

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016**Darstellung des Geschäftsverlaufs****I. Überblick**

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2016 mit einem Überschuss in Höhe von € 449.387,10 nach einem Jahresüberschuss in Höhe von € 308.424,93 im Vorjahr ab. Das Ergebnis ist insbesondere dadurch beeinflusst, das zum einen die Aufwendungen für bezogene Leistungen gegenüber dem Vorjahr um € 258.816,21 auf € 2.718.104,92 gesunken sind. Weitere positive Effekte waren Erlöse aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung (€ 108.556,29) sowie Aufwandsreduzierungen im Bereich der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ (€ 58.717,15).

II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anhang, Seite 4) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2016 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

	Stand 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Ab- schreibung	Umbuchung	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen (in €)						
1. Grundstücke und Gebäude						
Lise-Meitner-Straße	2.061.706,39	0,00	0,00	73.357,00	0,00	1.988.349,39
Hofaue	3.962.048,00	0,00	0,00	156.595,00	0,00	3.805.453,00
Linderhauserstraße	1.740.982,19	0,00	0,00	30.802,00	0,00	1.710.180,19
Hastener Straße	2.711.717,16	176.319,42	0,00	37.924,42	0,00	2.850.112,16
Wiesenstraße	1.320.023,43	0,00	0,00	25.293,00	0,00	1.294.730,43
Untere Lichtenplatzer Str.	2.976.480,03	0,00	0,00	80.692,00	0,00	2.895.788,03
In der Wahlert	26.423,92	0,00	0,00	0,00	0,00	26.423,92
Vohwinkler Straße	466.955,52	0,00	0,00	0,00	0,00	466.955,52
Müngstener Str. (Mietereinb.)	674.066,00	0,00	0,00	134.918,00	0,00	539.148,00
	15.940.402,64	176.319,42	0,00	539.581,42	0,00	15.577.140,64
2. Sonstige B u G						
Technische Anl. und Masch.	84.878,00	0,00	0,00	18.710,00	0,00	66.168,00
Andere Anlagen, B u G	11.501,00	0,00	0,00	1.902,00	0,00	9.599,00
	96.379,00	0,00	0,00	20.612,00	0,00	75.767,00
Summe der Sachanlagen	16.036.781,64	176.319,42	0,00	560.193,42	0,00	15.652.907,64

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach		Stand 31.12.2016
	Ergebnisverwendung 01.01.2016	Veränderung	
	€	€	€
Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	6.642.553,68	0,00	6.642.553,68
Verlustvortrag	-4.802.874,03	0,00	-4.802.874,03
Jahresüberschuss	0,00	449.387,10	449.387,10
Summe Eigenkapital	4.217.229,65	449.387,10	4.666.616,75

Die Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2016 wie folgt entwickelt:

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2016				31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€
Energiekosten	99	99	0	134	134
Abschluss- u. Prüfungskosten	16	16	0	16	16
Ausstehende Rechnungen	18	10	7	20	21
Aufbewahrung von Unterlagen	42	0	0	1	43
Unterlassene Instandhaltung	4	4	0	0	0
Prozesskosten	10	0	1	0	9
Summe:	189	129	8	171	223

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr erhöhen sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten und Betriebskosten um € 59.078,25 auf € 2.935.558,56. Die Umsatzsteigerung verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	- 4
Lise-Meitner-Straße	- 1
Untere Lichtenplatzerstraße	+ 3
Wiesenstraße	- 1
Hastenerstraße	+ 159
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	+ 17
Müngstener Straße	- 115
Linderhauser Straße	+ 1
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	+ 59

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

Hastener Straße

Im Jahr 2016 war die Halle 16 vollständig an die Stadt als Flüchtlingsunterkunft vermietet (T€ 159)

Müngstener Straße

Aufgrund der Neuausschreibung und Vermietung der Boxen für die Schildermacher konnten nur niedrigere Mieten erzielt werden (T€ -115).

Vohwinkler Straße

Das Grundstück konnte vermietet werden (T€ 14,4)

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.120.642,32 liegen um € 1.054.289,08 unter dem Vorjahreswert. Der Umsatzrückgang resultiert hauptsächlich aus den noch ausstehenden Betriebskostenabrechnungen 2015 und 2016, für die ein Ausweis von unfertigen Leistungen (€ 1.655.434,13) bei Bestandsveränderungen von € 815.080,82 erfolgt. Zudem ist der Rückgang der Umsatzerlöse in dem Entfall der im Vorjahr sehr hohen Weiterberechnungen für die Herrichtung der Halle 16 an der Hastener Str. für den Umbau zur Flüchtlingsunterkunft begründet.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 117.836,29 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	€	€	€
Erträge Herabsetzung Wertberichtigungen	1.130,00	0,00	1.130,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	8.150,00	42.618,83	-34.468,83
Erträge aus bereits ausgebuchten Forderungen	0,00	489,01	-489,01
Erträge aus der Auflösung einer Leibrentenverpflichtung	108.556,29	0,00	108.556,29
	<u>117.836,29</u>	<u>43.107,84</u>	<u>74.728,45</u>

Die Absetzung für Abnutzung erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Investitionen 2016 in der Hastener Straße um € 11.548,46 auf insgesamt € 560.193,42.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 54.134 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2016 waren durchschnittlich 78,04 % (2015: 81,52 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2016 eine Leerstandsquote von 21,96 % (2015: 18,48 %). Wesentlicher Grund ist der nach wie vor vorhandene Leerstand in der Hastener Straße, obwohl hier durch die Unterbringung von Flüchtlingen eine grundsätzlich deutliche Verbesserung der Auslastung erreicht werden konnte, die sich im Geschäftsjahr 2016 allerdings noch nicht ganzjährig ausgewirkt hat. Hier laufen nach wie vor Verkaufsverhandlungen. Zusätzlich war die Vermietungsquote der Wiesenstraße 118 aufgrund eines Mieterwechsels sowie erforderlicher Estrichsanierungsarbeiten mit nur 60,47% ebenfalls recht niedrig.

Personalentwicklung

Seit April 2009 sind 2 Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalkosten im Jahr 2016 liegen bei € 10.868,04. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.343,08 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 Vermögensverwaltungs 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 01. 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 2016: € 1.170.939,92 ohne Mietkautionen).

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 38 % Leerstand) belastet. Im Jahr 2018 soll durch einen Teilverkauf der Flächenbestand an der Hastener Straße stark reduziert werden. Hierdurch werden die Risiken aus Leerständen deutlich reduziert.

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

Lise-Meitner-Str.: Das Objekt Lise-Meitner-Straße wird Ende 2017 an den Gesellschafter Stadt abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt. Das Objekt wurde mit 6,8 Mio. € bewertet. Dadurch werden stille Reserven in Höhe von rund 4,8 Mio. € gehoben. Gleichzeitig wird das Gesellschafterdarlehn ebenfalls um 6,8 Mio. € reduziert. Diese Aktion reduziert zum einen die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Stadt, was zu einer nachhaltigen Zinsentlastung führt. Zu anderen wird jedoch die Einnahmesituation geschwächt. Dennoch zeigen die mittelfristigen Planungen, dass die Gesellschaft im Gewinnbereich bleibt.

Sonstige Risiken/Perspektiven

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 Sanierung ist erheblich.

Die Gesellschaft soll baldmöglichst liquidiert werden. Hierzu wird ab 2018 verstärkt versucht, die Immobilien zu vermarkten oder aber in den städtischen Haushalt zu überführen. Dabei ist sicherzustellen, dass auch während der Liquidation die Gesellschaft weiterhin wirtschaftlich arbeitet und keine Liquiditätsprobleme entstehen. Daher sind insbesondere Investitionsmaßnahmen bei zu veräußernden Objekten auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen kurz- bzw. mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2018	Anteil später
Wiesenstr. 118/120 - 8313 -	Planung bauliche Maßnahmen für Neuvermietung und Substanzsanierung	ca. 2 Mio. €	0 €	ca.2 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung	0,5 Mio. €	0,5 Mio. €	
	Summe:	2,5 Mio. €	0,5 Mio. €	2 Mio. €

Das Objekt Wiesenstr. 118 muss aufgrund seiner substanziellen Schäden einer Sanierung zugeführt werden. Der Betrag stellt eine grobe Kostendimension dar.

Am Standort Untere Lichtenplatzer Straße muss das Dach saniert werden. Hierfür werden im Jahr 2018 ca. 500.000 € benötigt.

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 beabsichtigt die Gesellschaft den Gebäudebestand weiter zu reduzieren.

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. und Lise – Meitner - Str. sind an Externe vermietet.

Da die Fremdmittel der Gesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehn zu sehr günstigen Konditionen bereitgestellt werden, verbleiben als einzige Risikobereiche die externen Vermietungen, zumal das Gesellschafterdarlehn kontinuierlich getilgt wird.

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

Der zuständige Objektmanager und die Objektverwaltung des Gebäudemanagements verfolgen ständig die Entwicklung (Wiedervorlagesystem) unserer externen Mieter, um rechtzeitig Informationen über drohende Verluste von Mietern bzw. Abmietungen von Flächen zu erhalten. So ist sichergestellt, dass rechtzeitig eine notwendige Neuvermietung erfolgt. Für eventuell erforderliche bauliche Anpassungen sind Mittel im Finanzplan der Gesellschaft eingeplant.

Wuppertal, 30.11.2017

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)