

Elektronische Kopie

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

I/1

Bilanz zum 31. Dezember 2021

<u>AKTIVA</u>	€	<u>Vorjahr</u> €	<u>PASSIVA</u>	€	<u>Vorjahr</u> €
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
<u>Sachanlagen</u>			I. <u>Kapitalanteile der Kommanditisten</u>	2.377.550,00	2.377.550,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	9.739.344,32	9.968.329,54	II. <u>Rücklagen</u>	6.642.553,68	6.642.553,68
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.288,00	8.043,00	III. <u>Gewinnvortrag</u>	1.732.575,38	1.855.969,43
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.072,00	3.818,00	IV. <u>Jahresfehlbetrag</u>	-274.285,54	-123.394,05
	<u>9.747.704,32</u>	<u>9.980.190,54</u>		<u>10.478.393,52</u>	<u>10.752.679,06</u>
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. <u>Vorräte</u>			Sonstige Rückstellungen	203.244,01	200.673,96
Unfertige Erzeugnisse/Leistungen	1.778.824,19	1.166.412,97	C. Verbindlichkeiten		
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			1. Erhaltene Anzahlungen	2.065.118,24	1.391.368,35
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76.859,71	120.758,68	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.883,98	95.342,54
2. Forderungen gegen Gesellschafter	26.872,50	62.991,13	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.230.103,36	3.575.599,12
3. Sonstige Vermögensgegenstände	361.514,74	477.260,75	4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.247,68	43.936,21
	<u>465.246,95</u>	<u>661.010,56</u>		<u>5.447.353,26</u>	<u>5.106.246,22</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</u>	4.066.508,57	4.180.755,43	D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.785,23	5.694,31
	<u>6.310.579,71</u>	<u>6.008.178,96</u>		<u>16.133.776,02</u>	<u>16.065.293,55</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	75.491,99	76.924,05			
	<u>16.133.776,02</u>	<u>16.065.293,55</u>			

Elektronische Kopie

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

I/2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	€	€	Vorjahr	
			€	€
1. Umsatzerlöse		1.709.631,66		2.887.206,20
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		612.411,22		-201.669,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		68.296,00		289.418,54
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.027.459,75		2.264.361,12
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.136,77		9.085,44	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.338,35		2.297,45	
- davon für Altersversorgung 318,84 € (Vorjahr 318,28 €)		11.475,12		11.382,89
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		315.471,12		473.200,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		189.753,39		132.660,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.704,90		4.065,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		63.115,86		63.173,96
10. Ergebnis nach Steuern		-213.231,46		34.243,20
11. Sonstige Steuern		61.054,08		157.637,25
12. Jahresfehlbetrag		-274.285,54		-123.394,05

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 128 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 und Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

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 freiem 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:

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	1.688	2.859
Übrige Umsätze	<u>22</u>	<u>28</u>
	<u>1.710</u>	<u>2.887</u>

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 5 T€ (Vorjahr 7 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren mit 3 T€ (Vorjahr 6 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen. Darüber hinaus sind Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen in Höhe von rd. 62 T€ enthalten (Vorjahr 0,3 Mio. €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 293,09 € (im Vorjahr 351,58 €) enthalten.

V. Sonstige Angaben**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Nicht bilanzierte Verpflichtungen bestehen aus der Vergütung an das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal für die Geschäftsbesorgung in Höhe von jährlich rund 350 T€.

Abschlussprüfer

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

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 an:

Herr Norbert Dölle, Ressortleiter Finanzen

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

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 19. Dezember 2022 den Beschluss gefasst, die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Ablauf des 31. Dezember 2024 aufzulösen.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von – 274.285,54 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, den 30. Dezember 2022

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

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

Anla

	<u>Anschaffungs-/Herstellungskosten</u>		
	<u>Stand</u>		
	1.1.2021	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>
	€	€	€
I. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.515.501,42	82.988,90	1.303.883,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.093,95	0,00	1,00
	<u>19.796.198,96</u>	<u>82.988,90</u>	<u>1.303.884,35</u>

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

	<u>davon Restlaufzeit</u>		
	<u>31.12.2021</u>	<u>bis zu</u>	<u>von mehr als</u>
	<u>€</u>	<u>einem Jahr</u>	<u>einem Jahr</u>
		<u>€</u>	<u>€</u>
1. Erhaltene Anzahlungen	2.065.118,24	2.065.118,24	0,00
- Vorjahr	(1.391.368,35)	(1.391.368,35)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.883,98	107.883,98	0,00
- Vorjahr	(95.342,54)	(95.342,54)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.230.103,36	88.984,19	3.141.119,17 *
- Vorjahr	(3.575.599,12)	(434.479,95)	(3.141.119,17) *
4. Sonstige Verbindlichkeiten	44.247,68	7.122,52	37.125,16
- Vorjahr	(43.936,21)	(6.811,05)	(37.125,16)
	<u>5.447.353,26</u>	<u>2.269.108,93</u>	<u>3.178.244,33</u>
- Vorjahr	<u>(5.106.246,22)</u>	<u>(1.928.001,89)</u>	<u>(3.178.244,33)</u>

* Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € - 274.285,54 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr in Höhe von € - 123.394,05 ab.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

Sachanlagen

1. Grundstücke und Gebäude

	Stand 31.12.2020	Zugänge/Um- buchungen	Abgänge	Abschreibung	Stand 31.12.2021
Hofaue	3.179.073,00 €	- €	- €	156.595,00 €	3.022.478,00 €
Hastener Straße	2.787.472,16 €	2.283,15 €	- €	41.187,15 €	2.748.568,16 €
Wiesenstraße	1.343.172,43 €	- €	- €	30.653,00 €	1.312.519,43 €
Untere Lichtenplatzer Str.	2.632.185,03 €	18.862,97 €	- €	83.535,97 €	2.567.512,03 €
In der Wahlert	26.423,92 €	- €	- €	- €	26.423,92 €
Vohwinkler Straße	0,00 €	61.842,78 €	- €	- €	61.842,78 €
Müngstener Straße 10	3,00 €	- €	3,00 €	- €	- €
Summe:	9.968.329,54 €	82.988,90 €	3,00 €	311.971,12 €	9.739.344,32 €

Elektronische Kopie

II/2

2. Sonstige B u G

	Stand 31.12.2020	Zugänge	Abgänge/ Umbuchungen	Abschreibungen	Stand 31.12.2021
Technische Anl. Und Masch.	8.043,00 €	- €	- €	2.755,00 €	5.288,00 €
Andere Anlagen, BuG	3.818,00 €	- €	1,00 €	745,00 €	3.072,00 €
Anlagen im Bau	- €	- €	- €	- €	- €
Summe:	11.861,00 €	- €	1,00 €	3.500,00 €	8.360,00 €
Gesamtsumme:	9.980.190,54 €	82.988,90 €	4,00 €	315.471,12 €	9.747.704,32 €

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2021	Veränderung	Stand 31.12.2021
	€	€	€
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	1.732.575,38	0,00	1.732.575,38
Jahresfehlbetrag	0,00	-274.285,54	-274.285,54
	<u>10.752.679,06</u>	<u>-274.285,54</u>	<u>10.478.393,52</u>

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2021 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2021
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	16	16	0	17	17
Ausstehende Rechnungen	130	75	0	78	133
Aufbewahrung von Unterlagen	51	0	0	2 ¹⁾	53
Prozesskosten	3	0	3	0	0
	<u>200</u>	<u>91</u>	<u>3</u>	<u>97</u>	<u>203</u>

1) davon 0,3 T€ Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr vermindern sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten um € 300.187,56 auf € 1.669.560,28. Der Umsatzrückgang verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	2
Untere Lichtenplatzer Straße	0
Wiesenstraße	29
Hastenerstraße	81
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	-7
Müngstener Straße	-405
	<u>-300</u>

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

Hastener Straße

Durch eine zusätzliche Vermietung von Teilflächen in den Gebäuden 16 und 3 als Archivflächen für die Stadt Wuppertal ergeben sich im Jahr 2021 höhere Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr im Wert von rd. 81 T€.

Müngstener Straße

Durch die Abmietung ab Juli 2021 ergaben sich rd. 405 T€ Mindereinnahmen aus Weitervermietungen gegenüber dem Vorjahr.

Wiesenstraße

Die Neuvermietung an das Bandwebermuseum führte zu erhöhten Mieteinnahmen von rd. 29 T€.

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

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 1.709.631,66 liegen um € 1.177.574,54 unter dem Vorjahreswert.

Die sonstigen Erträge in Höhe von € 68.296,00 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Anlagenverkauf	0,00	246.841,48	-246.841,48
Erträge aus Anlagenabgängen	61.842,78	0,00	61.842,78
Erträge Erschließungskosten	0,00	35.203,00	-35.203,00
Erträge aus Schadenersatzleistungen	888,22	0,00	888,22
Erträge Auflösung Rückstellungen	3.300,00	5.807,16	-2.507,16
Erträge Auflösung Einzelwertberichtigung	1.600,00	1.500,00	100,00
Sonstige betriebliche Erträge	665,00	66,90	598,10
	<u>68.296,00</u>	<u>289.418,54</u>	<u>-221.122,54</u>

Die Absetzung für Abnutzung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 157.729 zurückgegangen.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 39.500 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2021 waren durchschnittlich 71,6 % (2020: 73,6 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2021 eine Leerstandsquote von 28,4 % (2020: 26,4 %). 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 2021 liegen bei € 11.475,12. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.338,35 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 2021: € 4.013.061,95 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet. Zum 31. Dezember 2021 bestand noch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 3,141 Mio. €.

VI. Risiken der zukünftigen Entwicklung und Ausblick

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote ist durch Leerstände des zum Verkauf anstehenden Objekts in der Hastener Straße (rund 48,3 % Leerstand) belastet. Im Jahre 2022 wurde durch einen Teilverkauf der Flächenbestand an der Hastener Straße stark reduziert, wodurch die Risiken aus Leerständen deutlich reduziert wurden.

Sonstige Risiken

Das Objekt Wiesenstraße 118 verfügt über einen hohen Sanierungsstau, der Verkauf des Objektes wurde im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2022	Anteil 2023
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. €	0,105 Mio. €	0,000 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung; Klimaanlage erneuern	2,215 Mio. €	0,310 Mio. €	0,465 Mio. €
	Summe:	2,650 Mio. €	0,415 Mio. €	0,715 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. wurde in 2022 zum Teil veräußert. Die verbleibenden Flächen sollen entwickelt und auch veräußert werden. Hierdurch wird ein großer Risikobereich beseitigt. Die Objekte Hastener Str. (Teilverkauf in 2022) und Wiesenstraße (Verkauf 2022) sind an Externe vermietet.

Da die Fremdmittel der Gesellschaft durch ein Gesellschafterdarlehen 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 2024 aufzulösen. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen.

Elektronische Kopie

II/6

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 zeichnet sich jeweils ein tendenziell positives Jahresergebnis in Höhe von je 0,30 Mio. € (Einschätzung der Geschäftsführung, da Baumaßnahmen wohl in geringerer Größenordnung vorgenommen werden; ein Wirtschaftsplan liegt noch nicht vor) ab.

Wuppertal, 30. Dezember 2022

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)