

## 11 Kreis Düren Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Bismarckstr. 16  
52351 Düren  
Telefon: 02421/22 – 1000 100  
Telefax: 02421/22 – 2010  
E-Mail: p.kaptain@kreis-dueren.de

### a) Gegenstand der Gesellschaft

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung, Betreuung und Vermarktung des Bestehenden Infrastrukturvermögens der Gesellschaft.

### b) Erfüllung des öffentlichen Zwecks und Ziel der Beteiligung an dem Unternehmen

Der Grad der öffentlichen Zweckerfüllung ist dem Lagebericht 2023 zu entnehmen.

### c) Gesellschafterstruktur

Gesellschafter	Anteil [T€]	Anteil [%]
Kreis Düren	1.447,6	94
S-Beteiligungsgesellschaft mbH	92,4	6
<b>Stammkapital</b>	<b>1.540,00</b>	<b>100</b>

### d) Darstellung der wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen

Als Mieter des in Besitz der VVG stehenden Feuerschutztechnischen Zentrums in Kreuzau-Stockheim, des Verwaltungsgebäudes Haus C in Düren und der ARENA zahlt der Kreis Düren Miete, Neben-, Wartungs- und Instandhaltungskosten.

Der Kreis Düren hat die Arena, das FTZ und das Haus C von der VVG angemietet und hat dafür 2.017 T€ Miete gezahlt.

Zusätzlich zahlt der Kreis Düren monatlich eine Kostenpauschale für die Arena, die in Summe 176 T€ ergeben hat.

Zwischen der VVG und der Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH (GIS) besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus dem der VVG ein Aufwand in Höhe von 258 T€ entstanden ist.

e) **Übersicht über den Stand der Verbindlichkeiten und die Entwicklung des Eigenkapitals**

<b>Bilanz</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung in €</b>	<b>Veränderung in %</b>
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>					
I. Sachanlagen	19.632.871,34 €	18.877.156,34 €	18.239.242,34 €	-637.914,00 €	-3,38%
II. Finanzanlagen	715.154,17 €	726.495,77 €	681.790,67 €	-44.705,10 €	-6,15%
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Vorräte	598.000,00 €	625.000,00 €	0,00 €	-625.000,00 €	-100,00%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	85.715,57 €	73.676,52 €	119.794,23 €	46.117,71 €	62,59%
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	722.050,74 €	759.707,63 €	1.204.362,80 €	444.655,17 €	58,53%
<b>C. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	5.979,06 €	12.901,96 €	2.144,71 €	-10.757,25 €	-83,38%
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbedarf</b>	6.815.887,34 €	6.807.780,69 €	6.820.226,80 €	12.446,11 €	0,18%
<b>Summe Aktiva</b>	<b>28.575.658,22 €</b>	<b>27.882.718,91 €</b>	<b>27.067.561,55 €</b>	<b>-815.157,36 €</b>	<b>-2,92%</b>
<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>					
I. Gezeichnetes Kapital	1.540.000,00 €	1.540.000,00 €	1.540.000,00 €	0,00 €	0,00%
II. Kapitalrücklage	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	0,00 €	0,00%
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-8.465.647,13 €	-8.505.887,34 €	-8.497.780,69 €	8.106,65 €	-0,10%
III. Jahresergebnis	-40.240,21 €	8.106,65 €	-12.446,11 €	-20.552,76 €	-253,53%
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.815.887,34 €	6.807.780,69 €	6.820.226,80 €	12.446,11 €	0,18%
<b>B. Rückstellungen</b>	201.452,95 €	159.462,67 €	160.954,39 €	1.491,72 €	0,94%
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	277.751,03 €	359.274,65 €	324.291,88 €	-34.982,77 €	-9,74%
<b>D. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	28.096.454,24 €	27.363.981,59 €	26.582.315,28 €	-781.666,31 €	-2,86%
<b>Summe Passiva</b>	<b>28.575.658,22 €</b>	<b>27.882.718,91 €</b>	<b>27.067.561,55 €</b>	<b>-815.157,36 €</b>	<b>-2,92%</b>

**f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Gewinn- u. Verlustrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung in €</b>	<b>Veränderung in %</b>
1. Umsatzerlöse	2.478.123,71 €	2.597.227,44 €	3.272.821,47 €	675.594,03 €	26,01%
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,00 €	27.000,00 €	-625.000,00 €	-652.000,00 €	-2414,81%
3. sonstige betriebliche Erträge	110.765,55 €	11.341,60 €	10.916,70 €	-424,90 €	-3,75%
4. Materialaufwand	-343,60 €	-18,70 €	-53,77 €	-35,07 €	187,54%
5. Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6. Abschreibungen	806.812,55 €	805.847,10 €	816.170,65 €	10.323,55 €	1,28%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	878.029,26 €	827.548,91 €	896.596,69 €	69.047,78 €	8,34%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>904.391,05 €</b>	<b>1.002.191,73 €</b>	<b>946.024,60 €</b>	<b>-56.167,13 €</b>	<b>-5,60%</b>
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.440,07 €	18.472,20 €	17.314,32 €	-1.157,88 €	-6,27%
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	17.653,00 €	0,00 €	6.701,80 €	6.701,80 €	
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.045.974,19 €	1.012.557,28 €	982.487,85 €	-30.069,43 €	-2,97%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.008.881,12 €</b>	<b>-994.085,08 €</b>	<b>-958.471,73 €</b>	<b>35.613,35 €</b>	<b>-3,58%</b>
<b>Ergebnis d. gewöhl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>-104.490,07 €</b>	<b>8.106,65 €</b>	<b>-12.447,13 €</b>	<b>-20.553,78 €</b>	<b>-253,54%</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
12. sonstige Steuern	64.248,04 €	0,00 €	1,02 €	1,02 €	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-40.240,21 €</b>	<b>8.106,65 €</b>	<b>-12.446,11 €</b>	<b>-20.552,76 €</b>	<b>-253,53%</b>

**g) Lagebericht**

**1. Grundlagen der Gesellschaft**

**A) 1.1 Geschäftsmodell**

Mit Gesellschaftsvertrag nach dem Stand vom 1. Januar 2011 wurde die in „Kreis Düren Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH“ umbenannte vormalige „Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung im Kreis Düren mbH“ umfirmiert und entsprechend den durch Gremienbeschlüsse beabsichtigten Umstrukturierungen im Rahmen des Gesellschaftsvertrages angepasst. Nach § 2 des Gesellschaftsvertrags ist Gegenstand des Unternehmens die Verwaltung, Betreuung und Vermarktung des bestehenden Infrastrukturvermögens der Gesellschaft. Hierbei wirtschaftet die Gesellschaft nach § 109 GO NRW, die Erreichung des öffentlichen Zwecks hat Vorrang vor der Gewinnerzielung.

Da die Gesellschaft seit dem 1. Januar 2011 nicht mehr über eigenes Personal verfügt, wird die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschaft für Inf-

rastrukturvermögen Kreis Düren mbH (GIS) abgewickelt, der auch die Betriebsführung und die Vermarktung der ARENA Kreis Düren beinhaltet.

## **B) 1.2 Ziele und Strategien**

Die Kreis Düren Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH konzentriert nach der erfolgten Umstrukturierung ihre Aktivitäten auf die Verwaltung der drei Großimmobilien Haus C, Feuertechnisches Zentrum und ARENA. Die Finanzierung dieser Immobilien ist infolge des in 2011 realisierten Forward-Forfaitierungsgeschäfts mit der Landesbank Baden-Württemberg bis zum Jahr 2041 gesichert. Die Gesellschaft hat danach keine langfristigen Kreditverpflichtungen mehr.

Der weitere Schwerpunkt liegt im Betrieb der ARENA Kreis Düren.

## **C) 1.3 Steuerungssystem**

Grundlage für die Steuerung des Unternehmens stellt die jährlich aufzustellende 5-jährige Wirtschafts- und Finanzplanung dar.

Zu Rechnungswesen und Administration wird auf die Ausführungen unter 1.1 verwiesen.

# **2. Wirtschaftsbericht**

## **D) 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Jahr 2023 war geprägt durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, die sich in der Inflationsrate und wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland niederschlugen. Die Finanzierungskosten stiegen und stabilisierten sich erst im IV. Quartal des Jahres.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9%<sup>1</sup> gegenüber 2022 erhöht. Damit ging die Jahresteuersatzrate nur leicht gegenüber der Steigerungsrate von 2022 zurück und liegt weiter deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren.

Das BIP (preis- und kalenderbereinigt) verringerte sich im gesamten Jahr 2023 um -0,1 %<sup>2</sup>. Ursächlich hierfür waren die hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen, hohe Finanzierungskosten und geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland<sup>3</sup>.

Während diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss auf den Bereich Immobilienverwaltung der Gesellschaft haben, der durch die Forward-Forfaitierung bis 2041 einen planmäßigen Geschäftsverlauf nimmt, konnte das Veranstaltungsgeschäft der Arena Kreis Düren mit einem Umsatz von TEUR 272 (VJ: TEUR 269) einen leicht ansteigenden Verlauf nehmen.

Die Prognosen für das Jahr 2024 gehen laut ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2024 nur von einer Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2% im Vergleich zum Vorjahr aus<sup>4</sup>. Es herrscht

---

<sup>1</sup> s. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_6111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_6111.html)

<sup>2</sup> s. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_8111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_8111.html)

<sup>3</sup> ebenda

eine hohe Unsicherheit. Verstärkt wird diese Entwicklung durch das Haushaltsurteil des Bundesverfassungsgerichts aus November 2023, was dazu führt, dass Unternehmen und Haushalte mehr be- und weniger entlastet werden, und die Staatsausgaben werden gekürzt.

## **E) 2.2. Geschäftsverlauf**

Tätigkeitsschwerpunkte bildeten in 2023 die Immobilienverwaltung und der Betrieb der ARENA Kreis Düren.

Im Frühjahr konnte die Immobilie HTMJ in Jülich verkauft werden.

Die Gesellschaft arbeitet ohne eigenes Personal.

## **F) 2.3 Lage**

### **2.3.1 Ertragslage**

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse mit TEUR 3.273 über dem Vorjahresniveau (+676 TEUR). Die Steigerung ist auf den Verkauf der Immobilie HTMJ zurückzuführen.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres erfolgten i. H. v. TEUR 816 planmäßig.

Insgesamt weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag i. H. v. TEUR -12 (V) TEUR +8) für das Geschäftsjahr aus.

Zum Wirtschaftsplan ergibt sich eine Verbesserung von TEUR 164. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich höhere Umsätze der ARENA im Vergleich zum Plan in Höhe von +28 TEUR, insbesondere jedoch geringere sonstige betriebliche Aufwendungen.

### **2.3.2 Finanzlage**

Die liquiden Mittel der Gesellschaft erhöhten sich um TEUR 445 auf nunmehr TEUR 1.204. Der Mittelzufluss ist begründet mit dem Immobilienverkauf.

Die Einnahmen der Gesellschaft werden künftig nur noch aus dem Hallenbetrieb der ARENA Kreis Düren generiert.

### **2.3.3 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 815 auf TEUR 27.068 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem durch die planmäßigen Abschreibungen geminderten Sachanlagevermögen sowie dem Abgang der fertigen Erzeugnisse (Immobilienverkauf).

---

<sup>4</sup> s. Ifo Schnelldienst digital 2/2024 vom 6. März 2024

Das bisher langfristige DKB-Darlehen wurde zwar im Mai 2013 aus dem Forfaitierungserlös außerplanmäßig vorzeitig getilgt; hierfür entsteht aber ein langfristig gebundener passiver Rechnungsabgrenzungsposten. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind daher durch entsprechend langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt.

Die Immobilieninvestitionen wurden laufzeitkongruent durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Im Rahmen des Forfaitierungsgeschäfts wurden die Mietverträge für die drei betroffenen Großimmobilien FTZ, Haus C und ARENA an die Erfordernisse dieses Vertrages angepasst.

Nach der Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2024 – 2028 wird von der Aufrechterhaltung der Zahlungsbereitschaft trotz weiterhin negativer Ertragslage des Unternehmens ausgegangen.

#### **G) 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Das Risikomanagement des Unternehmens wurde aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der GIS und deren konzernabhängiger Integrierung in das Mutterunternehmen, die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH, in deren Controlling- und Überwachungssystem einbezogen.

#### **1. Bilanzzahlen 31.12.2023**

Bilanzsumme .....	TEUR	27.068
Sachanlagevermögen .....	TEUR	18.239
Eigenkapital .....	TEUR	-6.820

#### **2. Gewinn- und Verlustrechnung 2023**

Umsatzerlöse .....	TEUR	3.273
Gesamtleistung .....	TEUR	3.898
Rohergebnis.....	TEUR	2.659
Betriebsergebnis.....	TEUR	946
Finanzergebnis .....	TEUR	-958
Jahresfehlbetrag .....	TEUR	-12

Das operative Geschäft der Gesellschaft besteht in der Verwaltung der drei Großimmobilien sowie des Hallenbetriebs der ARENA Kreis Düren.

Als Steuerungselemente dienen die jährlich aufzustellenden Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die laufende Liquiditätsüberwachung. Daraus werden Rentabilitätskennziffern und Cashflow-Analysen abgeleitet.

Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist die Einhaltung des Public Governance Kodex (Beteiligungsrichtlinie) für Beteiligungen des Kreises Düren (Hauptgesellschafter) von besonderer Bedeutung. Dadurch wird sichergestellt, dass der Gesellschaftszweck nachhaltig erreicht wird.

### 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### **H) 3.1 Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Gesellschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 694 aus. Ursächlich hierfür sind für dieses Jahr geplante Umbaumaßnahmen im Bereich der Gastronomie.

Für die Geschäftsjahre ab 2025 geht die Wirtschaftsplanung des Unternehmens wegen stetig sinkender Zinsbelastungen von einer Reduzierung der Jahresfehlbeträge aus. Durch die Konzentration der geschäftlichen Aktivitäten auf die Verwaltung der drei Großimmobilien sowie den Hallenbetrieb der ARENA wird die Planung künftiger Wirtschaftsjahre erleichtert.

Der Abschluss der langen und arbeitsintensiven Betriebsprüfung im Jahr 2015 für den außergewöhnlichen Prüfungszeitraum der Jahre 2002 - 2012 mit den daraus folgenden Konsequenzen gibt dem Unternehmen zusätzliche Planungssicherheit für die künftigen Wirtschaftspläne.

Die Konzentration der operativen Geschäftstätigkeit auf den Betrieb der ARENA Kreis Düren bedeutet insbesondere eine kontinuierliche Prüfung auf Investitionen, um die Attraktivität der Sport- und Veranstaltungsstätte zu erhalten und auszubauen.

Der im Februar 2022 ausgebrochene Ukrainekrieg wird voraussichtlich weiterhin keinen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der VVG nehmen.

#### **I) 3.2 Risikobericht**

Unter Berücksichtigung der verfügbaren finanziellen Mittel und der langfristigen Finanzplanung des Unternehmens ist nicht von Liquiditätsengpässen auszugehen. Es wird von fortbestehender Zahlungsfähigkeit des Unternehmens ausgegangen.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass ähnliche nicht voraussehbare Ereignisse aufgrund möglicher Einschränkungen bei Veranstaltungen in der ARENA Kreis Düren einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft hätten.

#### **J) 3.3 Chancenbericht**

Durch die Restrukturierung der Gesellschaft und die Neuausrichtung durch den Abschluss langfristiger Verträge im Bereich der Miet- und Finanzierungsverträge besteht für den Immobilienbereich langfristige Planungssicherheit.

Im Bereich der ARENA wurden entscheidende Maßnahmen zur positiven Entwicklung des Geschäftsbereichs und zur Vermeidung bzw. Abwendung von Defiziten ergriffen. Hierzu gehören insbesondere die Einführung von neustrukturierten Vergütungssystemen für Werbung, Sponsoring und Hallenmiete.

Aus dem Wirtschaftsplan für die Jahre 2024-2028 ist die Tendenz abnehmender Jahresfehlbeträge ablesbar. Es wird auf die Ausführungen im Prognosebericht verwiesen.

## **h) Organe und deren Zusammensetzung**

### **Zusammensetzung:**

**Geschäftsführung:** Kaptain, Peter Kreis Düren Allgemeiner Vertreter des Landrats

**Gesellschafterversammlung:** 1 Stimme je 100 € Anteil am Stammkapital

### **Vertreter des Kreises Düren**

#### **Geschäftsführung:**

<b>Name</b>	<b>Personenkreis</b>	<b>Mitglied seit</b>	<b>Mitglied bis</b>
Kaptain, Peter	Allg. Vertreter des Landrats	01.01.2011	

#### **Gesellschaftersammlung:**

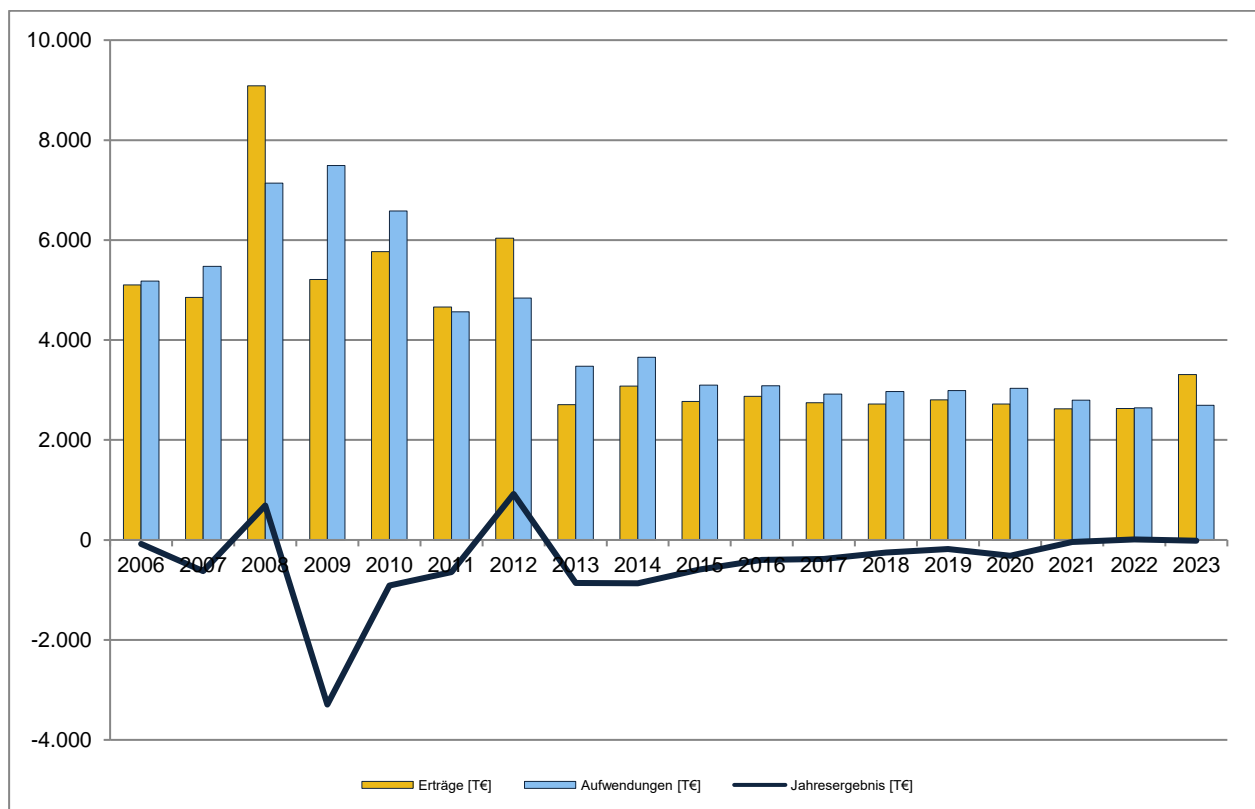
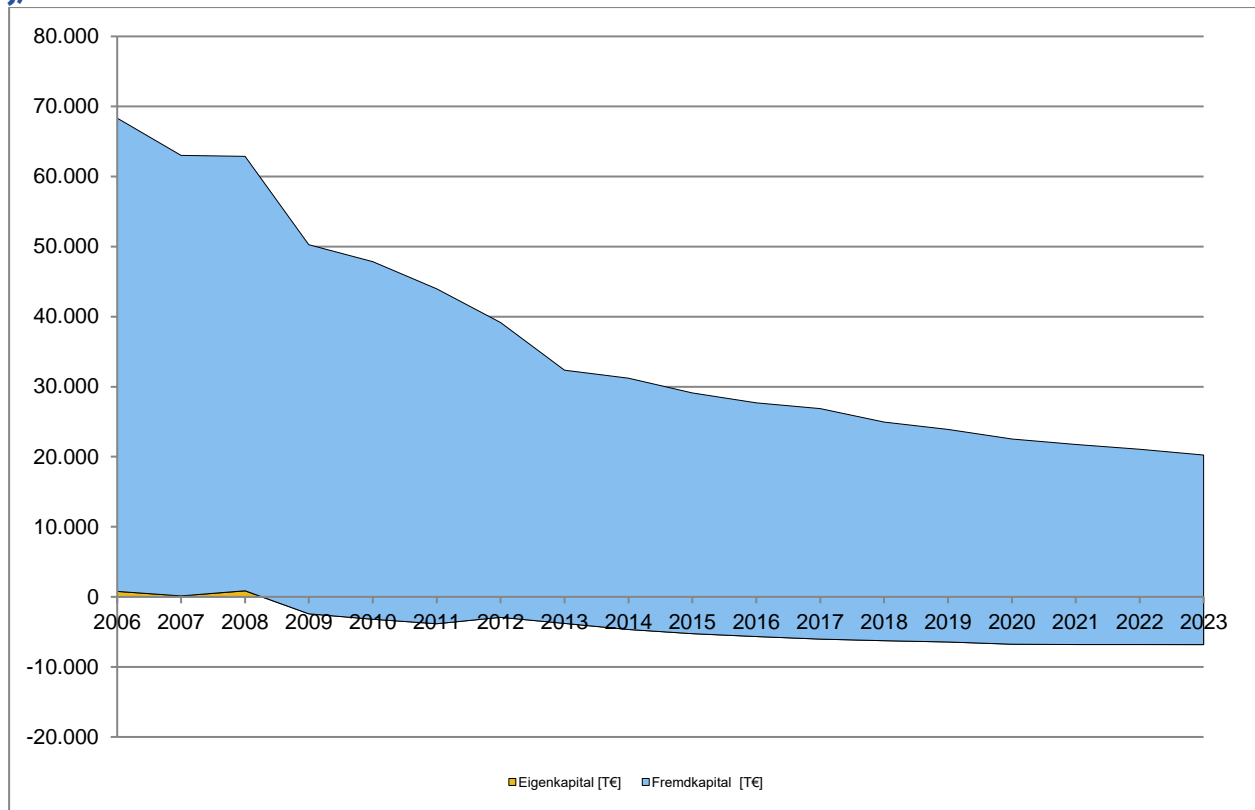
<b>Name</b>	<b>Personenkreis</b>	<b>Mitglied seit</b>	<b>Mitglied bis</b>
	Beauftragter des Landes		
Aßhoff, Ferdinand	NRW	08.11.2024	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	02.05.2013	08.11.2024

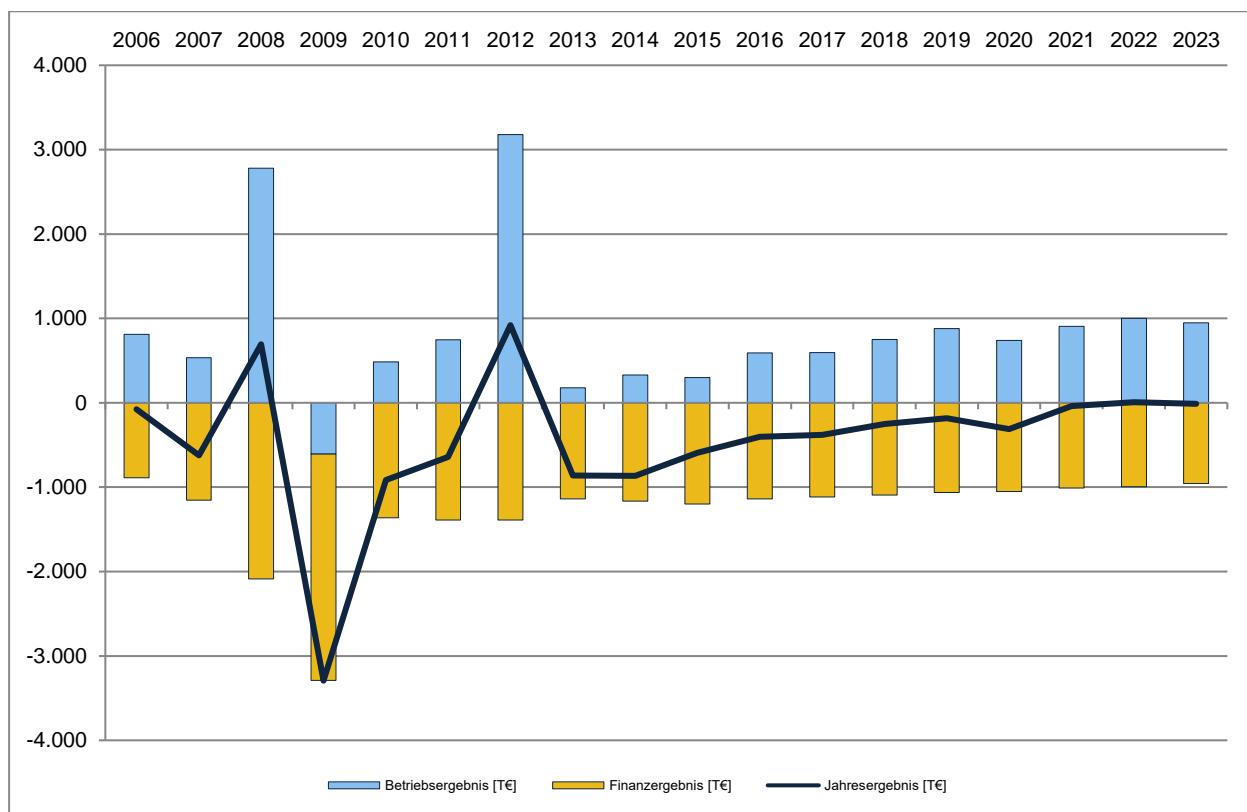
## **i) Personalbestand**

Die VVG beschäftigt kein eigenes Personal.



## j) Kennzahlen





Kennzahlen	2021	2022	2023	Veränderung
Eigenkapitalquote	-23,85%	-24,42%	-25,20%	-0,78%
Eigenkapitalrentabilität	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Anlagendeckungsrad 2	1,08%	1,07%	1,03%	-0,04%
Verschuldungsgrad	-7,03%	-7,62%	-7,11%	0,50%
Umsatzrentabilität	36,49%	38,59%	28,91%	-9,68%