

2017

Beteiligungsbericht



Vorwort

Mit dem Beteiligungsbericht 2017 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 2016 den Vertretern in den städtischen Gremien der Stadt Königstein, aber auch der interessierten Öffentlichkeit einen Einblick in die Vielfältigkeit der Beteiligungswelt der Stadt Königstein geben.



Leonhard Helm

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Teil.....	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen.....	1
1.2 Beteiligungsbegriff.....	1
1.3 Rechtsformen.....	2
1.3.1 Kapitalgesellschaften.....	2
1.3.2 Eigenbetrieb.....	2
1.3.3 Zweckverbände.....	3
1.3.4 Wasser- und Bodenverbände.....	3
1.3.5 Eingetragene Vereine.....	3
1.4 Organisation der Beteiligungsverwaltung.....	3
1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123 a HGO.....	4
2. Die Beteiligungen der Stadt Königstein im Überblick.....	5
2.1 Wirtschaftliche Daten der Eigenbetriebe und Gesellschaften.....	5
2.2 Sonstige Beteiligungen der Stadt Königstein.....	5
2.3 Finanzaufwendungen an die Beteiligungen.....	6
2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und 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.....	23
3.4 Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH.....	29
4. Sonstige Beteiligungen der Stadt Königstein.....	37
4.1 Abwasserverband Main-Taunus.....	37
4.2 Abwasserverband Kronberg.....	37
4.3 Wasserbeschaffungsverband Taunus.....	38
4.4 ekom21 – KGRZ Hessen.....	38
4.5 Verkehrsverband Hochtaunus.....	39
4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH.....	39
5. Mitgliedschaften	40

1. Allgemeiner Teil

1.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

1.2 Beteiligungsbegriff

Der Begriff „Beteiligungen“ wird im Handelsgesetzbuch definiert. Danach sind Beteiligungen Anteile an anderen Unternehmen, die bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu jenen Unternehmen zu dienen. Dabei ist es unerheblich, ob die Anteile in Wertpapieren verbrieft sind oder nicht. Als Beteiligungen gelten dabei auch Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die insgesamt den fünften Teil des Nennkapitals an einer Kapitalgesellschaft überschreitet (§ 271 Abs. 1 HGB).

Eine umfassendere Definition des Beteiligungsbegriffs findet sich in § 122 Abs. 6 HGO i. V. m. § 126 HGO. Demnach lassen sich unter dem Begriff Beteiligungen auch Beteiligungen an Genossenschaften (Mitgliedschaften) und die Beteiligungen an anderen privatrechtlichen Vereinigungen fassen.

1.3 Rechtsformen

Bei der Wahl von privatrechtlichen Organisationsformen ist die Stadt durch § 122 Abs.1 Nr.1 HGO beschränkt. Hiernach muss 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 vier 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.

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, am Abwasserverband Kronberg und am Wasserverband 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 eigene Mitarbeiter, die als Geschäftsführer bzw. Betriebsleiter in den Gesellschaften und dem Eigenbetrieb tätig sind.

1.5 Gegenstand des Beteiligungsberichtes gemäß § 123 a 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 2017 ist als Rückblick auf das Jahr 2016 zu verstehen und spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse des Jahres 2016 wieder.

2. Die Beteiligungen der Stadt Königstein im Überblick

2.1 Wirtschaftliche Daten der Eigenbetriebe und Gesellschaften

Eigenbetrieb der Stadt Königstein	Seite	Kapitalanteil	Bilanzdaten 2016			GuV-Daten 2016		
			Anlagevermögen TEUR	Eigenkapital TEUR	Bilanzsumme TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Personalaufwand TEUR	Jahresergebnis TEUR
Stadtwerke Königstein		(100 %)	29.214	10.311	32.999	6.950	681	1.232

Kapitalgesellschaften, an denen die Stadt Königstein unmittelbar beteiligt ist	Seite	Kapitalanteil	Bilanzdaten 2016			GuV-Daten 2016		
			Anlagevermögen TEUR	Eigenkapital TEUR	Bilanzsumme TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Personalaufwand TEUR	Jahresergebnis TEUR
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungsges. mbH		(100 %)	10.893	4.025	12.234	1.245	113	92
Königsteiner Kurgesellschaft mbH		(100 %)	2.225	751	2.498	1.298	511	- 691
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH		(100 %)	134	117	305	384	239	12

2.2 Sonstige Beteiligungen der Stadt Königstein

Beteiligungen	2016	2015
	TEUR	TEUR
Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH	1	1
Abwasserverband Main-Taunus	3.470	3.470
Abwasserverband Kronberg	362	362
Wasserbeschaffungsverband Taunus	457	457
ekom 21 - KGRZ Hessen	0	0
Frankfurter Volksbank	1	1
Hochtaunus eG	7	7
Verkehrsverband Hochtaunus	0	0
insgesamt	4.298	4.298

(Bilanzwert JA Stadt Königstein)

2.3 Finanzzahlungen an die Beteiligungen

Beteiligungen - Finanzzahlungen	2016	2015
	TEUR	TEUR
Stadtwerke Königstein	0	0
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	-400	-1.180
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	70	70
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	-357	-658
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	-344	-318
Abwasserverband Main-Taunus	-1.446	-1.486
Abwasserverband Kronberg	-403	-407
Wasserbeschaffungsverband Taunus	-137	-131
ekom 21 - KGRZ Hessen	0	0
Frankfurter Volksbank	0	0
Hochtaunus eG	0	0
Verkehrsverband Hochtaunus	-138	-105
insgesamt	-3.155	-4.355

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

Reine Kostenerstattungen werden nicht aufgeführt.

2.4 Gewährte Bürgschaften, Ausleihungen und Darlehen

Bürgschaften	Höhe der Bürgschaft	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016
	TEUR	TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	4.616	863
Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mbH	400	147
Königsteiner Grundstücks- u. Verwaltungs GmbH	10.385	7.357
Sankt-Josef-Krankenhaus Betriebs GmbH	1.791	349
Musikschule Königstein	2	2
1. FC Königstein	125	125
Waldkindergarten	300	300
Bürgschaften insgesamt	17.619	9.143
Ausleihungen	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016
	TEUR	TEUR
Königsteiner Kurgesellschaft mbH	244	232
Stadtwerke Königstein	2.550	2.446
St. Josef Krankenhaus GmbH	0	0
Ausleihungen insgesamt	2.794	2.678
Gewährte Darlehen	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2015	Stand der Verbindlichkeiten zum 31.12.2016
	TEUR	TEUR
Nassauische Heimstätte	1.123	1.107
Baudarlehen - Mitarbeiter	13	0
Darlehen – privat	2.506	2.369
Darlehen insgesamt	3.642	3.476

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 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 keine Gewinnerzielungsabsicht.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.607.588,59 EUR. Davon werden zugeordnet: Der Wasserversorgung 639.114,85 EUR Der Abwasserbeseitigung 1.968.473,74 EUR
Leitung des Eigenbetriebs	Kaufmännisch: Bettina Brüske Simone Becker Technisch: Peter Günster Thomas Rausch
Betriebskommission	Fünfzehn Mitglieder
Steuerliche Verhältnisse	- Wasserversorgung - Körperschaftsteuerpflichtiger Betrieb gewerblicher Art - Steuernummer 003 226 60033 - Finanzamt Bad Homburg - Mangels Gewinnerzielungsabsicht besteht keine Gewerbesteuerpflicht - 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 2016
der Betriebsleitung Eigenbetrieb der Stadtwerke Königstein, Königstein im Taunus

1. Grundlagen des Unternehmens

Der Eigenbetrieb wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. 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 Jahresergebnis. Eine Steuerung nach nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

Organe der Stadtwerke sind:

- die Betriebsleitung
- die Betriebskommission
- die Stadtverordnetenversammlung

Die personelle Ausstattung des Betriebes stellte sich in 2016 wie folgt dar:

6 Technische Arbeitnehmer
5 Arbeitnehmer Betriebshof

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

- Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2015
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten in der Altenhainer Straße
- Sanierung des Trinkwasserhochbehälters Falkenstein-Neu
- Wasserleitungsarbeiten in der Limburger Straße-Seitenstraße gegenüber Elisabethenstraße
- Änderung der Wasserbeitrags- und Gebührensatzung der Stadt Königstein
- Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein
- Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2017
- Darlehensaufnahme 2015/2016

2. Eigenkapitalausstattung

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

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

Allgemeine Rücklagen bestehen für die folgenden Bereiche:

Abwasserbeseitigung

2016	2015
5.834.349,33 EUR	4.862.721,38 EUR

Wasserversorgung

2016	2015
332.206,86 EUR	149.798,31 EUR

Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2016 wurde der Jahresgewinn 2015 der Abwasserbeseitigung in Höhe von 971.627,95 EUR den Rücklagen zugeführt.

Der Jahresgewinn 2015 der Wasserversorgung in Höhe von 182.408,55 EUR wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2016 den Rücklagen zugeführt.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2016

In 2016 erwirtschafteten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 1.232.185,51 EUR, der sich auf die Betriebszweige wie folgt verteilt:

Betriebszweig Wasserversorgung:	318.159,48 EUR
Betriebszweig Abwasserbeseitigung:	914.026,03 EUR

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses beträgt das gesamte Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 10.311.364,84 EUR.

Die einzelnen Betriebszweige weisen unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2016 folgende Gesamtgewinne aus:

Betriebszweig Wasserversorgung:	203.021,18 EUR
Betriebszweig Abwasserbeseitigung:	1.334.198,88 EUR
Bilanzgewinn	1.537.220,06 EUR

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.237.971,60 EUR auf 32.999.308,29 EUR erhöht.

Das Anlagevermögen mit 29.124 TEUR betrifft im Wesentlichen mit 27.478 TEUR die Verteilungs- und Entsorgungsanlagen, deren Finanzierung durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgte.

Sonstige Rückstellungen wurden für Prozesskosten, ausstehende Rechnungen, Erstellungs- und Prüfungskosten des Jahresabschlusses, Urlaubs- und Überstunden sowie Archivierungskosten in Höhe von insgesamt 117.128,08 EUR gebildet.

3.1. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Wasserversorgung

Der Abgabentarif für Wasser betrug im Berichtsjahr unverändert 2,51 EUR/m³ inklusive Umsatzsteuer und zuzüglich Zählergebühr.

Die Preise für Wasserbezugskosten beim Wasserbeschaffungsverband Taunus betrugen im Berichtsjahr:

2016 EUR/m ³	Vorjahr EUR/m ³
Vorhaltemenge	Vorhaltemenge
1,33 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage	1,33 zuzüglich Berechnung einer Verbandsumlage

In 2016 wurden folgende Wasserbezugskosten und Mengen der Stadtwerke Königstein in Rechnung gestellt:

Wasserbeschaffungsverband Taunus	67.500 m ³	87.972,57 EUR
Stiftung Hospital Zum Heiligen Geist	218.549 m ³	120.000,00 EUR

Die Verbandsumlage an den Wasserbeschaffungsverband Taunus betrug 29.600,00 EUR (i. Vj. 20.200,24 EUR).

Die Umsatzerlöse und Verbrauchsmengen zeigen folgende Entwicklung:

Berichtsjahr	2016		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	m ³	TEUR	m ³	TEUR	m ³
Tarifabnehmer	2.314	943.926	2.363	961.513	-49	-17.587

Die nachstehende Übersicht zeigt die Wasserbilanz im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2016		Vorjahr		Veränderung
	m ³	%	m ³	%	m ³
Wasserbezug	286.049		382.044		-95.995
Eigenförderung	717.884		709.033		8.851
Wasserdarbietung	1.003.933		1.091.077		-87.144
Nutzbare Wasserabgabe	943.926		961.513		-17.587
rechn. Verlust (inkl. Rohrspülungen, Rohrbruch)	60.007		129.564		-69.557
in % der Darbietung		5,9		11,9	

Weitere technische und wirtschaftliche Daten:

	2016	Vorjahr
Rohrnetzlänge km	114	114
eingebaute Wasserzähler (Stück)	4.273	4.248
Quellen (Stollen)	6	6
Tiefbrunnen	7	7
Hochbehälter	7	7
Volumen Speichieranlagen m ³	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 318 TEUR (i.Vj. 183 TEUR) ab. Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich insgesamt um 65 TEUR oder 2,63 % auf 2.467 TEUR. Die Verringerung ergibt sich im Wesentlichen durch die um 17.587 m³ oder um 1,8 % gesunkenen Verbrauchsmengen. Die Aufwendungen verringerten sich um 200 TEUR auf 2.149 TEUR. Die Verringerung beruht im Wesentlichen auf gesunkenen Aufwendungen im Materialaufwand, die sich aufgrund niedrigerer Instandhaltungsmaßnahmen ergaben.

Gemäß Wirtschaftsplan 2016 war ein Jahresgewinn von 68 TEUR geplant. Die Abweichung zum Plan ergibt sich im Wesentlichen durch die gesunkenen Kosten im Bereich der Materialaufwendungen.

Ertragslage Wasserversorgung

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ergebnis- veränderung TEUR
Umsatzerlöse			
• Erträge aus Wassergeld	2.320	2.356	-36
• Auflösung Ertragszuschüsse	8	9	-1
• Sonstige Erträge	117	126	-9
Aktivierete Eigenleistungen	3	2	1
Sonstige betriebliche Erträge	37	35	2
Periodenfremdes Ergebnis	-18	4	-22
Summe	2.467	2.532	-65
Materialaufwand	478	734	256
Personalaufwand	497	525	28
Abschreibungen	446	472	26
Sonstiger betrieblicher Aufwand	260	245	-15
Zinsaufwand	327	367	40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	141	6	-135
Summe	2.149	2.349	200
Jahresergebnis	318	183	135

Entwicklung des Personalaufwands

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	384	395
Beihilfen	7	4
Vergütungen	4	4
Veränderungen Rückstellungen	-7	9
	388	412
Sozialversicherung	74	76
ZVK	31	35
Berufsgenossenschaft	4	2
	109	525

3.3. Tarifstatistische und wirtschaftliche Daten der Abwasserbeseitigung

Der Abgabentarif für Abwasser betrug im Berichtsjahr 2,80 EUR für Schmutzwasser je m³ und für Niederschlagswasser je m² versiegelte Fläche 1,10 EUR.

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

- Abwasserverband Main-Taunus
- Abwasserverband Kronberg

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

Die Abwassereinleitungsmengen der Anschlussnehmer betragen in 2016 911.139 m³ (Vorjahr: 926.968 m³, Veränderung 15.559 m³).

3.4. Ertragslage der Abwasserbeseitigung im abgelaufenen Geschäftsjahr

Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung weist mit 914 TEUR im Vergleich zum Vorjahr einen um 58 TEUR gesunkenen Jahresgewinn aus. Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich marginal um 7 TEUR. Die Aufwendungen erhöhten sich nur leicht um 65 TEUR auf 3.621 TEUR. Hier haben sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen höhere Instandhaltungsaufwendungen (71 TEUR), sowie höhere Personalkosten (48 TEUR) ergeben.

Gemäß Wirtschaftsplan für 2016 wurde ein Jahresgewinn von 515 TEUR prognostiziert. Die Abweichung zu dem erzielten Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, das sich die Umsatzerlöse um TEUR 278 besser entwickelt haben, des Weiteren ergaben sich positive Effekte im Materialaufwand und bei den Finanzierungskosten.

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR	Ergebnis- veränderung
Umsatzerlöse			
• Erträge aus Schmutzwassergebühr	2.550	2.609	-59
• Erträge aus versiegelter Fläche	1.792	1.791	1
• Auflösung Ertragszuschüsse	18	23	-5
• Sonstige Erträge	135	84	51
Sonstige betriebliche Erträge	28	21	7
Periodenfremdes Ergebnis	12	0	12
Summe	4.535	4.528	7
Materialaufwand			
• Zweckverbandsumlagen	1.779	1.822	43
• Bezogene Leistungen	249	178	-71
Personalaufwand	185	137	-48
Abschreibungen	808	799	-9
Sonstiger betrieblicher Aufwand	110	91	-19
Finanzaufwand	490	529	39
Summe	3.621	3.556	-65
Jahresgewinn	914	972	-58

Entwicklung der Personalkosten

	2016 TEUR	Vorjahr TEUR
Entgelte Arbeitnehmer	139	106
Vergütungen	4	3
Angestellte-Beihilfe	3	2
Veränderung Rückstellungen	1	-3
	147	108
Sozialversicherung	26	20
ZVK	12	9
	158	137

3.5. Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs und Lage des Eigenbetriebes

Es sind insbesondere folgende Aspekte der Berichterstattung hervorzuheben:

- In 2016 erzielten die Stadtwerke einen Jahresüberschuss von insgesamt 1.232 TEUR.
- Der Betriebszweig Wasserversorgung erzielte einen Jahresgewinn von 318 TEUR.
- Der Betriebszweig Abwasserbeseitigung schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 914 TEUR ab.
- Das Eigenkapital ist per Saldo um 1.232 TEUR angestiegen. Hierbei handelt es sich um den Jahresüberschuss (1.232 TEUR).
- Die Stadtwerke weisen zum Stichtag eine Eigenkapitalquote von 31,2 % (i.Vj. 28,6 %) aus. Sie liegt damit erstmals oberhalb der als von der Betriebsleitung angemessen betrachteten Eigenkapitalquote von 30,0 %.
- Der Cash-Flow nach DRS 21 aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 3.556 TEUR und liegt damit über dem Niveau des Vorjahres (2.775 TEUR). Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (996 TEUR) und den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (898 TEUR) zu decken, so dass der Finanzmittelfond gegenüber dem Vorjahr um 1.672 TEUR auf 3.114 TEUR zunahm. Der Anstieg der liquiden Mittel erklärt sich auch durch die Aufnahme neuer Darlehen kurz vor dem Bilanzstichtag in Höhe von TER 789.

Insgesamt sind wir mit der Entwicklung im Geschäftsjahr zufrieden.

4. Ergebnisprognose für das folgende Wirtschaftsjahr

In 2017 sollen nachfolgende wesentliche Maßnahmen durchgeführt werden:

- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten Arndtstraße
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten Kurmainzer Straße
- Kanal- und Wasserleitungsarbeiten Klosterstraße von Kirchstraße bis Georg-Pingler-Straße
- Planungskosten für die Sanierung Hochbehälter Schneidhain und Brunnen Schneidhain

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 zeigt für den Erfolgsplan der Wasserversorgung einen Überschuss von 132 TEUR und für den Erfolgsplan der Abwasserbeseitigung einen Überschuss von 407 TEUR. Das Investitionsvolumen ist mit rd. 1.480 TEUR für beide Betriebszweige angesetzt.

5. Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

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

Bestandgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

6. Chancen der voraussichtlichen Entwicklung

In 2009 war der Umzug des Betriebshofes der Stadtwerke in einen neuen Standort geplant. Dieser Umzug hat bisher nicht stattgefunden. Ob die Realisierung tatsächlich erfolgen wird, bleibt abzuwarten.

Ab 2017 erfolgt die sukzessive Umstellung der Wasserzähler auf ein Funksystem, so dass die Ablesung und Einspielung der Jahresverbräuche dann automatisiert erfolgen kann. Dies wird eine wesentliche Verbesserung der Genauigkeit der Verbräuche als auch die Vereinfachung der Erstellung der Jahresabrechnungen zur Folge haben.

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, 31. August 2017

Bettina Brüske
Kaufmännische Betriebsleiterin

Peter Günster
Technischer Betriebsleitung

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	Frau Petra Steinhuber-Honus Herr Gerd Böhmig
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 Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Deckung des Eigenbedarfs)

**Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Königstein im Taunus
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung 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 aus:

- Frau Petra Steinhuber-Honus (ausgeschieden zum 31. März 2017)
- Herrn Gerd Böhmig

Stellvertreter sind zurzeit nicht benannt.

Bei den Mitarbeitern handelt es sich um eine Sachbearbeiterin, die als Teilzeitbeschäftigte seit dem 1. Mai 2014 beschäftigt wird. Die Fachkraft für Wohnungswirtschaft ist weiterhin die Prokuristin der Gesellschaft. Die Gesellschaft beschäftigt noch Hilfskräfte, z. B. Reinigungskräfte, im Rahmen von Minijobverhältnissen.

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

- Ankauf der Flächen Biesten, nebst Weiterverkauf inkl. des Grundstücks Wiesengrund und gestalterische Entwicklung des Gesamtareals, Übernahme von Notarkosten
- Einbau eines Treppenliftes vom EG in das 1. OG des Kurhauses
- Feststellung des Jahresabschlusses 2015
- Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2016

B. Wirtschaftsbericht

Im Juli 2015 ist das Gesetz zur Umsetzung der Bilanzrichtlinie 2013/34/EU (BilRUG) in Kraft getreten. Durch das BilRUG ergeben sich zahlreiche Änderungen und Neuerungen, die erstmals verpflichtend für Jahresabschlüsse ab 2016 zu beachten sind. Insbesondere ist die Ausweitung der handelsrechtlichen Umsatzerlösdefinition zu nennen, die zur Folge hat, dass bestimmte Posten, die bisher als betriebliche Erträge auszuweisen waren, nun dem Umsatz zuzurechnen sind. Ähnliches gilt auch für die bisherigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nun als Materialaufwendungen auszuweisen sind. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres wurde nach den neuen Regelungen gegliedert. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte dabei nicht. Die nachfolgenden Ausführungen im Lagebericht beziehen sich auf das neu gegliederte Vorjahr.

I. Vermögenslage

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	10.893	11.253	-360
Vorräte	211	166	45
Flüssige Mittel	913	852	61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	217	177	40
Umlaufvermögen	1.341	1.195	146
Gesamtvermögen	12.234	12.448	-214
Eigenkapital	4.025	3.933	92
Sonderposten für Investitionszuschüsse	557	577	-20
Darlehen Kreditinstitute	7.129	7.421	-292
	11.711	11.931	-220
Rückstellungen	41	27	14
Verbindlichkeiten	482	490	-8
	523	517	6
Gesamtkapital	12.234	12.448	-214

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert TEUR 1.023. Es besteht darüber hinaus eine Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 4.751. Die Bilanzsumme beträgt TEUR 12.234 und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 214 verringert.

Das Anlagevermögen hat sich bei Investitionen von TEUR 10 aufgrund der Abschreibungen in Höhe von TEUR 370 insgesamt um TEUR 360 verringert.

Zum 31. Dezember 2016 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft unter Berücksichtigung des Verlustvortrags und des erzielten Jahresüberschusses TEUR 4.025. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme mit 32,9 % (i. Vj. 31,6 %) leicht angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Wesentlichen aufgrund der geleisteten Tilgungszahlungen um TEUR 291. Neukredite wurden im Geschäftsjahr nicht aufgenommen.

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

II. Ertragslage

Im Geschäftsjahr erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.245, die somit um TEUR 158 über denen des Vorjahres liegen. Die Umsätze des Vorjahres wären dabei unter der Berücksichtigung des BilRUG um TEUR 33 höher gewesen, sodass nur TEUR 125 aus der Erhöhung der operativen Umsätze resultieren. Im Geschäftsjahr 2016 flossen Mieteinnahmen aus dem Betrieb der Asylbewerberunterkunft der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5–9“. Hierdurch konnten Mieteinnahmen vom Hochtaunuskreis erzielt werden, die sowohl zu einem wirtschaftlich besseren Ergebnis bei dem Einzelobjekt Kaltenborn als auch insgesamt führten.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung verringerten sich um TEUR 82 auf nunmehr TEUR 411. Trotz der gestiegenen Umsatzerlöse sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung aufgrund der geringeren Instandhaltungskosten zurückgegangen, sodass im Geschäftsjahr 2016 eine positive Umsatzrentabilität erzielt werden konnte.

Insgesamt ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern von TEUR 104 (i. Vj. TEUR -81).

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.245	1.087	158
Bestandsveränderung unfertige Leistungen	45	63	-18
	1.290	1.150	140
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-411	-493	82
Rohertrag	879	657	222
Sonstige betriebliche Erträge	30	57	-27
	909	714	195
Personalkosten	-113	-102	-11
Abschreibungen (planmäßige)	-370	-346	-24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57	-65	8
Finanzergebnis	-265	-282	17
Ergebnis vor Steuern	104	-81	185
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12	7	-19
Betriebsergebnis = Jahresüberschuss (i. Vj. -fehlbetrag)	92	-74	166

Der für das Geschäftsjahr 2016 ausgewiesene Jahresüberschuss von TEUR 92 weicht von dem erwarteten Jahresfehlbetrag von TEUR -91 im Wesentlichen dadurch ab, dass verschiedene veranschlagte Kostenpositionen, wie Baumaßnahmen im Kurhaus, Entwicklungskosten Wiesengrund, Einbau einer neuen Heizung Hauptstr. 21, Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für das Amtsgerichtsgebäude, nicht zum Tragen kamen. Die Maßnahmen am Objekt „Hauptstraße 21 - Kurhaus“ sind abhängig von der Erteilung einer Baugenehmigung, die jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 nicht erteilt wurde. Die anderen geplanten Investitionen konnten im Wesentlichen wegen akuten Personalmangels im Bereich der Abteilung Hochbau nicht umgesetzt werden.

III. Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war durch ein in 2010 aufgenommenes Darlehen für eine Investition, die bisher noch nicht durchgeführt wurde, sichergestellt. Mit den bestehenden liquiden Mitteln konnte die Gesellschaft in 2016 ihre finanziellen Verpflichtungen stets erfüllen.

Aufgrund des Gewinns blieb der Cashflow im Berichtsjahr auf TEUR 626, womit die vollen verrechneten Abschreibungen erwirtschaftet werden konnten. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit mit TEUR -10 beinhaltet im Wesentlichen die Kosten für das Projekt „Am Kaltenborn“. Die Investitionen und Schuldentilgungen konnten mit dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit vollständig abgedeckt werden. Der Finanzmittelbestand am Ende der Periode erhöhte sich um TEUR 61 auf TEUR 913.

IV. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Im Berichtsjahr legte die Geschäftsführung verstärkt ihre Bemühungen auf den Ankauf der Fläche Biesten und die Bewertung der vorliegenden Ankaufsangebote für die Gesamtfläche.

Darüber hinaus waren die wesentlichen Tätigkeiten im Geschäftsjahr:

- Unterhaltung der Liegenschaft „Am Kaltenborn 5–9“ als Asylbewerberunterkunft
- Ankaufsverhandlungen für das Grundstück Biesten
- Verkaufsbestrebungen für das Grundstück „Wiesengrund“
- Entwicklungsvorgaben für die Gesamtfläche Kurbad

Insgesamt ist die Geschäftsführung mit der Entwicklung des Geschäftsjahres 2016 zufrieden.

C. Risikobericht

Die Geschäftsentwicklung unterliegt folgenden Risiken:

Festzuhalten bleibt, dass auch in den folgenden Geschäftsjahren aufgrund der beabsichtigten Bautätigkeit beim Objekt „Am Kaltenborn 5–9“, des weiterhin hohen Instandhaltungsvolumens und des zu erwartenden Leerstands der Flächen „Forellenberg“ bis zu deren Neuentwicklung in einem erheblichen Umfang Aufwendungen verursacht werden, sodass in den folgenden Jahren jeweils Jahresfehlbeträge zu erwarten sind.

Ferner ist auch das Bestandsinvestitionsprogramm in den kommenden Jahren fortzuführen. Dies erfolgt weiterhin in einem jährlich reduzierteren Umfang, sodass die angestrebten Investitionsmaßnahmen auf einen längeren Zeitraum verteilt werden können, um die Verlustsituation der Gesellschaft zu begrenzen. Im Geschäftsjahr 2017 sind bei der Königsteiner Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Kosten der Instandhaltung in Höhe von TEUR 81 und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rund TEUR 275 geplant.

Für das Objekt „Am Kaltenborn 5–9“, für das seit Juni 2014 die Baugenehmigung vorliegt, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Februar 2015 entschieden, dass die geplante Umbaumaßnahme zum Betriebshof der Stadt Königstein im Taunus bis auf weiteres verschoben wird. Grund hierfür sind die fehlenden Unterbringungsmöglichkeiten der Asylbewerber innerhalb der Stadt Königstein im Taunus. Diese Nutzung als provisorische Asylbewerberunterkunft soll bis zu einer dauerhaft geschaffenen Unterbringungsmöglichkeit fortgeführt werden. Mit dem Hochtaunuskreis konnte eine entsprechende Mietzahlungsvereinbarung auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, sodass hier erstmals seit Februar 2015 Mieteinnahmen erzielt wurden und im Geschäftsjahr 2016 eine nennenswerte Mieteinnahme realisiert werden konnte.

Allerdings hat der Hochtaunuskreis auch die Möglichkeit, den Mietvertrag innerhalb von zwei Monaten zu kündigen. Hier bleibt die Entwicklung der Flüchtlingszahlen abzuwarten. Gleichwohl besteht für die kommenden Jahre das Risiko der Aufkündigung der Vereinbarung durch den Hochtaunuskreis und damit des Verlusts der Einnahme.

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

Derzeit besteht ein Schadensersatzanspruch wegen Mietausfällen gegen eine Baufirma der U3-Kinderbetreuung aufgrund eines erheblichen Wasserschadens in Höhe von insgesamt TEUR 47. Die Ansprüche sind bei der entsprechenden Versicherung angemeldet und werden geltend gemacht.

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

D. Chancenbericht

Die Verknappungstendenzen des Wohnungsmarktes in unserem Geschäftsbereich wirken sich wohl auch weiterhin günstig auf unsere sehr geringe Leerstandsquote aus, sodass weiterhin von einer Vollvermietung ausgegangen werden kann. Unser Standort 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. Auch in den kommenden Monaten ist weiterhin nicht von rückläufigen Preisen auszugehen. Von dieser Preissteigerung am Markt kann die Gesellschaft jedoch nur teilweise profitieren, da viele Wohnungen mit Sozialbindung im Bestand sind oder langfristige Mietverhältnisse bestehen, bei denen Mieterhöhungen nur nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden können. Bei anstehenden Neuvermietungen von freiem Wohnraum wird das aktuelle Marktniveau bei der Neukalkulation der Nettokaltmiete herangezogen.

Am Standort „Am Kaltenborn 5–9“ konnten im Geschäftsjahr 2016 Einnahmen aufgrund der Nutzung als Asylbewerberunterkunft generiert werden. Wir sehen weiterhin ein großes Potenzial bei der Entwicklung der freiwerdenden Flächen am Forellenweg. Auch geht die Entwicklung der Fläche „Wiesengrund“ weiter voran, da die Gesellschafterin den im Jahr 2009 gefassten Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung eines Bebauungsplanes nunmehr umsetzen will. Es ist nunmehr davon auszugehen, dass im Geschäftsjahr 2017/2018 mit den Offenlegungsverfahren begonnen werden kann und im Jahr 2018/2019 ein Satzungsbeschluss vorliegt. Eine Vermarktung könnte in den anschließenden Geschäftsjahren aufgrund der Baurechtsschaffung sodann möglich werden.

Die hohe Nachfrage, welche aufgrund der derzeitigen Schuldenkrise besonders bei Wohnimmobilien zu spüren ist, verbunden mit einem historisch niedrigen Niveau für längerfristige Hypothekenzinsen lässt im mittelfristigen Bereich eine positive Preisentwicklung oder zumindest eine Preisstabilität auf hohem Niveau erwarten.

E. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2017 werden gemäß aktueller Planung Umsatzerlöse von TEUR 1.140 und ein Jahresfehlbetrag von TEUR 65 veranschlagt. Dieser Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus geplanten Sanierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 275. Ob diese Maßnahmen im Geschäftsjahr 2017 durchgeführt werden, ist noch nicht endgültig beschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2017 ist weiterhin auf die Liquidität der Gesellschaft zu achten. Da jedoch die Baumaßnahme am Objekt „Am Kaltenborn 5–9“ wegen der provisorischen Nutzung als Asylbewerberunterkunft im Geschäftsjahr 2017 nicht erfolgen wird, dürfte die Liquidität im Geschäftsjahr 2017 gesichert sein. Bei Umsetzung der Maßnahme zu einem späteren Zeitpunkt ist gegebenenfalls eine weitere Kreditaufnahme oder eine Gesellschaftereinlage erforderlich.

Es ist möglich, dass im Verlauf des Jahres 2017 Beschlüsse gefasst werden, die der Gesellschaft die Errichtung eines Kindergartens und eines neuen Feuerwehrgebäudes im Stadtteil Schneidhain übertragen. Die hierfür aufzuwendenden Kosten sollen über die Mieten für diese Gebäude, die dann von der Gesellschafterin zu zahlen sind, refinanziert werden. Zunächst müssten aber auch für diese Bauvorhaben weitere Kredite aufgenommen werden.

Weitere Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Königstein im Taunus, den 14. August 2017

Gerd Böhmig
Geschäftsführer

3.3 Königsteiner Kurgesellschaft mbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wurde am 30.04.1975 gegründet.
Anschrift	Le Cannel-Rocheville-Straße 1 61462 Königstein im Taunus Telefonnummer 06174 / 926520
Handelsregister	Amtsgericht Königstein im Taunus HRB 1401, letzter Auszug vom 09.12.2009
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	11 Mitglieder
Geschäftsführung	Herr Thomas Rausch
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Gesundheitswesen)

Königsteiner Kurgesellschaft mit beschränkter Haftung Königstein im Taunus Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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 40. Geschäftsjahr. Mit insgesamt 11 angestellten Mitarbeitern (6 Vollzeit und 5 Teilzeit) bietet das mittelständige Dienstleistungsunternehmen folgende Angebotsbereiche:

- Badelandschaft mit Hallenbad und ganzjährig geöffnetem Panorama-Außenbecken,
- Saunabereich mit Saunagarten,
- Schwimmschule,
- Restaurant,
- Kosmetikstudio,
- Solariumcenter.

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

Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Im Bereich des Hallenbades sind im Vergleich zum Vorjahr die Besucherzahlen um 8.249 auf 128.670 (Vorjahr: 120.421) wieder gestiegen. In der Sauna musste wiederum ein Besucherrückgang von 29.590 um 720 auf 28.870 Gäste verzeichnet werden.

Die Königsteiner Schwimmschule, die durch die Kur-GmbH betrieben wird, erzielte 2016 einen weiteren Anstieg auf 10.900 Teilnehmer, 2015 konnten 8.657 Teilnehmer verbucht werden.

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

- Weiterentwicklung des Kurbades Königstein – besonders der geplanten Sanierung
- Wirtschaftsplan 2016
- Genehmigung des Jahresabschlusses 2015

Themen-Schwerpunkt war die Weiterentwicklung der Sanierung des Bades. Im Berichtsjahr wurden keine grundlegenden Beschlüsse gefasst.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 21. März 2016 wurde Herr Thomas Rausch als weiterer Geschäftsführer für die Gesellschaft bestellt.

Frau Almut Boller wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. Oktober 2016 mit sofortiger Wirkung von der Geschäftsführung der Gesellschaft abberufen.

Zur Prokuristin wurde Frau Bettina Brüske durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 10. Oktober 2016 bestellt.

B. Wirtschaftsbericht

Im Wirtschaftsplan 2016 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 737 erwartet. Der Gesellschaft entstand im Berichtsjahr ein Jahresfehlbetrag von TEUR 691. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Plan von TEUR 46, hingegen eine Verschlechterung des Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 33.

Ertragslage

	2016	Vorjahr	Ergebnisveränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.298	1.272	26
Materialaufwand	-655	-669	14
Rohhertrag	643	603	40
Sonstige betriebliche Erträge	10	22	-12
Zwischensumme	653	625	28
Personalaufwand	-511	-545	34
Planmäßige Abschreibungen	-227	-228	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-536	-467	-69
Betriebsergebnis	-621	-615	-6
Zinsen	-24	-33	9
Periodenfremdes und neutrales Ergebnis	-37	-1	-36
Steuern	-9	-9	0
Jahresfehlbetrag	-691	-658	-33

Die Umsatzerlöse erhöhten sich insbesondere aufgrund des deutlichen Besucheranstiegs im Bereich des Hallenbads um TEUR 26. Der Umsatzerlösanstieg beim Hallenbad hat dabei den besucheranzahlbedingten Umsatzerlösrückgang bei der Sauna überkompensiert. Die Verringerung des Materialaufwands von TEUR 669 auf TEUR 655 ist insbesondere auf die zurückgegangenen Aufwendungen für Strom und Gas sowie Wasser- und Kanalgebühren zurückzuführen. Insgesamt wurde ein Rohertrag von TEUR 643 gegenüber TEUR 603 im Vorjahr erzielt.

Der Personalaufwand ist bei einem Rückgang der Mitarbeiteranzahl von 13 auf 11 Angestellte leicht zurückgegangen. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 467 auf TEUR 536 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltungen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen gesunken. Das periodenfremde und neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen mit TEUR 35 die Ausbuchung einer im Geschäftsjahr 2011 als geleistete Anzahlung aktivierten Konzeptstudie und Vorentwurfsplanung, die nicht umgesetzt wird.

Vermögens- und Finanzlage

	2016		Vorjahr		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR		
Aktiva					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	2.225	89,1	2.475	93,9	-250
Kurzfristiges Vermögen (Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten)	273	10,9	162	6,1	111
	2.498	100,0	2.637	100,0	-139
Passiva					
Langfristige Mittel					
– Eigenkapital	751	30,1	784	29,7	-33
– Fremdkapital (größer einem Jahr)	728	29,1	863	32,7	-135
Kurzfristige Mittel (Schulden/Rückstellungen)	1.019	40,8	990	37,6	29
	2.498	100,0	2.637	100,0	-139

Die Bilanzsumme sank um 5,3 % von TEUR 2.637 auf TEUR 2.498.

Das langfristige Vermögen hat sich um TEUR 250 auf TEUR 2.225 vermindert und ist bei Investitionen von TEUR 11 im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 227 sowie Abgänge aus den geleisteten Anzahlungen von TEUR 35 gesunken.

Die Zunahme des kurzfristigen Vermögens ist in den gestiegenen Guthaben bei Kreditinstituten begründet.

Das Eigenkapital reduzierte sich um TEUR 33 auf TEUR 751. Der Zuführung zur Kapitalrücklage durch die Gesellschafterin von TEUR 658 steht ein Jahresfehlbetrag von TEUR 691 gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,1 %, im Vorjahr lag sie bei 29,7 %.

Die Kapitalrücklage hat sich wie folgt entwickelt:

	EUR
1. Januar 2016	717.473,13
Zuzahlung der Gesellschafterin (Zahlung der Stadt Königstein im Taunus zur Verlustabdeckung 2016)	356.000,00
Zuzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage (Zahlung der Stadt Königstein im Taunus zur Verlustabdeckung des Jahresfehlbetrags 2015)	301.672,01
Auflösung der Rücklage zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags 2015	-657.672,01
31. Dezember 2016	717.473,13

Die für 2016 von der Stadt Königstein im Taunus geleistete Vorverlustabdeckung wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Rahmen des Beschlusses über die Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2016 soll diese Vorverlustabdeckung zur Teilabdeckung des Jahresfehlbetrags 2016 verwendet werden.

Die Gesellschafterversammlung hat am 5. Dezember 2016 beschlossen, dass der Jahresfehlbetrag 2015 durch Auflösung der Kapitalrücklage ausgeglichen wird.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Stadt Königstein im Taunus auch für 2017 und folgende Geschäftsjahre, wie in den Vorjahren, Verlustausgleichszahlungen vornimmt und damit Liquiditätsproblemen oder einer Überschuldung im Rechtssinne entgegentritt.

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

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um TEUR 135 auf TEUR 728 ist auf die Veränderung der Fristigkeiten zurückzuführen. Der Anstieg der kurzfristigen Mittel um TEUR 29 auf TEUR 1.019 ist insbesondere auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Bei unverändert negativen Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 334 (i. Vj. TEUR 425) und aus Investitionstätigkeit von TEUR 11 (i. Vj. TEUR 29), dem ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 479 (i. Vj. TEUR 389) gegenübersteht, hat sich der Finanzmittelfonds von TEUR 53 im Vorjahr um TEUR 134 auf TEUR 187 verbessert.

C. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Ergebnisprognose für das folgende Geschäftsjahr

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 wurde am 13. Februar 2017 durch den Aufsichtsrat genehmigt. Der Jahresfehlbetrag ist mit TEUR 727 geplant.

Die Auswertung für das 1. Quartal 2017 zeigt einen konformen Verlauf zur Planung und schließt sogar mit einer kleinen Ergebnisverbesserung von TEUR 7 ab.

Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Über die unterjährige Vorverlustabdeckung des Gesellschafters hinaus ist die Gesellschaft weiterhin auf eine Patronatserklärung des Gesellschafters angewiesen. Diese wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2018 verlängert.

Die Fortführung der Gesellschaft 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 auch von der künftigen Aufrechterhaltung der Finanzierung durch die Stadt Königstein im Taunus abhängig. 2017 leistet die Stadt Königstein Zahlungen zur Vorabverlustabdeckung von TEUR 356. Dieser Betrag wird in monatlichen Raten an die Kur-GmbH gezahlt.

Das Kurbad ist im 40. Betriebsjahr und die technischen Anlagen sind, trotz permanenten Instandhaltungsmaßnahmen, mit Risiken behaftet.

In 2017 sollen die kalkulierten Kosten für die Bestandssanierung überarbeitet werden. Hierzu ist es zunächst erforderlich, das Brandschutzkonzept zu aktualisieren. Weiterhin ist die erstmalige Erstellung eines Raumbuchs in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen. Auch muss erstmalig ein Schadstoffkataster erstellt werden.

Mit Vorlage dieser drei wesentlichen Konzepte kann erst eine aktualisierte Berechnung der Kosten der Bestandssanierung vorgenommen werden. 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 nach wie vor geplanten Bestandssanierung kann das Kurbad künftig zu einer der bedeutendsten Gesundheitseinrichtungen in der Destination Frankfurt Rhein Main werden.

Königstein im Taunus, den 14. August 2017

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 Telefonnummer 06174 /3061
Handelsregister	Amtsgericht Königstein im Taunus, HRB 3593. Letzter Auszug vom 04.04.2013
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 Petra Steinhuber-Honus
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 der Betrieb gewerblicher Art der Stadt erfasst.
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Bereich Kultur)

Haus der Begegnung Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Königstein im Taunus

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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. Der Mietvertrag läuft über zehn Jahre und garantiert der Gesellschaft jährliche Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 36, der Mietvertrag wurde in 2016 auf TEUR 40 erhöht, um eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen zu gewährleisten.

Es steht folgendes Raumangebot zur Verfügung:

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

Zusätzlich zu dem o. g. Raumangebot werden weitere Flächen im Haus der Begegnung fest vermietet. So konnte mit einem bisherigen Mieter im Dezember des Geschäftsjahres 2011 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. In einem Raum in der Ebene 01 wurde das Büro der Gesellschaft eingerichtet.

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 des 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 2016 war das vierte Geschäftsjahr der Haus der Begegnung Betriebs-GmbH im Vollbetrieb. Durch gezielte Werbemaßnahmen war auch im Geschäftsjahr 2016 eine deutliche Steigerung der Veranstaltungsanfragen zu verzeichnen, die – Anzahl der in 2016 – durchgeführten Veranstaltungen liegt auf dem Niveau des Vorjahres, was darauf schließen lässt das die Nachfrage stabil ist und das Haus weiterhin am Markt gut wahrgenommen wird.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden im HdB Königstein 128 (i. Vj. 130) Veranstaltungen statt, die Auslastung der einzelnen Räumlichkeiten gliederte sich dabei wie folgt:

	Veranstaltungen	
	Berichtsjahr	Vorjahr
Großer Saal und Foyer	48	58
Foyer separat	12	3
Raum Altkönig	46	47
Raum Hardtberg	20	25
Raum Romberg	10	12
Raum Glaskopf	30	26

Die vorgenannte Aufstellung beinhaltet auch Veranstaltungen mit kombinierter Raumnutzung. Veranstaltungsformate waren Konzert- und Kulturveranstaltungen, Firmentagungen, Konferenzen und Versammlungen, Seminare, private Feiern und Vereinsveranstaltungen sowie städtische Sitzungen und Veranstaltungen.

IV. Ertragslage

	2016		2015		Ergebnis- veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	384	100,0	333	100,0	51
Betriebsleistung	384	100,0	333	100,0	51
Aufwendungen für bezogene Waren	12	3,1	10	2,9	-2
Personalaufwand	239	62,2	218	65,5	-21
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	36	9,4	41	12,3	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	80	20,8	64	19,2	-16
Aufwendungen für die Betriebsleistung	367	95,6	333	100,0	-34
Betriebsergebnis	17	3,3	0	0,0	17
Zinsergebnis	-5		-6		1
Periodenfremdes Ergebnis	0		6		-6
Jahresüberschuss	12		0		12

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung der Aufwendungen im Rahmen des Betriebsführungsvertrages sowie aus Erträgen aus Vermietungen.

Die Aufwandseite ist neben den laufenden Personalaufwendungen geprägt von Aufwendungen für die Gestaltung der Geschäftstätigkeit.

Insgesamt hat die Gesellschaft in 2016 einen Jahresüberschuss von TEUR 12 – bei einem für 2016 geplanten Jahresüberschuss von rund TEUR 14 – erzielt.

Die Personalaufwendungen der letzten fünf Jahre entwickelten sich wie folgt:

	2012	2013	2014	2015	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Personalausgaben	199	242	224	218	239

V. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	3	0,8	-3
Sachanlagen	134	43,8	156	39,9	-22
Anlagevermögen	134	43,8	159	40,7	-25
Sonstige Vermögensgegenstände	2	0,7	3	0,7	-1
Flüssige Mittel	170	55,5	229	58,6	-59
Umlaufvermögen	172	56,2	232	59,3	-60
Gesamtvermögen	306	100,0	391	100,0	-85
Eigenkapital	117	38,2	105	26,8	12
Rückstellungen	24	7,9	26	6,7	-2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148	48,4	178	45,5	-30
Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	4	1,3	3	0,9	1
Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	12	3,9	78	19,9	-66
Sonstige Verbindlichkeiten	1	0,3	1	0,3	0
Fremdkapital insgesamt	189	61,8	286	73,2	-97
Gesamtkapital	306	100,0	391	100,0	-85

Das langfristige Vermögen betrifft mit TEUR 134 das Anlagevermögen, das kurzfristige Vermögen betrifft im Wesentlichen mit TEUR 170 das Guthaben bei einem Kreditinstitut.

Bei der Veränderung des Eigenkapitals handelt es sich um den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von TEUR 12. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ein im Geschäftsjahr 2011 aufgenommenes Bankdarlehen. Hiervon sind TEUR 148 mittel- bis langfristiges Fremdkapital.

Die kurzfristigen Mittel betreffen mit TEUR 31 den kurzfristigen Anteil des im Geschäftsjahr 2011 aufgenommenen Bankdarlehens, mit TEUR 24 sonstige Rückstellungen sowie mit TEUR 13 Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Königstein als Gesellschafterin (saldiert mit Forderungen) und mit TEUR 3 kurzfristige Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten.

B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

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 Hauses 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 2017 wird mit einem Jahresüberschuss, der den finanziellen Leistungsindikator darstellt, von rund TEUR 15 geplant. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine kostendeckende Finanzierung der Investitionen gewährleistet wird.

C. Risiken und Chancen 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 Marketingmaßnahmen wird die Gesellschaft anstreben, diesen Ansprüchen der Stadt gerecht zu werden.

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 drei vollen Geschäftsjahren (2014 bis 2016), insbesondere aus dem gewerblichen Bereich von mittelständischen und großen Unternehmen sowie Agenturen.

Rückblickend auf die letzten vier Geschäftsjahre wird das HdB im gewerblichen Bereich überwiegend für eintägige Veranstaltungen wie – Road-Shows, Kick-Off Veranstaltungen und Tagungen gebucht. Die Unterbringung von mehrtägigen Kongressveranstaltungen gestaltet sich aufgrund der meist – hohen Anzahl von benötigten Hotelzimmerkapazitäten im direkten Umfeld des Hauses als sehr schwierig.

Ein wesentliches Hauptziel ist es, die Wiederbuchrate weiter zu erhöhen und einen festen Kundenstamm auf- und auszubauen, um für die Zukunft festere 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 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 des 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 Werbeaktionen und direkte Kundenansprachen sowie den Besuch als Aussteller auf weiteren Fachmessen der Branche soll dieses Ziel erreicht werden. Bedingt durch den besonderen Charme und das kompakte Raumangebot des Hauses, kann auf dem Veranstaltungsmarkt ein Veranstaltungsdestination angeboten werden, welche sich durch ihre Alleinstellungsmerkmale, wie die nachhaltige Sanierung, den Stil der fünfziger Jahre, die imposante Raumhöhe und Panoramaglasfront von der Masse der Locations abhebt.

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 Flughafennähe
- die Flexibilität und Helligkeit der Räume sowie die einzigartige Bauweise des Hauses
- der Nachhaltigkeitsaspekt des Hauses gerade in Bezug auf die Sanierung, Verleihung der GreenBuilding Awards, Barrierefreiheit in allen Räumen sowie die Verleihung des Hessischen Denkmalschutzpreises in 2014 ein einmaliger und besonderer Rahmen, für alle diejenigen, welche einen außergewöhnlichen Rahmen für Ihre Veranstaltung suchen

Als Wettbewerbsnachteil ist vor allem 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 in direktem Umfeld, sodass einige Kunden das Haus aus diesen Gründen nicht für ihre Veranstaltungen buchen. Für Veranstaltungsformate wie z. B. Messe- u. Ausstellungen ist zudem der Zufahrtsbereich für die Anlieferungen zu klein bzw. ungünstig, da kein Lastenaufzug oder entsprechend große Rampen und direktere Zugangswege (Lieferanteneingang/Hintereingang) vorhanden sind.

Königstein im Taunus, den 24. Mai 2017

Roman Kerber
Geschäftsführer

Simone Becker
Geschäftsführerin

4. Detaildarstellung der Zweckverbände und Wasserverbände

4.1 Abwasserverband Main-Taunus

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband
Anschrift	Vincenzstr. 4, 65719 Hofheim am Taunus
Verbandssatzung	18.06.2013
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	13 Mitgliedskommunen 8 gewerbliche Mitglieder
Verbandsvorstand	Christian Seitz
Geschäftsführung	Ingbert Jung Frank Goebel
Geschäftstätigkeit	Abwasserreinigung, Gewässerunterhaltung Vorbeugender Hochwasserschutz
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

4.2 Abwasserverband Kronberg

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband
Anschrift	Im Tries 22, 61476 Kronberg im Taunus
Verbandssatzung	01.01.2013
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	200.000 EUR
Verbandsmitglieder	Stadt Kronberg Stadt Königstein
Verbandsvorstand	Jürgen Odszuck
Geschäftsführung	Géraud Walther
Geschäftstätigkeit	Abwasserbeseitigung und – aufbereitung
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand
§ 121 Abs. 1 HGO	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO - Abwasserbeseitigung)

4.3 Wasserbeschaffungsverband Taunus

Gesellschaftsform	Wasser- und Bodenverband Körperschaft des öffentlichen Rechts
Anschrift	Bad Homburg v. d. H.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	Städte: Bad Homburg, Oberursel, Friedrichsdorf, Kronberg, Königstein, Steinbach, Eschborn
Verbandsvorstand	Verbandsvorsteher: Hans-Georg Brum
Geschäftsführung	Jürgen Funke (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)

4.4 ekom 21 – KGRZ Hessen

Gesellschaftsform	Zweckverband
Anschrift	Carlo- Mierendorff-Str. 11 35398 Gießen
Verbandssatzung	05.04.2010
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	376 Städte 4 kreisfreie Städte 19 Landkreise 101 sonstige Mitglieder
Verbandsvorstand	15 ehrenamtliche Mitglieder Gerhard Schultheiß (Vorsitzender)
Geschäftsführung	Bertram Huke und 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 % Softplan Informatik GmbH 74 % KIV Thüringen GmbH 49 % eOpinio GmbH

4.5 Verkehrsverband Hochtaunus

Gesellschaftsform	Zweckverband
Sitz	Bad Homburg v.d.H.
Verbandssatzung	23.09.2015
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Verbandsmitglieder	13 Städte
Verbandsversammlung	26 ehrenamtliche Mitglieder
Verbandsvorstand	Landrat und 13 Bürgermeister der Mitgliedskommunen
Geschäftstätigkeit	Sicherung des öffentlichen Nahverkehrs im Hochtaunuskreis
Organe	Verbandsversammlung Verbandsvorstand

4.6 Sankt-Josef-Krankenhaus-Betriebs-GmbH

Gesellschaftsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Anschrift	Woogtalstraße 1 61462 Königstein im Taunus Telefon 06174 / 2080
Handelsregistereintragung	Amtsgericht Königstein im Taunus
Handelsregisternummer	HRB 3416
Gegenstand des Unternehmens	Das St. Josef-Krankenhaus ist ein Krankenhaus der Grundversorgung mit 45 Betten. Diese überschaubare Größe ermöglicht eine intensive persönliche Betreuung in Verbindung mit einem kompetenten medizinischen Angebot durch die Belegärzte des Krankenhauses. Dem Krankenhaus angeschlossen ist eine durch das Kuratorium für Dialyse und Nierentransplantation betriebene Dialysestation mit 16 ambulanten Plätzen.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gesellschaftsvertrag	Fassung vom 31.März 2004
Stammkapital	25.564,59 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	Kliniken des HTK (51%), Stadt Königstein im Taunus (49%)
Organe	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat (ab Mai 2011) - Geschäftsführung
Beirat	11 Mitglieder
Geschäftsführer	Herr Ulrich Lange Frau Dr. Julia Hefty Frau Yvonne Dintelmann
Ärztliche Leitung	Dr. Michael Schmidt
Pflegedienstleitung	Frau Andrea Köhler
Anzahl der Mitarbeiter	41,94 Vollkräfte
§ 121 Abs. 1 HGO (wirt. Betätigung)	Keine wirtschaftliche Betätigung (gem. § 121 Abs. 2 HGO)

5. Mitgliedschaften

Nr.	Verein/Institution	€
1	AG der Ausländerbeiräte Hessen	204,52
2	Bund Deutscher Schiedsmänner	422,00
3	Climate Klimabündnis	220,00
4	dbv Dt. Bibliotheksverband	128,84
5	DJH	25,00
6	Europa-Union	51,00
7	Feuerwehr Königstein	15,00
8	Fritz-Bauer-Institut	250,00
9	Hessischer Heilbäderverband, Werbeumlage	2.500,00
10	Hess. Städte- u. Gemeindebund	11.697,50
11	Hess. Städtetag	8.413,10
12	Hess. Städte- u. Gemeindebund, Freiherr v. Stein	1.285,44
13	Hessische Apfelwein - und Obstwiesenroute	80,00
14	Hessischer Heilbäderverband	8.272,90
15	Hess. Verwaltungsschulverband	3.342,11
16	KGSt	950,00
17	Kommunaler Arbeitgeberverband	1.250,19
18	Kommunalkassenverwalter	50,00
19	Kreisfeuerwehrverband	982,30
20	Landschaftspflegeverband	486,24
21	PEFC	27,63
22	Rat der Gemeinden Europas	411,00
23	Regionalverband	983,58
24	Sterbekasse Kreisfeuerwehrverband HTK	481,00
25	Taunus Touristik	3.546,32
26	Taunusklub	51,13
27	Verband der heilklimatischen Kurorte	255,00
28	Verband heilklimatischer Kurorte Werbekostenumlage	1.405,00
29	Verein für Heimatkunde	10,00
30	Verein Nass. Altertumskunde	25,00
31	Vhw	260,00
32	Volkshochschule	40,00
33	Waldbesitzerverband	149,40
34	Kommunen für biologische Vielfalt	150,00
		48.421,20

Herausgeber und Druck:
Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Rückfragen bei:
FD Finanzen/Beteiligungen
Bettina Brüske
Simone Becker
Tel. 06174/202-0
E-Mail: simone.becker@koenigstein.de