grundschild in Höhe des Darlehensbetrages bewilligt. Das Darlehen wurde 2019 durch ein Darlehen der Gesellschafterin abgelöst.

Um einen möglichen Liquiditätsengpass, bedingt durch die Coronakrise, bei der Stadt Königstein als Gesellschafterin zu vermeiden, wurde das Darlehen Ende 2020 für einen Zeitraum von 3 Jahren wieder von der Taunussparkasse übernommen. Der Abruf bei der Taunussparkasse erfolgte im Geschäftsjahr 2021.

Die in 2018 erworbene Liegenschaft „Schneidhainer Str. 2“ wurde an die Stadt Königstein als Jugendhaus vermietet. Der Mietvertrag ist kurzfristig kündbar, damit die Gesellschaft im Falle einer Planung und Entwicklung des Grundstückes zeitnah handlungsfähig bleibt.

Das Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises wurde mit der Taunussparkasse vertraglich vereinbart.

Darüber hinaus waren die wesentlichen Tätigkeiten im Geschäftsjahr:

- Unterhaltung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5–9“ als Obdachlosenunterkunft
- Planungen zur Umnutzung des Balkonzimmers im Kurhaus zu Büroräumen des Standesamtes und Abschluss des Mietvertrages mit der Stadt Königstein
- Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Stadt Königstein über die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain benötigte Fläche
- Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Neubauprojekte Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kita Wirbelwind am Hardtberg.
- Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung des Geschäftsjahres 2021 zufrieden. Die zeitliche Aufschiebung von geplanten Unterhaltungsmaßnahmen an verschiedenen Liegenschaften muss weiterhin kritisch betrachtet werden.

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ergibt folgendes Bild:

	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	15.387	16.697	1.310
Vorräte	141	134	-7
Flüssige Mittel	563	540	-23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	320	291	-29
Umlaufvermögen	1.024	965	-59
Gesamtvermögen	16.411	17.662	1.251
Eigenkapital	4.648	4.824	176
Sonderposten für Investitionszuschüsse	585	565	-20
Darlehen Kreditinstitute	6.308	11.793	5.485
Darlehen Gesellschafter	4.350	0	-4.350
	15.891	17.182	1.291
Rückstellungen	48	50	2
Verbindlichkeiten Gesellschafter	163	29	-134
Übrige Verbindlichkeiten	309	401	92
	520	480	-40
Gesamtkapital und Schulden	16.411	17.662	1.251

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 17.662 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.251 erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.310 erhöht, da im Wesentlichen die Zugänge der Anlagen im Bau (TEUR 1.591), im Wesentlichen der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain, die laufenden Abschreibungen auf das Immobilienvermögen sowie sonstige Sachanlagen (TEUR 302) im Berichtsjahr deutlich übertroffen haben.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Verlustvortrags und des Jahresüberschusses TEUR 4.824. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert TEUR 1.023. Es besteht darüber hinaus eine Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 4.751. Die Eigenkapitalquote ist trotz des durch den Jahresüberschuss gestiegenen Eigenkapitals aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf 27,3 % (i. Vj. 28,3 %) gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 5.485 auf TEUR 11.793. Der Anstieg resultiert aus der Umschuldung des Gesellschafterdarlehens und der Neuaufnahme für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain.

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

III. Ertragslage

In der Ertragslage ergibt sich folgendes Bild:

	2020	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.258	1.283	25
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	-57	-7	50
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-405	-396	9
Sonstige betriebliche Erträge	29	21	-8
Rohergebnis	825	901	76
Personalkosten	-124	-219	-95
Abschreibungen (planmäßige)	-288	-302	-14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124	-76	48
Betriebsergebnis	289	304	15
Finanzergebnis	-168	-132	36
Ergebnis vor Steuern	121	172	51
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29	4	-25
Jahresüberschuss	150	176	26

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.283, die damit um TEUR 25 über denen des Vorjahres liegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der, auf Grund der Corona-Pandemie, gewährten Mietsnachlässe für gastronomische bzw. gewerbliche Mieter im Vorjahr. Es wurden, sofern vertraglich möglich, Mieterhöhungen vorgenommen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung reduzierten sich um TEUR 9 auf TEUR 396. Hierin sind die Betriebskosten TEUR 216 (i. Vj. TEUR 256), die Instandhaltungskosten TEUR 101 (i. Vj. TEUR 72) sowie übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung TEUR 79 (i. Vj. TEUR 78) enthalten.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 36 gesunken. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf der planmäßigen Tilgung der Darlehen.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2021 nach Steuern ein Jahresergebnis von TEUR 176.

Im Berichtsjahr konnte wie im Vorjahr eine positive Umsatzrendite von 13,7 % (i. Vj. 11,9 %) erzielt werden. Der Anstieg der Rendite ist im Wesentlichen durch einen gestiegenen Jahresüberschuss durch die deutlich zurückgegangene Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen und einen leichten Anstieg der Umsatzerlöse bedingt. Gegenläufig wirkt sich der deutliche Anstieg der Personalaufwendungen, bedingt durch die Einstellung zweier Vollzeit-Mitarbeiter Ende des Jahres 2020, aus.

Der für das Geschäftsjahr 2021 ausgewiesene Jahresüberschuss von TEUR 176 weicht von dem erwarteten Jahresfehlbetrag laut Wirtschaftsplan 2021 von TEUR -720 um TEUR 896 ab. Dies liegt im Wesentlichen begründet in der Tatsache, dass von den geplanten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 924 lediglich TEUR 101 zur Ausführung kamen. Die veranschlagten Instandhaltungsmaßnahmen konnten aufgrund von veränderten Prioritäten, Personalmangel und der Unmöglichkeit, Aufträge an die entsprechenden Firmen zu erteilen (Überlastung der Handwerksfirmen) nicht umgesetzt werden. Die Lage der Bauunternehmen wurde auch zusätzlich durch die Corona-Pandemie erschwert.

IV. Finanzlage

Die Investitionen des Berichtsjahres von TEUR 1.612, die zu einem entsprechenden negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen, betreffen im Wesentlichen den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain und den Neubau der Kita Wirbelwind am Hardtberg; hierfür wurde im Berichtsjahr lediglich ein Darlehen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses i.H.v. TEUR 1.600 aufgenommen. Die weitere Darlehensaufnahme erfolgt ab 2022. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (TEUR 1.004) 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 585 – am Ende des Berichtsjahres um TEUR 23 auf TEUR 540 verringerte.

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

C. Risikobericht

Die Gesellschaft unterliegt folgenden Geschäftsrisiken:

In den folgenden Geschäftsjahren sind aufgrund der Bautätigkeiten bei den Objekten „Am Kaltenborn 5–9“, Feuerwehrgerätehaus Schneidhain, Kindergarten Wirbelwind und des Instandhaltungsvolumens der anderen Liegenschaften der Gesellschaft Fehlbeträge zu erwarten. Hintergrund sind auch die zu erwartenden Verluste durch Leerstände der Gebäude in der Bauphase und in der Phase der sukzessiven Entmietung der durch ehemalige Asylbewerber belegten Flächen.

Die Flächen „Forellenweg“ und „Am Kaltenborn 5-9“, stehen voraussichtlich zu deren Neuentwicklung und in Umbauphasen in einem erheblichen Umfang leer, obwohl Aufwendungen verursacht werden. Deshalb sind hier negative Wirtschaftszahlen zu erwarten.

Die finanzielle Belastung durch das Projekt „Im Wiesengrund“, das in der Phase der Finanzierung des Kaufpreises, vor Veräußerung der Flächen, Zinsen verursacht, trägt zur angespannten Liquiditätsslage bei.

Das Bestandsinvestitionsprogramm ist allerdings in den kommenden Jahren fortzuführen, damit der Werterhalt der Liegenschaften gesichert bleibt. Dies erfolgt weiterhin allerdings in einem jährlich reduzierten Umfang, sodass die angestrebten Investitionsmaßnahmen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden können, um die Ergebnisbelastung der Gesellschaft zu begrenzen.

Es muss jedoch künftig mit höheren Kosten für die Instandhaltung der Wohnungen „Limburger Straße“ und „Heuhohlweg“ gerechnet werden, da aufgrund des Baualters der Objekte (1997/1998) vermehrt von Grundrenovierungen bzw. Instandsetzungen bei Mieterwechseln auszugehen ist.

Auch die Ertragslage wird sich, aufgrund der seitens des Aufsichtsrates getroffenen Entscheidung, die Mieten trotz Auslaufens der Preisbindung auf weitere 10 Jahre einzufrieren, nicht verbessern.

Im Geschäftsjahr 2022 sind bei der Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH Aufwendungen der Instandhaltung in Höhe von TEUR 433 und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 2.500 geplant. Der aktivierungspflichtige Betrag für die Anlagen im Bau für die Neubauprojekte Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kita Hardberg wird mit TEUR 6.584 geplant.

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, hatte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Februar 2015 entschieden, dass die geplante Umbaumaßnahme zum Betriebshof der Stadt Königstein im Taunus bis auf weiteres verschoben wird. Grund hierfür waren die fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber innerhalb der Stadt Königstein im Taunus. Diese Nutzung als provisorische Asylbewerberunterkunft sollte bis zu einer dauerhaft geschaffenen Unterbringungsmöglichkeit fortgeführt werden. Mit dem Hochtaunuskreis konnte eine entsprechende Mietzahlungsvereinbarung auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, sodass hier auch im Geschäftsjahr 2019 eine nennenswerte Mieteinnahme erzielt werden konnte.

Die Mietnutzung durch den Hochtaunuskreis endete zum 31.12.2019. Die Folgenutzung dient der Unterbringung anerkannter Asylsuchender in Form einer Obdachlosenunterkunft. Die Mietvereinbarung wurde mit der Stadt Königstein in 2020 geschlossen. Dies betrifft allerdings nur einen Teil der Liegenschaft, so dass der andere Teil (Hausnummer 9) leer steht und für diesen Teil Mieteinnahmen fehlt. Es ist geplant, die Liegenschaft so baulich anzupassen, dass der städtische Betriebshof, der Wertstoffhof und das Archiv der Stadt untergebracht werden können. Zu diesem Zweck ist ein Bauantrag / Nutzungsänderung vorzubereiten. Dieser Antrag soll in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 eingereicht werden.

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.

2019 wurden Beschlüsse gefasst, die der Gesellschaft die Errichtung eines Kindergartens und eines neuen Feuerwehrgebäudes im Stadtteil Schneidhain 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 diese Bauvorhaben weitere Kredite aufgenommen werden.

Die bisher für die Bauvorhaben durch die Gesellschafterin getragenen Kosten zur Planung und Errichtung der beiden Bauten 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.

Die Auswirkungen der Coronavirus SARS-CoV-2 Pandemie auf die wirtschaftliche Geschäftstätigkeit in Deutschland haben auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die Geschäftsführung hatte in den ersten Monaten des Lockdowns ab März 2020 den Mietern und Pächtern der Gesellschaft zunächst nur Mietstundungen gewährt. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung im August 2020 Mietnachlässe und

-erlasse für bis zu 4 Monate beschlossen, so dass die Einnahmesituation der Gesellschaft in 2020 zusätzlich belastet wurde.

Die weiteren Aussichten in Bezug auf die Wirkung der Pandemie auf die politischen Vorgaben sind für Vermieter und Pächter nicht absehbar. Insbesondere für die gastronomischen Gewerbetreibenden sind die Vorgaben der Abstandsregeln und der Hygiene stark einschränkend, so dass die Umsatzzahlen weiter einbrechen könnten. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit gegenüber der Gesellschaft als Vermieter.

Durch den Krieg in der Ukraine sind auch Flüchtlinge nach Königstein gekommen. Für deren Unterbringung hat die Gesellschaft der Stadt Königstein kurzfristig die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Am Kaltenborn zur Verfügung gestellt. 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 die Weiterentwicklung der Liegenschaft Forellenweg 1 a.

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

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 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 historisch niedrigen Niveau für längerfristige Hypothekenzinsen lässt im mittelfristigen Bereich eine positive Preisentwicklung oder zumindest eine Preisstabilität auf hohem Niveau erwarten.

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 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 2021 lediglich eine Teilvermietung der Liegenschaft als Obdachlosenunterkunft erfolgen, die zu einer Einnahmerezduzierung führte. Die Entwicklung der Immobilie zum Standort für den städtischen Betriebshof sowie den Wertstoffhof wird zeitnah angestrebt.

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 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 frühestens ab Ende 2022 möglich wird.

Die bauliche Herstellung der neuen Immobilien der Gesellschaft, Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kindergarten Wirbelwind, 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 2022 werden gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse von TEUR 1.256 und ein Jahresfehlbetrag von TEUR 913 veranschlagt. Dieser Jahresfehlbetrag ist im Wesentlichen bedingt durch die geplanten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Bestandsobjekte.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft durch eine Darlehensaufnahme für die Neubauprojekte sichergestellt.

Es ist geplant, das kurzfristig aufgenommene Darlehen für den Erwerb „Im Wiesengrund“ aus Verkaufserlösen von Grundstücksflächen bis voraussichtlich 30.06.2023 zurück zu zahlen.

Weitere Auswirkungen auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Königstein im Taunus, den 26. Juli 2022

Heiko Sander

Geschäftsführer

Gerd Böhmig

Geschäftsführer

3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 30.04.1975 gegründet.
Anschrift	Le Cannet-Rocheville-Straße 1 61462 Königstein im Taunus Telefonnummer 06174 / 926520
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	1.544.101,48 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 2021
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 45. Geschäftsjahr. Mit insgesamt 11 angestellten Mitarbeitern (6 Vollzeit und 5 Teilzeit) bietet das mittelständische Dienstleistungsunternehmen folgende Angebotsbereiche:

- Badelandschaft mit Hallenbad und ganzjährig geöffnetem Panorama-Außenbecken,
- Saunabereich mit Saunagarten, auf Grund der Corona-Pandemie in 2021 geschlossen,
- Schwimmschule, auf Grund der Corona-Pandemie in 2021 geschlossen,
- Restaurant, auf Grund der Corona-Pandemie und Pächterwechsel ab 1. Juli 2021 geöffnet
- Solariumcenter, auf Grund der Corona-Pandemie in 2021 geschlossen.

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 Königsteiner Schwimmschule von „Baby-Schwimmkursen“ bis hin zu speziellen Trainingseinheiten 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

Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden 8-monatigen Schließung des Kurbades (Lockdown ab dem 02. November 2020) sind im Bereich des Hallenbades im Vergleich zum Vorjahr die Besucherzahlen um 11.696 auf 39.529 (Vorjahr: 51.225) gesunken. In der Sauna war der Verlust noch höher, da der Bereich komplett seit dem 16. März 2020 geschlossen wurde.

Die Königsteiner Schwimmschule wurde bereits zum 14. März 2020 geschlossen. Aufgrund der Corona-Pandemie und der einhergehenden Auflagen konnte diese nicht geöffnet werden.

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

- Weiterentwicklung des Kurbades Königstein – besonders der geplanten Generalsanierung

- Bildung eines Planungsausschusses für die Generalsanierung
- Einführung der Kurzarbeit für die Monate Mai und Juni durch die pandemiebedingte Schließung
- Beauftragung der Architektenleistungen für die geplante Generalsanierung
- Beauftragung der Fachingenieurleistungen (Tragwerksplanung, Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung und Elektroplanung) für die geplante Generalsanierung
- Beschluss Erhöhung der Eintrittspreise für Bad und Sauna zum 1. Mai 2022
- Beauftragung der Parkraumbewirtschaftung durch die Firma FairParken

Themen-Schwerpunkt war die Weiterentwicklung der Sanierung des Bades. Im Berichtsjahr wurde ein Planungsausschuss gegründet, der im Vorfeld die VgV-Verfahren und die Planungen der Generalsanierung berät und gemeinsam mit der Geschäftsführung in den Aufsichtsrat einbringt. In diesem Zuge wurden die Architekten- und Fachingenieurleistungen beauftragt.

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 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.294 erwartet. Der Gesellschaft entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.554. Somit ergibt sich eine Verschlechterung gegenüber dem Plan in Höhe von TEUR 260. Diese Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus dem Umsatzeinbruch (TEUR 303) bedingt durch einen deutlich längeren Schließungszeitraum auf Grund der Corona-Pandemie als bereits in der Planung angenommen.

Ertragslage

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	293	470	-177
Materialaufwand	-415	-492	+77
Rohertrag	-122	-22	-100
sonstige betrieblichen Erträge	77	15	+62
Zwischensumme	-45	-7	-38
Personalaufwand	-480	-445	-35
Abschreibungen	-160	-157	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-789	-761	-28
Betriebsergebnis	-1.474	-1.370	-104
Zinsergebnis	-6	-9	+3
Periodenfremdes u. neutrals Ergebnis	-65	-405	+340
Steuern	-9	-9	0
Jahresfehlbetrag	-1.554	-1.793	+239

Die Umsatzerlöse verzeichnen einen weiteren Einbruch aufgrund der Corona-Pandemie um TEUR 177, da beim Hallenbad durch die Schließung in der ersten Jahreshälfte ein Besucher-einbruch im Vergleich zum Vorjahr von 11.696 Besuchern festzustellen ist. Ebenfalls aus Pandemiegründen konnte die Schwimmschule nicht betrieben werden.

Der Materialaufwand ist von TEUR 492 auf TEUR 415 gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen mit den umfangreicheren Schließungen des Bades auf Grund der Corona-Pandemie zurückzuführen, so reduzierten sich die Aufwendungen für Wasser und Kanalgebühren um TEUR 49. Ein weiterer Rückgang resultiert aus dem Wegfall der Honorarkräfte (TEUR 39), welche auf Grund der Prüfung der Deutschen Rentenversicherung nicht mehr in dieser Form eingesetzt werden dürfen. Die Energiekosten für Gas und Strom erhöhen sich geringfügig um TEUR 6.

Durch die längeren pandemiebedingten Schließungen konnte nur ein Rohertrag von TEUR -122 gegenüber TEUR -22 im Vorjahr erzielt werden.

Der Personalaufwand steigt von TEUR 445 um TEUR 35 auf TEUR 480, im Wesentlichen durch die in 2021 festgestellte Beitragspflicht bei der Zusatzversorgungskasse, an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind, nach Bereinigung um betriebs- und periodenfremde Effekte, von TEUR 761 auf TEUR 789 gestiegen. Dies begründet sich im Wesentlichen durch höhere Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Nachzahlung an die Deutsche Rentenversicherung und die Beantragung von Corona-Hilfen.

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

Das neutrale und periodenfremde Ergebnis resultiert aus periodenfremden Aufwendungen (TEUR 62) und betriebsfremden Aufwendungen (TEUR 3). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Einmaleffekten aus der Ausbuchung nicht mehr werthaltiger Planungsleistungen sowie der Bildung von Rückstellungen aus Nachforderungen der Zusatzversorgungskasse und der Deutschen Rentenversicherung.

Vermögens- und Finanzlage

	2021		Vorjahr		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	1.198	39,3	1.263	40,9	-65
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen u. Rechnungsabgrenzungsposten)	1.852	60,7	1.822	59,1	+30
	3.050	100,0	3.085	100,0	-35
Passiva					
Langfristiges Kapital					
- Eigenkapital	1.888	61,9	1.649	53,4	+239
- Fremdkapital (größer einem Jahr)	281	9,2	351	11,4	-70
Kurzfristige Kapital (Schulden/Rückstellungen)	881	28,9	1.085	35,2	-204
	3.050	100,0	3.085	100,0	-35

Die Bilanzsumme ist um 1,1 % von TEUR 3.085 auf TEUR 3.050 gesunken.

Das langfristige Vermögen hat sich um TEUR 65 auf TEUR 1.198 vermindert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen (TEUR 160), gegenläufig wirkt sich insbesondere der Anstieg der Anlagen im Bau (TEUR 77) durch die aktivierten Planungskosten für die Generalsanierung aus.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist in den Guthaben bei Kreditinstituten begründet. Das Eigenkapital steigt entsprechend des gesunkenen Jahresfehlbetrages um TEUR 239 auf TEUR 1.888. Der Zuführung zu der Kapitalrücklage aus Verlustausgleichsleistungen durch die Gesellschafterin von TEUR 1.793 steht ein Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres von TEUR 1.554 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 61,9 %, im Vorjahr lag sie bei 53,4 %.

Die Kapitalrücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	EUR
1. Janura 2021	3.644.747,50
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung 2021	356.000,00
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung des Jahresfehlbetrages 2020	1.436.933,60
Entnahme gemäß Gesellschafterbeschluss vom 30.08.2021 zur Abdeckung des Verlustes 2020	-356.000,00
31. Dezember 2021	5.081.681,10

Die für 2021 von der Gesellschafterin, Stadt Königstein im Taunus, geleistete Vorverlustabdeckung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 30. August 2021 beschlossen, dass der Jahresfehlbetrag 2020 mit EUR 356.000,00 durch Auflösung der Kapitalrücklage abgedeckt wird. Der verbleibende Restbetrag von EUR 1.436.933,60 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“.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um TEUR 70 auf TEUR 281 resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen.

Bei unverändert negativen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 1.420 (i. Vj. TEUR 1.365) und aus Investitionstätigkeit von TEUR 96 (i. Vj. TEUR 9), denen ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.719 (i. Vj. TEUR 798), der im Wesentlichen von Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen der Gesellschafterin geprägt war, gegenübersteht, hat sich der Finanzmittelfonds von TEUR 1.623 im Vorjahr um TEUR 203 auf TEUR 1.826 zum Bilanzstichtag erhöht.

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Ergebnisprognose für die Geschäftsjahr 2022 bis 2024

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 wurde am 7. März 2022 durch den Aufsichtsrat genehmigt. Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2022 mit TEUR 1.019 und der Jahresfehlbetrag ist mit TEUR 1.124 geplant und damit rd. TEUR 430 niedriger als der Jahresfehlbetrag 2021, was im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse resultiert.

Dem Wirtschaftsplan lag die Annahme zu Grunde, dass bis einschließlich April ein eingeschränkter Betrieb und ab Mai ein „Normalbetrieb“ stattfinden wird. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Lage im Herbst wieder verschlechtern könnte, so dass es zu erneuten Einschränkungen führt.

Die Gesellschaft schließt den Zeitraum Januar bis April 2022 mit einem Verlust in Höhe von TEUR 362 ab. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ist das eine Ergebnisverbesserung in Höhe von TEUR 56. Die Geschäftsführung geht insofern davon aus, dass der Wirtschaftsplan 2022 (geplanter Jahresfehlbetrag von TEUR 1.124) gehalten werden kann. Die Geschäftsführung rechnet im Jahr 2023 mit einem Geschäftsvolumen auf Corona Vorkrisenniveau und mit der Erzielung von Umsatzerlösen auf dem Niveau des Jahres 2019.

Im Frühjahr des Geschäftsjahres 2024 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 2022 wird mit gegenüber dem Vorjahr ebenfalls mit stark fallenden Liquiditätsständen gerechnet, die bedingt durch die Corona-Pandemie kleiner als im Wirtschaftsplan geplant ausfallen. Für die Bilanzstichtage 2023 bis 2024 wird gegenüber 2022 mit leicht bis moderat steigenden Liquiditätsständen gerechnet. Die Gesellschaft überwacht auf wöchentlicher Basis 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 45. Betriebsjahr und die technischen Anlagen sind, trotz permanenten Instandhaltungsmaßnahmen, darüber hinaus mit Risiken aus der Betriebsbereitschaft der technischen Anlagen behaftet.

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

In 2022 beginnen die Detail-Planungen für die Generalsanierung des Kurbades. Hierbei werden Ergebnisse der zu erstellenden Gutachten bezüglich der Bausubstanz berücksichtigt. Voraussichtlich werden im letzten Quartal 2022 die Ergebnisse der Kostenschätzung für die Generalsanierung vorliegen. Ein Risiko wird in der Entwicklung der Kosten in Verbindung mit der Finanzierung 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 Attraktivitätssteigerungen kann das Kurbad künftig zu einer der bedeutendsten Gesundheitseinrichtungen in der Destination Frankfurt Rhein Main werden.

Königstein im Taunus, den 1. Juni 2022

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 Telefonnummer 06174 /3061
Handelsregister	Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Königstein unter der HRB-Nr. 3593 registriert.
Gesellschaftsvertrag	Letzte Fassung vom 15.05.2012
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 25.564,59
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	Körperschaftssteuerpflichtig; 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 2021 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 zukünftige Energieverbrauch 67 % 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)
- Vereinsraum (37 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.

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 2021 war das neunte Geschäftsjahr der HdB im Vollbetrieb. Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen für den Veranstaltungsbetrieb – besonders durch den Lockdown im Zeitraum Januar bis Mai 2021 - konnten in der ersten Jahreshälfte 2021 so gut wie keine gewerblichen Veranstaltungen im „Haus der Begegnung“ stattfinden bzw. auch kein Neugeschäft generiert werden. Dies hat erhebliche Umsatzeinbußen für das komplette Geschäftsjahr mit sich gebracht hat.

Anfang Juni 2021 durften unter strengen Vorgaben und Auflagen wieder Veranstaltungen durchgeführt werden. Allerdings waren durch die behördlichen Auflagen nur Veranstaltungen mit bis zu max. 150 Personen im „Haus der Begegnung“ möglich, was es gerade im gewerblichen aber auch im kulturellen Bereich extrem schwierig bis unmöglich gemacht hat, größere und umsatzstarke Veranstaltungen durchzuführen. Die vorliegenden Buchungen für 2021, gerade in diesen Bereichen, wurden zum größten Teil komplett storniert. Nur sehr wenige davon konnten auf andere Termine in der zweiten Jahreshälfte bzw. in das Jahr 2022 umgebucht werden.

Wege der pandemiebedingten Einschränkungen im Veranstaltungsbetrieb, ist ein Einbruch der Buchungen von rund 70 % gegenüber den Planungen für ein reguläres Geschäftsjahr zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden im „Haus der Begegnung“ 397 (i. Vj. 340) Veranstaltungsbelegungen statt, die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten gliederte sich dabei wie folgt:

▪ Großer Saal und Foyer:	84 (i. Vj. 67) Veranstaltungen
▪ Foyer separat:	3 (i. Vj. 10) Veranstaltungen
▪ Raum Altkönig:	168 (i. Vj. 87) Veranstaltungen
▪ Raum Hardtberg:	89 (i. Vj. 48) Veranstaltungen
▪ Raum Romberg:	49 (i. Vj. 70) Veranstaltungen
▪ Raum Glaskopf u. Künstlergarderobe:	15 (i. Vj. 21) Veranstaltungen
▪ Vereinsraum	0 (i.Vj:45) Veranstaltungen

Die vorgenannte Aufstellung beinhaltet auch Veranstaltungen mit kombinierter Raumnutzung sowie mehrtägige Veranstaltungen.

Die hohe Anzahl der in 2021 stattgefundenen Veranstaltungen erklärt sich dadurch, dass aufgrund der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Abstandsvorgaben sehr viele Veranstaltungen in das Haus der Begegnung verlegt wurden, da hier der nötige Platz vorhanden war und die behördlichen Abstands- und Hygienevorgaben hier sehr gut umgesetzt werden konnten. Diese Veranstaltungsformate waren überwiegend städtische Veranstaltungen, Gremiensitzungen, Vereinsveranstaltungen sowie Proben- u. Trainingsveranstaltungen, die in der Regel in anderen Einrichtungen stattfinden.

Mit der Stadt Königstein wurde für diese Veranstaltungen ein Sondertarif vereinbart, damit das kulturelle und gesellschaftliche Leben zumindest in kleinen Bereichen weiter stattfinden konnte.

Konzert- und Kulturveranstaltungen, sowie umsatzstarke Konferenzen, Firmentagungen und Events konnten aufgrund der Corona-Beschränkungen fast gar nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang – meist als Streaming oder Hybride Veranstaltung - stattfinden.

IV. Ertragslage

	2021		2020		Ergebnis-ver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	425	99,8	437	100,0	-12
Gesamtleistung	425	99,8	437	100,0	-12
Sonstigen betrieblichen Erträge	1	0,2	0	0,0	1
Betriebsleistung	426	100,0	437	100,0	-11
Aufwendung für bezogene Waren	11	2,6	4	0,9	7
Personalaufwand	208	48,8	213	48,7	-5
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	24	5,6	31	7,1	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	171	40,1	165	37,8	6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	414	97,2	413	94,5	1
Betriebsergebnis	12	2,8	24	5,5	-12
Zinsergebnis	0	0,0	-1	0,2	1
Jahresüberschuss	12		23		-11

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung der Aufwendungen im Rahmen des Betriebsführungsvertrages sowie aus Erträgen aus Vermietungen und sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Die Aufwandseite ist neben den laufenden Personalaufwendungen geprägt von Aufwendungen für die Gestaltung der Geschäftstätigkeit. Insgesamt hat die Gesellschaft in 2021 einen Jahresüberschuss von TEUR 12 - bei einem für 2021 geplanten Jahresüberschuss von rund TEUR 3 - erzielt.

Die Personalaufwendungen der letzten fünf Jahre entwickelten sich wie folgt:

	2017	2018	2019	2020	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Personalaufwendungen	139	236	208	213	208

Der leichte Rückgang der Personalkosten in 2021 gegenüber dem Geschäftsjahr 2020, erklärt sich durch den Wegfall der Personalkosten für einen Auszubildenden. Die ab dem zweiten

Halbjahr 2021 geplante Stelle, konnte nicht mit einem neuen Auszubildenden besetzt werden.

V. Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,4	3	0,9	-2
Sachanlagen	63	25,9	58	18,0	5
Anlagevermögen	64	26,3	61	18,9	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	3,3	0	0,0	8
Rechnungsabgrenzungsposten	9	3,7	9	2,8	0
Sonstige Vermögensgegenstände	3	1,2	1	0,3	2
Flüssige Mittel	159	65,4	252	78,0	-93
Umlaufvermögen	179	73,7	262	81,1	-83
Gesamtvermögen	243	100,0	323	100,0	-80
Eigenkapital	211	86,8	199	61,6	12
Rückstellungen	20	8,2	18	5,6	2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0,0	17	5,3	-17
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	10	4,1	4	1,2	6
Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	0	0,0	82	25,4	-82
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,8	3	0,9	-1
Fremdkapital insgesamt	32	13,2	124	38,4	-92
Gesamtkapital	243	100,0	323	100,0	-80

Das langfristige Vermögen betrifft mit TEUR 64 das Anlagevermögen, das kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 159 das Bankguthaben.

Bei der Veränderung des Eigenkapitals handelt es sich um den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von TEUR 12. Die Eigenkapitalquote beträgt 87 % (Vorjahr: 62 %). Es sind keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorhanden, da das im Geschäftsjahr 2011 aufgenommene Bankdarlehn in 2021 vollständig getilgt wurde. Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 20 sind vollständig kurzfristig.

Gegenüber der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin bestehen für 2021 ebenfalls keine Verbindlichkeiten. Mit TEUR 10 bestehen kurzfristige Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie TEUR 2 sonstige Verbindlichkeiten.

B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Die Geschäftstätigkeit nach der Wiedereröffnung umfasst weder einen Hotelbetrieb noch einen eigenen Gastronomiebereich. Der gastronomische Bereich beschränkt sich darauf, fremden Dritten die Möglichkeit zu bieten, eine vollständige Bewirtung ohne den eigentlichen Kochvorgang zu ermöglichen. Die Raumvermietungen werden unter einem neuen 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 übernimmt 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.

Aufgrund der weiterhin andauernden Corona Pandemie und den damit einhergehenden Veranstaltungsverböten und Einschränkungen im Veranstaltungsbetrieb der HdB, ist mit einem Einbruch der Buchungszahlen ca. 60 % auch gegenüber den Planungen für das Jahr 2022 zu rechnen. Durch den bestehenden Betriebsführungsvertrag mit der Stadt Königstein sind alle betrieblichen Kostenaufwendungen der HdB Betriebs-GmbH für das Jahr 2021 gedeckt und auch die Liquidität der Gesellschaft ist gewährleistet.

Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan 2022 sind nicht zu erwarten, da im Wirtschaftsplan im Wesentlichen nur die Aufwendungen für die Betriebsführung und die geplanten Anschaffungen abgebildet sind, welche durch das Betriebsführungsentgelt, das die HdB Betriebs-GmbH über die Stadt Königstein erhält, abgedeckt sind.

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 einen Gewinnaufschlag in Höhe von 4,0 % von den vorgenannten Aufwendungen von der Stadt Königstein im Taunus. Für das Jahr 2022 wird

mit einem Jahresüberschuss, der den finanziellen Leistungsindikator darstellt, von rund TEUR 15 geplant. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen gewährleistet wird.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Durch die entstandenen Mehrkosten, die bei der Sanierung und Renovierung aufgetreten sind, 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 (2013 bis 2020), insbesondere auch aus dem gewerblichen Bereich von kleinen und mittelständischen aber auch großen Unternehmen und Agenturen.

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 Panoramaglas-front von der Masse der anderen Locations abhebt.

Risiken

Rückblickend auf die letzten fünf bis sechs Geschäftsjahre (vor Beginn der Corona-Pandemie) wird 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 Kongressveranstaltungen 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 Corona Pandemie - die Wiederbuchraten kontinuierlich zu erhöhen und den bereits bestehenden Kundenstamm wieder auf- bzw. noch weiter auszubauen, um für die Zukunft noch 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, sowie das Fehlen von Hotelkapazitäten im direkten Umfeld, so dass einige Kunden das Haus aus diesen Gründen nicht für ihre Veranstaltungen buchen. Für größere Veranstaltungsformate wie z. B. Messen und Ausstellungen ist zudem 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.

Die größte Herausforderung stellt momentan allerdings die Bewältigung der Corona-Krise dar. Die Veranstaltungswirtschaft ist durch die pandemiebedingten Auflagen und Beschränkungen besonders hart getroffen, da Veranstaltungen nur mit sehr geringen Besucheranzahlen, als reine Streaming-Veranstaltung ohne Gäste oder gar nicht stattfinden können.

Im „Haus der Begegnung“ waren bis Ende des Jahres 2021 - unter den geltenden Abstands- u. Hygienebedingungen - nur Veranstaltungen mit max. 150 Personen durchführbar. Dies hat es gerade im gewerblichen aber auch im kulturellen Bereich extrem schwierig gemacht lukrative und umsatzstarke Veranstaltungen durchzuführen.

Da die Veranstalter aufgrund der pandemiebedingten Auflagen kaum Planungssicherheiten haben, gestaltet sich auch die Akquise für Neugeschäft sehr schwierig. Ab April 2022 sind ein Großteil der Pandemieauflagen weggefallen, gerade auch für die Veranstaltungsbranche. Dies lässt zumindest für das zweite Halbjahr 2022 hoffen, dass noch einige Veranstaltungen akquiriert und auch durchgeführt werden können.

Wann die HdB wieder die Möglichkeit hat mit Veranstaltungen Einnahmen für die Stadt Königstein wie in den letzten Geschäftsjahren zu generieren, lässt sich allerdings noch nicht sagen. Gerade auch im Hinblick auf den Herbst / Winter bleibt abzuwarten, ob dann wieder weitere Beschränkungen und Auflagen für den Veranstaltungsbetrieb gelten.

Die Liquidität der HdB ist weiterhin nicht gefährdet, da sie vom Gesellschafter – der Stadt Königstein – die für die Betriebsführung notwendigen Aufwendungen zuzüglich eines Gewinnaufschlags von 4 % auf die entsprechenden Aufwendungen erhält.

Königstein im Taunus, den 25. April 2022

Sabine Jahn
Geschäftsführerin

Roman Kerber
Geschäftsführer

4 Sonstige Beteiligungen der Stadt

4.1 Abwasserverband Kronberg

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband
Anschrift	Im Tries 22, 61476 Kronberg im Taunus
Verbandssatzung	01.01.2018
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	200.000 EUR
Verbandsmitglieder	Stadt Kronberg Stadt Königstein
Anteil Stadt Königstein	23,99%
Verbandsvorstand	Herr Robert Siedler
Geschäftsführung	Herr Géraud Walther
Geschäftstätigkeit	Abwasserbeseitigung und –aufbereitung
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

4.2 Abwasserverband Main-Taunus

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband
Anschrift	Vincenzstr. 4, 65719 Hofheim am Taunus
Verbandssatzung	18.06.2013
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	13 Mitgliedskommunen 8 gewerbliche Mitglieder
Anteil Stadt Königstein	7,52%
Verbandsvorstand	Herr Christian Seitz
Geschäftsführung	Frau Heike Spitzbart Herr Frank Goebel
Geschäftstätigkeit	Abwasserreinigung, Gewässerunterhaltung Vorbeugender Hochwasserschutz
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
§ 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	0,21%
Verbandsmitglieder	374 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	• 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
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 Telefon 0683 / 9590553
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	31.500 EUR
Gesellschafter	21 Kommunen
Beteiligungsquote	- 4,76%
Organe	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Geschäftsführer	Herr Marc Humez
Anzahl der Mitarbeiter	3,3 Vollzeitkräfte
§ 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	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
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)
Anzahl Mitarbeiter	
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	

4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Woogtalstraße 1 61462 Königstein im Taunus Telefon 06174 / 2080
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 3416
Gegenstand des Unternehmens	Im St. Josef-Krankenhaus wird eine Station als geriatrische Abteilung betrieben. Eine weitere Station steht für Belegärzte, hauptsächlich aus dem Fachbereich Orthopädie, zur Verfügung.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 12.11.2015
Stammkapital	26.000 EUR
Gesellschafter	Kliniken des HTK (51%), Stadt Königstein im Taunus (49%)
Organe	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Beirat	11 Mitglieder
Geschäftsführer	Frau Dr. Julia Hefty
Ärztliche Leitung	Frau Dr. Annette Kurre
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	Ludwig-Erhard-Anlage 1-5, 61352 Bad Homburg
Verbandssatzung	23.09.2015
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stimmanteil Stadt Königstein	3,52%
Verbandsmitglieder	13 Städte
Verbandsversammlung	26 ehrenamtliche Mitglieder
Verbandsvorstand	Landrat und 13 Bürgermeister der Mitgliedskommunen
Geschäftstätigkeit	Sicherung des öffentlichen Nahverkehrs im Hochtaunuskreis
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand

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 Hans-Georg Brum
Geschäftsführung	Frau Julia Antoni (Stadtwerke Oberursel)
Geschäftstätigkeit	Wasserbeschaffung und Lieferung für die Verbandsmitglieder
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
§ 121 Abs. 1 HGO	Zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgt eine Weiterführung (Beschluss STVO 17.03.2011)

5 Mitgliedschaften

Nr.	Verein/Institution	€
1	AG der Ausländerbeiräte Hessen	204,52
2	Arbeitsgemeinschaft Geodateninfrastruktur Südhessen	720,27
3	BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V.	500,00
4	Bund Deutscher Schiedsmänner	359,00
5	Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.	375,00
6	Climate Klimabündnis	231,00
7	Creditreform Bad Homburg	385,56
8	dbv Dt. Bibliotheksverband	189,95
9	Deutsches Jugendherbergswerk	25,00
10	Europa-Union	51,00
11	Feuerwehr Königstein	15,00
12	Fritz-Bauer-Institut	250,00
13	Hess. Städte- u. Gemeindebund	13.881,09
14	Hess. Städte- u. Gemeindebund, Freiherr v. Stein	1.001,04
15	Hess. Städtetag	8.902,62
16	Hess. Verwaltungsschulverband	4.254,04
17	Hessische Apfelwein - und Obstwiesenroute	80,00
18	Hessischer Heilbäderverband	13.872,53
19	Hessischer Heilbäderverband, Werbeumlage	2.500,00
20	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement	950,00
21	Kommunaler Arbeitgeberverband	1.844,50
22	Kommunalkassenverwalter	80,00
23	Kommunen für biologische Vielfalt	165,00
24	Kreisfeuerwehrverband	1.468,72
25	Landschaftspflegeverband	498,24
26	Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes	26,94
27	Rat der Gemeinden Europas	426,00
28	Regionalverband FrankfurtRheinMain	84.196,80
29	Sterbekasse Kreisfeuerwehrverband HTK	400,00
30	Taunus Touristik	3.679,89
31	Verband der heilklimatischen Kurorte	255,00
32	Verband heilklimatischer Kurorte Werbekostenumlage	1.405,00
33	Verein für Heimatkunde	10,00
34	Verein Nass. Altertumskunde	35,00
35	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	260,00
36	Volkshochschule	40,00
37	Waldbesitzerverband	203,80
38	Fachverband Hess. Standesbeamten	370,00
39	Taunusklub e.V.	51,13
40	Verkehrswacht Obertaunus e.V.	80,00
Summe		144.243,64

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