



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

2022

GESCHÄFTSBERICHT

Inhalt





Das Werftquartier ist das größte Zukunftsprojekt der Stadt. Mit dabei ist die Bremerhavener Wohnungswirtschaft auf der Kühlen-Halbinsel.
 Visualisierung:
 Manda Works

<i>Unternehmensgruppe STÄWOG</i>	4
Vorwort	4
Berichte	6
<i>Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	22
Rechtsverhältnisse	24
Organe der Gesellschaft	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	27
Bilanz zum 31. Dezember 2022	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	42
Anhang zum Jahresabschluss 2022	43
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	49
<i>Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	50
Rechtsverhältnisse	52
Organe der Gesellschaft	53
Bericht des Aufsichtsrates	54
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	55
Bilanz zum 31. Dezember 2022	60
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	62
Anhang zum Jahresabschluss 2022	63
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	67
<i>Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH</i>	68
Rechtsverhältnisse	70
Organe der Gesellschaft	71
Bericht des Aufsichtsrates	72
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	73
Bilanz zum 31. Dezember 2022	76
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	77
Anhang zum Jahresabschluss 2022	78
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	81
<i>STÄWOG Service GmbH</i>	82
Rechtsverhältnisse	84
Organe der Gesellschaft	85
Bericht des Aufsichtsrates	86
Strommix	87
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	88
Bilanz zum 31. Dezember 2022	91
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	92
Anhang zum Jahresabschluss 2022	92
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB).	95

„Können Sie noch etwas Positives zum Schluss sagen?“

Sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, liebe Leserinnen und Leser,

bei einer Veranstaltung, an der ich im letzten Jahr teilnahm, hat jemand eine Abschlussfrage formuliert, die für mich das derzeitige Stimmungsbild in Deutschland wiedergibt: „Können Sie bitte noch etwas Positives zum Schluss sagen, es war bisher alles sehr deprimierend“.

Darauf können wir uns in der STÄWOG-Gruppe einige Antworten geben: zunächst einmal läuft unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnungen, gut. Besonders bei großen Wohnungen haben wir keinen nennenswerten Leerstand. Durch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses erreichen wir neue Zielgruppen und sind auf dem richtigen Weg. Auch die Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter ist stabil. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und die steigende Inflation haben unsere Mietrückstände nicht übermäßig steigen lassen. Trotz der vielen globalen Problemstellungen und einem immer noch schwierigen lokalen Wohnungsmarkt fällt der Jahresabschluss der STÄWOG-Gruppe auch im Berichtsjahr 2022 positiv aus.

Und wir versuchen immer wieder aufs Neue, mit unseren Investitionen unsere Stadt noch ein Stück lebenswerter zu gestalten. Das passiert im Ortsteil Surheide, wo Ende 2021 der Grundstein für einen Neubau an der Ecke Ostmarkstraße/Isarstraße gelegt werden konnte. Auf einem ehemaligen Schulgelände wird ein Wohnprojekt für ältere Menschen umgesetzt, die ihre Einfamilienhäuser verkaufen und dennoch im Stadtteil bleiben wollen. Durch den Generationswechsel entstehen Einfamilienhausangebote für junge Familien im Bestand, ohne neue Infrastrukturen aufbauen zu müssen.

Oder bei den drei Schulneubauten, die die STÄWOG für die Stadt plant und umsetzt. Anfang April wählte hier eine Jury die Entwürfe für die Schulstandorte aus, die ab 2023 in Lehe und Geestemünde gebaut werden. Umgesetzt werden die Projekte in einer sogenannten Projektallianz. In Deutschland ist es das erste öffentliche Hochbauprojekt, das nach skandinavischem Vorbild von Beginn an mit allen am Bau beteiligten Partnern gemeinsam und ohne Hierarchien



Der Neubau im Ortsteil Surheide geht voran.

umgesetzt wird. Das soll für eine hochwertige Planung und hohe Kosten- und Termsicherheit sorgen.

In der Planungsphase befindet sich ebenfalls das Projekt Wertquartier. Für den Bereich der Külken-Halbinsel hat sich die STÄWOG mit allen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften zusammengeschlossen, um attraktives und bezahlbares Wohnen auf dem wasserbezogenen attraktiven Gelände im Fischereihafen umzusetzen. Dazu haben wir im Mai 2022 mit den Aufsichtsräten der BIS mbH und der STÄWOG-Gruppe die aus dem Wettbewerb als Gewinner hervorgegangene Architektengruppe in Kopenhagen und Malmö besucht und eine Menge Inspirationen für das neue Quartier mit nach Hause gebracht.

Das neueste Projekt der STÄWOG ist der Neubau des Polizeireviere Geestemünde, mit dem im kommenden Jahr begonnen und das zukünftig den Stadteingang für das neue Wertquartier markieren wird.

Dieses Jahr sind zwar durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine viele neue Probleme, gerade im Energiebereich, entstanden, aber 2022 hat uns auch ein Stück Normalität zurückgebracht.

„Gemeinsam mit dem STÄWOG-Team freue ich mich über die Vielfalt der Projekte, die wir 2022 umsetzen konnten. Verlässlichkeit, Kreativität und Innovation stehen dabei für uns an erster Stelle – stets zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter.“

Veranstaltungen fanden wieder ohne Einschränkungen statt. Lieb gewonnene Feste, wie beispielsweise das Quartiersfest am Spiralenhaus in Bremerhaven-Wulsdorf, brachten Mieterinnen und Mieter und Kooperationspartner zusammen, dieses Jahr das erste Mal mit Besuch der Basketballprofis der Eisbären Bremerhaven und – besonders von den Kindern gefeiert – mit dem Maskottchen Dunky.

2022 erreichte die STÄWOG eine Bilanzsumme von ca. 222 Mio. EUR, die STÄWOG-Gruppe eine Bilanzsumme von insgesamt ca. 335 Mio. EUR.

Es war ein bewegtes, aber auch ein erfolgreiches Jahr für die STÄWOG. Im Namen des STÄWOG-Teams bedanke ich mich bei allen, die mit uns vertrauensvoll und zuverlässig vielfältige Projekte umgesetzt haben!

Auf weiterhin gute Zusammenarbeit ...

Siegward Lücke

Ihr **Siegward Lücke**
Geschäftsführer
STÄWOG-Unternehmensgruppe



Auch im Jahr 2022 haben sich wieder interessierte Gruppen unsere Projekte angeschaut. Hier hatten wir Besuch vom Verein Baukultur Elbe Weser.

Geestemünde bekommt ein neues Polizeirevier



Der Zeitplan steht, bereits Ende dieses Jahres soll auf dem Grundstück an der Georgstraße/ Ecke Nansenstraße mit den Vorbereitungen begonnen werden. Im Frühjahr 2023 wird dann der Bau eines Gebäudes beginnen, das im Herbst 2025 fertiggestellt sein soll: Geestemünde bekommt ein neues Polizeirevier!

„Das bisherige Polizeirevier Geestemünde in der Klußmannstraße entspricht schon lange nicht mehr den heutigen Standards und ist außerdem nicht barrierefrei zu erreichen“, betont der Dezernent für die Ortspolizeibehörde, Oberbürgermeister Melf Grantz. „Ein neues Polizeirevier ist daher zwingend notwendig“, bekräftigte er Ende Oktober bei der Vorstellung der Pläne. Der Bauherr für das sechsgeschossige Gebäude, in das neben 100 Polizistinnen und Polizisten auch die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) einzieht, ist die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven.

„Die STÄWOG-Gruppe wird jetzt einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt, vertreten durch die Ortspolizeibehörde, vorbereiten, damit die endgültigen Beschlüsse der Stadt geschlossen werden können“, so Melf Grantz. „Für uns ist der Neubau des Polizeireviers eine große und herausfordernde Aufgabenstellung, die dank der guten Zusammenarbeit mit der Polizei und allen Beteiligten sowie des Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu einem guten Ergebnis kommen wird. Wir freuen uns, die Polizei in die Mieterfamilie der STÄWOG aufzunehmen“, unterstreicht Sieghard Lückehe als Geschäftsführer des Unternehmens.

Vier Geschosse für die Polizei, ein Geschoss für die LfDI, Bremerhavens einzige Landesbehörde, plus ein Geschoss für Technikräume: „Im Erdgeschoss werden unter anderem die Wache und die Kontaktpolizisten und in den Obergeschossen die Vernehmungsräume, Büro- und Sozialräume, Umkleiden und Sanitäranlagen untergebracht“, präzisiert der Direktor der Ortspolizeibehörde, Volker Ortgies, die Aufteilung. „Der neue Standort ist sehr zentral im Reviergebiet gelegen und hat eine sehr gute Anbindung an die Georgstraße.“

Vor dem Gebäude, am südlichen Eingang zum Werftquartier entsteht ein Stadtplatz, der von den Bürgerinnen und Bürgern als Aufenthaltsort genutzt werden kann. Für die Einsatzfahrzeuge ist eine Carportanlage geplant, die Dachflächen werden ein Gründach erhalten und geheizt wird CO₂-neutral mit Erdwärme und Photovoltaik. Die Bau- und Planungsleistungen wurden in einer europaweiten Ausschreibung nach einem vorgelagertem Teilnahmeverfahren ausgeschrieben, Kosten, Qualität und Nachhaltigkeit genau geprüft. „Ein Gestaltungsgremium mit Beteiligung der Architektenkammer Bremen unter Leitung des Stadtplanungsamtes und Einbeziehung des zukünftigen Mieters hat die eingegangenen Entwürfe bewertet“, erläutert OB Melf Grantz.

„Der Auftrag für den Neubau geht an Gottfried Stehne Bauunternehmung aus Osterholz-Scharmbeck und bleibt somit in der Region“, freut sich STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe. „Der Entwurf des Anbieters Stehne fällt durch eine überzeugende und formvollendete Ästhetik auf“, so der zuständige Dezernent für das Stadtplanungsamt, Bürgermeister Torsten Neuhoff, der auch die Präsenz des Gebäudes als klar erkennbarer Eingangsbereich nach Geestemünde und zum Werftquartier lobt. „Besonders besticht die Zusammenfügung der einzelnen Baukörper durch ein weitgehend transparentes Treppenhaus, das eine Sichtbeziehung von der Straßen- zur Gebäude- derückseite ermöglicht.“

© Haslob Kruse+Partner Architekten



Vorab gibt es einen Blick in das neue Polizeirevier.

Neue Schulen für Bremerhaven





Mehr Schülerinnen und Schüler, Sanierungsbedarfe an den bestehenden Schulen und für Grundschulkindern ein Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung – vor diesem Hintergrund sind nicht nur neue pädagogische Konzepte, sondern auch neue Schulgebäude gefragt. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven wird in den nächsten Jahren gleich drei neue Schulen bauen, die nicht zuletzt die Stadtteile Lehe und Geestemünde aufwerten. Die Bauarbeiten an allen drei Standorten sollen 2023 beginnen, die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Als Bauherr geht die STÄWOG bei diesen Schulneubauten in enger Kooperation mit der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung (BIS) neue Wege. Erstmals hat ein aus Auftraggeber, Architekten, Fachplanern und Bauunternehmen bestehendes Allianzteam (siehe Kasten Seite 10) gemeinsam für jede der Schulen zwei Entwürfe entwickelt. Die sechs Entwürfe – eben keine reinen Architektenpläne, sondern bereits die Gemeinschaftsarbeit der am Bau beteiligten Partner – wurden Anfang April einer interdisziplinär besetzten Jury vorgestellt, die für jeden Schulstandort einen Entwurf auswählte.

Es wurde zwar kontrovers diskutiert, aber dennoch sehr einvernehmlich entschieden: Nicht nur die Jurymitglieder aus Schule, Politik und Verwaltung, aus Pädagogik, Stadtteilkonferenz und Architektur zeigten sich am Ende zufrieden. „Es ist gelungen, unter Berücksichtigung aller Perspektiven die beste Entscheidung zu fällen“, meinte Architektin Barbara Pampe, Vorstand der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft und Vorsitzende der Jury. „Ich bin begeistert von der regen Beteiligung aller Partnerinnen und Partner.“

„Mit den vorgelegten Entwürfen werden die Voraussetzungen für attraktive Schulen in Geestemünde und Lehe geschaffen. So kann eine inklusive Pädagogik gelingen“, freute sich auch Schuldezernent Michael Frost. „Ein Paukenschlag für die Stadtteile Lehe und Geestemünde“, urteilte Sönke Allers, Fraktionsvorsitzender der SPD Bremerhaven. „Die Einbindung von Schülerschaft und Lehrkräften war wichtig für die Entscheidung. Sie sind diejenigen, die später die Gebäude lebendig werden lassen.“ Insgesamt war der Auswahlprozess ein Beteiligungsverfahren mit Zukunft, das den Fraktionsvorsitzenden der Bremerhavener CDU ebenfalls überzeugt hat. „Es wurde ein weiterer Meilenstein für den Bau der Schulen erreicht“, so Thorsten Raschen. „Hier werden drei hochwertige Bildungseinrichtungen entstehen.“ →

Über das Allianzverfahren

Der Auftraggeber, die Architekten und Fachplaner sowie die Bauunternehmer arbeiten zusammen als Integrierte Projektallianz (Integrated Project Alliance, kurz: IPA). Im Bereich Hochbau ist das Bauvorhaben in Bremerhaven das erste IPA-Projekt der öffentlichen Hand in Deutschland. Alle Projektbeteiligten gründen eine „Firma auf Zeit“ und bilden über die eigenen Unternehmensgrenzen hinweg ein Team, das nach der besten Lösung sucht.

Das Ziel des Allianzverfahrens ist, in einem komplexen Projekt die Abläufe von Anfang an so zu optimieren, dass die Baukosten und Bauzeiten effizient und für alle Beteiligten berechenbar gestaltet werden können. Der Erfolg ist dabei nicht mehr für den Einzelnen, sondern nur gemeinsam möglich.

Partner der „Allianz 3 Schulen Bremerhaven“

Bauherrschaft: STÄWOG-Gruppe – Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH Bremerhaven in Zusammenarbeit mit der BIS – Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH

Objektplanung: Gebäude & Freianlagen Architekten von Gerkan, Marg und Partner (gmp) mit WES GmbH LandschaftsArchitektur

Tragwerksplanung: WTM Engineers GmbH
TGA Pfeil & Koch ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG

Ausführung erweiterter Rohbau: AUG. Prien Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Ausführung Ausbau: Lindner SE

Ausführung: TGA Linder SE

Die neuen Schulen

Die **Neue Grundschule Lehe**, die heute in Mobilbauten auf dem Phillipsfeld untergebracht ist, rückt in einen Neubau direkt an der Schule am Ernst-Reuter-Platz. Der heutige Stadtteilsportplatz zieht dagegen auf das Phillipsfeld um.

Zur Juryentscheidung

Der ausgewählte Entwurf „Triangel“ überzeugt mit seinem vielfältig nutzbaren Forum mit angeschlossenem Musikraum als sehr gelungenem Herz der Schule. Von der klaren Eingangssituation her eröffnet sich ein Willkommens- und Gemeinschaftsbereich, der über die großzügige offene Treppe mit Sitzstufen in das Obergeschoss führt. Hier befinden sich die gleichberechtigten Clusterbereiche mit eigenen Außenterrassen, die als „Heimat“ der Schülerinnen und Schüler für vielfältige Lernatmosphären sorgen.



Der Entwurf „Werkstadt“ hat für die Neue Oberschule Lehe überzeugt.

Die **Neue Oberschule Lehe** befindet sich zurzeit in einem Mobilbau an der Werftstraße und soll in ein neues Gebäude neben dem Schulzentrum Geschwister Scholl an der Pestalozzistraße einziehen.

Zur Juryentscheidung

Der Entwurf „Werkstadt“ bietet die besten Möglichkeiten, das ambitionierte pädagogische Konzept der Schule räumlich umzusetzen. Das zentrale Forum ist das Herz der Schule und kann für vielfältigen Austausch, für Veranstaltungen und alltägliche Lernsituationen genutzt werden. Mensa, Cafeteria, Selbstlernzentrum und Bibliothek liegen im südlichen Baukörper und harmonisieren mit dem bestehenden Schulzentrum.

Im **Schulzentrum Hamburger Straße** sollen in Zukunft die Allmersschule und die Oberschule Geestemünde (ehemals Kantschule) zusammenkommen.

Zur Juryentscheidung

Das Herzstück im Entwurf „3 Höfe“ ist das großzügige Forum mit angegliederter Multifunktionsfläche und Mensa. Die Flächen bieten Raum für vielfältige Projekte und Aktivitäten der Schulgemeinschaft, so dass hier die Grund-

und Oberschule zusammenwachsen und die Schülerinnen und Schüler miteinander lernen können. In den Obergeschossen stellen die Cluster die geforderten Raumstrukturen für eine zukunftsweisende Pädagogik und gewinnen durch zugeordnete Außenterrassen zusätzlich an Qualität.



Rege Diskussion an den Entwürfen.



Die Idee „3 Höfe“ bildet das Herzstück, das großzügige Forum mit angegliederter Multifunktionsfläche und Mensa für das Schulzentrum Hamburger Straße überzeugte auch die Jury. Visualisierungen von Allianz 3 Schulen Bremerhaven.

„Ganz Surheide freut sich“



Freiräume ohne Hürden



Neubau von 20 barrierefreien 2 bis 4 Zimmer Wohnungen in verschiedenen Wohntypen

BAUVERFAHREN
Sperma 42
27374 Bremerhaven

AUFTRAGGEBER
Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH
Bremshavenstraße 21
27568 Bremerhaven

ARCHITEKT
Architekten und Gutachter
Wiedemuth
Kilchertstraße 13-15
27568 Bremerhaven

STÄWOG
Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven

- **Maler- und Lackierarbeiten**
Kleinert Malereibetrieb GmbH Co. KG
- **Dachdichtungsarbeiten**
August Fiedler GmbH & Co. Bedachungen
- **Stahlbauarbeiten Laubengänge**
Seitz Metallbau
- **Bodenbelagsarbeiten**
Bodenbeläge Bloch GmbH
- **Fenster / Außentüren**
Ordemann Tischlerei GmbH & Co. KG
- **Metallbauarbeiten Fassade**
Huth Metallbau GmbH
- **Trockenbauarbeiten**
Tischlerei Weilbrock
- **Fassadenarbeiten**
Wilhelm Tietjen GmbH
- **Fliesenarbeiten**
Nahmiga Bau GmbH
- **Estricharbeiten**
Gerba Bauunternehmen GmbH
- **Erweiterter Rohbau**
Kreutzjans GmbH & Co. KG
- **Brandschutz**
Ingenieurgesellschaft Stürzl mbH
- **Energieberatung**
Dipl.-Ing. Heinz Ullrich Brosziewski
- **Elektroarbeiten**
Elektro Schöpf
- **Energieberater**
Baugutachter Dipl.-Ing. Rober Schimweg
- **Heizung, Lüftung, Sanitär**
H. Genuttis Sanitär-, Heizungstechnik GmbH
- **Tragwerksplanung**
K&F/Steinke, Dr. Henning & Partner

staewog.de

„Ganz Surheide freut sich“, schrieb die Nordsee-Zeitung Ende November letzten Jahres anlässlich der Grundsteinlegung für den Neubau an der Ecke Ostmarkstraße / Isarstraße 60. Die Schlagzeile hatte ihre Berechtigung, denn trotz widrigen Wetters waren zu der Feierstunde unter Corona-Auflagen Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Stadtteilarbeit, Handwerker, Anwohner und andere Interessierte auf der Baustelle zusammengekommen.

Kein Wunder: „So voll ist es sonst nie!“, hatte das STÄWOG Magazin schon im Juni 2019 von der Stadtteilkonferenz Surheide berichtet, auf der Sieghard Lückehe das Neubauprojekt öffentlich vorstellte. Seit 2015 war der Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft mit den Verantwortlichen im Gespräch, nach ersten kritischen Reaktionen ließ er sich von einer langen Unterschriftenliste für die geplante Wohnanlage und vielen anderen positiven Reaktionen überzeugen. „Wir wollen für den Stadtteil bauen und brauchen die Akzeptanz“, bekräftigte Sieghard Lückehe damals vor der Versammlung. „Ich glaube, wir haben eine gute Lösung gefunden!“

Die breite Akzeptanz spiegelte sich jetzt bei der Grundsteinlegung, bei der Oberbürgermeister Melf Grantz auch viele Bekannte begrüßen konnte wider. „Fast wie ein kleines Familienfest“, meinte der Bremerhavener Oberbürgermeister, der die Surheider Wohnanlage in das groß angelegte Projekt „STÄWOG 2025“ einordnete, in dessen Rahmen weitere Neubauten in anderen Stadtteilen entstehen. „Neue Wohnungen gibt es bald auch auf dem Kistner-Gelände“, zudem verwies er darauf, dass die Wohnungsgesellschaft in der gesamten Nachkriegsphase für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt gesorgt hat.

„Wir investieren hier in einen Stadtteil, in dem wir als STÄWOG eigentlich gar nicht vertreten sind“, unterstrich anschließend Sieghard Lückehe und kam noch einmal auf das Ziel des Neubaus und seine Bedeutung für Surheide zurück. „Wir schaffen hier ein Wohnangebot für alteingesessene Einwohnerinnen und Einwohner, die so zwar ihr Häuschen aufgeben, nicht aber das angestammte Quartier und ihre langjährigen Freunde und Bekannten verlassen müssen. Außerdem schaffen wir Platz für junge Familien, die bald in die freierwerdenden Einfamilienhäuser nachrücken können.“

Melf Grantz hatte zuvor betont, dass das Projekt ein wichtiges Puzzelstück für die Entwicklung Surheides und ein Stück zukunftsweisende Stadtentwicklung ist, Sieghard Lückehe schloss sich nun dieser Sichtweise an. Ein Mehrfamilienhaus mit 20 barrierefreien Wohnungen mit 2 bis 4-Zimmern, ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk und eine gemeinschaftliche Dachterrasse – die STÄWOG hatte im Vorfeld über alles außer der Größe der Wohnanlage mit sich reden lassen. „Es muss für uns wirtschaftlich bleiben“, lautet die Maxime, und die Planer werden von der Nachfrage nach den Wohnungen bestätigt. „Wir haben schon mehr als 20 Anfragen von Surheidern, die ihre Häuser in die Hände der nächsten Generation geben möchten“, bestätigte der STÄWOG-Geschäftsführer.

Neben dem Protokoll der Stadtteilkonferenz wurde bei der Grundsteinlegung in der Isarstraße 60 übrigens auch ein STÄWOG Magazin mit eingemauert. Erste Nebenabsprachen gab es vor Ort auch schon: „Können wir während der Bauphase vielleicht mal mit einer Klasse vorbeischaun?“, fragte Thorsten Maaß, der Leiter der angrenzenden Grundschule. „Klar, das lässt sich sicher einrichten“, antwortete der angesprochene Rohbauunternehmer der Firma Kreuzjans. „Am besten im Frühjahr, wenn es wieder ein bisschen trockener ist!“

Bewerbungen auf eine Wohnung sind über vermietung@staewog.de oder 0471 9451-10 bereits möglich!



Die Visualisierung zeigt, dass sich das Mehrfamilienhaus gut in die überwiegende Einfamilienhausbebauung einfügt. Visualisierung von Architekten und Gutachter Wiedenroth.



Am Rohbautag konnten sich Interessierte erstmalig die Wohnungen anschauen.

Die Van-Ronzelen-Gruppe stellt sich vor

„Die Pläne für die Külken-Halbinsel sind wirklich ein Geschenk für das Wertquartier. So kann die Külken-Halbinsel ein Vorzeigeprojekt werden.“

(Lene Zingenberg, Landschaftsarchitektin und Projektleiterin
beim dänischen Architekturbüro Cobe)



Sechs lokale Partner haben große Pläne für das Werftquartier



Wohnraum für rund 1500 Menschen auf acht Hektar Fläche: „Ökologisch anspruchsvolles Wohnen direkt am Wasser, eine interessante Mischung aus Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen“, bringt Sprecher Klaus Becké die Pläne der Van-Ronzelen-Gruppe auf den Punkt. Unterschiedliche Architektur mit hoher Aufenthaltsqualität soll die Külken-Halbinsel im Fischereihafen prägen, eine autofreie Brücke nach Geestemünde ist angedacht. Viel Grün und schwimmende Häuser, die Energie wird aus Solarthermie und Solarenergie gewonnen.

Was heute noch wie Zukunftsmusik klingt, kann nach den Vorstellungen der Van-Ronzelen-Gruppe schon bald Realität werden. „Wenn die weiteren Verhandlungen gut laufen und anstehende Fragen gelöst werden, kann es in zwei Jahren den ersten Spatenstich geben“, hofft Sprecher Klaus Becké, der danach weitere sieben bis acht Jahre für die Entwicklung des neuen Quartiers veranschlagt. „Dem Pioniergeist des Namensgebers entsprechend soll das Van-Ronzelen-Quartier hohen städtebaulichen und gesellschaftlichen Ansprüchen folgen und zukunftsweisend ganzheitlich klimaneutral entwickelt werden“, so Becké weiter.

Die Pläne der Gruppe, in denen auch nachhaltige Mobilität eine wichtige Rolle spielt, können nur im ständigen Dialog mit vielen Akteuren und Entscheidern, vor allem aber mit der Öffentlichkeit erreicht werden. Für großen Optimismus sorgt allein schon, dass die Van-Ronzelen-Gruppe überhaupt zusammengefunden hat. Für den Bereich der bisher wenig genutzten Külken-Halbinsel hat sich die STÄWOG nämlich mit allen ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften der Stadt und einem sozial ausgerichteten Privatinvestor zusammengetan.

Zusammen bewirtschaften diese Partner bereits fast die Hälfte aller Bremerhavener Geschosswohnbauten, jetzt wollen sie im zukünftigen Werftquartier für attraktives und kostengünstiges Wohnen am Wasser sorgen. „Unser Ziel ist es, unter anderem mit Reihenhäusern, die besonders für junge Familien interessant sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, bestätigt STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe den Anspruch der Gruppe. Gemeinsam wird für das gesamte acht Hektar große Gebiet geplant, auf dem die einzelnen Unternehmen dann jeweils Projekte für ihren jeweiligen Bestand verwirklichen wollen.

Mehr Lebensqualität in einem Quartier mit eigener Kita, Arztpraxen, Gewerbe und kleinen Geschäften, mit Promenaden am Wasser, Wassersportmöglichkeiten und einer Marina, vielleicht sogar mit einem öffentlichen Badeschiff – die Pläne der Van-Ronzelen-Gruppe sind eine enorme Chance für die Stadt. Rund 540 Wohnungen, 60 Reihenhäuser, insgesamt architektonisch abwechslungsreiche und ganzheitlich klimaneutrale urbane Strukturen: Die STÄWOG freut sich, ein lebendiges und nachhaltiges Quartier mitten in Bremerhaven mitzugestalten!

Starthaus Uhlandstraße 25



Neue Anlaufstelle für Beratungen rund um das Gründungsgeschehen

Hohe Decken, frisch gestrichene Wände, feine Stuckarbeiten: Das Starthaus Bremerhaven punktet schon auf den ersten Blick. Das Erdgeschoss in der Umlandstraße 25 ist zweigeteilt, rechts zwei Büros für individuelle Gespräche, links ein größerer Raum für Veranstaltungen. „Optisch schön und zudem praktisch!“, lobt Starthelferin Leslie Schoßmeier-Prigge.

„Der Begriff Starthaus ist doppelt besetzt“, fährt die Finanzierungs-Expertin fort. „Zum einen ist das Starthaus Bremen und Bremerhaven ein Segment der BAB – Die Förderbank, zum anderen ist die Starthaus-Initiative Bremerhaven ein Zusammenschluss von unterschiedlichen Partnern.“ Vertreten sind in der Umlandstraße 25 neben der BAB mit dem Starthaus und der Wohnraumförderung das afz Arbeitsförderungs-Zentrum im Lande Bremen und die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung. Drei Akteure also, die schon jahrelang im Bereich Beratung tätig sind und jetzt räumlich unter ein Dach ziehen, um Synergien zu nutzen und neue Angebote zu entwickeln.

Das Ziel sind inhaltliche Unterstützungsmaßnahmen rund um das Gründungsgeschehen. „Die Institutionen bieten gemeinsam einen Service für Menschen, die sich selbstständig machen wollen oder vor kurzem ein Unternehmen gegründet haben, das sich in seiner Entwicklungsphase befindet“, heißt es in der Selbstauskunft des neuen Starthauses. „Qualitativ hochwertige, individuelle und kostenfreie Beratung, informative Workshops und Seminare – in Bremerhaven können sich Interessierte auf ein starkes Netzwerk verlassen.“

„Als bewährte Institutionen haben wir im Starthaus verschiedene Zielgruppen im Blick – die Bandbreite reicht von Menschen in der Vorgründungsphase über Gründerinnen und Gründer, die aus der Erwerbslosigkeit kommen, bis hin zu Akademikerinnen und Akademikern“, so Dr. Barbara Schieferstein. „Hier im Goethequartier wollen wir unsere gesamten Angebote deutlich sichtbar machen, denn hier haben wir eine große Schnittmenge unserer verschiedenen Zielgruppen“, fährt die BIS-Mitarbeiterin fort und liegt dabei auf einer Linie mit der Bremer Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa. „Je einfacher wir den Zugang zu Gründungs- und Finanzierungswissen gestalten, desto mehr Menschen können sich für einen Weg in die Selbstständigkeit entscheiden. Mit einer lokalen Anlaufstelle in Bremerhaven schaffen wir ein niedrighwelliges Angebot“, unterstrich Kristina Vogel während der offiziellen Starthaus-Eröffnung Anfang Februar.

„Bei der Suche nach einem geeigneten Ort hat die STÄWOG für uns eine zentrale Rolle gespielt, weil sie ja schon länger als Investor und Vermieter im Quartier aktiv ist“, bestätigen Schieferstein und Schoßmeier-Prigge. Gesucht und gefunden: Im Klushuizen-Haus der Wohnungsgesellschaft startet das afz am 24. Februar mit dem Seminar „Erfolgreich Neukunden gewinnen – So bauen Sie sich eine Social Media-Präsenz auf“, gibt es ab sofort vertrauliche Gespräche, Seminare und Vorträge.

„Beratung im weitesten Sinn auf 100 Quadratmetern und mit europäischen EFRE-Mitteln finanziert“, freut sich afz-Projektleiterin Monica Kotte auf die festen Präsenzzeiten, die abwechselnd von den Kooperationspartnern übernommen werden. „Ich werde oft gefragt, was die Beratungen kosten und ob eine zweite Beratung in Anspruch genommen werden darf“, berichtet die Diplom-Pädagogin, die sich besonders um Frauen, Migrantinnen und Migranten sowie Erwerbslose und von der Erwerbslosigkeit bedrohte Menschen kümmert. „Die Angebote im Starthaus sind kostenfrei und können natürlich mehrfach genutzt werden. Wir begleiten Sie solange Sie uns brauchen und vor allem bedarfsgerecht!“



- Individuelle und kostenlose Beratung zu allen Fragen und Phasen der Existenzgründung und Unternehmensentwicklung: Von der Ideenfindung bis zur ersten Wachstumsphase
- Existenzgründungsberatung für Frauen, Migranten, Erwerbslose und von Erwerbslosigkeit Bedrohte
- Fachkundige Stellungnahmen für Gründer und Gründerinnen
- Vereinbarkeit von Selbständigkeit und Familie sowie Frauenberatungsstelle ZiB
- Informationen und Austausch zu Förderungen und Finanzierungen
- Seminare, Workshops, Innovationswerkstätten und Vorträge sowie spezifische Veranstaltungen insbesondere für Gründer und Gründerinnen
- Hilfe bei der Suche nach Gewerbeimmobilien und weiteren Arbeitsräumen
- Alles aus einer Hand: Coaching, Qualifizierung, Finanzierung und qualifiziertes Feedback
- Vernetzung mit weiteren Partnern der Starthaus-Initiative Bremerhaven

Quelle: Starthaus / www.starthaus-bremen.de

Wohnungssuche lernen



STÄWOG Sozialmanager gibt Tipps für die erste eigene Wohnung

Muss man alle Anschlüsse kontrollieren, wenn man einzieht? Kann man Türen rausnehmen und die Fußleisten austauschen? Und darf man sich auf dem Spielplatz sonnen? Wenn Schülerinnen und Schüler der achten und neunten Jahrgangsstufe zum ersten Mal eine leerstehende Mietwohnung besichtigen, gibt es viele Fragen. STÄWOG-Sozialmanager Ralf Böttjer kann sie (fast) alle beantworten!

An der Wulsdorfer Paula-Modersohn-Schule lernt man nicht nur fürs Leben, sondern lernt im Wirtschaft-Arbeit-Technik-Unterricht das Leben auch kennen. „Schule adé und Leben olé“, lautet der Untertitel der Einheit „Was kostet das Leben?“, in der die Jahrgänge der achten und neunten Klasse Arbeitsverträgen begegnen, sich mit Netto- und Bruttolöhnen auseinandersetzen und neben Sparmöglichkeiten auch Schuldenfallen kennenlernen. Auch die erste eigene Wohnung gehört zum Thema – gut, dass die STÄWOG in Wulsdorf engagiert, präsent und bei den Schülerinnen und Schülern tatsächlich schon oftmals im Vorfeld bekannt ist.

Sozialmanager Ralf Böttjer hatte so mit seinen Ausführungen zu Haustieren, Hausregeln und der Hausordnung leichtes Spiel und führte seine Gruppen nach der Theorie durch eine Zwei-Zimmer-Wohnung in der Ringstraße. 44, 60 Quadratmeter, Küche, Bad, Zentralheizung und Kabelfernsehen: „Muss man die Miete eigentlich im Voraus zahlen?“ Die meisten Fragen der interessierten und gut vorbereiteten Gruppe konnte der STÄWOG-Experte, der in längeren Seminaren auch den Erwerb von „Wohnführerscheinen“ anbietet, aus dem Stegreif beantworten. Notfalls wurde mal nachgeblättert: Wo die Waschmaschine stehen kann wurde ebenso geklärt wie der Unterschied zwischen Kalt- und Warmmiete, die Nebenkosten wurden aufgedröselte und die digitale Bewerbung für eine STÄWOG-Wohnung vorgestellt.

„Das sieht ja cool aus!“, hieß es dann am Spiralenhaus, wo die Unterrichtseinheit nach einem kurzen Weg durchs Viertel am Mietergarten abgeschlossen wurde. Und „cool“ ist auch das passende Fazit nach einer lebendig gestalteten Stunde, für die sich Lehrerin Denise von Döhlen und etliche Schülerinnen und Schüler bei Ralf Böttjer bedankten. Bleibt eigentlich nur noch eine allerletzte Frage: „Wie war das noch mal mit dem Putzdienst im Hausflur?“



Gute Laune und ein Abschied beim Sommerfest



Am Spiralenhaus blickt Hans-Joachim Ewert noch einmal auf 23 Jahre STÄWOG zurück

Die Sozialeinrichtung „Die Wohnung“ lässt die Kinder tanzen, das Förderwerk und der Stadtteiltreff, die HavenKidz und die Kulturwohnung, die Phänomenta und die Tafel sind ebenfalls mit dabei. Sommerfest am markanten Spiralenhaus in der Ringstraße: „Wir haben einfach gewartet, bis die Sonne scheint!“, lacht STÄWOG-Sozialmanager Ralf Böttjer und dankt den vielen Beteiligten. „Wir leben in Wulsdorf eben davon, dass wir uns gegenseitig unterstützen“.

Um 14 Uhr gibt es an diesem Freitag neben Kaffee und Kuchen, Waffeln und türkischer Pizza schon viele kleinere Gesprächsgruppen. Zu einer Abschieds-Talk-Runde auf dem Rattan-Sofa bittet Ralf Böttjer dann STÄWOG-Geschäftsführer Sieghard Lückehe und STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert, der das Gesicht der Sozialen Stadt maßgeblich geprägt hat und nun in den verdienten Ruhestand gewechselt ist. Dazu kommt Manfred Klenner, der sich ebenfalls schon viele Jahre um Wulsdorf verdient gemacht hat - mühelos entwickelt sich so vor Gästen und Anwohnern ein persönlich gefärbter Rückblick.

„Vom Berufsleben habe ich mich verabschiedet, aber von Wulsdorf nicht“, macht Hans-Joachim Ewert deutlich und ruft noch einmal die Anfänge des Projekts Soziale Stadt in Erinnerung. „Abriss, Abriss, Abriss! Das war die Forderung, als ich 1999 ins kalte Wasser geworfen wurde. Und jetzt ist hier ohne das propagierte Abreißen eine grüne

Oase entstanden, ein eigentlich privilegierter Stadtteil. Das lässt sich tatsächlich mit Architektur erreichen!“

„Es war das erfolgreiche Zusammengehen von Architektur und Sozialarbeit. Auch viele Ehrenamtliche haben ihren Teil beigetragen, damit wir ein lebenswertes Quartier bekommen“, ergänzt Manfred Klenner. „Die Menschen konnten hier wohnen bleiben, weil wir auch dank der Fördergelder für den Umbau des Stadtteils die Mieten nicht zu stark erhöhen mussten“, unterstreicht Sieghard Lückehe. Er erzählt, dass er immer wieder Besucherinnen und Besuchern aus der Wohnungswirtschaft das Spiralenhaus zeigt und begeisterte Reaktionen erntet. Ein Blumenstrauß für den engagierten Architekten und von Hans-Joachim Ewert der Dank an die Weggefährten aus 23 Jahren: „Ohne Sie wäre das alles nicht so geworden!“

Die nächste Tanzgruppe begeistert, mit dem Fußball wird auf die Dartscheibe geschossen, mit den Piraten im Sand gebuddelt oder mit Geschick auf dem großen Holzparcours balanciert. Vor allem aber gibt es jede Menge gute Laune, und die verbreiten auch die Nachwuchsprofis der Eisbären Bremerhaven. Die Basketballer Theo Archer und Carlo Meyer sind zusammen mit Headcoach Steven Key und den Cheerleaderinnen angerückt und fordern nun zum Körbwerfen heraus. Ein Angebot, das wie all die anderen gern genutzt wird: Und mit ein bisschen Unterstützung klapp't auch mit den Körben!



Beim Sommerfest im Garten des Spiralenhauses wurde auch der STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert nach 20 Jahren Engagement für das Quartier verabschiedet.



Geschäftsbericht 2022



<i>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr</i>	22
Rechtsverhältnisse	24
Organe der Gesellschaft	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	27
Bilanz zum 31. Dezember 2022	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	42
Anhang zum Jahresabschluss 2022	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

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)
Arbeitnehmervertreterin

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 bis zum 31.07.2022)
Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)
Arbeitnehmervertreter

Aufsichtsrat:

Christa Utech
Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin / Betriebsrätin

Melf Grantz
stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)
Stadtverordnete

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.037.770,75 EUR in eine zweckgebundene Rücklage für Darlehenstilgung in Höhe von 557.923,40 EUR, in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 297.129,82 EUR und in die Bauerneuerungsrücklagen in Höhe von 3.182.717,53 EUR einzustellen.

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Wohnungsgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lückehe
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, 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 2022 beträgt die Bilanzsumme 222.354.201,52 EUR. Der Bilanzgewinn in Höhe von 4.037.770,75 EUR wird in die Rücklagen eingestellt.

Der Aufsichtsrat billigt den Bericht der Geschäftsführung (Lagebericht 2022) und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 05.07.2023

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der BIS mbH haben wir in Malmö Inspirationen für das Bremerhavener Wertquartier gesammelt.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Wirtschaftliche Entwicklung und Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Bedingt dadurch verschärfte sich die wirtschaftliche Lage durch Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde – wenn auch im Jahresverlauf nachlassende – Corona-Pandemie.

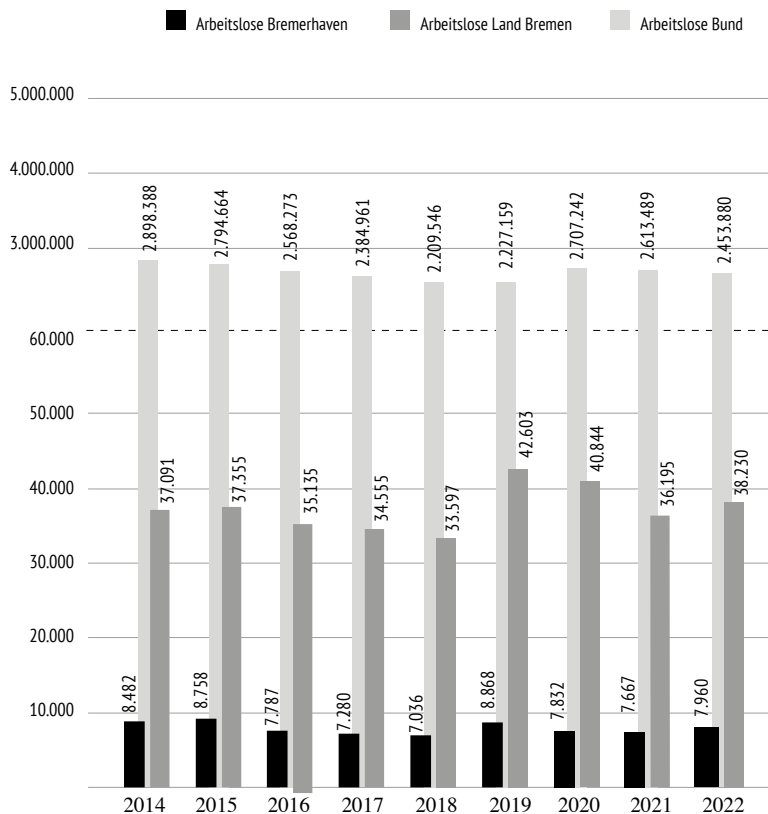
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 lag die Inflationsrate noch bei 3,1 %.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht – das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und damit so viele wie noch nie in Deutschland. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 lag sie noch bei 5,7 %. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

Im Jahresmittel 2022 fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher aus als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, lag das BIP preisbereinigt noch 0,7 % höher.

In Bremerhaven stieg der Handelskammer-Konjunkturindikator für die Wirtschaft (Geschäftslage und Erwartungen zusammengenommen) zum Ende 2022 zwar um +14 Punkte, notiert mit 90 Punkten im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert (100 Punkte) aber weiterhin auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Bremerhaven, Bremen und Bund



In der Stadt Bremerhaven lag die durchschnittliche Arbeitslosigkeit im Jahr 2022 bei 7.980 Personen – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 57 Personen (+0,7%). Davon kamen im Jahresdurchschnitt 425 Menschen aus der Ukraine, 2021 lag dieser Wert noch bei 16 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote betrug im Jahr des Angriffskrieges gegen die Ukraine in der Stadt Bremerhaven 13,3 %. Damit stieg die Quote lediglich um 0,2 Prozentpunkte über den Durchschnittsjahreswert des noch stärker von der Corona-Pandemie geprägten Vorjahres 2021 (13,1 %).

Am 31.12.2022 lag die Zahl der Einwohner in Bremerhaven nach kommunaler Fortschreibung mit Nebenwohnungen bei 119.867. Damit nähert sich die Stadt wieder der 120.000 Einwohnergrenze, nachdem die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stagniert hatte. Der Wanderungsgewinn im Jahr 2022 war höher als der seit Jahren stabile Sterbeüberschuss. Die bislang höchste Einwohnerzahl Bremerhavens wurde 1968 mit 148.900 Personen ermittelt. 1995 wurden

noch 130.500 Einwohner 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 beeinflusst werden, die dem demografischen Wandel zuzurechnen sind. Seit den 1970er-Jahren hat das Oberzentrum annähernd ein Fünftel seiner Einwohner verloren und beeinflussende Veränderungen der Altersstrukturen erlebt.

Parallel zu dieser Entwicklung haben weltweite wirtschaftsstrukturelle Prozesse (z.B. im Fischfang, im Schiffbau und der Abzug der Besatzungsmächte) 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 Stadtbau 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. Seit Mitte der 2000er-Jahre sind die Preise in Bremerhaven für Wohnungen im Bestand bis zum Jahr 2018 praktisch nicht gestiegen. Im 1.–3. Quartal 2020 lag die Angebotsmiete in Bremerhaven für eine 60 m²–80 m² Wohnung mit gehobenem Standard bei 5,82 EURO/m². Bundesweit weist Bremerhaven damit gemeinsam mit Cottbus die niedrigsten Mieten aller in der Größe bzw. Einwohnerzahl vergleichbaren Städte auf.

Allerdings zeigt der Mietspiegel 2023/2024 gegenüber dem Mietspiegel von 2021/2022 eine ansteigende Entwicklung. So

liegt beispielsweise der Mietrahmen für die vor 1969 gebauten und unsanierten Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 4,40 Euro/m² – 5,90 Euro/m², das sind rund 0,50 Euro/m² mehr als im Mietspiegel von 2021/2022. Auch bei der für die STÄWOG wichtigen Gruppe III (Baujahre 1985–1999 oder modernisierte ältere Bestände) mit 5,10 Euro/m² – 7,10 Euro/m² und der Gruppe IV des Mietspiegels (Baujahre 1999–2010 oder kernsanierte ältere Bestände) mit 6,20 Euro/m² – 8,40 Euro/m² sind deutliche Steigerungen von rund 0,70 Euro/m² zu den beiden Vorjahren zu verzeichnen.

In der für die weitere Stadtentwicklung wichtigen 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. Dazu ist ein zusätzlicher Fachbereich „Gesundheit und Soziales“ eingerichtet worden.

24.338 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen nicht in Bremerhaven, das entspricht einer Einpendler-Quote von 46,1 %. Die Einpendler-Quote hat sich damit im Vergleich zum höchsten Wert im Jahr 2016 mit 47,4 % zwar leicht 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 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



Das größte Gründach in Bremerhaven ist zurzeit in der Nürnberger Straße zu finden.

auch ungewöhnliche Projekte auf die Beine zu stellen. Ein positives Beispiel hierfür ist die geplante Konversion von Flächen im Fischerhafen, das sogenannte Wertquartier, das als gemischtes Wohn-, Wissenschafts- und Arbeitsquartier hochattraktive Flächen direkt am Wasser bieten wird. Die Rahmenplanung für das Quartier wurde Ende 2022 fertiggestellt. Die STÄWOG ist mit der Planung im Teilbereich der Külkenhalbinsel an der Entwicklung des Quartiers beteiligt.

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. Der Ankauf und geplante Abriss des Karstadt-Gebäudes bietet eine positive Entwicklungsperspektive für die Stadtmitte. 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 weitere wichtige Schritte in die richtige Richtung. Die Unterstützung der Gewerbemietler der STÄWOG während Corona-Pandemie durch Mietstundungen und Mietreduzierungen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass es auch 2022 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 Studentenhaus in der Heinrichstraße 34. Ein weiteres Projekt mit dem aus Rotterdam übertragenen „Klushuizen“, einem sanierten Gründerzeitgebäude, das freie Wohnungsmodulare zum Kauf und Ausbauen für Selbstnutzer bietet, ist 2020 begonnen worden.

Da die Umsetzungen der notwendigen Maßnahmen in schwierigen Quartieren – wie in der Goethestraße – häufig zu Beginn defizitär sind, 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 Leerstandquote positiv nachwirken werden.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.2.1 Immobilienbestand und Bautätigkeit

Am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die Gesellschaft einen eigenen Bestand von

5.126 Mietwohnungen und zusätzlich

38 Wohnungen langfristig angepachtet (Gesamt 5.164)

136 gewerblichen Einheiten (Läden, Büros)

614 Garagen.

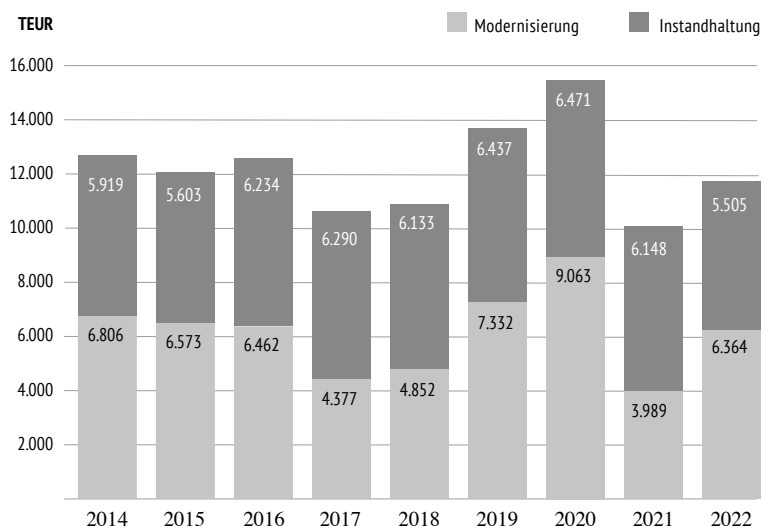
Ein für 20 Jahre gepachtetes Grundstück mit einem Bürogebäude ist für den gleichen Zeitraum unterverpachtet.

Die seit Jahren vorgenommenen baulichen Veränderungen und Verbesserungen im Mietwohnungsbestand wurden im Berichtsjahr fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden nach Abzug von Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 970 insgesamt TEUR 5.505 an Modernisierungsinvestitionen sowie TEUR 6.364 für die Instandhaltung des Immobilienbestands aufgewendet. Zudem wurden Investitionen für Neubauten u.a. mit TEUR 1.417 getätigt.

Zum Jahresende 2021 konnte das über ein längerfristiges Erbbaurecht errichtete Verwaltungsgebäude der Gesellschaft von dem bisherigen Eigentümer (BIL-Leasing)

vorzeitig erworben werden. Parallel dazu wurde das Grundstück von der BEAN (Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter- Neuer Hafen) gekauft und das Erbbaurecht gelöscht. Damit ist die STÄWOG Grundstücks- und Gebäudeeigentümer der Immobilie und verringert durch die günstige Finanzierung nachhaltig ab dem Jahr 2022 die Aufwendungen für das Gebäude.

Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen STÄWOG



1.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um TEUR 2.036 auf TEUR 33.227. Ursächlich sind zum einen die durch steigende Betriebskosten vermehrt abgerechneten Umlagen, die sich um TEUR 782 auf TEUR 9.980 erhöhten. Eine weitere positive Entwicklung zeigten die Mieterträge für Wohnraum (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen), die sich durch begründete Modernisierungsmaßnahmen, moderate Anpassungen und die Vollvermietung des Neubaus in der Nürnberger Straße erhöhten. 2022 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen 5,23 EUR/m².

Leerstandentwicklung

Stichtag bezogen zum 31.12.2022 betrug der Gesamt leerstand im Unternehmen 137 Wohnungen, davon standen 21 wegen anstehender Modernisierungsmaßnahmen leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandquote von 2,25 %, der Wert ist damit erneut erheblich gefallen zum Wert in 2021 mit 3,29 %.

Kündigungen / Neuvermietungen

Die Fluktuation lag 2021 bei 10,7 %. Im Berichtsjahr lag sie mit 10,4 % bei einem geringfügig höheren Wert. Der Wohnungsmarkt ist abhängig vom Arbeitsmarkt und geldlichen Ressourcen.

1.2.3 Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (AV und UV)

Im Berichtsjahr wurden aus dem Verkauf von Grundstücken keine Umsatzerlöse erzielt. Im Baugebiet Lindenallee Süd kann nur noch ein Grundstück mit einer Größe von 638,00 qm als Bauland zur Veräußerung angeboten werden. Im Bestand sind zudem 72 (Vorjahr: 67 zuzüglich 10 Einheiten aus der Fertigstellung der Umlandstraße abzüglich 5 Verkäufe) 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. Erste Verkaufsgespräche wurden bereits geführt.



Gemeinsames Kochen im Haus im Hof macht immer Spaß.

1.2.4 Betreuung

Die STÄWOG hat im abgelaufenen Jahr aus der Verwaltungsbetreuung diverser Immobilienbestände Umsatzerlöse von TEUR 417 (Vorjahr: TEUR 399) erzielt. Am 31. Dezember 2022

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 382 Eigentumswohnungen verwaltet.

1.2.5 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 Wohnungsverorgung 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 Hafenstraße 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 3 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. Nach Abschluss der Planungsphase soll im Jahr 2023 mit dem Bau begonnen werden.

2021 hat die STÄGRUND mit der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) einen Vertrag zur Erstellung eines Polizeireviers mit einer zusätzlichen Büroetage für die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit geschlossen. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat am 08.03.2021 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von zunächst 1,75 Mio. Euro für die Planungskosten im Haushalt beschlossen. Der Bau wird im Jahr 2023 beginnen.

Die Bilanzsumme der STÄGRUND beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 108.055 (Vorjahr: TEUR 96.315). Der im Jahr 2022 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 603 (Vorjahr: TEUR 629) wurde aufgrund des bestehenden Unternehmensvertrages mit Ergebnisabfüh-

rungsvereinbarung 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 31.12.2022 TEUR 1.240 (Vorjahr: TEUR 922). Der im Jahr 2022 entstandene Gewinn in Höhe von TEUR 322 (Vorjahr: TEUR 116) 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 im Jahr 2022 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 erhöhte sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 3.608 (Vorjahr: TEUR 3.592). Die STÄPARK hat im Jahr 2022 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 97 ausgewiesen, der aus den Gewinnrücklagen ausgeglichen werden soll. Aufgrund der nachwirkenden Auswirkungen durch die Corona-Pandemie weisen die Wirtschaftspläne für die Jahre 2023 und 2024 nur in geringer Höhe Jahresüberschüsse im Ergebnis 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 2022 erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 785 auf TEUR 1.182. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt weitgehend von der Realisierung der geschätzten Besucherzahlen ab. Im Haushalt 2022 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 5,3 % auf TEUR 335.257 (Vorjahr: TEUR 318.390) erhöht. Die Eigenkapitalquote der Unternehmensgruppe beträgt 12,1 %.

Die Unternehmensgruppe erzielte mit TEUR 3.941 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.424) ein um TEUR 1.517 höheres Jahresergebnis. Die Umsatzerlöse in der Firmengruppe steigen gegenüber dem Vorjahr (TEUR 42.953) um insgesamt TEUR 2.758 auf TEUR 45.905. Davon erzielte die STÄWOG mit TEUR 35.578 anteilig 77,5 % 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 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. Seit dem Jahr 2020 ist das zeitweise mobile Arbeiten ein fester Bestandteil im Unternehmen.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug ohne den Geschäftsführer 60,5 Vollbeschäftigte, 10,5 Teilzeitbeschäftigte und 6 Auszubildende.

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

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. Die Belegschaft geht sehr verantwortungsvoll mit dieser wichtigen Aufgabe der Ausbildung um. Bei 71 (durchschnittlich) kaufmännischen und technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist das eine Quote von 8,45 %.

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	11,5 / 25,0	1,0 / 9,5
Technische Mitarbeiter	3,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	15,0 / 1,0	
Summe	31,5 / 29,0	1,0 / 9,5

Die Weiterbildung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Mitarbeiter 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 2022 fanden die Weiterbildungen verstärkt durch die Teilnahme an Online-Seminaren statt.



Schon fast Tradition ist das Azubifrühstück zur Begrüßung unserer Nachwuchskräfte – mit anschließendem Fototermin.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 4.038 erwirtschaftet. Sowohl das Betriebsergebnis als auch das Finanzergebnis und das Neutrale Ergebnis konnten verbessert werden.

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

	2022		2021	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	35.578		33.277	
Bestandsveränderungen	179		760	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	864	36.263	657	34.694
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-15.895		-15.345	
Personalaufwand	-5.765		-5.460	
Abschreibungen	-6.112		-5.770	
Sonstige Aufwendungen u.a.	-1.721		-1.847	
Zinsaufwand	-2.579		-2.921	
Sonstige Steuern	-1.372	-33.444	-1.365	-32.708
Betriebsergebnis		2.819		1.986
Finanzergebnis		760		597
Neutrales Ergebnis		513		188
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-54		0
Jahresergebnis		4.038		2.771

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses basiert im Wesentlichen auf erhöhten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Durch zum Vorjahr gesteigerte Verkäufe aus dem Anlagevermögen wirkte sich das Neutrale Ergebnis positiver auf das Gesamtergebnis aus. Der erhöhte Wert des Finanzergebnisses resultierte aus den positiveren Abführungen der Tochtergesellschaften.

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

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	%	9,7	7,4	2,7	2,6	1,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,6	2,1	2,3	2,3
Anteil der Erlösschmälerungen	%	2,7	3,0	3,9	3,6	3,5
Anteil der Zinsen an der Kaltmiete	%	10,2	12,2	14,8	16,0	17,2

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Kaltmieten verringerte sich durch günstigere Zinssätze bei

Prolongationen und neuen Darlehensaufnahmen.

In der Planung für die STÄWOG wurde im Wirtschaftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von TEUR 1.097 erwartet. Aufgrund der erhöhten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnte dieses Ziel überschritten werden. Die Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen trotz eines erhöhten Fremdkapitalengagements erneut geringer aus als im Vorjahr. Ursächlich sind hierfür günstigere Prolongationen bei bereits bestehenden Darlehen und die stetige Erhöhung des Tilgungsanteils bei laufenden Annuitätendarlehen. Einen großen Anteil trugen zudem die erhöhten Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften zum Ergebnis bei.

Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2022 als positiv beurteilt.

	Plan	Ist	Ist
	2022	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	33.356	35.578	31.191
Instandhaltungskosten	6.170	6.363	5.797
Zinsaufwendungen	3.217	2.749	3.077
Jahresüberschuss	1.097	4.038	2.771

2.2 Finanzlage und Liquidität

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.479	7.507
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.432	-15.176
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.027	7.193
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	3.020	-476
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.355	1.831
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.375	1.355

Der Finanzmittelbestand hat sich stichtagsbezogen um TEUR 3.020 erhöht. Den Zahlungsmittelabflüssen infolge von Investitionen und Finanzierungstätigkeit stehen Zuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen gegenüber. Ferner wurden Kapitalmarktmittel als Dauerfinanzierungsmittel aufgenommen. Zudem wurden planmäßige 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

Das Gesamtvermögen erhöhte sich nach planmäßigen Abschreibungen und Verkäufen von Eigentumswohnungen insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen und die Abführungsergebnisse der Töchtergesellschaften. Die Modernisierungsinvestitionen und die damit verbundene Aktivierung nachträglicher Herstellkosten stehen den Abschreibungen sowie den Buchwertabgängen gegenüber und führen zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Buchwerte.

Aufgrund der notwendigen Fremdmittelaufnahmen zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen mit Bildung von Sonderposten durch Zuschusszahlungen und der Zuführung in die Rückstellungen erhöhte sich das Gesamtkapital. Das Jahresergebnis wirkte sich zudem positiv auf das Eigenkapital aus.

Folgende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Vermögenslage auf:

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote (einschl. Sonderposten)	%	18,9	17,2	16,3	16,3	16,2
Durchschnittliche Verschuldung (Dauerschulden / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	442	438	418	395	395
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (Buchwerte / Wohn- und Nutzfläche)	rd. €/m ²	550	527	517	501	485
Mietenmultiplikator (Buchwerte der Gebäude und Grundstücke / Mieteinnahmen)	Faktor	8,5	8,4	8,4	8,1	7,9

Die Bilanzsumme (Gesamtkapital) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöht.

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	200.051	90,0	200.598	92,3	-547
Finanzanlagen	520	0,2	610	0,3	-90
Umlaufvermögen	21.783	9,8	16.352	7,4	5.431
Gesamtvermögen	222.354	100	217.560	100	4.794
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	37.398	16,8	33.360	15,2	4.038
Sonderposten	4.598	2,1	4.085	1,9	513
Rückstellungen	11.186	5,0	10.824	5,0	362
Verbindlichkeiten	169.172	76,1	169.291	77,9	-119
Gesamtkapital	222.354	100	217.560	100	4.794

3. Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Der seit 24. Februar 2022 andauernde Krieg seitens Russlands gegen die Ukraine wirkt sich weiterhin auf die Märkte aus. Die Folgen sind deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise.

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Durch Implementieren eines sozialen Managements im Unternehmen wird die Mieterschaft bereits unterstützt und der Erhöhung einer Mieterlössmälenerung in Relation zur Sollmiete entgegengewirkt.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Mit einer Verschärfung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist durch eine anhaltende Inflation, einer Gegensteuerung durch die Erhöhung der Leitzinsen und den damit einhergehenden, schlechteren Finanzierungsbedingungen allerdings weiterhin zu rechnen.

Ebenfalls bestehen Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem in den letzten Monaten verringerten Risiko der Kostensteigerungen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das umfasst auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen auch für unser Unternehmen erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Er wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 zwei Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern geführt, deren Entscheidung zugunsten der STÄWOG kurzfristig erwartet wird. Durch Auftraggeber, Kunden oder Dritte ausgelöste Klageverfahren, die von ihrer Art oder ihrem Umfang her über das normale Maß unvermeidbarer Auseinandersetzungen hinausgehen würden, bestehen nicht.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Als Leitlinie für die künftige Gesellschaftsentwicklung hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat unter dem Titel „STÄWOG 2025“ eine strukturelle Bestandsentwicklung der STÄWOG für die nächsten Jahre vorgestellt. Dabei werden vier Bereiche erfasst, die sich langfristig an die Unternehmenserfordernisse anpassen und dabei die Entwicklungen in der Stadt berücksichtigen:

1. Im Zuge des demografischen Wandels werden Anforderungen an die Gesellschaft gestellt, die vor allem in der Entwicklung von kleinem, barrierefreiem und energetisch optimiertem Wohnraum liegen, um dem zunehmenden Anteil von älteren Menschen mit niedrigem Haushaltseinkommen Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfügt über eigene Grundstücke, 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, wurden dafür Grundrisstypen entwickelt, die für serielles Bauen geeignet sind. Das erste Gebäude dieser seriellen Bauweise wurde mit dem Bauprojekt „Im Engenmoor“ im Jahr 2019 fertiggestellt. Das zweite Projekt in der Nürnberger Straße ist Anfang 2022 fertiggestellt und vermietet worden.

2. Die positiven Impulse aus der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens, wo in den letzten 10 Jahren rund 10.000 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden sind, sollen 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 gehört der Wohnungsneubau in Surheide, womit den älteren Bewohnern des Stadtteils die Möglichkeit gegeben werden soll, ihre Häuser an junge Familien zu verkaufen und im gewohnten Umfeld wohnen zu bleiben.

Die Gesellschaft ist auch bei der Konversion des ehemaligen Geländes der Schichau-Seebeck-Werft involviert. Im künftigen „Werftquartier“ 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 will auf der geplanten „Külkenhalbinsel“ attraktiven Wohnungsneubau umsetzen.

Aufgrund des in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Anteils von Privatinvestitionen hat sich das Wohnungsangebot im höheren Mietpreissegment in Bremerhaven verbessert. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass Kapitalanleger in Bremerhaven investieren und den Markt damit beeinflussen. Das ist ein positiver Effekt für die Stadt, der das Engagement der Gesellschaft in diesem Bereich allerdings einschränken wird.

3. Die Gesellschaft wird auch weiterhin Ihrer Verantwortung für eine positive Stadtentwicklung nachkommen und sich um leerstehende Gründerzeitgebäude, die als Problemimmobilien beim Bauordnungsamt geführt werden, kümmern. Das Konzept, auf kleiner Fläche im Goethequartier Investitionen in diesem Bereich zu konzentrieren und so einen merkbaren, auf das ganze Quartier ausstrahlenden Effekt zu erreichen, ist mit den ersten Projekten erfolgreich umgesetzt worden und soll weiterverfolgt werden. Die Geschäftsführung ist mit der Stadt und dem Land

im Gespräch, ein entsprechendes Förderprogramm für den Erwerb und die Sicherung solcher Immobilien aufzulegen, das in Nordrhein-Westfalen und in den neuen Bundesländern bereits erfolgreich umgesetzt wurde.

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 dort 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.

4. Die Investitionen in den Bestand werden zukünftig einen Schwerpunkt bei der STÄWOG bilden. Die STÄWOG wird eine Klimaschutzstrategie entwickeln, um den Bestand bis in die 2040er-Jahre klimaneutral zu betreiben. In den letzten Jahren wurden bereits rund 600 Wohnungen komplett energetisch saniert und teilweise barrierefrei umgebaut. Die Sanierung der Bestandsimmobilien im größtenteils bewohnten Zustand wird eine große Herausforderung bei der Umsetzung und durch das hohe Investitionsvolumen auch bei der Finanzierung darstellen. Die STÄWOG muss dabei auch zukünftig ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Mit dem 2020 begonnenen Projekt der Entwicklung von 3 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 wichtigen Bedarfe des Schulamts bedient, als auch eine für die STÄWOG wichtige positive Quartiersentwicklung unterstützt. Dieser Bereich wurde 2021 mit der Planung zum Bau eines neuen Polizeireviers in Geestemünde erweitert. Alle 4 Neubauprojekte sollen ab 2023 umgesetzt und 2025 fertiggestellt werden.

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

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: der Wirtschaftsplan für 2023 sieht Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 35.477, sowie ein Instandhaltungsvolumen von TEUR 7.700 und einen Zinsaufwand von TEUR 3.048 vor. Als Jahresüberschuss wird ein Betrag von ca. TEUR 1.456 erwartet. Das Kapital wird zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eingesetzt bzw. in der Modernisierung verwendet.

Zahlreiche Risikofaktoren erschweren eine verlässliche Prognose. Hierzu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine und die damit einhergehenden konjunkturellen Risiken sowie weitere Verschärfungen im Rahmen regulatorischer und gesetzlicher Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Zudem muss beobachtet werden, wie sich die Tarifverhandlungen der führenden Gewerkschaften und die Leitzinserhöhungen der Bundesbank auf die Inflation auswirken werden.

Angesichts der bestehenden Unsicherheiten und der gestellten Aufgaben an die Wohnungswirtschaft blickt die STÄWOG dennoch positiv in die Zukunft. Die Gesellschaft wird aufmerksam die Entwicklungen am Markt beobachten und für die Mieterschaft und den Standort Bremerhaven notwendige Maßnahmen auf ökonomischen Grundlagen umsetzen.

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Quellen:

Konjunkturreport IHK Handelskammer Bremen für Bremerhaven und Bremen
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Bundesagentur für Arbeit Presseinfo 23
Statistischer Jahresbericht des Magistrates der Stadt Bremerhaven Bürger- und Ordnungsamt
Mietspiegel der Stadt Bremerhaven 2023 / 2024 Vermessungs- und Katasteramt
Wissenschaftsplan 2025 Senatorin für Wissenschaft Gesundheit und Verbraucherschutz
Agentur für Arbeit Bremen, Statistisches Bundesamt (Destatis)
Konjunkturbericht BMWi
BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung, Archiv
Arbeitnehmerkammer Bremen – Studie Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen



Der Umgang mit nachhaltigen Baustoffen stand auch auf der Agenda der Aufsichtsratsfahrt in Malmö.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.686.306,07		180.482.851,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.078.948,89		3.437.346,02
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Maschinen	199.788,14		244.692,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.447,33		240.972,05
Anlagen im Bau	4.929.639,55		13.791.067,98
Bauvorbereitungskosten	1.945.237,93	200.051.368,91	2.400.918,24
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97		152.822,97
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	137.117,00		227.788,97
Beteiligungen	229.770,11	519.710,08	229.922,11
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		200.571.078,99	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	57.074,11		57.074,11
Grundstücke mit fertigen Bauten	906.580,22		0,00
Unfertige Leistungen	8.930.767,98		8.878.703,86
Andere Vorräte	214,02	9.894.636,33	1.245,21
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	156.605,19		143.561,79
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	325.580,30		286.393,91
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.401.661,81		3.144.567,86
Sonstige Vermögensgegenstände	2.601.236,75	7.485.084,05	2.455.587,08
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.374.760,94	1.355.161,24
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	16.659,61		19.398,18
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.981,60	28.641,21	10.659,38
Bilanzsumme		222.354.201,52	217.560.736,08

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
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	15.823.486,80		14.188.981,92
Andere Gewinnrücklagen	6.904.527,34	25.085.069,71	5.768.465,60
Jahresüberschuss	4.037.770,75		2.770.566,62
		4.037.770,75	
EIGENKAPITAL INSGESAMT		37.398.099,56	33.360.328,81
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		4.598.180,23	4.085.183,45
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.425.667,00		9.480.568,00
Steuerrückstellungen	53.600,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.706.347,13	11.185.614,13	1.343.547,40
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.546.919,93		154.579.782,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.816,11		1.471.175,16
Erhaltene Anzahlungen	11.287.663,82		9.639.757,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	589.726,80		511.073,95
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.588,18		3.368,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.289.132,15		1.904.410,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	876.230,78		888.821,23
Sonstige Verbindlichkeiten	167.229,83	169.172.307,60	292.718,12
davon aus Steuern: EUR 157.058,42			[250.747,17]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 436,05			[443,41]
Bilanzsumme		222.354.201,52	217.560.736,08

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.227.244,75		31.190.912,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	219.800,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	416.522,97		399.300,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.714.322,00	35.577.889,72	1.686.613,89
Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		179.574,48	759.975,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		181.415,57	272.782,58
Sonstige betriebliche Erträge		1.195.876,77	1.202.252,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.877.992,48		15.320.245,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.874,85		24.433,73
		15.894.867,33	
ROHERGEBNIS		20.880.740,25	20.167.157,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.541.551,09		4.194.671,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 405.321,82 [VJ: 1.109.349,11]	1.223.900,28	5.765.451,37	1.895.764,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.111.647,06	5.769.692,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.720.661,76	1.846.620,87
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 925.506,46 [VJ: 745.028,72]		925.506,46	745.028,72
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.359,56		6.907,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,49	4.366,05	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.830,63 [VJ: 32.483,71] davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 173.003,00 [VJ: 189.158,00]		2.749.330,63	3.076.589,44
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		53.600,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN vom Einkommen und vom Ertrag		5.409.921,94	4.135.755,49
Sonstige Steuern		1.372.151,19	1.365.188,87
Jahresüberschuss		4.037.770,75	2.770.566,62

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 05.07.2021). 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 den 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 31.12.2022 fortgeführt und um die im Jahr erhaltenen KfW-Investitionszuschüsse erhöht. Investitionszuschüsse anderer Art 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. 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 (31,93%) 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 1,79 % (Vorjahr: 1,87 %) zum 31.12.2022 (Vorjahr: zum 31.12.2021) zugrunde gelegt.

Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 9.425,7 TEUR. Bei der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2022 mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,45 %) ein positiver

Unterschiedsbetrag in Höhe von 434,4 TEUR (Vorjahr: 696,7 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 31.12.2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	des Geschäftsjahres				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen		
		EUR	EUR	EUR	EUR		
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	0,00	14.778,61			14.778,61	0,00	
	0,00	14.778,61	0,00	0,00	14.778,61	0,00	
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	303.897.731,61	2.649.812,64	339.202,09	+12.561.909,28	318.770.251,44	123.414.880,01	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.205.660,71			-177.617,47	6.028.043,24	2.768.314,69	
Grundstücke ohne Bauten	1,00				1,00		
Maschinen	828.144,80		46.813,04		781.331,76	583.452,28	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	665.919,85	62.687,66	79.891,50		648.716,01	424.947,80	
Anlagen im Bau ¹⁾	13.791.067,98	3.622.044,87	1.174.397,85	-11.309.075,45	4.929.639,55		
Bauvorbereitungskosten	2.400.918,24	649.547,56	30.011,51	-1.075.216,36	1.945.237,93		
	327.789.444,19	6.984.092,73	1.670.315,99	0,00	333.103.220,93	127.191.594,78	
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	152.822,97				152.822,97		
Ausleihung an verbundene Unternehmen	227.788,97		90.671,97		137.117,00		
Beteiligungen	229.922,11		152,00		229.770,11		
	610.534,05	0,00	90.823,97	0,00	519.710,08	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	328.399.978,24	6.998.871,34	1.761.139,96	0,00	333.637.709,62	127.191.594,78	

¹⁾ davon 51.158,11 Euro aktivierte Fremdkapitalzinsen in 2022

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 der Fertigstellung einer Anlage im Bau und aus Modernisierungskosten im Altbestand. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet neben Modernisierungskosten im Wesentlichen die Kosten einer laufenden Neubaumaßnahme, die im nächsten Jahr bezugsfähig sein wird.

Unfertige Leistungen enthalten 8.930,8 TEUR (Vorjahr 8.878,7 TEUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12. EUR	Buchwert am 31.12. EUR	Buchwert am 01.01 EUR
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.778,61				14.778,61	0,00	0,00
	14.778,61	0,00	0,00	0,00	14.778,61	0,00	0,00
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.778.974,03		109.908,67		129.083.945,37	189.686.306,07	180.482.851,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	180.779,66				2.949.094,35	3.078.948,89	3.437.346,02
Grundstücke ohne Bauten						1,00	1,00
Maschinen	44.904,38		46.813,04		581.543,62	199.788,14	244.692,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.210,38		79.889,50		437.268,68	211.447,33	240.972,05
Anlagen im Bau						4.929.639,55	13.791.067,98
Bauvorbereitungskosten						1.945.237,93	2.400.918,24
	6.096.868,45	0,00	236.611,21	0,00	133.051.852,02	200.051.368,91	200.597.849,41
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen						152.822,97	152.822,97
Ausleihung an verbundene Unternehmen						137.117,00	227.788,97
Beteiligungen						229.770,11	229.922,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	519.710,08	610.534,05
Anlagevermögen insgesamt	6.111.647,06	0,00	236.611,21	0,00	133.066.630,63	200.571.078,99	201.208.383,46

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	14.054,12	13.433,81
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	227.685,39	97.460,04
Sonstige Vermögensgegenstände	1.061.169,38	1.097.022,43
Erhaltene Anzahlungen	486.546,00	277.828,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.564,55	15.283,60

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	EUR	EUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.401.661,81	3.144.567,86
Verbindlichkeiten aus langfristigen Krediten	876.230,78	888.821,23

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.061,2 TEUR (Vorjahr 1.097,0 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 31.12.2021</u>	<u>Zuführungen</u>	<u>Entnahmen</u>	<u>Stand 31.12.2022</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kapitalrücklage	7.234,8			7.234,8
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.357,1			2.357,1
Bauerneuerungsrücklage	14.189,0	1.634,5		15.823,5
Andere Gewinnrücklagen	5.768,5	1.136,0		6.904,5
Gewinnrücklagen	22.314,6	2.770,5		25.085,1
	29.549,4	2.770,5		32.319,9

Aus Stadtbau West Mitteln und Teilschulderlassen bzw. Investitionszuschüssen aus KfW-Förderungsprogrammen besteht ein **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** Stichtag 31.12.2022 in Höhe von 4.598.180,23 EUR. Im Wirtschaftsjahr wurde der Sonderposten mit 79.003,22 EUR unter den sonstigen betrieblichen Erträgen aufgelöst.

Unter **Sonstige Rückstellungen** sind die geschätzten Aufwendungen der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie der Personalaufwand für Urlaubsüberhang mit 409,9 TEUR (Vorjahr 404,8 TEUR), für ungewisse Risiken für Kosten aus Rechtsstreitigkeiten 110,00 TEUR (Vorjahr 110,0 TEUR), für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen mit 1.111,3 TEUR (Vorjahr 734,2 TEUR), für noch anfallende Baukosten 45,1 TEUR (Vorjahr 64,6 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 9 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 außergewöhnlicher Größenordnung oder außerordentlicher Bedeutung enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

- Erträge aus Anlageabgängen (401,7 TEUR, Vorjahr 274,1 TEUR)
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (362,0 TEUR, Vorjahr 507,5 TEUR)

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

- Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen (57,5 TEUR, Vorjahr 83,5 TEUR)
- Erträge aus früheren Jahren (12,7 TEUR, Vorjahr 36,4 TEUR)

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

- Abschreibungen auf Mietforderungen (292,9 TEUR, Vorjahr 203,9 TEUR)

In die Herstellungskosten des Anlage- und Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 51,2 TEUR (Vorjahr 16,2 TEUR) einbezogen.

Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon				
	31.12.2022		Restlaufzeit			gesichert	
	[31.12.2021]		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art ^[1] der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.546.919,93 [154.579.782,59]	7.404.759,97 [9.994.736,96]	29.134.032,39 [27.881.746,92]	117.008.127,57 [116.703.298,71]	43.091.350,54 1.061.169,38	AFB KÜV	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.407.816,11 [1.471.175,16]	73.412,82 [71.745,72]	277.670,38 [270.551,63]	1.056.732,91 [1.128.877,81]	109.361.477,07	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	11.287.663,82 [9.639.757,78]	11.287.663,82 [9.639.757,78]					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	589.726,80 [511.073,95]	589.726,80 [511.073,95]					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.588,18 [3.368,72]	7.588,18 [3.368,72]					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.289.132,15 [1.904.410,87]	1.219.844,05 [1.524.836,66]	69.288,10 [379.574,21]				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	876.230,78 [888.821,23]	12.716,96 [12.590,45]	52.158,26 [51.639,48]	811.355,56 [824.591,30]			
Sonstige Verbindlichkeiten	167.229,83 [292.718,12]	167.229,83 [292.718,12]					
Gesamtbetrag	169.172.307,60 [169.291.108,42]	20.762.942,43 [22.050.828,36]	29.533.149,13 [28.583.512,24]	118.876.216,04 [118.656.767,82]	154.921.813,10		

^[1] GPR = Grundpfandrecht

AFB = Ausfallbürgschaft der Stadt Bremerhaven

KÜV = Kapitaldienst-Übernahme-Verpflichtung der Stadt Bremerhaven

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Erbau / Pacht betragen 40.128,56 EUR per anno. Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus der Verwaltung von Häusern, Eigentumswohnungen und städtischen Gesellschaften (BEAN, BIS, AWO) (Stand 31.12.2022: 3.185.912,32 EUR) sowie aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2022: 3.188.711,95 EUR, davon 57.191,24 EUR STÄGRUND) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten. In gleicher Höhe bestehen Treuhandverpflichtungen. Aus Leasingverträgen für mobile Wirtschaftsgüter mit verbleibenden Laufzeiten von 1-4 Jahren ergeben sich derzeit jährliche finanzielle Verpflichtungen von TEUR 47,8.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug außer dem Geschäftsführer:

(m / w)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Prokuristen	2,0 / 1,0	
Kaufmännische Mitarbeiter	11,5 / 25,0	1,0 / 9,5
Technische Mitarbeiter	3,0 / 2,0	
Hausmeister, Gärtner	15,0 / 1,0	
Summe	31,5 / 29,0	1,0 / 9,5

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 2022 ein Gewinn von 603,0 TEUR (Vorjahr 629,1 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 2022 ein Gewinn von 322,5 TEUR (Vorjahr 115,9 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 96,5 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 31.12.2022 beträgt hier das Eigenkapital 328,24 TEUR. Die GbR hatte im letzten Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis von 152,00 EUR.

An frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene wurden 64.790,22 EUR (Vorjahr 63.102,24 EUR) gezahlt.

Für künftige Zahlungsverpflichtungen der ehemaligen Geschäftsführung bestehen Pensionsrückstellungen von 258.696,00 EUR (Vorjahr 270.188,00 EUR). Die aktuelle Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr ein vereinbartes Gehalt in Höhe von 170.000,00 EUR (Vorjahr 152.000,00 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 für Abschlussprüfungsleistungen an die Prüfungsgesellschaft 26,2 TEUR und für sonstige Leistungen 2,1 TEUR gezahlt.

Aufgrund der Auswirkungen des seit dem 24.02.2022 andauernden Krieges zwischen Russland und der Ukraine und der Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf den gesamten Markt ist im Jahr 2023 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

Für die Gesellschaft können sich diese Umstände weiterhin negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

*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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 [...]

Berlin, den 02.06.2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann Günther
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Jedes Jahr aufs Neue beliebt bei unseren Mietern: die Balkonkastenpflanzaktion im Haus im Hof.

STÄGRUND

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven



Geschäftsbericht 2022



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	50
Rechtsverhältnisse	52
Organe der Gesellschaft	53
Bericht des Aufsichtsrates	54
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	55
Bilanz zum 31. Dezember 2022	60
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	62
Anhang zum Jahresabschluss 2022	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.

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2021)
Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin / Betriebsrätin

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2019)
stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmervertreterin

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 bis zum 31.07.2022)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Geschäftsführer:

Sieghard Lücke

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, 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 2022 beträgt die Bilanzsumme 108.054.862,22 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 602.047,62 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2022 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen (§ 16 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 05.07.2023

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Viele Jahre gute Zusammenarbeit zwischen der STÄWOG und dem Stadttheater.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Als Tochtergesellschaft der stadteigenen 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 54 Gewerbeobjekte und 2 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 Gewerbemietverträge durch einen langfristigen Vertrag mit dem

Klinikum Reinkenheide abgesichert. In der Weserpassage wurden langfristige Gewerbemietverträge 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.

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 im Jahr 2022 planmäßig fortgesetzt. Sie hat von der STÄGRUND vier Parkhäuser mit insgesamt 1.155 Einstellplätzen sowie ein als Parkplatz (138 Einstellplätze) genutztes unbebautes Grundstück gepachtet.

Als treuhänderischer Verwalter bewirtschaftet die STÄPARK für die Stadt Bremerhaven öffentliche Parkflächen im Stadtgebiet. In diesem Aufgabenfeld werden regelmäßig 149 Parkscheinautomaten kontrolliert, gewartet und entleert. Die Bilanzsumme der STÄPARK erhöhte sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 3.608 (Vorjahr: TEUR 3.592). Durch die Nachwirkungen aus der Corona-Pandemie und dem regressiven Einzelhandel in den Innenstädten negativ beeinträchtigt, ergab sich bei der STÄPARK im Jahr 2022 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 96,5, 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. Diese hatte 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 2022 reduzierte sich die Bilanzsumme der Zoo am Meer Bremerhaven GmbH um TEUR 784,0 auf TEUR 1.181,4. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ab. Im Jahr 2022 konnte der Zoo 331.895 Besucher (Vorjahr 214.621) begrüßen.



Das Stadttheater am Theodor-Heuss-Platz.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

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

	2022		2021	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.724		5.649	
Bestandsveränderungen	12.931		2.560	
Sonstige Erträge (inkl. aktivierte Eigenleistungen)	1.529	20.184	1.614	9.823
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	-15.172		-3.799	
Abschreibungen	-2.638		-2.622	
Sonstige Aufwendungen	-1.052		-1.029	
Zinsaufwand	-782		-892	
Sonstige Steuern	-330	-19.974	-330	-8.672
Betriebsergebnis		210		1.151
Finanzergebnis		-3		-3
Neutrales Ergebnis		396		-519
Ergebnis vor Gewinnabführung		603		629
Gewinnabführung		-603		-629
Jahresüberschuss		0		0

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 603 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Umsatzerlösen, die sich aus den Pachten der STÄPARK und aus der Verpachtung von gewerblichen Objekten ergeben. Erhöhten Bestandsveränderungen stehen ausgleichend Aufwendungen aus Lieferung und Leistung gegenüber. Im Jahr 2022 wurden 603 TEUR (Vorjahr: TEUR 629) an das Mutterunternehmen abgeführt.

Zu dem positiven Ergebnis hat das Betriebsergebnis mit TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 1.151), resultierend aus der Verpachtung gewerblicher Objekte einschließlich der Pachten der STÄPARK, beigetragen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 519) beruht auf dem Saldo durch Zuführungen und Entnahmen für Bauinstandhaltung. Eine größere Modernisierungsmaßnahme im Stadttheater, die noch nicht vollständig abgeschlossen ist, hat eine höhere Entnahme bedingt, so dass im Jahr 2022 im Saldo die Entnahme die Zuführung übertraf.

	Plan	Ist	Ist
	2022	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.735,1	5.724,3	5.648,9
Sonstige betriebliche Erträge	1.730,0	2.171,6	1.594,1
Abschreibungen	2.603,5	2.637,8	2.622,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.516,6	1.299,4	1.557,6
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	9.748,1	15.172,3	3.798,7

In der Planung für die STÄGRUND wurde im Wirtschaftsjahr 2022 ein abzuführender Jahresüberschuss von TEUR 380,8 erwartet. Das positivere Ergebnis von TEUR 603,0 bedingt sich im Wesentlichen durch höhere sonstige Erträge aufgrund von Rückstellungsent-

nahmen für durchgeführte Modernisierungen. Die Gewinnabführung an die Gesellschafterin verwendet die STÄWOG zur Stärkung ihrer Rücklage, um weiterhin ein nachhaltiges Bewirtschaften der Objekte der STÄGRUND sicher zu stellen.

2.2 Finanzlage

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.090	2.148
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	9	-1.200
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.800	-1.156
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.719	-208
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.928	2.136
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.647	1.928

Bedingt durch den Liquiditätszufluss zur Sicherstellung der übertragenen Planungsleistungen unter Abzug der planmäßigen Tilgung der in den Vorjahren fremdfinanzierten Investitionsvorhaben hat sich der Finanzmittelbestand erhöht. 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:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
VERMÖGENSAUFBAU					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	77.435	71,7	80.073	83,1	-2.638
Finanzanlagen	914	0,8	926	1,0	-12
Umlaufvermögen	29.706	27,5	15.316	15,9	14.390
Gesamtvermögen	108.055	100,0	96.315	100	11.740
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	128	0,1	128	0,1	0
Sonderposten	34.657	32,1	36.125	37,5	1.468
Rückstellungen	7.017	6,5	6.075	6,3	-942
Verbindlichkeiten	66.253	61,3	53.987	56,1	-12.266
Gesamtkapital	108.055	100	96.315	100	-11.740

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12,2% erhöht.

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

Der Jahresgewinn in Höhe von TEUR 603 wurde an die STÄWOG abgeführt. Das Eigenkapital bleibt daher unverändert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital sank bei einer um TEUR 11.740 erhöhten Bilanzsumme auf 0,12% (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 dem 24. Februar 2022 führt Russland anhaltend Krieg gegen die Ukraine. Aufgrund der Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft ist daher weiterhin von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft – und ebenfalls mit Blick auf die Immobilienbranche – können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Nach wie vor beschäftigt alle das Thema der Energieversorgung und wir erleben eine Zeit steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich verstärken, könnte es aufgrund der Notfallpläne bei Gewerbeobjekten zum Ausfall von Wärmelieferungen kommen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu dämpfen. Der überwiegende Teil der Gewerbeobjekte der STÄGRUND ist von der Stadt Bremerhaven langfristig angemietet bzw. gepachtet.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen ist die bisher verfolgte Klimastrategie der Gesellschaft weiterzuführen und gegebenenfalls anzupassen.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen. Das Anlagevermögen ist durch Zuschüsse oder Darlehen langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Liegenschaften. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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.

Mit der Übernahme der Betreuungstätigkeit zur Planung der Schulneubauten wurde ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Die Projektumsetzung erfolgt in einem innovativen Vergabeverfahren. Das sogenannte „Allianzverfahren“ wird erfolgreich in Skandinavien praktiziert und führt bereits in der Vorplanungsphase die Planenden und die Bauausführenden in einem Mehrparteienvertrag zusammen. Die bisherigen Ergebnisse waren für öffentliche Bauvorhaben in Bezug auf Kosten- und Terminalsicherheit beeindruckend positiv. In Finnland wurden von 60 Allianzverfahren 58 im Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt.

Da dieses Verfahren viele der vergaberechtlich notwendigen und zeitintensiven Maßnahmen an den Beginn des Projektes (Phase 0) verschiebt, wird in der Bauphase eine schnellere und bessere Umsetzung der Projekte erreicht. Der Übergang von der bisher beauftragten Planungsphase in die Umsetzungsphase wird voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen.

Ebenfalls wurde die Gesellschaft im Jahr 2021 mit der Planung zum Bau eines Polizeireviers für die Seestadt Bremerhaven beauftragt. Da beim Neubau des Polizeireviers Geestemünde bereits eine abgestimmte Planung der Phase 2 erarbeitet wurde, konnte für die Ausführung des Bauprojektes die Vergabe an einen „Generalübernehmer“ (GÜ) erfolgen. Der GÜ übernimmt dabei die Planung auf Grundlage eines Leistungsprogramms von der Leistungsphase 3 an und setzt diese um.

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, immer nachgekommen. Die Gesellschaft steht auch künftig für weitere Aufgaben in der kommunalen Unternehmensgruppe zur Verfügung.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Der Wirtschaftsplan 2023 weist Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.748 aus. Demgegenüber stehen u. a. Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 13.041 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.622. Im Wirtschaftsjahr 2023 ist voraussichtlich ein Ergebnis zur Gewinnabführung in Höhe von ca. TEUR 525 zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss des andauernden Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der weiteren Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Durch die derzeitige Zins- und Preisentwicklung an den Märkten ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Grundstücksgesellschaft
Bremerhaven mbH

Sieghard Lücke
Geschäftsführer



Zur Langen Nacht der Kultur gab es auf dem Innenhof der STÄWOG-Verwaltung wieder ein buntes Programm.

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.406.769,71		60.185.198,84
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	15.014.032,52		15.473.982,93
Grundstücke ohne Bauten	2.153.906,52		2.153.906,52
Technische Anlagen	1.769.875,03		2.169.315,79
Andere Anlagen	2,00		2,00
Bauvorbereitungskosten	90.779,64	77.435.365,42	90.779,64
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	876.230,78		888.821,23
Beteiligungen	12.500,00	913.730,78	12.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		78.349.096,20	
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	17.041.866,33	17.041.866,33	3.988.126,94
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	34.287,96		155.083,81
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.993,10		71.609,21
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.831,40		19.157,13
Sonstige Vermögensgegenstände	8.873.499,14	9.016.611,60	9.153.281,56
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.647.288,09	1.928.436,88
Bilanzsumme		108.054.862,22	96.315.202,48

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.564,59	25.564,59
KAPITALRÜCKLAGE		102.258,38	102.258,38
EIGENKAPITAL INSGESAMT		127.822,97	127.822,97
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN		34.656.630,21	36.124.781,37
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.427.594,57		2.467.744,76
Sonstige Rückstellungen	4.589.276,61	7.016.871,18	3.607.390,41
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.420.227,23		49.025.742,93
Erhaltene Anzahlungen	1.001.566,58		993.885,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.035,57		42.279,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	521.401,95		614.722,40
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.977.077,72		3.082.571,01
Sonstige Verbindlichkeiten	284.228,81	66.253.537,86	228.261,20
Bilanzsumme		108.054.862,22	96.315.202,48



Gerne zeigen wir immer wieder unsere vielfältigen Projekte im Goethequartier.

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.650.380,82		4.581.212,69
b) aus Verpachtung zoologischer Anlagen	434.141,69		432.961,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	639.780,00	5.724.302,51	634.684,76
			5.648.858,69
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.930.619,39	2.560.471,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	29.468,28
Sonstige betriebliche Erträge		2.171.558,90	1.594.106,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.488.665,50	1.642.981,04
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung zoologischer Anlagen		549.579,96	211.954,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		12.134.008,11	1.943.759,85
ROHERGEBNIS		5.654.227,23	6.034.209,74
Abschreibungen auf Sachanlagen		2.637.820,30	2.622.367,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.299.442,76	1.557.603,76
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.830,63	32.455,38
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.830,63			
[Vorjahr: EUR 32.455,38]			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.338,34	0,00
davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.338,34			
[Vorjahr: EUR 0,0]			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		794.526,97	928.011,05
davon an verbundene Unternehmen EUR 2.872,45			
[Vorjahr: EUR 3.300,28]			
davon aus der Abzinsung EUR 0,00			
(Vorjahr: EUR 744,41)			
ERGEBNIS NACH STEUERN		932.606,17	958.683,19
Sonstige Steuern		329.558,55	329.558,55
Aufwendungen aus Gewinnabführung		603.047,62	629.124,64
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 603.047,62			
[Vorjahr: EUR 629.124,64]			
Jahresüberschuss		0,00	0,00

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 05.07.2021).

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 Her-

stellungskosten entfallenden Abschreibungen – im Geschäftsjahr 1.468.151,16 EUR (Vorjahr: 1.452.697,98 EUR) unter „Sonstige betriebliche Erträge“ vereinnahmt.

Die in Vorjahren bis 2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden – vermindert um den für die benötigte Instandhaltung verbrauchten Betrag in Höhe von 40.150,19 EUR – beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Zum 31.12.2022 beträgt der hierauf entfallende Teil der Rückstellung 2.427.594,57 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 31.12.2022 insgesamt 4.574.476,61 EUR und sind unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Aus Vereinfachungsgründen für die zukünftige Inanspruchnahme der Rückstellungen wurde aufgrund der 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 2022. 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.

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 31.12.2021 bestanden **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 72.993,10 EUR (Vorjahr: 71.609,21 EUR) und – wie im Vorjahr – keine **Forderungen gegenüber der Gesellschafterin**.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum 31.12.2022 in Höhe von 35.831,40 EUR (Vorjahr: 19.157,13 EUR).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.230.828,48 EUR (Vorjahr: 8.353.067,37 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).

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 (Seite 66).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 3.977.077,72 EUR (Vorjahr: 3.082.571,01 EUR) bestehen aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 3.723.321,48 EUR (Vorjahr: 2.787.447,18 EUR) und einer Ausleihung in Höhe von 253.756,24 EUR (Vorjahr: 295.123,83 EUR). Der Betrag aus Kontokorrentverkehr entfällt in voller Höhe mit 3.723.321,48 EUR (Vorjahr: 2.787.447,18 EUR) auf die Gesellschafterin. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

	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	
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.856.280,59	0,00	0,00	0,00	0,00	83.856.280,59	23.671.081,75
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	23.651.618,58	0,00	0,00	0,00	0,00	23.651.618,58	8.177.635,65
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	9.290.812,08
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	90.779,64	0,00	0,00	0,00	0,00	90.779,64	0,00
	121.545.652,67	0,00	0,00	0,00	0,00	121.545.652,67	41.472.466,95
FINANZANLAGEN							
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	271.401,21
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00
	1.197.722,44	0,00	0,00	0,00	0,00	1.197.722,44	271.401,21
Anlagevermögen insgesamt	122.743.375,11	0,00	0,00	0,00	0,00	122.743.375,11	41.743.868,16

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Bestandsveränderungen:

- Die Bestandsveränderungen erhalten Bestandserhöhungen von 12.782.008,11 EUR (Vorjahr: 2.591.759,85 EUR) aus unfertigen Bauleistungen auf fremden Grund und Boden. Diesen Erträgen stehen gleich hohe Aufwendungen gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 1.468.151,16 EUR (Vorjahr: 1.452.697,98 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 drei 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 2022 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten.

Das Jahresergebnis der STÄGRUND wird in Höhe von 603.047,62 EUR auf Grundlage des mit der Gesellschafterin abgeschlossenen Unternehmensvertrags an diese abgeführt.

Die auf Treuhandbankkonten gehaltenen Vermögenswerte aus Sicherheitsleistungen der Mieter (Stand 31.12.2022: 57.189,79 EUR) werden getrennt vom Vermögen der Gesellschaft gehalten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem notariell beurkundeten Kaufangebot. Dieses beinhaltet den Ankauf einer Eigentumswohnung mit aufschiebender Bedingung. In dem Kaufangebot wurde der Ankauf in Höhe von 108,0 TEUR mit Ablauf zum 27.06.2023 vereinbart.

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 01.01.	Buchwert am 31.12.
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.778.429,13	0,00	0,00	0,00	25.449.510,88	60.185.198,84	58.406.769,71
Grundstücke mit zoologischen Anlagen	459.950,41	0,00	0,00	0,00	8.637.586,06	15.473.982,93	15.014.032,52
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.153.906,52	2.153.906,52
Technische Anlagen	399.440,76	0,00	0,00	0,00	9.690.252,84	2.169.315,79	1.769.875,03
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	90.779,64	90.779,64
	2.637.820,30	0,00	0,00	0,00	44.110.287,25	80.073.185,72	77.435.365,42
FINANZANLAGEN							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Ausleihung an verbundene Unternehmen	12.590,45	0,00	0,00	0,00	283.991,66	888.821,23	876.230,78
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	12.500,00
	12.590,45	0,00	0,00	0,00	283.991,66	926.321,23	913.730,78
Anlagevermögen insgesamt	2.650.410,75	0,00	0,00	0,00	44.394.278,91	80.999.506,95	78.349.096,20

Die STÄGRUND hält 50 % der Anteile der **Zoo am Meer Bremerhaven GmbH**, Bremerhaven. Am 31.12.2022 beträgt zum Zeitpunkt der Erstellung der Bilanz die Bilanzsumme dieser Gesellschaft (Zoo am Meer GmbH) 1.181.362,93 EUR (Vorjahr 397.393,56 EUR) und das Eigenkapital 796.040,48 EUR (Vorjahr 65.121,78 EUR). Die Zoo am Meer GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 einen Bilanzgewinn von 0,00 EUR.

Die STÄGRUND hält 100 % der Anteile der **Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH** (STÄPARK), Bremerhaven. Am 31.12.2022 beträgt die Bilanzsumme der Gesellschaft 3.607.904,09 EUR (Vorjahr 3.591.561,25 EUR) und das Eigenkapital 3.090.274,44 EUR (Vorjahr 3.186.735,26 EUR). Das Jahr 2022 wurde mit einem Jahresfehlbetrag von 96.460,82 EUR (Vorjahresfehlbetrag 347.032,70 EUR) abgeschlossen.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 9,8 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der gleichen Gesellschaft fanden nicht statt.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen wurden zu marktüblichen Konditionen durchgeführt.

Aufgrund der Auswirkungen des seit dem 24.02.2022 andauernden Krieges zwischen Russland und der Ukraine und der Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf den gesamten Markt ist im Jahr 2023 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

Für die Gesellschaft können sich diese Umstände weiterhin negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Verbindlichkeiten

	insgesamt		davon				
	31.12.2022		Restlaufzeit			gesichert	
	[31.12.2019]	EUR	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.420.227,23 [49.025.742,93]	1.650.697,63 [1.734.362,45]	21.799.876,51 [8.633.273,77]	36.969.653,09 [38.658.106,71]	8.504.203,68 43.562.956,18 8.353.067,37	AFB GPR+Z KÜV	
Erhaltene Anzahlungen	1.001.566,58 [993.885,78]	1.001.566,58 [993.885,78]					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.035,57 [42.279,65]	49.035,57 [42.279,65]					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	521.401,95 [614.722,40]	396.952,38 [343.047,64]	124.449,57 [271.674,76]				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.977.077,72 [3.082.571,01]	3.765.121,32 [2.828.814,77]	171.613,23 [169.838,47]	40.343,17 [83.917,77]			
Sonstige Verbindlichkeiten	284.228,81 [228.261,20]	284.228,81 [228.261,20]					
Gesamtbetrag	66.253.537,86 [53.987.462,97]	7.147.602,29 [6.170.651,49]	22.095.939,31 [9.074.787,00]	37.009.996,26 [38.742.024,48]	60.420.227,23		

*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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 [...]

Berlin, den 02.05.2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

* Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Geschäftsbericht 2022



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	68
Rechtsverhältnisse	70
Organe der Gesellschaft	71
Bericht des Aufsichtsrates	72
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	73
Bilanz zum 31. Dezember 2022	76
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	77
Anhang zum Jahresabschluss 2022	78
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)	81

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.

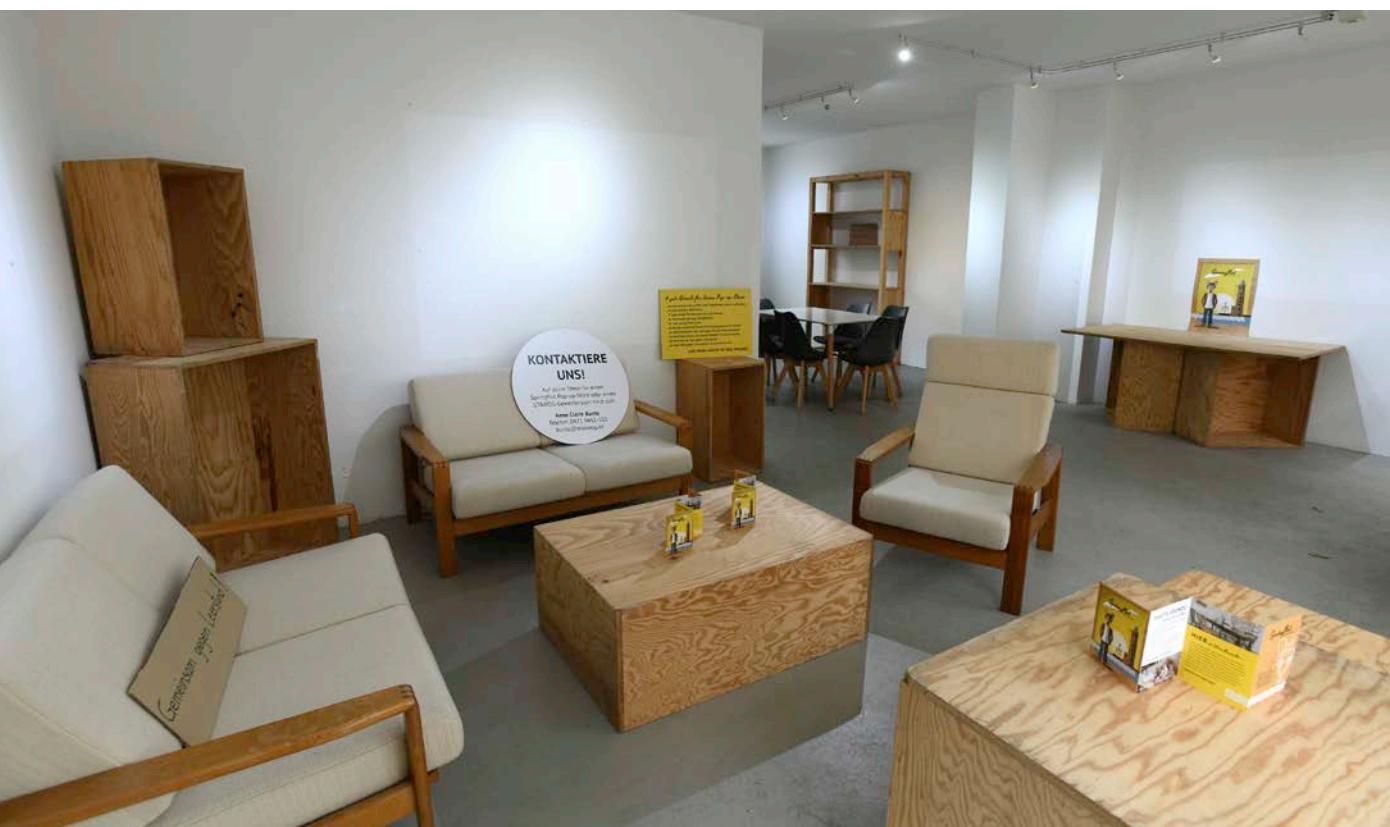
Handelsregister

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.



Unsere Pop-up-Store Initiative Springflut bietet den temporären Nutzer:innen auch entsprechendes Mobiliar. Don't forget to hüpf!

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

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

Torsten Neuhoff (seit dem 29.09.2011)

Bürgermeister

Uwe Parpart (seit dem 02.12.2015)

Stadtrat

Roger Poggenburg (seit dem 11.09.2007 bis zum 31.07.2022)

Arbeitnehmersvertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmersvertreter

Aufsichtsrat:

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

Christa Utech

stellvertretende Vorsitzende (seit dem 04.12.2021)

Vorsitzende (bis zum 03.12.2019)

(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)

Arbeitnehmersvertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

Vorsitzender (seit dem 04.12.2021)

stellvertretender Vorsitzender (bis zum 03.12.2019)

(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)

Oberbürgermeister

Heino Czerwinski

 (seit dem 01.12.1999)

Schriftführer

Arbeitnehmersvertreter

Charlyn Armbrust

 (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Lisa-Marie Becker

 (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

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)

Arbeitnehmersvertreter

Martina Kirschstein-Klingner

 (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel

 (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmersvertreterin

Dagmar Kunze

 (seit dem 04.12.2019)

Arbeitnehmersvertreterin

Detlef Müller

 (seit dem 02.12.2015)

Stadtverordneter

Geschäftsführer:

Sieghard Lückehe

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und die Prokuristin haben für ihre Tätigkeit im Jahre 2022 von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten. 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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führte mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Aufgrund der Auswirkungen des andauernden Krieges und der Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf den gesamten Markt ist im Jahr 2023 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und vermehrten Firmeninsolvenzen zu rechnen.

Für die Gesellschaft können sich diese Umstände weiterhin negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Ersatzbauteilen) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Im Gegenzug werden sich die aufgehobenen Auflagen aus der Corona-Pandemie positiv auf die Besucherzahlen der Parkhäuser auswirken.

Quantitative Angaben zum Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Es wird der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 96.460,82 EUR den Gewinnrücklagen zu entnehmen.

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Parkgesellschaft Bremerhaven mbH

Sieghard Lückehe

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Städtischen Parkgesellschaft Bremerhaven mbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, 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 2022 beträgt die Bilanzsumme 3.607.904,09 EUR. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 96.460,82 EUR soll nach Beschlussfassung den Rücklagen entnommen werden.

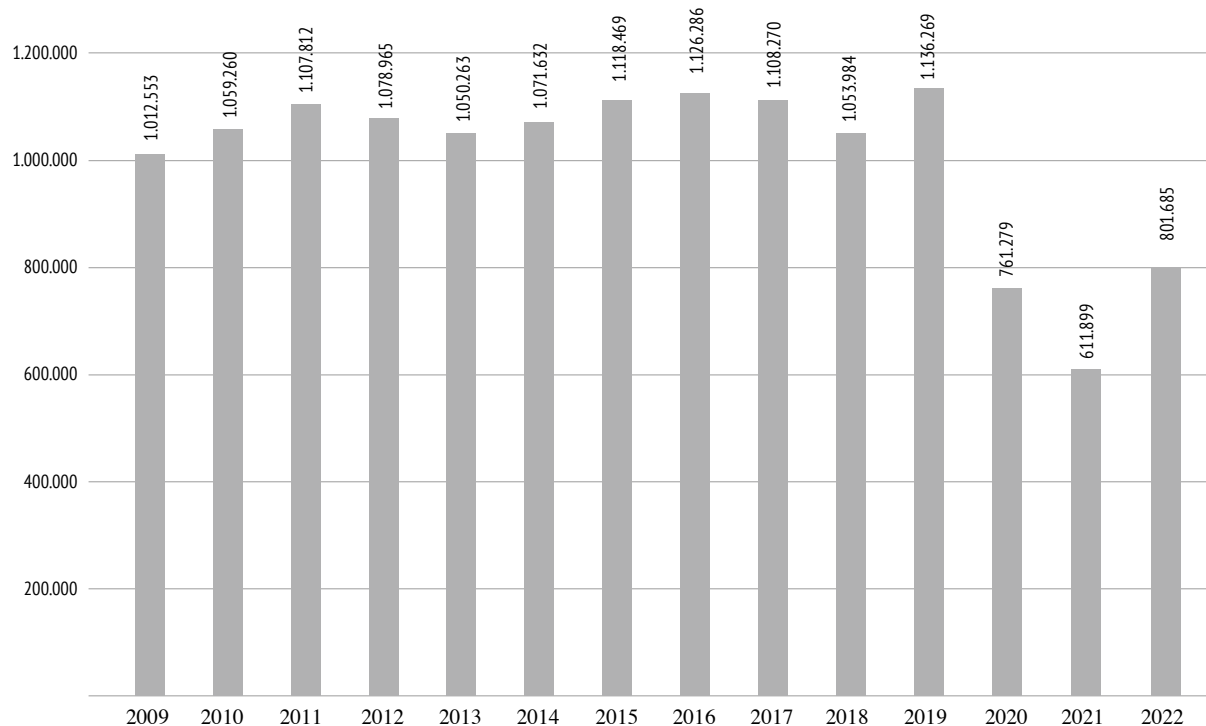
Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2022 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 05.07.2023

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Tagesgäste der Parkhäuser



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 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 AVM 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 nach Aufhebung aller Einwirkungen durch die Corona-Pandemie sich erholend positiv verlaufen. Die Nachfrage nach Langzeitparkplätzen in der Innenstadt von Bremerhaven bleibt 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
	2022	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Parkraumbewirtschaftung	2.394	2.615	2.101
Aufwendungen Parkraumbewirtschaftung	3.842	3.699	3.751
Jahresfehlbetrag	30	96	347

Durch die Aufhebung der aufgrund der Corona Pandemie ausgesprochenen Einschränkungen im Einzelhandel und in der Gastronomie konnten mit 801.685 Einfahrten in den Parkhäusern wieder steigende Kurzparkerbesuche gezählt werden. Somit konnten die Ergebnisse aus dem Jahr 2021 (611.899 Einfahrten) und aus dem Jahr 2020 (772.650 Einfahrten) wieder eingeholt, aber dennoch das Ergebnis aus dem Jahr 2019 (1.150.088 Einfahrten) noch nicht wieder erreicht werden.

Der Rückgang der Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung resultiert aus der positiven Anpassung der Mietzahlungen für das Parkhaus Havenwelten durch realisierte Prolongationen. Aufgrund

der separierten Abrechnung der Kostenstelle Havenwelten beeinflusste diese Verringerung das Jahresergebnis nicht.

Gleichermaßen konnte die Erlössteigerung, die in absoluten Zahlen überwiegend aus dem Parkhaus Havenwelten stammt, das Jahresergebnis nicht positiv beeinflussen, so dass der Jahresfehlbetrag leicht höher als im Wirtschaftsplan angenommen aber im Trend zum Vorjahr positiv ausfiel.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 96 TEUR (VJ Jahresfehlbetrag: 347 TEUR). Der Jahresfehlbetrag resultiert nach wie vor als Nachwirkungen der Corona-Pandemie 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	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-96,5	-347,0
Abschreibung beim Anlagevermögen	33,1	33,6
Cashflow nach DVFA/SG	-63,4	-313,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	161,8	804,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	48,9	44,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6,3	-7,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	204,4	840,4

Das verringerte Bewegungsverhalten der Menschen hat auch nach der Aufhebung der Einschränkungen der Corona-Pandemie mittelbar zu einem im Vergleich zu den Vorjahren anhaltenden Rückgang des Liquiditätszuflusses aus den Umsatzerlösen der Parkraumbewirtschaftung geführt.

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 2022 beträgt 3.607.904,09 EUR (Vorjahr: 3.591.561,25 EUR). Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der Entnahme des negativen Vorjahresergebnisses aus den Gewinnrücklagen auf 85,7%. (Vorjahr: 88,7%).

Die STÄPARK verfügt als reine Betriebsgesellschaft 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 4 Millionen Stück gemeldeter Personenkraftwagen (PKW) wurde das Parken noch nicht als kommunales Problem angesehen. Mit den am 01.01.2023 laut Kraftfahrt-Bundesamt 48,8 Millionen (01.01.2022 48,5 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.

Ende 2022 wurden 30,6 Millionen Pkw mit Benzin und 14,4 Millionen Pkw mit Diesel angetrieben. Diese gering rückläufigen Zahlen wurden ausgeglichen durch Steigerungen bei den alternativen Antriebsarten. Elektrofahrzeuge (BEV) verzeichneten einen Zuwachs von 394.549 Einheiten und Hybridfahrzeuge einschließlich der Plug-in-Hybrid-Pkw mit 668.846 Einheiten. Mit einem Marktanteil von 6,9% (Vorjahr 4,7%) bleibt dieser Bereich allerdings nach wie vor von untergeordneter Bedeutung. Mit einem fortschreitenden Ausbau der Stromnetze und im Hinblick auf die Entwicklungen auf dem Markt der fossilen Brennstoffe wird dieser Bereich dennoch im Blickfeld des Unternehmens bleiben.

Der seit 24. Februar 2022 andauernde Krieg seitens Russlands gegen die Ukraine wirkt sich weiterhin auf die Märkte aus. Die Folgen sind deutliche Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die Gesamtbelastung wird insbesondere für Autofahrer mit sehr niedrigen Einkommen trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen und individuell auf alternative, kostengünstigere Mobilitätsangebote ausgewichen werden. Die Corona-Pandemie hat zudem zu einer nachhaltigen Verlagerung der Arbeitsplätze in das eigene Zuhause (Home-Office) geführt. Mit einem Anstieg der Mietauffälle und einem Rückgang der Tagesumsätze muss daher trotz steigender PKW-Anmeldungen gerechnet werden.

4. Prognosebericht

Den derzeit nachwirkenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen durch anhaltende Kostensteigerungen zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2023 weist Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 2.596 TEUR (VJ: 2.394 TEUR) [zuzüglich Zuschüsse] und Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 3.871 TEUR (VJ: 3.842 TEUR) aus. Insgesamt wird auf dieser Grundlage und im Hinblick auf die Aufhebungen der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie im Jahr 2023 ein Jahresüberschuss von 96 TEUR (VJ Jahresfehlbetrag: 30 TEUR) erwartet.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung 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.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. 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 2023 wird der Geschäftsbetrieb gemäß der abgeschlossenen Verträge fortgeführt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird langfristig als gefestigt angesehen.

Ein positives Jahresergebnis wird ebenfalls im Wirtschaftsplan des Jahres 2024 erwartet, der Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung von 2.650 TEUR, Aufwendungen für die Parkraumbewirtschaftung von 3.777 TEUR und einen Jahresüberschuss von 102 TEUR in Aussicht stellt.

Bremerhaven, den 31.03.2023

Städtische Parkgesellschaft
Bremerhaven mbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen	52.046,08		80.363,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.838,41	87.884,49	36.014,37
FINANZANLAGEN			
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		253.756,24	295.123,83
UMLAUFVERMÖGEN			
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.164,34		4.519,71
Sonstige Vermögensgegenstände	320.229,71	324.394,05	438.115,88
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.941.869,31	2.737.424,02
Bilanzsumme		3.607.904,09	3.591.561,25

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
GEWINNRÜCKLAGEN			
Andere Gewinnrücklagen		3.161.735,26	3.508.767,96
davon 347.032,70 € als Bilanzverlust des Vorjahres entnommen (WI: 191.302,47 € als Bilanzverlust entnommen)			
JAHRESFEHLBETRAG/-ÜBERSCHUSS		-96.460,82	-347.032,70
EIGENKAPITAL INSGESAMT		3.090.274,44	3.186.735,26
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		8.650,00	8.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.114,91		68.534,62
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	363.602,39		311.254,03
Sonstige Verbindlichkeiten	13.241,76	440.959,06	16.437,34
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passive Rechnungsabgrenzung		68.020,59	0,00
Bilanzsumme		3.607.904,09	3.591.561,25

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus Parkraumbewirtschaftung	2.615.136,42	2.101.145,54
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	193.137,50	171.803,48
	2.808.273,92	2.272.949,02
Sonstige betriebliche Erträge	1.386.602,05	1.726.045,56
Aufwendungen für Parkraumbewirtschaftung	3.698.685,87	3.750.598,06
ROHERGEBNIS	496.190,10	248.396,52
Abschreibungen auf Sachanlagen	33.137,82	33.576,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen	556.002,94	557.146,41
Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 2.872,45 € [VJ: 3.300,28 €]	2.872,45	3.300,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 € [VJ: 28,33 €]	0,00	28,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.258,61	7.910,69
ERGEBNIS NACH STEUERN	-96.336,82	-346.908,70
Sonstige Steuern	124,00	124,00
Jahresfehlbetrag	-96.460,82	-347.032,70



Eine breite Beteiligung aus Politik, Verwaltung, Schüler- und Lehrervertretern zeichnet die Jurysitzung für die Schulneubauten aus.

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 31.12.2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	356.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	356.835,53	276.472,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	575.019,88	4.644,50	0,00	0,00	0,00	579.664,38	539.005,51
	931.855,41	4.644,50	0,00	0,00	0,00	936.499,91	815.477,60
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	124.876,17
	420.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.000,00	124.876,17
Anlagevermögen insgesamt	1.351.855,41	4.644,50	0,00	0,00	0,00	1.356.499,91	940.353,77
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit ...			Abschreibun- gen (kumuliert) 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (VJ)
	EUR	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen	28.317,36	0,00	0,00	0,00	304.789,45	52.046,08	80.363,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.820,46	0,00	0,00	0,00	543.825,97	35.838,41	36.014,37
	33.137,82	0,00	0,00	0,00	848.615,42	87.884,49	116.377,81
FINANZANLAGEN							
Ausleihung an verbundene Unternehmen	41.367,59	0,00	0,00	0,00	166.243,76	253.756,24	295.123,83
	41.367,59	0,00	0,00	0,00	166.243,76	253.756,24	295.123,83
Anlagevermögen insgesamt	74.505,41	0,00	0,00	0,00	1.014.859,18	341.640,73	411.501,64

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.

Gemäß § 274 (1) HGB wurde das Wahlrecht zur Aktivierung latenter Steuern nicht ausgeübt.

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** betreffen 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 364 TEUR (Vorjahr: 311 TEUR) resultieren aus dem Kontokorrentverkehr mit der Gesellschafterin.

Eine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern vom Einkommen und Ertrag entstanden im Jahr 2022 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 31.12.2022	davon
		Restlaufzeit
		unter 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	64.114,91 [68.534,62]	64.114,91 [68.534,62]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	363.602,39 [311.254,03]	363.602,39 [311.254,03]
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	13.241,76 [16.437,34]	13.241,76 [16.437,34]
Gesamtbetrag [Vorjahr]	440.959,06 [396.225,99]	440.959,06 [396.225,99]

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus langfristigen Mietverträgen. Im Jahr 2022 wurden die Zahlungsverpflichtungen in voller Höhe mit 2.704 TEUR (VJ: 2.754 TEUR) erfüllt. Für das Jahr 2022 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 31.12.2022 jeweils 2.177 TEUR (VJ: 2.017 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 2022 ein Prüfungshonorar in Höhe von 6,2 TEUR (VJ: 7,2 TEUR) netto berücksichtigt. Steuerberatungs- oder andere Honorare sind – wie im Vorjahr – nicht angefallen.



Tolle Aktion der AWO Bremerhaven, die wir gerne unterstützt haben.

*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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 [...]

Berlin, den 02.05.2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Geschäftsbericht 2022



<i>Jahresabschluss</i>	
<i>für das Geschäftsjahr</i>	82
Rechtsverhältnisse	84
Organe der Gesellschaft	85
Bericht des Aufsichtsrates	86
Strommix	87
Lagebericht zum Jahresabschluss 2022	88
Bilanz zum 31. Dezember 2022	91
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	92
Anhang zum Jahresabschluss 2022	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.



Vielfalt unterwegs: jetzt zeigt auch ein Bus auf Bremerhavens Straßen die Facetten unserer Arbeit.

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

Barkhausenstraße 22 in 27568 Bremerhaven

Aufsichtsrat:

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

Christa Utech

Vorsitzende (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 11.09.2007)
Arbeitnehmervertreterin/Betriebsrätin

Melf Grantz

stellvertretender Vorsitzender (seit dem 07.12.2021)
(AR Mitglied seit dem 02.12.2015)
Oberbürgermeister

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

Martina Kirschstein-Klingner (seit dem 01.12.1999)

Stadtverordnete

Katy Knüppel (seit dem 01.08.2022)

Arbeitnehmervertreterin

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 bis zum 31.07.2022)

Arbeitnehmervertreter

Sebastian Windhorst (seit dem 02.12.2015)

Arbeitnehmervertreter

Geschäftsführer:

Siegward Lücke

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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Aufgrund der Auswirkungen des andauernden Krieges und der Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf den gesamten Markt ist im Jahr 2023 unverändert mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen.

Für die Gesellschaft können sich diese Umstände weiterhin negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt gestiegener Einkaufspreise für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Risiko- und Chancenbericht“.

Bremerhaven, den 31.03.2023

STÄWOG Service GmbH

Siegward Lücke
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der STÄWOG Service GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG, 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 2022 beträgt die Bilanzsumme 1.239.856,46 EUR. Aufgrund des Organvertrages mit Ergebnisabführungsvereinbarung

wurde der Gewinn des Geschäftsjahres in Höhe von 322.458,84 EUR an die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH abgeführt.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht 2022 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, festzustellen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen (§ 8 Gesellschaftsvertrag).

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH für die im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages im Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremerhaven, 05.07.2023

Christa Utech
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)



Bei der Tafel in Wulsdorf gibt es zur Winterzeit auch eine warme Mahlzeit. Danke an die Sponsoren!

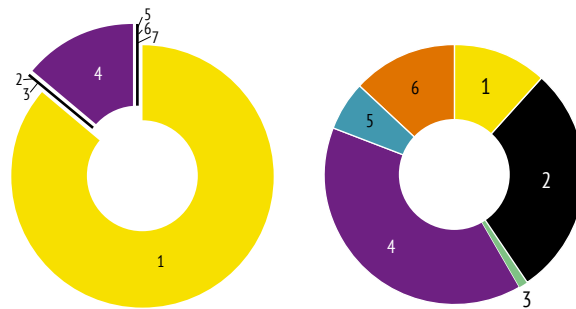
Strommix

Selbst gemacht ist besser – für die Umwelt

Die STÄWOG Service GmbH produziert ca. 86 % 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.

Zusatzstrom



Strommix

1. Erdgas
2. Kohle
3. Sonstige fossile Energieträger
4. Erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage
5. Sonstige erneuerbare Energien
6. Kernkraft
7. Mieterstrom, finanziert aus der EEG-Umlage

STÄSERVICE

86,3 %
0,0 %
0,0 %
13,7 %
0,0 %
0,0 %
0,0 %

Bundesdurchschnitt

11,8 %
28,9 %
1,2 %
39,2 %
6,0 %
12,9 %
0,0 %

Umweltauswirkungen

CO ₂ -Emissionen
Radioaktive Abfälle

STÄSERVICE

144 g/kWh
0,0000 g/kWh

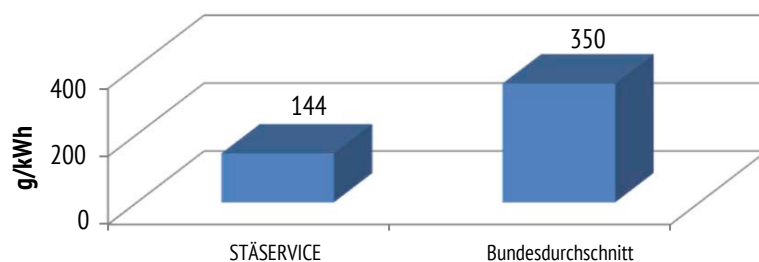
Bundesdurchschnitt

350 g/kWh
0,0003 g/kWh

Der Strom der STÄWOG Service GmbH ist bedeutend umweltfreundlicher als der bundesdeutsche Strommix. Ein um 59 % geringerer Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid belegen dies.

Vergleichswerte

CO₂ Emissionen aus der Stromerzeugung



Stromkennzeichnung auf Basis 2021, gemäß § 42 Energiewirtschaftsgesetz, Stand 01.11.2022

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	2022 Anzahl	2021 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Beistellung	112	112	0
Eigentum	15	15	0
Gesamt	127	127	0

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 der STÄWOG und an das öffentliche Netz geliefert. Die Anzahl der im Dauerbetrieb befindlichen BHKW teilt sich wie folgt auf:

BHKW	2022 Anzahl	2021 Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
Gepachtet	7	7	0
Eigentum	5	5	0
Gesamt	12	12	0



Die Mitarbeitenden haben für die Ukraine gesammelt.

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

	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse Wärme und Strom	1.762	1.794	1.754
Aufwendungen für bezogene Lieferungen / Leistungen	1.413	1.402	1.396
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	50,3	322,5	115,9

Der Jahresüberschuss beträgt 322,5 TEUR und übertrifft damit das im Wirtschaftsplan dargestellte Ergebnis. Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus einer veränderten Bewertung der unfertigen Leistungen. Die Geschäftsentwicklung wird insgesamt für 2022 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 2022 wird anhand nachfolgender Erläuterungen sowie ausgewählten Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr erläutert:

2.1 Ertragslage

a) Wärme

Die Umsatzerlöse aus Wärme werden nicht unerheblich von den Witterungsverhältnissen während der Heizperiode geprägt, da diese sich insbesondere auf den Wärmeabsatz auswirken. Der Wärmeabsatz liegt mit 18,0 GWh (Vorjahr 18,8 GWh) ca. 4,7% unter dem Vorjahresniveau. Der verminderte Absatz ist auf die im Vergleich zum Vorjahr höheren Temperaturen während der heizintensiven Monate zurückzuführen. Dies belegen die Gradtagszahlen für Bremerhaven, die im Jahr 2022 bei 3.296,7 (Vorjahr 3.581,1) liegen und den Vorjahreswert um ca. 8% unterschreiten. Die Gradtagszahl ist der „Gradmesser“ für den Energieverbrauch zum Heizen und abhängig von den jeweiligen Witterungsverhältnissen. Die im Klimapaket festgelegte CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe ist erstmals ab Januar 2021 mit 25 Euro pro Tonne erhoben worden. In 2022 wurde die CO₂-Bepreisung auf 30 Euro pro Tonne angehoben und trägt ebenfalls zu den erhöhten Umsatzerlösen bei.

Wärme	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Wärme	1.432	1.391	+41

b) Strom

Die Umsatzerlöse aus dem Stromverkauf bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im Einzelnen wurden zwar geringere Umsätze aus der Stromlieferung an Letztverbraucher aufgrund der Abschaffung der EEG-Umlage erzielt, diese wurden jedoch durch die verbesserte Vergütung für die in das Stromnetz des vorgelagerten Netzbetreibers eingespeiste Strommenge kompensiert. Der Stromabsatz an Letztverbraucher liegt bei 999.951 kWh (Vorjahr 1.003.675 kWh). Im Geschäftsjahr 2022 betrug die mit den Blockheizkraftwerken erzeugte Strommenge rund 1.297.000 kWh und lag damit um ca. 46.000 kWh (3,4%) unter dem Vorjahreswert von 1.343.000 kWh.

Strom	2022	2021	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse Strom	362	362	0

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 11 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 2022 beträgt 1.239,9 TEUR (Vorjahr: 922,3 TEUR). Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 2,0% (Vorjahr: 2,7%). Die Anlagenintensität beträgt 17,57% (Vorjahr 34,93%) der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt.

3. Risiko- und Chancenbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland anhaltend Krieg gegen die Ukraine. Aufgrund der Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft ist daher weiterhin von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Energiewirtschaft, können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

Nach wie vor beschäftigt alle das Thema der Energieversorgung und wir erleben eine Zeit steigender Energiepreise. Mit der Gesellschafterin sind langfristige Wärmelieferungsverträge geschlossen. Der verbrauchsabhängige Teil des Wärmepreises (Arbeitspreis) ist an die Preisentwicklung der Beschaffungskosten für Erdgas gebunden (Indexierung). Die Kosten durch steigende Energiepreise werden vollumfänglich in den Wärmepreis einfließen. Mit der Strategie der effizienten Betriebsführung und Modernisierung der Heizanlagen durch die STÄSERVICE sowie der energetischen Modernisierung der Gebäude durch die Gesellschafterin wird konsequent das Ziel ver-

folgt, den Betriebskostenanstieg für die Mieter der Gesellschafterin dauerhaft zu dämpfen. 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.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen ist die bisher verfolgte Klimastrategie der Gesellschafterin weiterzuführen und gegebenenfalls anzupassen.

Darlehensverbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin. 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.

4. Prognosebericht

Die Gesellschaft wird im Jahr 2023 ihren Geschäftsbetrieb auf der Grundlage der abgeschlossenen Verträge fortführen und erweitern. Ziel der Gesellschaft ist die optimierte und wirtschaftliche Versorgung der Mieter der STÄWOG mit Energie. Alle zur Wärme- und Stromerzeugung eingesetzten Heizanlagen/BHKW der STÄSERVICE werden mit Gas betrieben. Die Bundesregierung will den Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Heizen einleiten und damit den Klimaschutz und die Energieunabhängigkeit in Deutschland voranbringen. Dafür soll unter anderem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) überarbeitet werden. Mit dem Gebäudeenergiegesetz wird die Dekarbonisierung des Wärmebereichs eingeleitet und schrittweise umgesetzt.

Die Bundesregierung hat zur Eindämmung der steigenden Energiepreise vorübergehend vom 01. Oktober 2022 bis Ende März 2024 den Umsatzsteuersatz auf Gaslieferungen von 19 auf 7 Prozent gesenkt. Dieses gilt auch für Wärmelieferungen der STÄSERVICE.

Nach der Einführung der nationalen CO₂-Bepreisung im Januar 2021 betrug der Preis für eine Tonne zunächst 25 Euro. Im Jahr 2022 stieg der Preis auf 30 Euro pro Tonne. Um Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen zusätzlich bei den Energiekosten zu entlasten, wird die Anfang 2023 anstehende Erhöhung des CO₂-Preises für Heizöl, Erdgas und Sprit um weitere fünf Euro um ein Jahr verschoben.

Stromkundinnen und -kunden zahlen seit dem 1. Juli 2022 keine EEG-Umlage mehr. Ab Januar 2023 wird die EEG-Umlage dann auf Dauer abgeschafft.

Der durchschnittliche Strompreis für Grundlaststrom eines Quartals, der auch als „üblicher Preis“ oder „KWK-Index“ bezeichnet wird, bestimmt nach dem KWK-Gesetz den Wert des Stroms, der im darauffolgenden Quartal in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird. Demnach gilt der übliche Preis des 4. Quartals 2022 in Höhe von 19,284 Cent/kWh für die Abrechnung des Überschussstroms in den Monaten Januar bis März 2023. Der übliche Preis lag im 4. Quartal 2021 bei 17,897 Cent/kWh.

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2023 weist Umsatzerlöse aus Wärme und Strom von 1.930 TEUR und Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 1.391 TEUR aus. Insgesamt soll im Jahr 2023 auf dieser Grundlage ein Jahresüberschuss von 295,5 TEUR erwirtschaftet werden.

Bremerhaven, den 31.03.2023

STÄWOG Service GmbH



Sieghard Lücke
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
SACHANLAGEN			
Technische Anlagen und Maschinen		217.789,49	322.162,89
UMLAUFVERMÖGEN			
VORRÄTE			
Unfertige Leistungen		612.375,93	372.501,47
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.227,92		5.664,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	26.502,97	28.730,89	49.198,42
FLÜSSIGE MITTEL			
Guthaben bei Kreditinstituten		380.960,15	172.727,24
Bilanzsumme		1.239.856,46	922.254,64

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
GEZEICHNETES KAPITAL		25.000,00	25.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		25.000,00	25.000,00
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		4.800,00	5.928,88
VERBINDLICHKEITEN			
Erhaltene Anzahlungen	593.920,88		472.739,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.550,15		73.121,32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	522.542,59		345.264,83
Sonstige Verbindlichkeiten	42,84	1.210.056,46	199,92
Bilanzsumme		1.239.856,46	922.254,64

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	1.793.996,34	1.754.258,80
Verminderung (Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	239.874,46	39.647,90
Sonstige betriebliche Erträge	27.933,32	27.755,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.402.311,16	1.396.314,32
ROHERGEBNIS	659.492,96	425.347,92
Abschreibungen auf Sachanlagen	104.373,40	104.803,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	227.458,80	196.845,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 4.359,56 EUR [Vj: 6.907,55 EUR]	5.201,92	7.795,32
ERGEBNIS NACH STEUERN	322.458,84	115.904,08
Aufwendungen aus Gewinnabführung	322.458,84	115.904,08
Jahresüberschuss	0,00	0,00

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 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. 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 5 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 Stromverteilstromnetz und die zur Verbrauchsabrechnung relevanten Stromzähler. 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.

Wirtschaftsgüter des Vorratsvermögens sind gem. § 6 EStG zum Bilanzstichtag mit ihren Herstellungs- oder Anschaffungskosten zu bewerten. Hierzu gehören auch die Gemeinkosten die auf die Herstellung/Produktion entfallen; hier: Geschäftsbesorgungskosten.

Der Wert der unfertigen Leistungen erhöht sich um 75 % der Geschäftsbesorgungskosten. Die Erhöhung wirkt sich im Jahr der erstmaligen Aktivierung; hier: 2022, voll gewinnerhöhend aus.

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Forderungen aus der Energiesteuer 2022 (Hauptzollamt) von 25.524,54 EUR sowie aus der EEG-Umlage 2022 (Tennet) von 978,43 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 385.425,59 EUR. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich gegenüber der Gesellschafterin.

Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen nicht.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.
	des Geschäftsjahres						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	1.060.216,31	0,00	2.486,55	0,00	0,00	1.057.729,76	738.053,42
Anlagevermögen insgesamt	1.060.216,31	0,00	2.486,55	0,00	0,00	1.057.729,76	738.053,42

	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	EUR
SACHANLAGEN							
Technische Anlagen und Maschinen	104.373,40	0,00	2.486,55	0,00	839.940,27	217.789,49	322.162,89
Anlagevermögen insgesamt	104.373,40	0,00	2.486,55	0,00	839.940,27	217.789,49	322.162,89

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 2022 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 2023 sind hierfür 28,0 TEUR aufzuwenden, in 2022 waren dies 31,0 TEUR.

Für die Jahresabschlussprüfung wurde an die Prüfungsgesellschaft ein Betrag von 1,8 TEUR aufgewendet. Andere Beratungs- oder Bestätigungsleistungen der Prüfungsgesellschaft fanden nicht statt.

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 31.12.2022	davon		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	593.920,88 [472.739,69]	593.920,88 [472.739,69]		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	93.550,15 [73.121,32]	93.550,15 [73.121,32]		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen [Vorjahr]	522.542,59 [345.264,83]	417.661,30 [208.147,83]	72.327,84 [91.967,60]	32.553,45 [45.149,40]
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	42,84 [199,92]	42,84 [199,92]		
Gesamtbetrag [Vorjahr]	1.210.056,46 [891.325,76]	1.105.175,17 [754.208,76]	72.327,84 [91.967,60]	32.553,45 [45.149,40]

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 [...]

Berlin, den 02.05.2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Günther
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

*Der vollständige Prüfungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



Dürfen wir vorstellen? Das Social Media-Team der STÄWOG.

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