

elektronische Kopie

Anlage zu VO/0178/20

Anlagen

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
 Amtsgericht Wuppertal, HRA 20613

Bilanz zum 31. Dezember 2018

<u>AKTIVA</u>	€	<u>Vorjahr</u> €
A. Anlagevermögen		

<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	12.747.549,25	13.208.034,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	28.751,00	47.459,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.309,00	7.956,00
	<u>12.782.609,25</u>	<u>13.263.449,25</u>
B. Umlaufvermögen		

I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Erzeugnisse/Leistungen	<u>1.835.526,20</u>	<u>1.826.981,48</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.881,10	33.676,90
2. Forderungen gegen Gesellschaftern	5.063,11	28.777,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	472.951,27	473.504,43
	<u>563.895,48</u>	<u>535.959,06</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</u>	<u>1.172.824,61</u>	<u>906.570,81</u>
	<u>3.572.246,29</u>	<u>3.269.511,35</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		

	<u>1.369,92</u>	<u>1.329,69</u>
	<u>16.356.225,46</u>	<u>16.534.290,29</u>

I/1

PASSIVA

	€	Vorjahr €
<u>A. Eigenkapital</u>		
I. <u>Kapitalanteile der Kommanditisten</u>	2.377.550,00	2.377.550,00
II. <u>Rücklagen</u>	6.642.553,68	6.642.553,68
III. <u>Gewinn-/Verlustvortrag</u>	1.113.117,01	-4.353.486,93
IV. <u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-28.546,87	5.466.603,94
	<u>10.104.673,82</u>	<u>10.133.220,69</u>
 <u>B. Rückstellungen</u>		
1. <u>Steuerrückstellungen</u>	299.816,00	299.816,00
2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	123.081,35	97.755,63
	<u>422.897,35</u>	<u>397.571,63</u>
 <u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	2.033.236,05	2.062.164,09
2. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	168.368,34	166.679,37
3. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</u>	3.562.480,00	3.661.174,99
4. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	57.592,51	106.760,59
	<u>5.821.676,90</u>	<u>5.996.779,04</u>
 <u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	6.977,39	6.718,93
	<u>16.356.225,46</u>	<u>16.534.290,29</u>

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
 Amtsgericht Wuppertal, HRA 20613

I/2

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	€	Vorjahr	
			€	€
1. Umsatzerlöse		2.976.435,16		3.956.667,37
2. Erhöhung des Bestandes		8.544,72		171.547,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		98.665,94		4.943.540,16
4. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.286.875,17		2.413.852,79
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	8.729,10		8.620,08	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.393,79		2.379,52	
- davon für Altersversorgung 304,51 € (Vorjahr 296,07 €)		11.122,89		10.999,60
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		489.617,99		562.692,50
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.616,47		50.295,04
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.752,64		4.512,40
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.148,97		116.378,53
10. Steuern vom Ertrag		0,00		299.816,00
11. Ergebnis nach Steuern		97.016,97		5.622.232,82
12. Sonstige Steuern		125.563,84		155.628,88
13. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-28.546,87		5.466.603,94

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeines

Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2003 wurde rückwirkend zum 30. April 2003 die formwechselnde Umwandlung der Gewerbeimmobilien Wuppertal GmbH in die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG (kurz: DVV) beschlossen. Das Kommanditkapital beträgt 2.377.550,00 €. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wuppertal. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Wuppertal unter HR A 20613 eingetragen. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der DVV ist die Delphin Verwaltungs GmbH mit Sitz in Wuppertal. Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 €.

Per 31. August 2003 erfolgte die Übernahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die Allein-Gesellschafterin Stadtgemeinde Wuppertal. In selber Höhe stellte die Gesellschafterin per 31. August 2003 ein Gesellschafterdarlehen zur Verfügung.

Der Jahresabschluss wird entsprechend den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt (§275 Abs. 2 HGB).

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagenvermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € werden direkt als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € und 1.000,00 € wird ein Pool gebildet, der über 5 Jahre abgeschrieben wird. Gebäude werden über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 2 bis 2,5 % per annum planmäßig abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen betreffen gegenüber den Mietern noch abzurechnende Nebenkosten. Sie sind mit den unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorjahreswerte ermittelten Anschaffungskosten, ggf. vermindert um angemessene Wertberichtigungen, angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für ein eventuelles Ausfallrisiko wurden angemessene Wertberichtigungen gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten, soweit sie vor dem Bilanzstichtag verursacht sind. Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Nominalwert angesetzt.

I/4

III. Einzelangaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den beigefügten Anlagespiegel (Anlage I/7) für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 163 T€ Ratenzahlungsforderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle anderen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Forderungen gegen Gesellschafter

Die Forderungen gegen Gesellschafter beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen gegen die Stadtverwaltung Wuppertal.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für ausstehende Lieferantenrechnungen, Jahresabschlusskosten, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und Prozesskosten.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten werden im Rahmen des beigefügten Verbindlichkeitspiegels dargestellt. Das Gesellschafterdarlehen läuft auf unbestimmte Zeit und kann durch Übertragung von Grundbesitz, Liquiditätsüberschüssen und sonstigem freien Vermögen getilgt werden. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat, der Zinssatz im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 1 %. Mit Notarvertrag vom 22. Oktober 2003 ist dieses Darlehen durch Eintragung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von 38.074.082,77 € mit Wirkung ab 1. September 2003 gesichert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere erhaltene Kautionen, erhaltene Fehlüberweisungen sowie kreditorische Debitoren.

IV. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	2.976	3.928
Übrige Umsätze	0	28
	<u>2.976</u>	<u>3.956</u>

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1 T€ (im Vorjahr 30 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren mit 0 T€ (Vorjahr 8 T€) aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung, mit 1 T€ (Vorjahr 12 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 0 T€ (Vorjahr 10 T€) aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 737,78 € (im Vorjahr 768,06 €) enthalten.

V. Sonstige Angaben**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen der angemieteten Grundstücke in Höhe von jährlich rund 720 T€ sowie aus der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund 360 T€.

Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 11 T€.

I/6

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durchschnittlich 2 Mitarbeiter beschäftigt.

Komplementärin

Delphin Vermögensverwaltung GmbH mit Sitz in Wuppertal
Gezeichnetes Kapital: 25.000,00 €

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die für die Tätigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge (Festbezüge) belaufen sich auf 4.800,00 €.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2018 an:

Herr Norbert Dölle

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind (Nachtragsbericht)

Im Jahr 2019 wurde das Objekt „Linderhauser Straße“ veräußert. Der Besitzübergang war ursprünglich zum Jahreswechsel 2018/2019 vorgesehen.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 28.546,87 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, den 20. Dezember 2019

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Amtsgericht Wuppertal, HRA 20613

Anlagenspiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten		
Stand		Stand
1.1.2018	Zugänge	31.12.2018
€	€	€
24.500.994,12	8.777,99	24.509.772,11
184.603,59	0,00	184.603,59
96.459,75	0,00	96.459,75
<u>24.782.057,46</u>	<u>8.777,99</u>	<u>24.790.835,45</u>

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
2. Technische Anlagen und Maschinen
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

I/7

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
Stand 1.1.2018	Zugänge	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€
11.292.959,87	469.262,99	11.762.222,86	12.747.549,25	13.208.034,25
137.144,59	18.708,00	155.852,59	28.751,00	47.459,00
88.503,75	1.647,00	90.150,75	6.309,00	7.956,00
<u>11.518.608,21</u>	<u>489.617,99</u>	<u>12.008.226,20</u>	<u>12.782.609,25</u>	<u>13.263.449,25</u>

	31.12.2018 €	davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr €	von mehr als einem Jahr €	von mehr als fünf Jahren €
1. Erhaltene Anzahlungen	2.033.236,05	2.033.236,05	0,00	0,00
- Vorjahr	(2.062.164,09)	(2.062.164,09)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.368,34	168.368,34	0,00	0,00
- Vorjahr	(166.679,37)	(166.679,37)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.562.480,00	421.360,83	3.141.119,17 *	3.141.119,17 *
- Vorjahr	(3.661.174,99)	(520.055,82)	(3.141.119,17) *	(3.141.119,17) *
4. Sonstige Verbindlichkeiten	57.592,51	20.467,35	37.125,16	0,00
- Vorjahr	(106.760,59)	(69.635,43)	(37.125,16)	(0,00)
	<u>5.821.676,90</u>	<u>2.643.432,57</u>	<u>3.178.244,33</u>	<u>3.141.119,17</u>
	(<u>5.996.779,04</u>)	(<u>2.818.534,71</u>)	(<u>3.178.244,33</u>)	(<u>3.141.119,17</u>)

* Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

**Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2018 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € -28.546,87 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 5.466.603,94 im Vorjahr ab. Wesentlich für die deutliche Ergebnisverschlechterung war die Übergabe des Objektes Lise-Meitner-Straße an den Gesellschafter Stadt Wuppertal die bereits zum 31.12.2017 vorgenommen wurde.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anlage I/7) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2018 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 31.12.2017	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Stand 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Sachanlagen					
1. Grundstücke und Gebäude					
Hofaue	3.648.858,00	0,00	0,00	156.595,00	3.492.263,00
Linderhauserstraße	1.679.378,19	0,00	0,00	30.802,00	1.648.576,19
Hastener Straße	2.897.656,16	8.777,99	0,00	40.964,99	2.865.469,16
Wiesenstraße	1.269.437,43	0,00	0,00	25.293,00	1.244.144,43
Untere Lichtenplatzer Str.	2.814.888,03	0,00	0,00	80.796,00	2.734.092,03
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	466.955,52	0,00	0,00	0,00	466.955,52
Müngstener Str. (Mietereinb.)	404.437,00	0,00	0,00	134.812,00	269.625,00
	13.208.034,25	8.777,99	0,00	469.262,99	12.747.549,25
2. Sonstige B u G					
Technische Anl. und Masch.	47.459,00	0,00	0,00	18.708,00	28.751,00
Andere Anlagen, B u G	7.956,00	0,00	0,00	1.647,00	6.309,00
	55.415,00	0,00	0,00	20.355,00	35.060,00
	13.263.449,25	8.777,99	0,00	489.617,99	12.782.609,25

II/2

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2018	Veränderung	Stand 31.12.2018
	€	€	€
Kapitalanteile der Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.642.553,68	0,00	6.642.553,68
Gewinnvortrag	1.113.117,01	0,00	1.113.117,01
Jahresfehlbetrag	0,00	-28.546,87	-28.546,87
	10.133.220,69	-28.546,87	10.104.673,82

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2018 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
	T€	T€	T€	T€	T€
Energiekosten	0	0	0	0	0
Abschluss- u. Prüfungskosten	16	12	0	16	20
Ausstehende Rechnungen	28	15	1	34	46
Aufbewahrung von Unterlagen	45	0	0	3 1)	48
Prozesskosten	9	0	0	0	9
	98	27	1	53	123

1) davon 1 T€ Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung

II/3

IV. Ertragslage**Entwicklung der Umsatzerlöse**

Gegenüber dem Vorjahr vermindern sich die Umsätze aus den Netto-Kaltnieten um € 886.461,30 auf € 2.167.021,86. Der Umsatzrückgang verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	1
Lise-Meitner-Straße	-663
Untere Lichtenplatzerstraße	0
Wiesenstraße	18
Hastenerstraße	-47
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	1
Müngstener Straße	-24
Linderhauser Straße	-172
	<u>-886</u>

Im Wesentlichen begründen sich die größeren Veränderungen (über T€ 10) wie folgt:

Lise-Meitner-Straße

Aufgrund des Verkaufs zum 31.12.2017 ergab sich ein Umsatzrückgang von T€ 663 gegenüber dem Vorjahr.

Wiesenstraße

Nach langjährigen Leerständen war in 2017 ein großer Teil der Leerstände ganzjährig und langfristig vermietet worden. Die positiven Auswirkungen zeigten sich im Geschäftsjahr 2018.

Hastener Straße

Im Jahr 2017 wurde in der zweiten Jahreshälfte die Flüchtlingsunterkunft aufgegeben. Die Auswirkungen zeigten sich im Jahr 2018 in einem Rückgang der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr.

Müngstener Straße

Eine Box für die Schildermacher war im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr nur im 1. Quartal vermietet.

Linderhauser Straße

Aufgrund des Leerstands in der zweiten Jahreshälfte 2018 ergibt sich ein Umsatzrückgang von T€ 172 gegenüber dem Vorjahr.

An den übrigen Standorten waren keine wesentlichen Veränderungen (unter T€ 10) in den Umsatzerlösen zu verzeichnen.

II/4

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 2.976.435,16 liegen um € 980.232,21 unter dem Vorjahreswert.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 98.665,94 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Anlagenverkauf	0,00	4.905.007,61	-4.905.007,61
Erträge aus Schadenersatzleistungen	91.459,47	0,00	91.459,47
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	0,00	10.300,00	-10.300,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	1.332,24	12.294,47	-10.962,23
Erträge aus bereits ausgebuchten Forderungen	1.276,35	7.954,76	-6.678,41
Erträge aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung	0,00	7.915,86	-7.915,86
Sonstige betriebliche Erträge	4.597,88	67,46	4.530,42
	98.665,94	4.943.540,16	-4.844.874,22

Die Absetzung für Abnutzung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Verkaufs der Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 um € 73.074,51 auf insgesamt € 489.617,99 zurückgegangen.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 51.622 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2018 waren durchschnittlich 68,23 % (2017: 78,26 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2018 eine Leerstandsquote von 31,77 % (2017: 21,74 %). Wesentlicher Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße. Positiv hat sich die Vermietungssituation in der Wiesenstraße 118 entwickelt (80,20 % in 2018 zu 76,85 % in 2017). Durch den Entfall des vollständig vermieteten Objektes Lise-Meitner-Straße sank der Vermietungsgrad.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2018 liegen bei € 11.122,89. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.393,79 enthalten.

V. Finanzausstattung

Bis zum 31. August 2003 war auf Grund der regelmäßigen Zuschüsse sowie der Bürgschaften der Stadt Wuppertal für die Kredite der Gesellschaft die Liquidität und somit die Zahlungsfähigkeit der Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG sichergestellt. Mit Übernahme der Kreditverbindlichkeiten durch die Stadt Wuppertal entfällt insoweit die finanzielle Unterstützung durch die Zuschüsse. Ferner wurde die Verpflichtung zur Zahlung der Darlehenszinsen auf nur noch 1 % der Summe des Gesellschafterdarlehens reduziert. Ab dem 1. September 2003 ist die Gesellschaft in der Lage, mit den Einnahmen aus dem laufenden Vermietungsgeschäft heraus ihre Liquidität und Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und regelmäßig das Gesellschafterdarlehen zu tilgen. Die Liquiditätssituation wird positiv eingeschätzt (Bestand zum Ende des Jahres 2018: € 1.172.824,61 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehn verrechnet. Zum 31. Dezember 2018 bestand noch ein Gesellschafterdarlehn in Höhe von rund 3,562 Mio. €.

VI. Risiken der zukünftigen Entwicklung und Ausblick**Stand der Großbetriebsprüfungen**

Für die Umsatzsteuer 2001 und 2002 (geänderte Umsatzsteuer wurde noch nicht festgesetzt) ergibt sich aus dem in 2012 festgesetzten Sachverhalt eine erwartete Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft in Höhe von € 31.852,81.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote ist durch Leerstände des zum Verkauf anstehenden Objekts in der Hastener Straße (rund 41 % Leerstand) belastet. Im Jahr 2020 soll durch einen Teilverkauf der Flächenbestand an der Hastener Straße stark reduziert werden. Hierdurch würden die Risiken aus Leerständen deutlich reduziert.

Sonstige Risiken

Das Objekt Wiesenstraße 118 bedarf einer umfangreichen Sanierung. So müssen z.Bsp. die asbestbelasteten Estriche flächendeckend nach und nach erneuert werden. Für das Gebäude muss ein zukunftsfähiges Konzept entwickelt werden. Der Finanzbedarf für die Sanierungen insgesamt ist erheblich. Ob die Sanierung durchgeführt oder ein Verkauf angestrebt wird, muss noch entschieden werden.

Ausblick**Folgende Baumaßnahmen stehen an:**

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2020
Wiesenstr.	Umbau Aufzug	0,115 Mio. €	0,115 Mio. €
Hastener Str.	Trennung der Gebäudetechnik und Abbruch des Hochregallagers	1,26 Mio. €	1,26 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung; Klimaanlage erneuern	1,445 Mio. €	1,445 Mio. €
	Summe:	2,820 Mio. €	2,820 Mio. €

Gesamtwirtschaftliches Umfeld/Weiterer Geschäftsverlauf

Die Vermietung von Gewerbeobjekten hängt wesentlich von der konjunkturellen Situation ab. Aufgrund der Unsicherheiten, die sich aus dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld für die Realwirtschaft ergeben, können auch für die Vermietung von Gewerbeobjekten Risiken erwachsen. Die Gebäude müssen daher in einem aktuellen vermietungsfähigen Zustand gehalten werden.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, die Gesellschaft mittelfristig aufzulösen. Für 2019 wird ein positives Jahresergebnis erwartet.

II/6

Risiken und Chancen

Das Hauptrisiko wird im Bereich der Vermietungen gesehen. Es bestehen grundsätzlich gewerbliche Mietverträge mit befristeter Laufzeit. In vielen Objekten befinden sich jedoch städtische Nutzungen, deren Ausfallwahrscheinlichkeit sehr gering ist (Müngstener Str. 10, Untere Lichtenplatzer Str., Hofaue). Das nur unzureichend vermietete Objekt Hastener Str. soll zum großen Teil aufgrund bestehender Optionsverträge bzw. existierender Kaufverträge veräußert werden. Die verbleibenden Flächen sollen entwickelt und auch veräußert werden. Hierdurch wird ein großer Risikobereich beseitigt. Lediglich die Objekte Wiesenstraße, Linderhauser Str. sind an Externe vermietet.

Da die Fremdmittel der Gesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehn zu sehr günstigen Konditionen bereitgestellt werden, verbleiben als wesentlicher Risikobereich die externen Vermietungen.

Zur Überwachung dieses Risikobereichs wird durch die Ermittlung der Vermietungsquote regelmäßig der jeweils aktuelle Vermietungsstand ermittelt.

Der aktuelle Schwerpunkt der Tätigkeit liegt jedoch in der Vermarktung des Bestandes an Liegenschaften mit dem Ziel, die Gesellschaft mittelfristig aufzulösen. Die dann noch im Bestand befindlichen Liegenschaften soll der Gesellschafter Stadt weiterführen.

Wuppertal, 20. Dezember 2019

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)