

elektronische Kopie

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

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

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

<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.968.329,54	10.660.539,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	8.043,00	11.665,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.818,00	4.965,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	126.939,97
	<u>9.980.190,54</u>	<u>10.804.109,03</u>
B. Umlaufvermögen		

I. <u>Vorräte</u>		
Unfertige Erzeugnisse/Leistungen	<u>1.166.412,97</u>	<u>1.368.082,05</u>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120.758,68	101.864,87
2. Forderungen gegen Gesellschafter	62.991,13	144.790,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	477.260,75	527.973,00
	<u>661.010,56</u>	<u>774.628,85</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>4.180.755,43</u>	<u>3.094.363,52</u>
	<u>6.008.178,96</u>	<u>5.237.074,42</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>76.924,05</u>	<u>1.433,35</u>

	<u>16.065.293,55</u>	<u>16.042.616,80</u>

<u>PASSIVA</u>	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
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>Gewinnvortrag</u>	1.855.969,43	1.084.570,14
IV. <u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-123.394,05	771.399,29
	<u>10.752.679,06</u>	<u>10.876.073,11</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>200.673,96</u>	<u>169.853,86</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	1.391.368,35	1.511.037,64
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.342,54	240.902,23
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.575.599,12	3.186.555,91
4. Sonstige Verbindlichkeiten	43.936,21	51.102,65
	<u>5.106.246,22</u>	<u>4.989.598,43</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.694,31</u>	<u>7.091,40</u>
	<u>16.065.293,55</u>	<u>16.042.616,80</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 2020

	€	€	<u>Vorjahr</u>	
			€	€
1. Umsatzerlöse		2.887.206,20		3.183.701,38
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-201.669,08		-467.444,15
3. Sonstige betriebliche Erträge		289.418,54		1.401.388,60
4. Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.264.361,12		2.556.685,45
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.085,44		8.840,88	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.297,45		2.445,65	
- davon für Altersversorgung 318,28 € (Vorjahr 313,92 €)				
		11.382,89		11.286,53
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		473.200,39		472.265,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		132.660,00		88.384,43
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.065,90		4.432,34
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		63.173,96		55.339,85
10. Ergebnis nach Steuern		34.243,20		938.116,91
11. Sonstige Steuern		157.637,25		166.717,62
12. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-123.394,05		771.399,29

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. 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.

III. Einzelangaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den beigefügten Anlagespiegel für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 140 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 Gesellschafterin

Die Forderungen gegen Gesellschafterin beinhalten zum einen 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 Verbindlichkeitsspiegels 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 betrug bis zum 31.03.2019 im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft 1 %, ab dem 01.04.2019 erhöhte sich der Zinssatz auf 2 %. 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 sowie kreditorische Debitoren.

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

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	2.859	3.144
Übrige Umsätze	28	40
	<u>2.887</u>	<u>3.184</u>

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 7 T€ (Vorjahr 8 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren mit 6 T€ (Vorjahr 8 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen in Höhe von rd. 0,3 Mio. € enthalten (Vorjahr 1,4 Mio. €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 351,58 € (im Vorjahr 370,26 €) enthalten.

V. Sonstige Angaben**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Nicht bilanzierte Verpflichtungen bestehen für Mietzahlungen des bis zum 30. Juni 2021 angemieteten Grundstücks „Müngstener Str.“ in Höhe von 313 T€. Ferner aus der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund 398 T€.

Abschlussprüfer

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2020 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 belaufen sich auf 4.800,00 €.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2020 an:

Herr Norbert Dölle, Ressortleiter Finanzen

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

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von - 123.394,05 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 26. Januar 2022

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

elektronische Kopie

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

Anlagenspiegel

I. Sachanlagen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
	Stand		Um-
	1.1.2020	Zugänge	buchungen
	€	€	€
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.739.279,55	0,00	243.177,39
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.093,95	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	126.939,97	116.237,42	-243.177,39
	<u>20.146.917,06</u>	<u>116.237,42</u>	<u>0,00</u>

Stand 31.12.2020 €	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
19.515.501,42	9.078.740,49	468.431,39	0,00	9.547.171,88	9.968.329,54	10.660.539,06
184.603,59	172.938,59	3.622,00	0,00	176.560,59	8.043,00	11.665,00
96.093,95	91.128,95	1.147,00	0,00	92.275,95	3.818,00	4.965,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.939,97
<u>19.796.198,96</u>	<u>9.342.808,03</u>	<u>473.200,39</u>	<u>0,00</u>	<u>9.816.008,42</u>	<u>9.980.190,54</u>	<u>10.804.109,03</u>

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 €	bis zu einem Jahr €	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	von mehr als fünf Jahren €
1. Erhaltene Anzahlungen	1.391.368,35	1.391.368,35	0,00	0,00
- Vorjahr	(1.511.037,64)	(1.511.037,64)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.342,54	95.342,54	0,00	0,00
- Vorjahr	(240.902,23)	(240.902,23)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.575.599,12	434.479,95	3.141.119,17 *	3.141.119,17 *
- Vorjahr	(3.186.555,91)	(45.436,74)	(3.141.119,17) *	(3.141.119,17) *
4. Sonstige Verbindlichkeiten	43.936,21	6.811,05	37.125,16	0,00
- Vorjahr	(51.102,65)	(13.977,49)	(37.125,16)	(0,00)
	<u>5.106.246,22</u>	<u>1.928.001,89</u>	<u>3.178.244,33</u>	<u>3.141.119,17</u>
- Vorjahr	(<u>4.989.598,43</u>)	(<u>1.811.354,10</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 2020

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € - 123.394,05 nach einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von € 771.399,29 ab.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2020 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

Sachanlagen

1. Grundstücke und Gebäude

	Stand 31.12.2019	Zugänge/Um- buchungen	Abgänge	Abschreibung	Stand 31.12.2020
Hofaue	3.335.668,00 €	- €	- €	156.595,00 €	3.179.073,00 €
Hastener Straße	2.824.510,16 €	4.067,49 €	- €	41.105,49 €	2.787.472,16 €
Wiesenstraße	1.218.851,43 €	154.939,75 €	- €	30.618,75 €	1.343.172,43 €
Untere Lichtenplatzer Str.	2.653.304,03 €	61.736,31 €	- €	82.855,31 €	2.632.185,03 €
In der Wahlert	26.423,92 €	- €	- €	- €	26.423,92 €
Vohwinkler Straße	466.955,52 €	- €	466.955,52 €	- €	- €
Müngstener Straße 10	134.826,00 €	22.433,84 €	- €	157.256,84 €	3,00 €
Summe:	10.660.539,06 €	243.177,39 €	466.955,52 €	468.431,39 €	9.968.329,54 €

II/2

2. Sonstige B u G

	Stand 31.12.2019	Zugänge	Abgänge/ Umbuchungen	Abschreibungen	Stand 31.12.2020
Technische Anl. Und Masch.	11.665,00 €	- €	- €	3.622,00 €	8.043,00 €
Andere Anlagen, BuG	4.965,00 €	- €	- €	1.147,00 €	3.818,00 €
Anlagen im Bau	126.939,97 €	116.237,42 €	243.177,39 €	- €	- €
Summe:	143.569,97 €	116.237,42 €	243.177,39 €	4.769,00 €	11.861,00 €
Gesamtsumme:	10.804.109,03 €	359.414,81 €	710.132,91 €	473.200,39 €	9.980.190,54 €

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2020	Veränderung	Stand 31.12.2020
	€	€	€
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	1.855.969,43	0,00	1.855.969,43
Jahresfehlbetrag	0,00	-123.394,05	-123.394,05
	<u>10.876.073,11</u>	<u>-123.394,05</u>	<u>10.752.679,06</u>

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2020 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	16	12	4	16	16
Ausstehende Rechnungen	98	46	0	78	130
Aufbewahrung von Unterlagen	51	5	0	5 1)	51
Prozesskosten	5	0	2	0	3
	<u>170</u>	<u>63</u>	<u>6</u>	<u>99</u>	<u>200</u>

1) davon 0,4 T€ Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr vermindern sich die Umsätze aus den Netto-Kaltnieten um € 15.118,42 auf € 1.969.747,84. Der Umsatzrückgang verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	2
Untere Lichtenplatzer Straße	6
Wiesenstraße	-4
Hastenerstraße	-31
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	-7
Müngstener Straße	19
	<u>-15</u>

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

Hastener Straße

Durch die Einstellung der Zahlungen für das Horchregallager ab dem 4. Quartal 2019 ergab sich im Jahr 2020 ein Rückgang der Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr von rd. 29 T€.

Müngstener Straße

Durch eine Mieterhöhung ab Oktober 2019 konnten Mietsteigerungen in diesem Objekt von rd. 22 T€ gegenüber dem Vorjahr durchgesetzt werden.

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 2.887.206,20 liegen um € 296.495,18 unter dem Vorjahreswert.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 289.418,54 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Anlagenverkauf	246.841,48	1.366.825,81	-1.119.984,33
Erträge Erschließungskosten	35.203,00	0,00	35.203,00
Erträge aus Schadenersatzleistungen	0,00	25.606,00	-25.606,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	5.807,16	8.805,63	-2.998,47
Erträge Auflösung Einzelwertberichtigung	1.500,00	0,00	1.500,00
Sonstige betriebliche Erträge	66,90	151,16	-84,26
	<u>289.418,54</u>	<u>1.401.388,60</u>	<u>-1.111.970,06</u>

Die Absetzung für Abnutzung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 935 gestiegen.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 42.200 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2020 waren durchschnittlich 73,6 % (2019: 74 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2020 eine Leerstandsquote von 26,4 % (2019: 26 %). Wesentlicher Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2020 liegen bei € 11.382,89. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.297,45 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 % (ab 1. April 2019: 2 %) 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 2020: € 4.135.971,91 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet. Zum 31. Dezember 2020 bestand noch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 3,141 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 49,4 % Leerstand) belastet. Im Jahr 2022 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 hat einen hohen Sanierungsstau. Die Sanierung soll nicht durch die Gesellschaft vorgenommen werden. Es laufen daher gegenwärtig Verkaufsverhandlungen unter Einbeziehung der aktuellen Mieter.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2021	Anteil 2022
Hastener Str.	Trennung der Gebäudetechnik und Abbruch des Hochregallagers	0,250 Mio. €	0,000 Mio. €	0,250 Mio. €
Hofaue	Behebung der Unwetterschäden	0,185 Mio. €	0,080 Mio. €	0,105 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung; Klimaanlage erneuern	2,215 Mio. €	0,235 Mio. €	0,310 Mio. €
	Summe:	2,650 Mio. €	0,315 Mio. €	0,665 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.

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 (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 das Objekte Hastener Str. und Wiesenstraße 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 zum Ende des Jahres 2022 aufzulösen. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen.

II/6

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 zeichnet sich jeweils ein tendenziell positives Jahresergebnis in Höhe von 0,25 Mio. € (2021 lt. Prognose auf Basis des Wirtschaftsplans) und 0,30 Mio. € (2022 Einschätzung der Geschäftsführung da Baumaßnahmen wohl in geringerer Größenordnung vorgenommen werden; ein Wirtschaftsplan liegt noch nicht vor) ab.

Wuppertal, 26. Januar 2022

Delphin Vermögensverwaltung GmbH



gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)