

Prüfung – Beratung – Revision

RECHNUNGSPRÜFUNGSAMT

PRÜFBERICHT

DER

ÖRTLICHEN RECHNUNGSPRÜFUNG

"Mieterlöse und Mietaufwendungen"

Drs. Nr. 286/23

1. Einleitung und Prüfauftrag

Das Rechnungsprüfungsamt ist u.a. für die Prüfung des Jahresabschlusses, der Finanzbuchhaltung, der Zahlungsabwicklung oder die Prüfung interner Kontrollen im Rahmen eines IKS zuständig. Die Allgemeine Verwaltungsprüfung ist Teil der Jahresabschlussprüfung nach § 102 GO sowie der Prüfungsaufgaben nach § 104 GO. Sie umfasst einzelne Fachbereiche der Verwaltung, die mit der Umsetzung haushaltswirtschaftlicher oder politischer Vorgaben im Rahmen des Haushaltsvollzugs betraut sind.

2. Prüfungsgegenstand

Prüfungsgegenstand waren Mieterlöse und Mietaufwendungen. Einer näheren Betrachtung wurden Finanzvorgänge aus dem Rechnungsjahr 2022 unterzogen.

3. Prüfverfahren

Zum Einstieg in die Prüfung wurde Amt 18 mit Schreiben vom 05.12.2022 um Vorlage einer Zusammenstellung über Räumlichkeiten gebeten, die der Kreis Dritten zum Gebrauch überlassen hat. Nach Eingang eines verwaltungsseitigen Schriftsatzes vom 19.01.2023 ist der Prüfungsumfang konkretisiert worden. Weitere Fragen der Rechnungsprüfung wurden von Amt 18 mit Schreiben vom 20.03.2023 beantwortet. Sie werden in der Anlage zu diesem Prüfbericht wiedergegeben.

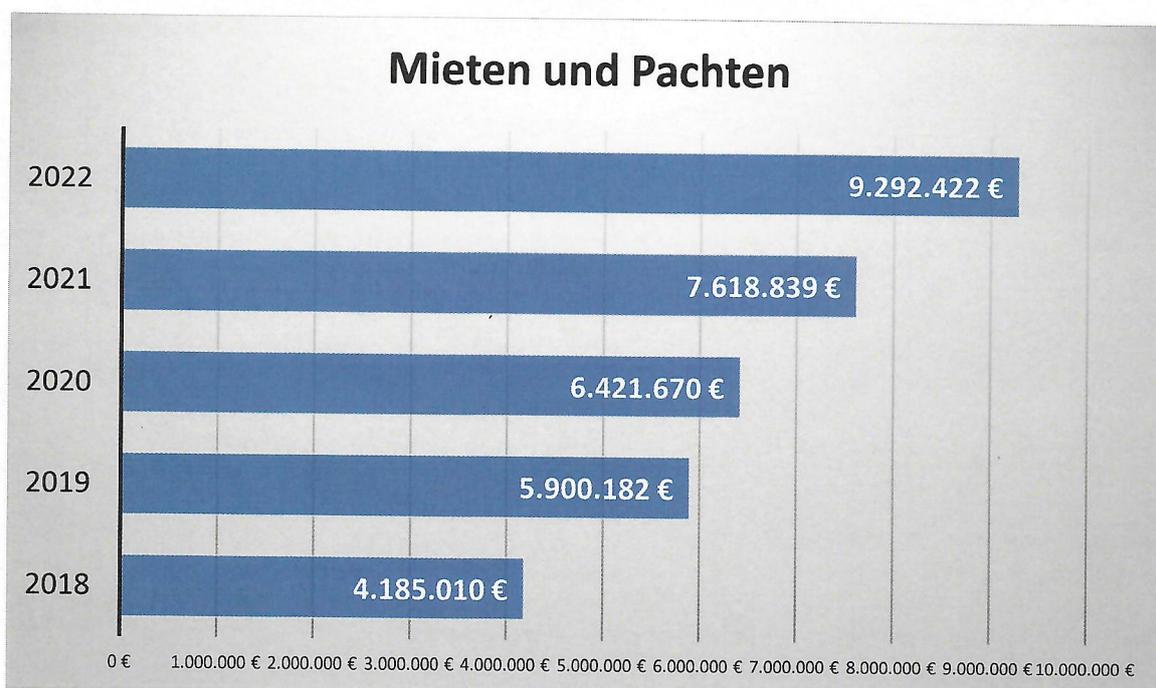
Das im Prüfbericht genannte Daten- und Zahlenmaterial wurde - sofern nicht abweichend vermerkt - der Buchhaltung „Infoma“ entnommen.

4. Miet- und Pacht aufwendungen

Nachstehende Übersichten veranschaulichen die Entwicklung des Aufwandsvolumens sowie Abweichungen zwischen Haushaltsplanung und Haushaltsausführung.

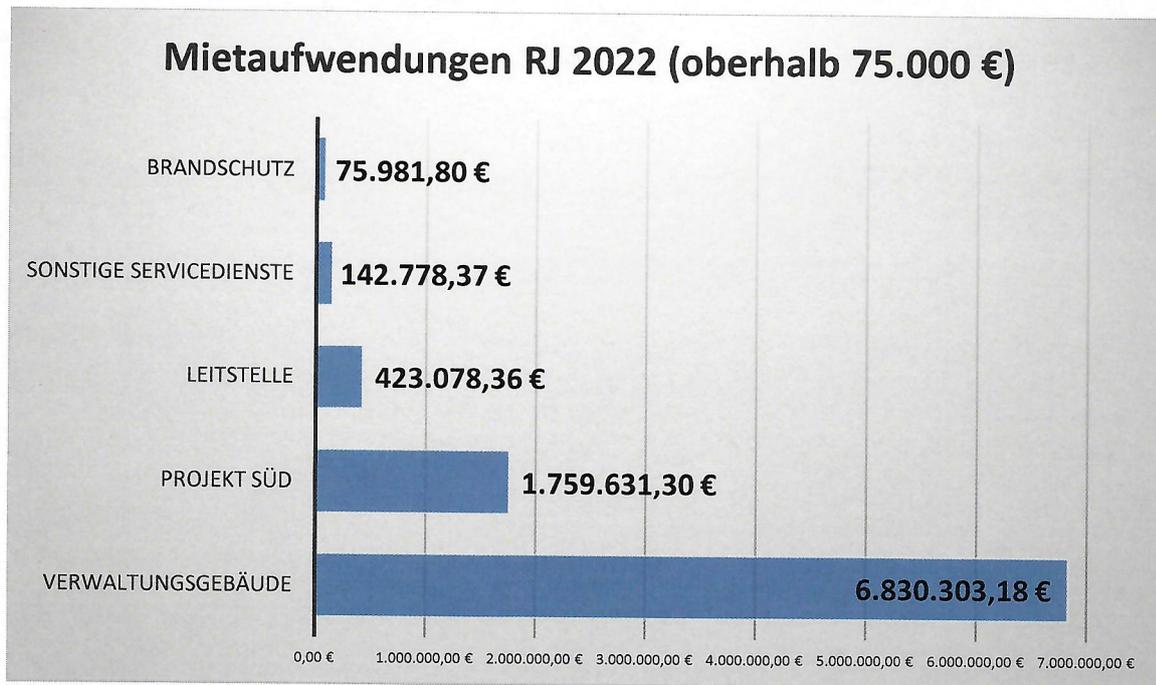
Aufwendungen lt. Sachkonto 5422000 „Mieten und Pachten“		
Jahr	Ansatz / EUR	Ergebnis / EUR
2018	4.824.390,00	4.185.010,39
2019	5.937.580,00	5.900.182,12
2020	6.454.330,00	6.421.669,89
2021	7.122.510,00	7.618.838,55
2022	8.844.630,00	9.292.422,10 *

* Buchungsstand „April 2023“



Gegenüber dem Rechnungsjahr 2015 (= 4.185.010 EUR) sind die Aufwendungen bis zum Rechnungsjahr 2022 auf 9.292.422 EUR angewachsen. Die Zunahme beträgt 5.107.412 EUR oder 122%. Das Aufwandsvolumen hat sich innerhalb eines fünfjährigen Zeitraums mehr als verdoppelt.

Aufwendungen des RJ 2022 lt. Sachkonto 5422000 - differenziert nach Kostenträgern -		
Nr.	Kostenträger	EUR
1110700	Sonstige Servicedienste	142.778,37
1111701	Verwaltungsgebäude	6.830.303,18
1260100	Brandschutz	75.981,80
1260101	Projekt Süd	1.759.631,30
1270103	Leitstelle	423.078,36
2210104	Rurkreis-Schule	681,96
2310101	Berufskolleg für Technik	7.241,94
2310102	Nelly-Pütz-Berufskolleg	9.959,44
2310103	Berufskolleg Kaufmännische Schulen	15.016,03
2310104	Berufskolleg Jülich	8.309,72
5420103	Kreisstraßenmeisterei	19.440,00
	Summe	9.292.422,10



Der Aktenvermerk des Amtes 18 vom 14.12.2021 enthält eine objektbezogene Zusammenstellung der Jahresmietzahlungen für 2022. Sie bezieht sich auf insgesamt 19 Liegenschaften. In nachstehender Tabelle werden diese Angaben in komprimierter Form dargestellt. Einzelne fehlende Werte ermittelte das RPA mit Hilfe der Buchhaltung in eigener Zuständigkeit.

Jahresmietaufwendungen 2022			
Gebäude	Zahlungsempfänger	Jahresmiete/EUR	Zahlungszweck
▪ Kreishaus C	Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	102.375,76	Rücklagenkonto Miete 01-12/2022
▪ ARENA Kreis Düren	Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	87.425,03	Umsatzsteuer Mietzins 01-12/2022
▪ ARENA, FTZ, Haus C	LBBW	1.742.280,23	Forderungskaufvertrag 01-12/2022
▪ Kreishaus D	F	1.092.722,88	Miete 01-12/2022, Rücklagenkonto 01-12/2022
▪ Kreishaus E, EG + 1. OG Kreishaus E, 2. + 3. OG Tiefgarage Kreishaus E	F	330.254,61 365.730,12 34.560,00 730.544,73	Miete 01-12/2022, Rücklagenkonto 01-12/2022 Miete 01-12/2022, Rücklagenkonto 01-12-/20226 Stellplätze 01-12/2022
▪ SVA	BTG	254.097,36	Miete + NK-Abschlag 01-12/2022
▪ Polizeiverwaltung	Landeskasse Düsseldorf	30.039,48	Miete 01-12/2022
▪ Bismarckstr. 1	HP GmbH	103.200,00	Miete + NK-Abschlag 01-12/2022
▪ SVA, 2 PKW-Abstellplätze Radarwagen	BTG	571,20	Miete 01-12/2022
▪ Schlachthof	F GmbH	4.601,62	Miete 1. + 2. Halbjahr 2022
▪ Rurkreisschule	Krankenhaus Birkesdorf	33.319,56	Miete 01-12/2022
▪ Bürogebäude BQD Moltkestr. 37	GIS	61.394,25	Miete incl. Stellplätze/Parkflächen 01-12/2022
▪ Bürogebäude BQD	B LB	438.545,40	Abgetretener Mietanteil 01-12/2022

Jahresmietforderungen 2022			
<i>Gebäude</i>	<i>Zahlungsempfänger</i>	<i>Jahresmiete/EUR</i>	<i>Zahlungszweck</i>
Moltkestr. 37			
▪ Brandsimulationsanlage Stockheim	GIS	67.411,32	Miete (Zins/Tilgung) 01-12/2022 (67.411,32 EUR) *
▪ Geschäftsstelle Jülich	GIS	664.257,12	Miete 01-06/2022 (333.188,70 EUR) Miete 07-12/2022 (331.068,42 EUR) *
▪ Räumlichkeiten einheitliche Leitstelle	RDKD	147.168,72	Miete 01-12/2022
▪ BQD, GE 5 BQD, GE 5, 5 Stellplätze	B GmbH & Co. KG	58.762,28 <u>6.000,00</u> 64.762,28	Miete 01-12/2022 Miete 2022
▪ Containeranlage BKN	GIS	151.042,04	Miete I-IV/2022 (151.042,04 EUR) *
Summe		5.775.758,98	

* vom RPA auf Basis der Buchhaltung ermitteltes Zahlenmaterial

Prüfungsseitig näher betrachtet wurden Aufwendungen, die dem Kreis für (anteilige) Nutzungen im Bismarck-Quartier und im DKB-Center entstehen:

<i>Bismarck-Quartier</i>	<i>Zahlungsempfänger</i>	<i>Jahresmiete/EUR</i>
▪ Bürogebäude Moltkestr. 37 incl. Parkflächen	GIS B LB	61.394,25 <u>438.545,40</u> 499.939,65
▪ Gewerbeinheit Nr. 5 incl. 5 Stellplätze	B GmbH & Co. KG	58.762,28 <u>6.000,00</u> 64.762,28

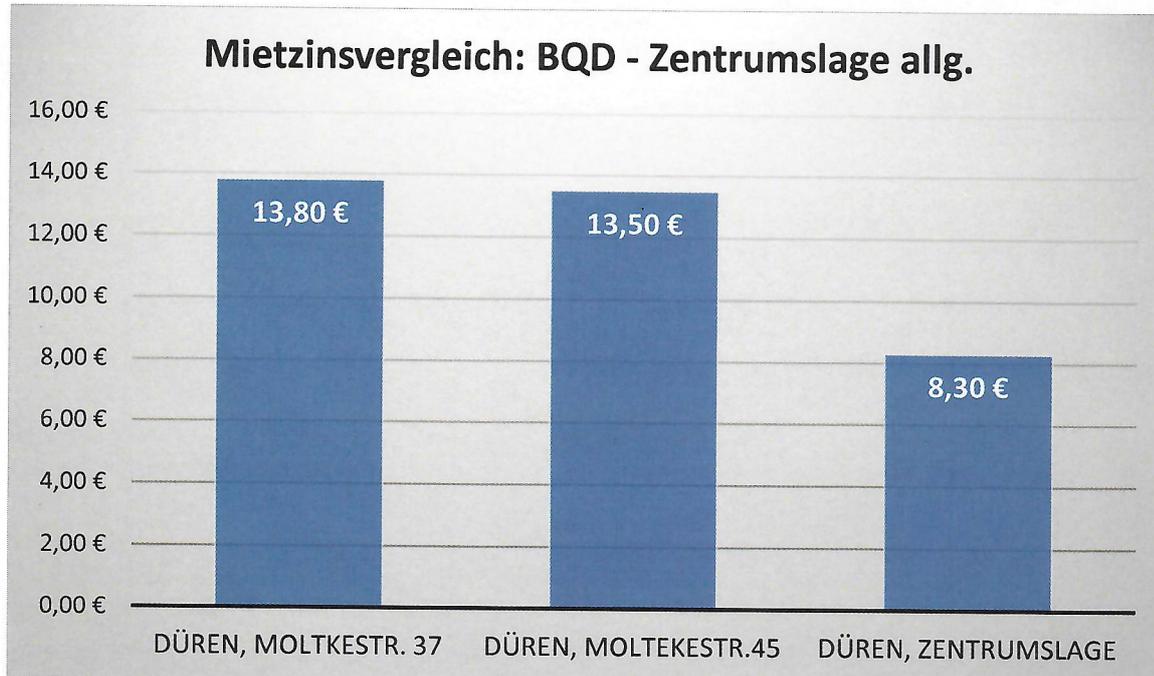
Bürogebäude Bismarck-Quartier in Düren, Moltkestr. 37

Gemäß Mietvertrag vom 01.09.2017 hat die Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH (GIS) dem Kreis Düren das Bürogebäude „Bismarck-Quartier, Moltkestr. 37“ zum Betrieb eines Verwaltungsgebäudes mit Konferenzzentrum auf 30 Jahre zur Nutzung überlassen. Für Büro- und sonstige Nutzflächen wurde ein Mietzins von **13,80 EUR** pro qm BGF und für Kellerflächen von **6,90 EUR** vereinbart. Der im Mietzins enthaltende Instandhaltungsanteil sowie die Verwaltungskostenpauschale werden, beginnend mit dem 2. Nutzungsjahr, erhöhend mit 2,0% pro Jahr indiziert und 2.500 qm BGF Büro-/Nutzflächen bzw. 1.000 qm BGF Kellerflächen in Ansatz gebracht. Für das 1. Nutzungsjahr ergibt sich eine Monatsmiete von insgesamt 41.400 EUR (2.500 qm x 13,80 EUR = 34.500 EUR + 1.000 qm x 6,90 EUR = 6.900 EUR).

Wohn-/Gewerbekomplex Bismarck-Quartier in Düren, Moltkestr. 45

Gemäß Mietvertrag vom 25.06.2020 hat die B GmbH & Co. KG dem Kreis Düren die im 2. Obergeschoss des Wohn- und Gewerbekomplexes „Bismarck-Quartier, Moltkestr. 45“ gelegene Gewerbeinheit Nr. 5 nebst zugehörigen Kellerräumen und in der Tiefgarage befindlichen 5 PWW-Stellplätzen als Büroflächen auf 5 Jahre zur Nutzung überlassen. Der Berechnung des Mietzinses liegt ein Preis von **13,50 EUR** pro qm BGF incl. der Kellerflächen, ohne PKW-Stellplätze zugrunde. Der Mietzins ist beginnend mit dem 2. Nutzungsjahr erhöhend mit 1,5% pro Jahr gestaffelt. Als vergütungspflichtige BGF werden für das 2. Obergeschoss 341 qm und für die Kellerflächen 14,15 qm (355,15 qm) in Ansatz gebracht. Die Monatsmiete im 1. Nutzungsjahr beträgt 4.794,52 EUR (355,15 qm x 13,50 EUR). Für die Nutzung von 5 Stellplätzen (Nr. 50 bis 54) hat der Kreis **100 EUR** pro Stellplatz, mithin 500 EUR monatlich zu entrichten. Eine jährliche Anpassung wurde nicht vereinbart.

Nach Auskunft des *Gutachterausschusses für Grundstückswerte* in der Stadt Düren sind für das Gebiet der Stadt Düren letztmalig Gewerbemieten im „Grundstücksmarktbericht 2019“ veröffentlicht worden. In diesem Bericht ist für Büroflächen in Zentrumslage ein Mietniveau von 8,30 EUR pro qm, für (unbeheizte) Garagen in Zentrumslage ein Mietwert von 66 EUR/Monat und für PKW-Tiefgaragenstellplätze im Bereich „Düren-Zentrum“ ein solcher von 47 EUR/Monat ausgewiesen.

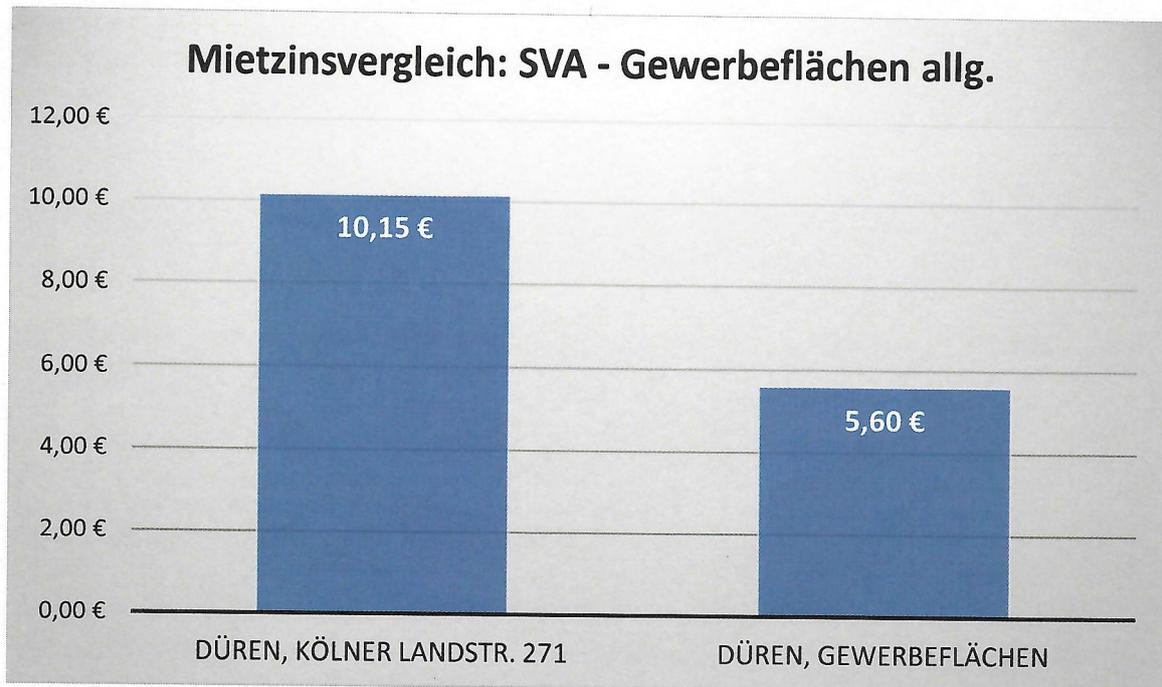


Büro- und Nebenräume des DKB-Centers in Düren, Kölner Landstr. 271

<i>DKB-Center (Straßenverkehrsamt)</i>	<i>Zahlungsempfänger</i>	<i>Jahresmiete/EUR</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büro- und Nebenräume Kölner Landstr. 271 incl. Parkflächen für ca. 100 PKW 	BTG	254.097,36

Mit Nachtragvertrag vom 24.02.2021 hat die Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH (BTG) vertreten durch ihren Geschäftsbesorger, die Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH (GIS) - nebst einer Parkfläche für ca. 100 PKW - Büro- und Nebenräume im DKB-Center an den Kreis Düren zu einem Quadratmeterpreis von 10,15 EUR vermietet. Bei einer Gesamtnutzfläche von 1.662,54 qm beträgt die Monatsmiete 16.874,78 EUR. Zuzüglich wurde ein Nebenkostenabschlag von 4.300,00 EUR vereinbart.

Für Büroflächen in Gewerbegebieten der Stadt Düren weist der „Grundstücksmarktbericht 2019“ ein Mietniveau von 5,60 EUR pro qm aus.



5. Miet- und Pächterlöse

Haushaltmäßige Entwicklung von Miet- und Pächterlösen sowie Abweichungen zwischen Haushaltsplanung und Haushaltsausführung ergeben sich aus nachstehenden Übersichten:

Erlöse lt. Sachkonto 4411000 „Mieten und Pachten“		
Jahr	Ansatz / EUR	Ergebnis / EUR
2018	386.100,00	529.837,52
2019	703.990,00	691.032,72
2020	721.490,00	768.051,47
2021	775.095,00	808.939,04
2022	793.250,00	846.631,81*

* Buchungsstand „April 2023“

Erlöse lt. Sachkonto 4411101 „Steuerpflichtige Mieten und Pachten“		
Jahr	Ansatz / EUR	Ergebnis / EUR
2018	87.240,00	94.672,77
2019	71.350,00	113.369,78
2020	79.400,00	142.558,76
2021	78.300,00	81.609,15
2022	83.750,00	128.185,94*

* Buchungsstand „April 2023“

Die im RJ 2022 über das Sachkonto „4411101“ abgewickelten Geschäftsvorfälle betreffen PKW-Stellplatzmieten, Mobilfunkmiete MB Nideggen und Erlöse aus dem Pachtvertrag mit dem Betreiber des Burgrestaurants Nideggen. Sämtliche Buchungen erfolgten unter dem Kostenträger „1111701“. Auf eine Detailprüfung wurde verzichtet. Hinsichtlich wertverbessernder Maßnahmen, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes der

Burgklause führten, wird auf die prüfungsseitigen Ausführungen im **Bericht Drs. Nr. 133/21**, Seiten 22 bis 35 verwiesen.

Die unter Sachkonto „4411000“ verbuchten Mieterlöse setzen sich im RJ 2022 wie folgt zusammen:

Erlöse des RJ 2022 lt. Sachkonto 4411000 - differenziert nach Kostenträgern -		
<i>Nr.</i>	<i>Kostenträger</i>	<i>EUR</i>
1111600	Grundstücke	16.612,20
1111701	Verwaltungsgebäude	814.077,19
1220700	Fahrerlaubnisse	2.115,13
2310102	Nelly-Pütz-Berufskolleg	2.601,55
2310103	Stephanus-Schule	6.244,82
5530100	Friedhöfe	4.980,92
	Summe	846.631,81

Prüfungsseitig eingehender betrachtet wurden die unter dem Kostenträger „1111701“ (Verwaltungsgebäude) ausgewiesenen Erlöse. Der Aktenvermerk des Amtes 18 vom 08.12.2021 enthält eine objektbezogene Zusammenstellung der Jahresmieterlöse für 2022. Sie bezieht sich auf insgesamt 15 Liegenschaften. In nachstehender Tabelle werden diese Angaben in komprimierter Form dargestellt:

Jahresmieterträge 2022			
<i>Gebäude</i>	<i>Zahlungspflichtiger</i>	<i>Jahresmiete/EUR</i>	<i>Zahlungszweck</i>
▪ Kreishaus E, EG und 1. OG	Kindertagesbetreuung Kreismäuse AÖR	379.178,50	Untermiete + Nebenkostenvorauszahlung 2022
▪ Kindertageseinrichtung „Nelly-Kids“	Sozialdienst Katholischer Frauen e.V.	28.454,01	Miete + Nebenkosten 2022
▪ Wohnung BKT	BF	6.000,00	Miete + Nebenkosten 2022
▪ Wohnung BK Jülich, ehem. Hausmeisterwohnung	MB	6.120,00	Miete + Nebenkosten 2022
▪ PVA Christophorus-Schule	HS	440,00	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA Athenee Royal	Rurenergie GmbH	1.889,28	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA Straßenmeisterei	ES	887,04	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA BK Jülich	KS	1.275,84	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA Kreishaus Düren	MH	806,40	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA BK Kaufm. Schulen	MH	754,88	Miete Dachfläche 2022
▪ PVA Nelly-Pütz-BK	SL GbR	1.923,04	Miete Dachfläche 2022
▪ FTZ	Vermögensverwaltungsgesellschaft Kreis Düren mbH (VVG)	10.937,76	Erbpacht 2020
▪ Kreishaus B, Schulungsgebäude	Rettungsdienst Kreis Düren AÖR (RDKD)	186.477,60	Untermiete 2022
▪ Rettungswache Nideggen	Rettungsdienst Kreis Düren AÖR (RDKD)	6.000,00	Miete 2022
▪ Büroräume Bismarckstr. 1	Amt 40	6.000,00	Nutzungsentgelt 2022, Projekt „Wegweiser“
Summe		637.144,35	

Wohn-/Gewerbekomplex Bismarck-Quartier in Düren, Moltkestr. 45

Nach Angaben der Verwaltung wird ein Teil der vom Kreis Düren in Gewerbeinheit 5 des Bismarck-Quartiers angemieteten Räumlichkeiten drei Gesellschaften des Kreises *mietfrei* zum Gebrauch überlassen:

Büroflächen in GE 5 des Bismarck-Quartiers	Überlassen an Gesellschaft
▪ 500 qm	BTG
▪ 150 qm	Indeland GmbH
▪ 35 qm	Rurenergie GmbH

Darüber hinaus hat lt. verwaltungsseitiger Angaben der Kreis diesen Gesellschaften eine Grundausstattung an Mobiliar im Wert von 54.499,64 EUR zur Verfügung gestellt und trägt der Kreis zusätzlich die anfallenden Mietnebenkosten. Die prüfungsseitige Anfrage nach der *Inventarisierung aktivierungspflichtiger Anlagegüter* ließ die Verwaltung hingegen unbeantwortet.

Gemäß Mietvertrag vom 25.06.2020 hat der Kreis an die B _____ GmbH & Co. KG einen Mietzins 13,50 EUR pro qm zu zahlen.

Auf Basis dieses Mietpreises und der von der Verwaltung dem RPA mitgeteilten Nutzungsfläche von 685 qm hat der Kreis im ersten Nutzungsjahr auf einen möglichen Mieterlös von 110.970,00 EUR (685 qm x 13,50 EUR = 9.247,50 EUR x 12) und in den Folgejahren mit Index-Aufschlag von 1,5% auf entsprechend angepasste Mieterträge verzichtet.

Wie am Beispiel „Straßenverkehrsamt“ (Vermieter = Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH) mit jährlichen Mietkosten zu Lasten des Kreises in Höhe von 254.097,36 EUR deutlich wird, findet die von der Verwaltung angeführte „*ganzheitliche Betrachtung aller Aufgaben des Konzerns Kreis Düren*“ und der damit einhergehende *Verzicht* auf Mieterlöse nur Anwendung auf Vermietungskonstellationen, bei denen der Kreis als Vermieter und die Kreisgesellschaft als Mieter handelt, im umgekehrten Fall hingegen nicht.

6. Bewertung und Empfehlung der Rechnungsprüfung

Die Mietaufwendungen sind von **4,18 Mio €** (2015) auf **9,29 Mio €** (2022) signifikant angestiegen.

Der gleichzeitige Verzicht auf zu erzielende Mieteinnahmen wird prüfungsseitig kritisch gesehen. Solche Erträge zählen zu den *sonstigen Finanzmitteln* i. S. d. § 77 Abs. 2 GO NRW. Im Rahmen des Bedarfsdeckungsprinzips wird *sonstigen Finanzmitteln* in der kommunalen Haushaltswirtschaft eine gesetzliche Vorrangstellung gegenüber speziellen Entgelten und Steuern eingeräumt. Kommunen sind deshalb verpflichtet, alle möglichen Finanzmittelquellen auszuschöpfen, bevor sie Leistungsentgelte oder Steuern (auf Kreis-ebene: aus der Kreisumlage) aus Gründen der Finanzmittelbeschaffung anpassen.

Die in § 77 Abs. 2 GO NRW enthaltene Formulierung, dass die Kommune die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel zu beschaffen *hat*, weist darauf hin, dass die gesamte Haushaltswirtschaft und auch die Finanzmittelbeschaffung der steten Erfüllung der Aufgaben dient und daran auszurichten ist.¹

Auch wenn der freiwillige Mietverzicht zugunsten von Gesellschaften des Kreises von den politischen Gremien des Kreises offenbar gebilligt wird, führt der ausbleibende Rückgriff auf zur Verfügung stehende

¹ Vgl. OVG NRW, U. v. 17.5.2022, 9 A 1019/20.

Finanzquellen in Form möglicher Mieterträge zu einer Minderung erzielbarer Erträge in der Ergebnisrechnung und führt sodann zu einer vermeidbaren Erhöhung der Kreisumlage.

Im Bismarck-Quartier wurden Flächen unentgeltlich an die BTG sowie in kleinerem Umfang an die Indeland GmbH und die Rurenergie GmbH vergeben. Die Rechnungsprüfung empfiehlt, den Verzicht auf erzielbare Mieteinnahmen von Kreisgesellschaften kritisch in den Blick zu nehmen und hierbei insbesondere nochmals zu bewerten, dass der Kreis Düren einerseits Mietzahlungen an die BTG (für das Straßenverkehrsamt) leistet, die deutlich über dem Mietzinsniveau für Gewerbeflächen liegen und andererseits auf Mieteinnahmen von der BTG (für Räumlichkeiten im Bismarckquartier) verzichtet, für die er selbst wiederum Mietzahlungen an die Gesellschaft für Infrastrukturvermögen (GIS) zu leisten hat. Letztere ist wiederum eine 100%ige Tochtergesellschaft der BTG, die mit jener auch über Ergebnisabführungsverträge verbunden ist.

Im Rahmen des Gebotes der Ertragserzielung sollte auch die wirtschaftliche Lage der BTG (Jahresüberschuss 2021 von + 1,9 Mio €, Vorjahr + 8,5 Mio €) bei gleichzeitiger defizitärer Ergebnisentwicklung im Kreishaushalt (Jahresabschluss 2021: Produkt 15.573.01 Verwaltung der wirtschaftlichen Unternehmen, Fortgeschriebener Ansatz 2021: + 3,3 Mio €, Ist-Ergebnis: - 4,69 Mio €.) mit in die Betrachtungen einbezogen werden.

7. Stellungnahme der Verwaltung

Der vorstehende Prüfbericht enthält keine bezifferten Prüfbemerkungen oder -beanstandungen. Gleichwohl nahm die Verwaltung zum Berichtsentwurf mit Schreiben vom 27.06.2023 wie folgt Stellung.

*Die **Mietaufwendungen** sind im Vergleich der Rechnungsjahre 2015 zu 2022 stark angewachsen. In diesen Jahren wurden folgende Büroflächen neu angemietet: Haus E, Bismarck-Quartier, Geschäftsstelle Jülich, Gewerbeinheit 5 im BQD, neue Leitstelle Stockheim, Containeranlagen Nelly-Pütz BK. Zu allen Anmietungen liegen Kreistagsbeschlüsse vor. Zur Entscheidungsgrundlage dienten Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnungen Eigenrealisierung/Miete.*

Am Beispiel der Miete für das Bismarck-Quartier (BQD) wird die dortige Miete von 13,80 €/m² mit einer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren verglichen. Nach "Grundstücksmarktbericht 2019" wird dort für Büroflächen in Zentrumslage ein Mietniveau von 8,30 €/m² ausgewiesen. Der Grundstücksmarktbericht gibt den Durchschnittswert der Mietpreise der letzten 6 Jahre an.

Das BQD ist jedoch ein neuer Bürokomplex, welcher mit dem Standard von Altbeständen nicht zu vergleichen ist. Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt für Düren einen aktuellen Wert 2023 heraus. Dieser liegt bei durchschnittlich 12,50 €/m² bei gutem Nutzungszustand, welcher im BQD zweifelsohne erreicht ist. Für das BQD wurden zudem Vergleichsberechnungen Miete/Eigenrealisierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Miete wirtschaftlicher ist.

Ebenso verhält es sich mit den Mietflächen im DKB-Center. Hier gibt der Immobilienverband Deutschland IVD einen aktuellen Durchschnittswert von 8,00 €/m² bekannt.

Sicherlich liegen die durch den Kreis Düren zu zahlenden Mietpreise noch oberhalb dieser Werte. Allerdings müssen auch hier die Besonderheiten der angemieteten Flächen (Konferenzräume mit aufwendiger Küchentechnik, großer Zulassungsstelle mit aufwendigen Schallschutzmaßnahmen) berücksichtigt werden.

*Die **Miet- und Pächterlöse** sind in den Jahren 2018 bis 2022 von 529.837,52 € auf 846.631,81 € angestiegen. Ursache war auch die Weiterbelastung von Mietaufwendungen an Dritte.*

Die Gesellschaften des Kreises Düren, BTG, Indeland GmbH und RURENERGIE GmbH zahlen für die Nutzung von Büroflächen keine Mieten an den Kreis Düren. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaften ausschließlich Aufgaben des Kreis Düren wahrnehmen.

Die Erhebung einer Mietzahlung würde ggfs. im Einzelfall zu einer Erhöhung des Gesellschafterzuschusses (EwiG) oder des Betriebsmittelzuschusses (BTG) führen. Eventuell wären sogar steuerliche Aspekte zu beachten, die auf Konzernebene zu einem zusätzlichen Aufwand führen könnten.

Im Hinblick auf die Betrachtung der wirtschaftlichen Lage der BTG sei an dieser Stelle Folgendes ergänzt:

Die BTG konnte seit dem Geschäftsjahr 2017 positive Jahresergebnisse ausweisen. Zugleich hat sich der Kurs der RWE-Aktie seit diesem Geschäftsjahr kontinuierlich wieder von seinem historischen Tief erholt, welches in der BTG Buchverluste von über 40 Mio. € verursacht hat. Mit der Kurserholung konnte die BTG den Wert der RWE-Aktien im Anlagevermögen ebenfalls wieder zuschreiben, so dass z. T. nicht unerhebliche Aufholungen der v.g. Buchverluste verbucht werden konnten. Diese flossen als Buchgewinne in das Jahresergebnis ein. Ohne die wertaufholenden Buchgewinne – also rein aus dem operativen Geschäft – hätten sich die Jahresergebnisse ab 2017 wie folgt dargestellt (ohne Betrachtung der steuerlichen Auswirkungen des Wegfalls der Buchgewinne):

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresergebnis	789.042,13 €	164.047,43 €	2.452.435,10 €	7.191.971,38 €	8.538.805,45 €	1.925.790,18 €
Zuschreibung auf RWE-Aktien	2.681.000,00 €	1.756.187,28 €	2.369.649,96 €	10.080.033,84 €	8.684.706,96 €	1.383.298,20 €
bereinigtes Ergebnis	-1.891.957,87 €	-1.592.139,85 €	82.785,14 €	-2.888.062,46 €	-145.901,51 €	542.491,98 €

Insbesondere resultiert aus den Buchgewinnen kein Liquiditätszufluss, so dass die Liquiditätsversorgung der BTG insoweit auch vom Betriebsmittelzuschuss des Kreises sowie den bestehenden Kontokorrent- bzw. Liquiditätsdarlehen abhängig ist.

8. Abschließende Bewertung der örtlichen Rechnungsprüfung

Die Rechnungsprüfung sieht den Verzicht auf mögliche Mieteinnahmen für den Kreishaushalt weiterhin kritisch. Neben den haushaltsrechtlichen Vorgaben der §§ 75, 77 GO NRW sind auch die Wirtschaftsprüfungsgrundsätze aus § 109 GO NRW tangiert. Hiernach sollen Unternehmen, auch wenn sie selbstredend Aufgaben für den Kreis erfüllen, einen Ertrag für den Haushalt der Kommune abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

Mit dieser Soll-Vorschrift² gab der Gesetzgeber zu erkennen, wirtschaftliche Unternehmen verpflichtet zu wollen, zur Stärkung des kommunalen Haushalts beizutragen.³ Dies gilt insbesondere auch für einen umlagefinanzierten Kreis und sollte sowohl im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot aus § 9 KrO NRW als auch im Hinblick auf die positiven Jahresergebnisse (insbesondere) der BTG neu beurteilt werden. Andernfalls wäre der Kreishaushalt durch den Verzicht auf Mieteinnahmen (§ 77 GO) sowie den Verzicht auf Unternehmensabführungen (§ 109 GO) doppelt betroffen.

² In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass „Soll“-Vorschriften im Regelfall für die mit ihrer Durchführung betraute Behörde rechtlich zwingend sind und sie verpflichten, so zu verfahren, wie es im Gesetz bestimmt ist. Nur bei Vorliegen von Umständen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen, darf die Behörde anders verfahren als im Gesetz vorgesehen und den atypischen Fall nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden (BVerwG, B. v. 3.12.2009, 9 B 79.09 m.w.N.). Zur Bedeutung von Soll-Vorschriften im öffentlichen Recht u.a. Hofmann/Gerke/Hildebrand: Allgemeines Verwaltungsrecht, 11. Auflage, Rn. 394, BVerfGE 119, 331. Soll heißt muss, wenn kann (Wilhelm, DVP 2011, 310).

³ Held/Winkel/Wansleben: Kommunalverfassungsrecht NRW, Kommentar, zu § 109 GO NRW Erl. 3 (Erg. Lfg. 12/2015).