

2025



Beteiligungsbericht der Stadt Königstein im Taunus

Vorwort

Mit dem Beteiligungsbericht 2025 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 2024 den Vertretern in den städtischen Gremien der Stadt Königstein, aber auch der interessierten Öffentlichkeit einen Einblick in die Vielfalt der Beteiligungswelt der Stadt Königstein geben.

Königstein, November 2025



Beatrice Schenk-Motzko

Bürgermeisterin

Inhalt

Vorwort	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	2
1.2 Beteiligungs begriff	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 Ein getragene 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	34
4 Sonstige Beteiligungen der Stadt (Beteiligungsquote größer 20%)	43
4.1 Abwasserverband Kronberg	43
4.2 Hochtaunus-Kliniken Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH..	43
5 Mitgliedschaften	44

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 Beteiligungs begriff

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 Beteiligungs begriffs 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 verselbständigte Betrieb mit eigener Betriebssatzung und eigenem Rechnungswesen (kaufmännische Buchhaltung), jedoch ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

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

1.3.3 Zweckverbände

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

1.3.4 Wasser- und Bodenverbände

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

Im Rahmen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Stadt Königstein im Taunus am Abwasserverband Main-Taunus, am Abwasserverband Kronberg und am Wasserbeschaffungsverband Taunus 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 2025 ist als Rückblick auf das Jahr 2024 zu verstehen und spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse des Jahres 2024 wieder.

2 Die Beteiligungen der Stadt Königstein in wirtschaftlichen Daten

2.1 Mehrheitsbeteiligungen

Eigenbetrieb der Stadt Königstein

Eigenbetrieb	Kapital-Anteil	Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanzsumme EUR	Umsatzerlöse TEUR	Personalaufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Stadtwerke Königstein	100 %	34.784	14.212	38.443	6.448	978	153

Kapitalgesellschaften, an denen die Stadt Königstein unmittelbar beteiligt ist

Kapitalgesellschaft	Kapital-Anteil	Anlage-Vermögen TEUR	Eigen-Kapital TEUR	Bilanzsumme EUR	Umsatzerlöse TEUR	Personalaufwand TEUR	Jahres-Ergebnis TEUR
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungsges. mbH	100 %	24.274	5.855	25.477	1.339	182	-11
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	100 %	2.988	1.608	3.607	1.314	929	-1.833
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	100 %	66	292	331	535	259	26

2.2 Minderheitsbeteiligungen

Minderheitsbeteiligung	Anteil 2024 %	Bilanzwert 2024 TEUR	Bilanzwert 2023 TEUR
Abwasserverband Kronberg (Zweckverband)	24%	362	362
Abwasserverband Main-Taunus (Zweckverband)	7%	3.470	3.470
ekom 21 – KGRZ Hessen (Zweckverband)	< 1%	0,001	0,001
Frankfurter Volksbank eG	< 1%	0,1	0,1
Hochtaunus eG	< 1%	7	7
Holzagentur Taunus GmbH	4%	2	2
Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH	10%	25	25
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	49%	0,001	0,001
Verkehrsverband Hochtaunus (Zweckverband)	3%	0	0
Wasserbeschaffungsverband Taunus (Zweckverband)	7%	457	457
Insgesamt		4.323	4.323

2.3 Finanzzahlungen an die Beteiligungen

Beteiligung	2024 TEUR	2023 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	914	823
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	900	0
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	96	100
Insgesamt	1.910	923

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 31.12.2024 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	1.256	53
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	19.445	14.022
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	200	129
Musikschule Königstein	2	2
Waldkindergarten	300	56
TCK Tennisclub Königstein	100	71
Insgesamt	21.303	14.333

2.4.2 Ausleihungen

Ausleihungen	Verbindlichkeit zum 31.12.2024 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2023 TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	136	148
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	4.350	4.350
Stadtwerke Königstein	1.444	1.587
Insgesamt	5.930	6.085

2.4.3 Darlehen

Darlehen	Verbindlichkeit zum 31.12.2024 TEUR	Verbindlichkeit zum 31.12.2023 TEUR
Gemeinnütziges Siedlungswerk	967	994
Darlehen – an sonstige Dritte -	0	0
Insgesamt	967	994

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	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt werden als Eigenbetrieb nach dem Eigenbetriebsgesetz und den Bestimmungen dieser Satzung geführt. - Zweck des Eigenbetriebes ist, die Versorgung der Stadt mit Frischwasser sowie mit Wasser für öffentliche Zwecke sicherzustellen. Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und ihn wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. - Der Eigenbetrieb verfolgt eine Gewinnerzielungsabsicht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.607.588,59 EUR. Davon werden zugeordnet: Der Wasserversorgung 639.114,85 EUR Der Abwasserbeseitigung 1.968.473,74 EUR
Leitung des Eigenbetriebs	Kaufmännisch: Andreas Becker Technisch: Peter Günster
Betriebskommission	Fünfzehn Mitglieder
Steuerliche Verhältnisse	<p>Wasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Abwasserbeseitigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2024
der Betriebsleitung Eigenbetrieb der Stadtwerke Königstein, Königstein im
Taunus**

A. Grundlagen des Unternehmens

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

Zweck des Eigenbetriebes („Stadtwerke“) ist es, die Wasserversorgung der Stadt Königstein mit Frischwasser sowie mit Wasser für öffentliche Zwecke und die Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. Mit Änderung der 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 zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

7 Technische/Verwaltung Arbeitnehmer und
4 Arbeitnehmer Betriebshof

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

- Beauftragung Kanal- und Wasserleitungsarbeiten Talstraße
- Beauftragung Wasserleitungsarbeiten Schwarzer Weg
- Änderung der Wasserversorgungssatzung und Entwässerungssatzung (Gebührenanpassung)
- Feststellung geprüfter Jahresabschluss 2023
- Darlehensneuaufnahme Wirtschaftsjahre 2023
- Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2025

B. Eigenkapitalausstattung

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

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

Allgemeine Rücklagen bestehen für die folgenden Bereiche:

Bereich	2024 EUR	2023 EUR
Abwasserbeseitigung	9.188.613,97 EUR	9.049.915,73 EUR
Wasserversorgung	1.232.355,59 EUR	1.302.678,20 EUR
Insgesamt	10.420.969,56 EUR	10.352.593,93 EUR

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2024 wurde der Jahresgewinn 2023 der Abwasserbeseitigung in Höhe von 138.698,24 EUR den Rücklagen zugeführt.

Der Jahresverlust 2023 der Wasserversorgung in Höhe von 70.322,61 EUR wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2024 mit den Rücklagen verrechnet.

C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2024

In 2024 erwirtschafteten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 152.804,43 EUR, der sich auf die Betriebszweige wie folgt verteilt:

Betriebszweig	Jahresüberschuss
Wasserversorgung	-262.001,98 EUR
Abwasserbeseitigung	414.806,41 EUR
Summe	152.804,43 EUR

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses beträgt das gesamte Eigenkapital zum 31.Dezember 2024 14.212.076,08 EUR.

Die einzelnen Betriebszweige weisen unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2024 folgende Bilanzgewinne aus:

Betriebszweig	Bilanzgewinn
Wasserversorgung	- 122.150,36 EUR
Abwasserbeseitigung	1.305.668,29 EUR
Summe	1.183.517,93 EUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 555 TEUR auf 38.443 EUR reduziert.

Das Anlagevermögen mit 34.784 TEUR betrifft im Wesentlichen mit 28.806 TEUR die Gewinnungs- und Bezugsanlagen sowie die Verteilungs- und Entsorgungsanlagen, deren Finanzierung durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgte.

Sonstige Rückstellungen wurden für Erstellungs- und Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Urlaubs- und Überstunden, Archivierungskosten sowie Rückzahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 85 TEUR gebildet.

C.1. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Wasserversorgung

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

Die Preise für Wasserbezugskosten beim Wasserbeschaffungsverband Taunus betragen im Berichtsjahr:

2024 EUR/m ³	2023 EUR/m ³
Vorhaltemenge	Vorhaltemenge
1,46 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage	1,48 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage

In 2024 wurden folgende Wasserbezugskosten und Mengen der Stadtwerke Königstein in Rechnung gestellt:

Bezugsquelle	m ³	EUR
Wasserbeschaffungsverband Taunus	126.310	184.410
Stiftung Hospital Zum Heiligen Geist	262.386	120.000
Insgesamt	388.696	304.410

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	2024		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	m ³	TEUR	m ³	TEUR	m ³
Tarifabnehmer	2.222	837.928	2.306	870.035	-84	-32.107

Die nachstehende Übersicht zeigt die Wasserbilanz im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2024		Vorjahr		Veränderung
	m³	%	m³	%	
Wasserbezug	388.696		325.987		62.709
Eigenförderung	627.300		734.862		- 107.562
Wasserdarbietung	1.015.996		1.060.849		- 44.853
Nutzbare Wasserabgabe	838.560		870.657		- 32.097
Rechn. Verlust (inkl. Rohrspülungen, Rohrbruch)	177.436		190.192		- 12.756
In % der Darbietung		17,4		17,9	

Weitere technische und wirtschaftliche Daten:

Berichtsjahr	2024	Vorjahr
Rohrnetzlänge km	116	116
Eingebaute Wasserzähler (Stück)	4.491	4.483
Quellen (Stollen)	6	6
Tiefbrunnen	7	7
Hochbehälter	7	7
Volumen Speicheranlagen m³	8.000	8.000
Aufbereitungsanlagen	5	5

C.2. Ertragslage der Wasserversorgung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Der Betriebszweig Wasserversorgung schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresverlust von 262 TEUR (i.Vj. Jahresverlust 70 TEUR) ab. Die Umsatzerlöse betragen 2.297 TEUR und die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 169 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 war ein Jahresgewinn von 12 TEUR geplant. Die Verschlechterung zum Plan ergibt sich im Wesentlichen durch geringere Erlöse.

Die periodenfremden Erträge setzen sich aus Nachberechnungen/Vergütungen des Energieversorgers Syna für die Einspeisung von Strom über die betriebseigene Photovoltaikanlage in den Jahren 2022 und 2023 sowie dem Übergang des Anlagenguts Wasserleitungen Am Kaltenborn von der Stadt auf die Stadtwerke zusammen. Das vorgenannte Baugebiet wurde von der Stadt Königstein in Eigenregie und mit der technischen Unterstützung seitens der Stadtwerke erschlossen. Nach erfolgter Erschließung ging das Rohrnetz dann im Jahr 2024 auf die Stadtwerke über. Vor diesem Hintergrund ist dies unbedingt als außerordentlicher Geschäftsfall zu bewerten.

Die Erhöhung des Personalaufwands ist mit Tarifsteigerungen und Höhergruppierungen zu erklären, außerdem gab es im 1. Halbjahr 2024 eine zusätzliche Stelle ohne Relation zum Vorjahr.

Ertragslage Wasserversorgung	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Wassergeld	2.237	2.324	-87
Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0
Sonstige Erträge	60	142	-82
Aktivierte Eigenleistungen	4	19	-15
Sonstige betriebliche Erträge	68	71	-3
Periodenfremdes Ergebnis	101	0	101
Summe	2.470	2.556	-86
Materialaufwand	747	789	-42
Personalaufwand	711	687	24
Abschreibungen	670	639	31
Sonstiger betrieblicher Aufwand	243	250	-7
Zinsaufwand	355	272	83
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6	-11	17
Summe	2.732	2.626	106
Jahresergebnis	-262	-70	-192

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand Wasserversorgung	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	542	526
Beihilfen	0	0
Vergütungen	5	4
Veränderungen Rückstellungen	8	11
Summe	555	541
Sozialversicherung	106	102
ZVK	45	40
Berufsgenossenschaft	5	4
Summe	156	146
Gesamtsumme	711	687

C.3. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Abwasserbeseitigung

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

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

- Abwasserverband Main-Taunus und
- Abwasserverband Kronberg

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

Die Abwassereinleitungsmengen der Anschlussnehmer betragen in 2024 823.691 m³ (Vorjahr: 842.433 m³, Veränderung -18.742 m³).

C.4. Ertragslage der Abwasserbeseitigung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung weist mit 415 TEUR im Vergleich zum Vorjahr einen um 276 TEUR gestiegenen Jahresgewinn aus. Die Umsatzerlöse betrugen im

Geschäftsjahr 2024 rd. 3.755 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 223 TEUR. Die Materialaufwendungen betrugen 2.011 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan für 2024 wurde ein Jahresgewinn von 364 TEUR prognostiziert. Dagegen steht der tatsächliche Jahresgewinn von 415 TEUR. In erster Linie wurde diese Entwicklung durch periodenfremde Erträge beeinflusst, die sich fast vollständig aus dem Übergang der Wasserleitungen Am Kaltenborn in Höhe von rund 100 TEUR zusammensetzen. Die nachträglichen Einspeisungsvergütungen des Energieversorgers Syna für die Jahre 2022 und 2023 in Höhe von insgesamt rund 1,5 TEUR sind hierbei fast zu vernachlässigen. Geringere Materialaufwendungen im Jahr 2024 sind für die Gewinnentwicklung ebenfalls relevant.

Ertragslage Abwasserbeseitigung	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Schmutzwassergebühr	1.926	1.982	-56
Erträge aus versiegelter Fläche	1.725	1.710	15
Auflösung Ertragszuschüsse	6	6	0
Sonstige Erträge	98	100	-2
Sonstige betriebliche Erträge	23	24	-1
Periodenfremdes Ergebnis	200	-1	201
Summe	3.978	3.821	157
Materialaufwand			
Zweckverbandsumlagen	1.845	1.886	-41
Bezogene Leistungen	166	221	-55
Personalaufwand	268	231	37
Abschreibungen	891	863	28
Sonstiger betrieblicher Aufwand	62	124	-62
Finanzaufwand	331	357	-26
Summe	3.563	3.682	-119
Jahresergebnis	415	139	276

Entwicklung des Personalaufwands

Personalaufwand Abwasserbeseitigung	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	203	178
Vergütungen	3	3
Angestellte-Beihilfe	0	0
Veränderungen Rückstellungen	4	0
Summe	210	181
Sozialversicherung	41	36
ZVK	16	14
Sonstige	0	0
Summe	267	231

C.5. Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs und Lage des Eigenbetriebes

Es sind insbesondere folgende Aspekte der Berichterstattung hervorzuheben:

- In 2024 erzielten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss von insgesamt 152,8 TEUR.

- Der Betriebszweig Wasserversorgung schließt mit einem Jahresverlust von -262 TEUR.
- Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung erzielte einen Jahresgewinn in Höhe von 414,8 TEUR ab.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2024 14.212 TEUR.
- Die Stadtwerke weisen zum Stichtag eine Eigenkapitalquote von 37,0 % (i.Vj. 36,0 %) 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 1.598 TEUR und liegt damit aufgrund geringerer Verbindlichkeiten unter dem Niveau des Vorjahres (2.324 TEUR). Der Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit deckt nicht den Cash Flow aus der Investitionstätigkeit mit 2.667 TEUR (Vorjahr: 1.737 TEUR). Die Investitionen im Berichtsjahr sind insbesondere durch die Baumaßnahmen des Betriebshof deutlich höher. Der Cash- Flow aus Finanzierungstätigkeit war aufgrund gezahlter Zinsen mit 542 TEUR negativ. Insgesamt haben sich die liquiden Mittel aufgrund der hohen Baumaßnahmen um 1.611 TEUR vermindert.

Im Vermögensplan zum Wirtschaftsplan 2024 wurden verschiedene Maßnahmen geplant und ausgeschrieben, die dann im Jahr 2025 zur Ausführung kommen sollten. Folgende Planungen konnten bis zum Jahresende 2024 erledigt werden bzw. sind in Arbeit:

- Sanierung Hochbehälter Billtal
- Sanierung Stollenmund Stollen Billtal
- Wasserleitungsarbeiten Privatstraße „Schwarzer Weg“
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten „Talstraße“
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten „Am Mönchswald / Kronthaler Straße“

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung im Geschäftsjahr zufrieden.

D. Ergebnisprognose für das folgende Wirtschaftsjahr

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 zeigt für den Erfolgsplan der Wasserversorgung einen Gewinn von 6 TEUR und für den Erfolgsplan der Abwasserbeseitigung einen Überschuss von 469 TEUR. Das Investitionsvolumen ist mit rd. 2.135 TEUR für beide Betriebszweige angesetzt.

E. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

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

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

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

F. Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

Seit 2017 erfolgt die sukzessive Umstellung der Wasserzähler auf ein Funksystem, so dass die Ablesung und Einspielung der Jahresverbräuche dann automatisiert erfolgen kann. Aufgrund der Corona Pandemie und von Lieferschwierigkeiten musste die Umstellung auf elektronische Wasserzähler teilweise ausgesetzt werden. Diese Maßnahme wird zum 31.12.2025 abgeschlossen sein. Es werden dann rd. 4.500 elektronische Wasserzähler installiert sein. Schon jetzt kann festgestellt werden, dass die seinerseits prognostizierte Verbesserung der Genauigkeit der Verbräuche als auch die Vereinfachung der Erstellung der Jahresabrechnungen eingetreten ist.

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

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, 18. September 2025

Andreas Becker

Kaufmännischer Betriebsleiter

Peter Günster

Technischer Betriebsleiter

3.2 Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 21.10.1980 gegründet.
Anschrift	Burgweg 5 61462 Königstein im Taunus Telefonnummer 06174 / 202-0
Handelsregister	Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Königstein unter der HRB-Nr. 2081 registriert.
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der notariellen Fassung von 05.07.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	1.100.000,00 EUR.
Gesellschafter	Alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Königstein im Taunus
Geschäftsleitung	Kaufmännisch: Heiko Sander Technisch: Gerd Böhmis
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. Bezuglich der Umsatzsteuer besteht mit den anderen Betrieben gewerblicher Art der Stadt Königstein eine umsatzsteuerliche Organschaft.
Genehmigung gemäß § 34c GewO	Die Gesellschaft verfügt über die Erlaubnis zur <ul style="list-style-type: none"> - Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume sowie zur - Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Miatern, 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 2024 der Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Königstein im Taunus**

A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

Organe der Gesellschaft sind:

die Geschäftsführung,

der Aufsichtsrat,

die Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführung bestand im Geschäftsjahr aus:

Herrn Gerd Böhmig

Herrn Heiko Sander

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

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

Die Gesellschaft beschäftigt noch eine Hilfskraft, als Reinigungskraft, im Rahmen von einem Minijobverhältnis.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 10 Sitzungen abgehalten und im Wesentlichen nachstehende Themenbereiche behandelt:

- Erläuterung größerer Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Gebäuden der Gesellschaft
- Erläuterungen zur Lage der Finanzbuchhaltung auf Grund Wegfall der bisherigen Sachbearbeiterin und zeitweise Vergabe an externe Finanzdienstleister. Letztendlich Führung durch den Geschäftsführer Herrn Sander
- Erläuterungen zur angespannten Liquiditätslage durch die u.a. Vorfinanzierung des Bauprojektes Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg sowie durch die Finanzierung des Areals „Im Wiesengrund“ und die Sanierung des Kurhauses und Maßnahmen zur Sicherstellung der Liquidität
- Erläuterungen zu Anfragen, insbesondere zu § 9 Nr. 1 GewStG - Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags für Grundstücksunternehmen -
- Weiterentwicklung des Areals „Im Wiesengrund“ zusammen mit der Gesellschafterin (Konzeptausschreibung)
- Betreuung der Baumaßnahme Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg durch die Gesellschaft, Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren
- Beschlussfassung zur Nachfinanzierung der Baumaßnahme Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg
- Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2024 und Feststellung des Jahresabschlusses 2023
- Planungen zur Sanierung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5-9“ für eine mögliche Nutzung durch die DRK Rettungswache, den DRK Ortsverein, das Stadtarchiv, den Wertstoffhof sowie den Betriebshof der Stadt Königstein im Taunus
- Planung der Sanierung des Kurhauses / Villa Borgnis. Hier sind Schäden am Dach aufgetreten. Gleichzeitig sollen die Fassade und die Fenster bearbeitet werden
- Vorstellungen von potentiellen Pächtern für das Kurhaus nach erfolgter Sanierung

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr war der Geschäftsverlauf von folgenden bedeutsamen Ereignissen geprägt:

Im Geschäftsjahr 2024 legte die Geschäftsführung ihre Tätigkeiten im Wesentlichen auf die Übernahme des Bauprojektes Kindergarten Wirbelwind / Hardtberg. Dabei ging es um die Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme durch die Gesellschaft und die Betreuung der Verhandlungs- und Vergabeverfahren bezüglich der Planung des Gebäudes.

Mit Fertigstellung des Gebäudes plant die Gesellschaft, eine kostendeckende Miete von der Stadt Königstein als Mieterin und Gesellschafterin zu beziehen.

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

Das in 2018 erworbene Grundstück in der Altkönigstraße 2 a, das gemeinhin als „Im Wiesengrund“ bezeichnet wird, soll über die Erstellung eines Bebauungsplanes zu Bauland entwickelt werden. Die Stadt Königstein bearbeitet derzeit den Bebauungsplan K71 „Kurbad“. Die öffentliche Auslage wurde im Herbst 2021 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger liegen inzwischen vor. Nach der Genehmigung des Vorentwurfes soll 2025 ein Investorenwettbewerb (Konzeptauftreibung) initiiert werden, damit anschließend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die Bebauung des Investors ermöglicht.

Die ursprüngliche Finanzierung des Ankaufes erfolgte über ein kurzfristiges Bankdarlehen bei der Taunusspar-kasse. Das Darlehen wurde 2023 durch ein Darlehen der Gesellschafterin abgelöst.

Darüber hinaus waren die wesentlichen Tätigkeiten im Geschäftsjahr:

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

Durch die Verzögerungen am Bau Kita Hardtberg muss die Gesellschaft für die aufgenommenen Darlehen Bereitstellungszinsen entrichten, auch verlängert sich der Zeitraum, in dem die Gesellschaft in Vorleistung treten muss. Was zu weiteren Herausforderungen, gerade im Hinblick auf die Vorfinanzierung des Bauprojektes, der Liquiditätslage führt.

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

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ergibt folgendes Bild:

Vermögenslage	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	Veränderung TEUR
Anlagevermögen	24.274	19.637	4.637
Vorräte	157	152	5
Flüssige Mittel	808	386	422
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	238	257	-19
Umlaufvermögen	1.203	795	408
Gesamtvermögen	25.477	20.432	5.045
Eigenkapital	5.885	4.960	905
Sonderposten für Investitionszuschüsse	500	522	-22
Darlehen Kreditinstitute	14.022	9.770	4.252
Rückstellungen	20.377	15.252	5.125
Verbindlichkeiten Gesellschafter	229	42	187
Übrige Verbindlichkeiten	4.413	4.491	-78
	458	647	-189
	5.100	5.180	-80
Gesamtkapital und Schulden	25.477	20.432	5.045

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 25.477 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.045 erhöht.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.637 erhöht, im Wesentlichen durch den Neubau Kita Hardtberg, wodurch die laufenden Abschreibungen auf das Immobilienvermögen sowie sonstige Sachanlagen (TEUR 335) im Berichtsjahr deutlich übertroffen wurden.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Verlustvortrags und des Jahresüberschusses TEUR 5.855. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert TEUR 1.100. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 5.585. Die Kapitalrücklage hat sich durch Zuzahlungen der Gesellschafterin um TEUR 906 erhöht. Die Zuzahlung dient der Kapitalaufstockung zur Durchführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme auf 23,0 % (i. Vj. 24,3 %) gesunken.

Der Anstieg der Rückstellungen so wie der Rückgang der übrigen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus der erst in 2025 gestellten Rechnung für Personalkostenweiterbelastungen, die im Vorjahr bereits im Dezember gestellt wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich im Geschäftsjahr 2024 um TEUR 4.252 auf TEUR 14.022. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Darlehensaufnahme für den Neubau Kita Wirbelwind am Hardtberg.

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

III. Ertragslage

In der Ertragslage ergibt sich folgendes Bild:

Ertragslage	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	1.339	1.338	1
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	5	12	-7
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-432	-404	-28
Sonstige betriebliche Erträge	22	29	-7
Rohergebnis	934	975	-41
Personalkosten	-182	-226	44
Abschreibungen (planmäßige)	-335	-343	9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-86	-74	-12
Betriebsergebnis	331	330	1
Finanzergebnis	-340	-252	-88
Ergebnis vor Steuern	-9	79	-88
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2	-8	6
Jahresüberschuss	-11	71	-82

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 1.339, die um TEUR 1 über denen des Vorjahrs liegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Umlagen (+ TEUR 64) bei gleichzeitigem Wegfall der Personalkostenerstattung von der Stadt Königstein in Höhe von TEUR 62. Es wurden, sofern vertraglich möglich, Mieterhöhungen vorgenommen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 28 auf TEUR 432. Hierin sind die Betriebskosten TEUR 250 (i. Vj. TEUR 251), die Instandhaltungskosten TEUR 101 (i. Vj. TEUR 73) sowie übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung TEUR 81 (i. Vj. TEUR 79) enthalten.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 88 gestiegen. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf der Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita am Hardtberg.

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2024 nach Steuern ein Jahresfehlbetrag von TEUR 11.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft eine negative Umsatzrendite von -0,8 % (i. Vj. 5,3 %) erzielt. Die Rendite ist leicht negativ durch den Jahresfehlbetrag begründet, bedingt im Wesentlichen durch die gestiegenen Zinsaufwendungen bei gleichen Umsatzerlösen.

Der für das Geschäftsjahr 2024 ausgewiesene Jahresfehlbetrag von TEUR 11 weicht von dem erwarteten Jahresfehlbetrag laut Wirtschaftsplan 2024 von TEUR -983 um TEUR 972 ab. Dies liegt im Wesentlichen begründet in der Tatsache, dass die geplante Renovierung des Interieurs des Kurhauses (TEUR 500) auf Grund der schwierigen Neupächtersuche nicht stattgefunden hat. Des Weiteren wurden von den geplanten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 449 lediglich TEUR 101 ausgeführt. Die veranschlagten Instandhaltungsmaßnahmen konnten aufgrund von Personalmangel und veränderten Prioritäten nur teilweise umgesetzt werden.

IV. Finanzlage

Die Investitionen des Berichtsjahres von TEUR 4.972, die zu einem entsprechenden negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit führen, betreffen im Wesentlichen den Neubau der Kita Wirbelwind am Hardtberg mit 4.778 TEUR und die Sanierung des Kurhauses mit 170 TEUR. Hierfür wurden im Berichtsjahr Darlehen i. H. v. TEUR 4.958 aufgenommen. Die weitere Darlehensaufnahme erfolgt ab 2025.

Gegenläufig sind der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und aus der laufenden Geschäftstätigkeit positiv. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (TEUR 4.811) resultiert aus der Darlehensaufnahme, die die geleisteten Tilgungen sowie die gezahlten Zinsen übersteigen, so dass sich der Finanzmittelbestand – unter Berücksichtigung des positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 583 – am Ende des Berichtsjahrs um TEUR 422 auf TEUR 808 erhöhte.

Für die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen standen der Gesellschaft im Berichtsjahr nur durch Zuzahlungen der Gesellschafterin und durch Bankkredite für das Neubauprojekt Kita Wirbelwind am Hardtberg ausreichend Mittel zur Verfügung.

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

Insgesamt schätzt die Geschäftsleitung die Lage der Gesellschaft insbesondere in Bezug auf die Liquiditätslage als herausfordernd ein.

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-Flüchtlingen zu spüren. Indirekt sind die Veränderungen auf dem Zinsmarkt, der Inflation, aber auch die Veränderung der Baupreise für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung. Auch die Krisenherde in anderen Bereichen der Welt (Israel/Palästina als Beispiel) spielen bei der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung eine Rolle. Selbst das Scheitern der Ampel-Koalition in der deutschen Regierung haben zu wirtschaftlicher Unsicherheit und veränderten wirtschaftlichen Bedingungen geführt.

In den folgenden Geschäftsjahren sind aufgrund der Bautätigkeiten bei den Objekten „Am Kaltenborn 5–9“, Luxemburgisches Schloss, 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 1“, „Am Kaltenborn 5-9“, Forellenweg 1 A (ehemalige Stadtwerke) und „Kurhaus“, stehen voraussichtlich bis zu deren Neuentwicklung und in Umbauphasen in einem erheblichen Umfang leer, obwohl Aufwendungen verursacht werden. Deshalb sind hier negative Wirtschaftszahlen zu erwarten.

Die finanzielle Belastung durch das Projekt „Im Wiesengrund“, das in der Phase der Finanzierung des Kaufpreises, vor Veräußerung der Flächen, Zinsen verursacht, trägt zur angespannten Liquiditätslage bei. Hier ist die Veräußerung der Grundstücke für das Jahr 2026 prognostiziert.

Das Bestandsinvestitionsprogramm ist allerdings in den kommenden Jahren fortzuführen, damit der Werterhalt 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. Aktuell wurde hier eine Nutzungserweiterung erwogen. Das beauftragte Planungsbüro hat ein Konzept zur zusätzlichen Unterbringung der DRK-Rettungswache, des DRK-Ortsverbandes und des Stadtarchives erstellt. Wegen des hohen Investitionsbedarfes hat der Aufsichtsrat hier jedoch noch keine weiterführenden Entscheidungen getroffen.

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.

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit bis zur Vermietung der Kita Hardtberg und der Grundstücksverkäufe des Areals „Im Wiesengrund“, ist eine finanzielle Unterstützung der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin erforderlich. So erfolgten im Jahr 2024 Einzahlungen in die Kapitalrücklage für die Verlustabdeckung aufgrund geplanter Instandhaltungsmaßnahmen.

D. Chancenbericht

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

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

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

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

Am Standort „Am Kaltenborn 5–9“ konnte auch im Geschäftsjahr 2024 lediglich eine Teilvermietung der Liegenschaft (Hausnummern 5 und 7) als Obdachlosenunterkunft erfolgen, die zu einer Einnahmereduzierung führte. Die Entwicklung der Immobilie zum Standort für den städtischen Betriebshof, den Wertstoffhof sowie weitere Nutzungen wird zeitnah angestrebt, ist aber durch die kriegsbedingten Auswirkungen nicht absehbar.

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

Die Entwicklung der Flächen „Im 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 wurde nun ein Fachbüro

beratend eingeschaltet. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde eine Bewertungsmatrix für die Konzeptausschreibung entwickelt. Der Beschluss für die Konzeptausschreibung soll im ersten Quartal 2025 erfolgen. Deshalb ist aktuell davon auszugehen, dass eine Vermarktung der Grundstücke 2026 möglich sein wird.

Die bauliche Herstellung der neuen Immobilien der Gesellschaft, Feuerwehrgerätehaus Schneidhain und Kindergarten Wirbelwind, führt 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 2025 werden gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 1.442 und ein Jahresfehlbetrag von TEUR 954 veranschlagt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft durch eine Darlehensaufnahme für das Neubauprojekt Kita Hardtberg sowie eine „Vorfinanzierung“ in Form einer Kapitaleinlage durch die Gesellschafterin zum Teil sichergestellt. Die Finanzierung der Sanierung des Kurhauses erfolgt ebenfalls durch die Gesellschafterin in Form einer Kapitaleinlage.

Es ist geplant das kurzfristig aufgenommene Darlehen für den Erwerb „Im Wiesengrund“ aus den Verkaufserlösen der Grundstücksflächen im Geschäftsjahr 2026 zurückzuzahlen.

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

Königstein im Taunus, den 22. August 2025

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

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
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 48. Geschäftsjahr. Mit insgesamt 28 angestellten Mitarbeitern (9 Vollzeit, 5 Teilzeit und 14 Minijobber) bietet das mittelständische Dienstleistungsunternehmen folgende Angebotsbereiche:

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

Das Kurbad Königstein hat sich als bedeutendes und gesellschaftlich angesehenes Erholungsbad in der Region etabliert. Aufgrund des Angebotes sowie der architektonischen und künstlerischen Gestaltung, die mittlerweile zum Status „Denkmal“ für das Kurbad geführt hat, konnte zudem eine überregionale Bekanntheit als Gesundheits- und Erholungseinrichtung erzielt werden. Die Geschäftspolitik orientiert sich am Angebotsspektrum, das die Kern-Zielgruppen „Bade- und Saunagast 50+“ sowie „Kinder & Familie“ ermöglicht. Für diese Zielgruppen bietet die Kur-GmbH von „Baby-Schwimmkursen“ bis hin zu speziellen „Aquafitnesseinheiten“ 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

Die Besucherzahlen sind im Bereich des Hallenbades im Vergleich zum Vorjahr um 3.368 auf 126.035 (Vorjahr: 122.667) angestiegen. Die Sauna erreichte im Berichtsjahr 25.370 Besucher. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 2.238 Besucher mehr (Vorjahr 23.132). Durch die externe Schwimmschule „Aqua Fit & Fun“ haben im Berichtsjahr 2.384 Gäste das Kurbad (i.V. 2.949) besucht.

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

- Weiterentwicklung des Kurbades Königstein, besonders der geplanten Generalsanierung
- Beauftragung der Betoninstandsetzung OPL Leistungsphase 3 und 4 und der vertiefenden Untersuchungen der Fassadenelemente,
- Beauftragung für die Geothermische Beratung, Pilotbohrung, fachtechnische Begleitung und Geothermal Response Test und Auslegungsberechnung,
- Beauftragung der Erstellung einer Denkmalschutzrechtlichen Dokumentation zur zeichnerischen Erfassung der künstlerisch gestalteten Flächen an Fassaden, Wänden, Decken und Fußböden,
- Beauftragung der Projektsteuerung, Projektphase 2 gemäß Leistungsbild Projektsteuerung, AHO-Schriftenreihe Heft Nr. 9 (5. Aufl./März 2020 §2)
- Beauftragung der Objektplanung Freianlagen, Leistungsphase 1-3 gemäß § 39 HOAI
- Vorstellung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) mit Kostenberechnung durch die Architekten und Ingenieure
- Übernahme aller Mitarbeiter inklusive Minijobber zum 01.01.2024 in den TVöD
- Feststellung des Jahresabschlusses 2023 und Beschluss Wirtschaftsplan 2025

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 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.151 erwartet. Der Gesellschaft entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 1.833. Somit ergibt sich eine Verschlechterung gegenüber dem Plan in Höhe von TEUR 682. Diese Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus bezogenen Leistungen (TEUR -452), erhöhter Instandhaltung (TEUR -150) sowie höheren Personal-aufwendungen (TEUR -85).

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

Ertragslage	2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	1.314	1.227	87
Materialaufwand	-1.082	-800	-282
Rohertrag	232	427	-195
Sonstige betriebliche Erträge	54	122	-68
Zwischensumme	286	549	-263
Personalaufwand	-929	-745	-184
Abschreibungen)	-171	-172	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.004	-890	-114
Betriebsergebnis	-1.818	-1.258	-560
Zinsergebnis	-1	-2	1
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	-5	-1	-4
Steuern	-9	-9	0
Jahresfehlbetrag	-1.833	-1.270	-563

Die Umsatzerlöse verzeichnen einen Anstieg (TEUR 87) gegenüber dem Vorjahr, im Wesentlichen durch einen Besucheranstieg im Bad (Kurbad Bonbon) und in der Saunalandschaft.

Der Materialaufwand ist von TEUR 800 auf TEUR 1.082 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Gasverbrauch, bedingt durch einen kälteren Winter und zeitweisen Ausfall der Abdeckplane für das Außenbecken.

Der Personalaufwand stieg von TEUR 745 um TEUR 184 auf TEUR 929, im Wesentlichen bedingt durch die Wiedereingliederung der Mitarbeiter in den TVöD.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind, nach Bereinigung um betriebs- und periodenfremde Effekte, minimal von TEUR 890 auf TEUR 1.004 gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch höhere Instandhaltungsaufwendungen (u.a. Austausch Druckhaltestation für die Gesamt-Heizung).

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

Im Geschäftsjahr 2024 sind, wie im Vorjahr, keine wesentlichen betriebs- oder periodenfremden Aufwendungen bzw. Erträge angefallen.

Die Vermögens- und Finanzlage stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Finanzlage	2024 TEUR	2024 %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR
Aktiva					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	2.988	82,8	1.825	53,7	1.163
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten)	619	17,2	1.574	46,3	-955
Summe Aktiva	3.607	100,0	3.399	100,0	208
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	1.608	44,5	2.172	63,9	-564
Fremdkapital (größer einem Jahr)	136	3,8	147	4,3	-11
Kurzfristiges Kapital (Rückstellungen/Verbindlichkeiten/RAP)	1.863	51,7	1.080	31,8	783
Summe Passiva	3.607	100,0	3.399	100,0	208

Die Bilanzsumme ist um 5,8 % von TEUR 3.399 auf TEUR 3.607 gestiegen.

Das langfristige Vermögen hat sich um TEUR 1.163 auf TEUR 2.988 erhöht. Die Veränderung resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Anlagen im Bau (TEUR 1.310) durch die aktivierten Planungskosten für die Generalsanierung, gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen (TEUR 171) aus.

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

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um TEUR 11 auf TEUR 136 resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen.

Das Eigenkapital sinkt entsprechend des gestiegenen Jahresfehlbetrages um TEUR 564 auf TEUR 1.608. Der Zuführung zu der Kapitalrücklage aus Verlustausgleichsleistungen durch die Gesellschafterin von TEUR 914 steht ein Jahresfehlbetrag des Berichtsjahrs von TEUR 1.833 gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 44,5 %, im Vorjahr lag sie bei 63,9 %.

Kapitalrücklage	EUR
1. Januar 2024	7.046.771,28
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung 2024	356.000,00
Zuzahlung der Gesellschafterin im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zur Verlustabdeckung des Jahresfehlbetrages 2023	913.867,27
Entnahme gemäß Gesellschafterbeschluss vom 09. September 2024 zur Abdeckung des Verlustes 2023	-356.000,00
31. Dezember 2024	7.960.638,55

Die für 2024 von der Gesellschafterin, Stadt Königstein im Taunus, geleistete Vorverlustabdeckung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Gesellschafterversammlung hat am 9. September 2024 beschlossen, dass der Jahresfehlbetrag 2023 mit EUR 356.000,00 durch Auflösung der Kapitalrücklage abgedeckt wird. Der verbleibende Restbetrag von EUR 913.867,27 wird von der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin abgedeckt.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Stadt Königstein im Taunus auch für die folgenden Geschäftsjahre, wie in den Vorjahren, Verlustausgleichszahlungen vornimmt.

Bezüglich der abgegebenen Patronatserklärung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „Risiken der voraussichtlichen Entwicklung“.

Bei unverändert negativen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 1.032 (i. Vj. TEUR 1.024) und aus Investitionstätigkeit von TEUR 1.335 (i. Vj. TEUR 632), denen ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.245 (i. Vj. TEUR 1.128), der im Wesentlichen von Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen der Gesellschafterin geprägt war, gegenübersteht, hat sich der Finanzmittelfonds von TEUR 1.527 im Vorjahr um TEUR 1.123 auf TEUR 404 zum Bilanzstichtag vermindert

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Ergebnisprognose für die Geschäftsjahr 2025 bis 2027

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wurde am 22. Januar 2025 durch den Aufsichtsrat genehmigt. Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2025 mit TEUR 1.446 und der Jahresfehlbetrag ist mit TEUR 1.319 geplant und damit rd. TEUR 514 geringer als der Jahresfehlbetrag 2024, was im Wesentlichen aus dem starken Rückgang der Energiekosten (Preis- und Mengeneffekt) und aus einem leichten Anstieg der Umsatzerlöse resultiert.

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

Die Gesellschaft schließt den Zeitraum Januar bis April 2025 mit einem Verlust in Höhe von TEUR 527 ab. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ist das eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von TEUR 104. Die Geschäftsführung geht weiterhin davon aus, dass der Wirtschaftsplan 2025 (geplanter Jahresfehlbetrag von TEUR 1.319) gehalten werden kann.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Geschäftsführung bei leicht geringer werdenden Energiepreisen weiter mit einem leichten Besucheranstieg, so dass der erwartete Jahresfehlbetrag auf TEUR 1.200 geschätzt wird.

Zum Jahresbeginn des Geschäftsjahres 2027 soll mit der Generalsanierung des Kurbades begonnen werden.

Bestandsrisiken und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

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

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 2025 wird mit sinkenden Liquiditätsständen, auf Grund der Planungsleistungen für die Generalsanierung, gerechnet. Für die Bilanzstichtage 2025 bis 2027 wird gegenüber 2024 mit leicht bis moderat steigenden Liquiditätsständen gerechnet. Auf Grund der noch unklaren Fördersituation ist es zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich eine genaue Einschätzung vorzunehmen. Durch die Ausgleichzahlungen der Stadt Königstein geht die Geschäftsführung allerdings von stabilen Liquiditätsständen aus.

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

Im Falle einer bestehenden bestandsgefährdenden Entwicklung der Gesellschaft insbesondere durch Nichteintreten der abgegebenen Prognose sowie einer daraus resultierenden wesentlichen Unsicherheit hinsichtlich der Unternehmensfortführung würde die finanzielle Unterstützung durch die Stadt Königstein im Taunus im Rahmen des Betrauungsaktes 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 Haushaltmitteln ausgleichen wird und damit die Liquidität der Gesellschaft gewährleistet.

Betriebsrisiken

Das Kurbad ist im 48. Betriebsjahr und die technischen Anlagen sind, trotz permanenten Reparatur-Instandhaltungsmaßnahmen, mit einem erhöhten Ausfallrisiko behaftet.

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im dritten Quartal die Ergebnisse der Kostenberechnung für die Generalsanierung vorgelegt. Ein Risiko wird in der Entwicklung der Kosten in Verbindung mit der Finanzierung und aktuell nicht abschätzbaren Fördermittel gesehen.

Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

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

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

Königstein im Taunus, den 26. Juni 2025

Thomas Rausch
Geschäftsführer

3.4 Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH

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

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Königstein im Taunus**

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit und des allgemeinen Umfeldes

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

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

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

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

II. Wesentliche Entwicklungen in den letzten Wirtschaftsjahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es steht folgendes Raumangebot zur Verfügung:

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

Zusätzlich zu dem o. g. Raumangebot werden weitere Flächen im „Haus der Begegnung“ durch die Stadt Königstein fest vermietet. So wurde mit einem bisherigen Mieter im Dezember des Geschäftsjahres 2011 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

Über eine weitere Fläche in der Ebene 01, 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.

In zwei Räumen in der Ebene 01 wurden zudem die Büros der Gesellschaft eingerichtet.

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 Mieterrägen aus der Vermietung der Geschäftsausstattung im „Haus der Begegnung“ an die Stadt Königstein im Taunus.

Das Jahr 2024 war das zwölfte Geschäftsjahr der HdB im Vollbetrieb. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Belegungen gerade im gewerblichen Bereich etwas reduziert. Hier zeichnet sich spürbar die weiterhin angespannte wirtschaftliche Lage ab. Einige Kunden, die im Vorjahr mit größeren und mehrtägigen Veranstaltungen bereits zu Gast waren und auch bereits für das Jahr 2024 reserviert hatten, haben ihre Veranstaltungen wieder absagt oder verschoben. Die Anzahl der gesamten Buchungen für das Jahr 2024 - im gewerblichen und kulturellen Bereich aber auch bei Buchungen von Vereinen und Schulen - konnte mit 201 Belegungen aber trotzdem auf dem Niveau des Vorjahres (208 Veranstaltungsbelegungen) gehalten werden.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden im „Haus der Begegnung“ insgesamt 201 (i. Vj. 208) Veranstaltungsbelegungen statt, die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten gliederte sich dabei wie folgt:

Räume	Veranstaltungen		
	2024	Vorjahr	Veränderung
Großer Saal und Foyer	60	60	0
Foyer separat	6	7	-1
Raum Altkönig	87	79	8
Raum Hardtberg	39	51	-12
Raum Romberg	23	27	-4
Raum Glaskopf u. Künstlergarderobe	89	79	10

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

IV. Ertragslage

Ertragslage	2024 TEUR	2024 %	Vorjahr TEUR	Vorjahr %	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	535	100,0	502	100,0	33
Gesamtleistung	535	100,0	502	100,0	33
Sonstigen betrieblichen Erträge	0	0,0	0	0,0	0
Betriebsleistung	535	100,0	502	100,0	33
Aufwendungen für bezogene Waren	40	7,5	21	4,2	19
Personalaufwand	259	48,4	249	49,6	10
Abschreibungen	19	3,6	15	3,0	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	191	35,7	188	37,5	3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	509	95,1	473	94,2	36
Betriebsergebnis	25	4,7	29	5,8	-4
Zinsergebnis	1	0,2	0	0,0	1
Jahresüberschuss	26		29		-3

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung der Aufwendungen im Rahmen des Betriebsführungsvertrages sowie aus Erträgen aus Vermietungen und sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 6,6 % gestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber 2023 liegt zum größten Teil an gestiegenen Personalkosten (bedingt durch tarifliche Erhöhungen) und zum Teil auch an den gestiegenen Veranstaltungskosten. Die Umsätze, die die HdB GmbH durch Vermietungen erzielt, werden an die Stadt abgeführt und sind in den Umsatzerlösen der GmbH nicht abgebildet.

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

Entwicklung Personalaufwand	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEU	2024 TEUR
Personalaufwendungen	213	208	217	249	259

Der leichte Anstieg der Personalkosten in 2024 gegenüber dem Geschäftsjahr 2023, erklärt sich durch die tarifvertraglich bedingten Entgelterhöhungen der Mitarbeiter.

Insgesamt hat die Gesellschaft in 2024 einen Jahresüberschuss (bedeutsamster finanzieller Leistungsindikator) von TEUR 26 - bei einem für 2024 geplanten Jahresüberschuss von rund TEUR 11 - erzielt. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erstattungen der gestiegenen Personalkosten - aufgrund tarifvertraglich bedingter Erhöhungen – sowie den gestiegenen Veranstaltungskosten.

V. Vermögenslage

Vermögenslage	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	1,8	5	1,7	1
Sachanlagen	60	18,1	67	22,6	-7
Anlagevermögen	66	19,9	72	24,3	-6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	3,6	48	16,2	-36
Rechnungsabgrenzungsposten	6	1,0	6	2,0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	1	,03	1	0,3	0
Flüssige Mittel	245	74,0	170	57,2	75
Umlaufvermögen	258	78,2	219	73,7	39
Gesamtvermögen	331	100,0	297	100,0	34
Eigenkapital	292	88,2	266	89,6	26
Rückstellungen	27	8,2	23	7,7	3
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	9	2,7	6	2,0	3
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0,9	2	0,7	1
Fremdkapital insgesamt	38	11,8	31	10,4	7
Gesamtkapital	331	100,0	297	100,0	34

Das langfristige Vermögen betrifft mit TEUR 66 das Anlagevermögen, das kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 245 das Bankguthaben. Die Forderungen resultieren aus dem 4%igen Gewinnaufschlag auf die Aufwendungen der HdB GmbH gem. Betriebsführungsvertrag zwischen der Stadt Königstein und der HdB GmbH.

Bei der Veränderung des Eigenkapitals handelt es sich um den Jahresüberschuss 2024 in Höhe von TEUR 26. Die Eigenkapitalquote beträgt 88,3 % und ist auf Vorjahresniveau. Es sind keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorhanden. Die Rückstellungen in Höhe von TEUR 27 sind vollständig kurzfristig.

Gegenüber der Stadt Königstein im Taunus als Gesellschafterin bestehen für 2024 ebenfalls keine Verbindlichkeiten. Mit TEUR 9 bestehen kurzfristige Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten sowie TEUR 3 sonstige Verbindlichkeiten.

VI. Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich um TEUR 75 auf TEUR 245 erhöht. Die Finanzlage der Gesellschaft ist sehr stabil. Die HdB verfügt über keine fremden Kreditlinien. Die Gesellschaft finanziert sich selbst über ihre Einnahmen aus dem Betriebsführungsvertrag und dem Mietvertrag mit der Stadt Königstein und ist so jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

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

B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

I. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Die Geschäftstätigkeit seit der Wiedereröffnung im März 2012 umfasst weder einen Hotelbetrieb noch einen eigenen Gastronomiebereich. Der gastronomische Bereich beschränkt sich darauf, Cateringfirmen die Möglichkeit zu bieten, eine vollständige

Bewirtung der Veranstaltungen, ohne den eigentlichen Kochvorgang zu ermöglichen. Die Raumvermietungen werden weiterhin unter diesem Konzept fortgeführt.

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen, die der Gesellschaft für ihre Tätigkeiten entstehen (vornehmlich Personal- und Marketingkosten), werden von der Stadt erstattet. Zuzüglich zur Erstattung erhält die Gesellschaft seit dem 1. Januar 2012 unverändert einen Gewinnaufschlag in Höhe von 4,0 % von den vorgenannten Aufwendungen von der Stadt Königstein im Taunus. Für das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss, der den finanziellen Leistungsindikator darstellt, von rund TEUR 25 geplant. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen gewährleistet wird.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

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

Chancen

Nach der grundlegenden Renovierung und Sanierung des „Haus der Begegnung“ wurde die Attraktivität und Akzeptanz dieser Einrichtung auf dem Markt deutlich gesteigert. Dies zeigt vor allem die Anzahl der Anfragen bzw. Buchungen für das Haus in den letzten Geschäftsjahren (Zeit der Corona Pandemie ausgenommen), insbesondere auch aus dem

gewerblichen Bereich von kleinen und mittelständischen, aber auch großen Unternehmen sowie Agenturen. Zudem konnte in den letzten Jahren ein fester Kundenstamm aufgebaut werden, der das Haus der Begegnung regelmäßig für Veranstaltungen bucht.

Nach der für September 2025 geplanten Fertigstellung des Bauprojektes „Königsteiner Höfe“ wird sich die Parkplatzsituation für die Besucher und Gäste des „Haus der Begegnung“ deutlich verbessern, da durch den Bau der Tiefgarage zusätzliche Parkmöglichkeiten entstehen. Zudem wird der Bereich der Außenanlage und der Parkmöglichkeiten direkt vor dem HdB - im Zuge des Bauvorhabens - komplett neu gestaltet. Wir gehen daher davon aus, dass dies die Attraktivität des Hauses als Veranstaltungsdestination deutlich steigern und sich positiv auf die Vermarktung auswirken wird.

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

- die „Grüne Alternative“ zu Frankfurt
- die zentrale Lage, insbesondere durch die gute Autobahnbindung 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 Geschäftsjahre seit der Wiedereröffnung (ohne Berücksichtigung der Zeit der Corona-Pandemie) wurde das „Haus der Begegnung“ im gewerblichen Bereich überwiegend für eintägige Veranstaltungen wie Road-Shows, Kick-Off Veranstaltungen, Firmenevents und Tagungen gebucht. Die Unterbringung von mehrtägigen Veranstaltungen wie z. B. Kongressen gestaltet sich aufgrund der meist hohen Anzahl von benötigten Hotelzimmerkapazitäten im direkten Umfeld des Hauses aber nach wie vor als sehr schwierig.

Ein wesentliches Hauptziel bleibt es – gerade aufgrund des andauernden Konfliktes in der Ukraine sowie der gesamtwirtschaftlich angespannten Situation in Deutschland - den Kundenstamm wieder auf- bzw. noch weiter auszubauen, um für die Zukunft bessere und feste Planungsgrößen zu haben. Nach wie vor ist 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.

Im Rhein-Main-Gebiet ist ein Überangebot an Veranstaltungsdestinationen vorhanden, also ein reiner Käufermarkt, daher 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 Hotel-, Catering- und Technikpartnern) - und einem hohen Qualitäts- und Dienstleistungsstandard erreicht werden. Aber auch durch gezielte Marketing- und

Vertriebsaktionen, direkte Kundenansprachen sowie die Teilnahme als Aussteller auf verschiedenen Fachmessen der Branche soll dieses Ziel erreicht werden.

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

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

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

Zum anderen musste für die Zuwegung zur Baustelle über das Gelände am Haus der Begegnung ein Baustraße eingerichtet werden, so dass auch der Zugang vom Parkplatz zum Haus der Begegnung für die Besucher geändert werden musste und nun umständlicher ist.

Durch die o. g. Einschränkungen wird sich die Vermarktung – gerade im gewerblichen Bereich – für die Zeit bis zur geplanten Fertigstellung des Bauprojektes bis September 2025 – schwieriger gestalten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind für uns keine wesentlichen oder bestandsgefährdenden Risiken für die Entwicklung und den Fortbestand des Unternehmens in dem für den Lagebericht üblichen Prognosezeitraum von einem Jahr ersichtlich.

Königstein im Taunus, den 19. Mai 2025

Sabine Jahn
Geschäftsführerin

Roman Kerber
Geschäftsführer

4 Sonstige Beteiligungen der Stadt (Beteiligungsquote größer 20%)

4.1 Abwasserverband Kronberg

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts
Anschrift	Im Tries 22, 61476 Kronberg im Taunus
Verbandssatzung	Erstfassung: 13.07.2006, Genehmigung Landrat: 25.08.2006, Veröffentlichung Taunuszeitung: 08.09.2006, Inkrafttreten: 09.09.2006 01.01.2018 derzeit gültige Fassung (einschl. 4. Änderung) ab 01.01.2023
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	200.000 EUR
Verbandsmitglieder	Stadt Kronberg im Taunus Stadt Königstein im Taunus
Anteil Stadt Königstein	23,99% Investitionskostenumlage, 25,86% Betriebskostenumlage
Verbandsvorstand	Herr Heiko Wolf
Geschäftsführung	Herr Géraud Walther
Geschäftstätigkeit	Abwasserbeseitigung und –aufbereitung
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
Vertretung Stadt Königstein	Verbandsvorstand: Herr Jörg Pöschl Verbandsversammlung: Frau Hannelore Brill, Frau Katja Metz, Herr Dr. Gerhard Adler
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

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

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Woogtalstraße 7, 61462 Königstein im Taunus
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 3416
Gegenstand des Unternehmens	Im St. Josef wird eine Station als geriatrische und eine als Innere Abteilung betrieben. Darüber hinaus gibt es Belegärzte Orthopädie und Handchirurgie. Zudem ist eine Außenstelle des MVZ untergebracht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 12.11.2015
Stammkapital	26.000 EUR
Gesellschafter	Kliniken des HTK (51%), Stadt Königstein im Taunus (49%)
Organe	<ul style="list-style-type: none"> - Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführung
Vertretung Stadt Königstein	Gesellschafterversammlung: Herr Leonhard Helm bis 31.05.24, Frau Beatrice Schenk-Motzko seit 01.06.24 Aufsichtsrat: Frau Sabine Fischer, Herr Felix Lupp, Herr Walter Schäfer
Beirat	11 Mitglieder
Geschäftsführer	Frau Dr. Julia Hefty Herr Eckard Steffin
Ärztliche Leitung	Dr. Cornelius Gurlit
Pflegedienstleitung	Frau Kathrin Häfner
Anzahl der Mitarbeiter	28 Vollzeitkräfte
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO)

5 Mitgliedschaften

Nr.	Verein/Institution	Beitrag EUR
1	AG der Ausländerbeiräte Hessen	204,52
2	Arbeitsgemeinschaft Geodateninfrastruktur Südhessen	720,27
3	Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH)	0,00
4	BID Innenstadt Königstein im Taunus e.V.	500,00
5	Bund Deutscher Schiedsmänner	500,00
6	Bundesarbeitsgemeinschaft f. offene Kinder- u. Jugendarbeit e.V.	50,00
7	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	300,00
8	Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.	475,00
9	Bündnis Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen	0,00
10	Creditreform Bad Homburg	385,56
11	dbv Dt. Bibliotheksverband	216,92
12	Deutsches Jugendherbergswerk	25,00
13	Europa-Union	48,00
14	Fachverband Hess. Standesbeamten	220,00
15	Feuerwehr Königstein	15,00
16	Hess. Städte- u. Gemeindebund	16.690,40
17	Hess. Städte- u. Gemeindebund, Freiherr v. Stein	1.009,50
18	Hess. Städtetag	9.702,15
19	Hess. Verwaltungsschulverband	3.814,82
20	Hessische Apfelwein - und Obstwiesenroute	80,00
21	Hessischer Heilbäderverband	14.883,47
22	Hessischer Heilbäderverband, Werbeumlage	2.500,00
23	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement	950,00
24	Kommunaler Arbeitgeberverband	1.919,60
25	Kommunalkassenverwalter	80,00
26	Kommunen für biologische Vielfalt	185,00
27	Kreisfeuerwehrverband	1.385,80
28	Landschaftspflegerverband	504,93
29	Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes	33,58
30	Rat der Gemeinden Europas	427,00
31	Regionalverband FrankfurtRheinMain	102.395,95
32	Sterbekasse Kreisfeuerwehrverband HTK	400,00
33	Taunus Touristik	3.684,74
34	Taunusklub e.V.	51,13
35	Verband der heilklimatischen Kurorte	145,00
36	Verband heilklimatischer Kurorte Werbekostenumlage	1.345,96
37	Verein Nass. Altertumskunde	35,00
38	Verkehrswacht Obertaunus e.V.	80,00
39	Volkshochschule	40,00
40	Waldbesitzerverband	199,82
41	Förderverein Fritz Bauer	250,00
42	KLIMA-BÜNDNIS e.V. / Climate Alliance	250,00
Summe		166.704,12

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