

12 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 2022 zu entnehmen.

c) Gesellschafterstruktur

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

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 1.997 T€ Miete gezahlt.

Zusätzlich zahlt der Kreis Düren monatlich eine Kostenpauschale für die Arena, die in Summe 238 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 297 T€ entstanden ist.

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

Bilanz	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
II. Sachanlagen	20.437.328,34 €	19.632.871,34 €	18.877.156,34 €	-755.715,00 €	-3,85%
III. Finanzanlagen	756.933,27 €	715.154,17 €	726.495,77 €	11.341,60 €	1,59%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	598.000,00 €	598.000,00 €	625.000,00 €	27.000,00 €	4,52%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	151.282,17 €	85.715,57 €	73.676,52 €	-12.039,05 €	-14,05%
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	573.955,94 €	722.050,74 €	759.707,63 €	37.656,89 €	5,22%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.368,48 €	5.979,06 €	12.901,96 €	6.922,90 €	115,79%
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.775.647,13 €	6.815.887,34 €	6.807.780,69 €	-8.106,65 €	-0,12%
Summe Aktiva	29.300.515,33 €	28.575.658,22 €	27.882.718,91 €	-692.939,31 €	-2,42%
Passiva					
A. Eigenkapital					
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	-8.152.328,39 €	-8.465.647,13 €	-8.505.887,34 €	-40.240,21 €	0,48%
III. Jahresergebnis	-313.318,74 €	-40.240,21 €	8.106,65 €	48.346,86 €	-120,15%
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.775.647,13 €	6.815.887,34 €	6.807.780,69 €	-8.106,65 €	-0,12%
B. Rückstellungen	167.817,86 €	201.452,95 €	159.462,67 €	-41.990,28 €	-20,84%
C. Verbindlichkeiten	357.168,17 €	277.751,03 €	359.274,65 €	81.523,62 €	29,35%
D. Rechnungsabgrenzungsposten	28.775.529,30 €	28.096.454,24 €	27.363.981,59 €	-732.472,65 €	-2,61%
E. Passive latente Steuern	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Summe Passiva	29.300.515,33 €	28.575.658,22 €	27.882.718,91 €	-692.939,31 €	-2,42%

f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	2.446.113,24 €	2.478.123,71 €	2.597.227,44 €	119.103,73 €	4,81%
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	0,00 €	0,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	
3. sonstige betriebliche Erträge	251.012,08 €	110.765,55 €	11.341,60 €	-99.423,95 €	-89,76%
4. Materialaufwand	14.431,84 €	-343,60 €	-18,70 €	324,90 €	-94,56%
5. Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6. Abschreibungen	805.688,00 €	806.812,55 €	805.847,10 €	-965,45 €	-0,12%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.136.980,88 €	878.029,26 €	827.548,91 €	-50.480,35 €	-5,75%

Betriebsergebnis	740.024,60 €	904.391,05 €	1.002.191,73 €	97.800,68 €	10,81%
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.407,93 €	19.440,07 €	18.472,20 €	-967,87 €	-4,98%
9. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	17,88 €	17.653,00 €	0,00 €	-17.653,00 €	-100,00%
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
11. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.073.769,15 €	1.045.974,19 €	1.012.557,28 €	-33.416,91 €	-3,19%
Finanzergebnis	-1.053.343,34 €	-1.008.881,12 €	-994.085,08 €	14.796,04 €	-1,47%
Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-313.318,74 €	-104.490,07 €	8.106,65 €	112.596,72 €	-107,76%
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	-1,82 €	0,00 €	1,82 €	-100,00%
13. sonstige Steuern	0,00 €	64.248,04 €	0,00 €	-64.248,04 €	-100,00%
Jahresergebnis	-313.318,74 €	-40.240,21 €	8.106,65 €	48.346,86 €	-120,15%

g) Lagebericht

1. Grundlagen der Gesellschaft

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

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.

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

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 war geprägt durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs im Februar sowie der damit verbundenen erheblichen Preissteigerungen insbesondere im Energiesektor. In Folge stiegen die Finanzierungskosten erheblich an. Die Corona-Pandemie spielte erstmals seit ihrem Ausbruch im Jahr 2020 eine untergeordnete Rolle.

Das BIP (preis- und kalenderbereinigt) erhöhte sich im gesamten Jahr 2022 um 2,0%. Trotz dieser im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, um 0,7% höherem BIP prägten Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise sowie der Fachkräftemangel das wirtschaftliche Umfeld.

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 269 (V): TEUR 154) aufgrund der durch die im Vorjahr 2021 noch bestehenden Corona-Schutzmaßnahmen erfolgten Auflagen einen wieder ansteigenden Verlauf nehmen.

Die Prognosen für das Jahr 2023 werden aufgrund der weltpolitischen Unsicherheiten und besonders wegen des Ukraine-Kriegs zurzeit von den Regierungen, internationalen Organisationen und Wirtschaftsforschern sehr different gesehen. Sie schwanken aktuell (02/2023) zwischen -0,75% und +0,2%. Eine belastbare Aussage ist daher nicht möglich.

2.2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf für das Berichtsjahr war durch die Corona-Krise geprägt. Tätigkeitsschwerpunkt bildete die Immobilienverwaltung und weniger der Betrieb der ARENA Kreis Düren.

Die Gesellschaft arbeitet ohne eigenes Personal.

Die Verkaufsverhandlungen für das **Laborgebäudes in Jülich** konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Der Verkaufsvertrag wurde im Januar 2023 notariell beurkundet.

2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse mit TEUR 2.597 über dem Vorjahresniveau (+119 TEUR). Vorrangig hat hier das wieder normal verlaufende Veranstaltungsgeschäft beigetragen.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres erfolgten i. H. v. TEUR 806 planmäßig.

Insgesamt weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 8 (VJ TEUR 40) für das Geschäftsjahr aus.

Zum Wirtschaftsplan ergibt sich eine Verbesserung von TEUR 213. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich höhere Umsätze (TEUR 111), wozu alleine Mehreinnahmen der ARENA in Höhe von +68 TEUR beitragen, ein Buchgewinn in Höhe von 27 TEUR aus dem Verkauf des Laborgebäudes Jülich, geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 70).

2.3.2 Finanzlage

Die liquiden Mittel der Gesellschaft erhöhten sich um TEUR 38 auf nunmehr TEUR 760.

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 693 auf TEUR 27.882 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem durch die planmäßigen Abschreibungen geminderten Sachanlagevermögen.

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 2023 – 2027 wird von der Aufrechterhaltung der Zahlungsbereitschaft trotz weiterhin negativer Ertragslage des Unternehmens ausgegangen.

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	31.12.2022
Bilanzsumme	TEUR 27.883
Sachanlagevermögen	TEUR 18.877
Eigenkapital	TEUR -6.808
2. Gewinn- und Verlustrechnung	2022
Umsatzerlöse	TEUR 2.597
Gesamtleistung	TEUR 2.609
Rohergebnis	TEUR 2.635
Betriebsergebnis	TEUR 1.002
Finanzergebnis	TEUR -994
Jahresüberschuss	TEUR 8

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

3.1 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Gesellschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 177 aus.

Für die Geschäftsjahre ab 2024 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.

Eine seit 2019 laufende weitere Betriebsprüfung für den Prüfungszeitraum der Jahre 2013 – 2016 konnte in 2020 abgeschlossen werden und hat zu einer Steuerrückerstattung von TEUR 77 geführt.

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 keinen Einfluß auf die Geschäftsentwicklung der VVG nehmen.

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.

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 2023-2027 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

**Gesellschafter-
versammlung:** 1 Stimme je 100 € Anteil am Stammkapital

Vertreter des Kreises Düren

Geschäftsführung:

Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Kaptain, Peter	Allg. Vertreter des Landrats	01.01.2011	

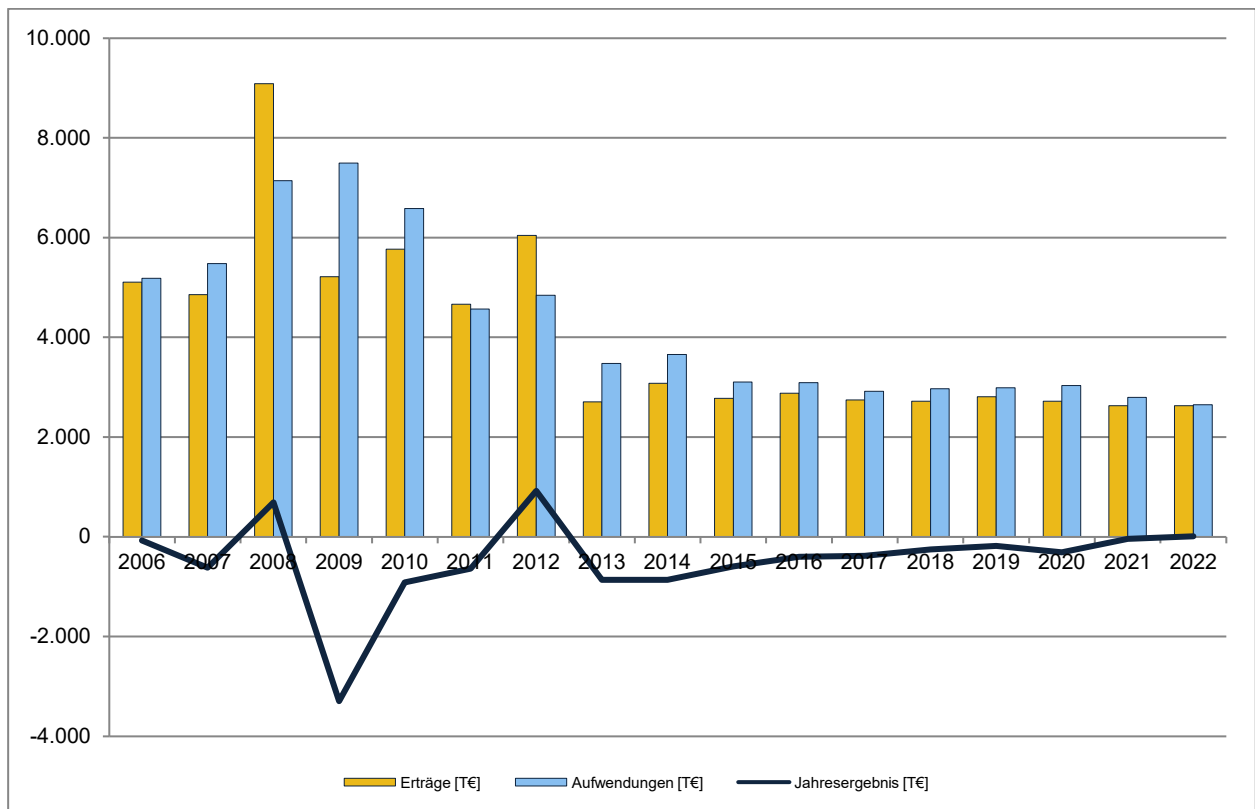
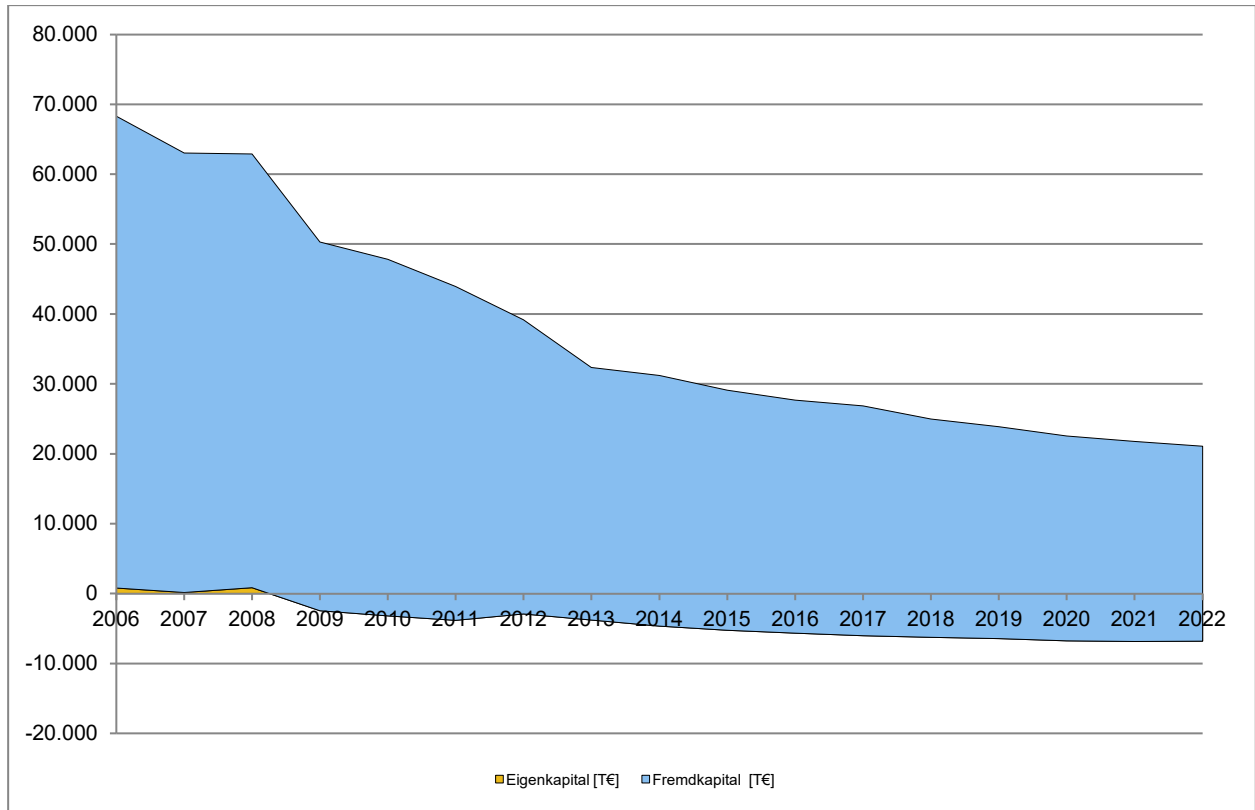
Gesellschaftersammlung:

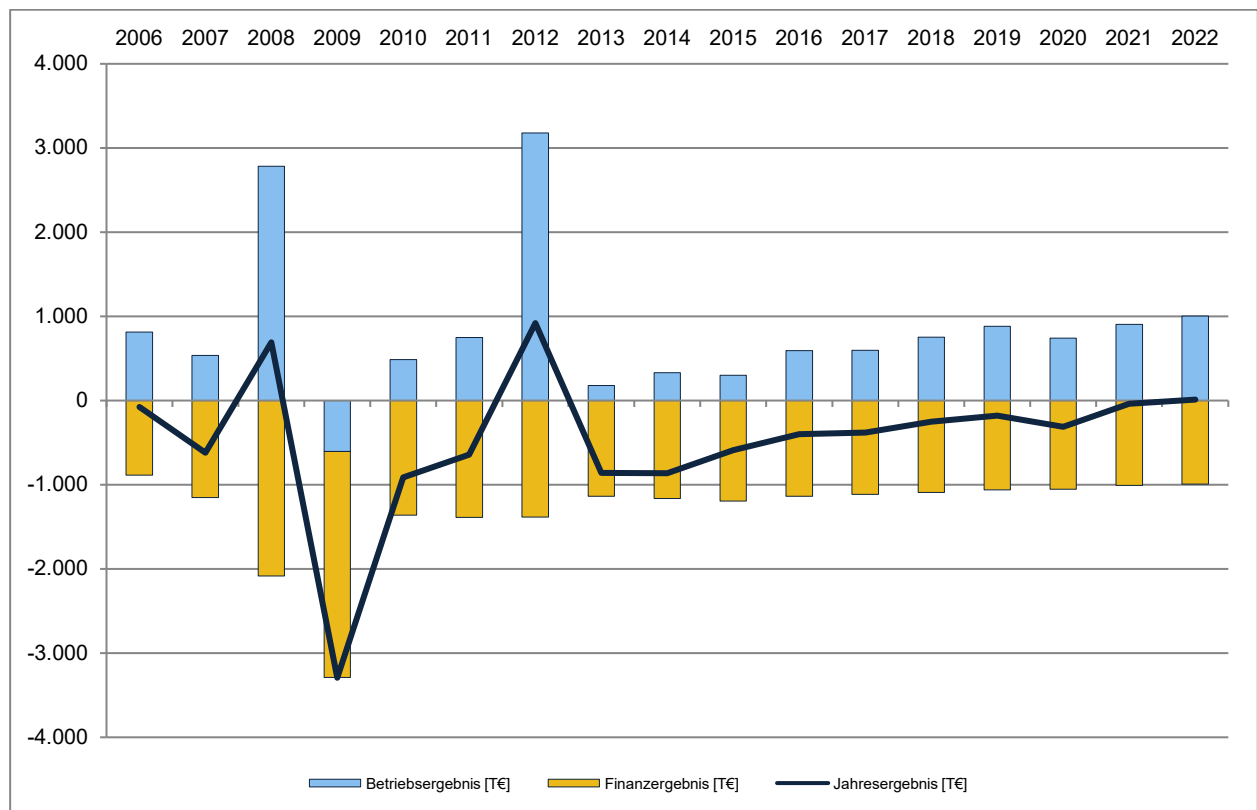
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	02.05.2013	

i) Personalbestand

Die VVG beschäftigt kein eigenes Personal.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2020	2021	2022	Veränderung
Eigenkapitalquote	-23,12%	-23,85%	-1,17%	22,68%
Eigenkapitalrentabilität	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.
Anlagendeckungsrad 2	1,05%	1,08%	0,00%	-1,08%
Verschuldungsgrad	-7,75%	-7,03%	487,67%	494,70%
Umsatzrentabilität	30,25%	36,49%	82,11%	45,62%