



2020

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH  
Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH  
Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH  
STÄWOG Service GmbH

---

GESCHÄFTSBERICHT



# *Inhalt*







<i>Unternehmensgruppe STÄWOG</i>	<b>4</b>
Vorwort . . . . .	4
Berichte . . . . .	6
<i>Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	<b>22</b>
Rechtsverhältnisse . . . . .	24
Organe der Gesellschaft . . . . .	25
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	26
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 . . . . .	27
Bilanz zum 31. Dezember 2020 . . . . .	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 . . . . .	42
Anhang zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	43
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). . . . .	49
<i>Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	<b>50</b>
Rechtsverhältnisse . . . . .	52
Organe der Gesellschaft . . . . .	53
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	54
Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 . . . . .	55
Bilanz zum 31. Dezember 2020 . . . . .	60
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 . . . . .	62
Anhang zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	63
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). . . . .	67
<i>Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	<b>68</b>
Rechtsverhältnisse . . . . .	70
Organe der Gesellschaft . . . . .	71
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	72
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	73
Bilanz zum 31. Dezember 2020 . . . . .	76
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 . . . . .	77
Anhang zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	78
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). . . . .	81
<i>STÄWOG Service GmbH</i>	<b>82</b>
Rechtsverhältnisse . . . . .	84
Organe der Gesellschaft . . . . .	85
Bericht des Aufsichtsrates . . . . .	86
Strommix . . . . .	87
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	88
Bilanz zum 31. Dezember 2020 . . . . .	91
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 . . . . .	92
Anhang zum Jahresabschluss 2020 . . . . .	92
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB). . . . .	95

# 24.003 Steine, eine Pandemie und ganz viel Zuversicht!

**Sehr geehrte Geschäftspartner:innen,  
liebe Leser:innen,**

die Herausforderungen durch die Corona-Pandemie haben auch die STÄWOG im Jahr 2020 geprägt wie kein anderes Thema. Besonders betroffen waren unsere Gewerbemietler:innen. Durch mehrmalige Lockdowns konnten viele ihre Läden nicht öffnen und ihre Miete nicht regelmäßig zahlen. Früh haben wir das Gespräch gesucht, um für alle Gewerbemietler:innen individuelle Lösungen zu finden.

Noch bevor uns die Einschränkungen durch die Pandemie getroffen haben, konnten wir im Januar in Hamburg den Kundenkristall der Firma Aktivbo für die höchste Weiterempfehlungsquote eines kommunalen Wohnungsunternehmens entgegennehmen. Im letzten Jahr haben wir eine Mieterbefragung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass uns 96,4 % der Mieter:innen weiterempfehlen würden – das ist eine tolle Auszeichnung für jede/n Mitarbeiter:in der STÄWOG: einer der besten Vermieter Deutschlands kommt aus Bremerhaven!

Und noch eine Veranstaltung konnten wir vor dem ersten Lockdown durchführen: Im März 2020 haben wir das Studierendenhaus in der Heinrichstraße 34 im Bremerhavener Goethequartier mit Besucher:innen aus Berlin, Bonn und Hannover eingeweiht. Gerade Studierende können einen wichtigen Beitrag für die Aufwertung von Lehe leisten. Mit dem Rückbau eines Gründerzeitgebäudes bot sich uns die Chance, ein Studierendenhaus als Ersatzneubau zu errichten. Das Haus ist das erste nutzungsneutrale und ultra-flexible Haus im Bestand der STÄWOG. Jetzt wird das Gebäude zunächst als Studierendenwohnhaus starten, nach 10 Jahren kann es ohne bauliche Änderung umgeordnet und von anderen Zielgruppen genutzt werden. Der geplante Tag der offenen Tür nur zwei Tage später konnte dann leider coronabedingt schon nicht mehr stattfinden.

Danach wurde es erstmal ruhig um die STÄWOG. Unsere verschiedenen Projekte liefen weiter, aber größere Veranstaltungen fanden nicht mehr statt. Wir haben in dieser Zeit Konzepte zum mobilen Arbeiten für unsere Kolleg:innen entwickelt, versucht, guten Kontakt



*„Im Namen des STÄWOG-Teams bedanke ich mich bei allen, die in diesem schwierigen Jahr weiterhin vertrauensvoll und zuverlässig vielfältige Projekte mit uns umgesetzt haben! Gemeinsam haben wir auch online, mit dem gebotenen Abstand und einer großen Portion Zuversicht eng zusammengearbeitet.“*

zu unseren Mieter:innen zu halten und das Vermietungsgeschäft unter coronabedingten Einschränkungen weiterzuführen – was für das STÄWOG-Team nicht einfach war.

2020 ist sicher ein Jahr, das unseren Mieter:innen in der Bürgermeister-Smidt-Straße 173-183 in guter Erinnerung bleibt. Nach fast vier Jahren Bauzeit konnte endlich das Gerüst entfernt werden. Die denkmalgeschützte Fassade des Hauses erstrahlt nun in neuem Glanz. Bereits im Jahr 2016 wurden 24.003 Steine ersetzt und die Fassade saniert. Trotzdem kam es immer wieder zu Feuchtigkeitsschäden. Mehrere Probeflächen mussten angelegt werden, um zu



testen, welches Verfahren am besten ist. Um die Fassade zu schützen, musste wieder ein Gerüst aufgebaut werden. In Zusammenarbeit mit Backsteinexperten aus Hamburg konnte das Problem schlussendlich gelöst werden. Und was für die Betriebskosten, die Umwelt und das Raumempfinden unserer Mieter:innen wichtig ist: neben dem Einsatz von neuen Fenstern konnten wir jetzt auch die Fassade im Zwischenraum dämmen.

Informationen von STÄWOG-Azubis für angehende Azubis war das Thema in unserem Pop-up-Store „OFFEN“ in der Friedrich-Ebert-Straße 56. Wir haben dabei erstmalig selbst unsere Pop-up-Store Kampagne „Springflut“ zur Azubisuche genutzt. Unsere sechs Auszubildenden konnten den Pop-up-Store nach ihren Vorstellungen gestalten. An vier Tagen, immer dienstags, haben sie intensive Gespräche mit interessierten Schulabgänger:innen geführt und ihnen den Beruf Immobilienkaufmann/-frau vorgestellt. Eine Neuauflage dieser tollen Aktion ist nicht ausgeschlossen.

Die STÄGRUND hat 2020 von der Stadt den Auftrag erhalten, drei Schulneubauten in Lehe und Geestemünde für mehr als 1.700 Schüler:innen aus Bremerhaven durchzuführen. Die STÄGRUND hat für die Projektsteuerung ihre Zusammenarbeit mit der BIS Wirtschaftsförderung Bremerhaven verstärkt. Gemeinsam mit der BIS werden wir innovative Schulen planen und umsetzen, denn gute Schulen sind sowohl für den Wohnstandort als auch für den



*Einen ersten Eindruck, wie sich das Gelände am Geesteufer entwickelt, gab es für die Presse in der alten Tonnendachhalle auf dem Kistnergelände.*

Wirtschaftsstandort Bremerhaven von überragender Bedeutung. Wir freuen uns auf die große Aufgabe und die Herausforderungen, die damit verbunden sind.

Die STÄPARK konnte, nach einem durch die Corona-Krise bedingten sehr verlustreichen Jahr, einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung gehen. Statt am Parkscheinautomaten ein Ticket zu ziehen, haben Autofahrer:innen jetzt auch die Möglichkeit, ihre Parkgebühren per App zu bezahlen. Die STÄPARK arbeitet mit verschiedenen Anbietern zusammen und bietet nun flächendeckend in Bremerhaven das sogenannte „Handyparken“ an.

2020 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von ca. 204 Mio. EUR, die STÄWOG-Unternehmen eine Bilanzsumme von insgesamt ca. 305 Mio. EUR.

*Siegward Lücke*

Ihr **Siegward Lücke**  
Geschäftsführer  
STÄWOG-Unternehmensgruppe

*Keine Frau muss Gewalt akzeptieren!  
Die Bremerhavener Wohnungswirtschaft hat ein Plakat mit Telefonnummer des Hilfetelefon für Frauen in ihren Treppenhäusern ausgehängt.*





# Informationen auf Augenhöhe



„Die Ausbildung bei der STAWOG ist richtig cool. Hier wird es nie langweilig und wir dürfen viel mitgestalten. Glaubst du nicht?! Komm und besuch' uns in unserem eigenen Pop-up-Store!“

POP-UP-STORE VON STAWOG-AZUBIS FÜR ANGEHENDE IMMOPROFIS



Folge uns! @springflutbremerhaven /springflutbremerhaven

offen

Springflut BREMERHAVEN

Vom 29.09. – 27.10.2020, immer dienstags zwischen 14 und 17 Uhr in der Friedrich-Ebert-Straße 56

Weitere Infos auf: [www.staewog.de](http://www.staewog.de)

STAWOG  
UNTERNEHMENSGRUPPE

flut  
BREMERHAVEN  
[WWW.SPRINGFLUT-BREMERHAVEN.DE](http://WWW.SPRINGFLUT-BREMERHAVEN.DE)





## Im Pop-up-Store „Offen“ machen Auszubildende Lust auf die STÄWOG

Im Pop-up Store Friedrich-Ebert-Straße 56 beschreibt Gina Engemann gerade die Vorzüge der EBZ-Berufsschule Bochum, die beiden Besucherinnen hören aufmerksam zu. „Ein anderer riesiger Vorteil ist die Gleitzeit“, springt die STÄWOG-Auszubildende im dritten Lehrjahr zu einem weiteren Thema, „diese Regelung verschafft uns allen viele Freiräume.“

„Offen“ heißt die Devise, mit der die Städtische Wohnungsgesellschaft auf die Tatsache reagiert, dass in den letzten Jahren immer weniger Bewerbungen für die jeweils zwei Ausbildungsstellen als Immobilienkaufmann (m/w/d) eingegangen sind. Um die jungen Menschen auf eine andere Weise anzusprechen, wurde ein neuer Weg eingeschlagen. „Wir möchten jungen Menschen in unserem Pop-up-Store eine unkomplizierte Möglichkeit geben, den Ausbildungsberuf und die STÄWOG als Arbeitgeber kennenzulernen. Dabei haben wir die Erfahrung aus unserer Pop-up-Store-Kampagne Springflut genutzt und uns für ein Konzept außerhalb unseres Bürogebäudes entschieden“, sagt Patricia Skodzik, die bei der STÄWOG für Personalentwicklung zuständig ist.

Alle Auszubildenden der STÄWOG waren bei der Gestaltung des Stores miteinbezogen und konnten ihre eigenen Ideen einbringen. Sechs junge Frauen und Männer wechseln sich vom 29. September an fünf Wochen lang immer dienstags von 14 bis 17 Uhr jeweils zu zweit bei der Beratung ab. „Wir sind ungefähr im gleichen Alter und können auf einer anderen Ebene mit den Leuten sprechen, die sich für unseren Beruf interessieren“, meint Gina Engemann. Zugegeben, der Andrang könnte größer sein. Aber geschenkt, denn so bleibt ohne Zeitdruck mehr Zeit für intensive Gespräche.

„Wie läuft das denn mit der Berufsschule?“, kommt Anna-Lena Kaiser, die das Beratungsangebot zusammen mit ihrer Mutter Kerstin angenommen hat, noch einmal auf den theoretischen Teil der Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann zurück. „Wir fahren da alle gemeinsam hin“ erklären die beiden STÄWOG-Auszubildenden, die heute im Pop-up-Store für die Antworten zuständig sind. „Wir sind direkt bei der Schule in Zweibett-Zimmern untergebracht, das fördert natürlich die Gemeinschaft. Eine gute Kollegialität gibt es bei der STÄWOG sowieso, und klar, die Kosten werden komplett übernommen.“

Ein mögliches Praktikum, das Einstiegsgehalt und die weiteren Karriereaussichten, individuelles Vorstellungsgespräch oder Assessment-Center, Ausbildungsverlauf und Ausbildungsbeginn – die 18-jährige

Anna-Lena hat sich vorbereitet. Und zu fast allen Fragen der Liste können die beiden Auszubildenden etwas sagen: „Die Ausbildung beginnt am ersten August. Früher musste man sich bis Anfang Oktober beworben haben, aber ich glaube, dass die STÄWOG das mittlerweile nicht mehr so eng sieht“, berichtet Michael Mick, der im ersten Lehrjahr ist. „Ich kann das nur weiterempfehlen. Wir sitzen nicht nur am Schreibtisch, sondern zeigen Wohnungen, sind auf Baustellen unterwegs oder begleiten unsere Hausmeister bei ihren Terminen“, wirbt er für „seine“ Wohnungsgesellschaft. „Langweilig wird uns bei der STÄWOG auf jeden Fall nicht“, unterstützt ihn seine Kollegin.

„Ich finde die Idee mit dem lockeren Beratungsgespräch eigentlich sehr gut“, meint Anna-Lena Kaiser am Ende, und auch ihre Mutter ist mit dem Ergebnis absolut zufrieden: „Das ist zwar noch nicht zwangsläufig eine Bewerbung, aber das Interesse ist schon mal geweckt.“ Positiv bewerten auch die Auszubildenden die Aktion: „Die Gespräche auf Augenhöhe funktionieren. Wir haben einen guten Draht zu den Interessent:innen, die alle ungefähr so alt wie wir sind.“

„Die Grundidee der Infogespräche ohne Schwellenangst ist schon mal prima“, bestätigt Ausbildungsleiterin Patricia Skodzik, die während der Öffnungszeiten des Pop-up-Stores zumeist mit vor Ort war. „Ich hätte mir zwar mehr Interesse gewünscht, aber wer da war, der war begeistert. Außerdem blieb so die Zeit, meine Auszubildenden besser kennenzulernen“, nennt sie einen wichtigen Nebeneffekt. „Wir wollen das auf jeden Fall im nächsten Jahr wieder machen“, Werbung für die Ausbildung bei der STÄWOG im „Offen“-Store: Fortsetzung folgt!



Herzlich willkommen im STÄWOG Team! Die neuen Auszubildenden wurden mit einem Frühstück überrascht. Mit dabei die anderen Auszubildenden und die Ausbildungsleitung.



# *Was ist da eigentlich passiert?*





# Die Geschichte der „Dauerbaustelle“ in der Bürgermeister-Smidt-Straße 173-183

Irgendwie sind sie alle gleich und doch sieht jeder anders aus – rote Backsteine prägen wie kein anderes Material die norddeutsche Bauweise und Architektur. Aber so robust und wetterfest der Backstein auch wirkt, nach beinahe 100 Jahren in Schlagregen, Frost und Hitze ist er so erschöpft, dass die Fassaden ihre Stabilität verlieren.

Der Mörtel rieselte, der Backstein bröckelte! So auch im historischen Wohnkomplex Bürgermeister-Smidt-Straße 173-183, der zwischen 1927 und 1931 unter Leitung des damaligen Stadtbaurats Julius Hagedorn im Scharnhorst-Quartier realisiert wurde, seit 2011 unter Denkmalschutz steht und heute zum Bestand der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven gehört. Über 48.000 Steine ließ die STÄWOG für die Sanierung der in der Tradition des Expressionismus stehenden Fassaden in einer kleinen Ziegelei in Drochtersen nachbrennen und per Hand einbauen. Ende 2016 waren die Arbeiten mit großer Liebe zum Detail abgeschlossen.

„Dachten wir zumindest“, sagt Markus Wickmann, der als STÄWOG-Prokurist für den Bereich Projektentwicklung an den Sanierungsmaßnahmen im Scharnhorst-Quartier beteiligt war und der wie alle anderen im Unternehmen sehr irritiert war, als schon wenige Monate nach Abschluss der Sanierung erste Feuchtigkeiterscheinungen in den Wohnungen auftraten. „Wir hatten zuerst gehofft, dass es Alt-schäden sind, die von selbst wieder abtrocknen, aber bis Ende 2017 wurde es immer schlimmer.“ Also mussten die Wände noch einmal aufgemacht werden, um zu überprüfen, was da gerade passierte.

„Feuchtigkeitsschäden gibt es schon seit der Fertigstellung in den 1930er Jahren der Gebäude“, weiß Markus Wickmann, der entsprechende Mängelanzeigen in alten Bauakten gefunden hat. Ein Problem waren von vornherein die vielen Schutteinlagerungen im Hohlraum zwischen Backsteinfassade und Mauerwerk, die aus der Bauzeit stammen. „Bis zur Sanierung sorgten die undichten Fenster für Durchlüftung“, so Wickmann. „Bei der Sanierung wurden sie natürlich dicht eingebaut und verhinderten dann eine Luftzirkulation, die bis dahin Feuchtigkeit herausgetragen hatte.“

Dazu kam nach dem erneuten Öffnen der Wände die Erkenntnis, dass die Fassade insgesamt instabil war. „Sie hätte nach der Mauerwerksnorm von 1918 gar nicht so gebaut werden dürfen“, erläutert der Technische Leiter der STÄWOG. „Das Hochbauamt hat sich damals das vierte Stockwerk

abseits der Norm selbst genehmigt und das Mezzaningeschoss noch zusätzlich draufgesetzt.“ Die am Bau beteiligten Maurer haben damals die Fensterstürze durch eine Verzahnung mit der Fassade zur Stabilisierung benutzt. „Das hat ja auch fast ein Jahrhundert lang funktioniert, aber bei der Sanierung wurde das unter den Gesichtspunkten der Wärmedämmung wieder getrennt und dadurch die Statik so verändert, dass die Fassade nicht mehr standsicher war.“

*„Backstein ist der ideale Baustoff, wenn alles richtig gemacht wird“*

Joachim Schreiber, Architekturbüro Wiedenroth

Feuchtigkeit und Instabilität, als Berater und Gutachter schaltete die STÄWOG nun das Architekturbüro Wiedenroth ein. Über das Büro wurde der Kontakt zu Joachim Schreiber geknüpft, der in Hamburg als offizieller „Backsteinberater“ unterwegs ist. „Backstein ist norddeutsch, Backstein ist bodenständig, Backstein ist dauerhaft“, lautet Schreibers Credo. „Backstein ist der ideale Baustoff, wenn alles richtig gemacht wird.“ Wenn alles richtig gemacht wird – dem geprüften Muersachverständigen kam im Gespräch mit den Bremerhavenern schnell ein Verdacht: „Das könnte das gleiche Problem sein, mit dem wir uns seit drei Jahren in Altona herumschlagen.“ →



Wieder gut verpackt: Die Fassade musste leider erneut zum Schutz vor Feuchtigkeitsschäden mit einer Plane geschützt werden.



Der Altonaer Spar- und Bauverein hatte nämlich als Eigentümer des zwischen 1928 und 1931 entstandenen Reichardt-Blocks ebenfalls Probleme bei der Sanierung – der Norddeutsche Rundfunk drehte mittlerweile den Film „die nordstory – Hamburgs rotes Erbe“ über die Vorgänge rund um den Backsteinbau. Die Lösung in Altona hieß Polyurethan-Spezialschaum, ein von der Firma Everisol eigens für zweischalige Mauern entwickelter Verfestiger, der jetzt auch in der Bürgermeister-Smidt-Straße 173-183 eingesetzt wurde. Der sehr feinzellige Schaum leitet keine Feuchtigkeit weiter, wirkt wärmedämmend und sorgt zudem für die notwendige statische Ertüchtigung.

„Das zeigen jedenfalls die bisherigen Untersuchungen und Auswertungen des Altonaer Spar- und Bauvereins“, bestätigt Markus Wickmann. „Wir sind jetzt nach Hamburg die zweite Stadt, in der das Verfahren angewandt wurde. Viele andere werden noch folgen.“ Folgen wird auch eine gerichtliche Auseinandersetzung mit den

Verantwortlichen für die erste Sanierung, bei der ja gleich zwei gravierende Fehler gemacht wurden. „Das ist für uns sehr unangenehm, weil es sich ebenfalls um einen langjährigen Geschäftspartner handelt“, erklärt der STÄWOG-Prokurist.

„Unserem Unternehmen sind in der Bürgermeister-Smidt-Straße enorme Kosten entstanden“, unterstreicht Wickmann, der sich im Namen der STÄWOG ausdrücklich bei den Mieter:innen bedankt. „Sie hatten gerade die Einschränkungen der ersten Sanierung hinter sich, als erneut eingerüstet und mit Planen abgedeckt werden musste.“ Obwohl die Ursachenforschung und die Entwicklung des neuen Sanierungskonzepts mehrere Jahre dauerten, blieben die allermeisten Bewohner:innen der 173-183 geduldig. „Sie haben positiv reagiert, weil sie das Problem verstehen konnten“, fasst Markus Wickmann für die Stimmung zusammen. „Das liegt auch daran, dass wir von Anfang an offen mit ihnen gesprochen und über alles informiert haben.“



Jetzt zeigt sich das Gebäude in der Bürgermeister-Smidt-Straße wieder in voller Gestalt.





Kleine Details zeigen die Maurerkunst von früher.



*„Wir sind jetzt nach Hamburg die zweite Stadt, in der das Verfahren angewandt wurde. Viele andere werden noch folgen.“*

STÄWOG-Prokurist, Markus Wickmann





*„Uih,  
das sieht ja toll aus!“*





# Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Grazer und Preßburger Straße

Am besten im Team, das ist für die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven ein fester Grundsatz. Und so wundert es nicht, dass die Mieter:innen der Grazer Straße 34–40 und Preßburger Straße 10–12 nicht nur rechtzeitig zu einem Informationsabend eingeladen wurden, sondern STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe dort die Einleitung übernahm, die technische Angestellte Sabine Septinus das Vorhaben erläuterte und Ralf Göhringer als Projektleiter für alle weiteren Fragen bereitstand.

„Wir wollen mit Ihnen zusammen in diesem Jahr einiges machen“, begrüßte Sieghard Lückehe im Ella-Kappenberg-Saal der Volkshochschule die interessierten Gäste. „Wir nehmen das Projekt ernst, deshalb sind wir in großer Besetzung hier“, fuhr der Geschäftsführer fort und stellte auch Charlyn Armbrust aus der Vermietungsabteilung sowie Hausmeister Sven Döring vor. „Herr Döring wird Sie alle während der voraussichtlich Ende März beginnenden Energieeinsparungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Rat und Tat begleiten.“

Die 1952 gebauten Gebäude in der Grazer und Preßburger Straße haben nicht nur vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise eine Sanierung nötig, Treppenhäuser und Balkone sind ebenfalls in die Jahre gekommen. Neben der Fassadendämmung und dem Einbau einer zentralen Gasheizung stehen deshalb auch die Erneuerung der Dächer und der Haus- und Wohnungstüren, der Austausch der Fenster sowie weitere kleinere Arbeiten auf dem Programm.

Insgesamt 46 Wohnungen werden durch diese Maßnahmen aufgewertet und werden am Ende eine wesentlich höhere Wohnqualität bieten.

STÄWOG-Mitarbeiterin Sabine Septinus erläuterte nach den einleitenden Worten anhand von Plänen die geplante Außengestaltung der Gebäude Grazer Straße 34–40 und Preßburger Straße 10–12. Die geschwungenen Balkone im Stil der 50er-Jahre bleiben erhalten und werden lediglich sicherer gemacht, die Fassaden orientieren sich in Formen und Farben an der angrenzenden Stella Maris-Grundschule. Während bei der Vorstellung dieser Entwürfe bereits zustimmend genickt wurde, gab es beim Plan des Innenhofs spontane Freude: „Uih, das sieht ja toll aus!“, staunte eine Mieterin. Ein durchdachtes Konzept mit Bäumen und Beeten, Ruhezeiten und Bänken, einer Fahrradbox mit begrüntem Dach und zwei PKW-Halteplätzen zum Ein- und Ausladen, dazu als Clou für die Kinder ein Spielschiff – dieser Hof kann sich sehen lassen.

„Kann meine Katze während der Arbeiten in der Wohnung bleiben? Darf ich auf dem zeitweilig gesperrten Balkon zumindest rauchen?“ Ralf Göhringer, Leiter der Gebäudetechnik, gab die Antworten und verschwieg auch nicht, dass die Mieter:innen bei den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen rechnen müssen. „Aber wenn wir als Team an die Sache rangehen, werden wir alle Probleme lösen“, sind sich Göhringer und seine STÄWOG-Kolleg:innen sicher. →



Die Fassade der gegenüberliegenden Grundschule spiegelt sich in einer der Platten.



## *Mehr als die Hälfte ...*

Ende März wurde mit den umfassenden Arbeiten an den Häusern in der Grazer Straße 34–40 und Preßburger Straße 10–12 begonnen. Die 1952 fertiggestellten Gebäude werden bei dieser Maßnahme gründlich saniert.



## *... ist bereits geschafft!!*

Da sie zu den ersten Häusern gehörten, die nach dem Zweiten Weltkrieg von der STÄWOG gebaut wurden, waren in die Jahre gekommen. Das bisherige Ergebnis kann sich sehen lassen und stimmt bis ins Detail



## *Schwalbennester ...*

Auch die Schwalben und Haussperlinge bekommen ein neues Zuhause, ihre alten Nester wurden ersetzt. Die neuen Nistplätze für die Stadtvögel, die häufig in innerstädtischen Bereichen keine Nistmöglichkeit mehr finden, wurden mit dem NABU abgestimmt.



## *... und Glasscheiben*

Die Glasscheiben für die heruntergezogenen Bänder an den Treppenhaufenstern wurden angeliefert. Sie spiegeln nun die gegenüberliegende Stella-Maris Grundschule, deren Architektur bei der Entwicklung der Außenfassade wertvolle Anregungen geliefert hat.





## *Endlich Abrüstung ...*

Das große Gerüst an der Grazer Straße ist im August 2020 fast vollständig abgebaut worden. Die Arbeiter waren mächtig damit beschäftigt – ein letztes Klappern, als die Stangen auf die Transporter geschoben wurden. Jetzt strahlt die Fassade in neuer Mehrfarbigkeit, ein weiterer Meilenstein!



## *... und viele Details*

Der Teufel steckt bekanntlich im Detail, manchmal aber auch einfach Ästhetik. Am Gebäude wurden die Fensterbrüstungen, die aus den 1950er-Jahren stammen, ebenso behutsam wie die Dachgauben aufgearbeitet. Neu und modern sind dagegen die Videosprechanlage und die beleuchteten Hausnummern





# *Raum für kreative Ideen!*





# Das Studierendenhaus in der Heinrichstraße wurde eingeweiht

Rund 100 Menschen im Studierendenwohnhaus – die Einweihung des Neubaus im Herzen von Lehe am 12. März war eine der letzten Veranstaltungen ihrer Art vor den Corona-Maßnahmen. Mit einer genau geführten Anwesenheitsliste zollte die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven in der Heinrichstraße 34 den besonderen Zeiten bereits Tribut, ganz besonders waren aber auch der Anlass und die vielen interessierten Gäste.

„Nicht nur die Fassade sieht wirklich gut aus!“, lobte STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe bei seiner Begrüßung die Architektinnen Cathrin Schultz und Kathrin Sievers, und diesem Urteil schlossen sich zahlreiche weitere Expert:innen an. Als Neubau fügt sich das Studierendenhaus von außen harmonisch in die Front der angrenzenden Gründerzeithäuser ein, innen gibt es eine Wohnsituation, die sogar in unmöbliertem Zustand attraktiv wirkt. Wann, wenn nicht jetzt toll wohnen – für 25 Studierende wird sich dieser Slogan der STÄWOG ab sofort verwirklichen.

Bürgermeister Torsten Neuhoff ordnete den Neubau in der Heinrichstraße neben den STÄWOG-Projekten Mehrgenerationenhaus Goethestraße 43 und Kreativhaus Goethestraße 45 ein. „Dank dieser und weiterer Gebäude wird das Quartier nach einer schwierigen Phase heute anders wahrgenommen“, betonte Neuhoff. „Wir Bremerhavener:innen stecken nicht den Kopf in den Sand, sondern schütteln uns und fassen neuen Mut. Die Wende im Goetheviertel ist eingeleitet.“

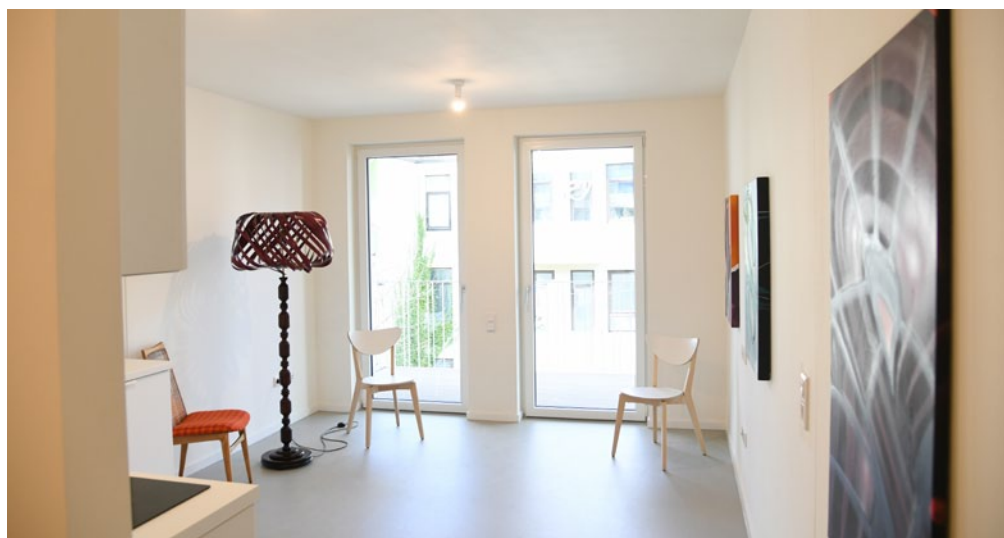
„Sie sollten bezahlbar, in Nähe zur Hochschule und zu Geschäften sowie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein“, erinnerte Hochschulrektor Professor Peter Ritzenhoff dann an die wesentlichen Anforderungen an die Wohnungen in der Heinrichstraße, die in einem von Anfang an intensiven Prozess gemeinsam mit den Studierenden erarbeitet worden waren. Dass diese Kriterien nun im neuen Haus erfüllt werden, bestätigte Hauke Kieschnick vom Studierendenwerk Bremen, der im Bundesland immer noch einen großen Bedarf an Wohnraum für Studierende sieht. Bezahlbares Wohnen in schönen Räumen: „Die Qualität liegt weit über dem, was wir sonst von vergleichbaren Wohnungen kennen“, bekräftigte Kieschnick.

„Und alles durchgehend barrierefrei“, wandte sich Carolin Kountchev, Leiterin des Stadtplanungsamts der Seestadt, an Bettina Stinner, die als Vertreterin des Bundesinnenministeriums aus Berlin anreist war. Die Referentin für das Innovationsprogramm „Zukunft Bau“ ist bundesweit für 19 Modellvorhaben zuständig, mit denen unter dem Stichwort „Variowohnen“ das flexible und kostengünstige Bauen der Zukunft erprobt wird. Neben den Punkten nachhaltiges Wohnen, variables Wohnen und günstiges Wohnen erfüllt das neue Studierendenwohnhaus als kleinstes Projekt des Programms auch noch ein weiteres Kriterium: Attraktive Quartiersentwicklung. Heinrichstraße 34, ab sofort und mit viel Platz für kreative Ideen!

→



Große Einweihungsfeier im Studierendenhaus mit Gästen aus Berlin, Bonn und Hannover.



Die Gemeinschaftsräume wurden mit Kunst und Möbeln von Künstler:innen aus der benachbarten Goethe45 ausgestattet.





## Projekt Bildungsbuddies

„Wir haben schon länger nach einem Projekt gesucht, bei dem Wohnen und Schule zusammenkommen können“, erklärte Janine Wübben, die bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven für den Bereich Unternehmenskommunikation verantwortlich ist. Mit den „Bildungsbuddies“, die die STÄWOG und die Schule am Ernst-Reuter-Platz zusammenbringen, wird dieser Ansatz nun realisiert.

„Werde Buddy – wohne kostenfrei“, ist der Slogan der Kooperation, die in der Schule am Ernst-Reuter-Platz von Nicole Wind in großer Runde vorgestellt wurde. Das Projekt, das nebenbei auch dem Goethequartier guttun wird, braucht am Anfang viele Unterstützer:innen, und so durfte die Schulleiterin neben der STÄWOG und den eigenen Kolleg:innen den Rektor der Hochschule Bremerhaven, Vertreter:innen des Studierendenwerks Bremen, der Dieckell Stiftung und des Netzwerks Schule, Wirtschaft und Wissenschaft begrüßen. „Wir stehen in den Startlöchern“, konnte sie den Anwesenden mitteilen.

Im April ziehen die ersten Mieter:innen in das neue Studierendenhaus Heinrichstraße 34 ein, im April soll auch das neue Lernparten-Projekt beginnen. Das Prinzip ist einfach: Fünf Studierende der Hochschule Bremerhaven können in der Heinrichstraße kostenlos wohnen, wenn sie im Gegenzug Schüler:innen der Schule am Ernst-Reuter-Platz unterstützen. Der Zeitaufwand der Studierenden ist mit rund 20 Stunden pro Person kalkuliert, beteiligt sind auf Schulseite die Jahrgänge 5 bis 7. „In diesen Klassen ist der Spaß am Lernen häufig schon auf der Strecke geblieben“, so Nicole Wind, die für die höheren Stufen auf das erfolgreiche Patenschaftsmodell mit dem Netzwerk Schule, Wirtschaft und Wissenschaft verwies.

„Unsere Kinder sind nicht lernschwach, sondern durch Probleme im Elternhaus oft mit anderen Dingen beschäftigt“, unterstrich die Schulleiterin. „Sie brauchen gerade in diesem Alter Unterstützung, weil sie allein nicht mehr ans Lernen kommen, weil sie einen Halt und eine Richtung suchen. Es geht nicht um Nachhilfe, sondern um den Weg zum Lernen“, fuhr die Pädagogin fort. „Durch den Buddy können sich im Idealfall neue Welten öffnen. Es geht um Bildungsvorbilder, um Nähe, um das Prinzip des älteren Bruders oder der älteren Schwester.“

**WERDE BUDDY - WOHNEN KOSTENFREI!**



Du studierst an der Hochschule Bremerhaven?



Du kannst pro Monat ca. 20 Stunden deiner Zeit aufwenden?



Du kannst Schüler:innen der Jahrgänge 5 bis 7 unterstützen?



Du möchtest dich sozial engagieren und für andere einsetzen?

**INTERESSE? BEWIRB DICH JETZT!**  
[info@bildungsbuddies.de](mailto:info@bildungsbuddies.de) - [www.bildungsbuddies.de](http://www.bildungsbuddies.de)



**BILDUNGSBUDDIES**

ERNST-Reuter-Schule am Ernst-Reuter-Platz  
 28199 Bremerhaven  
 Email: [info@bildungsbuddies.de](mailto:info@bildungsbuddies.de)  
[www.bildungsbuddies.de](http://www.bildungsbuddies.de)

Logo of Hochschule Bremerhaven





„Es geht um Bildungsvorbilder, um Nähe, um das Prinzip des älteren Bruders oder der älteren Schwester“

Nicole Wind, Schulleiterin

Als Rektor der Hochschule Bremerhaven hob auch Professor Peter Ritzenhoff die mögliche Vorbildfunktion der Studierenden hervor, die ihrerseits zivilgesellschaftliches Engagement lernen und von dem Projekt profitieren können. „Hemmschwellen sollen so abgebaut werden. Für die Studierenden ist die Lernpatenschaft eine große Chance, um noch stärker in die Stadt hineinzuwachsen“, betonte der Rektor und lobte den Standort des STÄWOG-Studierendenhäuser mitten im Goethe-Quartier.

Jetzt geht es darum, die geeigneten „Bildungs-Buddies“ zu finden und einzusetzen. Kontakte werden beim Tag der offenen Tür in der Heinrichstraße geknüpft, der in Frage kommende Personenkreis wird angeschrieben, auf Mund-zu-Mund-Propaganda gesetzt. Die ersten Schritte sind immer die schwersten, aber ab April könnte das längerfristig angelegte Projekt so richtig ins Laufen kommen.



# Mit dem Kundenkristall aus Hamburg zurück

## Einer der besten Vermieter Deutschlands kommt aus Bremerhaven

Für STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe waren die 96,4 Prozent die Zahl des Jahres 2019, jetzt wurden sie auch noch einmal ganz offiziell gefeiert. 96,4 Prozent der Mieter:innen, so das Ergebnis der großen Umfrage im vergangenen Sommer, würden die Städtische Wohnungsgesellschaft weiterempfehlen. Dieser Vertrauensbeweis wurde im Januar beim Benchmark Event der Firma AktivBo mit dem Kundenkristall in der Kategorie „Höchste Weiterempfehlungsbereitschaft“ kommunaler Wohnungsunternehmen ausgezeichnet.

„Wo wohnen Deutschlands zufriedenste Mieter:innen?“, wollte die Firma AktivBo auch 2019 wissen und überreichte im Namen von mehr als 500.000 befragten Mieter:innen in Hamburg die Kundenkristalle für die besten Vermieter Deutschlands. Im großen Festsaal des Atlantic Hotels Kempinski wurden neben einem Ehrenpreis für besonderes Engagement die Auszeichnungen in den Kategorien höchster Serviceindex, größte Verbesserung Serviceindex, höchster Produktindex und höchste Weiterempfehlungsbereitschaft vergeben.

Das Benchmark Event der in Stockholm gegründeten Firma zeigt, welche deutschen Wohnungsunternehmen die Kundenorientierung besonders großschreiben und ihre internen Prozesse an den Bedürfnissen ihrer Mieter:innen ausrichten. Seit 1991 unterstützt AktivBO Wohnungsunternehmen in Skandinavien, Deutschland und Österreich bei der Durchführung professioneller Mieterbefragungen und Prozessoptimierungen, rund 350 Unternehmen werden zurzeit betreut. Mit einer modernen Arbeits- und Denkweise zielt AktivBo dabei auf eine hohe Mieterzufriedenheit und engagierte Mitarbeiter:innen, auf ein messbar positives Image und die optimale Zuweisung von Ressourcen im Bestandsmanagement.

Über 120 Gäste aus ganz Deutschland hatten sich so im Atlantic Hotel versammelt, um die Verleihung der Kundenkristalle zu verfolgen. Auch die Medien und der Verband der Wohnungswirtschaft waren vertreten, viele Follower zudem über die sozialen Medien dabei. Bereits vor der Preisverleihung gab es interessante Fachvorträge zu den Themen Service in der Wohnungswirtschaft, digitaler Führerschein und Wohnen in der Zukunft. Bis 18.30 Uhr blieb es im großen Festsaal spannend, denn bis zuletzt war offen, welche Wohnungsunternehmen bei der Preisverleihung geehrt werden würden. Dann durfte die STÄWOG-Delegation jubeln: Einer der besten Vermieter Deutschlands ist in Bremerhaven zu finden!

Alle Sieger feierten anschließend ihre Auszeichnungen und sprachen ihre besondere Wertschätzung denjenigen Mitarbeiter:innen aus, die

täglich im Kontakt mit den Mieter:innen stehen. „Über die Ehrung mit dem Kundenkristall freuen wir uns sehr. Dass wir im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen in Deutschland so gut abschneiden, bestätigt uns, dass wir im Umgang mit unseren Mieter:innen und im Bereich Service auf dem richtigen Weg sind“, unterstrich Sieghard Lückehe für die STÄWOG, die einmal mehr stolz auf sich und ihre Kunden, sein durfte.



Die Freude ist groß. Der STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe und Janine Wübben nehmen den Kundenkristall in Hamburg entgegen.



Der Kundenkristall ist ein Dankeschön an die STÄWOG-Mitarbeiter:innen, die jeden Tag ein offenes Ohr für die Mieter:innen haben.

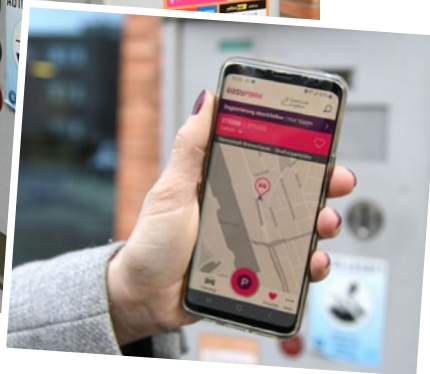


# Fortschritt am Parkscheinautomaten



← STÄPARK Prokuristin Britta Stuve probiert das Handyparken in Bremerhaven aus.

Wer viel mit dem Auto unterwegs ist, kennt vor allem in Städten das Problem der nervigen Parkplatzsuche. Da freie Stellplätze in der Regel rar sind, bleibt oft als einziger Ausweg der gebührenpflichtige Parkplatz. Doch hier gibt es häufig schon die nächste Schwierigkeit: Es fehlt das Kleingeld und der Automat akzeptiert oftmals nichts anderes.



Im Zeitalter der Digitalisierung kann dieser Ärger leicht vermieden werden. Die Lösung ist einfach und heißt Handyparken, denn mit der entsprechenden App lassen sich die Parkgebühren in vielen deutschen Städten und im europäischen Ausland mittlerweile per Handy bezahlen. Die Suche nach den passenden Münzen ist passé, und man bezahlt nur für die Zeit, die tatsächlich geparkt wurde.

## *Parken per App ist eine Entwicklung der Digitalisierung*

Handyparken ist ein neuer Trend, seit Anfang 2019 ist auch in Bremerhaven das Zahlen mit dem Mobiltelefon an allen 148 Parkscheinautomaten möglich. „In der Stadt Bremen gibt es das App-Parken übrigens nicht – es ist laut einem Sprecher der Stadt auch nicht geplant“, bemerkte das Radio Bremen-Magazin „buten un binnen“ kurz darauf leicht verwundert.

„Wir haben mit der Einführung auf Kundenwünsche reagiert, das Bezahlen mittels Handy wurde bei uns immer wieder nachgefragt“, sagt Britta Stuve von der STÄPARK. „Bei unseren europäischen Nachbarn findet das sogenannte Handyparken bereits eine größere Akzeptanz. In Deutschland liegen die Bezahlvorgänge mit dem Smartphone zwischen fünf und fünfzehn Prozent“, so Britta Stuve. „Allerdings ist das bargeldlose Bezahlen – insbesondere in Verbindung mit einem Handy – eine sichere Entwicklung durch die fortschreitende Digitalisierung.“

Die STÄPARK arbeitet dazu mit den Anbietern parknow, easypark, park and joy, mobilet, park by phone und flowbird zusammen, die das Zahlen per App erst möglich machen. Das Parken per App setzt einen Vertrag mit einem der Anbieter voraus, bei dem man zuvor mit seinen persönlichen Daten registriert sein muss. Die Apps rechnen dann über Kreditkarte, Telefonrechnung oder Paypal immer nur den Betrag ab, der tatsächlich fällig wurde, und sogar eine nachträgliche Verlängerung der Parkzeit ist per Handy möglich.

Zur Parkgebühr kommt eine Servicegebühr des App-Anbieters hinzu, die zwischen 10 bis 49 Cent je Parkvorgang liegt – viele Anbieter offerieren zudem Flatrate-Tarife mit Monatspauschalen. Wer glaubt, durch die neue Zahlart gäbe es auch neue Möglichkeiten zum Schummeln mit den Parkgebühren, der irrt. Die Parkraumüberwacher haben in Echtzeit Zugriff auf die Daten der App-Anbieter und wissen so, welche Autokennzeichen gerade als Parker eingeloggt sind, in welcher Zone sie geparkt haben und bei welchem App-Anbieter sie gezahlt haben. „Wir haben vor der Einführung des Handyparkens viel recherchiert und auch Erfahrungswerte bei Kollegen in anderen Städten nachgefragt“, erzählt Britta Stuve. „Überzeugt hat uns letztendlich ihr Bericht über die einfache Umsetzung und die zufriedenen Kund:innen.“



# VHS Campus

Zuerst war es der Wunsch der Volkshochschule nach einem barrierefreien Zugang an der Lloydstraße, dann wurde daraus ein Konzept für den gesamten Vorplatz des 1956 erbauten Friedrich-Schiller-Hauses. Im Auftrag der STÄWOG, die mit ihrer Tochterfirma STÄGRUND Vermieterin der Immobilie ist, haben das Bremerhavener Architekturbüro grube + grube und die Bremer Freiraumplaner Protze + Theiling den Entwurf für den neuen „VHS Campus“ entwickelt.

Ein zentral gelegenes Gebäude am Eingang der Stadt – der Platz vor dem Friedrich-Schiller-Haus – soll wieder zu einer Visitenkarte werden. Geplant ist eine Terrassierung der Fläche vor dem Gebäude, die sich an der Gliederung der Fassade aus den 1950er-Jahren orientiert. Es entsteht ein Feldermix aus Rasenflächen, gepflasterten Bereichen und Staudenbeeten, den barrierefreien Zugang zum Eingang mit einen von Treppen und Rampen durchzogenen Plateau. Der alte Baumbestand wird größtenteils erhalten, die Skulptur „Bulle und Bauer“ von Karl-Henning Seemann bleibt ebenfalls stehen.

„Mit der Neugestaltung der Außenfläche entsteht für uns erstmalig ein Campus, der die Aufenthaltsqualität für unsere Teilnehmer:innen erhöht“ freut sich Dr. Beate Porombka als Direktorin der VHS Bremerhaven, die sich zugleich als Lernort und Bürgerforum, Kultur- und Gesundheitszentrum versteht. Rund 20 fest angestellte Mitarbeiter:innen und über 250 freie Dozent:innen erfüllen hier den öffentlichen Bildungsauftrag, der in einer immer komplexer werdenden Welt aktueller denn je ist und die Volkshochschule als leistungsstarkes, vertrauenswürdiges und kundenorientiertes Weiterbildungszentrum positioniert.

Noch fährt schweres Gerät durch den VHS Campus. Im nächsten Jahr können die Kursteilnehmer:innen ihre Pausen im neu gestalteten Campus verbringen.

Moderne Landschaftsarchitektur und Funktionalität, die innovativen Entwürfe der Architekten runden die Neugestaltung der Fläche vor dem Friedrich-Schiller-Haus durch neue Sitzmöglichkeiten und Fahrradabstellplätze ab. „Eine Herausforderung bei der Planung war, den Höhenunterschied zwischen dem Gehweg und dem Gebäudeeingang zu überwinden“, bestätigt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe. „Mit dem Campus-Konzept wird die Fläche, die an einer wichtigen Einfahrtsstraße zur Stadt liegt, zugleich aufgewertet und zur Straße und zum Außenraum hin geöffnet.“

## Friedrich-Schiller-Haus

*Seit 1986 ist die Volkshochschule Bremerhaven im Friedrich-Schiller-Haus untergebracht, das Mitte der 1950er Jahre als Schiller-Schule errichtet wurde. Im Haus stehen mehr als 30 Veranstaltungsräume zur Verfügung, die Palette reicht von multifunktionalen Seminarräumen über modern ausgestattete EDV-Räume bis hin zu Kunst- oder Bewegungsräumen und einer geräumigen Turnhalle. Im Ella-Kappenberg-Saal finden neben den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig größere Veranstaltungen statt.*

*Die STÄGRUND ist seit 1997 Eigentümerin des Friedrich-Schiller-Hauses. Mit dem Kauf des Gebäudes war eine dringend notwendige Sanierung der maroden Gebäudehülle nach energetischen Gesichtspunkten verbunden, die in drei Bauabschnitten durchgeführt wurde und die filigrane 50er-Jahre-Architektur berücksichtigt hat.*









# *Geschäftsbericht 2020*



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i> .....	<b>22</b>
Rechtsverhältnisse .....	24
Organe der Gesellschaft .....	25
Bericht des Aufsichtsrates .....	26
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 .....	27
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 .....	42
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	43
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) .....	49



# *Rechtsverhältnisse*

## Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄWOG)

### **Gründung der Gesellschaft**

20. Februar 1941

### **Sitz der Gesellschaft**

Bremerhaven

### **Gegenstand der Gesellschaft**

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen HRB 1083 BHV  
eingetragen am 11. März 1941

### **Beteiligungen**

Städtische Grundstücksgesellschaft  
Bremerhaven mbH, Bremerhaven

STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

Grundstücksgesellschaft Bütteler Straße GbR,  
Bremerhaven

### **Gewerbeerlaubnis**

Erlaubnis gemäß § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung  
wurde am 21. Dezember 1994 erteilt

### **Größenklasse**

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft  
i.S.d. § 267 Abs. 3 Handelsgesetzbuch



# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter:

### Stadt Bremerhaven

**Martina Kirschstein-Klingner** (seit dem 01.12.1999)  
Stadtverordnete

**Dagmar Kunze** (seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

**Detlef Müller** (seit dem 02.12.2015)  
Stadtverordneter

**Torsten Neuhoff** (seit dem 29.09.2011)  
Bürgermeister

**Uwe Parpart** (seit dem 02.12.2015)  
Stadtrat

**Roger Poggenburg** (seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreter

**Sebastian Windhorst** (seit dem 02.12.2015)  
Arbeitnehmervertreter

## Aufsichtsrat:

### Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)  
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)  
Oberbürgermeister

### Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

**Heino Czerwinski** (seit dem 01.12.1999)  
Schriftführer  
Arbeitnehmervertreter

**Charlyn Armbrust** (seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

**Lisa-Marie Becker** (seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

**Jens Grotelüschen** (seit dem 04.12.2019)  
Stadtverordneter

**Jörn Hoffmann** (seit dem 04.12.2019)  
Stadtverordneter

**Marina Kargoscha** (seit dem 04.02.2016)  
Stadtverordnete

**Tim Keunemann** (seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreter

## Geschäftsführer:

### Sieghard Lückehe

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 903.471,10 EUR in die Bauerneuerungsrücklagen einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2021

Städtische Wohnungsgesellschaft  
Bremerhaven mbH

**Sieghard Lückehe**  
Geschäftsführer



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2020 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Bilanzsumme 204.279.000,61 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 903.471,10 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2020) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiter:innen der Gesellschaft für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 30.06.2021

**Oberbürgermeister Melf Grantz**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



*Neue Eigentümer:innen mit kreativen Ideen gesucht!  
Das Klushüzenprojekt Louis wartet auf neue  
Bewohner:innen, die ihre Wohnungen nach eigenem  
Geschmack ausbauen.*

# 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

## 1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung

sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

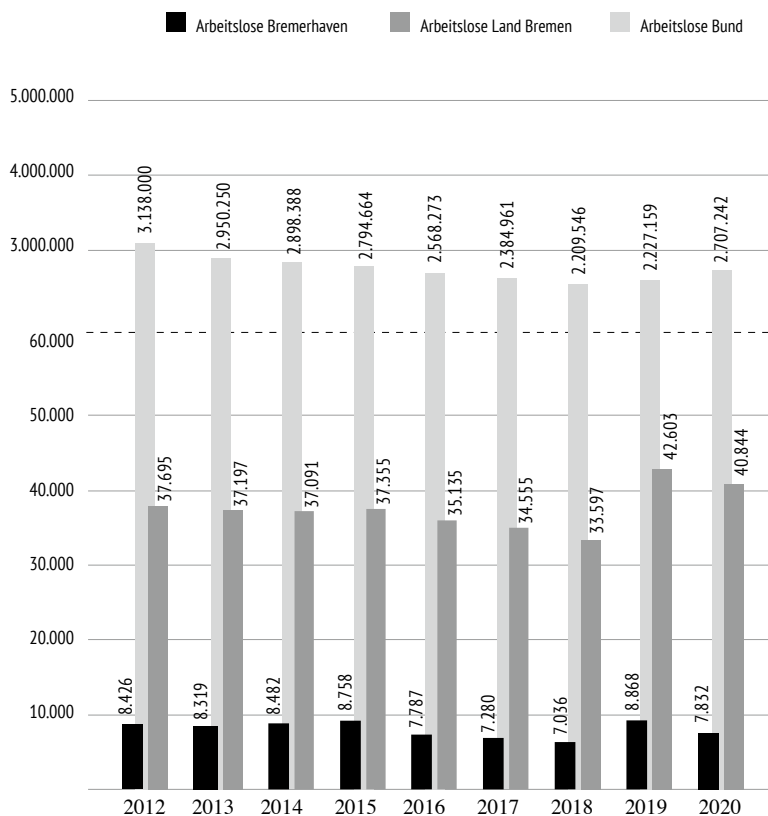
Anders stellt sich die Entwicklung bei der Gewerbevermietung dar. Die Bremerhavener Wirtschaft hat ihren Erholungskurs nach dem Einbruch im Frühjahr vorerst wieder verlassen. Der aktuelle Handelskammer-Konjunkturindikator für die Wirtschaft in Bremerhaven sinkt um -15 auf nunmehr 69 Punkte und notiert damit auf sehr niedrigem Niveau. Im Einzelhandel leiden einige Bereiche, wie beispielsweise der stationäre Handel mit Bekleidung und Schuhen sehr stark unter den pandemiebedingten Einschränkungen. Als eine direkt vom Lockdown betroffene Branche befindet sich die Stimmung in der Hotellerie und Gastronomie auf dem Nullpunkt. Die zwangsweise geschlossenen Betriebe vermelden entsprechend unisono eine schlechte Geschäftslage. Mit einer Erholung in den kommenden Monaten wird derzeit kaum gerechnet.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von

durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Auch der Bremerhavener Arbeitsmarkt hat unter dem Eindruck der Coronakrise deutlich an Schwung verloren. Im Dezember 2020 betrug die Arbeitslosigkeit 12,9 %, ein Zuwachs von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005 kontinuierlich gestiegen ist, wurde jetzt erstmals ein Rückgang von rund 1 % verzeichnet.

Am 31.12.2020 betrug die Zahl der Einwohner:innen Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung 117.689, damit stagniert die Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Vorjahr mit 117.746 Einwohner. Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 ermittelt. 1995 wurden noch 130.500 Einwohner:innen gezählt, 2011 nur noch 112.500. Die Stadt Bremerhaven gehört damit mit dem gesamten Unterweserraum zu den deutschen Regionen, die in überdurchschnittlichem Maße durch Prozesse

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund





beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit den 1970er-Jahren hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner:innen verloren und Veränderungen der Altersstrukturen erlebt.

Parallel haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse zu einer Folge von Strukturkrisen geführt und die wirtschaftliche Basis Bremerhavens geschwächt. Bremerhaven ist es gelungen, aus dieser ungünstigen Ausgangslage eine bemerkenswerte Kehrtwende zu vollziehen. Flankiert durch massive Investitionen in das maritime Profil, in die touristische Infrastruktur und in das Hochschulangebot sowie durch deutschlandweit beachtete Pioniertätigkeit im Stadtumbau konnte in Bremerhaven der Einwohnerrückgang spürbar gebremst und seit 2012 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum erreicht werden.

Trotz dieser positiven Entwicklungen ist die Stadt weiterhin von einem Angebotsüberhang im Wohnungsmarkt geprägt. So ist die Anzahl der Wohnungen im Zuge der positiven Stadtentwicklung seit 2012 um rund 1.000 Wohnungen von 60.892 auf 61.867 im Stadtgebiet angestiegen. Hinzu kommt, dass die Mieten in Bremerhaven in den vergangenen Jahren kaum gestiegen sind. Auch verläuft die sogenannte Preiskurve sehr flach, das heißt, es gibt nur eine geringe Differenzierung des Angebots. Hier liegen 80 Prozent der angebotenen Mietwohnungen zwischen 3,80 Euro/m<sup>2</sup> und 5,70 Euro/m<sup>2</sup>. Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven für Wohnungen im Bestand praktisch nicht gestiegen. Im 1. – 3. Quartal 2020 lag die Angebotsmiete in Bremerhaven für eine 60 m<sup>2</sup> – 80 m<sup>2</sup> Wohnung mit gehobenem Standard bei 5,82 EURO/m<sup>2</sup>. Bundesweit weist Bremerhaven gemeinsam mit Cottbus die niedrigsten Mieten aller vergleichbaren Städte auf. So liegt die Angebotsmiete in Wilhelmshaven bei 6,12 EURO/m<sup>2</sup> und in Oldenburg bei 8,21 EURO/m<sup>2</sup>.

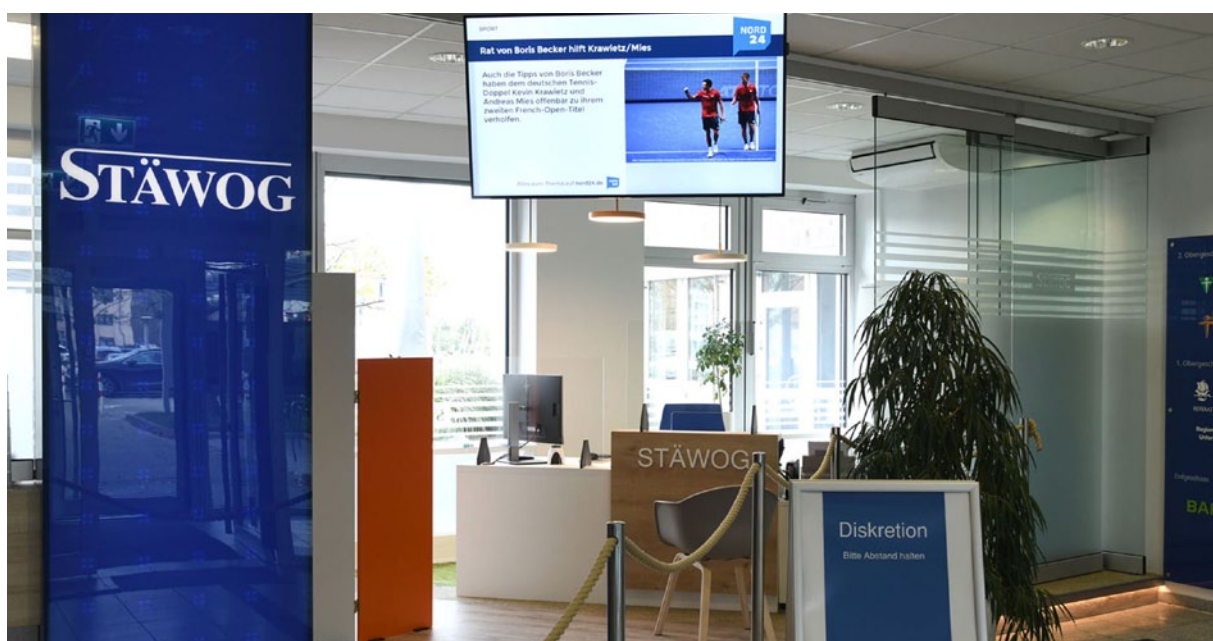
Der Mietspiegel 2019/2020 zeigt eine leicht ansteigende Entwicklung. So liegt beispielsweise der Mietrahmen für vor 1969 gebaute Wohnungen in mittlerer Wohnlage jetzt bei 3,90 Euro/m<sup>2</sup> – 4,90 Euro/m<sup>2</sup>.

Im Mietspiegel 2015/2016 waren es noch 3,40 Euro/m<sup>2</sup> – 4,10 Euro/m<sup>2</sup>. Die Entwicklung der Warmmiete nach Wohndauer spiegelt allerdings immer noch den Trend wider: Wer in Bremerhaven erst kurz in seiner Wohnung lebt, zahlt nicht wesentlich mehr pro Quadratmeter als langjährige Mieter:innen. Das erklärt die hohe Fluktuation im Wohnungsmarkt.

Das touristische Entwicklungsgebiet „Alter/Neuer Hafen“ galt lange als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Norddeutschlands. Die Havenwelten haben – ähnlich wie die Offshore-Windenergiebranche – auch maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Image der Stadt deutlich verbessert hat. Die wachsende Beliebtheit Bremerhavens zeigt sich auch an den steigenden Ankunfts- und Übernachtungszahlen. Vor der Corona-Krise erfasste das Statistische Landesamt für das Jahr 2019 rund 465.200 Übernachtungen, eine weitere Steigerung von 3,2 % gegenüber dem bisherigen Rekordjahr 2018. Die Werte sind 2020 bedingt durch die Einschränkungen der Pandemie um 40 % gesunken.

In der Hochschulentwicklung konnte ein Meilenstein genommen werden, denn im aktuellen Wissenschaftsplan wurde der Weg für eine deutliche Ausweitung der Hochschule freigemacht. Bis 2025 soll die Zahl der Studierenden von 3.000 auf 4.000, bis 2035 schließlich auf 5.000 ansteigen. Dieses Wachstum lässt es zu, die inhaltliche Ausrichtung der Hochschule um ein drittes Standbein zu ergänzen. Derzeit wird erwogen, einen zusätzlichen Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ einzurichten.

24.053 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von 45,5 %. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zu den beiden Vorjahren mit 47,4 % und 46,4 % weiter verringert, trotzdem stellt die Aufwertung der Lebensqualität in den Bremerhavener Quartieren weiter eine Kernaufgabe dar, da fast die Hälfte der in Bremerhaven Beschäftigten demnach nicht in der Seestadt wohnen. Auch wenn sich dieser hohe Anteil durch die Insellage in Niedersachsen erklären



*Das neugestaltete Foyer bietet die Möglichkeit auf Augenhöhe mit den Kunden zu kommunizieren.*

lässt, verdeutlicht ein Vergleich mit Bremen, dass der Einpendler-Anteil in Bremerhaven besonders hoch ist, denn in Bremen beträgt die Einpendler-Quote nur 42,2 %.

Ein Dauerproblem Bremerhavens bleibt nach wie vor das Image der Stadt. Die Themen „Lebensqualität“ und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sollten für die Seestadt hohe Priorität genießen: zum einen, um Fachkräfte zu gewinnen und zum anderen, um mehr der Einpendler wieder in die Stadt zu holen. Bremerhaven hat durchaus Potenzial und die entsprechenden Freiräume, um neue und auch ungewöhnliche Projekte auf die Beine zu stellen.

Die Attraktivität und Lebensqualität einer Stadt steht und fällt nicht allein mit dem Wohnungsangebot. Eine attraktive Innenstadt und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls wichtige Faktoren, die dazu beitragen, dass sich die Menschen in der Stadt wohlfühlen. In der Innenstadt nehmen die Leerstände zu und es fehlt an qualitativ höherwertigen Angeboten. Maßnahmen wie das Projekt Springflut der Stäwog, mit dem über Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores gezielt dem Ladenleerstand in der Innenstadt oder in Lehe entgegengewirkt werden soll, sind daher wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemietnehmer:innen der STÄWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es bisher zu keinen größeren Leerständen bei den Gewerbeflächen der STÄWOG gekommen ist.

Bremerhaven muss insgesamt vielfältiger und bunter werden, um junge Menschen anzuziehen und jetzt aktiv werden, damit der Ausbau der Hochschule auch zu einer jüngeren Stadtgesellschaft beiträgt und in Zukunft mehr Studierende hier wohnen. Die Idee, das Goethequartier dabei gezielt für studentisches Wohnen zu öffnen, soll weiterentwickelt werden. Hierbei spielt die STÄWOG eine wichtige Rolle. 2018 konnte das Kreativhaus in der Goethestraße 45 fertiggestellt, im März 2020 das Studierendenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnmodulare zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzer:innen bietet, ist 2020 begonnen worden.

Da die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen in schwierigen Quartieren – wie in der Goethestraße – häufig zu Beginn defizitär ist, müssen hier, um eine aufbauende Entwicklung zu initiieren, auf Unternehmensebene regulierende Instrumente wie Sonderabschreibungen und zusätzliche Kosten, die in vergleichbaren Projekten nicht in diesem Umfang anfallen würden, in Kauf genommen werden. Wir sind überzeugt, dass dafür langfristig diese Effekte durch ihre ausstrahlende Wirkung als Stadttrendite sowohl für die Stadt selbst, als auch für das Unternehmen in der Mietentwicklung und in der Leerstandsquote positiv nachwirken werden.

## 1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

### 1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

#### 5.140 Mietwohnungen und zusätzlich

**38 Wohnungen langfristig angepachtet (Gesamt 5.178)**

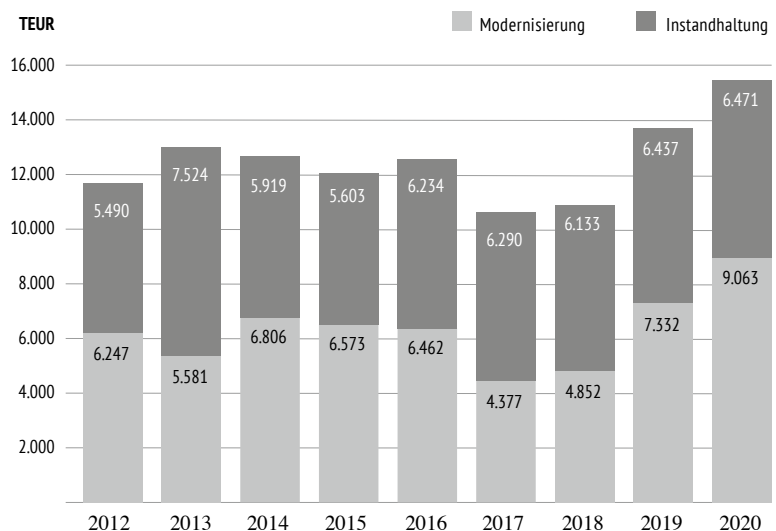
**134 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)**

**615 Garagen.**

Ein für 20 Jahre gepachtetes Grundstück mit einem Bürogebäude ist für den gleichen Zeitraum unterverpachtet.

Die seit Jahren vorgenommenen baulichen Veränderungen und Verbesserungen im Mietwohnungsbestand wurden im Berichtsjahr fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 9.062,9 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.471,4 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für Neubauten, Grundstücksankäufe u.a. mit TEUR 4.373,2 getätigt.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG





### 1.1.1 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 256,7 auf TEUR 30.683,5. Ursächlich sind die durch steigende Betriebskosten vermehrt abgerechneten Umlagen, die sich um TEUR 271,5 auf TEUR 8.931,8 erhöhten. Die positive Entwicklung der Mieterträge für Wohnraum (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen), die sich durch begründete Modernisierungsmaßnahmen und moderate Anpassungen erhöhten, wurde durch den Corona bedingten Erlösrückgang der gewerblichen Räume negativ überflügelt. 2020 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen 4,86 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2020 betrug der Gesamt leerstand im Unternehmen 203 Wohnungen, davon standen 14 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 3,67%, der Wert ist damit geringfügig gestiegen zu dem Wert in 2019 mit 3,07%.

#### Kündigungen/Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2019 bei 11,6%. Im Berichtsjahr lag sie mit 11,8% bei einem geringfügig höheren Wert. Per 31.12. standen 203 Wohnungen frei. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

### 1.1.2 Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (AV und UV)

Durch den Abschluss des Baugebietes Reinkenheider Forst II im Vorjahr wurden im Berichtsjahr aus dem Verkauf von Grundstücken keine Umsatzerlöse (Vorjahr: TEUR 523,8) erzielt. Entgegen der bisherigen Planung konnte das im 1. Bauabschnitt des Baugebietes Reinkenheider Forst II im Anlagevermögen gehaltene Grundstück mit einer Nettobaulandfläche von 3.424,00 m<sup>2</sup> an einen Investor zur Bebauung verkauft werden.

Im Baugebiet Lindenallee Süd kann nun noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 m<sup>2</sup> als Bauland zur Veräußerung angeboten

werden. Im Bestand sind zudem 71 (Vorjahr: 78) Wohnungen als mögliche Verkaufsobjekte vorhanden.

Im Rahmen der Stadtentwicklung wurden zum Ende des Jahres 2016 im Paket drei leerstehende Miethäuser in der Bürgermeister-Smidt-Straße gekauft, von denen zwei bereits an private Investoren verkauft werden konnten. Ein Gebäude wurde dauerhaft in den Bestand aufgenommen mit der Planung, im Anschluss eine Modernisierung durchzuführen. Alternativ wäre der Verkauf des Gebäudes an einen privaten Investor mit einem schlüssigen Verwertungskonzept denkbar.



*Die Kooperationspartner in der Sozialen Stadt Wulsdorf halten die Fäden zusammen im Quartier.*

### 1.1.3 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 479,4 (Vorjahr: TEUR 474,1) erzielt. Am 31. Dezember 2020 befanden sich im betreuten Bestand u. a. Immobilien der Stadt Bremerhaven,

Spezialimmobilien der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und BEAN, sowie ein Seniorenwohnhaus, ein Wohn- bzw. Geschäftshaus und eine Garagenanlage; zudem wurden 25 Eigentümergemeinschaften mit 372 Eigentumswohnungen verwaltet.

### 1.1.4 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Die Aktivitäten der STÄWOG als ein kommunalverbundenes Unternehmen sind von der unternehmerischen Zielsetzung gekennzeichnet, der Stadt Bremerhaven und anderen Investoren im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur als Partner für entsprechende Aktivitäten zur Verfügung zu stehen. Neben der Sicherung der Wohnungsversorgung in der Stadt Bremerhaven durch die STÄWOG wird diese Philosophie insbesondere auch durch die Tätigkeit der im Beteiligungsbesitz der STÄWOG befindlichen Gesellschaften deutlich.

Die vollständig im Eigentum der STÄWOG befindliche Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat bereits diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen wie die Sanierung des Stadttheaters, die Sanierung bzw. den Ausbau der Volkshochschule, die Sanierung des Morgensternmuseums, den Bau von mehreren Parkhäusern, den Umbau und die Neugestaltung der Zoo am Meer GmbH, sowie weiterer Objekte wie z. B. den Kauf und die Entwicklung der Weserpassage im Columbus Center und des Ärztehauses am Klinikum Reinkenheide durchgeführt. Im Jahr 2017 konnte das ehemalige Geestbankgebäude vom Bankhaus Neelmeyer gekauft

werden. 2018 wurde mit dem alten Standesamt in der Hafensstraße 14 ein weiteres stadthistorisch wertvolles Gebäude erworben und noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Tumorzentrum umgebaut und neu vermietet.

2020 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch Schulamt) einen Vertrag zur Erstellung von drei Schulneubauten geschlossen. Damit wird neben der Deckung des Schulbedarfs auch die Entwicklung der jeweiligen Stadtquartiere gefördert. Die Schulen sollen an das Schulamt für 30 Jahre vermietet werden. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat dazu am 10.12.2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 249 Mio. Euro im Haushalt beschlossen.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 95.500 (Vorjahr: TEUR 99.349). Der in 2020 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 510) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt. Der Wirtschaftsplan der





STÄGRUND lässt für die beiden kommenden Jahre wieder ein positives Ergebnis erwarten.

Am 26.06.2007 wurde von der STÄWOG als alleiniger Gesellschafterin die STÄWOG Service GmbH gegründet. Diese Gesellschaft hat den Zweck, im Rahmen eigener und fremder Gebäudebewirtschaftung alle Maßnahmen zu planen, zu koordinieren und mit eigenen oder fremden Kräften durchzuführen, die mit der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere mit der Energieversorgung zu tun haben. Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2020 TEUR 917 (Vorjahr: TEUR 917). Der in 2020 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 61) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung an die STÄWOG abgeführt.

Die STÄWOG ist über ihre Tochtergesellschaft STÄGRUND mittelbar an zwei weiteren Unternehmen beteiligt, und zwar an der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) und an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH. Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleiniger Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2020 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND zwei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (137 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück angepachtet. Des Weiteren ist ein weiteres Parkhaus von zwei privaten Investoren langfristig angemietet worden.

Die Bilanzsumme der STÄPARK verringerte sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 3.691,8 (Vorjahr: TEUR 4.076). Die STÄPARK hat in

2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 191,3 ausgewiesen, der aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen werden soll. Aufgrund der nachwirkenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2021 und 2022 erneut aber in der Höhe jeweils abnehmende Jahresfehlbeträge aus.

Nach dem zum 1. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH noch zu 50 % beteiligt. Zum 31. Dezember 2020 reduzierte sich die Bilanzsumme um TEUR 376,7 auf TEUR 955,7. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2020 der Stadt Bremerhaven wurde sichergestellt, dass für die im öffentlichen Interesse liegende Zoo am Meer Bremerhaven GmbH entsprechende Betriebsmittel zur Verfügung stehen.

Die zusammengefasste nichtkonsolidierte Bilanzsumme der verbundenen Unternehmen STÄWOG, STÄGRUND, STÄPARK und STÄSERVICE hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,83 % auf TEUR 304.388 (Vorjahr: TEUR 301.897) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 11,3 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 712 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.224) ein um TEUR 512 geringeres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe fielen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 43.280) um insgesamt TEUR 1.036 auf TEUR 42.244. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 32.477 anteilig 76,4 % der gesamten Umsatzerlöse.

### 1.3 Organisation und Personal

Die Gesellschaft, die Tochterfirmen und die über die Tochterfirma STÄGRUND verbundene STÄPARK haben die gesamte EDV der Unternehmen auf das Rechenzentrum der BIT, Gesellschaft für den Betrieb von Informationstechnologie Bremerhaven mbH, ausgelagert. Damit konnte auf die Vorhaltung von eigenen Servern verzichtet und ein deutlich höheres Maß an Datensicherheit gewährleistet werden. Alle zehn Außenstellen der STÄWOG haben dadurch Zugriff auf die firmeneigene Software, was die Arbeitsabläufe vereinfacht.

Der gesicherte Datenzugang von außerhalb gibt zudem neue Möglichkeiten für die Gestaltung von Unternehmensprozessen. Ergänzend dazu bietet das seit 2017 praktizierte flexible Arbeitszeitmodell für die Zukunft wesentlich attraktivere Arbeitsbedingungen im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitnehmer:innen. Im Jahr 2020 wurde das zeitweise mobile Arbeiten zu einem festen Bestandteil im Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug ohne den Geschäftsführer 64 Vollbeschäftigte, 7 Teilzeitbeschäftigte und 6 Auszubildende.

Gemäß Organisationsplan ist die kaufmännische Abteilung in zwei Teilbereiche gegliedert, deren Leiter jeweils mit Leitungsfunktionen und Einzelprokura ausgestattet sind. Zusätzlich sind im technischen Bereich zwei Leitungsfunktionen mit Einzelprokura besetzt.

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	3,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25 / 26,0	0,5 / 6,5
Technische Mitarbeiter	4,5 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	13,25 / 1,0	
<b>Summe</b>	<b>31,0 / 30,0</b>	<b>0,5 / 6,5</b>

Die Gesellschaft kommt ihrer Verpflichtung zur Ausbildung weiter nach. Im Berichtsjahr werden 2 Auszubildende für das Berufsbild „Immobilienkaufmann/-frau“ eingestellt, sodass derzeit insgesamt sechs junge Menschen gleichzeitig im Unternehmen ausgebildet werden. Bei 64 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiter:innen ist das eine Quote von 9,38 %. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Es wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 6 Auszubildende (3 m/3 w) beschäftigt.

Die Weiterbildung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter:innen der STÄWOG nehmen regelmäßig bei Bedarf an den Schulungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. und anderen Institutionen teil. Im Jahr 2020 fanden die Weiterbildungen verstärkt durch die Teilnahme an Online-Seminaren statt.





*Ein toller Blick auf das Spiralenhaus in der Sozialen Stadt Wulsdorf.*



## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde bei einem niedrigeren Finanzergebnis ein Jahresüberschuss von TEUR 903 erwirtschaftet. Die Erhöhung resultiert aus einem höheren Betriebsergebnis mit TEUR 655 und aus dem zum Vorjahr um TEUR 164 verbesserten Neutralen Ergebnis.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	32.477		32.608	
Bestandsveränderungen	181		-267	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	765	33.423	1.104	33.445
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-15.184		-14.884	
Personalaufwand	-5.797		-5.676	
Abschreibungen	-5.632		-5.402	
Sonstige Aufwendungen u.a.	-1.294		-1.681	
Zinsaufwand	-3.496		-3.825	
Sonstige Steuern	-1.365	-32.768	-1.359	-32.827
<b>Betriebsergebnis</b>		655		618
<b>Finanzergebnis</b>		293		435
<b>Neutrales Ergebnis</b>		-45		-209
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0		0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>903</b>		<b>844</b>

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen auf rückläufigen Zinsaufwendungen. Positive Effekte ergaben sich ergänzend aus verminderten sonstigen Aufwendungen, die durch die Corona bedingten Einschränkungen vermindert ausfielen.

Im Neutralen Ergebnis wirkten sich erhöhte Auflösungen von Rückstellungen positiv auf das negative Gesamtergebnis aus. Der verminderte Wert des Finanzergebnisses resultiert aus den geringeren Abführungen der Tochtergesellschaften.

Die Kennzahlen zur Ertragslage haben sich in den vergangenen fünf Jahren wie folgt entwickelt:

		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalrentabilität	%	2,7	2,6	1,8	1,6	3,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,1	2,3	2,3	2,4	2,9
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,9	3,6	3,5	3,4	3,6
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	14,8	16,0	17,2	18,9	19,9

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Kaltmieten verringerte sich durch die günstigeren Zinssätze bei Prolongationen und neuen Darlehensaufnahmen.

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 575 erwartet. Aufgrund der höheren aktivierten Eigenleistungen bedingt durch die investiven Bau- und Modernisierungstätigkeiten konnte dieses Ziel noch überschritten werden. Die anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen führte im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge zu positiveren Ergebnissen als im Wirtschaftsplan angenommen. Diese Effekte wurden durch eine anteilige Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung eines abgeschlossenen Projektes, um einen beizulegenden, niedrigeren Wert zu erreichen, der als dauerhaft angesehen wird, abgeschwächt. Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen trotz eines erhöhten Fremdkapitalengagements um TEUR 329 geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür günstigere Prolongationen bei bereits bestehenden Darlehen und die Erhöhung des Tilgungsanteils bei laufenden Annuitätendarlehen.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2020 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2020	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	32.462,1	30.683,5	30.426,8
Sonstige betriebliche Erträge	926,3	1.280,3	1.259,6
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen (davon für Instandhaltung)	14.769,5 (5.535,8)	15.184,2 (6.127,3)	14.884,3 (6.072,6)
Abschreibungen	5.978,9	6.156,1	6.000,5

## 2.2 Finanzlage und Liquidität

Die finanzwirtschaftlichen Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und deren Auswirkungen auf den Liquiditätsbestand zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	9.762	11.946
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-12.123	-12.471
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	2.540	-2.028
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	179	-2.553
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.652	4.205
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.831</b>	<b>1.652</b>

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 179 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, sowie Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmitel als Dauerfinanzierungsmittel und kurzfristige Terminkredite aufgenommen. Zudem wurden plan- und außerplanmäßige Tilgungen geleistet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanungen zeigen für die beiden kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.



## 2.3 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2020	2019	2018	2017	2016
<b>Eigenkapitalquote</b> (einschl. Sonderposten)	%	16,3	16,3	16,2	16,3	16,4
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b> (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m <sup>2</sup>	418	395	395	393	381
<b>Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude</b> (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m <sup>2</sup>	517	501	485	487	476
<b>Mietenmultiplikator</b> (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	8,4	8,1	7,9	8,3	8,1

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,4% erhöht.

Das Gesamtvermögen erhöhte sich nach plan- und außerplanmäßigen Abschreibungen und Verkäufen der unbebauten Grundstücke insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen. Aufgrund der notwendigen Fremdmittelaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen erhöhte sich das Gesamtkapital deutlich. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses erhöhte sich das Eigenkapital absolut.

Die Modernisierungsinvestitionen und die damit verbundene Aktivierung nachträglicher Herstellkosten stehen den planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie den Buchwertabgängen gegenüber und führen zu einer weiter positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

Die Strukturierung von Vermögen und Kapital nach Fristigkeiten zeigt folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>VERMÖGENSAUFBAU</b>					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	190.750	93,4	184.270	93,3	6.480
Finanzanlagen	699	0,3	731	0,4	-32
Umlaufvermögen	12.830	6,3	12.554	6,3	276
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>204.279</b>	<b>100</b>	<b>197.555</b>	<b>100,0</b>	<b>6.724</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
Eigenkapital	30.590	15,0	29.686	15,0	904
Sonderposten	2.610	1,3	2.657	1,3	-47
Rückstellungen	10.168	5,0	9.675	4,9	493
Verbindlichkeiten	160.911	78,7	155.537	78,8	5.374
<b>Gesamtkapital</b>	<b>204.279</b>	<b>100,0</b>	<b>197.555</b>	<b>100,0</b>	<b>6.724</b>

## 3. Risikobericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Der erste Lockdown im Frühjahr führte zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Die Jahresprojektion 2021, die im Januar durch das Bundeswirtschaftsministerium veröffentlicht wurde, zeigt jedoch: Die Rezession ist nicht so stark ausgefallen wie befürchtet und der Aufschwung ging schneller als erwartet. Für das Jahr 2021 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung von vor der Pandemie dürfte allerdings erst Mitte 2022 wieder erreicht werden.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus einem Anstieg der Mietausfälle, der sich gemäß ersten Analysen im Wesentlichen auf die Gewerberaumvermietung konzentrieren wird. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es pandemiebedingt zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen

verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen kommen kann. Weitere Risiken, die den Bestand der STÄWOG gefährden oder die Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen könnten, sind für die nächsten zwei Jahre nicht erkennbar. Zurzeit werden keine rechtlichen Auseinandersetzungen mit Auftraggeber und Auftragnehmern, Kunden oder Dritten geführt, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden.

Die Schwächen des Bremerhavener Arbeitsmarktes und der gespannte Wohnungsmarkt erfordern weiterhin hohe Investitionen in den Bestand, um durch entsprechende Wohnungsangebote Leerstand im Unternehmen zu verhindern und die Stadt als Wohnungsstandort konkurrenzfähig gegenüber dem Umland zu machen.

Für die Entwicklung der Gesellschaft und der Stadt wird dazu weiterhin ein moderates Neubauvolumen in den nächsten Jahren notwendig sein. Die wirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsneubau sind durch das weiterhin niedrige Mietenniveau und durch die stark gestiegenen Baukosten trotz der günstigen Zinssituation nicht zufriedenstellend.

Durch Implementieren eines sozialen Managements im Unternehmen ist das Forderungsmanagement gestärkt und der Anteil an Mieterlöschmälereien in Relation zur Sollmiete kontinuierlich gesenkt worden. Das Zinsänderungsrisiko schätzen wir in den nächsten beiden Jahren als nicht gravierend ein. Wir nutzen das jetzige niedrige Zinsniveau weiterhin für vorzeitige Prolongationen.



*Der zweite serielle Neubau der STÄWOG feiert Baubeginn. In der Nürnberger Straße entsteht ein Mehrfamilienhaus und eine Kinderkrippe auf einem ehemaligen Parkplatz.*



### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Als Leitlinie für die weitere Planung hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2025“ eine strukturelle Bestandsentwicklung der STÄWOG für die nächsten Jahre vorgestellt. Der Bestand der STÄWOG soll dabei sinnvoll mit Neubauten ergänzt werden, deren Qualität sich langfristig an die Unternehmensefordernisse anpasst. Die STÄWOG wird dabei auch zukünftig ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Im Zuge des demografischen Wandels werden neue Anforderungen auf die Gesellschaft zu kommen, vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt hierbei über eine Vielzahl von eigenen Grundstücken, die eine vorhandene Infrastruktur und gesichertes Baurecht aufweisen und die Möglichkeit für eine sinnvolle und wirtschaftliche Bestandsergänzung durch Neubau bieten. Um wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu schaffen, werden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielle Bauen geeignet sind. Das erste Gebäude dieser seriellen Bauweise wurde mit dem Bauprojekt „Im Engenmoor“ im Jahr 2019 fertiggestellt. Das zweite Projekt wurde Ende 2019 in der Nürnberger Straße begonnen und wird 2021 fertiggestellt.

Weiterhin sollen die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, genutzt und attraktive Wohnungsangebote für Berufstätige und Einpendler geschaffen werden. Für ein zukunftsfähiges Portfolio der STÄWOG sind dafür auch höherwertige Neubauten notwendig, die auf eigenen und von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken

umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise der geplante Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Kistnergelände. Ein Neubauprojekt in Surheide soll älteren Bewohnern des Stadtteils die Chance geben, ihre Häuser an junge Familien zu verkaufen und im gewohnten Umfeld zu bleiben.

Die Gesellschaft beteiligt sich an der Entwicklung des ehemaligen Geländes der Schichau-Seebeck-Werft. Im künftigen „Wertquartier“ sollen Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf neue Art verbunden werden. Gleichzeitig kann es hierdurch gelingen, die Innenstadt besser mit dem Fischereihafen zu verbinden. Das Thema „Durchmischung“ ist für eine attraktive und spannende Stadtgesellschaft in Bremerhaven von zentraler Bedeutung. Die STÄWOG beteiligt sich zusammen mit den anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven aktiv an diesem Planungsprozess und wird auf der geplanten „Külkenhalbinsel“ attraktiven Wohnungsneubau umsetzen.

Die positive Entwicklung der Hochschule und die schrittweise Erhöhung der Studierendenzahlen von derzeit 3.000 auf 5.000 Studierende im Jahr 2035 kann die Gesellschaft positiv begleiten. 2020 wurde das Studierendenhaus in der Heinrichstraße fertiggestellt. Es ist das erste Projekt, das vom Studierendenwerk Bremen mit einem externen Kooperationspartner umgesetzt wurde.

Mit dem 2020 begonnenen Projekt der Entwicklung von drei Schulneubauten wird die STÄWOG mit ihrer Tochtergesellschaft STÄGRUND ein weiteres neues Geschäftsfeld mit langfristiger Auslastung eröffnen. Mit den Projekten werden sowohl die für die Stadt eminent wichtigen Bedarfe des Schulamts befriedigt, als auch eine für die STÄWOG wichtige positive Quartiersentwicklung unterstützt.

### 3.3 Finanzinstrumente

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

## 4. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.690, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 6.173 und einen Zinsaufwand von TEUR 3.161 vor. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit ca. TEUR 449. Für das Wirtschaftsjahr 2022 planen wir Umsatzerlöse von TEUR 32.814, Zinsaufwand TEUR 3.460 und einen Jahresüberschuss von ca. TEUR 313. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

Bremerhaven, den 31.03.2021  
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH



**Sieghard Lücke**  
Geschäftsführer

### Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:  
Konjunkturreport IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen  
Grundstücksmarktbericht 2020 Gutachterausschuss Bremerhaven  
Konjunkturbericht BMWi  
BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung, Archiv  
Arbeitnehmerkammer Bremen – Studie Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land  
Bremen  
Agentur für Arbeit Bremen



*Die Häuser an der Ringstraße überzeugen durch ein innovatives Farbkonzept.*



# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.195,13	36.529,61
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.672.430,85		172.640.363,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.620.568,12		3.804.040,95
Grundstücke ohne Bauten	1,00		234.484,26
Bauten auf fremden Grundstücken	2.164.829,33		2.164.127,33
Maschinen	292.934,78		347.249,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.682,56		304.573,44
Anlagen im Bau	6.060.264,36		4.685.995,47
Bauvorbereitungskosten	645.186,81	190.732.897,81	52.267,36
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	315.912,86		348.564,43
Beteiligungen	230.064,59		230.198,04
Sonstige Ausleihungen	0,00	698.800,42	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>191.448.893,36</b>	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		57.074,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	8.120.497,07		7.944.551,98
Andere Vorräte	7.658,84	8.185.230,02	8.526,02
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	118.810,59		123.893,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	112.747,95		276.250,93
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.044.839,15		946.532,61
Sonstige Vermögensgegenstände	1.338.443,70	2.614.841,39	1.336.225,27
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.830.711,02	1.651.856,60
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	25.530,17		35.281,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	173.794,65	199.324,82	173.498,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>204.279.000,61</b>	<b>197.554.908,04</b>

*Passivseite*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
GEZEICHNETES KAPITAL		1.040.478,98	1.040.478,98
KAPITALRÜCKLAGE		7.234.780,12	7.234.780,12
GEWINNRÜCKLAGEN			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.357.055,57		2.357.055,57
Bauerneuerungsrücklage	13.644.205,59		13.310.310,07
Andere Gewinnrücklagen	5.409.770,83	21.411.031,99	4.899.468,69
Jahresüberschuss	903.471,10		844.197,66
		903.471,10	
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>30.589.762,19</b>	<b>29.686.291,09</b>
<b>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		2.609.993,65	2.656.566,30
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.740.409,00		8.401.099,00
Sonstige Rückstellungen	1.427.316,30	10.167.725,30	1.274.071,32
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.186.431,60		139.355.706,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.532.909,82		1.593.061,76
Erhaltene Anzahlungen	9.242.050,60		9.125.194,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.453,82		620.649,18
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.792,21		6.891,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.423.449,09		2.446.663,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.812.300,39		2.227.311,81
Sonstige Verbindlichkeiten	188.131,94	160.911.519,47	161.400,07
davon aus Steuern: EUR 156.333,05			[141.281,79]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 413,36			[440,19]
<b>Bilanzsumme</b>		<b>204.279.000,61</b>	<b>197.554.908,04</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.683.537,01		30.426.829,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		523.770,00
c) aus Betreuungstätigkeit	479.351,19		474.057,29
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314.316,42	32.477.204,62	1.183.636,65
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		181.449,06	-266.950,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		456.858,52	556.794,87
Sonstige betriebliche Erträge		1.280.341,79	1.259.566,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.154.361,40		14.734.310,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	29.864,35		150.012,08
		15.184.225,75	
<b>ROHERGEBNIS</b>		19.211.628,24	19.273.381,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.130.405,37		3.978.215,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 902.791,97 [VJ: 948.759,26]	1.666.270,91	5.796.676,28	1.697.957,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.156.102,55	6.000.513,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.787.737,40	2.003.059,31
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 439.656,38 [VJ: 570.838,88]		439.656,38	570.838,88
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.379,87		12.541,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	9.379,87	5,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 42.839,21 [VJ: 43.562,42]  davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 214.350,00 [VJ: 242.717,00]		3.652.145,25	3.973.654,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b> vom Einkommen und vom Ertrag		2.268.003,01	2.203.367,69
Sonstige Steuern		1.364.531,91	1.359.170,03
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>903.471,10</b>	<b>844.197,66</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen (HRB Nr. 1083 BHV). Sie ist eine nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB „mittelgroße“ Kapitalgesellschaft. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen

(Formblatt VO i.d.F. vom 16.10.2020). Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand unverändert das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

## B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

- Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (Art. 28 Abs. 1 EGHGB)

In folgenden Fällen wurde von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen:

- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden bis 2018 in einen Abschreibungspool geführt und abgeschrieben. Seit 2019 werden als geringwertige Wirtschaftsgüter geltende Anschaffungen im selben Jahr komplett abgeschrieben. Die noch bestehenden Jahre mit Abschreibungspool werden bis zu ihrer kompletten Abschreibung bis zum Jahr 2022 weitergeführt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** (EDV-Software) und das **Sachanlagevermögen** sind mit dem Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet.

Die Herstellungskosten für Gebäude wurden auf der Grundlage des § 255 Abs. 2 HGB ermittelt. Einbezogen sind allgemeine Verwaltungs- und Architektenkosten sowie Fremdkapitalzinsen, soweit sie auf den Zeitraum der Errichtung der Gebäude entfallen.

Für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurden die vorhandenen Sonderposten bis 31.12.2020 fortgeführt. Erhaltene Investitionszuschüsse für Projekte, die keine fortgeführten Sonderposten aufweisen, werden grundsätzlich direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen.

Den Abschreibungen auf die Wohngebäude liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde; Geschäftsbauten werden über 50 Jahre abgeschrieben. Bei einzelnen Wohngebäuden wurde nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsdauer um maximal 45 Jahre verlängert. Bei einer fertiggestellten Anlage wurde eine Wertkorrektur in Form einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 524,1 TEUR vorgenommen, um das Objekt mit dem ihm beizulegenden niedrigeren Wert, der als dauerhaft angesehen wird, anzusetzen.

Gesondert erfasste Außenanlagen werden innerhalb von 10 oder 15 Jahren und der Um- und Ausbau eines Pachtobjektes entsprechend der Pachtdauer innerhalb von 20 Jahren abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 – 13 Jahren. Geringwertige Anlagegüter werden seit 2019 im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben und nicht in einen Abschreibungspool aufgenommen. Auf Zugänge wird die monatliche Abschreibungsregel angewendet.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen erfolgte die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** und **anderen Vorräte** (Fifo-Methode) zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **unfertigen Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurden erkennbare Risiken aktivisch gekürzt.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** bestehen aus Geldbeschaffungskosten (Disagien), die entsprechend der Zinsbindungsfrist der einzelnen Darlehen – bis zu 15 Jahren – abgeschrieben werden und anderen Rechnungsabgrenzungsposten.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen (hier: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten) und Schulden (hier im Wesentlichen: Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen) und ihren steuerlichen Wertansätzen sowie aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz (29,63 %) im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.



Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** berücksichtigen sämtliche Zusagen. Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Richttafeln 2018G der Heubeck AG nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Bei den Berechnungen der neuen Richttafeln wurde zu den bisherigen Parametern ergänzend der statistisch nachweisbare Zusammenhang zwischen der Lebenserwartung und der Höhe der gezahlten Rente berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde die Fluktuation mit 0,0 %, eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 % und ein Rententrend von 1,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (vor 2016: 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 % (Vorjahr: 2,71 %) zum 31.12.2020 (Vorjahr: zum 31.12.2019) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 8.740,4 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2020

mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,6 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 871,7 TEUR (Vorjahr: 882,0 TEUR). Gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ist der Unterschiedsbetrag für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Für die Archivierungsrückstellung wurden Preis- und Kostensteigerungen berechnet sowie eine entsprechende Abzinsung vorgenommen. Für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
des Geschäftsjahres							
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	336.211,62	1.650,89	1.650,89			336.211,62	299.682,01
	<b>336.211,62</b>	<b>1.650,89</b>	<b>1.650,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>336.211,62</b>	<b>299.682,01</b>
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.243.675,60	8.451.385,31	612.861,38	+3.369.534,83		296.451.734,36	112.603.312,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.205.660,71					6.205.660,71	2.401.619,76
Grundstücke ohne Bauten	234.484,26	116.455,13	597.943,78	+247.005,39		1,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	4.558.675,05	77.897,76	2.063.387,96			2.573.184,85	2.394.547,72
Maschinen	828.751,40					828.751,40	481.502,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	813.568,11	44.571,28	70.324,22			787.815,17	508.994,67
Anlagen im Bau <sup>1)</sup>	5.284.965,71	4.391.838,87		-3.616.540,22		6.060.264,36	598.970,24
Bauvorbereitungskosten	52.267,36	592.919,45				645.186,81	
	<b>303.222.048,20</b>	<b>13.675.067,80</b>	<b>3.344.517,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313.552.598,66</b>	<b>118.988.946,80</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97					152.822,97	
Ausleihung an verbundene Unternehmen	348.564,43	53.000,00	85.651,57			315.912,86	
Beteiligungen	230.198,04		133,45			230.064,59	
Sonstige Ausleihungen	0,00					0,00	
	<b>731.585,44</b>	<b>53.000,00</b>	<b>85.785,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>698.800,42</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>304.289.845,26</b>	<b>13.729.718,69</b>	<b>3.431.953,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314.587.610,70</b>	<b>119.288.628,81</b>

<sup>1)</sup> davon 34.119,19 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2020

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter auf Seite 44 und 45 zu entnehmen. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten resultieren aus Modernisierungskosten im Altbestand. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet neben Modernisierungskosten im Wesentlichen die Kosten einer laufenden Neubaumaßnahme, die voraussichtlich im nächsten Jahr bezugsfähig sein wird.

**Unfertige Leistungen** enthalten 8.120,5 TEUR (Vorjahr 7.944,6 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 01.01
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	20.985,37		1.650,89		319.016,49	17.195,13	36.529,61
	<b>20.985,37</b>	<b>0,00</b>	<b>1.650,89</b>	<b>0,00</b>	<b>319.016,49</b>	<b>17.195,13</b>	<b>36.529,61</b>
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.747.671,87		170.650,95	+598.970,24	118.779.303,51	177.672.430,85	172.640.363,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.472,83				2.585.092,59	3.620.568,12	3.804.040,95
Grundstücke ohne Bauten						1,00	234.484,26
Bauten auf fremden Grundstücken	77.195,76		2.063.387,96		408.355,52	2.164.829,33	2.164.127,33
Maschinen	54.314,56				535.816,62	292.934,78	347.249,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.462,16		70.324,22		511.132,61	276.682,56	304.573,44
Anlagen im Bau				-598.970,24	0,00	6.060.264,36	4.685.995,47
Bauvorbereitungskosten						645.186,81	52.267,36
	<b>6.135.117,18</b>	<b>0,00</b>	<b>2.304.363,13</b>	<b>0,00</b>	<b>122.819.700,85</b>	<b>190.732.897,81</b>	<b>184.233.101,40</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						315.912,86	348.564,43
Beteiligungen						230.064,59	230.198,04
Sonstige Ausleihungen						0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>698.800,42</b>	<b>731.585,44</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>6.156.102,55</b>	<b>0,00</b>	<b>2.306.014,02</b>	<b>0,00</b>	<b>123.138.717,34</b>	<b>191.448.893,36</b>	<b>185.001.216,45</b>



Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind in nachstehend aufgeführten Positionen in angegebener Höhe enthalten:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Vermietung	1.384,05	1.384,05
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.921,05	189.455,30
Sonstige Vermögensgegenstände	1.131.599,59	1.164.946,25
Erhaltene Anzahlungen	271.361,00	236.552,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.524,58	71.077,06

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.044.839,15	946.532,61
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	- 903.822,53	- 919.213,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 908.477,86	- 1.308.098,55

**Sonstige Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.097,0 TEUR (Vorjahr 1.131,6 TEUR). Beträge, die erst rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt laut Gesellschaftsvertrag unverändert 2.035.000,00 DM (1.040.478,98 EUR).

	<u>Stand 31.12.2019</u>	<u>Zuführungen</u>	<u>Entnahmen</u>	<u>Stand 31.12.2020</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	13.016,3	333,9		13.644,2
Andere Gewinnrücklagen	4.633,5	510,3		5.409,8
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>20.006,9</b>	<b>844,2</b>		<b>21.411,1</b>
	<b>27.241,7</b>	<b>844,2</b>		<b>28.645,9</b>

Für den Stadtumbau West besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2020 in Höhe von 2.609.993,65 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 46.572,65 EUR unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 384,7 TEUR (Vorjahr 406,7 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 868,9 TEUR (Vorjahr 466,6 TEUR), für noch anfallende Baukosten 143,7 TEUR (Vorjahr 370,8 TEUR) sowie für Dachdeckendämmung mit 30,0 TEUR (Vorjahr 30,0 TEUR) ausgewiesen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und die gewährten Sicherheiten sind in der nachstehenden Übersicht auf Seite 47 dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außer-gewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten.

### Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus Anlageabgängen (406,1 TEUR, Vorjahr 359,8 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (555,5 TEUR, Vorjahr 517,9 TEUR)

### Abschreibungen:

- außerplanmäßige Abschreibungen (524,1 TEUR, Vorjahr 599,0 TEUR)

### Unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge werden – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende periodenfremde Erträge ausgewiesen:

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (65,6 TEUR, Vorjahr 65,1 TEUR)

### In der Gewinn- und Verlustrechnung sind beim Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

- Abschreibungen auf Mietforderungen (276,5 TEUR, Vorjahr 246,8 TEUR)
- Übrige Aufwendungen aus früheren Jahren (0,0 TEUR, Vorjahr 100,0 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 34,1 TEUR (Vorjahr 65,3 TEUR) einbezogen.

## Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon			
	31.12.2020		Restlaufzeit			gesichert
	[31.12.2019]		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art <sup>[1]</sup> der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.186.431,60 [139.355.706,88]	6.530.369,17 [7.839.359,79]	26.779.546,04 [25.402.688,72]	111.876.516,39 [106.113.658,37]	96.347.984,25	AFB KÜV GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.532.909,82 [1.593.061,76]	70.121,33 [68.538,61]	263.615,39 [256.856,97]	1.199.173,10 [1.267.666,18]	1.532.909,82	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.242.050,60 [9.125.194,81]	9.242.050,60 [9.125.194,81]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.453,82 [620.649,18]	521.453,82 [620.649,18]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.792,21 [6.891,91]	4.792,21 [6.891,91]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.423.449,09 [2.446.663,91]	2.215.683,18 [2.122.870,88]	207.765,91 [323.793,03]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.812.300,39 [2.227.311,81]	924.604,83 [1.323.489,25]	72.601,35 [69.286,49]	815.094,21 [834.536,07]		
Sonstige Verbindlichkeiten	188.131,94 [161.400,07]	188.131,94 [161.400,07]				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>160.911.519,47</b> [155.536.880,33]	<b>19.697.207,08</b> [21.268.394,50]	<b>27.323.528,69</b> [26.052.625,21]	<b>113.890.783,70</b> [108.215.860,62]	<b>146.719.341,42</b>	

<sup>[1]</sup> GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven



## D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau/Pacht betragen 39.904,09 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2020: 2.930.119,70 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter:innen (Stand 31.12.2020: 2.962.397,37 EUR, davon 61.180,34 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für immobile und mobile Wirtschaftsgüter mit Laufzeiten von 1 – 6 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 422,5.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m/w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	3,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25 / 26,0	0,5 / 6,5
Technische Mitarbeiter	4,5 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	13,25 / 1,0	
<b>Summe</b>	<b>31,0 / 30,0</b>	<b>0,5 / 6,5</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 6,0 Auszubildende (3 m/3 w) beschäftigt.

Es besteht eine Beteiligung an der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.564,59 EUR (=100 % Stammkapital) und einer Zuzahlung in das Eigenkapital von 102.258,38 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2020 ein Gewinn von 358,7 TEUR (Vorjahr 510,3 TEUR) übernommen.

Seit dem 26.06.2007 besteht eine weitere Beteiligung an der STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven, mit einer Stammeinlage von 25.000,00 EUR (=100 % Stammkapital) und einer Kreditliniengbürgschaft von 200.000,00 EUR. Aufgrund des abgeschlossenen Beherrschungsvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde im Jahr 2020 ein Gewinn von 81,0 TEUR (Vorjahr 60,5 TEUR) übernommen.

Mittelbare Anteile bestehen an der STÄPARK und der Zoo GmbH. Die STÄPARK hat eine Stammeinlage von 25.000,00 EUR und hatte im letzten Jahr ein negatives Ergebnis von 191,3 TEUR. Die Zoo GmbH hat eine Stammeinlage von der Gesellschaft in Höhe von 12.500,00 EUR. Im letzten Geschäftsjahr hat die Zoo GmbH ein ausgeglichenes Bilanzergebnis.

Eine weitere Beteiligung (70 %) besteht an der Grundstücksgesellschaft Bütteler Straße GbR, Bremerhaven. Am 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital dieser Gesellschaft 328,7 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 133,45 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 62.050,02 EUR (Vorjahr 60.057,84 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 282.017,00 EUR (Vorjahr 292.897,00 EUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 147.000,00 EUR (Vorjahr 147.000,00 EUR). Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Aufwandsentschädigungen von insgesamt 30.000,00 EUR (Vorjahr 30.000,00 EUR) gezahlt.

Als Gesamthonorar wurde an die Prüfungsgesellschaft 31,0 TEUR für Abschlussprüfungsleistungen und für sonstige Leistungen 1,3 TEUR gezahlt.

Als Auswirkung der anhaltenden Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Reparaturarbeiten ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden.

# *Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers\**

An die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat [...]

Hannover, den 14.05.2021

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Wendtland                      Wagner  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüferin

\*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



*Bunte Schürzen, Handtücher, Oberhemden, Bettwäsche und Tischdecken wurden im ATLANTIC Hotel Sail City im Frühjahr 2020 zu Community-Masken verarbeitet.*



# STÄGRUND

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven





# *Geschäftsbericht 2020*



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i> .....	<b>50</b>
Rechtsverhältnisse .....	52
Organe der Gesellschaft .....	53
Bericht des Aufsichtsrates .....	54
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 .....	55
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	60
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 .....	62
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	63
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) .....	67



# Rechtsverhältnisse

## Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND)

### **Gründung der Gesellschaft**

13. Dezember 1996

### **Sitz der Gesellschaft**

Bremerhaven

### **Gegenstand der Gesellschaft**

Die Gesellschaft kann alle im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, erschließen, bebauen, belasten, bewirtschaften, verwalten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und Bau- und Erschließungsmaßnahmen betreuen.

Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen HRB 2865 BHV  
eingetragen am 18. Dezember 1996.

### **Größenklasse**

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft  
i.S.d. § 267 Abs. 3 Handelsgesetzbuch

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen.

### **Organschaft**

Die Gesellschaft und die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, haben am 13. Dezember 1996 einen Beherrschungsvertrag mit Ergebnisabführungsvereinbarung abgeschlossen.

Handelsregistereintragung am 18. Dezember 1996.

### **Beteiligungen**

Zoo am Meer Bremerhaven GmbH, Bremerhaven,  
Stammkapital EUR 12.500,-

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH,  
Bremerhaven, Stammkapital EUR 25.000,-

# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter:

**Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH**  
Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

## Aufsichtsrat:

Gemäß §10 des Gesellschaftsvertrages entspricht der Aufsichtsrat dem der Muttergesellschaft.

### Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)  
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)  
Oberbürgermeister

### Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)  
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

### Heino Czerwinski (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer  
Arbeitnehmervertreter

### Charlyn Armbrust (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### Lisa-Marie Becker (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### Jens Grotelüsch (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

### Jörn Hoffmann (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

### Marina Kargoscha (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

### Tim Keunemann (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

### Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

### Dagmar Kunze (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### Detlef Müller (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

### Torsten Neuhoff (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

### Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

### Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

### Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

## Geschäftsführer:

### Sieghard Lücke

Bremerhaven, den 31.03.2021

Städtische Grundstücksgesellschaft  
Bremerhaven mbH



### Sieghard Lücke

Geschäftsführer



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2020 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Bilanzsumme 95.500.139,59 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 358.694,77 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2020 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen (§ 16 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter:innen der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 30.06.2021

**Oberbürgermeister Melf Grantz**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



*Aus der aufgegebenen Immobilie in der Schleusenstraße 33 ist ein Schmuckstück geworden.*

# 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Als Tochtergesellschaft der stadt-eigenen Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), eines kommunalverbundenen Unternehmens, sind die Aktivitäten der Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) von der unternehmerischen Zielsetzung gekennzeichnet, der Stadt Bremer-

haven und anderen Investoren im Bereich der Grundstückswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur unter Sicherung öffentlicher Investitionszuschüsse als Partner für entsprechende Aktivitäten zur Verfügung zu stehen.

## 1.1 Immobilienbestand

Die STÄGRUND bewirtschaftet 57 Gewerbeobjekte und zwei Wohnungen. Der überwiegende Teil wurde 1997 von der Stadt Bremerhaven erworben. In den vergangenen Jahren hat die STÄGRUND verschiedene Spezialimmobilien erworben, saniert bzw. erweitert und anschließend zur Nutzung an Dritte übergeben. Die Grundstücke Zoo am Meer, Theater, Volkshochschule und Magazin Museum sind durch langfristige Mietverträge an den Gesellschafter Stadt Bremerhaven vermietet. Beim Ärztehaus Reinkenheide sind die einzelnen Gewerbenietverträge durch einen langfristigen Vertrag mit dem Klinikum Reinkenheide abgesichert. In der Weserpassage wurden langfristige

Gewerbenietverträge mit Dritten abgeschlossen. Im Jahr 2017 wurde das ehemalige Geestbankgebäude erworben und die bestehenden Mietverträge weitergeführt. Im Jahr 2018 erfolgte der Kauf des alten Standesamtes in der Hafensstraße 14, das noch im selben Jahr unter Einhaltung der Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfolgreich zu einem Ärztezentrum umgebaut und neu vermietet werden konnte. Umbauarbeiten führten im Jahr 2020 in beiden Gebäuden noch zu ergänzenden Aktivierungen.

## 1.2 Tochtergesellschaften und Beteiligung

Die STÄGRUND stellt außerdem mit ihren Beteiligungen an

- Städtische Parkgesellschaft mbH (STÄPARK)
- Zoo am Meer Bremerhaven GmbH

in enger Zusammenarbeit mit dem kommunalen Auftraggeber die Parkraumbewirtschaftung einschließlich des Parkleitsystems in Bremerhaven sowie die Bewirtschaftung des Zoos am Meer in Bremerhaven sicher.

Die im Jahr 2000 von der STÄGRUND als alleinige Gesellschafterin gegründete STÄPARK hat ihren Geschäftsbetrieb in 2020 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND drei Parkhäuser mit insgesamt 1.018 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück und seit Mai 2007 137 Stellplätze der Theatergarage gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet sie zudem für die Stadt Bremerhaven alle öffentlichen Parkflächen im Stadtgebiet. Dabei werden 145 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK verringerte sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 3.692 (Vorjahr: TEUR 4.076). Durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie stark beeinträchtigt, hat die STÄPARK in 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 191,3 erwirtschaftet, welcher der eigenen Gewinnrücklage entnommen werden soll. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel erhalten.

Nach dem zum 01. Januar 2004 erfolgten Teilverkauf an die Stadt Bremerhaven ist die STÄGRUND an der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH zu 50 % beteiligt. Die Zoo GmbH hat zum 01. Januar 2000 den Betrieb des Zoos am Meer (die Immobilie befindet sich im Eigentum der STÄGRUND) übernommen.

Nach Abschluss der Sanierung bzw. des Umbaus konnte der Zoo am 27. März 2004 neu eröffnet werden. Zum 31. Dezember 2020 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 376,7 auf TEUR 955,7. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Der Zoo konnte 220.072 Besucher (Vorjahr 292.871) im Jahr 2020 begrüßen.





## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten erstellte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.623		5.662	
Bestandsveränderungen	363		16	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.755	7.741	1.774	7.452
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-3.101		-2.284	
Abschreibungen	-2.596		-2.597	
Sonstige Aufwendungen	-664		-522	
Zinsaufwand	-1.191		-1.300	
Sonstige Steuern	-330	-7.882	-330	-7.033
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-141</b>		<b>419</b>
<b>Finanzergebnis</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>		<b>500</b>		<b>91</b>
<b>Ergebnis vor Gewinnabführung</b>		<b>359</b>		<b>510</b>
<b>Gewinnabführung</b>		<b>-359</b>		<b>-510</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 359 TEUR resultiert im Schwerpunkt aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. In 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 510) erzielt, der an das Mutterunternehmen abgeführt wurde.

Zu diesem Ergebnis hat das Betriebsergebnis trotz des negativen Wertes von TEUR -141 (Vorjahr: TEUR 419), resultierend aus der Verpachtung gewerblicher Objekte einschließlich der Pachten der STÄPARK, beigetragen. Corona bedingte Verminderungen von Mietzahlungen haben hier einen untergeordneten negativen Ausschlag gegeben.

Seit Mitte 2020 konnte mit der Übernahme der Betreuungstätigkeit für die Planung der drei in Bremerhaven angedachten Schulneubauten ein weiteres Geschäftsfeld eröffnet werden, welches zu erhöhten Bestandsveränderungen mit gleichzeitig erhöhten Aufwendungen für Lieferung und Leistung geführt hat. Die bereits oben genannten leicht rückgängigen Erlöse wurden durch die ausgeführten Modernisierungsinvestitionen im Bestand Volkshochschule und Zoo im Zahlenwerk negativ begleitet.

Ausgleichend flossen positiv die diesen Investitionen gegenüberstehenden Entnahmen für Bauinstandhaltung in das neutrale Ergebnis ein. Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 91) beruht somit im Wesentlichen auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung (TEUR 497).

	Plan	Ist	Ist
	2020	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.679,6	5.622,7	5.661,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.882,6	2.877,0	2.184,5
Abschreibungen	2.581,0	2.596,6	2.596,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	921,3	1.285,6	801,7
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	2.185,0	3.101,3	2.284,4

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von ca. TEUR 300,0 erwartet. Das Ergebnis von TEUR 358,7 bedingt sich durch die grundsätzlich positive Vermietungssituation. Ein zusätzlich positiver Effekt entstand erneut durch günstiger abgeschlossene Prolongationen der Kapitalmarktdarlehen.

Die Gewinnabführung an die Gesellschafterin verwendet die STÄWOG zur Stärkung ihrer Rücklage, um weiterhin ein nachhaltiges Bewirtschaften der Objekte der STÄGRUND sicher zu stellen. Aufgrund der überwiegend und langfristigen städtischen Gewerbeverträge werden die Corona-Pandemie beeinflussten Schwankungen als untergeordnet bemessen und die Ertragslage der Gesellschaft insgesamt als positiv bewertet.

## 2.2 Finanzlage

Die finanzwirtschaftlichen Veränderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres und deren Auswirkungen auf den Liquiditätsbestand zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
<b>Cashflow aus der laufender Geschäftstätigkeit</b>	2.126	2.784
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	35	-43
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	-3.484	-2.077
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.323	664
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.459	2.795
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.136</b>	<b>3.459</b>

Bedingt durch die planmäßige Tilgung der in den Vorjahren fremdfinanzierten Investitionsvorhaben und der Ergebnisabführung des Vorjahresergebnisses hat sich der Finanzmittelbestand verringert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Finanzplanung zeigt auch für die kommenden Jahre ausgeglichene finanzwirtschaftliche Ergebnisse.

## 2.3 Vermögenslage

Die Strukturierung von Vermögen und Kapital nach Fristigkeiten zeigt folgendes Bild:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>VERMÖGENSAUFBAU</b>					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	81.448	85,3	84.022	84,6	5.069
Finanzanlagen	941	1,0	957	1,0	30
Umlaufvermögen	13.111	13,7	14.370	14,4	745
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>95.500</b>	<b>100,0</b>	<b>99.349</b>	<b>100,0</b>	<b>5.844</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	37.577	39,3	39.023	39,3	2.891
Rückstellungen	5.668	5,9	6.244	6,3	821
Verbindlichkeiten	52.127	54,7	53.954	54,3	2.132
<b>Gesamtkapital</b>	<b>95.500</b>	<b>100,0</b>	<b>99.349</b>	<b>100,0</b>	<b>5.844</b>



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,97 % vermindert.

Die Finanzierung des Vermögens wird überwiegend durch die Sonderposten der Investitionszuschüsse und langfristig angesetzte Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erreicht.

Der erzielte Jahresgewinn in Höhe von TEUR 359 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital blieb daher unverändert bei

TEUR 128. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich bei einer um TEUR 3.849 verminderten Bilanzsumme unverändert auf 0,13 % (Vorjahr: 0,13 %). Nicht für die Instandhaltung einzelner Immobilien benötigte, in den Pachten kalkulierte Beträge wurden den lang- und mittelfristig angesetzten Rückstellungen zugeordnet. Die Ausgaben für Investitionen zur Instandhaltung der Objekte führten im Wirtschaftsjahr zu Entnahmen.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Trotz beginnender Impfungen ist ein Ende der Einschränkungen noch nicht absehbar. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle – insbesondere im Gewerbebereich – zu rechnen.

Zurzeit werden keine rechtlichen Auseinandersetzungen mit Auftraggebern, Auftragnehmern, Kunden oder Dritten geführt, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden.

Das eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Der überwiegende Teil der Gewerbeobjekte der STÄGRUND sind von der Stadt Bremerhaven langfristig angemietet bzw. gepachtet.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist durch Zuschüsse oder Darlehen langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen – außer den o.g. – akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Das Baukostenrisiko wird durch langfristige Rahmenverträge und durch fachlich umfassende Bauplanungen eingegrenzt.

Die Gesellschaft ist durch die Betreuung der Instandhaltungsmaßnahmen in den langfristig von kommunalen Einrichtungen angemieteten Objekte ihrer Zielsetzung, die Stadt als starker Partner in Immobilienangelegenheiten zu unterstützen, nachgekommen. Mit der Übernahme der Betreuungstätigkeit in der Planungsphase der geplanten Schulneubauten wurde ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Sofern es im Anschluss zu einer Umsetzung der geplanten Gebäude kommen wird, bietet sich der Gesellschaft die Möglichkeit, über mehrere Jahre die Betreuung weiter zu führen. Zudem steht die Gesellschaft auch künftig für weitere Aufgaben der kommunalen Unternehmensgruppe zur Verfügung.

## 4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Der Wirtschaftsplan 2021 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.514 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.248 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.602. Im Wirtschaftsjahr 2021 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 307 zu erwarten.

Bremerhaven, den 31.03.2021  
Städtische Grundstücksgesellschaft  
Bremerhaven mbH

**Sieghard Lücke**  
Geschäftsführer



*Das Engagement der STÄWOG im Bremerhavener Goethequartier geht weiter. In der Uhlandstraße 25 wird ein weiteres Gebäude entkernt und saniert.*

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.318.525,01		63.073.356,17
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	15.341.299,34		15.778.162,75
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	2.568.756,55		2.968.198,31
Andere Anlagen	2,00		2,00
Bauvorbereitungskosten	65.611,47	81.448.100,89	48.092,76
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	903.822,53		919.213,26
Beteiligungen	12.500,00	941.322,53	12.500,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>82.389.423,42</b>	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Unfertige Leistungen	1.304.535,19	1.304.535,19	900.944,67
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	218.235,40		182.403,22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.780,14		112.246,53
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.641,72		16.770,46
Sonstige Vermögensgegenstände	9.382.267,47	9.669.924,73	9.698.657,73
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.136.256,25	3.459.258,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.500.139,59</b>	<b>99.348.712,38</b>



*Passivseite*

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.564,59	25.564,59
KAPITALRÜCKLAGE		102.258,38	102.258,38
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>127.822,97</b>	<b>127.822,97</b>
<b>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		37.577.479,35	39.022.544,51
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.653.078,35		6.229.022,17
Sonstige Rückstellungen	14.800,00	5.667.878,35	14.800,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.894.505,86		50.633.865,85
Erhaltene Anzahlungen	1.004.890,08		933.515,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.735,54		70.797,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.269,05		707.421,96
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.249.734,41		1.221.529,92
Sonstige Verbindlichkeiten	238.823,98	52.126.958,92	387.392,03
davon aus Steuern: EUR 0,00 [Vorjahr: EUR 0,00]			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>95.500.139,59</b>	<b>99.348.712,38</b>



Die STÄWOG-Azubis machen in einem Pop-up-Store Lust auf den Beruf Immobilienkaufmann/-frau.

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.578.004,57		4.618.787,92
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	417.849,87		416.039,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	626.895,00	5.622.749,44	626.895,00
			<b>5.661.722,13</b>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		363.270,52	15.756,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		193,75	3.126,27
Sonstige betriebliche Erträge		2.877.010,34	2.184.473,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.063.891,67	1.515.654,63
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		971.190,39	768.781,19
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		66.215,06	0,00
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>5.761.926,93</b>	<b>5.580.642,54</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.596.558,58	2.596.520,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.285.644,47	801.699,27
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 42.713,39 [Vorjahr: EUR 43.416,03]		42.713,39	43.416,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.234.183,95	1.343.656,39
davon an verbundene Unternehmen: EUR 3.723,67 [Vorjahr: EUR 4.142,67]			
davon aus der Abzinsung: EUR 692,78 [Vorjahr: EUR 1.281,48]			
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>688.253,32</b>	<b>882.182,52</b>
Sonstige Steuern		329.558,55	371.880,38
Aufwendungen aus Gewinnabführung		358.694,77	510.302,14
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen (HRB Nr. 2865 BHV).

Sie ist eine nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB „kleine“ Kapitalgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO i.d.F. vom 16.10.2020).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Unternehmenstätigkeit um die Posten „Grundstücke mit zoologischen Anlagen“ bzw. „Umsatzerlöse aus Verpachtung zoologischer Anlagen“ und „Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen“ ergänzt, da diese für einen sachgerechten Einblick in die Vermögens- und Ertragslage unerlässlich sind.

## B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert wie folgt angewendet:

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer (Geschäfts- und andere Bauten 30 – 50 Jahre/Außenanlagen 10 Jahre/Technische Anlagen 3 – 25 Jahre) bewertet. In die Herstellungskosten sind Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit einbezogen.

**Erbbaurechte** werden über einen Zeitraum von 40 – 99 Jahren abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt und die Ausleihungen zum Nennwert.

Die **unfertigen Leistungen** an noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten und den Bauleistungen auf fremden Grund und Boden wurden zu Anschaffungskosten vermindert um Wertberichtigungen (u.a. für Leerstand) bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** wird in Höhe der auf die bezuschussten Anschaffungs- und

Herstellungskosten entfallenden Abschreibungen – im Geschäftsjahr 1.445.065,16 EUR (Vorjahr: 1.445.064,16 EUR) unter „Sonstige betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden – um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 593.370,35 EUR vermindert – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2020 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 2.474.053,81 EUR.

Ab 2010 wurden Rückstellungen für Bauinstandhaltung beruhend auf Instandhaltungsverpflichtungen aus vereinzelt Mietverträgen gebildet. Diese Rückstellungen werden bedarfsgerecht verbraucht. Die Rückstellungen aus den vertraglichen Verpflichtungen betragen zum 31.12.2020 insgesamt 3.179.024,54 EUR und sind ebenfalls unter den Rückstellungen für Bauinstandhaltung ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund Erfahrungen der letzten Jahre ein Betrag von 500.000,00 EUR mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ermittelt und mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

**Sonstige Rückstellungen** beinhalten die voraussichtlichen Kosten der Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2020. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des zukünftigen Erfüllungsbetrages.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter (Seite 64 und 65) zu entnehmen. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen Bauvorbereitungskosten für geplante Neuprojekte und abschließende Kosten für Investitionsmaßnahmen in den Gebäuden Am Alten Hafen 118 und Hafenstraße 14 (ehemals altes Standesamt).

**Anteile an verbundenen Unternehmen** werden unverändert mit 25.000,00 EUR als 100 % des Stammkapitals der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH ausgewiesen.

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betreffen zwei der Gesellschafterin (Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH) gewährte Darlehen.



**Beteiligungen** bestehen unverändert mit 12.500,00 EUR als 50 % des Stammkapitals der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH.

**Unfertige Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und Bauleistungen auf fremden Grund und Boden.

Zum 31.12.2020 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 49.780,14 EUR (Vorjahr: 112.246,53 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

**Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis** besteht, bestanden zum 31.12.2020 in Höhe von 19.641,72 EUR (Vorjahr: 16.770,46 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.474.694,60 EUR (Vorjahr: 8.610.899,07 EUR) ausgewiesen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Auf die aktivische Abgrenzung latenter Steuern wurde verzichtet. Aktive latente Steuern ergeben sich aus Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz, die sich in späteren Jahren ausgleichen,

sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Das **gezeichnete Kapital** beträgt laut Gesellschaftsvertrag unverändert 50.000,00 DM (25.564,59 EUR).

Die **Rücklage** betrifft unverändert die zweckgebundene Zuzahlung der Gesellschafterin in das Eigenkapital.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** enthält öffentliche und private Baukostenzuschüsse für fertig gestellte Baumaßnahmen.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 1.249.734,41 EUR (Vorjahr: 1.221.529,92 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 913.670,82 EUR (Vorjahr: 844.949,96 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 336.063,59 EUR (Vorjahr: 376.579,96 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 913.670,82 EUR (Vorjahr: 844.949,96 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.205.755,38	5.422,25	0,00	0,00	0,00	83.211.177,63	20.132.399,21
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.074.437,76	0,00	0,00	0,00	0,00	23.074.437,76	7.296.275,01
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	0,00
Technische Anlagen	11.460.127,87	0,00	0,00	0,00	0,00	11.460.127,87	8.491.929,56
Andere Anlagen	332.939,47	0,00	0,00	0,00	0,00	332.939,47	332.937,47
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	48.092,76	17.518,71	0,00	0,00	0,00	65.611,47	0,00
	<b>120.275.259,76</b>	<b>22.940,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.298.200,72</b>	<b>36.253.541,25</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	1.160.222,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.222,44	241.009,18
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00
	<b>1.197.722,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.197.722,44</b>	<b>241.009,18</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>121.472.982,20</b>	<b>22.940,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>121.495.923,16</b>	<b>36.494.550,43</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 1.445.065,16 EUR (Vorjahr: 1.445.064,15 EUR) aus Auflösungen der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Abschreibungen gegenüber.

## D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und vier Prokuristen kein weiteres **Personal**. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschafterin. Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und die Prokuristen haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2020 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND in Höhe von 358.694,77 EUR wird auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter:innen (Stand 31.12.2020: 61.180,34 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei notariell beurkundeten Kaufangeboten. Diese beinhalten den Ankauf von jeweils einer Eigentumswohnung mit aufschiebender Bedingung. In einem Kaufangebot wurde der Ankauf in Höhe von 108,0 TEUR mit Ablauf zum 27.06.2023 vereinbart, im zweiten Kaufangebot in Höhe von 170,0 TEUR mit verlängertem Ablauf zum 31.12.2020.

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile an der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2020 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 955.710,64 EUR (Vorjahr 1.332.422,41 EUR) und das Eigenkapital 590.887,28 EUR (Vorjahr 1.012.887,08 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2020 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR	Buchwert am 01.01. EUR	Buchwert am 31.12. EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR			
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.760.253,41	0,00	0,00	0,00	21.892.652,62	63.073.356,17	61.318.525,01
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	436.863,41	0,00	0,00	0,00	7.733.138,42	15.778.162,75	15.341.299,34
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	399.441,76	0,00	0,00	0,00	8.891.371,32	2.968.198,31	2.568.756,55
Andere Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	332.937,47	2,00	2,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.092,76	65.611,47
	<b>2.596.558,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.850.099,83</b>	<b>84.021.718,51</b>	<b>81.448.100,89</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.390,73	0,00	0,00	0,00	256.399,91	25.000,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	919.213,26	903.822,53
Beteiligungen	15.390,73	0,00	0,00	0,00	256.399,91	12.500,00	12.500,00
	<b>14.688,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>241.009,18</b>	<b>956.713,26</b>	<b>941.322,53</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.611.949,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.106.499,74</b>	<b>84.978.431,77</b>	<b>82.389.423,42</b>

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile an der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH**, Bremerhaven (STÄPARK). Am 31.12.2020 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.691.754,71 EUR (Vorjahr 4.076.342,39 EUR) und das Eigenkapital 3.533.767,96 EUR (Vorjahr 3.725.070,43 EUR). Das Jahr 2020 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 191.302,47 EUR (Vorjahresüberschuss 379.292,81 EUR) abgeschlossen.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 10,9 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Als Auswirkung der anhaltenden Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden.

## Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon				
	31.12.2020		Restlaufzeit			gesichert	
	[31.12.2019]		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
						9.426.061,36	AFB
						30.857.545,43	GPR+Z
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.894.505,86 [50.633.865,85]	1.737.335,61 [1.740.264,01]	6.705.804,58 [6.980.413,74]	40.451.365,67 [41.913.188,10]	8.610.899,07	KÜV	
Erhaltene Anzahlungen	1.004.890,08 [933.515,35]	1.004.890,08 [933.515,35]					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.735,54 [70.797,62]	37.735,54 [70.797,62]					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.269,05 [707.421,96]	363.477,36 [298.516,23]	284.456,16 [284.456,16]	53.335,53 [124.449,57]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.249.734,41 [1.221.529,92]	954.610,58 [885.466,33]	168.082,08 [166.343,82]	127.041,75 [169.719,77]			
Sonstige Verbindlichkeiten	238.823,98 [387.392,03]	238.823,98 [387.392,03]					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>52.126.958,92</b> [53.954.522,73]	<b>4.336.873,15</b> [4.315.951,57]	<b>7.158.342,82</b> [7.431.213,72]	<b>40.631.742,95</b> [42.207.357,44]	<b>48.894.505,86</b>		

\*AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

GPR = Grundpfandrecht

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

Z = Zessionen



# *Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers\**

An die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat [...]

Dresden, den 30.04.2021

ACCO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Spang  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

\* Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



# *Geschäftsbericht 2020*



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i> .....	<b>68</b>
Rechtsverhältnisse .....	70
Organe der Gesellschaft .....	71
Bericht des Aufsichtsrates .....	72
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 .....	73
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	76
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 .....	77
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	78
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	79
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) .....	<b>81</b>



# *Rechtsverhältnisse*

## Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, (STÄPARK)

### **Gründung der Gesellschaft**

10. November 2000

### **Sitz der Gesellschaft**

Bremerhaven

### **Gegenstand der Gesellschaft**

Der Betrieb, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Parkhäusern und anderen Parkflächen in Bremerhaven.

### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen HRB 3332 BHV,  
eingetragen am 1. Dezember 2000.

### **Größenklasse**

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft  
i.S.d. § 267 Abs. 3 Handelsgesetzbuch.

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen.



*Das Parkhaus ist der Rampenstraße neben der Volkshochschule bietet nicht nur Kursteilnehmer:innen eine Möglichkeit, ihre Autos abzustellen.*

# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter:

**Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH,**  
Bremerhaven, Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

**Dagmar Kunze** (seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

**Detlef Müller** (seit dem 02.12.2015)  
Stadtverordneter

## Aufsichtsrat:

Gemäß §10 des Gesellschaftsvertrages entspricht  
der Aufsichtsrat dem der Muttergesellschaft.

**Torsten Neuhoff** (seit dem 29.09.2011)  
Bürgermeister

**Uwe Parpart** (seit dem 02.12.2015)  
Stadtrat

### Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)  
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)  
Oberbürgermeister

**Roger Poggenburg** (seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreter

### Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)  
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

**Sebastian Windhorst** (seit dem 02.12.2015)  
Arbeitnehmervertreter

### Heino Czerwinski

(seit dem 01.12.1999)  
Schriftführer  
Arbeitnehmervertreter

## Geschäftsführer:

### Siegward Lücke

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die  
Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2020 von der  
Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

### Charlyn Armbrust

(seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des  
Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz und  
Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht  
ereignet.

### Lisa-Marie Becker

(seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreterin

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahres-  
fehlbetrag in Höhe von 191.302,47 EUR den Gewinnrücklagen zu  
entnehmen.

### Jens Grotelüsch

(seit dem 04.12.2019)  
Stadtverordneter

Bremerhaven, den 31.03.2021

### Jörn Hoffmann

(seit dem 04.12.2019)  
Stadtverordneter

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH

### Marina Kargoscha

(seit dem 04.02.2016)  
Stadtverordnete

### Tim Keunemann

(seit dem 04.12.2019)  
Arbeitnehmervertreter

**Sieghard Lücke**  
Geschäftsführer

### Martina Kirschstein-Klingner

(seit dem 01.12.1999)  
Stadtverordnete

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2020 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Bilanzsumme 3.691.754,71 EUR. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 191.302,47 EUR soll nach Beschlussfassung den Rücklagen entnommen werden.

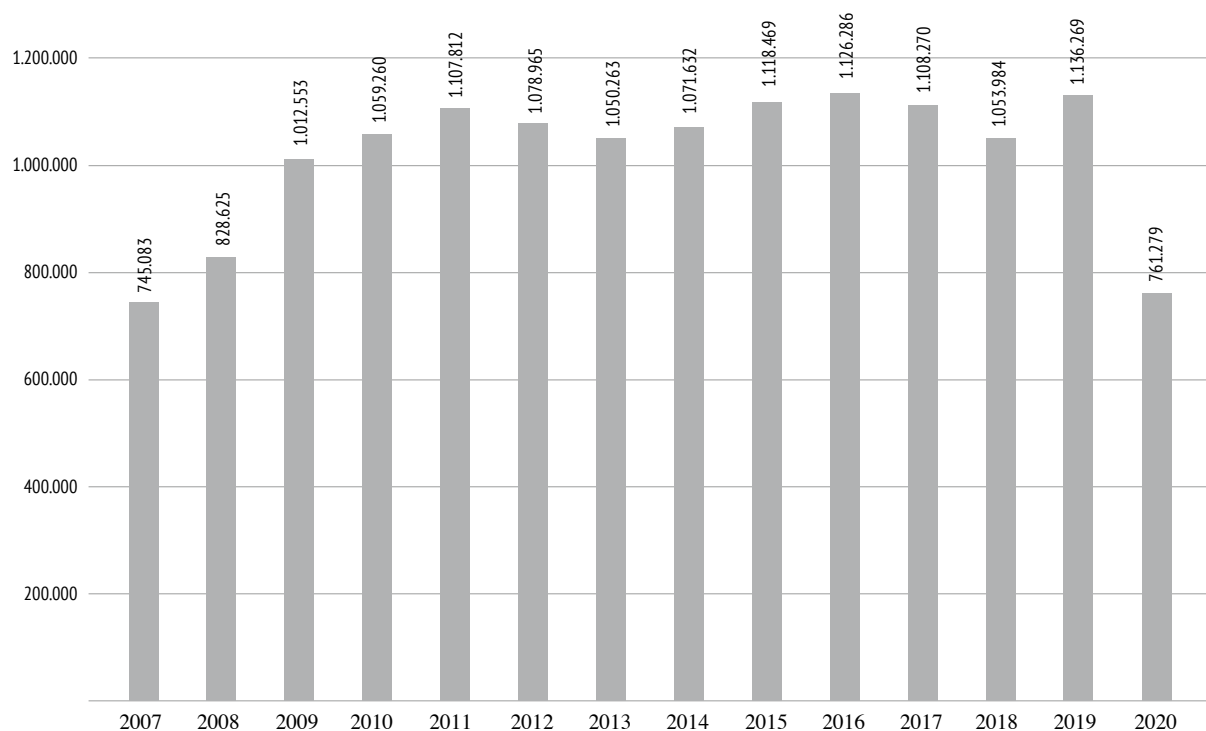
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2020 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter:innen der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 30.06.2021

**Oberbürgermeister Melf Grantz**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser





# 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄPARK) als Betriebsgesellschaft die Bewirtschaftung und Verwaltung folgender Parkeinrichtungen in Bremerhaven durchgeführt:

1. das von der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus Columbus Center mit 818 PKW-Einstellplätzen und das ebenfalls auf 20 Jahre gepachtete Parkhaus City-Nord mit 200 PKW-Einstellplätzen
2. seit Mai 2007 die von der STÄGRUND auf 25 Jahre gepachtete Theatergarage in Bremerhaven mit 137 Stellplätzen
3. den von der STÄGRUND unbefristet mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende gepachteten Parkplatz am Alten Hafen 116 mit 138 PKW-Einstellplätzen
4. von einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft kurzfristig kündbar gepachtete Flächen im Gebiet Alter Hafen/Neuer Hafen mit ca. 170 PKW-Einstellplätzen
5. von der Stadt Bremerhaven mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag übernommene 149 Parkscheinautomaten sowie das von der Stadt installierte Parkleitsystem. Dazu gehören ein Parkplatz am Alfred-Wegener-Institut (AWI) mit ca. 60 und ein Parkplatz am Deutschen Schifffahrtsmuseum mit ca. 111 Stellplätzen (DSM)
6. seit März 2008 das von der Grundstücksgesellschaft Alter Hafen mbH auf 25 Jahre gepachtete nördliche untere und das gesamte obere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 592 Stellplätzen
7. seit Oktober 2008 das von der AVW Vermögensverwaltung GmbH & Co. Fünfundzwanzigste Objekt KG auf 25 Jahre gepachtete südliche untere Parkdeck der Parkgarage Havenwelten mit gemäß Schlussrechnung benannten 509 Stellplätzen
8. seit November 2013 einen für das Klinikum Bremerhaven Reinkenheide mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, unterhalb des Klinikums gelegenen Parkplatz mit ca. 479 Stellplätzen
9. seit Mai 2013 für die Stadthalle Bremerhaven Veranstaltungs- und Messegesellschaft mbH die mittels eigener Parkscheinautomaten bewirtschafteten, rund um die Stadthalle gelegenen Parkplatzflächen
10. seit Januar 2019 einen für die Projektgemeinschaft Köhler & Brandt GmbH & Co. KG mittels eigener Schrankenanlage bewirtschafteten, in der Querstraße gelegenen Parkplatz mit ca. 180 Stellplätzen

Der Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Gesellschaft ist aufgrund der Einwirkungen durch die Corona-Pandemie regressiv verlaufen. Die Nachfrage nach Langzeitparkplätzen in der Innenstadt von Bremerhaven bleibt dennoch konstant. Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft läuft weiterhin reibungslos.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan	Ist	Ist
	2020	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftung	3.232	2.448	3.264
Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung	4.131	4.148	4.080
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	201	-191	379

Durch die im Frühjahr und Winter zur Eindämmung der Corona-Pandemie ausgesprochenen Einschränkungen im Einzelhandel und in der Gastronomie ging der Umsatz mit Tagesgästen in den Parkhäusern jeweils um bis zu 95 % zurück.

Trotz steigender Besucherzahlen in den Sommermonaten bewirkten die Eingriffe in die regionale Wirtschaft nachhaltig für das Jahr 2020 einen Rückgang der Umsatzerlöse von 24,6 %. Die Erwartungen des Wirtschaftsplans für das Jahr 2020, der vor Bekanntgabe der Pandemie erstellt wurde, waren unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar.

Allgemeine Kostensteigerungen erhöhten die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung der Parkhäuser. Die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie wurden dahingehend positiv genutzt, dass Parkflächen großflächig gesperrt werden konnten, um in diesen Bereichen verstärkt Instandhaltungsarbeiten auszuführen. Durch diese – aufgrund der Umstände zum Teil vorgezogenen – Investitionen wurde der im Wirtschaftsplan kalkulierte Wert leicht überschritten.

Aufgrund der genannten Effekte konnte das positive Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 191 TEUR (VJ Jahresüberschuss: 379 TEUR). Der Jahresfehlbetrag resultiert aus dem Umsatzrückgang bei den Tagesgästen aus der Bewirtschaftung der gepachteten Parkhäuser. Ein stabiler Ertrag ergibt sich wie in den Vorjahren aus der Vermietung von Langzeitparkplätzen und aus der Betreuungstätigkeit für Dritte.

### 2.2 Finanzlage

Finanzielle Risiken aus den Verpflichtungen der Anpachtung der Parkhäuser im Bereich Havenwelten sind durch eine Garantieerklärung der Stadt Bremerhaven ausgeschlossen. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr öffentliche Mittel auf Grundlage der Garantieerklärung erhalten.

Kapitalflussrechnung der Periode	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	-191,3	379,3
Abschreibung beim Anlagevermögen	33,0	42,9
Cashflow nach DVFA/SG	<b>-158,3</b>	<b>422,2</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<b>-144,0</b>	<b>23,5</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<b>30,9</b>	<b>31,1</b>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<b>-7,1</b>	<b>-5,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-120,2</b>	<b>48,8</b>

Die Einschränkungen der Corona-Pandemie haben mittelbar zu einem eklatanten Rückgang des Liquiditätszuflusses aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung geführt. Das daraus resultierende, negative Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit konnte nicht durch andere Tätigkeitsfelder ausgeglichen werden und führte somit zu einer nachhaltigen Verringerung des Finanzmittelbestandes.

Aufgrund der durch die Garantieerklärung zugesicherten öffentlichen Mittel und bestehender Gewinnrücklagen wird trotz des verringerten Liquiditätszuflusses aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auch zukünftig gesichert sein.

### 2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 beträgt 3.691.754,71 EUR (Vorjahr: 4.076.342,39 EUR). Die Eigenkapitalquote steigt aufgrund niedriger kurzfristiger Verbindlichkeiten und der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten auf rd. 95,7% (Vorjahr: 91,4%).

Die STÄPARK verfügt als reine Betriebsgesellschaft nur über vergleichsweise geringes Anlagevermögen. Die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten können vollständig aus kurzfristigen Forderungen und flüssigen Mitteln gedeckt werden. Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

Zum Zeitpunkt des Aufstellens der ersten Parkuhr in den 1950er Jahren in der damaligen Bundesrepublik bei unter vier Millionen Stück gemeldeter Personenkraftwagen (PKW) wurde das Parken noch nicht als kommunales Problem angesehen. Mit den am 01.01.2021 laut Kraftfahrt-Bundesamt 48,2 Millionen (2019: 47,7 Millionen) gemeldeten PKW zeichnet sich heute deutlich ab, dass eine Organisation von Parkraum nicht mehr losgelöst von anderen Bereichen städtischer Politik agiert, sondern vielmehr Teil eines integrierten Mobilitätsmanagements unter Berücksichtigung sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte darstellt.

Aufgrund des anhaltenden Wunsches der Bevölkerung nach individueller Mobilität, die sich immer weiter über alle Altersgruppen erstreckt, ist die Bewirtschaftung des Parkraumes ein wichtiges Instrument geworden, um die Erreichbarkeit zentraler Ziele zu gewährleisten, den Suchverkehr zu minimieren, die Wirtschaft damit zu stärken und – bei entsprechender Planung – gleichzeitig die Aufenthaltsqualität in den Innenstädten für Anwohner:innen und Besucher:innen zu erhöhen. Die einhergehenden Multiplikatoreffekte schaffen oftmals unbemerkt auf diese Weise nachhaltig eine Stadtrendite, die einen wichtigen Beitrag für den öffentlichen Haushalt liefert.

Durch ein höheres PKW-Aufkommen und mit Einzug neuer Technologien ergeben sich für die Bewirtschaftungsunternehmen immer höhere Anforderungen. Beschränkten sich die Erwartungen der Kunden in den letzten Jahren größtenteils auf einen sicheren, beleuchteten und bezahlbaren Stellplatz, werden heutzutage vermehrt Zahlssysteme mittels Handy-App, internetbasierte Stellplatzreservierungen oder Ladestationen für E-Fahrzeuge angefragt.

Die von Bund und Ländern beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der seit Anfang 2020 weltweiten Corona-Pandemie stellen die Betreiber von Parkhäusern und Tiefgaragen vor zum Teil existenzbedrohende Herausforderungen. Das für andere Branchen zeitweise

eingesetzte Gewerbeverbot, zum Beispiel in Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie und Veranstaltungswesen, wirkt sich mittelbar negativ auf die Frequenz in den Parkieranlagen in ganz Deutschland aus. Aufgrund dieser Einwirkungen können nicht erwirtschaftete Einnahmen weder aufgeholt und noch nachträglich realisiert werden, da die Betreiber von Parkhäusern und Tiefgaragen Dienstleistungen erbringen, die nicht lagerfähig sind.

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher für das Jahr 2021 erneut auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung von Virusmutationen und Impffortschritten macht es derzeit schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist erneut mit einem Anstieg der Mietausfälle bei Langzeitmieten durch insolvente Gewerbemietnehmer:innen und einem Rückgang der Tagesumsätze zu rechnen.

Das innerhalb der Organisation eingerichtete Risikomanagementsystem ist darauf eingerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Gesellschaft steht grundsätzlich für die Bewirtschaftung bzw. Verwaltung weiterer Parkhäuser und Parkflächen zur Verfügung.

Die Gesellschaft wird weiterhin die Entwicklungen am Markt beobachten und im Anschluss auf ökonomischen Grundlagen die für den Standort Bremerhaven notwendigen Investitionen umsetzen. Im Jahr 2021 wird der Geschäftsbetrieb gemäß der abgeschlossenen Verträge fortgeführt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird langfristig als gefestigt angesehen.

### 4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2021 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 2.592 TEUR (VJ: 3.232 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 4.064 TEUR (VJ: 4.131 TEUR) aus. Insgesamt wird auf dieser Grundlage und im Hinblick auf die nachwirkenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie im Jahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag von 164 TEUR und für 2022 von 66 TEUR geplant bevor ab 2023 wieder Jahresüberschüsse erwartet werden.

Bremerhaven, den 31.03.2021

Städtische Parkgesellschaft  
Bremerhaven mbH



**Sieghard Lücke**  
Geschäftsführer



# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>SACHANLAGEN</b>			
Technische Anlagen	108.680,80		136.998,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.273,74	149.954,54	32.623,92
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		336.063,59	376.579,96
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.927,69		3.678,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	908.477,86		1.308.098,55
Sonstige Vermögensgegenstände	397.297,75	1.308.703,30	201.119,08
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.897.033,28	2.017.244,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.691.754,71</b>	<b>4.076.342,39</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GEZEICHNETES KAPITAL</b>			
		25.000,00	25.000,00
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
Andere Gewinnrücklagen davon 379.292,81 € aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt (VJ: 244.382,19 €)		3.700.070,43	3.320.777,62
<b>JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS</b>			
		-191.302,47	379.292,81
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>			
		3.533.767,96	3.725.070,43
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		9.625,00	9.650,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.128,09		107.063,59
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.780,14		112.246,53
Sonstige Verbindlichkeiten	27.453,52	148.361,75	9.573,81
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passive Rechnungsabgrenzung		0,00	112.738,03
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.691.754,71</b>	<b>4.076.342,39</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung	2.447.722,97	3.264.074,29
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	172.976,17	211.661,14
	2.620.699,14	3.475.735,43
Sonstige betriebliche Erträge	1.910.520,05	1.596.211,67
Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung	4.148.043,99	4.079.858,02
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>383.175,20</b>	<b>992.089,08</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	33.069,90	42.921,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	538.067,90	568.188,29
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 3.723,67 € [VI: 4.142,67 €]	3.723,67	4.142,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 128,34 € [VI: 146,39 €]	128,34	146,39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.067,88	5.851,28
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>-191.178,47</b>	<b>379.416,81</b>
Sonstige Steuern	124,00	124,00
<b>Jahresfehlbetrag/-Überschuss</b>	<b>-191.302,47</b>	<b>379.292,81</b>



Parkplätze wie Sand am Meer im Parkhaus Havenwelten.

## A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen (HRB Nr. 3332 BHV). Sie ist eine nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB „kleine“ Kapitalgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach den Vorschriften des Zweiten Abschnittes im Dritten Buch des HGB aufgestellt. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt. Hiervon abweichend wurde entsprechend dem Unternehmenszweck die Gewinn- und Verlustrechnung um die Posten „Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung“, „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“ und „Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung“ ergänzt, da diese für einen sachgerechten Einblick in die Ertragslage unerlässlich sind. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>SACHANLAGEN</b>							
Technische Anlagen	356.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	356.835,53	219.837,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	561.617,52	13.402,36	0,00	0,00	0,00	575.019,88	528.993,60
	<b>918.453,05</b>	<b>13.402,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>931.855,41</b>	<b>748.830,97</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	43.420,04
	<b>420.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>420.000,00</b>	<b>43.420,04</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.338.453,05</b>	<b>13.402,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.351.855,41</b>	<b>792.251,01</b>

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>SACHANLAGEN</b>							
Technische Anlagen	28.317,36	0,00	0,00	0,00	248.154,73	108.680,80	136.998,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.752,54	0,00	0,00	0,00	533.746,14	41.273,74	32.623,92
	<b>33.069,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>781.900,87</b>	<b>149.954,54</b>	<b>169.622,08</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	40.516,37	0,00	0,00	0,00	83.936,41	336.063,59	376.579,96
	<b>40.516,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.936,41</b>	<b>336.063,59</b>	<b>376.579,96</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>73.586,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>865.837,28</b>	<b>486.018,13</b>	<b>546.202,04</b>



## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt angewendet:

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen unter Zugrundelegung der entsprechenden voraussichtlichen Restnutzungsdauer (Technische Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 – 14 Jahre) bewertet. Kosten der allgemeinen Verwaltung und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die **Finanzanlagen** beinhalten Ausleihungen an verbundene Unternehmen, die mit dem Nennwert bewertet sind.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

Der Ausweis unter **Gezeichnetes Kapital** entspricht dem voll eingezahlten Stammkapital von 25 TEUR laut Gesellschaftsvertrag. Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem Anlagengitter zu entnehmen. Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** betrifft ein der Gesellschafterin (Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH) gewährtes Darlehen.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** enthalten – wie im Vorjahr – keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie enthalten noch zu erwartende Belastungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind alle kurzfristig und – wie im Vorjahr – nicht gesichert. Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr: 112 TEUR), resultieren aus dem Kontokorrentverkehr mit der Gesellschafterin.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2020 auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht. In den Posten der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Erträge und Aufwendungen ausgewiesen.

## Verbindlichkeiten

	insgesamt 31.12.2020	davon
		Restlaufzeit
	[31.12.2019]	unter 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	71.128,09 [107.063,59]	71.128,09 [107.063,59]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	49.780,14 [112.246,53]	49.780,14 [112.246,53]
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	27.453,52 [9.573,81]	27.453,52 [9.573,81]
<b>Gesamtbetrag [Vorjahr]</b>	<b>148.361,75</b> [228.883,93]	<b>148.361,75</b> [228.883,93]

## D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2020 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 3.041 TEUR (VJ: 3.030 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2021 ist ein Betrag in annähernd gleicher Höhe zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Mietverträgen gegenüber Dritten sind durch die Garantierklärungen der Stadt Bremerhaven abgesichert.

Die Verwaltung der Parkscheinautomaten und des Parkleitsystems für die Stadt Bremerhaven wird über ein vom Vermögen der Gesellschaft getrennt gehaltenes Treuhandbankkonto abgewickelt. Das Treuhandvermögen und die Treuhandverbindlichkeiten betragen am 31.12.2020 jeweils 1.837 TEUR (VJ: 1.807 TEUR).

Die Gesellschaft hat außer dem Geschäftsführer und einer Prokuristin kein weiteres Personal. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) besteht ein

Geschäftsbesorgungsvertrag. Danach obliegt der STÄWOG die Durchführung sämtlicher kaufmännischer und technischer Verwaltungsleistungen, die im Rahmen des Geschäftsbetriebes der STÄPARK anfallen.

Im Aufwand wurde im Jahr 2020 ein Prüfungshonorar in Höhe von 7.215 EUR (VJ: 7.723 EUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind – wie im Vorjahr – nicht angefallen.

Als Auswirkung der anhaltenden Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Reparaturarbeiten ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden.



# *Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers\**

An die Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven

## **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der **Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat [...]

Dresden, den 30.04.2021

ACCO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Spang  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

\*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.





# Geschäftsbericht 2020



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i> .....	82
Rechtsverhältnisse .....	84
Organe der Gesellschaft .....	85
Bericht des Aufsichtsrates .....	86
Strommix .....	87
Lagebericht zum Jahresabschluss 2020 .....	88
Bilanz zum 31. Dezember 2020 .....	91
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 .....	92
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	93
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB) .....	95



# Rechtsverhältnisse

## STÄWOG Service GmbH (STÄSERVICE)

### Gründung der Gesellschaft

26. Juni 2007

### Sitz der Gesellschaft

Bremerhaven

### Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft errichtet, kauft und betreibt Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Blockheizkraftwerke (BHKW), Heizanlagen oder Solaranlagen. Wirtschaftliche Energieversorgung für die Nutzer:innen steht dabei genauso im Blickpunkt, wie der ökologische Einsatz von Primärenergie.

### Handelsregister

Amtsgericht Bremen HRB 5175 BHV  
eingetragen am 10. Juli 2007

### Größenklasse

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft  
i.S.d. § 267 Abs. 3 Handelsgesetzbuch.

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen und zu prüfen.



*Umweltfreundlich und garantiert günstig – Strom von der STÄWOG made in Bremerhaven.*



# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter:

### **Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH**

Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

## Aufsichtsrat:

Gemäß §10 des Gesellschaftsvertrages entspricht der Aufsichtsrat dem der Muttergesellschaft.

### **Melf Grantz**

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)  
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)  
Oberbürgermeister

### **Christa Utech**

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2019)  
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)  
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)  
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

### **Heino Czerwinski** (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer  
Arbeitnehmervertreter

### **Charlyn Armbrust** (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### **Lisa-Marie Becker** (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### **Jens Grotelüsch** (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

### **Jörn Hoffmann** (seit dem 04.12.2019)

Stadtverordneter

### **Marina Kargoscha** (seit dem 04.02.2016)

Stadtverordnete

### **Tim Keunemann** (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreter

### **Martina Kirschstein-Klingner** (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

### **Dagmar Kunze** (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmervertreterin

### **Detlef Müller** (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

### **Torsten Neuhoff** (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

### **Uwe Parpart** (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

### **Roger Poggenburg** (seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmervertreter

### **Sebastian Windhorst** (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

## Geschäftsführer:

### **Sieghard Lücke**

Bremerhaven, den 31.03.2021

STÄWOG Service GmbH



### **Sieghard Lücke**

Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2020 in vier Sitzungen sowie anhand schriftlicher und mündlicher Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, über bedeutende Geschäftsvorfälle und alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik unterrichtet. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt. Er hat die ihm aufgrund gesetzlicher und gesellschaftsvertraglicher Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt.

Der nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020 wurde von der ACCO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dresden, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Außerdem wurden die in den Grundsätzen für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) niedergelegten Prüfungsfeststellungen getroffen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Bilanzsumme 917.141,25 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung

wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 80.961,61 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2020 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter:innen der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 30.06.2021

**Oberbürgermeister Melf Grantz**  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)



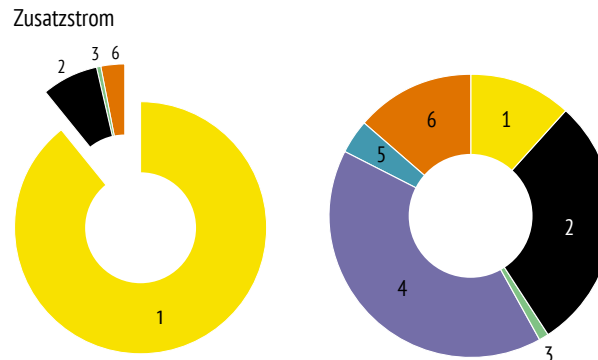
*Start der Kampagne [www.un glaublich.bremerhaven.de](http://www.un glaublich.bremerhaven.de) – Bremerhavener:innen erzählen, warum sie unglaublich gern in der Seestadt zuhause sind.*

# Strommix

## Selbst gemacht ist besser – für die Umwelt

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 87 % des in den Kundenanlagen abgesetzten Stroms aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt.

Unsere Blockheizkraftwerke betreiben wir zu 100 % mit Erdgas. Es gilt als umweltfreundlichster fossiler Brennstoff. Für den Zusatzstrom übernehmen wir die Werte unseres Lieferanten.



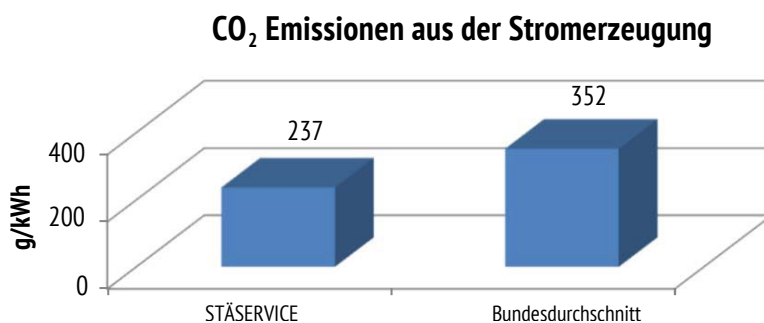
Strommix	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
1. Erdgas	89,2 %	11,9 %
2. Kohle	7,4 %	29,0 %
3. Sonstige fossile Energieträger	0,4 %	1,3 %
4. Erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	40,4 %
5. Sonstige erneuerbare Energien	0,0 %	3,9 %
6. Kernkraft	3,0 %	13,5 %
7. Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage	0,0 %	0,0 %

Umweltauswirkungen	STÄSERVICE	Bundesdurchschnitt
CO <sub>2</sub> -Emissionen	237 g/kWh	3,52 g/kWh
Radioaktive Abfälle	0,0001 g/kWh	0,0004 g/kWh

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 33 % geringerer Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid belegt dies.

## Vergleichswerte



Stromkennzeichnung auf Basis 2019, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2020



# 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Am 26.06.2007 wurde die Gesellschaft STÄWOG Service GmbH (STÄSERVICE) gegründet. Die Gesellschaft hat den Zweck, im Rahmen eigener und fremder Gebäudewirtschaft alle Maßnahmen zu planen, zu koordinieren und mit eigenen oder fremden Kräften durchzuführen, die mit der Ver- und Entsorgung der Gebäude, insbesondere mit der Energieversorgung zu tun haben. Im Rahmen dessen kann sie z. B. Blockheizkraftwerke, Heizwerke und Solaranlagen errichten und/oder betreiben sowie die daraus gewonnene Energie verwerten.

Die Gesellschaft betreibt in den Gebäuden der Muttergesellschaft, die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG), Heizzentralen und liefert die hieraus gewonnene Wärme, im Wege des Energieliefercontracting, an diese. Die Heizzentralen können sich sowohl im Eigentum der STÄWOG als auch im Eigentum der STÄSERVICE befinden. Die sich im Eigentum der STÄWOG befindlichen Heizanlagen werden der STÄSERVICE unentgeltlich im Wege der Beistellung zur Verfügung gestellt. Die Anzahl der Heizzentralen, für die die STÄSERVICE die Betriebsführung übernommen hat, stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Heizzentralen	2020 Anzahl	2019 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Beistellung	108	105	+3
Eigentum	15	15	0
Gesamt	123	120	+3

Zusätzlich betreibt die STÄSERVICE in den Gebäuden der STÄWOG sowohl eigene als auch von der STÄWOG gepachtete Blockheizkraftwerke (BHKW). Blockheizkraftwerke nutzen das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung und produzieren sowohl Strom als auch Wärme. Durch die gekoppelte Strom- und Wärmeerzeugung wird die eingesetzte Energie besonders effizient genutzt. Der produzierte Strom wird innerhalb der sogenannten Kundenanlagen an die STÄWOG, Mieter:innen der STÄWOG und an das öffentliche Netz geliefert. Die Anzahl der im Dauerbetrieb befindlichen BHKW teilt sich wie folgt auf:

BHKW	2020 Anzahl	2019 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Gepachtet	6	5	+1
Eigentum	5	5	0
Gesamt	11	10	+1



Hofkonzerte gegen den Corona-Blues.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Umsatzerlöse Wärme und Strom	1.531	1.523	1.534
Aufwendungen für bezogene Lieferungen / Leistungen	1.231	1.163	1.208
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	34,2	80,9	60,5

Der Jahresüberschuss beträgt 80,9 TEUR und übertrifft damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für bezogene Energielieferungen. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2020 als positiv beurteilt.

Nähere Erläuterungen zu den Kennzahlen, insbesondere zu den Umsatzerlösen aus Wärme und Strom, sind unter dem nachfolgendem Punkt „Wirtschaftsbericht“ ausgeführt.

## 2. Wirtschaftsbericht

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STÄWOG Service GmbH im Geschäftsjahr 2020 wird anhand nach-

folgender Erläuterungen sowie ausgewählten Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr erläutert:

### 2.1 Ertragslage

#### a) Wärme

Der Wärmeabsatz liegt mit 17,1 GWh (Vorjahr 17,4 GWh) geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Der geringe Rückgang ist auf die milden Temperaturen während der heizintensiven Monate zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeabsatz sind aufgrund niedrigerer Beschaffungskosten für Erdgas gesunken, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung). Alle zur Wärmeerzeugung eingesetzten Heizanlagen und BHKW der STÄSERVICE werden mit Gas betrieben. Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf sanken gegenüber dem Vorjahr um 23 TEUR (1,9 %).

Wärme	2020	2019	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Wärme	1.181	1.204	- 23

#### b) Strom

Die Umsatzerlöse aus dem Stromverkauf liegen geringfügig über dem Vorjahresniveau. Dieses ist im Wesentlichen auf einen gestiegenen Absatz an Letztverbraucher 967.182 kWh (Vorjahr 917.747 kWh) zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.294.000 kWh und lag damit um ca. 22.000 kWh (1,7 %) über dem Vorjahreswert von 1.272.000 kWh.

Strom	2020	2019	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Strom	342	330	+12

### 2.2 Finanzlage

Die Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 13 Jahren.

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf steht der Gesellschaft eine Kontokorrent-Linie in Höhe von 200 TEUR zur Verfügung. Diese ist durch Bürgschaft der Gesellschafterin gesichert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

### 2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 beträgt 917,1 TEUR (Vorjahr: 917,2 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,7 % (Vorjahr: 2,7 %). Die Anlagenintensität beträgt 46,26 % (Vorjahr

50,16 %) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

## 3. Risiko- und Chancenbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist für

den Geschäftsverlauf 2021 jedoch weiterhin als eher unwahrscheinlich zu betrachten. Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Die Erlöse aus den Wärmelieferungsverträgen stellen gemessen an den Gesamtumsatzerlösen

80 % der Einnahmen des Haupttätigkeitsbereichs dar. Das Risiko von Zahlungsausfällen entfällt somit in gleichem Maße.

Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

## 4. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird im Jahr 2021 ihren Geschäftsbetrieb auf der Grundlage der abgeschlossenen Verträge fortführen und erweitern. Ziel der Gesellschaft ist die optimierte und wirtschaftliche Versorgung der Mieter:innen der STÄWOG mit Energie.

Sowohl im Wärme- als auch im Stromabsatz gehen wir von einem geringfügig höheren Gesamtabsatz gegenüber dem Jahr 2020 aus.

Gemäß § 60 EEG haben die Elektrizitätsversorgungsunternehmen für jede an Letztverbraucher gelieferte Kilowattstunde Strom eine EEG-Umlage an die Übertragungsnetzbetreiber zu entrichten. Die Belastung aus der EEG-Umlage sinkt 2021 von 6,756 Cent/kWh um 0,256 Cent/kWh auf 6,5 Cent/kWh.

Die Vergütungen für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeisten Strommengen sind im Jahr 2020 im Vergleich zur 2. Jahreshälfte 2019 nahezu auf gleichem Niveau. Im Wesentlichen orientiert sich diese Vergütung an den an der Leipziger Strombörse gehandelten Strompreisen (Baseload-Preis). Für jedes Quartal wird ein Durchschnittspreis gebildet, der dann bundesweit für die Vergütung der eingespeisten KWK-Menge herangezogen wird. Der KWK-Index im vierten Quartal 2020 beträgt 3,877 Cent/kWh. Gegenüber dem Wert aus dem vierten Quartal 2019 in Höhe von 3,659 Cent/kWh bedeutet dies eine Erhöhung der Einspeisevergütung um 0,218 Cent/kWh (6 %). Um Über- oder Unterbewertungen zu vermeiden, ist es empfehlenswert sich an den Quartalspreisen eines längeren Zeitraums zu orientieren. Die letzten sechs Quartale wiesen als Durchschnittswert eine Einspeisevergütung in Höhe von 3,263 Cent/kWh auf. Gegenüber dem Wert aus den vorherigen sechs Quartalen in Höhe 4,28 Cent/kWh bedeutet diese eine Herabsetzung um 1,017 Cent/kWh (23,8 %).

In den kommenden Jahren müssen verstärkt Investitionen in Heizanlagen getätigt werden, da über die Hälfte der betriebenen Anlagen mittlerweile älter als 20 Jahre sind. Ein Großteil der Heizungsanlagen im Gebäudebestand der STÄWOG ist somit nicht auf dem Stand der Technik.

Die notwendigen Investitionen müssen durch die Aufnahme von Darlehen finanziert werden. Aufzuwendende Finanzierungskosten sollen durch erhöhte Mittelzuflüsse aus der Geschäftstätigkeit, die sich aufgrund der Effizienzsteigerung und der damit verbundenen Energieeinsparpotentiale der neuen Heizanlagen ergeben, gedeckt werden.

Die Gesellschafterin wird die nächsten Jahre verstärkt in den Neubau investieren. Hieraus ergibt sich weiteres Potenzial im Wärme- und Stromabsatz.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2021 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.638 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.369 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2021 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 38,5 TEUR erwirtschaftet werden.

Das Klimapaket sieht ab 2021 eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Brennstoffe des Wärmemarktes vor. Bund und Länder einigten sich im Vermittlungsausschuss im Dezember 2019 darauf, den CO<sub>2</sub>-Preis ab Januar 2021 auf zunächst 25 EUR pro Tonne (Folgejahr 30 EUR/t) festzulegen. Ein CO<sub>2</sub>-Preis von 25 EUR pro Tonne (Folgejahr 30 EUR/t) Kohlendioxid führt zu einem Preisanstieg in Höhe von knapp 0,55 Cent je Kilowattstunde Erdgas (Folgejahr 0,66 ct/kWh). Die in Folge entstehenden Mehrkosten belaufen sich, gemessen am aktuellen Gasbedarf, insgesamt für das Jahr 2021 auf rd. 126.000,00 EUR (Folgejahr 149.000,00 EUR).

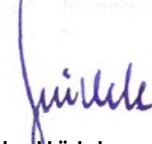
Die von der Gesellschaft abgeschlossenen Wärmelieferungsverträge sehen für eine Preiserhöhung durch gesetzliche oder behördliche Maßnahmen, gleichermaßen bei zusätzlichen Belastungen durch Steuern oder sonstige öffentliche Abgaben, welche die Versorgungsleistungen betreffen und die Kosten der Wärmelieferung erhöhen, eine gesetzeskonforme Erhöhung des Wärmepreises vor.

Die Umsatzerlöse aus dem Wärmeverkauf werden aufgrund der CO<sub>2</sub>-Bepreisung steigen, da der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden ist (Indexierung).

Zusätzlich steigen die Beschaffungskosten für Gas aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem Energielieferanten ab 2021 geringfügig an. Demzufolge wird ab 2021 mit einem jährlichen Gesamtkostenanstieg der Beschaffungskosten für Erdgas von circa 16 % kalkuliert (inkl. CO<sub>2</sub>-Bepreisung). Angesichts des rollierenden Abrechnungssystems wird sich der Anstieg der Umsatzerlöse in 2021 jedoch nur zu rd. 70 % auswirken und erst im Jahr 2022 voll wirksam werden.

Bremerhaven, den 31.03.2021

STÄWOG Service GmbH



**Sieghard Lücke**  
Geschäftsführer



# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>SACHANLAGEN</b>			
Technische Anlagen und Maschinen		424.305,73	460.080,34
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>VORRÄTE</b>			
Unfertige Leistungen		332.853,57	334.664,39
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.210,55		3.786,56
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	80.919,46	89.130,01	57.932,60
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		70.851,94	60.730,26
<b>Bilanzsumme</b>		<b>917.141,25</b>	<b>917.194,15</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GEZEICHNETES KAPITAL</b>			
		25.000,00	25.000,00
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>			
		25.000,00	25.000,00
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		6.756,66	5.150,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Erhaltene Anzahlungen	432.420,66		431.407,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.882,74		5.489,81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	447.081,19	885.384,59	450.147,08
<b>Bilanzsumme</b>		<b>917.141,25</b>	<b>917.194,15</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.523.167,24	1.534.433,26
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.810,82	15.303,26
Sonstige betriebliche Erträge	25.434,14	24.196,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.163.429,39	1.208.178,76
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>383.361,17</b>	<b>365.754,54</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	104.961,61	95.673,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	186.810,83	197.377,02
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 9.379,87 EUR [Vj: 11.449,37 EUR]	10.627,12	12.166,82
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>80.961,61</b>	<b>60.536,74</b>
Aufwendungen aus Gewinnabführung	80.961,61	60.536,74
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die STÄWOG Service GmbH hat ihren Sitz in Bremerhaven und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen (HRB Nr. 5175 BHV). Sie ist eine, nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB, „kleine“ Kapitalgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht jedoch nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach den Vorschriften des Zweiten Abschnittes im Dritten Buch des HGB aufgestellt. Die einschlägigen Vorschriften des GmbHG wurden entsprechend berücksichtigt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung fand unverändert das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden wie folgt angewendet:

Das **Sachanlagevermögen** wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet. Kosten der allgemeinen Verwaltung und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Den Abschreibungen auf Heizanlagen liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren und den zur Ermittlung der abzurechnenden Wärmemenge eingebauten Wärmemengenzählern von fünf Jahren zugrunde.

Alle Wirtschaftsgüter einer Kundenanlage im Sinne des § 3 Nr. 24a EnWG werden in Anlehnung an die betriebsgewöhnliche Nutzungs-

dauer des Blockheizkraftwerks (BHKW) über einen einheitlichen 10-jährigen Zeitraum abgeschrieben. Hierunter fallen das BHKW, das dazugehörige Stromverteilstromzähler. Investitionskostenzuschüsse wurden direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert ausgewiesen. Der Ausweis unter **Gezeichnetes Kapital** entspricht dem voll eingezahlten Stammkapital von 25.000,00 EUR laut Gesellschaftsvertrag. **Sonstige Rückstellungen** sind in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** und die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind dem nachfolgenden Anlagengitter zu entnehmen.

**Unfertige Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Wärmelieferungen. Die Bewertung erfolgte in Höhe der gebuchten Aufwendungen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen aus der Energiesteuer (Hauptzollamt) von 23.205,82 EUR.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie enthalten im Wesentlichen noch zu erwartende Belastungen aus den anfallenden Prüfungskosten.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit und Sicherung ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von 447.081,19 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

**Forderungen gegen die Gesellschafterin** bestehen nicht.

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	des Geschäftsjahres				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>SACHANLAGEN</b>							
Technische Anlagen und Maschinen	1.043.965,56	69.187,00	35.133,09	0,00	0,00	1.078.019,47	583.885,22
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.043.965,56</b>	<b>69.187,00</b>	<b>35.133,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.078.019,47</b>	<b>583.885,22</b>

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>SACHANLAGEN</b>							
Technische Anlagen und Maschinen	104.961,61	0,00	35.133,09	0,00	653.713,74	424.305,73	460.080,34
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>104.961,61</b>	<b>0,00</b>	<b>35.133,09</b>	<b>0,00</b>	<b>653.713,74</b>	<b>424.305,73</b>	<b>460.080,34</b>



## D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt außer dem Geschäftsführer und einem Prokuristen kein weiteres Personal. Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Danach obliegt der STÄWOG die Durchführung sämtlicher kaufmännischer und technischer Verwaltungsleistungen, die im Rahmen des Geschäftsbetriebes der STÄSERVICE anfallen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführer und der Prokurist haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2020 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten. Die Jahresergebnisse der STÄSERVICE werden auf der Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt bzw. von dieser ausgeglichen.

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Pachtverträgen für Blockheizkraftwerke (BHKW). Im Jahr 2021 sind hierfür 30,0 TEUR aufzuwenden, in 2020 waren dies 30,0 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 2,9 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der Prüfungsgesellschaft fanden nicht statt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist für den Geschäftsverlauf 2021 jedoch weiterhin als eher unwahrscheinlich zu betrachten.

Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Die Erlöse aus den Wärmelieferungsverträgen stellen gemessen an den Gesamtumsatzerlösen 80 % der Einnahmen des Haupttätigkeitsbereichs dar. Das Risiko von Zahlungsausfällen entfällt somit in gleichem Maße.

## Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon		
	31.12.2020		Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR	
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	432.420,66 [431.407,26]	432.420,66 [431.407,26]			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	5.882,74 [5.489,81]	5.882,74 [5.489,81]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	447.081,19 [450.147,08]	219.292,22 [182.101,80]	165.468,13 [211.815,53]	62.320,84 [56.229,75]	
<b>Gesamtbetrag [Vorjahr]</b>	<b>885.384,59 [887.044,15]</b>	<b>657.595,62 [618.998,87]</b>	<b>165.468,13 [211.815,53]</b>	<b>62.320,84 [56.229,75]</b>	

# Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers\*

An die STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven**, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der STÄWOG Service GmbH, Bremerhaven, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat [...]

Dresden, den 30.04.2021

ACCO GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Spang  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

\*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Auftakt der wunderwerft-Kampagne: auch das Springflut-Känguru schenkt Lehe sein Lächeln.

## IMPRESSUM

**Herausgeber** STÄWOG-Unternehmensgruppe

**Text** Ulrich Müller

**Redaktion** Janine Wübben, Britta Stuve (STÄWOG)

**Fotos** Heiko Sandelmann

**Gestaltung und Realisierung** bigbenreklamebureau gmbh, Bremerhaven







**STÄWOG**  
UNTERNEHMENSGRUPPE

**Anschrift für alle Gesellschaften**

Barkhausenstraße 22, 27568 Bremerhaven  
Postfach 120543, 27519 Bremerhaven

Telefon 0471 9451-0  
Telefax 0471 9451-189

info@staewog.de  
www.staewog.de