elektronische Kopie

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

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.660.539,06	12.747.549,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	11.665,00	28.751,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.965,00	6.309,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	126.939,97	0,00
	10.804.109,03	12.782.609,25
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Erzeugnisse/Leistungen	1.368.082,05	1.835.526,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101.864,87	85.881,10
2. Forderungen gegen Gesellschaftern	144.790,98	5.063,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	527.973,00	472.951,27
	774.628,85	563.895,48
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.094.363,52	1.172.824,61
	5.237.074,42	3.572.246,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.433,35	1.369,92
	16.042.616,80	16.356.225,46

elektronische Kopie

PASSIVA

	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
II. Rücklagen	6.642.553,68	6.642.553,68
III. Gewinnvortrag	1.084.570,14	1.113.117,01
IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	771.399,29	-28.546,87
	10.876.073,11	10.104.673,82
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	299.816,00
2. Sonstige Rückstellungen	169.853,86	123.081,35
	169.853,86	422.897,35
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	1.511.037,64	2.033.236,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.902,23	168.368,34
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.186.555,91	3.562.480,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	51.102,65	57.592,51
	4.989.598,43	5.821.676,90
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.091,40	6.977,39
	16.042.616,80	16.356.225,46

elektronische Kopie

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.183.701,38		2.976.435,16
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes		-467.444,15		8.544,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.401.388,60		98.665,94
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.556.685,45		2.286.875,17
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	8.840,88		8.729,10	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.445,65		2.393,79	
- davon für Altersversorgung 313,92 € (Vorjahr 304,51 €)		11.286,53		11.122,89
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		472.265,00		489.617,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		88.384,43		171.616,47
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.432,34		4.752,64
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		55.339,85		32.148,97
10. Ergebnis nach Steuern		938.116,91		97.016,97
11. Sonstige Steuern		166.717,62		125.563,84
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		771.399,29		-28.546,87

elektronische Kopie

Delphin Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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. 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.

elektronische Kopie

III. Einzelangaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den beigefügten Anlagespiegel für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 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 01. 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	3.144	2.976
Übrige Umsätze	40	0
	3.184	2.976

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

elektronische Kopie

Periodenfremde und außergewöhnliche Erträge

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 370,26 € (im Vorjahr 737,78 €) enthalten.

V. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht bilanzierte 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 367 T€.

Abschlussprüfer

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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.

elektronische Kopie

I/6

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 771.399,29 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 15. Januar 2021

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

elektronische Kopie

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

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	Stand 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019
	€	€	€	€
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.509.772,11	0,00	4.770.492,56	19.739.279,55
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00	184.603,59
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.459,75	0,00	365,80	96.093,95
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	126.939,97	0,00	126.939,97
	24.790.835,45	126.939,97	4.770.858,36	20.146.917,06

elektronische Kopie

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€
11.762.222,86	453.836,00	3.137.318,37	9.078.740,49	10.660.539,06	12.747.549,25
155.852,59	17.086,00	0,00	172.938,59	11.665,00	28.751,00
90.150,75	1.343,00	364,80	91.128,95	4.965,00	6.309,00
0,00	0,00	0,00	0,00	126.939,97	0,00
12.008.226,20	472.265,00	3.137.683,17	9.342.808,03	10.804.109,03	12.782.609,25

	31.12.2019	davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
	€	€	€	€
1. Erhaltene Anzahlungen	1.511.037,64	1.511.037,64	0,00	0,00
- Vorjahr	(2.033.236,05)	(2.033.236,05)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	240.902,23	240.902,23	0,00	0,00
- Vorjahr	(168.368,34)	(168.368,34)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.186.555,91	45.436,74	3.141.119,17 *	3.141.119,17 *
- Vorjahr	(3.562.480,00)	(421.360,83)	(3.141.119,17) *	(3.141.119,17) *
4. Sonstige Verbindlichkeiten	51.102,65	13.977,49	37.125,16	0,00
- Vorjahr	(57.592,51)	(20.467,35)	(37.125,16)	(0,00)
	4.989.598,43	1.811.354,10	3.178.244,33	3.141.119,17
- Vorjahr	(5.821.676,90)	(2.643.432,57)	(3.178.244,33)	(3.141.119,17)

* Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

elektronische Kopie

elektronische Kopie

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 771.399,29 nach einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € -28.546,87 im Vorjahr ab. Wesentlich für die deutliche Ergebnisverbesserung war der Gewinn aus dem Verkauf des Objektes Linderhauser Straße.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2019 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel
Sachanlagen

1. Grundstücke und Gebäude

	Stand 31.12.2018	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Stand 31.12.2019
Hofaue	3.492.263,00 €	- €	- €	156.595,00 €	3.335.668,00 €
Linderhauser Straße	1.648.576,19 €	- €	1.633.174,19 €	15.402,00 €	0,00 €
Hastener Straße	2.865.469,16 €	- €	- €	40.959,00 €	2.824.510,16 €
Wiesenstraße	1.244.144,43 €	- €	- €	25.293,00 €	1.218.851,43 €
Untere Lichtenplatzer Str.	2.734.092,03 €	- €	- €	80.788,00 €	2.653.304,03 €
In der Wahlert	26.423,92 €	- €	- €	- €	26.423,92 €
Vohwinkler Straße	466.955,52 €	- €	- €	- €	466.955,52 €
Müngstener Straße 10	269.625,00 €	- €	- €	134.799,00 €	134.826,00 €
Summe:	**12.747.549,25 €**	- €	**1.633.174,19 €**	**453.836,00 €**	**10.660.539,06**

elektronische Kopie

II/2

2. Sonstige B u G

	Stand 31.12.2018	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen	Stand 31.12.2019
Technische Anl. Und Masch.	28.751,00 €	- €	- €	17.086,00 €	11.665,00 €
Andere Anlagen, BuG	6.309,00 €	- €	1,00 €	1.343,00 €	4.965,00 €
Anlagen im Bau	- €	126.939,97 €	- €	- €	126.939,97 €
Summe:	**35.060,00 €**	**126.939,97 €**	**1,00 €**	**18.429,00 €**	**143.569,97 €**
Gesamtsumme:	**12.782.609,25 €**	**126.939,97 €**	**1.633.175,19 €**	**472.265,00 €**	**10.804.109,03 €**

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2019	Veränderung	Stand 31.12.2019
	€	€	€
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	1.084.570,14	0,00	1.084.570,14
Jahresüberschuss	0,00	771.399,29	771.399,29
	10.104.673,82	771.399,29	10.876.073,11

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2019 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	20	19	1	16	16
Ausstehende Rechnungen	46	43	3	98	98
Aufbewahrung von Unterlagen	48	0	0	3 1)	51
Prozesskosten	9	0	5	1	5
	123	62	9	118	170

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

elektronische Kopie

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr vermindern sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten um € 182.155,60 auf € 1.984.866,26. Der Umsatzrückgang verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	-1
Untere Lichtenplatzer Straße	12
Wiesenstraße	5
Hastenerstraße	-64
Müngstener Straße	-83
Linderhauser Straße	-51
	-182

Im Wesentlichen begründen sich die größeren Veränderungen (über T€ 20) wie folgt:

Hastener Straße
Ein Mietverhältnis endete im März 2019.

Müngstener Straße
Die Vermietung der Boxen für die Schildermacher ist stark rückläufig.

Linderhauser Straße
Das Objekt wurde Mitte 2019 verkauft.

An den übrigen Standorten waren keine wesentlichen Veränderungen (unter T€ 20) in den Umsatzerlösen zu verzeichnen.

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.183.701,38 liegen um € 207.266,22 über dem Vorjahreswert.

elektronische Kopie

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 1.401.388,60 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Anlagenverkauf	1.366.825,81	0,00	1.366.825,81
Erträge aus Schadenersatzleistungen	25.606,00	91.459,47	-65.853,47
Erträge Auflösung Rückstellungen	8.805,63	1.332,24	7.473,39
Erträge aus bereits ausgebuchten Forderungen	0,00	1.276,35	-1.276,35
Sonstige betriebliche Erträge	151,16	4.597,88	-4.446,72
	1.401.388,60	98.665,94	1.302.722,66

Die Absetzung für Abnutzung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 17.353 zurückgegangen.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 46.779 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2019 waren durchschnittlich 74 % (2018: 68,23 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2019 eine Leerstandsquote von 26 % (2018: 31,77 %). 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 2019 liegen bei € 11.286,53. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.445,65 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 Gesellschafterdarlehns 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 2019: € 3.051.988 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehn verrechnet. Zum 31. Dezember 2019 bestand noch ein Gesellschafterdarlehn in Höhe von rund 3,187 Mio. €.

elektronische Kopie

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 51 % Leerstand) belastet. Im Jahr 2021 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. So müssten z.B. die asbestbelasteten Estriche flächendeckend nach und nach erneuert werden. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs soll das Objekt verkauft werden. Zurzeit laufen bereits Verkaufsgespräche.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen an und werden im Wesentlichen 2021 anfallen:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen
Hastener Str.	Trennung der Gebäudetechnik und Abbruch des Hochregallagers	1,33 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung; Klimaanlage erneuern	2,74 Mio. €
	Summe:	4,07 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 zum Ende des Geschäftsjahres 2021 aufzulösen. Für 2020 zeichnet sich ein tendenziell positives Jahresergebnis ab, für 2021 dagegen ein Verlust in der Größenordnung von 1,5 Mio € (gemäß Wirtschaftsplanung).

elektronische Kopie

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 Hastener Str. und Wiesenstraße sind an Externe vermietet.

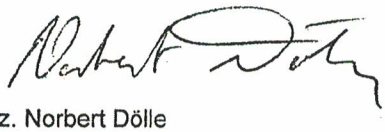
Da die Fremdmittel der Gesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehn zu sehr günstigen Konditionen bereitgestellt werden, verbleiben als wesentlicher Risikobereich die externen Vermietungen.

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 2021 aufzulösen. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen.

Wuppertal, 15.01.2021

Delphin Vermögensverwaltung GmbH



gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)