Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V A

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.782.816,42	9.739.344,32
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.532,00	5.288,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11,00	3.072,00
	7.785.359,42	9.747.704,32
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
unfertige Leistungen	2.085.052,43	1.778.824,19
	2.085.052,43	1.778.824,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	89.141,34	76.859,71
2. Forderungen gegen die Gesellschafterin	20.019,69	26.872,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	389.353,23	361.514,74
	498.514,26	465.246,95
III. Guthaben bei Kreditinstituten	4.182.673,60	4.066.508,57
	6.766.240,29	6.310.579,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	75.491,99
	14.551.599,71	16.133.776,02

P A S S I V A

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
II. Rücklagen	6.642.553,68	6.642.553,68
III. Gewinnvortrag	1.458.289,84	1.732.575,38
IV. Jahresfehlbetrag	-1.262.986,11	-274.285,54
	9.215.407,41	10.478.393,52
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	909.470,36	203.244,01
	909.470,36	203.244,01
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen	2.330.941,14	2.065.118,24
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	199.623,28	107.883,98
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	1.784.004,36	3.230.103,36
4. Sonstige Verbindlichkeiten	111.016,46	44.247,68
	4.425.585,24	5.447.353,26
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.136,70	4.785,23
	14.551.599,71	16.133.776,02

Anlage 1

Anlage 2

Delphin Vermögensverwaltung GmbH Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	1.319.281,97	1.709.631,66
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	306.228,24	612.411,22
3. sonstige betriebliche Erträge	522.229,55	68.296,00
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.475.190,93	2.027.459,75
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	9.208,95	9.136,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.349,93	2.338,35
- davon für Altersversorgung: € 330,33 (Vorjahr: € 318,84)	11.558,88	11.475,12
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	662.628,36	315.471,12
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	158.778,00	189.753,39
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.331,62	3.704,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	45.806,98	63.115,86
11. Ergebnis nach Steuern	-1.202.891,77	-213.231,46
12. sonstige Steuern	60.094,34	61.054,08
13. Jahresfehlbetrag	**-1.262.986,11**	**-274.285,54**

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 115 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, Energiekosten, Jahresabschlusskosten, vertragliche Verpflichtungen und für die 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 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 Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer sowie kreditorische Debitoren.

IV. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	1.318	1.688
Übrige Umsätze	1	22
	1.319	1.710

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 520 T€ (Vorjahr 65 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren mit 503 T€ (Vorjahr 62 T€) aus der Veräußerung von Anlagevermögen, mit 12 T€ (Vorjahr 0 T€) aus ausgebuchten Verbindlichkeiten sowie mit 5 T€ (Vorjahr 3 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 271,60 € (im Vorjahr 293,09 €) 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 300 T€.

Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 12 T€.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 -1.262.986,11 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 8. Dezember 2023

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

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

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.294.606,97	0,00	2.400.374,08	0,00	15.894.232,89	8.555.262,65	659.127,36	1.102.973,54	8.111.416,47	7.782.816,42	9.739.344,32
2. Technische Anlagen und Maschinen	184.603,59	0,00	19.097,34	0,00	165.506,25	179.315,59	2.755,00	19.096,34	162.974,25	2.532,00	5.288,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.092,95	0,00	16.990,62	0,00	79.102,33	93.020,95	746,00	14.675,62	79.091,33	11,00	3.072,00
Anlagevermögen gesamt	18.575.303,51	0,00	2.436.462,04	0,00	16.138.841,47	8.827.599,19	662.628,36	1.136.745,50	8.353.482,05	7.785.359,42	9.747.704,32

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

Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 u. 5 Jahren	größer 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
1. Erhaltene Anzahlungen	2.330.941,14	2.330.941,14	0,00	0,00
- Vorjahr	(2.065.118,24)	(2.065.118,24)	(0,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	199.623,28	199.623,28	0,00	0,00
- Vorjahr	(107.883,98)	(107.883,98)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.784.004,36	442.885,19	1.341.119,17*	1.341.119,17*
- Vorjahr	(3.230.103,36)	(88.984,19)	(3.141.119,17)*	(3.141.119,17)*
4. Sonstige Verbindlichkeiten	111.016,46	110.296,46	720,00	0,00
- Vorjahr	(44.247,68)	(7.122,52)	(37.125,16)	(0,00)
	4.425.585,24	3.083.746,07	1.341.839,17	1.341.119,17
	(5.447.353,26)	(2.269.108,93)	(3.178.244,33)	(3.141.119,17)

*Gesellschafterdarlehen mit unbestimmter Laufzeit; Tilgungen sind jederzeit möglich

Anlage 3/6

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2022 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € -1.262.986,11 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr in Höhe von € - 274.285,54 ab.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagenspiegel (Anlage II/5) zum Jahresabschluss entnommen werden.

Im Geschäftsjahr 2022 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

Sachanlagen

1. Grundstücke und Gebäude

	Stand 31.12.2021	Zugänge/Umbuchungen	Abgänge	Abschreibung	Stand 31.12.2022
Hofaue	3.022.478,00 €	- €	- €	156.595,00 €	2.865.883,00 €
Hastener Straße	2.748.568,16 €	- €	- €	403.668,47 €	2.344.899,69 €
Wiesenstraße	1.312.519,43 €	- €	1.297.195,43 €	15.324,00 €	- €
Untere Lichtenplatzer Str.	2.567.512,03 €	- €	205,11 €	83.539,89 €	2.483.767,03 €
In der Wahlert	26.423,92 €	- €	- €	- €	26.423,92 €
Vohwinkler Straße	61.842,78 €	- €	- €	- €	61.842,78 €
Summe:	**9.739.344,32 €**	**0,00 €**	**1.297.400,54 €**	**659.127,36 €**	**7.782.816,42 €**

2. Technische Anlagen, sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

	Stand 31.12.2021	**Zugänge**	**Abgänge/ Umbuchungen**	**Abschreibungen**	**Stand 31.12.2022**
Technische Anl. Und Masch.	5.288,00 €	- €	1,00 €	2.755,00 €	2.532,00 €
Andere Anlagen, BuG	3.072,00 €	- €	2.315,00 €	746,00 €	11,00 €
Summe:	**8.360,00 €**	**0,00 €**	**2.316,00 €**	**3.501,00 €**	**2.543,00 €**
Gesamtsumme:	**9.747.704,32 €**	**0,00 €**	**1.299.716,54 €**	**662.628,36 €**	**7.785.359,42 €**

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2022	Veränderung	Stand 31.12.2022
	€	€	€
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	1.458.289,84	0,00	1.458.289,84
Jahresfehlbetrag	0,00	-1.262.986,11	-1.262.986,11
	10.478.393,52	-1.262.986,11	9.215.407,41

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2022 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2022
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	17	13	4	13	13
Ausstehende Rechnungen	133	133	0	243	243
Aufbewahrung von Unterlagen	53	0	1	1	53
Baukosten - Abrissverpflichtung	0	0	0	600	600
	203	146	5	857	909

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr vermindern sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten um € 510.697,45 auf € 1.158.862,83. Der Umsatzrückgang verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	2
Untere Lichtenplatzer Straße	23
Wiesenstraße	-152
Hastenerstraße	-65
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	1
Müngstener Straße	-320
	-511

Im Wesentlichen begründen sich die größeren Veränderungen (über T€ 50) wie folgt:

Müngstener Straße
Durch die Abmietung ab Juli 2021 ergaben sich rd. T€ 320 Mindereinnahmen gegenüber dem Vorjahr.

Wiesenstraße
Der Verkauf der Wiesenstraße zum 01.07.2022 führte zu Mindereinnahmen von T€ 152 T€.

Hastener Straße
Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Nachzahlungen des Mieters GMW für Vorjahre, die den periodischen Vergleich um rd. T€ 65 verzerren.

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 1.319.281,97 liegen um € 390.349,69 unter dem Vorjahreswert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 522.229,55 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Anlagenabgängen	502.805,57	61.842,78	440.962,79
Erträge aus Schadenersatzleistungen	615,33	888,22	-272,89
Erträge Auflösung Rückstellungen	4.992,97	3.300,00	1.692,97
Erträge Auflösung Einzelwertberichtigung	1.600,00	1.600,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	12.215,68	665,00	11.550,68
	522.229,55	68.296,00	453.933,55

Die Absetzung für Abnutzung ist im Vergleich zum Vorjahr um € 347.157,24 gestiegen, da Sonderabschreibungen in Höhe von € 316.127,00 für das Hochregallager Hastener Straße sowie € 58.062,47 auf das Grundstück Hastener Straße vorgenommen wurden.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 34.970 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2022 waren durchschnittlich 61,2 % (2021: 71,6 %) vermietet. Dem entsprechend gab es im Jahr 2022 eine Leerstandsquote von 38,8 % (2021: 28,4 %). 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 2022 liegen bei € 11.558,88. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.349,93 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 2022: € 4.182.673,60 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehn verrechnet. Zum 31. Dezember 2022 bestand noch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 1,341 Mio. €, da der Verkauf des Objektes Wiesenstraße im Geschäftsjahr 2022 im Wert von 1,8 Mio. € ebenfalls mit dem Gesellschafterdarlehen verrechnet wurde.

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 62,8 % Leerstand) belastet. Im Jahr 2023 wird durch einen Teilverkauf der Flächenbestand an der Hastener Straße reduziert. Hierdurch werden die Risiken aus Leerständen deutlich reduziert.

Sonstige Risiken

Dem Dienstleister für die Abrechnung der Nebenkosten für die Objekte der Hastener Straße wurde wegen mangelnder Leistung gekündigt. Hierdurch ist ein Zeitverzug in den Abrechnungen entstanden. Finanzielle Risiken sind nicht erkennbar, weil die Vorauszahlungen höher sind als die Abrechnungen voraussichtlich sein werden. Aber auch ggf. auftretende Nachforderungen im Einzelfall sind noch nicht verjährt. Ein neuer Dienstleister ist beauftragt die Rückstände zeitnah abzuarbeiten.
Das Objekt Wiesenstraße 118 hat einen hohen Sanierungsstau. Daher wurde ein Verkauf des Objektes im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen und die Risikoposition diesbezüglich vermindert. Auch die Immobilien am Standort Hastener Straße weisen teilweise Sanierungsrückstände auf. Eine Veräußerung ist bis zur Liquidation der Gesellschaft Ende 2024 vorgesehen.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2023	Anteil 2024
Hastener Str.	Erneuerung von Versorgungsleitungen	0,675 Mio. €	0,075 Mio. €	0,600 Mio. €
	Abbruch des Hochregallagers	0,600 Mio. €	0,550 Mio. €	0,050 Mio. €
	Dachsanierg. Halle 4	0,100 Mio. €	0,000 Mio. €	0,100 Mio. €
Hofaue	Behebung der Unwetterschäden	0,240 Mio. €	0,080 Mio. €	0,160 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Dachsanierung; Lüftungsanlage Kälteanlage	1,560 Mio. €	0,450 Mio. €	1,110 Mio. €
	Summe:	3,175 Mio. €	1,155 Mio. €	2,020 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 die Objekte Hastener Str. und Wiesenstraße (Verkauf 2022) 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 2024 aufzulösen. Hierzu haben der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung, der Hauptausschuss sowie der Rat der Stadt Wuppertal im Dezember 2022 die entsprechenden Beschlüsse zur Liquidation der Gesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2024 herbeigeführt. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen.

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 zeichnet sich ein tendenziell negatives Jahresergebnis in Höhe von jeweils -0,4 Mio. € ab.

Wuppertal, 8. Dezember 2023

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)