

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 2024 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 2.049 T€ Miete gezahlt.

Zusätzlich zahlt der Kreis Düren monatlich eine Kostenpauschale für die Arena, die in Summe 208 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 308 T€ entstanden ist.

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

Bilanz	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
II. Sachanlagen	18.877.156,34 €	18.239.242,34 €	18.270.052,34 €	30.810,00 €	0,17%
III. Finanzanlagen	726.495,77 €	681.790,67 €	601.309,97 €	-80.480,70 €	-11,80%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	625.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	73.676,52 €	119.794,23 €	182.001,44 €	62.207,21 €	51,93%
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	759.707,63 €	1.204.362,80 €	474.692,50 €	-729.670,30 €	-60,59%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	12.901,96 €	2.144,71 €	0,00 €	-2.144,71 €	-100,00%
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbedarf	6.807.780,69 €	6.820.226,80 €	6.798.116,57 €	-22.110,23 €	-0,32%
Summe Aktiva	27.882.718,91 €	27.067.561,55 €	26.326.172,82 €	-741.388,73 €	-2,74%
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	-8.505.887,34 €	-8.497.780,69 €	-8.510.226,80 €	-12.446,11 €	0,15%
III. Jahresergebnis	8.106,65 €	-12.446,11 €	22.110,23 €	34.556,34 €	-277,65%
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.807.780,69 €	6.820.226,80 €	6.798.116,57 €	-22.110,23 €	-0,32%
B. Rückstellungen	159.462,67 €	160.954,39 €	160.747,08 €	-207,31 €	-0,13%
C. Verbindlichkeiten	359.274,65 €	324.291,88 €	428.404,40 €	104.112,52 €	32,10%
D. Rechnungsabgrenzungsposten	27.363.981,59 €	26.582.315,28 €	25.737.021,34 €	-845.293,94 €	-3,18%
Summe Passiva	27.882.718,91 €	27.067.561,55 €	26.326.172,82 €	26.326.172,82 €	97,26%

f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	2.597.227,44 €	3.272.821,47 €	2.691.289,56 €	-581.531,91 €	-17,77%
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und Leistungen	27.000,00 €	-625.000,00 €	0,00 €	625.000,00 €	-100,00%
3. sonstige betriebliche Erträge	11.341,60 €	10.916,70 €	1.229,46 €	-9.687,24 €	-88,74%
4. Materialaufwand	-18,70 €	-53,77 €	-97,28 €	-43,51 €	80,92%
5. Abschreibungen	805.847,10 €	816.170,65 €	833.807,75 €	17.637,10 €	2,16%
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	827.548,91 €	896.596,69 €	871.858,53 €	-24.738,16 €	-2,76%
Betriebsergebnis	1.002.191,73 €	946.024,60 €	986.950,02 €	40.925,42 €	4,33%

Gewinn- u. Verlustrechnung	2022	2023	2024	Veränderung in €	Veränderung in %
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.472,20 €	17.314,32 €	16.536,48 €	-777,84 €	-4,49%
8. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 €	6.701,80 €	9.049,72 €	2.347,92 €	35,03%
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00 €	0,00 €	35.775,60 €	35.775,60 €	
10. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.012.557,28 €	982.487,85 €	954.650,39 €	-27.837,46 €	-2,83%
Finanzergebnis	-994.085,08 €	-958.471,73 €	-964.839,79 €	-6.368,06 €	0,66%
Ergebnis d. gewönl. Geschäftstätigkeit	8.106,65 €	-12.447,13 €	22.110,23 €	34.557,36 €	-277,63%
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
12. sonstige Steuern	0,00 €	1,02 €	0,00 €	-1,02 €	
Jahresergebnis	8.106,65 €	-12.446,11 €	22.110,23 €	-20.552,76 €	165,13%

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 Infrastrukturvermögen 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 2024 war weiterhin geprägt durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs sowie der zunehmend schlechten Wirtschaftslage in Deutschland.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2% gegenüber 2023 erhöht¹. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate das erste Mal nach 2021 abgeschwächt.

Das BIP (preis- und kalenderbereinigt) sank im gesamten Jahr 2024 nach ersten Berechnungen um -0,2%². Damit hält die Rezession der deutschen Wirtschaft weiter an.

Die Prognosen für die Konjunktur in Deutschland für das Jahr 2025 sind weiterhin pessimistisch: die ifo Konjunkturprognose vom 17. März 2025 geht nur von einer Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 0,2% gegenüber dem Vorjahr aus und weist aufgrund der anstehenden wirtschaftspolitischen Entscheidungen in Deutschland und den USA auf die hohen Prognoserisiken hin³.

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 316 (VJ: TEUR 273) einen ansteigenden Verlauf nehmen.

E) 2.2. Geschäftsverlauf

Tätigkeitsschwerpunkte bildeten in 2024 die Immobilienverwaltung und der Betrieb der ARENA Kreis Düren. Größere Umbaumaßnahmen schwerpunktmäßig im Bereich der Gastronomie der ARENA haben zu einer sichtbaren Aufwertung und Attraktivierung der Immobilie geführt. Im Geschäftsjahr wurde ein Betrag von TEUR 861 netto investiert, die Abschlussarbeiten in 2025 umfassen nochmals einen Betrag von TEUR 114.

Die Gesellschaft arbeitet ohne eigenes Personal.

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#2361301>

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

³ <https://www.ifo.de/fakten/2025-03-17/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2025-deutsche-wirtschaft-steckt-fest/>

F) 2.3 Lage

2.3.1 Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr liegen die Umsatzerlöse mit TEUR 2.691 unter dem Vorjahresniveau (-582 TEUR). Der Rückgang ist auf den Sondereffekt des Verkaufs der Immobilie HTMJ für 625 TEUR in 2023 zurückzuführen.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres erfolgten i. H. v. TEUR 834 planmäßig.

Insgesamt weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 22 (VJ TEUR -12) für das Geschäftsjahr aus.

Zum Wirtschaftsplan ergibt sich eine Verbesserung von TEUR 714. Während bei der Planung 2024 noch davon ausgegangen wurde, dass ein Teil der Umbauarbeiten in der ARENA aufwandswirksam sei, konnten nahezu die gesamten Arbeiten aktiviert werden.

2.3.2 Finanzlage

Die liquiden Mittel der Gesellschaft verringerten sich um TEUR 729 auf nunmehr TEUR 475. Der Mittelabfluss ist begründet mit den in der ARENA Kreis Düren vorgenommenen Umbauarbeiten.

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 741 auf TEUR 26.326 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Liquidität um TEUR 729. Das Anlagevermögen hat sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen und Aktivierung des Umbaus um TEUR 50 verringert.

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. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich planmäßig auf TEUR 25.737.

Nach der Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2025 – 2029 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	31.12.2024
Bilanzsumme	TEUR 26.326
Sachanlagevermögen	TEUR 18.270
Eigenkapital	TEUR -6.798
2. Gewinn- und Verlustrechnung	2024
Umsatzerlöse	TEUR 2.691
Gesamtleistung	TEUR 2.693
Rohergebnis.....	TEUR 2.693
Betriebsergebnis.....	TEUR 986
Finanzergebnis	TEUR -964
Jahresüberschuss.....	TEUR 22

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 2025 geht die Gesellschaft von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 141 aus. Für die Geschäftsjahre ab 2026 geht die Wirtschaftsplanung des Unternehmens wegen stetig sinkender Zinsbelastungen von einer Wende hin zu Jahresüberschüssen aus. Durch die Konzentration der geschäftlichen Aktivitäten auf die Verwaltung der drei Großimmobilien sowie den Hallenbetrieb der ARENA wird die Planung künftiger Wirtschaftsjahre erleichtert.

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.

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 Geschäftsberichts 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 2025-2029 ist die Tendenz weg von Jahresfehlbeträgen hin zu jährlich steigenden Jahresüberschüssen 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:

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

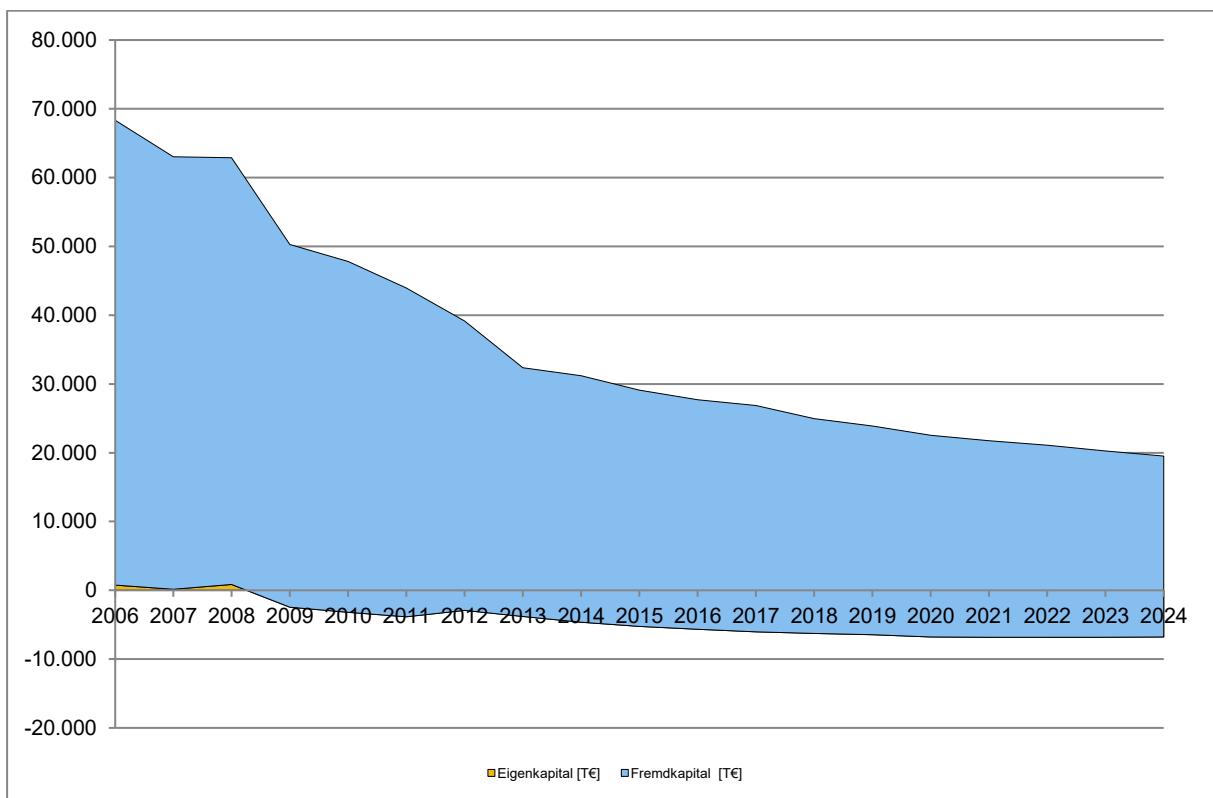
Gesellschaftersammlung:

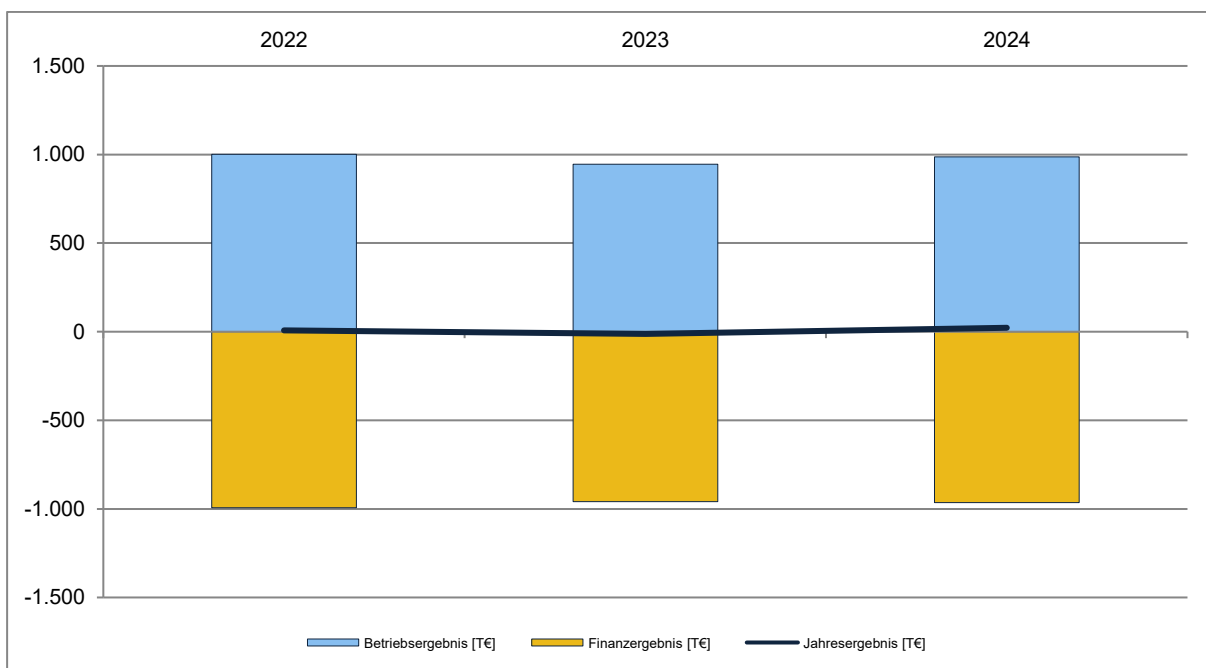
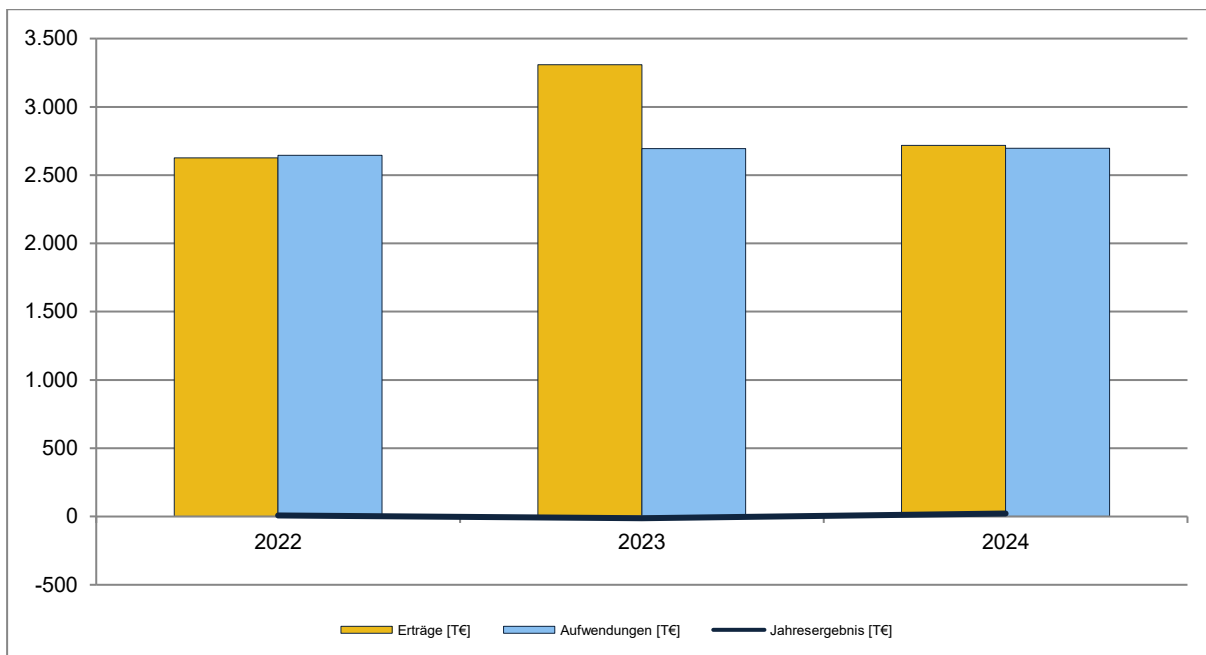
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Aßhoff, Ferdinand	Beauftragter des Landes NRW	08.11.2024	31.10.2025
Nolten, Dr. Ralf	Landrat	01.11.2025	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	02.05.2013	08.11.2024

i) Personalbestand

Die VVG beschäftigt kein eigenes Personal.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2022	2023	2024	Veränderung
Eigenkapitalquote	-24,42%	-25,20%	-25,82%	-0,63%
Eigenkapitalrentabilität	n.v.	n.v.	n.v.	
Anlagendeckungsrad 2	1,07%	1,03%	0,97%	-0,06%
Verschuldungsgrad	-7,62%	-7,11%	-8,67%	-1,55%
Umsatzrentabilität	38,59%	28,91%	1,52%	-27,38%