

## MULTIFUNKTIONSARENA IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH & Co. KG

ESPRIT arena  
Arena-Straße 1  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211/15 98 - 14 01  
Telefax: 0211/15 98 - 14 03

### BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Kommanditkapital            | 49.000,00 EUR |          |
| Landeshauptstadt Düsseldorf | 49.000,00 EUR | 100,00 % |

### ZIELE DER BETEILIGUNG UND ERFÜLLUNG DES ÖFFENTLICHEN ZWECKS

Gesellschaftszweck ist der Erwerb von Grundstücksrechten bzw. grundstücksgleichen Rechten, die Bebauung mit einer Multifunktionsarena zur Durchführung von sozialen, kulturellen und sportlichen - hier insbesondere Breitensportlichen - Veranstaltungen sowie Messe-, Kongress- und sonstigen Veranstaltungen der Daseinsvorsorge in Düsseldorf, die Errichtung hiermit zusammenhängender Bauwerke für Komplementär-Nutzungen sowie der Betrieb der Multifunktionsarena und der Komplementärbereiche im genannten Sinne einschließlich der Vermietung oder Verpachtung der errichteten Gebäude oder von Teilen der Gebäude an Mieter oder Pächter.

Die Erlöse aus Veranstaltungen, Hospitality, Vermietung und Sponsoring betragen im Jahr 2010 rd. 10,1 Mio. EUR. Damit wurde das Vorjahresergebnis nicht erreicht. Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt vom Ausbau einiger Ränge zu Stehplätzen und den intensiven Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter der bisherigen Hotelpächterin. Der neue Hotelpachtvertrag, der ab Jahresbeginn lief, wurde zu besseren Konditionen abgeschlossen.

### PERSONALBESTAND

Beschäftigte: 20 (Vorjahr: 20)

## **ORGANE DER GESELLSCHAFT**

### **a.) Städtische Aufsichtsratsmitglieder (01.01.2010 – 31.12.2010)**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Frau Gisela Piltz                 | Vorsitzende      |
| Ratsfrau Leibauer                 | stv. Vorsitzende |
| Oberbürgermeister Dirk Elbers     |                  |
| Bürgermeisterin Gudrun Hock       |                  |
| Bürgermeister Friedrich G. Conzen |                  |
| Ratsherr Günter Karen-Jungen      |                  |
| Herr Klaus-Heiner Lehne           |                  |

### **b.) Geschäftsführung**

Wolfgang Fourmont

### **c.) Gesellschafterversammlung**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf vertritt in den Gesellschafterversammlungen die ihr gemäß Gesellschaftsvertrag zustehenden 100 % der Stimmen.

## Aktiva

|  | 2010           | Veränderung<br>'10 - '09 | 2009           | 2008           |
|--|----------------|--------------------------|----------------|----------------|
|  | TEUR           | TEUR                     | TEUR           | TEUR           |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                         | <b>192.707</b> | <b>-7.463</b>            | <b>200.170</b> | <b>209.245</b> |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                | 4              | 1                        | 3              | 0              |
| Sachanlagen                                      | 192.703        | -7.464                   | 200.167        | 209.245        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                         | <b>4.163</b>   | <b>1.320</b>             | <b>2.843</b>   | <b>2.953</b>   |
| Vorräte  | 158            | 158                      | 0              | 22             |
| Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände | 2.800          | -42                      | 2.842          | 2.641          |
| Kassenbestand, Bankguthaben, Schecks             | 1.205          | 1.204                    | 1              | 290            |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>             | <b>67</b>      | <b>-207</b>              | <b>274</b>     | <b>138</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                               | <b>196.937</b> | <b>-6.350</b>            | <b>203.287</b> | <b>212.336</b> |

## Passiva

|  | 2010           | Veränderung<br>'10 - '09 | 2009           | 2008           |
|--|----------------|--------------------------|----------------|----------------|
|  | TEUR           | TEUR                     | TEUR           | TEUR           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                       | <b>57.548</b>  | <b>-2.873</b>            | <b>60.421</b>  | <b>64.628</b>  |
| Kommanditkapital                             | 49             | 0                        | 49             | 49             |
| Kapitalkonto II                              | 144.669        | 13.004                   | 131.665        | 120.904        |
| Gewinn-/Verlustvortrag                       | -71.293        | -14.967                  | -56.326        | -40.453        |
| Jahresüberschüss                             | -15.877        | -910                     | -14.967        | -15.872        |
| <b>B. Rückstellungen</b>                     | <b>701</b>     | <b>-709</b>              | <b>1.410</b>   | <b>266</b>     |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                  | <b>138.400</b> | <b>-2.544</b>            | <b>140.944</b> | <b>147.238</b> |
| <b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b> | <b>288</b>     | <b>-224</b>              | <b>512</b>     | <b>205</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                           | <b>196.937</b> | <b>-6.350</b>            | <b>203.287</b> | <b>212.336</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

|   | 2010<br>TEUR   | Veränderung<br>'10 - '09<br>TEUR | 2009<br>TEUR   | 2008<br>TEUR   |
|---|----------------|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 13.359         | -1.745                           | 15.104         | 12.419         |
| Veränderung des Bestands                                    |                |                                  |                |                |
| 2. an unfertigen Erzeugnissen                               | 153            | 153                              | 0              | 0              |
| 3. sonstige betriebliche Erträge                            | 1.069          | -348                             | 1.417          | 926            |
| <b>Gesamterträge</b>  | <b>14.581</b>  | <b>-1.940</b>                    | <b>16.521</b>  | <b>13.346</b>  |
| 4. Materialaufwand  | 9.698          | -587                             | 10.285         | 8.701          |
| 5. Personalaufwand  | 913            | 45                               | 868            | 765            |
| 6. Abschreibungen   | 10.621         | 488                              | 10.133         | 10.023         |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen                       | 2.088          | -865                             | 2.953          | 2.418          |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                     | 256            | -47                              | 303            | 346            |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                         | 6.922          | -157                             | 7.079          | 7.184          |
| <b>10. Ergebnis der gewöhnlichen<br/>Geschäftstätigkeit</b> | <b>-15.405</b> | <b>-911</b>                      | <b>-14.494</b> | <b>-15.400</b> |
| 11. sonstige Steuern  | 472            | -1                               | 473            | 472            |
| <b>12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>                     | <b>-15.877</b> | <b>-910</b>                      | <b>-14.967</b> | <b>-15.872</b> |
| 13. Verlustvortrag  | 71.293         | 14.967                           | 56.326         | 40.453         |
| <b>14. Bilanzgewinn</b>                                     | <b>-87.170</b> | <b>-15.877</b>                   | <b>-71.293</b> | <b>-56.325</b> |

## Lagebericht 2010

Die Gesellschaft wurde mit UR-Nr. 691/2002H des Notariats Dr. Hendryk Haibt, Düsseldorf, am 22. April 2002 gegründet und am 23. April 2002 unter HR A 15161 im Handelsregister beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen.

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb von Grundstücksrechten bzw. grundstücksgleichen Rechten und die Bebauung mit einer Multifunktionsarena zur Durchführung von sozialen, kulturellen und sportlichen – hier insbesondere Breitensportlichen – Veranstaltungen sowie Messe-, Kongress- und sonstigen Veranstaltungen der Daseinsvorsorge in Düsseldorf, die Errichtung hiermit zusammenhängender Bauwerke für Komplementärnutzungen sowie der Betrieb der Multifunktionsarena und der Komplementärbereiche im genannten Sinne einschließlich Vermietung, Verpachtung der errichteten Gebäude an Betreiber, Mieter oder Pächter.

Durch die Berücksichtigung von Zielen der Daseinsvorsorge und der Wirtschaftsförderung bei der Konzeption der Multifunktionsarena wird der öffentliche Zweck des Unternehmens gem. § 107 Abs. 2 Ziffer 3 GO NRW erfüllt.

Auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages mit der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Gesellschaft das alte Stadion zurückgebaut und eine Multifunktionsarena erstellt.

Seit Juni 2005 ist die Landeshauptstadt Düsseldorf alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft.

Am 22. Juni 2005 ging auch der Betrieb in die Verantwortung der Gesellschaft über. Die DüsseldorfCongress Veranstaltungsgesellschaft mbH wurde dann im Sommer 2005 durch einen Betriebsführungsvertrag mit dem Betrieb der ESPRIT arena beauftragt.

Nach Aufnahme des Betriebes wurde festgestellt, dass der Kapitaldienst für die Jahre 2007 ff. nicht erwirtschaftet werden kann.

### Lage der Gesellschaft

Für eine eingehende Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft sind die Ergebnisse aus der Betriebsführung und die Ergebnisse aus dem originären Geschäftsfeld der Gesellschaft sowie die Ertrags- und die Liquiditätslage separat zu betrachten.

Die Erlöse aus der Betriebsführung (u. a. Erlöse aus Veranstaltungen, Hospitality, Vermietung, Sponsoren) betragen rd. 10,1 Mio. EUR in 2010 und sind im Vergleich zum Vorjahr (rd. 12,2 Mio. EUR) zurückgegangen.

Die Aufwendungen aus der Betriebsführung (u. a. veranstaltungsbezogener Aufwand, Marketing, Energie, Betriebskosten) belaufen sich auf rd. 9,7 Mio. EUR in 2010 (Vorjahr rd. 10,2 Mio. EUR).

Das Geschäftsjahr war geprägt von dem Ausbau einiger Ränge als Stehplätze und den intensiven Verhandlungen mit dem Insolvenzverwalter der Hotelpächterin Golden Tulip Hospitality Management GmbH im Nachgang zu dem zum 01.07.2009 beendeten Hotelpachtvertrag.

Mit dem Insolvenzverwalter konnte eine Vergleichsvereinbarung erzielt werden.

Es hat sich bestätigt, dass durch den neuen Hotelpachtvertrag ab 01.01.2010 bessere Pachterlöse als in den Vorjahren erzielt werden können. In das Ergebnis der Gesellschaft fließt das Pachtergebnis Hotel als Ertrag ein. Darüber hinausgehende Erträge können von der Gesellschaft nicht generiert werden.

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2010 beträgt 15.877 TEUR.

Dies ist u. a. auf die notwendigen Finanzierungsaufwendungen 2010 in Höhe von 6.922 TEUR und auf die in 2010 angefallenen Abschreibungen in Höhe von 10.621 TEUR zurückzuführen.

Das Ergebnis der Gesellschaft wird belastet durch den Zinsaufwand, durch den Personalaufwand und durch Instandhaltungsmaßnahmen (ab 2009 nach Ablauf der Gewährleistungen).

### **Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

Düsseldorf hat den Zuschlag für die Austragung des Eurovision Song Contest 2011 erhalten, diese Veranstaltung wird vom 10. - 14. Mai 2011 in der Multifunktionsarena durchgeführt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Großveranstaltung der Bekanntheitsgrad der Arena weltweit erheblich gesteigert werden kann. Zum Bilanzstellungszeitpunkt bestand zwar noch kein schriftlicher Mietüberlassungsvertrag, es ist jedoch nach Aussage des Betriebsführers sichergestellt, dass für die Multifunktionsarena Düsseldorf Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG keine finanzielle Risiken entstehen.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird sich - wie beschrieben - in den kommenden Jahren zwar durch steigende Betriebsergebnisse verbessern, jedoch führen die hohen Aufwendungen (hier insbesondere Zinsaufwand und Abschreibungen) jedes Jahr zu Fehlbeträgen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Abschreibung für die Arena plangemäß nicht erwirtschaftet wird.

Die Gesellschaft verfügt nicht über die notwendigen liquiden Finanzmittel, den Kapitaldienst und die zahlungswirksamen Aufwendungen in den kommenden Jahren zu bedienen.

Mittelfristig ist zwar mit einem verbesserten Ergebnis aus dem Betrieb der ESPRIT arena zu rechnen, jedoch wird diese positive Entwicklung durch die steigende Tilgung konterkariert. Daher wird die Gesellschaft über das Jahr 2015 hinaus zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit weitere finanzielle Unterstützungen in Form von Kapitalzuführungen benötigen. Der Zeitraum für eine notwendige Unterstützung durch die Stadt lässt sich nicht abgrenzen.

Die Höhe der städtischen Kapitalzuführung in 2010 betrug 13,2 Mio. EUR. In den kommenden Jahren bis 2015 beläuft sie sich auf prognostiziert rd. 12,9 Mio. EUR / p. a.

Ein höherer Finanzbedarf konnte durch die Verpachtung des Hotels verhindert werden. Wenn die vom Betriebsführer DüsseldorfCongress prognostizierte Ergebnisverbesserung eintritt, kann dies in den Folgejahren zu einer Reduzierung der Kapitalzuführung führen.

Die dargelegten Kapitalzuführungen wurden / werden im Haushaltsplanentwurf 2011 ff. der Landeshauptstadt Düsseldorf berücksichtigt.

### **Sonstiges**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungs-Aktivitäten.

Umweltschutzrisiken werden in unserem Unternehmen nicht gesehen.

Die Gesellschaft unterhält keine im Handelsregister eingetragenen selbstständigen Zweigniederlassungen.

### **Ausblick**

Für das kommende Geschäftsjahr wird der mittelfristigen Finanzplanung entsprechend mit einem Ergebnis auf Niveau des Berichtsjahres gerechnet.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich bis zum Datum der Bilanzstellung nicht ergeben, die die Darstellung des Geschäftsverlaufes, die Lage oder die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft unzutreffend erscheinen lassen würden.

## Bezüge der Organe

### Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Multifunktionsarena Immobiliengesellschaft-Verwaltung GmbH, Düsseldorf, vertreten durch ihren Geschäftsführer.

### Aufsichtsrat

Die Aufwendungen für Sitzungsgelder im Berichtszeitraum betragen 2 TEUR.

## Aufgabenerfüllung, Leistungen / Produkte

### Leistungskennzahlen mit 3-Jahresübersichten:

|   | 2008           | 2009             | 2010           |
|---|----------------|------------------|----------------|
| <b>Öffentliche Veranstaltungen</b>                    | <b>29</b>      | <b>38</b>        | <b>32</b>      |
| <b>Besucher von öffentlichen Veranstaltungen</b>      | <b>570.256</b> | <b>1.044.825</b> | <b>779.850</b> |
| <b>Nichtöffentliche Veranstaltungen</b>               | <b>34</b>      | <b>30</b>        | <b>29</b>      |
| <b>Besucher von nichtöffentlichen Veranstaltungen</b> | <b>6.038</b>   | <b>7.986</b>     | <b>5.032</b>   |

## Wesentliche Finanz- und Leistungsbeziehungen der Beteiligungen untereinander und mit der Gemeinde

### Stadt Düsseldorf

Der Gesellschaft wurde im Jahr 2010 von der Kommanditistin, der Stadt Düsseldorf, Eigenkapital in Höhe von 13,2 Mio. EUR zugeführt. Das negative Jahresergebnis belastete die Stadt in dem Sinne, dass der Buchwert der Beteiligung um den Differenzbetrag zwischen dem Jahresfehlbetrag in Höhe von 16,1 Mio. EUR und der Kapitalzuführung in Höhe von 13,2 Mio. EUR reduziert wurde.

### Multifunktionsarena Düsseldorf Betriebs-GmbH

Die Leistungsbeziehungen bestanden in einem Schadensersatz in Höhe von 300 TEUR.

### DüsseldorfCongress Veranstaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsbeziehungen zwischen der DüsseldorfCongress Veranstaltungsgesellschaft mbH und der Gesellschaft bestehen in der Betriebsführung der ESPRIT arena. Das Betriebsführungsentgelt für die ESPRIT arena betrug 120 TEUR. Die von der Gesellschaft an den Eigentümer weiterbelasteten Kosten aus dem Betrieb der ESPRIT arena und der Durchführung von Veranstaltungen lagen bei über 9 Mio. EUR.