Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.754.799,42	7.024.198,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	6,00	6,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11,00	11,00
	6.754.816,42	7.024.215,42
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.848.515,89	2.230.287,59
	1.848.515,89	2.230.287,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.155,95	150.760,53
2. Forderungen gegen die Gesellschafterin	1.680.299,90	6.133,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	666.952,72	429.692,46
	2.440.408,57	586.586,48
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.416.050,50	3.258.495,60
	6.704.974,96	6.075.369,67
	13.459.791,38	**13.099.585,09**

PASSIVA

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.377.550,00	2.377.550,00
II. Kapitalrücklage	5.812.037,11	6.642.553,68
III. Gewinnvortrag	0,00	195.303,73
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	761.028,97	-1.025.820,30
	8.950.616,08	8.189.587,11
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	100.409,56	670.169,72
	100.409,56	670.169,72
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	2.095.352,37	2.496.506,56
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	826.095,79	249.157,20
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	1.415.804,29	1.388.370,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.893,31	104.657,42
	4.341.145,76	4.238.691,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten	67.619,98	1.136,70
	13.459.791,38	**13.099.585,09**

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse	3.484.550,81	1.314.867,76
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-381.771,70	145.235,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	246.087,21	197.978,10
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.119.814,48	2.283.736,43
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.730,72	9.228,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.767,05	2.365,71
	14.497,77	11.593,83
- davon für Altersversorgung: € 344,25 (Vorjahr € 329,91)		
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	269.610,86	272.128,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	44.725,62	49.567,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.847,00	8.802,16
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.202,47	26.822,38
10. Ergebnis nach Steuern	872.862,12	-976.965,18
11. Sonstige Steuern	111.833,15	48.855,12
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	761.028,97	-1.025.820,30

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Wuppertal

Amtsgericht Wuppertal, HRA 20613

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.787.854,58	211,86	0,00	0,00	14.788.066,44	7.763.656,16	269.610,86	0,00	8.033.267,02	6.754.799,42	7.024.198,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	165.506,25	0,00	0,00	0,00	165.506,25	165.500,25	0,00	0,00	165.500,25	6,00	6,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	27.891,09	0,00	0,00	0,00	27.891,09	27.880,09	0,00	0,00	27.880,09	11,00	11,00
Anlagevermögen gesamt	**14.981.251,92**	**211,86**	**0,00**	**0,00**	**14.981.463,78**	**7.957.036,50**	**269.610,86**	**0,00**	**8.226.647,36**	**6.754.816,42**	**7.024.215,42**

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG

Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 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 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 2024 verwiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit 88 T€ (Vorjahr: 101 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 Verbindlichkeitenspiegels 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. Es valutiert zum 31.12.2024 mit 1.341.119,17 €.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen sowie kreditorische Debitoren.

IV. Einzelangaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt auf:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	T€	T€
Mieterträge einschließlich Nebenkosten	1.831	1.174
Übrige Umsätze	1.654	141
	3.485	1.315

Von den übrigen Umsätzen entfallen 1.650 T€ auf Weiterberechnungen an die Stadt Wuppertal aus der Errichtung einer Postscananlage in der Untere Lichtenplatzer Straße.

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erzielt.

Periodenfremde Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 244 T€ (Vorjahr 196 T€). Die periodenfremden Erträge resultieren u.a. mit 243 T€ aus Zuschüssen zur Beseitigung von Unwetterschäden (Vorjahr: 149 T€) und mit 1 T€ aus sonstigen Erträge (Vorjahr: 5 T€). Der Vorjahresausweis betraf mit 42 T€ Erträge 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 1.641,09 € (im Vorjahr: 0,00 €) 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 250 T€.

Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 13 T€.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2024 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 7.200,00 €.

Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörte im Jahr 2024 an:

Herr Norbert Dölle

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen

Von den Umsatzerlösen werden 2.749 T€ (davon 801 T€ GMW) mit der Stadt Wuppertal erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen mit 1.650 T€ Erlöse aus der Errichtung einer Postscanstraße für die Stadt Wuppertal. Von den Aufwendungen für bezogene Leistungen entfallen 279 T€ auf die Stadt Wuppertal (GMW) (Lohnleistungen 13 T€, Mietaufwand 11 T€, Geschäftsbesorgung 255 T€). Von den Aufwendungen für bezogene Leistungen aus Betriebskosten entfallen 37 T€ auf die Stadt Wuppertal (Entwässerung 13 T€, Straßenreinigung 3 T€, Frischwasser 21 T€).

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 Jahresüberschuss in Höhe von 761.028,97 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wuppertal, 15. Dezember 2025

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)

Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Überblick

Die Gesellschaft schließt das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 761.028,97 nach einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr in Höhe von € - 1.025.820,30 ab.

II. Entwicklung des Anlagevermögens

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat es folgende Änderungen im Bestand gegeben:

Nettoanlagenspiegel

Sachanlagen

1. Grundstücke und Gebäude

	Stand 31.12.2023	Zugänge/Umbuchungen	Abgänge	Abschreibung	Stand 31.12.2024
Hofaue	2.709.288,00 €	- €	- €	156.595,00 €	2.552.693,00 €
Hastener Straße	1.826.404,69 €	- €	- €	29.479,00 €	1.796.925,69 €
Untere Lichtenplatzer Str.	2.400.239,03 €	211,86€	- €	83.536,86 €	2.316.914,03 €
In der Wahlert	26.423,92 €	- €	- €	- €	26.423,92 €
Vohwinkler Straße	61.842,78 €	- €	- €	- €	61.842,78 €
Summe:	**7.024.198,42 €**	**211,86 €**	**0,00 €**	**269.610,86 €**	**6.754.799,42 €**

2. Technische Anlagen, sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

	Stand 31.12.2023	**Zugänge**	**Abgänge/ Umbuchungen**	**Abschreibungen**	**Stand 31.12.2024**
Technische Anl. Und Masch.	6,00 €	- €	- €	- €	6,00 €
Andere Anlagen, BuG	11,00 €	- €	- €	- €	11,00 €
Summe:	**17,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**17,00 €**
Gesamtsumme:	**7.024.215,42 €**	**211,86 €**	**0,00 €**	**269.610,86 €**	**6.754.816,42**

III. Vermögens- und Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand nach Ergebnisverwendung 01.01.2024	Veränderung	Stand 31.12.2024
	€	€	€
Kapitalanteile der Kommanditisten	2.377.550,00	0,00	2.377.550,00
Rücklagen	5.812.037,11	0,00	5.812.037,11
Gewinnvortrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss	0,00	761.028,97	761.028,97
	8.189.587,11	761.028,97	8.950.616,08

Die sonstigen Rückstellungen haben sich per 31. Dezember 2024 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€
Abschluss- u. Prüfungskosten	22	18	0	16	20
Ausstehende Rechnungen	43	43	0	25	25
Aufbewahrung von Unterlagen	46	0	0	9	55
Baukosten - Abrissverpflichtung	559	559	0	0	0
	670	620	0	50	100

IV. Ertragslage

Entwicklung der Umsatzerlöse

Gegenüber dem Vorjahr erhöhen sich die Umsätze aus den Netto-Kaltmieten um € 27.016,74 auf € 1.048.928,35 Die Umsatzsteigerung verteilt sich wie folgt auf die Standorte:

	T€
Hofaue 51-55	29
Untere Lichtenplatzer Straße	0
Hastenerstraße	-1
Vohwinkler + Bachstr. (unbebaute Grundstücke)	-1
	27

Die Gesamtumsätze in Höhe von € 3.484.550,81 liegen um € 2.169.683,05 über dem Vorjahreswert.

In den Umsatzerlösen sind einmalige Erlöse aus Weiterberechnungen an die Stadt Wuppertal aus der Errichtung einer Postscananlage in der Untere Lichtenplatzer Straße enthalten (1.650 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 246.087,21 setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	€	€	€
Erträge aus Schadenersatzleistungen/Unwetterhilfen	243.432,49	149.104,67	94.327,82
Erträge Auflösung Einzelwertberichtigung	1.800,00	1.700,00	100,00
Erträge Auflösung Rückstellungen	0,00	42.293,56	-42.293,56
Sonstige betriebliche Erträge	854,72	4.879,87	-4.025,15
	246.087,21	197.978,10	48.109,11

Die Absetzung für Abnutzung ist nur unwesentlich zurückgegangen und bewegt sich mit € 269.610,86 auf Vorjahresniveau (VJ: € 272.128,00).

Der gestiegene Jahresüberschuss beruht im Wesentlichen auf einmalige Erlöse aus Weiterberechnungen an die Stadt Wuppertal für die Errichtung einer Postscananlage.

Vermietungsstand

Bei einem Bestand von rund 28.150 m² vermietbarer Fläche im Jahr 2024 waren durchschnittlich 75,8 % (2023: 75,1 %) vermietet. Die Leerstandfläche betrug insgesamt 6.815 m². Dem entsprechend gab es im Jahr 2024 eine Leerstandsquote von 24,2 % (2023: 24,9 %). 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 2024 liegen bei € 14.497,77. Darin sind Aufwendungen im Rahmen der Sozialversicherung und der ZVK in Höhe von € 2.767,05 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 2024: € 2.416.050,50 ohne Mietkautionen). Mit der Rückgabe des Objektes Lise-Meitner-Straße im Jahr 2017 wurde der Liegenschaftswert mit dem Gesellschafterdarlehn verrechnet. Zum 31. Dezember 2024 bestand noch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund 1,341 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 weiterhin durch Leerstände des zum Verkauf anstehenden Objekts in der Hastener Straße belastet. Im Geschäftsjahr 2023 wurde jedoch durch einen Teilverkauf der Flächenbestand an der Hastener Straße reduziert, so dass die Risiken aus Leerständen deutlich abnahmen.

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.

Die Immobilien am Standort Hastener Straße weisen teilweise Sanierungsrückstände auf. Eine Veräußerung ist bis zur Liquidation der Gesellschaft Ende 2026 vorgesehen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr 2024

Die zuständigen städtischen Gremien als Organ der Gesellschaft haben im September 2024 die Beschlüsse zur Liquidation der Gesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2026 herbeigeführt. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen, wie in vergleichbaren Fällen zum objektiven Wert gemäß Wertermittlung der städtischen Bewertungsstelle. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die so ermittelten Werte unterhalb der Buchwerte liegen.

Ausblick

Folgende Baumaßnahmen stehen mittelfristig an:

Komplex	Titel	Gesamtvolumen	Anteil 2025	Anteil 2026
Hastener Str.	Dachsanierg. Halle 4	0,100 Mio. €	0,000 Mio. €	0,100 Mio. €
	Hausanschlüsse Trinkwasser & Strom	0,375 Mio. €	0,000 Mio. €	0,375 Mio. €
Hofaue	Austausch/Reparatur von haustechn.Anl.	0,612 Mio. €	0,020 Mio. €	0,592 Mio. €
	Akustikmaßnahmen in Unterrichtsräumen	0,112 Mio. €	0,000 Mio. €	0,112 Mio. €
Untere Lichtenplatzer Straße	Umbaumaßnahmen	0,179 Mio. €	0,179 Mio. €	0,000 Mio. €
	Austausch Brand-schutztüren inkl. Schadstoffsanierung	1,839 Mio. €	0,102 Mio. €	0,600 Mio. €
	Fassadensanierung	3,150 Mio. €	0,135 Mio. €	0,310 Mio. €
	Summe:	6,367 Mio. €	0,436 Mio. €	2,089 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 zum Teil die Hofaue 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 2026 aufzulösen. Hierzu haben der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung, der Hauptausschuss sowie der Rat der Stadt Wuppertal im September 2024 die entsprechenden Beschlüsse zur Liquidation der Gesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2026 herbeigeführt. Die zu diesem Zeitpunkt noch im Bestand befindlichen Liegenschaften sollen an den Gesellschafter Stadt zurückgehen.

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2025 und 2026 weisen negative Jahresergebnisse in Höhe von - 2,6 Mio. € für das Geschäftsjahr 2025 bzw. - 0,08 Mio. € für das Geschäftsjahr 2026 aus. Entsprechend der aktuellen Prognose zeichnet sich für das Geschäftsjahr 2025 ein negatives Jahresergebnis von - 0,4 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2026 von ca. - 1,4 Mio. € ab.
Gleichwohl ist nach den Planungsunterlagen der Gesellschaft davon auszugehen, dass das finanzielle Gleichgewicht der Gesellschaft bis zum Liquidationszeitpunkt gewahrt sein wird.

Wuppertal, 15. Dezember 2025

Delphin Vermögensverwaltung GmbH

gez. Norbert Dölle
(Geschäftsführer)