

2023



Beteiligungsbericht der Stadt Königstein im Taunus

Vorwort

Mit dem Beteiligungsbericht 2023 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 2022 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	2
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
1.2 Beteiligungsbegriff	2
1.3 Rechtsformen	2
1.3.1 Kapitalgesellschaften	3
1.3.2 Eigenbetrieb	3
1.3.3 Zweckverbände	3
1.3.4 Wasser- und Bodenverbände	3
1.3.5 Eingetragene Vereine.....	4
1.4 Organisation der Beteiligungsverwaltung	4
1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123a HGO	4
2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten	5
2.1 Mehrheitsbeteiligungen	5
2.2 Minderheitsbeteiligungen	5
2.3 Finanzzahlungen an die Beteiligungen	6
2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen	6
2.4.1 Bürgschaften	6
2.4.2 Ausleihungen.....	6
2.4.3 Darlehen.....	6
3 Detaildarstellung der Beteiligungen	7
3.1 Eigenbetrieb Stadtwerke Königstein	7
3.2 Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH ...	16
3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH	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

Allgemeiner Teil

1.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

1.2 Beteiligungsbegriff

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

1.3 Rechtsformen

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

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

1.3.1 Kapitalgesellschaften

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

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

1.3.2 Eigenbetrieb

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

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

1.3.3 Zweckverbände

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

1.3.4 Wasser- und Bodenverbände

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

Im Rahmen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Stadt Königstein im Taunus 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 2023 ist als Rückblick auf das Jahr 2022 zu verstehen und spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse des Jahres 2022 wieder.

2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten

2.1 Mehrheitsbeteiligungen

Eigenbetrieb der Stadt Königstein

Eigenbetrieb	Kapital-Anteil	Bilanzdaten 2022			GuV-Daten 2022		
		Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanz-summe EUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Stadtwerke Königstein	100 %	33.444	13.991	38.445	6.511	794	369

Kapitalgesellschaften, an denen die Stadt Königstein unmittelbar beteiligt ist

Kapitalgesellschaft	Kapital-Anteil	Bilanzdaten 2022			GuV-Daten 2022		
		Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanz-summe EUR	Umsatz-erlöse TEUR	Personal-aufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungsges. mbH	100 %	18.117	4.883	18.901	1.227	213	60
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	100 %	1.365	2.262	3.456	900	549	-1.179
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	100 %	66	237	265	453	217	26

2.2 Minderheitsbeteiligungen

Minderheitsbeteiligung	Anteil 2022 %	Bilanzwert 2022 TEUR	Bilanzwert 2021 TEUR
Abwasserverband Kronberg (Zweckverband)	24%	362	362
Abwasserverband Main-Taunus (Zweckverband)	7%	3.470	3.470
ekom 21 – KGRZ Hessen (Zweckverband)	< 1%	0,001	0,001
Frankfurter Volksbank eG	< 1%	0,1	0,1
Hochtaunus eG	< 1%	7	7
Holzagentur Taunus GmbH	4%	2	2
Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH	10%	25	25
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	49%	0,001	0,001
Verkehrsverband Hochtaunus (Zweckverband)	3%	0	0
Wasserbeschaffungsverband Taunus (Zweckverband)	7%	457	457
Insgesamt		4.323	4.323

2.3 Finanzaufwendungen an die Beteiligungen

Beteiligung	2022 TEUR	2021 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	-1.198	-1.437
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	-100	-98
Insgesamt	-1.298	-1.535

Es wurden nur Zahlungen berücksichtigt, die den städt. Haushalt direkt belasten (z.B. Verlustausgleiche).

Reine Kostenerstattungen werden nicht aufgeführt (ohne Gegenleistung).

Die Zahlungen der jeweiligen Jahre weichen periodisch von den entstandenen Verlusten ab.

2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen

2.4.1 Bürgschaften

Bürgschaften	Höhe der Bürgschaft TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2022 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	1.803	103
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	19.445	12.891
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	200	150
Musikschule Königstein	2	2
Waldkindergarten	300	86
TCK Tennisclub Königstein	100	81
Insgesamt	21.850	13.313

2.4.2 Ausleihungen

Ausleihungen	Verbindlichkeit zum 31.12.2022 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2021 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	160	172
Stadtwerke Königstein	1.725	1.857
Insgesamt	1.885	2.029

2.4.3 Darlehen

Darlehen	Verbindlichkeit zum 31.12.2022 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2021 TEUR
Gemeinnütziges Siedlungswerk	1.010	1.026
Darlehen – an sonstige Dritte -	0	0
Insgesamt	1.010	1.026

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: Andreas Becker Technisch: Peter Günster
Betriebskommission	Fünfzehn Mitglieder
Steuerliche Verhältnisse	Wasserversorgung - Körperschaftssteuerpflichtiger Betrieb gewerblicher Art - Steuernummer 003 226 60033 - Finanzamt Bad Homburg - Umsatzsteuerpflicht: Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen der übrigen Betriebe gewerblicher Art der Stadt erfasst. - Steuernummer: 003 226 60009 - Finanzamt Bad Homburg Abwasserbeseitigung - Hoheitsbetrieb: weder ertrag- noch umsatzsteuerpflichtig
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Der Bereich Abwasserbeseitigung ist von der Betrachtung ausgenommen (§ 121 Abs. 2 HGO) Zur Deckung des Eigenbedarfs wird der Bereich Wasserversorgung weitergeführt (Beschluss STVO 17.03.2011)

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
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 2022 wie folgt dar:

5 Technische/Verwaltung Arbeitnehmer und
5 Arbeitnehmer Betriebshof

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

- Feststellung über den geprüften Jahresabschluss 2021
- Beauftragung der Arbeiten für die Erneuerung der Fernwirk- und Automatisierungskomponenten in den Wasserversorgungsanlagen
- Darlehensneuaufnahme Wirtschaftsjahre 2021/2022
- Änderung der Entwässerungs- und Wasserversorgungssatzung
- Auftragsvergaben für die Außenanlage sowie Mobiliar der Büros zum Neubau Betriebshof Am Kaltenborn
- Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2022
- Auftragsvergaben für die Baumaßnahme „Altkönigstraße“ (II. Bauabschnitt) und „Hohemarkstraße“
- Erstellung eines kommunalen Wasserkonzeptes
- Errichtung von Trinkbrunnen im Stadtgebiet

2. Eigenkapitalausstattung

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

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

Allgemeine Rücklagen bestehen für die folgenden Bereiche:

Bereich	2022 EUR	2021 EUR
Abwasserbeseitigung	8.726.997,75	8.333.622,69
Wasserversorgung	1.256.314,41	1.204.394,45
Insgesamt	9.983.312,16	9.538.017,14

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2022 wurde der Jahresgewinn 2021 der Abwasserbeseitigung in Höhe von 393.375,06 EUR den Rücklagen zugeführt.

Der Jahresgewinn 2021 der Wasserversorgung in Höhe von 51.919,96 EUR wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2022 den Rücklagen zugeführt.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022

In 2022 erwirtschafteten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 369.281,77 EUR, der sich auf die Betriebszweige wie folgt verteilt:

Betriebszweig	Jahresüberschuss
Wasserversorgung	46.363,79 EUR
Abwasserbeseitigung	322.917,98 EUR
Summe	369.281,77 EUR

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses beträgt das gesamte Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 13.990.896,02 EUR.

Die einzelnen Betriebszweige weisen unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2022 folgende Bilanzgewinne aus:

Betriebszweig	Bilanzgewinn
Wasserversorgung	186.215,41 EUR
Abwasserbeseitigung	1.213.779,86 EUR
Bilanzgewinn	1.399.995,27 EUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 698 TEUR auf 38.445 TEUR erhöht.

Das Anlagevermögen mit 33.444 TEUR betrifft im Wesentlichen mit 28.233 TEUR die Gewinnungs- und Bezugsanlagen sowie die Verteilungs- und Entsorgungsanlagen, deren Finanzierung durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgte. Der Anstieg des Anlagevermögens zum Vorjahr (31.349 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus Zugängen zu den Anlagen im Bau für den Neubau des Betriebshofs sowie einer Speicheranlage.

Sonstige Rückstellungen wurden für ausstehende Rechnungen, Erstellungs- und Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Urlaubs- und Überstunden, Archivierungskosten sowie Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 273,2 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 betragen im Berichtsjahr:

2022 EUR/m ³	2021 EUR/m ³
Vorhaltemenge	Vorhaltemenge
1,34	1,35
zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage	zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage

In 2022 wurden folgende Wasserbezugskosten und Mengen der Stadtwerke Königstein in Rechnung gestellt:

Bezugsquelle	m ³	EUR
Wasserbeschaffungsverband Taunus	138.600	185.730
Stiftung Hospital Zum Heiligen Geist	225.125	120.000
Insgesamt	363.725	305.730

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	2022		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	m ³	TEUR	m ³	TEUR	m ³
Tarifabnehmer	2.269	918.328	2.219	906.588	50	11.740

Die nachstehende Übersicht zeigt die Wasserbilanz im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2022		Vorjahr		Veränderung m³
	m³	%	m³	%	
Wasserbezug	363.725		378.350		-14.625
Eigenförderung	725.431		646.349		79.082
Wasserdarbietung	1.089.156		1.024.699		64.457
Nutzbare Wasserabgabe	919.983		907.475		12.508
Rechn. Verlust (inkl. Rohrspülungen, Rohrbruch)	169.173		117.224		51.949
In % der Darbietung		15,5		11,4	

Weitere technische und wirtschaftliche Daten:

Berichtsjahr	2022	Vorjahr
Rohrnetzlänge km	116	116
Eingebaute Wasserzähler (Stück)	4.476	4.457
Quellen (Stollen)	6	6
Tiefbrunnen	7	7
Hochbehälter	7	7
Volumen Speichereinrichtungen 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 46 TEUR (i.Vj. 52 TEUR) ab. Die Umsatzerlöse betragen 2.412 TEUR und die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 62 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan 2022 war ein Jahresverlust von 37 TEUR geplant. Die Verbesserung zum Plan ergibt sich im Wesentlichen durch Einsparungen im Personalaufwand.

Ertragslage Wasserversorgung	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Wassergeld	2.269	2.219	50
Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0
Sonstige Erträge	143	77	66
Aktiviert Eigenleistungen	6	17	-11
Sonstige betriebliche Erträge	62	74	-12
Periodenfremdes Ergebnis	0	19	-19
Summe	2.480	2.406	74
Materialaufwand	707	660	47
Personalaufwand	570	546	24
Abschreibungen	614	555	59
Sonstiger betrieblicher Aufwand	254	298	-44
Zinsaufwand	265	267	-2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	24	28	-4
Summe	2.434	2.354	80
Jahresergebnis	46	52	-6

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand	2022 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	437	420
Beihilfen	0	0
Vergütungen	4	4
Veränderungen Rückstellungen	4	2
Summe	445	426
Sozialversicherung	88	83
ZVK	33	32
Berufsgenossenschaft	4	5
Summe	125	120
Gesamtsumme	570	546

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 betragen in 2022 887.720 m³ (Vorjahr: 893.424 m³, Veränderung -5.704 m³).

3.4. Ertragslage der Abwasserbeseitigung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung weist mit 323 TEUR im Vergleich zum Vorjahr einen um 70 TEUR gesunkenen Jahresgewinn aus. Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2022 rd. 4.004 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 26 TEUR. Die Aufwendungen betragen 3.707 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan für 2022 wurde ein Jahresgewinn von 315 TEUR prognostiziert. Mit einem tatsächlichen Jahresgewinn von 323 TEUR wurde der Planansatz nahezu erfüllt.

Ertragslage Abwasserbeseitigung	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Schmutzwassergebühr	2.032	2.100	-68
Erträge aus versiegelter Fläche	1.823	1.815	8
Auflösung Ertragszuschüsse	6	6	0
Sonstige Erträge	143	105	38
Sonstige betriebliche Erträge	23	23	0
Periodenfremdes Ergebnis	3	0	3
Summe	4.030	4.049	-19
Materialaufwand			
Zweckverbandsumlagen	1.927	1.899	28
Bezogene Leistungen	213	189	24
Personalaufwand	224	245	-21
Abschreibungen	841	817	24
Sonstiger betrieblicher Aufwand	134	127	7
Finanzaufwand	368	379	-11
Summe	3.707	3.656	51
Jahresergebnis	323	393	-70

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand	2022 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	173	189
Vergütungen	2	3
Angestellte-Beihilfe	0	0
Veränderungen Rückstellungen	0	0
Summe	175	192
Sozialversicherung	35	38
ZVK	14	15
Sonstige	0	0
Summe	224	245

3.5. Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs und Lage des Eigenbetriebes

Es sind insbesondere folgende Aspekte der Berichterstattung hervorzuheben:

- In 2022 erzielten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss von insgesamt 369,3 TEUR.
- Der Betriebszweig Wasserversorgung erzielte einen Jahresgewinn von 46,4 TEUR.
- Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 322,9 TEUR ab.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022 13.991 TEUR.
- Die Stadtwerke weisen zum Stichtag eine Eigenkapitalquote von 36,4 % (i.Vj. 36,3 %) aus. Sie liegt damit erneut über der als von der Betriebsleitung angemessen betrachteten Eigenkapitalquote von 30,0 %.

- Der Cash-Flow nach DRS 21 aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 2.278 TEUR und liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres (3.099 TEUR). Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der ebenfalls positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (114 TEUR) reichten im Jahr 2022 nicht aus, um den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (-3.551 TEUR) zu decken, so dass der Finanzmittel-fond gegenüber dem Vorjahr um 1.159 TEUR auf 4.504 TEUR gesun-ken ist.

Im Vermögensplan zum Wirtschaftsplan 2022 wurden verschiedene Maß-nahmen geplant und ausgeschrieben, die dann im Jahr 2023 zur Ausfüh-rung kommen sollten. Folgende Planungen konnten bis zum Jahresende 2022 erledigt werden bzw. sind in Arbeit:

- Neubau Betriebshof der Stadtwerke Am Kaltenborn 11
- Fernwirkanlage
- Altkönigstraße II. BA
- Hohemarkstraße

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung im Geschäftsjahr zufrieden.

4. Ergebnisprognose für das folgende Wirtschaftsjahr

In 2023 sollen die Arbeiten am Neubau des Betriebshofes abgeschlossen werden.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 zeigt für den Erfolgsplan der Wasser-versorgung einen Gewinn von 121 TEUR und für den Erfolgsplan der Ab-wasserbeseitigung einen Überschuss von 344 TEUR. Das Investitionsvolu-men ist mit rd. 1.265 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 Unterhaltungsaufwendun-gen und Abschreibungen zu rechnen haben.

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

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

6. Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Seit 2017 erfolgt die sukzessive Umstellung der Wasserzähler auf ein Funk-system, so dass die Ablesung und Einspielung der Jahresverbräuche dann automatisiert erfolgen kann. Auf-grund der Corona Pandemie und von Lie-ferschwierigkeiten musste die Umstellung auf elektronische Wasserzähler

teilweise ausgesetzt werden. Mittlerweile sind ca. 3.660 elektronische Wasserzähler installiert. Der Abschluss dieser Maßnahme erfolgt voraussichtlich 2024. 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 2024 ist wiederum die Berechnung der kostendeckenden Gebühren für die Wasser- und Abwasserbeseitigung für die Jahre 2025 und 2026 durchzuführen.

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

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

Königstein im Taunus, 28.08.2023

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 <ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume sowie zur - Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerberrn, 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 2022 der Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Königstein im Taunus

A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

Organe der Gesellschaft sind:

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

Die Geschäftsführung bestand im Geschäftsjahr aus:

- Herrn Gerd Böhmig
- Herrn Heiko Sander

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

Bei den Mitarbeiter/-innen handelt es sich um eine Sachbearbeiterin, die als Teilzeitbeschäftigte seit dem 1. Mai 2014 beschäftigt wird, um einen Architekten, der in Vollzeit seit dem 12. Oktober 2020 beschäftigt wird, um neben den allgemeinen Aufgaben der Bauunterhaltung insbesondere die zusätzlichen Aufgaben im Neubaubereich der Gesellschaft bezüglich der Projekte Feuerwehrgerätehaus 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 11 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 des Bauvorhabens bis Fertigstellung im November des Berichtsjahres
- Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2022 und Feststellung des Jahresabschlusses 2021
- 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 2022 legte die Geschäftsführung ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Übernahme der Bauprojekte Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg. Dabei ging es um die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen durch die Gesellschaft und die Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren bezüglich der Planung der Gebäude. Bezüglich der Feuerwehr wurde das Bauvorhaben abgeschlossen.

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

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

Das in 2018 erworbene Grundstück in der Altkönigstraße 2 a, das gemeinhin als „Im Wiesengrund“ bezeichnet wird, soll über die Erstellung eines Bebauungsplanes zu Bauland entwickelt werden. Die Stadt Königstein bearbeitet derzeit den Bebauungsplan K71 „Kurbad“. Die öffentliche Auslage wurde im Herbst 2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Träger

öffentlicher Belange und der Bürger liegen inzwischen vor. Nach der Genehmigung des Vorwurfes soll 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 Grundschuld 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.

Darüber hinaus waren die wesentlichen Tätigkeiten im Geschäftsjahr:

- Unterhaltung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5–9“ als Obdachlosenunterkunft, derzeit für Flüchtlinge aus der Ukraine.
- Einführung eines elektronischen Rechnungs-Workflows
- Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien

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

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

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ergibt folgendes Bild:

Vermögenslage	31.12.2021 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Anlagevermögen	16.697	18.117	1.420
Vorräte	134	141	7
Flüssige Mittel	540	393	-147
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	291	250	-41
Umlaufvermögen	965	784	-181
Gesamtvermögen	17.662	18.901	1.239
Eigenkapital	4.824	4.883	59
Sonderposten für Investitionszuschüsse	565	544	-21
Darlehen Kreditinstitute	11.793	12.895	1.102
Darlehen Gesellschafter	0	0	0
Zwischensumme	17.182	18.322	1.140
Rückstellungen	50	32	-18
Verbindlichkeiten Gesellschafter	29	22	-7
Übrige Verbindlichkeiten	401	525	124
Zwischensumme	480	579	99
Gesamtkapital und Schulden	17.662	18.901	1.239

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 18.901 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.239 erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.420 erhöht, im Wesentlichen durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain der Ende 2022 fertiggestellt wurde und den Neubau Kita Hardtberg, wodurch die laufenden Abschreibungen auf das Immobilienvermögen sowie sonstige Sachanlagen (TEUR 295) im Berichtsjahr deutlich übertroffen wurden.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Verlustvortrags und des Jahresüberschusses TEUR 4.883. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert TEUR 1.023. Es besteht darüber hinaus eine Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2022 in Höhe von TEUR 4.751. Die Eigenkapitalquote ist trotz des durch den Jahresüberschuss gestiegenen Eigenkapitals aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf 25,8 % (i. Vj. 27,3 %) gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 1.102 auf TEUR 12.895. Der Anstieg resultiert aus der Neuaufnahme von Darlehen für die Neubauten Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kita Hardtberg.

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

III. Ertragslage

In der Ertragslage ergibt sich folgendes Bild:

Ertragslage	2021 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.283	1.227	-56
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	-7	6	13
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-396	-453	-57
Sonstige betriebliche Erträge	21	23	2
Rohergebnis	901	803	-98
Personalkosten	-219	-213	6
Abschreibungen (planmäßige)	-302	-295	7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-76	-81	-5
Betriebsergebnis	304	214	-90
Finanzergebnis	-132	-172	-40
Ergebnis vor Steuern	172	42	-130
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4	18	14
Jahresüberschuss	176	60	-116

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.227, die damit um TEUR 56 unter denen des Vorjahres liegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem teilweisen Leerstand in der Liegenschaft Forellenweg 1a. Es wurden, sofern vertraglich möglich, Mieterhöhungen vorgenommen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 57 auf TEUR 453. Hierin sind die Betriebskosten TEUR 215 (i. Vj. TEUR 216), die Instandhaltungskosten TEUR 165 (i. Vj. TEUR 101) sowie übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung TEUR 74 (i. Vj. TEUR 79) enthalten.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 40 gestiegen. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf der Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita am Hardtberg.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2022 nach Steuern ein Jahresergebnis von TEUR 60.

Im Berichtsjahr konnte wie im Vorjahr eine positive Umsatzrendite von 4,9 % (i. Vj. 13,7 %) erzielt werden. Die deutliche Reduktion der Rendite ist im Wesentlichen durch einen gesunkenen Jahresüberschuss begründet bedingt durch gestiegene Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen bei leicht geringeren Umsatzerlösen.

Der für das Geschäftsjahr 2022 ausgewiesene Jahresüberschuss von TEUR 60 weicht von dem erwarteten Jahresfehlbetrag laut Wirtschaftsplan 2022 von TEUR -913 um TEUR 973 ab. Dies liegt im Wesentlichen begründet in der Tatsache, dass ein geplanter Aufwand aus Anlagenabgang (489 TEUR) nicht angefallen ist, da die Anlage weiterhin genutzt wird. Des Weiteren kamen von den geplanten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 433 lediglich TEUR 165 zur Ausführung. Die veranschlagten Instandhaltungsmaßnahmen konnten aufgrund von Personalmangel, veränderten Prioritäten und der Unmöglichkeit, Aufträge an die entsprechenden Firmen zu erteilen (Überlastung der Handwerksfirmen) nicht umgesetzt werden.

IV. Finanzlage

Die Investitionen des Berichtsjahres von TEUR 1.714, die zu einem entsprechenden negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen, betreffen im Wesentlichen den Neubau der Kita Wirbelwind am Hardtberg und den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schneidhain. Hierfür wurden im Berichtsjahr Darlehen i.H.v. TEUR 1.666 aufgenommen. Die weitere Darlehensaufnahme erfolgt ab 2023.

Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (TEUR 978) 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 589 – am Ende des Berichtsjahres um TEUR 147 auf TEUR 393 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:

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf Europa und die Bundesrepublik können in diesem Bericht nicht vernachlässigt werden. Direkt hat die Gesellschaft die Auswirkungen in Form der Unterbringung von Kriegs-Flüchtlings zu spüren. Indirekt sind die Veränderungen auf dem Zinsmarkt, der Inflation, aber auch die Veränderung der Baupreise für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung.

In den folgenden Geschäftsjahren sind aufgrund der Bautätigkeiten bei den Objekten „Am Kaltenborn 5–9“, Feuerwehrgerätehaus Schneidhain, Kindergarten Wirbelwind, Kurhaus 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 bis zu deren Neuentwicklung und in Umbauphasen in einem erheblichen Umfang leer, obwohl Aufwendungen verursacht werden. Des-halb 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 Wert-erhalt der Liegenschaften gesichert bleibt. Dies erfolgt weiterhin in einem jährlich reduzierteren Umfang, so dass die angestrebten Investitionsmaßnahmen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden können, um die Ergebnisbelastung der Gesellschaft zu begrenzen.

Es muss jedoch künftig, neben der allgemeinen Kostensteigerung durch die gestiegene Inflationsrate, 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.

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

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

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

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

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

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

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit bis zur Vermietung der Kita Hardtberg und der Grundstücksverkäufe der sogenannten Wiesengrund-Grundstücke, wird aller Voraussicht nach, eine finanzielle Unterstützung der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin erforderlich sein.

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

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

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

Am Standort „Am Kaltenborn 5–9“ konnte auch im Geschäftsjahr 2021 lediglich eine Teilvermietung der Liegenschaft als Obdachlosenunterkunft erfolgen, die zu einer Einnahmerezuzierung führte. Die Entwicklung der Immobilie zum Standort für den städtischen Betriebs- hof sowie den Wertstoffhof wird zeitnah angestrebt, ist aber durch die kriegsbedingten Auswirkungen nicht absehbar.

Wir sehen weiterhin ein großes Potenzial bei der Entwicklung der freiwerdenden Flächen am „Forellenweg“. Dieses Potenzial konnte durch den Erwerb der Fläche „Schneidhainer Str. 2“ noch gesteigert werden.

Die 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 2023 möglich wird.

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

E. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 werden gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 1.371 und ein Jahresfehlbetrag von TEUR 350 veranschlagt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft durch eine Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita Hardtberg sichergestellt.

Es ist geplant das kurzfristig aufgenommene Darlehen für den Erwerb „Im Wiesengrund“ aus Verkaufserlösen von Grundstücksflächen im Geschäftsjahr 2024 zurückzuzahlen.

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

Königstein im Taunus, den 22. Mai 2023

Heiko Sander

Gerd Böhmig

Geschäftsführer

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 2022 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 46. Geschäftsjahr. Mit insgesamt 12 angestellten Mitarbeitern (7 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 ab März 2022 wieder geöffnet,
- Schwimmschule, auf Grund der Corona-Pandemie und Neuorganisation in 2022 geschlossen, ab Januar 2023 erfolgt der Schwimmunterricht durch eine externe Schwimmschule,
- Restaurant, auf Grund der Corona-Pandemie und Pächterwechsel ab 1. Juli 2021 geöffnet,
- Solariumcenter, in 2022 geschlossen. Die Verträge mit dem Geräteverleiher wurden gekündigt. Eine Wiederaufnahme mit einem anderen Verleiher soll nicht erfolgen.

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 Angebotspektrum, das die Kern-Zielgruppen „Bade- und Saunagast 50 +“ sowie „Kinder & Familie“ ermöglicht. Für diese Zielgruppen bietet die Kur-GmbH von „Baby-Schwimmkursen“ bis hin zu speziellen „Aquafitnessseinheiten“ eine Vielzahl von Kursen. Neben den kommerziellen Bereichen der Kur-GmbH leistet das Kurbad mit der Bereitstellung von Badezeiten für Schulschwimmen, Versehrten- und Vereinsschwimmen einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung gesellschaftspolitischer Aufgaben.

Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Aufgrund der Abschwächung der Corona-Pandemie und der weitgehenden Aufhebung der damit verbundenen Aufhebung von Auflagen sind im Bereich des Hallenbades im Vergleich zum Vorjahr die Besucherzahlen um 60.218 auf 99.747 (Vorjahr: 39.529) angestiegen. Die Sauna konnte von Januar bis März mit Einschränkungen und ab April wieder voll geöffnet werden und erreichte im Bericht-jahr 12.111 Besucher. Im Vorjahr war der Bereich komplett geschlossen.

Die Königsteiner Schwimmschule wurde bereits zum 14. März 2020 geschlossen. Aufgrund der Corona-Pandemie und der einhergehenden Auflagen konnte diese in 2021 nicht geöffnet werden. Im Berichtsjahr war eine Wiederaufnahme mit eigenem Personal nicht möglich

und es erfolgte eine Vergabe an eine externe Schwimmschule, die ab Januar 2023 mit den Schwimmkursen startet.

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

- Weiterentwicklung des Kurbades Königstein – besonders der geplanten Generalsanierung, Vorstellung des Vorentwurfes durch die Architekten sowie Beauftragung des Brandschutzkonzeptes Lph 1 und 2,
- Energiekrise – Identifizierung von Einsparpotentialen (u.a. wurde die Temperatur des Außenbeckens um 2 Grad auf 30 Grad abgesenkt und das komplette Kurbad war vom 24.12.22-01.01.23 geschlossen,
- Beauftragungen der externen Schwimmschule Aqua Fit und Fun zum 01.01.23

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 2022 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.124 erwartet. Der Gesellschaft entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.179. Somit ergibt sich eine Verschlechterung gegenüber dem Plan in Höhe von TEUR 55. Diese Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen (TEUR 118), bedingt durch die langsamere Rückkehr der Gäste nach den Corona-Einschränkungen als in der Planung angenommen.

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	2022 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	900	293	607
Materialaufwand	-533	-415	-118
Rohhertrag	367	-122	489
Sonstige betriebliche Erträge	65	77	-12
Zwischensumme	432	-45	477
Personalaufwand	-549	-480	-69
Abschreibungen)	-162	-160	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-886	-789	-97
Betriebsergebnis	-1.165	-1.474	309
Zinsergebnis	-5	-6	1
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	0	-65	65
Steuern	-9	-9	0
Jahresfehlbetrag	-1.179	-1.554	375

Die Umsatzerlöse verzeichnen einen deutlichen Anstieg (TEUR 607) gegenüber dem Vorjahr, da das Bad ganzjährig ohne Einschränkungen geöffnet werden konnte und die Sauna ab März des Berichtsjahres ohne Einschränkungen ebenfalls wiedereröffnet wurde. Der Schwimmschulbetrieb erfolgt erst ab Januar 2023.

Der Materialaufwand ist von TEUR 415 auf TEUR 533 gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen mit den umfangreicheren Öffnungszeiten des Bades auf Grund des Abschwächens der Corona-Pandemie zurückzuführen. So stiegen die Aufwendungen für Wasser und Kanalgebühren um TEUR 35 und die Energiekosten für Gas und Strom erhöhten sich um TEUR 49.

Durch den Entfall der pandemiebedingten Auflagen konnte ein Rohertrag von TEUR 367 gegenüber TEUR -122 im Vorjahr erzielt werden.

Der Personalaufwand stieg, bereinigt um periodenfremde Effekte, von TEUR 480 um TEUR 69 auf TEUR 549, im Wesentlichen durch die durch eine Neueinstellung für die Bereiche Halle und Sauna, an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind, nach Bereinigung um betriebs- und periodenfremde Effekte, von TEUR 789 auf TEUR 886 gestiegen. Dies begründet sich im Wesentlichen durch den deutlich erhöhten Einsatz von Fremdpersonal auf Grund langen krankheitsbedingtem Ausfall von zwei Mitarbeitern.

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

Das neutrale und periodenfremde Ergebnis des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus Nachforderungen der Zusatzversorgungskasse und der Deutschen Rentenversicherung. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine wesentlichen betriebs- oder periodenfremden Aufwendungen bzw. Erträge angefallen.

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Finanzlage	2022		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	1.366	39,5	1.198	39,3	168
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten)	2.090	60,5	1.852	60,7	238
Summe Aktiva	3.456	100,0	3.050	100,0	406
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	2.262	65,5	1.888	61,9	374
Fremdkapital (größer einem Jahr)	213	6,1	281	9,2	-68
Kurzfristiges Kapital (Rückstellungen/ Verbindlichkeiten/RAP)	981	28,4	881	28,9	100
Summe Passiva	3.456	100,0	3.050	100,0	406

Die Bilanzsumme ist um 13,3 % von TEUR 3.050 auf TEUR 3.456 gestiegen.

Das langfristige Vermögen hat sich um TEUR 168 auf TEUR 1.366 erhöht. Die Veränderung resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Anlagen im Bau (TEUR 263) durch die aktivierten Planungskosten für die Generalsanierung, gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 160) aus.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist in den Guthaben bei Kreditinstituten begründet. Das Eigenkapital steigt entsprechend des gesunkenen Jahresfehlbetrages um TEUR 374 auf TEUR 2.262. Der Zuführung zu der Kapitalrücklage aus Verlustausgleichsleistungen durch die Gesellschafterin von TEUR 1.553 steht ein Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres von TEUR 1.179 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 65,5 %, im Vorjahr lag sie bei 61,9 %.

Die Kapitalrücklage hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Kapitalrücklage	EUR
1. Januar 2022	5.081.681,10
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung 2022	356.000,00
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung des Jahresfehlbetrages 2021	1.197.652,70
Entnahme gemäß Gesellschafterbeschluss vom 29.08.2022 zur Abdeckung des Verlustes 2021	-356.000,00
31. Dezember 2022	6.279.333,80

Die für 2022 von der Gesellschafterin, Stadt Königstein im Taunus, geleistete Vorverlustabdeckung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 29. August 2022 beschlossen, dass der Jahresfehlbetrag 2021 mit EUR 356.000,00 durch Auflösung der Kapitalrücklage abgedeckt wird. Der verbleibende Restbetrag von EUR 1.197.652,70 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 68 auf TEUR 213 resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen.

Bei unverändert negativen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 902 (i. Vj. TEUR 1.420) und aus Investitionstätigkeit von TEUR 329 (i. Vj. TEUR 96), denen ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.460 (i. Vj. TEUR 1.719), der im Wesentlichen von Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen der Gesellschafterin geprägt war, gegenübersteht, hat sich der Finanzmittelfonds von TEUR 1.826 im Vorjahr um TEUR 229 auf TEUR 2.055 zum Bilanzstichtag erhöht.

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Ergebnisprognose für die Geschäftsjahr 2022 bis 2024

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 wurde am 15. Februar 2023 durch den Aufsichtsrat genehmigt. Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2023 mit TEUR 1.110 und der Jahresfehlbetrag ist mit TEUR 1.466 geplant und damit rd. TEUR 287 höher als der Jahresfehlbetrag 2022, was im Wesentlichen aus dem deutlichen Anstieg der Energiekosten resultiert.

Dem Wirtschaftsplan lag die Annahme zu Grunde, dass keine Einschränkungen (Corona-Pandemie) vorliegen.

Die Gesellschaft schließt den Zeitraum Januar bis März 2023 mit einem Verlust in Höhe von TEUR 322 ab. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ist das eine Ergebnisverbesserung in Höhe von TEUR 42. Die Geschäftsführung geht insofern davon aus, dass der Wirtschaftsplan 2023 (geplanter Jahresfehlbetrag von TEUR 1.466) gehalten werden kann. Die Geschäftsführung rechnet im Jahr 2023 mit einem Geschäftsvolumen des Schwimmbades knapp unter dem

Corona Vorkrisenniveau. Im Bereich Sauna wird lediglich ein Umsatz von 75% des Vorkrisenniveaus erwartet, da nach der langen Schließung die Gästezahlen nur sehr langsam wieder ansteigen. Durch die Fremdvergabe der Schwimmschule reduzieren sich die geplanten Erlöse ebenfalls auf etwa 50% des Vorkrisenniveaus.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Geschäftsführung bei etwa gleichbleibenden Energiepreisen weiter mit einem leichten Besucheranstieg, so dass der erwartete Jahresfehlbetrag auf TEUR 1.400 geschätzt wird.

Zum Jahresbeginn des Geschäftsjahres 2025 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 2023 wird mit stark fallenden Liquiditätsständen, auf Grund der Planungsleistungen für die Generalsanierung, gerechnet. Für die Bilanzstichtage 2024 bis 2025 wird gegenüber 2023 mit leicht bis moderat steigenden Liquiditätsständen gerechnet. Die Finanzbuchhaltung überwacht im Auftrag der Geschäftsführung den Liquiditätsstatus der Gesellschaft. Ihren Zahlungsverpflichtungen wird die Gesellschaft auch zukünftig fristgerecht nachkommen können.

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

Betriebsrisiken

Das Kurbad ist im 46. Betriebsjahr und die technischen Anlagen sind, trotz permanenten Reparatur-Instandhaltungsmaßnahmen, mit einem erhöhten Ausfallrisiko behaftet.

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

Auf Grund der Energiekrise in 2022 besteht ein erhebliches Risiko in Bezug auf die Energiekosten.

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Detail-Planungen für die Generalsanierung des Kurbades begonnen. Voraussichtlich werden im zweiten Quartal 2023 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 24. April 2023

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	Körperschaftsteuerpflichtig; Steuernummer: 003 235 20579 Finanzamt Bad Homburg v.d.H.
	Umsatzsteuerpflichtig; Umsätze und Vorsteuern werden zusammen mit den Umsätzen und Vorsteuern aus dem Betrieb gewerblicher Art der Stadt erfasst.
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Bereich Kultur)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 war das zehnte Geschäftsjahr der HdB im Vollbetrieb. Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen für den Veranstaltungsbetrieb, konnten im Zeitraum Januar bis März 2022 nur wenige Veranstaltungen im HdB stattfinden.

Mit Wegfall der pandemiebedingten Auflagen wie Abstandsregelungen, Maskenpflicht und begrenzte Besucherzahlen Ende März 2022, stieg die Anzahl der Veranstaltungsanfragen und auch Buchungen von Konzert- und Kulturveranstaltungen Vereins- und Schulveranstaltungen sowie Konferenzen, Firmentagungen und Events wieder deutlich an.

Allerdings machte sich das Zusammenspiel aus den Nachwirkungen der Corona-Pandemie, dem Konflikt in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiekrise in der zweiten Jahreshälfte durch einen Rückgang bei den Veranstaltungsanfragen und auch Buchungen bemerkbar. Einige bereits angefragte Veranstaltungen – meist im gewerblichen Bereich – wurden wieder zurückgezogen bzw. abgesagt.

Erst gegen Ende des Jahres 2022 nahmen die Veranstaltungsanfragen und Buchungen für 2023 wieder zu, allerdings noch nicht auf dem Niveau wie vor der Corona Pandemie.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden im „Haus der Begegnung“ 298 (i. Vj. 397) Veranstaltungsbelegungen statt, die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten gliederte sich dabei wie folgt:

Räume	Veranstaltungen		
	2022	2021	Veränderung
Großer Saal und Foyer	76	84	-12
Foyer separat	7	3	4
Raum Altkönig	135	168	-33
Raum Hardtberg	75	89	-14
Raum Romberg	59	49	10
Raum Glaskopf u. Künstlergarderobe	85	15	70
Vereinsraum	0	0	0

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

Die hohe Anzahl der in 2022 stattgefundenen Veranstaltungen erklärt sich dadurch, dass aufgrund der andauernden Corona-Lage weiterhin viele Veranstaltungen (wie auch in 2021) in das Haus der Begegnung verlegt wurden, da hier der nötige Platz vorhanden war, um die Abstands- und Hygienevorgaben gut umzusetzen. Diese Veranstaltungsformate waren überwiegend städtische Veranstaltungen, Gremiensitzungen, Vereinsveranstaltungen sowie Proben- und Trainingsveranstaltungen und Deutschunterricht für Ukraine-Flüchtlinge, die in der Regel in anderen Einrichtungen (z. B. Bürgerhäuser oder Turnhallen) stattfinden.

Mit der Stadt Königstein wurde für diese Veranstaltungen ein Sondertarif vereinbart, damit das kulturelle und gesellschaftliche Leben weiterhin stattfinden konnte.

Konzert- und Kulturveranstaltungen, Vereinsveranstaltungen sowie umsatzstärkere Konferenzen, Firmentagungen und Events konnten ab April wieder ohne Auflagen stattfinden.

IV. Ertragslage

Ertragslage	2022		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	453	100,0	425	99,8	28
Gesamtleistung	453	100,0	425	99,8	28
Sonstigen betrieblichen Erträge	0	0,0	1	0,2	-1
Betriebsleistung	453	100,0	426	100,0	27
Aufwendungen für bezogene Waren	17	3,8	11	2,6	6
Personalaufwand	217	47,9	208	48,8	9
Abschreibungen	16	3,5	24	5,6	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	178	39,3	171	40,1	7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	428	94,5	414	97,2	14
Betriebsergebnis	26	5,7	12	2,8	14
Zinsergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	26		12		14

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

Die Aufwandseite ist neben den laufenden Personalaufwendungen geprägt von Aufwendungen für die Gestaltung der Geschäftstätigkeit. Insgesamt hat die Gesellschaft in 2022 einen Jahresüberschuss von TEUR 26 - bei einem für 2022 geplanten Jahresüberschuss von rund TEUR 18 - erzielt.

Die Personalaufwendungen der letzten fünf Jahre entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung Personalaufwand	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Personalaufwendungen	236	208	213	208	217

Der Anstieg der Personalkosten in 2022 gegenüber dem Geschäftsjahr 2021, erklärt sich durch die Einstellung einer Auszubildenden sowie durch tarifliche bedingte Höhergruppierungen der Mitarbeiter.

V. Vermögenslage

Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,4	-1
Sachanlagen	66	24,9	63	25,9	3
Anlagevermögen	66	24,9	64	26,3	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30	11,3	8	3,3	22
Rechnungsabgrenzungsposten	9	3,4	9	3,7	0
Sonstige Vermögensgegenstände	1	0,4	3	1,2	-2
Flüssige Mittel	159	60,0	159	65,4	0
Umlaufvermögen	199	75,1	179	73,7	20
Gesamtvermögen	265	100,0	243	100,0	22
Eigenkapital	237	89,4	211	86,8	26
Rückstellungen	23	8,7	20	8,2	3
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	3	1,1	10	4,1	-7
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0,8	2	0,8	0
Fremdkapital insgesamt	28	10,6	32	13,2	-4
Gesamtkapital	265	100,0	243	100,0	22

Das langfristige Vermögen betrifft mit TEUR 66 das Anlagevermögen, das kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 159 das Bankguthaben.

Bei der Veränderung des Eigenkapitals handelt es sich um den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von TEUR 26. Die Eigenkapitalquote beträgt 89 % (Vorjahr: 87 %). Es sind keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorhanden, da das im Geschäftsjahr 2011 aufgenommene Bankdarlehn bereits in 2021 vollständig getilgt wurde. Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 23 sind vollständig kurzfristig.

Gegenüber der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin bestehen für 2022 ebenfalls keine Verbindlichkeiten. Mit TEUR 3 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.

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 2023 wird mit einem Jahresüberschuss, der den finanziellen Leistungsindikator darstellt, von rund TEUR 8 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 (Zeit der Corona Pandemie ausgenommen), 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 (ohne Berücksichtigung der Zeit der Corona-Pandemie) wurde das „Haus der Begegnung“ im gewerblichen Bereich überwiegend für eintägige Veranstaltungen wie Road-Shows, Kick-Off Veranstaltungen, Firmenevents und Tagungen gebucht. Die Unterbringung von mehrtägigen 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 Nachwirkungen der Corona Pandemie, dem Konflikt in der Ukraine und der damit verbundenen Energieproblematik - den Kundenstamm wieder auf- bzw. noch weiter auszubauen, um für die Zukunft wieder bessere und feste Planungsgrößen zu haben. Zudem ist nach wie vor ein starker Trend dahingehend zu beobachten, dass das Buchungsverhalten – d. h. die Anfragen und letztendlich auch die Buchungen – der Kunden immer kurzfristiger gestellt werden, was eine langfristige Planung der Belegung zusätzlich erschwert.

Da im Rhein-Main-Gebiet ein Überangebot an Veranstaltungsdestinationen vorhanden ist – also ein reiner Käufermarkt – bleibt es eine Herausforderung, die Buchungslage des HdB im gewerblichen Bereich zu steigern. Dies soll unter anderem durch die enge Kooperation und Zusammenarbeit mit den Partnern der HdB (z. B. durch attraktive Komplett- und Pauschalpakete mit den Catering- und Technikpartnern) - und einem hohen Qualitäts- und Dienstleistungsstandard erreicht werden. Aber auch durch gezielte Marketing- und Vertriebsaktionen und direkte Kundenansprachen sowie den Besuch als Aussteller auf verschiedenen Fachmes-sen 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 direktem Umfeld, so dass einige Kunden das Haus aus diesen Gründen nicht für ihre Veranstaltungen buchen. Für grö-ßere Veranstaltungsformate wie z. B. Messen und Ausstellungen ist zudem der Zufahrtsbe-reich für die Anlieferungen zu klein bzw. ungünstig, da kein Lastenaufzug oder entsprechend große Rampen und direktere Zugangswege (Lieferanteneingang / Hintereingang) vorhanden sind. Ein weiterer Nachteil ist, dass das „Haus der Begegnung“ nicht mit PKW befahrbar ist bzw. keine Fahrzeuge im Inneren aufgestellt werden können, so dass die Räumlichkeiten bei

Anfragen im Bereich Autopräsentationen und Produktvorstellungen nicht als Veranstaltungsdestination angeboten werden können.

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

Durch die Großbaustelle entstehen einige Beeinträchtigungen für den Veranstaltungsbetrieb der HdB Betriebs-GmbH. Zum einen durch die unschöne Außenansicht der Baustelle, den Bau- und Fahrzeuglärm und Schmutz sowie den Wegfall von Parkflächen. Zum anderen musste für die Zuwegung zur Baustelle über das Gelände am Haus der Begegnung ein Baustraße eingerichtet werden, so dass auch der Zugang vom Parkplatz zum Haus der Begegnung für die Besucher geändert werden musste und nun umständlicher ist.

Durch die o. g. Einschränkungen wird die Vermarktung – gerade im gewerblichen Bereich – für die nächsten drei Jahre schwieriger.

Allerdings wird sich nach der Fertigstellung des Bauprojektes die Parkplatzsituation für die Besucher und Gäste des HdB deutlich verbessern, da durch den Bau der Tiefgarage zusätzliche Parkmöglichkeiten entstehen. Zudem wird der Bereich der Außenanlage und der Parkmöglichkeiten direkt vor dem HdB - im Zuge des Bauvorhabens - komplett neu gestaltet, was die Attraktivität des HdB als Veranstaltungsort deutlich steigern wird.

Königstein im Taunus, den 4. April 2023

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	10.11.2022
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	13 Mitgliedskommunen 10 gewerbliche Mitglieder
Anteil Stadt Königstein	7,3%
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	0,1%
Verbandsmitglieder	> 500 Städte 4 kreisfreie Städte 20 Landkreise 100 sonstige Mitglieder
Verbandsvorstand	15 ehrenamtliche Mitglieder Gerhard Schultheiß (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Herr Bertram Huke und Herr Ulrich Künkel
Stammkapital	11.600.000 EUR
Geschäftstätigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffung und Bereitstellung von informationstechnischen Anlagen und Lösungen • Entwicklung, Wartung und Vertrieb von ganzheitlichen, innovativen Lösungen • BSI-zertifizierter Service-Provider • Professionelles Dienstleistungsangebot
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
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	22 Kommunen 2 Privatpersonen
Beteiligungsquote	- 4,166%
Organe	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Geschäftsführer	Herr Marc Humez
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	ja

4.5 Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH

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

4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Woogtalstraße 7 61462 Königstein im Taunus Telefon 06174 / 2080
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 3416
Gegenstand des Unternehmens	Im St. Josef wird eine Station als geriatrische und eine als Innere Abteilung betrieben. Darüber hinaus gibt es Belegärzte Orthopädie und Handchirurgie. Zudem ist eine Außenstelle des MVZ untergebracht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 12.11.2015
Stammkapital	26.000 EUR
Gesellschafter	Kliniken des HTK (51%), Stadt Königstein im Taunus (49%)
Organe	<ul style="list-style-type: none"> - Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Beirat	11 Mitglieder
Geschäftsführer	Frau Dr. Julia Hefty Herr Eckard Steffin
Ärztliche Leitung	Dr. Cornelius Gurli
Pflegedienstleitung	Frau Kathrin Häfner
Anzahl der Mitarbeiter	28 Vollzeitkräfte
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO)

4.7 Verkehrsverband Hochtaunus

Gesellschaftsform	Zweckverband
Anschrift	Nehringstraße 2, 61352 Bad Homburg
Verbandssatzung	23.09.2015
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stimmanteil Stadt Königstein	3,45%
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	Beitrag EUR
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	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	260,00
6	Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.	375,00
7	Climate Klimabündnis	231,00
8	Creditreform Bad Homburg	385,56
9	dbv Dt. Bibliotheksverband	195,46
10	Deutsches Jugendherbergswerk	25,00
11	Europa-Union	51,00
12	Fachverband Hess. Standesbeamten	370,00
13	Feuerwehr Königstein	15,00
14	Fritz-Bauer-Institut	250,00
15	Hess. Städte- u. Gemeindebund	14.402,88
16	Hess. Städte- u. Gemeindebund, Freiherr v. Stein	1.000,20
17	Hess. Städtetag	8.967,67
18	Hess. Verwaltungsschulverband	3.552,31
19	Hessische Apfelwein - und Obstwiesenroute	80,00
20	Hessischer Heilbäderverband	17.113,15
21	Hessischer Heilbäderverband, Werbeumlage	2.500,00
22	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement	950,00
23	Kommunaler Arbeitgeberverband	1.902,70
24	Kommunalkassenverwalter	80,00
25	Kommunen für biologische Vielfalt	165,00
26	Kreisfeuerwehrverband	1.476,50
27	Landschaftspflegeverband 5)	498,24
28	Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes	23,22
29	Rat der Gemeinden Europas	424,00
30	Regionalverband FrankfurtRheinMain	98.520,75
31	Sterbekasse Kreisfeuerwehrverband HTK	524,00
32	Taunus Touristik	3.654,81
33	Taunusklub e.V.	51,13
34	Verband der heilklimatischen Kurorte	255,00
35	Verband heilklimatischer Kurorte Werbekostenumlage	1.405,00
36	Verein für Heimatkunde 6)	10,00
37	Verein Nass. Altertumskunde	35,00
38	Verkehrswacht Obertaunus e.V.	80,00
39	Volkshochschule	40,00
40	Waldbesitzerverband	203,80
	Summe	161.857,17

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